



**PRÉFET
DE LA RÉGION
PROVENCE- ALPES-
CÔTE D'AZUR**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement**

Outils pour une requalification des zones économiques existantes dans une perspective d'aménagement durable

19 Janvier 2022



CGins paysage



Les étapes de l'étude

4 temps

Etat des lieux en PACA +
recherche de retours
d'expérience France /
Europe

Questionnaire adressé aux 52
EPCI en région PACA
Recueil de 1ères données au
niveau régional

Entretien / visites sur site avec
9 EPCI pour 10 projets de
requalification pour comprendre
les effets leviers et les freins

Elaboration de supports
pédagogiques sous forme de
Carnets : une boîte à outils
avec une appui méthodologie
et des fiches thématiques

Nature complexe du sujet à traiter

- **Non homogénéité** : autant de ZAE que de critères pour tenter de les classifier
- **Pas de précédent** sur lequel s'appuyer en terme de requalification durable et globale,
- **Pas (peu) de stratégies politiques** dédiées
- **Autoconcurrence / marchés à 2 vitesses** : requalification et création / extension de ZAE

Étape 1

Un sujet complexe, peu de retours d'expérience



- ⇒ PACA : 1 372 ZAE / environ 25 000 ha
- ⇒ Surface moyenne ZAE en PACA = 18 ha
- ⇒ 75 % des zones font moins de 18 ha

- 32 EPCI ont répondu au questionnaire (sur 52)
- Près de **70%** ne font pas partie d'un réseau

Principaux freins identifiés aux projets globaux de requalification

1. Capacité financière du territoire = **87%**
2. Moyens humains : **68%**

Étape 2

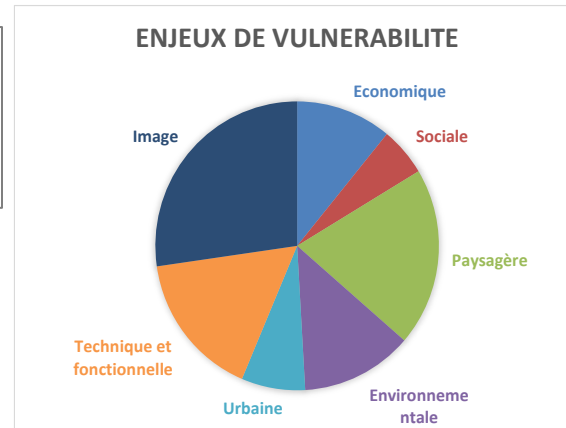
Quelques données / retours des questionnaires

- Principaux enjeux de vulnérabilité relèvent des **problématiques d'image, de paysage**

MAIS

Des travaux portant majoritairement sur :

1. Voirie / circulations routières (72%)
2. Voiries / mobilités douces (60%)
3. Végétalisation / mobilier (60%)
4. Éclairage (56%)
5. Réseaux publics AEP / EU (52%)
6. Stationnement VL (52 %)
7. Signalétique (48%)



Les besoins :

