



Sites d'activités économiques :

Etat des lieux , priorités et pratiques

Club PLUi Bourgogne – Franche-Comté

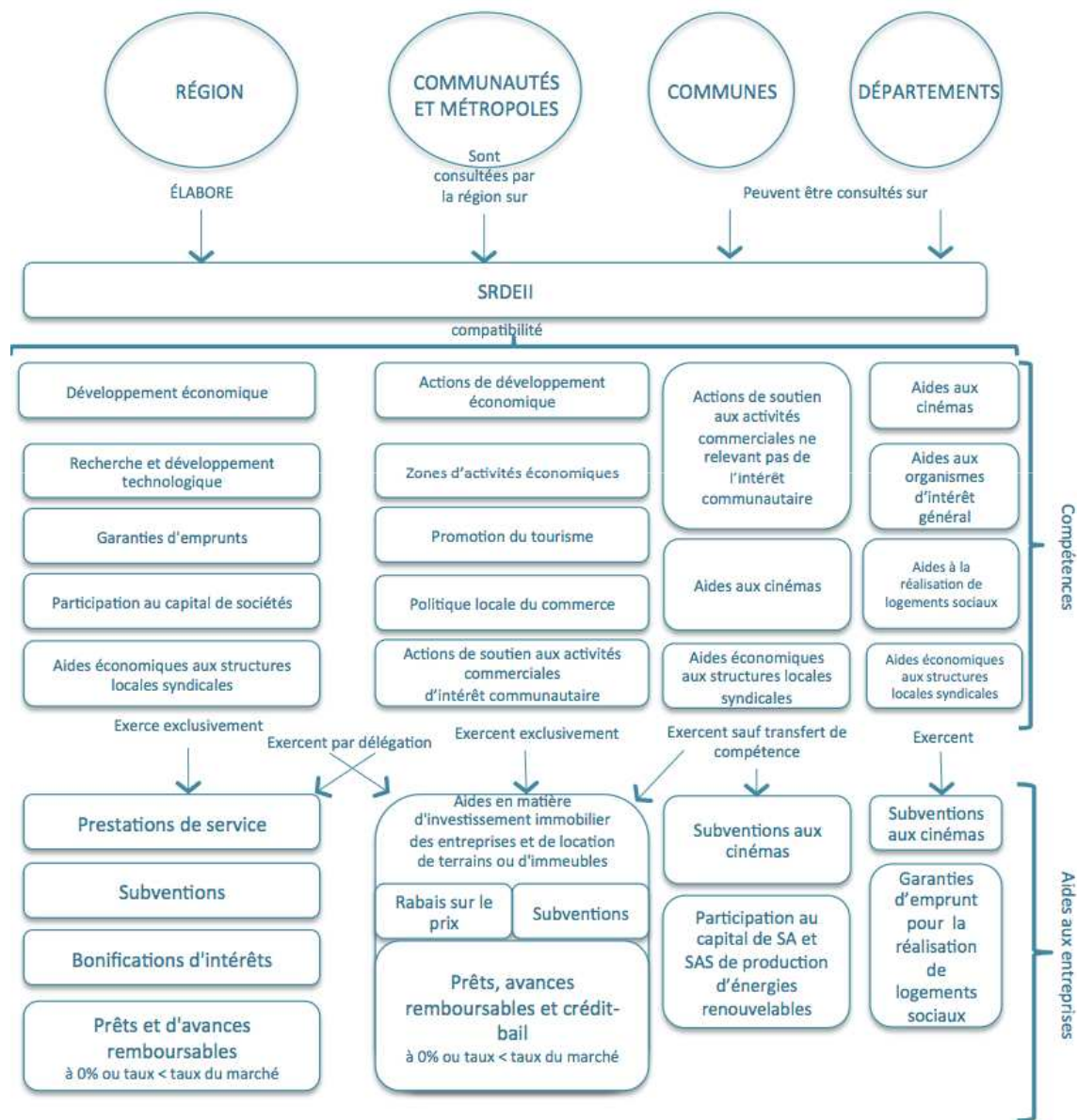
4 décembre 2018



Contexte et objectifs

- La loi NOTRe a rendu toutes les communautés et métropoles compétentes au 1er janvier 2017 pour la création, l'aménagement, l'entretien et la gestion des zones d'activités économiques de leur territoire.
- Cette évolution était d'autant plus attendue que d'importants enjeux de requalification de notre foncier économique et de notre immobilier d'entreprises vont se manifester dans les dix prochaines années.
- L'unification de la responsabilité d'aménagement économique, sans distinction entre types de zone d'activité, doit donc permettre de doter les territoires d'une représentation globale de leur offre immobilière et foncière.
- L'enjeu de cette intégration intercommunale est de rendre plus efficace le suivi du parcours résidentiel des entreprises.

Le cadre juridique post loi NOTRE



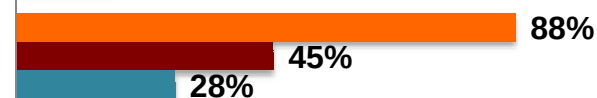
Les actions menées par les communautés et les métropoles dans le domaine du soutien à l'immobilier d'entreprises :

■ Métropoles et communautés urbaines
■ Communautés d'agglomération
■ Communautés de communes

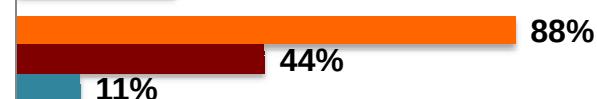
Action de reconversion et de revitalisation économique



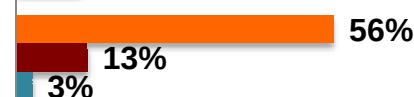
Observatoire de l'immobilier d'entreprises



Participation au capital d'une entreprise publique locale d'aménagement économique



Participation au capital d'une SEM patrimoniale



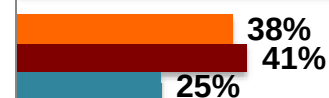
Gestion des locaux à vocation économique



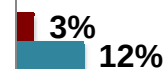
Accompagnement à la recherche de locaux à vocation économique



