Démarche régionale pour l'observation du foncier économique

COMITÉ TECHNIQUE ANNUEL

---

22 novembre 2022

ORDRE DU JOUR :

INTRODUCTION : SUD FONCIER ÉCO OÙ EN EST-ON ?

1. **ACTUALITÉS TECHNIQUES DE SUD FONCIER ÉCO : NOUVELLES DONNÉES ET ENRICHISSEMENT**
2. **PRÉSENTATION DES RÉSULTATS D'ÉTUDES ET TRAVAUX CONDUITS**
3. **LES ACTIONS À VENIR POUR 2023**
4. **FOCUS SUR LA COORDINATION RÉGIONALE AUTOUR DES DÉMARCHES D'INVENTAIRES**

INTRODUCTION : SUD FONCIER ÉCO OÙ EN EST-ON?

Consortium de 7 partenaires

200 organismes participants à la démarche

60 réunions depuis le début de la démarche

60 comptes authentifiés (Département, EPCI, CCI, CMAR, DDTM, DREAL…)

300 téléchargements sur DATASUD

Plus de 600 vues

Fort intérêt sur les données et surtout les documents techniques associés

PRÉFET DE LA RÉGION PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR | Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement
risingSUD
CCI PROVENCE ALPES CÔTE D'AZUR
Chambre de Métiers et de l'Artisanat PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR
ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR
ARBE PROVENCE ALPES CÔTE D'AZUR AGENCE RÉGIONALE POUR LA BIODIVERSITÉ ET L'ENVIRONNEMENT
RÉGION PROVENCE ALPES CÔTE D'AZUR

INTRODUCTION :

- **Convention cadre 2023/2028** : inscription dans une **démarche pérenne**

Convention cadre relative à **l'observation du foncier et des dynamiques économiques régionales**
Inscription globale dans la stratégie de la connaissance adoptée en avril 2022

SUD foncier éco fêtera ses 5 ans en 2023:

- **Entrée de l'ARBE dans la convention cadre** :

L'ARBE opérateur historique du label PARC + et partenaire du projet s'inscrit dans la convention de partenariat public/public

- **Un projet qui rayonne au national (exigences loi Climat & Résilience)**

En 2022, SUD foncier éco a été présenté à une dizaine d'organismes : Région Bourgogne-Franche-Comté, réseau des CCI Nouvelle Aquitaine, équipe projet CEREMA (outil national), CEREMA SUD Ouest, étudiants stagiaires INET (ingénieur en chef, administrateur), Séminaire national de la logistique, Communauté de Communes du pays Mormantais,…

MISES À JOUR – MAINTENANCE

- Table socle établissement, **emploi moyen mensuel => API ACOSS**
- Mise à jour annuelle des unités foncières disponibles théoriques=> **UrbanSIMUL**
- Mise à jour de la table des EPCI, SCOT prochainement…

- **Migration** effective de l'application sur les serveurs **DATASUD**
- Mise en place du **marché de maintenance**

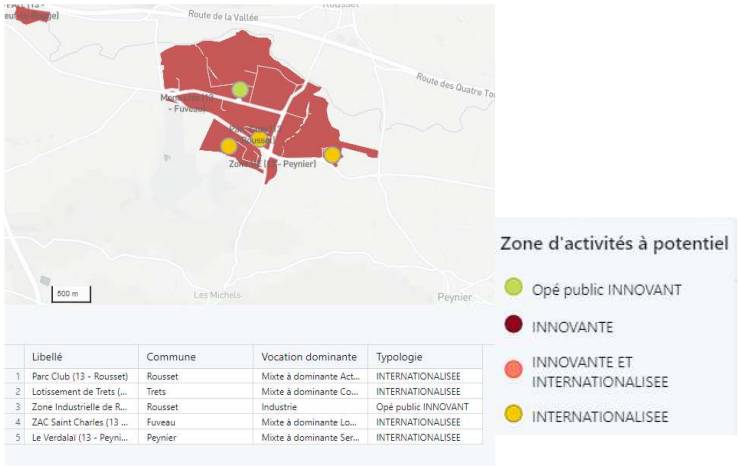
ENRICHISSEMENT DE L'OUTIL

- Zones de fait théoriques
- Zones d'activités à potentiel
- ZAE label Parc +

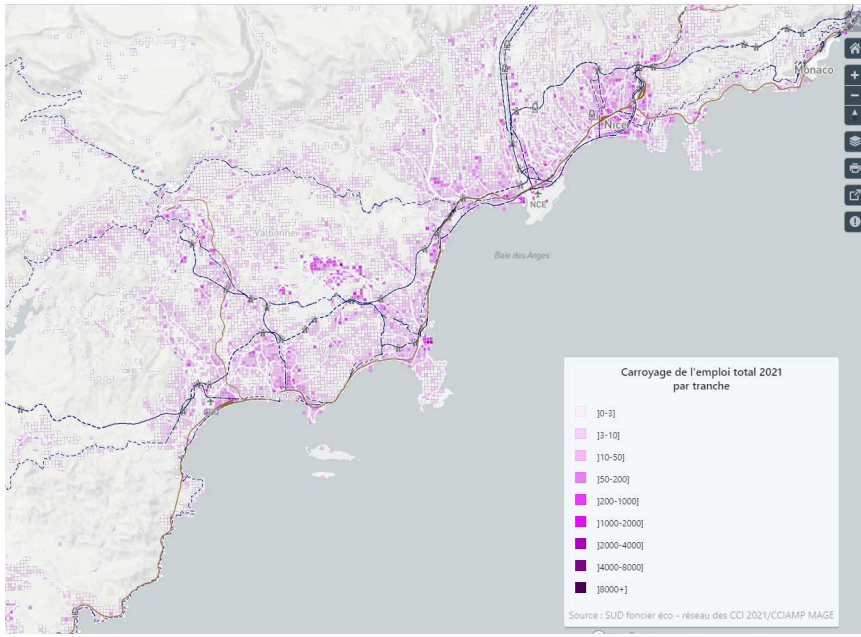
<u>Emploi :</u>

- carroyage de l'emploi total 2021
- Emploi en centre-ville

Centralités du SRADDET



	Libellé	Commune	Vocation dominante	Typologie
1	Parc Club (13 - Rousset)	Rousset	Mixte à dominante Act...	INTERNATIONALISEE
2	Lotissement de Trets (...	Trets	Mixte à dominante Co...	INTERNATIONALISEE
3	Zone Industrielle de R...	Rousset	Industrie	Opé public INNOVANT
4	ZAC Saint Charles (13 ...	Fuveau	Mixte à dominante Lo...	INTERNATIONALISEE
5	Le Verdalaï (13 - Peyni...	Peynier	Mixte à dominante Ser...	INTERNATIONALISEE



Démonstration

Réalisation DCOPT-SCOT

2021, L'EMPLOI LOCALISÉ, MÉTHODE D'ESTIMATION

Emploi localisé : la Méthode

Un algorithme visant plus particulièrement à :

-> compléter les données hors champs du FC (en attendant l'ouverture plus large des données ACOSS/CLAP)

-> valider les données, identifier les valeurs « aberrantes », améliorer la géolocalisation, enrichir les indicateurs.

-> Allez au-delà du champ Acoss : emplois non-salariés, intérim, emplois publics, particulier employeur…, par l'observation ou l'estimation.

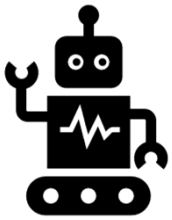
Les principales étapes

MAGE
Modèle d'Analyse Géolocalisé de l'Économie

Identification des données

data.gouv.fr
asipsanté
Insee
diane
Chambre de Métiers et de l'Artisanat PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR
CCI PROVENCE ALPES CÔTE D'AZUR
Drees
datainfogreffe
OPENDATA
ACOSS

Estimations complémentaires

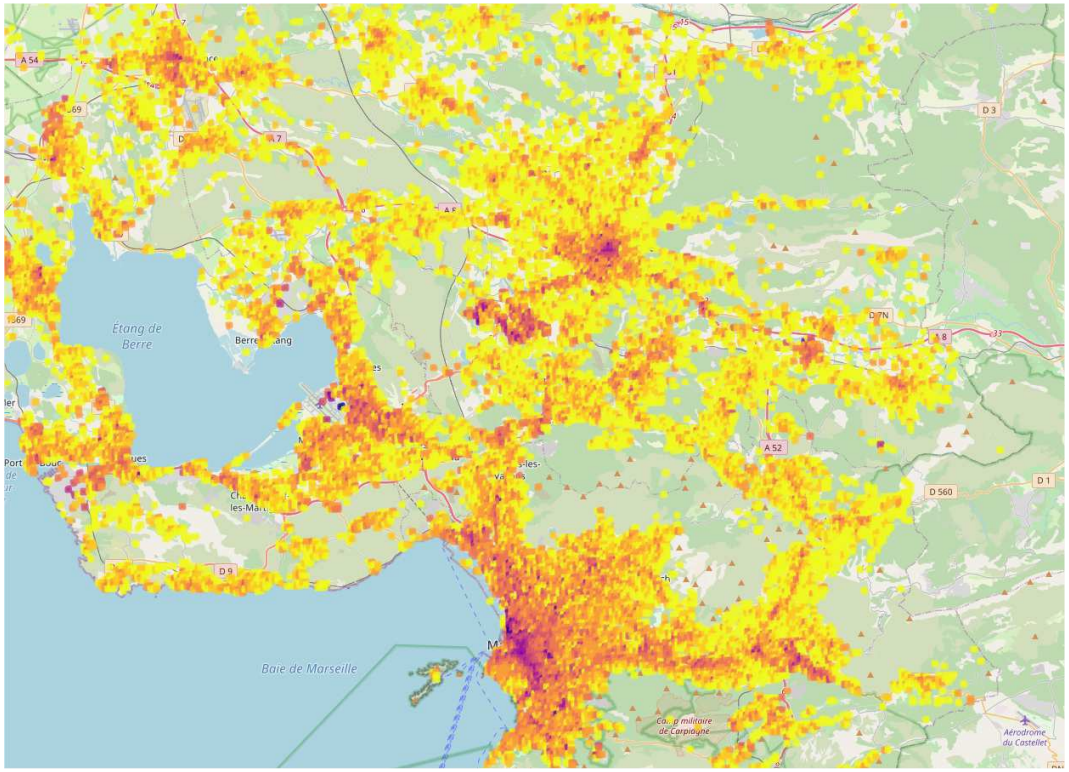


CCI PROVENCE ALPES CÔTE D'AZUR

Calage

Identification des valeurs « aberrantes »

2021, L'EMPLOI LOCALISÉ, MÉTHODE D'ESTIMATION



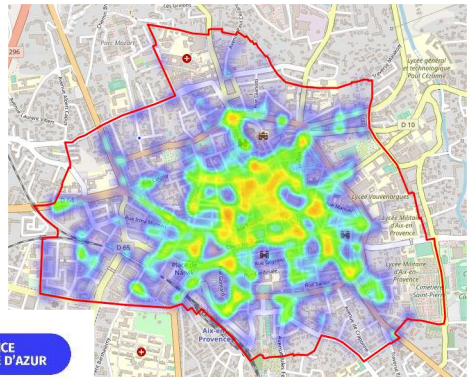
Géolocalisation des emplois ou estimation au point de :

