LES
ASSISES NATIONALES
DU FONCIER ET DES TERRITOIRES

ANFT 2025

TROUVER ENSEMBLE LES SOLUTIONS FONCIÈRES ~~D'AUJ~~OURD'HUI

06 & 07 FÉVRIER 2025

Centre de congrès Prouvé – Destination Nancy

LES ASSISES NATIONALES DU FONCIER ET DES TERRITOIRES

PARCOURS 08

Consolider et accueillir sur les territoires une activité productive et industrielle

RAPPORTEUR : Nadège CHAMBON – Adjointe au chef de Service Urbanisme Aménagement Energie (Saue), DDT de l'Oise

DÉBAT A

LA PRÉSERVATION DES ACTIVITÉS EN TISSU URBAIN

á Ú¿ΔΓ⊭¼≠ŰÔΔš≠Ð‖

Brigitte GUIGOU

Responsable formation - partenariat recherche,
INSTITUT PARIS RÉGION

PARTICIPANTS

Olivier DIEUDONNE

Membre élu,
CCI GRAND NANCY MÉTROPOLE MEURTHE-ET-MOSELLE

Aimeric FABRIS

Directeur général adjoint,
EPORA

Flore TRAUTMANN

Directrice associée,
SENS DE LA VILLE

Qui sommes nous?

Le sens de la ville

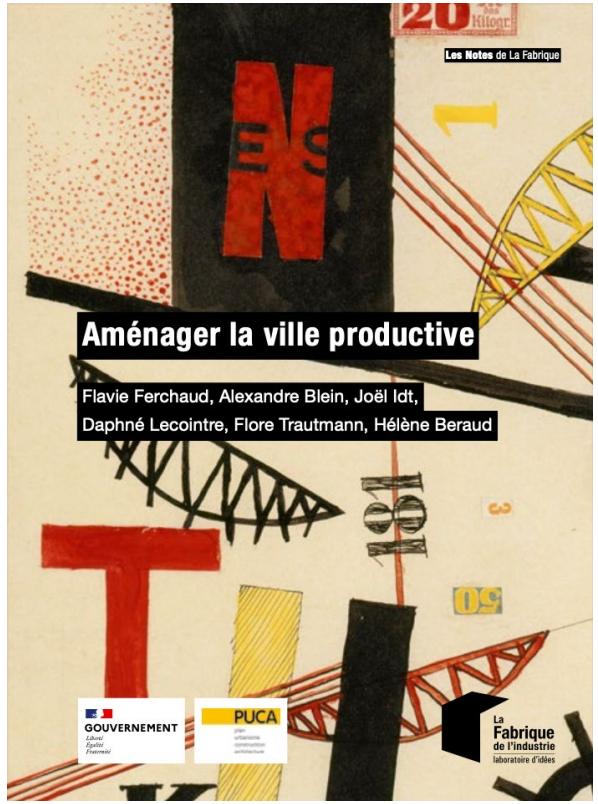
Un « think and do tank »

Conseil

PALMARÈS DES JEUNES URBANISTES

BASE COMMUNE

Foncière



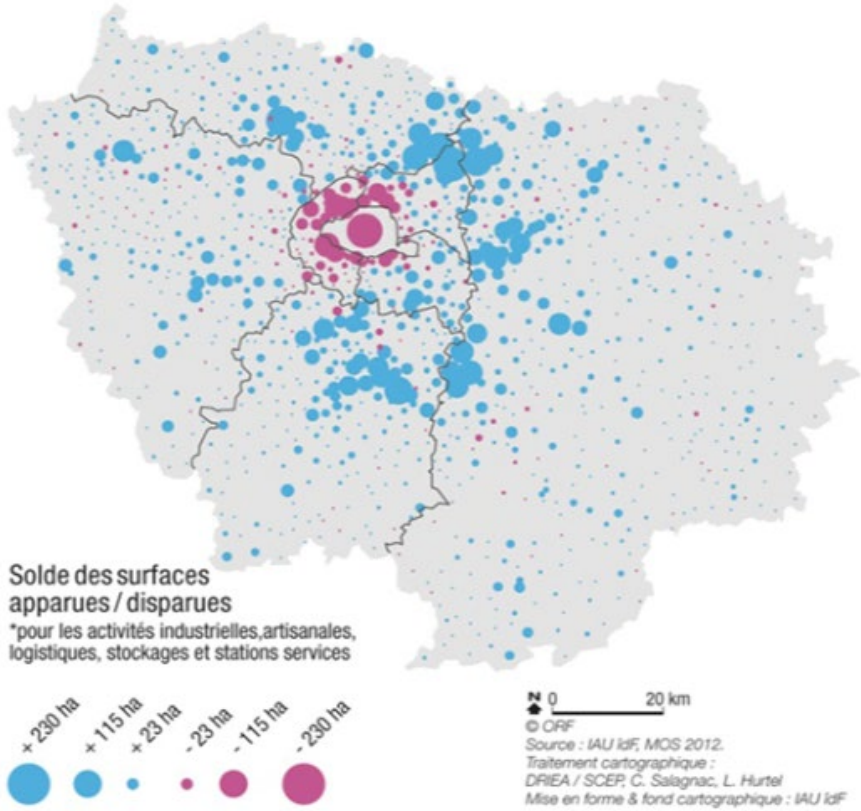
Recherche

(2021 > 2024)

CONSOLIDER ET ACCUEILLIR LES ACTIVITES PRODUCTIVES EN VILLE

Pourquoi la question se pose?

Évolution des emprises vouées aux activités productives entre 1982 et 2012, en Ile-de-France



Une éviction problématique ...

⇒ pour la ville

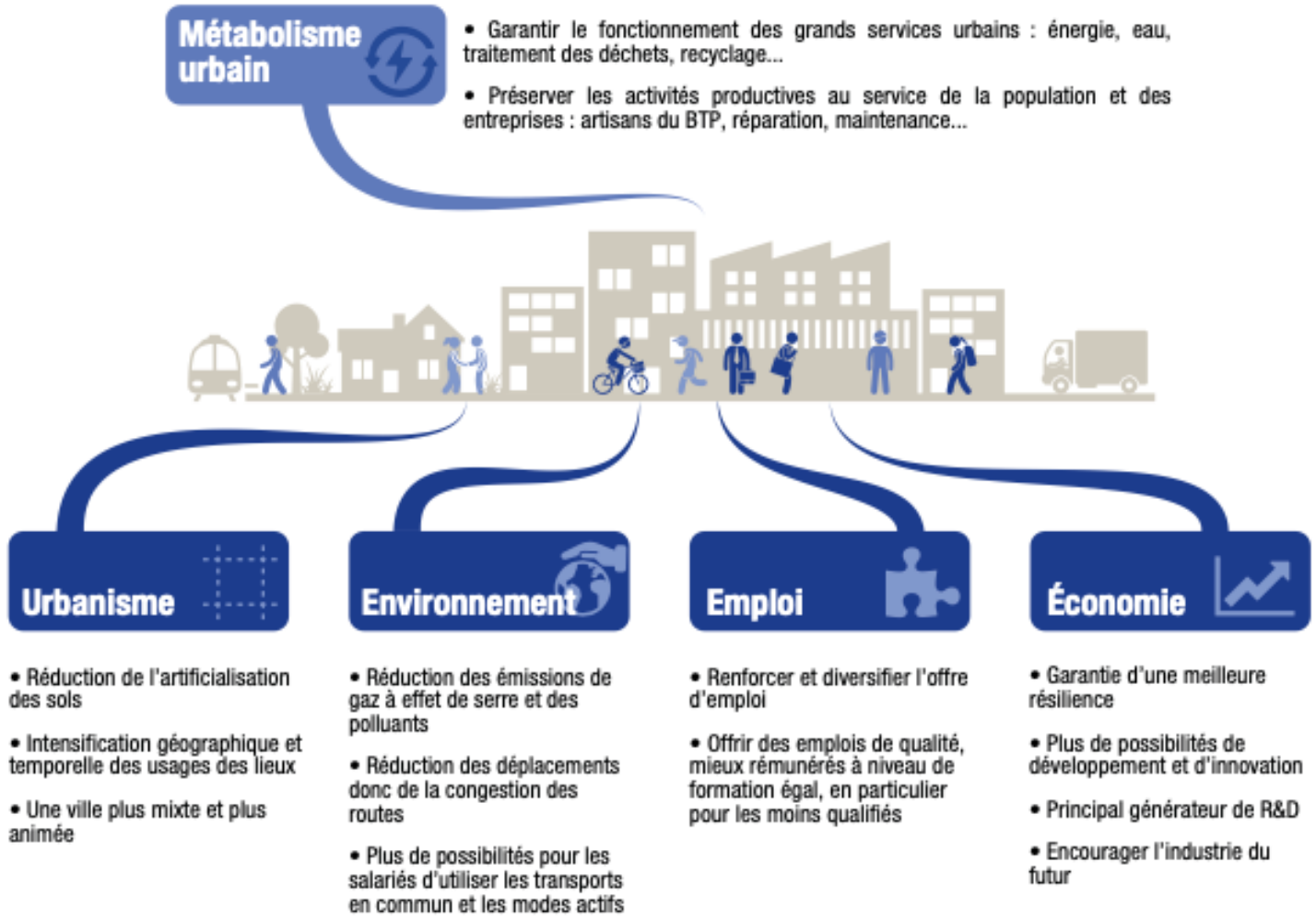
⇒ pour l'économie

⇒ pour l'environnement

... qui n'est bientôt plus possible

⇒ ZAN !

POURQUOI VOULOIR UNE VILLE PRODUCTIVE?



