

L'intensification des usages du foncier économique

Enjeux, défis et nouvelles approches

CEREMA Sud-Ouest
P-C Brasseur – Synopter

21 mars 2024

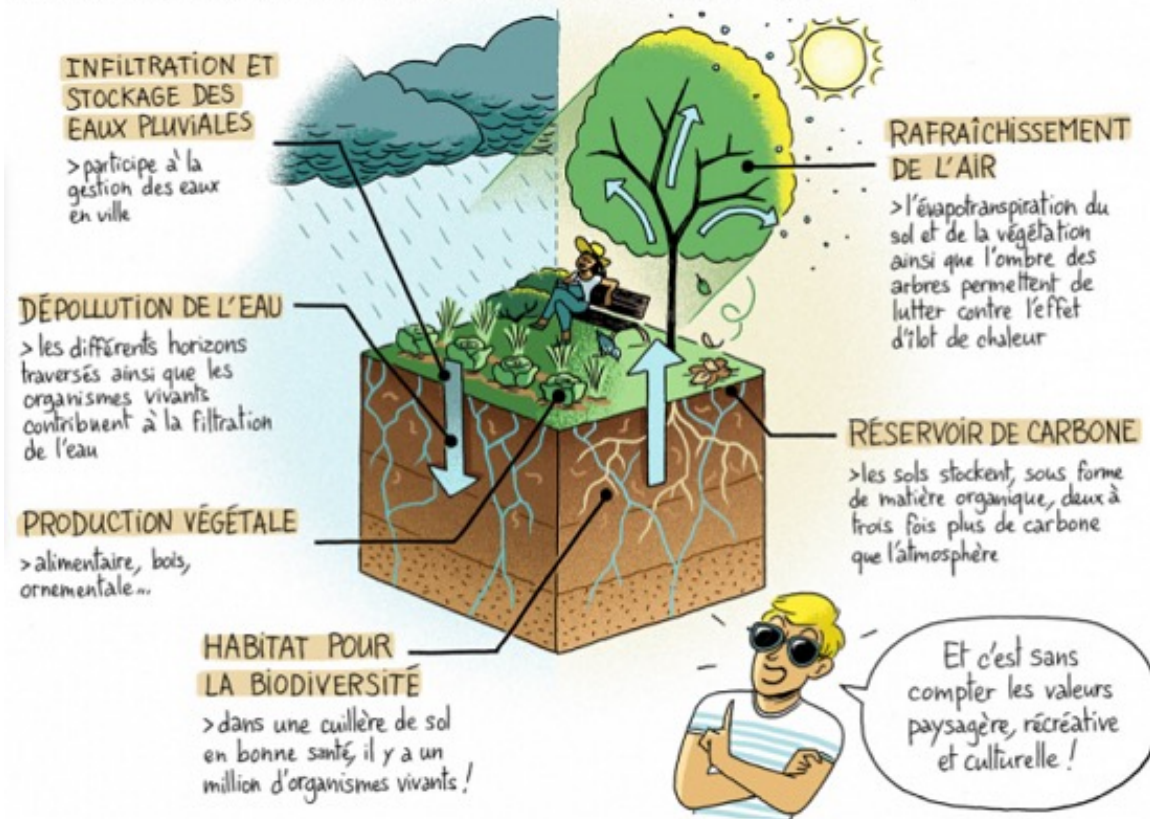


Pourquoi parle-t-on d'optimisation du foncier économique ?

synopter

La loi Climat & Résilience : préserver la viabilité de nos territoires !

Or la préservation du sol constitue une opportunité de rendre les territoires plus résilients. L'artificialiser, c'est souvent se priver de précieux services qu'il rend, parmi lesquels :



Quelques-unes des fonctions écologiques des sols - Dessin : M. Ughetti pour le Cerema

Zéro Artificialisation
Nette

Optimiser

Réduction de la consommation
foncière et de l'étalement urbain

Les incidences directes :