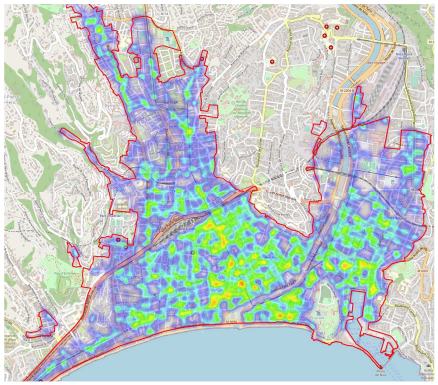
- **1,33 million de salariés du secteur concurrentiel**
- **370 000 salariés de la fonction publique**
- **18 000 salariés de l'agriculture**

- **326 000 non-salariés**
- **48 000 intermédiaires**

- **310 000 emplois dans l'artisanat**

Un taux de couverture global estimé de 90 à 95%





CCI PROVENCE ALPES CÔTE D'AZUR

2021 PUBLICATION SUR L'EMPLOI EN CENTRE-VILLE

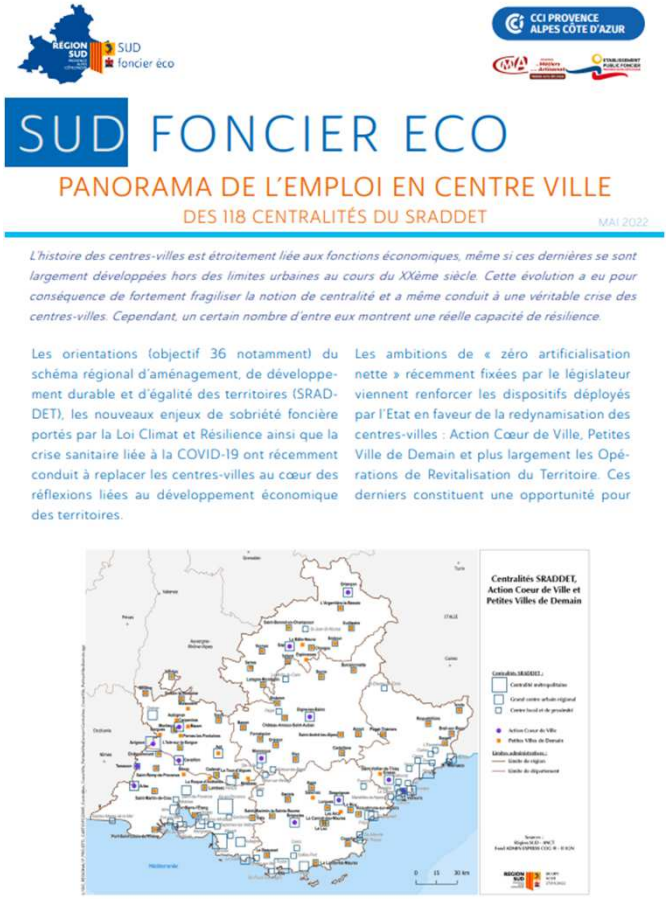
Panorama de l'emploi en centre-ville : publication présentant les données clés de l'emploi dans les centres-villes des centralités du SRADDET

LES OBJECTIFS DE L'ÉTUDE

- ❑ Mettre en lumière le poids économique des centres-villes et ses spécificités
- ❑ Identifier des pistes de réflexion pour repenser l'activité économique en centre-ville

LE PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE

- ❑ Périmètres de centre-ville des 118 centralités du SRADDET



SUD FONCIER ECO

PANORAMA DE L'EMPLOI EN CENTRE VILLE

DES 118 CENTRALITÉS DU SRADDET

MAI 2022

L'histoire des centres-villes est étroitement liée aux fonctions économiques, même si ces dernières se sont largement développées hors des limites urbaines au cours du XXème siècle. Cette évolution a eu pour conséquence de fortement fragiliser la notion de centralité et a même conduit à une véritable crise des centres-villes. Cependant, un certain nombre d'entre eux montrent une réelle capacité de résilience.

Les orientations (objectif 36 notamment) du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET), les nouveaux enjeux de sobriété foncière portés par la Loi Climat et Résilience ainsi que la crise sanitaire liée à la COVID-19 ont récemment conduit à replacer les centres-villes au cœur des réflexions liées au développement économique des territoires.

Les ambitions de « zéro artificialisation nette » récemment fixées par le législateur viennent renforcer les dispositifs déployés par l'Etat en faveur de la redynamisation des centres-villes : Action Cœur de Ville, Petites Ville de Demain et plus largement les Opérations de Revitalisation du Territoire. Ces derniers constituent une opportunité pour

2021 PUBLICATION SUR L'EMPLOI EN CENTRE-VILLE

CE QU'IL FAUT RETENIR DE L'ÉTUDE : les données clés

- Les centres-villes constituent de **véritables pôles économiques**, à l'instar des ZAE :
  - → **654 000 emplois**, soit 1 tiers des emplois de la région SUD ;
  - → Une densité d'emplois deux fois supérieure à celle observée en ZAE.

- L'**emploi est fortement lié au secteur public** (1 emploi sur 4) et **aux activités tertiaires** (65% des emplois)

- L'emploi salarié est prédominant. Cependant, il est moins présent dans les centres locaux et de proximité (lien avec le poids plus important des indépendants).

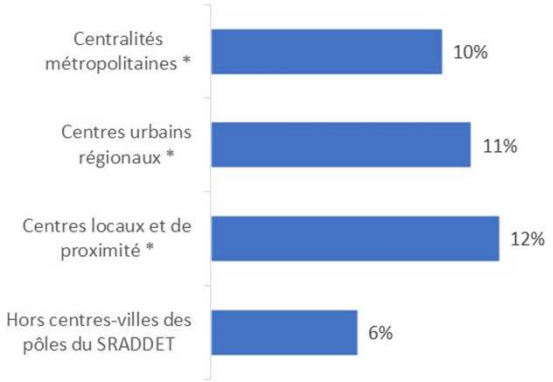
- Des **emplois industriels peu présents**
  - → Difficile cohabitation entre industrie et fonctions urbaines + prix du foncier élevés et peu compatibles ;
  - → Emplois industriels essentiellement liés à des activités industrielles artisanales (boulangeries-pâtisseries) ou à des particularités locales.

- Des emplois relatifs au transport et à la logistique principalement liés à la présence de grandes entreprises

2021 PUBLICATION SUR L'EMPLOI EN CENTRE-VILLE

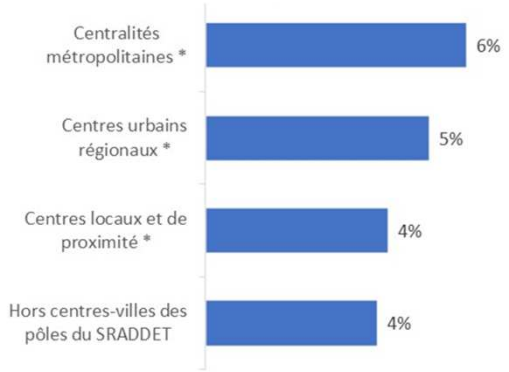
CE QU'IL FAUT RETENIR DE L'ÉTUDE : l'approche transversale

Emplois caractéristiques du tourisme



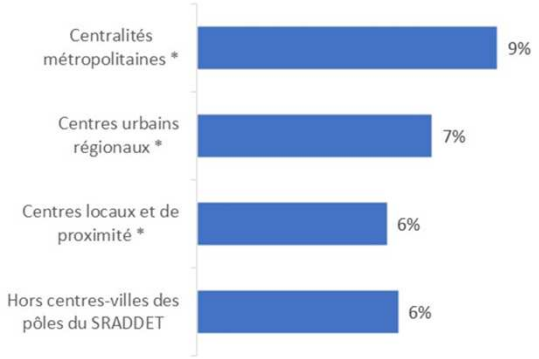
Taux moyen des emplois des secteurs caractéristiques du tourisme_ selon le type de centralité

Industries créatives



Taux moyen des emplois des secteurs des industries créatives selon le type de centralité

Associations



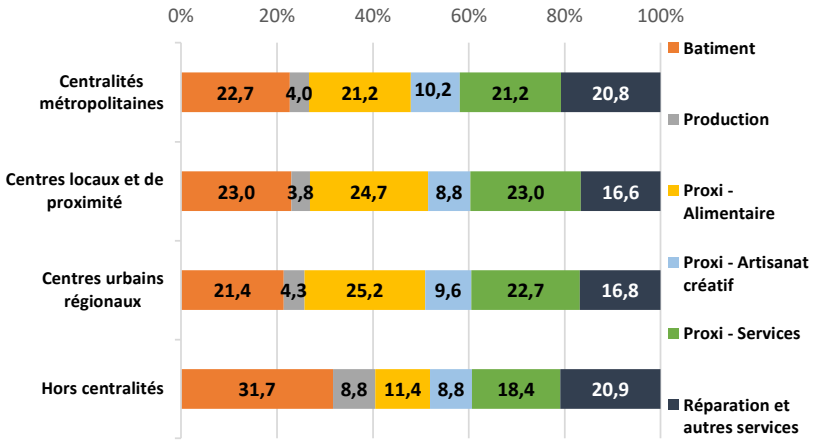
Taux moyen des emplois associatifs selon le type de centralité

2021 PUBLICATION SUR L'EMPLOI EN CENTRE-VILLE

CE QU'IL FAUT RETENIR DE L'ÉTUDE : l'emploi artisanal

- ❑ **Le secteur de l'artisanat représente 12% de l'emploi total** dans les centralités SRADDET : 77 658 emplois
- ❑ Près de la moitié de ces emplois se concentre sur les centralités métropolitaines.
- ❑ Un moteur économique sur les plus petites centralités

- ❑ Typologie d'artisanat par centralités :



→ **le BTP** : 22 % en moyenne des emplois artisanaux (tous types de centralités urbaines confondus).

→ **les secteurs de la réparation et des services aux entreprises** : concentrés sur centralités métropolitaines, présence liée à celle de grandes entreprises.

→ **l'artisanat créatif** : concentré sur les centralités métropolitaines et sur les territoires d'attrait touristique (Ex: Menton, Antibes, Cannes,...)

→ **l'artisanat productif :** longtemps délocalisées en périphérie, est aussi bien présent dans les centralités métropolitaines que dans les centres urbains régionaux

- ❑ Une **diversification de fonctions économiques à accompagner**

PUBLICATION SUR L'EMPLOI EN CENTRE-VILLE

CE QU'IL FAUT RETENIR DE L'ÉTUDE : les pistes de réflexion pour repenser l'activité économique en centre-ville

- ❑ Les centres-villes des pôles du SRADDET constituent de véritables pôles économiques à l'instar des ZAE et disposent d'un solide socle économique qu'il convient de déployer.

- ❑ Quelques pistes pour repenser l'activité économique en centre-ville :

  → **VERS UNE DIVERSIFICATION ET UNE MIXITÉ DES FONCTIONS ÉCONOMIQUES** (artisanat, petite industrie, agriculture péri-urbaine…) tout en intégrant et anticipant les nuisances, incompatibilités, conflits d'usages liés à l'installation de ce type d'activité en milieu urbain : réflexions à mener sur « l'urbanisme transitoire » ;

  → **VERS UNE MEILLEURE GESTION DES BESOINS DE LOGISTIQUE URBAINE** pour permettre le déploiement de nouvelles activités dans des espaces aux caractéristiques intrinsèques complexes (rues étroites, exigences réglementaires…) : mise en œuvre d'une stratégie globale de logistique urbaine ;

  → **VERS UNE STRATÉGIE DE RENOUVEAU ÉCONOMIQUE QUI TIENT COMPTE DES SPÉCIFICITÉS LOCALES** : valorisation des spécificités locales dans les nouvelles orientations de développement économique.

