



Synopter

Conditions d'optimisation du foncier économique dans les ZAE existantes

Intervention de Sybille Thirion CERF & Jean-François Vallès Cabinet Synopter
Fonciers en débat 23 et 24 mai 2019 Lille

Longtemps ignorée, l'optimisation foncière des ZAE existantes se pose aujourd'hui avec une acuité particulière sous l'effet conjugué de la pénurie foncière annoncée (objectif de 0% d'artificialisation des sols en 2015) et du maintien des besoins de développement des entreprises.

Cette question n'est pas simple à aborder. Contrairement au secteur du logement, peu d'expériences existent dans ce domaine. C'est la raison pour laquelle le CERF a piloté, en s'appuyant sur l'expertise du cabinet SYnopter, une démarche prospective visant à identifier les leviers et outils favorables à l'optimisation de ces espaces.



Partie d'une commande foncière (reconquête des fonciers délaissés et des bâtis anciens), la démarche s'est très vite déportée sur les champs qui conditionnent réellement l'évolution de ces zones et donc les usages du sol : le culturel, le temporel, le cognitif et enfin l'anticipatif.

Culturel : la question de la densification ne pourra se faire sans une prise de conscience que la densité est certes possible, à l'image de nombreuses zones sur des territoires très attractifs (région parisienne) ou contraints (Pays-Bas), mais également vertueuse et génératrice de gains pour les territoires et d'économies pour les entreprises. La verticalité doit ainsi être envisagée comme une solution pertinente comme c'est de plus en plus le cas dans les territoires contraints et surtout comme ce fut le cas par le passé.

Culturel : dépasser notre vision horizontalo-bucolique

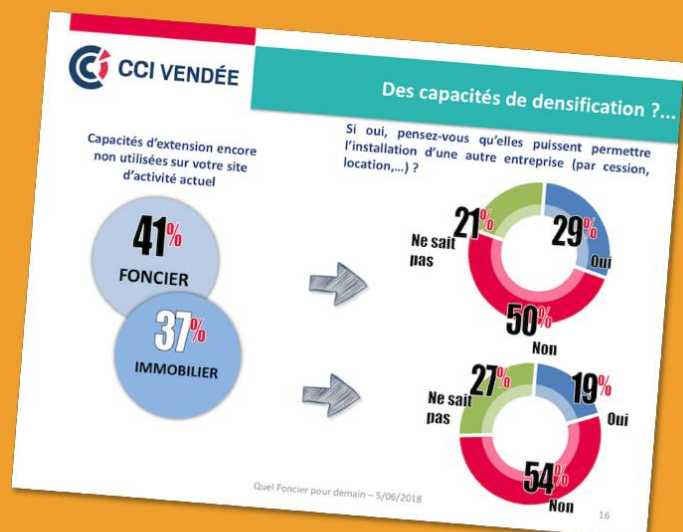


Culturel : dépasser notre vision horizontalo-bucolique

La salle de réunion mutualisée nous a fait économiser **39 620 € HT** lors de notre implantation !



Synopter

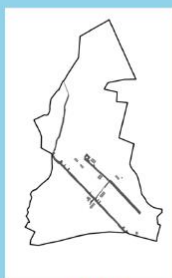


Accompagner les chefs d'entreprise sur ces thématiques

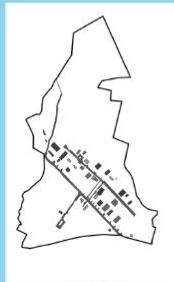
Temporel : l'aménagement de nouvelles zones d'activités se fait souvent avec un sentiment d'urgence et sur des surfaces plus importantes que par le passé. Cela engendre une urgence non plus d'implanter des entreprises mais de vendre du foncier pour en limiter la charge financière. Le risque est grand alors d'être moins contraignant sur les implantations et de favoriser les délocalisations locales d'entreprises qui laissent derrière elles leurs lots de bâtiments anciens et d'obligations de dépollution. Cette urgence est à mettre en perspective avec la durée de vie des zones d'activités, plus de cinquante ans pour les plus anciennes. Cette fuite en avant ne favorise pas la régénération des bâtiments hors marchés et contribue à leur démultiplication sur les zones les plus anciennes.

