



Quelles stratégies d'aménagement économique dans un contexte de sobriété foncière ?

DOUBLE ENJEU EN IDF :

- favoriser le **maintien des espaces économiques et productifs dans la zone dense**
- **et limiter leur extension périphérique et la dévitalisation des centres urbains en grande couronne**

Double enjeu aussi de **transition écologique et économique**, pour repenser nos pratiques d'aménagement pour plus de **sobriété foncière** tout en répondant aux **nouveaux besoins économiques**.



Depuis la loi NOTRe = **renforcement des compétences** des **intercommunalités** et des **régions** sur l'aménagement et le développement économiques.

- Quelles stratégies alors d'aménagement économique dans une logique de **complémentarité des territoires** et de **sobriété foncière** ?
- Quel **accompagnement et soutien de l'Etat** auprès des collectivités?

Créer un réseau pour :

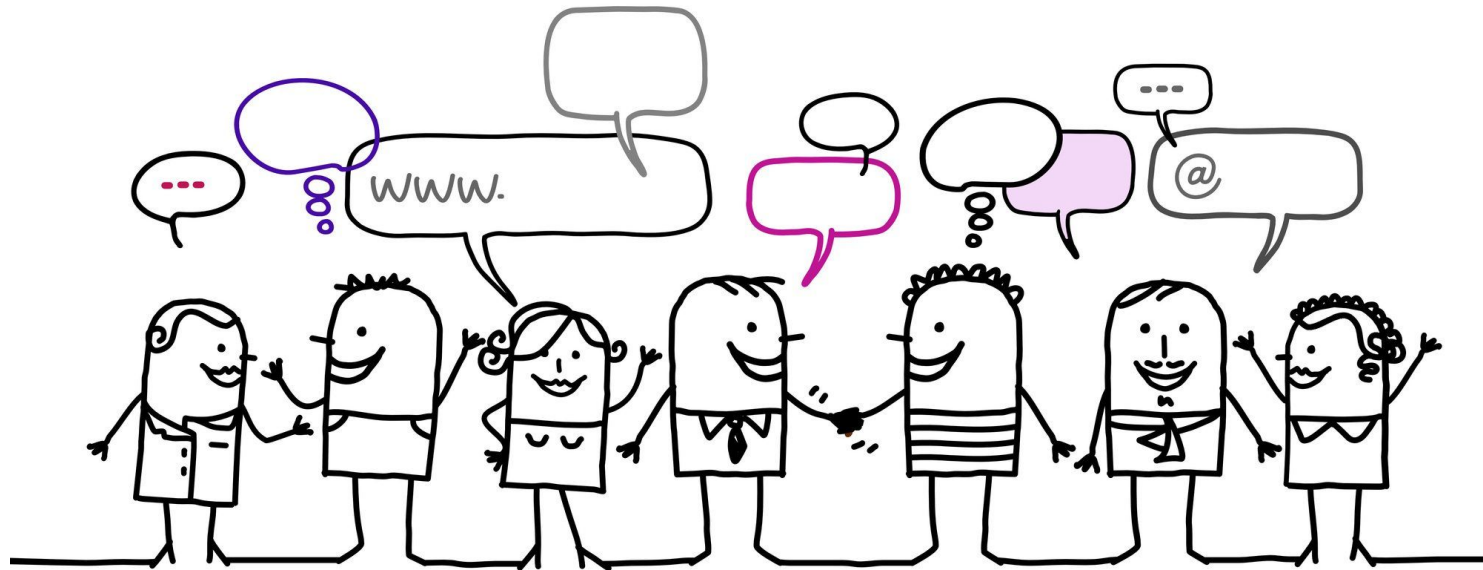
- partager des expériences
- faire part de ses difficultés
- trouver des réponses opérationnelles

Mais aussi,
notre instance
collaborative pour :

Assurer une **veille** et
une **prospective**
sur les questions de
d'aménagement
économique



Faisons maintenant connaissance !



Règles de collaboration



La session est
enregistrée...
Dites nous si cela
pose problème !



