

Le foncier de l'activité économique, un enjeu régional

Comment une politique d'action foncière publique peut-elle favoriser la création d'un maximum d'emplois tout en limitant l'étalement urbain. Retour d'expérience de la région PACA.

Malgré un solde migratoire qui stagne à + 0,4 % par an depuis 2009¹, la région Provence-Alpes-Côte d'Azur demeure la troisième région de France, en termes d'emplois touristiques directs², et il continue de s'y créer de nombreuses entreprises (14 000 durant le premier trimestre 2017)³. Cette attractivité demeure un enjeu stratégique à maintenir et développer.

La loi sur « la nouvelle organisation territoriale de la république »⁴ a remanié le cadre d'exercice des différentes responsabilités territoriales. L'échelon régional s'est vu attribuer la responsabilité de définir les orientations économiques, au travers de l'élaboration d'un « Schéma régional de développement économique, d'innovation et d'internationalisation » (SRDEII). Les EPCI de la région dont le nombre a été réduit, retrouvent la compétence « développement économique » redéfinie par la loi, et donc la gestion des Zones d'activités économiques.

Aux objectifs de production de logements répondant aux besoins du territoire, s'ajoutent des aspects de compétitivité et de dynamisme économique, pesant de concert sur l'élaboration d'une stratégie sur les territoires. Pour cela, une politique foncière éclairée, anticipative et adaptée, prenant en compte les besoins des entreprises endogènes et l'accueil de nouvelles activités, paraît être la clé de voûte de l'aménage-

ment territorial des années à venir.

La problématique foncière est profondément renouvelée dans le cadre des nouvelles lois environnementales. Ressource rare le foncier est particulièrement recherché du fait de très fortes contraintes, toutes les communes de la région étant soumises à au moins un risque naturel⁵. Avec une multiplicité d'usages et de fonctions, le principal inconvénient à la rareté du foncier disponible conjuguée à la demande permanente, est l'augmentation du prix et de la « dureté foncière » (liée aux types de propriétés et aux droits de propriétés⁶). La rareté foncière est accentuée par la réglementation des documents d'urbanismes qui cantonne l'urbanisation dans les espaces déjà partiellement bâtis ou viabilisés, la volonté étant de préférer le renouvellement à l'étalement urbain. L'ouverture de nouveaux fonciers ne conduisant pas en effet à un rééquilibrage du marché et une baisse des prix⁷, l'enjeu aujourd'hui est donc en grande partie de savoir travailler sur l'existant.

L'augmentation des prix se répercute particulièrement sur les sites urbanisés prisés, mais ce mécanisme est tout aussi valable en zones d'activités, qui sont le réceptacle des demandes des entreprises et doivent faire face à la pression des zones urbaines⁸. C'est dans cette optique d'optimisation de l'action foncière et de maîtrise des prix →

1 Insee, *Flash Provence-Alpes-Côte d'Azur*, n° 33, janvier 2017.

2 Insee, recensement de la population et Sirene.

3 Insee, *Analyse Provence-Alpes-Côte d'Azur*, n° 13, avril 2015.

4 Loi NOTRe de 2015, voir www.gouvernement.fr/action/la-reforme-territoriale

5 Gaspar, ministère chargé de l'Écologie, décembre 2008 ; « Les risques naturels en Provence-Alpes-Côte d'Azur », BRGM et DREAL PACA, 2009, 134 pages.

6 www.paca.developpement-durable.gouv.fr/durete-fonciere-a3506.html

7 Ghislain Geniaux *et al.*, « Les effets prix de l'offre foncière », *Revue d'économie régionale & urbaine*, 2015/1 (mai), p. 273-320. DOI 10.3917/teru.151.0273

8 *Études foncières*, Nicolas Portier, n° 148 « Les réorientations induites par la réforme fiscale, p. 42.

→ que la question du ciblage des actions d'aménagement stratégique dans un cadre institutionnel évolutif doit être soulevée.