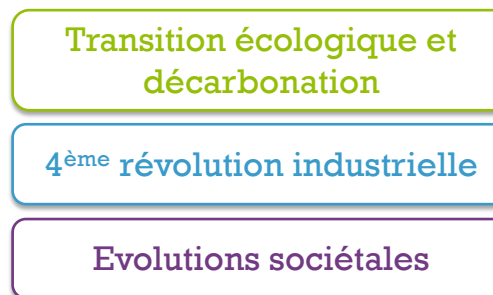
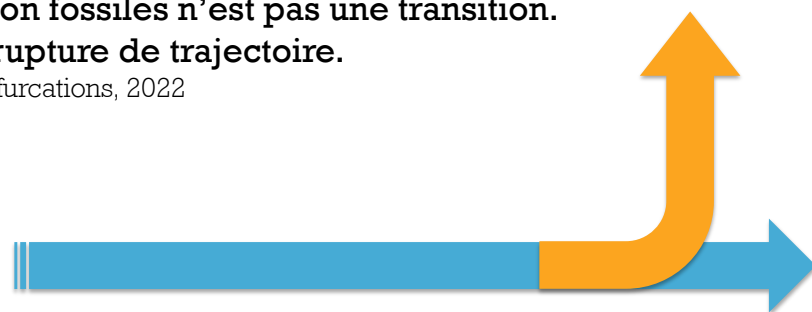
- Réduction de 50% des surfaces artificialisées pour les 10 ans à venir par rapport aux 10 ans précédents (2011 → 2021)
- Les autorisations d'ouverture à l'urbanisation devront justifier l'absence de solutions au sein des espaces déjà aménagés

Pourquoi parle-t-on d'optimisation du foncier économique ?

Mais avant tout, refaire « projet » à l'heure des bifurcations...

Un autre sens du mot « bifurcation » est celui de discontinuité dans la trajectoire d'un système. [...]
c'est bien ce type de changement qui caractérise les actions que nous devons envisager.
Passer d'un système énergétique basé sur des énergies non fossiles n'est pas une transition.
C'est une rupture de trajectoire.

Pierre Velz, Bifurcations, 2022



Changement climatique

Raréfaction des ressources

Les ZAE existantes sont-elles en capacité de contribuer positivement à ces bifurcations ?

Une bifurcation intervient lorsqu'un petit changement d'un paramètre physique produit un changement majeur dans l'organisation du système.
Wikipédia Théorie des bifurcations

Pourquoi parle-t-on d'optimisation du foncier économique ?

synopter

... et donc préserver le foncier pour répondre aux besoins futurs

Activités économiques liées aux
bifurcations

Déménagements d'entreprises liés aux
changements climatiques

Activités liées à la consolidation de
l'écosystème économique local

Nouveaux services aux entreprises et
aux usagers

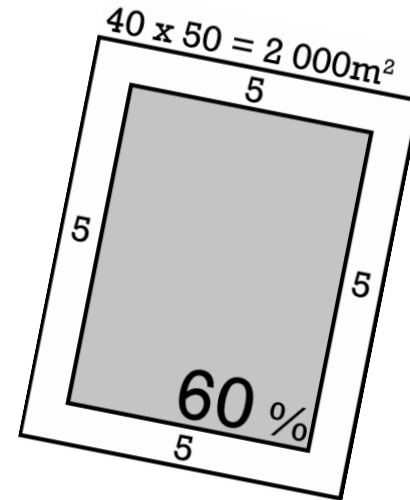
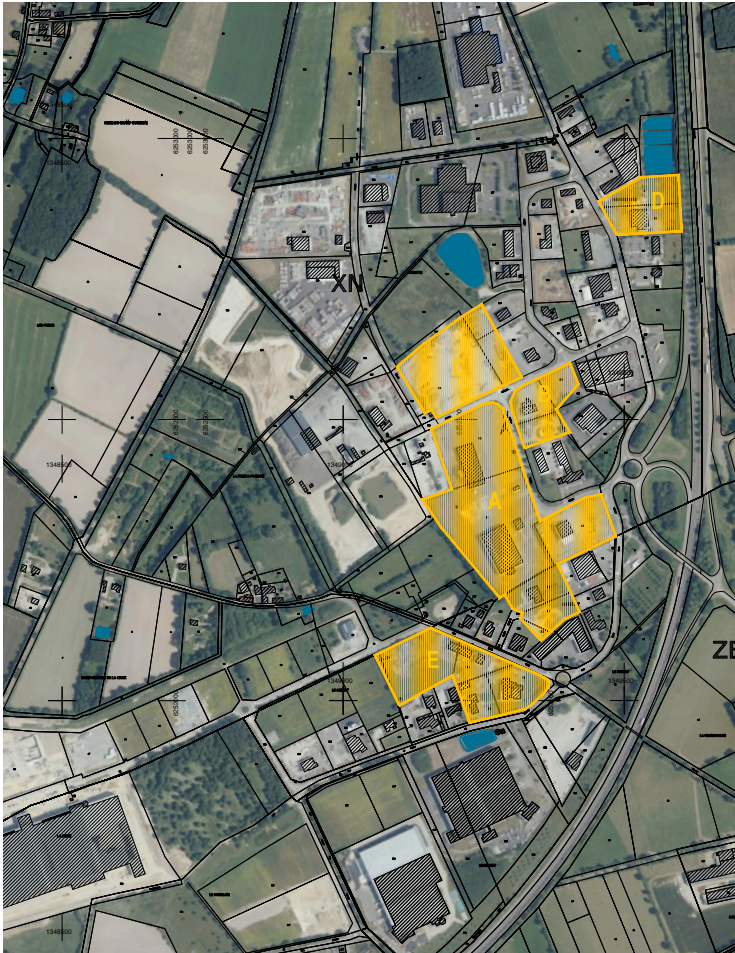
Parcours résidentiel d'entreprises
locales