Écoutons pour
comprendre



Parler avec intention



Acceptons l'incertitude



Soyons bienveillant
envers les autres



Soyons présent

A terme, les membres souhaités de ce groupe

Services de l'Etat

Collectivités : ville et
EPCI et Région -
services/élus

Établissements publics
d'aménagement et
fonciers

Chambres consulaires :
CCI, chambre des
métiers et de l'artisanat

*Aménageurs/
Promoteurs/
Investisseurs*

Bureaux d'études et
maîtrises d'oeuvre ?

Entreprises

Sur quels types d'activités économiques intervenez-vous ?



Partageons quelques constats...



En Ile-de-France, notre économie est :

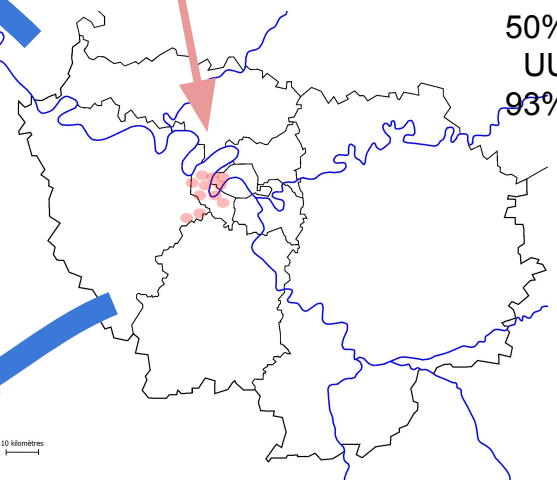


TRÈS QUALIFIÉE



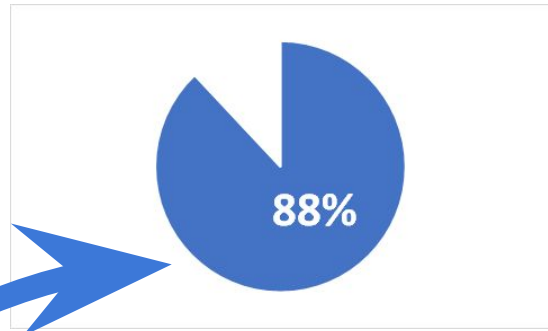
30% des emplois

concentrée à l'ouest et sud-ouest parisien



Paris + 92 : 50% de l'emploi
UU de Paris : 93% de l'emploi

TERTIAIRE



dont emplois de "bureau" (50% des emplois)



1ère destination touristique mondiale
620 000 emplois dépendent d'un groupe étranger

