

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





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

Décembre 2014

## **Collection Connaissances**

Cette collection présente l'état des connaissances à un moment donné et délivre de l'information sur un sujet, sans pour autant prétendre à l'exhaustivité. Elle offre une mise à jour des savoirs et pratiques professionnelles incluant de nouvelles approches techniques ou méthodologiques. Elle s'adresse à des professionnels souhaitant maintenir et approfondir leurs connaissances sur des domaines techniques en évolution constante. Les éléments présentés peuvent être considérés comme des préconisations, sans avoir le statut de références validées.

## **Remerciements**

Un cadre partenarial

- À l'initiative de la DTecTV du Cerema (ex Certu) et de ses partenaires (Adcf, CCI France, Etd, PALME, DGALN, Egis), une soixantaine de responsables techniques de la sphère publique et de la sphère privée ont débattu des expériences et des opérations conduites dans le domaine de la requalification des zones d'activités économiques en périurbain. Ces échanges ont eu lieu au cours du second semestre 2013 lors de trois ateliers à Paris. L'accueil et/ou l'animation des séances ont été assurés successivement par les partenaires.
- Cette publication a été rédigée sous la coordination de Nicolas Gillio (Cerema/DTecTV) et a bénéficié des relectures de Stéphanie Bouchez (Établissement public foncier d'Île-de-France) et Marc Morain (Cerema/DTecTV). Ont contribué à la rédaction : Nicolas Gillio (Cerema/DTecTV), Christopher Delaburthe et Sylvain Baudet (Etd), Sylvain Petitet (Egis), Nadège Chambon (CCI France).

## Préambule

# La démarche d'étude poursuivie sur la requalification des ZAE en périphérie

Cette publication découle d'un séminaire organisé en trois ateliers, au cours desquels il a été convenu de n'aborder que les ZAE en périphérie. En effet, celles-ci se situent en périphérie ou en territoires périurbains en raison des choix opérés par les collectivités et de la demande des entreprises d'être plus accessibles (à proximité des infrastructures routières). Cette localisation permet d'aborder les enjeux fonciers liés à l'extension des surfaces des ZAE pour anticiper ou favoriser le développement des entreprises. Elle permet aussi de s'interroger sur les conflits possibles avec l'agriculture et les besoins en logements et sur les alternatives qu'offrent la requalification, le renouvellement ou encore la densification des ZAE existantes. Le degré de mixité des ZAE est aussi une dimension importante pour l'analyse de la requalification. Au-delà des typologies habituelles (zones tertiaires, parcs industriels, etc.), il est fréquent de retrouver des zones où se côtoient activités tertiaires et industrielles, activités artisanales et transports, etc. Enfin, rappelons que cette préoccupation pour la requalification des ZAE et le renouvellement urbain de ces zones d'activité ne sont pas totalement nouveaux<sup>1</sup>, ce qui démontre que les enjeux sont récurrents. Le phénomène a certainement pris de l'ampleur à mesure que les collectivités ont pris conscience des territoires concernés et des limites des actions menées jusqu'à présent. Lors des ateliers, nous nous sommes interrogés sur les leviers de la requalification en matière de limitation de la consommation foncière, d'accélération et de revitalisation économique des territoires concernés.

Dans cette perspective, quatre objectifs principaux ont guidé nos choix pour aborder la requalification des ZAE :

- dresser un état des lieux quantitatif du phénomène des ZAE et proposer une typologie en fonction de leurs avantages et limites eu égard aux aménagements économiques nécessaires et aux besoins des entreprises ;
- décrire les pratiques d'observation identifiées en soulignant l'élément déclencheur de la requalification envisagée et mise en œuvre ;
- mettre en évidence le montage juridique et financier, le projet technique, ses avantages et ses limites du point de vue de la gestion foncière et du développement économique du territoire ;
- aborder le rôle des opérateurs privés (propriétaires, utilisateurs ou financeurs) dans les opérations menées.

Ainsi, la requalification des zones d'activités économiques en périphérie a été abordée dans le cadre d'ateliers ayant à chaque fois une ou deux questions principales. Le premier atelier a eu pour thème essentiel le passage du diagnostic à la stratégie à partir :

- d'un état des lieux du phénomène ;
- de l'observation des pratiques de la requalification : l'élément déclencheur à savoir, la perte d'attractivité de la ZAE et du territoire ; les réserves foncières limitées ou en fort recul ; le rôle de la fiscalité locale ou encore l'adéquation entre offre foncière en ZAE et demande des entreprises.

---

1 DGHUC – Ministère des Transports, de l'Équipement, du Tourisme et de la Mer, *Développement des activités économiques et développement durable : stratégies foncières et immobilières*, Club des opérateurs fonciers, mai 2005.

Lors du deuxième atelier, les projets et les opérations de requalification ont été analysés en matière de modèle économique et d'enseignements pour les territoires qui initient de telles démarches. Les objectifs ont été alors de définir et de mieux comprendre :

- les critères de réussite d'une opération de requalification de ZAE ;
- les différentes formes de requalification selon les ZAE ;
- les premiers enseignements et résultats tirés de ZAE requalifiées.

Le troisième atelier a porté sur les services et la qualité dans les opérations de requalification des zones d'activités économiques. Les objectifs de la séance étaient :

- de mettre en évidence la notion de services aux entreprises et aux salariés dans la requalification d'une ZAE ;
- d'insister sur le rôle des aménagements dans l'attractivité de la ZAE.

Cette publication propose une synthèse des expériences et des enseignements de trois ateliers à partir de :

- la connaissance des ZAE et de leur mutation à travers les pratiques d'observation nationales et locales ainsi que leur contribution à l'identification des ZAE en périphérie ;
- l'analyse des leviers de l'intervention publique et privée dans la requalification des sites analysés ;
- l'impact territorial de la requalification.

Parmi les enseignements tirés de ces ateliers, on peut signaler les perspectives qu'ils ont permis d'ouvrir et les questionnements qu'ils ont contribué à renforcer, mais aussi quelques pistes qui restent à expliciter dans un autre cadre de travail (atelier, conseil et expertise, guide, etc.). Ces perspectives et ces pistes ouvrent un « programme de travail » dont l'agenda est présenté en conclusion du présent document.

En résumé, il s'agit aujourd'hui d'intégrer les ZAE à la ville en y insérant des fonctions urbaines et des équipements et services adaptés à ces espaces, mais aussi, et surtout en développant une véritable gestion urbaine de ces zones. Les ateliers ont notamment permis de faire émerger ces questions et de faire ressortir le besoin de développer la multifonctionnalité des ZAE (centres de vie, compatibilité des fonctions, « dosage » de la mixité fonctionnelle) afin de limiter, voire de rompre, avec les logiques de zonage pour certaines activités alors que d'autres activités adaptées à ces ZAE s'en trouvent actuellement exclues ou en voie de l'être.

## Sommaire

Préambule La démarche d'étude poursuivie sur la requalification des ZAE en périphérie.....	3
1. Les zones d'activités économiques : définition, périmètre et enjeux pour la requalification.....	7
1.1 Entre 24 000 et 32 000 ZAE en France.....	7
1.2 Une des principales actions de développement économique du bloc communal.....	7
1.3 Des enjeux de réduction de la consommation d'espace ?.....	7
1.4 Historique et éléments de typologie des ZAE.....	9
2. Observation : la contribution du niveau national et le rôle des observatoires locaux.....	11
2.1 Les difficultés à surmonter pour l'observation des ZAE.....	11
2.2 Typologie des espaces à vocation économique : l'espace et le foncier urbanisé.....	13
2.3 Définir des indicateurs et des objectifs ?.....	14
3. Les leviers de la requalification dans les politiques publiques et les marchés fonciers.....	17
3.1 L'intervention publique est-elle toujours nécessaire pour impulser la requalification et la financer ?.....	17
3.2 Le rôle des acteurs privés dans la requalification.....	19
3.3 Comment assurer l'équilibre économique des opérations de requalification ?.....	21
4. Les impacts territoriaux de la requalification.....	23
4.1 Concurrence territoriale et fiscale.....	23
4.2 Formes urbaines et attractivité économique du territoire.....	23
4.3 Les facteurs de réussite de la requalification.....	26
5. Tendances et perspectives pour la mutation des espaces économiques.....	28
5.1 .Tendances des mutations des espaces d'activité économique.....	28
5.2 .Perspectives et prolongements pour un programme de travail sur la mutation et le renouvellement des ZAE.....	29
Pour en savoir plus.....	32





## **1. Les zones d'activités économiques : définition, périmètre et enjeux pour la requalification**

### **1.1 Entre 24 000 et 32 000 ZAE en France**

Les zones d'activités économiques seraient réparties sur plus de 12 000 communes selon les données du Service d'observation et d'études statistiques (SOeS) du ministère de l'Écologie et du Développement durable, citées par la CCI de Paris en 2010. S'il n'existe pas de définition précise et normative des parcs et zones d'activités économiques, il est néanmoins possible de proposer la définition suivante : la zone d'activités économiques désigne la concentration ou le regroupement d'activités économiques (artisanales, tertiaires, industrielles et logistiques) sur un périmètre correspondant à une opération d'aménagement réalisée par un maître d'ouvrage public ou par des promoteurs/investisseurs privés qui vont céder ou louer les terrains et les bâtiments à des entreprises. Cette définition peut apparaître restrictive et exclut les ZAE qui se sont constituées « de fait » sur la base du droit des sols, mais sans aménageur/opérateur unique. Les appellations peuvent varier et reflètent ainsi les évolutions de la vocation des ZAE : parcs d'activités, éco-parcs, éco-zones, pôles d'activités économiques et technologiques, etc., mais aussi de la destination du foncier économique. Le nombre de ZAE oscillerait entre 24 000 et 32 000 selon les estimations faites en 2007 à l'occasion du Grenelle de l'environnement, soit 450 000 ha, reflétant ainsi une offre parfois pléthorique, sur certains territoires, et diffuse sur l'ensemble de l'Hexagone.

### **1.2 Une des principales actions de développement économique du bloc communal**

Les ZAE sont nées dès les années cinquante/soixante, mais leur essor provient essentiellement de celui des collectivités territoriales et des prises de compétences successives et liées au processus de décentralisation et de l'intercommunalité dans les années quatre-vingt-dix et deux mille. Plusieurs analyses récentes (*Études foncières*, 2010) montrent d'ailleurs que le mouvement coïncide avec la croissance de l'artificialisation des sols à des fins d'activités économiques et commerciales.

L'aménagement des ZAE constitue l'une des principales actions du bloc communal (agglomérations, communes) au titre de la compétence « développement économique » (étude AdCF, 2010). Les ZAE constituent à la fois un outil central dans les politiques locales de développement économique et une opération d'aménagement.