REPENSER L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE EN CENTRE-VILLE NÉCESSITE DONC INNOVATION ET CRÉATIVITÉ.

FONCIER

Action pilotée par la Région / en appui EPF, les Agences de Développement Eco + Etude expérimentale 06 - CEREMA

⇒ **RÉUNION DE PRÉFIGURATION d'un groupe de travail régional : le 23/09/2021**

- Rappel du contexte régional et législatif autour des questions foncières *(SRADDET, SRDEII, Mesures du Plan de Relance, Loi Climat et résilience…)*
- Recueil des besoins opérationnels régionaux
- Définition des objectifs de cette action

⇒ **Axes abordés au cours des ATELIERS DÉPARTEMENTAUX :**

- Identification des enjeux locaux en matière de foncier/Retours d'expériences et des initiatives
- Synthèse des besoins (structuration d'une 1ère matrice d'indicateurs d'analyses foncières)
- Propositions d'axes de travail

=>> ATELIER DE TRAVAIL

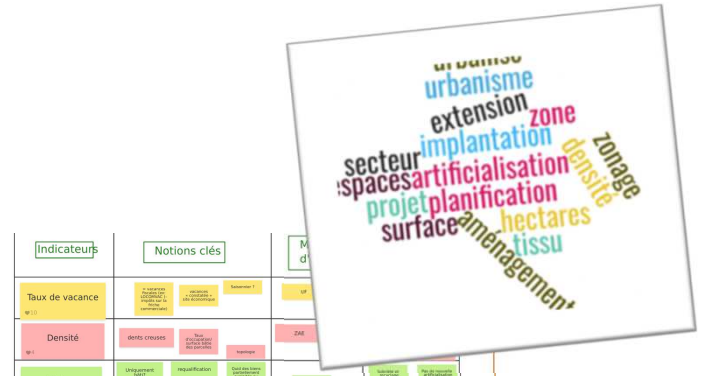
FONCIER

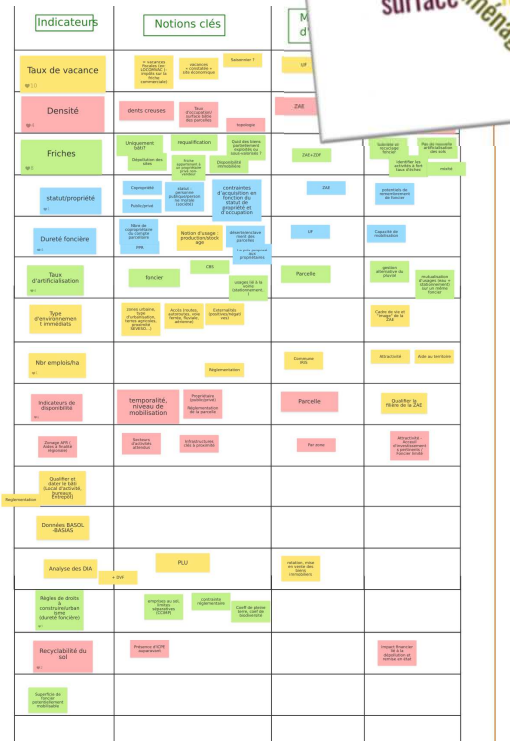
⇒ **Séquence interactive (klaxoon) en petit groupe restreint :**

- Action de la feuille de route précédente (2021-2022)
- Répondre à l'enrichissement attendu du volet « observation foncière » de SFE
- Souhait de proposer des « grands indicateurs » d'analyses à l'échelle de la zone d'activités (fiche portrait SFE)

⇒ Elaboration à l'issue de l'atelier et des échanges autour d'une première matrice d'indicateurs hiérarchisés et basée sur des notions de définitions communes (***Taux de vacances***, *Densité bâtie,* ***Taux d'artificialisation***, *types d'environnement immédiat, indice de qualité environnementale, Capacité de mobilisation, Dureté foncière, Capacité d'aménagement …)*

⇒ **Participation à des réunions territoriales (AMP, réseau Alpin…)**





=>> ATELIER DE TRAVAIL 03-03-2022

Réalisation DCOPT-SCOT

FONCIER

LIVRABLES RÉSEAU DES CCI 2022 :

- **Création d'une base de données régionale qualifiée des projets à vocation économique programmés**

- **Création d'une base de données régionale du foncier « stratégique » potentiellement mobilisable en ZAE (gisements de foncier)**

PROJETS DE ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES

AMBITIONS :

- **Identifier et préserver les projets à vocation économique pour permettre aux entreprises de s'installer ou se développer sur le territoire**

- **Œuvrer auprès des collectivités locales** pour que les **besoins des acteurs économiques** soient **pris en compte**, afin que les typologies d'activités autorisées ainsi que les règles gabaritaires des futurs espaces d'activités correspondent au mieux à la demande des entreprises

OBJECTIFS :

- **Identifier les périmètres** réservés au **développement d'activités économiques** au sein des documents d'urbanisme

- **Quantifier et qualifier l'offre foncière à vocation économique future** à court, moyen et long termes

PROJETS DE ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES

DEFINITION :

- Les zones de projet sont des **périmètres** délimités au sein des **documents d'urbanisme approuvés,** identifiés comme **réserve foncière/zone à urbaniser,** disposant d'une **vocation économique (AUz/AUe, 1AUz/1AUe, 2AUz/2AUe…)**

- Au sein des documents d'urbanisme, il existe **plusieurs types de zonage qui différencient les zones à urbaniser, en fonction de la vocation d'activités et de la temporalité envisagée**

- Généralement, les **zones d'urbanisation future à vocation économique** disposent d'un **zonage avec l'indice « z » ou « e »** (AUz/AUe, 1AUz/1AUe, 2AUz/2AUe…)

LES TYPOLOGIES D'ESPACES DE PROJET :

- Les projets de **CRÉATION** de nouvelles zones d'activités économiques : en discontinuité/pas à proximité des ZAE existantes

- Les projets d'**EXTENSION** des zones d'activités économiques : en contiguïté/au pourtour des ZAE existantes

PROJETS DE ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES

METHODOLOGIE DE RECENSEMENT :

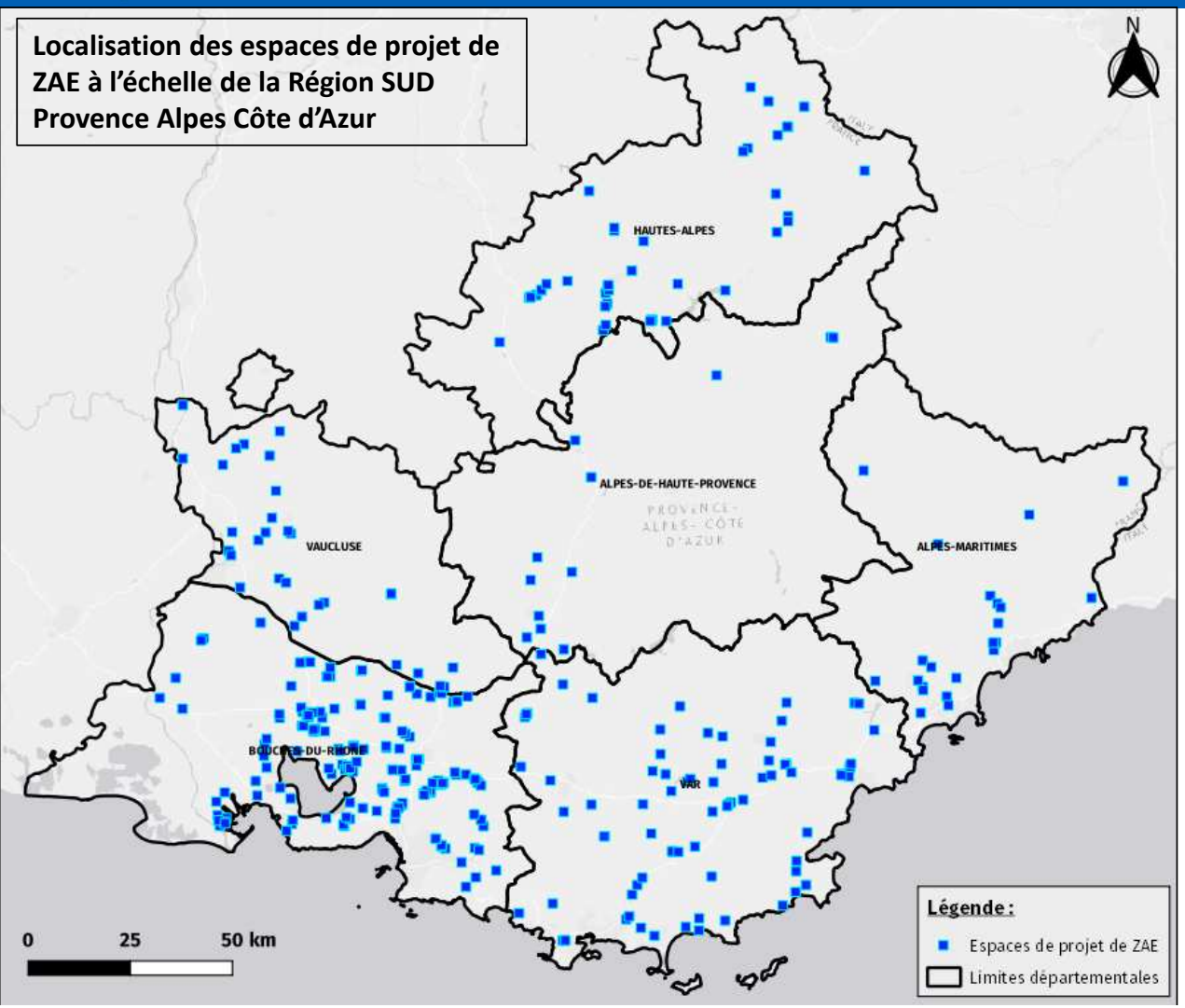
1) **Capitalisation sur le travail effectué par le réseau des CCIT PACA en 2016/2017, avec une pré-identification des projets de zones d'activités**

2) **Mise à jour de la base de données :**
   - Actualisation des informations relatives aux zones projets déjà identifiées (échéance, vocation, découpage…)
   - Suppression des éventuelles zones de projets obsolètes
   - Ajout des zones de projet ayant émergé dans les documents d'urbanisme approuvés depuis le dernier recensement

3) **Qualification de la base de données :**
   - Par la connaissance des projets par les référents des CCIT → appréciation à dire d'expert
   - Par des entretiens réalisés avec les collectivités territoriales et acteurs économiques : EPCI, communes agences d'urbanisme, EPA, EPF PACA…

4) **Consolidation de la base de données régionale**

Localisation des espaces de projet de ZAE à l'échelle de la Région SUD Provence Alpes Côte d'Azur



346 espaces de projet de ZAE recensés

Représentant une offre foncière ayant une vocation économique, à court/moyen/long terme, estimée à

6383 hectares.

