



MÉTROPOLE
EUROPÉENNE DE LILLE

L'observation au service de la stratégie foncière économique ou l'exercice du regard neuf : l'exemple du développement d'une application sur la dynamique des parcs d'activité

Séminaire organisé à Lille les 23 et 24 mai prochain organisé par le
CEREMA et l'association foncier en débat – stratégie foncière économique

Christine Lafeuille
Benjamin Coutereel

MEL

Dominique Mestrassat – Cassou,
ADULM

BREVE PRESENTATION DU TERRITOIRE DE LA MEL

- Métropole Européenne de Lille
- Etablissement public de coopération intercommunale
- 90 communes
- 1,1 millions d'habitant
- +/- 600 km²

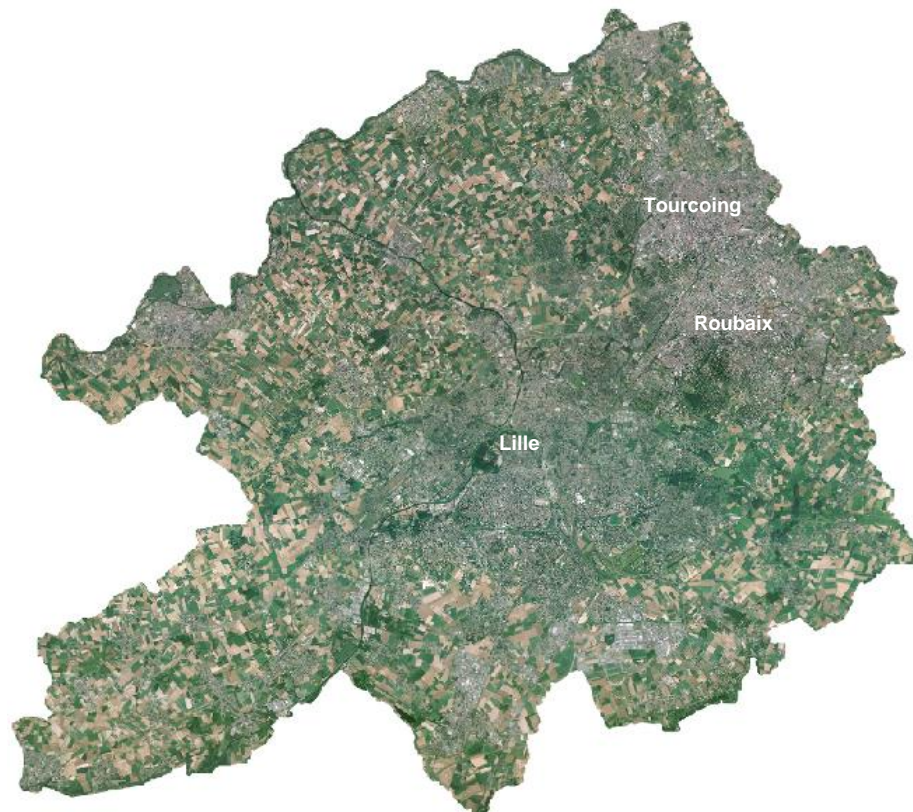
Un territoire à la fois urbain et rural (50/50)

Un territoire en mutation (post industriel)

Une stratégie de développement :

Préservation des espaces agricoles

Extension urbaine limitée
Renouvellement urbain



Instaurer une nouvelle approche des
problématiques foncières

DES CONSTATS EN APPUI D'UNE NOUVELLE APPROCHE

Economique



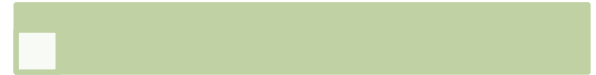
- Raréfaction de l'argent public – hausse prix du foncier
- Accélération des cycles économiques
- Interrogations sur l'efficacité des politiques menées

Sociétaux et environnementaux



- Préservation de l'environnement
- Sol ressource non renouvelable – lutte contre l'étalement urbain – économie
- Nature en ville – urbaniser autrement