### **1.3 Des enjeux de réduction de la consommation d'espace ?**

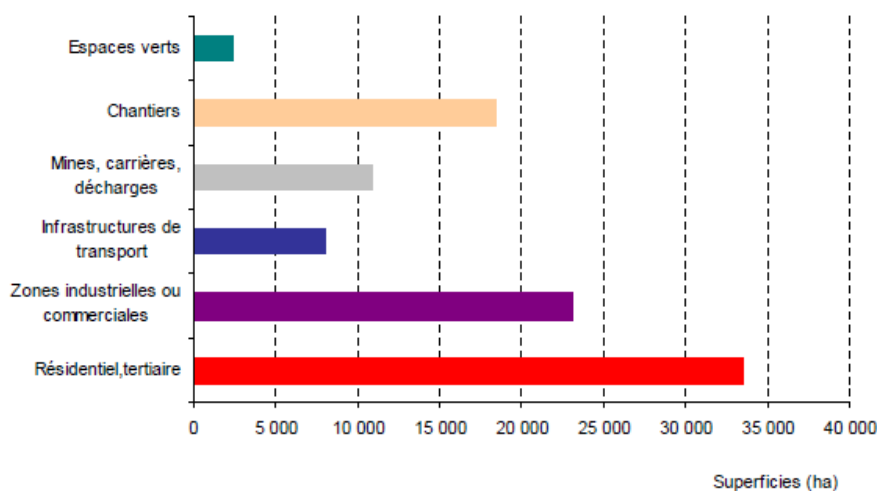
L'émergence des préoccupations de qualité environnementale et paysagère a conduit de nombreux territoires à élaborer des démarches qualité (charte, certification et labellisation) et, plus récemment, à analyser l'impact de la création et de l'extension des ZAE en termes d'artificialisation des sols. En effet, la consommation foncière occasionnée par ce type d'espace à vocation économique ne doit pas être négligée. Rappelons que la lutte contre l'étalement urbain imprègne encore peu ou de manière insuffisante les préoccupations de localisation relative aux activités économiques et commerciales alors qu'elles sont plus clairement admises dans les politiques territoriales du logement.

Pour mémoire (S. Petit et D. Caubel, *Études foncières*, 2010), le logement représente environ 50 % des surfaces urbanisées, l'autre moitié correspond aux activités économiques et commerciales (30 %) et aux infrastructures (20 %).

Les activités industrielles et de services occuperaient en valeur absolue 1,4 million d'hectares contre 2,3 millions pour le logement. Les infrastructures routières et les activités consommeraient plus de 35 000 ha par an.

D'après la revue du CGDD (« Urbanisation et consommation de l'espace, une question de mesure », mars 2012), « l'extension du tissu urbain et des zones industrielles ou commerciales consomme les plus grandes surfaces. La France est le sixième pays pour l'importance des zones industrielles ou commerciales au sein des surfaces nouvellement artificialisées (25 %), après le Luxembourg (43 %), l'Italie (41 %), la Belgique (40 %), la Lettonie (33 %) et la Slovaquie (30 %). Comme le montre le graphique ci-dessous, les surfaces métropolitaines en tissu urbain progressent de plus de 33 000 ha (+ 1,6 %). En France métropolitaine, entre 2000 et 2006, le rythme d'extension des zones industrielles et commerciales (plus de 23 000 ha, soit + 6,8 %) est très supérieur au rythme de croissance du tissu urbain (plus de 33 000 ha, soit + 1,6 %), mais demeure inférieur à celui des infrastructures linéaires de transport de large emprise ».

**Graphique 3 - Utilisations des surfaces nouvellement artificialisées entre 2000 et 2006**



Note : France métropole.  
Source : UE – SOeS, Corine Land Cover, base des changements 2000-2006

**Source : Revue du CGDD (Urbanisation et consommation de l'espace, une question de mesure, mars 2012).  
La consommation d'espaces agricoles et naturels observée par Corine Land Cover. Dorothée Pageaud, CGDD-SoeS**

Bien qu'elles ne soient pas plus « gourmandes » en foncier que l'habitat, elles induisent des mécanismes d'urbanisation à partir des axes de communication qui vont de pair avec l'aménagement de tels espaces.

Compte tenu du taux de progression des surfaces dédiées aux zones d'activités économiques, supérieur à celui du logement depuis le début de la décennie, il apparaît nécessaire que les acteurs intègrent davantage les enjeux environnementaux de l'étalement urbain généré par les activités économiques et commerciales. Les acteurs concernés sont divers. Il s'agit des acteurs publics qui régulent et accompagnent l'aménagement urbain en France, mais aussi des acteurs privés, qui contribuent à l'évolution et à la transformation des terrains aménagés.

## 1.4 Historique et éléments de typologie des ZAE

L'historique de la constitution des ZAE apporte aussi une compréhension du territoire et des enjeux pour donner des éléments sur la typologie des ZAE et des investisseurs potentiels ainsi que sur les « produits » recherchés par ces derniers et par les utilisateurs. Dans les années soixante et soixante-dix, les artisans sont les principaux fondateurs de parcs de bâtiments d'activités (apparition des premiers bâtiments d'activités à Grenoble). Dans les années quatre-vingt et quatre-vingt-dix, la structuration de la promotion et de l'exploitation de ces zones s'est organisée comme une filière ; les investisseurs se structurent avec des acteurs tels qu'Europarc (filiale de la Société Générale), ou Greenpark (filiale de la BNP), Silic avec la ville de Paris. À partir des années quatre-vingt-dix à deux mille et avec la désindustrialisation des territoires, les groupes bancaires se retirent progressivement de ces activités. L'apparition de nouveaux acteurs (Valade, Sirius) au début des années deux mille marque le renouveau de la filière pour les PME-PMI. Silic se recentre sur les activités tertiaires et vend les actifs en région pour se concentrer sur l'Île-de-France. Les années deux mille coïncident avec l'apparition de nouveaux acteurs (Proudreed) qui doivent intégrer de nouveaux enjeux tels que la densification : certains bâtiments peuvent donner lieu à des opérations de densification alors que d'autres, très spécifiques, ne sont pas mutables et adaptables aux nouveaux besoins. Plus les bâtiments construits sont spécifiques, plus leur durée de vie sera limitée dans le temps (cela a été notamment le cas pour un hôtel industriel dans le quartier de Tolbiac à Paris).

Récemment, le e-commerce a entraîné l'émergence de nouveaux besoins et bien qu'il existe un marché de récupération de locaux aujourd'hui, celui-ci s'opère difficilement en zone dense. Dans cette situation, la valeur dépend essentiellement de l'exploitant et non du bâtiment et de son choix de mutualiser ou non les flux. Pour le e-commerce, les professionnels de l'investissement en immobilier d'entreprise relèvent que l'offre est souvent insuffisante pour les locaux disponibles de 300 m<sup>2</sup> à 500 m<sup>2</sup> accessibles par des véhicules de 3,5 t et à des prix compétitifs. Rappelons que des données récentes prévoient que le e-commerce passe de 10 % en 2010 à 20 % en 2020 des parts de marché du commerce exprimées en volume de ventes en euros, soit environ 120 milliards d'euros (source Insee).

Pour dresser un panorama global de l'essor des ZAE, le tableau suivant fournit quelques repères en matière de typologie de zones par période :

Période	Vocation	Montage juridique et type d'aménagement	Exemples d'acteurs investisseurs de ZAE
Années 70	<b>La Zone artisanale</b>	opérations communales	Artisans à l'origine des premières ZA (Bâtiments d'activités à Grenoble)
Années 80	<b>La Zone industrielle</b>	ZAD communale et aménagement en ZAC par des SEM	Europarc (filiale Société générale) Greenpark (BNP), Silic (Paris et Ile de France)
Années 95	<b>Le Technoparc</b>	ZAC et aménagement par des SEM ou des opérateurs privés	Silic, Valade et Sirius Foncières et investisseurs locaux
Années 2010	<b>L'Ecoparc</b>	ZAC ou lotissement : aménagement de plus en plus par des acteurs privés à l'initiative et à la réalisation	Proudreed et Silic (Ile-de-France) Foncières et investisseurs locaux (Vectura,
2015-2030	<b>Et demain ???</b>	(3 <sup>ème</sup> révolution industrielle de Rifkin, verticalité ?) la ZAE sera-t-elle mixte ou monofonctionnelle et avec quel montage (public, privé) ?	?

Source : D'après CMN Partners, intervention du 10 octobre 2013

Aujourd'hui et demain, les ZAE seront confrontées au risque de leur obsolescence. Si les ZAE créées dans les années quatre-vingt et quatre-vingt-dix sont les premières concernées par la requalification et l'obsolescence, celles aménagées dans les années deux mille et deux mille dix seront face au même problème si la consommation de terres agricoles continue d'alimenter la production de nouveaux espaces économiques. L'enjeu majeur est pour ces zones récentes de les requalifier et de les entretenir avant qu'elles ne deviennent des friches, tout en limitant les extensions et les créations tant que les friches ne sont pas résorbées ou en voie de l'être.

Dans les chapitres suivants, nous détaillerons des formes de régulation et d'accompagnement à travers les dispositifs publics d'observation, les leviers de la requalification des espaces identifiés et les impacts territoriaux de la requalification.



*Source : DRIEA/Gauthier (2008) – Zone industrielle de Louvres*

## **2. Observation : la contribution du niveau national et le rôle des observatoires locaux**

### ***2.1 Les difficultés à surmonter pour l'observation des ZAE***

En matière d'observation des ZAE, il existe actuellement une marge de progrès importante.

Compte tenu des problèmes de définition (voir plus haut dans la partie précédente) qui les concernent, il est souvent délicat de quantifier le nombre de ZAE en France et sur les territoires.

Au-delà de la cohérence des définitions, d'importants progrès peuvent être réalisés pour mieux maîtriser le développement des zones d'activités économiques en matière de planification de nouvelles zones. Jusqu'ici prévues à l'échelle de la municipalité, les ZAE les plus modestes se sont développées en très grand nombre sans que soient pris en compte les besoins des entreprises à une échelle territoriale plus importante. Des ajustements semblent aujourd'hui possibles dans le cadre des SCoT qui permettent de confronter les projets de ZAE prévus à l'échelle des communes et les besoins des entreprises à l'échelle d'un territoire plus large et dans une perspective de moyen/long terme (à vingt ans).

On peut aborder le phénomène en fonction de l'objectif à travers les observatoires mis en place. La commission interministérielle de validation des données pour l'information spatialisée (COVADIS) a mené des travaux pour élaborer un standard de données relatives aux ZAE. Ce groupe de travail rassemble une douzaine d'acteurs impliqués dans les dispositifs d'observation (État et collectivités). On constate que les acteurs et leurs partenaires, les territoires, les objectifs d'observation, les définitions qui fondent l'observation et finalement les données produites, sont très variés.