Initié à la question du développement économique au travers des deux « Opérations d'intérêt national » de la région (« OIN Euro-Méditerranée » et « OIN Éco-Vallée Plaine du Var »), l'Établissement public foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur s'est impliqué de longue date dans les outils d'observation du foncier d'activités (observatoires des Alpes-Maritimes et du Var). La problématique s'est rapidement présentée sous plusieurs aspects, notamment au travers de l'enjeu

du maintien des emplois et sur le volet de la relocalisation d'entreprises déplacées. Le développement économique est maintenant inscrit au sein de son Plan pluriannuel d'intervention (2016/2020), lequel prévoit de structurer ses actions autour des documents stratégiques régionaux et infrarégionaux ciblés.

Pour les territoires, la question majeure derrière la politique foncière, reste celle de l'emploi. L'EPF PACA, ayant à la fin 2016 plus de quarante projets en cours comportant un volet économique (plus de 200 M€ d'engagements financiers), est donc très mobilisé sur la question du foncier écono-

mique et de l'emploi.

Pour cela, le préalable à la planification reste l'observation. Depuis plusieurs années, différents observatoires fonciers coexistent en PACA. Les objectifs sont clairs, acquérir une meilleure connaissance collective du foncier, aider à la planification pour installer et ancrer localement les entreprises exogènes sans omettre les besoins des entreprises endogènes. Mais une attention particulière est portée aux activités de la sphère productive, à savoir les « activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone et activités de services tournées principalement vers

Entretien avec Sylvain Adaoust, chargé d'études à l'Insee

Quel était l'objectif poursuivi par ces études ?

L'objectif de ces travaux était de localiser et de cartographier le plus précisément possible, les zones où l'emploi (et donc l'activité économique) se concentre sur le territoire. Puis de les caractériser.

À quoi correspondent donc les « zones de concentration de l'emploi » ?

Les « zones de concentration de l'emploi » (ZCE) sont les espaces du territoire qui revêtent conjointement deux caractéristiques : une densité d'emplois supérieure à 10 emplois salariés par hectare, et un nombre d'emplois supérieur à 2 000. Ainsi, une zone à forte densité mais cumulant moins de 2 000 emplois n'est pas une ZCE (et ne figure donc pas dans nos résultats), pas plus qu'une zone rassemblant énormément d'emplois, mais peu dense car très vaste.

Les ZCE ont été construites à l'aide d'un outil d'analyse spatiale développé par l'Insee. Basée sur un découpage du territoire en carreaux, cette technique permet de localiser précisément les établissements et de s'affranchir du caractère conventionnel des limites administratives ou des zonages statistiques usuels. Ainsi, une ZCE peut être tout entière située à l'intérieur d'une commune, ou bien à « cheval » sur deux communes.

L'emploi étudié ici est l'emploi salarié privé (au sens de la catégorie juridique des établissements), champ qui intéresse prioritairement l'EPF.

Quelles sont les sources de données utilisées pour les études ?

L'étude est basée sur l'exploitation du Système informatisé du répertoire national des entreprises et des établissements (Sirene) et de la base Connaissance locale de l'appareil productif (Clap). Sirene, qui contient l'information relative à l'adresse, permet la géolocalisation des établissements. Clap fournit leur nombre d'emplois et leur orientation sectorielle. Les données sont datées du 1^{er} janvier 2011 ou du 1^{er} janvier 2013, en fonction des territoires considérés.

Comment avez-vous identifié les ZCE ?

Le repérage des zones de concentration de l'emploi s'effectue en deux grandes étapes, la géolocalisation des établissements dans un premier temps puis le regroupement des emplois par carroyage. La géolocalisation des établissements nécessite un important travail de recherche et de vérification des adresses. Une fois ce travail mené à bien, la confrontation des résultats avec la connaissance de terrain des acteurs publics locaux associés s'est avérée indispensable (EPCI, CCI, agences d'urbanisme, conseils départementaux, etc.). L'étape suivante consiste à dénombrer les emplois à l'échelle de « micro-territoires » qui correspondent à des carrés de 100 mètres de côté (soit un hectare). C'est la méthode du carroyage : on superpose au territoire une grille de carreaux de 100 mètres de côté puis on dénombre dans chaque carreau les emplois salariés de tous les établissements qui y sont implantés.