Réponse aux besoins en emplois
locaux



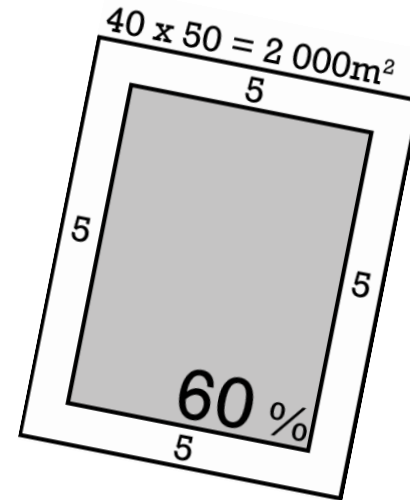
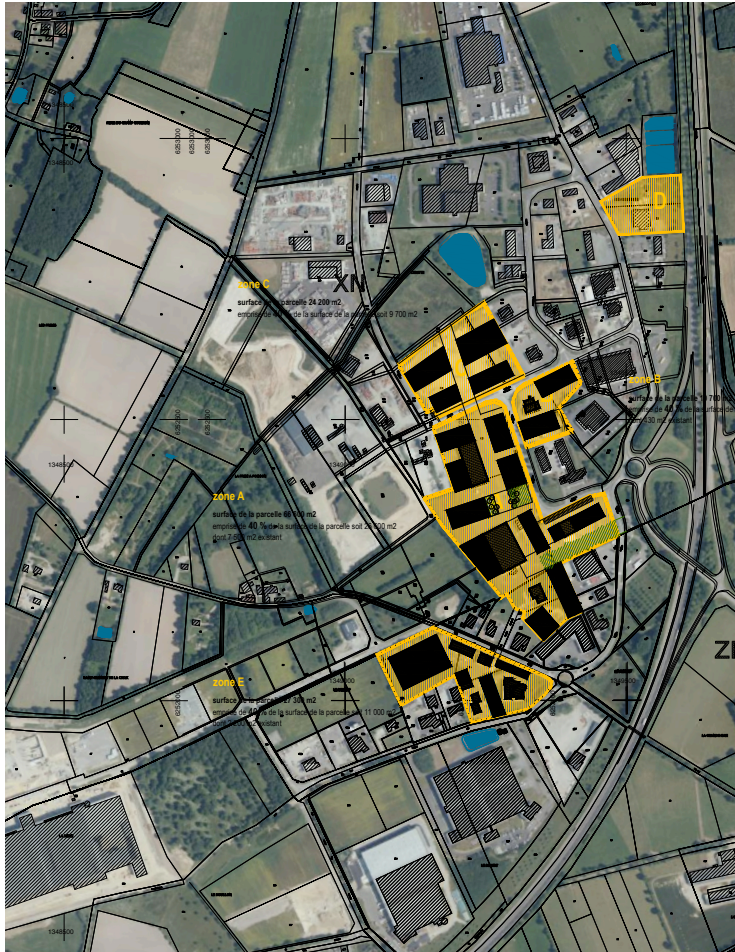
Un mythe tenace