Deux catégories d'objectifs se distinguent :

- Les objectifs de planification et de connaissance des modes d'occupation des sols : pour mesurer l'artificialisation des sols, pour qualifier et quantifier l'activité d'une zone, pour supprimer les réserves foncières économiquement inutiles, pour densifier les zones existantes ou requalifier le foncier, etc.
- Les objectifs orientés vers le développement économique : mesurer l'attractivité ou la déprise d'un territoire, accompagner l'implantation d'entreprises, repérer les projets d'extension ou de création de zones, programmer des équipements structurants (transports, fibre optique...), caractériser l'offre foncière et la demande adressée par les investisseurs, etc.



## Les bases de données et les méthodes d'observation

Les méthodes d'observation sont assez nombreuses et celles qui sont fréquemment employées comportent toutes des avantages et des limites. Les trois méthodes présentées ici offrent des possibilités d'observation intéressantes :

### – Corine Land Cover (CLC)

Il s'agit d'une base de données européenne d'occupation des sols. La partie française est mise à jour par le Service de l'observation et des statistiques du commissariat général au Développement durable du ministère de l'Écologie (MEDDE). Elle propose un découpage du territoire par polygone avec une nomenclature à 3 niveaux allant jusqu'à 44 postes. Elle a été créée avant tout pour suivre l'évolution des milieux naturels à grandes emprises (forêts, cultures...), mais elle permet également de suivre l'artificialisation des sols, avec des postes dédiés au tissu urbain mais aussi aux « zones d'activités » (poste 121 : zones industrielles et commerciales). D'après cette source, en 2010, 4 410 zones industrielles et commerciales sont présentes sur le territoire et représenteraient une consommation foncière de 349 812 ha dont 1 850 font plus de 50 ha.

Pour autant, la nomenclature n'est pas assez précise, et n'identifie pas spécifiquement l'immobilier tertiaire et des locaux dédiés à la logistique (uniquement industrie et commerce). CLC ne prend en compte qu'une partie de la définition que nous nous sommes donnée. En effet, l'échelle de prise en compte des zones n'est pas adaptée aux tissus des petites zones. Les zones de taille inférieure à 25 ha ne sont pas répertoriées.

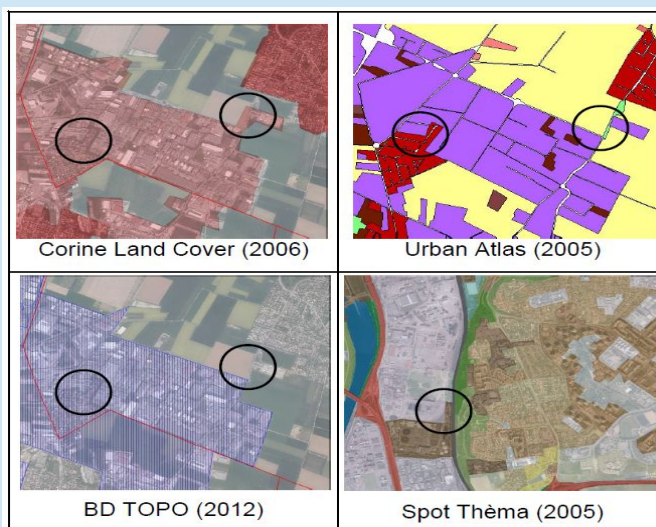
### – Spot Thema

La banque de données Spot Thema est développée par une société privée qui possède plusieurs satellites. Un traitement des images satellites permet d'obtenir plusieurs bases de données, dont Spot Thema qui est très semblable à Corine Land Cover. Elle offre toutefois une précision nettement supérieure à Corine Land Cover. Elle possède également une nomenclature en 46 postes. La différence provient de la nature des postes orientés vers l'observation urbaine en 22 postes dédiés.

### – Banque de données topographiques (BD Topo)

Cette banque de données est fournie par l'IGN.

Elle permet d'analyser, de situer et de représenter tout type de données dans leur contexte géographique. Elle est composée de dix thèmes : limites administratives, orographie, réseau hydrographique, réseau ferré, réseau routier et réseau énergétique, transport par câble, toponymie, végétation, bâtiment, point et zones d'activités. En important ces informations sur un logiciel SIG, les zones d'activités peuvent facilement être dénombrées. Cependant, la nomenclature est peu adaptée à une observation précise des ZAE dans la mesure où elle ne comprend pas l'immobilier tertiaire et les bâtiments logistiques. De plus, elle inclut des éléments tels que les mines, les carrières et les marais salants qui ne font pas partie des ZAE. Les problèmes précédemment évoqués ne permettent pas de réaliser un travail de recensement de qualité sur la base de cette unique banque de données, c'est pourquoi aucun territoire ne l'utilise dans ce but. Cependant, on notera que l'IGN est mandaté par l'État dans le but d'élaborer une nouvelle banque de données qui permettra certainement une évaluation très précise au niveau national.



Source : Diverses méthodes d'observation du foncier d'activité (intervention Certu, 2013)

Ces bases de données existent au niveau national, mais elles ont de nombreuses limites qui conduisent souvent à privilégier des bases locales et des données locales en complément ou en substitution. Ainsi, l'objet que l'on cherchera à observer (la parcelle, le bâti, l'activité) et l'échelle d'observation (nationale, régionale, intercommunale ou à la ZAE) produisent des résultats radicalement différents et, bien sûr, mobilisent des outils et des approches assez différents.

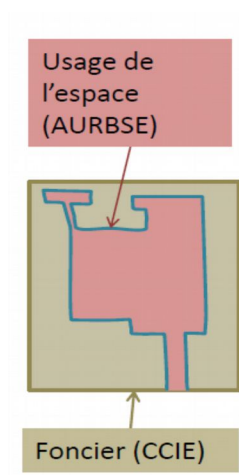
Dans ce contexte d'absence d'observatoire national, et de coexistence de nombreuses actions locales et d'approches différentes, il paraît opportun de rassembler au niveau national les méthodes et les outils. On peut imaginer de le faire dans deux directions : d'une part le développement d'une structure commune de données (COVADIS), d'autre part l'harmonisation de méthodes locales d'identification et de suivi des espaces en termes d'occupation et de mutation (exemple des indicateurs interSCoT).

## ***2.2 Typologie des espaces à vocation économique : l'espace et le foncier urbanisé***

Dans les démarches d'observation, on peut commencer par rechercher la composition des activités présentes dans la ZAE et dresser une typologie des propriétaires. Au préalable, il est nécessaire de distinguer deux aspects différents, car « consommation d'espace » et « consommation de foncier » sont improprement assimilées :

- La « consommation de foncier » est analysée à partir de la parcelle de terrain cessible, c'est la méthode développée par la CCI de l'Eure pour mesurer les évolutions des ZAE et de ces dernières uniquement. La méthode de la CCI ne porte pas sur le foncier en dehors des ZAE. Si depuis 2006, l'observatoire constate une stabilisation de l'enveloppe « Foncier d'activité », la gestion est plutôt économe et le stock de surfaces encore disponibles fait l'objet d'une attention particulière. L'objectif qui se dégage alors est de requalifier.
- La « consommation d'espace » analyse les surfaces qui font l'objet d'une mutation d'usage ; elle se fonde sur la photo-interprétation et sur l'expertise des élus et des techniciens à l'échelle communale. Son objectif est d'analyser la mutation des paysages. Elle n'a pas pour ambition de comptabiliser précisément les surfaces consommées. Ce n'est pas un outil de gestion et de planification.

Par conséquent, le choix des définitions et des échelles d'observation a un impact notable sur les chiffres. Comme le montrent les exemples précédents, en zone d'activité, la « consommation de foncier » sera supérieure à la « consommation d'espace ». En revanche, la consommation totale d'espace par les activités, mise en avant par l'observatoire de l'Agence d'urbanisme de Rouen et des boucles de Seine et Eure (AURBSE) sera supérieure à celle enregistrée par l'observatoire de la CCI de l'Eure, car son périmètre d'analyse va au-delà des ZAE (voir schéma ci-après).



Les périmètres de ZAE de l'Observatoire foncier de la CCI de l'Eure contiennent différents modes d'usage de l'espace tels qu'ils sont recensés par l'Agence d'urbanisme. Ces modes d'usage du sol peuvent être des espaces d'activités, des espaces en mutation, des espaces naturels ou cultivés.

### La méthodologie de la CCI de l'Eure

Le département Aménagement a été créé à la CCI de l'Eure en 1994 à la suite de plusieurs enquêtes menées auprès des entreprises du département et du constat d'une inadéquation entre leurs besoins en termes d'implantation et l'offre disponible en ZAE. En 2005, un observatoire du foncier a été monté par la CCI afin de disposer d'informations sur toutes les ZAE à la parcelle, au bâtiment et à l'établissement. Le modèle de données a été élaboré avec la direction régionale de l'équipement, la direction départementale et le comité d'expansion. Ce modèle est aujourd'hui partagé par l'ensemble des acteurs hauts-normands. Un réseau de 80 collectivités maîtres d'ouvrage contribue depuis cinq ans à maintenir à jour l'information consultable sur le site Internet dédié : [www.eureka27.fr](http://www.eureka27.fr). Les partenaires disposent ainsi d'une visibilité des terrains commercialisés et d'un « affichage » de l'environnement économique.

L'observatoire assure le suivi de 213 tranches de ZAE (lotissements industriels, ZAC ou regroupements d'entreprises) et totalisent 3 371 ha de terrains en 2008. Les volumes annuels de terrains vendus (la demande dite « placée ») reflètent le rythme de commercialisation et dessinent une tendance à cinq ou dix ans de la demande de terrains. Le suivi des stocks disponibles et de l'avancement des projets (selon sept niveaux) permet de calculer l'état de l'offre à moins de deux ans, de cinq ans ou de dix ans.

Les collectivités peuvent s'appuyer sur une information fiable à toutes les échelles de la planification (PLU, SCoT, contrats de pays ou d'agglomération, CPER, etc.).

(D'après l'intervention de Laurent Lesimple, responsable du département études-aménagement à la CCI de l'Eure et *Études foncières* n° 148, novembre-décembre 2010)

### 2.3 Définir des indicateurs et des objectifs ?

La notion d'enveloppe de foncier à consommer fonde-t-elle un droit négociable par la collectivité avec les acteurs professionnels et les propriétaires fonciers ?

Si des indicateurs sont nécessaires pour observer à la fois la consommation d'espace et le foncier économique, ils doivent être associés à des indicateurs représentant aussi la mutation des espaces urbanisés et le coût financier des opérations de requalification. Lors de l'élaboration des SCoT, la consommation des terres agricoles est un phénomène qu'il est nécessaire de quantifier par des données et des indicateurs spécifiques.