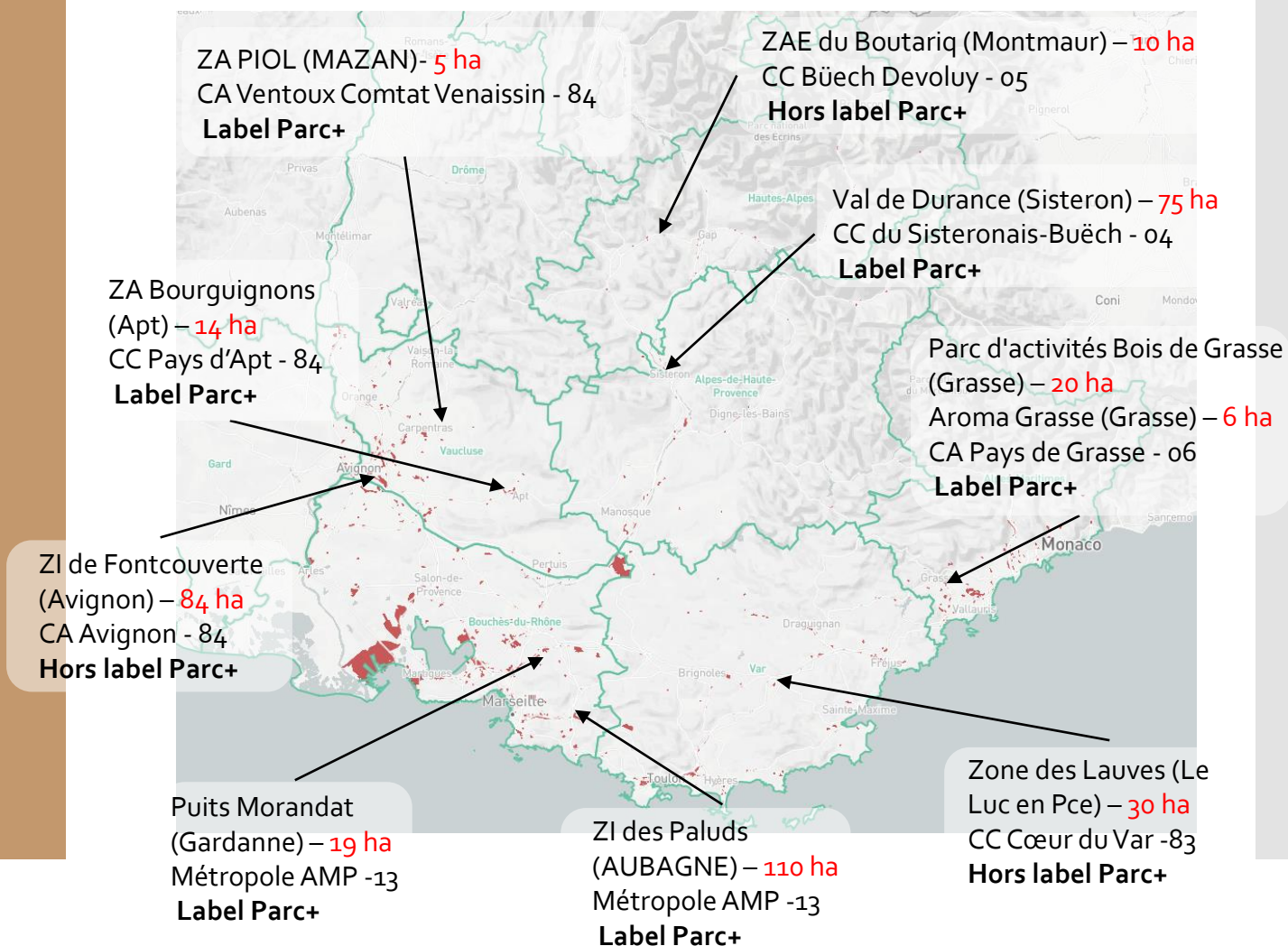
1. Formation individuelle
2. Développement de boîtes à outils ciblées
3. Mise en réseau à l'échelle régionale
4. Participation active à des groupes de travail ciblés

- ⇒ Favoriser la montée en compétence individualisée de l'ingénierie
- ⇒ Capitaliser sur les expériences, constituer un réseau régional actif et réactif, un relais indispensable
- ⇒ Encourager les approches plus « marketing » : replacer les enjeux d'image au cœur des réflexions, trouver des fils rouges

Étape 3

Les 10 sites retenus pour la phase d'entretiens

- Le traitement du questionnaire a permis de cibler des opérations
- 10 entretiens menés entre juin et juillet 2021
- Une recherche d'exhaustivité dans le choix des sites (géographique, superficie, environnement urbain, taille EPCI, etc.)





Étape 3

Les effets leviers observés

- Nécessité d'un **portage politique fort** dès le démarrage, avec un suivi des élus dans le temps (long)
- **Gouvernance publique-privée** : les projets fonctionnent quand les entreprises sont impliquées par le biais d'une structure fédératrice (ASL, club, etc.), et où un « fil rouge conducteur » a été mis en place (ex. les Paluds)
- **Portage technique interne sur le long terme** : un référent qui a l'historique des projets, connaît les acteurs / élus
- **Taille de l'EPCI** et mobilisation d'une **ingénierie interne** plus importante (facilite la recherche de financements par ex.)
- Recours à un **ingénierie externe de type SEM / SPL**

Chaque territoire trouve souvent ses propres solutions, en fonction de son écosystème

