

# **Sites d'activités économiques**

## **Enquête sur la maîtrise d'ouvrage intercommunale des zones d'activités économiques**



**234 intercommunalités répondantes**  
**Juillet – septembre 2017**

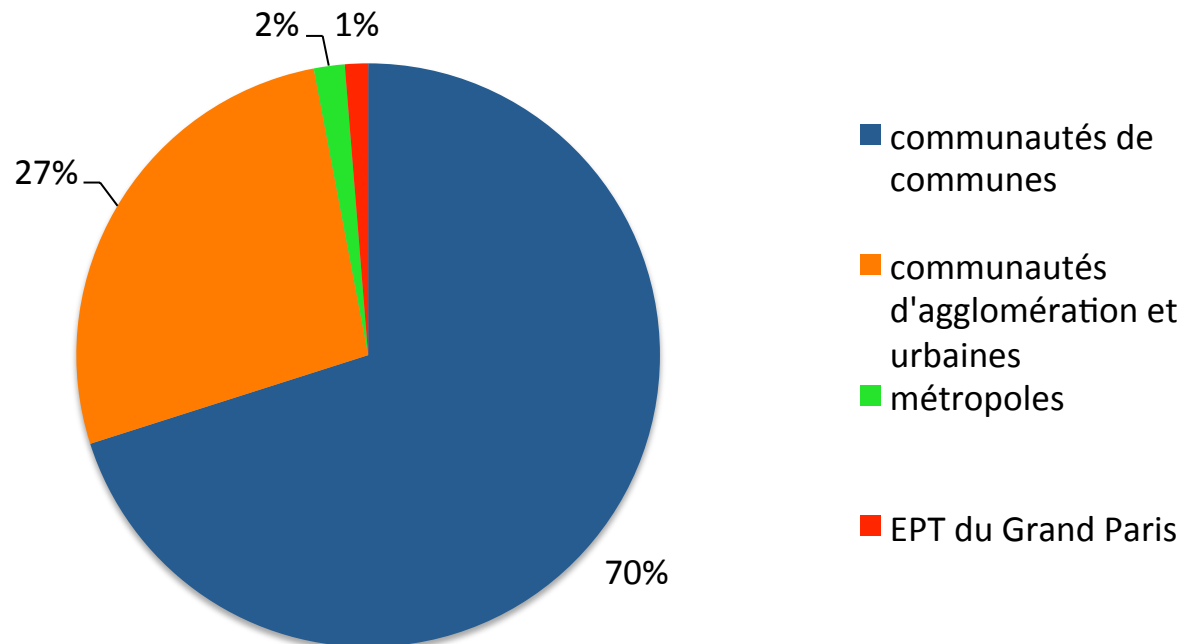
## Contexte et objectifs

- La loi NOTRe a rendu au 1er janvier 2017 toutes les communautés et métropoles compétentes pour la création, l'aménagement, l'entretien et la gestion des zones d'activités économiques de leur territoire.
- Cette évolution était d'autant plus attendue que d'importants enjeux de requalification de notre foncier économique et de notre immobilier d'entreprises vont se manifester dans les dix prochaines années.
- L'unification de la responsabilité d'aménagement économique, sans distinction entre types de zone d'activité, doit donc permettre de doter les territoires d'une représentation globale de leur offre immobilière et foncière. L'enjeu de cette intégration intercommunale est de rendre plus efficace le suivi du parcours résidentiel des entreprises.

# Echantillon de l'enquête

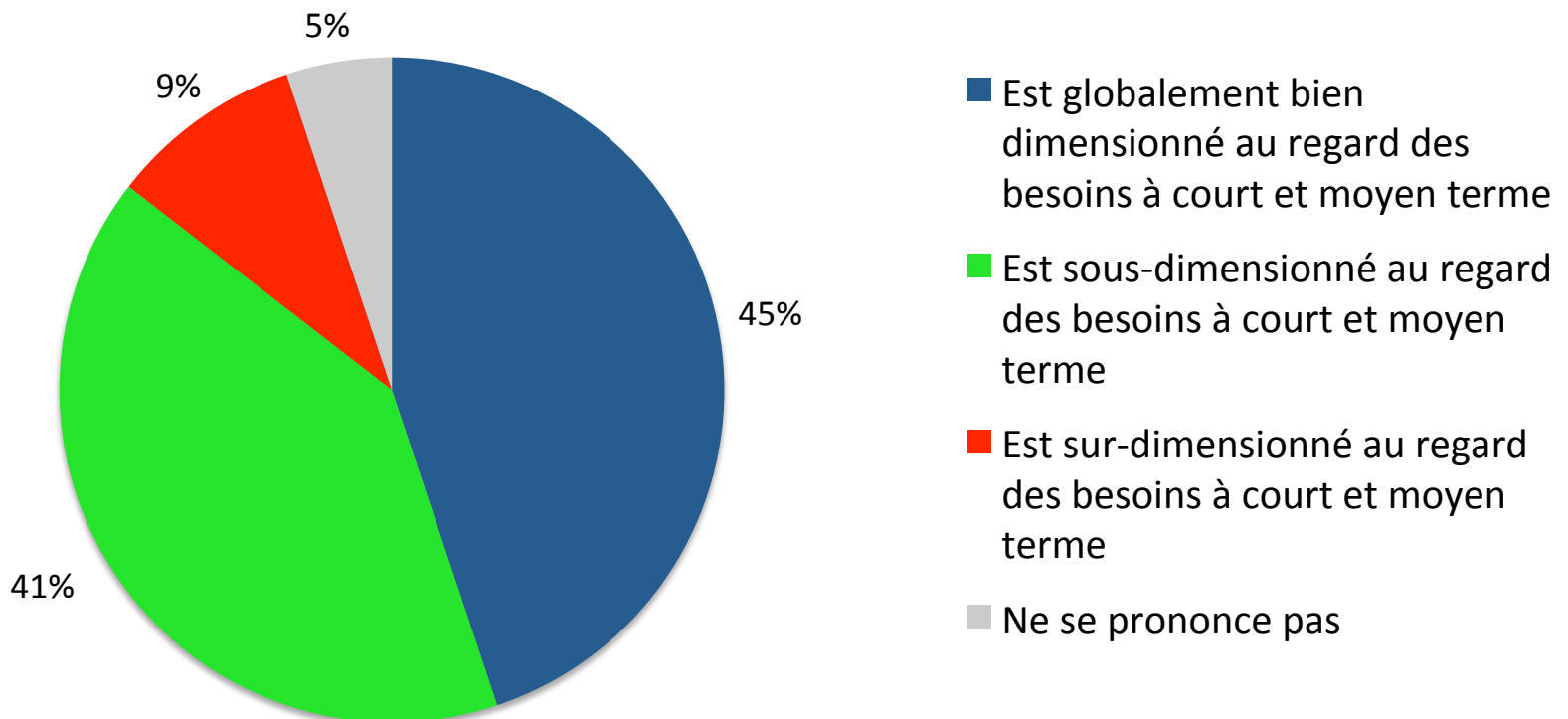
- 234 questionnaires collectés : une légère surreprésentation des agglomérations
- 25,5 % des communautés/métropoles adhérentes à l'AdCF ont répondu entre juillet et septembre 2017
- 164 communautés de communes, 63 communautés d'agglomération et urbaines, 3 établissements publics territoriaux de la Métropole du Grand Paris, 4 métropoles