Gouvernance

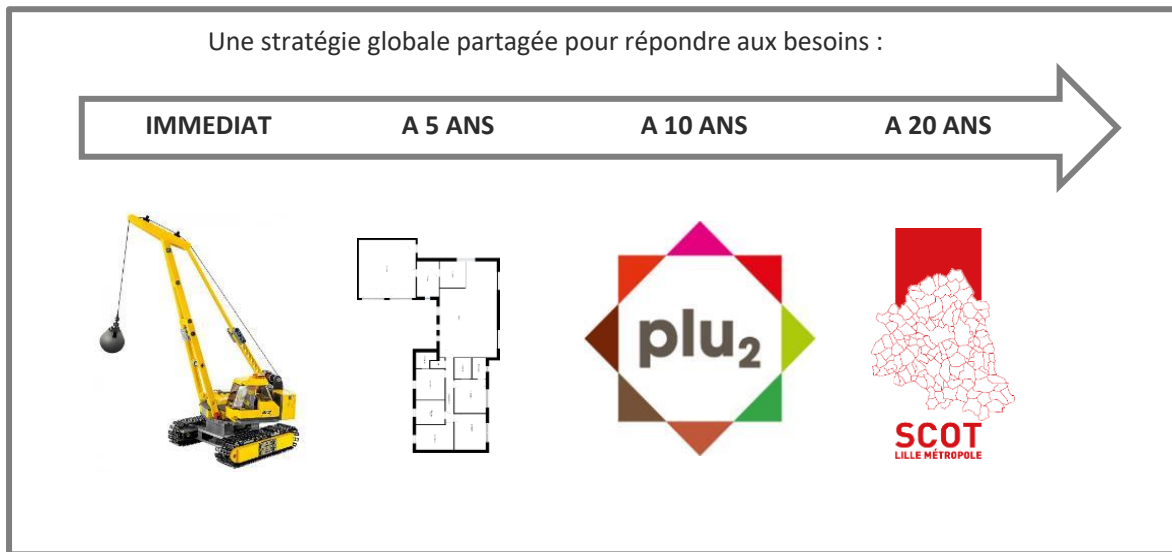


- Redéfinition du paysage institutionnel global
- Recherche d'économies et d'équilibre dans les interventions publiques
- Concurrence accrue entre les territoires

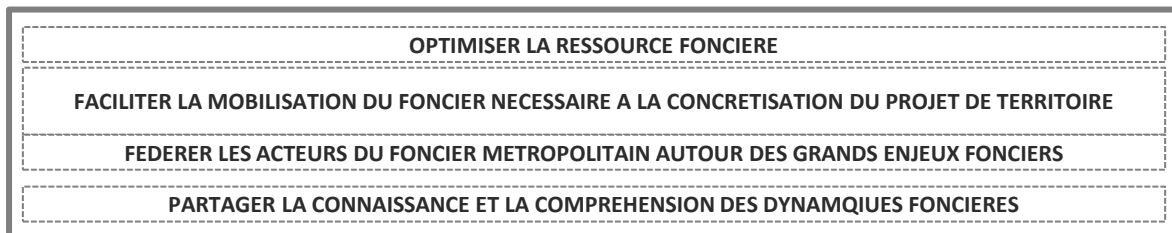
AGIR!