On sélectionne ensuite les carreaux qui comptent le plus grand nombre d'emplois ; le seuil minimal est fixé à 33 emplois par hectare, seuil qui assure de retenir au moins

10 % des carreaux non vides. Sur la base de cette grille des carreaux les plus denses, on considère que les groupes de carreaux qui sont proches les uns des autres feront partie d'une seule et même zone. Le critère de proximité est fixé à moins de 500 mètres (abaissé à 300 mètres pour Marseille, Nice et l'« aire toulonnaise », en raison du caractère particulièrement dense de ces zones). Parmi ces groupes de carreaux, on sélectionne ensuite ceux qui cumulent au moins 2 000 emplois.

Pour faire de chaque ZCE une entité d'un seul tenant, on incorpore ensuite les carreaux environnants de chaque carreau dense¹. Cela permet en outre d'intégrer l'emploi plus diffus situé aux marges des territoires les plus denses, et aussi de tenir compte de la surface des locaux, dont les périmètres peuvent déborder des carreaux sélectionnés. Enfin, on « lisse » les contours de chaque ZCE, en s'aidant de fonds de carte du bâti ou d'images satellites. On ne s'interdit pas, alors, de retoucher à la marge les limites de certaines ZCE, lorsque l'on se retrouve devant des cas d'imprécision avérée. ■

¹ Le calcul exact du « disque » considéré autour de chaque carreau dense est égal à la moitié de la distance la plus grande entre plus proches voisins de la zone (soit la distance minimale pour qu'aucun carreau ne reste isolé).

les entreprises de cette sphère »⁹. Le secteur industriel, au travers de ses consommations intermédiaires, des effets d'entraînement qu'il exerce sur les activités économiques¹⁰, du développement des services aux entreprises et de la création de valeur ajoutée, demeure un moteur de l'activité économique. Il est donc complémentaire au développement des activités présentes, c'est-à-dire « mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone »¹¹ sur le territoire régional.

La variété des périmètres, des supports et des méthodes variés des observatoires locaux ont conduit, en 2017, le conseil régional à lancer un « protocole d'observation foncière régionale » qui sera basé sur une harmonisation de l'existant réalisé par les CCI de PACA, et incrémenté par de nombreux apports structurants de la part du Cerema, du Crige (Centre régional de l'information géographique de Provence-Alpes-Côte d'Azur, centre de ressources en géomatique au service des organismes publics de la

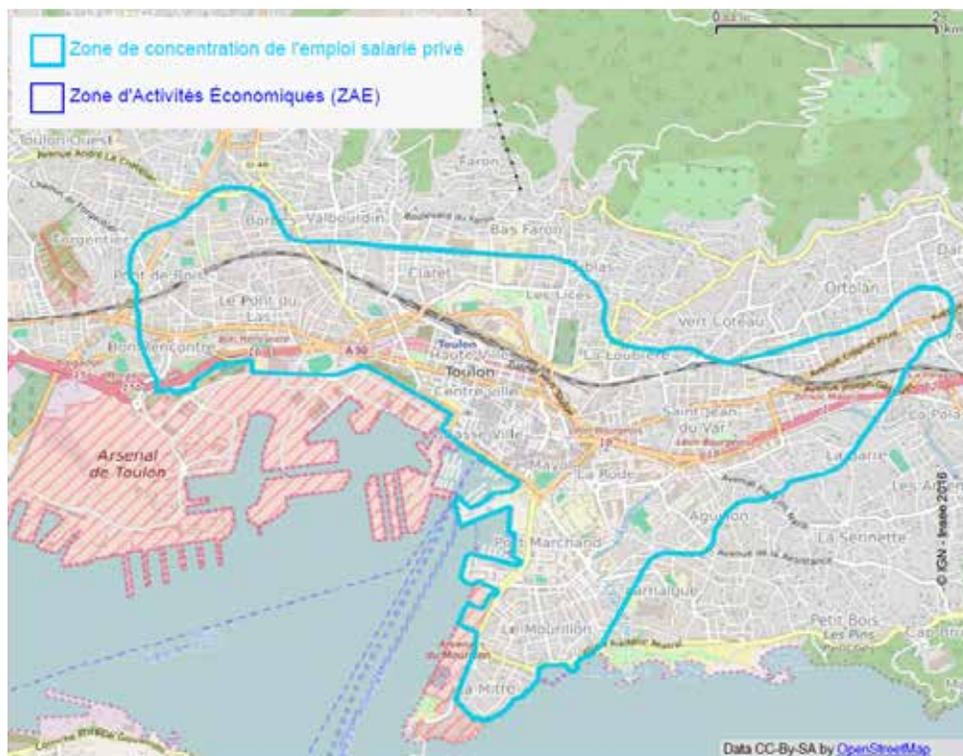
9 Insee, « Sphère présenteielle, sphère productive », guide méthodologique, juillet 2015, 8 p.