PROJETS DE ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES

PROJETS DE ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES

Département	Nombre d'espaces de projet	*Répartition par « Extension »*	*Répartition par « Création »*	Superficie totale
Bouches-du-Rhône	163	*95*	*68*	4694 ha
Var	76	*28*	*48*	817 ha
Alpes-Maritimes	22	*10*	*12*	238 ha
Vaucluse	31	*22*	*9*	430 ha
Hautes-Alpes	42	*28*	*14*	114 ha
Alpes-de-Haute-Provence	12	*9*	*3*	91 ha
TOTAL	**346**	***192***	***154***	**6383 ha**

GISEMENTS FONCIERS EN ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

AMBITION

Avoir une vision qualitative et quantitative du foncier économique potentiellement mobilisable en ZAE afin d'élaborer ensuite une stratégie d'intervention.

OBJECTIFS

1) **Identifier** du foncier économique potentiellement mobilisable en ZAE pour repérer des gisements pertinents à étudier ;

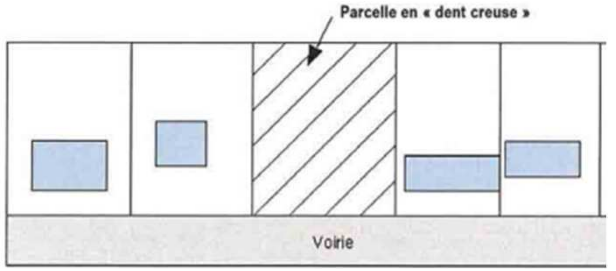
2) **Qualifier** les gisements fonciers repérés précédemment pour affiner le repérage, caractériser les gisements et apprécier leur degré de mobilisation ;

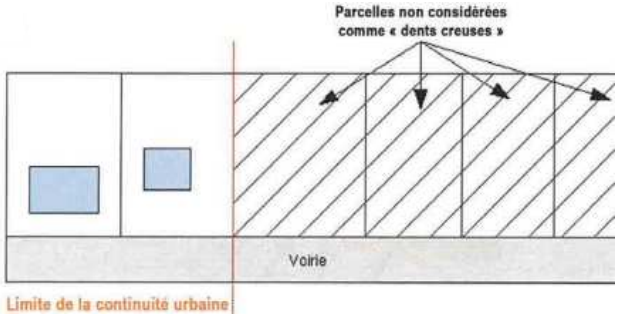
3) **Hiérarchiser** les gisements fonciers qualifiés pour identifier des gisements à enjeux stratégiques et prioriser l'intervention foncière à mener.

GISEMENTS FONCIERS EN ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

LE FONCIER ECONOMIQUE POTENTIELLEMENT MOBILISABLE EN ZAE , C'EST :

- Un **terrain libre de toute construction** (non bâti), enclavé (dent creuse) ou non.
- A l'échelle de l'**unité foncière** (un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire) ;
- Situé au sein des **zones d'activités économiques** (foncier à vocation économique dans les documents d'urbanisme - hors zones de fait) ;
- Qui n'est **pas directement disponible ou commercialisable** (vente/location).





GISEMENTS FONCIERS EN ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

SYNTHÈSE ETAPES MÉTHODE

ETAPE 1

Repérage cartographique des gisements fonciers « théoriques »

ETAPE 2

Vérification des gisements fonciers repérés (avant approfondissement qualitatif)

ETAPE 3

Qualification des gisements fonciers retenus

ETAPE 4

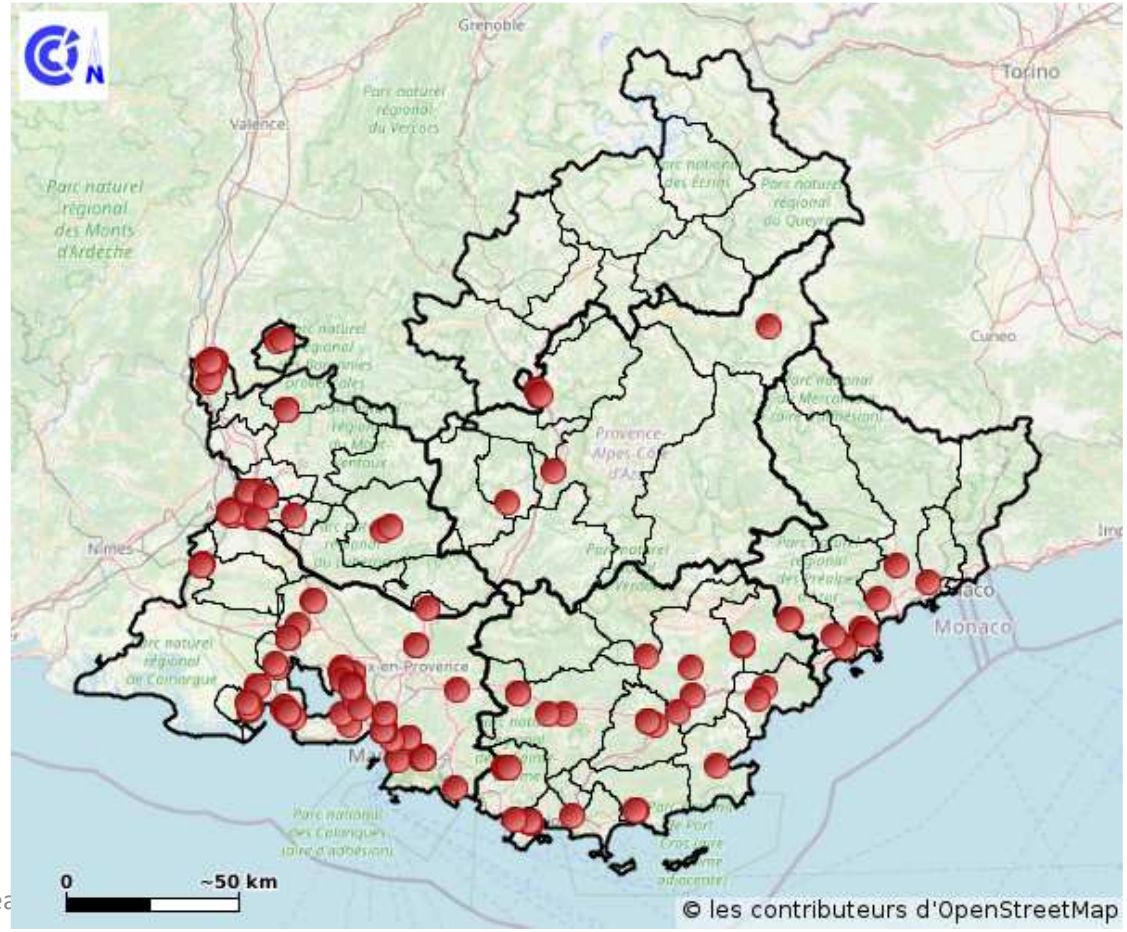
Hiérarchisation des gisements fonciers qualifiés

ETAPE 5

Consolidation de la base de données régionale

GISEMENTS FONCIERS EN ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

1ÈRS RÉSULTATS D'ANALYSE DE LA BASE DE DONNÉES CONSOLIDÉE



Chiffres-clés

- 114 gisements fonciers en ZAE retenus et qualifiés* ;
- représentant 223 hectares ;
- dont 95% concentrés sur les territoires littoraux.

**Hors territoire Hautes-Alpes*

FONCIER

Panorama du foncier : convention Observation des entreprises (Sophie Tasque)

Étude partenariale : réseau régional des CCI, agences d'urbanisme, Région

Livraison : février 2023

Objectifs de l'étude

1. Produire un état des lieux actualisé du foncier économique en région sur la base de l'ensemble des données consolidées au sein de SUD Foncier éco à fin 2022 et de données nouvelles de nature prospective (projets à vocation économique programmés, foncier « stratégique » potentiellement mobilisable) → CCI (pilote : CCI 84)
2. Établir une typologie des ZAE relative à leur « importance » économique, au rôle joué par celles-ci sur leur territoire d'implantation (zone d'emploi, EPCI) → agences d'urbanisme (pilote : AURAV)
    - Enjeu méthodologique : choix des indicateurs (notamment économiques)
    - Intégration dans l'analyse de données nouvelles de nature prospective (horizon 2030) : projections de création d'emploi et estimation des besoins en matière de foncier, à l'échelle des ZAE → CCIAMP et CCI du 06

Panorama du foncier : convention Observation des entreprises

MIEUX CERNER LE RÔLE ET LE RAYONNEMENT DES ZAE

1. Sélection des indicateurs faisant sens en matière de rayonnement et de rôle
2. Décomposition des indicateurs retenus en variables explicatives (rayonnement) et illustratives (nature de la zone)
3. Réalisation d'une ACP et d'une CAH sur l'ensemble des ZAE
4. Travail d'agrégation des ZAE et rendu cartographique

Panorama du foncier : convention Observation des entreprises

Les variables explicatives permettent d'approcher le rayonnement de la zone. Elles serviront à la réalisation de l'ACP et de la CAH. Les indicateurs sont nécessairement quantitatifs. Ils seront calculés en valeur brute et relative.

VARIABLES EXPLICATIVES RETENUES

Foncier	Economie	Accessibilité	Aménités
• Surface totale • Poids des surfaces contigües (option test)	• Emplois total • Poids dans l'EPCI et dans la ZE • Etablissements totaux • Etablissements de plus de 50 et 250 salariés • Etablissements innovants • Etablissements internationalisés • Triptyque d'établissements enseignement – recherche – publique	• Temps d'accès à l'autoroute la plus proche • Temps d'accès à la gare la plus proche • Temps d'accès à l'aéroport le plus proche	• Restaurants • Commerces • Fibre

Panorama du foncier : convention Observation des entreprises

Les variables illustratives permettent de mieux cerner la nature de la zone. Elles viendront affiner les groupes identifiés grâce aux variables explicatives. Ces indicateurs seront calculés en valeur brute et relative.

VARIABLES ILLUSTRATIVES RETENUES

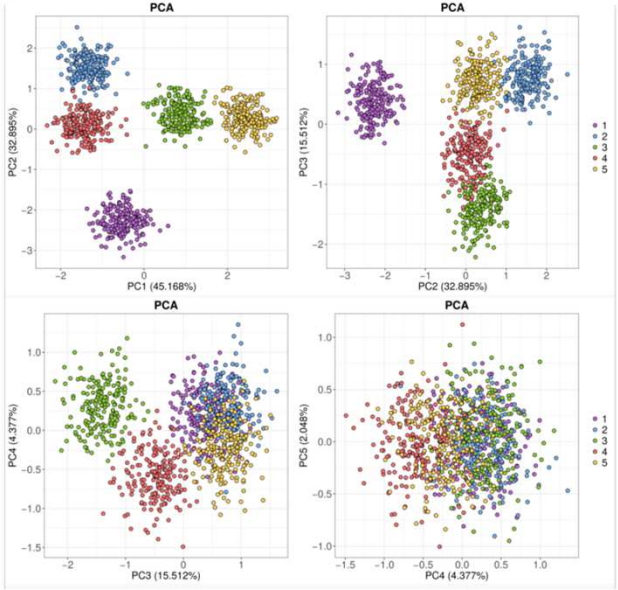
- Emplois dans l'industrie agroalimentaire
- Emplois dans l'industrie chimique
- Emplois dans l'industrie pharmaceutique
- Emplois dans l'industrie aéronautique et spatiale
- Emplois dans l'industrie navale
- Poids des emplois par sous-secteurs industriel sur les emplois de l'EPCI et de la région (sur ces sous-secteurs)
- Emplois dans la distribution et production d'énergie et eau
- Emplois services supérieurs aux entreprises
- Emplois services aux particuliers
- Emplois transport, entreposage et commerce de gros
- Etablissement ICPE
- ZAE territoire d'industrie
- Niveau de territoire SRADDET
- Etablissements appartenant à un pôle de compétitivité ou cluster
- Dynamisme potentiel en matière de création d'emplois à horizon 2030 (hors contrainte physique)

Panorama du foncier : convention Observation des entreprises

L'analyse en composante principale (ACP) et la classification ascendante hiérarchique (CAH) sont des méthodes d'analyse statistique multivariée qui permettent de mettre en avant des groupes d'observation similaires. Si les variables choisies sont pertinentes, elles permettront de classification en plusieurs classes l'ensemble des ZAE de la région.