(mais pour faire quoi?)
- par Pénélope Bagieu -

Instaurer une nouvelle approche des problématiques foncières



4 OBJECTIFS STRUCTURANTS



OBJECTIF N° 1 - INFLUENCER LES ACTEURS PAR L'APPORT DE CONNAISSANCES, D'EXPERTISES ET DE MÉTHODOLOGIES FONCIÈRES

Connaissance

Expertise
foncière

Partenariats

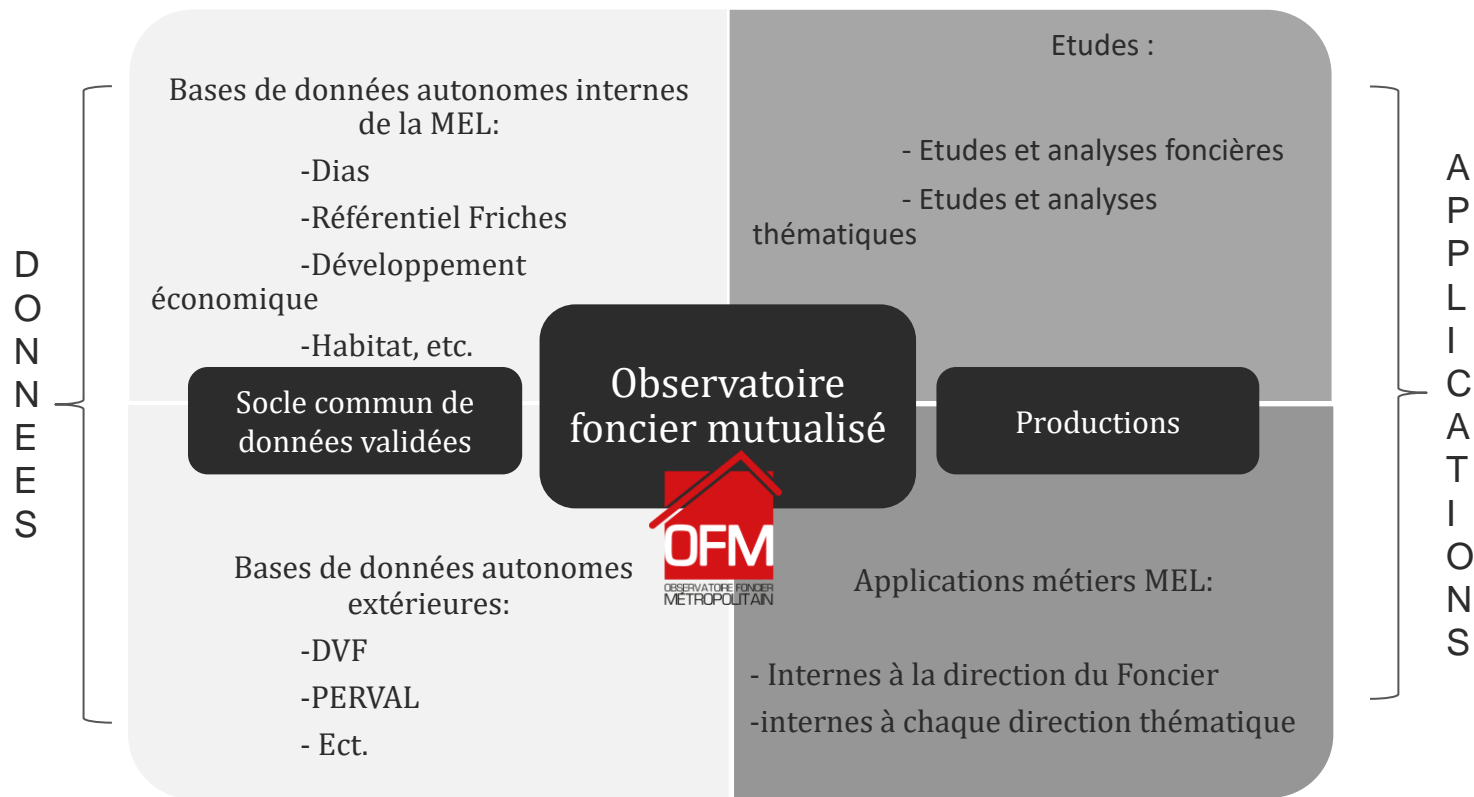
Diagnostic et
analyses
foncières



Acteurs internes et
externes

Elaboration de
stratégies thématiques

L'observatoire MEL-ADULM au carrefour des productions et des études



La thématique économique sous l'angle foncier sur le territoire de la MEL

Sur la base d'un portrait socio-économique synthétique, il apparaît que le territoire de la MEL représente :

- 2 % de la superficie régionale
- 20 % de la population régionale
- 24 % des emplois avec 510 000 emplois sur la MEL
- 44 % du PIB régional avec près de 70 M€
- 18,8 % des logements de la région avec un parc de l'ordre de 532 000 logements

Sur le territoire de la MEL, entre 2005 et 2018, 267207 mutations onéreuses ont été enregistrées dans la base de données DV3F. Ce qui représente un montant total échangé de 56,2 milliards d'euros, soit près de 4,01 milliards d'euros par an sur la période.