Subventions ou rabais



Aucune action conduite dans ce domaine

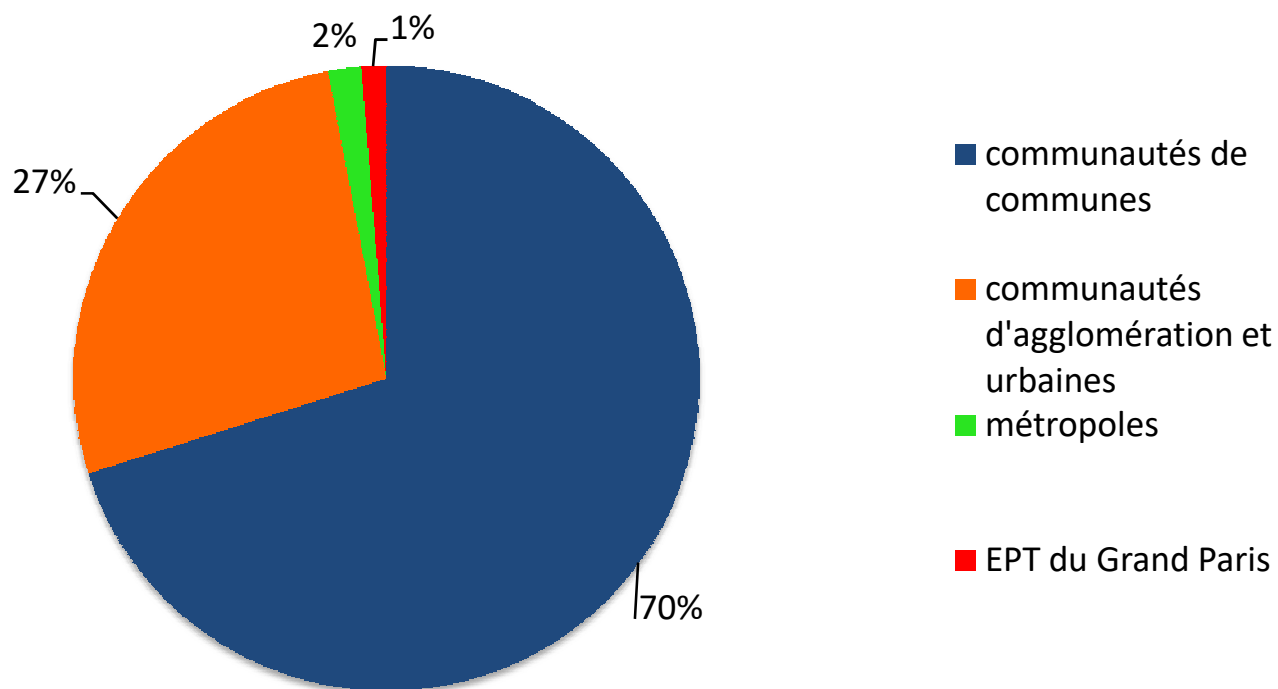


Echantillon :
 330 communautés de communes
 64 communautés d'agglomération
 15 métropoles et communautés urbaines

Echantillon de l'enquête

- 234 questionnaires collectés : une légère surreprésentation des agglomérations
- 25,5 % des communautés/métropoles adhérentes à l'AdCF ont répondu entre juillet et septembre 2017
- 164 communautés de communes, 63 communautés d'agglomération et urbaines, 3 établissements publics territoriaux de la Métropole du Grand Paris, 4 métropoles

Répartition des intercommunalités de l'échantillon par statut



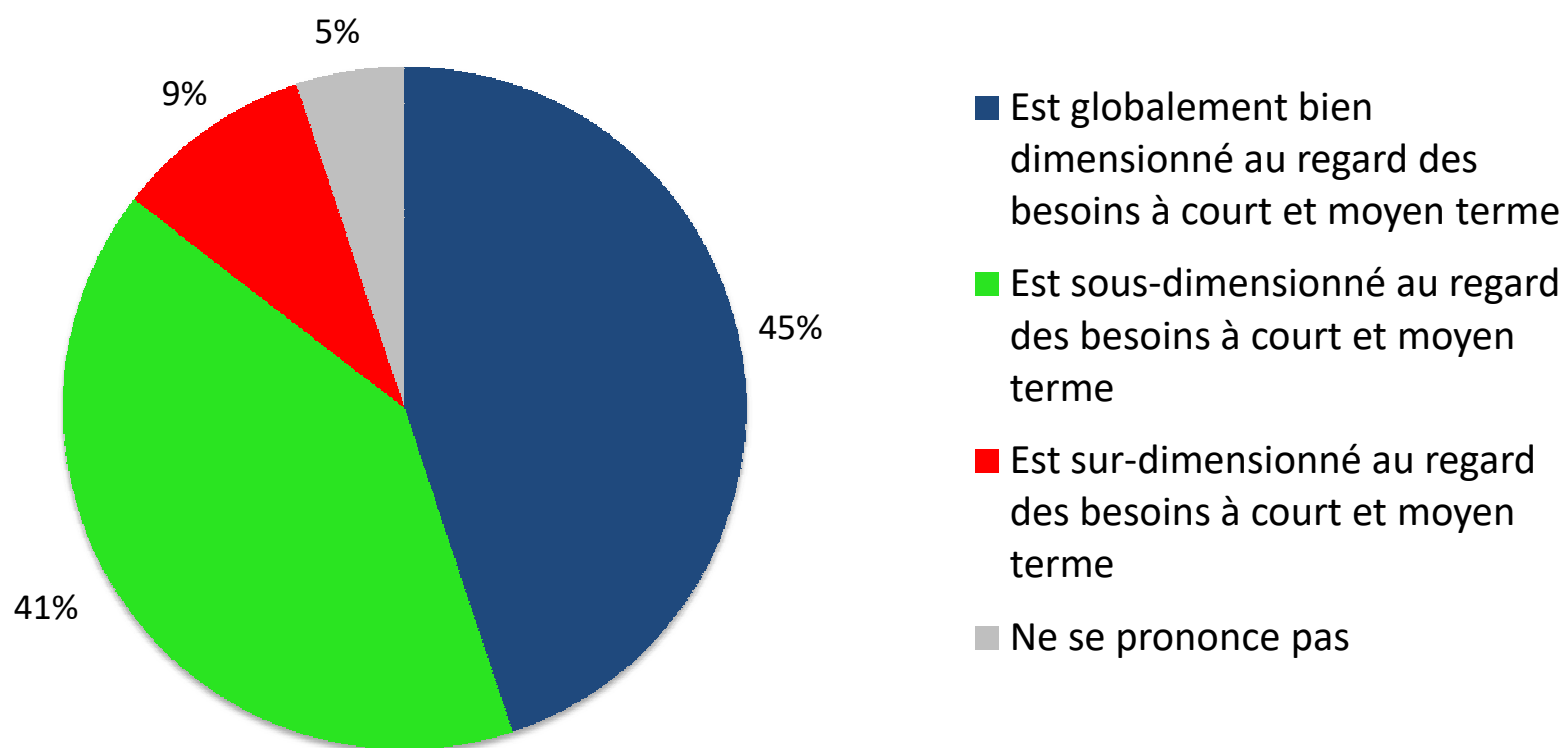
Zoom sur la région Bourgogne Franche-Comté

- Échantillon : 15 collectivités répondantes
 - Com. de Communes : Haut-Jura, Jura Sud, Aillantais, Morvan, Pays des Lacs...
 - Com. d'agglomération : Macon, Vesoul, Sens, Besançon, Belfort et Dôle
- Nb de ZAE en Bourgogne Franche Comté: 1300 ZAE en région dont :
 - 730 en Franche-Comté



L'offre foncière des zones d'activité est-elle pléthorique?