Enjeux = gouvernance / montée en compétence de l'ingénierie

Étape 3

Les pistes /
besoins mis
en évidence
lors des
entretiens

- **Mise en réseau régionale**
- **Partage des retours d'expériences**
- **Accompagnement des petits territoires**
dans la démarche (*en ingénierie, financièrement, avec des outils « simples » - armoires à données*)
- **Formation** : des techniciens / des élus
- **Montée en compétence de l'ingénierie dédiée** (interne ET/OU externe)



Enjeux :

- Eviter la vision « tout technique »
- Revaloriser / redonner du sens à ces espaces urbains
- Aborder les zones comme des quartiers, engager un dialogue entre la ZAE et le territoire

Présentation de l'étude

Les premiers outils en cours d'élaboration

Outil élaboré pour accompagner les porteurs de projet : un carnet illustré avec des fiches thématiques, retours d'expériences, focus méthodologiques

Guide méthodologique et fiches outils

- Accompagnement méthodologique
- Fiches outils

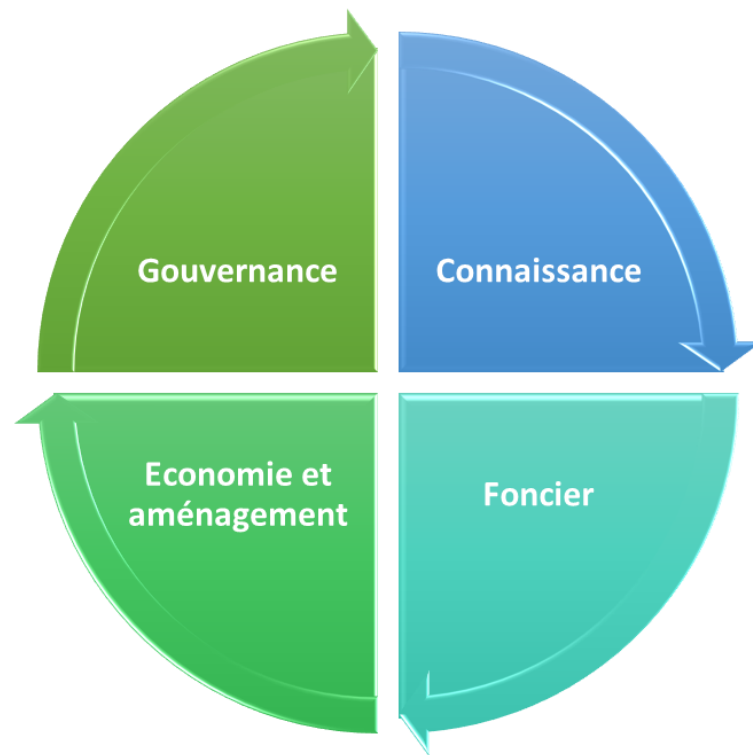
Carnet – GUIDE - Outils

CONTENU

- Guide articulé autour des 4 leviers de réussite d'une requalification durable et globale
- Document structuré sous forme d'«aide-mémoire», illustré par des **fiches retours d'expériences et des fiches-outils**

OBJECTIFS

- Démontrer l'intérêt de mener des approches globales (en lien notamment avec le référentiel PARC+)
- Aider les territoires à tendre vers un vision plus large et plus prospective des quartiers d'activités



Des fiches-outils thématiques pour approfondir les interventions / réflexions

4 entrées thématiques interreliées entre-elles

- ➔ Faire de la zone d'activités un véritable quartier inscrit dans son territoire et accueillant une mixité d'usages
- ➔ Optimiser la ressource foncière, une stratégie par étapes avec des outils à actionner en fonction des ambitions
- ➔ Intervenir sur le bâti en accompagnement auprès des entreprises
- ➔ Améliorer le fonctionnement du quartier en adéquation avec les usages

Outil élaboré pour accompagner les porteurs de projet : un carnet illustré avec des fiches thématiques, retours d'expériences, focus méthodologiques

O.9 Faire de la zone d'activités un véritable quartier inscrit dans son territoire et accueillant une mixité d'usages

Fiche-outil Organiser et qualifier les espaces publics de la zone

Points de vigilance/conseils

Le travail sur les espaces publics, sur lesquels les collectivités ont la main est trop souvent enclavé sans réelle concertation avec les entreprises et dans des logiques exclusivement fonctionnelles.