On manque de terrains... mais pas de place



Un mythe tenace

On manque de terrains... mais pas de place



Surface des parcelles : 128 800 m²
Emprise bâtie actuelle : 10 130 m² (7,8%)
Emprises supplémentaires potentielles : 41 470 m²
Niveau de densification : x5

Et des croyances à déconstruire

synopser

Emplois/ha : CC = 13 / CA = 33

Unités foncières vacantes : 5%

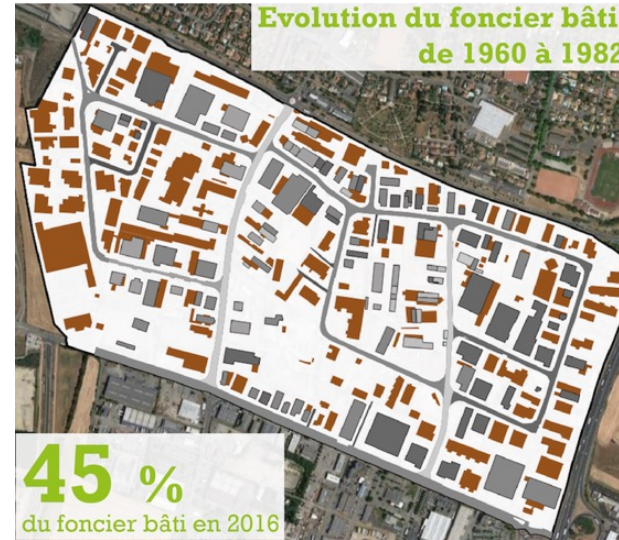
Surfaces vacantes : 11%

Emprise au sol du bâti : 18%
(CC = 15% et CA = 19%)

Densité bâtie : 0,21
(CC = 0,17 et CA = 0,24)

1ha
=
1 500 m2 bâti
=
15 emplois

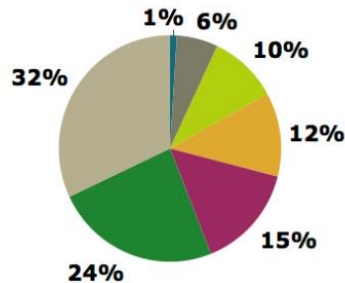
1ha
=
entre 1 500 et 3 000€
de coûts d'entretien
/ an



* Ces données sont issues des inventaires de ZAE réalisés par « Economie et Territoire » sur la base de 92 EPCI représentant 2333 ZAE en France.

En Ile-et-Vilaine, en moyenne et sur l'ensemble des PA étudiés, l'occupation du sol d'un parc d'activités se répartit de la manière suivante :

- Espace bâti
- Espace végétalisé privé
- Espace végétalisé public
- Espace privé dédié au stationnement et au stockage
- Espace public dédié à la voirie
- Parcelle non bâtie
- Ouvrages de gestion des eaux