Répartition des intercommunalités de l'échantillon par statut



# L'offre foncière des zones d'activité est-elle pléthorique?

A l'échelle du territoire de votre intercommunalité, diriez-vous que le parc d'activités économiques :

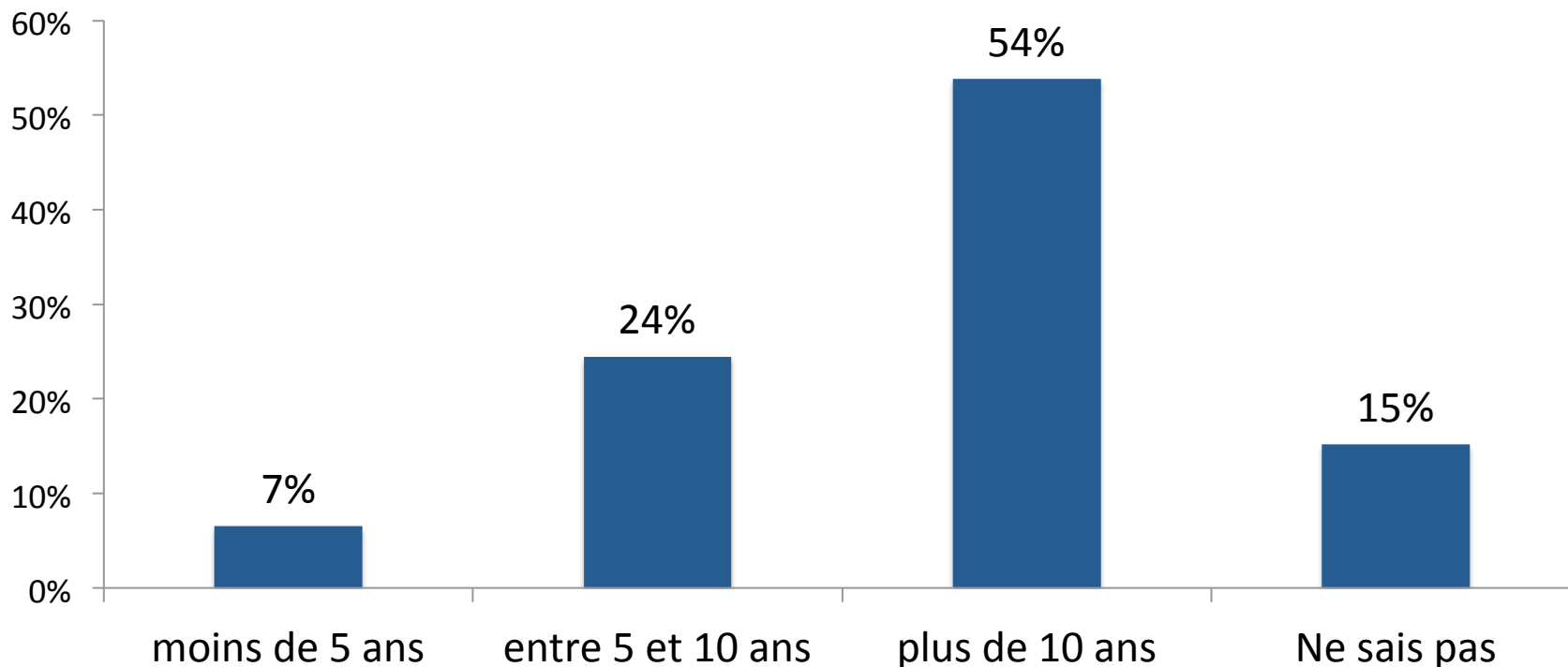


Source : AdCF-Cerema, 2017

Echantillon : 234 intercommunalités

# Un retour fiscal à long terme qui plaide pour de véritables stratégies patrimoniales

**Depuis 2010, quels sont les délais nécessaires pour couvrir les dépenses en aménagement des ZAE par le produit de la contribution économique territoriale (CVAE + CFE) ?**

