



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Cerema

CLIMAT & TERRITOIRES DE DEMAIN

LES ATELIERS DE LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE ET SI ON PENSAIT AUTREMENT LE FONCIER D'ENTREPRISES ?

18/05/2021

LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE ET LE DÉVELOPPEMENT DES ENTREPRISES

La forme "d'habiter" des entreprises est diverse selon le type d'économie :

-économie présentielle (commerce de détail, services mixtes, CHR, services aux particuliers)

-économie productive (industrie, logistique et commerce de gros, services à l'industrie, entreprises et artisanat du bâtiment)

La forme "d'habiter" des entreprises est diverse selon leur cycle de vie :

-création

-1er développement, croissance, adaptation

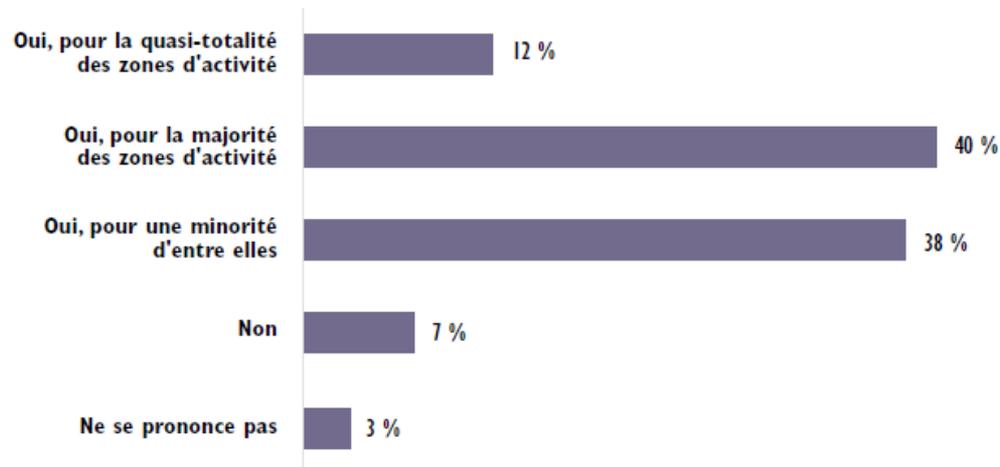
- transmission

LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE ET LE DÉVELOPPEMENT DES ENTREPRISES

Les enjeux des zones d'activités économiques depuis la loi NOTRe

Source : AdCF-Cerema, 2017.
Échantillon : 234 intercommunalités répondantes.

CONSIDÉREZ-VOUS QU'IL EXISTE DES ENJEUX DE REQUALIFICATION OU DE REDYNAMISATION DES ZONES D'ACTIVITÉ DANS VOTRE TERRITOIRE ?