© L'INSTITUT PARIS REGION 2023
Source : L'Institut Paris Region

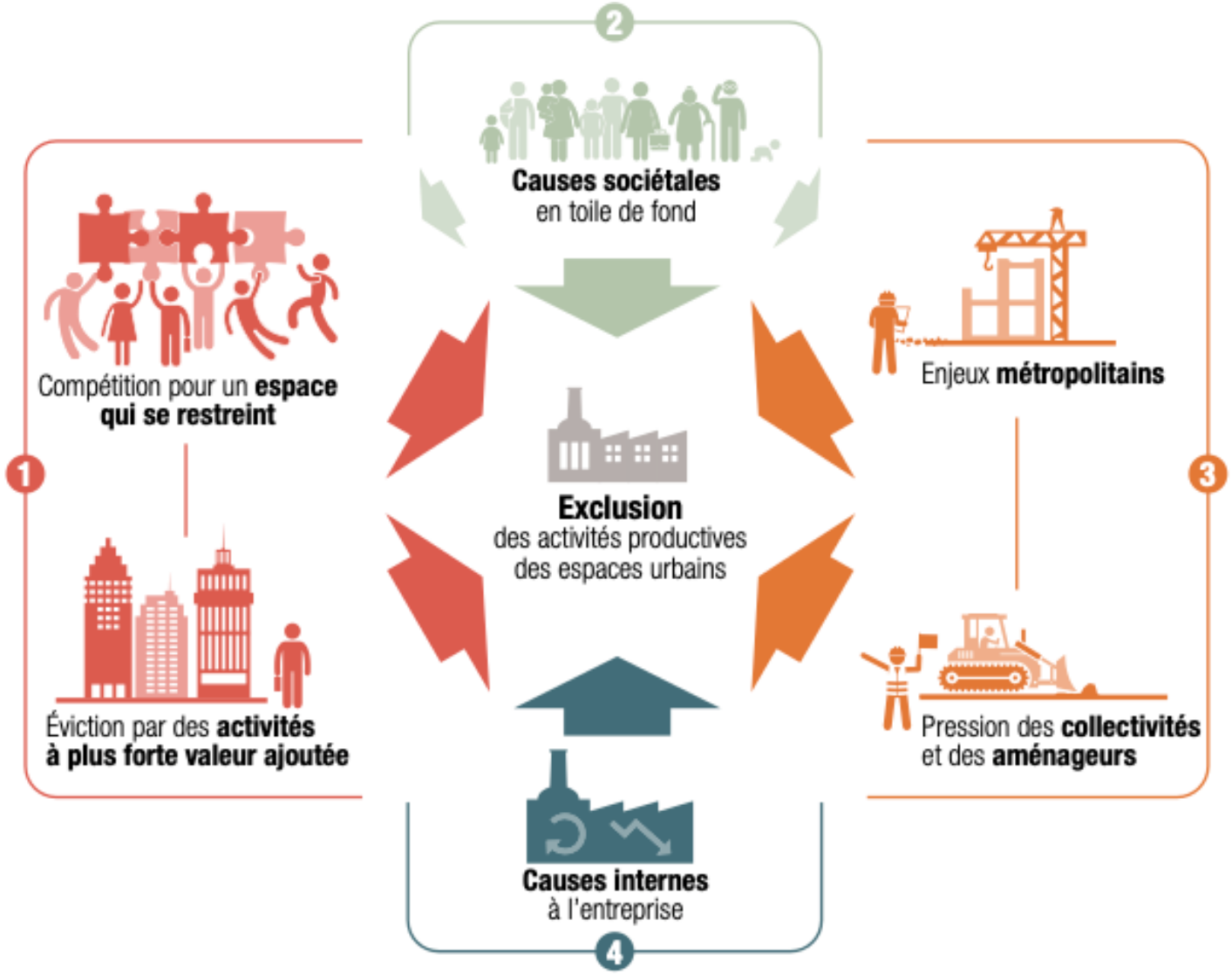
FORCES CENTRIFUGES

1. Pression foncière

2. Désirabilité de l'industrie / nuisances / tertiarisation

3. Grands projets urbains – modèle économique de l'aménagement / Besoins en logements / Zones d'activités comme réserves foncières

4. Besoins d'extension / cessations / délocalisations

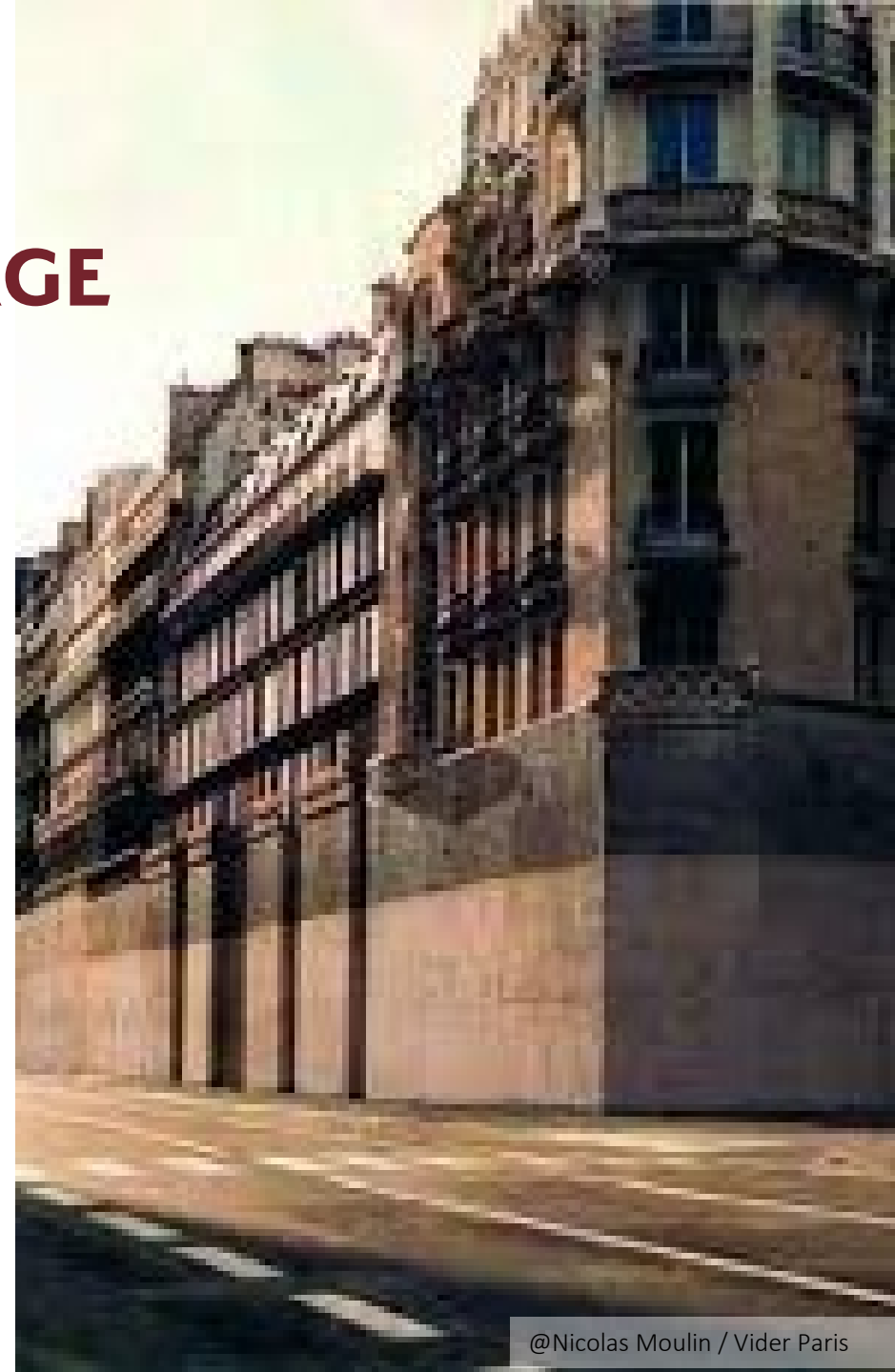


L'INSTITUT PARIS REGION © L'INSTITUT PARIS REGION 2023
Source : L'Institut Paris Region

COMMENT CONTRER CES FORCES CENTRIFUGES? REGULER DAVANTAGE ?!

Comparaison avec le logement

Pour le logement : existence d'opérateurs sociaux, TVA réduite, outils de financement *ad hoc* (prêts Gaïa), minoration foncière, subventions publiques etc.



@Nicolas Moulin / Vider Paris

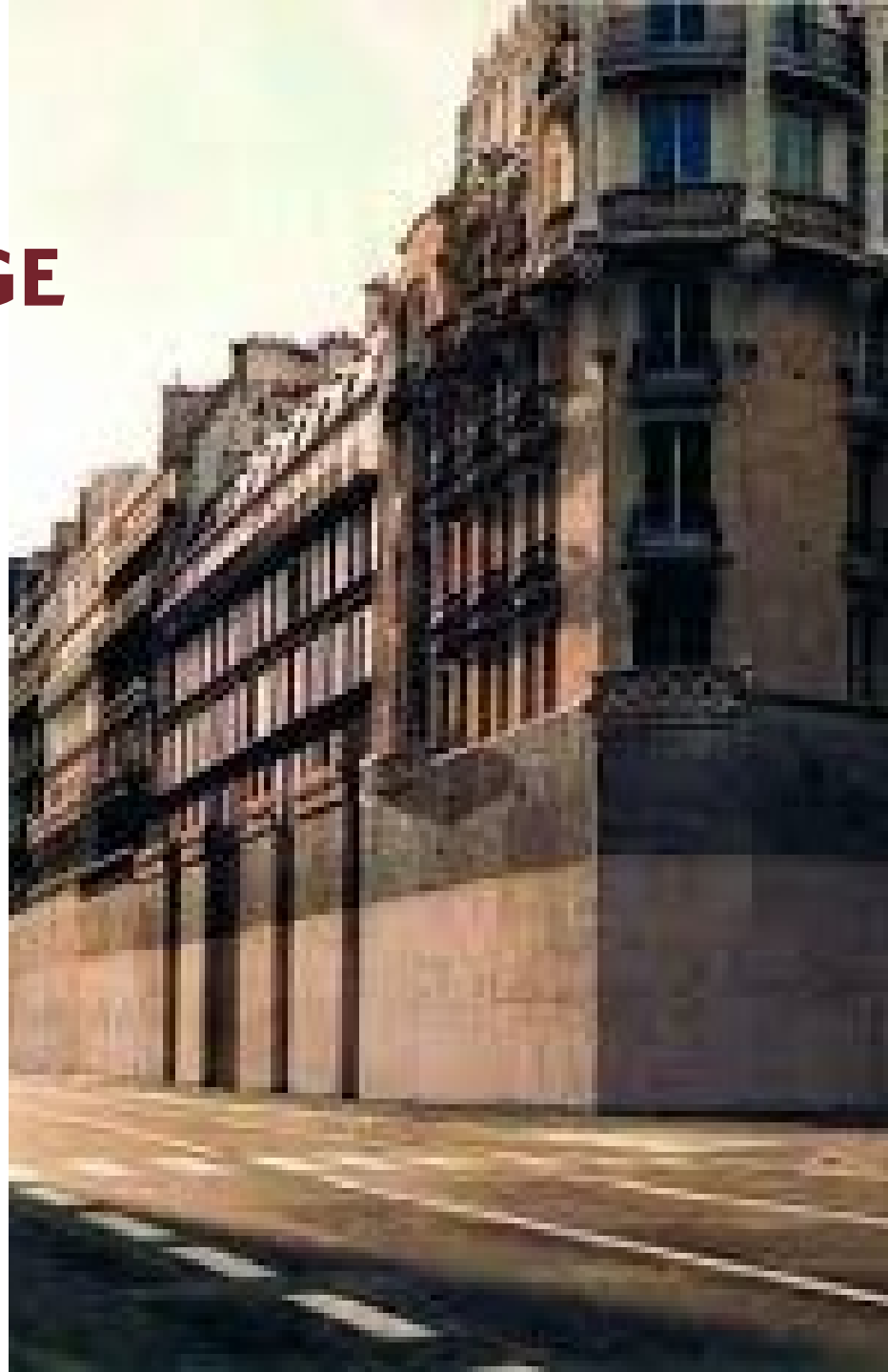
COMMENT CONTRER CES FORCES CENTRIFUGES? REGULER DAVANTAGE ?!

