

fonciers en débat

Compte rendu du séminaire – 23 et 24 Mai 2019 à Lille (par Sonia Guelton)

Il était temps de se pencher sur le foncier économique. On sait qu'il représente une part importante des espaces urbains, qu'il est responsable d'une grande partie de l'étalement urbain, et que les collectivités locales misent beaucoup d'espoir et d'argent sur l'implantation d'entreprises dans des zones d'activité économique, aménagées sur le postulat qu'elles stimuleront le développement de leur territoire. On craignait que les évolutions du mode de gestion patrimoniale des entreprises ne provoquent des effets amplificateurs de la désertification des villes moyennes ou contribuent à l'apparition de friches. En retour, les pouvoirs publics sont à l'affut de ces évolutions pour saisir des opportunités d'offre foncière particulièrement dans les centres villes qui pourraient bénéficier d'une nouvelle mixité fonctionnelle.

Mais depuis longtemps le suivi des espaces économiques n'est pas fait et s'il y a dommages ou des opportunités, on n'en connaît pas l'ampleur.

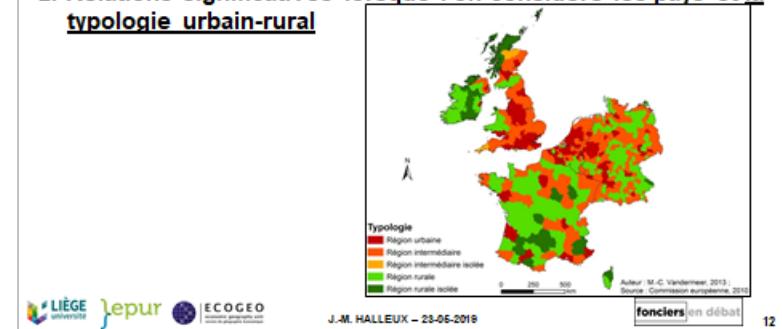
« Que représente le foncier économique ? Quels outils et méthodes pour le mesurer ? »

Il était donc utile de commencer ces rencontres par poser des repères sur ce que représente le foncier économique. Un tour d'horizon européen revient sur des idées reçues.

L'efficacité économique

Quel est l'apport économique de la consommation d'espace ? Quelle relation statistique entre SE/hab. et empl./hab (plus PIB/hab) ?

1. Pas de relations à l'échelle de la zone d'étude
2. Relations significatives lorsque l'on considère les pays et la typologie urbain-rural



Jean-Marie Halleux - Université de Liège

Plusieurs interventions en ont posé des contours. Les définitions statistiques et cartographiques sont facilitées par l'accès aux données foncières ou par la mise en commun de bases de données par des organismes comme des agences d'urbanisme ou des consultants. Le travail de compréhension de ces données et de leur mise en conformité avec la réalité du terrain reste important et nécessite savoir-faire et coopération.

Premier essai : la jointure FF-Sirene

- Bonne jointure entre les bases
- Cependant, philosophie très différente : les FF observent le bâti, Sirene observe le tissu économique



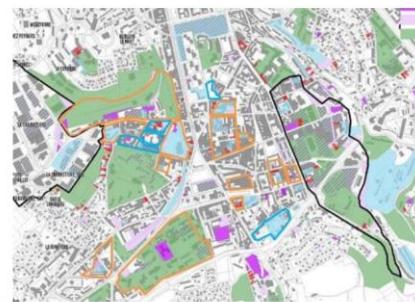
Martin Bocquet - Cerema

Sous ces conditions, plusieurs outils permettent alors une base de connaissance à l'échelle locale qui alimente la décision stratégique et les perspectives pour le territoire.

I L'identification de gisements en milieu urbain

Méthode proposée

- Un premier traitement à partir de bases de données
- Repérage d'espaces susceptibles, en milieu urbain, d'être un gisement pour des activités économiques
- Un travail de terrain
- Elaboration d'une fiche par site identifié



On reste loin d'une mise à disposition publique élargie pour fournir de l'information fiable et compréhensible. En complément, les typologies des différents marchés du foncier économiques qui ont été présentées par des experts du système économique donnent des références opérationnelles pour guider les choix des territoires et leurs orientations dans une perspective durable.



« Caractéristiques des tendances à l'œuvre du foncier économique suivant les dynamiques des entreprises et/ou de celles des territoires »

L'ensemble des présentations et les discussions auxquelles elles ont donné lieu ont permis de caractériser des tendances à l'œuvre sur le foncier, à l'articulation des dynamiques des entreprises et de celles des territoires.



