



QUELLE MOBILISATION DU FONCIER POUR LA RÉINDUSTRIALISATION EN ÎLE DE FRANCE ?

Communauté des acteurs de l'aménagement économique en Île-de-France

Lundi 2 octobre 2023



PROGRAMME

1) Éléments de cadrage

- Région Île-de-France – Le volet industriel du SDRIF-E
- Intercommunalités de France
- Gilles Crague, ENPC

Temps d'échange

2) Table ronde

- Melun Val de Seine
- Roissy Pays de France Agglomération
- Est Ensemble
- Grand Orly Seine Bièvre

Temps d'échange



Quelle mobilisation du foncier pour la réindustrialisation en Île de France ?

Région Île-de-France



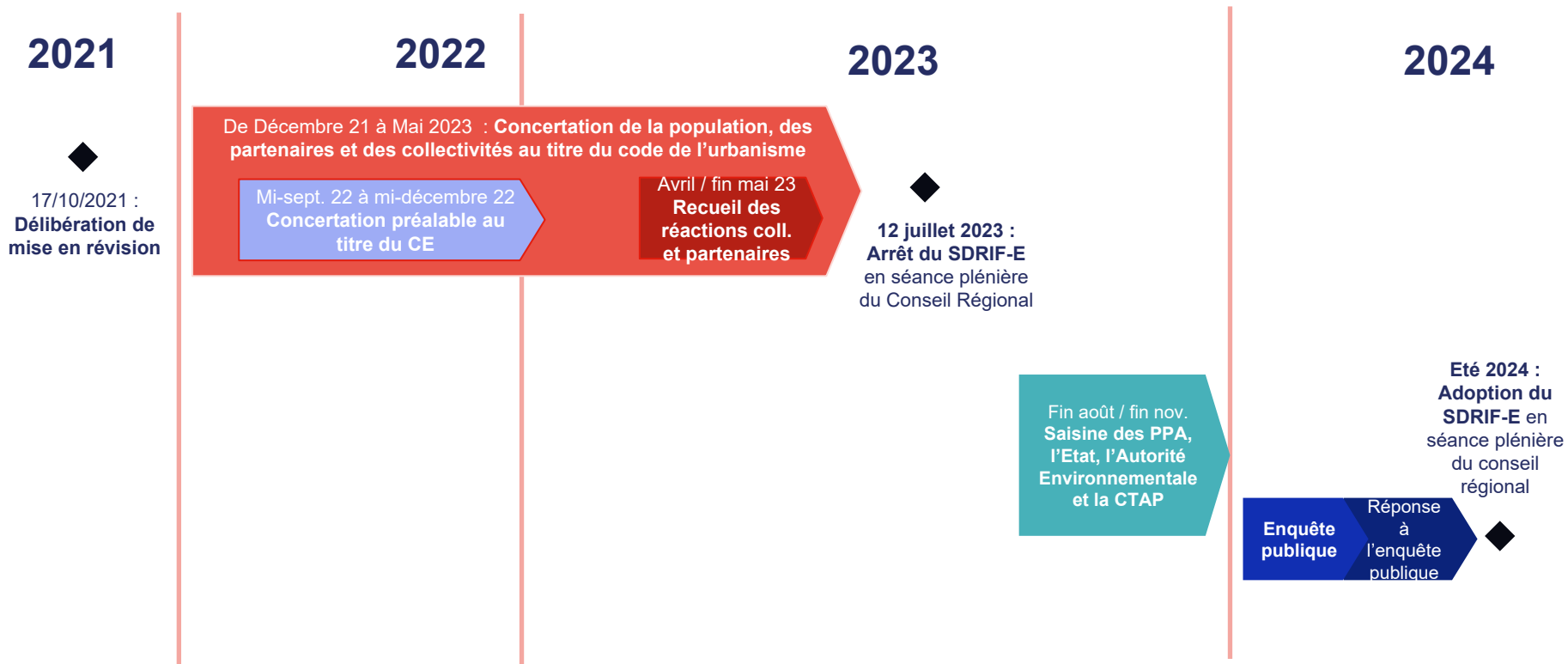
**SDRIF-Environnemental – OBJECTIF
2040**

**SDRIF-E
VOLET INDUSTRIEL**

1

Rappel des grandes lignes du SDRIF-E arrêté

Le calendrier prévisionnel du SDRIF-E - focus 2023



Qu'est ce que le SDRIF-E

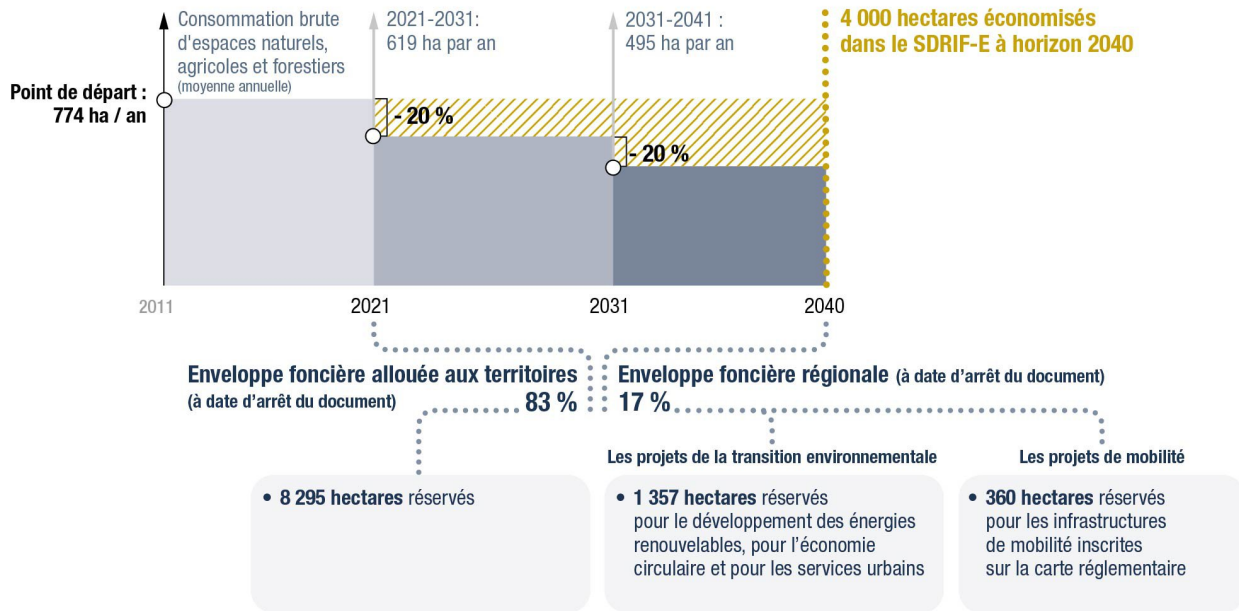
- **Le SDRIF-E est le schéma d'aménagement du territoire francilien. Il pèse avant tout sur les politiques foncières.**
 - "Il détermine notamment la destination générale de différentes parties du territoire [...]. Il détermine également la localisation préférentielle des extensions urbaines, ainsi que des activités industrielles, logistiques, artisanales, agricoles, forestières et touristiques." CU L 123-1
 - Très concrètement, il est **opposable** aux documents d'urbanisme locaux : Scot, PLU, et donc à travers eux aux PC, PA etc.
- **Le SDRIF-E est le schéma chapeau des politiques régionales sectorielles:** mobilité (PDMIF), habitat (SRHH), etc. Le SDRIF-E est élaboré en étroite coordination avec les grands schémas environnementaux : SRCE (Cohérence Ecologique), SRCAE (Climat Air Energie). Il est articulé aussi avec le SRDEII.
Le SDRIF-E offre donc une vision d'ensemble du projet régional et coordonne les politiques régionales thématiques.

Les grandes orientations transversales du SDRIF-E

- Un SDRIF-Environnemental :
 - Volonté de l'Exécutif
 - Urgences environnementales
 - La mise en place de la trajectoire vers le Zéro Artificialisation Nette (ZAN)
- Une Ile-de-France polycentrique, des villes denses et mixtes
- Une Ile-de-France réindustrialisée

Une trajectoire de sobriété foncière adaptée aux enjeux franciliens

Vers le « Zéro Artificialisation Nette » en Île-de-France



Et après ?

- -20 % d'artificialisation de 2041 à 2050
- «Zéro artificialisation nette» à partir de 2050

L'Île-de-France restera :

- à 1/4 urbaine
- et à 3/4 agricole et boisée

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

L'Ile-de-France: des espaces aux enjeux diversifiés



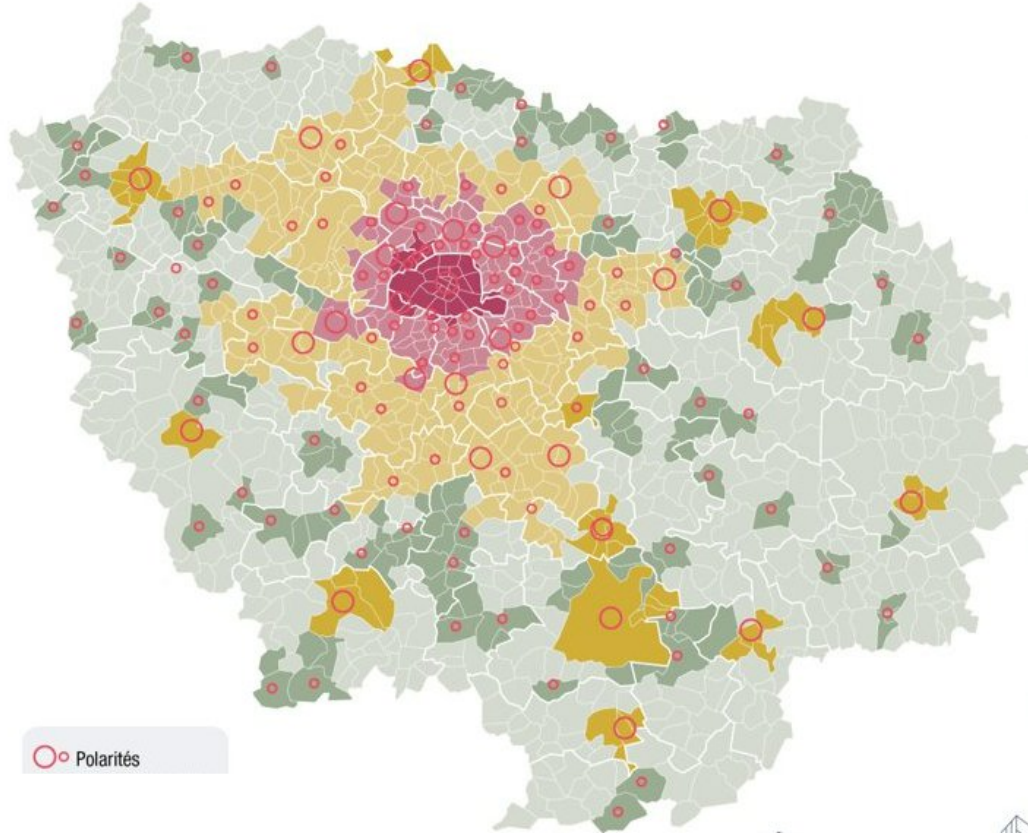
L'hypercentre,
un espace agréable
pour toutes et tous



Le coeur,
vers une densité
désirable



La couronne,
à l'interface
ville-campagne



Les villes moyennes, appuis
du polycentrisme
régional



Les petites villes,
des pôles
de proximité



Les communes rurales,
piliers de la résilience
régionale

 Polarités

Un SDRIF-E condensé construit sur une architecture simple

Projet d'aménagement

149 Orientations réglementaires

Cartes (opposables)

5 grands axes :

1. Des populations protégées grâce à un environnement préservé

2. Une gestion stratégique des ressources franciliennes: Sobriété, circularité et proximité

3. Vivre et habiter en Ile-de-France: des cadres de vie désirables et des parcours de vie facilités

4. Conforter une économie compétitive et souveraine, engagée dans les grandes transitions

5. Améliorer la mobilité des Franciliens grâce à des modes de transports robustes, décarbonés et de proximité



espaces ouverts (forêt, agricole, eau, espaces verts)
résilience



Énergie, ressources, recyclage



Logements,
Cadre de vie, paysages



Développements urbains



Développement économique,
bureaux, commerces,
logistique



Mobilités, stationnement,
aéroports

3 cartes opposables (1 en 2013)

Carte « Maitriser le développement urbain »

SDRIF-E
CARTES DE DESTINATION GÉNÉRALE
DES ZONAGES D'INTERCOMMUNALITÉ
MAÎTRISER
LE DÉVELOPPEMENT
URBAIN

Carte « Développer l'indépendance productive régionale »

Ile-de-France
SDRIF-E
CARTES DE DESTINATION GÉNÉRALE
DES ZONAGES D'INTERCOMMUNALITÉ
DÉVELOPPER
L'INDÉPENDANCE
PRODUCTIVE
RÉGIONALE

Carte « Placer la nature au cœur du développement régional »

Ile-de-France
SDRIF-E
CARTES DE DESTINATION GÉNÉRALE
DES ZONAGES D'INTERCOMMUNALITÉ
COMPOSER
AVEC LA NATURE

Les cartes réglementaires

3 cartes complémentaires

Echelle 1/150 000

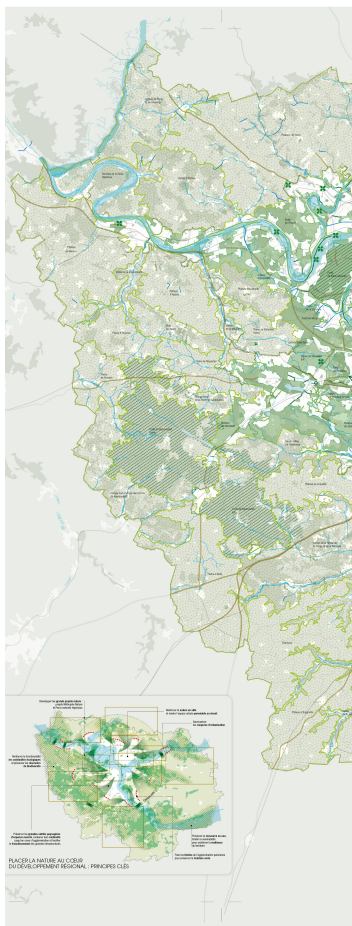
Fond de plan élaboré sur la base du Mos 2021 simplifié

Les espaces de moins de 5ha ne sont pas représentés

La réalité du terrain l'emporte sur la carte

Chaque carte réglementaire est accompagnée d'un schéma stratégique (non normatif)

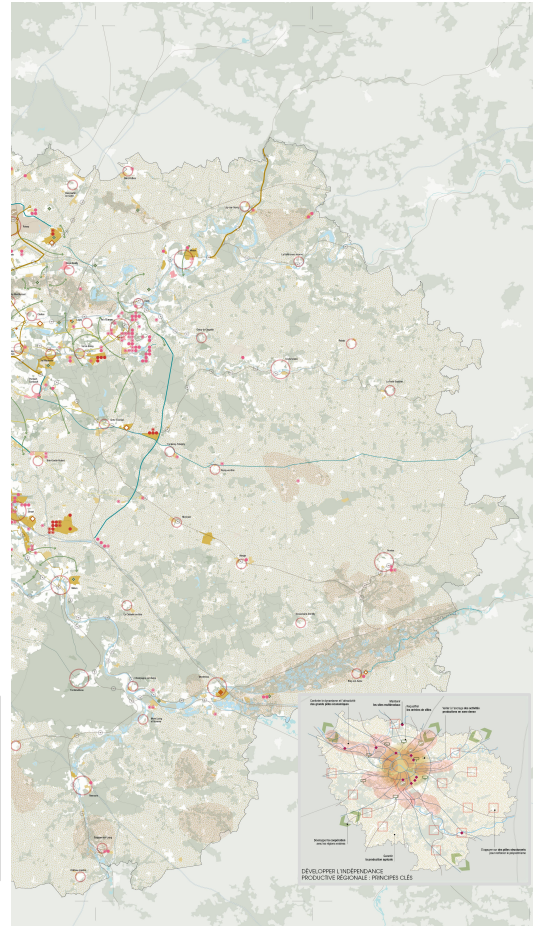
Placer la nature au cœur du développement régional



Maîtriser le développement urbain



Développer l'indépendance productive régionale



Où trouver le SDRIF-E ?

Recueil des actes administratifs de la Région :
Rapport CR 2023-28

Contacter la mission SDRIF-E :
sdrif-e@iledefrance.fr

2

**Que prévoit le SDRIF-E arrêté
en matière de foncier industriel?**

Les fonciers industriels du SDRIF-E

Des activités indispensables, mais au voisinage parfois difficile avec la ville (nuisances, taille).

■ Le constat passé

- Une désindustrialisation
- Les activités industrielles repoussées par la pression immobilière (logements; activités tertiaires).
- Des fonciers économiques qui se développent en extension et pèsent très défavorablement sur la consommation foncière de la Région.

■ Le nouveau SDRIF-E

- La protection des fonciers industriels existants et leur optimisation.
- Des extensions exceptionnelles, ciblées sur les grandes priorités.
En matière économique : réindustrialisation, ENR, économie circulaire, mobilités...