Exemple de rendus de groupes identifiés par l'analyse

(chaque point représente une ZAE)

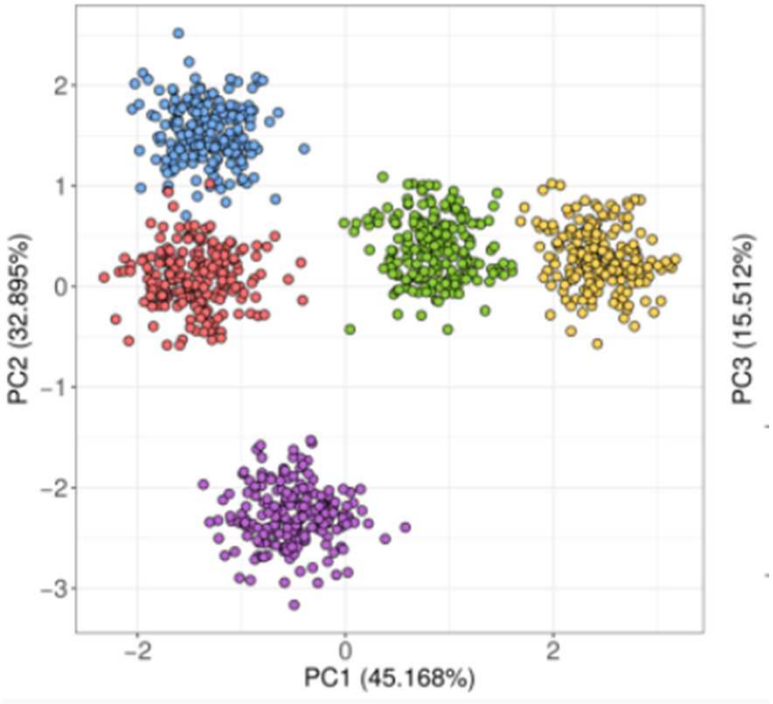


QU'EST-CE QU'UNE ACP ET UNE CAH ?

QUEL OBJECTIF ?

Panorama du foncier : convention Observation des entreprises

ABOUTIR À LA TYPOLOGIE FINALE



→ Les groupes seront déterminés par les variables explicatives

→ Ils seront redécoupés en sous-ensemble grâce aux variables illustratives

Panorama du foncier : convention Observation des entreprises

EMPLOIS EN 2030 ET IMPACT SUR LE FONCIER ECONOMIQUE

Exercice de prospective : Quel emploi sectoriel à 2030 pour la région PACA? – quel impact possible sur le foncier économique ?

Répondre à 3 questions :

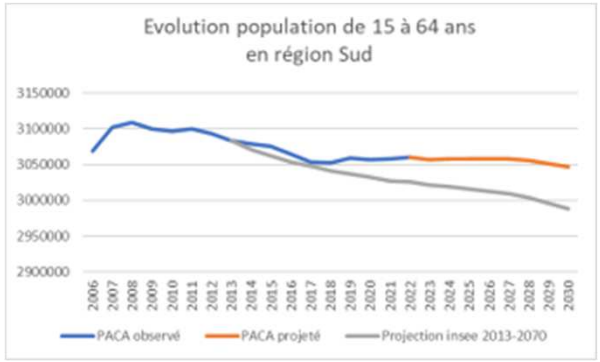
- **Quels évolutions sectorielles à l'horizon 2030** :
  - Le scénario France Stratégie – Dares – National
  - Le scénario France Stratégie – Dares – Adapté PACA
  - Le scénario France Stratégie – Dares – Adapté PACA – Réindustrialisation
  - Modèle tendanciel PACA 2009-2019
  - Modèle tendanciel PACA 2014-2019

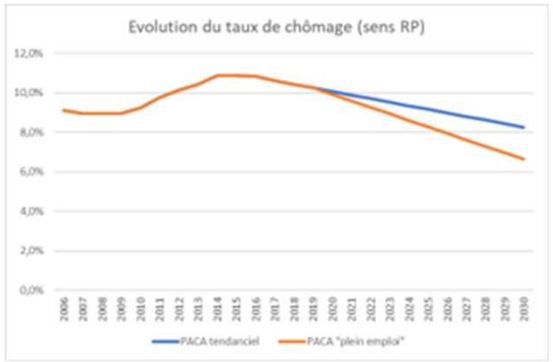
- **Quelle disponibilité sur le marché du travail pour répondre à la demande ?** à date 3 scénarios mis en place :
  - Scénario « fil de l'eau »
  - Scénario « vers le plein emploi »
  - Scénario « plein emploi et mobilisation de la force de travail »

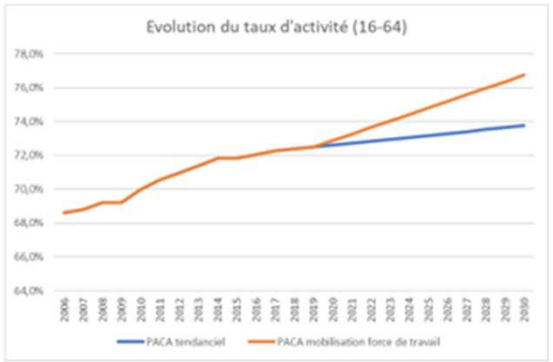
- **Quel impact sur le besoin en foncier ?** sur la base de ratios techniques :
  - Approche économétrique
  - Utilisation de ratios en provenance d'études, de ratios nationaux

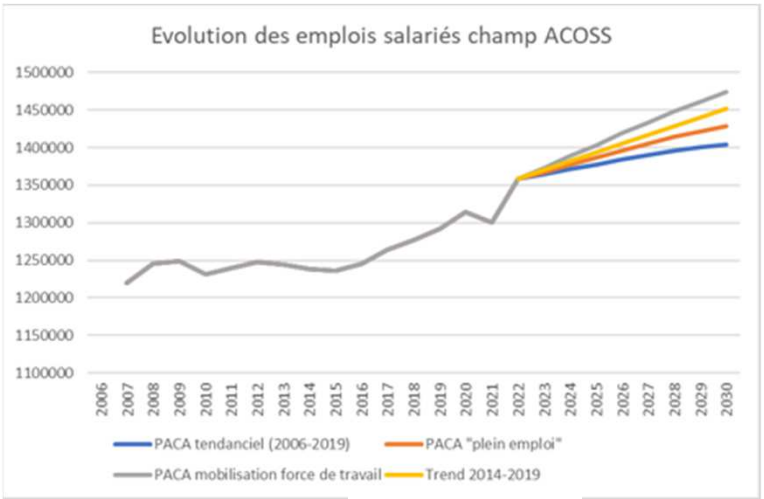
Panorama du foncier : convention Observation des entreprises

EMPLOIS EN 2030 ET IMPACT SUR LE FONCIER ECONOMIQUE









Panorama du foncier : convention Observation des entreprises

EMPLOIS EN 2030 ET IMPACT SUR LE FONCIER ECONOMIQUE

Quel impact sur le besoin en foncier ?

Approches pour avoir des ratios « salariés/surface » :

- **Approche économétrique**

- **Utilisation de ratios « techniques »**

FEUILLE DE ROUTE 2023 : 3 AXES DE TRAVAIL

➢ AXE 1 Action de coordination régionale autour des inventaires en ZAE copilotée Etat/Région

Focus à suivre en partie 4

PRÉFET DE LA RÉGION PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR | Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement

LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE

RÉGION PROVENCE ALPES CÔTE D'AZUR

➢ AXE 2 Enrichissement de la base de données / Études CCI 2023

- Mise à jour, enrichissement de la base de données régionale des emplois en ZAE
- Création d'une base de données régionale des bâtiments existants en ZAE et rédaction d'une note d'analyse
- Création d'une base de données régionale des friches en ZAE et rédaction d'une note d'analyse

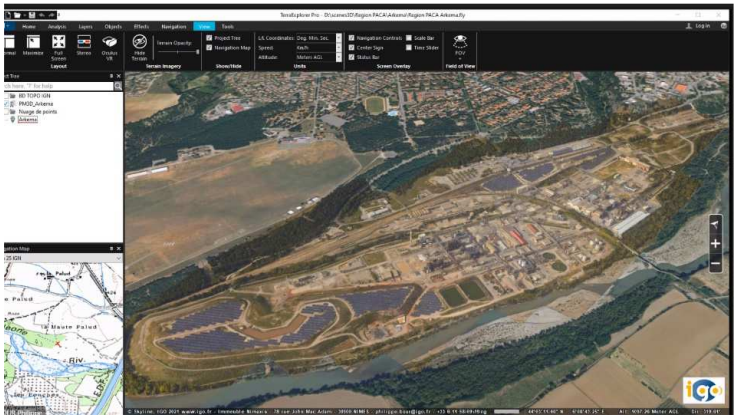
➢ AXE 3 Evolution de l'outil Webcarto vers SUD foncier éco 2.0

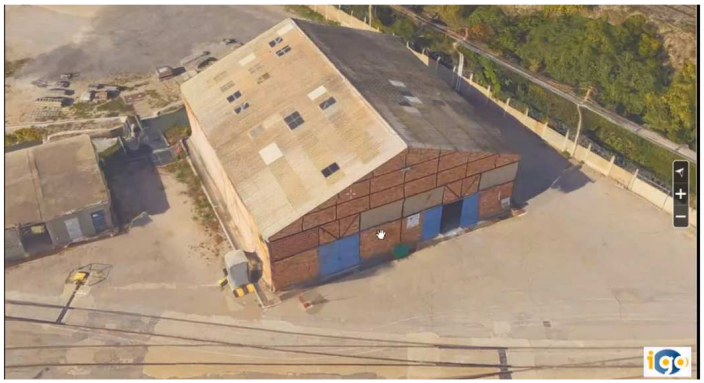
- Audit/Retour d'Expérience
- Atelier de design thinking
- Questionnaire

VOLET MARKETING - ENRICHISSEMENT DE L'OUTIL

En 2022, preuve de concept sur le site Arkema
En 2023, marché de développement de maquette 3D pour 5 sites clés en main lauréats 2021