10 Datar, 2004.

11 Définition du concept de « sphère économique », insee.fr

Zones de concentration de l'emploi salarié privé et les Zones d'activités économiques à Toulon

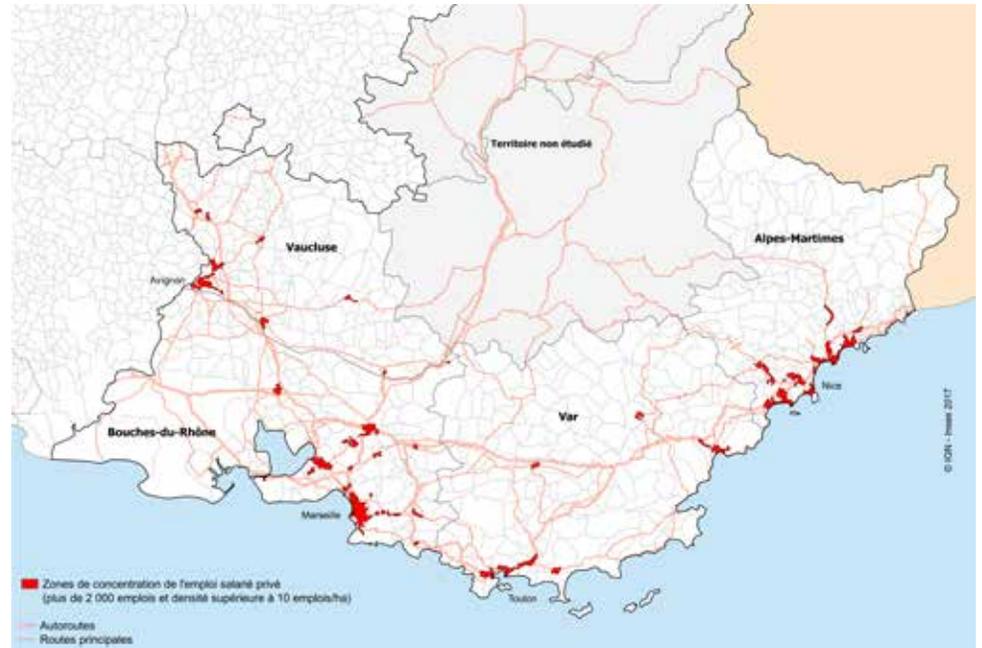
Sources : Insee, Sirene 2013, Clap 2012.



Zones de concentration de l'emploi salarié privé en PACA

Les communes mentionnées sont les préfectures des départements étudiés.

Sources : Insee-Clap 2010 et 2012, Sirene 2011 et 2013.



région) et des services régionaux.

Pour mieux cibler les secteurs à enjeux de développement et d'aménagement de demain, et pour agir au mieux sur les territoires de la région, l'EPF PACA a commandé à l'Insee des études ciblées sur les « Zones de concentration de l'emploi »

(ZCE). Ce partenariat ouvrant la voie à une connaissance homogène du territoire au travers d'études menées sur les départements de la frange sud de la région entre 2014 et 2017. Les quatre départements traités représentent 95 % de l'emploi salarié privé régional. La méthode mise en œuvre pour réaliser ces études permet de rendre les données facilement comparables d'un territoire à l'autre, d'illustrer ainsi des spécificités foncières pour chaque territoire étudié dans la région et d'ouvrir des pistes de réflexion.

L'heure étant à la sobriété foncière, il est impératif de mettre l'accent sur les opérations de densification et de réhabilitation de l'existant. La ligne de conduite est transposable à toutes les zones économiques, pour répondre au double impératif de sauvegarde des fonciers non artificialisés et de soutien au maintien, au développement et à la création d'emplois. L'idée est de rationaliser l'opération, pour minimiser son impact foncier et maximiser son utilité, en ciblant les zones où se concentrent les activités, mais aussi, très souvent, les habitations.