Les fonciers industriels du SDRIF-E

La protection des fonciers industriels existants et leur optimisation (1/2)

14 500 ha de sites d'activités productives d'intérêt régional sanctuarisées

- sites prioritairement dédiés à l'industrie et grands services urbains
- développement résidentiel limité, sans remise en cause de la destination générale

Objectifs :

- Préserver ces sites de la pression foncière
- Donner de la visibilité à long terme aux acteurs/investisseurs
- Pouvoir organiser le site : accès/mobilité, énergie et réseau, transition environnementale, si besoin remembrement / maîtrise foncière...



Les fonciers industriels du SDRIF-E

La protection des fonciers industriels existants et leur optimisation (2/2)

12 500 ha de sites économiques (pas uniquement industriels) existants à préserver et moderniser

- Favoriser le maintien des autres sites économiques
- En cœur d'agglomération les suppressions d'activité doivent être compensées

Objectifs :

- Libertés locales sur la destination (principe de subsidiarité)
- Vigilance plus forte pour les fonciers de proche couronne

OR 101
2 Requalifier/moderniser
le site économique existant



Les fonciers industriels du SDRIF-E

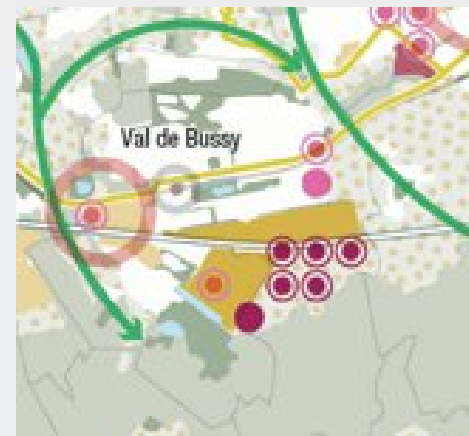
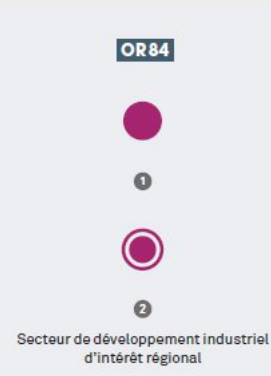
Des extensions exceptionnelles, réservées pour l'industrie

790 ha de secteurs de développement industriel d'intérêt régional

- Réservés pour les fonctions industrielles
- logistiques, bureaux, services, résidentiels interdits (sauf services des actifs et des industries).
- 25ha pour les pastilles pleines, 10 ha pour les demi-pastilles

Objectifs :

- Une réserve pour la réindustrialisation
- Donner de la visibilité à long terme aux acteurs/investisseurs
- Pouvoir organiser le site : accès/mobilité, maîtrise foncière, énergie, sobriété environnementale etc.



Les fonciers industriels du SDRIF-E

Les autres extensions offertes

En plus: 4 100 ha d'extensions localisées et 3 300 ha d'extensions non localisées

- Toutes destinations possibles : logements, tertiaire, logistique, artisanat...
- Certaines sont fléchées par les collectivités vers des projets économiques
- 25ha pour les pastilles pleines, 10 ha pour les demi-pastilles

Objectifs :

- Libertés locales sur la destination
- La carte prend en compte les projets connus
- Réduction de l'artificialisation
10 650 dans le SDRIF-E contre 29 000 au SDRIF 2013
→ densifier, optimiser les formes des ZI et ZAE



Les fonciers industriels du SDRIF-E

Des orientations complémentaires

- 203 sites multimodaux protégés ou à développer (ferré, fluvial, etc.)
- 51 sites supports de services urbains ou d'économie circulaire pérennisés (énergie, eau, déchets, etc.)
- 15 bassins d'exploitation prioritaires de gisements de ressources

inscrits pour en maintenir ou permettre l'exploitation

- 1300 ha, dans une enveloppe foncière régionale dédiée aux industries de la transition environnementale (énergies renouvelables, déchets et économie circulaire)



Les fonciers industriels du SDRIF-E

Des orientations complémentaires

Logistique

Orienter le développement de la logistique sur les fonciers existants (identifiés au SDRIF-E) et les sites multimodaux, contenir l'étalement des zones logistiques le long des axes routiers.

Data Center,

Orienter le développement des DC sur les fonciers existants (identifiés au SDRIF-E).

DC en extension urbaine de façon exceptionnelle.

Les DC devront limiter les impacts environnementaux : énergie, chaleur, eau, compacité des bâtiments, etc.

Aéroport

Potential de mutation d'une partie de ces fonciers vers de l'activité économique

Les fonciers industriels du SDRIF-E

Des orientations complémentaires

Moderniser, densifier les zones d'activités économiques

- Des objectifs qualitatifs de densification des zones d'activités économiques (compacité, élévation, limitation des espaces de stationnement et voiries)
- Des objectifs de modernisation des espaces économiques : performance énergétique et environnementale, amélioration de la qualité des espaces, développement des services inter-entreprises, etc.

Xavier DAUDIN-CLAVAUD, DGS délégué
xavier.daudin-clavaud@iledefrance.fr

Valérie BELROSE, déléguée au SDRIF-E
valerie.belrose@iledefrance.fr

Bastien RECHER, délégué adjoint au SDRIF-E
bastien.recher@iledefrance.fr / 06 79 62 19 12

Intercommunalités de France



Le foncier économique à l'heure de la sobriété foncière

LUNDI 2 OCTOBRE 2023



1. Etude Intercos - CEREMA - DTI sur le foncier industriel, 2022

Etat des lieux du foncier économique

- Une saturation qui s'accélère (67% des intercos refusent des projets), 93% à l'horizon 8 ans, qui concerne les grands espaces (>10ha) , les locaux artisanaux et industriels (93%) ;
- Un effet d'éviction élevé dans les métropoles (64%), pour des raisons principalement économiques (44%) ;

Des leviers existants mais à renforcer

- **Observation, stratégie et documents d'urbanisme (71%)** : un levier incomplet (identification des propriétaires, pollution, zonage par sous-destination);
- **Densification, recyclage foncier (66%)** : des opérations superficielles faute de moyens techniques et financiers ;
- **Nouveaux outils de portage (22%)** : une solution en termes de maîtrise foncière et d'amortissement des couts plébiscité par l'urbain (1/2)

2. Rapport de Rollon Mouchel Blaisot - éléments clefs

Objectiver les besoins en foncier

- 22 000ha à l'horizon 2030 (3500ha en densification, 10 000 en requalification de friches, **8500ha en artificialisation soit 7% du total**), des grands terrains clés en main
- **Rendre interopérable les outils d'observation** (cartofriches, dataviz, urbansimul, observatoires locaux) et en créer de nouveaux (sites France 2030, portail natio)

Optimiser l'existant

- **Préserver, densifier et décarboner les sites industriels avec un programme REZI**
- **Foncier caché : élargir la revue interministérielle des fonciers publics vacants**
- **Créer un fonds friches d'un milliard d'ici 2030 adossé au fonds vert pour 2 000ha** (1md de recettes de cessions, 1,3md issus des collectivités, 1 md de l'Etat)

2. Rapport de Rollon Mouchel Blaisot - éléments clefs

ZAN

- Cibler 100 à 200 ha/an pour une réserve de 1500ha dérogeant aux ZAN sur 10 ans;
- Planifier l'industrie dans le <SCOT et les PLUI ;

Maitriser le foncier économique

- Généraliser les EPF et élargir leur objet, capitaliser les EPF, EPA, SEM et SPL, favoriser les nouveaux modes de portage (baux) ;
- Renforcer la préemption via les ORT
- Garantir la stabilité des règles environnementales sur cinq ans opposables via un **certificat environnemental** ;
- Créer un **maillage de sites de compensation (SNRR)** ;

+ créer une feuille de route nationale et des feuilles de routes locales autour d'un réseau d'acteurs liés aux implantations industrielles

1. Projet de loi industrie verte - éléments clefs

Objectifs initiaux : Accélérer les implantations industrielles, faciliter l'émergence « d'une industrie verte ». Trois titres : foncier, commande publique, finances

CH 1 - Planification industrielle

- Introduction de l'industrie dans le SRADET ;
- Création d'une commission régionale pour la gestion des friches ;
- Création d'une stratégie nationale "Industrie verte" pour la période 2023-2030 ;

CH 2 - Moderniser la procédure de consultation du public

- Autorisations environnementales : mutualisation des débats publics et des concertations préalables ;
- Parallélisation des procédures d'instruction et de consultation du public ;

1. Projet de loi industrie verte - éléments clefs

CH 4 - Faciliter la réhabilitation des friches industrielles

- Renforcer les opérations de compensation par anticipation via des **Sites Naturels de Compensation ; Restauration et de Renaturation ;**
- **Faciliter les procédures de cessation d'activité** (à défaut d'accord sur l'usage, remettre en état avec un usage comparable à celui des installations autorisées) ;

CH 5 - Faciliter et accélérer l'implantation d'industries vertes

- **Création des projets nationaux d'intérêt majeur ;**
- Extension du bénéfice de la procédure de **déclaration de projet** aux implantations d'industries vertes ;

En résumé: Un ensemble de mesures paramétriques pour préparer (SRADDET, SNRR) et accélérer (consultation, projets d'intérêts majeurs, déclaration de projet)

2. Territoires d'industrie 2.0 - éléments clés

Une nouvelle vague de labélisation

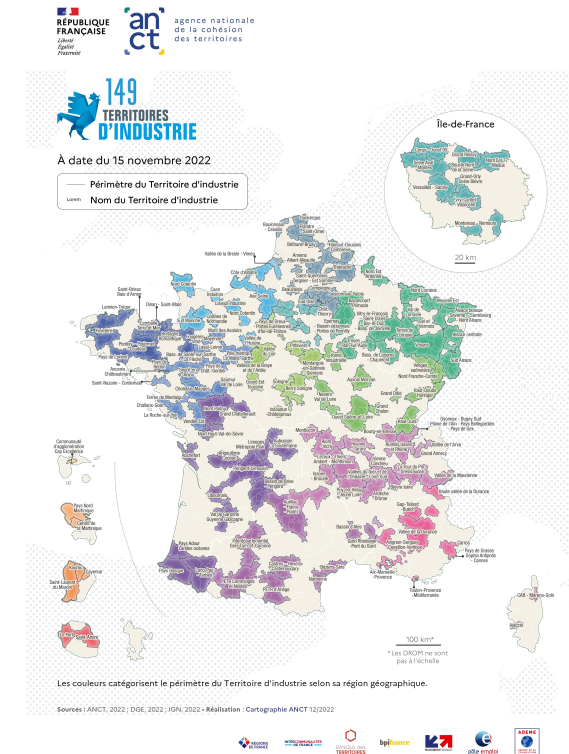
- Attendus : un périmètre, un binôme élu-industriel, un plan d'action ;
- Candidatures au 22 septembre, exposée à l'AG début novembre ;

Offre de service spécifique TI

- Co-financement de chefs de projets TI ;
- Le foncier est un des quatre axe majeurs (+ compétences, décarbonation, innovation). **50 sites France 2030** (cahier des charges en cours : un parcours d'accompagnement pour faire émerger des sites clefs en main à fort potentiel) ;

Autre offre de service

- Aide à l'inventaire de ZAE BDT-CEREMA (outil Azae)
- 1 mds€ de la Banque des territoires en aide à l'ingénierie, prêts, prise de participation



Résumé

Les outils existants sont nombreux, il s'agit désormais de les diffuser, les muscler et les coordonner

1. Des avancées juridiques, mais des défis techniques et financiers majeurs ;
2. Un besoin de soutien en observation et stratégie foncière pour prioriser et sanctuariser des sites industriels.
3. Outiller et animer les stratégies foncières à l'échelle nationale reste le plus grand défi ;
4. Refonder le modèle économique de l'aménagement : fiscalité, des friches et baux à construction pour optimiser en continu des sites industriels ;

INTERCOMMUNALITÉS
— DE FRANCE —

Gilles Crague



Séminaire « Quelle mobilisation du foncier pour la réindustrialisation en Île-de-France »
2 octobre 2023

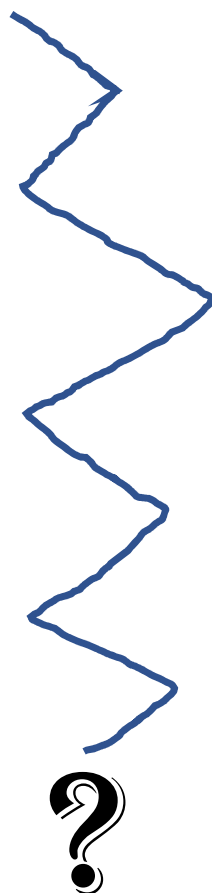
Clarification des enjeux de la réindustrialisation et du
maintien des activités productives dans les territoires

Gilles CRAGUE, CIRED-Ecole des Ponts Paristech
Email: gilles.crague@enpc.fr

Introduction

- ✓ Que signifie « productif » dans le « foncier productif »
- ✓ Objectif national de réindustrialisation ; atterrissage local : relocalisation de l'industrie mais aussi ville productive =>hésitation sémantique
- ✓ Trouble des catégories :
 1. hybridation industrie/service
 2. sphère productive INSEE (exposé/abrité ; nomade/sédentaire)

L'industrie et la production en ville : un problème de lunettes ? L'exemple du territoire GOSB



	Industrie manufacturière, industries extractives et autres	Construction	Commerce, transports et services divers	Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	Ensemble
France	12%	6%	47%	32%	100%
IdF	8%	5%	60%	27%	100%
GOSB	6%	6%	58%	29%	100%
Variation 2006-2016					
France	-17%	0%	6%	8%	2%
IdF	-21%	7%	6%	7%	3%
GOSB	-23%	0%	6%	8%	3%

Source : INSEE, RGP 2006-2016

=> *UN PROBLÈME DE LUNETTES ?*

<https://metropolitiques.eu/Ou-se-cache-l-emploi-productif-metropolitain.html>

IL FAUT DISTINGUER MÉTIERS INDUSTRIELS ET SECTEURS INDUSTRIELS

Les principaux métiers industriels s'exerçant en dehors de l'industrie

En pourcentage

	Part de l'emploi hors de l'industrie
Ingénieurs études et recherche.....	53
Ouvriers qualifiés de la maintenance	51
Techniciens de la maintenance	51
Techniciens électricité-électronique	46
Ouvriers non qualifiés de la mécanique	36
Techniciens de process	35
Ouvriers qualifiés formage du métal.....	31

Source : Enquête emploi 2002, Insee ; traitement : Dares.

Source : Lainé, 2005

DES MÉTIERS NON-INDUSTRIELS DANS LES SECTEURS INDUSTRIELS

« L'industrie n'est plus aujourd'hui dans les métropoles... »

*« C'est faux, l'industrie est dans les métropoles ! Ce point est pour moi fondamental. Il faut enfin comprendre que la distinction entre travail industriel et travail tertiaire n'est plus pertinente. Certes, les usines et les ouvriers partent, mais le coeur de l'industrie, c'est-à-dire les centres de **conception** des produits et des process, ainsi que les **fonctions clients et marketing**, n'a jamais été aussi concentré dans les métropoles »* (interview d'un expert)

DES MÉTIERS INDUSTRIELS DANS DES SECTEURS NON-INDUSTRIELS

?

DANS QUELS SECTEURS TRAVAILLENT LES OUVRIERS DE GOSB ?

	Industrie manufacturière, industries extractives et autres	Construction	Commerce, transports et services divers	Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	Ensemble
France	26%	15%	45%	9%	100%
IdF	14%	17%	60%	9%	100%
GOSB	10%	17%	64%	9%	100%

Source : RGP 2016

LES EMPLOIS TECHNIQUES, SPÉCIFICITÉ DE GOSB

	France	IdF	GOSB
%emplois techniques/emploi total hors public	44%	37%	45%
%emplois techniques /total industrie	71%	61%	64%
%emplois techniques /total construction	64%	66%	70%
%emplois techniques /total services	31%	29%	36%

Source : Recensement Général de la Population 2016

GOSB : UN TERRITOIRE PRODUCTIF NON-INDUSTRIEL ?

	GOSB	France
Emplois exposés	1 sur 3	1 sur 4
Part de l'industrie dans les emplois exposés	1 sur 3 <i>Importance du transport aérien et de la logistique (secteurs considérés comme non industriels)</i>	1 sur 2
Part du « productif » dans les emplois abrités <i>Emplois liés à la gestion de l'énergie, l'eau, les déchets, l'environnement bâti et la construction</i>	1 sur 4	1 sur 6

Source : RGP 2016 ; Frocrain&Giraud, 2019.

Pour conclure

- ✓ « **Usine 4.0** » et « **care of things** » : les deux types d'activités productives

- 1/ Celle du rapport Beffa (2005) ; relocalisation ; gigafactory

- 2/ Celle de la « ville servante » : incinérateur, station eau potable, centre maintenance de matériel ferroviaire ou aéronautique, centrale production d'énergie, plateforme BTP

Quand on parle de relocalisation de l'industrie, on parle de nouvelles implantations d'usine 4.0... mais ceci occulte très largement tout un autre pan de l'économie productive

- ✓ **Et les territoires ?**

- 1/GOSB = pionnier ; ne saurait occulter la difficile cohabitation de la fonction productive avec les autres fonctions urbaines... même dans des territoires « accueillants » (exemple l'opération Ivry-Confluences)

- 2/le « care of things » touche à la vie quotidienne ; reconversion écologique et rôle central des territoires ; un cheval de Troie pour réintégrer l'économie productive dans les tissus urbains denses ?