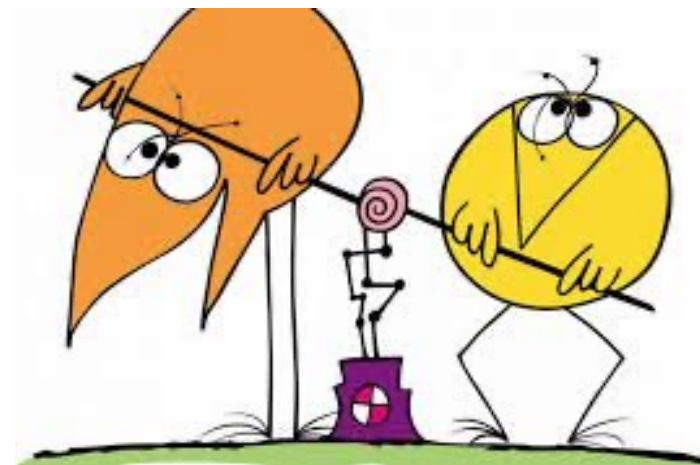
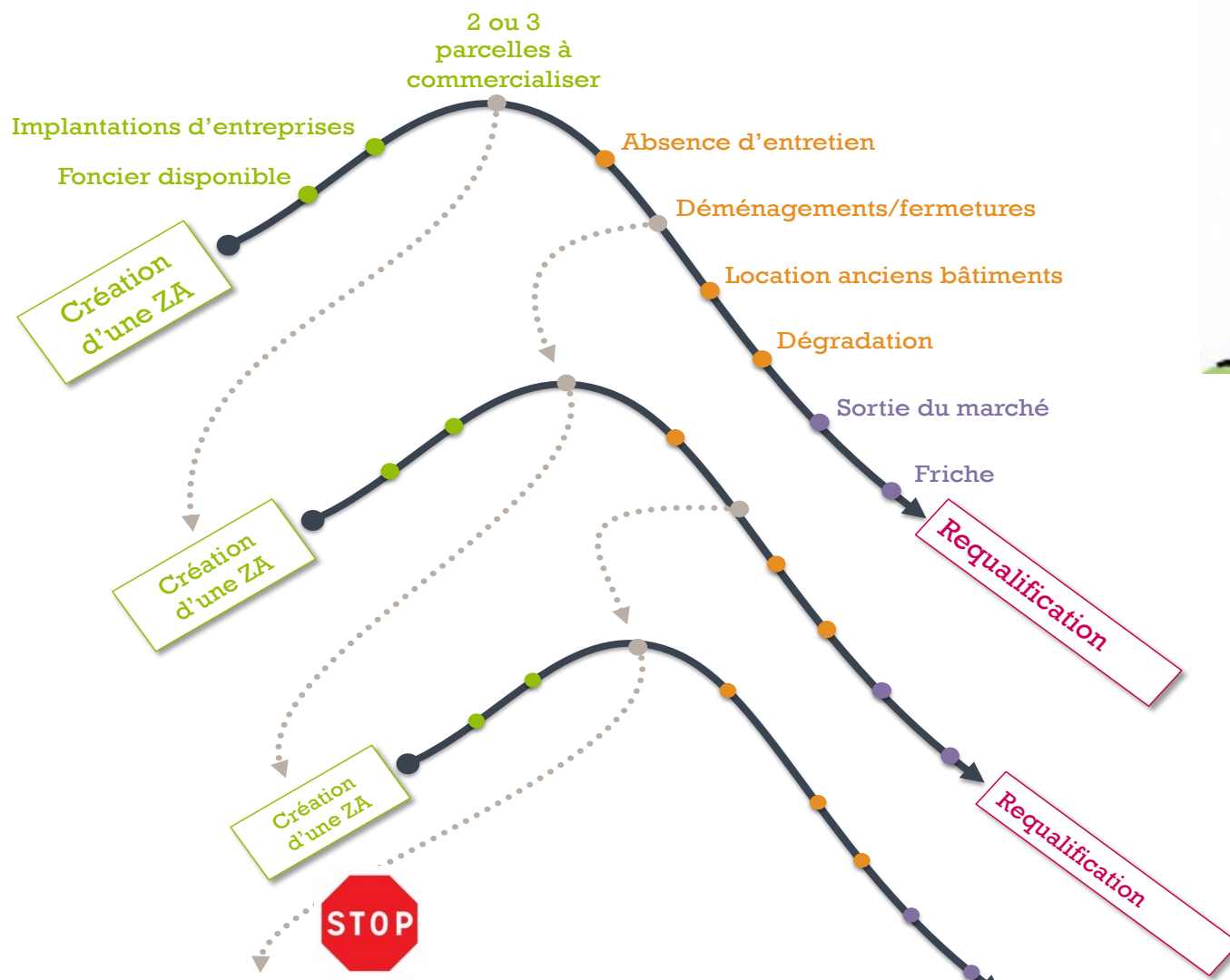
La gestion économe du foncier dans les parcs d'activités, IDEA 35 octobre 2013

La CA xxx a aménagé et commercialisé 75ha de ZAE entre 2008 et 2018 mais dans le même temps, elle a perdu 721 emplois !