OUVERTE SUR LE MONDE

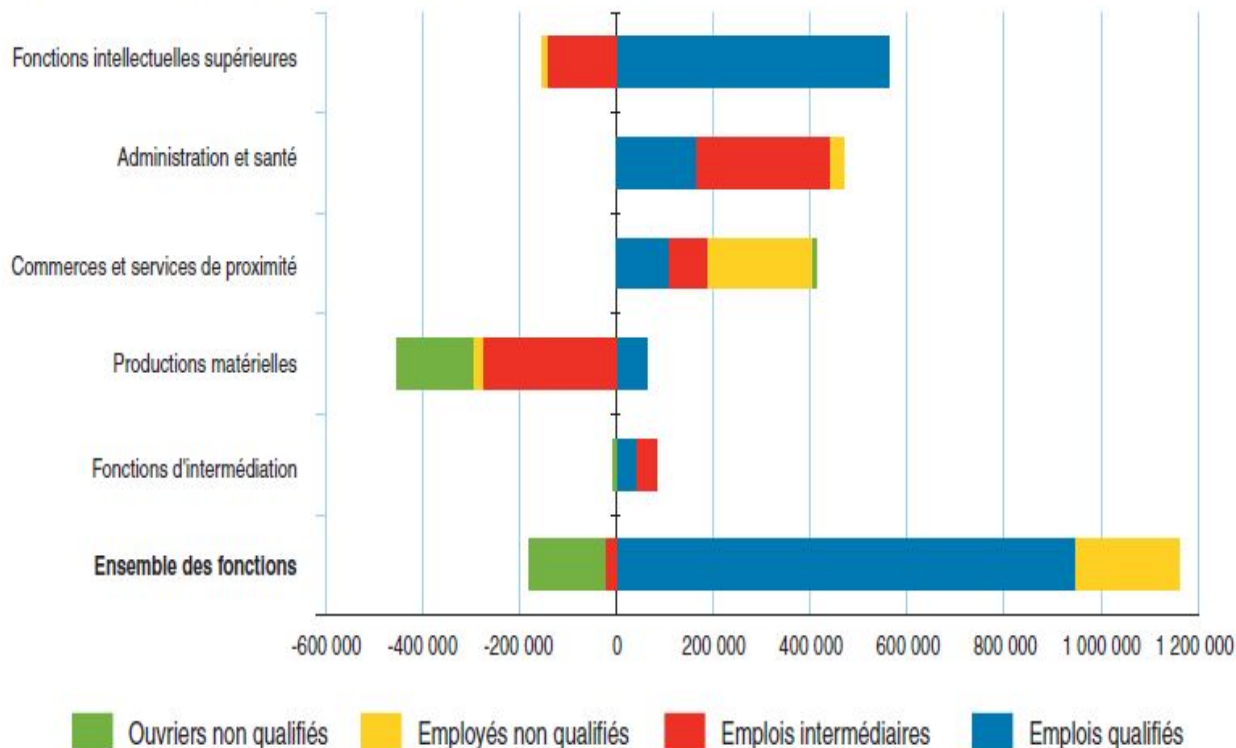
Après 30 ans de profondes mutations

Un **essor** considérable des emplois qualifiés en particulier dans les **services aux entreprises**

Et une **chute de l'emploi de production matérielle** en particulier ouvrier

Suppression de 60 000 emplois industriels depuis 2008

Variation des emplois par fonction et qualification en Île-de-France entre 1982 et 2014



Source : Insee, recensements de la population 1982 et 2014.

Mais une économie régionale toujours très diversifiée

(% de l'emploi régional en 2019)

53%

Sphère des services à la population

25%

Tertiaire
non-marchand



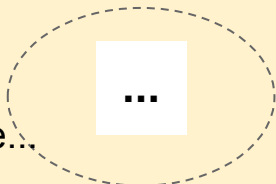
12%

Commerce
de détail



16%

Autres :
restauration, hôtel, culture...