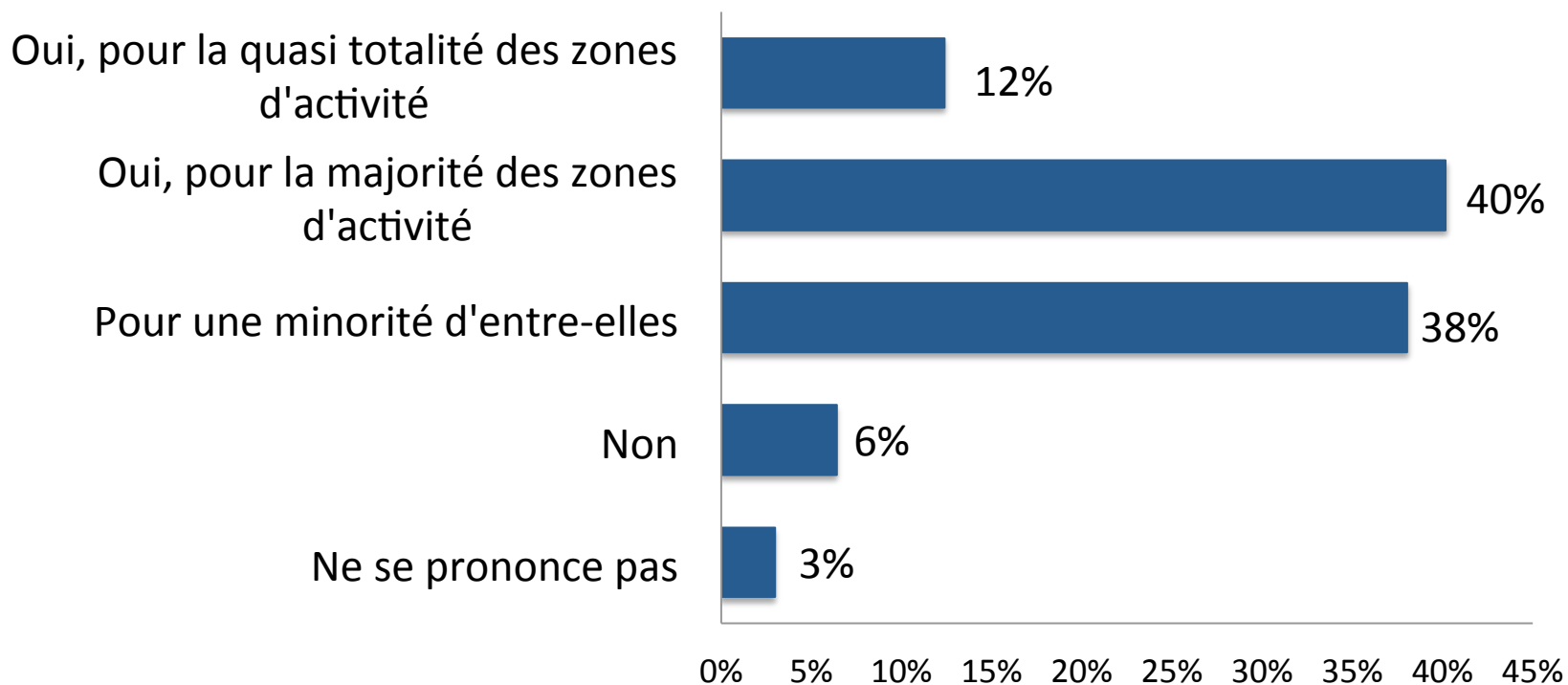


Source : AdCF-Cerema, 2017

Echantillon : 184 réponses exploitables

# Des enjeux de requalification identifiés par les DGS d'intercommunalités...

**Considérez-vous qu'il existe des enjeux de requalification ou de redynamisation des zones d'activité dans votre territoire?**