Contextualisation générale de la thématique économique sur le territoire de la MEL

- Les documents de planification

Dans le cadre des travaux d'élaboration du SCOT Lille Métropole, l'Agence d'Urbanisme Lille Métropole (ADULM) a quantifié l'étalement urbain à 264 ha par an (sur 10 ans : 2001 à 2013 et sur le territoire du SCOT qui dépasse celui de la seule métropole). Le rythme annuel de consommation foncière est toutefois en diminution sur la période :

- 302 ha/ an sur 2001-2008
- 211 ha/an sur 2008-2013

A horizon 20 ans, les tendances suivantes sont à prendre en considération :

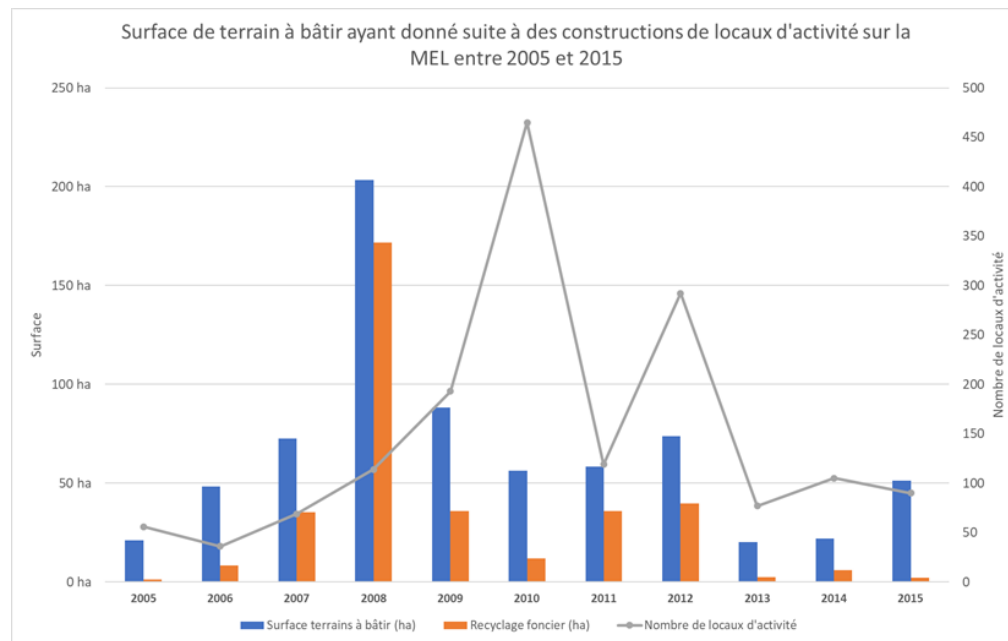
- Démographie : + 114 000 ménages
- Développement résidentiel : + 130 000 logements
- **Développement économique : + 2 630 hectares**
- Besoin en infrastructures : + 140 hectares*

À l'échelle du SCOT, ce sont près de **4 000 hectares de potentiel en renouvellement urbain** qui ont été identifiés (friches, dents creuses, secteurs sous-exploités comme les grandes surfaces de stationnements, certaines zones d'activités...). Il détermine ainsi une enveloppe en extension urbaine maximum de 1 960 ha pour le territoire de la MEL à horizon 20 ans. Seuls 2/3 de cette enveloppe, soit 1 307 ha, peut être mobilisé dans un premier temps pour les 10 ans à venir, c'est-à-dire dans le cadre du PLU 2.

Contextualisation générale de la thématique économique sur le territoire de la MEL

Entre 2005 et 2015, 470 transactions de terrains à bâtir (programme mixte inclus) à vocation économique ont donné suite à la construction de **1 616 locaux d'activité sur plus de 700 ha de terrain (715 ha) dont près de la moitié correspond à du recyclage foncier (351 ha) pour 402 millions d'euros**. Outre le pic de consommation en 2008, les terrains à bâtir destinés à l'activité économique concernent une quarantaine de transactions et environ 59 ha de terrain à bâtir par année. Le recyclage foncier dans ce sous-segment de marché est le plus marqué.