Comparaison avec le logement

Pour le logement : existence d'opérateurs sociaux, TVA réduite, outils de financement ad hoc (prêts Gaïa), minoration foncière, subventions etc.

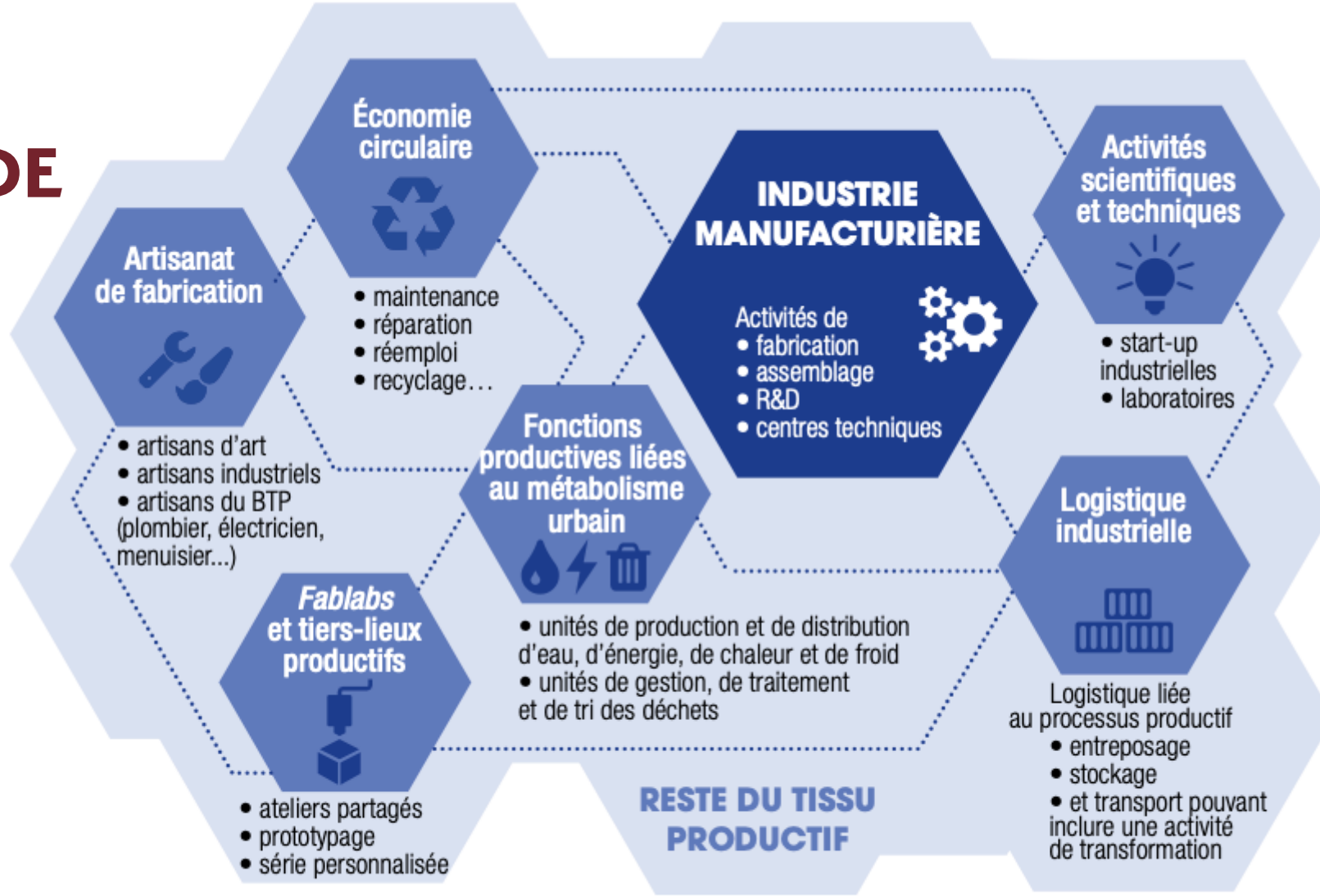
Mais … quel serait l'équivalent des plafonds de ressources en matière d'« économie productive »

”



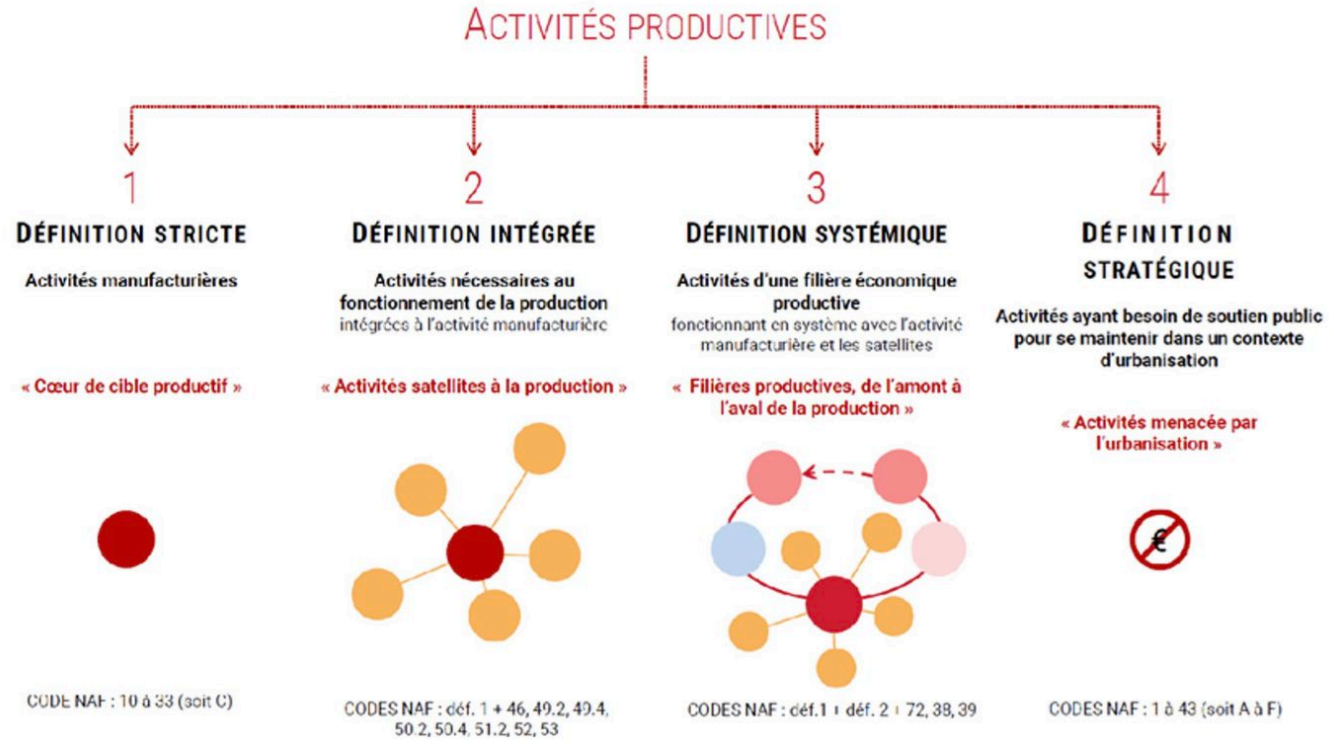
UN ENJEU PROBLEMATIQUE DE DEFINITION

Activités de la ville productive



© L'INSTITUT PARIS REGION 2023
Source : L'Institut Paris Region

UNE DEFINITION NON STABILISEE



Issu de : *Aménager la ville productive*

Des critères établis pour le bail réel solidaire d'activité (BRSA)*

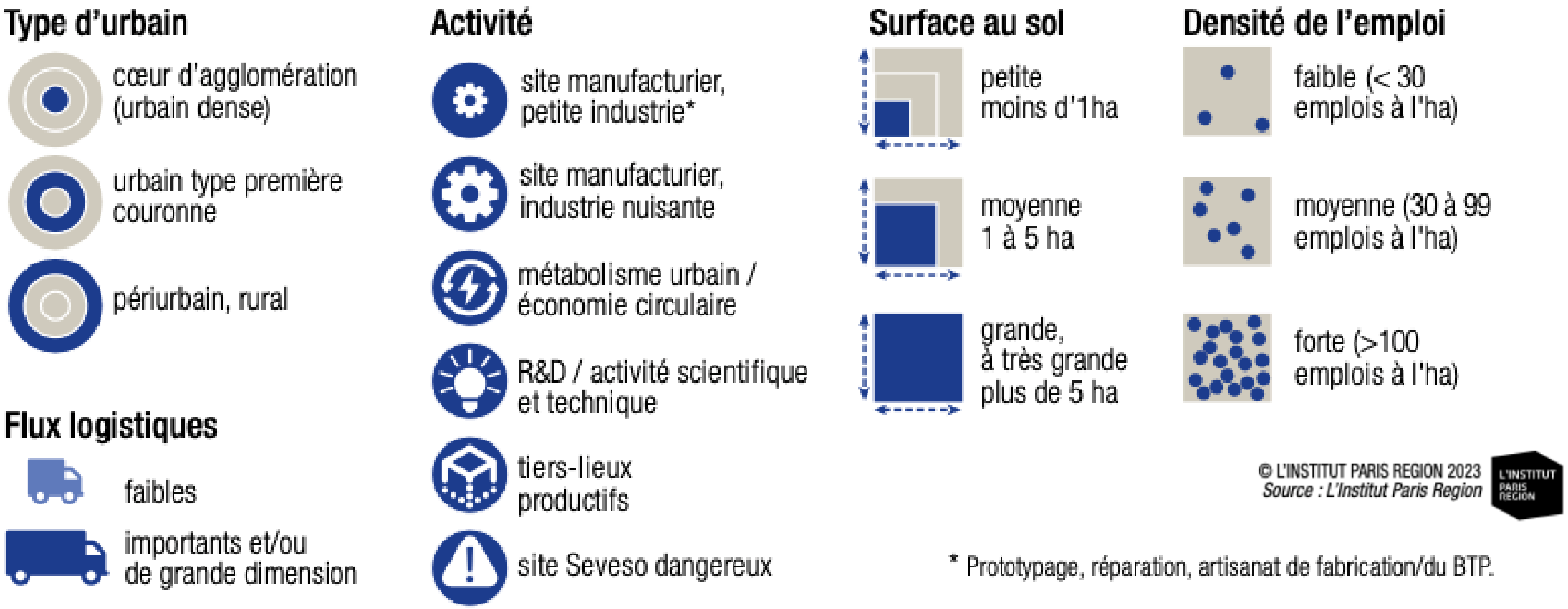
< le BRSA permet aux organismes de foncier solidaire (OFS) de proposer des locaux d'activité à conditions économiques avantageuses.