Les stratégies spatiales des entreprises n'ont pas toutes été abordées mais on soulignera d'une part un besoin pour certaines de rester ou de se rapprocher des centres tandis que d'autres se déplacent sur le territoire, tirant profit de nouvelles opportunités et laissant des vides à combler.



Jonathan SEBBANE - Directeur général de Sogaris

Développement de stratégies foncières

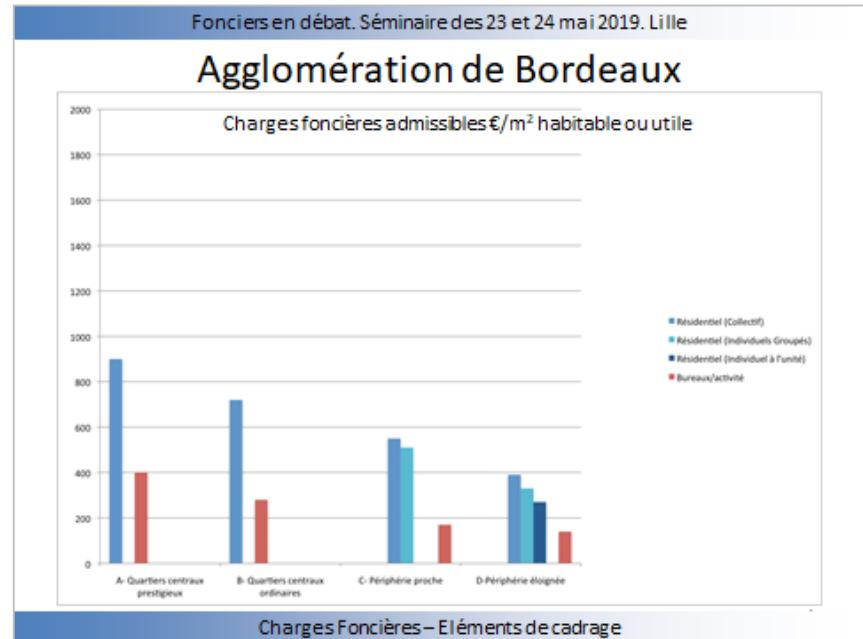


Fanny Cottet - Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne

Elles contribuent à réveiller des marchés atones, ou à dynamiser des quartiers délaissés, des friches. La conclusion pour les collectivités locales est de travailler sur des échelles plus larges que la commune ou l'intercommunalité, au sein de systèmes urbains qui permettent de comprendre la dynamique des besoins en foncier et de coordonner l'offre d'infrastructure tout en évitant les concurrences préjudiciables. Des solutions opérationnelles ont été explorées, rejetant les idées reçues sur la présence d'entreprises et leur impact sur le territoire, reprenant le sujet par les besoins d'usage, et rendant compte d'acceptabilités possibles entre les pratiques résidentielles et les pratiques des entreprises.

« Des limites de l'optimisation du foncier économique : la hiérarchie des prix fonciers et son impact à la segmentation des espaces »

Les propos n'ont pas ignoré la lourdeur des processus qui entravent la recherche d'une optimisation du foncier économique et de son articulation avec les autres usages urbains. La hiérarchie des prix fonciers, entre usage résidentiel et usage économique, plaide contre l'installation des activités dans les villes et contribue à la segmentation des espaces.



Arnaud Bouteille - – Fonciers en débats – FIDERIM/CARESLE CAPITAL

Nombre de projets de développement économique, largement soutenus par les pouvoirs publics, s'implantent encore dans des vides urbains, inaccessibles sans voiture, au détriment des équilibres urbains et sociaux. L'opacité qui règne encore sur les besoins des entreprises et leur modèle économique en matière foncière encourage des décisions arbitraires et peu durables. Les décalages de temporalité entre les décisions d'aménagement et les choix de localisation des entreprises favorisent les distorsions et un manque de cohérence.

