

SUD FONCIER ECO

MAI 2021

SOBRIÉTÉ FONCIÈRE : UNE AMBITION RÉGIONALE PARTAGÉE POUR NOS ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES !

Ce nouvel éclairage sur les enjeux de sobriété foncière et de développement économique est proposé dans le cadre de l'observatoire régional du foncier économique « SUD Foncier Eco » créé en 2018, et se situe dans le droit fil du panorama des Zones d'Activités Economiques en Provence-Alpes-Côte d'Azur « Les ZAE de A à Z » et du focus sur le poids d'une filière clef « La logistique et les ZAE ».

Il s'agit aujourd'hui, pour le réseau des CCI et la Région Sud, de mettre l'accent sur l'enjeu prioritaire de la sobriété foncière dans les ZAE à une échelle territoriale stratégique, celles des intercommunalités (EPCI*).

Compte-tenu de leurs compétences renforcées par la loi NOTRe** en matière de développement économique et notamment de création, d'aménagement, d'entretien et de gestion des ZAE, les EPCI sont des acteurs majeurs de la préservation et l'optimisation du foncier dans les ZAE, en cohérence avec l'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN***).

La crise sanitaire et économique qui nous impacte aujourd'hui démontre l'urgence de renforcer notre résilience et notre autonomie, de relocaliser sur le territoire régional certaines activités productives stratégiques. Pour ce faire, il est impératif de dédier aux filières d'avenir une offre foncière adaptée et durable, en réponse aux besoins de réindustrialisation du territoire.

*EPCI = Etablissement Public de Coopération Intercommunale à fiscalité propre

**NOTRe = loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République

***ZAN : Zéro Artificialisation Nette des sols, objectif fixé par le plan Biodiversité 2018



QUELLE PLACE POUR LES ZAE DANS L'ÉCONOMIE DE VOTRE EPCI ?

1 ÉTABLISSEMENT SUR 7 EN ZAE

54 800 établissements* sont implantés en ZAE, soit 15% des établissements de la région, 85% des établissements se situent donc hors ZAE.

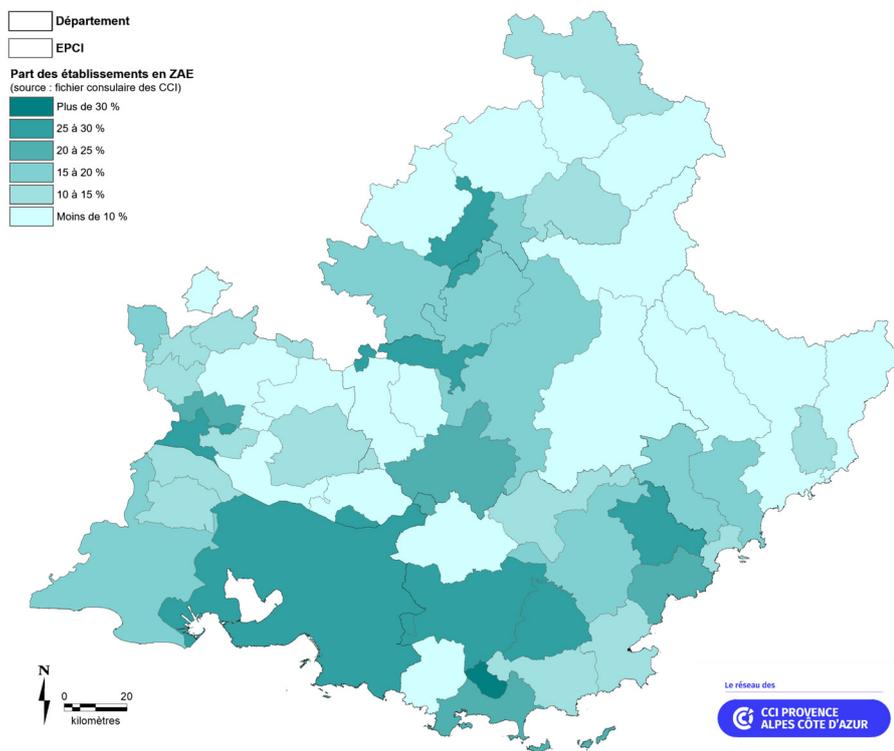
Les ZAE constituent un outil adapté d'implantation d'activités ne pouvant trouver leur place en milieu urbain, en raison de leurs contraintes de fonctionnement (risques, nuisances) et de leurs besoins spécifiques (espace, accessibilité, coût du foncier).

Il convient donc de préserver ces espaces des conflits d'usages et des risques de mutations, en limitant l'implantation d'activités (habitat, commerce, bureau) ayant vocation à se localiser dans le tissu urbain.