< Critères :

- moins de 10 salariés
- chiffre d'affaires inférieur à 2 millions €
- les OFS ont la liberté de fixer des critères d'éligibilité supplémentaires pour les microentreprises candidates

* *décret d'application du 16/07/2024*

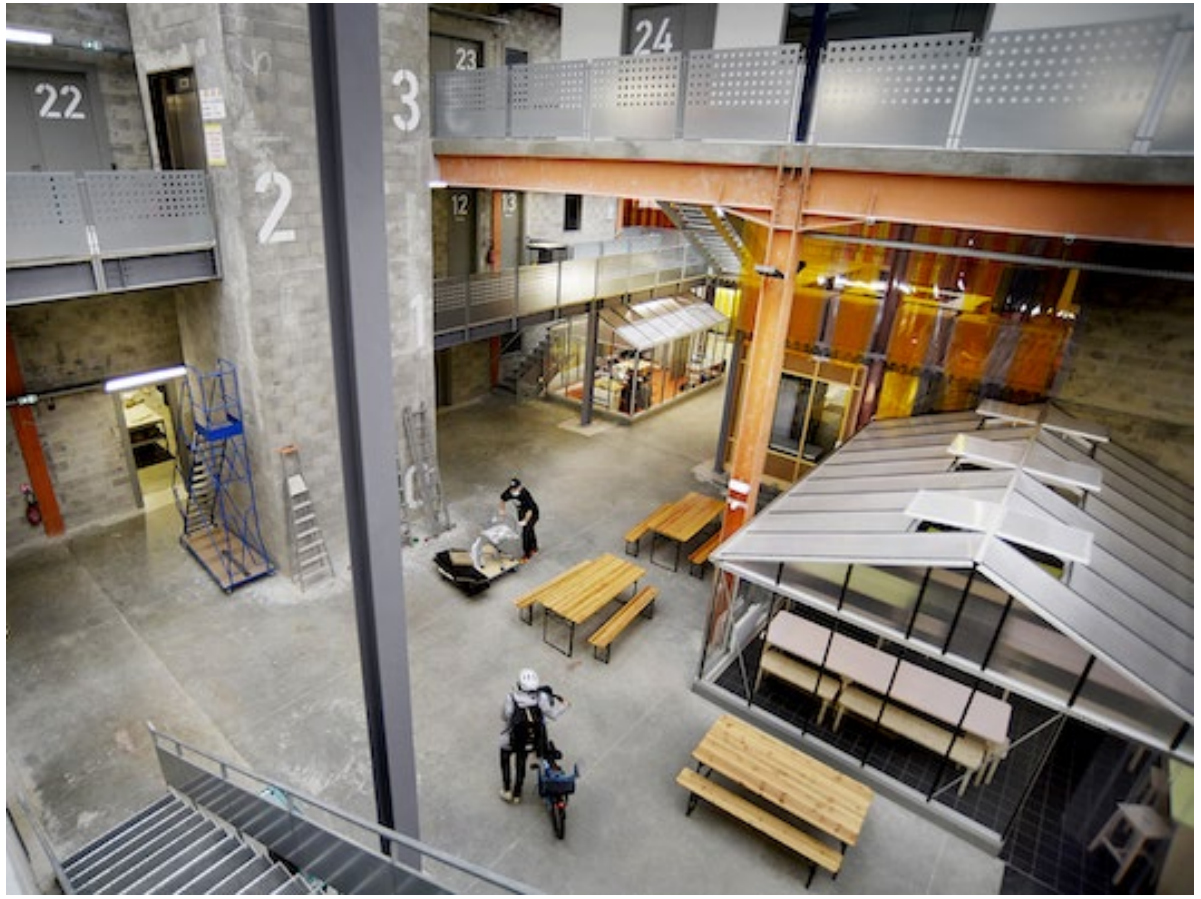
UNE GRANDE DIVERSITE DE SITUATIONS SPATIALES



© L'INSTITUT PARIS REGION 2023
Source : L'Institut Paris Region

* Prototypage, réparation, artisanat de fabrication/du BTP.

IMAGINAIRES ET DEFINITIONS



Intencity, incubateur d'entreprises à Choisy-le-Roi (94)

IMAGINAIRES ET DEFINITIONS

A Vienne, les entreprises Manner (chocolaterie et biscuiterie) et Ottakringer (brasserie) sont localisées à Ottakring, un quartier à l'ouest de Vienne. Malgré les nuisances, elles sont intégrées au tissu urbain.

IMAGINAIRES ET DEFINITIONS

Cap 18, Paris 18e
Construit sur un foncier de la Ville de Paris en 1985 et confié en bail emphytéotique à l'ex-Foncière des Régions.

UN SUJET DE « DESIRABILITE »

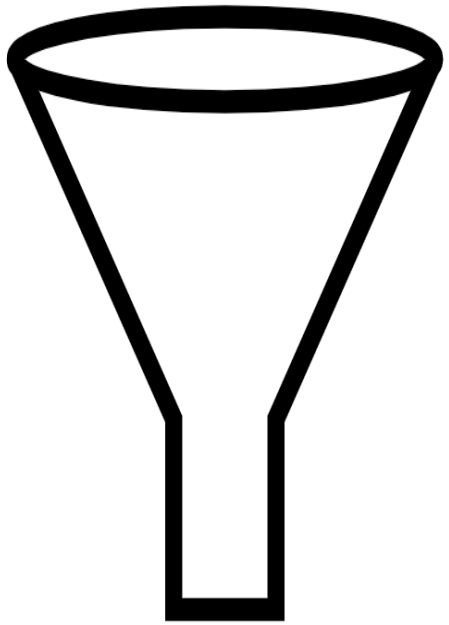
Harmony, Bordeaux Brazza
Opérateur : Vilogia
Flint & Gautier
Livré en 2024
Cellules proposées à l'acquisition
Livré en 2024.

Ici, les rez-de-chaussée disposent de vraies portes sectionnelles, non visibles depuis l'espace public car desservies via une cour intérieure. Les logements, en étage, sont protégés des éventuelles nuisances des RdC actifs via le volume tampon des parkings à R+1 et R+2.

> Des activités productives oui, mais ni camionnettes, ni portes sectionnelles !

UNE MISE A L'AGENDA POLITIQUE

A toutes les échelles



- Pôles de compétitivité
- Territoires d'industries
- France 2030
- Action cœur de ville (ANCT)

⇒ « réintroduire des activités productives au cœur de villes moyennes »

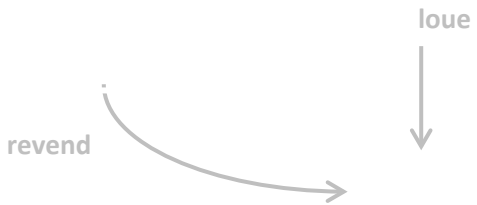
- Fabriquer à Paris
- Bordeaux : AMI AIRE

DES LOGIQUES D'ACTEUR BIEN DIFFERENTES

PHASES

Planification	Programme urbain	Cahier des charges îlot	Commerciali-sation terrain	Etudes et autorisations	Chantier	Gestion

ACTEURS



LEVIERS DE L'ACTION PUBLIQUE

x5

Objectifs	Leviers
Limiter la la concurrence de programmes plus lucratifs	Levier réglementaire (zonages, OAP)
Trouver de nouvelles surfaces par optimisation spatiale	Densifications, mutualisations
Améliorer le modèle économique en diminuant le poids du foncier	Décotes foncières, dissociations foncières, occupations transitoires
Inciter les acteurs privés à produire des surfaces d'activités	Appels à projet, chartes promoteur, consultations groupées …
Constituer un parc semi-public pour l'accueil d'activités productives	Foncières publiques, villages artisanaux, hôtels d'entreprise ….

L'autre rive, Brazza, Bordeaux

Eysines, AMI AIRE, Bordeaux

DÉBAT B

LE FONCIER DES ZAE

Un débat animé par :

Pascal RANCHOUX

Directeur des relations institutionnelles
études et projets,
CCI DE MAINE ET LOIRE

PARTICIPANTS

Loic ALCARAS
Directeur juridique,
EPF DE LA HAUTE-SAVOIE

Guillaume TERRAILLOT
Directeur général adjoint,
EPFIF

François NOISETTE
KALUTERE POLIS

Jean-François VALLES
Directeur associé
SYNOPTER

Le foncier des ZAE

La restructuration

François Noisette
Kalutere Polis

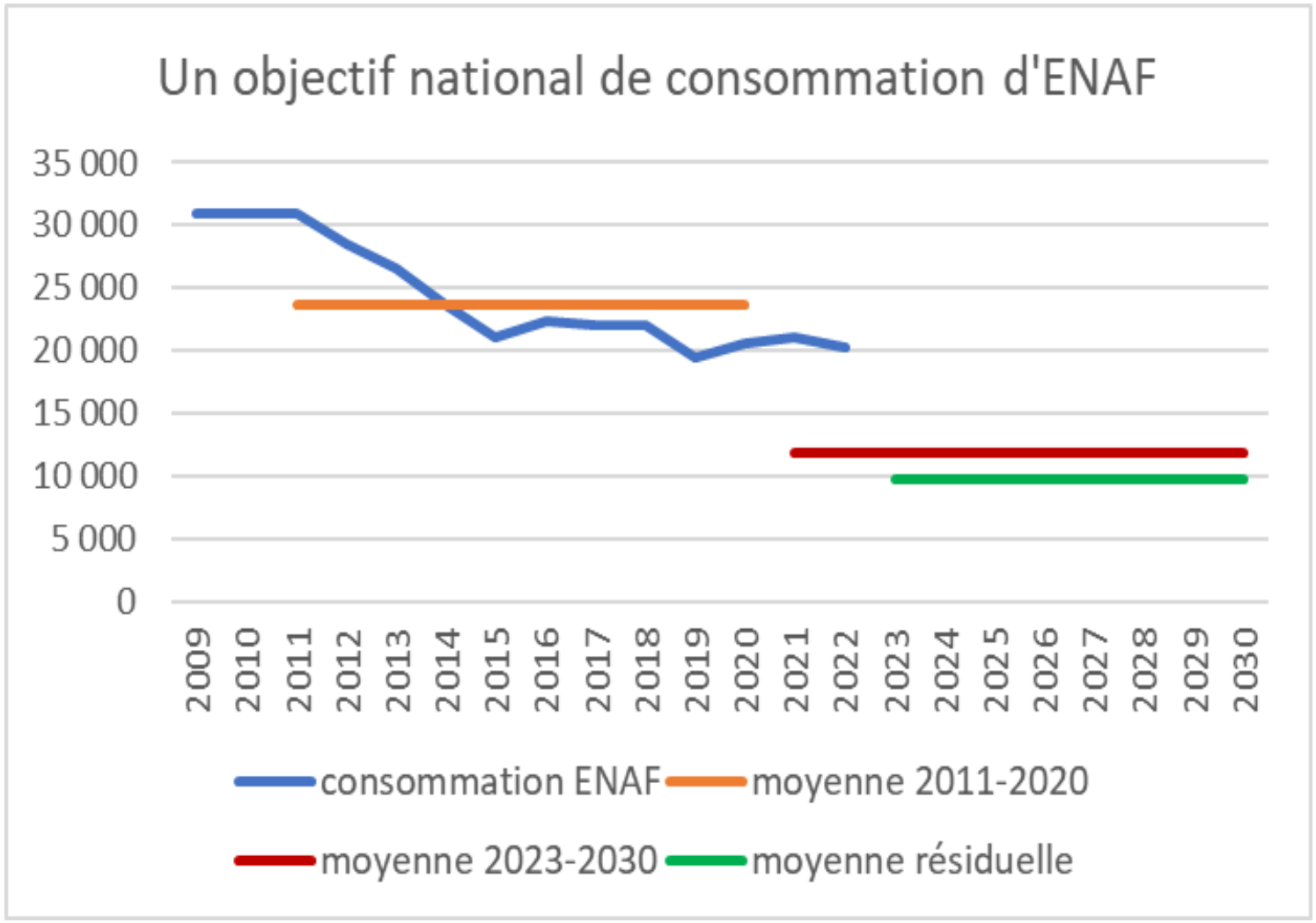
LES ASSISES NATIONALES DU FONCIER ET DES TERRITOIRES