Ils aménageaient... aménageaient....

synopter



La folie est de toujours se comporter de la même manière et de s'attendre à un résultat différent.

Albert Einstein

Les limites du modèle

synopter

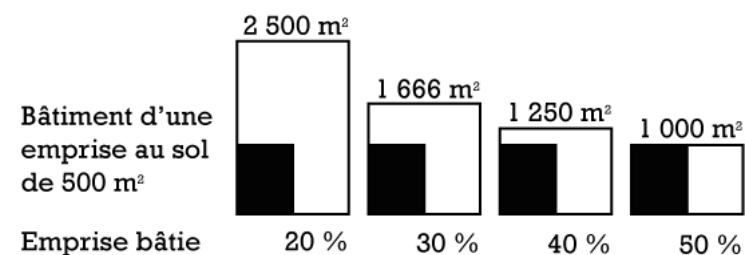


On peut faire encore

Par les règles d'urbanisme et l'organisation de l'espace

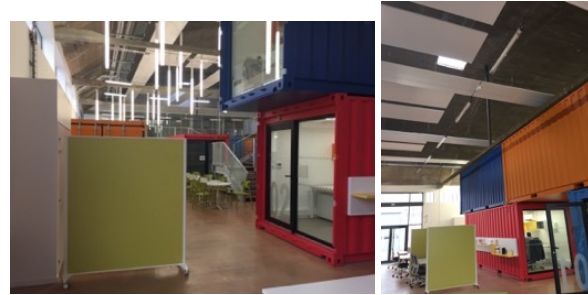
- Revisiter les règles d'urbanisme et les actes de vente
- Accompagner les porteurs de projet en amont
- Penser efficience : maximiser les gains tout en optimisant les coûts d'entretien
- Aménager comme si cela était votre dernier foncier
- Penser fonctionnement, liens et synergies

*Passer d'un aménagement
bucolique à un
aménagement efficient*

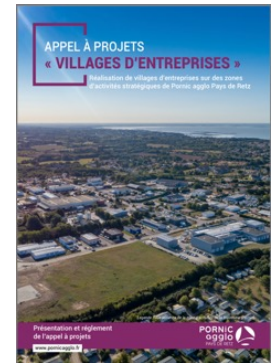


On peut faire encore

synopter



Cité de l'innovation, Chartres Métropole



De nouveaux types de locaux...

STRATÉGIES
LGP IMMOBILIÈRES

Le retour des bâtiments industriels multiétages
17 juillet 2019

par Louis Grenier, Associé principal

À l'aube de la révolution industrielle à la fin du XIXe siècle et au début du XXe siècle, il n'était pas rare de voir des bâtiments industriels multiétages. Les raisons étaient multiples :



... en (re)pensant la verticalité...



... y compris en centre bourg

De la zone au « village »