La requalification des espaces publics doit être l'aboutissement d'un travail préalable de concertation, l'aboutissement d'une dynamique encadrée avec l'ensemble des acteurs de la ZAE et le soutien dans une démarche globale, y compris sur les espaces privés, avant alors un véritable impact sur l'image de la zone et de la requalification.

Ce point est important car trop souvent la requalification des espaces publics n'aboutit pas à une requalification des espaces privés : l'image de la ZAE n'est donc pas modifiée en profondeur.

Par ailleurs, le respect des travaux entrepris par les collectivités est d'autant plus grand que les besoins des entreprises auront été pris en compte (stationnement, desserte...).

Dans tous les cas, une opération de requalification ne peut être une addition d'interventions. Il s'agit d'une démarche globale, d'une dynamique cohérente couvrant le champs d'action des collectivités et des entreprises.

Retour d'expérience

Coûts moyens (retos)

Les opérations de requalification suppose une maîtrise d'œuvre pluriprofessionnelle (urbanistes, paysagistes et/ou architectes). Ces équipes sont rémunérées selon un pourcentage appliqué au montant global des travaux. Ce pourcentage varie de 5 à 8% sur les espaces publics.

Les travaux selon leur niveau d'ambition varient :

- Réalisation de place en matériaux un peu qualitatifs (100€/m²)
- Repas de voirie (cf. Fiche 14)
- Réalisation d'un stationnement qualitatif
- Plantation d'arbres (80€/20m² par arbre planté)

Retombées indirectes sur le territoire

Le traitement qualitatif des espaces publics permet de :

- Renforcer l'attractivité de la zone, accroître son image pour attirer, fidéliser et assurer un Écosystème entrepreneurial dynamique.
- Favoriser la qualité des lieux de travail et de détente (liée aux lieux de travail éligibles des lieux de vie)
- Favoriser l'intégration de la ZAE à son territoire et lui conférer une image plus urbaine
- Attirer des activités connexes et indirectes participant à l'écosystème économique de la ZAE

Coûts moyens (retos)

Maître (ZAE) CCVX. Opération de requalification de la ZAE de PICQ 3 à l'occasion de l'événement PICQ2

Aménagement des accotements et des revus le long de la voie centrale de la ZAE de Ester pour l'événement Belgique

Retour d'usage et usage réajusté sur la ZAE de Melreux sur Arlon (80)

O.2 Optimiser la ressource foncière, une stratégie par étapes, des outils à actionner en fonction des ambitions

Fiche-outil Se doter d'un outil de connaissance et d'analyse spécifique

Enjeux

Connaître l'état du foncier bâti / non bâti, dégager les potentialités pour élaborer une politique d'intervention visant à densifier progressivement le quartier UNE OBLIGATION LEGALE AVEC LA LOI CLOMART ET RESILIENCE I

Descriptif sommaire

- Connaître l'état d'occupation du foncier bâti et non bâti, public et privé, par l'élaboration d'une grille d'analyse simple réalisée et mise à jour.
- Élaborer ou adapter un outil qui permet de réaliser un état des lieux et de suivre les évolutions foncières : prestation en interne ou service externalisé à l'externalité.
- Approfondir l'analyse par un travail de terrain auprès des propriétaires et des occupants : connaissance l'état actuel des espaces privés, déterminer les besoins des entreprises (surfaces bâties / non bâties) pour dégager des marges de manœuvre (ex : comprendre l'état de sous-occupation et déterminer la mutation de ces foncteurs, vérifier la cohérence entre les besoins de stationnement et le dimensionnement des parkings, etc.). Cette étape peut être externalisée ou externalisée.
- Connaissance indispensable afin d'identifier les opportunités et régler si besoin, notamment lors de DA.

Cet investissement est rendu obligatoire par la loi climat et résilience (art L338-9-2 (C)), il est indispensable afin d'identifier les opportunités et régler si besoin, notamment au moment de verse de terrains (CDE).

Coûts moyens (retos)

- Etude foncière simple (sans contact avec les propriétaires et occupants) par quartier d'activités : < 5 K€
- Etude foncière complète pour un quartier d'activités : 10 à 15 K€ (à adapter à la taille de la zone et la présence d'une association d'entreprises)
- Structuration d'un SIG : en interne

Conseils, points de vigilance

L'objectif est rendu obligatoire par la loi climat et résilience (art L338-9-2 (C)), il est indispensable afin d'identifier les opportunités et régler si besoin, notamment au moment de verse de terrains (CDE).