47%

Sphère productive

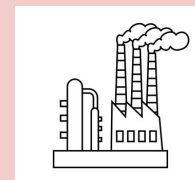
16%

Services aux
entreprises



7%

Industrie



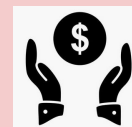
7%

Info, Com



6%

Finance,
assurance



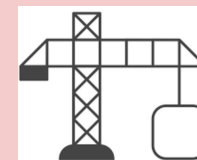
6%

Logistique



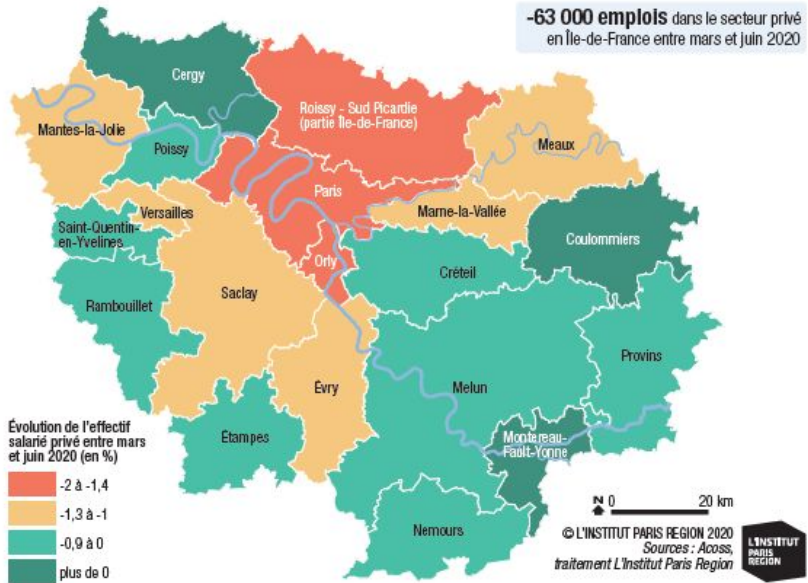
5%

BTP

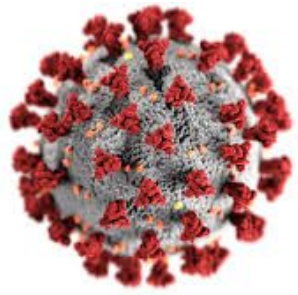


Une économie bouleversée par la crise sanitaire

-63 000 emplois dans le secteur privé en Île-de-France entre mars et juin 2020



Des territoires plus touchés que d'autres, notamment la Seine-Saint-Denis
Mais aussi des secteurs plus impactés que d'autres : culture, tourisme, transport aérien de passagers



IMPACTS

Mobilités des salariés



Immobilier de bureau : nvx besoins ?

Flex-office, Tiers-Lieux, télétravail...

Consommation, services, loisirs, logistique...



Dans un contexte de crise sanitaire...

The background features a blue-toned globe with several red, spiky virus particles scattered across it. A blue line graph and a candlestick chart are overlaid on the globe, representing economic data. The candlestick chart shows a series of red and green bars, with a blue line graph showing a downward trend.

... quelles stratégies
d'aménagement économique
pour plus de
sobriété,
inclusion,
résilience
et innovation ?

Quels sont les sujets prioritaires que vous souhaitez traiter en 2021 ?

Un programme de 3 séminaires à définir ensemble :

Une ville active, une ville mixte ?

Quelle place pour les activités productives ?

Quelle gouvernance locale mettre en place ?



Une ville active, une ville mixte ?

Quel modèle de mixité fonctionnelle : selon quelles formes, échelles, fonctions ?

Comment travailler à des rez-de-chaussée animés ?



Une hybridation des activités économiques au service d'une ville vivante,
● répondant aux besoins de tous, et en particulier ceux de proximité



Quelle optimisation, flexibilité, qualité des espaces ?





Comment intégrer la logistique du “dernier kilomètre” ?