Est-ce un sujet ?

Calais – 2014

Kalutere Polis

Sobriété foncière et ZAE ?



23 à 25 %

Part de l'économique

Le besoin de foncier économique

Commerce et Artisanat

- Difficultés des magasins
- Retour au centre ?
- (Action Cœur de Ville, etc.),
- Réduction des surfaces de stationnement
- Mixité

Logistique

- Accompagner la réindustrialisation - travaux en cours
- Accompagner la consommation de biens - mal étudié

Industrie

- Stratégie de réindustrialisation et relocalisation
- Evolution structurelle de l'appareil industriel (raffinerie ?)

Le besoin de foncier économique

- Pour l'industrie, plus de 50 % des EPCI misent d'abord sur les zones nouvelles et les extensions
- La mission Mouchel Blaisot estime le besoin pour 10 ans à 22 000 ha (yc 10 % pour la logistique inféodée), dont 8 500 en artificialisation (~ 10 % de l'enveloppe)

67 % des EPCI ont déjà refusé un projet industriel faute de foncier

Enquête Intercommunalités de France – CEREMA – Territoires d'Industrie - 2022

Le besoin de foncier économique

465 000 emplois

Intensification	Densification des ZAE	Réutilisation de friches	Artificialisation
10 %	19 %	34 %	37 %
45 000 emplois 0 ha	90 000 emplois 3 000 ha	180 000 emplois 9 000 ha	150 000 emplois 7 500 ha

Stratégie Nationale de mobilisation pour le foncier industriel – Contribution de M. Rollon Mouchel Blaisot – juillet 2023

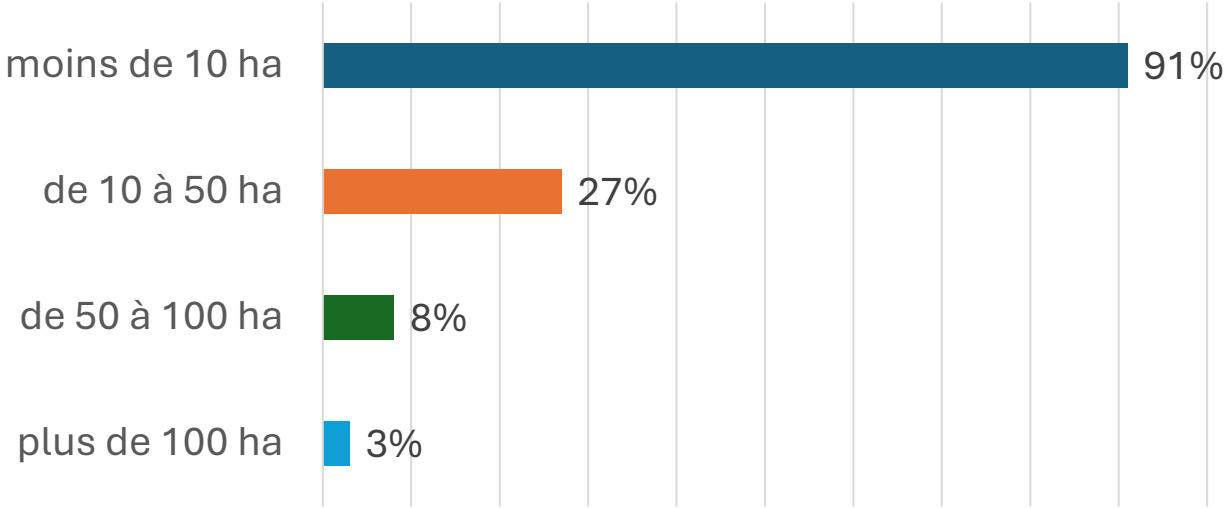
Les acteurs sont-ils alignés?

Technopôle de Château Gombert – 2015

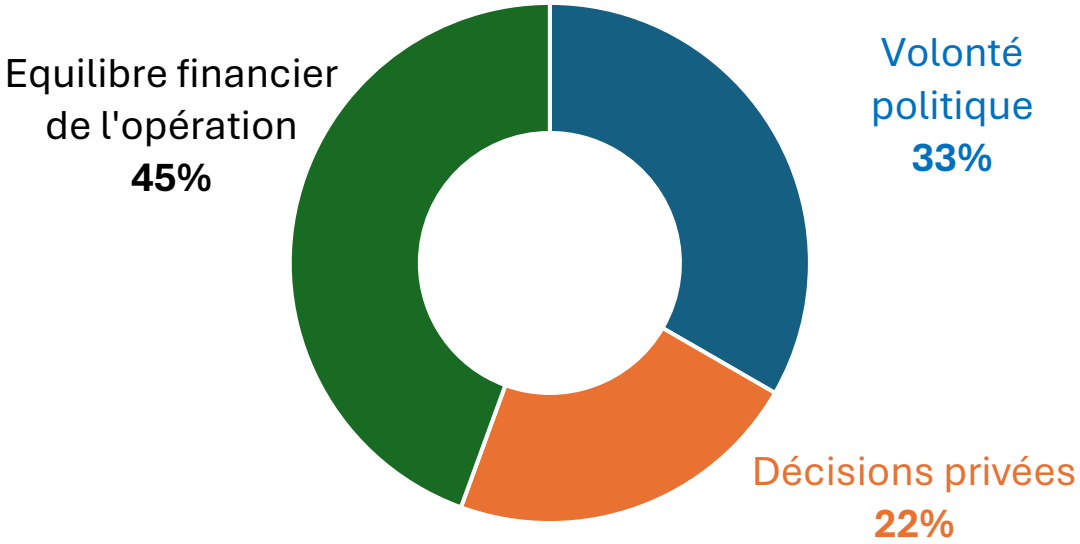
Kalutere Polis

Développement économique

Capacité à accueillir des activités selon la taille du terrain

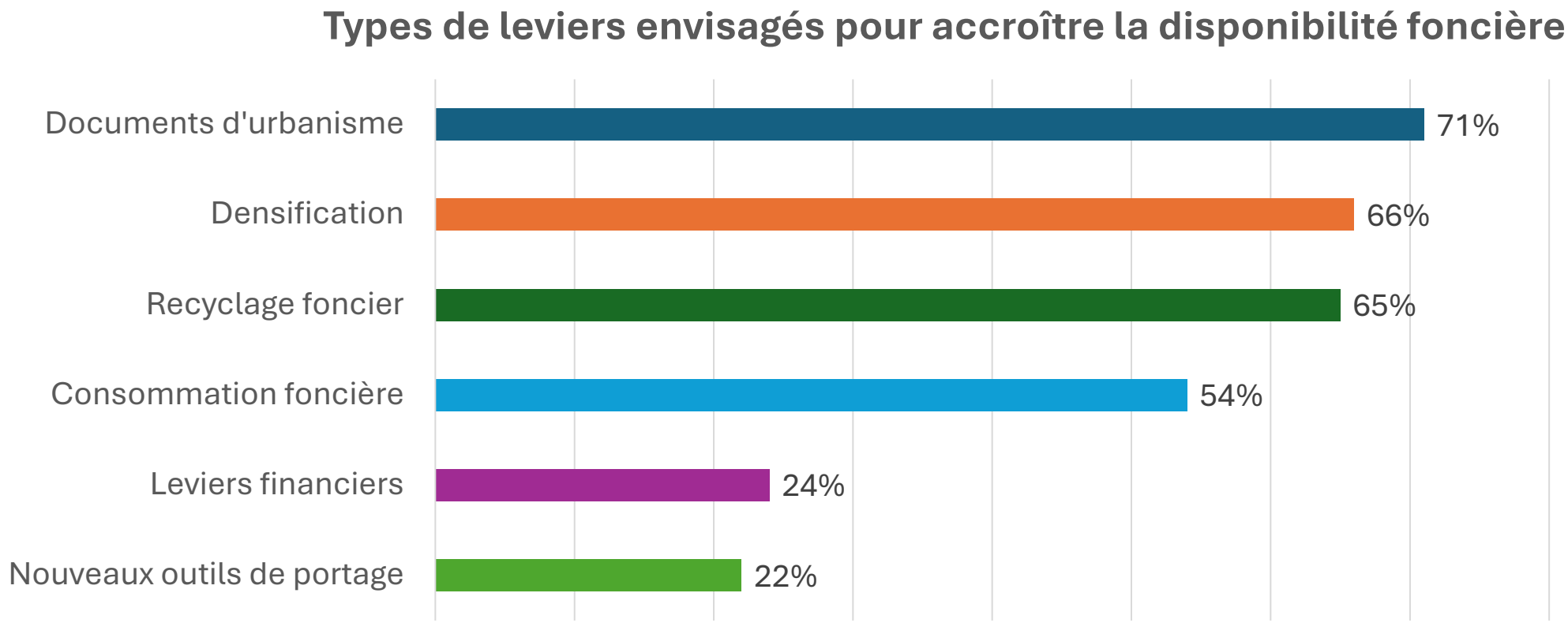


Risque d'éviction par le logement : 35 %



Enquête Intercommunalités de France – CEREMA – Territoires d'Industrie - 2022

Développement économique



Enquête Intercommunalités de France – CEREMA – Territoires d'Industrie - 2022

Développement économique

- Une faible culture du « développement économique local »
  - Centrée sur la mise à disposition de terrains (souvent la vente),
  - Peu de travail sur l'animation des réseaux d'acteurs économiques (club d'entreprises…)
  - Difficulté à préserver les sites à caractéristiques spéciales (ICPE « dure », haute intensité électrique, écosystème industriel…)
  - La mutualisation des fonctions de service est perçue comme difficile, et ne relevant pas, ou guère, de l'action publique

