



Région
Provence
Alpes
Côte d'Azur



Action 02

Foncier et Aménagement Economique
Régional

SYNTHESE DE L'ACTION 02 2015



Novembre 2015

La Région, avec les évolutions législatives récentes, voit son champ de compétences renforcé, ce qui suppose une meilleure territorialisation de ces actions. Le partenariat engagé avec les agences porte sur une multiplicité de champs dont la question de l'aménagement et du foncier économique.

L'objectif principal est de préfigurer une stratégie régionale partenariale sur la problématique du foncier économique, à la fois en tant que levier de croissance et d'emplois mais aussi comme outil d'aménagement durable du territoire.

Les objectifs stratégiques de la région sont donc multiples, et liés à différents enjeux

D'un point de vue économique, il s'agit :

- de permettre l'accueil d'un tissu productif structurant, sur des filières stratégiques régionales
- de faciliter le parcours résidentiel des entreprises en proposant une offre adaptée, au-delà des seules filières stratégiques

D'un point de vue aménagement du territoire, il s'agit :

- d'analyser l'impact du développement économique en matière de consommation foncière, de déplacements, d'intégration urbaine...en vue de disposer d'éléments objectivés pour se prononcer, en tant que personne publique associée, sur les schémas, documents d'urbanisme en cours d'élaboration.
- de proposer des solutions plus durables en fonction des besoins des entreprises.

C'est dans ce sens que le conseil régional a délibéré en 2015 pour la mise en place d'une stratégie d'aménagement économique. Notre rôle est d'accompagner la région dans la définition de cette stratégie, avec comme préalable de nos actions l'analyse des systèmes d'observation _qui sont_nécessaires à la connaissance des dynamiques, mais aussi de commencer le travail de repérage des problématiques et des enjeux régionaux sur le foncier économique.

Les moments clés de l'action O2 sur l'aménagement économique en 2015

- Contribution à la rédaction de la délibération pour la stratégie du foncier économique régional (décembre 2014)
- Co-rédaction, avec la région, du contenu de la fiche sur l'aménagement économique (O2)
- Présentation aux assises du foncier régional (janvier 2015), sur le volet aménagement économique
- Début de la démarche inter-agences O2
- Groupe de travail CROF (septembre 2015)
- Plénière du CROF (octobre 2015)

Une action menée à travers 2 volets

- Expertise des systèmes d'observation du foncier économique existants
- Première approche des enjeux urbains et économiques des espaces économiques régionaux par l'analyse d'un échantillon de sites

L'analyse des systèmes d'observation

Nous avons recensé les principaux systèmes existants, essentiellement portés par la CCI, avec des partenariats différents selon les territoires. Ces observatoires sont assez disparates avec une hétérogénéité de données, de champs investis...

De manière générale, si le champ économique est largement partagé par l'ensemble des observatoires, les données foncières et urbaines sont beaucoup plus disparates. Les points d'amélioration repérés portent essentiellement sur les données spatiales et les partenariats nécessaires pour leur mise à disposition.

Des premières pistes pour la préfiguration d'un système d'échelle régionale sont proposées dans le document final, et concernent à la fois le champ des données, le support de communication, et les partenariats.

Ces conclusions ont été présentées dans le cadre du CROF technique de septembre 2015, auprès des EPCI et des CCI territoriales.

Les CCI, principaux acteurs concernés, ont partagé le constat et se sont engagées, parallèlement, dans une « mise à niveau » de leurs différents observatoires. Leur objectif n'est pas tellement de mutualiser l'information dans un dispositif unique mais plutôt d'avoir des observatoires proches en termes de nature et de qualité des informations, plutôt sur le volet économique que foncier.

L'intérêt de bâtir un dispositif unique de niveau régional n'est pas partagé et suscite plusieurs types de remarques :

- Risque de se lancer dans une « usine à gaz », difficile à formaliser, à tenir à jour...
- Problème d'accès à l'information sur la disponibilité foncière immédiate
- Rôle des EPCI, compétents en matière d'aménagement économique

Une approche des principaux enjeux par l'analyse de sites économiques (cf grilles jointes dans « l'analyse des sites à enjeux »)

En 2015, nous avons sélectionné une trentaine de sites qui, par leur poids économique, leur positionnement géographique, leur intégration urbaine... nous semblaient à même de mettre en évidence les enjeux économiques et urbains les plus récurrents sur le foncier d'activités.

Sur le volet économique, nous nous sommes attachés à qualifier les sites par leur poids en emplois, leur niveau de rayonnement, leur attractivité, leur spécialisation éventuelle et leur positionnement géostratégique.

Sur le volet urbain, les champs retenus ont été ceux de la taille, de la localisation urbaine, de la mobilité, des contraintes foncières, de la qualité urbaine et des contraintes et conflits d'usage.

Il en ressort que les problématiques les plus récurrentes rencontrées lors de l'analyse sont connues :

- Un manque de disponibilité foncière à court terme sur les espaces les plus attractifs auprès des entreprises.
- Des problèmes d'accessibilité et de desserte TC des zones périphériques mais aussi des problèmes de congestion qui pèsent sur l'économie dans les centre-ville malgré des possibilités de report modal.
- De nombreuses zones vieillissantes de faible qualité urbaine, des études en cours visant à les améliorer mais concrètement peu d'actions effectives à ce jour.

- Une périurbanisation de l'offre économique qui se poursuit sur un modèle extensif et qui reste alimentée par des développements commerciaux et tertiaires.
- Peu de diversification des modes de production de capacités d'accueil d'entreprises sur les espaces existants, peu d'exemples de densification de zones existantes.
- Un tissu productif soumis à une pression foncière d'activités à plus forte valeur ajoutée et une faible mobilisation d'outils règlementaires afin de limiter ces phénomènes.
- Un effet d'éviction des activités productives généralisé, dans les espaces périphériques comme dans les espaces urbains.

Les principaux apports de la démarche en 2015

- Engager une approche régionale sur les questions de connaissance et de stratégie sur le foncier économique à la fois sous l'angle des besoins de développement et des contraintes liées à l'aménagement a permis de révéler des premiers enjeux transversaux et de les territorialiser.
- Avoir permis la mobilisation de différents acteurs intervenant sur ces questions mais n'ayant pas l'habitude de travailler ensemble
- Avoir esquissé des pistes de collaboration et de gouvernance à l'échelle régionale, à commencer par la gouvernance sur les systèmes d'observation.
- L'action a permis d'animer des rencontres technico politiques tout au long de l'année 2015 (assises du foncier, CROF technique et CROF Plénière...)

Les marges de progrès...

- Des partenariats à clarifier et à consolider
- Une culture de la transversalité entre aménagement et développement économique en construction.
- Une connaissance, mobilisation et partage des données à améliorer
- Une mise en cohérence des stratégies de territoire à engager
- Des précisions à apporter sur la typologie des sites à privilégier pour l'analyse :
 - o sites premiums (attractivité exogène / sites de l'ARII),
 - o sites « stratégiques » (sites d'importance intermédiaire, mais qui présentent des enjeux d'aménagement et de disponibilité foncière),
 - o sites prioritaires dans le cadre de nos travaux
 - o sites locaux
- Un partage des premiers résultats de la démarche auprès des acteurs concernés à mettre en plac



Région
Provence
Alpes
Côte d'Azur



AGENCE D'URBANISME
DE L'AGGLOMÉRATION
MARSEILLAISE