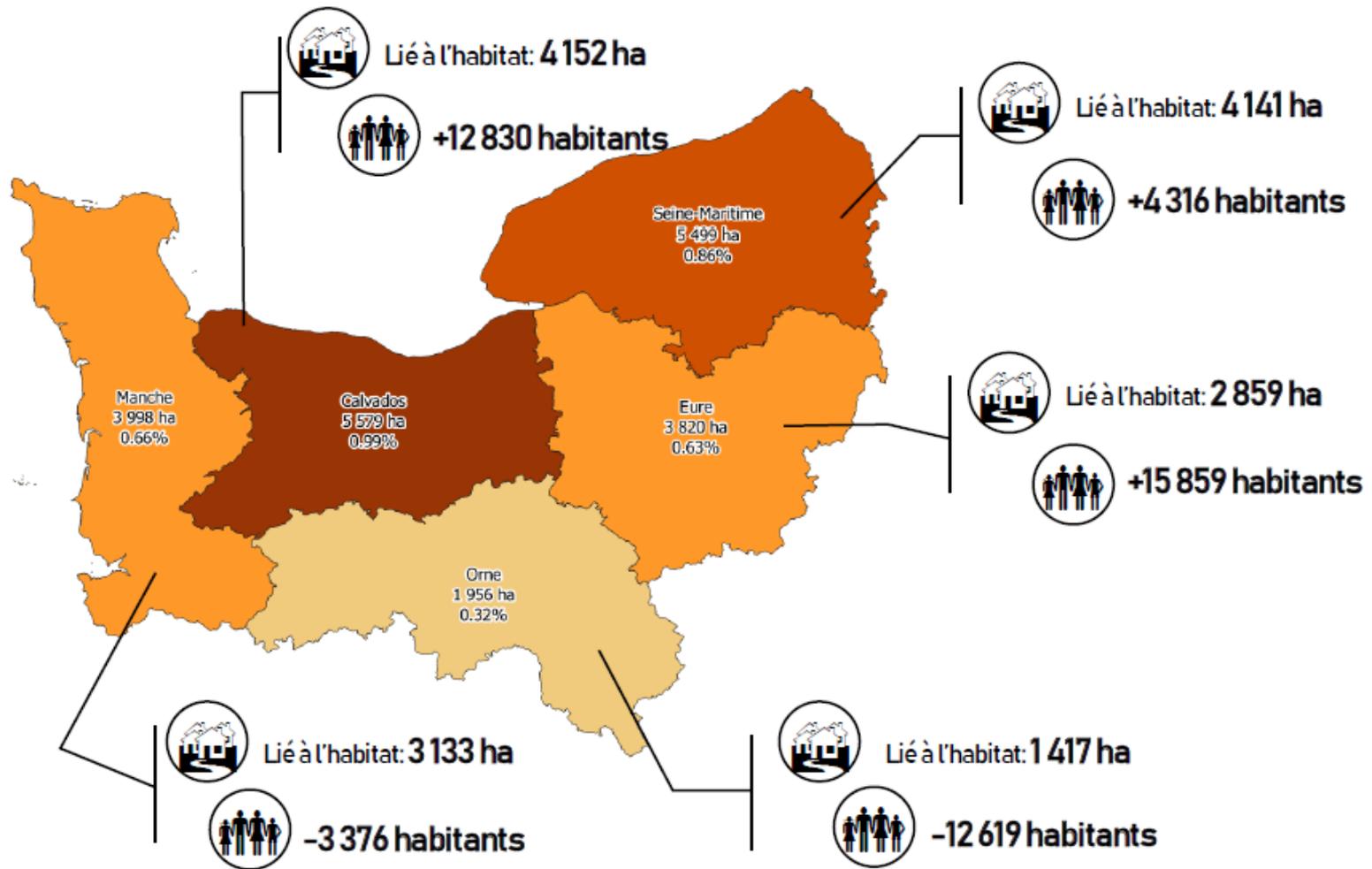


LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE ET LE DÉVELOPPEMENT DES ENTREPRISES