Retours d'expériences pour s'inspirer

- Travail sur la microcartographie en région : <http://soifonciere.maregionnaut.fr/comprendre-les-reco-surfaces-sud-foncier-ecol>
- Cellule de redynamisation du foncier économique - Lorient agglomération
- Communauté de Communes et Paris d'Aray : étude sur l'optimisation du foncier des parcs d'activités (durée 18 mois) avec déclinaison d'un plan d'actions stratégiques

Ressources à mobiliser

- Bénévoles, accompagnement technique / partenariats
- Sud Foncier Eco - accompagnement technique
- Commune - accompagnement technique
- EPF - aide au financement d'études
- Association d'entreprises - accompagnement technique

O.17 Intervenir sur le bâti en accompagnement auprès des entreprises

Fiche-outil Appréhender des notions de coûts des interventions sur le bâti

Enjeux

Positionner le curseur des travaux de rénovation

Descriptif

Différents types d'interventions sont décrites pour apporter une aide à la décision et des informations en terme de coûts moyens pour les entreprises en fonction des performances énergétiques.

RÉHABILITATION MINIMALE Niveau BIC RÉNOUATION SEULEMENT 2000

INTERVENTION SUR L'ENVELOPPE (Isolants, murs et menuiseries extérieures) 180 € HT / m²

INTERVENTION SUR LES SYSTÈMES (Chauffage, ventilation, refroidissement) 110 € HT / m²

POUR LES BÂTIMENTS D'UNE SURFACE > 1000 m²

Décret tertiaire : 350 € HT / m²

RÉHABILITATION RÉGULIÈRE D'UN BÂTI EN STRUCTURE MÉTALLIQUE SOLIÈRE AU CODE DU TRAVAIL

INTERVENTION SUR L'ENVELOPPE (Isolants, murs et menuiseries extérieures) 240 € HT / m²

INTERVENTION SUR LES SYSTÈMES (Chauffage, ventilation, refroidissement) 175 € HT / m²

POUR LES BÂTIMENTS > 1000 m²

Décret tertiaire et solutions bas carbone : 550 € HT / m²

O.14 Améliorer le fonctionnement du quartier d'activité en adéquation avec les usages

Fiche-outil Amélioration fonctionnelle : la qualité interne des voiries

Enjeux

Améliorer le fonctionnement urbain du quartier par une requalification des voiries internes

Descriptif

La requalification des voiries internes à la zone d'activité peut permettre, sur la base d'une analyse des usages, des besoins et des objectifs, d'aider par le maître d'ouvrage, de réajuster l'espace public accordé à la circulation des différents usagers.

Pour appréhender les enjeux d'une requalification de voirie, il convient de considérer tous les usagers :

- Chaussée : dimensions et structures (Fiche 14.1)
- Aménagements cyclables (Fiche 14.2)
- Piétons et accessibilité (Fiche 14.3)

Coûts moyens (retos)

Les coûts individuels ci-dessous sont donnés à titre indicatif. Les coûts de travaux dépendent des quantités, des difficultés d'accès, du contexte local, etc. Une étude spécifique est obligatoire avant de s'engager sur un budget

€/HT/m ²	50	70	110	200	250	300
Voies de surface						
Voies de surface en revêtement						
Voies de surface en revêtement métallique						
Voies de surface en revêtement métallique avec revêtement alternatif						
Voies de surface en revêtement métallique avec revêtement alternatif et revêtement alternatif						
Voies de surface en revêtement métallique avec revêtement alternatif et revêtement alternatif et revêtement alternatif						

Retours d'expériences pour s'inspirer

Les requalifications de chaussées doivent être de manière homogène sur des tronçons de voirie en adéquation avec la mise en œuvre des enjeux d'application (éviter les petites zones de structures différentes)

Focus PILIER FONCIER- fiches-outils

Outil élaboré pour accompagner les porteurs de projet : un carnet illustré avec des fiches thématiques, retours d'expériences, focus méthodologiques

Outils de connaissance

Socle de la politique d'intervention foncière.
La connaissance du potentiel d'optimisation passe par des outils simples (SIG, fiches propriétaires, fiches occupants), et un travail de terrain pour identifier les usages et marges de manoeuvre.

Outils stratégiques

L'action foncière s'inscrit dans une politique plus globale à l'échelle du territoire, déclinée ensuite par quartier en fonction des urgences à intervenir.