- Des entreprises ambivalentes
  - Satisfaction quand cela marche
  - Difficulté à anticiper
  - Méconnaissance des voisins
  - Réticence à mutualiser les moyens techniques

Développement urbain

- **Les zones d'activités doivent contribuer à la ville multifonctionnelle**
  - Pôles d'emploi, quelle est leur place dans le réseau des centralités ?
  - Mixité ? Un concept tout terrain qui reste à préciser

    . Retour aux centres (commerces, services, artisanat, certains ateliers…)

    . Assurer des services diversifiés aux entreprises et aux employés dans les zones
  - Spécialisation : quelle justification et quelles garanties dans le temps ?
- **Ce sont des territoires de projet urbain comme les autres**
  - Inscrire ces zones dans une stratégie économique et immobilière globale.
  - Travailler à leur bonne insertion urbaine, paysagère et architecturale.
  - Quelle contribution à l'alimentation du marché foncier « logement », plus rémunérateur

LES ASSISES NATIONALES DU FONCIER ET DES TERRITOIRES

Environnement

Un sujet de récriminations bien partagées

- Des raisons multiples : connaissance, délais, fragmentation des réponses, procédures mal maîtrisées, un peu d'argent bien sûr
- La première entrée pour les conflits autour des projets industriels et économiques.

Un sujet difficile à évacuer

- réchauffement, inondations, biodiversité, qualité de l'eau, nuisances sonores, qualité de l'air, PFAS…

Les collectivités doivent prendre la main pour mettre en place des solutions globales

LES ASSISES NATIONALES DU FONCIER ET DES TERRITOIRES

Et la boîte à outils ?

Ecoparc Brecey – 2016

Kalutere Polis

De nombreux compartiments pour agir

- Les zones d'activités doivent contribuer à la ville multifonctionnelle
- Connaissance
- Soutien au tissu économique et aux entreprises
- Intensification de l'utilisation des locaux et terrains
- Amélioration des services dans les ZAE
- Planification et réglementation
- Animation du marché immobilier économique
- Portage foncier et portage immobilier
- Requalification et structuration des zones d'activité
- Recyclage des friches

La densification, un vrai potentiel ?

Des études existent, trop rares

Résultat : 30 % du foncier peut être remobilisé

Motifs variés : pas vendu, pas bâti, réserve foncière jamais utilisée, besoin d'espace en baisse…

Zone industrielle de Hoerdt (2016)

Faut-il tout acquérir ?

Les friches

- 90 à 170 000 ha de friches en France (Cartofriche®)

➔ Objectif de remobilisation de 10 000 ha en dix ans pour l'industrie

- Un travail local, terrain par terrain
  - identification du site, vocation, faisabilité…
- Mais il faut de l'argent (données fonds friche)

➔ Vous lirez avec attention les actes du parcours 11

Des freins et des acteurs qui freinent

Mais aussi :

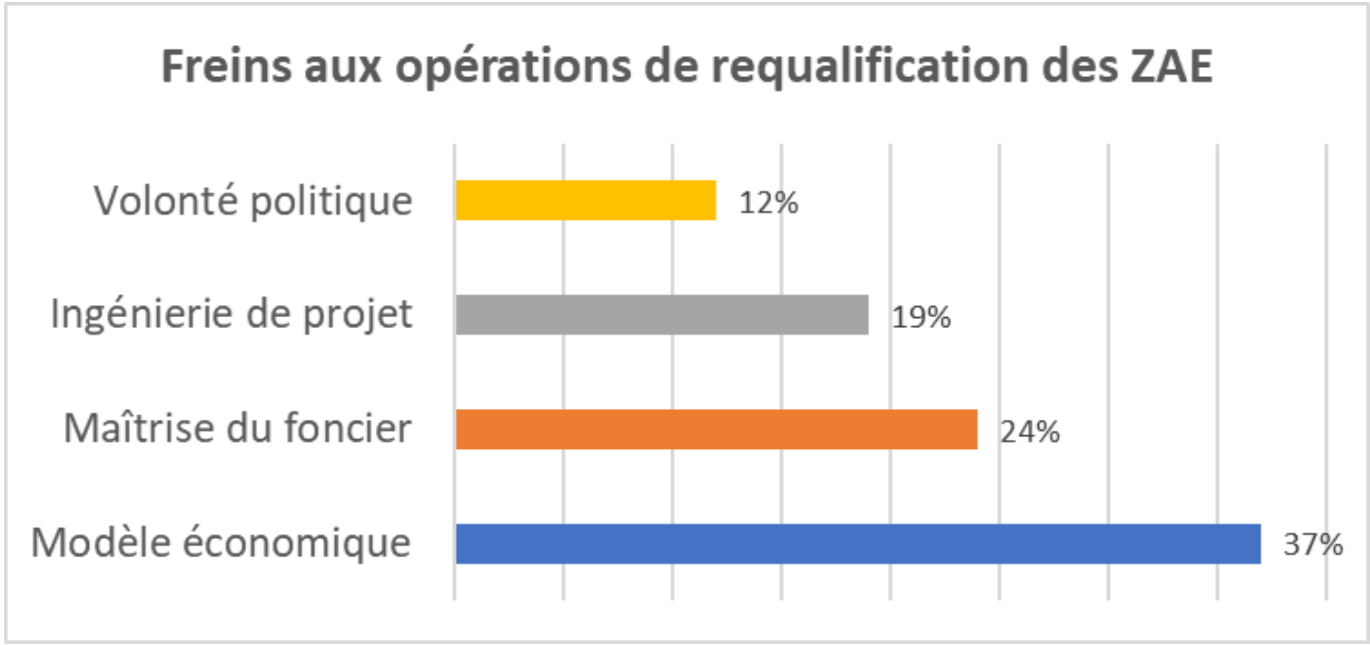
-Réglementations nationales et locales

-Difficultés des propriétaires et des entreprises à changer de paradigme

-Acceptabilité de l'industrie et des activités non commerciales

-Maître d'ouvrage légitime

-…



Enquête Intercommunalités de France – CEREMA – Territoires d'Industrie - 2022

Réglementations nationales et locales

-Quelques sujets à méditer :

-PLU : % d'espaces verts, marges de recul, aires de livraison, stationnement, hauteurs, nombre d'accès par parcelle…

-Environnement : paysage, espèces, mise au point et gestion des compensations (globale, à la parcelle, sur site ou dans la zone écologique cohérente…)…

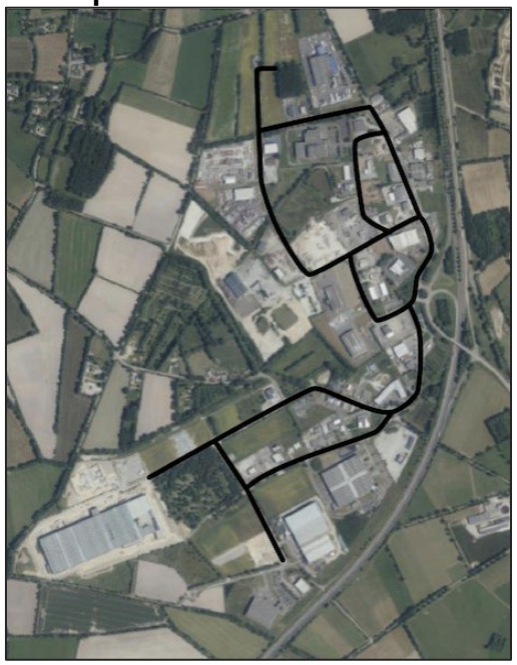
-Sécurité : normes incendie, localisation et gestion des réserves d'eau, mutualisation des services internes aux entreprises…