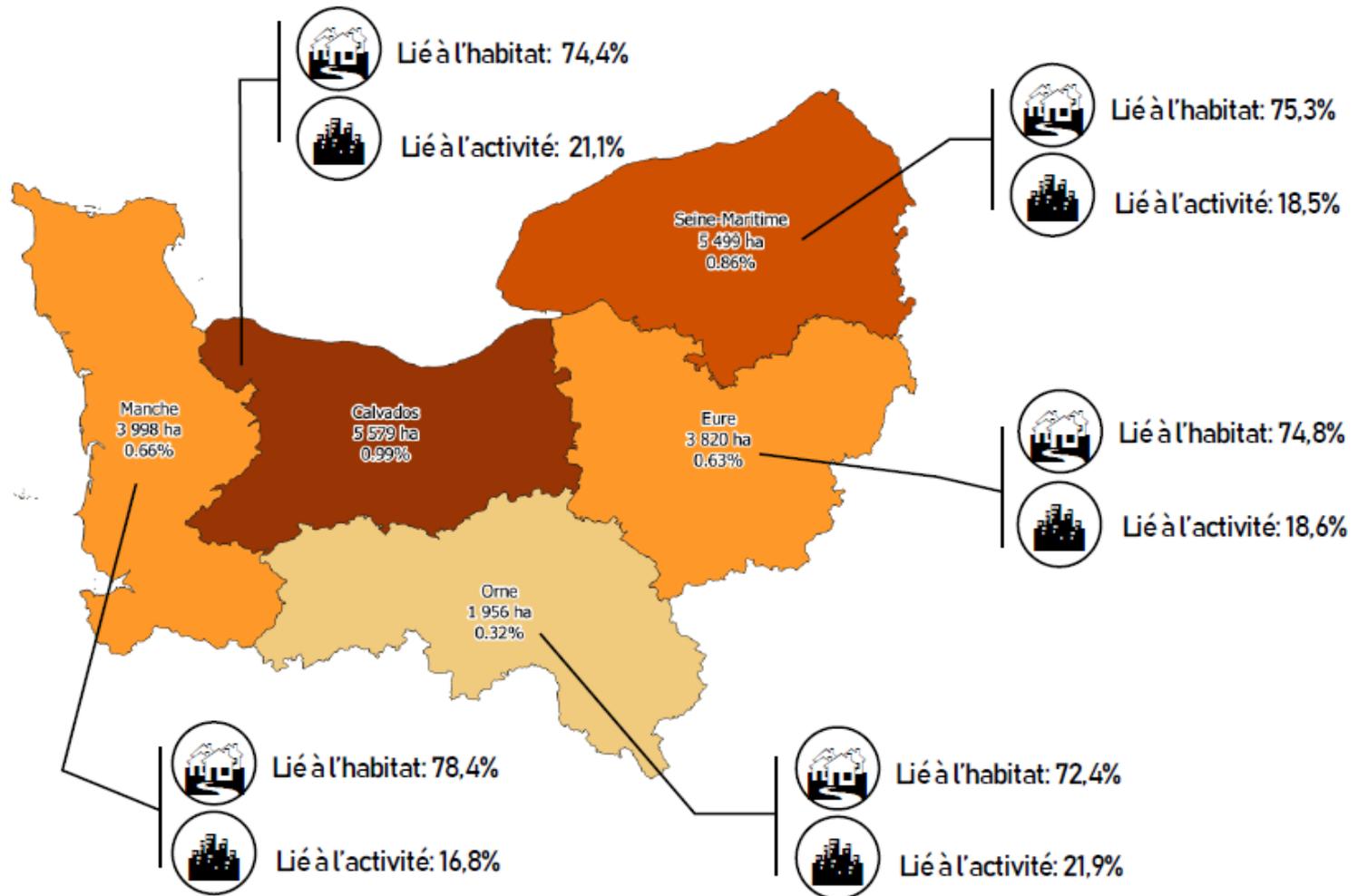
La recherche de sobriété foncière est confrontée à plusieurs tendances lourdes qui expliquent les difficultés des documents d'urbanisme à atteindre cet objectif :

1. les investisseurs et propriétaires fonciers ont pu acquérir des terrains à bâtir en raison du caractère permissif des documents d'urbanisme (POS, RNU, PLU) ;
2. les enjeux et des incidences liés à un étalement spatial du foncier économique excessif ne sont pas évalués, sur les aspects économiques, sociaux et environnementaux ;
3. les activités fortement consommatrices d'espaces (commerce de gros, entreposage, commerce de détail et stationnement, industries, etc.) sont souvent localisées dans les zones d'activités ;
4. Les documents d'urbanisme ne répondent aux besoins de développement économique que par l'extension urbaine sans étudier d'autres formes d'aménagement plus vertueuses (comme les potentialités de densification verticale des bâtiments par exemple).

LES FLUX D'ARTIFICIALISATION ENTRE 2009 ET 2019



LES FLUX D'ARTIFICIALISATION ENTRE 2009 ET 2019



CONCLUSION

Et si on pensait autrement le foncier
d'entreprises ?

LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE ET LE DÉVELOPPEMENT DES ENTREPRISES

Les points essentiels :

- Partager des constats (jusqu'à 90% des entreprises localisées en dehors des ZAE)
- Se mettre à la place des entreprises pour comprendre la diversité des besoins et mieux connaître le foncier dédié aux entreprises (localisation, surfaces, état...) : enjeu fort pour bien identifier les fonctionnalités attendues
- Faire émerger des outils et des acteurs ressources pour élaborer une stratégie foncière (observatoire...) : identifier le bon interlocuteur
- Privilégier la reconversion du foncier dédié aux entreprises et la réhabilitation des zones (méthodologie, coût...)
- Si besoin du foncier pour le développement économique, alors il sera nécessaire de reconvertir des friches vers la renaturation ou vers de l'habitat pour atteindre le ZAN (méthodologie, coût...)

LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE ET LE DÉVELOPPEMENT DES ENTREPRISES

Rechercher les solutions qui évitent d'aménager des terres agricoles, naturelles et forestières:

- Diversifier les réponses aux besoins des entreprises en fonction de leur parcours « résidentiel »
- Réserver les ZAE aux seules activités générant des nuisances et/ ou incompatibles avec l'habitat et trouver des solutions dans le tissu urbain pour toutes les activités de l'économie présenteielle
- Mobiliser le potentiel foncier des ZAE existantes en les densifiant pour limiter le prélèvement de terres agricoles
- Intégrer les enjeux de mobilité, prendre en compte les schémas logistiques
- Mobiliser les CDAC de manière originale
- **Nécessiter d'élaborer une stratégie foncière des collectivités pour les entreprises**

LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE ET LE DÉVELOPPEMENT DES ENTREPRISES

Les outils : L'observatoire national

Édité par le Cerema, dans le cadre d'un dispositif mis en place par le Cerema, l'IGN et l'IRSTEA sous le pilotage de l'Etat, a pour objectif de :

Suivre les flux de l'artificialisation des sols à l'échelle de chaque commune de 2009 à 2019;

Mesure annuellement, à partir de 2022, la consommation d'espace sur la base de données de référence, permettant de définir la trajectoire vers l'objectif « zéro artificialisation nette ».

<https://artificialisation.biodiversitetousvivants.fr/les-donnees-au-1er-janvier-2018>

LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE ET LE DÉVELOPPEMENT DES ENTREPRISES

Artificialisation des territoires

Relation entre l'évolution de la population (entre 2012 et 2017) et l'évolution de l'artificialisation (entre 2009 et 2019)

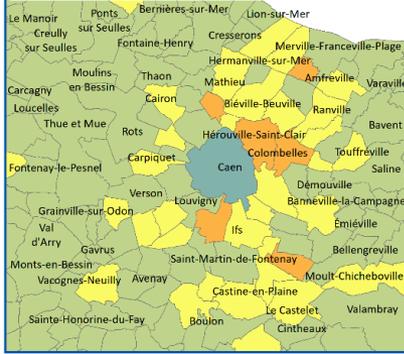
À proximité de la ville de Caen



Evolution de la part de la surface communale artificialisée (2009 à 2019)



Evolution de la densité de la population communale (2012 à 2017)



Evolution de la part de la surface communale artificialisée (2009-2019) rapportée à l'évolution de la population (2012-2017)



Evolution de la part de la surface communale artificialisée

entre 2009 et 2019

- 0,0 - 0,5
- 0,6 - 1,0
- 1,1 - 1,7
- 1,8 - 2,9
- 3,0 - 4,7
- 4,8 - 8,5
- 8,6 - 19,0

Evolution de la densité de la population communale

entre 2012 et 2017

- 1232,2 - -446,4
- 446,4 - -51,4
- 51,4 - 17,6
- 17,6 - 85,7
- 85,7 - 260,6
- 260,6 - 602,4
- 602,4 - 1688,9

Evolution de la part de la surface communale artificialisée (2009-2019) rapportée à l'évolution de la population (2012-2017)

- 6,2
- 6,1 - -0,9
- 0,8 - -0,2
- 0,1 - 0,1
- 0,2 - 0,3
- 0,4 - 1,1
- 1,2 - 2,4

0 3 6 9 Km
Projection : RGF 1993 Lambert-93
Réalisation : Cerema
Novembre 2020

Sources :
Observatoire de l'artificialisation des sols

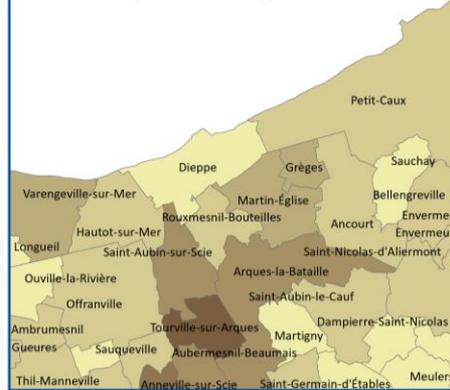
Artificialisation des territoires

Relation entre l'évolution de la population (entre 2012 et 2017) et l'évolution de l'artificialisation (entre 2009 et 2019)

