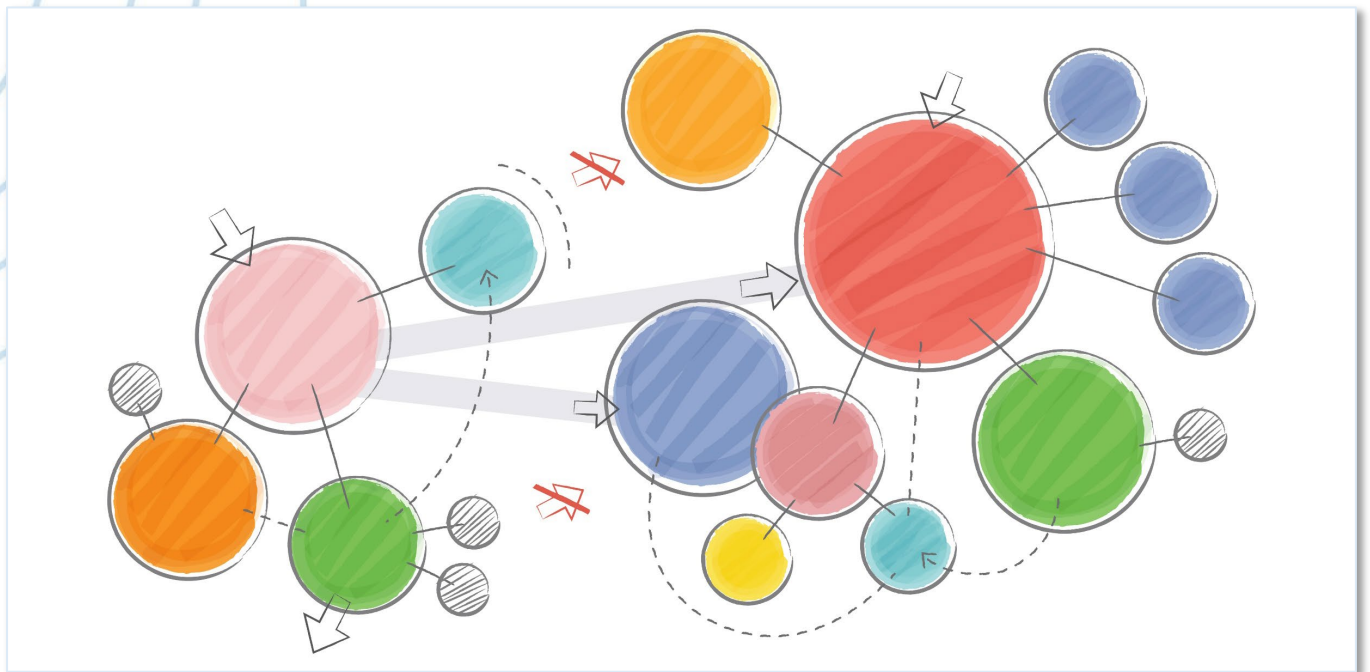




L'analyse

Les Fabriques de la Connaissance

L'observation au service de l'optimisation des ZAE



Pourquoi développer l'observation des zones d'activités ?

La lutte contre la surconsommation d'espace, renforcée par les objectifs nationaux de sobriété foncière et de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), impose aujourd'hui de repenser en profondeur les modes de développement économique et d'optimiser prioritairement l'usage du foncier déjà mobilisé. Les zones d'activités économiques (ZAE) représentent une part significative des espaces urbanisés à l'échelle régionale. Elles constituent à la fois un levier majeur d'attractivité et de création d'emplois, mais également un gisement stratégique de foncier souvent sous-exploité, faiblement densifié ou partiellement obsolète.

Dans ce contexte, la loi Climat & Résilience (2021) a instauré l'obligation de réaliser des inventaires des zones d'activités économiques, afin notamment d'identifier la vacance foncière et immobilière, considérée comme un levier prioritaire de remobilisation dans l'existant. Pour de nombreux territoires, ces démarches d'inventaire ont constitué un point d'entrée vers une réflexion plus large sur la qualification, l'optimisation et la transformation de leurs espaces économiques.

Au-delà du simple recensement, le développement d'une connaissance fine et partagée des ZAE devient un préalable indispensable à l'élaboration de stratégies territoriales cohérentes. Mettre en place un dispositif d'observation structuré permet de mieux comprendre le fonctionnement de ces espaces, leur occupation réelle, leur spécialisation économique, leur dynamique immobilière et foncière, leur niveau d'accessibilité, ainsi que leurs contraintes environnementales et réglementaires.

Cette connaissance constitue un socle opérationnel pour identifier les potentiels de densification, de requalification ou de mutation, tout en tenant compte des besoins des entreprises implantées.

Le présent rapport, réalisé dans le cadre du partenariat entre la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur et les agences d'urbanisme, propose un cadre méthodologique et opérationnel pour mieux qualifier les espaces d'activités.

Il s'organise autour de trois grandes ambitions :

- Structurer un observatoire des zones d'activités économiques, en définissant son périmètre, sa gouvernance, ses objectifs et ses modalités de production et de diffusion des données ;
- Identifier et construire des indicateurs pertinents, mobilisant des sources variées (économiques, foncières, immobilières, environnementales, réglementaires) afin de caractériser les dynamiques à l'œuvre ;
- Outiller l'action publique, en proposant des méthodes d'estimation du potentiel de densification et un panorama des leviers réglementaires, fonciers, fiscaux et opérationnels mobilisables pour accompagner des projets de requalification.

Ce document se veut à la fois un guide méthodologique, un support d'aide à la décision et un outil d'animation territoriale. Il s'adresse aux collectivités, services de l'État, établissements publics, agences d'urbanisme et acteurs économiques souhaitant inscrire la gestion de leurs zones d'activités dans une logique de sobriété foncière, de performance économique et de transition écologique.

Un observatoire pour animer l'écosystème local

Page : 4



Un observatoire pour
animer l'écosystème
local

Quels indicateurs pour observer les zones d'activités économiques ?

Page : 9



Quels indicateurs
pour observer les
zones d'activités
économiques ?

Estimer le potentiel de densification en ZAE

Page : 20



Estimer
le potentiel de
densification en
ZAE

Quels outils pour accompagner des projets de requalification en ZAE ?

Page : 24



Des outils pour
agir

Un observatoire pour animer l'écosystème local

Un observatoire est un outil partenarial de partage des connaissances qui s'inscrit dans une démarche de collaboration entre les acteurs d'un même territoire autour d'objectifs communs de développement économique. Il repose sur l'identification des thématiques à observer et des acteurs à mobiliser, puis sur la définition de données et d'indicateurs partagés, fiables et pertinents. L'observatoire permet ainsi d'analyser les dynamiques territoriales, d'éclairer la prise de décision et de renforcer la coordination des actions au service du territoire.

Au sein de cette première partie sont présentées les clés pour la mise en place d'un observatoire territorialisé.

Un observatoire pour animer l'écosystème local

Quels indicateurs pour observer les zones d'activités économiques ?

Estimer le potentiel de densification en ZAE

Des outils pour agir

La définition des contours de l'observatoire est un moyen **d'assurer sa pertinence** au regard des enjeux du territoire et des besoins relevés. Il est pour cela important d'identifier dès son lancement :



Les objectifs

L'objectif premier d'un observatoire est de contribuer à la **diffusion des connaissances** au sein d'un réseau d'acteurs sur un territoire donné. Toutefois, il s'intègre généralement dans une démarche d'observation plus large dont il est un outil qui doit :

- Répondre à des objectifs liés au **développement économique** du territoire,
- Adresser les **enjeux communs** aux ZAE observées,
- Intégrer les acteurs concernés par ces enjeux et/ou en mesure d'y répondre.

Ces objectifs sont définis par le ou les acteurs locaux à l'initiative de l'observatoire et servent à définir ensuite son cadre. Au moment de la conception de la démarche d'observation, il est bienvenu d'anticiper **l'évaluation et l'évolution** de ces objectifs : ont-ils été atteints, si oui comment, si non pourquoi ? Comment peuvent-ils être adaptés à l'évolution du cadre juridique et réglementaire, du contexte économique et sociétal, des acteurs impliqués ?



Les acteurs publics et privés du foncier et de l'activité économique peuvent s'associer dans le cadre d'une démarche d'observation lorsqu'ils partagent des objectifs communs, bien que leurs besoins et leurs ressources puissent différer. Un observatoire des zones d'activités économiques peut ainsi mobiliser :

- Les services de l'État : Direction Départementale des Territoires (DDT), Direction Régionale de l'Économie, de l'Emploi, du Travail et des Solidarités (DREETS),
- Les collectivités territoriales : région, département, intercommunalité, commune,
- Les établissements publics : Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI), Chambre des Métiers et de l'Artisanat (CMA), agences d'urbanisme, agences d'attractivité ou de développement, Établissement Public Foncier (EPF),
- Les entreprises publiques locales : Sociétés d'Économie Mixte (SEM), Société Publique Locale (SPL),
- Les acteurs économiques : brokers, occupants de la ZAE, foncières,
- Les associations de ZAE.

La structure partenariale



De ces acteurs potentiels de l'observation des ZAE découle le choix de la structure partenariale qui portera l'observatoire. Celle-ci doit être en adéquation avec l'objectif de la démarche d'observation. Elle doit pour cela :

- Associer des acteurs publics mais aussi souvent des acteurs privés,
- Établir une **répartition des rôles claire et partagée**,
- Formaliser le **mode de gouvernance** choisi : membres, instances (type, fréquence), financement, rôles (animation, pilotage), objectif, calendrier, livrables.