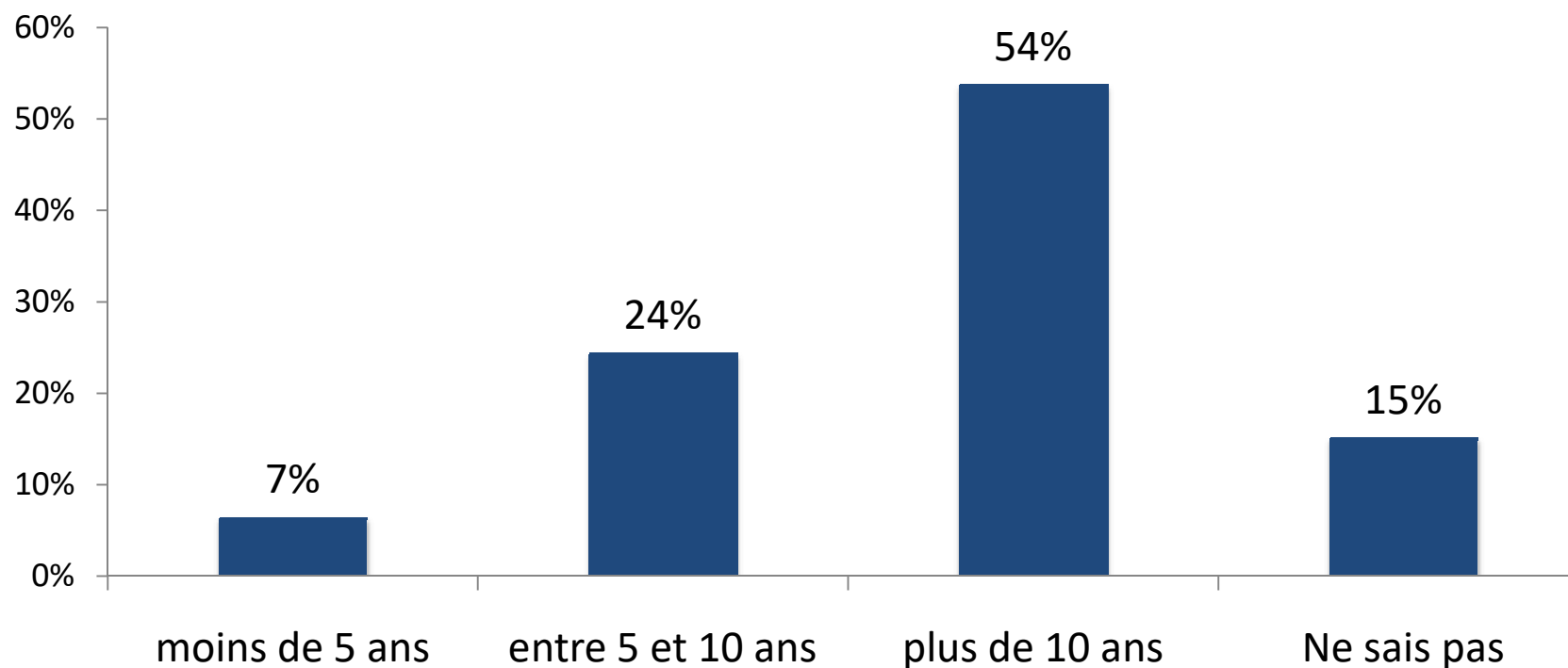
A l'échelle du territoire de votre intercommunalité, diriez-vous que le parc d'activités économiques :



Source : AdCF-Cerema, 2017
Echantillon : 234 intercommunalités

Un retour fiscal à long terme qui plaide pour de véritables stratégies patrimoniales

Depuis 2010, quels sont les délais nécessaires pour couvrir les dépenses en aménagement des ZAE par le produit de la contribution économique territoriale (CVAE + CFE) ?

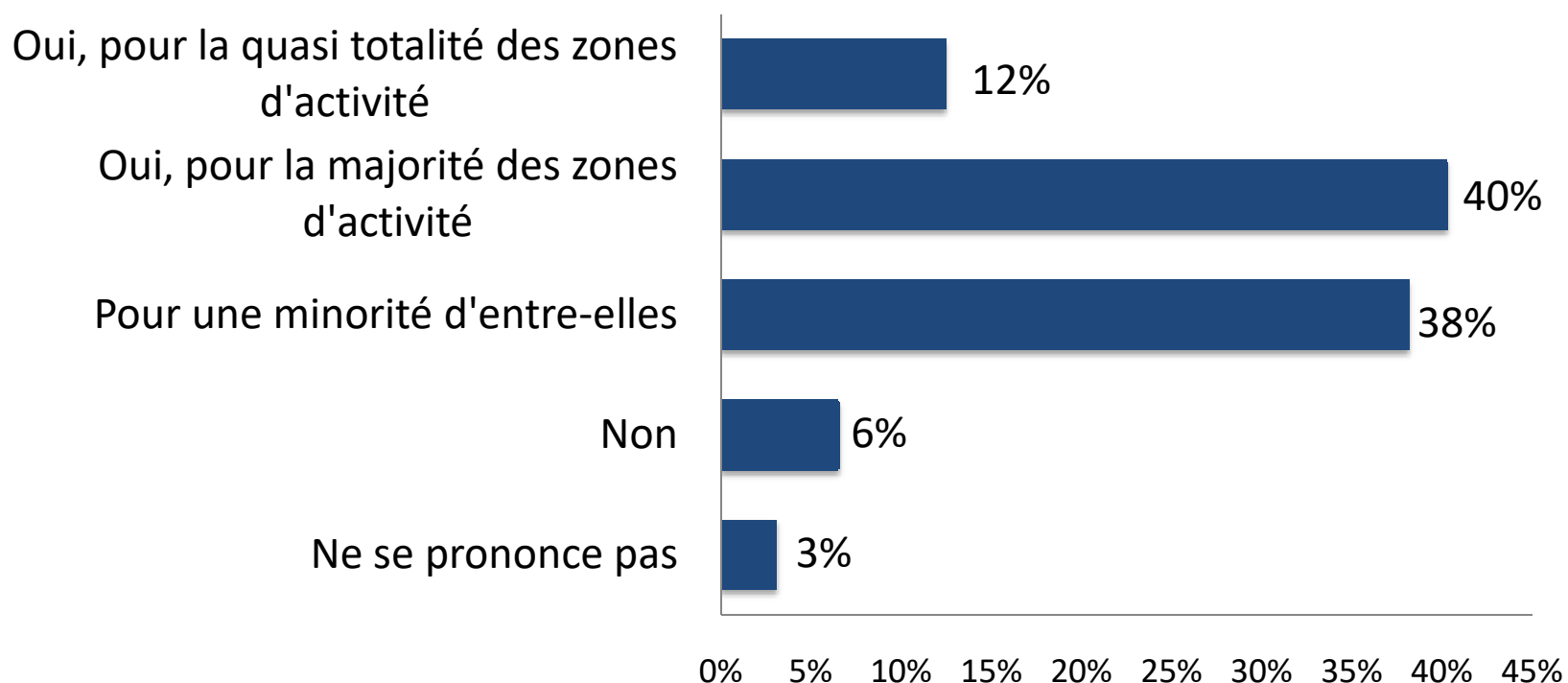


Source : AdCF-Cerema, 2017

Echantillon : 184 réponses exploitables

Des enjeux de requalification identifiés par les DGS d'intercommunalités...