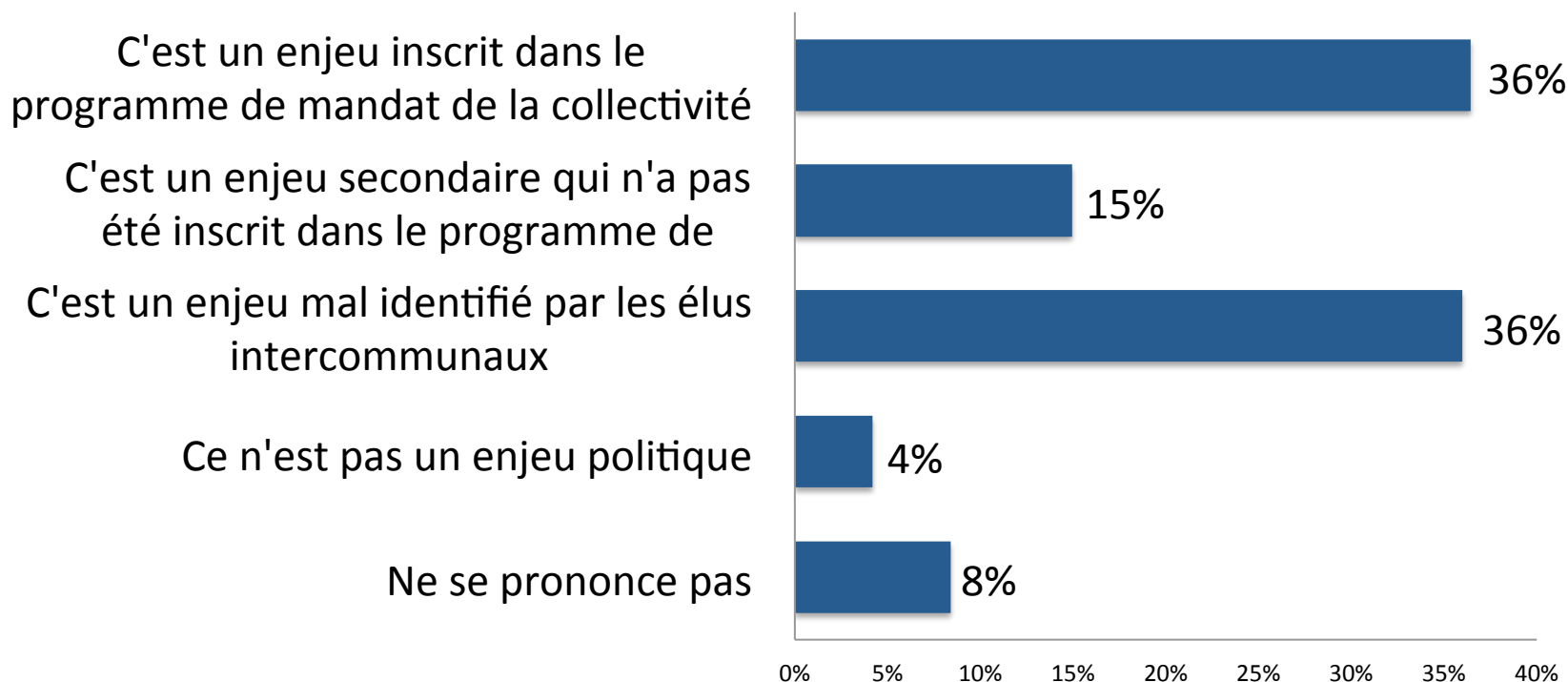


Source : AdCF-Cerema, 2017

Echantillon : 234 intercommunalités

## ... mais pas toujours bien appréhendés par les élus

**Comment l'enjeu de la requalification des zones d'activité est-il approprié au plan politique ?**

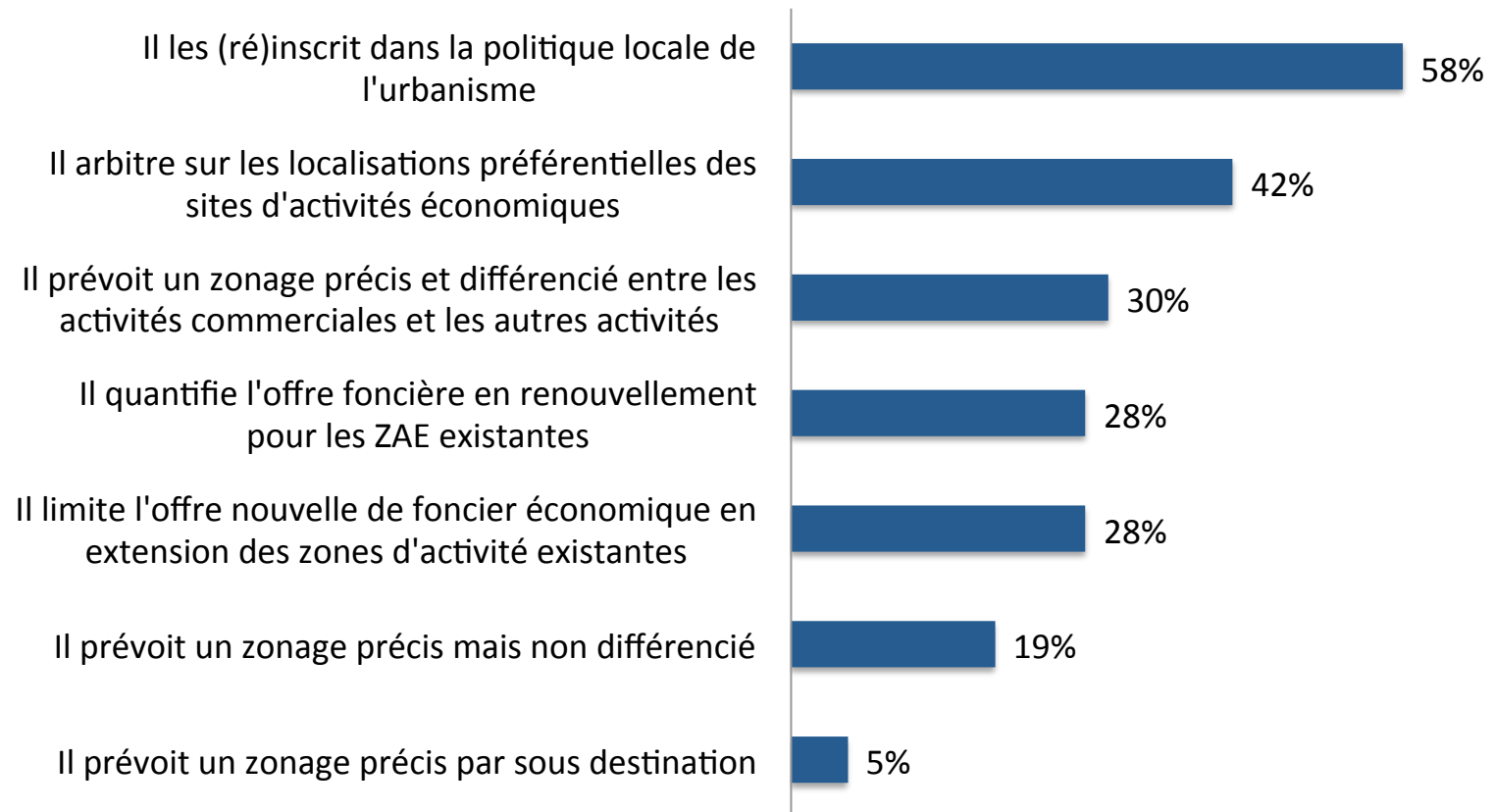


Source : AdCF-Cerema, 2017

Echantillon : 214 intercommunalités

# Prise en compte des zones d'activité par la planification spatiale : la sortie progressive d'un urbanisme dérogatoire

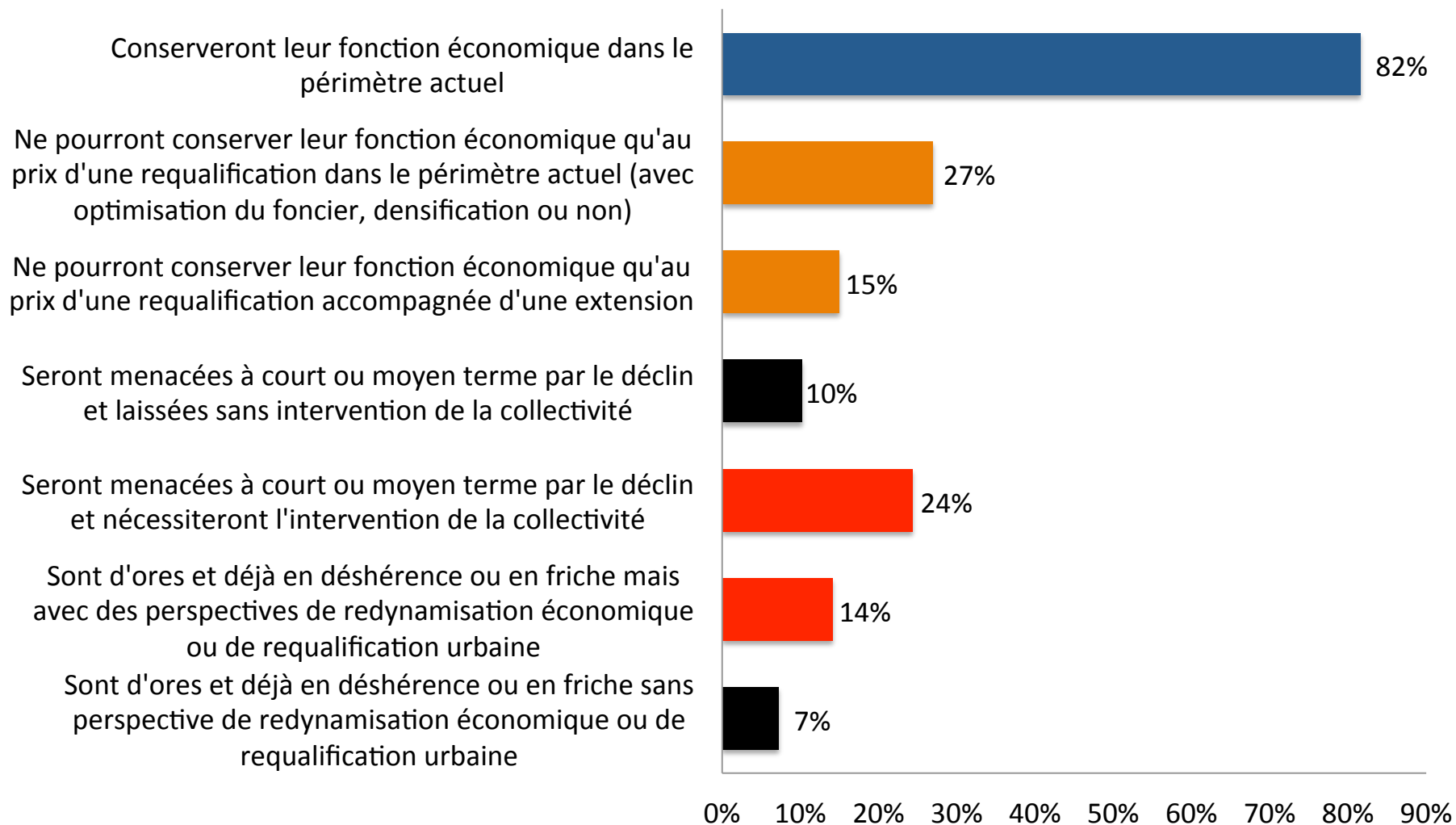
**Comment le PLU intercommunal, en projet ou exécutoire, considère-t-il les zones d'activité économique ?**





