

Groupe technique ZAE

Le 15 octobre 2020



PLATEFORME
REGIONALE DU FONCIER
& DE L'AMENAGEMENT
DURABLE

Ordre du jour

1. **Présentation de l'étude du réseau 7Est sur le renouvellement des zones d'activités économiques**
2. **Points divers**

Participants

<i>SCoT Sarreguemines : V Chauvet</i>	<i>SCoTERS : E Zimmermann</i>
<i>Syndicat DEPART : A Chaussepied, C Leitz, G Patris</i>	
<i>CA de Saint-Louis : G Lyautey</i>	
<i>SCALEN : D Vargenau</i>	<i>AGAPE : C Bredel</i>
<i>DDT 57 : R Vande Maele</i>	
<i>DDT 51 : C Renault</i>	
<i>Conseil Régional : F Gautier, B Leplomb</i>	<i>DREAL Grand Est : M Antoine, T Hodée</i>

Séquence 1 : Présentation de l'étude du réseau 7Est sur le renouvellement des zones d'activités économiques

[Synthèse](#)

[Dossier complet](#)

Le terme renouvellement urbain est généralement réservé aux quartiers politiques de la ville. Toutefois, dans une logique d'économie et d'urbanisme circulaire, ce terme pourrait être adapté dans le cadre du renouvellement des ZAE en y intégrant des paramètres financiers de rentabilité auxquels tiendront les maîtres d'ouvrages.

Au sujet des **leviers** activables en faveur du renouvellement :

- Ne pas négliger les « conseils avisés » qui peuvent être adjoints aux leviers réglementaires et juridiques (cahiers de prescriptions, de recommandations, etc.)
- Le SCoT est une échelle déterminante pour ces réflexions-là. Cela permet d'inscrire la ZAE dans une logique de phasage, de complémentarité et de vocation cohérente au niveau global du territoire.

- Le PLU(i) aussi : OAP, règlement, zonage, type d'activités autorisées ou non à s'implanter, sur les espaces verts, sur les marges de recul, les hauteurs, les emprises au sol des bâtiments voire même sur les dimensionnements des parcelles et des espaces publics. La mutualisation du stationnement, des énergies ou de l'assainissement peut se réfléchir aussi directement dans le PLU.

3 recommandations principales

- Définir un projet de reconquête porté par les élus.
- Adopter une méthode rigoureuse pour conduire un processus complexe
- Rechercher des solutions collectives dans une logique d'aménagement d'ensemble

SCALEN souligne le fait que des stratégies de maîtrise du foncier suivies par la location de terrains sont de plus en plus observables au niveau des collectivités.

L'agence note aussi que la fiscalité additionnelle, comme par exemple le versement pour sous-densité ou encore la majoration de la taxe d'aménagement, est rarement actionnée, probablement pour éviter de faire peur aux futurs investisseurs. Cela pose aussi la question de potentiels dispositifs fiscaux permettant, au contraire, de minorer les surcoûts liés au renouvellement.

L'enjeu est toujours de trouver un équilibre entre les contraintes réglementaires et la pédagogie.

La présentation souligne aussi l'importance de l'animation de la zone et de disposer d'une gouvernance cohérente et pérenne.

Cette gouvernance est l'occasion de poser les jalons d'un suivi pérenne de la zone afin de pouvoir mesurer différents indicateurs sur cette zone et sur le territoire.

La création d'observatoires de ces zones-là est importante et intéressante afin de moins tâtonner sur le sujet du renouvellement des ZAE. Ce dernier point est à nouveau souligné lors des différents échanges avec les participants.

4 Points de vigilance

- S'assurer de la convergence des intérêts des partenaires
- Aujourd'hui, plus d'opérations de requalification que véritablement de renouvellement
- La qualité de l'ingénierie de projet est déterminante
- Le financement des opérations de renouvellement reste à assurer

Le syndicat DEPART témoigne des dynamiques très variées à l'œuvre sur le territoire : entre volonté de développer les filières locales dans une logique d'économie circulaire et des logiques d'extension et de développement par l'offre sur des nouvelles zones encore fortes.

Au fil des échanges, l'appel à projet lancé par l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT) afin de privilégier la sobriété foncière à l'étalement urbain est évoqué. Le détail de cet appel à projet est disponible ici : <https://agence-cohesion-territoires.gouv.fr/une-experimentation-pour-privilegier-la-sobriete-fonciere-letalement-urbain-267>

La DREAL signale que, parmi les propositions du groupe de travail national pour la sobriété foncière, avait été évoquée la possibilité de faire émerger des nouveaux outils, spécifiquement sur le sujet des ZAE. Par exemple, un dispositif qui pourrait s'inspirer des OPAH (RU) mais spécifiquement destiné aux bâtis et espaces publics des zones d'activités. L'analogie avec le volet RU des OPAH semble particulièrement intéressant afin de disposer d'outils d'actions directement sur les espaces publics afférents aux zones d'activités. Cette proposition n'est pour l'instant pas plus détaillée, c'est un sujet à suivre.

SCALEN signale que l'ADEME peut intervenir directement auprès de particuliers en termes d'investissement immobilier. Cette information est à creuser et à compléter.

La diversité des acteurs impliqués dans la production du foncier d'activité peut aussi être un frein pour une réflexion sur le renouvellement de l'existant : tous les acteurs ne sont pas encore acculturés à ces principes.

Aussi, l'arrivée de l'objectif Zéro Artificialisation Nette va nécessairement bousculer les choses. La prise de conscience que l'économie du foncier est aussi un sujet pour les activités est en train de se faire : des observatoires se structurent (cf. les travaux de l'ADEUS ou du SCoT de Sarreguemines) afin de répondre au besoin de compréhension des dynamiques à l'œuvre au sein des territoires.

3 pistes pour la suite des travaux

- Le financement d'une opération de renouvellement sur le long terme
- Comment utiliser le PLUi pour orienter l'occupation spatiale en densité et en volume ?
- Comment renouveler une zone et optimiser le foncier en appliquant les principes de l'économie circulaire ?

Les participants du groupe de travail sont d'accord pour creuser plutôt la troisième proposition.

SCALEN souligne que différents réseaux d'acteurs sont actifs sur le sujet, à l'image du réseau des agences d'urbanisme.

La nécessité de pouvoir s'appuyer sur un chantier applicatif pour la suite des travaux est soulignée.

Séquence 2 : Points divers

Retours sur la démarche de la Banque des territoires 100 foncières. L'objectif est de rénover 6 000 petits commerces par le biais de foncières qui pourront acheter des commerces vacants et les rénover

L'aide se fera en partie sous forme de subvention d'équilibre et pour partie sous forme de prêts.

Plus d'informations ici : <https://www.banquedesterritoires.fr/100-foncières-deployées-partout-en-france-pour-renover-6-000-petits-commerces>

Pour information, se tiendront prochainement les journées du réseau des agences de développement économique.

Parmi les séquences proposées à cette occasion, un webinaire autour du thème « ZAN et développement économique » un autre sur la question de la relocalisation de l'outil productif.

Du 16 au 20 novembre : <http://www.cner-france.com/Agenda/Les-evenements-du-developpement-economique/Forum-DEV-CO20>