**Quelle place pour
les activités productives ?**

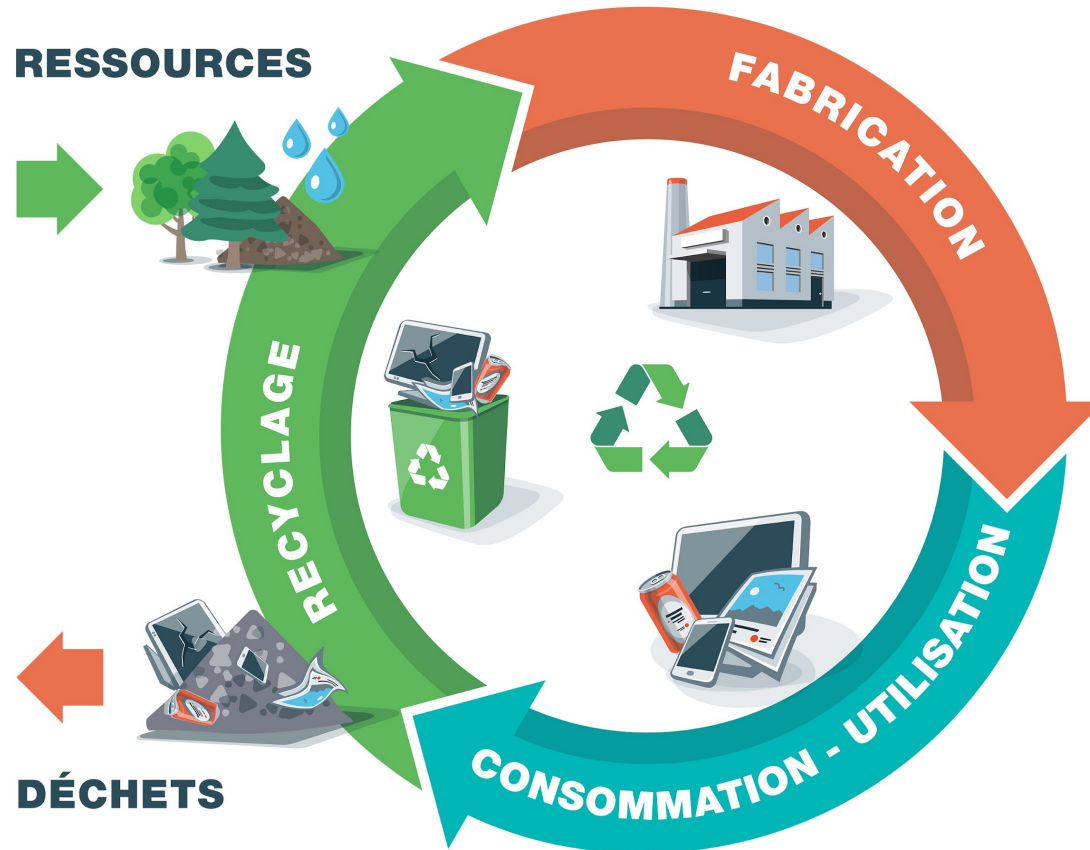
Quelle place pour les activités productives ? Cerema

Comment optimiser au mieux du foncier dédié à l'activité : requalification, modernisation, rationalisation, densification dans un contexte de concurrence avec la production de logements ? avec quel modèle économique ?



Quelle place pour les activités productives ? Cerema

Quelle optimisation des ressources ? Quelles possibilités de réemploi ?
Quelle place pour l'économie circulaire, l'économie verte... ?



Quelle place pour les activités productives ? Cerema

Comment assurer l'attractivité de ce foncier ? Comment assurer un cadre de vie de qualité pour les salariés, une offre de services et accessibilité adaptés ? Comment répondre aux éventuels conflits d'usages entre fonctions ?



Quelle place pour les activités productives ? Cerema

**Faut-il tendre vers des zones dédiées à certaines filières d'activités ?
Comment intégrer au mieux les questions des risques et nuisances ?**



**Quelle gouvernance locale
mettre en place ?**

Quelle gouvernance locale mettre en place ?

Quels sont les acteurs à mobiliser pour faire face à ces enjeux ? A quelle échelle et sur quel périmètre intervenir ? Comment construire un maillage territorial adapté au regard de la densité d'activités francilienne ?



Quelle gouvernance locale mettre en place ?

**Comment optimiser le foncier économique ? Sur quelles temporalités ?
Avec quels opérateurs ?**



Quelle gouvernance locale mettre en place ?

Comment assurer la gestion et l'animation des lieux d'activités économiques ?



Quelle gouvernance locale mettre en place ?

Quelle gouvernance interne au sein des collectivités ? Quelles articulations entre services développement économique et services aménagement ?



Travaillons en 3 ateliers sur ces sujets prioritaires :

Une ville active, une ville mixte ?

Quelle place pour les activités productives ?

Quelle gouvernance locale mettre en place ?