Le périmètre géographique

L'échelle spatiale de l'observatoire est déterminée par les acteurs impliqués dans sa gouvernance et l'objectif poursuivi. Elle peut comprendre :

- **Un ensemble de ZAE d'une même intercommunalité**, qui partagent les mêmes enjeux et/ou besoins (ex: la mutation d'un bassin d'emploi composé de plusieurs ZAE, une stratégie foncière spécifique à un secteur),
- **L'ensemble d'une intercommunalité**, pour la mise en œuvre d'une stratégie foncière ou de développement économique,
- **Plusieurs intercommunalités**, dans le cadre d'un schéma d'aménagement ou d'un dispositif national déployé localement (ex: Territoire d'industrie)



Les indicateurs

Un observatoire a vocation, comme évoqué ci-dessus, à mutualiser des connaissances existantes mais surtout à créer des données nouvelles qui donnent un **éclairage inédit** permettant de **répondre aux enjeux du territoire**. Les indicateurs développés constituent à la fois les indices de **suivi de la démarche** d'observation et de **évolution du territoire**

Ils doivent donc :

- Contribuer à comprendre les enjeux pour pouvoir répondre ensuite aux besoins,
- S'appuyer sur une **méthodologie partagée** et validée entre tous les acteurs,
- Être productibles grâce à **des sources de données disponibles, fiables et pérennes**,
- Pouvoir dans l'idéal être **actualisés régulièrement** afin de mettre en place un suivi et de mesurer les évolutions qui s'opèrent.



La valorisation des résultats

La production d'indicateurs de suivi ou d'éléments de diagnostic donne lieu à des résultats, qui peuvent être mis en valeur par la production de livrables à destination des membres de la structure partenariale ou diffusés plus largement. La valorisation des travaux de l'observatoire permet de :

- Proposer une **vision commune** du territoire,
- **Partager les besoins et les enjeux** à l'ensemble des acteurs impliqués dans le développement économique,
- Alimenter les documents-cadres et les études stratégiques qui permettront ensuite un **passage à une phase plus opérationnelle**,
- **Mettre en valeur les atouts du territoire** et l'ambition de ses acteurs quant à son évolution, dans une logique d'attractivité territoriale.

La pérennisation d'un observatoire des ZAE est conditionnée à :

- Une **gouvernance solide**, composée des acteurs publics et économiques locaux,
- Un **portage politique fort** de la part des élu(e)s locaux,
- La **prise en compte des établissements** implantés dans la ZAE, représentés lors des instances de gouvernance ou a minima enquêtés régulièrement,
- **Une animation** qui prend en charge l'organisation d'instances régulières et le respect des modalités de partenariat,
- **La formalisation des rôles** et des modes de financement.

DES DÉMARCHES INSPIRANTES

Exemple 1 : Le réseau Pacte Sud 77

Objectif : redynamiser le territoire face à la fermeture de plusieurs entreprises emblématiques qui représentaient de nombreux emplois, favoriser la croissance endogène, réduire les concurrences au sein du territoire

Périmètre : 9 intercommunalités du Sud Seine-et-Marne

Structure partenariale

Portage : Groupement d'Intérêt Public (GIP) puis association (depuis 2014)

Membres : DDT 77, Département de Seine-et-Marne, CCI 77, 9 intercommunalités du territoire

Animation : CCI 77

Indicateurs : emploi, établissements, filières, foncier économique (liste non exhaustive)

Exemple 2 : L'observatoire des zones d'activités du Rhône (OZAR)

Objectif : dresser un état des lieux des ZAE du Rhône, suivre leur évolution et fournir des clefs de lecture de l'économie locale pour appuyer les décisions en matière d'organisation économique

Périmètre : Département du Rhône

Structure partenariale

Portage : DDT 69

Membres : DDT 69, CCI de Villefranche et du Beaujolais, CCI de Lyon, 3 syndicats mixtes, CMA du Rhône, 4 intercommunalités du territoire

Autres partenaires : Urbalyon, ENTPE, INSEE

Animation : DDT 69

Indicateurs : nombre et surface des ZAE, vacance, densité du bâti, typologie des établissements, emploi, qualité paysagère, taux de survie des entreprises (liste non exhaustive)

Exemple 3 : L'observatoire de l'immobilier économique du Territoire d'industrie de Vaucluse

Objectif: mieux comprendre le marché de l'immobilier économique dans le territoire pour répondre aux demandes des entreprises endogènes et rester attractifs

Périmètre : 4 intercommunalités du Territoire d'industrie de Vaucluse

Structure partenariale

Portage : 4 intercommunalités du Territoire d'industrie de Vaucluse

Membres: 4 intercommunalités du Territoire d'industrie de Vaucluse, Agence d'urbanisme Rhône-Avignon-Vaucluse (AURAV), brokers

Animation: AURAV

Indicateurs: localisation et quantification des offres, prix de vente/loyer demandé, caractéristiques des biens, type de preneur, nature du projet, durée de la vacance (liste non exhaustive)

SUD foncier éco, le dispositif régional partenarial d'observation du foncier économique

Objectif : identifier, qualifier, recenser et rendre lisible les espaces d'activités économiques

Périmètre : région Sud

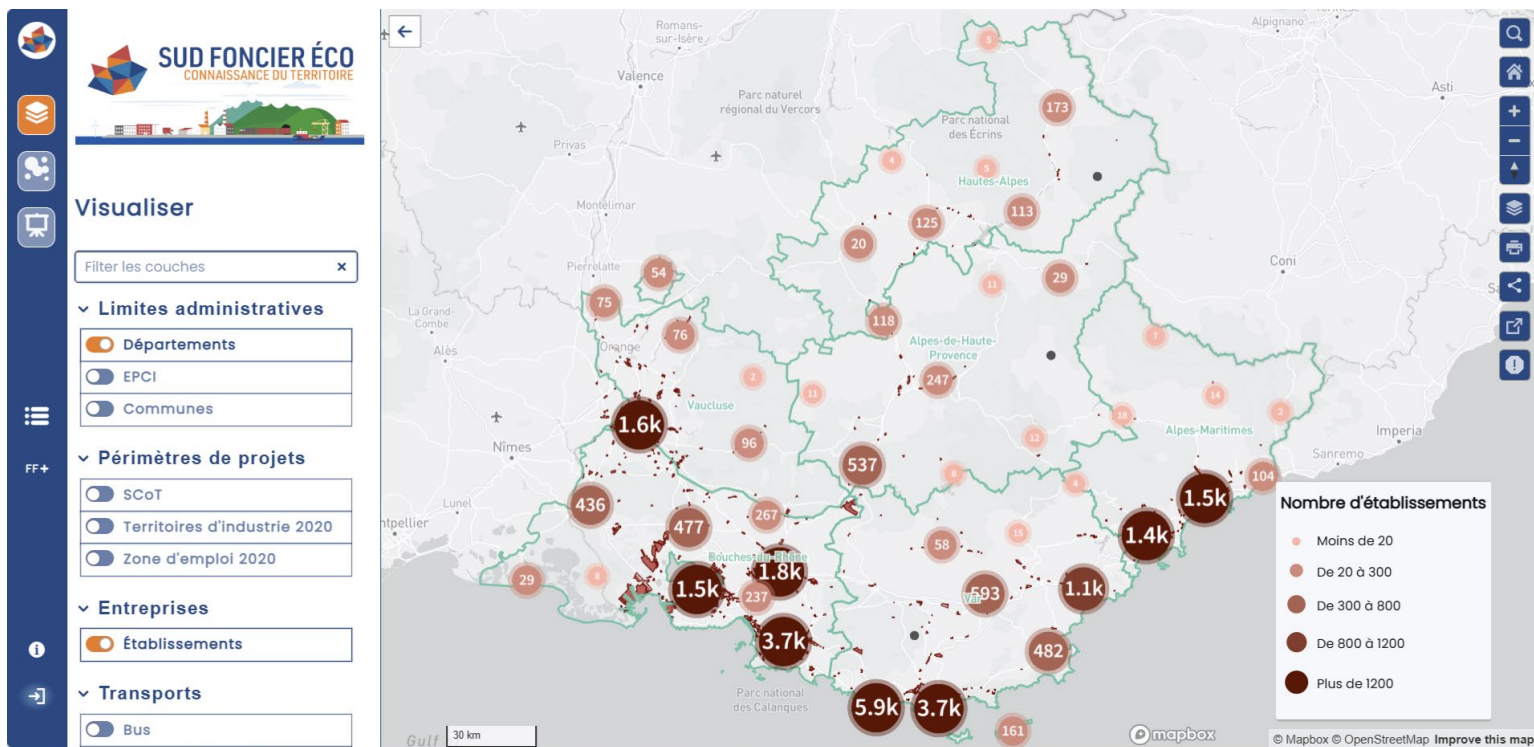
Structure partenariale

Portage : à l'initiative de la région SUD (depuis 2017)

Membres : région SUD, Direction Régional de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement (DREAL), Agence Régionale Biodiversité Environnement (ARBE), ensemble des CCI et des CMA de la région, risingSUD, réseau des agences d'urbanisme de la région Sud (UrbaSud), Banque des Territoires, Cerema

Indicateurs : localisation et caractérisation des espaces d'activités économiques (superficie, nombre d'emplois et d'établissements, activité dominante), emploi carroyé, établissements, foncier économique, friches économiques, mobilité dans et vers les EAE, accessibilité des EAE, identification des zones de fait, vacance (liste non exhaustive)

Indicateurs en développement : estimation des besoins futurs en foncier, dynamiques de création/fermeture d'établissements, estimation du potentiel de densification, analyse des marchés immobilier et foncier (vente/location)



Interface de la plateforme web SUD foncier éco

Ce système d'observation partenarial du foncier économique s'appuie sur une expertise collective et un socle technique partagé avec les acteurs du développement économique et des territoires à l'échelle de la région Sud.