-Immobilière : sous-location, partage de locaux…

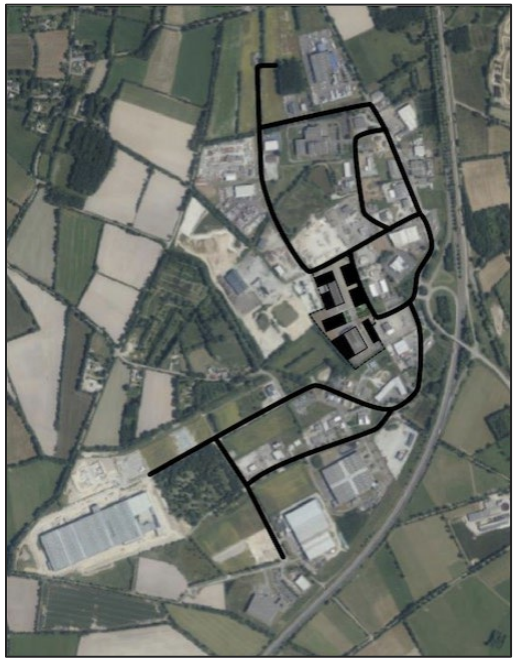
Faire évoluer l'existant

Rien

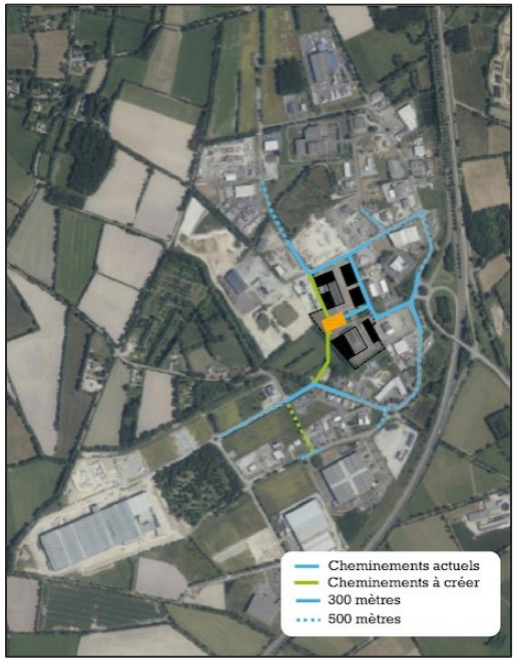
Requalification



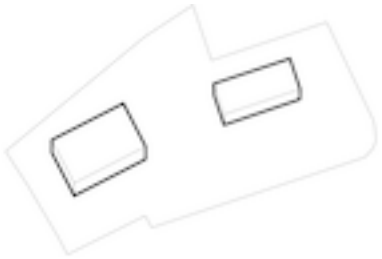
Densification

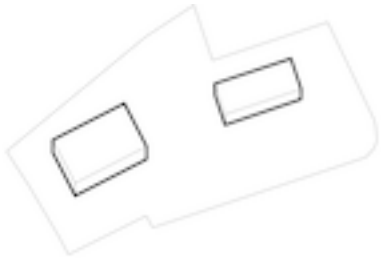


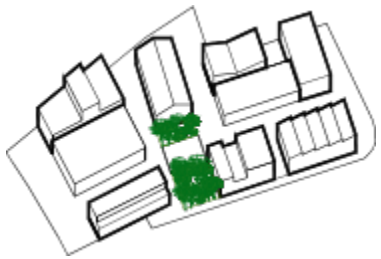
Intensification



Renaturation



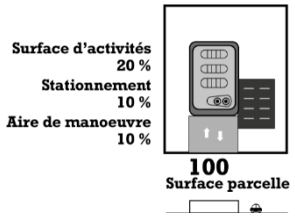


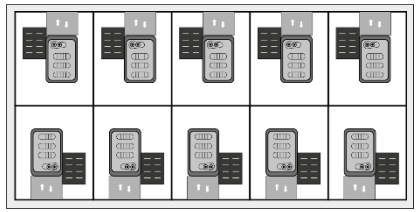


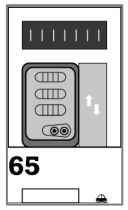
Extrait de l'expérimentation du pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire
Vers une intensification foncière des zones d'activités économiques, 2 0 2 4

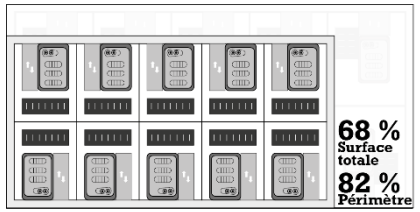
Repenser les usages du foncier

Optimiser l'emprise bâtie

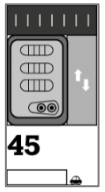


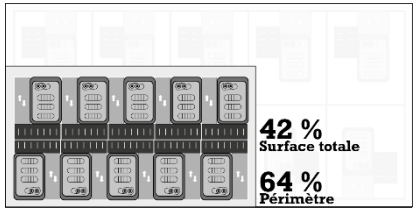




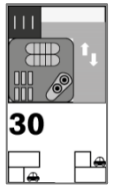


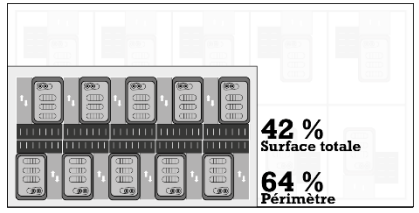
Compacter l'offre

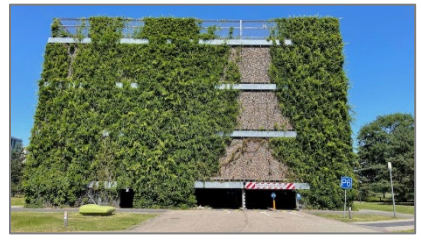




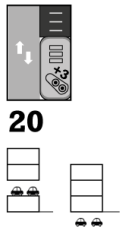
Mutualiser certains usages

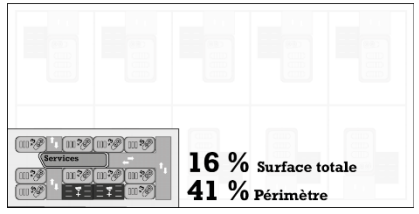






Verticaliser l'offre
Intensifier les usages

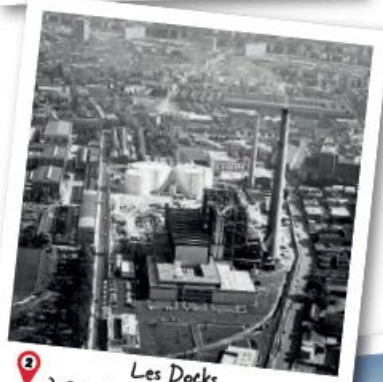




50 ANS DE ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES
EN ÎLE-DE-FRANCE

6 exemples emblématiques de zones d'activités franciliennes

1 Les Chanteraines à Villeneuve (92)



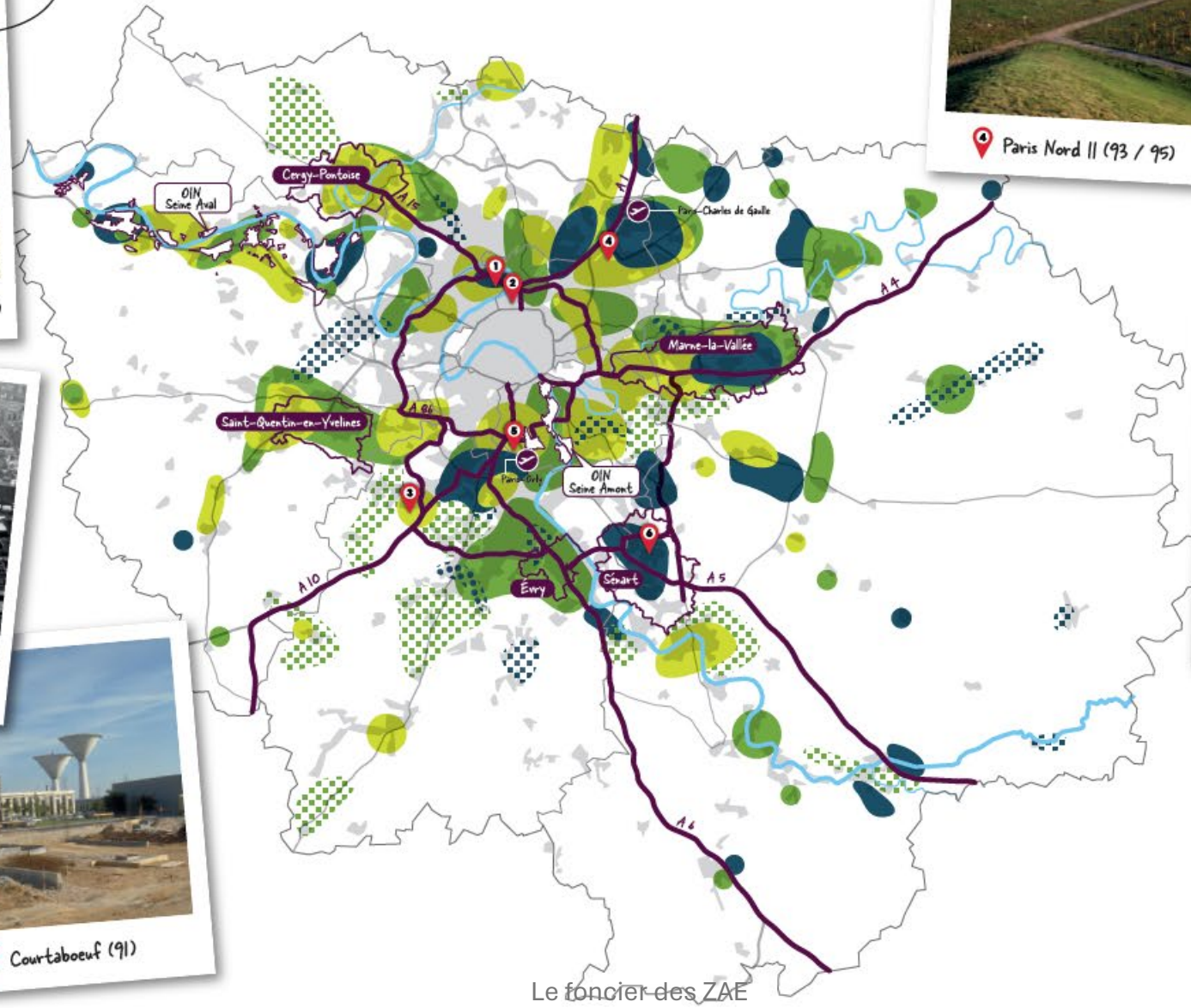
2 Les Docks à Saint-Ouen-sur-Seine (93)

3 Courtaboeuf (91)

4 Paris Nord II (93 / 95)

5 Parc leade Paris Rungis (94)

6 Écopôle de Sénart (77)