Le foncier économique dans les montages opérationnels

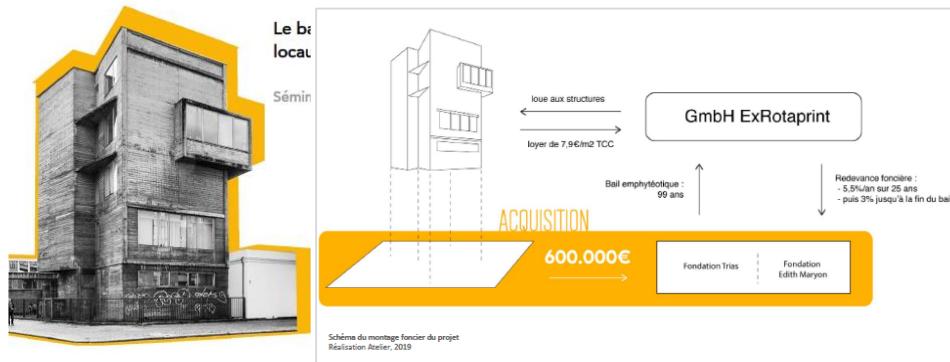
- Bâtir un plan d'actions pour chaque site identifié
 - Pour la valorisation de zones d'activités économiques ou commerciales vieillissantes, ou d'un foncier/immobilier identifié
 - Dans le développement de nouvelles ZAE / ZC pour garantir une utilisation économe du foncier et un développement durable des fonciers à vocation économique
- Basé sur une approche de commercialisation et des bilans financiers précis
 - Études préopérationnelles intégrant les contraintes de marché, les montages juridiques et financiers permettant la mise en œuvre de projets immobiliers (stratégie / portage foncier, test opérateurs...)

Sources : TotalCoordonné, Chambre Régionale de l'Artisanat, Etude TECNA, Sofred 2013

Stéphanie Bouchez - EPFIF

« Des propositions de connaissance et de régulation, d'innovations sur le foncier économique »

Les participants ont trouvé des propositions de connaissance et de régulation, l'existence de compétences qui permettent de dépasser les *a priori* et des supports de diffusion d'innovations à développer.



Université Paris 1 Panthéon Sorbonne

5. Les outils et démarches utilisés par les métropoles

- Faire émerger des projets démonstrateurs et innovants :
 - Bordeaux - Démarche AIRE** (Aménager, Innover, Redessiner, Entreprendre) à Bordeaux
- Grand Paris** : La Fabrique, Hôtel logistique (Sogaris) et Villejuif Biopark (SADEV 94)

Vue depuis le Rue Léon Geoffroy

18 Juillet 2013

S. Duvillard et N. Gillio - PACTE et CEREMA

Pour en citer quelques-unes nous retiendrons les solutions de suivi des marchés du foncier économiques avec la prise en compte de marchés émergents, le rôle des partenariats public-privé pour la réalisation des espaces d'activité en portage foncier, les possibilités offertes par les gestionnaires de site pour adapter les zones d'activités dans la durée, ou encore le développement des nouvelles opportunités de l'urbanisme temporaire.



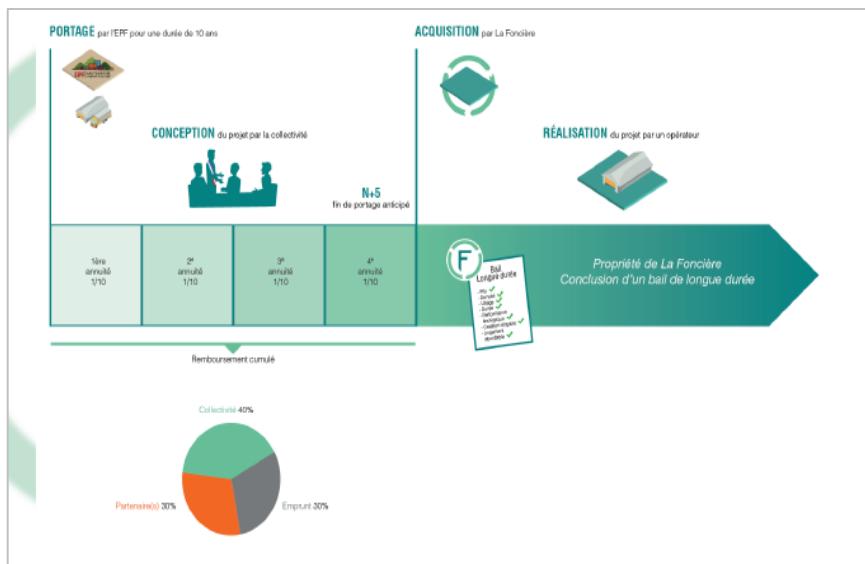
Fanny Cottet



J.Ch Poussin – EPF Bretagne



Luc Malnati- zone industrielle et artisanale de la Pallanterie



Th. Sablé – EPF74

Arrêter de penser à la parcelle

Eclater les usages

Affiner la connaissance

Renforcer l'attractivité

Penser intensité des usages

S'appuyer sur les services

Innover

Synopter

Jean-François Vallès
(jfvalles@synopter.com)
Tel : 02.40.89.47.66. -
www.synopter.com -
twitter.com/synopter



Synopter – Quelques propositions pour optimiser le foncier économique dans les ZAE existantes