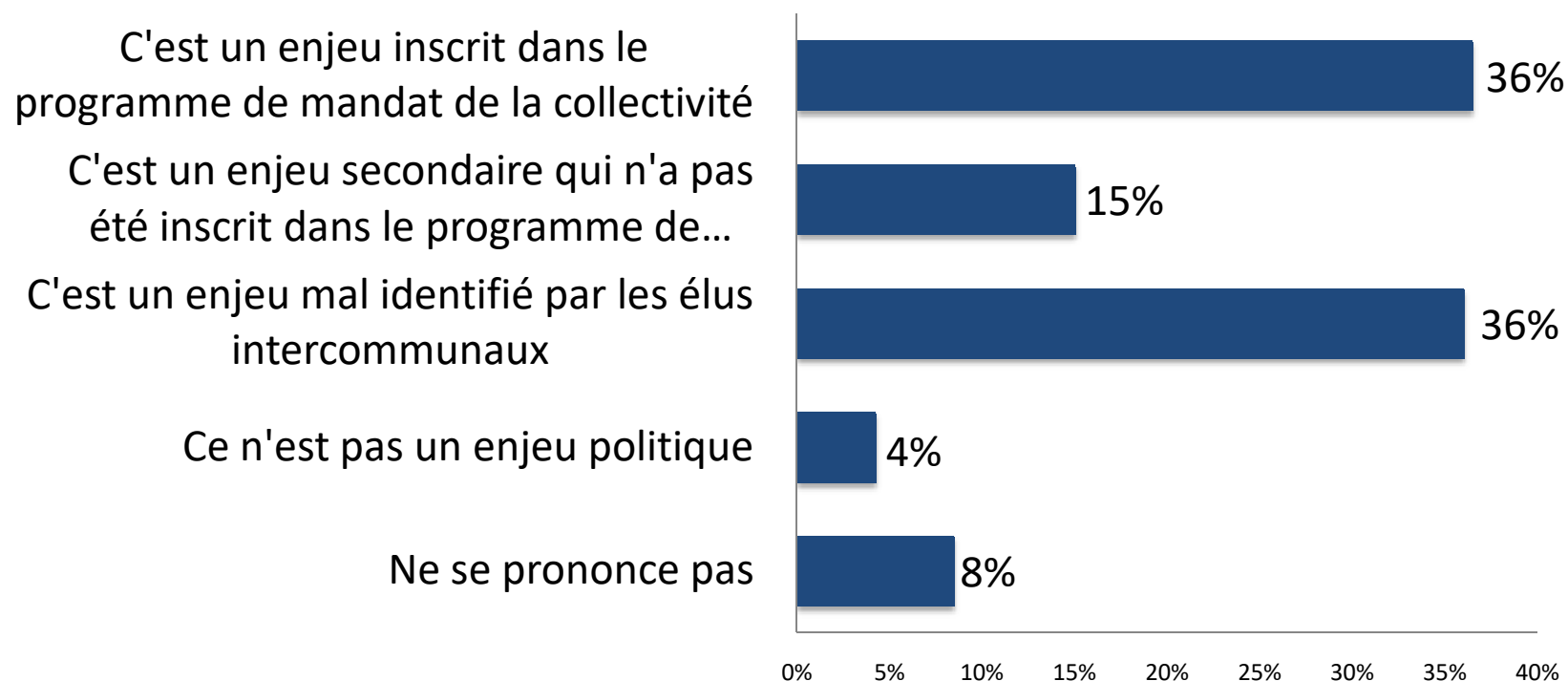
Considérez-vous qu'il existe des enjeux de requalification ou de redynamisation des zones d'activité dans votre territoire?



Source : AdCF-Cerema, 2017
Echantillon : 234 intercommunalités

... mais pas toujours bien appréhendés par les élus

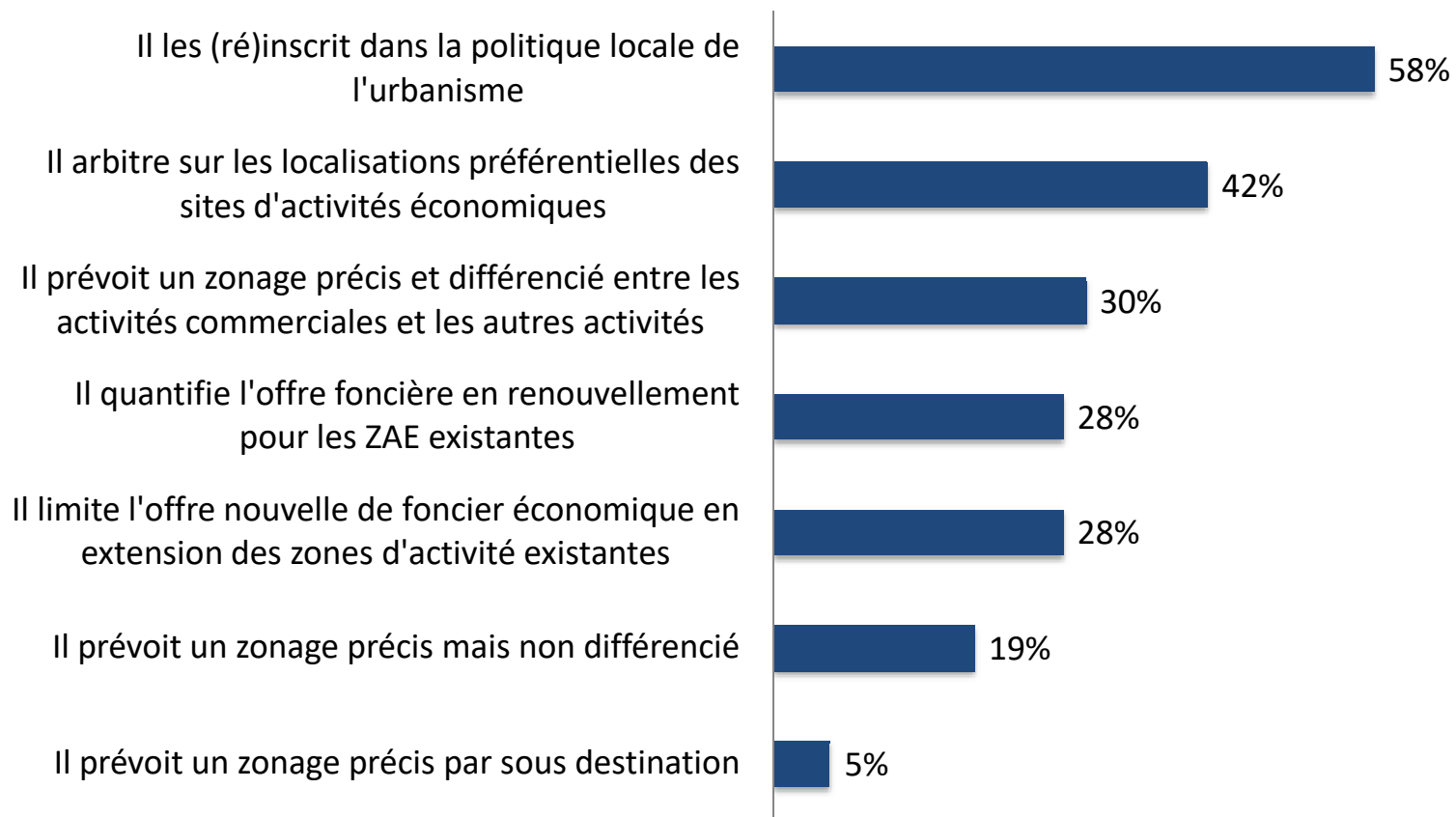
Comment l'enjeu de la requalification des zones d'activité est-il approprié au plan politique ?



Source : AdCF-Cerema, 2017
Echantillon : 214 intercommunalités

Prise en compte des zones d'activité par la planification spatiale : la sortie progressive d'un urbanisme dérogatoire