Temps d'échange



CA Melun Val de Seine





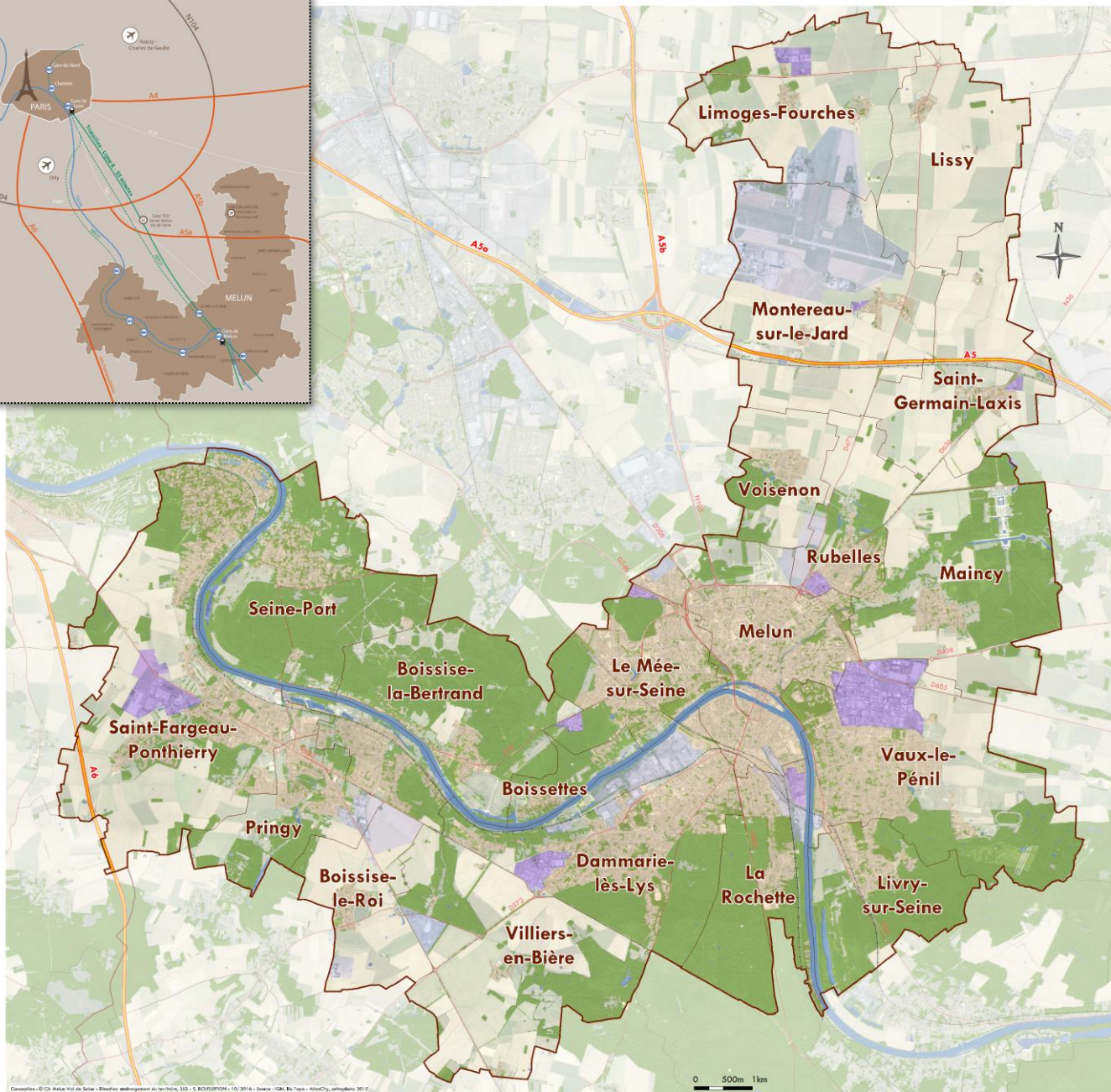
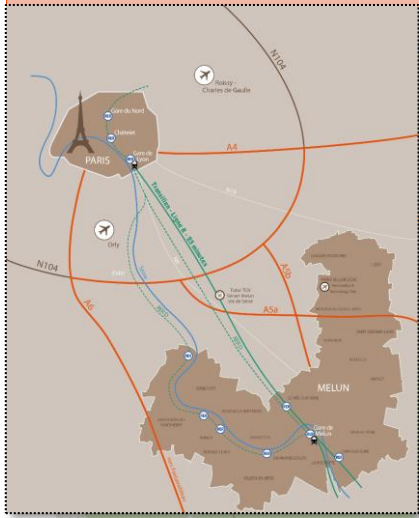
Séminaire

QUELLE MOBILISATION DU FONCIER POUR LA REINDUSTRIALISATION EN ILE-DE-FRANCE

2 Octobre 2023

Service Développement Economique et Service Aménagement Durable
Direction Aménagement du Territoire, Tourisme et Enseignement Supérieur

Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine



20 communes hétérogènes

133 000 habitants, 20 000 habitants de + à 10 ans (+16 %)

59 000 logements

7 stations de RER

**Ligne R (gare de Lyon en 25 min),
13 M de voyageurs / an à Melun**

6 000 étudiants

8 000 entreprises

51 000 emplois, indice de concentration de l'emploi en baisse continue (0,92 emplois par actif)

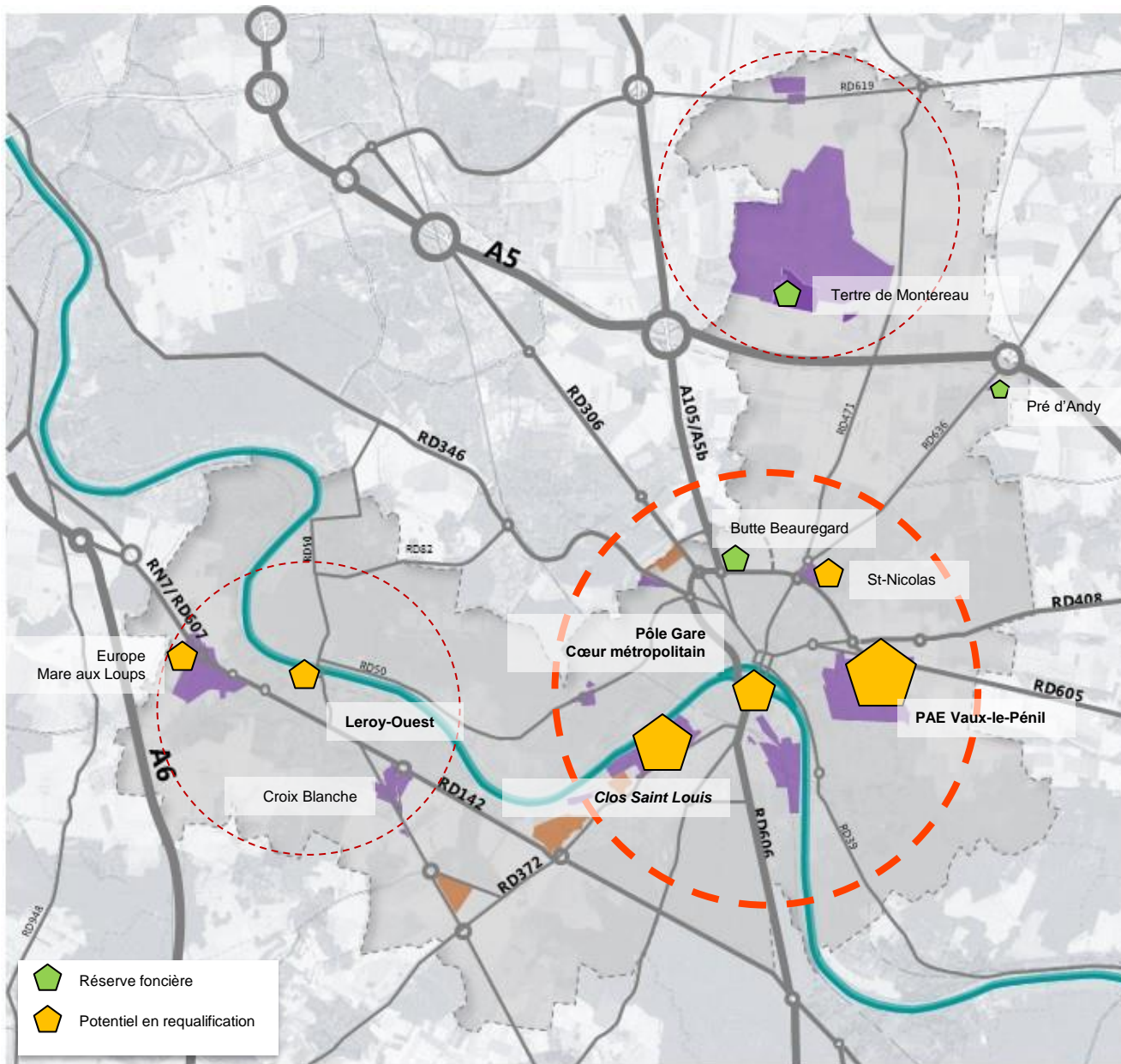
**23 parcs d'activités économiques,
12 parcs en propre**

→ Isochrone de 30 min :

1 300 000 actifs

Schéma de développement stratégique (2021) :

Un potentiel limité de développement à saisir et à encadrer en termes de conditions de mobilisation et d'aménagement



Des réserves foncières concentrées sur la partie Nord du territoire :

- Terre de Montereau (en cours de commercialisation pour partie),
- Reliquat foncier sur la ZAE des Prés d'Andy

Des opportunités de requalification importantes autour du cœur d'agglomération :

- PAE Vaux le Pénil – AMI sur les friches en cours,
- Pôle Gare de Melun,
- Fiches Quartier Saint-Louis,
- Requalification du pôle tertiaire Saint-Nicolas,

Un **potentiel d'environ 50 à 60ha** liés aux friches et aux terrains vacants.

ENJEUX :

- Répondre au manque de réserve foncière à court et moyen terme : moins de 10 ha disponibles immédiatement,
- Définir les conditions de mobilisation des friches pour régénérer du foncier économique.

Schéma de développement stratégique

Les conclusions de l'étude CEIS / EAI (Septembre 2021)

OUTILS :

La nécessité de se doter d'outils de connaissance fine du foncier économique :

- Création d'un **Observatoire du foncier économique**,
- Mobilisation d'un ETP avec un profil SIG (30/40k€ annuel),

Outils stratégiques et réglementaires :

- **Définition de la stratégie foncière économique en lien avec le projet de territoire**
 - Etude à lancer avec prestataires externes (montant à définir)
- **Mise en place d'une délégation du DPU (droit de préemption urbain) renforcé** au bénéfice de la CAMVS dans les ZAE, permettant d'avoir une visibilité sur les mouvements d'entreprises et de se positionner sur les acquisitions stratégiques.
- **Mise en compatibilité des PLU communaux (DUP ou DP) :**
 - Inscription des secteurs de développement,
 - Cadrage des destinations souhaités – éviter développement commercial ou logements,
 - Définition des règles de densité et d'optimisation foncière.

ARBITRAGES :

- Validation d'un modèle de développement de foncier économique basé sur la requalification des espaces en friches ou sous-utilisés.
- Capacité et identification des espaces en extension à développer - nécessité d'ouverture de nouveaux espaces à l'urbanisation,
- Capacité d'investissements nécessaire : **entre 2 et 3,5M€ / an**

En synthèse, pour le développement économique

Un positionnement, de l'Agglo et du service développement économique, sur l'industrie et les services à l'industrie... et 2 filières d'excellence : l'aéronautique et l'agroalimentaire.

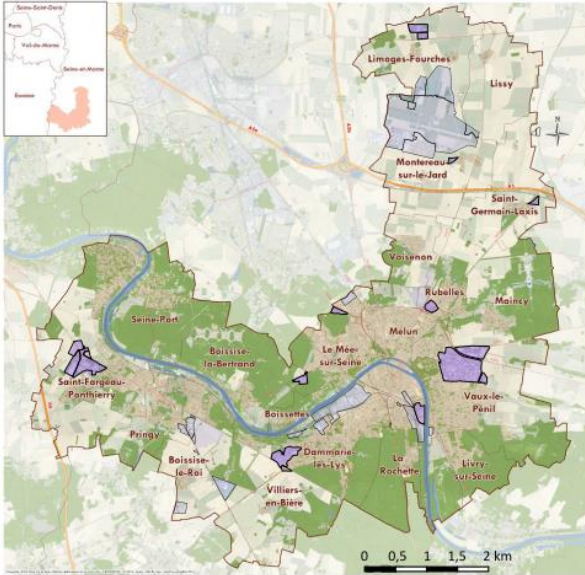
Les enjeux économiques, dans un contexte de raréfaction forte du foncier et de l'immobilier :

- Implantation de nouvelles entreprises, qui font sens en complétant le tissu industriel local,
- Assurer le parcours résidentiel des entreprises locales, « sous contrainte » de conservation du personnel,
- Augmenter l'emploi offert, si possible dans des fonctions plus rémunératrices, et assurer des ressources financières à l'Agglo.

Des outils à envisager, en complément des outils d'aménagement, pour garder la maîtrise foncière et la destination (choisie) des locaux :

- L'intervention d'une foncière, si possible locale (facilité de gestion et d'échanges),
- Utilisation du bail à construction (répondre par exemple aux besoins des IAA en phase de croissance), et / ou du bail emphytéotique,
- Utilisation du bail réel solidaire d'activités (à fouiller),
- Démonstrateur probablement nécessaire,
- Proposer aux communes concernées une évolution des PLU en zones d'activités économiques...

L'inventaire de de la vacance : Quelles demandes pour quels objectifs ?



Projet de territoire - AMBITION 2030

Développement économique



Maîtrise du foncier,
reconversion
de friches.



La disponibilité foncière est clé pour attirer de nouvelles entreprises, et surtout pour accompagner les entreprises du territoire dans leur évolution. La volonté de ne plus artificialiser des terrains naturels requiert de se concentrer sur la maîtrise et la reconversion des friches mais également d'injecter des activités tertiaires dans l'espace urbain.

LOI CLIMAT & RÉSILIENCE : L'inventaire

Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

Art. L. 318-8-2 :

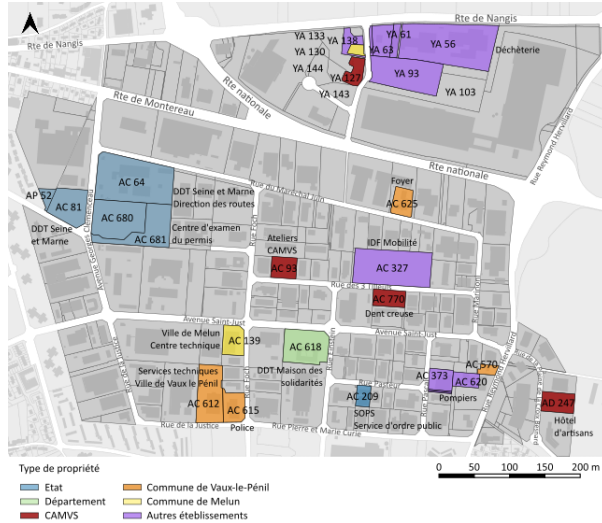
L'autorité compétente en matière de création, d'aménagement et de gestion des **zones d'activité économique** définies à l'article L. 318-8-1 est chargée **d'établir un inventaire des zones** situées sur le territoire sur lequel elle exerce cette compétence.

L'inventaire mentionné au premier alinéa du présent article comporte, pour chaque zone d'activité économique, les éléments suivants :

1. Un **état parcellaire des unités foncières** composant la zone d'activité économique, comportant la surface de chaque unité foncière et l'identification du propriétaire ;
2. L'**identification des occupants** de la zone d'activité économique ;
3. Le **taux de vacance de la zone d'activité économique**, calculé en rapportant le nombre total d'unités foncières de la zone d'activité au nombre d'unités foncières qui ne sont plus affectées à une activité assujettie à la cotisation foncière des entreprises prévue à l'article 1447 du code général des impôts depuis au moins deux ans au 1er janvier de l'année d'imposition et qui sont restées inoccupées au cours de la même période.

Réadapter l'outil au regard des attentes réelles du territoire : Transformer l'inventaire en observatoire du foncier économique

Propriétés publiques



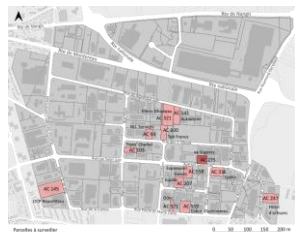
État des sols: ICPE, SIS et BASOL

Surfaces bâties de 0 m²



Établissements en difficulté

Dents creuses



L'inventaire : CRITÈRES D'ANALYSE - DÉFINITIONS

• FRICHE URBAINE

« Tout bien ou droit immobilier, bâti ou non bâti, inutilisé et dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet pas un réemploi sans un aménagement ou des travaux préalables ». Loi Climat & Résilience.

• SITE VACANT : espace bâti

Bien immobilier bâti inoccupé dont le réemploi ne nécessite pas une intervention préalable.

• LOCAL PROFESSIONNEL VACANT : espace bâti

Local professionnel inoccupé dans un immeuble, dont le réemploi ne nécessite pas une intervention préalable.

• DENT CREUSE : espace non bâti

« *Gisement foncier de taille réduite, libre au sein d'un tissu urbain constitué* ». EPORA.