En ce qui concerne, **le marché de l'immobilier non résidentiel (locaux d'activités, bureaux, commerces), on constate que la part des transactions de locaux tertiaires est nettement majoritaire** sur l'ensemble entre 2005 et 2015. **La localisation de ces mutations de locaux d'activités est déséquilibrée sur le territoire.**



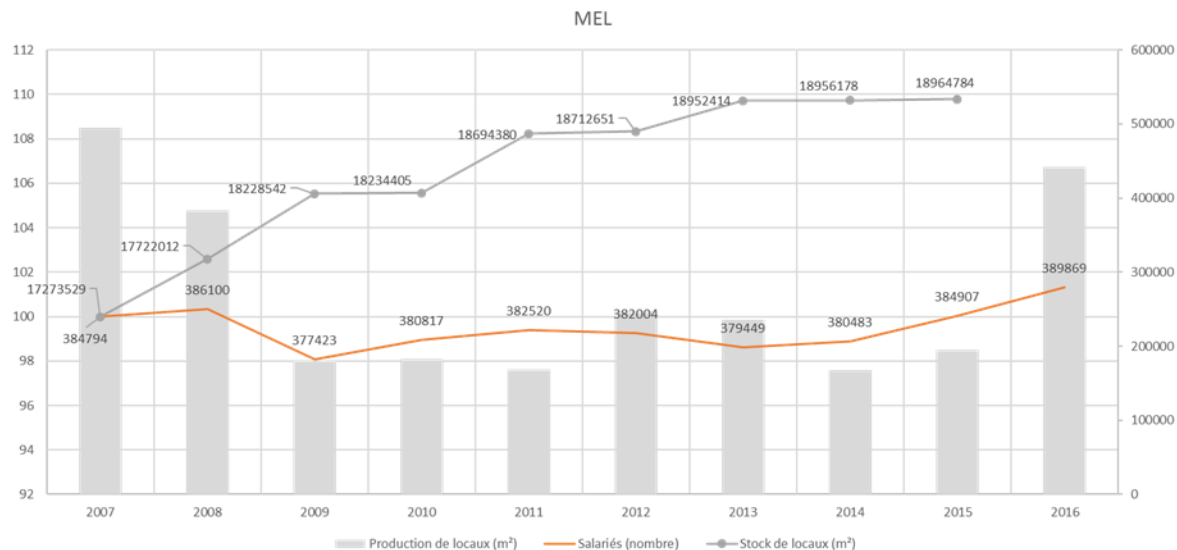
Rythme de ventes des terrains à bâtir ayant donné suite à des constructions de locaux d'activité sur la MEL entre 2005 et 2015

Source : retraitement DV3F

Contextualisation générale de la thématique économique sur le territoire de la MEL

Entre outre, entre 2007 et 2016, on constate une croissance faible du nombre de salariés (+1,32%) mais une augmentation forte du stock de surfaces locaux non résidentiels (+9,79%).

Cet écart peut traduire une certaine obsolescence des locaux d'activités existants, soit dans leur configuration, soit dans leur emplacement et transformer progressivement certains sites en friches. D'autre part, la tertiarisation d'une partie des activités sur le territoire peut aussi venir renforcer ce phénomène du fait de ratio nombre d'employés par m² de surfaces d'activités beaucoup plus élevés que dans le secteur secondaire.