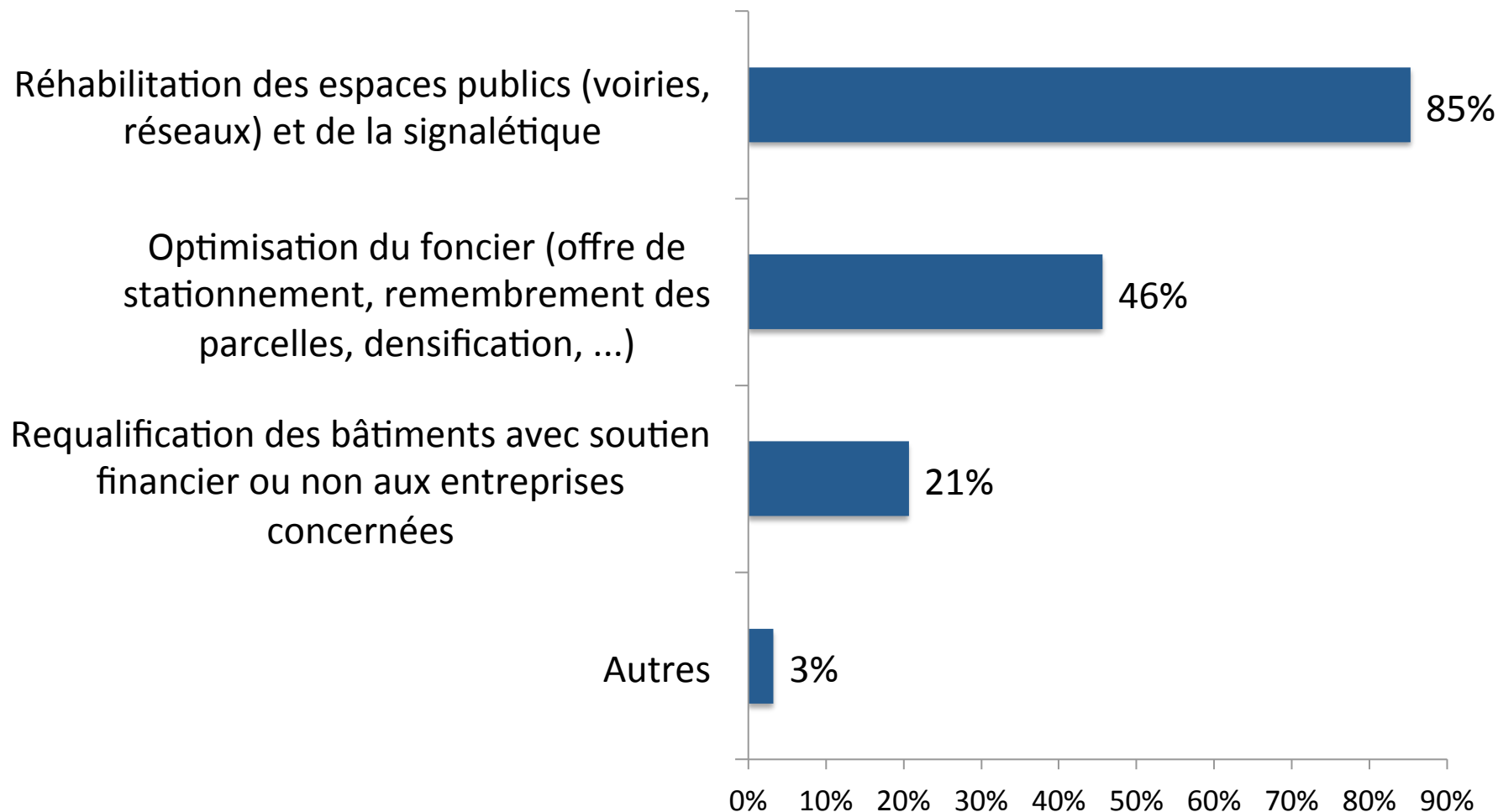
# Une grande diversité de sites d'activités

**Dans votre intercommunalité, diriez-vous que certaines des anciennes zones d'activité (plusieurs réponses/cas possibles selon les zones)**



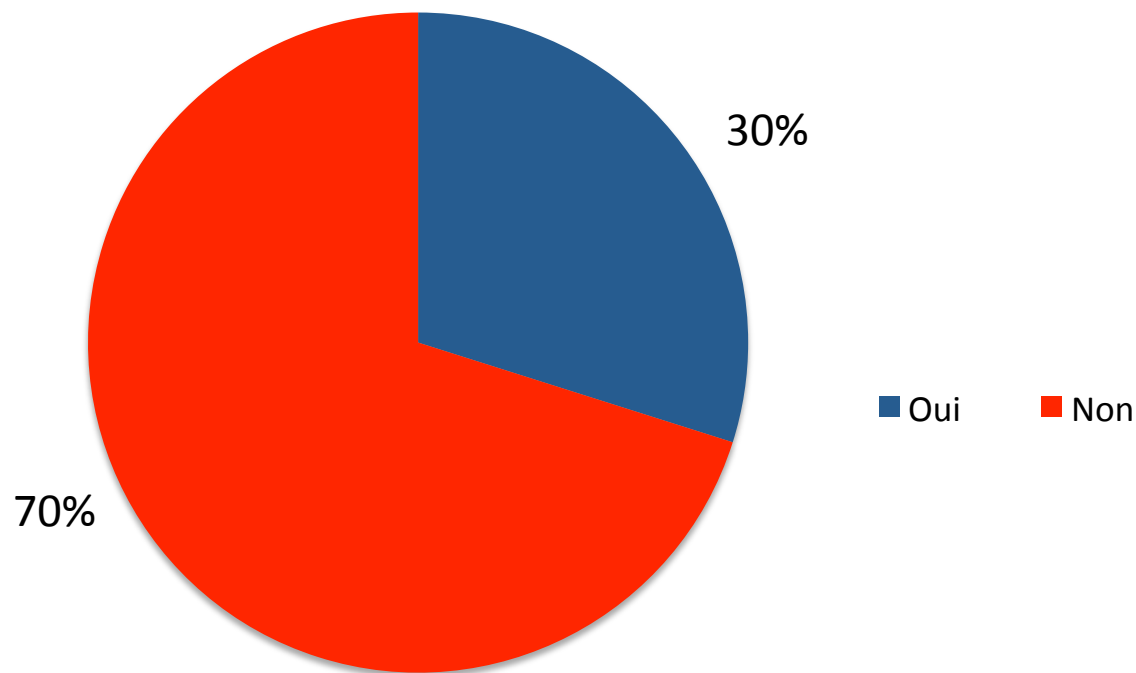
# Une approche encore « basique » de la requalification