Les données collectées et créées dans le cadre de l'observatoire sont consultables via le portail web SUD foncier éco et également mises à disposition en opendata sur la plateforme régionale de partage des données de connaissance territoriale, datasud.

Quels indicateurs pour observer les zones d'activités économiques ?

1) Des indicateurs de caractérisation du foncier et du potentiel

Le développement d'une connaissance fine des espaces d'activités est un préalable nécessaire à la bonne compréhension de leur fonctionnement, leur occupation réelle, leur potentiel de densification, de requalification ou de mutation, mais aussi les besoins des entreprises qui y sont implantées. L'observation est une étape préalable et nécessaire à l'élaboration de stratégies territoriales et à leur déclinaison opérationnelle.

De nombreuses données peuvent être mobilisées pour construire des indicateurs caractérisant les espaces d'activités. Ce guide propose d'en présenter un large panel portant sur les thématiques suivantes :

- Caractérisation et dynamiques économiques,
- Le foncier,
- Environnement et accessibilité.

Pour chaque indicateur, sont présentées :



Un observatoire pour
animer l'écosystème
local

Quels indicateurs
pour observer les
zones d'activités
économiques ?

Estimer
le potentiel de
densification en
ZAE

Des outils pour
agir

CARACTÉRISATION ET DYNAMIQUES ÉCONOMIQUES EN ZAE

Quelles entreprises sont implantées en ZAE ?



Plusieurs sources : Fichier Open source SIRENE, Plateforme Sud Foncier Eco (en Provence-Alpes-Côte d'Azur)...

Variables : code SIRET, nom de l'entreprise, adresse, secteur d'activité NAF, année de création, etc.



L'ensemble des établissements sont recensés et peuvent être analysés avec la base SIRENE. Il est néanmoins nécessaire d'appliquer un filtre pour ne retenir que ceux ayant une réelle activité économique. De nombreux établissements n'ont qu'une existence juridique, mais pas d'activité économique réelle. Un filtre peut notamment être appliqué sur les catégories juridiques pour exclure les Sociétés Civiles Immobilières.

Les données SIRENE sont géolocalisées, et peuvent être analysées avec un logiciel géomatique pour repérer les établissements localisés au sein des périmètres des ZAE (il faut cependant vérifier le niveau de fiabilité en utilisant le scoring de géolocalisation, dont la qualité peut varier).

Différents indicateurs peuvent être analysés : les dynamiques entrepreneuriales (création et cessation d'activité), le nombre d'établissements implantés selon les secteurs d'activité, etc.

En Région Sud, la plateforme Sud Foncier Eco croise automatiquement le SIRENE et les périmètres de ZAE. Elle propose, pour chaque ZAE, une liste, une carte et des indicateurs clés en main.



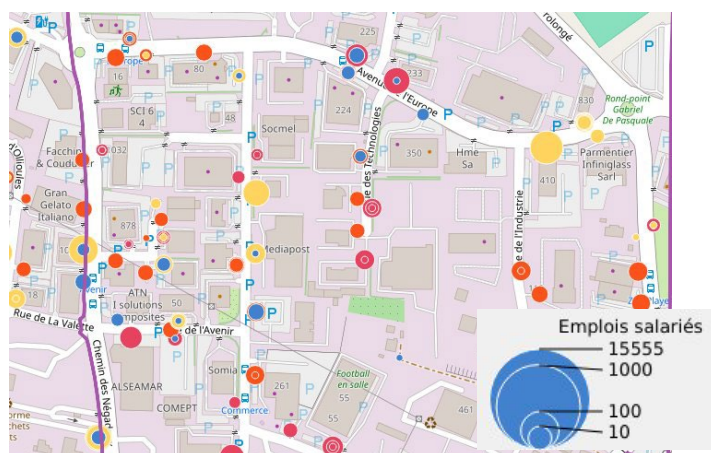
La géolocalisation des établissements se réfère à leur adresse renseignée lors de leur déclaration au fichier SIRENE. Lorsque cette adresse est incomplète (numéro de voirie, CEDEX, BP, nom de quartier, etc.) ou contient des erreurs, l'établissement ne pourra pas être localisé finement. Il est important de préciser que la géolocalisation de l'entreprise se fait sur la voirie et non au bâtiment. Il est nécessaire de fiabiliser la donnée au travers de photo-interprétation et de « visites terrain » afin de repositionner l'établissement. La fiabilisation est une étape à ne pas sous-estimer car elle est très chronophage.

Calculer les effectifs salariés des établissements :

Plusieurs sources sont mobilisables :

- Le fichier SIRENE permet également de disposer par établissement de tranches d'effectifs salariés.
- L'API Entreprise permet, sous convention, de récupérer les effectifs salariés d'une liste d'établissements.
- Sud Foncier Eco compile les données SIRENE, du Registre du Commerce et des Sociétés, et du Registre des Métiers, pour fournir une estimation de l'emploi dans les ZAE.

Une quantification des emplois en ZAE est ainsi possible, tout comme le calcul de la proportion des emplois d'un territoire localisés en ZAE (x% des emplois sont localisés en ZAE). Cette donnée est mensuelle.



Quelle spécialisation économique de la ZAE ? Deux approches complémentaires

En fonction de la nature des emplois et leur répartition sectorielle

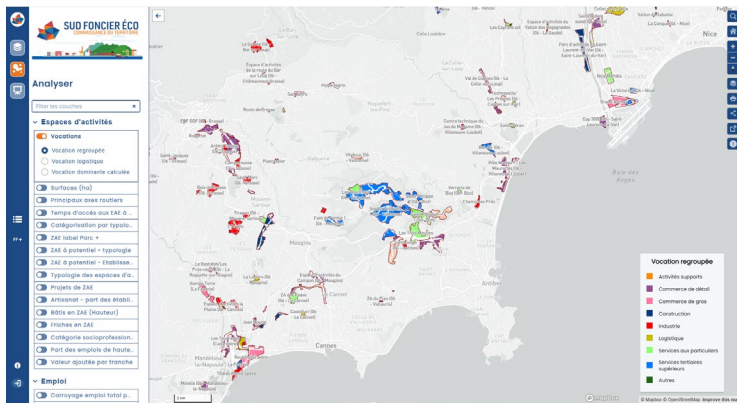


Plusieurs sources : Fichier Open source SIRENE, API Entreprise, plateforme Sud Foncier Eco (en Provence-Alpes-Côte d'Azur)

Variables : emplois salariés ; secteurs d'activité NAF ; vocation dominante (SFE)



Dans cette approche, c'est la répartition des emplois par secteur d'activité (identifié à partir du code NAF de l'établissement) qui définit la spécialisation sectorielle de la ZAE, en retenant les activités les plus représentées.



En Région, la plateforme Sud Foncier Eco met à disposition la vocation dominante calculée et la vocation regroupée pour chacune des ZAE (calculée selon les emplois localisés au sein des espaces d'activité)

Fonction de la nature des locaux d'activité



Source : Fichiers fonciers (table des parcelles et table des locaux)

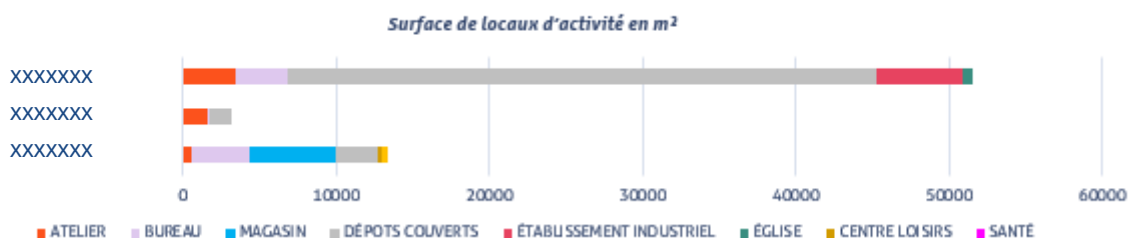
Variables : surface en m² des locaux, cconlc (regroupe les activités à partir de 2023) ou ccocac (modalités de la variable plus détaillée)



Les fichiers fonciers indiquent, pour chaque local d'activité, son occupation dominante (bureaux, ateliers, lieux de dépôts, hôtels, etc.). Afin de calculer la spécialisation d'une ZAE selon la nature des locaux d'activité, il s'agit de calculer la répartition des surfaces de plancher selon leur occupation.

Une agrégation de certaines activités pour définir des vocations sera nécessaire en fonction des spécificités territoriales, des types d'activités prédominantes et des objectifs attendus de la qualification de la spécialisation des ZAE.

Des ZAE à dominantes ..



Les dynamiques immobilières



Source : Fichiers DV3F

Variables : identifiants parcellaires, valeur foncière, acquéreur, vendeur, etc.



La base de données DV3F localise et détaille l'ensemble des transactions foncières et immobilières depuis 2010.

Elle peut être utilisée pour localiser et caractériser les transactions récentes ayant eu lieu dans la zone d'activités. La présence de transactions renseigne sur la dynamique récente de la zone et peut permettre d'anticiper des évolutions potentielles.