• SITE SOUS-EXPLOITÉ

Bien immobilier occupé par un établissement qui emploie un nombre réduit de personnes par rapport aux capacités d'accueil de l'immeuble et qui, par conséquent, pourrait être déplacé dans un bâtiment de plus petite taille.

• FUTUR SITE POTENTIELLEMENT VACANT

Parcelle occupée par un établissement radié du Registre du commerce (RCS) ou en difficulté financière puisque sa capitalisation est inférieure au 20% du chiffre d'affaires et sa rentabilité est inférieure à 1%.

LOI CLIMAT & RÉSILIENCE : Consultation

Art. L. 318-8-2 :

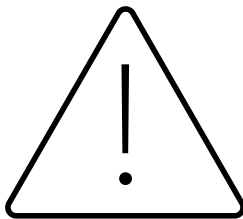
Après consultation des propriétaires et occupants des zones d'activité économique pendant une période de trente jours, l'inventaire est arrêté par l'autorité compétente. Il est ensuite transmis à l'autorité compétente en matière de schéma de cohérence territoriale et à l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme ou de document en tenant lieu.

Ce document est également transmis à l'autorité compétente en matière de programme local de l'habitat.

Cette démarche de concertation nous semble inappropriée et contre-productive

- Les coordonnées des propriétaires des ont pas toujours connus et nécessitent un temps d'enquête qui peut être important avec un risque d'erreur
- L'envoi de courriers à l'ensemble des propriétaires et exploitants est coûteuse et chronophage
- Le taux de réponses sur des questions standard risque d'être limité
- Le temps nécessaire à la collecte des réponses, à leur interprétation et à leur formalisation est très conséquent également

Le tout pour un résultat peu opérationnel



Un observatoire au service de l'Aménagement du territoire

La collectivité a donc fait le choix de **cibler sa consultation pour être dans une logique « gagnant-gagnant »** permettant aux propriétaires et/ou aux exploitants d'échanger sur leurs projets et leur vision de l'offre foncière.

L'objectif :

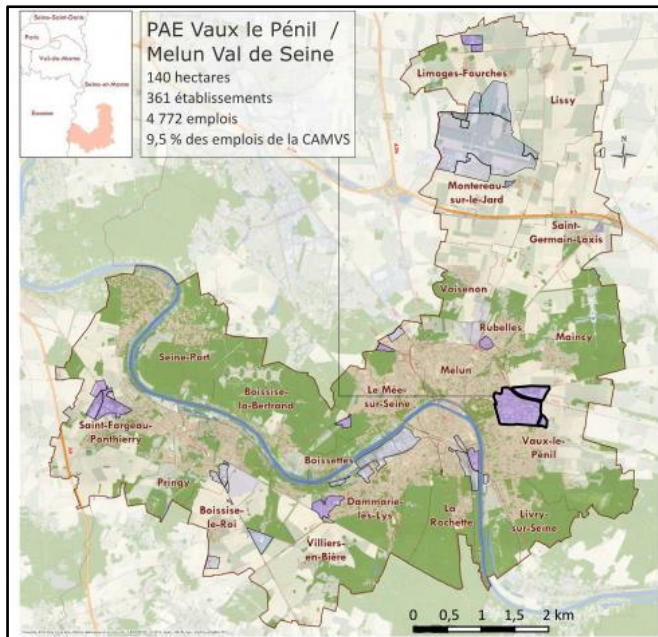
Identifier des **unités foncières mobilisables** dans le cadre d'un **projet d'aménagement**, malgré un tissu dense et contraint et **au service du développement économique**

La phase de consultation : CRITÈRES DE PRISES DE CONTACT ET ATTENTES IDENTIFIÉES

- Axer la consultation sur les **propriétaires des locaux et sites vacants** afin d'identifier les raisons de la vacance et de travailler à une **remise sur le marché** des biens identifiés
 - Consulter les **propriétaires des friches** s'ils sont identifiés afin de travailler avec eux sur les **modalités de mobilisation de leur foncier en vue d'une acquisition** par la collectivité, par l'EPFIF ou par un partenaire opérationnel
 - Consulter les **propriétaires et les occupants des fonciers sous-exploités et des dents creuses** afin d'identifier les options **de densification**, de découpage foncier ou de réserves foncières concernant ces fonciers afin d'envisager leur évolution.
- > L'objectif sera ainsi d'identifier des unités foncières stratégiques pouvant être mobilisées dans le cadre des études urbaine qui seront lancées sur les différents ZAE.
- > Il s'agit également de mettre en place une véritable **stratégie foncière** sur chaque ZAE **d'intérêt communautaire**

Un observatoire au service de l'Aménagement du territoire

La ZAE de Vaux-le-Pénil : une étude urbaine lancée



MISE EN APPLICATION : L'étude de requalification de la ZAE de Vaux-le-Pénil

- Une étude urbaine complète pourtant sur l'Aménagement, le paysage, les mobilités, la stratégie foncière et opérationnelle, la programmation, le développement durable et l'économie circulaire.

- Une consultation lancée auprès **de l'ensemble des propriétaires et des entreprises**, en lien avec l'étude urbaine et portant sur des volets plus larges que la simple vacance. Il s'agira également de questionner les acteurs **sur leurs besoins qu'ils soient matériels, humains, fonciers ou serviciels** et également **de cibler avec eux les opportunités que peut représenter une démarche d'économie circulaire à l'échelle de cette ZAE.**

> Cette étude a été lancée suite à **l'AMI sur la Reconquête des friches franciliennes** pour lequel la collectivité avait été retenu en septembre 2020 au titre d'une aide à l'ingénierie.

> Cette étude est **co-financée à 60% par la Région Ile-de-France** dans le cadre de ce même AMI

> **L'EPFIF co-finance également cette étude à hauteur de 20%** dans le cadre de la convention stratégique signée avec la collectivité en 2019

Roissy Pays de France Agglomération



Diversification économique et requalification des zones d'activités sur le territoire de l'agglomération Roissy Pays de France

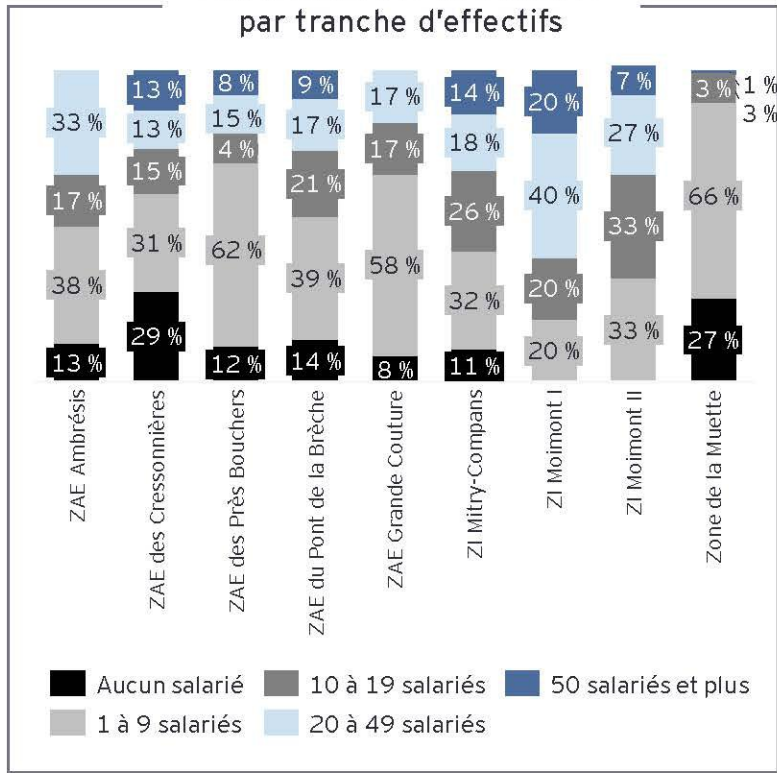
Etude sur le diversification économique

Dans un contexte post-covid et de raréfaction du foncier, Roissy Pays de France a engagé fin 2021 une étude de diversification économique et de requalification des zones d'activités dont le lauréat est le groupement Ernst & Young - Espace Architecture International – Ancoris – Magéo, qui visait 4 objectifs :

- ✓ Identifier des **pistes de diversification** de l'économie des zones d'activité en cohérence avec le projet de territoire ;
- ✓ Proposer une **vision partagée de l'avenir** du territoire ;
- ✓ Sécuriser le devenir des zones d'activités en s'appuyant sur les **besoins des entreprises** et en inscrivant l'offre à l'échelle de l'agglomération et de la métropole francilienne ;
- ✓ **Renouveler les modes d'aménagement et renforcer la qualité urbaine** des projets en s'appuyant sur le cadre de vie, la mixité fonctionnelle ainsi que sur l'optimisation foncière et la préservation des ressources naturelles.

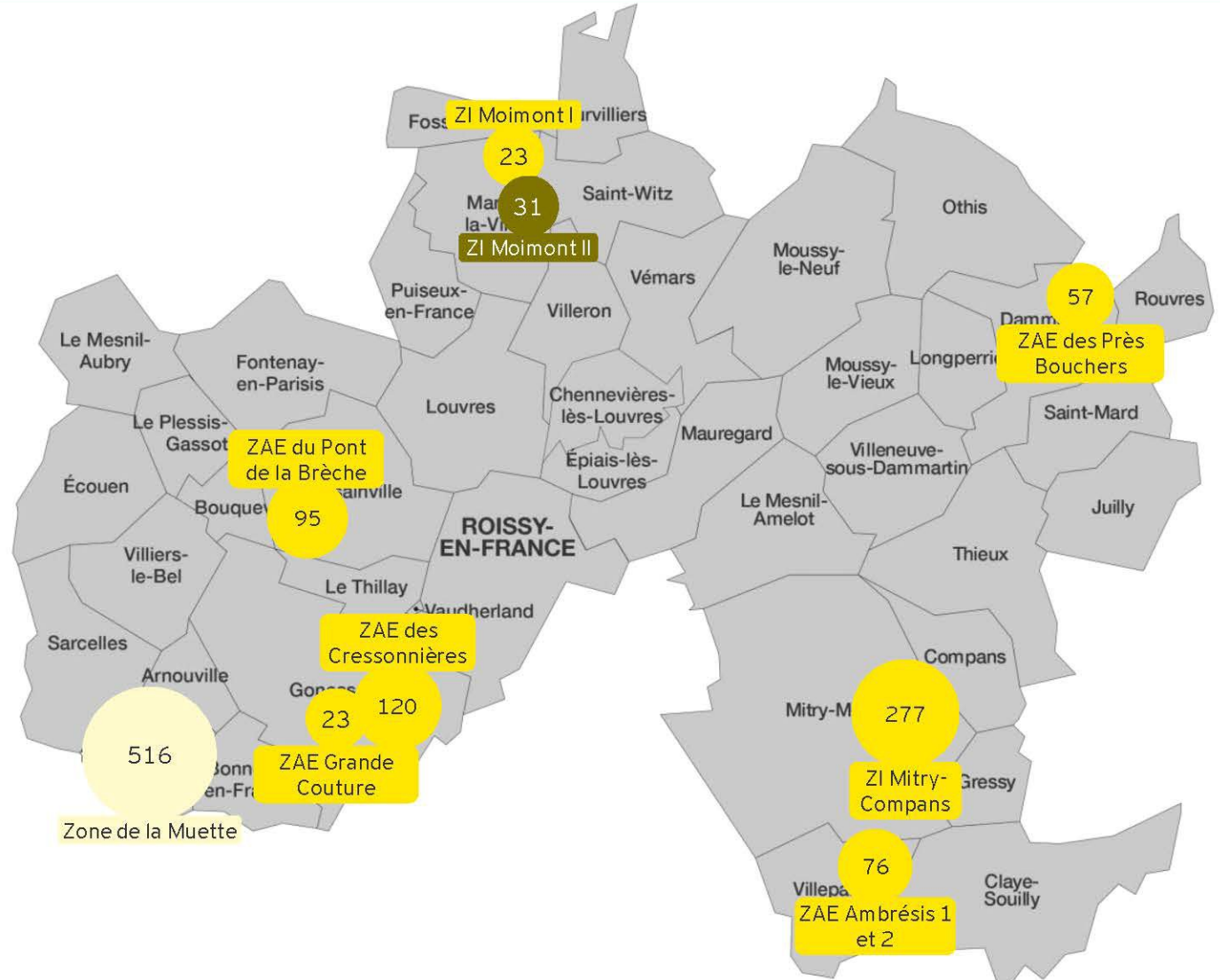
Les zones d'activités étudiées et des typologies d'entreprises

Répartition des entreprises par tranche d'effectifs



Légende - Activité dominante par zone :

- Commerce
- Transports et logistique
- Construction
- xx Nombre d'entreprises



Les réflexions autour de la diversification s'inscrivent dans un contexte marqué par de profondes transformations



Zéro Artificialisation Nette

L'**objectif ZAN** vise à réduire de 50% le rythme d'artificialisation des sols en 2030, puis complètement en 2050, et doit être pris en compte dans les réflexions à mener sur le site.



Crise de la Covid-19

La crise sanitaire a bouleversé de nombreux secteurs, notamment le **secteur de l'aéronautique** (-60% de passagers en 2020 par rapport à 2019).



Réindustrialisation

Le **plan d'investissement France 2030**, annoncé en 2021, a pour objectif de rattraper le retard industriel français en réindustrialisant le pays, tout en investissant massivement dans les technologies innovantes.



Réorganisation des modes de travail

La réorganisation des modes de travail favorise le télétravail et le flexoffice, provoquant une **réduction de m²** : 51% des dirigeants d'entreprise anticipent une diminution de leur immobilier tertiaire à horizon 3 ans. Les nouveaux usages fonciers post-crise sanitaire sont à anticiper.



Zéro Émission Nette

La France s'est dotée d'un **objectif de zéro émission nette de gaz à effet de serre** (neutralité carbone) d'ici 2050, qui doit être pris en compte dans les stratégies menées sur le site.



Contraintes réglementaires

De nombreuses **contraintes réglementaires** (RE2020) pèsent sur les constructions, en lien avec la qualité des matériaux, l'isolation thermique, l'exploitation des bâtiments, la durabilité, etc. et doivent être inclus dans la construction de nouveaux bâtiments.



Transition écologique

Les citoyens et les entreprises se sentent davantage concernés par **les enjeux environnementaux** et souhaitent voir la transition écologique prise en compte dans l'aménagement de nouvelles zones d'activités économiques.



Énergies

En conséquence de la guerre en Ukraine, une crise énergétique se profile en Europe et risque de bouleverser durablement les modes de vie et de production. Sur un an, le **prix de l'énergie a augmenté de 27,8%** en mai 2022 (Insee).



Greenfield et extensions

Avec **69% d'extensions de sites existants**, la France fidélise les entreprises implantées, mais a plus de difficulté que ses voisins européens à attirer des projets *greenfield*.