Evolution du nombre de salariés et du stock de locaux d'activités sur le territoire de la MEL entre 2007 et 2016

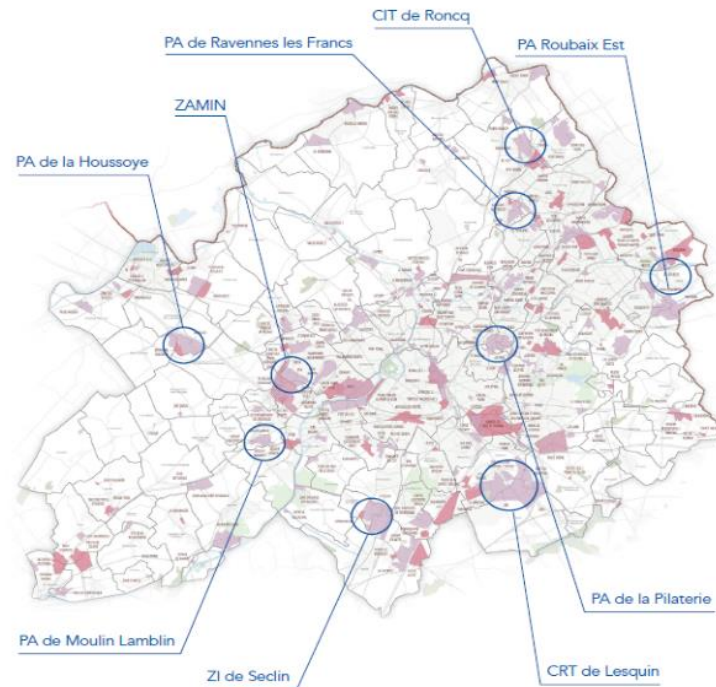
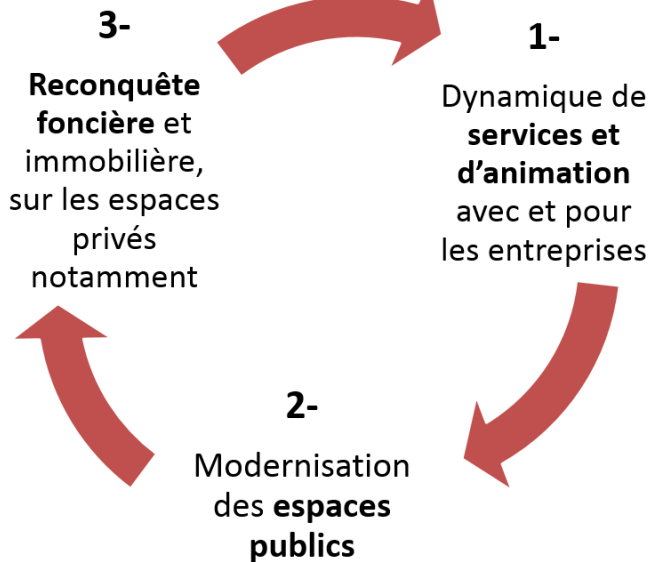
Sources : INSEE, URSSAF, Sitadel

La redynamisation des parcs d'activité

Objectif : Attirer de nouvelles activités et améliorer la qualité d'accueil pour les entreprises (1 300) et leurs salariés (30 000).

9 parcs 2018-2020

3 GRANDS AXES D'INTERVENTION



Axe reconquête foncière et immobilière

Axe foncier et immo	
Enjeu	Actions
Mieux connaître nos parcs	Action SIG sur nos 9 parcs (automne 18) avec mise à jour des données tous les 6 mois
	Eprouver ces données auprès des commercialisateurs de la place (automne 18)
	Des secteurs cibles ont été identifiés et vont être partagés avec les ASL (printemps-été 19)
Intervenir sur des transactions stratégiques	Contacts avec les propriétaires et les commercialisateurs sera assuré comme nous l'avons initié sur le CIT de Roncq (S2 2019)
	Délibération de Droit de Préemption Urbain en avril 19.
	Les cibles sont des fonciers/immobiliers ayant vocation soit d'accueillir des équipements offrant des services communs à la zone, soit de fluidifier des transactions qui n'aboutissent pas sur des sites avec un vacance supérieure à 5 ans.
Enjeu de faciliter la mise en place d'usages nouveaux ou transitoires	Eventuel appui de l'EPF sur le portage
Enjeu de régulariser les passifs de domanialité	Appel à projet avec la mission agriculture (été 19)
	Régularisation notamment vis-à-vis de la CCI (2019)



Le développement d'une application sur la vacance dans les parcs d'activité pour répondre aux enjeux de renouvellement urbain fixés par les documents de planification