Temporel : penser les temps longs

Synopter



1968



1981



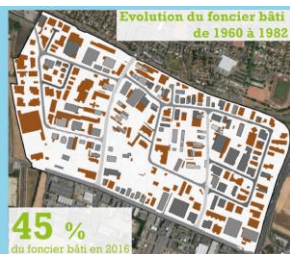
2005



2016



Les raisons qui vous poussent à créer un nouveau site ou changer de site :
 60 % manque de place - 31 % locaux obsolètes - 24 % statut d'occupation CCI Vendée



Régénérer l'existant



Synopter



Synopter

Cognitif : les principes de création de valeur sur les zones d'activités sont parfois mal appréhendés par les acteurs locaux. La création de richesse à travers la fiscalité locale (taxe foncière bâtie, CVAE et CFE) trouve sa source dans les bâtiments et non dans les marges de recul. Que penser alors de l'efficacité de l'action publique quand la moyenne des surfaces bâties sur les zones d'activités avoisine les 20 %. Et que penser des grands tènements dédiés au stationnement et qui pourraient aisément être réduits par des solutions verticales pour laisser la place à de nouvelles entreprises ?

Cette connaissance des zones doit aussi s'affiner pour rechercher des marges d'interventions dans les fonds de parcelles et les interstices. A travers des opérations de remembrement et des solutions innovantes, il est alors possible d'envisager l'implantation de nouveaux bâtiments et de nouveaux services sans intervenir sur l'existant. C'est l'occasion de dépasser un levier classique d'intervention qui est de refaire les voiries en pensant que cela suffira à faire revenir les entreprises et de s'intéresser aux services pour renforcer la qualité de vie et d'usage sur les zones d'activités. De nombreuses solutions peuvent alors être envisagées, notamment dans une logique de mutualisation, et contribuer réellement à renforcer l'attractivité.

Cognitif : affiner la connaissance pour créer de la valeur

Création de valeur

=

TFB + CVAE + CFE

+

emplois

-

entretien espaces communs



Synopter

Cognitif : affiner la connaissance pour créer de la valeur

Optimiser les surfaces de stationnement

La ruche d'entreprises La Tossée - Tourcoing



Bâtiments : 23 %
Fonctionnement : 9 %
Stationnement : 23 %
Espaces verts : 36 %
Voie : 9 %



Synopter

Exploiter les marges

Qualité ?

Bureaux ?

Restauration ?

Synopter

1 surface de 4 000 m²
15 000 m² de stationnement < 200 m

Principales surfaces
800 à 2 800 m²

Synopter

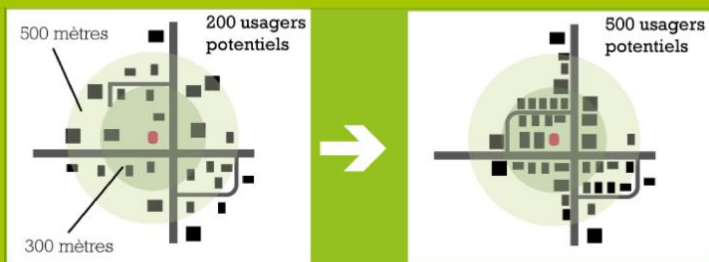
Cognitif : affiner la connaissance pour créer de la valeur

Synopter

Penser convivialité, réseaux, services



Remettre les services au cœur des parcs



Anticipatif : les évolutions technologiques, en particulier au niveau de l'autonomie de solutions de déplacement des marchandises et des personnes laissent entrevoir de nouvelles opportunités pour renforcer l'optimisation des usages du foncier en en déconnectant certains des parcelles. Par exemple, les véhicules autonomes permettent d'envisager des solutions de stationnement éloignées des bâtiments des entreprises car le véhicule viendra tout seul vous chercher à la sortie du travail. Il en va de même pour les marchandises qui laissent penser que demain le stockage pourra se faire dans des entrepôts automatisés situés à l'autre bout d'une zone d'activités.

Anticipatif : penser demain



Synopter

Anticipatif : penser demain

Repenser les flux



Synopter

L'optimisation des usages du foncier sur les zones d'activités repose donc sur l'intégration de quelques règles clés : arrêter de penser à l'échelle de la parcelle, anticiper dès aujourd'hui leur mutation pour être en mesure d'accueillir de nouveaux projets demain, éclater les usages en pensant externalisation et mutualisation, affiner la connaissance des zones d'activités, renforcer l'attractivité des zones existantes pour leur redonner un avantage compétitif, penser l'intensité des usages pour rendre viables de nouveaux services et surtout innover.

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
(jfvallès@synopter.com)
Tel : 02.40.89.47.66. -
www.synopter.com -
twitter.com/synopter



Chiswick Park, Londres, Angleterre