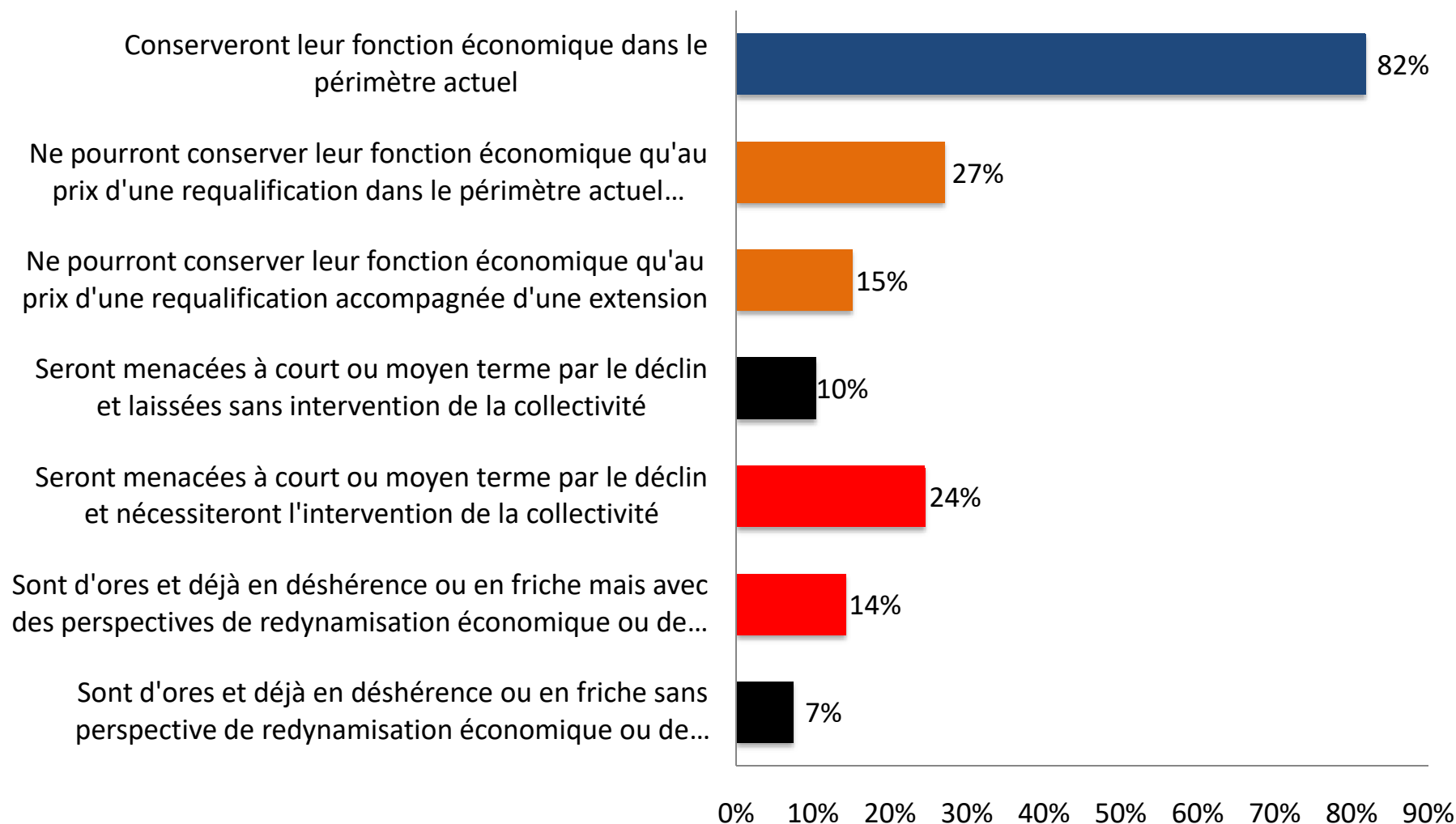
Comment le PLU intercommunal, en projet ou exécutoire, considère-t-il les zones d'activité économique ?



Source : AdCF-Cerema, 2017 Echantillon : 93 Plans locaux d'urbanisme (PLU) intercommunaux en vigueur ou en projet

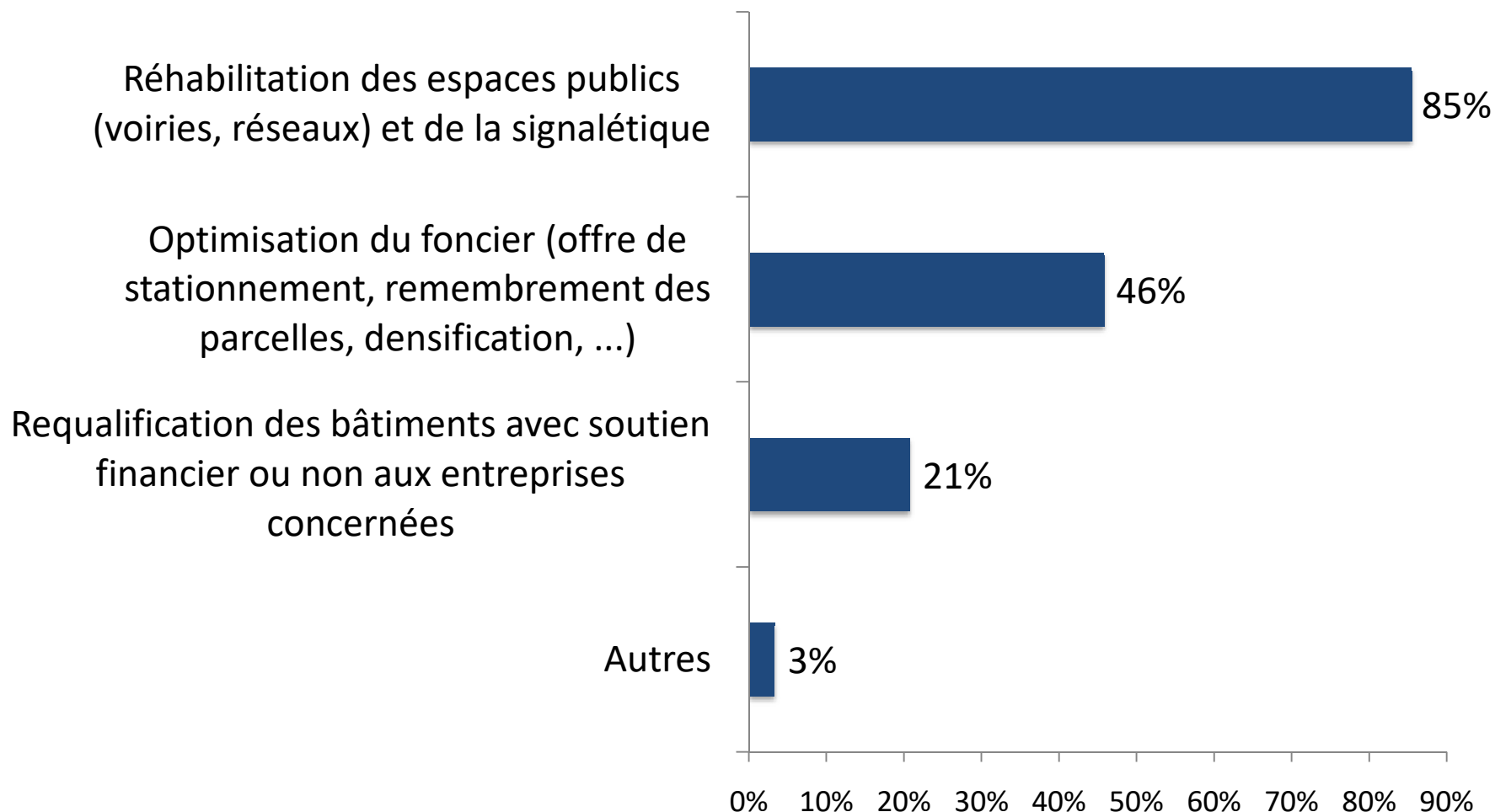
Une grande diversité de sites d'activités

Dans votre intercommunalité, diriez-vous que certaines des anciennes zones d'activité (plusieurs réponses/cas possibles selon les zones)



