
Groupe technique Zones d'activités économiques

Metz, le 21 septembre 2018



Ordre du jour

1. Introduction / fonctionnement des groupes de travail
2. Présentation des démarches d'observation des ZAE
3. Echanges et travaux à venir

Participants

<i>SCoT de l'arrondissement de Sarrebourg : MC Karas</i>	
<i>SCoT du Pays de Chaumont : B Ouliac</i>	
<i>SCOT de la région de Saverne : C Fourile</i>	
<i>SCOT de la region de Strasbourg : E Zimmermann</i>	
<i>SCOT de l'arrondissement de Sarreguemines : V Chauvet</i>	
<i>Multipole Nancy Sud Lorraine : A Dechanet</i>	
<i>Communauté de communes de l'Arc Mosellan : B Bacchetti</i>	
<i>Mulhouse Agglomération : JF Perrut</i>	
<i>AUDC : S Puron, P Bourgeois, F Barbusse</i>	<i>ADEUS : C Fierling-Knoery</i>
<i>CEREMA : J Ribes</i>	<i>CCI de la Marne : S Riffaud</i>
<i>DDT 51 : J Cantarella</i>	
<i>DDT 54 : M Aguyo-Berthier</i>	<i>DDT 68 M Villing</i>
<i>Région Grand Est : B Leplomb, C Vuidel</i>	
<i>DREAL Grand Est : M Antoine, T Hodee</i>	

Introduction

En introduction la Région et la DREAL rappellent que les groupes de travail (GT) s'inscrivent dans le cadre de la plateforme régionale du foncier. Ils ont pour objectifs de produire des méthodes, des analyses, ils sont des lieux d'échanges des bonnes pratiques, de partage d'information et de mise en réseau des acteurs.

Séquence 0 : éléments de cadrage sur la consommation du foncier en Grand Est

A partir des travaux réalisés par le réseau des agences d'urbanisme et de la DREAL, une rapide analyse de la situation de la consommation du foncier, dans le Grand Est et les territoires voisins, est présentée.

Échanges :

Une remarque est formulée sur la diapo consommation du foncier/démographie/emploi. La remarque est prise en compte, le diaporama modifié en conséquence.

5 éléments à retenir

- une situation régionale hétérogène au regard la consommation de foncier
- une consommation du foncier naturel et agricole qui ralenti mais qui continue
- une consommation de moins en moins corrélée aux évolutions démographiques
- une production de foncier à vocation économique décorréllée de l'évolution de l'emploi
- une consommation du foncier naturel et agricole qui diminue notablement chez nos voisins étrangers

Séquence 1 : Présentation de démarches d'observation des ZAE

En amont des présentations, plusieurs prises de paroles insistent sur le fait qu'il est nécessaire de réfléchir en termes de typologie d'usage des zones d'activités. Par exemple une ZAE à vocation industrielle n'a pas les mêmes besoins qu'une zone tertiaire ce qui influe nécessairement sur le foncier. Les parkings ressortent comme des espaces sous exploités et très rarement mutualisés.

1/ Observatoire des ZAE de la communauté urbaine du Grand Reims

La démarche est présentée par le DDT 51 et la CCI de la Marne qui interviennent en appui des travaux réalisés par l'agence d'urbanisme et la communauté urbaine du Grand Reims.

Initialement l'observatoire couvrait la communauté d'agglomération du Grand Reims avant d'être rapidement élargi au SCoT qui aujourd'hui correspond au périmètre de la communauté urbaine.

Dans un premier temps, les acteurs de la démarche se sont posés plusieurs questions afin de mieux cadrer la demande et de définir les attendus et enjeux de l'observatoire :

- que veut-on observer ?
- quelle méthode pour observer ? et si nécessaire comment les compléter par des relevés terrain ?
- quels acteurs à mobiliser ?
- ...

Le résultat de ces travaux se traduit par la création d'un atlas à l'échelle de la communauté urbaine, comportant une fiche par zone d'activités. Cet atlas est complété par une cartographie inter-active en ligne sur le site de l'agence d'urbanisme.

Des notes de tendance sont publiées : une troisième est en cours de réalisation sur les disponibilités foncières. Des campagnes de mise à jour partielle- sur une quinzaine de zones- sont faites chaque année pour un suivi en continu.