Outils réglementaires

Les documents d'urbanisme peuvent apporter un 1er niveau de réponse comme outil favorisant la densification. Un travail en concertation avec les entreprises est nécessaire.

Outils fiscaux

L'optimisation des fonciers / bâtis existants est aussi génératrice de recettes fiscales additionnelles, au travers de l'application de nombreuses taxes locales

Outils d'acquisition foncière

Un panel d'outils d'acquisition foncière, à adapter en fonction des quartiers, des urgences et priorités fixées dans le cadre de la politique globale pour justifier l'intervention publique.

Outils d'accompagnement des mutations

Une recherche de densification sur l'espace privé par la mutualisation de fonciers et bâtis, à travailler avec les entreprises sur un temps long

Vers de nouveaux outils ?

Des réflexions à mener sur des nouveaux outils pour faciliter davantage la densification pour les collectivités et les entreprises.

- **Fiche introductive** - Structurer l'intervention foncière : les bonnes questions à se poser
- **Fiche 1** - Se doter d'un outil de connaissance
- **Fiche 2** - Adapter le document d'urbanisme en concertation avec les entreprises
- **Fiche 3** - La fiscalité comme outil incitatif
- **Fiche 4** - Les outils d'acquisition foncière
- **Fiche 5** - Densifier par la mutualisation des fonciers et bâtis
- **Fiche 6** - Vers de nouveaux outils ?

Outil élaboré pour accompagner les porteurs de projet : un carnet illustré avec des fiches thématiques, retours d'expériences, focus méthodologiques

Optimiser la ressource foncière, une stratégie par étapes, des outils à actionner en fonction des ambitions

Fiche 4 - Les outils d'acquisition foncière

Enjeux Acquéris, se constituer des réserves foncières : connaître les différents outils permettant d'enclencher une politique d'acquisition foncière ciblée, avec un accompagnement possible

Descriptif sommaire

Une collectivité peut se constituer des réserves foncières en actionnant plusieurs outils : la préemption, l'acquisition ou encore le portage foncier.

2 politiques d'interventions :

1. Au fil de l'eau : acquisition de gré à gré, en fonction des opportunités ou en déclarant le projet d'utilité publique.
2. Politique interventionniste de régulation des prix par la préemption, l'acquisition par anticipation.

Plusieurs étapes :

- Prospector et négocier : l'acquisition amiable passe d'abord par une phase active de suivi des transactions (DIA), une bonne connaissance des marchés (fiche 1), et des échanges avec les propriétaires et occupants.
- Se substituer à l'acquéreur : la préemption (le droit ou par délégation).
- Forcer la vente : l'expropriation avec une procédure de DUP (déclaration d'utilité publique), la déclaration d'utilité publique « réserves foncières ».

Une politique foncière s'appuie sur l'instauration d'un droit de préemption urbain - DPU - simple ou renforcé.

L'intervention foncière active via l'intervention de l'EPF constitue également un mode d'intervention pour permettre une optimisation foncière des espaces d'activités. En région PACA, l'EPF est ainsi intervenu sur plusieurs territoires (exemple : Arôme Grasse - page suivante)

Conseils, points de vigilance

Le modèle « j'achète > j'aménage > je vends » rend les optimisations très complexes. Le foncier doit passer du statut de patrimoine à celui d'outil commun. Nevez exploiter les possibilités de superposition des fonctions peut-être une piste d'innovation dans la gestion de ces quartiers.

Ressources à mobiliser (financières, accompagnement technique / partenaires)

- EPF PACA
- Fiches pour aller plus loin : <https://www.epfbretagne.fr/boite-a-outils/reglementaire-1844.html>

Retours d'expériences pour s'inspirer

- Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse
- Friche ArômeGrasse - Grasse (06)
- Métropole de Aix - Marseille - Provence - Puits Morand - Gardanne (13)

67

Enjeux, conseils, points de vigilance
Ressources à mobiliser
(financières, accompagnement technique / partenaires)

Optimiser la ressource foncière, une stratégie par étapes, des outils à actionner en fonction des ambitions

Fiche 2 - Adapter le document d'urbanisme en concertation avec les entreprises

FOCUS Pour aller plus loin ...