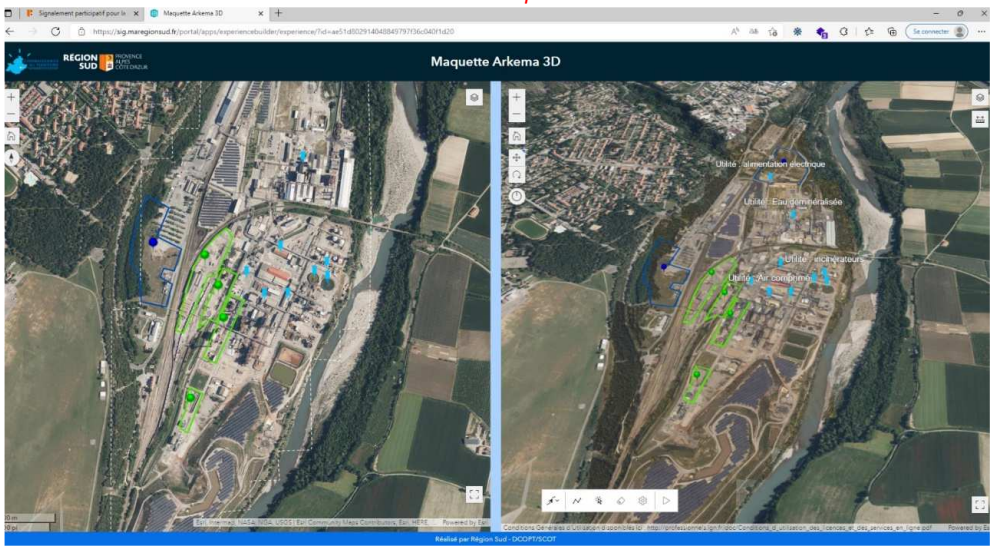
- Technopole Avignon (Avignon)
- Technoparc des Florides (Marignane)
- Technopole de la mer (Ollioules)
- Technopole de l'Arbois (Aix)
- Parc des Aiguilles (Gignac-la-Nerthe)





https://sig.maregionsud.fr/portal/apps/experiencebuilder/experience/?id=ae51d802914048849797f36c040f1d20

Lien temporaire interne



ACTUALITÉS SUR DES PROJETS CONNEXES EN COURS

➢ **Plateforme de valorisation des fonciers industriels :** opérée par risingSUD

Créer une plateforme de promotion en ligne des fonciers disponibles

- Cahier des charges rédigé
- Marché en cours d'attribution
- Liaison avec l'outil SUD foncier éco

risingSUD

➢ **Localisation de la vacance commerciale en Centre-ville** : Étude fabrique de la connaissance méthodologie universitaire – Université d'Avignon – MASTER GEOTER

Localisation de la vacance commerciale en Centre-ville

CONTEXTE

La vacance commerciale ne touche plus seulement les bourgs ruraux

La vacance commerciale diminue l'attractivité pour les autres commerces et pour la population (boucle systémique : moins de commerces – moins d'attractivité – moins de commerces et moins de population)

De nombreuses politiques de « redynamisation » existent : Action Cœur de ville, Petites Villes de demain etc. dont un des objectifs est de traiter la vacance commerciale.

Mais pour autant, la vacance commerciale demeure mal connue : pas de base de données accessibles gratuitement, complètes, à jour (le commerce évolue très vite)

➡ Difficile de savoir quels sont les locaux commerciaux vacants, depuis combien de temps, quelles sont leurs caractéristiques propres, mais aussi dans quel environnement ils se situent : présence de locomotives à proximité, facilité de stationnement etc., ce qui conditionne pourtant leur reprise éventuelle

➡ Une priorité : connaitre pour agir

Réalisation DCOPT-SCOT

Localisation de la vacance commerciale en Centre-ville

Atelier du master 2 Géomatique et Conduite de Projets Territoriaux dans la cadre de la Fabrique de la Connaissance :

MICROCARTOGRAPHIE DE LA VACANCE COMMERCIALE EN RÉGION SUD

METHODE

Impossible de réaliser une collecte exhaustive (coût et actualité des données)

Il n'existe pas de base de données gratuite sur l'ensemble de la Région et facilement traitable:

- Codata : données pour les villes de plus de 25000 hab + payantes
- Données DGFIP : vacance fiscale ne signifie pas nécessairement absence d'occupation, problème d'actualité des données + difficultés de traitement
- les observatoires locaux : problème de coût + non exhaustivité)

Recourir à une logique contributive basée sur OSM

Réalisation DCOPT-SCOT

Localisation de la vacance commerciale en Centre-ville

Objectifs du projet

- Définir les données réalistes et opérantes pour les acteurs du commerce à collecter sur les locaux commerciaux vacants
- Choisir un ensemble de terrains d'étude
- Collecter l'information sur la vacance dans ces terrains et les mettre en ligne sur OSM à titre de « démonstrateur »
- Faire connaitre la démarche pour une appropriation par les acteurs du commerce qui maintiendront et enrichiront par la suite la base

Localisation de la vacance commerciale en Centre-ville

Quelles données pour une qualification opérationnelle de la vacance ?

Des données sur les commerces vacants

- Les commerces fermés à la date t
- La longueur des vitrines
- La durée de la vacance

Nb : impossible de réaliser des enquêtes à l'échelle régionale sur les loyers, les propriétaires etc.

Sources

Données collectées en chambre (google street view) et sur le terrain (Street Complete, Map Complete etc.)

Des données sur l'environnement des commerces vacants

- Densité commerciale et de population locales
- Présence de locomotive
- Facilité de stationnement

Données collectées sur le terrain et en chambre + traitements SIG

Option : réfléchir à un indice synthétique mesurant la qualité de la localisation pour bien vacant pour la vocation commerciale

Localisation de la vacance commerciale en Centre-ville

Livrable sur OSM

Fiche portrait

ID commerce 11

Ex activité du commerce vacant : boucherie

Taille de la vitrine : 4 mètres

Densité commerciale locale (moins de 200 mètres) : forte

Densité locale de population : 150 hab/km²

Locomotive commerciale à proximité : Fnac à 300 mètres

Capacité de stationnement : 100 places à moins de 400 mètres

Indice vocation commerce : bon

Réalisation DCOPT-SCOT

Localisation de la vacance commerciale en Centre-ville

Des terrains d'étude variés choisis en accord avec la Région (cf test d'adaptabilité de la méthode):

Les périmètres Cœur de ville ou Petite Ville de Demain pour

- Manosque ; Oraison (04)
- Carpentras + un village (84)
- Saint Rémy ; un quartier de Marseille (13)
- Barjols (83) + la Seyne (?)

Calendrier

- Fin collecte janvier
- Qualification des locaux dans leur contexte : mi février
- Mise en ligne fin février
- Restitution – REX fin mars

Contact :

Cyrille Genre-Grandpierre
UMR ESPACE
AVIGNON Université

Cyrille.genre-grandpierre@univ-avignon.fr
07 83 99 57 59

LE CONTEXTE RÈGLEMENTAIRE:

LES ATTENDUS DE LA LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE ?

Loi Climat & résilience : réglementation relative aux Zones d'activité économique

Inventaire des zones d'activité économique (article 220 – article L.318-8-2 du code de l'urbanisme) rendu obligatoire avec :

« 1° Un état parcellaire des unités foncières composant la zone d'activité économique, comportant la surface de chaque unité foncière et l'identification du propriétaire ;

« 2° L'identification des occupants de la zone d'activité économique ;

« 3° Le taux de vacance de la zone d'activité économique

Avant arrêt de l'inventaire, il est impératif de procéder à la **consultation des propriétaires et occupants** des zones d'activité économique pendant une période de 30 jours

Promulgation de la loi **24/08/2021**

Date limite d'engagement de l'inventaire des ZAE **24/08/2022**

- ✓**État parcellaire**
- ✓**Occupants**
- ✓**Taux de vacance**

Consultation des propriétaires et occupants (30 j)

Transmission autorité compétente SCOT, PLUi, PLH

Date limite de finalisation de l'inventaire **24/08/2023**

24/08/2029 **Date limite de révision de l'inventaire (tous les 6 ans)**

Enjeu de base commune de données (cf Publication AURAV septembre 2021 premiers éclairages loi climat et résilience)

- Corine Land Cover
- enquête Teruti-Lucas
- fichiers fonciers de la DGFIP (Majic)
- Occupation du Sol de la Région Sud-Provence-Alpes-Côte d'Azur (datant de 2014)
- Mode d'Occupation du Sol Grande Échelle dans certains territoires (SCoT, EPCI…) à une échelle plus fine

Les attendus de la loi C&R et FAQ

COTECH
22-11-2022

- Quelles ZAE sont concernées par les inventaires ?
- Que doivent contenir les inventaires ?
- À partir de quand considère-t-on que les inventaires sont commencés ?
- Qui peut se charger de faire le recensement terrain ?
- Faut-il contacter tous les propriétaires de la ZAE ?
- Quels sont les outils disponibles en Provence-Alpes-Côte d'Azur pour appuyer la réalisation de ces inventaires ?
- Comment mesure-t-on le taux de vacance ?

$$\frac{\text{nombre d'UF qui ne sont plus affectées à une activité assujettie à la CFE depuis au moins 2 ans au 1er janvier de l'année d'imposition et qui sont restées inoccupées au cours de la même période}}{\text{nombre total d'UF de la ZAE}}$$

Quelles sont les données manquantes et les étapes à venir ?

- notion d' "Unité Foncière vacante" : seuls les locaux qui sont occupés sont imposés, or un même foncier peut accueillir plusieurs activités.
  taux de vacance par UF, en surface dédiée à l'activité avant de calculer ensuite un taux de vacance à la ZAE ?
- Source LOCOMVAC indiquée pour la vacance : DGFip ne transmet qu'aux EPCI
  DGALN a entamé un travail pour la mise à disposition et la transmission facilitée en vue de cet inventaire

Lancement d'un GT spécifique de coordination des inventaires des ZAE => Séance 13/12/2022

ACTION DE COORDINATION RÉGIONALE AUTOUR DES INVENTAIRES EN ZAE COPILOTÉE ETAT/RÉGION

CONTEXTE DE L'INITIATIVE…

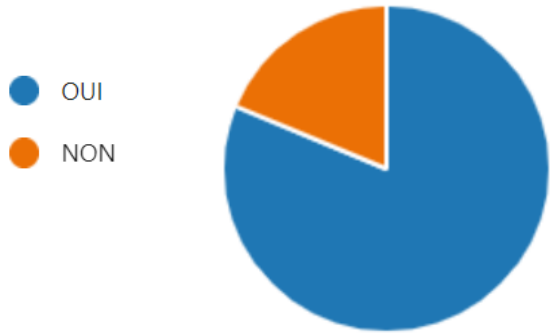
- Des **attentes témoignées et remontées par les territoires** (RDV, sondage…) auprès des référents régionaux SFE : **réponse aux besoins**
- Volonté de proposer un **appui aux territoires dépourvus de moyens et d'ingénieries** (méthode, informations socles, SIG…) : **action publique**
- Permettre un **partage des expertises et pratiques** entre les acteurs régionaux et territoriaux de l'économie : **mise en réseau et échange d'expertise**
- Initiative confirmée par les partenaires SFE lors d'une réunion de préfiguration (été 2022) venant s'inscrire dans la **continuité de la démarche collaborative régionale : création d'un GT régional spécifique**

… CONFIRMÉE PAR DES 1ers RETOURS EXPRIMÉS:

- 1ers extraits des réponses au questionnaire préalable à réunion de lancement du 13.12.2022
- Une grande majorité de territoires répondants

. Etes-vous concernés par l'obligation (Article 220 de la Loi Climat et Résilience) imposant la mise en œuvre et la gestion d'un inventaire des ZAE

Plus de détails Aperçus



13. Etes-vous intéressé pour participer et contribuer aux travaux de ce groupe de travail en faveur d'un accompagnement et d'une coordination régionale autour de l'élaboration de ces inventaires ?