C'est l'objet des études EPF PACA/Insee, sur les zones de concentration de l'emploi.

Résultats et commentaires

Les principaux résultats des études de l'Insee menés par Sylvain Adaoust sont les suivants :

63 ZCE ont été identifiées, situées →

Zones de concentration de l'emploi salarié privé et les Zones d'activités économiques à Cannes-Mandelieu-la-Napoule

Sources : Insee, Sirene 2011, Clap 2010, CCI Nice-Côte d'Azur.



→ majoritairement à proximité des grands axes routiers. Elles concentrent environ 665 000 emplois salariés privés, soit 54 % de l'emploi salarié privé de la région. Elles occupent 26 000 hectares, soit seulement 0,8 % de la surface de la région. Plus d'un emploi salarié privé de la région sur deux est donc concentré sur moins de 1 % de sa surface. La densité moyenne des ZCE est de 26 emplois salariés par hectare (contre 0,4 emploi par hectare régionalement), masquant d'importantes disparités : les densités s'échelonnent de 10 à plus de 100 emplois par hectare en fonction des zones.

Trois profils économiques concernent plus de six ZCE sur dix (39 zones) : 14 zones sont à dominante industrielle, 12 sont principalement commerciales et 13 sont des zones « en milieu urbain orientées vers les services à la population ». Ces dernières correspondent aux centres villes des plus grandes agglomérations. Elles cumulent plus de 305 000 emplois salariés privés, soit près d'une moitié des emplois totalisés par les 63 ZCE (et un quart de l'emploi régional). À titre de comparaison, les ZCE commerciales concentrent « seulement » 62 000 emplois, et les ZCE industrielles 97 000.

Activités économiques et centre urbain : place à la mixité fonctionnelle

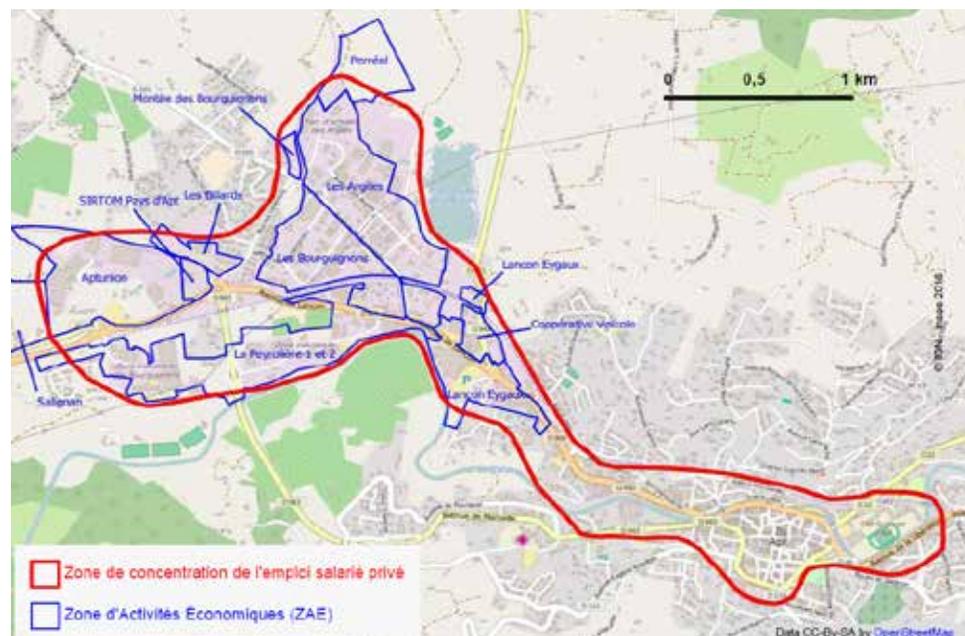
Il est intéressant de sortir du périmètre

de la Zone d'activité économique (ZAE) pour étudier l'emploi. Il ressort de l'analyse des ZCE que les densités les plus fortes et les volumes d'emplois les plus importants concernent les centres urbains.

Aujourd'hui, travailler sur le foncier économique, ou encore le foncier des emplois, ne se résume plus à mener des actions sur des périmètres réglementaires de ZAE, il faut y inclure le foncier économique complexe de centre-ville.