Optimiser les ZAE

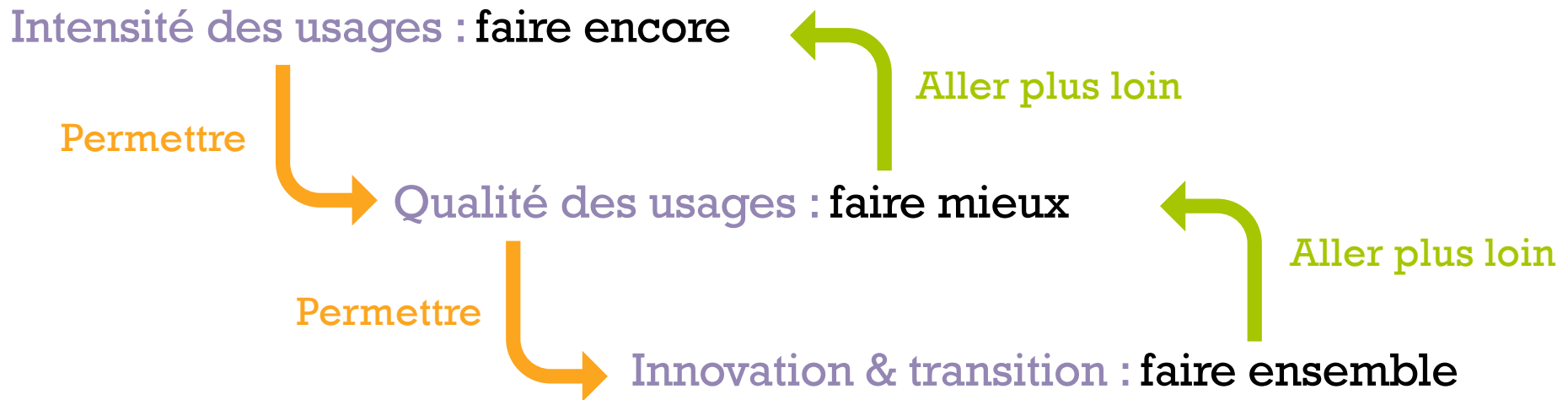


Nieuw Acht, Eindhoven



La densification n'est pas une fin en soi

L'intensification des usages est un moteur de la performance globale des sites économiques



Renforcer la qualité d'usage

Par la convivialité, la nature et les services

synopter



HighTech Campus Eindhoven Pays-Bas



Les jeux c'est en moyenne...

700 PARTICIPANTS

33 ENTREPRISES

15 ACTIVITÉS

Cette année, Cent'Alp s'engage de nouveau à vous faire vivre une expérience unique avec des nouvelles activités, encore plus de convivialité et de bonne humeur.

Rendez-vous du 13 au 24 juin 2022 pour la 15ème Édition.

Rejoignez-nous !

2



Renforcer la qualité d'usage

synopter

Croxley Green Park, Watford (Angleterre)

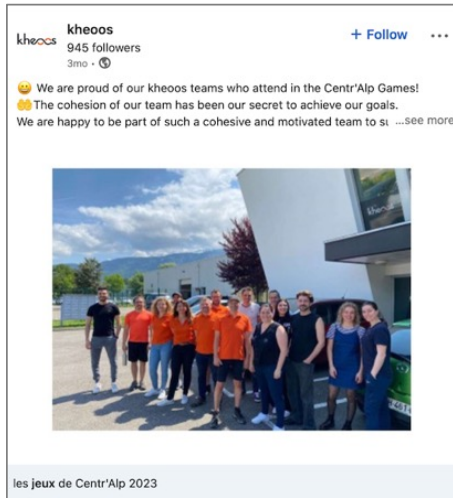
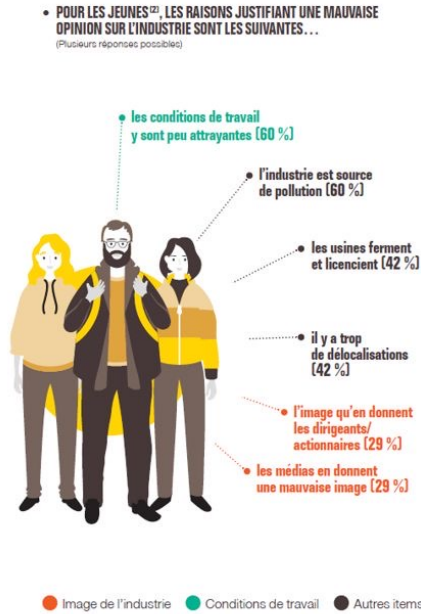


Contribuer aux politiques de recrutement

synopter



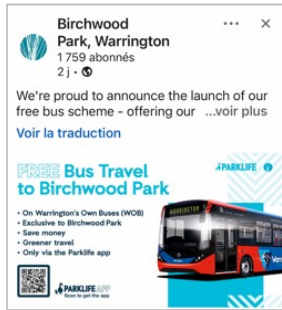
Contribuer aux politiques de recrutement



Repenser le stationnement et renforcer les mobilités douces

synopter

10 à 15 %
des surfaces totales
des ZAE



Optimiser les coûts

Favoriser les mutualisations

synopter

- Hébergement
- Service courrier
- Archivage Stockage
- Hotspot WiFi
- Salles de réunion - conférence
- Centre d'affaires
- Accueil clients
- Collecte des déchets
- Traitement des effluents
- Défense incendie
- Sécurité
- Formation du personnel
- Show-room
- Logistique
- Entretien – nettoyage
- Partage de compétences