*Établissements relevant du secteur privé en 2018, immatriculés au Registre du Commerce et des Sociétés

Cette carte révèle une concentration des ZAE dans les territoires métropolitains et autour des grands axes de communication.

Note de lecture : 25 à 30% des établissements de la Métropole Aix-Marseille-Provence (13) sont implantés en ZAE.



1 EMPLOI SUR 3 EN ZAE

531 500 emplois* sont localisés en ZAE, représentant 35% des emplois de la région. Les ZAE constituent l'un des lieux d'accueil d'emplois pour les territoires.

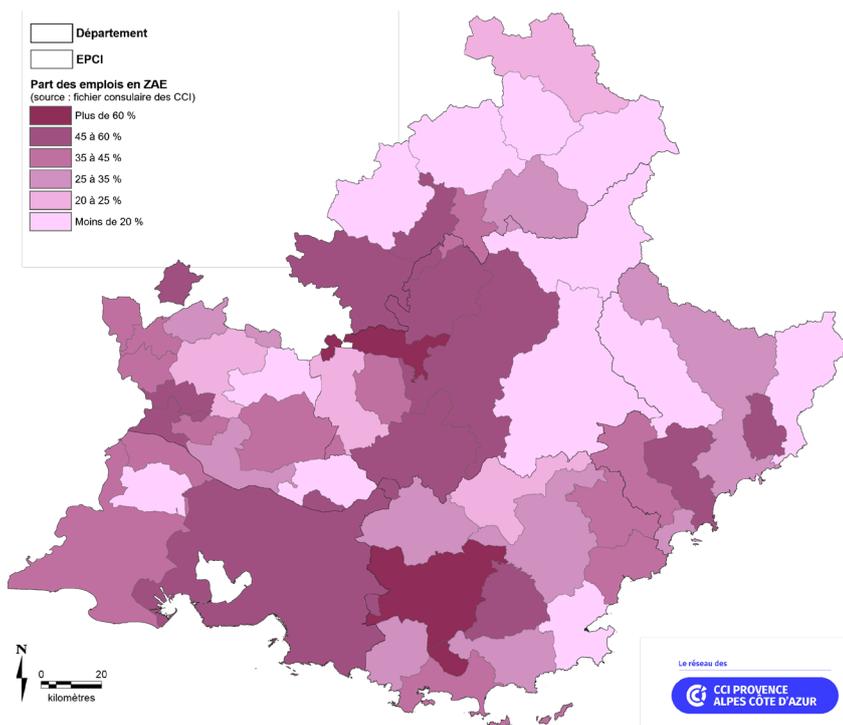
Dans un souci de pérenniser les activités et donc les emplois en ZAE, il est essentiel de proposer une offre immobilière et de services de qualité, lisible, cohérente et ajustée aux besoins des entreprises et de leurs salariés, garantissant des conditions de travail optimales.

Sur ces espaces, la desserte en infrastructures de transport et l'accès au numérique (THD) restent les critères de choix de localisation des activités.

*Emplois regroupés au sein des établissements relevant du secteur privé en 2018, immatriculés au Registre du Commerce et des Sociétés

On observe que la géographie des emplois suit globalement celle des établissements même si cette analyse de concentration d'emploi doit être affinée à l'échelle de chaque ZAE (nb emplois/ha - indicateur présent dans l'outil SUDFoncierEco).

Note de lecture : Plus de 60% des emplois de la Communauté de Communes Jabron Lure Vançon Durance (04) sont localisés en ZAE.