Zones de concentration de l'emploi salarié privé et les Zones d'activités économiques à Apt

Sources : Insee, Sirene 2013, Clap 2012, Cartoza.



Le maintien de l'équilibre dans la mixité fonctionnelle entre habitat et activités économiques, et des concurrences qui s'exercent entre les différentes fonctions de ces centres-villes et faubourgs, est devenu un enjeu d'aménagement. Plusieurs centres urbains s'illustrent par leur forte densité d'emplois : parmi les ZCE, outre Nice et Marseille, on peut citer Avignon-Le Pontet, Toulon (voir carte), Aix-en-Provence, Salon-de-Provence ou encore Grasse. Certes, le périmètre de plus de 90 % de ces ZCE intègre des ZAE. Seules certaines zones en milieu urbain font exception), mais les fortes concentrations d'emplois salariés privés sur ces territoires sont dues principalement à la centralité urbaine, agglomérant les travailleurs et les fonctions multiples liées à la présence de population. Ainsi, ces ZCE sont qualifiées de « zones en milieu urbain, orientées vers les services à la population ». La plupart des fonctions exercées dans ces ZCE sont dépendantes et associables aux fonctions premières de ces lieux de vie (services à la personne, commerce de proximité...).

Cependant, il arrive aussi que la dominante économique de certaines ZCE en cœur urbain soit surprenante. C'est le cas notamment pour les zones de Grasse, Gardanne, Apt, Cannes-Mandelieu-la-Napoule (voir carte) ou encore Vitrolles-Marignane. Les ZCE concernées sont en effet toutes à dominante industrielle. Cela s'explique par la présence de zones indus-

Aubagne-Les Paluds

Sources : Insee, Sirene 2011, Clap 2010.



trielles sur le périmètre, mais pas seulement : l'orientation économique de ces territoires révèle aussi une forte intégration des activités industrielles dans un tissu d'habitat dense. Cela implique la coexistence de fonctions économiques très différentes, et interroge sur leurs interactions. Dans ce cas particulier, la question qui se pose est de savoir comment maintenir ou développer l'une des activités sans impacter négativement l'autre. En effet, « lorsqu'on laisse au marché le soin de décider des usages du sol, l'activité la plus rémunératrice prévaut en chaque lieu »¹². Dans le cadre d'une réglementation stricte sur l'étalement urbain, la pollution et les objectifs des politiques d'habitat, l'avenir économique de ces territoires, entre l'industrie et les fonctions urbaines, viendra à poser question. Les activités productives demeurent néanmoins stratégiques dans le développement d'un écosystème local de proximité qui stimule l'emploi local et le dynamisme économique. Il est légitime de se demander si la diminution, ou le déplacement, du foncier économique dédié à ces activités, entraînerait des conséquences sur l'emploi salarié privé en cœur urbain. Mais aussi, par exemple, si le déplacement de ces activités plus loin des centres urbains engendrerait le même dynamisme sur l'emploi local.

Cette mixité fonctionnelle n'est pas toujours simple à préserver et suppose d'une part le maintien d'un dynamisme local lié à la vie du centre urbain et au logement de ses habitants, mais aussi l'existence et le maintien d'espaces dédiés pour ces activités, articulant ainsi au mieux la forte concurrence sur espace restreint.

¹² Ghislain Geniaux, Claude Napoléone, « Rente foncière et anticipations dans le périurbain », *Économie & prévision*, 2005/2 (n° 168), p. 77-95.

Un foncier complexe et des frontières floues

Il est apparu précédemment que l'habitat et l'industrie peuvent s'accommoder l'un à l'autre. Par ailleurs, au-delà de l'industrie *stricto sensu*, il peut être intéressant de recourir à la notion d'activités productives dans l'analyse de l'orientation économique des ZCE. Aujourd'hui, certains services sont en effet intimement liés à l'industrie, « *L'industrie des services tout entière s'est imprégnée des normes et des logiques tradi-*

tionnellement liées à l'industrie : standardisation, contrôle qualité, rationalisation des ressources... »¹³