Si le territoire étudié comporte suffisamment de transactions, il est également possible de calculer des statistiques sur le marché immobilier : prix moyens, évolution du volume de transactions ou des prix, etc.



La base de données DV3F n'est accessible qu'aux ayant-droit des données foncières (services de l'État, collectivités, etc.). La base de données open source DVF peut être utilisée à défaut, mais elle n'est pas géolocalisée et nécessite un travail préparatoire plus important.

Du fait de la taille des zones étudiées, du faible nombre de transactions y ayant lieu et de leurs spécificités, il est souvent difficile de calculer des prix moyens pour le foncier et les locaux d'activités sur un territoire restreint.

Les dynamiques constructives



Source : Fichiers SITADEL

Variables : identifiants parcellaires, type d'autorisation, nom du demandeur, superficie créée, transformée, démolie, etc.



La base de données SITADEL peut être utilisée pour localiser et caractériser les autorisations d'urbanisme récentes, pouvant entraîner création, suppression ou modification de locaux d'activités dans la zone d'activités. Elles renseignent ainsi sur les dynamiques récentes et à venir dans la zone.

Pour cela, la base de données de la liste des autorisations d'urbanisme doit être géolocalisée en utilisant les identifiants cadastraux.

Il est ensuite possible d'utiliser les champs descriptifs, précisant les superficies créées, issues de transformation, transformées, ou démolie, pour chaque sous-destination (bureau, artisanat, commerce, etc.).



La délivrance d'une autorisation d'urbanisme ne renseigne pas sur la réalisation effective des travaux, passée ou à venir.

Il existe parfois un écart important entre les permis déposés aux services d'urbanisme des communes et les remontées dans la base.

La base de données n'est pas nativement géolocalisée.

LE FONCIER : QUELS PROFILS EN ZAE ?

Comment observer un bâtiment ?

Parcelle - bâti



Source : Cadastre (PCI Vecteur)

Variables : bâti (dur et/ou léger) et surface des parcelles/unités foncières



Il est nécessaire d'observer l'emprise au sol des bâtis au sein des espaces d'activités à la maille parcellaire au sein des ZAE. Cela donne à voir sa forme, sa localisation dans la parcelle et de fait son emprise. Ainsi l'indicateur de Coefficient d'Emprise au Sol (CES) peut être calculé et observé sur plusieurs périodes.



Certaines limites : la donnée peut ne pas être à jour sur quelques bâtiments. Dans différents cas, il a pu être observé un certain décalage entre les géométries du cadastre et de l'IGN dues à des probables incompatibilités de projection.

Caractéristiques du bâti



Source : Fichiers fonciers

Variables : année de construction des bâtiments à la maille parcellaire.



Cette information permet d'estimer l'ancienneté des bâtiments et en fonction d'identifier de potentiels enjeux en termes de requalification, rénovation. Il est conseillé de définir des périodes à analyser en fonction des enjeux à mettre en avant.



La donnée est renseignée à la parcelle et non au bâtiment, si plusieurs bâtiments sont présents au sein de la même parcelle alors ils auront une année de construction identique.

Cette information n'est pas exhaustive, elle est manquante pour certaines parcelles (près de 30% selon les territoires).

Il peut donc être nécessaire de fiabiliser les informations via des visites de terrain.



Source : BD TOPO

Variables : hauteur du bâtiment

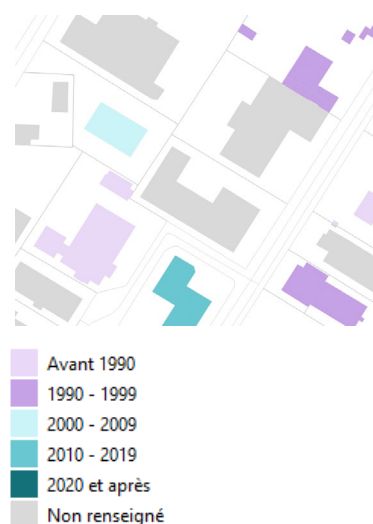


La couche des bâtiments de la BD TOPO fournit des données sur la hauteur des bâtiments. Cette information permet de visualiser la verticalité de certains bâtiments.

Il est également possible de comparer la hauteur des bâtiments aux règles du document d'urbanisme, afin d'identifier les bâtiments moins hauts que ce qu'autorise le règlement, et où une surélévation peut être envisagée.



La donnée est renseignée au bâtiment, mais des valeurs sont manquantes. Fiabiliser ces données en croisant des informations de sources complémentaires (ex: MNS-RGE ALTI) permettant de palier à certaines absences. En complément, des visites de terrain seront nécessaires pour identifier le nombre de niveaux des bâtiments lorsque les données sont insuffisantes.



Analyse des types de locaux et d'activités



Source : Fichiers Fonciers

Variables : décomposition des surfaces des locaux d'activité, type d'activité



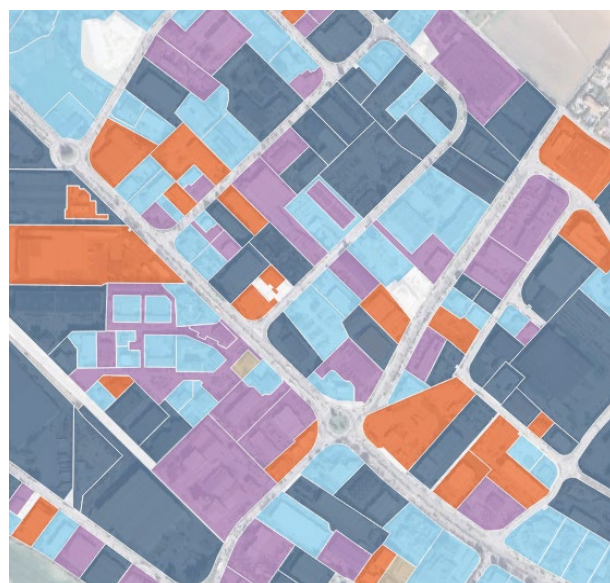
A partir de la base des locaux des Fichiers Fonciers, il s'agit de catégoriser les locaux d'activité en fonction du type de local (atelier, bureau, magasin...) pour mieux comprendre la répartition des activités dans la zone :

- Sélection des locaux disposant de surfaces de locaux d'activité,
- Regroupement des locaux par type de local d'activité,
- Somme des surfaces de locaux d'activité,
- Restitution de l'information à l'échelle du local, de la parcelle ou de l'unité foncière.



La bonne manipulation des Fichiers Fonciers nécessite une bonne maîtrise des SIG et des modèles de données relationnels.

Les données ne sont accessibles qu'aux ayants droit des données foncières (services de l'État, collectivités, etc.).



Premier aperçu de la dureté foncière



Sources : Fichiers Fonciers anonymisés, Fichiers Fonciers non anonymisés

Variables : catégories de propriétaires, nombre de comptes propriétaires, dénomination du propriétaire



Les Fichiers Fonciers peuvent être utilisés pour obtenir un premier aperçu de la dureté foncière potentielle d'une zone d'activité.


Il est notamment possible d'observer :


- Le morcellement géographique de la propriété de la zone (exemple : beaucoup de petites parcelles appartenant à de nombreux propriétaires ou forte concentration de la propriété sur de grandes parcelles)
- Les types de propriétaires en présence (foncier maîtrisé par le public, personnes morales, personnes physiques...).
- Le nombre de propriétaires se partageant la propriété des parcelles (un seul propriétaire, ou plusieurs propriétaires en indivision, des nus-propriétaires et des usufruitiers...).
- Le nom et l'état civil du ou des propriétaires en cas d'accès aux Fichiers Fonciers non anonymisés.



- La bonne manipulation des Fichiers Fonciers nécessite une bonne maîtrise des SIG.
- Les données ne sont accessibles qu'aux ayants droit des données foncières (services de l'État, collectivités,...).
- Les Fichiers Fonciers non anonymisés ne permettent d'identifier que les propriétaires publics.
- La dureté peut aussi intégrer d'autres sources et variables pour qualifier en complément l'usage du terrain, de l'occupation, des contraintes; autant d'éléments qui peuvent la pondérer.

Présence de logements

 Source: Fichiers Fonciers
Variables : nombre de logements, superficie des logements, types de logements

 A partir des Fichiers Fonciers, il s'agit de dénombrer et de localiser les logements existant au sein de la zone.


Il suffit pour cela de :

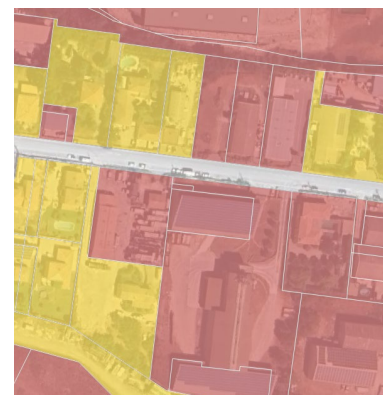
- Sélectionner les locaux de type logement dans la table des locaux,



ou de :

- Sélectionner les parcelles ou unités foncières sur lesquelles on trouve des logements.

Les Fichiers Fonciers permettent également de caractériser les logements identifiés (taille, appartement ou maison, propriétaire...).

 Les Fichiers Fonciers sont issus des déclarations fiscales et sont donc déclaratifs. Si les informations sont mal renseignées, par erreur ou sciemment, les informations des Fichiers Fonciers seront erronées. Aussi, il peut être nécessaire de vérifier l'information sur le terrain en fonction du niveau de finesse attendu.



 Logements
 Locaux d'activité

Quelle place dédiée au stationnement ?