À proximité de la ville de Dieppe



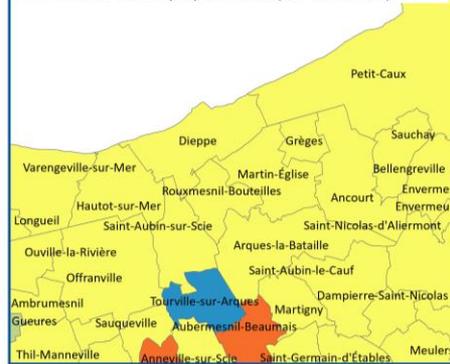
Evolution de la part de la surface communale artificialisée (2009 à 2019)



Evolution de la densité de la population communale (2012 à 2017)



Evolution de la part de la surface communale artificialisée (2009-2019) rapportée à l'évolution de la population (2012-2017)



Evolution de la part de la surface communale artificialisée

entre 2009 et 2019

- 0,0 - 0,5
- 0,6 - 1,0
- 1,1 - 1,7
- 1,8 - 2,9
- 3,0 - 4,7
- 4,8 - 8,5
- 8,6 - 19,0

Evolution de la densité de la population communale

entre 2012 et 2017

- 1232,2 - -446,4
- 446,4 - -51,4
- 51,4 - 17,6
- 17,6 - 85,7
- 85,7 - 260,6
- 260,6 - 602,4
- 602,4 - 1688,9

Evolution de la part de la surface communale artificialisée (2009-2019) rapportée à l'évolution de la population (2012-2017)

- 6,2
- 6,1 - -0,9
- 0,8 - -0,2
- 0,1 - 0,1
- 0,2 - 0,3
- 0,4 - 1,1
- 1,2 - 2,4

0 3 6 9 Km
Projection : RGF 1993 Lambert-93
Réalisation : Cerema
Novembre 2020

Sources :
Observatoire de l'artificialisation des sols

LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE ET LE DÉVELOPPEMENT DES ENTREPRISES

Cet observatoire permet de mesurer :

Le flux d'artificialisation 2009-2019, dont artificialisation à usage d'habitat et artificialisation à usage d'activité

Le taux d'artificialisation par rapport à la surface communale (%)

L'évolution ménages+emplois / Ha artificialisé

L'évolution ménages / Ha artificialisé pour l'habitat (2011 à 2016)

La surface artificialisées / variation population (2011 à 2016)

LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE ET LE DÉVELOPPEMENT DES ENTREPRISES

Les outils:



Economie territoriale et urbaine

Favoriser la sobriété foncière dans les zones d'activités: le rôle de la planification

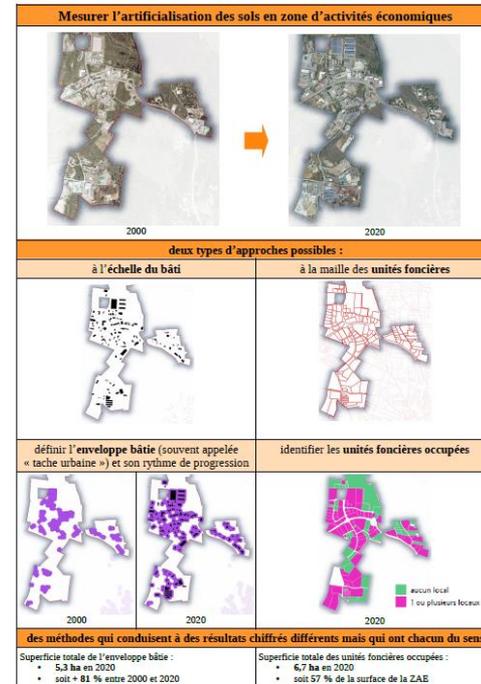
La série « économie territoriale et urbaine » propose d'analyser le rôle des acteurs socio-économiques, leur impact sur les territoires et la prise en compte des évolutions réglementaires.

Avec la recherche de la sobriété foncière, les interactions entre les activités économiques et les documents de planification urbaine occupent une place stratégique. Celle-ci fait de la planification l'une des étapes clés dans la recherche d'une baisse de la consommation foncière par les entreprises. La constitution d'un référentiel d'analyse permet aux collectivités de s'approprier les enjeux de la sobriété appliqués aux activités économiques. Ce référentiel proposé par le Cerema est proposé sous la forme de questions que les collectivités et les services de l'Etat pourront utiliser pour définir les bases d'un dialogue sur les territoires.



Fiche n° 05 - Décembre 2020

Collection | Connaissances





**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Cerema

CLIMAT & TERRITOIRES DE DEMAIN

MERCI DE VOTRE ATTENTION