Restitution en plénière



Une ville active, une ville mixte ? sujets prioritaires, REX

Problématiques

- **Gestion des conflits usages / complémentarité des fonctions**
- **Leviers opérationnels (Coûts du foncier/loyer)**
- **Urbanisme réglementaire**

Retours d'expérience mobilisables

- GPSB → travail avec études cas : garage “réversible” à Ivry/Seine,
- GPSEA → hôtel d’entreprises, Livre Blanc (fiches sur sujet réglementaire, leviers opérationnels...), réflexion dans le cadre du NPNRU sur la question
- Leviers opérationnels (Coûts du foncier/loyer) : actions de l’Epfi dans le VO, l’ANCT volet commerce est à l’oeuvre et débute sur nos ACV (Gonesse et Persan/Beaumont)
- Un retour d’expérience d’une collectivité sur la prise en compte dans les PLUi

Quelle place pour les activités productives ? priorités, REX

Problématiques

- Stratégie foncière :
 - Quelle stratégie par rapport aux ZAE périphériques vieillissantes ou en friche ? Comment supporter la charge foncière ?
 - Comment densifier ? Faut-il sanctuariser certaines zones ?
 - Quels avantages et inconvénients du rapprochement des lieux de production par rapport aux lieux de consommation ?
 - Comment agir lorsque la collectivité n'a pas de propriété foncière ?
- Planification et outils :
 - Comment faciliter la requalification des ZAE via la planification ? Quelle évolution des PLU et documents supra-communaux ?
 - Comment répondre au besoin d'assouplissement des contraintes existantes via les outils de planification ?
- Immobilier :
 - Quel portage pour une vision à long terme ?
 - Comment monter des opérations avec un coût de sortie abordable ? Quelle prise en charge du déficit d'opération ?
 - Des conflits d'usage avec :
 - une concurrence entre marché immobilier et marché économique,
 - une concurrence des usages (notamment sur le stationnement),
 - dans la conception au sein d'un bâtiment dans des projets mixtes ?

Retours d'expérience mobilisables

-
-

Quelle place pour les activités productives ? priorités, REX

Problématiques

- Outils :
 - Idée de créer une plateforme de gestion commune des activités au sein d'une ZAE afin d'optimiser la production et travailler à leur complémentarité ?
 - Comment étendre des outils innovants, tels que les Organismes Fonciers Solidaires (OFS), pour faciliter la sortie d'immobilier productif ?
 - Besoin de développer des outils numériques, des outils partagés ?
- Transversales :
 - Besoin d'observation et connaissance des activités productives en IDF
 - Enjeux du Zéro Artificialisation Net (ZAN) et de sobriété foncière :
 - question du recyclage
 - question des friches
 - question des aménagements temporaires
 - question des pollutions
 - Quelle gouvernance mettre en place ?

Retours d'expérience mobilisables

-
-

Quelle gouvernance locale mettre en place ? priorités, REX

Problématiques

- **Etre présent sur tous les temps de l'aménagement** : très en amont jusqu'à la reconversion/les friches
- Concilier développement économique et ZAN (+ aménagement durable)
- Échanger **entre** organisations et **au sein** des organisations
=> Améliorer les connaissances des acteurs de l'aménagement éco
- Qui supporte le **risque financier** ?

Retours d'expérience mobilisables

- **Parler de reconversion de friches dans le cadre du ZAN** est compliqué pour les territoires ruraux qui en ont rarement et qui n'ont pour se développer et maintenir leurs emplois sur le territoire que la solution de l'extension urbaine pourtant refusée par les partenaires
- **Projet de foncière** pour intervenir sur les bâtiments d'activités existants à requalifier
- **Livre blanc de l'immobilier productif** avec plusieurs EPT (diagnostic - benchmark - LB avec fiches) et **Arc de l'innovation** (accompagné par bureau d'études)
- **Accompagnement par la région des projets de reconversion de friches** sur différentes activités (industrie, bureau, commerces)
- **Co financements à identifier**. Certains acteurs parapublics/publics importants peuvent se mobiliser pour "solidifier" le montage selon contexte: ANRU, Banque des Territoires.

Objectif d'un 2e séminaire **fin juin 2021**

Choisissons ensemble **notre thématique** :

sondage sur <https://forms.gle/e9nLkSvK2qGN1tQW9>

MERCI À TOUS

N'hésitez pas à nous contacter pour faire part d'autres idées ou retours d'expériences en vue des prochains séminaires

rafaella.fournier@cerema.fr

Vincent.Baudrand@developpement-durable.gouv.fr