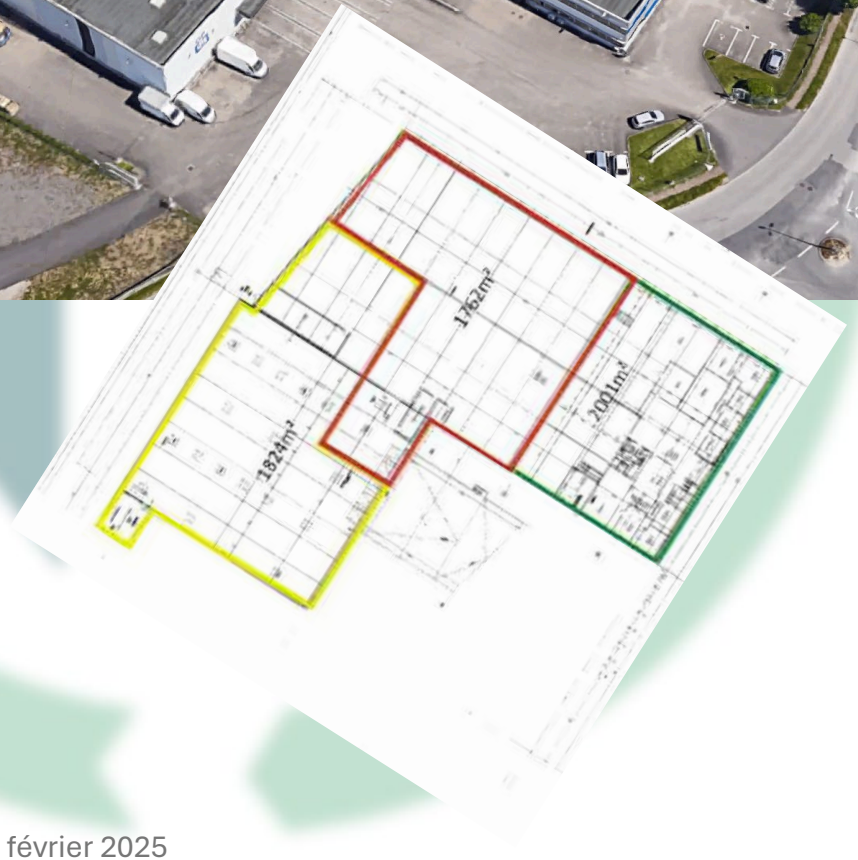


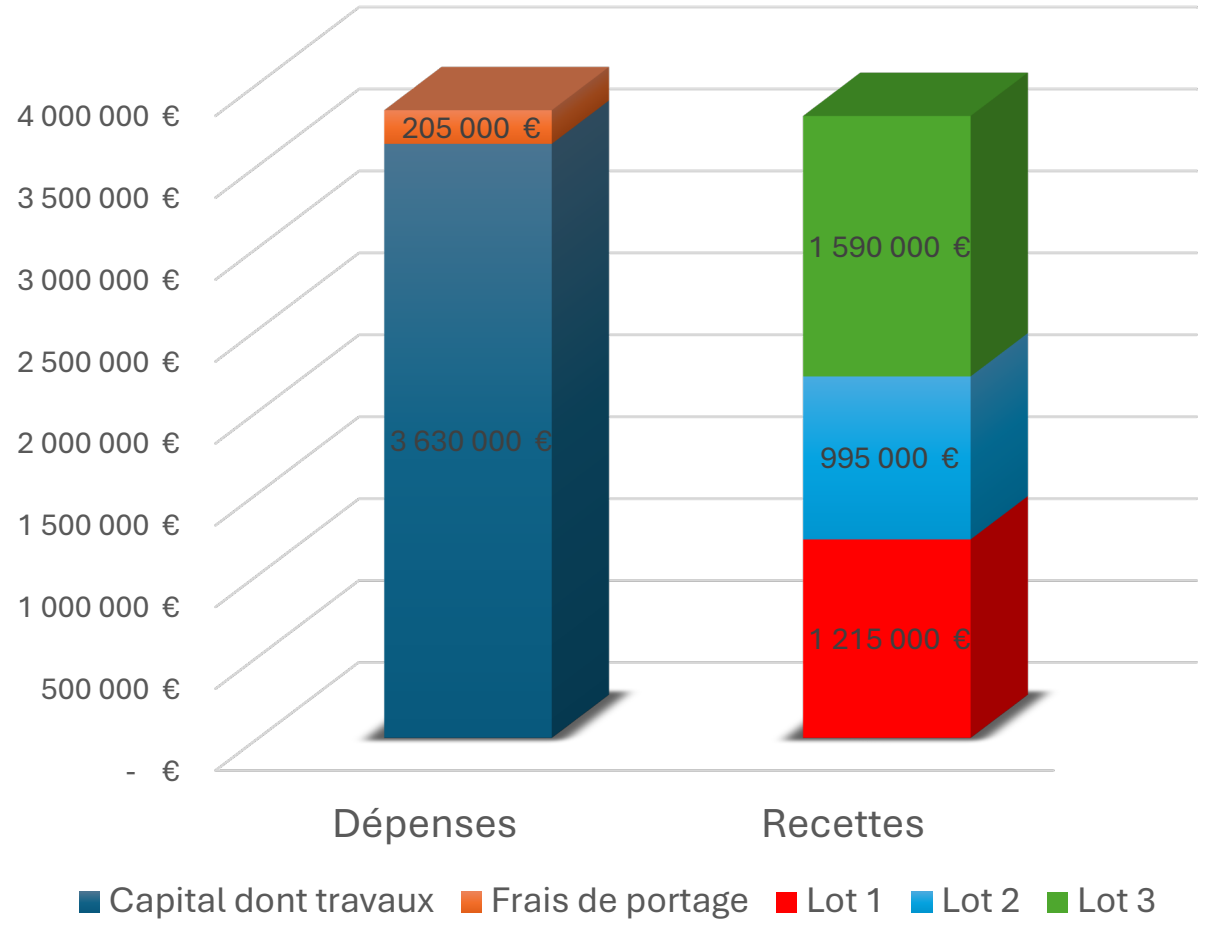
Zones d'implantation privilégiées des ZAE
de grande taille / de petite taille
entre 1965 et 1979
entre 1980 et 1999
de 2000 à nos jours

Grands projets urbains
Ville nouvelle
Opération d'intérêt national (OIN)
Aéroport
Autoroute

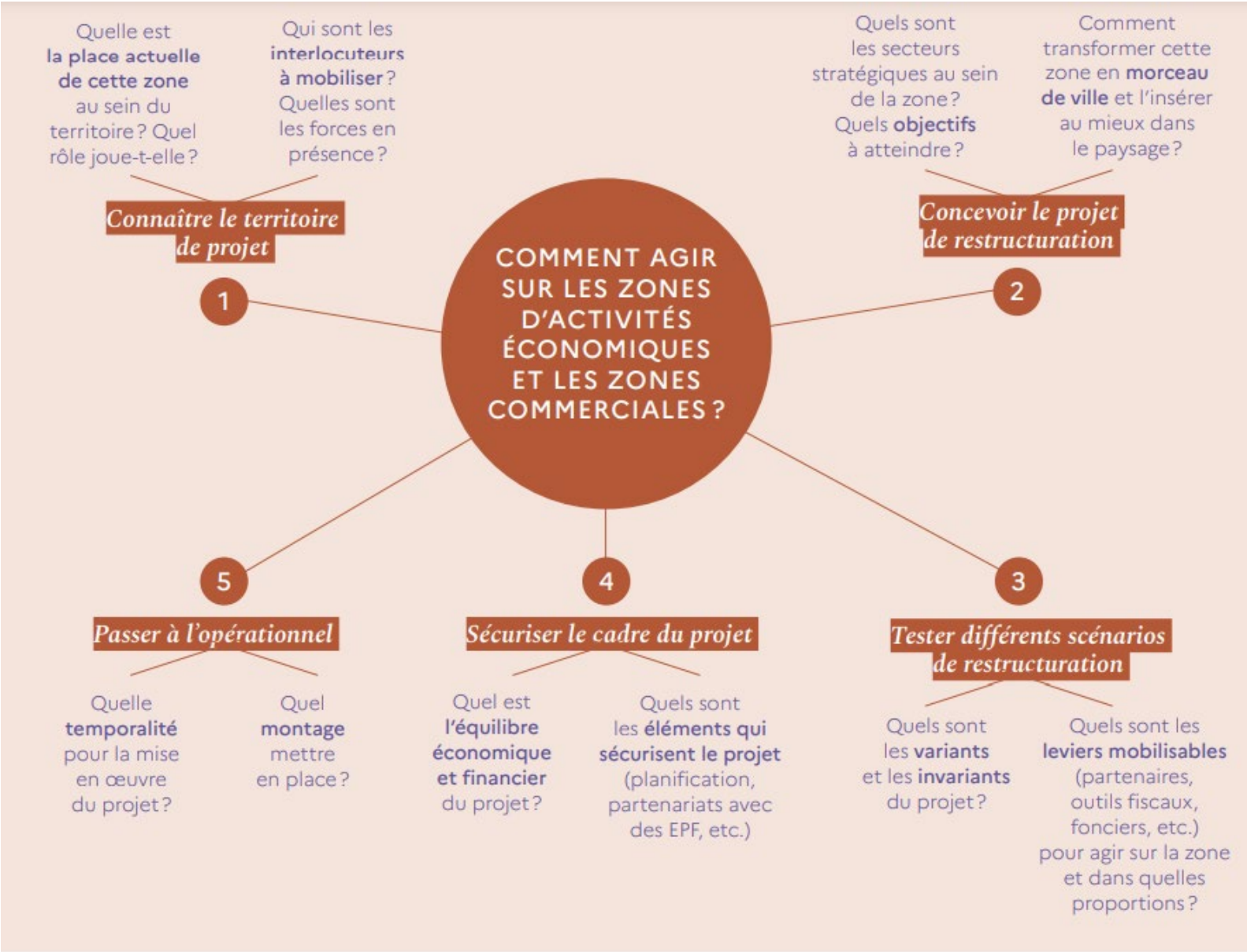
N 0 10 km
© L'INSTITUT PARIS REGION 2022
Source : L'Institut Paris Region

Crédits photos : Manuel Pruvost-Ecouvatier (1) ; Alain Perceval (2) ; Laurence Raynaert (3) ; Jean-Paul Houdry (4) ; Clémence Veseelle (5) ; Vincent Goitain (6) / L'Institut Paris Region





Emménagement d'une matériauthèque en création sur le secteur dont une succursale existe déjà sur un territoire voisin. Propriétaire par bail constitutif de droits réels sur mesure	**Emménagement d'une entreprise logistique qui avait besoin d'un local plus grand. Propriétaire par bail constitutif de droits réels sur mesure**	**Emménagement d'un grossiste alimentaire qui cherchait à être propriétaire d'un local plus grand. Propriétaire par bail constitutif de droits réels sur mesure**


COMMENT AGIR SUR LES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET LES ZONES COMMERCIALES ?
1
Connaître le territoire de projet
Quelle est la place actuelle de cette zone au sein du territoire ? Quel rôle joue-t-elle ?
Qui sont les interlocuteurs à mobiliser ? Quelles sont les forces en présence ?
2
Concevoir le projet de restructuration
Quels sont les secteurs stratégiques au sein de la zone ? Quels objectifs à atteindre ?
Comment transformer cette zone en morceau de ville et l'insérer au mieux dans le paysage ?
3
Tester différents scénarios de restructuration
Quels sont les variants et les invariants du projet ?
Quels sont les leviers mobilisables (partenaires, outils fiscaux, fonciers, etc.) pour agir sur la zone et dans quelles proportions ?
4
Sécuriser le cadre du projet
Quel est l'équilibre économique et financier du projet ?
Quels sont les éléments qui sécurisent le projet (planification, partenariats avec des EPF, etc.)
5
Passer à l'opérationnel
Quelle temporalité pour la mise en œuvre du projet ?
Quel montage mettre en place ?

DÉBAT C

LES SITES CLÉS EN MAIN

á Ú¿ΔΓ∓¼≠ÚÔΔš≠Ð‖

Nadège CHAMBON

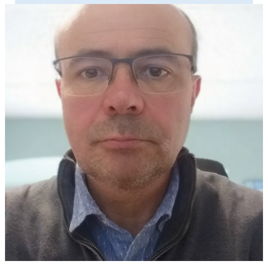
Adjointe au chef de Service
Urbanisme Aménagement
Energie (Saue),
DDT DE L'OISE

PARTICIPANTS

Philippe BREDAR
Directeur aménagement et
du développement,
SEBL GRAND EST

Laurent GRANIER
Directeur commercial
GSE

Annabelle LAVERGNE
Directrice adjointe du programme
territoires d'industrie,
ANCT



Frédéric LASSERON
Responsable connaissance du
foncier et des ses usages,
CEREMA

Vous aussi, contribuez à faire naître les nouveaux champs de réflexions qui font avancer le foncier.

REJOIGNEZ-NOUS !

LIFTI
LABORATOIRE
D'INITIATIVES
FONCIÈRES ET
TERRITORIALES
INNOVANTES