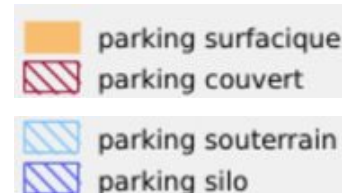
Aucune source de données
Donnée à créer



Pour observer l'occupation du foncier en ZAE, il est nécessaire d'identifier la part qui est consacrée au stationnement. Plusieurs catégories de stationnement existent et sont à identifier par relevé terrain, photo-interprétation, Open Street Map, etc. Le stationnement surfacique peut s'obtenir en retenant tous les espaces en surface permettant le stationnement personnel et/ou professionnel (parking, le long de la voirie, etc.), et ainsi de créer une donnée SIG en dessinant les espaces de stationnement. Une estimation du nombre de places peut se faire en utilisant des ratios en m²/place. Pour les parkings silo, souterrain ou encore couvert, un relevé terrain sera nécessaire suivi d'une identification du nombre de places via les questionnaires de ces espaces de stationnement.



C'est une donnée à créer et à inventorier dans un outil de type observatoire du stationnement afin de pérenniser le travail. Elle peut du fait de sa construction contenir quelques erreurs humaines ou ne pas être exhaustive.



Et les espaces végétalisés ?



Source : COSIA (produit intermédiaire de l'OCSGE)



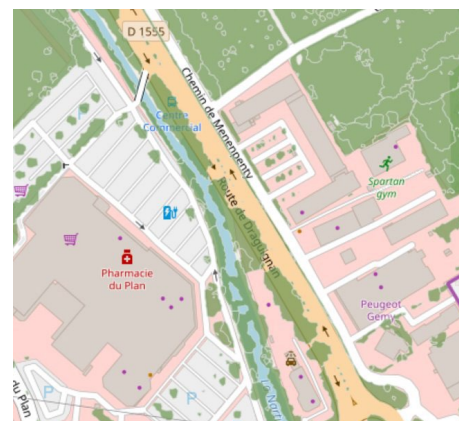
Pour qualifier le foncier, l'occupation du sol est une source nécessaire à analyser. Cela permet de caractériser les différents types d'espaces : artificialisés, végétalisés, en eau et agricoles. À ce jour, deux millésimes de cette donnée sont disponibles pour chaque département. Un millésime supplémentaire sera disponible tous les 3 ans en relation avec les millésimes de sortie des orthophotographies.

Afin d'identifier les îlots de fraîcheur et les zones végétalisées au sein des ZAE, il convient de regarder l'ensemble des classes qui se rapportent à des éléments de ce type (ex: pelouse, coupe...).

Cette analyse permet ainsi de mesurer la part d'espaces végétalisés au sein des ZAE et inversement, les espaces artificialisés peuvent également être qualifiés.



Il est important de préciser que les zones végétalisées sont identifiées à partir de leur couvert végétal, et non de leur emprise au sol.



Quelle accessibilité en transports en commun ?



Données :
GTFS (General Transit Feed Specification)
INSEE : données carroyées (200 mètres)



GTFS est un format de données standardisé utilisé pour décrire les horaires, les lignes et les arrêts d'un réseau de transport en commun.

Le croisement avec les données carroyées permet de calculer un niveau d'accessibilité à la maille en prenant en compte :

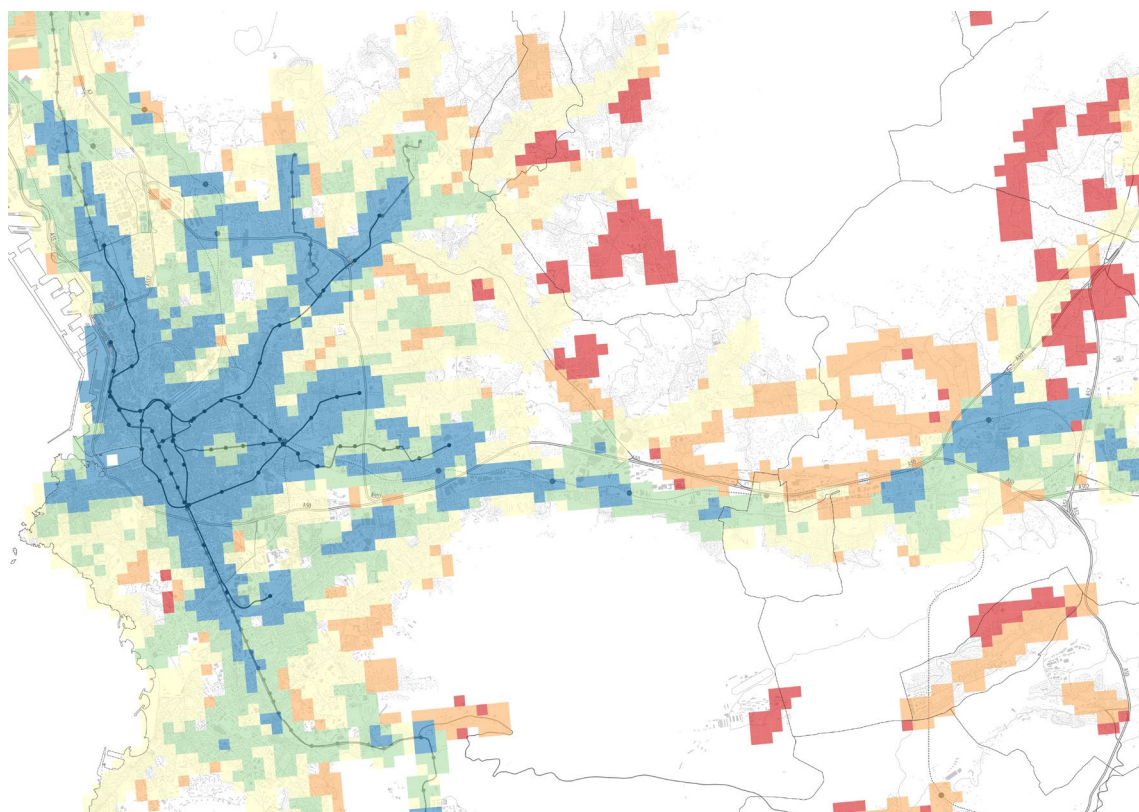
- Le nombre de réseaux : métro, tramway, bus, etc.,
- Le nombre de lignes,
- Le nombre de passages,
- L'heure de début,
- L'heure de fin.

Les données sont modulables, il est possible de sélectionner certains jours de la semaine — par exemple, il est possible de calculer le niveau d'accessibilité le week-end, ou pour une journée de semaine type.

Cet outil peut être valorisé en croisant ces données avec la population, l'emploi, la base de données SIRENE.



L'absence de données sur la qualité du service, le type de réseau (métro, tramway, bus), les lieux précis de départ et de destination. Certains transports notamment communaux, de types navettes, peuvent ne pas être réencensés dans la donnée. De fait pour les territoires moins urbains l'offre peut être non complète.



Carroyage niveau de desserte
(nombre de passages gares et TC)

1 - 25
25 - 100
100 - 250
250 - 500
500 - 3895

ENVIRONNEMENT ET ACCESSIBILITÉ

L'exposition aux risques



Source : Plans de Prévention des Risques (PPR)



Les Plans de Prévention des Risques renseignent sur l'exposition des biens et personnes à différents types de risques, et aux contraintes réglementaires induites par ces risques.

Les couches SIG et les règlements des PPR peuvent être obtenus en ligne sur les sites internet des services de l'État.

Il s'agit ensuite de superposer les zonages réglementaires des PPR avec le périmètre de la zone étudiée pour identifier le ou les types de risques susceptibles de l'impacter, le niveau du risque et les contraintes réglementaires induites (contraintes de constructibilité ou inconstructibilité).



L'ensemble des risques et des territoires ne sont pas couverts de manière exhaustive par un PPR. Certains risques peuvent être mal connus, ou ne pas être réglementés par un PPR.

De nombreuses zones d'activités peuvent avoir fait l'objet d'études spécifiques localisées, qui ne sont pas toujours accessibles.

La surchauffe urbaine

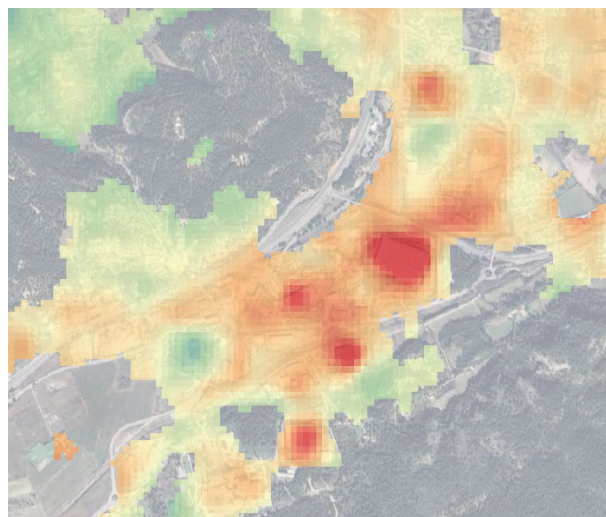


Source : Images satellite Landsat 8



Les images satellite Landsat 8/9 disposent d'une bande infrarouge thermique, renseignant sur la température de surface. Il est possible d'utiliser cette donnée pour identifier des espaces de surchauffe. Pour cela, il faut :

- Sélectionner une image satellite prise un jour sans nébulosité, idéalement un jour de forte chaleur,
- Extraire les températures de surface à partir de la bande infrarouge thermique,
- Afin de comparer des espaces similaires, calculer sur le territoire d'analyse la température moyenne des espaces urbains,
- Calculer ensuite les écarts à la moyenne au sein de ces espaces urbains pour identifier les îlots de chaleur urbains.