Plus de détails

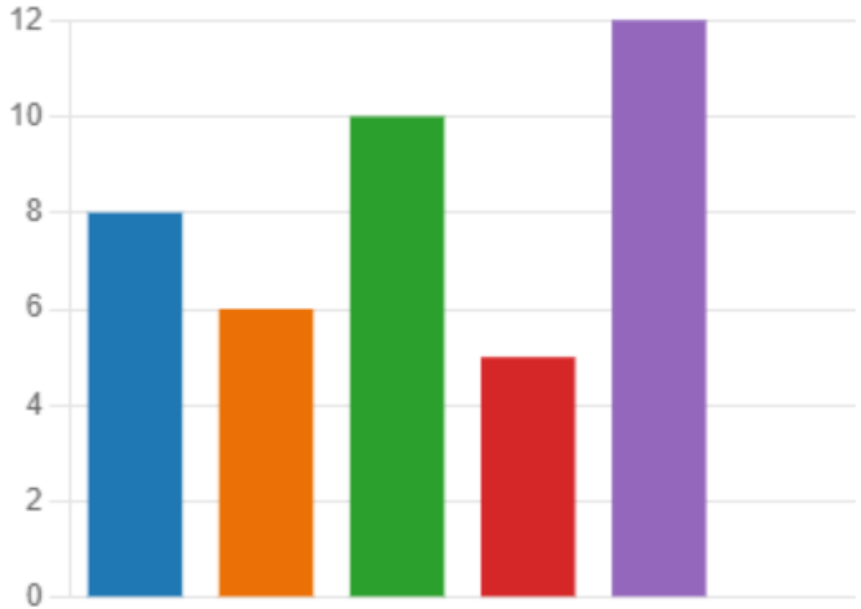
OUI	13
NON	1
Autre	1

… CONFIRMÉE PAR DES 1ers RETOURS EXPRIMÉS:

12. Quel niveau d'accompagnement et quel appui seraient utiles pour la conduite de cet exercice ?

Plus de détails

Connaitre les informations mobi…	8
Disposer de données de pré-inv…	6
Disposer d'un appui et de reco…	10
Disposer d'une expertise techni…	5
Bénéficier d'un partage d'expéri…	12
Autre	0



VERS UNE COORDINATION RÉGIONALE AUTOUR DES DÉMARCHES D'INVENTAIRES DES ZONES D'ACTIVITÉS RÉGIONALES

OBJECTIFS DE LA DÉMARCHE RÉGIONALE :

- **Se positionner comme le « pivot » régional : relai et veille nationale**
- **Volonté d'assurer une coordination en faveur d'une mise en synergie des démarches d'inventaires engagées et leur valorisation** (AMP, Vaucluse, réseau alpin, Agences d'urbanisme…)
- **Favoriser la mise à disposition de « connaissances » communes à partir de socles d'informations partagés et co-construites**
- **Affiner et renforcer l'observation du foncier économique régional** (mise à jour et enrichissement de SFE)

LES ACTIONS ENGAGÉES… :

⇒ **Formalisation de l'action** (action de feuille de route, animation renforcée avec la DREAL, échanges avec les territoires en cours….)

⇒ **Séance d'échanges avec les porteurs de projets** (Cci, ADE, Agences urba,DDT …) **: 18-11-2022**

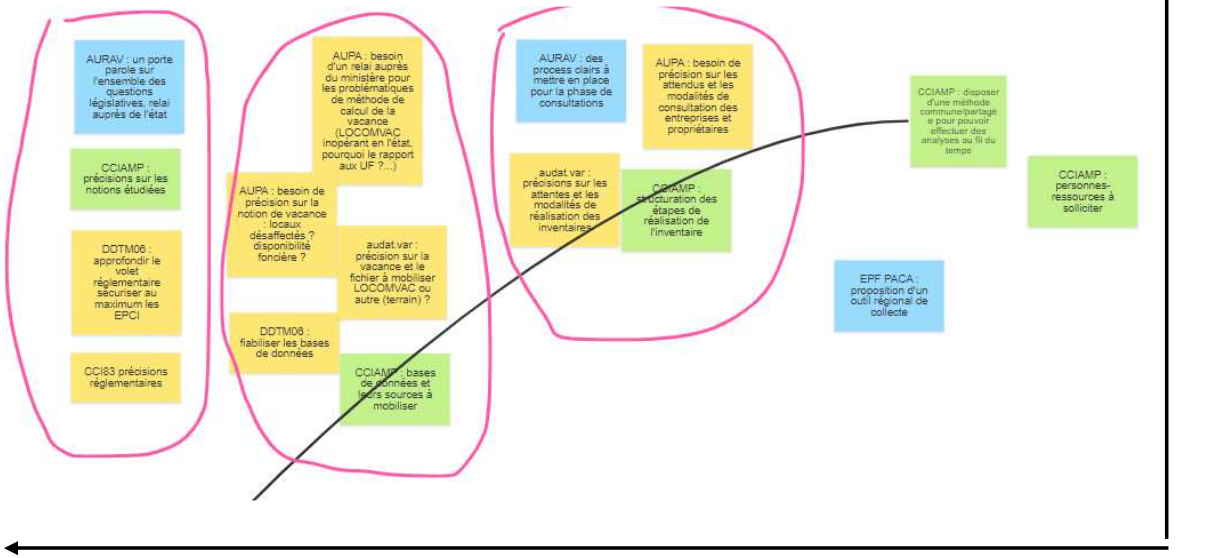
⇒ **Sondage des attentes auprès des territoires en préalable du lancement du GT**

Retours sur la séance du 18-11-2022 :

⇒ **Séquence interactive** (identification et localisation des démarches en cours, niveaux accompagnement attendus, hiérarchisation…)

⇒ **Des besoins de coordination confirmés et d'appui à l'interprétation règlementaire :**

Ex: calcul de la notion de vacances (LOCOMVAC?), sources de données, mise en œuvre des campagnes de consultations, délais de mise en œuvre…



LES ACTIONS ENVISAGÉES AU SEIN DE CE GROUPE DE TRAVAIL DE COORDINATION :

- Se positionner comme une **référence nationale et faire valoir les initiatives régionales (interlocuteur ministère, relai…).**
  Exemple et pistes d'actions :
  Demandes précisions règlementaires, veille sur les décrets et notions à couvrir (vacances…)
- Assurer un **lien entre les porteurs des inventaires et une coordination régionale** d'échanges ainsi que de suivi des démarches de productions – Action 2023 : réunion de lancement associant le réseau SFE : 13/12/2022
  Exemple et pistes d'actions :
  - *Mise en place d'une communauté d'acteurs et de référents experts : faciliter les échanges et le partage d'expériences*
  - *Suivi des démarches conduites, réunions d'échanges…*
- Nourrir les travaux conduits localement en fournissant **un premier socle d'informations** (**pré-inventaire?)**:
  Exemple et pistes d'actions : Statut de propriétés privés/publics des UF, points des établissements, gisements fonciers potentiels (Urbansimul)… + Données consolidées à venir des CCI.
- Proposer un **accompagnement méthodologique et à la mise en œuvre en faveur d'une interopérabilité des travaux**
  Exemple et pistes d'actions :
  - *Réalisation d'un guide de saisie (réseau des CCI) + définition d'un MCD = Garantir une cohérence régionale (nomenclature, modèle de données…)*
  - *Outils de saisie en ligne ?*

CALENDRIER ET SUITE DES ACTIONS:

⇒ **Réunion de lancement Groupe de projet régional** : **13 décembre 2022**
(14h- 17h visioconférence)

=> invitations transmises

ODJ:

- Rappels réglementaires, échanges sur les notions clés, remontées des interrogations
- Les sources de données à mobiliser (SFE, LOCOMVAC…) ?
- Les 1ères initiatives repérées (retours réunions du 18/11)
- Besoins et attentes d'accompagnement des territoires synthèse des réponses du questionnaire
- Axes de travail à engager à l'échelle régionale

⇒ **Organisation de réunions territoriales : Tournées départementales SFE de suivi**

(organisation à prévoir 1er trimestre 2023)

RÉGION SUD PROVENCE ALPES CÔTE D'AZUR — SUD foncier éco

COTECH
22-11-2022

PRÉFET
DE LA RÉGION
PROVENCE- ALPES-
CÔTE D'AZUR
Liberté
Égalité
Fraternité

OUTILS POUR UNE **REQUALIFICATION DES ZONES ÉCONOMIQUES EXISTANTES**
DANS UNE PERSPECTIVE D'AMÉNAGEMENT DURABLE

COTECH SUD foncier éco du 22 novembre 2022

Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement
Provence-Alpes-Côte d'Azur

PRÉFET
DE LA RÉGION
PROVENCE- ALPES-
CÔTE D'AZUR
Liberté
Égalité
Fraternité

CONTEXTE

- La question de la consommation foncière à vocation économique : un vrai sujet en PACA
- Le sujet de la requalification des zones économiques très peu abordé de façon globale, et des zones économiques délaissées très peu réinvesties (comparé à d'autres politiques publiques)
- Une démarche PARC + de plus en plus reconnue
- Plus récemment : le contexte de la Climat et Résilience qui remet le sujet de la sobriété foncière au cœur des débats, et demande aux EPCI un inventaire de leurs zones économiques

LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE

Définition des zones d'activité économique insérée dans le Code de l'urbanisme (L 318-8-1), fondée sur les compétences des EPCI

« Sont considérées comme des zones d'activité économique, au sens de la présente section, les zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire mentionnées aux articles L. 3641-1, L. 5214-16, L. 5215- 20, L. 5216-5, L. 5217-2 et L. 5219-1 du code général des collectivités territoriales. »

PRÉFET DE LA RÉGION PROVENCE- ALPES-CÔTE D'AZUR
Liberté Égalité Fraternité

MÉTHODOLOGIE

Analyse des données Sud Foncier Eco

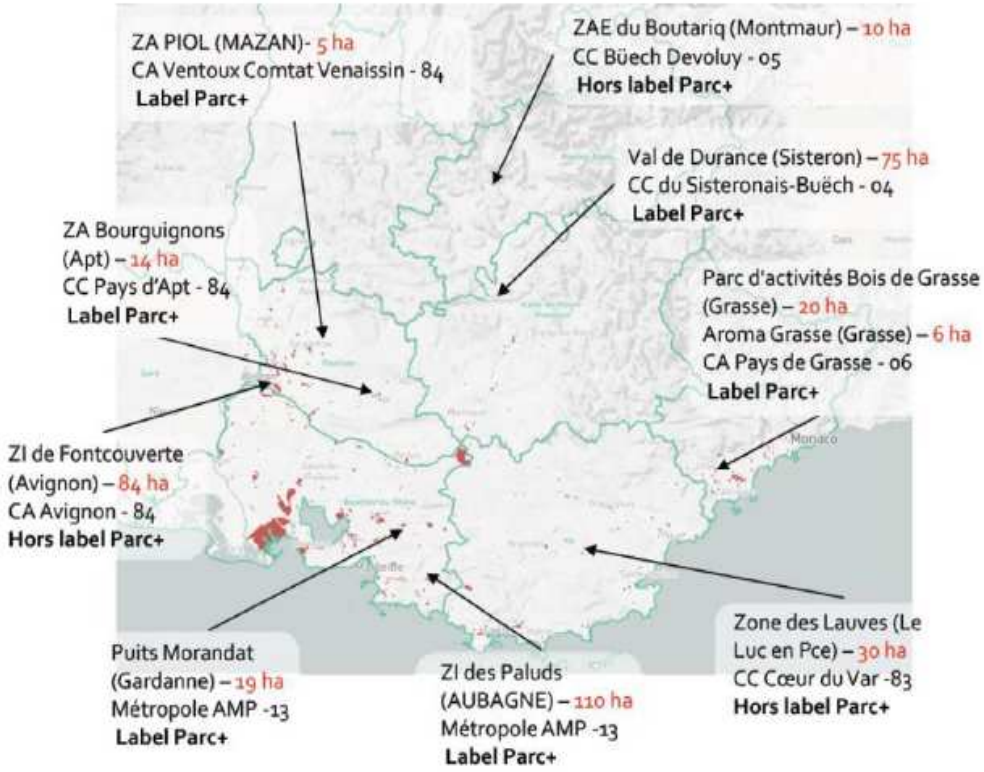
Comprendre de quoi on parle en région PACA