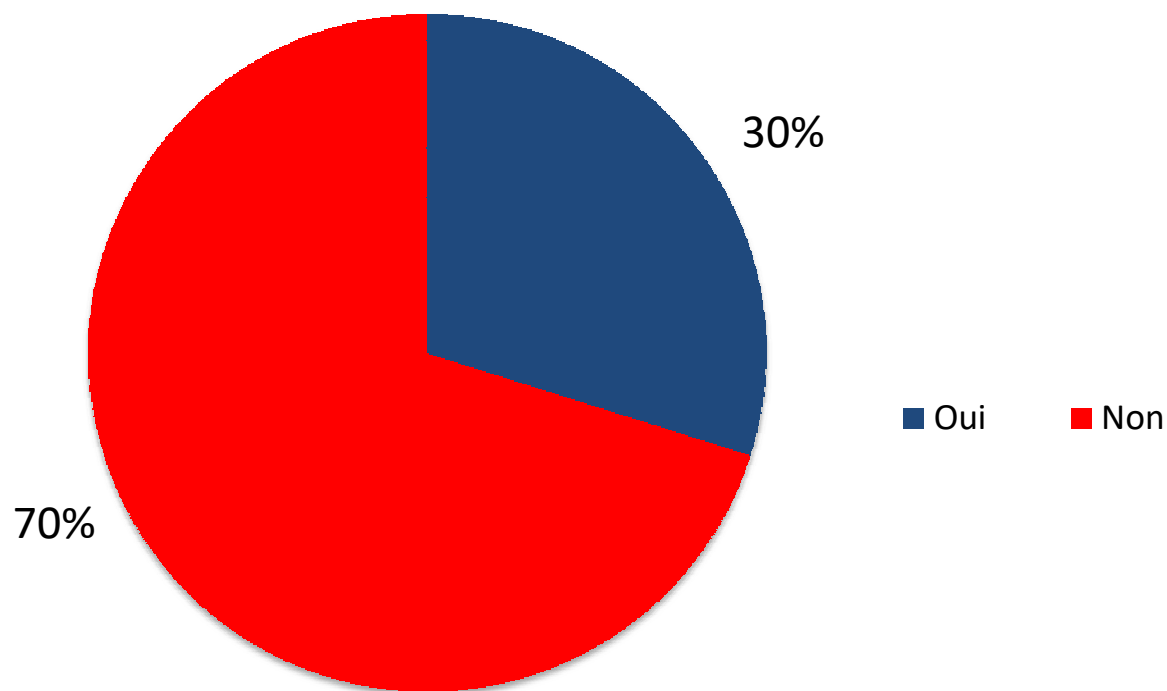
Une approche encore « basique » de la requalification

Types d'actions de requalification envisagées pour les zones d'activités

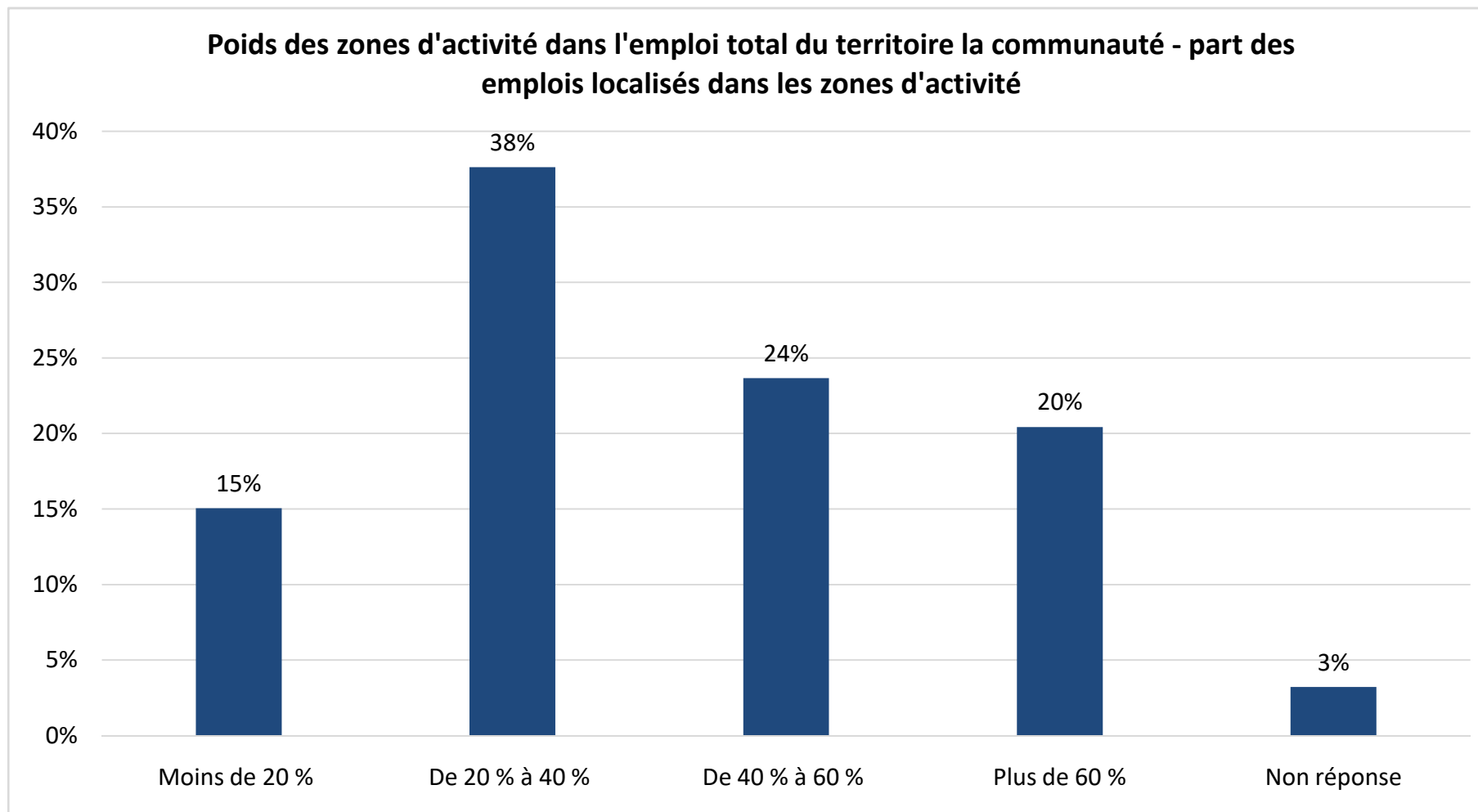


Passer de la zone au site d'activité ou au quartier : un modèle en lente mutation

Les actions de requalification des zones d'activités intègrent-elles la mixité des fonctions par la création d'une offre de logement, la programmation d'équipements publics ou autres services aux entreprises et à leurs salariés?



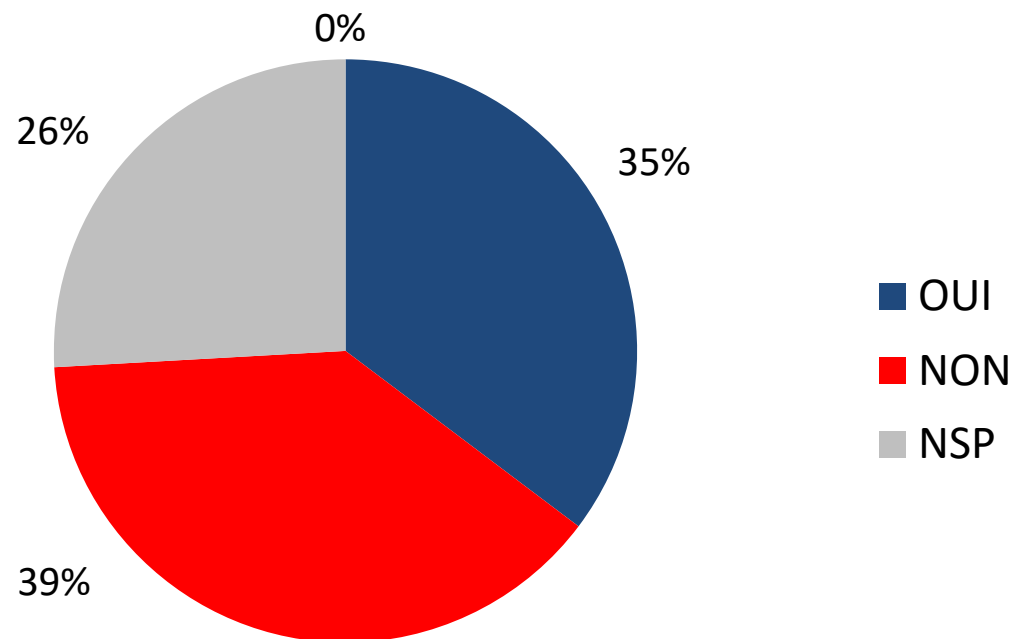
Zones d'activités : un poids important mais qu'il faut relativiser pour la conduite d'une action économique