Une diversité de moyens a été mobilisée pour la réalisation de l'étude

ANCORIS

Demandes d'implantations

Plus de 17 000 demandes d'implantation recensées depuis la création d'Ancoris

EY

Implantations étrangères

Un recensement depuis 1997 des projets d'investisseurs étrangers en Europe

Trendeo

Implantations françaises

Plus de 4 000 sources mobilisées pour recenser les investissements français

ACOSS

Etablissements et effectifs salariés

diane
Données financières et statistiques économiques des entreprises

pôle emploi

Besoins en main-d'œuvre des entreprises

Insee

Démographie et sociologie



~100

documents collectés et analysés



~40

entretiens réalisés avec élus, partenaires, entreprises du territoire, acteurs de l'immobilier, experts sectoriels



1

atelier de travail avec les entreprises



10

demi-journées d'analyse visuelle



1

enquête en ligne réalisée auprès des entreprises des zones et majors

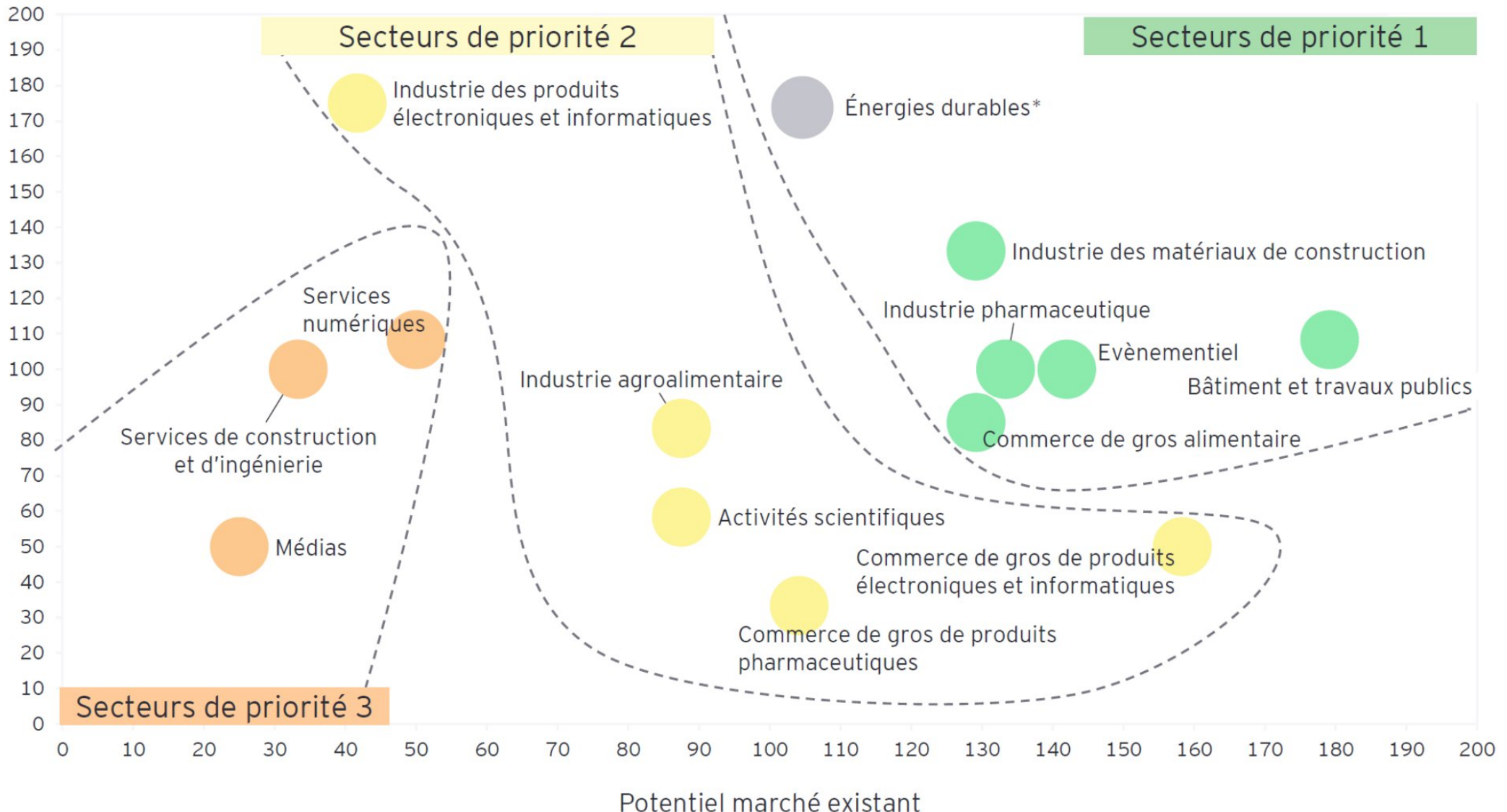


~10

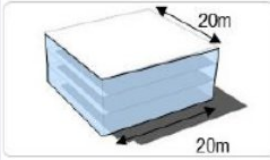
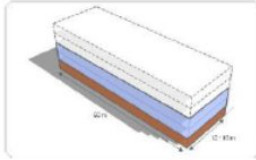
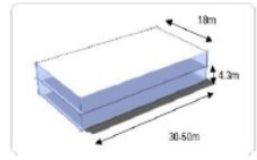
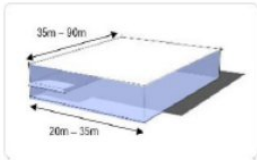
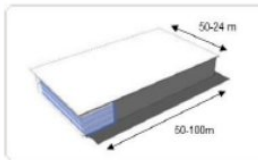
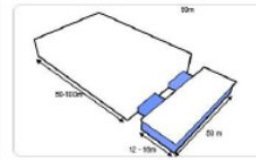













réunions de travail avec l'équipe projet

Diversification économique : secteurs d'activité identifiés dont 6 filières dites « prioritaires » pour le territoire

Prospective marché



Besoins immobiliers et fonciers en fonction de secteur d'activité

Typologies immobilières		Locaux mixtes tertiaires /services <ul style="list-style-type: none"> 300-2 000 m² SDP R+1/R+2 - 8 à 12 m Foncier : 1 500-2 000m² 	Locaux tertiaires <ul style="list-style-type: none"> 600 - 5 000 m² SDP R+2/R+4 - 7 à 15 m Foncier : 2 500 à 4 000 m² 	Locaux mixtes ateliers / bureaux <ul style="list-style-type: none"> 540 - 3 200 m² SDP R+1 - 7,50 à 9 m Foncier : 2 500 à 4 000 m² 	Locaux activités - 80/20 <ul style="list-style-type: none"> 1 600-6 000 m² SDP R+Mezzanine - 7,5 à 9 m Foncier : 4 500 à 7 000 m² 	Bâtiment d'activités / production <ul style="list-style-type: none"> 2 400- 10 000 m² SDP R+1 sur tête bureau - 8 à 15 m Foncier : 10 000 à 30 000 m² 	Entrepôt / logistique <ul style="list-style-type: none"> 4 000 - 30 000 m² SDP R+1 - 9 à 21 m Foncier : 40 000 à 60 000 m² 
Secteurs d'activités identifiés							
	Bâtiments et travaux publics						
	Industrie des matériaux de construction						
	Evènementiel						
	Industrie pharmaceutique						
	Commerce de gros alimentaire et de boissons						
	Industrie des produits électroniques et informatiques						
	Commerce de gros de produits électroniques et informatiques						
	Industrie agroalimentaire						
	Activités scientifiques et techniques						
	Commerce de gros de produits pharma.						
	Services numériques						
	Services de construction et d'ingénierie						
	Médias						

Légende :  Typologie bâtie correspondant aux besoins du secteur  Typologie bâtie ne correspondant pas aux besoins du secteur

La majorité des zones d'activités font face à des enjeux de requalification urbaine importants

- ✓ Les espaces et équipements publics des zones sont **pour une grande partie dégradés** : faibles capacités de stationnement, voirie à reprendre, signalétique peu développée, etc.
- ✓ La **gestion des flux apparaît par ailleurs non optimale**, avec des effets de congestion et des difficultés générées par la proximité avec les tissus habités
- ✓ Le **bâti est généralement dans un état de vieillissement important** (majoritairement de la seconde main avec l'apparition de friches sur certains secteurs) malgré des opérations récentes de réhabilitation portées par des promoteurs-investisseurs
- ✓ Les **emprises foncières sont actuellement peu optimisées** avec une emprise foncière **comprise en moyenne entre 30 et 35%**, dont une partie est par ailleurs dédiée au stationnement ou à des aires de manœuvre
- ✓ Les **capacités de densification sont par ailleurs limitées** du fait de la proximité de tissus habités sur les franges de certaines zones ou en raison de contraintes réglementaires liées à la proximité d'établissements SEVESO et ICPE ou du passage de lignes à haute tension
- ✓ La **structuration de la propriété foncière avec l'existence de bâtiments multi-preneurs** concernant un nombre de baux importants en **complexifie la maîtrise et potentielle mutation.**

Synthèse des coûts d'intervention par sites étudiés

Pont de la Brèche– Goussainville

Surface mobilisée : 185 797 m²

Intervention foncière :

Coût d'acquisition

Estimation total acquisition : 27 à 32 M€ HT

Coût d'éviction / transfert :

Estimation indemnités : 21 à 42M€ HT

TOTAL INVESTISSEMENT FONCIER : 48 à 74M€ HT

(dans l'hypothèse de l'expropriation des biens – procédure DUP)

Aménagement :

- Coût aménagement espace public : 4,5 à 6M€ HT
- Coût préparation parcelles privées : 5,5M€ HT

TOTAL AMENAGEMENT : 10 à 12M€ HT

(hors dépollution)

**TOTAL INVESTISSEMENTS A TERME :
60 à 85M€ HT**

Ratio coût aménagement ramené au m² : 60€/m²

(incluant démolition)

Ratio aménagement + acquisition : 180€/m²

Ratio global : 300€/m²

ZI Mitry-Compans

Surface mobilisée : 43 703 m²

Intervention foncière :

Coût d'acquisition

Estimation total acquisition : 15 à 17,5 M€ HT

Coût d'éviction / transfert :

Estimation indemnités : 35 à 80M€ HT

TOTAL INVESTISSEMENT FONCIER : 50 à 97,5M€ HT

(dans l'hypothèse de l'expropriation des biens – procédure DUP)

Aménagement :

- Coût aménagement espace public : 0,015M€ HT
- Coût préparation parcelles privées : 3,6M€ HT

TOTAL AMENAGEMENT : 3,6M€ HT

**TOTAL INVESTISSEMENTS A TERME :
55 à 120M€ HT**

Ratio coût aménagement ramené au m² : 80€/m²

(incluant démolition)

Ratio aménagement + acquisition : 425€/m²

Ratio global : 1 225€/m²

La Muette – Garges-les-Gonesse

Surface mobilisée : 147 074 m²

Intervention foncière :

Coût d'acquisition

Estimation total acquisition : 57 à 65,5M€ HT

Coût d'éviction / transfert :

Estimation indemnités : 100 à 175M€ HT

TOTAL INVESTISSEMENT FONCIER : 157 à 240M€ HT

(dans l'hypothèse de l'expropriation des biens – procédure DUP)

Aménagement :

- Coût aménagement espace public : 1,4 à 2,6 M€ HT
- Coût préparation parcelles privées : 15,3M€ HT

TOTAL AMENAGEMENT : 16 à 18M€ HT

**TOTAL INVESTISSEMENTS A TERME :
170 à 255M€ HT**

Ratio coût aménagement ramené au m² : 115€/m²

(incluant démolition)

Ratio aménagement + acquisition : 525€/m²

Ratio global : 1 475€/m²

**Des coûts d'aménagement 2 à 4 fois plus élevés que ceux d'une zone d'activités en extension (30 à 45 €/m²),
Des coûts d'acquisition foncière en constante augmentation liée à la raréfaction foncière nécessitant d'anticiper les impacts du ZAN,
Des coûts d'éviction et de transfert potentiellement très importants nécessitant la mise en œuvre d'outils et d'ingénierie spécifiques.**

I.



ANNEXE

ZAE Pilote : expérimentation

ZAE Pont de la Brèche

Caractéristiques principales



ZAE Pont de la Brèche

Commune d'implantation : Goussainville

Taille : 39,66 ha

Foncier cessible : 25,2 ha

- Nombre d'entreprises : 65
- Nombre d'emplois : 450-500
- Principales entreprises : Veolia, Domotrans, Lafarge, Eiffage
- Vocations principales : Industrie, transports et logistique,
- Typologie d'utilisateurs : compte-propre/ locataire / SCI

Situation



Caractéristiques principales

PLU

- Zonage Uic et Zone 2AU en extension Nord
- Interdiction des activités de commerce de détail et activités de services
- Zone B du PEB à intégrer
- Hauteur : 12m
- Min. de 15% d'espaces verts
- La présence d'Espaces Boisés Classés en limite Ouest sur un terrain potentiellement aménageable

Occupation au sol

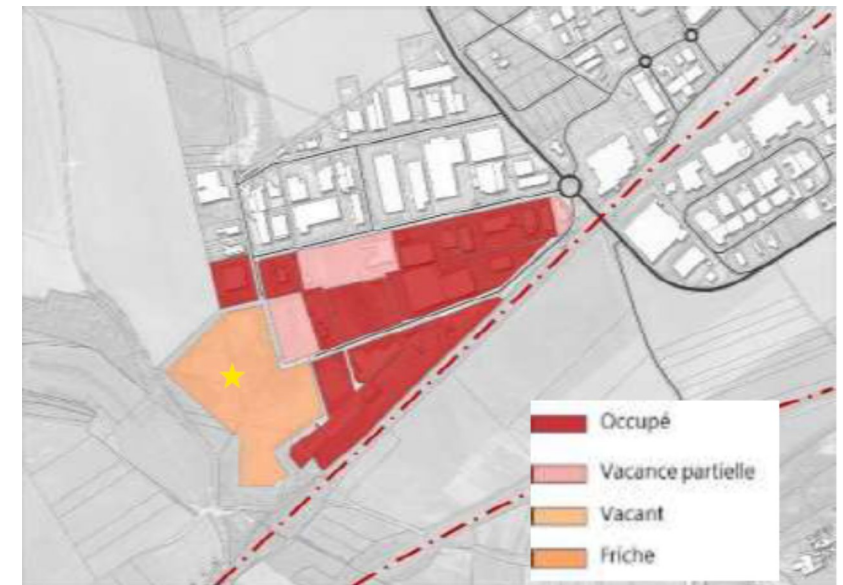
- Une faible occupation au sol de l'ordre de 25%
- Une part importante des aires de stockage représentant près de 53% des parcelles

Qualité bâtie

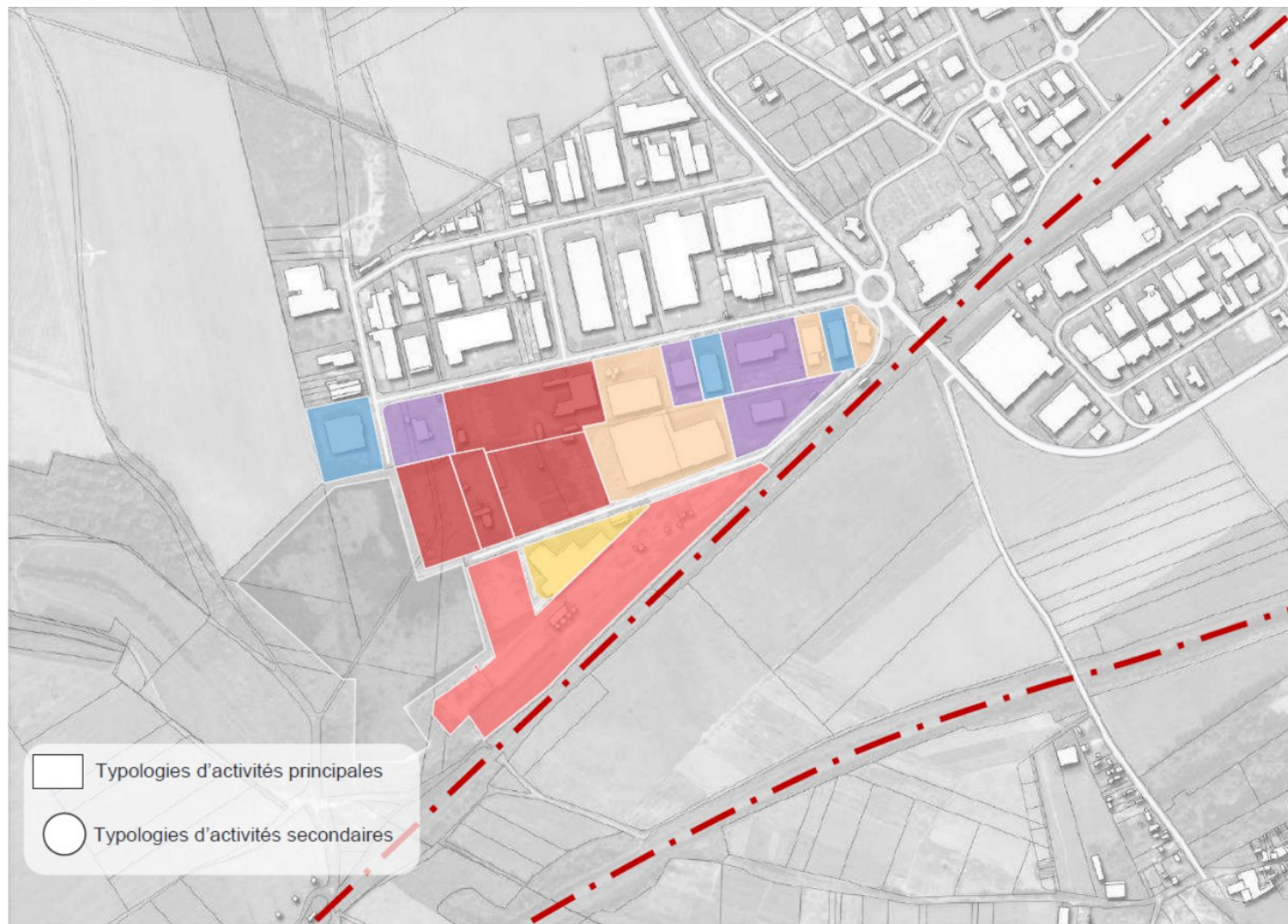
- Une très faible qualité bâtie marqué par des bâtiments anciens
- Quelques bâtiments réalisés récemment de bonne qualité
- Des ensembles dédiés au stockage avec des bâtis très spécifiques

Tènement vacant / friche

- Une faible vacance à l'échelle de la zone et une absence de friche
- Question de l'utilisation du terrain en fond de zone :
 - Terrain en friche ou réserve foncière
 - Définition des conditions de réutilisation de ce tènement de près de 9ha



Une occupation dominée par les emprises industrielles et logistiques



Typologies d'occupation :

- Industrie manufacturière
- Industries extractives
- Transports et logistiques
- Bâtiment et travaux publics
- Eau et déchets
- Electricité et gaz
- Commerce
- Hébergement et restauration
- Santé et Action sociale
- Conseils et services spécialisés
- Activités financières et assurances
- Enseignement
- Administration publique
- Agriculture, sylviculture, pêche

Commentaires :

- Une diversité d'occupation tant en termes de typologies de foncier que d'activités, marquée par :
 - des grandes emprises industrielles,
 - des entreprises dédiées au transport (location PL, stockage bus,...)
 - des activités de services et commerces de gros (grossiste en légume, vente de palette, location de voiture)

Propriétés foncières



La Routière de l'Est Parisien	165 746 m ²
LAFARGE HOLCIM	74 172 m ²
SCI Les Grandes Vignes	16 382 m ²
M. Van Doome / GIB Les Grandes Vignes	11 800m ²
KENSINGTON France Logistics	36 355 m ²
SCI des Petites Vignes	20 861 m ²
EFI	9 412 m ²
Le PHEBUS Renouard	3 282 m ²
DAI Muraille	3 895 m ²
SCI 2H Frères	4 000 m ²
TRUCKS France c/o DTZ	12 000 m ²
Fleurs de Lys	5 000 m ²
ALBIZIA – Transports Berthaud	5 000 m ²
KEOLIS	10 054 m ²
Les Mesnils Château Grattequina	12 180 m ²
SEP Gestion	5 181 m ²
SCI SAUPAL	4 190 m ²
SOGEFIMUR / BIPFFRANCE	4 972 m ²
SCI Robert Moinon	5 000 m ²
CINPAC	1 000 m ²
FINAMUR	16 000 m ²
SA BANGUI	2 972 m ²
PPMPP	17 944 m ²
SCI La Brèche	12 000 m ²
Centre logistique Paris Le Coudray	22 000 m ²
CAP TRAITEUR	9 749 m ²
ZI de la Pilaterie	5 005 m ²
SCI du 7 et 9 rue Ambroise Croizat	4 792 m ²
ENEDIS Processus Fiscalité	...
Commune de Goussainville	26 486 m ²
Bonnevie et Fils	56 834 m ²
Indivision Bellet	8 260 m ²
MATEO	1 000 m ²
SERENA	1 000 m ²
SCI NOHAN	2 594 m ²
CGM-X	1 695 m ²
Assistance Petrol Service	747 m ²
SAOUDADE	369 m ²
SCI HEBSON	2 000 m ²

Préconisation d'aménagement



Pistes de requalification :

- 1 - Définir une continuité de trame viaire en lien avec la requalification en cours et encourager la constitution d'un bouclage viaire à partir de la voie en impasse
- 2 - Définir des points de bouclages complémentaires internes au site: nouveaux barreaux Nord/Sud,
- 3 - Soulager le giratoire d'entrée en limitant les accès depuis la 5^{ème} branche Sud-rue du Pont de la Brèche.
- 4 - Redéfinir un parcellaire plus fin permettant le développement de nouvelles typologies de produits immobiliers et optimiser foncier
- 5 - Revaloriser des locaux dégradés en s'appuyant sur le zonage 2AU au Nord et la création d'un nouveau bouclage interne,
- 6 - Accompagner les propriétaires/utilisateurs

Synthèse : enjeux de requalification des espaces publics et de reconquête foncière

Enjeux : ● Fort ● Modéré ● Faible

Typologies d'intervention sur les espaces publics :

Reprise des voiries dégradées : faïençage, nids de poules,...