## Types d'actions de requalification envisagées pour les zones d'activités



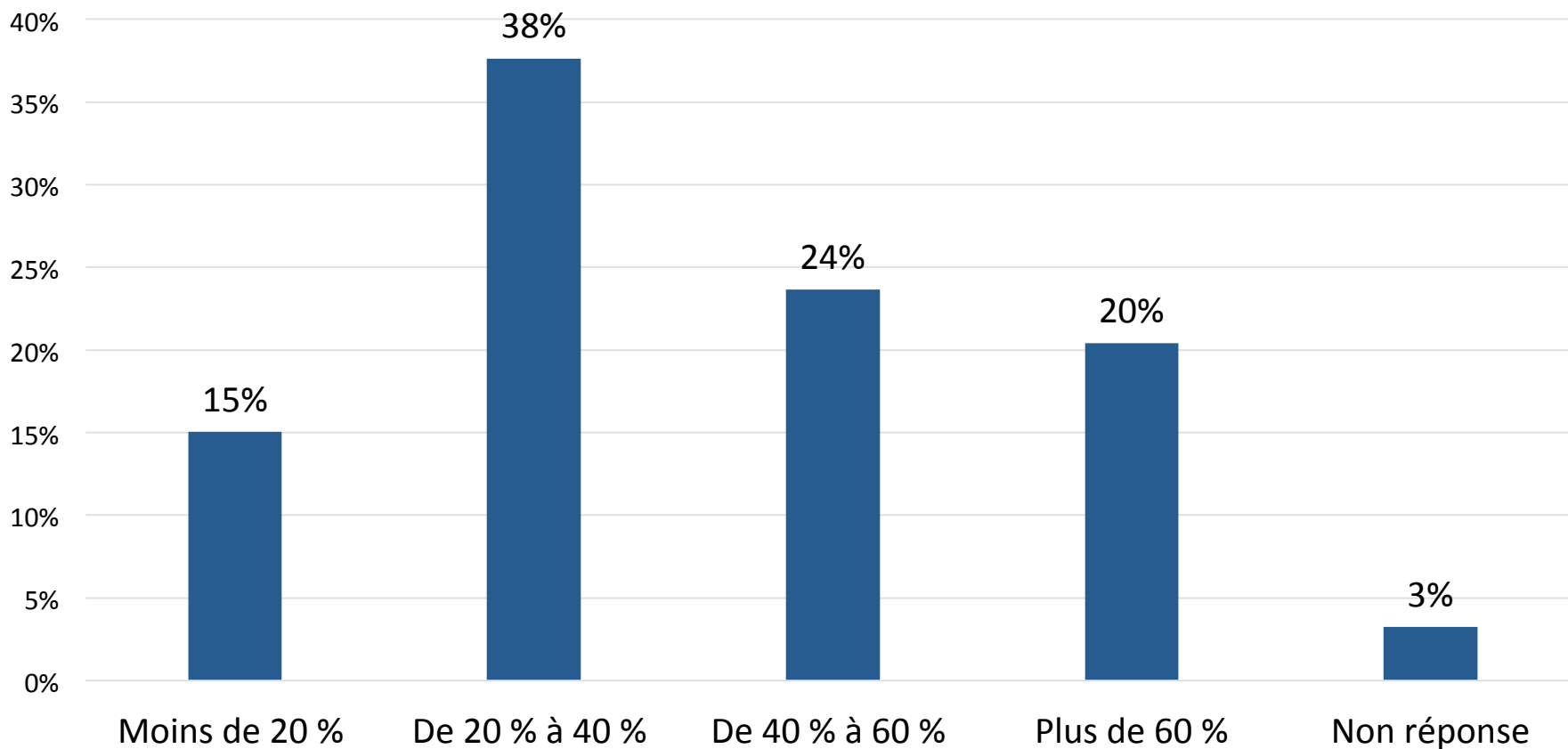
# Passer de la zone au site d'activité ou au quartier : un modèle en lente mutation

**Les actions de requalification des zones d'activités intègrent-elles la mixité des fonctions par la création d'une offre de logement, la programmation d'équipements publics ou autres services aux entreprises et à leurs salariés?**



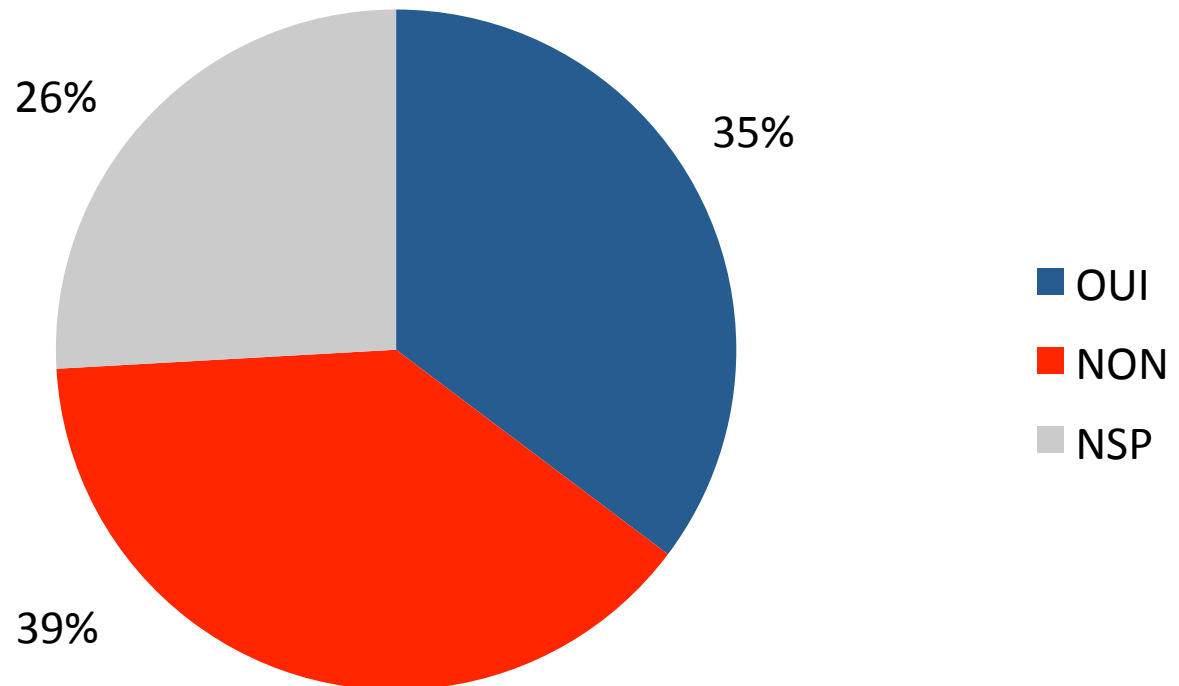
# Zones d'activités : un poids important mais qu'il faut relativiser pour la conduite d'une action économique

**Poids des zones d'activité dans l'emploi total du territoire la communauté - part des emplois localisés dans les zones d'activité**



# L'enjeu d'une approche consolidée de la dépense locale sur les zones d'activité : maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'ouvrage déléguée

Connaissez-vous les dépenses consacrées à l'aménagement des ZAE dans votre communauté en moyenne et avant la loi NOTRe?