La nomenclature d'activités « classique » (NAF) distingue les activités selon qu'elles soient agricoles, industrielles, de construction, de services ou commerciales. Or, les frontières entre ces différents secteurs d'activités sont devenues plus floues avec le temps¹⁴. L'approche distinguant économie préentielle et économie productive permet de dissocier les activités en lien avec la présence des personnes sur un territoire (habitants et touristes) de celles liées à une production sur ce même territoire. En appliquant aux ZCE cette grille de lecture, certaines nuances voient le jour par rapport à la nomenclature « classique ». C'est le cas par exemple pour Martigues-Écopolis, classée dans les zones orientées vers les services aux entreprises. L'utilisation de la nomenclature préentiel/productif révèle

¹³ Pierre Veltz, *La Société hyper-industrielle, le nouveau capital productif*, 2017.

¹⁴ « Pas d'industrie, pas d'avenir ? », *Notes du conseil d'analyse économique*, 2014/3 n° 13, 12 p., L. Fontagé, P. Mohnen, G. Wolff.

que l'emploi de cette ZCE est dédié à plus de 45 % aux « services productifs » (transport-entreposage et activités scientifiques & techniques), en plus des 20 % d'emplois industriels, ce qui démontre l'aspect nettement productif de la zone. *Idem* pour la ZCE de Marseille XIV^e-XV^e-Les Arnaux-Delorme, classée parmi les zones non spécifiques, qui compte presque 50 % d'emplois liés à l'économie productive. Ces exemples montrent que le poids de l'économie productive est parfois plus significatif que ce que la nomenclature « classique » d'activités pourrait laisser penser. Cela milite en faveur d'une bonne prise en compte de cette réalité dans le cadre des grands plans d'aménagement territoriaux surtout compte tenu des fortes concurrences qui s'exercent au sein des activités économiques.

Pour exemple, un élément également remarquable quand on se penche sur le volet plus industriel des ZCE, est de voir à quel point certaines zones majoritairement commerciales affichent aussi des parts d'activités productives conséquentes. Ainsi, à Pertuis-Saint-Martin, on compte près de 40 % d'emplois dans les activités productives. À l'inverse, la place occupée par le commerce est importante dans certaines zones à dominante industrielle : trois d'entre elles sont dans le top 15 des ZCE comptant le plus d'emplois liés au commerce (Grasse Sud, Apt (voir carte) et Aubagne-Gémenos). Est-ce que cela traduit le mode de développement de ces zones, ou bien est-ce l'illustration d'un mécanisme de substitution progressif des activités industrielles, via un mécanisme de marché ? Le point de vigilance soulevé par cette mixité des fonctions industrielles et commerciales, est de déterminer la pérennité des activités industrielles face au caractère souvent invasif des activités commerciales. →

Département	Surface en hectares	Emplois salariés privés	Emplois par hectare	Part de l'emploi salarié privé de PACA
18 zones des Alpes-Maritimes	7 800	201 500	26	16,4 %
26 zones des Bouches-du-Rhône	10 100	312 200	31	25,4 %
9 zones du Var	4 300	90 700	21	7,4 %
10 zones du Vaucluse	3 730	60 700	16	5,0 %
Total des 63 zones	25 990	665 100	26	54,2 %
Ensemble région PACA	3 162 300	1 226 800	0,4	
Part des 63 zones dans la région	0,8 %	54,2 %		

→ La création d'une zone d'activités n'est jamais simple, mais le cas des zones dédiées à l'industrie le semble encore moins. Les activités industrielles ne jouissent pas forcément d'une image séduisante et d'une bonne acceptabilité sociale¹⁵. Elles sont souvent complexes à développer, avec une rentabilité incertaine sur le court terme. Cependant aujourd'hui, il est impératif de penser les deux secteurs en complément pour leur bon développement en étroite corrélation.

Travailler sur la densité, un début de solution ?

Le seuil minimal de densité retenu pour que la zone soit classée comme ZCE selon la méthode du carroyage est de 10 emplois par hectare (cf. encadré). Une densité élevée n'est pas toujours atteignable selon le type d'activité, la topographie, ou le règlement d'urbanisme en vigueur sur le secteur ciblé. Cependant, cela reste un objectif phare de l'aménagement et du développement économique, permettant de limiter l'extension urbaine et l'artificialisation des sols, et ainsi d'optimiser l'usage de ceux qui le sont déjà. L'aspect requalification est aussi majeur pour aider au maintien des activités en place.