L'utilisation des images satellite Landsat nécessite une bonne maîtrise des outils SIG et de la télédétection.

Si les images sont gratuites et en opendata, les images prises un jour de forte chaleur et sans nébulosité restent relativement rares.

Les données accessibles correspondent aux températures de surface, pas à la température de l'air. La bande infrarouge thermique des images Landsat 8/9 a une résolution de 100m, mais rééchantillonné à 30m. La précision de l'information reste donc limitée.

L'exposition au bruit



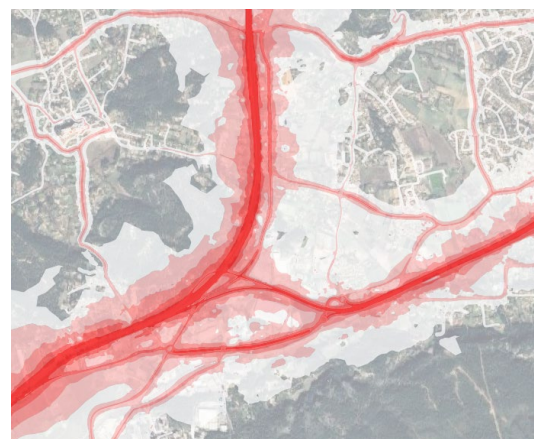
Source : Cartographie des Cartes de bruit stratégiques (CBS) et des Plans de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE)

Variable : Indicateur L_{den}



Les CBS et les PPBE sont des documents réglementaires obligatoires pour les agglomérations de plus de 100 000 habitants et pour les grandes infrastructures de transport. Dans ce cadre, des cartes de bruits sont réalisées, et notamment l'indicateur L_{den} (Level day-evening-night). Il représente le niveau de bruit moyen pondéré au cours de la journée en donnant un poids plus fort au bruit produit en soirée (18-22h) (+ 5 dB(A)) et durant la nuit (22h-6h) (+10 dB(A)) afin de tenir compte de la sensibilité accrue des individus aux nuisances sonores durant ces deux périodes.

L'analyse consiste à superposer ces cartes de bruits, lorsqu'elles existent, aux périmètres de zones étudiées pour identifier les zones exposées à des niveaux sonores dépassant les seuils réglementaires.



Les cartes de bruits ne sont pas disponibles sur l'ensemble du territoire.

La qualité de l'air

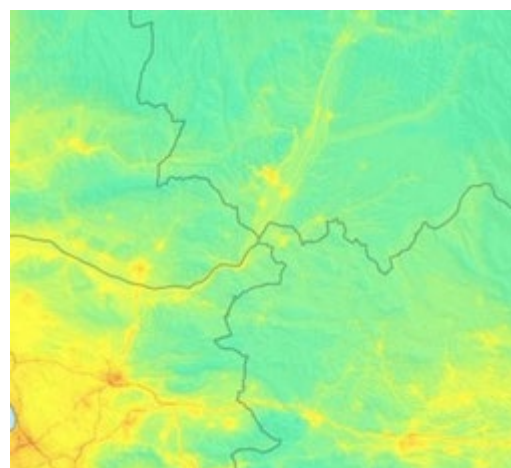


Source : Indice cumulé de l'air ICAIR 365 (Atmosud)



L'indice ICAIR prend en compte le cumul des 4 polluants que sont PM10, PM2.5, O₃ et NO₂ pour calculer une valeur unique d'évaluation de la qualité de l'air.

La superposition des périmètres de ZAE avec la cartographie ICAIR 365 permet de déterminer la qualité de l'air de la zone. Les données fournies sont au format raster.



NO ₂ moy	O ₃ pic	PM2.5 moy	PM10 moy	Couleur
0	0	0	0	
5	30	2	5	
10	60	5	15	
20	100	10	20	
30	120	15	30	
40	160	25	40	
50	200	50	50	

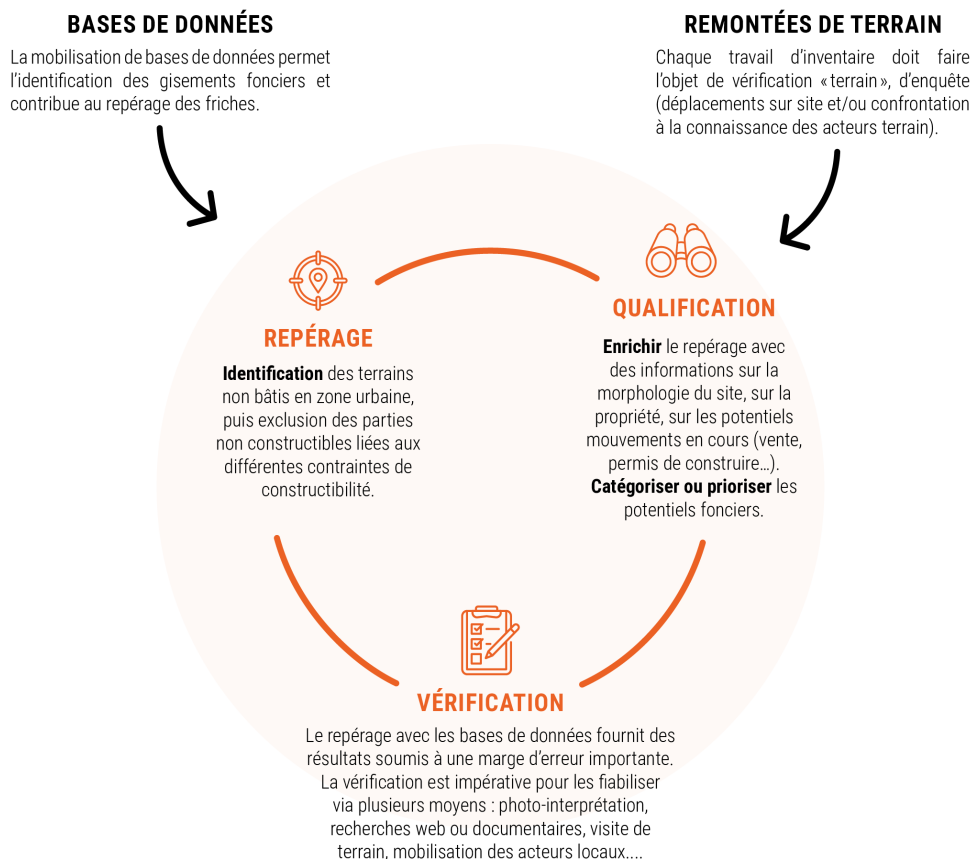
Estimer le potentiel de densification en ZAE

La lutte contre la surconsommation d'espace impose de repenser les modes de développement économique et d'optimiser l'usage du foncier déjà mobilisé. Les zones d'activités représentent des espaces souvent sous-exploités ou partiellement obsolètes.

Pour répondre à cette problématique, la loi Climat & Résilience (2021) a instauré la réalisation des inventaires des zones d'activités économiques, visant entre autres à identifier la vacance, qui représente un levier de remobilisation dans l'existant. Pour de nombreux territoires, ce travail d'inventaire a relancé la réflexion sur leurs espaces d'activités économiques existants et leur potentiel d'intensification. Un travail complémentaire peut être mené en repérant les gisements fonciers mobilisables dans les ZAE.

Ce guide propose donc une méthode pour repérer le potentiel d'intensification au sein des zones d'activités à travers le repérage des gisements fonciers. Cette méthode se décline en trois étapes :

- Repérer des gisements,
- Vérifier le potentiel de densification,
- Caractériser et qualifier les gisements.



Un observatoire pour animer l'écosystème local

Quels indicateurs pour observer les zones d'activités économiques ?

Estimer le potentiel de densification en ZAE

Des outils pour agir

COMMENT IDENTIFIER DES POTENTIELS GISEMENTS DE FONCIER EN ZAE ?

Objectif : identifier, au sein d'un périmètre défini, les parcelles non bâties ou en partie bâties pouvant accueillir des projets d'implantation ou d'optimisation.
Une méthode en 3 temps.

1 Le repérage

Le repérage vise à identifier des parcelles non bâties ou partiellement bâties et constructibles. Doivent être retirées des analyses les parcelles inconstructibles : zone rouge PPR, EBC, certains aléas, etc.

UrbanSimul

Ce premier niveau de repérage peut être réalisé directement depuis l'outil **UrbanSimul**, du CEREMA, qui propose une donnée de **gisements fonciers**, issue d'un croisement automatique avec le cadastre, les règlements d'urbanisme en vigueur, et plusieurs autres documents pouvant porter inconstructibilité (PPR, etc.). Les données peuvent être manipulées directement dans l'outil, ou téléchargées pour être intégrées à un système d'informations interne.

Zonages PLU / PLUi

Une seconde méthode proposée peut permettre un premier repérage en fonction de critères de PLU, critères qui pourraient être autres en fonction du projet. L'objectif est d'identifier de potentielles parcelles/unités foncières au sein desquelles, au regard du PLU, une densification/optimisation serait possible.

Dans un premier temps, une lecture fine des plans locaux d'urbanisme (PLU) est effectuée, en identifiant préalablement les zonages présents en ZAE. Cette étape permet de collecter les informations relatives aux réglementations concernant le coefficient d'emprise au sol (CES) ainsi que les hauteurs des constructions, en fonction des différentes destinations pour chaque type de zonage.