Source : AdCF-Cerema, 2017 Echantillon : 93 réponses

L'enjeu d'une approche consolidée de la dépense locale sur les zones d'activité : maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'ouvrage déléguée

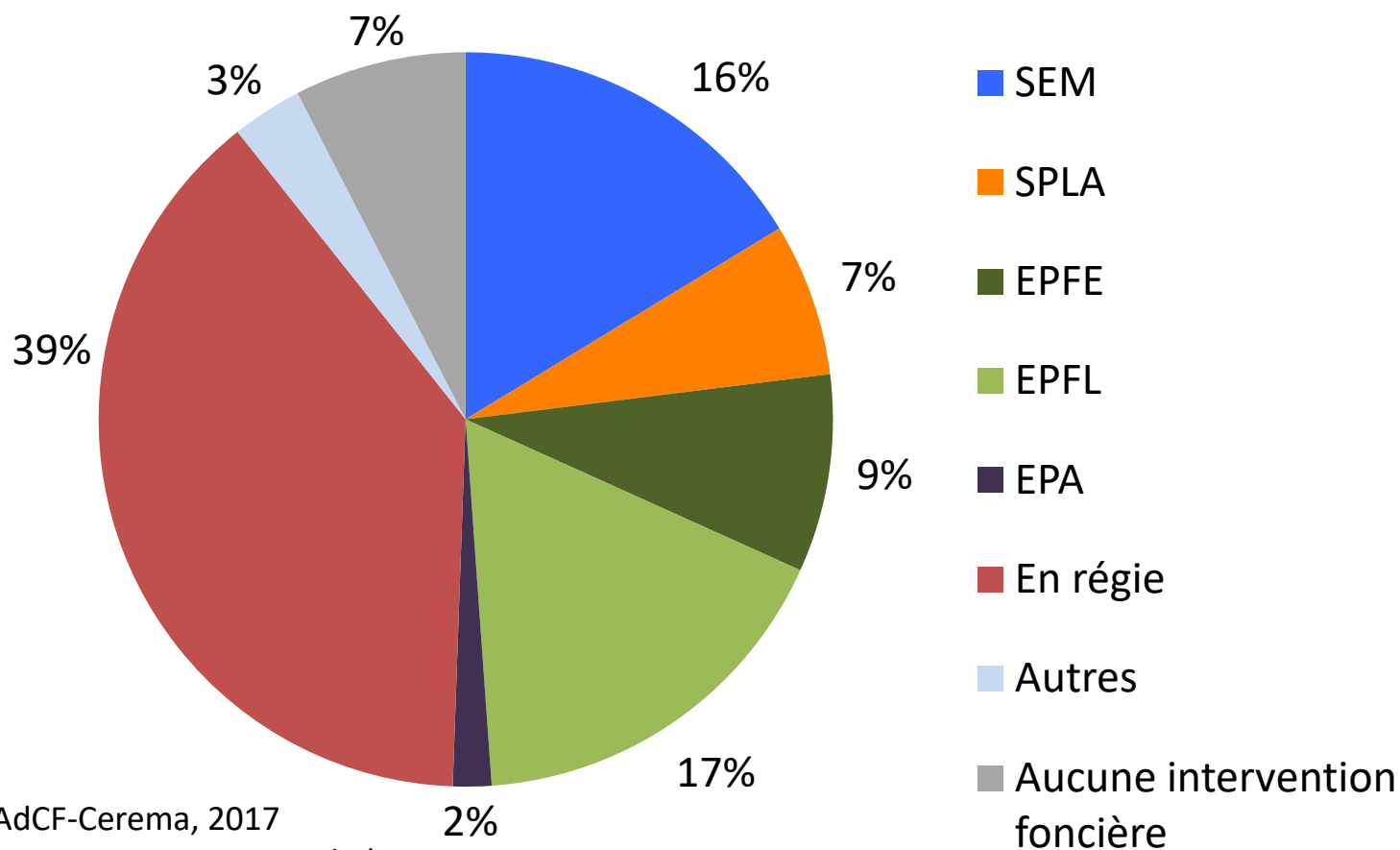
Connaissez-vous les dépenses consacrées à l'aménagement des ZAE dans votre communauté en moyenne et avant la loi NOTRe?



Source : AdCF-Cerema, 2017
Echantillon : 234 intercommunalités

Les communautés ont recours aux outils d'intervention et de portage foncier traditionnels et disponibles sur leur territoire. La maîtrise d'ouvrage directe majoritaire

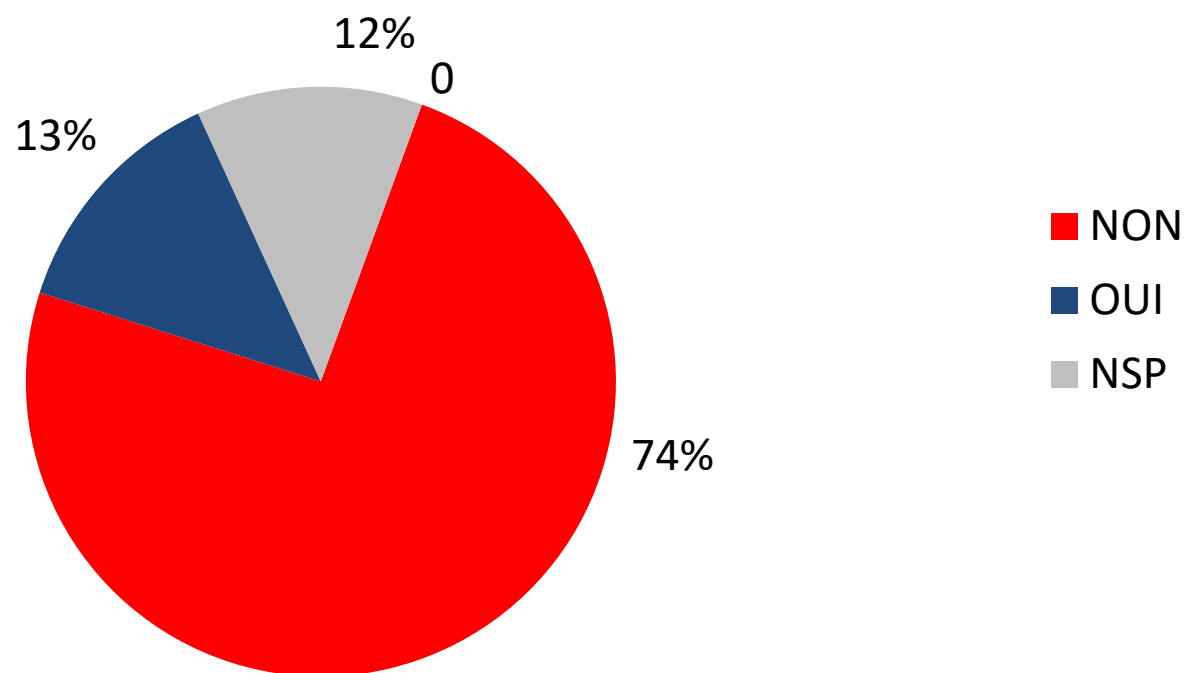
Quels sont les outils d'intervention et de portage foncier utilisés par l'intercommunalité?