Bouclage voirie

- Fluidité des flux internes aux zones
- Cohabitation flux tissus habités

Lisibilité du parc :

- Amélioration signalétique,
- Hiérarchisation du réseau viaire,

Modes doux :

- Sécurisation des piétons,
- Continuités des cheminements,
- Amélioration offre en TC et/ou rabattements,
- Développement de continuités cyclables,

Gestion du stationnement :

- Stationnement sur voirie à optimiser / requalifier
- Stationnement PL

Paysage :

- Paysage des espaces publics,
- Paysage parcelles privées,
- Frontage – limite public/privée

Réseaux :

- Renforcement / reprise des réseaux
- Déploiement Très Haut Débit / Fibre optique

ZAE Pont de la Brèche
●
●
●
●
●
●
●
●

Des enjeux et des opportunités de requalification et de reconquête foncière différenciés selon les secteurs.

Enjeux : ● Fort ● Modéré ● Faible

Requalification immobilière :

Immobilier dégradé
Parcours immobilier d'entreprise,
Réhabilitation ,

Optimisation et rationalisation foncière,
Intervention sur réserve privée non valorisé,
Rationalisation des accès aux parcelles,

Densification

Emprise au sol
Densification sur aires de stationnement

Opportunités : ● Faible ● Modéré ● Forte

Potentialités d'extension

Terrain à aménager
Projet structurant à proximité

Foncier vacant / Friche

Opportunité de mutation en lien avec la nature du tissu urbain à proximité

ZAE Pont de la Brèche
●
●
●
●
●

Enjeu fort de requalification portant sur les espaces publics et le bâti.



Contact

Communauté d'agglomération
Roissy Pays de France

6 bis, Avenue Charles de Gaulle
95700 Roissy-en-France

info@roissypaysdefrance.fr

Retrouvez l'actualité de l'agglomération sur
roissypaysdefrance.fr

Et sur les réseaux sociaux :

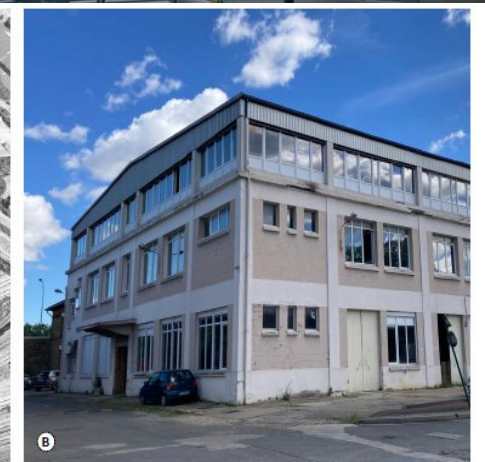


EPT Est Ensemble



Séminaire – Quelle mobilisation du foncier pour la réindustrialisation en Ile-de-France

Est Ensemble



L'économie productive représente environ **30% des entreprises** actives du territoire et près de **50 000 emplois**.

Une histoire industrielle reconnue sur le territoire, **mais une perte d'emplois et de foncier productifs** :

- Perte de 5 000 emplois industriels entre 2007 et 2017
- Perte de **30 ha de foncier** économique entre 2008 et 2019

Lancement d'une étude de requalification sur les 7 principales ZAE d'Est Ensemble : définition, propositions d'OAP, montages opérationnels pour la requalification

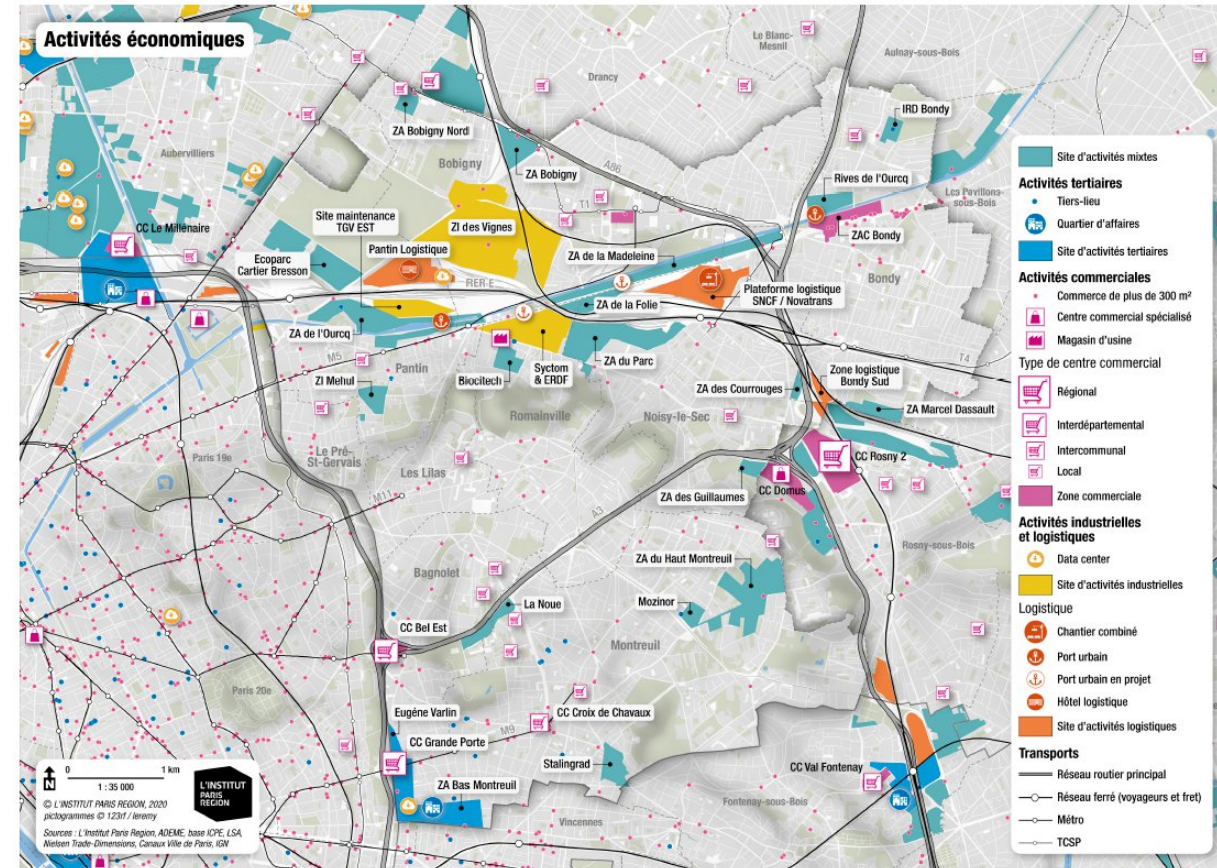
- Sanctuariser le foncier économique dans les zones d'activités économiques et les OAP
- Favoriser la requalification et la création de formats immobiliers plus denses et attractifs

Travail sur la préservation des activités productives dans le diffus :

- Quel zonage possible ?
- Quid des activités économiques « non souhaitées » : type garages, salles des fêtes, etc. ?

Un travail sur des immobiliers économiques porteur de cette vision de maintien de l'économie productive en ville

- Projet Usine des Transitions
- Les atelier Diderot
- L'Atrium



ATLAS D'EST ENSEMBLE 2021 Institut Paris Region, Septembre 2021

Etude stratégique sur les zones d'activités économiques Focus ZI des Vignes Bobigny/Pantin

Lancement d'une étude fin 2023
Budget 100 000€

La ZAE des Vignes, un site stratégique pour la mise en œuvre d'un plan d'action économique productive et de faisabilités immobilières :

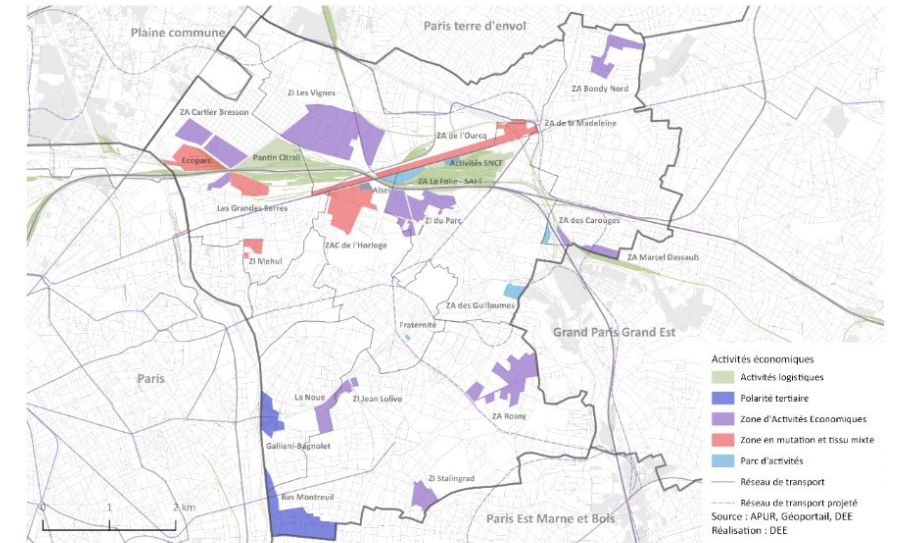
Créée en 1971, la ZAE des Vignes représente environ **90ha, dont 80ha d'emprise cadastrée**, soit **la plus grande du territoire**. Il s'agit d'un site majeur dans la géographie économique d'Est Ensemble puisqu'elle **représente 16% du foncier d'activité** d'Est Ensemble.

Elle est très fortement occupée par des activités industrielles et commerciales et accueille près de **300 établissements employeurs pour environ 5000 emplois** estimés.

Objectifs :

- Participer à nourrir l'inventaire des ZAE du territoire et en identifier les dysfonctionnements
- Identifier les leviers de mutation et d'amélioration
- Conserver des surfaces économiques sur le territoire, répondre aux besoins des entreprises
- Améliorer le fonctionnement et l'aménagement urbain des ZAE
- Encourager le recyclage foncier et immobilier

Typologie des activités économiques à Est Ensemble



- Parc d'activité à destination d'artisans et TPE des filières de l'économie de la transition écologique et sociale.
- 12 000 m² au total de SDP dont 6 000 m² occupable : surfaces productives et bureaux, restaurant en occupation temporaire.
- Propriétaire terrain : EPFIF jusqu'en 2025

Objectifs :

- Former un écosystème autour de l'économie de la transition écologique et sociale
- Accompagner et pérenniser l'implantation de ces entreprises sur le territoire.

Exemple d'entreprises implantées sur l'USINE DES TRANSITIONS :

- 17 structures implantées sur site dont :

- 5 ayant déclaré une activité en lien avec la **production artisanale, culturelle et ou artistique** (La Martinerie, le Sprinkler, Arti Chô, Wood and The Gang, Wayne Workshop)
 - 5 ayant déclaré une activité en lien avec **l'écoconstruction et l'économie circulaire du BTP** (ARES, Atelier R-ARE, Atelier Variable, TERRAMANO, UTB)
 - 3 ayant déclaré une activité en lien avec **l'économie circulaire**, (La Grande Ourcq, Label Emmaüs, Les Connexion)
 - 2 ayant déclaré une activité en lien avec **l'alimentation durable** (Les Ferments, Les Délices de l'Ogresse)
 - 2 ayant déclaré une activité en lien avec la **formation et lien associatif** (EPIE Formation, La FOL 93)
- Certaines de ces entreprises devront être relocalisé durant la construction du projet final.

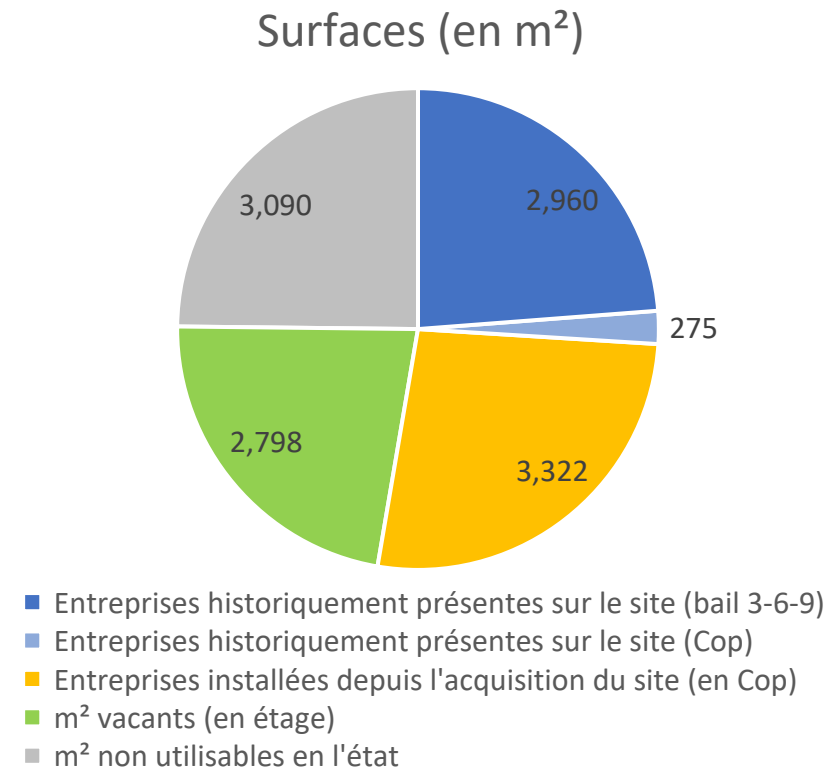
- Valeurs locatives des locaux en occupation temporaire :

- 84 € /m²/an HT HC pour les locaux d'activités et 92 € /m²/an pour les bureaux



- Superficie du terrain : 2,5 ha
- M² sdp totaux : 12 445 m² (après relevés géomètres finalisés)

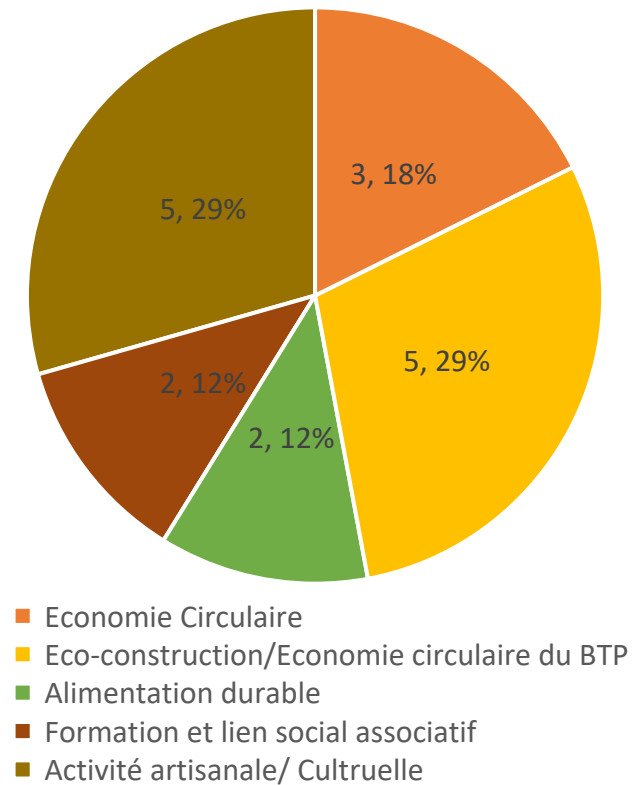
Types d'occupation	Surfaces
Entreprises historiquement présentes sur le site (bail 3-6-9)	2 960 m ²
Entreprises historiquement présentes sur le site (en Cop)	275 m ²
Sous-total m² occupés avant préemption	3 235 m²
Entreprises installées depuis l'acquisition du site (en Cop)	3 322 m ²
M² totaux occupés	6 557 m²
M ² vacants en étage (bureaux ou activités)	2 798 m ²
M² non utilisables en l'état	3 090 m²