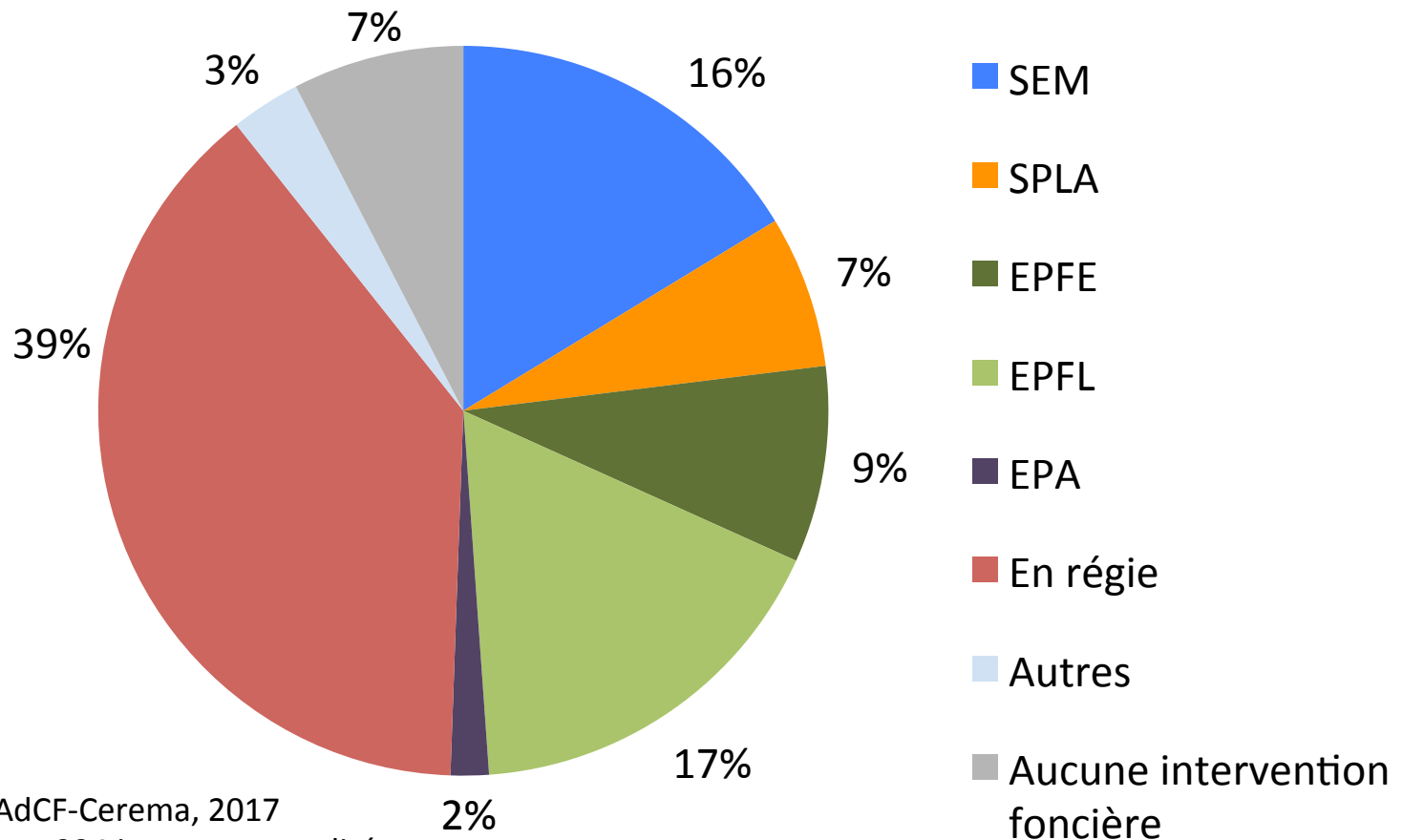


Source : AdCF-Cerema, 2017

Echantillon : 234 intercommunalités

# Les communautés ont recours aux outils d'intervention et de portage foncier traditionnels et disponibles sur leur territoire. La maîtrise d'ouvrage directe majoritaire

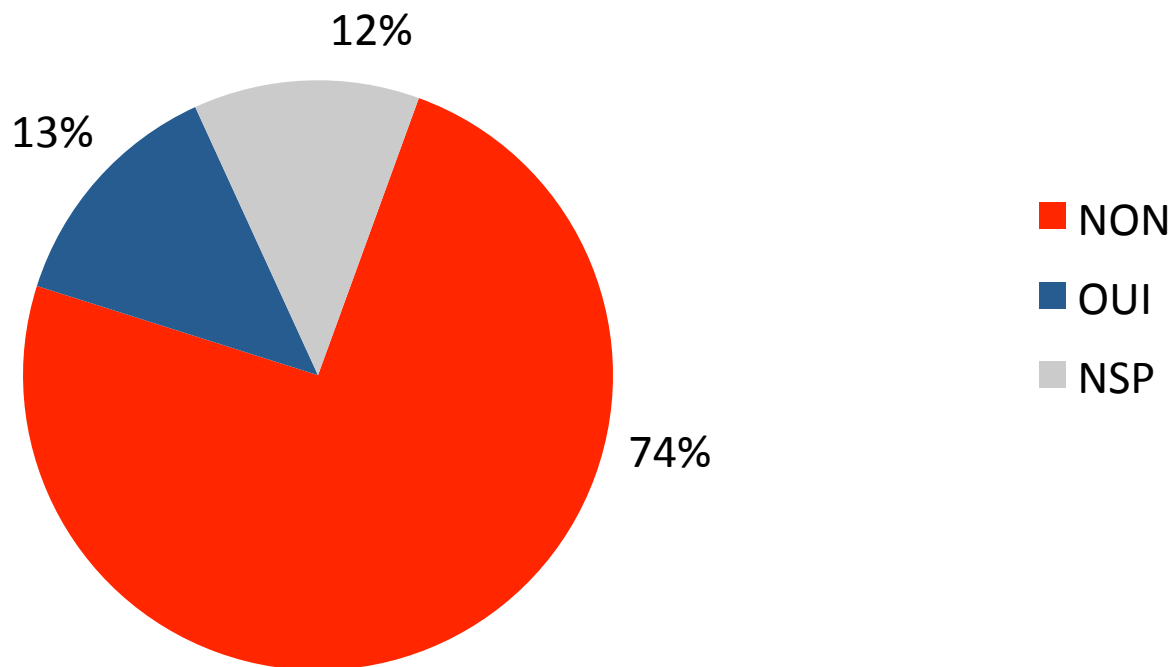
Quels sont les outils d'intervention et de portage foncier utilisés par l'intercommunalité?