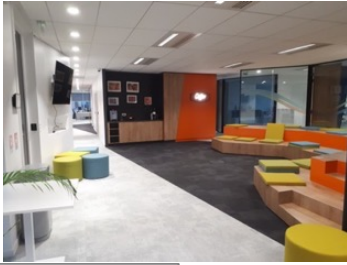
71% des startups industrielles cherchent à valoriser et échanger des matières premières ou de l'énergie, à mutualiser des approvisionnements et à bénéficier de services partagés

Start Industrie en partenariat avec France Industrie, La French Tech et Territoires d'industrie

Optimiser les coûts

Accompagner les nouveaux usages

synopter



Ici, on construit ensemble l'industrie du futur !

- La Roche Industrielle est un collectif** et un lieu innovateur du design qui rassemble au sein du site USIN, une fabrique de produits de demain à Lyon. Elle rassemble aujourd'hui la fabrication de tables et verres, d'objets, aux côtés d'une institution et de 2 grandes écoles.
- Les valeurs**
- La mission**

USIN, site totem de l'industrie en ville au cœur de la métropole lyonnaise

S'implanter

Recevoir vos fabrications industrielles dans le 58^e atelier ou des laboratoires et vous le souhaitez en 3D.

→ Toutes nos opportunités immobilières



8 FABLAB DRÔME

Le 8Fablab Drôme présente la Fab Unit

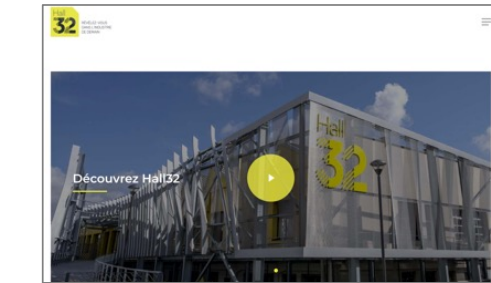
UNE MICRO USINE UNIQUE EN FRANCE

pour produire localement des petites et moyennes séries d'objets à partir de déchets et de matières premières disponibles sur le territoire

Métropole grenobloise

Pôle R : quand l'économie circulaire passe à l'échelle industrielle

Pensé comme le lieu totem métropolitain de l'économie circulaire, le Pôle R a été inauguré ces vendredi 1^{er} et samedi 2 décembre. Deux jours pour mettre en avant les entrepreneurs qui le font vivre et faire connaître au grand public les atouts de ce projet politique.



Ce qu'il faut retenir : « Faire autrement »

Partager une vision claire et positive de l'intensification

Enclencher un processus dynamique

Renforcer les aménités et les facilités

Agir sur le foncier et l'immobilier existants



Une offre avec services

+ DE 17% DE COVOITURAGE CE MATIN POUR SE RENDRE DANS LA ZONE ATHÉLIA!

athélia

LES FOULEES II COURTABŒUF

Extrait du guide sur l'optimisation foncière des ZAE (CERF Auvergne – Rhône-Alpes) :

1. Niveau 1 : informer et sensibiliser les propriétaires sur l'intérêt d'un tel projet
2. Niveau 2 : leur apporter une ingénierie pour les aider à étudier et formaliser un projet de développement immobilier
3. Niveau 3 : les inciter à agir en actionnant d'autres leviers connexes sur l'aménagement urbain des espaces publics ou encore sur les règles de constructibilité
4. Niveau 4 : faire pression au niveau juridique en mettant en place et en actionnant le Droit de Préemption Urbain ou d'autres outils juridiques adaptés
5. Niveau 5 : enclencher une démarche de projet urbain visant à mettre en œuvre un projet d'ensemble à travers une DUP et d'éventuelles expropriations



Synopter

Jean-François Vallès - jfvalles@synopter.com - 06.12.84.70.36.

Pierre-Cécil Brasseur - pcbrasseur@synopter.com – 07.78.34.95.20.

www.synopter.com