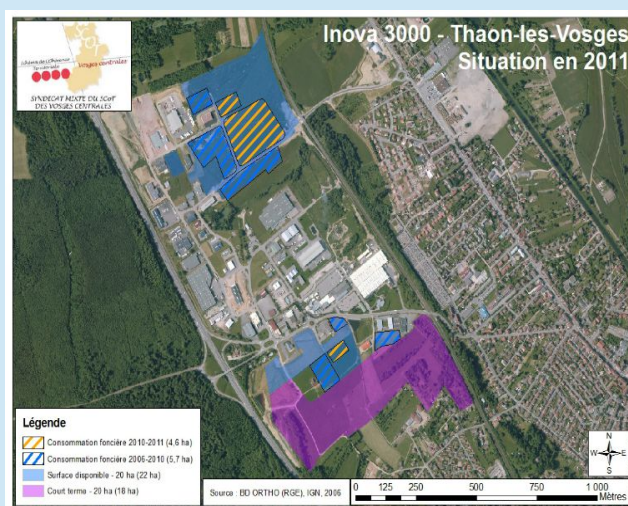
Ce travail de quantification peut être fort utile afin de négocier avec les propriétaires fonciers et les organismes professionnels. Par ailleurs, ces observations fournissent des informations judicieuses pour constituer des valeurs de référence.

Ainsi, des indicateurs de suivi et d'évaluation des ZAE donnant lieu à des transformations et à des transactions devraient compléter les outils traditionnels des observatoires locaux actuels. Par exemple, le coût moyen du foncier acquis par la collectivité au regard du coût des travaux réalisés ; le rapport entre surface cessible et surface aménagée ; le pourcentage de la surface requalifiée dans la ZAE et la SHON aménagée au final ; le pourcentage des acquisitions foncières dans le budget total de la collectivité sur l'opération. Par ailleurs, d'autres échelles territoriales peuvent être mobilisées pour l'observation. L'échelle du SCoT peut apporter une vision pertinente avec des indicateurs liés à l'activité économique et à l'emploi concernés, d'une part, et aux surfaces urbanisées à court et à moyen terme d'autre part (cf. SCoT des Vosges centrales).

### Le dispositif de suivi et d'évaluation du SCoT des Vosges centrales

Dans le cas du SCoT des Vosges centrales et en lien avec des observations faites sur plusieurs SCoT, la surface disponible à court terme peut être complétée par une surface à moyen terme qui n'est ouverte qu'après modification du SCoT, ce dispositif freine l'urbanisation. La mise en place d'une observation de la consommation foncière (à partir de photos aériennes) permet d'établir divers constats :

- Lorsqu'un terrain est fléché en zone à urbaniser, le terrain agricole change de prix (inflation) et crée pour l'exploitant une opportunité de vente de son terrain.
- Les phénomènes de rétention foncière ou de réserves foncières surdimensionnées sont mis en évidence par comparaison avec la demande adressée par les entreprises pour des espaces d'activité nouveaux. Entre 2006 et 2013, ce sont 17 % des réserves immédiatement disponibles et 12 % des réserves de long terme seulement qui sont consommées.
- La création de ZAE est rarement synonyme de créations d'emplois. Entre 2006 et 2009, 60,95 ha ont été consommés pour les ZAE, mais dans le même temps, la perte d'emplois sur le territoire s'élevait à - 3,7 %. Plusieurs facteurs peuvent expliquer cette tendance : d'une part l'essentiel de la création d'emplois a lieu dans le diffus et, d'autre part les ZAE demeurent des aménagements pertinents pour les activités industrielles lesquelles sont en net recul en France, mais aussi dans le département des Vosges sur cette même période.



À titre illustratif, la carte ci-dessus représente les surfaces consommées avec des hachures bleues et orange selon la période ainsi que les surfaces disponibles en bleu ou à court terme en rose sur la ZAE Inova 3000 dans le périmètre du SCoT. Dans le même temps, le potentiel foncier de friches industrielles recensées s'élève à 203 ha pour des surfaces restantes pour l'accueil des entreprises estimées à 467 ha en 2013 et initialement « calibrées » à 529 ha en 2006.

**Source : Intervention du Syndicat mixte SCoT des Vosges centrales. Laurence Bertrand (Évaluation à mi-parcours – Atlas du suivi foncier des zones d'activités économiques d'après photos aériennes et visites sur site)**

À travers ces constats effectués à la lumière de l'observatoire du SCoT des Vosges centrales et de ses résultats, on s'aperçoit que les collectivités territoriales restent dans une logique d'offre foncière pour le développement économique.

Finalement, peu de territoires établissent leur politique d'offre foncière pour l'accueil d'activité économique au regard de la demande et du « marché » ce qui provoque bien souvent l'aménagement d'une offre foncière pléthorique et inadaptée par rapport aux entreprises déjà présentes sur le territoire. En effet, l'aménagement des zones d'activité requiert un dimensionnement cohérent avec les besoins d'établissements (au sens de l'Insee) très souvent de taille modeste et recherchant des possibilités d'extension ou d'éloignement par rapport aux zones résidentielles (risques industriels, coût du foncier, accès rapide aux infrastructures routières, etc.). Les conséquences en matière d'emploi sont difficiles à estimer pour au moins deux raisons : les phénomènes conjoncturels freinent le développement des entreprises, y compris celles localisées en ZAE ; la création d'emplois s'opère dans les services aux entreprises, lesquels sont moins localisés en ZAE ; les transferts d'activité expliquent les créations d'emplois dans les nouvelles ZAE (laissant aussi apparaître des friches parfois).

### **3. Les leviers de la requalification dans les politiques publiques et les marchés fonciers**

#### ***3.1 L'intervention publique est-elle toujours nécessaire pour impulser la requalification et la financer ?***

Lorsqu'une collectivité souhaite impulser la requalification globale de la ZAE en incluant les espaces publics et les espaces privés, cette démarche peut passer par l'acquisition temporaire des terrains concernés. Ces derniers sont parfois localisés à proximité de terres agricoles. Dans les ZAE de taille modeste notamment, le classement des terres agricoles en zone AU<sup>2</sup> aura des conséquences sur le niveau des valeurs foncières de référence et ainsi, sur le coût d'acquisition des terrains à requalifier. À travers ce cas de figure, il s'agit de s'interroger plus largement sur les conditions dans lesquelles les collectivités sont amenées à intervenir pour requalifier et les difficultés auxquelles elles sont confrontées.

#### **Les effets du zonage réglementaire sur les valeurs foncières des terrains**

L'information relative au zonage réglementaire (zones A, N, AU et U) peut être à la source de phénomènes spéculatifs et de valeurs foncières surévaluées par un changement d'affectation des sols en amont et sans modification effective sur les territoires concernés.

Comme évoqué plus haut, les changements de prix des terrains à la suite d'une modification de leur zonage lors de la révision du PLU sont fréquents. Le propriétaire peut être bien sûr tenté de vendre sa terre, mais il peut chercher à la conserver dans le but de valoriser son patrimoine foncier. Cet enrichissement « sans cause » pose là aussi la question du partage et de l'accaparement de la plus-value liée à une politique publique d'urbanisation bien souvent favorable à ce type de comportement qui, du point de vue économique, est tout à fait rationnel. Les zones futures devraient rester classées en zones N au moment où elles sont vendues, puis passées ensuite seulement en AU pour limiter le coût. Cela éviterait que les surfaces cultivées soient vendues au détriment de l'agriculture et au profit de l'urbanisation.

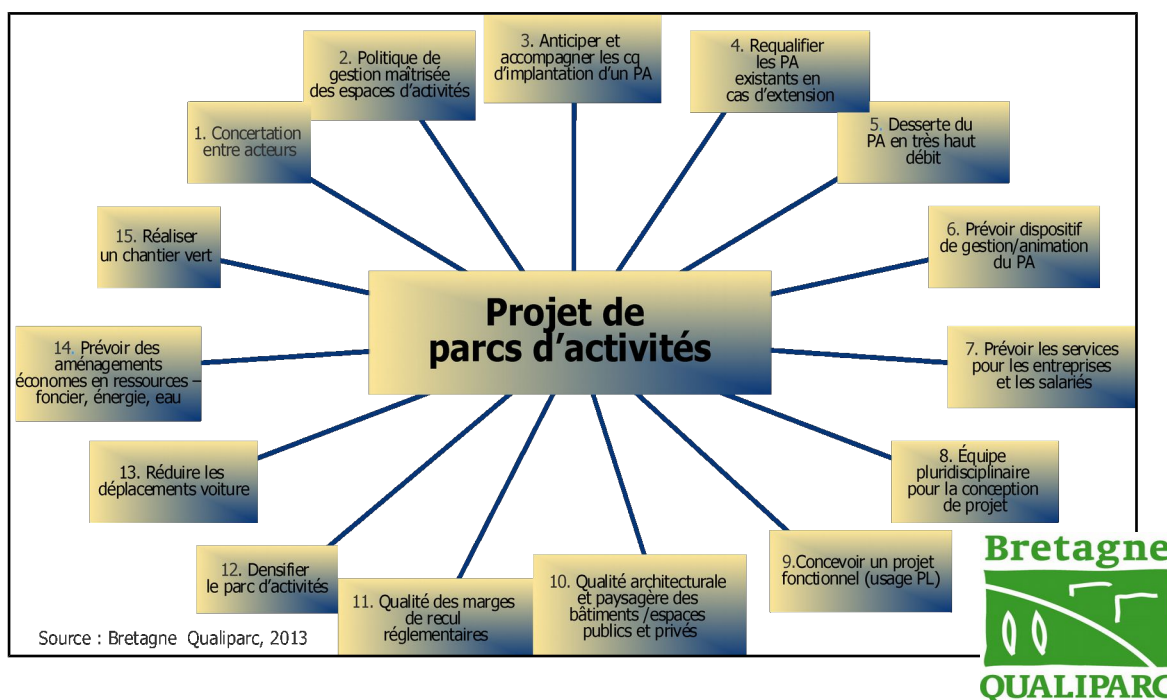
Quel doit être alors le niveau d'intervention de la collectivité ? Doit-elle nécessairement porter le foncier et le revendre ensuite alors que les finances publiques sont fortement contraintes par les objectifs de réduction de l'endettement public et par leurs dépenses de fonctionnement ?

Il n'existe pas de recette « miracle » ou de solution prête à l'emploi dans ce domaine. En matière d'action publique, la première étape d'une démarche de requalification consiste d'abord à promouvoir des parcs qualitatifs et à inciter les collectivités (EPCI et communes) à un questionnement sur l'ensemble de leurs zones d'activités avec une grille d'évaluation et un référentiel qualitatif. À l'instar du référentiel conçu par Bretagne Qualiparc, l'objectif est de proposer un ensemble de thématiques sur lesquelles les collectivités intéressées pourront s'interroger, sans pour autant que ces thématiques conduisent à une hiérarchie et à des critères prioritaires.