Ainsi, le CES autorisé varie de 0% (aucune construction autorisée) à 100% (non règlementé). Cependant, lorsque le CES n'est pas règlementé il est important de vérifier si un coefficient d'espaces libres ou d'espaces verts s'applique, auxquels cas cela devra être pris en compte.

Concernant la hauteur, celle-ci comprend des valeurs allant de 0 (aucune construction autorisée) à « NR » (permettant d'indiquer lorsque c'est non règlementé, notamment pour les exceptions portant sur des activités en particulier).

Pour une analyse approfondie, il peut également être recensé les activités autorisées, autorisées sous conditions ou interdites au sein de chaque zonage ou encore le recul nécessaire par rapport à la voirie.

Une fois ces premiers éléments identifiés, un traitement géomatique permettant de les rapprocher des unités foncières est réalisé. Cette étape permet de venir confronter l'existant (emprise au sol du bâti et sa hauteur) aux exigences réglementaires, identifiant ainsi si un écart existe entre les deux.

- Par exemple, une unité foncière ayant un CES de 20% et soumise à un CES réglementaire de 80% a un « reste à bâtir potentiel » de 60%. Elle est donc retenue.

Cependant, afin d'éliminer les faux positifs des seuils de « restes à bâtir » minimums sont appliqués pour le CES et la hauteur.

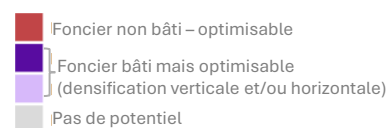
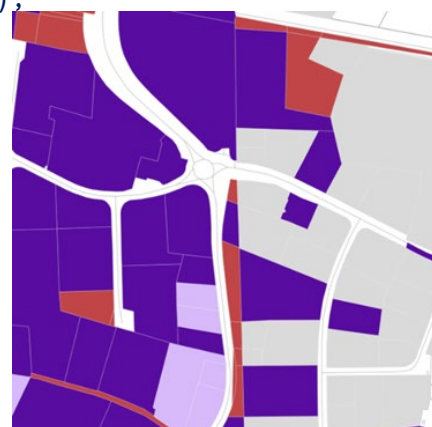
Ce traitement géomatique permet d'aboutir à des premiers résultats, classant les éléments en 4 catégories distinctes :

- Foncier optimisable : unités foncières non bâties (CES nul) ;
- Foncier optimisable : CES et/ou hauteur < PLU ;
- Pas de potentiel.

Cependant, de nombreuses unités foncières sont jugées potentiellement « densifiables » à ce stade. Il est donc essentiel d'affiner l'analyse pour identifier les réelles poches de fonciers disponibles.

Ces gisements doivent être croisés avec les différentes contraintes réglementaires pouvant impacter la constructibilité : prescriptions des documents d'urbanisme (emplacements réservés, espaces boisés classés...), Plans de Prévention des Risques...

Les gisements concernés doivent être exclus de l'analyse.



2

La vérification

Ce premier repérage, issu de croisements automatiques de données, donne un "potentiel maximal théorique" de gisements fonciers qu'il convient de vérifier afin de retirer les gisements sans réel potentiel de mobilisation.

Beaucoup d'entre eux ne pourront être mobilisés du fait des caractéristiques physiques des terrains identifiés automatiquement : terrains dont la forme ne permet pas l'implantation de bâti (ex: parcelles longilignes), présence de relief, parcelles enclavées sans accès à la voirie, boisement, etc.

Une première vérification par photo-interprétation (consultation des données sur SIG ou sur UrbanSimul avec une image aérienne en fond de plan), peut permettre d'évacuer une grande partie de ces "faux positifs". La mobilisation de données exogènes (cf. les indicateurs présentés précédemment dans le document) peut également faciliter ce travail, avec par exemple l'occupation du sol pour repérer les boisements (OCSGE IGN), ou la topographie pour repérer les pentes (RGE ALTI IGN, ou LIDAR HD IGN).

Une phase de vérification terrain permet de mieux appréhender les contraintes physiques réelles d'un gisement par rapport à l'analyse par photo-interprétation. Il est pour cela possible d'embarquer le pré-repérage en imprimant les planches cartographiques ou tableurs, ou en embarquant une solution SIG mobile.

Cette étape est essentielle afin d'identifier finement les réelles capacités d'optimisation du foncier que la donnée ne peut pas toujours traduire, ou avec des marges d'erreur.

Exemple de schéma/synthèse pour la recherche de gisements

La recherche de potentiels

Le foncier actuel

Les unités foncières ou parcelles non bâties

- Vérification si PC, projets, etc.

Les unités foncières ou parcelles bâties

- Hauteur bâtiment
- CES
- Logements / locaux
- PC en cours/ récent
- Positionnement du bâti dans la parcelle

Les contraintes / risques

À adapter aux territoires

- PPRI
- PPRIF
- EBC
- Aléas

Les zonages et règles PLU / PLUi

Identification des différents zonages au sein des ZAE, par PLU :

- Caractérisation des éléments de constructibilité (hauteur/CES)
- Les destinations (autorisées, sous condition, interdites)



Un potentiel théorique

Possibilité de densifier/construire par :

- Hauteur
- CES
- Les 2

Surface potentielle à densifier – critères de filtre à adapter aux besoins des territoires

Dureté foncière

Règlementations PLU plus fines (retrait limites séparatives, etc..)

Vérification terrain

3

La qualification

Une fois les gisements vérifiés il s'agit de les qualifier, d'y agréger des informations.

Plusieurs informations peuvent être intégrées pour une meilleure connaissance des gisements :

- **Propriété foncière et immobilière** : les données d'identification des propriétaires peuvent être utilisées pour contacter les propriétaires des terrains. Elles peuvent être récupérées dans la table des propriétaires des Fichiers Fonciers non anonymisés. Les données peuvent être jointes en utilisant l'identifiant parcellaire des parcelles identifiées.
- **Transactions récentes** : La présence d'une transaction récente sur le site identifié peut donner une indication sur un potentiel projet à venir. Cette information peut être récupérée depuis les données DV3F, en réalisant une jointure par localisation.
- **Autorisations d'urbanisme** : De la même manière, la présence d'autorisation d'urbanisme sur un site peut renseigner sur un potentiel projet à venir. L'information peut être obtenue à partir de la base de données SITADEL, en réalisant une jointure attributaire à partir des identifiants parcellaires.

NB : ces données et sources à mobiliser sont décrites précédemment dans le document.

Quels outils pour accompagner des projets de requalification et d'optimisation en ZAE ?

Contrairement aux quartiers d'habitation ou aux centres-villes, dont les enjeux et outils d'optimisation urbaine sont aujourd'hui bien maîtrisés, les zones d'activités économiques restent un champ d'action encore exploratoire et mal connu. Leur complexité tient notamment à la diversité des acteurs (entreprises, collectivités, gestionnaires), à la multiplicité des usages (industriels, tertiaires, artisanaux), et à la nécessité de concilier performance économique et sobriété foncière. Leur requalification exige donc des approches innovantes, encore en construction. Ce guide propose une vue d'ensemble des outils disponibles et permettant :

- D'apporter de la connaissance,
- De développer une stratégie,
- De favoriser la densification,
- De maîtriser le foncier,
- D'agir sur la fiscalité,
- De financer des projets, etc.

Un observatoire pour
animer l'écosystème
local

Quels indicateurs
pour observer les
zones d'activités
économiques ?

Estimer
le potentiel de
densification en
ZAE

Des outils pour
agir

Outils de connaissance : socle de la politique d'intervention foncière. La connaissance du potentiel d'optimisation passe par des outils simples (SIG, fiches propriétaires, fiches occupants) et un travail de terrain pour identifier les usages et marges de manœuvre.

- **Inventaire** des zones d'activités, des friches industrielles, etc.
- Analyse du **potentiel de densification** des zones existantes,
- Analyse de la **morphologie, de l'état et de la qualité du bâti**,
- Travaux portant sur l'analyse et le développement de la **mixité fonctionnelle**,
- Création de **critères de mutabilité** portant sur une identification des contraintes :
 - Contraintes liées au bâti (amiante, dégradation, périls...) au sol (dépollution, forme, taille de parcelle,...)
 - Contraintes financières : coût de la reconversion /intervention
 - Contraintes liées à la propriété : contentieux, rétention foncière, vente/ acquisition, estimation des prix, maîtrise foncière
 - Contraintes liées aux documents d'urbanisme : zonages, ER, servitudes...
 - Contraintes liées aux risques et aléas : PPRI, PPRT...
 - Contraintes liées à l'insertion urbaine du projet économique (conflits d'usages, accessibilité...).



L'ensemble de ces outils de connaissances peuvent intégrer un **observatoire des zones d'activités économiques**, qui définit alors : les indicateurs qui permettront de répondre aux besoins des membres, les sources de données à exploiter afin de les construire, le mode de diffusion des travaux de l'observatoire et la ou les politiques/stratégies qu'ils appuient.

Outils stratégiques : L'action foncière s'inscrit dans une politique plus globale à l'échelle du territoire, déclinée ensuite par quartier et par zone en fonction des urgences et des besoins identifiés.

Coopérer : mise en place d'une gouvernance au service des projets

Il s'agit de poser les bases d'un pilotage politique fort, permettant de définir une ligne de conduite de projet pensée comme un processus partenarial plaçant les entreprises au cœur des réflexions de requalification.

Structuration d'une connaissance fine de l'écosystème économique local

Identification des composantes de l'écosystème local : connaître les entreprises et l'environnement économique dans lequel elles s'inscrivent.