Source : AdCF-Cerema, 2017  
Echantillon : 234 intercommunalités

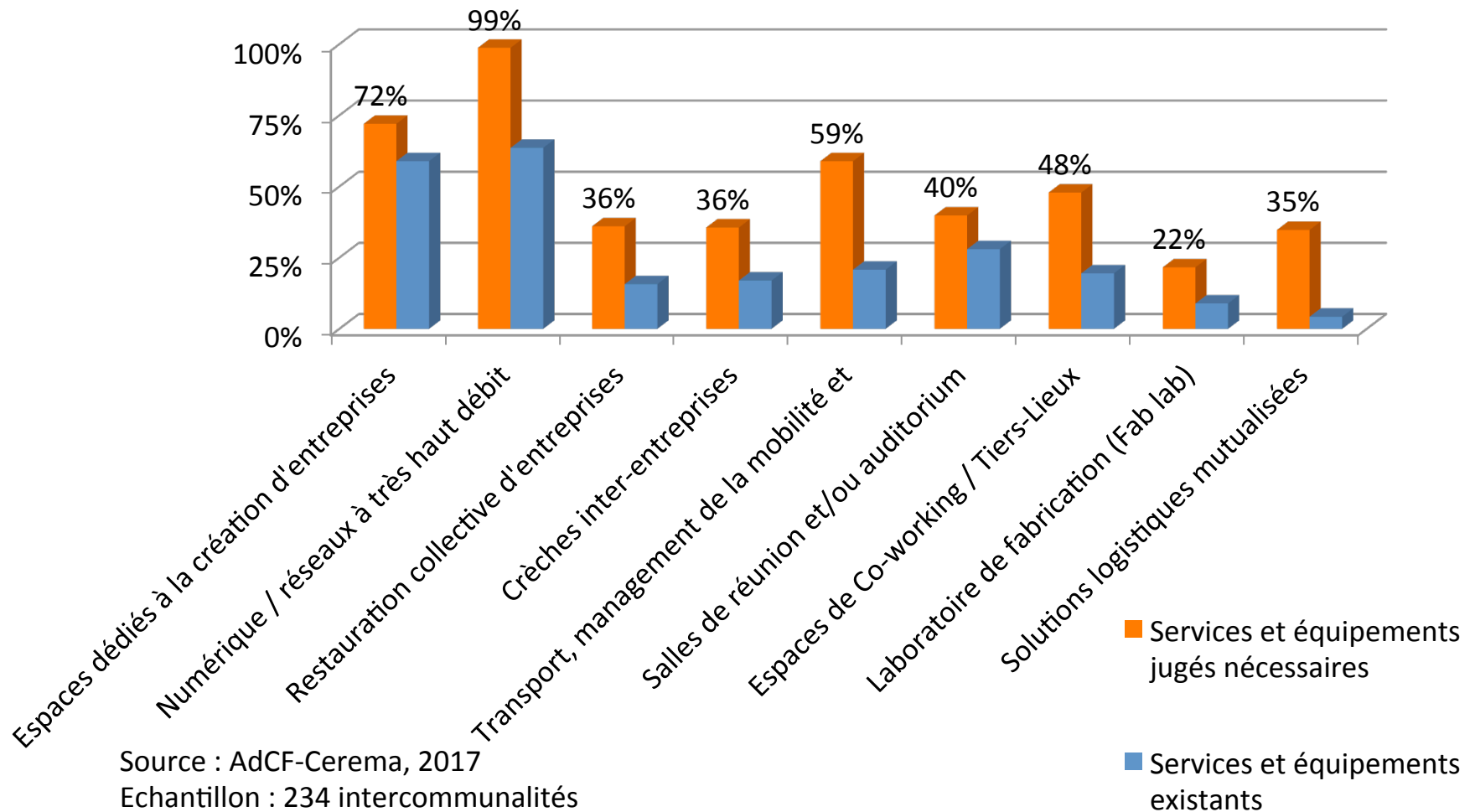
# Les outils de gestion foncière fondés sur le partenariat public/privé sont peu utilisés

A votre connaissance, d'autres outils de gestion foncière privée et / ou de partenariat public-privé sont-ils utilisés dans votre territoire ?



# Services supports sur les zones d'activité : le numérique en tête, les solutions de mobilités souvent en réflexion

Les services support et équipements jugés nécessaires et existants sur les zones d'activités





# Premiers enseignements et conclusions provisoires (1)

- Une bonne connaissance du patrimoine (emplois, volume des dépenses) mais une connaissance plus imprécise du rendement fiscal des zones d'activités
- Les élus doivent encore **s'approprier les enjeux de requalification des zones d'activités** jugée nécessaire par les DGS et les responsables du développement économique dans les intercommunalités
- Les interventions (planification spatiale) et outils (foncier et urbanisme opérationnel) ont peu évolué dans les territoires
- Le **numérique**, les **tiers-lieux** et les **mobilités** apparaissent comme des besoins forts pour les communautés / métropoles

# Premiers enseignements et conclusions provisoires (2)

- **Les sites d'activité doivent désormais s'inscrire dans une stratégie globale et intégrée** d'urbanisme et de développement économique.
- Cette stratégie doit prendre en compte les mutations du travail pour répondre aux besoins des entreprises et à leurs salariés avec des services supports aux entreprises
- Les intercommunalités doivent assembler plusieurs compétences dans le domaine de l'urbanisme opérationnel : action foncière, aménagement et immobilier d'entreprises...
- Vers une approche patrimoniale de la gestion des zones d'activité : passer d'une logique d'aménageur/commercialisateur à une logique d'investisseur avisé sur le long terme ou comment (re)créer de la valeur sur des sites d'activités
- Les diverses modalités d'implication des acteurs privés sont à déterminer