---

2 zone AU : zone à urbaniser

### Référentiel Bretagne Qualiparc



Cette première étape de questionnement permet de construire le dialogue autour d'un référentiel commun et d'identifier les marges de progrès. Il est alors plus facile de mobiliser les leviers financiers disponibles. La deuxième étape permet d'actionner les outils financiers de la collectivité qui peuvent être de plusieurs types : les subventions accordées pour les projets d'aménagement (ou de requalification) de ZAE (un montant estimé à 18 millions d'euros entre 2006 et 2012 en région Bretagne) et les subventions sur les projets d'immobilier d'entreprises (8 millions d'euros).

La politique de prospection de nouvelles entreprises par la collectivité est un autre outil indirect, néanmoins pertinent : au départ d'un établissement, on observe que les locaux vides sont parfois rachetés par la collectivité puis revendus aux nouveaux établissements qui s'implantent. Cette mesure évite la spéculation foncière et immobilière et propose des prix inférieurs à ceux qu'auraient offerts des promoteurs privés. Enfin, bien sûr, les outils de maîtrise foncière permettent aussi à la collectivité d'intervenir pour une prise en charge temporaire d'une partie des terrains.



Source : Bretagne Qualiparc, 2013

### **3.2 Le rôle des acteurs privés dans la requalification**

Lorsque la collectivité envisage ou met en œuvre une requalification, elle s'interroge souvent sur l'opportunité que représentent l'acquisition des terrains et la conservation de ceux-ci dans son patrimoine foncier. En effet, l'opération d'acquisition et de patrimonialisation de ces terrains représente des coûts élevés. L'opération passe alors par la nécessaire réduction des coûts et par une répartition plus équilibrée des dépenses. À cet égard, le rôle des acteurs privés et leur implication dans la gestion de la ZAE peuvent être des « facilitateurs » selon le mode de gestion retenu.

Dans ce cadre, les AFU<sup>3</sup> de propriétaires peuvent jouer un rôle intéressant en matière de modération des prix. Cette forme juridique favorise une gestion urbaine de la ZAE avec des services urbains développés et mutualisés par les propriétaires (collecte des déchets avec un tarif unique pour toutes les entreprises ; installation d'un chauffage centralisé pour la ZAE desservant l'ensemble des locaux, etc.) qui financeront les équipements déployés à partir des cotisations versées à l'AFU. D'autres services peuvent être assurés par la collecte pour l'entretien et la rénovation des espaces publics.

#### **La gestion d'une ZAE en association foncière urbaine**

Sur la zone industrielle de Rousset-Peynier (Bouches-du-Rhône), la requalification est financée par la communauté du pays d'Aix pour les aménagements extérieurs (espaces publics) et par l'Association foncière urbaine (espaces privés) qui permet de mobiliser les cotisations versées par les adhérents. De nombreux propriétaires sont des SCI ; ils souhaitent alors que leurs locaux soient loués rapidement d'où leur intérêt pour leur requalification et l'importance à disposer d'une animation locale pour la recherche des entreprises (rôle du développeur économique sur le territoire).

L'analyse des possibilités de densification permet d'identifier des parcelles théoriquement densifiables et les possibilités effectives sur chaque zone.

---

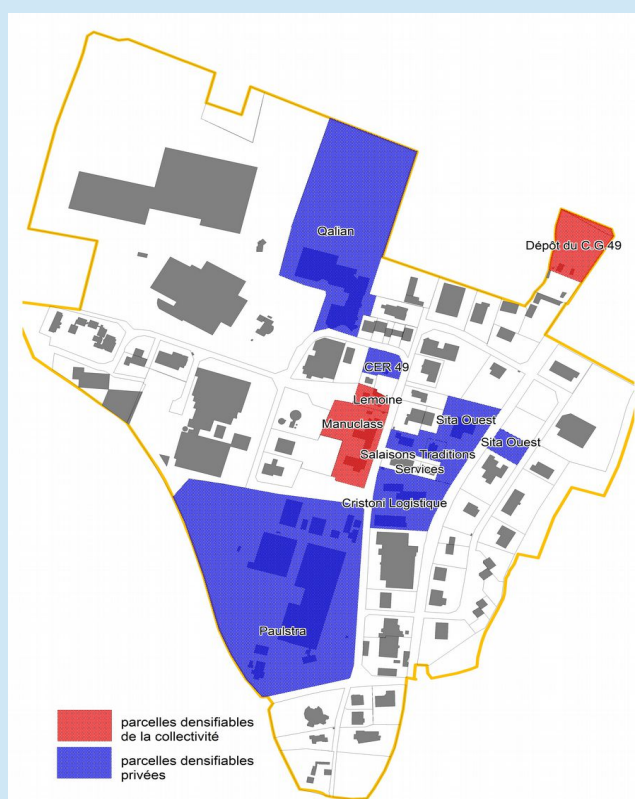
3 AFU : association foncière urbaine



## L'identification du potentiel de densification d'une ZAE

À l'occasion d'une démarche conduite en Maine-et-Loire pour la DDT 49 par le CETE de l'Ouest<sup>4</sup>, le potentiel de densification identifié a été estimé en fonction des réserves foncières, des possibilités de transfert des entreprises hors des ZAE et en fonction de l'implantation du bâti sur la parcelle. Dans le cadre des ZAE étudiées, le taux d'occupation du bâti sur les parcelles apparaît relativement faible compte tenu des réglementations et de la législation en vigueur (la loi sur l'eau est souvent considérée comme contraignante pour l'imperméabilisation des sols lors de l'extension de la surface bâtie). La proportion des surfaces cessibles représente déjà 50 % de la surface cessible totale. Les règlements d'urbanisme freinent la densification (stationnement et implantation de bâtiments) et ne répondent pas toujours aux attentes des entrepreneurs. Si le développement de la densité du bâti sur la parcelle représente une opportunité, le potentiel théorique n'est pas systématiquement confirmé lors de la vérification sur le terrain en raison des emplacements en milieu de parcelle du bâtiment initial qui limiteront des projets de division parcellaire et de construction de nouveaux locaux.

Ci-dessous a été repris l'exemple de la ZAE d'Étriché (49) avec en bleu les parcelles privées et en rouge les parcelles publiques densifiables. Dans cet exemple, un potentiel de densification apparaît bien qu'il ne concerne pas la majorité des parcelles.



**Source : CETE Ouest, intervention du 3 décembre 2013**

Dans le cas de cette ZAE, le décalage entre le potentiel de densification théorique et le potentiel validé (en atelier avec les collectivités et les entrepreneurs) s'explique par l'implantation de bâtiments au milieu de la parcelle empêchant tout redécoupage foncier, par l'existence de projets d'extension des entreprises, ou encore par la volonté partagée entre la collectivité et les entrepreneurs de conserver des possibilités de développement des entreprises.

<sup>4</sup> CETE (Centre d'études techniques de l'équipement, devenu depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014 la direction territoriale Ouest du Cerema).

### **3.3 Comment assurer l'équilibre économique des opérations de requalification ?**

L'habitat peut remplir une fonction d'équilibre financier pour la requalification d'une ZAE, mais dans le cadre d'une approche fine des besoins du territoire et de réflexion sur la compatibilité des fonctions résidentielle et économique à l'échelle de la ZAE notamment. Il peut parfois s'agir d'une « solution » de facilité, car le prix du foncier est faible ou du moins a un coût bien inférieur à celui d'un foncier destiné au logement. Pour autant, ce type de solution s'appuiera aussi sur l'existence d'une demande réelle de logements sur le territoire concerné.

En effet, l'extension urbaine a souvent lieu en investissant les franges des villes dans lesquelles se trouvent les activités. Ce phénomène de « grignotage des ZAE » a consisté à convertir des espaces d'activité existants en espaces d'habitat. Or, cette pratique observée notamment dans le département de l'Eure peut s'avérer défavorable à plusieurs égards. D'une part elle provoque progressivement le départ des entreprises présentes dans ces zones ; elle génère des conflits et, d'autre part en provoquant un besoin de foncier pour les entreprises quittant ces zones, elle alimente l'artificialisation des terres agricoles.

Cette tendance a été constatée dans le cas de territoires soumis à d'importantes pressions urbaines (insuffisance de logements) sur lesquels les activités économiques les plus sensibles au coût du foncier (locaux d'activités artisanales et industrielles, entrepôts logistiques) s'éloignent des centres urbains malgré la recherche de proximité de ces entreprises avec le tissu urbain.



**Source : DRIEA/Gobry (2003)**

Par ailleurs, une approche fine des besoins du territoire s'avère nécessaire et permet d'envisager la mixité avec les fonctions résidentielles à une échelle plus large. Dans le cas de la ZAE des Gâtines dans le département des Yvelines (photo ci-dessus), les entreprises ont du mal à attirer des salariés en l'absence de nombreuses fonctions devenues aujourd'hui indispensables: présence d'une gare, de services et de logements cohérents avec les attentes des employés sur le territoire. Dans ce cas, la solution peut être de réserver le secteur sous-occupé de la ZAE et de l'utiliser pour construire des logements. Les sources de recettes ainsi détectées et constituées par la charge foncière des logements permettent de minimiser l'apport financier de la collectivité dans la requalification.

## Intérêts et limites de la mixité fonctionnelle sur les ZAE

Sur la zone des Gâtines (Yvelines), le manque de projets de requalification pour favoriser l'activité économique peut être compensé par des projets d'habitat. Le conseil général finance une partie des études et des travaux sur ce type d'opération et adopte une démarche d'éco-conditionnalité pour la réhabilitation. Les coûts de démolition sont presque aussi élevés que l'aménagement clés en main : la stratégie de mixité doit s'adapter à la situation locale. L'entreprise EADS est implantée à proximité immédiate de la ZA et rencontre des problèmes de recrutement alors que des bâtiments sur la zone sont vides représentant aussi une baisse de recettes pour les propriétaires. Dans le cadre d'un des scénarios de requalification de la ZA, la société foncière privée Proudreed (propriétaire de locaux sur la zone) a demandé à un cabinet d'ingénierie de réfléchir à la mutation de cette zone d'activité. Il en ressort un scénario (schéma ci-dessous) proposant de développer une mixité fonctionnelle avec des logements pour les salariés qui travaillent à proximité. Ce scénario suppose l'intervention de promoteurs qui ont la capacité à créer du logement social et du logement intermédiaire.