Innover pour penser autrement les liens entre économie et aménagement

- Favoriser l'émergence d'un club d'entreprises réunissant la collectivité et l'association des entreprises, animer des événements réguliers et favoriser le partage d'informations et la concertation,
- Mettre en place des outils novateurs comme les conventions d'objectifs impliquant acteurs privés et publics (ex: ZIZA en Suisse).

Outils règlementaires :

Les documents à portée règlementaire et juridique peuvent apporter un premier niveau de réponse comme outil favorisant la densification. Un travail de concertation est nécessaire.

Les documents d'urbanisme :

Plan Local d'Urbanisme (PLU) ; Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) ; Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL) ; droit de préemption urbain ; périmètre d'attente de projet d'aménagement global.

Les procédures d'aménagement :

- Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) : opération d'urbanisme publique conçue pour aménager, équiper et requalifier les espaces communs et terrains situés dans un périmètre défini.
- AFU : L'association foncière urbaine est une association syndicale de propriétaires. Elle peut faciliter la valorisation du foncier morcelé et la réorganisation de la trame parcellaire
- Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) : permet d'enclencher des nouvelles formes de coproduction dans l'accueil d'entreprises couplées avec des équipements mutualisés ou des opérations visant à développer des centralités

Les autorisations d'urbanisme : Permis d'aménager ; déclaration préalable de division foncière ; permis de construire et permis de démolir.

Les procédures environnementales : Etude d'impact.

Le conseil « avisé » : Cahier de prescriptions ou de recommandations architecturales, schéma d'accueil des entreprises, schéma de développement des zones d'activités, etc.

Outils d'acquisition foncière :

La collectivité peut acquérir et se constituer des réserves foncières : différents outils permettent d'enclencher une politique d'acquisition foncière ciblée, avec un accompagnement possible : la préemption ; l'acquisition ; le portage foncier

Deux politiques d'interventions sont possibles :

- Au fil de l'eau avec des acquisitions de gré à gré, en fonction des opportunités ou en déclarant le projet d'utilité publique.
- Politique interventionniste de régulation des prix passant par la préemption et l'acquisition par anticipation. Cette politique se construit en plusieurs étapes :
 - Prospector et négocier : suivi des transactions et bonne connaissance des marchés, échanges avec les propriétaires et occupants.
 - Se substituer à l'acquéreur : acquérir le foncier en usant du droit de préemption urbain (DPU) simple ou renforcé (qui doit être au préalable instauré par délibération) ou d'une délégation, acquisition de biens sans maîtres.
 - Forcer la vente : l'expropriation via une procédure de déclaration d'utilité publique (DUP)

Participation de l'EPF : l'EPF est un outil de maîtrise foncière pouvant être mobilisé dans le cadre d'une démarche d'anticipation et d'optimisation foncière des ZAE.

Outils fonciers opérationnels :

Les intercommunalités peuvent limiter la commercialisation de parcelles de façon à se constituer un patrimoine locatif, permettant ainsi de mener une optimisation en continu du foncier économique ainsi que de ses usages. Les documents d'urbanisme, le recyclage foncier, le remembrement des parcelles et la densification à la parcelle sont à systématiser sur les parcelles artificialisées existantes.

Maîtrise publique du foncier:

- Le bail emphytéotique administratif et/ou le bail à construction, qui permettent de mieux contrôler les destinations, les activités, la densification du site. Ces derniers permettent à la collectivité de conférer à un preneur un droit réel immobilier de jouissance sur le bien loué, tout en restant propriétaire du terrain. (Art. L1311-2 à L1311-4 (c. général des collectivités territoriales)). Le bail à construction encadre la nature des activités qui seront réalisées dans un bâtiment, il permet à la collectivité de rester maître de son foncier et de garantir sa stratégie.
- Le contrat de vente avec option partielle ou caution de vente rend possible pour la collectivité de conditionner l'acquisition du terrain par le respect de préconisation (ex : la réalisation des bâtiments d'activités sous échéance rapide, 24 à 36 mois, pour éviter la vacance).
- Les clauses de réméré sont les clauses d'un contrat de vente par laquelle le vendeur se réserve le droit de racheter son bien dans un délai convenu en remboursant à l'acquéreur le prix principal et les frais de son acquisition.

Maîtrise privée du foncier : Association Foncière Urbaine (AFU) autorisée, division en volumes.

Stratégie d'investissement et de portage immobilier public : acquisition et gestion de locaux qui s'inscrit dans une démarche de requalification globale et cohérente d'une zone préalablement identifiée.

Outils fiscaux :

La raréfaction du foncier dans le cadre du ZAN engendre un réflexe d'achat par anticipation de terrains disponibles, avant même d'envisager la densification ou la requalification de friches, créant ainsi un risque de spéculation qui limite l'optimisation des disponibilités foncières.

- La sous-consommation et la sous-densification du foncier économique existant sont souvent subies en raison d'une faible maîtrise foncière et de la difficulté de négocier auprès de chaque propriétaire privé. Du fait des réglementations fiscales et financières désincitatives, le recyclage, la requalification ou la densification du foncier ne sont pas les options privilégiées par les propriétaires privés de parcelles en activité ou de friches.
- Instaurer de nouvelles incitations financières (fiscalité incitative, subventionnement) lorsqu'elles entreprennent des travaux de surélévation plutôt que de construire des bâtiments sur de nouvelles emprises foncières, ou lorsqu'elles densifient l'occupation de leur parcelle (dans les limites autorisées).
- A contrario, la mise en place de mécanismes fiscaux désincitatifs permet de limiter l'enfrichement des zones industrielles. Une révision des taxes foncières peut par exemple être instaurée afin de décourager les propriétaires des friches à les conserver en l'état. De même, peut être créée une taxe sur les bâtiments industriels vacants.

Outils financiers :

Afin d'enclencher le processus de renouvellement foncier des zones d'activités, les EPCI ont besoin d'un accompagnement financier important. Sur le modèle de ce qui existe en faveur du renouvellement des friches (le plus souvent industrielles).

Identifier les aides possibles notamment auprès d'opérateurs publics :

- En amont, les conventions stratégiques liant les opérateurs publics (ex: EPF, SEM) et les intercommunalités peuvent renforcer le financement du volet études stratégiques et pré-opérationnelles, incluant un volet foncier/immobilier.

Utiliser des outils d'ingénierie foncière au service de nouveaux projets sur des fonciers complexes :

- Modèle d'urbanisme négocié, le Projet Urbain Partenarial (PUP),
- Création de montage innovants associant aides publiques et privées avec pour objectif de générer un effet de levier favorisant la remise sur le marché de site dégradé et vieillissant.

Plusieurs outils opérationnels, telles que la SEM et la SPL, sont en mesure de proposer une solution adaptée à chaque projet, notamment économique, en termes de construction, d'aménagement, de gestion immobilière et d'ingénierie. La SEM et la SPL peuvent répondre aux problématiques des collectivités, notamment en matière de capacité d'investissement, en proposant des montages adaptés et des partenariats dédiés.

De nouveaux outils :

Repenser le modèle économique global :

Prendre en compte l'ensemble des effets positifs élargis d'un projet de requalification dans l'approche bilan, qui viendrait compenser les déficits d'opération : quantification des services rendus à la nature, de la création d'emplois, des retombées fiscales, etc.

Apporter des solutions en matière de parcours résidentiel en immobilier d'entreprises, pour faciliter la remise sur le marché de locaux, travailler la mutabilité des espaces :

Si les collectivités et leurs partenaires ont compris l'intérêt de développer des produits immobiliers spécifiques orientés vers du locatif (hôtel d'entreprises, pépinières, etc.), elles ne peuvent pas répondre seules à l'adaptation de l'offre immobilière. Il pourrait être intéressant de se poser la question, comme pour l'habitat, d'un produit de type location-accession.

De nouveaux outils s'inspirant d'autres modèles : L'exemple des foncières.

- Foncières solidaires (OFS) pour l'habitat social. Il s'agit d'un acteur foncier, destiné à favoriser l'accession sociale sécurisée par un mécanisme de dissociation pérenne entre le foncier et le bâti. Le bail réel solidaire (BRS) est un bail de longue durée permettant à des OFS de distinguer le foncier (dont ils restent propriétaires) du bâti, et ainsi de céder des droits réels sur le bâti à des familles modestes, qui occuperont le logement à titre de résidence principale.
- Le bail réel solidaire d'activité (BRSA) s'inspire du BRS et comme ce dernier prend la forme d'un contrat de bail par lequel un organisme de foncier solidaire (OFS) consent à un preneur des droits réels en vue de la location ou de l'accession à la propriété de locaux à usage professionnel ou commercial. Il est conclu pour une durée pouvant aller de 12 à 99 ans. Le BRSA peut être consenti selon des critères d'éligibilités spécifiques mis en place par l'OFS directement à des microentreprises ou à un opérateur (qui construit et/ou réhabilite des locaux) et qui par la suite s'engage à louer ou vendre aux bénéficiaires répondant aux critères de sélection.



Cette étude a été réalisée par le réseau régional des Agences d'urbanisme en collaboration avec le service *Connaissance territoriale* de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, dans le cadre du partenariat Région – Agences d'urbanisme 2025.

Les auteurs :

Marion BAGNIS (Agence d'urbanisme de l'aire toulonnaise et du Var – audat.var)

Jean-Baptiste BRUNO (Agence d'urbanisme de l'agglomération marseillaise – agAM)

Luc GARNIER (Agence d'urbanisme du Pays d'Aix – AUPA)

Léa MEDOUS (Agence d'urbanisme Rhône, Avignon, Vaucluse – AURAV)