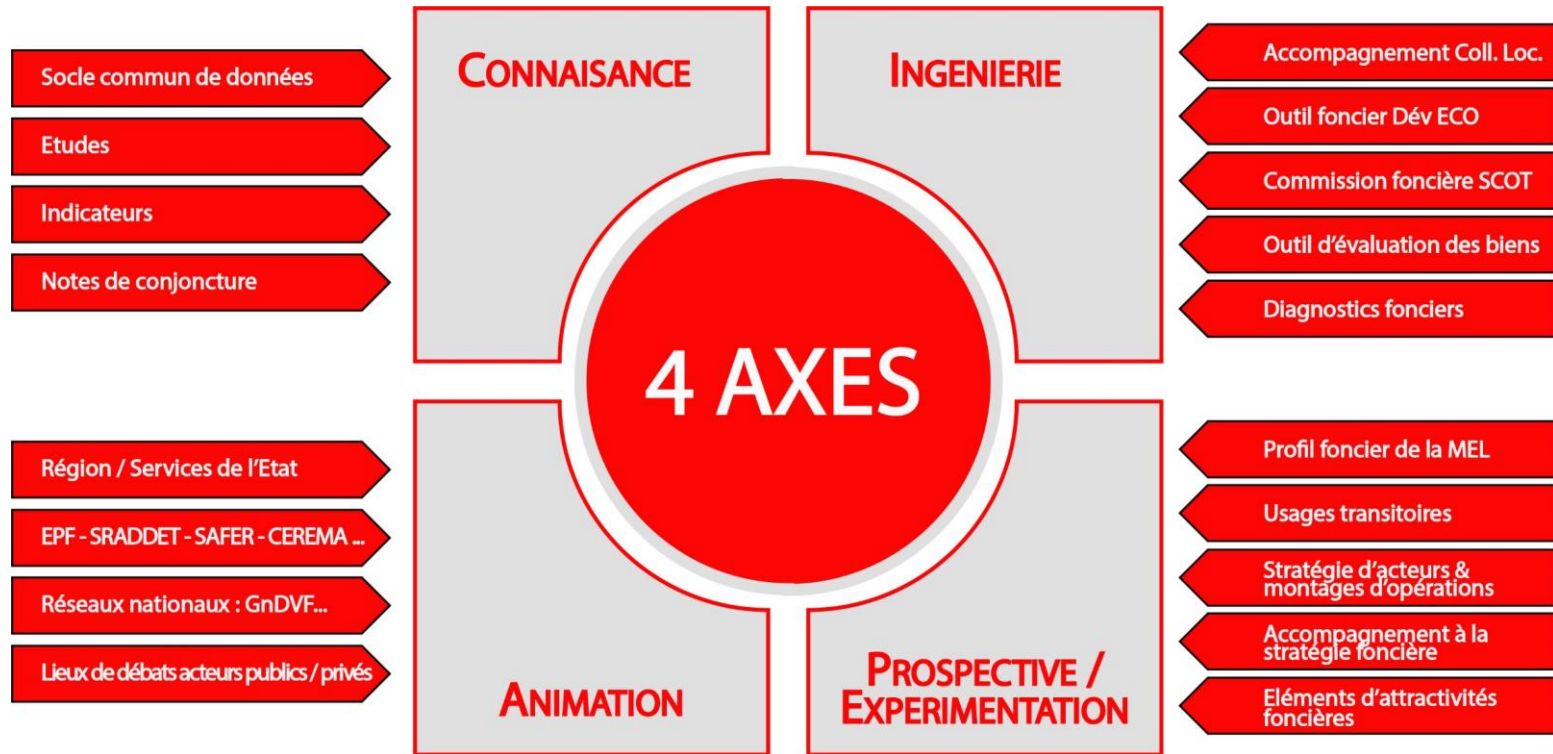




**OUTIL DE SUIVI DU FONCIER ET
DE LA VACANCE IMMOBILIERE
EN PARCS D'ACTICITES**



**APPLICATIF
TERRAIN**





MÉTROPOLE
EUROPÉENNE DE LILLE