Source : Egis Atelier Villes & Paysages, 2013

Dans le cas de la ZA de la Bourdonnais (Ille-et-Vilaine), le fort « turn-over » des activités commerciales sur la « Route du Meuble » et le développement de la vacance commerciale ont conduit la CCVI<sup>5</sup> à adopter une stratégie visant à répondre prioritairement aux activités industrielles et artisanales et à éviter la spéculation foncière en étant prioritaire en cas de revente des terrains. La maîtrise foncière permet de limiter la hausse de valeurs foncières et de favoriser l'accès pour les artisans et les industriels. La cohabitation habitat-activité est ici encadrée.

Compte tenu du coût de la rénovation urbaine, la requalification doit devenir un argument financier vis-à-vis des exploitants des locaux et des propriétaires du bâti afin de démontrer la valorisation des actifs (terrains, locaux) que l'opération peut générer. Trop souvent perçue comme une opération complexe et risquée pour les entreprises et les propriétaires, ceux-ci ont tendance à retarder l'opération lorsqu'ils doivent engager des travaux ou accepter un transfert ou une fermeture temporaire d'activité. La requalification de la ZA est porteuse d'une revalorisation des locaux et de l'ensemble de la zone, et apporte ainsi une valeur foncière et immobilière supérieure à celui qui supporte les inconvénients de l'opération.

5 CCVI : Communauté de communes du val d'Ille (Ille-et-Vilaine)



## **4. Les impacts territoriaux de la requalification**

### **4.1 Concurrence territoriale et fiscale**

L'intercommunalité n'a pas supprimé la concurrence territoriale pour l'accueil des activités dans les zones. La concurrence s'est déplacée d'une échelle communale à une échelle supra-communale avec un enjeu de coordination pour la requalification : que faire si une commune s'oppose à la requalification d'une ZAE autrefois communale et/ou passée « sous la compétence » de l'EPCI ? Le développement de l'intercommunalité a des conséquences sur la gestion des ZAE et plus encore sur la mobilisation des communes membres d'un EPCI (communauté de communes ou communauté d'agglomération) dans le cadre d'un projet de requalification. En effet, les ZAE ont été aménagées et développées par les communes dans les années quatre-vingt et quatre-vingt-dix pour la plupart, et ce sont elles qui génèrent à la fois les ressources fiscales pour les communes et qui nécessitent des opérations de requalification pilotées par les EPCI.

Le développement d'une ingénierie minimale dans les intercommunalités (EPCI) en faveur des parcs d'activité contribue ainsi à l'aménagement durable des ZAE.

Les effets de la suppression de la taxe professionnelle pourraient laisser penser que l'intérêt des collectivités pour les ZAE a diminué. Rappelons que cette réforme de 2010 a eu pour effet de déspecialiser les collectivités en matière de fiscalité : la fiscalité économique allait aux communautés et la fiscalité « ménages » aux communes, ce n'est plus le cas. Le moteur fiscal des EPCI a changé puisque les ressources fiscales issues de la contribution économique territoriale (ex-TP) représentent 50 % des ressources fiscales globales des EPCI en 2012 contre 94 % auparavant (d'après les traitements réalisés par l'AdCF et présentés lors du séminaire en septembre 2013). Actuellement, les collectivités continuent à raisonner en termes d'emplois et d'économie productive au-delà des enjeux de ressources fiscales. Il est possible que les territoires industriels, principaux « perdants » de cette réforme, soient tentés de privilégier davantage la construction de logements au détriment de projets d'implantation d'activités si le retour fiscal de ces dernières est insuffisant. Cette perspective peut aussi inciter les collectivités à mettre en œuvre une gestion plus économe de l'espace lorsqu'elles sont en position d'aménageur. La mutation de la fiscalité locale pourrait ainsi favoriser la densification des ZAE existantes afin d'accroître leur rendement fiscal alors que l'ouverture de nouvelles zones deviendra moins intéressante d'un point de vue financier pour les collectivités.

### **4.2 Formes urbaines et attractivité économique du territoire**

Si l'essentiel de l'emploi se localise dans le diffus alors quel peut être l'avenir de l'aménagement des ZAE ?

Les travaux d'observation et de suivi par quelques rares syndicats mixtes de SCoT sur la corrélation entre création de ZAE et création d'emplois montrent que l'essentiel des créations d'emplois avait lieu dans le diffus, laissant souvent de vastes zones aménagées, mais peu denses en termes d'emplois salariés et des friches à l'occasion d'un transfert d'activité vers les ZAE nouvelles. Cela n'implique pas pour autant de supprimer les ZAE car celles-ci demeurent essentielles pour assurer l'accueil des activités industrielles et logistiques. Les ZAE constituent aussi des formes urbaines pour accueillir le développement des entreprises endogènes au territoire.

Dans le cadre de son observatoire des ZAE, le syndicat mixte du SCoT des Vosges centrales a montré qu'ainsi 90 % des entreprises nouvellement implantées en ZAE étaient le fait d'entrepreneurs appartenant au périmètre du SCoT.

Malgré les enjeux de l'étalement urbain, il existe des décalages parfois très notables entre les besoins réels des entreprises et les projets engagés par les élus. « L'enjeu de l'emploi » et le « raccourci » trop souvent fait entre l'aménagement d'une ZAE et la création d'emplois, probablement aussi la culture des élus pour les bâtiments, demeurent encore tenaces dans les faits et les pratiques d'aménagement. Cela impose une pédagogie permanente afin de privilégier des schémas de stratégies économiques et foncières (schéma d'accueil d'entreprises) pour les petites collectivités. Les entreprises sont satisfaites des opérations et engagent des projets de requalification sur leurs terrains, même s'il n'y a pas systématiquement d'effet d'entraînement de la requalification des espaces publics sur les espaces privés. En revanche, on observera que la collectivité peut engager la requalification de ses zones et ainsi développer des services et des animations sur les ZAE. Enfin, l'accueil des activités et des emplois sera d'autant mieux assuré que le positionnement économique de la ZAE aura été correctement étudié et décliné dans une logique de territoire supra-communale.

Concernant le foncier, à l'instar du dispositif Bretagne Qualiparc, il existe des réflexions pour faire émerger de nouvelles formes urbaines pour les activités économiques : réflexion sur les friches, les extensions de ZAE et les projets de village artisanal, projets d'hôtels d'entreprises. Le refus d'une collectivité pour une extension n'est pas forcément négatif pour améliorer la rentabilité dans la mesure où une surélévation est possible par exemple.



*©DuCielDansVosImages pour Savoie Technolac*

Afin de rendre les ZAE plus attractives, la réflexion sur les services aux entreprises et aux salariés, sur la mutualisation de certaines fonctions, sur l'amélioration de l'image et du fonctionnement des ZAE est indispensable pour progresser qualitativement et intégrer une gestion de la ZAE à partir d'une structure dédiée (syndicat mixte gestionnaire du parc d'activité, associations d'entreprises et clubs thématiques coanimés avec l'aide des CCI locales). Cette gestion particulièrement efficace (Savoie Technolac, côte d'Opale, GIHVA) contribue à requalifier de manière permanente la ZAE, car les locaux, les espaces privés et publics bénéficient d'une approche qualitative au même titre que les entreprises et les salariés.

Ceux-ci se voient offrir des services de proximité qui peuvent favoriser les échanges professionnels sur le site (club thématique sur les ressources humaines, etc.) ou développer un « centre de vie » sur la ZAE (activités sportives).

En cas de volonté d'extension d'une collectivité, la démarche consistera à requalifier l'existant avant d'étendre. Un tel ordre évite que les entreprises quittent les locaux anciens pour aller dans des bâtiments neufs de meilleure qualité en matière de performance énergétique ou d'infrastructure numérique (très haut débit), mais dont le coût est plus élevé et le prix d'acquisition ou de location seront plus importants pour l'entreprise propriétaire ou utilisatrice occupante<sup>6</sup>. La requalification permet aussi de maintenir les entreprises sur place (à condition de limiter la création de nouvelles opportunités foncières sur le territoire).

Les ZAE aménagées avec des critères de qualité urbaine et paysagère élevés (exemples : voir photo ci-dessous du parc d'activité de Cassé en Haute-Garonne aménagé en 2000) ont un coût souvent élevé pour la collectivité. Cependant, les résultats obtenus montrent que le coût global de l'opération peut être compensé à moyen terme par une attractivité plus forte de la zone. En effet, les entreprises maintenues sur place grâce à la requalification et/ou aux aménagements qualitatifs sur la zone d'activité seront à l'origine de ressources fiscales et d'emplois pour la collectivité à moyen terme. Ainsi, on observe une relation de corrélation assez forte entre la qualité des aménagements et la qualité du développement économique dans la mesure où plus la ZAE est attractive plus elle attirera des entreprises prêtes à payer un prix élevé pour s'y implanter et/ou y rester.



*Source : Photo Jean-Yves Puyo*

---

<sup>6</sup> De plus en plus d'entreprises préfèrent être locataires de leurs locaux pour des raisons à la fois financières (coûts d'entretien et poids dans le bilan de l'entreprise) et managériales (moindre souplesse de la firme face aux décisions de restructuration des sites).



### **4.3 Les facteurs de réussite de la requalification**

Plusieurs leviers permettent d'assurer l'équilibre économique de la requalification d'une zone d'activité économique tandis que d'autres créent des effets d'entraînement pour la réalisation complète de la requalification.

La mixité fonctionnelle par le biais des logements, des équipements et des services aux entreprises et aux salariés qu'elle associe sur la ZAE favorise la création de nouveaux droits à bâtir sur le périmètre de la requalification.

Les revenus financiers supplémentaires issus de la vente de ces droits contribuent à l'équilibre économique de l'opération d'aménagement réalisé. Ainsi, lors d'une requalification d'un site économique, certaines parcelles pourront être cédées afin d'y réaliser des programmes de logement et des équipements publics. Dans ce cas, les mètres carrés prévus dans l'opération de promotion immobilière constituent les nouveaux droits à bâtir (et la surface habitable). Un tel cas de figure n'est envisageable qu'à condition de vérifier l'adéquation du programme par rapport à la demande de logements sur le territoire concerné.

Les initiatives conjointes et/ou successives des propriétaires et de la collectivité afin de requalifier les espaces privés et publics peuvent rendre attractive la ZAE pour les entreprises et maintenir les ressources fiscales collectées par l'EPCI. La qualité des aménagements réalisés participe à l'ancrage local des entreprises et à la qualité des acteurs économiques présents dans la zone d'activité en général.