Un AAC ouvert pendant environ un mois

- **Sur les 25 candidatures** reçues en mars 2022
- **17 structures** implantées sur site en juin 2023, dont :
 - 5 ayant déclaré une activité en lien avec la **production artisanale, culturelle et ou artistique** (La Martinerie, le Sprinkler, Arti Chô, Wood and The Gang, Wayne Workshop)
 - 5 ayant déclaré une activité en lien avec **l'écoconstruction et l'économie circulaire du BTP** (ARES, Atelier R-ARE, Atelier Variable, TERRAMANO, UTB)
 - 3 ayant déclaré une activité en lien avec **l'économie circulaire**, (La Grande Ourcq, Label Emmaüs, Les Connexion)
 - 2 ayant déclaré une activité en lien avec **l'alimentation durable** (Les Ferments, Les Délices de l'Ogresse)
 - 2 ayant déclaré une activité en lien avec la **formation et lien associatif** (EPIE Formation, La FOL 93)

Répartition des entreprises de l'AMI par secteur d'activité





L'USINE DES TRANSITIONS



Bail 3/6/9

COP

Repère	Lot	Surface	Niveau	Structure
1	B1	173	RDC	Wood and the Gang
2	B6 + B7	150	RDC	La Grande Ourcq
3	B5	177	RDC	La Grande Ourcq
4	B8	1016	R+1	
5	B9	1016	R+2	

Repère	Lot	Surface	Niveau	Structure
1	C1	29	RDC	
2	C2	91	RDC	
3	C3	72	RDC	
4	C10	60	RDC	Les Délices de l'Ogresse
7	C7	142	RDC	Les Délices de l'Ogresse
5 (R+1)	C12	362	R+1	
6 (R+1)	C14	288	R+1	
8	C13	541	R+1	

Repère	Lot	Surface	Niveau	Structure
1 (R+1)	D11	90	R+1	
2	D9	118	RDC	Wayne Workshop
3	D8	171	RDC	Les Compagnons Bâtisseurs
4	D7	97	RDC	TERRAMANO
5	D6	127 + mz	RDC + mz	Les connexions
6	D3a	61	RDC	UTB
7	D2	360	RDC	UTB
8	D1	44	RDC	Les ferments
9 (R+1)	D15	382	R+1	

Repère	Lot	Surface	Niveau	Structure
1	E9 + E10	303	RDC	Atelier de la Dhuis / Le Sprinkler
2	E8	108	RDC	
3	E5	115	RDC	Atelier Variable
4	E2-E3	-350	RDC	ARES
5	E1	-130	RDC	ARES
6		-250	Extérieur	ARES

Repère	Lot	Surface	Niveau	Structure
1	B2	131 + mz	RDC + mz	New Graphic Pub Build Concept
2	B3	160 + mz	RDC + mz	TB Elec Compagnon du Bâtiment
3	B4	126 + mz	RDC + mz	Pyramide New Deco
5	C5	26	RDC	Mapy Elec
6	C6	219	RDC	Kim Confection
7	C4-C8-C9	444	RDC	Gustul de Acacã World Food
9	C11	71	RDC	Cimatex Simagot
11	D4	159	RDC	Moravski Biser
12	D5a-D5b	348	RDC + étg	Cimatex Simagot
13	D10	50	RDC	Artisan d'enseigne
14	D11	90	RDC	HD Probat
15	D12-D13	180	RDC	Jean-Hugues de Chatillon
17	E7	115	RDC	Amélia
18	E6	117	RDC	Atlas Transport Alliance Métropole
19	E4	104 + mz	RDC + mz	ODS Distribution
20	H	553	RDC + étg	Cimatex
21	G	225	RDC + étg	3D Led
22	F3-F4	71	RDC	R.O.P.
23	F11-F12	210	RDC	HAS Plomberie

Repère	Lot	Niveau	Surface	Structure
1	A	RDC + R+1	478 m² + 245 m² de sous-sol	La Ligue de l'Enseignement

Repère	Lot	Niveau	Surface	Structure
/	M-1	Sous-Sol	198 m²	
1	M0	RDC	263 m²	
2	M1	R+1	190 m²	
3	M2	R+2	312 m²	Label Emmaüs
4	N-1 + N0+N1	RDC + R+1 + sous-sol	220 m² + 220 m² de sous-sol	Epie Formation
4	N2	R+2	102 m²	

Repère	Lot	Surface	Niveau	Structure
1	F10	88	RDC	La Martiennerie
4	F1	149	RDC	Arti Cho
5	F9	41	RDC	Atelier R-ARE
6	F8	41	RDC	Sanitaires communes
7	F7	170 + mz	RDC + mz	Atelier R-ARE
8	F6	195	RDC	Atelier R-ARE
9	F2	113	RDC	Atelier R-ARE
10	F5	82	RDC + mz	Atelier R-ARE
11	F13	600	R+1	

Cop signée
Réflexion en cours sur le local
Locaux non attribuables

EPT Grand Orly Seine Bièvre





Séminaire Cerema

"Quelle mobilisation du foncier pour la réindustrialisation en Île-de-France ? »

Exemple de l'EPT
Grand-Orly Seine Bièvre

2 octobre 2023

Agir pour et avec vous



GRAND
ORLY
SEINE
BIÈVRE

GRAND-ORLY SEINE BIÈVRE

TERRITOIRE MAJEUR DU GRAND PARIS

1^{er} après Paris en nombre d'habitants

124 km²



711 000
HABITANTS



307 000
LOGEMENTS



10 GARES
DU GRAND PARIS EXPRESS



770 HA
D'ESPACES VERTS



7
CENTRES
COMMERCIAUX

3^{ème} PÔLE ÉCONOMIQUE DU GRAND PARIS

après Paris et Paris Ouest La Défense



5 UNIVERSITÉS
16 ÉCOLES D'INGÉNIEURS



LABELLISÉ
TERRITOIRE D'INDUSTRIE
PAR LE GOUVERNEMENT

285 000
EMPLOIS



50 000
ÉTABLISSEMENTS



AÉROPORT
INTERNATIONAL
PARIS-ORLY

TERRITOIRE AU PLUS FORT POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT

PLUS DE 70
PROJETS URBAINS



4 690
LOGEMENTS NEUFS PAR AN

2,5 MILLIONS DE M²
DE SURFACE ÉCONOMIQUE
PROGRAMMÉS



DONT 900 000 M² DE SURFACE PROGRAMMÉS
DÉDIÉS À L'ACTIVITÉ PRODUCTIVE



Axes routiers existants
Lignes de transport existantes
Lignes de transport en projet
Lignes du Grand Paris Express en projet

Le contexte

□ Grand-Orly Seine Bièvre : un territoire à vocation productive

- Un territoire historiquement industriel
- Une situation géographique propice au maintien et au renforcement du tissu productif : présence de la Seine, une bonne desserte routière, un maillage en transports en commun important qui va se renforcer (10 gares GPE)
- 21 522 établissements productifs soit 1/3 des établissements du territoire
- 77 070 emplois productifs soit 36% de l'emploi total du territoire
- 3 secteurs d'activités les plus pourvoyeurs d'emploi :
 - la construction (23 931 emplois)
 - le commerce de gros/la réparation-maintenance (16 708 emplois)
 - l'industrie manufacturière (11 293 emplois)

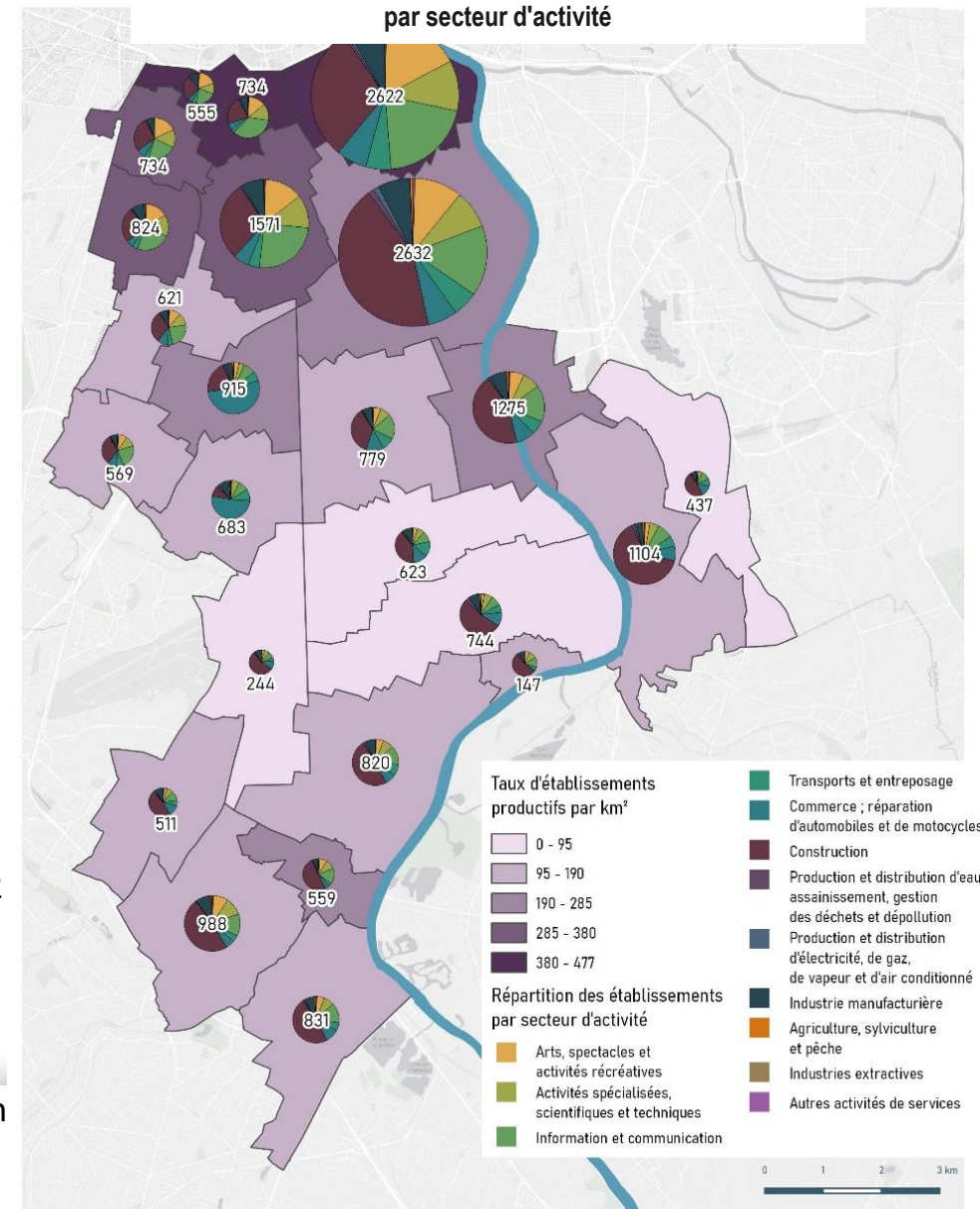
□ Le développement industriel du territoire une des réponses pour permettre aux habitants d'accéder à des emplois répondant à leurs besoins et qualifications

- Une difficulté d'accès à l'emploi : plus de 58 650 demandeurs d'emplois au 4ème trimestre 2022 (catégories A, B, C) dont 37 570 de catégorie A (n'exerçant aucun emploi)
- Un taux de chômage à l'échelle de l'EPT supérieur de 1.6 points par rapport à la moyenne régionale
- Un déficit de formation de la population : 29% de la population est sans diplôme (contre 23% en Ile de France)
- 35% de la population du territoire dispose d'un Bac+2 et plus contre 48% à l'échelle de la Métropole du Grand Paris

Observatoire territoire
Juillet 2021

Répartition des établissements productifs par commune et par secteur d'activité

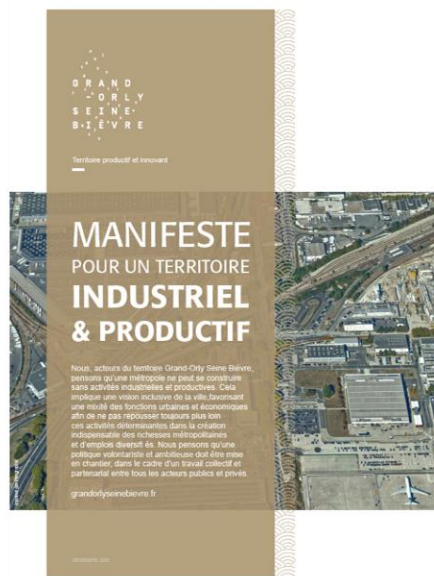
©AGDE, 2021



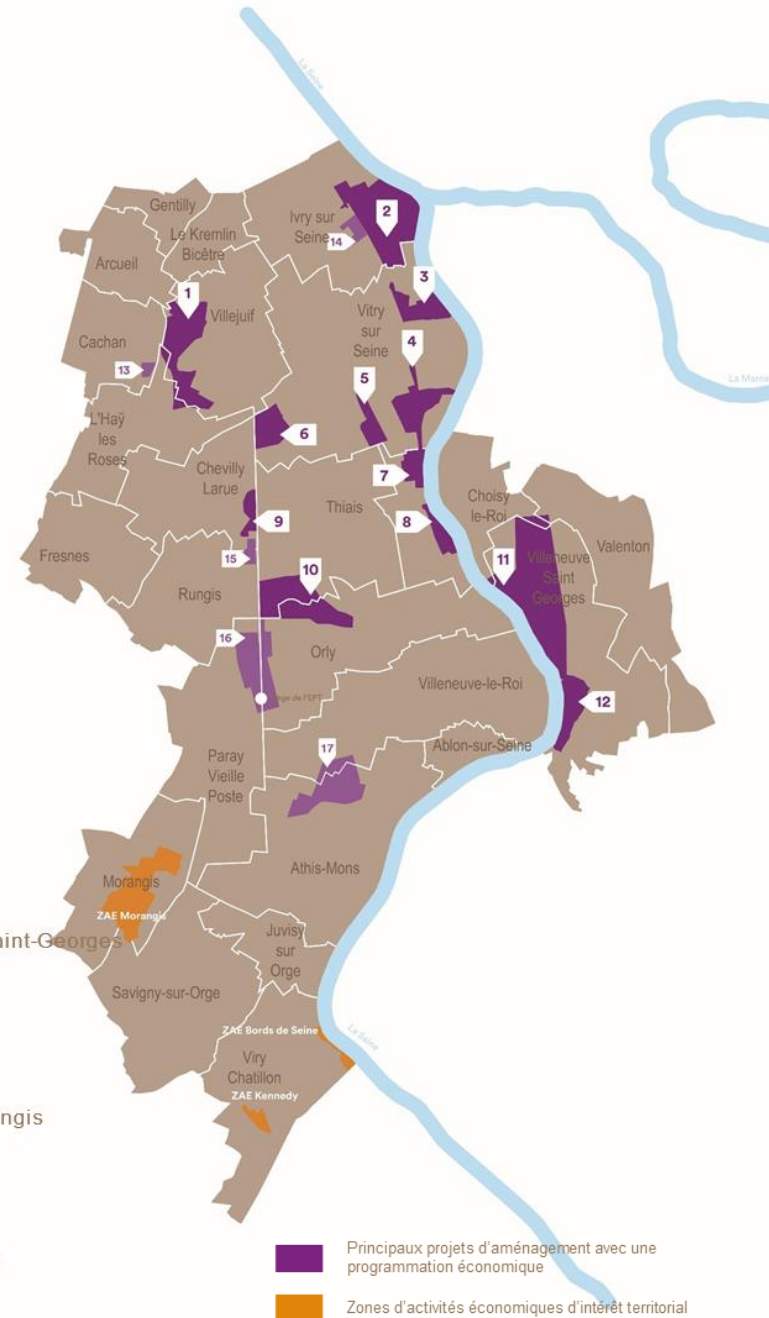
Le contexte

□ Un territoire à vocation productive et industrielle se traduisant d'ores et déjà par :

- Une **programmation d'immobiliers productifs ambitieuse** (900 000m² soit 36% de la programmation économique des opérations d'aménagement)
- La mobilisation dès 2018 des acteurs autour de son **Manifeste pour un territoire industriel et productif** : 50taine de signataires