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 Carnet 2: une boîte à outils avec une appui méthodologie et des fiches thématiques



PRÉFET DE LA RÉGION PROVENCE- ALPES- CÔTE D'AZUR
Liberté
Égalité
Fraternité

CARNET 1 – LES BASES DE LA STRATÉGIE

Enjeux :
- Éviter 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

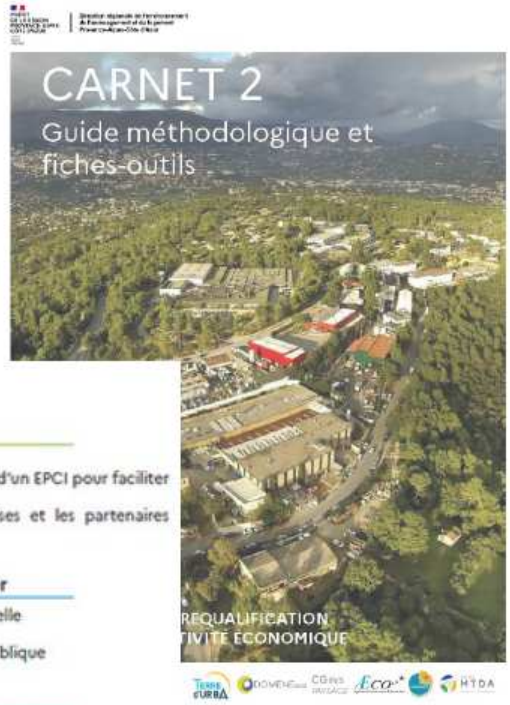
Besoins identifiés :
- Mise en réseau régional (cf PARC+)
- Partage des retours d'expériences
- Accompagnement des petits territoires dans la démarche
- Formation : des techniciens / des élus
- Montée en compétence de l'ingénierie dédiée

label PARC+ 1 2 3
QUALITÉ ET PERFORMANCE AU CŒUR DU PARC D'ACTIVITÉS

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

Liberté
Égalité
Fraternité

CARNET 2 : PASSAGE A L'OPÉRATIONNEL



COOPÉRER — Refonder la gouvernance à trois niveaux :

1. **Politique** : la nécessité d'un portage politique fort
2. **Technique** : le décloisonnement entre services au sein d'un EPCI pour faciliter la mise en œuvre d'un projet transversal
3. **Opérationnel** : en associant fortement les entreprises et les partenaires institutionnels, économiques, etc.

PROJETER — Améliorer la connaissance pour mieux se projeter

- Le **socle** de toute démarche stratégique et opérationnelle
- **Imposé** par la Loi Climat et Résilience
- La base d'un **outil de suivi et de pilotage** de l'action publique

FAIRE QUARTIER — La sobriété foncière au service du territoire

- Au **cœur des enjeux** de renouvellement des zones d'activités
- Implique une **politique d'intervention spécifique**
- Une mise en œuvre sur le **temps long**
- De **nouveaux outils** à initier

INNOVER — Penser autrement les liens entre économie et aménagement

- Une **double approche** à mener en phase opérationnelle
- **Un fil rouge** à déterminer pour **faire le lien** entre les deux visions
- Un **panel d'outils** pour aider les territoires à structurer leurs interventions

RÉGION SUD PROVENCE ALPES CÔTE D'AZUR — SUD foncier éco

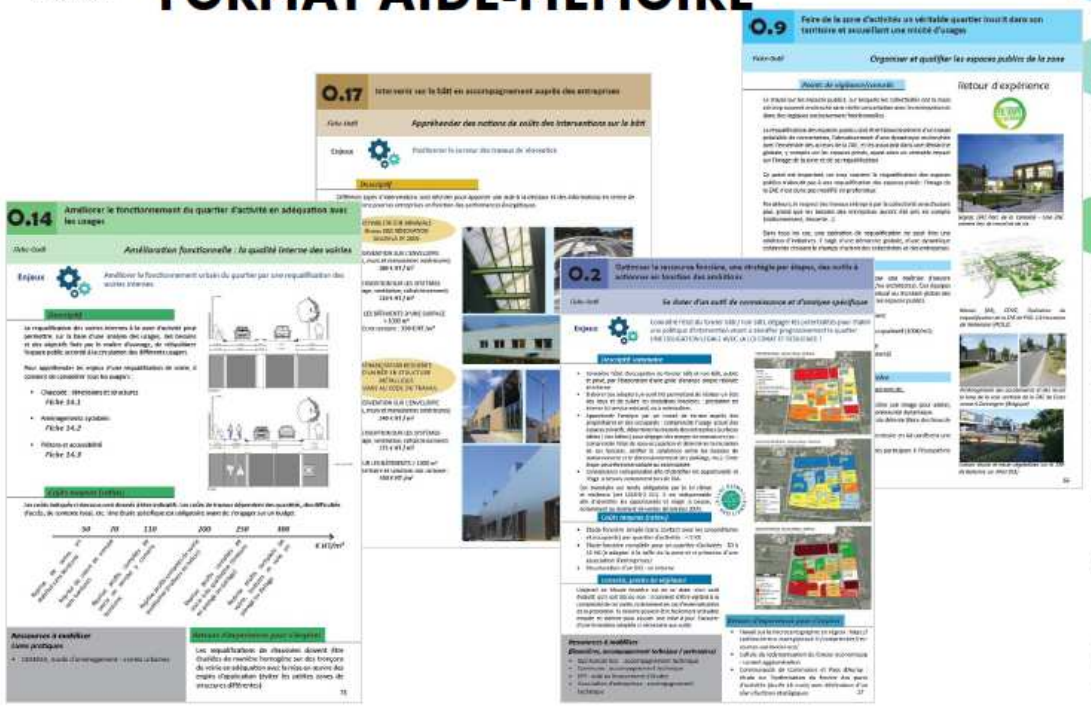
OUTILS POUR UNE REQUALIFICATION DES ZONES ÉCONOMIQUES EXISTANTES DANS UNE PERSPECTIVE D'AMÉNAGEMENT DURABLE

COTECH
22-11-2022

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

Liberté
Égalité
Fraternité

FORMAT AIDE-MEMOIRE



FICHES RETOURS D'EXPÉRIENCES (R)
FICHES - OUTILS (O)

	Pages
Refonder la gouvernance	
R.1 - Outils de concertation et démarche partenariale collectivité - entreprises	16
R.2 - Outils de connaissance de base : le questionnaire aux entreprises	17
R.3 - Créer des structures juridiques nouvelles, maillon manquant ?	18
Améliorer la connaissance pour mieux se projeter	
R.4 - Atlas des parcs d'activités du Vaucluse	25
R.5 - La Toile industrielle® : un outil au service des synergies et du développement territorial	26
La sobriété foncière au service du territoire	
O.1 - Se doter d'un outil de connaissance et d'analyse spécifique	30
O.2 - Adapter le document d'urbanisme en concertation avec les entreprises	34
O.3 - La fiscalité comme outil incitatif	37
O.4 - Les outils d'acquisition foncière	39
O.5 - Densifier par la mutualisation des fonciers et bâtis	44
O.6 - Vers de nouveaux outils ?	50
Penser autrement les liens entre économie et aménagement	
R.6 - Retours d'expérience de deux territoires en Provence-Alpes-Côte d'Azur	60
R.7 - Aide à l'élaboration d'un cahier des charges pour la réalisation d'une stratégie de marketing territorial appliquée aux parcs d'activités	61
R.8 - Aide à l'élaboration d'un cahier des charges pour la réalisation d'une étude globale de requalification d'un parc d'activités	63
R.9 - Mission de maitrise d'oeuvre - réhabilitation ZAE des Iscles (phase 1) à Châteaurenard (13)	64
O.7 - Étude paysagère amont : comprendre comment la ZAE s'insère dans son environnement	66
O.8 - Organiser et qualifier les espaces publics de la zone	68
O.9 - Utiliser le végétal dans les espaces publics : replacer la nature au cœur des projets	70
O.10 - Faire de la gestion de l'eau pluviale un support de requalification urbaine	73
O.11 - Limiter la consommation énergétique	76
O.12 - Favoriser la biodiversité dans les parcs d'activités avec des mesures de gestion adaptées	78
O.13 - Améliorer le fonctionnement des espaces publics	82
O.14 - Amélioration fonctionnelle : la qualité interne des voiries	84
Fiche 14.1 - Chaussée, dimensions et structure	85
Fiche 14.2 - Aménagements cyclables	86
Fiche 14.3 - Accessibilité de l'espace public et aménagements pour piétons	87
O.15 - Amélioration fonctionnelle : la gestion des réseaux	88
Fiche 15.1 - Assainissement Urbain	89
Fiche 15.2 - Eau potable	91
Fiche 15.3 - Energie	92
Fiche 15.4 - Eclairage	93
Intervenir sur le bâti en accompagnement auprès des entreprises	94
O.16 - Etat des lieux global et orientations stratégiques	95
O.17 - Appréhender des notions de coûts des interventions sur le bâti	97

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

Liberté
Égalité
Fraternité

DÉTAILS SUR LE FONCIER

Focus « densifier par la mutualisation des fonciers et bâtis »

Conseil méthodologique : identification du potentiel en **4 étapes**

↓

Recomposer l'usage des parcelles / bâtis pour permettre une optimisation de l'espace et du foncier
La densification passera notamment par de la mutualisation

↓

Des réflexions pour une densification horizontale / verticale :
- **L'intensification** des usages
- **L'externalisation** des usages

Stationnement : stratégie de regroupement
Penser le stationnement à l'échelle de la zone : mutualisation de places, réflexion pour des solutions verticales

Optimisation du stockage
A l'intérieur des bâtiments ou sur les surfaces extérieures dédiées
EX. : des solutions verticales alliant optimisation de l'espace et réduction des coûts *(systèmes de gestion automatique ou semi-automatique de type shuttle de stockage)*

Services / équipements localisés sur une autre parcelle
- Créer un pôle de vie et de services : concentrer les usages et accroître les fréquences d'utilisation, tout en améliorant la qualité de vie des usagers.
- Développer des salles de réunions mutualisées, de nouvelles formes d'accueil des entreprises (tiers lieux, Fab Labs, pépinières...)
- Offrir des solutions mutualisées de stockage et d'archivage : *entrepôts ou box professionnels en libre accès, archivage de documents et supports électroniques, stockage de produits industriels, chambres froides.*
- D'autres externalisations et mutualisations à analyser : *stations d'épuration, bassins de rétention, bassins incendie, chaudières, aires de nettoyage des camions et de stationnement, show-rooms mutualisées...*

DREAL – ZAE – Carnet 2

TERRE d'URBA

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.

- **Recueil des remarques et suggestions**
- **Discussions**

Merci pour votre participation

https://sudfonciereco.maregionsud.fr/