Le rythme et le degré de rénovation des locaux sont porteurs d'effets d'entraînement sur la ZAE et pour le territoire concerné (SCoT, intercommunalité, quartier, etc.). Lorsque les exploitants d'entreprise sont réellement impliqués dans la gestion de la ZAE par le biais d'une AFU ou par celui d'une association d'entreprises (clubs, réseaux, etc.) telles que celles animées par les CCI par exemple, la gestion urbaine et la réhabilitation des espaces publics et surtout privés de la part des entreprises implantées sont souvent plus rapides. Les expériences présentées par la CCI de la côte d'Opale ou encore par le Groupement des industries de la haute vallée de l'Arc à Rousset-Peynier montrent que les entreprises sont sensibles à des démarches d'animation collective des ZAE et à des initiatives de requalification urbaine auxquelles elles chercheront souvent à s'associer.



**Source : DRIEA/Gobry (2011) – Zone industrielle à Serris**

Le dynamisme économique de la ZAE et du territoire favorise la requalification et permet d'envisager rapidement les opportunités de mutation des espaces d'activités (adaptation à la demande des entreprises, implantations attendues de nouveaux établissements) et peut participer au maintien sur le site des activités et des emplois. Sur ces territoires très demandés, les collectivités créent souvent de nouvelles ZAE sans prendre en compte les conditions de renouvellement des ZAE existantes. Pour autant, ces phénomènes inciteront les entreprises à transférer leurs locaux d'une ZAE ancienne à une ZAE neuve financée par la collectivité. Par conséquent, il convient de ne pas raisonner uniquement en termes d'équilibre financier d'opération, mais aussi d'apprécier les effets sur l'attractivité du territoire et sur les emplois que cela peut y créer ou y ancrer durablement.

## **5. Tendances et perspectives pour la mutation des espaces économiques**

### **5.1 .Tendances des mutations des espaces d'activité économique**

Comme le renouvellement urbain résidentiel, la requalification des espaces d'activité n'échappe pas à la logique de mobilisation de fonds publics dans la mesure où les mécanismes de marché ne permettent pas d'assurer spontanément l'équilibre financier de l'opération. La reconstruction de la ville sur elle-même reste un enjeu d'avenir tant les espaces urbanisés dans les années quatre-vingt et quatre-vingt-dix sont frappés d'obsolescence à un rythme accéléré<sup>7</sup>. Les collectivités sont contraintes d'imaginer des solutions de financement innovant basées notamment sur la réversibilité et la capacité à créer de la densité urbaine et de la mixité fonctionnelle là où elles étaient pourtant absentes.

L'intervention publique et privée est nécessaire pour faire évoluer ces espaces d'activité, d'autant plus en période où les risques financiers sont élevés pour les entreprises et où elles sont prudentes pour engager des dépenses et initier des projets collectivement. Le rôle des collectivités sera aussi d'impliquer les entreprises suffisamment en amont dans le processus de requalification. Celui-ci ne pourra en effet aboutir sans leur adhésion à la démarche et sans leur participation aux travaux nécessaires.

Il n'existe pas de solutions « prêtes à l'emploi », car les effets d'entraînement attendus sur les entreprises pour requalifier leurs locaux et leurs parcelles ne sont pas assurés. La mixité est un concept et un objectif d'aménagement et de production urbaine qui « ne prend pas » sur tous les territoires et sur toutes les ZAE à requalifier. La requalification induit un mécanisme itératif de progression où des effets d'entraînement se cumulent et s'enchaînent. La concurrence avec le logement là où les tensions sont fortes pour les résidents qui souhaitent se loger à moindre coût et là où les promoteurs privés recherchent des terrains à bâtir constitue aussi une incitation à requalifier les ZAE.

Derrière la requalification, c'est bien la nécessité de développer la gestion urbaine des sites économiques qui doit s'imposer pour y intégrer des fonctions urbaines nouvelles et progressivement réintégrer les ZAE et les ZACOM dans la ville et développer des accès aux transports collectifs et aux modes doux par exemple, ou des réflexions sur les besoins énergétiques de leurs occupants aussi.

Le recours à des outils fonciers et la montée en puissance des activités économiques dans les stratégies foncières des agglomérations ou encore dans les stratégies pluriannuelles des établissements publics fonciers locaux et régionaux sont plutôt prometteurs. En effet, de plus en plus de territoires ont recours à la maîtrise publique du foncier économique afin de mieux assurer la gestion de leur patrimoine foncier sur le long terme et veiller au maintien d'activités économiques pérennes dans les ZAE aménagées. Les outils fonciers tels que le bail à construction sont de nature à conforter les ZAE existantes et à créer un environnement économique favorable.

---

<sup>7</sup> Pour mémoire, le parc francilien d'immobilier d'entreprise représentait 50 millions de mètres carrés en 2010 et 30 % de ce parc avait plus de trente années d'existence (source : ORIE). 10 % du parc est labellisé chaque année ou certifié par une norme de qualité environnementale ou de performance énergétique pour les bâtiments.

La requalification devient dans un tel contexte une action continue où les locaux sont entretenus et remis aux normes (réglementaires et techniques) en fonction de la législation à condition de le prévoir dès la signature du bail avec le « preneur » (l'occupant). Les stratégies foncières favorables à l'accueil des activités économiques forment aujourd'hui un cadre pertinent où sont élaborées des politiques foncières locales et intercommunales. Leur mise en œuvre peut notamment se concrétiser par la signature de conventions d'interventions foncières entre un EPF, une commune et un EPCI. Les dispositifs pré-opérationnels et opérationnels ainsi mobilisés peuvent se décliner sous la forme de portage foncier de terrains, d'étude de gisements fonciers, de baux à construction, de création de sociétés foncières publiques pour l'acquisition et la gestion de projets à moyen et long terme de foncier économique<sup>8</sup>. Des dispositifs d'observation foncière et de directions capables sont alors nécessaires pour mettre en œuvre et piloter les stratégies foncières<sup>9</sup>.

Ces tendances, quoique récemment analysées et présentées dans plusieurs publications et travaux<sup>10</sup>, émergent de territoires engagés dans des démarches stratégiques qui répondent à des orientations d'aménagement économique et des projets urbains prenant en compte la demande des entreprises et une gestion économe du foncier et des ressources du territoire.

## ***5.2 .Perspectives et prolongements pour un programme de travail sur la mutation et le renouvellement des ZAE***

L'une des limites des travaux en atelier est notamment qu'ils ne permettent pas d'approfondir toutes les problématiques entrevues lors des opérations et des projets présentés par les intervenants. Aussi, plusieurs prolongements mériteraient des investigations complémentaires et constituent, pour un certain nombre, des projets d'études ou de valorisation à poursuivre au-delà de ce séminaire. Parmi ces perspectives, certaines se rapportent davantage à la connaissance des territoires (repérage des friches et observation du foncier économique) au rôle et à la portée des outils réglementaires (PLU et OAP), au développement de nouvelles formes urbaines (densité et verticalité des constructions), aux opportunités et aux limites de la mixité fonctionnelle, ou encore à la maîtrise foncière des zones d'activités (outils fonciers et intégration dans une stratégie foncière territoriale).

Concernant les prolongements à court terme, deux projets sont à souligner :

- la requalification des ZAE doit s'appuyer sur des outils de connaissance des territoires et sur des pratiques éprouvées, qu'il s'agisse de la qualité des données ou des méthodologies testées. Le recueil des bonnes pratiques d'observation des ZAE et des méthodologies qui s'y rapportent forme un prolongement essentiel de ce séminaire. Ces outils contribuent à un meilleur repérage des friches d'activités et à leur intégration dans un projet de future requalification ;

---

8 L'EPF Île-de-France et la SEM de Plaine Commune ont créé début 2014 une société foncière publique sur le périmètre du contrat de développement territorial « Territoire de la culture et de la création » situé en Seine-Saint-Denis.

9 DHUP/AD3 et AdCF, Rapport d'étude de la direction territoriale Méditerranée sur les stratégies foncières à l'échelle des agglomérations pour le logement, mars 2014.

10 Les travaux cités précédemment ainsi que les journées et les ateliers suivants : « la densification des ZAE », Dreal Pays de la Loire (octobre 2013), ARPE et Association Palme (2012) et « les conditions de réussite d'une maîtrise publique du foncier économique », Cerf Rhône-Alpes (janvier 2014).

- les projets ou les opérations présentés ont montré que leur articulation au territoire et aux politiques locales (outils fonciers utilisés, orientations stratégiques du territoire, acteurs publics impliqués) avait une importance particulière dans la réussite et la conduite de ces projets et opérations.

Il apparaît donc nécessaire d'approfondir cet enseignement en analysant la contribution des stratégies foncières intercommunales à une politique d'accueil des activités économiques et, en particulier, au rôle de la requalification des ZAE. Les activités industrielles et artisanales occupent une place particulière dans le paysage des ZAE et du foncier économique dans la mesure où ces activités semblent concernées, plus que d'autres (commerces, services), par le desserrement et les effets de centrifugation des activités.



Source : Savoie Technolac

Au-delà des projets évoqués ci-dessus, d'autres pistes mériteraient également des approfondissements. Il s'agit notamment des points suivants.

En premier lieu, et en lien avec l'enseignement précédent, le rôle de la planification spatiale et sa capacité à réguler la consommation d'espace liée aux activités économiques ont été réaffirmés lors des échanges et des interventions. Le schéma de cohérence territoriale, avec la fonction « intégratrice » qu'on lui prête, peut jouer ce rôle mais cette fonction doit s'inscrire dans la durée et être déclinée dans les règlements d'urbanisme pour ce qui est des activités économiques. Des travaux sur ce champ constituent un prolongement supplémentaire afin de valoriser aussi les pratiques « constructives » de ce point de vue dans les SCoT.

En second lieu, et parmi les pistes que l'on peut qualifier d'émergentes, la mixité fonctionnelle dans les ZAE ou les nouvelles formes urbaines (densité des bâtiments industriels et logistiques,) mais aussi la conception de bâtiments innovants (performance énergétique et qualité d'usage) ainsi que les capacités d'ingénierie locale à développer dans ces domaines forment un autre ensemble de prolongements esquissés et entrevus au cours de ces ateliers.





## Pour en savoir plus

- Adrn. *Carene et Cap Atlantique, la densité et la qualité des zones d'activités*, mars 2009.
- ADEF-AdCF-ACFCI-Certu-PUCA (coproduction). Dossier « Foncier économique : le mal-aimé ? ». Revue *Études foncières* n° 149 et n° 150, 2010.
- ADEUS. « Densité, mixité, qualité en zone d'activités : obstacles et outils ». *Les Notes de l'ADEUS*, n° 82, octobre 2012.
- Agence d'urbanisme de l'agglomération marseillaise. *Benchmarking des formes urbaines pour l'accueil d'activités. Enseignements généraux*, novembre 2011.
- Agence d'urbanisme Atlantique et Pyrénées. *Renouvellement urbain et zones d'activités économiques. Synthèse des ateliers*, décembre 2013.
- Certu. *Comprendre l'économie des territoires*, Collection Références, n° 126, 2012.
- Certu. *Requalification des espaces commerciaux. Retours d'expériences et premiers enseignements*, Collection Dossiers, n° 273, 2013.
- FNAU – Club Projet urbain et paysage. « Comment faire du projet urbain dans les espaces d'activités économiques ? », Publication n° 11, 2012.
- Etd et Certu (coproduction). *SCoT et développement économique des territoires – État des lieux et perspectives*, Certu, collection Dossiers, n° 255, 2012.