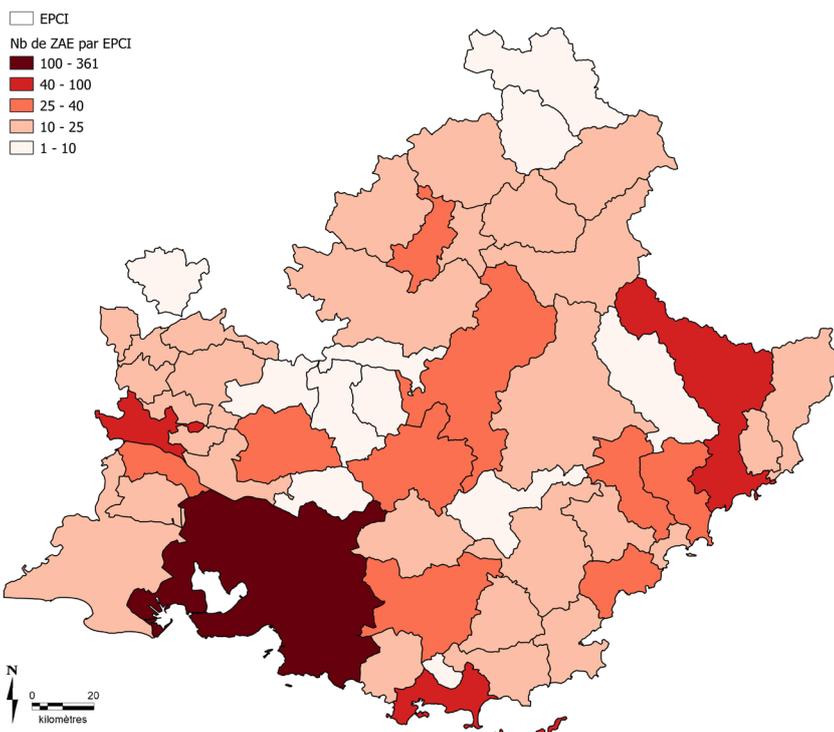
30% D'ARTIFICIALISATION LIÉE À L'ACTIVITÉ *

Si l'emprise foncière des ZAE représente en 2019 1% du territoire régional (soit 36 500 ha), l'activité dans son ensemble (dans et hors ZAE) est à l'origine de 30% de la consommation d'espace entre 2009 et 2019.

Le territoire régional compte plus de 1 350 ZAE. Les 52 EPCI de la région disposent au moins d'une ZAE. C'est la raison pour laquelle ces zones doivent être gérées de manière durable et créées avec parcimonie.

Dans un contexte de raréfaction du foncier écono-mique disponible et face aux enjeux de maîtrise de l'artificialisation des sols, la requalification des ZAE existantes est un des enjeux majeurs pour l'accueil de nouvelles activités et l'attractivité de ces espaces (op-timisation foncière, mise à niveau de l'existant par des principes d'aménagement renouvelés en lien avec les défis du développement durable).

La carte montre une forte présence de ZAE dans les métropoles en particulier sur le territoire de la Métropole Aix-Marseille-Provence.



* : source fichiers fonciers

COMMENT CONCILIER SOBRIÉTÉ FONCIÈRE ET DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ?

De nombreux territoires ne disposent plus de réserves foncières suffisantes pour développer les ZAE existantes et encore moins pour en créer de nouvelles. En parallèle, l'objectif « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) du Plan Biodiversité 2018 est l'occasion de faire évoluer la planification vers une plus grande sobriété foncière. Dans ces conditions, l'optimisation de l'usage du foncier dans les ZAE existantes apparaît comme le principal levier pour assurer la poursuite du développement économique.

Artificialisation des sols...

C'est quoi ?
Tout processus consistant à transformer des espaces naturels, agricoles ou forestiers (dits ENAF) en espaces « urbanisés »

Les causes ?
Le développement urbain (infrastructures de transport, activités économiques, habitat, etc.) au sein de l'enveloppe urbaine et en extension urbaine

Les conséquences ?
Appauvrissement de la biodiversité, perte de ressources pour l'agriculture, amplification des risques d'inondations, réchauffement climatique, destruction des paysages ...

En région Sud ?
16 345 ha d'ENAF artificialisés entre 2009 et 2019, dont 28% en activités économiques (25% au niveau national)*

...Objectif « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN)...

C'est quoi ?
Objectif ZAN = réduction de l'artificialisation des sols brute + renaturation des sols artificialisés

Des repères clés :

- Au plan européen :**
Un objectif « d'arrêt d'ici 2050 de toute augmentation nette de la surface occupée », fixé par la Commission européenne
- Au plan national :**
Un objectif « Zéro Artificialisation Nette » inscrit dans le Plan Biodiversité (2018)
- Au plan régional :**
Un objectif fixé par le SRADET de « baisse de 50% du rythme de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à l'horizon 2030, par rapport à la consommation observée sur la période 2006-2014 »

...Enjeux appliqués au foncier économique

- Améliorer la **connaissance** des ZAE, notamment le potentiel foncier disponible, la consommation foncière pour l'accueil des activités économiques
- Fixer des objectifs de **densification**, de **réhabilitation** et de **modernisation** des ZAE existantes
- Privilégier la **requalification** des ZAE existantes avant l'extension ou la création de nouvelles zones
- Rechercher une plus grande cohérence dans la **localisation des activités économiques** : réserver prioritairement les ZAE à l'implantation d'activités productives (type industriel, logistique) incompatibles avec le tissu urbain
- Soutenir la **reconversion de friches** (industrielles, commerciales)

* Source : Portail de l'artificialisation des sols - décembre 2020