Le document d'urbanisme, un panel d'outils en support d'une requalification

Traduction réglementaire des objectifs de qualité des aménagements → Élaboration d'un Orientation d'Aménagement et de Programmation dédiée
La réalisation d'une OAP permet de décliner avec des prescriptions plus qualitatives les intentions du projet. Il existe un rapport de compatibilité (et non de conformité) entre OAP et projet.

Exemple de l'OAP de la commune de Grasse portant sur la plaine économique

Gestion des cheminements doux → Création d'emplacements réservés
Largeur à prévoir : 2 m
Travail de terrain pour identifier les potentiels de création de cheminements dédiés, ou de création de cheminements dans la sur-largeur des voies existantes.
Point de vigilance : mise en demeure de la collectivité d'acheter le foncier en cas de vente.

Prise en compte de la biodiversité → Coefficient de biotope
L'instauration d'un coefficient de biotope dans un PLU garantit un niveau de végétalisation des espaces urbanisés qui contribue, au-delà des effets rafraîchissant l'été, à l'amélioration du cadre de vie des habitants et à la préservation de la biodiversité.

Conseils, points de vigilance

Sauf quand la compétence a été transférée, c'est la commune qui porte la procédure. Une association forte avec l'EPCI en amont permet de clarifier les attentes et objectifs. La participation des entreprises lors d'évolution des règles est vivement conseillée, pour identifier les projets et proposer des solutions réalistes.

Optimiser la ressource foncière, une stratégie par étapes, des outils à actionner en fonction des ambitions

Fiche 4 - Les outils d'acquisition foncière

Retour d'expérience

ArômeGrasse

Friche industrielle ArômeGrasse
CA du Pays de Grasse (06)
CQ Nice Côte d'Azur
8 ha

ArômeGrasse a été créé pour répondre à un besoin de foncier de la filière « arômes senteurs saveurs ». Ce projet est intégré à une réflexion globale d'accueil et de parcours résidentiels des entreprises sur le territoire du Pays de Grasse.

Cet ancien site industriel au départ en-dehors de la ville, a été rattrapé progressivement par l'urbanisation.

2008
La Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse préempte ce site de 8 ha, et une réserve foncière de 2 ha, avec pour objectif de créer un nouveau pôle d'activités, ArômeGrasse.

2009
Une étude est menée par un paysagiste pour définir un projet qui prenne en compte de façon importante la qualité des aménagements (vecteur « image » très important pour le territoire car correspond à un positionnement spécifique des parfums). Elle a été retravaillée réglementairement dans le PLU avec un « secteur à plan masse au PLU ». Sont prévus 17 lots de 2 000 à 5 000 m², dont 1 lot en copropriété (comportant 4 lots) et 4 bâtis vendus en l'état avec des extensions possibles.

2010 - 2011
Phase opérationnelle qui s'enclenche avec le dépôt du permis d'aménager, qui fera l'objet de plusieurs modifications pour adapter le projet à la demande.

2012-2019
Commercialisation et implantations des entreprises
Cette opération se solde par la création de 18 000 m² de plancher pour les entreprises, 12 entreprises installées plus 7 dans l'Hôtel d'entreprises, pour près de 450 emplois.

Contact : Gilles GAUJAU - Directeur aménagement et urbanisme - CA Pays de Grasse

La reversion d'un site industriel, support de création d'un nouveau quartier d'activités

Plan d'Arôme Grasse

Source : Élan de l'opération "Arôme Grasse"

Hôtel d'entreprises - Grasse Biotech

<http://www.grassebiotech.fr/>

Les +

- Reconversion réussie d'un site industriel en espace économique à vocation mixte
- Réhabilitation du bâti industriel en produit immobilier support de plusieurs activités
- Portage politique fort depuis le démarrage
- Positionnement / image économique comme fil rouge de l'opération
- Un site qui est devenu intéressant pour les opérateurs quand il s'est retrouvé dans l'espace urbain (pression foncière très forte sur le territoire)

Principaux enseignements

- Une opération complexe qui s'inscrit dans un temps long, nécessitant un portage politique fort
- Un bilan d'opération « édificitaire » mais une plus-value économique forte et largement positive pour le territoire : redynamisation économique, valorisation urbaine, retombées fiscales, création d'emplois, etc.

Focus « pour aller plus loin »
Éléments méthodologiques plus détaillés

Retour d'expérience
Fiche spécifique avec données plus détaillées sur les interventions