## Table des matières

Préambule La démarche d'étude poursuivie sur la requalification des ZAE en périphérie.....	3
1. Les zones d'activités économiques : définition, périmètre et enjeux pour la requalification.....	7
1.1 Entre 24 000 et 32 000 ZAE en France.....	7
1.2 Une des principales actions de développement économique du bloc communal.....	7
1.3 Des enjeux de réduction de la consommation d'espace ?.....	7
1.4 Historique et éléments de typologie des ZAE.....	9
2. Observation : la contribution du niveau national et le rôle des observatoires locaux.....	11
2.1 Les difficultés à surmonter pour l'observation des ZAE.....	11
2.2 Typologie des espaces à vocation économique : l'espace et le foncier urbanisé.....	13
2.3 Définir des indicateurs et des objectifs ?.....	14
3. Les leviers de la requalification dans les politiques publiques et les marchés fonciers.....	17
3.1 L'intervention publique est-elle toujours nécessaire pour impulser la requalification et la financer ?.....	17
3.2 Le rôle des acteurs privés dans la requalification.....	19
3.3 Comment assurer l'équilibre économique des opérations de requalification ?.....	21
4. Les impacts territoriaux de la requalification.....	23
4.1 Concurrence territoriale et fiscale.....	23
4.2 Formes urbaines et attractivité économique du territoire.....	23
4.3 Les facteurs de réussite de la requalification.....	26
5. Tendances et perspectives pour la mutation des espaces économiques.....	28
5.1 .Tendances des mutations des espaces d'activité économique.....	28
5.2 .Perspectives et prolongements pour un programme de travail sur la mutation et le renouvellement des ZAE.....	29
Pour en savoir plus.....	32
Table des matières.....	33
Economic activity zones in peripheral areas : levers for requalification.....	34
Zona de actividad económica en periferia: los incentivos para la recalificación.....	35

## **Economic activity zones in peripheral areas : levers for requalification**

The number of economic activity zones (AEZ ) in France is said to be between 24,000 and 32,000, or 450,000 hectares, reflecting an overabundant and diffuse offering throughout the country.

Designations vary according to changes in the vocation of AEZs between the 1960s and the 2000s: business parks, eco-parks, eco-zones, economic and technological hubs, etc. The development of AEZs is one of the main actions of the intercommunalities and municipalities as part of its "economic development" competence. AEZs are both a central tool for local economic development policies and a planning operation. The emergence of environmental and landscape quality concerns has led many areas to develop quality measures and, more recently, to analyse the impact of creating and expanding AEZs from the standpoint of soil sealing. It is a fact that land consumption caused by this type of economic-oriented space should not be overlooked.

This publication addresses the current issues of requalifying AEZs using some cases presented at the seminar sessions that were held in Paris in 2013 as part of a partnership (Adef, AdCF, CCI France, Etd Egis, PALME MELT- DGALN ). The document successively considers the implications of knowledge and observation of the zones that will in turn determine the ability of local stakeholders to guide their strategy for creating and renovating activity zones. Next, the levers for requalification are presented and detailed according to the respective roles of the authorities (municipalities, intercommunalities, public land development agencies) and private operators (private developers, landowners and investors in commercial real estate) to promote the knock-on effect over the whole area. The last part draws up a set of trends and prospects for the changing economic space and invites the reader to engage in a broader reflection on the future and the integration of economic activities in towns of tomorrow.

## **Zona de actividad económica en periferia: los incentivos para la recalificación**

El número de zonas de actividad económica (ZAE) oscilaría entre 24.000 y 32.000, es decir 450.000 hectáreas, reflejando así una oferta plétórica y difusa en el conjunto del territorio.

Las apelaciones varían según las evoluciones de la vocación de las ZAE, desde los años 1960 hasta los años 2000: parques de actividades, ecoparques, ecozonas, polos de actividad económica y tecnológica, etc. La ordenación de las ZAE constituye una de las principales acciones del bloque comunitario, a título de la competencia «desarrollo económico». Las ZAE son, a la vez, una herramienta central en las políticas locales de desarrollo económico y una operación de ordenación. La emergencia de las preocupaciones de calidad medioambiental y paisajística ha llevado a numerosos territorios a elaborar acciones de calidad y, más recientemente, a analizar el impacto de la creación y la extensión de las ZAE en términos de artificialización de los suelos. Efectivamente, no se debe olvidar el consumo de suelo ocasionado por este tipo de espacio con vocación económica.

Esta publicación trata los desafíos actuales de la recalificación de las ZAE a partir de algunos casos presentados durante sesiones de seminario que se celebraron en París en 2013, en un marco de partenariado (Adef, AdCF, CCI France, Etd, Egis, PALME, MELT-DGALN). El documento evoca sucesivamente las cuestiones de conocimiento y observación de las zonas, que condicionarán a su vez la capacidad de los actores territoriales para orientar su estrategia de creación y renovación de las zonas de actividad. A continuación, se presentan y detallan los incentivos de la recalificación, en función de los papeles respectivos que desempeñan las administraciones (municipios, mancomunidades, establecimientos públicos de suelo y ordenación) y los operadores privados (planificadores privados, propietarios de suelos e inversores inmobiliarios de empresas), con el fin de favorecer los efectos de difusión en todo el territorio. Finalmente, la última parte propone un conjunto de tendencias y perspectivas para la mutación de los espacios económicos e invita al lector a una reflexión más amplia sobre el futuro y la inserción de las actividades económicas en la ciudad de mañana.

© 2014 - Cerema

Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement , créé au 1er janvier 2014 par la fusion des 8 CETE, du Certu, du Cetmef et du Sétra.

Le Cerema est un établissement public à caractère administratif (EPA), sous la tutelle conjointe du ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie et du ministère du Logement et de l'Égalité des territoires. Il a pour mission d'apporter un appui scientifique et technique renforcé, pour élaborer, mettre en œuvre et évaluer les politiques publiques de l'aménagement et du développement durables, auprès de tous les acteurs impliqués (État, collectivités territoriales, acteurs économiques ou associatifs, partenaires scientifiques).

Toute reproduction intégrale ou partielle, faite sans le consentement du Cerema est illicite (loi du 11 mars 1957). Cette reproduction par quelque procédé que se soit, constituerait une contrefaçon sanctionnée par les articles 425 et suivants du Code pénal.

Coordination – Maquettage : service éditions Cerema/Direction technique Territoires et ville

Dépôt légal : décembre 2014

ISBN : 978-2-37180-053-3

ISSN : en cours

Illustration couverture © DRIEA/Gauthier (2010) – Vue aérienne vers Vaux-le-Pénil et Melun

Éditions du Cerema

Cité des mobilités

25 avenue François Mitterrand

CS 92803

69674 Bron Cedex

Bureau de vente

Cerema / Direction technique Territoires et ville

2 rue Antoine Charial

CS 33927

69426 Lyon Cedex 03 – France

Tél. 04 72 74 59 59 – Fax. 04 72 74 57 80

en téléchargement gratuit sur

[www.cerema.fr](http://www.cerema.fr)

Rubrique Nos éditions



## La collection « Connaissances » du Cerema

Cette collection présente l'état des connaissances à un moment donné et délivre de l'information sur un sujet, sans pour autant prétendre à l'exhaustivité. Elle offre une mise à jour des savoirs et pratiques professionnelles incluant de nouvelles approches techniques ou méthodologiques. Elle s'adresse à des professionnels souhaitant maintenir et approfondir leurs connaissances sur des domaines techniques en évolution constante. Les éléments présentés peuvent être considérés comme des préconisations, sans avoir le statut de références validées.

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

Le nombre de zones d'activités économiques (ZAE) oscillerait entre 24 000 et 32 000, soit 450 000 hectares, reflétant ainsi une offre pléthorique et diffuse sur l'ensemble du territoire.

Les appellations varient suivant les évolutions de la vocation des ZAE depuis les années 1960 jusqu'aux années 2000 : parcs d'activités, éco-parc, éco-zone, pôles d'activités économiques et technologiques, etc. L'aménagement des ZAE constitue l'une des principales actions du bloc communal au titre de la compétence « développement économique ». Les ZAE sont à la fois un outil central dans les politiques locales de développement économique et une opération d'aménagement. L'émergence des préoccupations de qualité environnementale et paysagère a conduit de nombreux territoires à élaborer des démarches qualité et, plus récemment, à analyser l'impact de la création et de l'extension des ZAE en termes d'artificialisation des sols. En effet, la consommation foncière occasionnée par ce type d'espace à vocation économique ne doit pas être négligée.

Cette publication aborde les enjeux actuels de la requalification des ZAE à partir de quelques cas présentés lors de séances de séminaire qui se sont tenues à Paris en 2013 dans un cadre partenarial (Adef, AdCF, CCI France, Etd, Egis, PALME, MELT-DGALN). Le document évoque successivement les enjeux de connaissance et d'observation des zones qui conditionneront à leur tour la capacité des acteurs territoriaux à orienter leur stratégie de création et de rénovation des zones d'activités. Puis, les leviers de la requalification sont présentés et détaillés en fonction des rôles respectifs que jouent les collectivités (communes, intercommunalités, établissements publics fonciers et d'aménagement) et les opérateurs privés (aménageurs privés, propriétaires fonciers et investisseurs en immobilier d'entreprises) afin de favoriser les effets d'entraînement sur l'ensemble du territoire. Enfin, la dernière partie dresse un ensemble de tendances et de perspectives pour la mutation des espaces économiques et invite le lecteur à une réflexion plus large sur l'avenir et l'insertion des activités économiques dans la ville de demain.

### Sur le même thème

**Requalification des espaces commerciaux**  
Retour d'expériences et premiers enseignements  
2013

**SCoT et développement économique des territoires**  
État des lieux et perspectives  
2012

**Comprendre l'économie des territoires**  
2012

**L'aménagement commercial dans les SCoT**  
Retour d'expériences et pistes de réflexion  
2012

Connaissance et prévention des risques - Développement des infrastructures - Énergie et climat - Gestion du patrimoine d'infrastructures  
Impacts sur la santé - Mobilité et transports - Territoires durables et ressources naturelles - Ville et bâtiments durables



ISSN en cours  
ISBN : 978-2-37180-053-3