Source : AdCF-Cerema, 2017
Echantillon : 234 intercommunalités

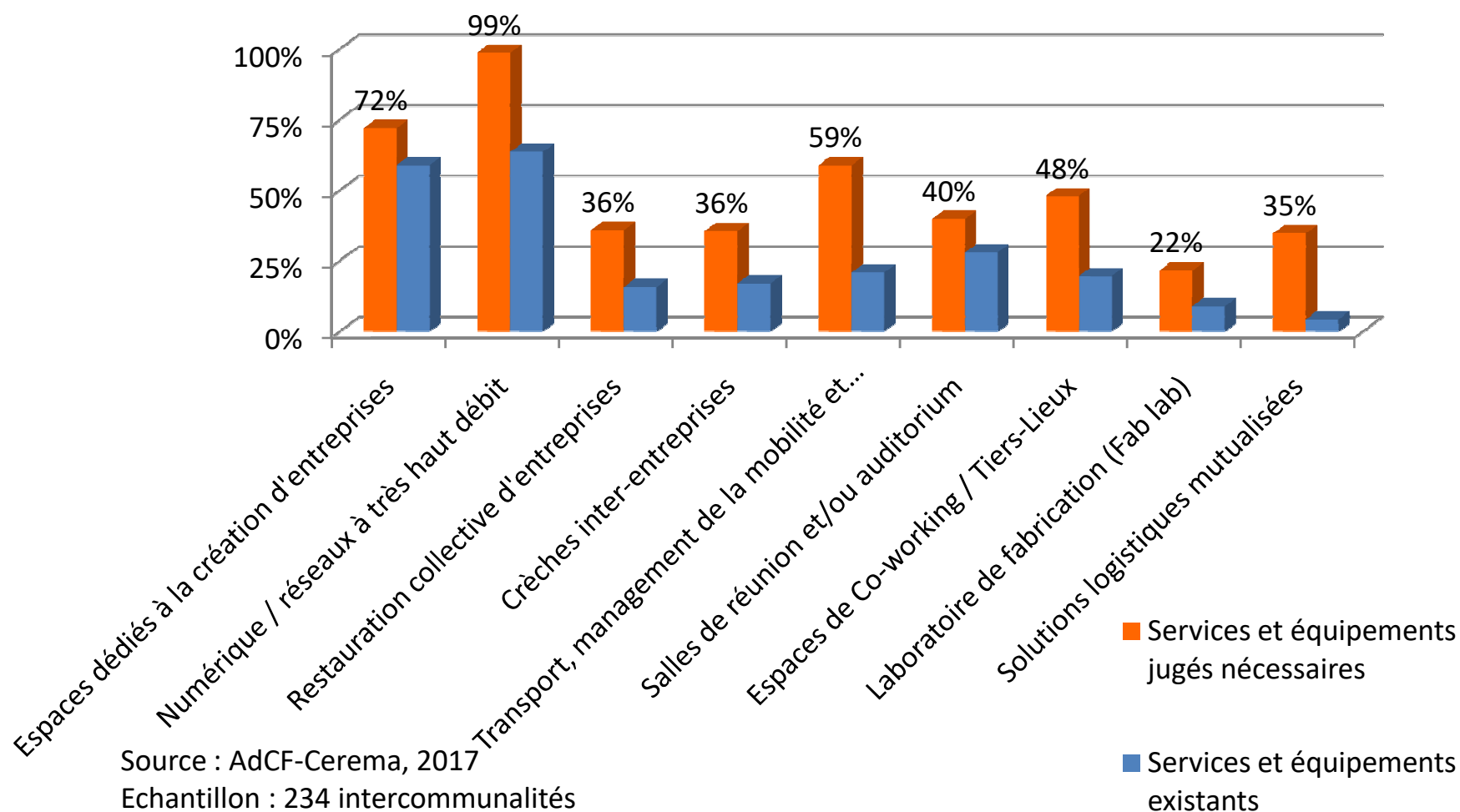
Les outils de gestion foncière fondés sur le partenariat public/privé sont peu utilisés

A votre connaissance, d'autres outils de gestion foncière privée et / ou de partenariat public-privé sont-ils utilisés dans votre territoire ?



Services supports sur les zones d'activité : le numérique en tête, les solutions de mobilités souvent en réflexion

Les services support et équipements jugés nécessaires et existants sur les zones d'activités



Premiers enseignements et conclusions provisoires (1)

- Une **connaissance inégale de son patrimoine** (emplois, volume des dépenses) et du rendement fiscal des zones d'activités : *quelles conséquences pour l'élaboration des PLU-i ?*
- Les élus doivent encore **s'approprier les enjeux de requalification des zones d'activités** jugée nécessaire par les DGS et les responsables du développement économique dans les intercommunalités : *comment faire des modèles économiques différenciés par type de territoire ?*
- Les interventions (planification spatiale) et outils (foncier et urbanisme opérationnel) ont peu évolué dans les territoires : *quel rôle peut jouer le PLU-i pour tendre vers une meilleure gestion patrimoniale des ZA ?*
- Le **numérique**, les **tiers-lieux** et les **mobilités** apparaissent comme des besoins forts pour les communautés /métropoles

Premiers enseignements et conclusions provisoires (2)

- **Les sites d'activité doivent désormais s'inscrire dans une stratégie globale et intégrée** d'urbanisme et de développement économique.
- Cette stratégie doit prendre en compte les mutations du travail pour répondre aux besoins des entreprises et à leurs salariés avec des services supports aux entreprises
- Les intercommunalités doivent assembler plusieurs compétences dans le domaine de l'urbanisme opérationnel : action foncière, aménagement et immobilier d'entreprises...
- Vers une approche patrimoniale de la gestion des zones d'activité : passer d'une logique d'aménageur/commercialisateur à une *logique d'investisseur avisé sur le long terme ou comment (re)créer de la valeur sur des sites d'activités*
- Les diverses modalités d'implication des acteurs privés sont à déterminer

Les ressources du Cerema



Zones d'activité économique en périphérie :
les leviers pour la requalification



Collection | Connaissances

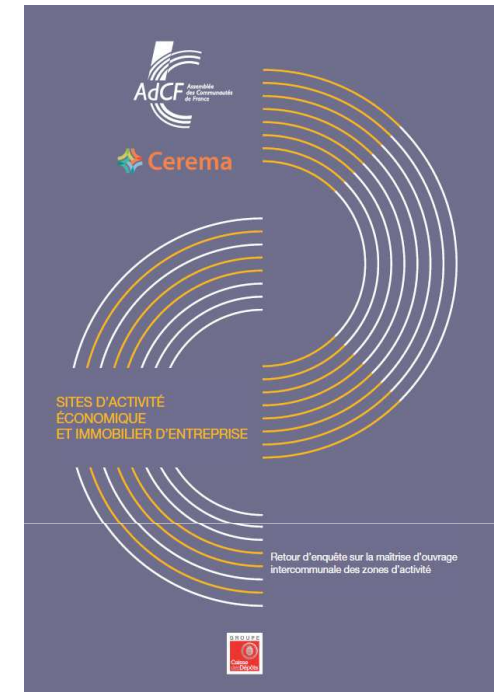
Secours aux éditions du
Certu



Observer et connaître
les zones d'activités économiques
L'intégration des enjeux de la transition écologique



Collection | Expériences et pratiques



L'ingénierie territoriale

L'accompagnement technique (EPF, Collectivités, etc.)

La valorisation des bonnes pratiques et des retours d'expérience

(publications, centre de ressources de l'aménagement, etc.) sur l'aménagement et le développement économique