A retenir :

- un travail qui ne peut se faire en autarcie et doit mettre autour de la table une multiplicité d'acteurs.

2/ L'observatoire des ZAE du Bas-Rhin

Les travaux sont réalisés par l'ADEUS. Ce dispositif est désormais ancien : initié en 1990, il fait l'objet d'une actualisation tous les cinq ans, ce qui représente un travail considérable, mobilisant un grand nombre d'intervenants et pour autant des résultats inégaux en fonction des territoires notamment à cause des différences d'interprétation de la part des acteurs.

Pour assurer la pérennité de l'outil, une enquête sur le champ des besoins a été lancée en 2018 afin de mieux cerner les usages potentiels et donc le contenu de l'outil. Plusieurs sujets ont été abordés dans ce cadre :

- mise en commun d'information,
- quel type d'outil ? Pour quels besoins ? Quels utilisateurs ? Un outil collaboratif ? Le transfrontalier,
- la gouvernance,
- les données
- l'échelle ?

L'observatoire devra permettre de partager la donnée. Toutefois, un travail important de sensibilisation sur la nécessité de mettre en commun cette données doit être réalisé car certains territoires considèrent cette données comme sensible car pouvant entrer en concurrence avec d'autres collectivités pour l'accueil d'entreprises.

L'ambition n'est pas d'avoir un observatoire exhaustif mais l'objectif est de pouvoir compléter par une approche qualitative.

A noter une interrogation sur la notion de parcours résidentiel d'entreprises.

Suites à ces présentations, les participants font remarquer qu'il existe des activités hors tissus urbain, très souvent liés aux activités agricoles comme les méthaniseurs. Cette typologie

d'activité sera intégrée aux travaux du GT.

5 éléments à retenir

- le travail de création d'un observatoire doit répondre à une demande claire afin d'orienter les travaux le plus efficacement possible
- le grand nombre d'acteurs impose de créer une gouvernance un réseau local mobilisateur
- absence de données centralisées et standardisées
- une préoccupation naissante vis-à-vis de la vitalité des zones commerciales
- un observatoire doit être dynamique car le paysage économique évolue rapidement et il doit s'adapter en permanence

Séquence 2 : Echanges et travaux à venir

Les deux témoignages soulignent l'importance d'un vocabulaire commun.

Sont évoqués :

- les nouvelles formes de commerce
- la logistique
- l'observation de l'immobilier d'entreprise privée et publique
- le SCoT Sud 54 évoque le travail sur la connaissance, l'observation de l'offre foncière/immobilière. Cette offre doit répondre aux demandes de développement endogène et exogène du territoire.
- le travail de la Fédération des SCoT sur SCoT et zones commerciales : DAAC ; ce travail sera présenté au prochain GT
- la nécessité d'une stratégie foncière sur le foncier économique pour éviter les logiques de concurrence, de surabondance de l'offre et la standardisation de l'offre

Que veut-on observer ?

- le foncier mobilisable
- les zones d'activité : la vocation, la disponibilité, les équipements et services offerts
- comprendre les logiques d'implantation : il serait intéressant aussi d'intégrer les politiques foncières des groupes industriels qui ne souhaitent plus forcément disposer d'autant de réserves foncières que par le passé
- les entreprises : activités, emplois et embauches, besoins en formation
- l'observation des dynamiques
- les signaux faibles permettant d'anticiper les mutations et les déclin de dynamisme

Plusieurs termes et mots sont évoqués comme nécessitant la mise en place de définitions

communes :

- notion de foncier disponible
- qu'est-ce qu'une zone d'activités ?
- échelle de vocation : locale, intercommunale, au-delà ?
- le renouvellement d'une zone d'activités
- la densification
- les processus d 'écologie industrielle et le foncier
- la vacance (en lien avec le GT Friches)
- les enjeux réglementaires, environnementaux : ex imperméabilisation et mutualisation des parkings
- la gestion du foncier par les entreprises
- la réversibilité et la mutabilité du bâti d'activités

3 suites à donner

- travailler sur un avant-projet de glossaire
- réalisation d'un benchmark sur des opérations de densification des ZAE
- présentation des travaux de la Fédération des SCoT

A la demande des participants les prochains GT seront organisés sur 2 jours afin de limiter les déplacements.