On peut remarquer que les ZCE à dominante industrielle ne sont pas toujours les plus mal classées en matière de densité d'emplois, puisque l'on retrouve plusieurs d'entre elles parmi les plus fortes densités, à égalité avec des zones mixtes et des zones commerciales. Pour rappel, les ZCE ne couvrent pas l'ensemble des zones économiques, mais uniquement celles qui rassemblent les critères adéquats de densité et de volume d'emplois, raison pour laquelle certains sites industriels importants tels que la zone pétrochimique de Berre n'y figurent pas. Les résultats mettent en avant des densités d'emplois élevées au sein des ZCE industrielles Rousset, Aubagne-Gémenos-Les Paluds (voir carte), Mouans-Sartoux-Parc de l'Argile, voire Avignon-Agroparc et Carros. C'est aussi le cas pour certaines ZCE orientées vers les services aux entreprises, liés aux activités productives (Marseille IX^e - Roy d'Espagne, Sophia-Antipolis-Parc Saint Bernard...), qui sont dans le peloton de tête des densités d'emplois par hectare. Quelques ZCE situées en

milieu urbain s'illustrent également par leurs fortes densités d'emplois, comme Nice centre et Marseille centre.

La lecture en creux des études permet d'identifier tous les secteurs n'ayant pas passé les seuils de sélection, et ouvre ainsi la voie à une réflexion quant aux actions éventuelles à mener dans l'avenir, en matière de requalification et de densification.

Cependant, les ZCE et les ZAE existantes ne peuvent pas toutes recourir à ce procédé (techniquement, économiquement, financièrement...). Pour le maintien d'une attractivité, d'une compétitivité, et pour la réalisation d'opérations de densification, des extensions de zones devront intervenir tôt ou tard (opérations tiroirs). Pour les zones qui se prêteront à l'exercice de densification, cela ouvre le champ d'une recomposition des zones d'activités dans une logique de filière, sur le bâti et sur les opportunités foncières sous-exploitées qui pourraient compléter les ambitions territoriales sur la question du développement et le maintien du foncier économique ; le tout en corrélation avec les activités en place, l'ancrage territorial de la zone ciblée et les possibilités réelles d'optimisation du foncier, tant en ingénierie que financières. L'identification des secteurs sur lesquels une réhabilitation et une densification sont envisageables, serait un début pour le ciblage d'action des acteurs publics, en gardant à l'esprit que les marges de progrès seront variables.

Et maintenant ?

Au travers des 12 « Opération d'intérêt régional » arrêtées par la région en 2017, on peut espérer que ce sont 12 filières d'excellence qui couplées aux stratégies territoriales des EPCI, permettront une intervention foncière en faveur de l'économie productive, dans le cadre de partenariats ciblés et de moyens dédiés. L'outil « Zone d'activités économiques » reste un atout majeur dans le développement des activités et des emplois dans la sphère des activités productives.

On voit ici émerger des problématiques communes infrarégionales portant aussi bien sur des aspects de densité d'emplois, d'orientation économique, de mixité... que sur des ambitions communes de saisir l'opportunité qu'un travail fin sur l'emploi, au travers du foncier économique, permet d'envisager. C'est aussi l'illustration d'un aspect de la complexité d'une politique foncière, quand on l'aborde sous l'angle des

emplois, dont l'enjeu est aussi le maintien des équilibres de fonctionnement des territoires où la mixité fonctionnelle occupe une place importante. Une autre facette de cette complexité est la contrainte foncière, tant en termes de disponibilité que de prix. La densification est un élément de réponse, mais coûteux, la complexité des opérations pouvant se doubler de résultats aléatoires. C'est angle d'attaque de la problématique foncière sur lequel les acteurs publics devront se mobiliser pour voir aboutir des opérations exemplaires, que ce soit la région et les EPCI, au travers de documents d'orientation et d'anticipation, ou bien l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur sur sollicitation. ■

¹⁵ « Acceptabilité sociale des projets industriels concept et enjeux de l'acceptabilité sociale pour des projets industriels », ENEA Consulting, avril 2012.