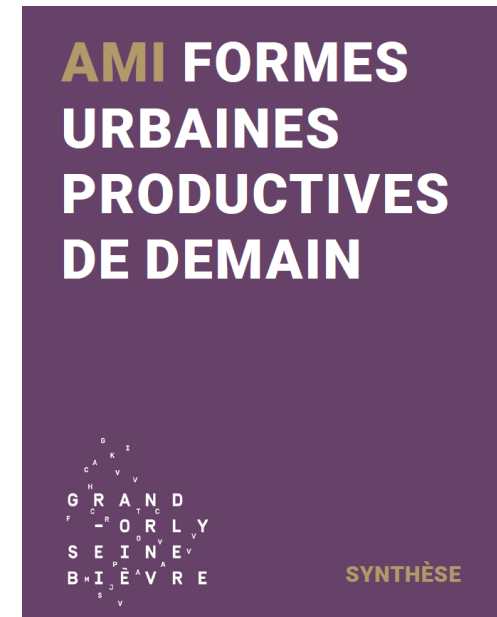
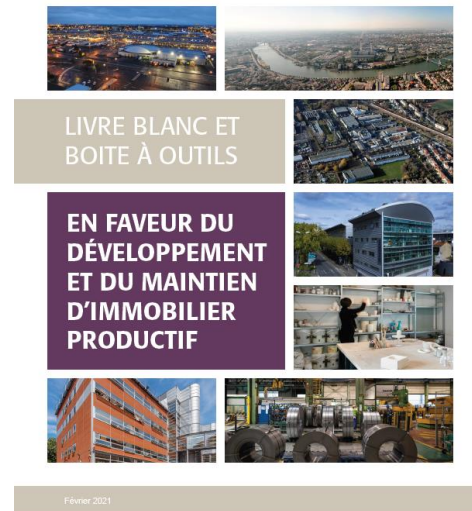
- 1 Campus Grand Parc Villejuif et L'Haÿ-les-Roses
- 2 Ivry Confluences Ivry-sur-Seine
- 3 Seine Gare Vitry Vitry-sur-Seine
- 4 Gare Ardoines Vitry-sur-Seine
- 5 Écoquartier Rouget-de-Lisle Vitry-sur-Seine
- 6 Domaine Chérioux Vitry-sur-Seine
- 7 Le Lugo Choisy-le-Roi
- 8 Quartier du Port Choisy-le-Roi
- 9 Écoquartier des Portes d'Orly Chevilly-Larue
- 10 Sénia Thiais et Orly
- 11 Villeneuve-Triage Villeneuve-Saint-Georges
- 12 Centre-ancien de Villeneuve-Saint-Georges Villeneuve-Saint-Georges
- 13 Les Saussaies Cachan
- 14 Gagarine Truillot Ivry-sur-Seine
- 15 Cité de la gastronomie Paris-Rungis Chevilly-Larue et Rungis
- 16 Cœur d'Orly Orly et Paray-Vieille-Poste
- 17 Orlyparc Athis-Mons et Villeneuve-le-Roi



- Principaux projets d'aménagement avec une programmation économique
- Zones d'activités économiques d'intérêt territorial

Le contexte

- La désignation de l'EPT en tant que territoire d'industrie dès 2018
- La mise en place d'outils / démarches:
 - La mise en place de la **Maitrise d'œuvre de développement urbain et économique-MODUE** depuis 2017 avec une AMO dédiée (Alphaville, Syvil, BST, VEDESI, Eco programmation)
 - La publication d'un **livre blanc et d'une boîte à outils en faveur du développement d'immobilier productif** (2021): un travail mené en partenariat avec d'autres territoires (Paris, Est Ensemble, Plaine Commune, Grand Paris Sud Est Avenir)
 - **L'AMI sur les formes urbaines productives de demain** (2021): 5 équipes d'architectes mobilisées (Canal Architecture, Vincent Lavergne Architecture Urbanisme, l'AUC, les Ateliers Monique Labbé)



Agir pour et avec vous

2023-2025: Poursuite et **accélération de la stratégie** du territoire en faveur du maintien et de l'accueil d'activités productives et industrielles

OBJECTIFS

- ❑ **Poursuivre la concrétisation de la sortie de programmes productifs au sein des opérations d'aménagement afin de:**
 - Répondre aux besoins de locaux des entreprises en milieu urbain dense: des demandes d'implantation émanant majoritairement d'entreprises productives/industrielles
 - Permettre une mixité des fonctions économiques sur le territoire au bénéfice, in fine, des habitants
 - Accueillir de nouvelles entreprises et de maintenir celles existantes

- ❑ **Créer les conditions permettant l'accueil de grands projets industriels durables et générateurs d'emplois locaux au sein des fonciers stratégiques présentant notamment une multi connectivité (route, fer et/ou fleuve)**

- ❑ **Développer des immobiliers productifs répondant à l'objectif du ZAN**

- ➔ **Exemples de 3 leviers d'actions mobilisés par le Grand-Orly Seine Bièvre:**
 - L'accompagnement au développement d'hôtels d'activités/ d'hôtels industriels
 - L'élaboration du PLUi : un outil de planification et réglementaire à mobiliser en faveur de la sanctuarisation du foncier économique
 - S'inscrire dans les dispositifs nationaux

LEVIER D'ACTION 1 : L'accompagnement de l'EPT au développement d'hôtels d'activités/ d'hôtels industriels

L'accompagnement au développement d'hôtels d'activités

- Des immobiliers productifs verticaux en milieu urbain dense permettant l'accueil d'une grande diversité d'activités industrielles /productives et répondant à l'objectif du ZAN

Hôtel logistique des Ardoines-Sogaris, Vitry-sur-Seine



Halle Witchitz réhabilitée – projet Mannes- Ivry-sur-Seine



Hôtel d'activités- RIVP- Ivry sur Seine



Hôtel d'activités « Vertical Industry » Alsei, Vitry-sur-Seine

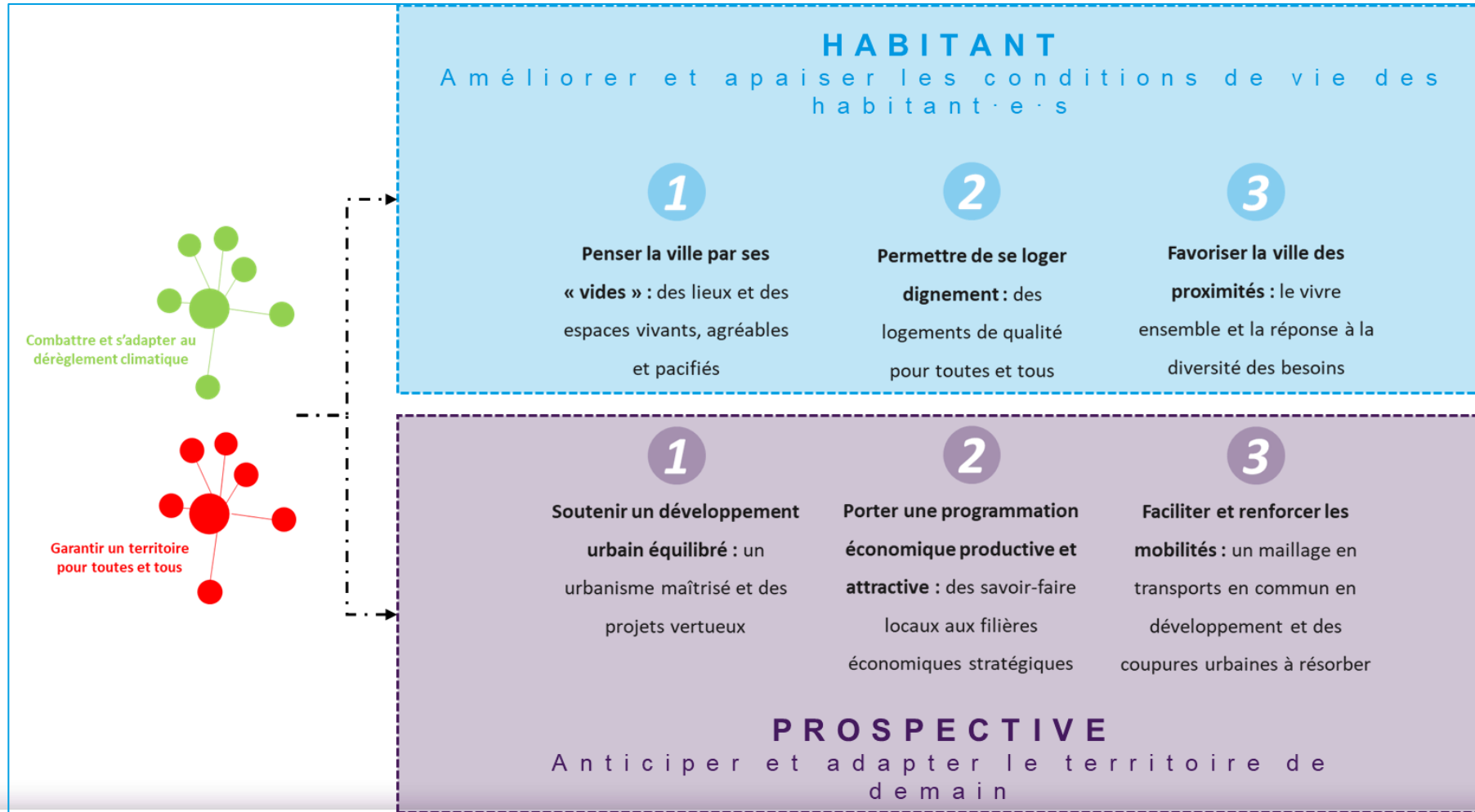


Ex Garage Mannes, Ivry-sur-Seine



LEVIER D'ACTION 2 : Le **PLUi** du Grand-Orly Seine Bièvre, en cours d'élaboration

Un PADD reposant sur 2 fils directeurs, 2 entrées temporelles et 6 objectifs stratégiques



PADD-2^{ème} orientation : anticiper et adapter le territoire de demain



Soutenir un développement urbain équilibré

1. Développer un urbanisme équilibré et respectueux

- Construire pour répondre aux évolutions démographiques / aux besoins des habitants
- Maîtriser la densification du pavillonnaire

2. Affirmer une ville mixte, vivante et dynamique

3. Penser l'urbanisme au prisme de la santé

- Nature en ville
- Lutte contre l'exposition des habitants aux nuisances et pollutions
- Qualité de l'air
- Lutte contre le bruit

4. Porter des projets ambitieux et durables

- Bâtiments évolutifs et réversibles
- Réemploi de matériaux de déconstruction
- Tri des déchets et valorisation des biodéchets
- Matériaux naturels biosourcés
- Sobriété énergétique
- Énergies renouvelables

Porter une programmation économique productive, attractive et durable

5. Maintenir un tissu économique, productif et industriel dynamique, diversifié et responsable

- Économie diversifiée et ancrée
- Territoire d'Industrie, activités productives et artisanales
- Activités économiques existantes à préserver
- Accessibilité aux pôles d'emplois
- Rénovation des pôles commerciaux

6. Accueillir des emplois, de l'enseignement, de la formation

- Emplois non-délocalisables
- Qualifications des habitants
- Enseignement supérieur et recherche, formations professionnelles

7. Développer des filières stratégiques, promouvoir l'innovation et l'économie sociale et solidaire

8. Valoriser les spécificités et marqueurs du territoire pour en assurer son attractivité

Faciliter et renforcer les mobilités

9. Connecter le territoire : les grandes infrastructures

- Gare TGV Pont de Rungis
- Arrivée des nouvelles lignes et prolongement de lignes

10. Mailler le territoire : réseaux de bus et cyclable

11. Atténuer les coupures urbaines : couture urbaine et franchissements



Une OAP thématique « territoire productif »

- ❑ Une OAP territoire productif dans une optique de développement de l'activité économique

- ❑ Une OAP territoire productif en 3 volets :
 - Assurer le caractère productif du territoire (avec l'enjeu de gérer la cohabitation des usages)
 - Structurer la logistique (condition d'une meilleure articulation de cette dernière aux diverses échelles du territoire (multimodalité, gestion du dernier kilomètre, etc.)
 - Promouvoir le commerce de proximité

- ❑ Objectifs de l'OAP :
 - Identifier les **fonciers économiques** à sanctuariser / à accompagner dans leur diversification, etc. >> (ré)industrialiser
 - Identifier les **secteurs de mixité** pouvant accueillir de l'immobilier productif intégré au tissu
 - Définir les **différentes formes d'immobiliers productifs adaptées** en fonction du contexte urbain : SAE, tissu urbain mixte (centre-ville/ faubourgs,...), proximité d'un axe fluvial/port urbain ou d'axe ferré
 - Traduire la stratégie spatiale du futur **schéma territorial de la logistique**
 - Porter la volonté des communes de structurer le maintien et le renforcement des **commerces de proximité** pour consolider les cœurs de ville et les quartiers de gares

- ❑ Une OAP qui se traduirait par:
 - Des **cartes générales d'orientations** stratégiques
 - Des **recommandations** en termes de fonctionnement (livraison/stationnement, gestion des déchets,...), d'insertion urbaine, de présence de la nature/ gestion des espaces paysagers, limitation de l'imperméabilisation des immobiliers productifs

LEVIER D'ACTION 3 : S'appuyer sur les **dispositifs nationaux pour permettre la mobilisation de grands fonciers pour l'accueil de projets industriels d'envergure**

Des freins à lever pour permettre la mobilisation de grands fonciers pour la réindustrialisation en milieu urbain dense

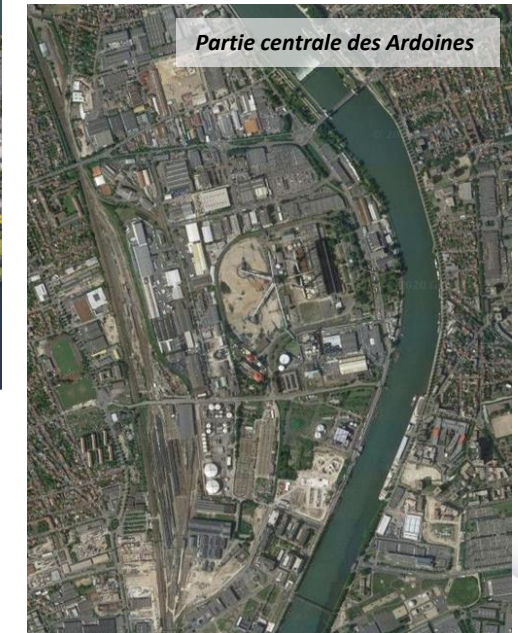
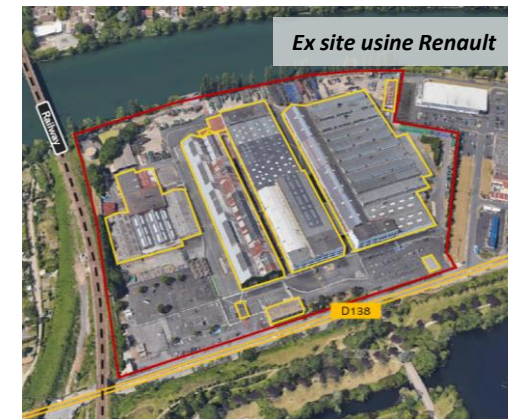
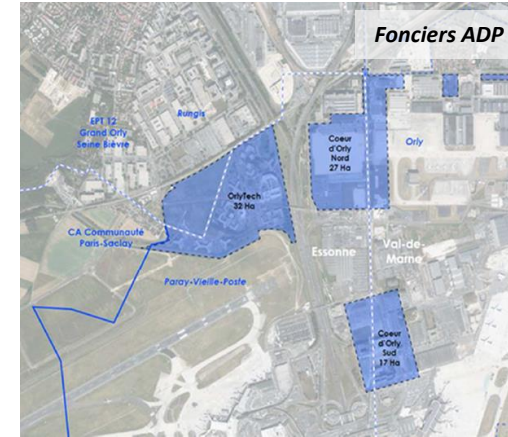
Des fonciers stratégiques identifiés à l'échelle du Grand-Orly Seine Bièvre pour le renouveau industriel du territoire ...

- CIN Villeneuve Triage / Villeneuve Saint Georges
- Partie centrale des Ardoines / Vitry sur Seine
- Fonciers ADP-Cœur d'Orly / Orly; Paray Vieille Poste
- Foncier de l'ex usine Renault/Choisy le Roi -Villeneuve Saint Georges – *dans le cadre d'une mixité d'usages*
- ZI La Carelle / Villeneuve le Roi : projet de cluster de l'innovation fluviale

...Mais des fonciers à des stades de disponibilités différents générant des besoins propres :

- besoin de visibilité forte à l'échelle métropolitaine et régionale (enjeux de référencement auprès des acteurs et prospects potentiels et de marketing territorial)
- Accompagnement à la commercialisation
- Soutien financier
- Soutien en ingénierie

→ Territoire d'industrie – phase 2, la labellisation « sites France 2030 » des opportunités à saisir pour permettre de répondre à ses besoins et rendre ces fonciers mobilisables pour l'accueil de projets industriels/productifs durables générateurs d'emplois locaux non délocalisables





«Merci de votre attention»

Muyinat OGBOYE VAZIEUX
Cheffe de mission immobilier productif
Cheffe de projet territoire d'industrie

muyinat.ogboye-vazieux@grandorlyseinebievre.fr

Agir pour et avec vous



Temps d'échange



Conclusion



Merci pour votre attention



**Retrouvez la communauté des acteurs de l'aménagement économique en Île-de-France
sur [Expertises.territoires](https://www.expertises-territoires.fr/)**

<https://www.expertises-territoires.fr/>