

La requalification
des zones d'activités économiques
- du diagnostic à la stratégie -

**méthodes d'observation
et de suivi du foncier
d'activité**

*Paris
10 octobre 2013*

Benoît Gourgand et Tarik Yaïche / CERTU



MINISTÈRE
DE L'ÉGALITÉ
DES TERRITOIRES
ET DU LOGEMENT

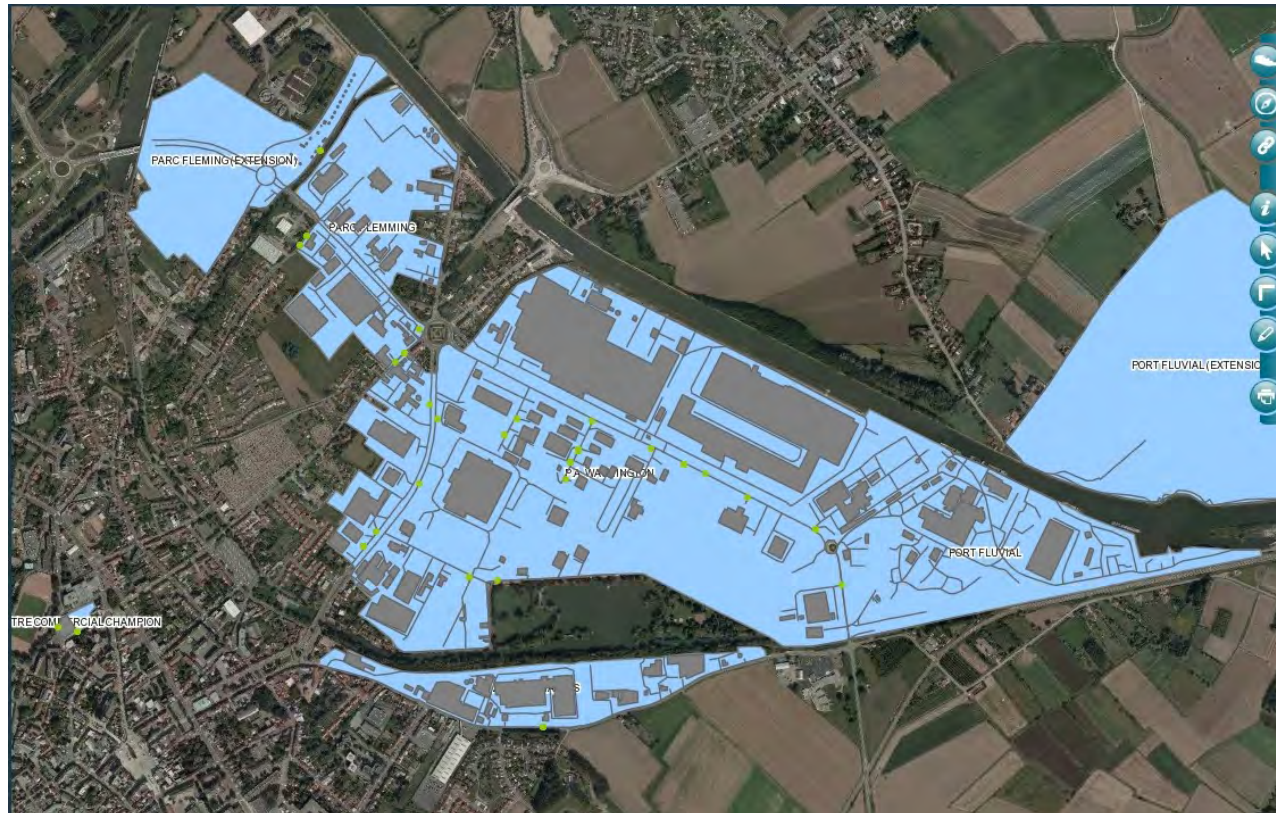
MINISTÈRE
DE L'ÉCOLOGIE,
DU DÉVELOPPEMENT
DURABLE
ET DE L'ÉNERGIE

Préalable : la définition de l'objet d'observation

Il y aurait 12 000 communes comportant des ZAE (SOeS).

On recenserait 24 000 à 32 000 ZAE représentant 450 000 hectares (OREE)

- Une notion consensuelle, mais sans définition de référence
- Quels sens donne-t-on à « activités économiques » et la notion de « zones »



Préalable : la définition de l'objet d'observation

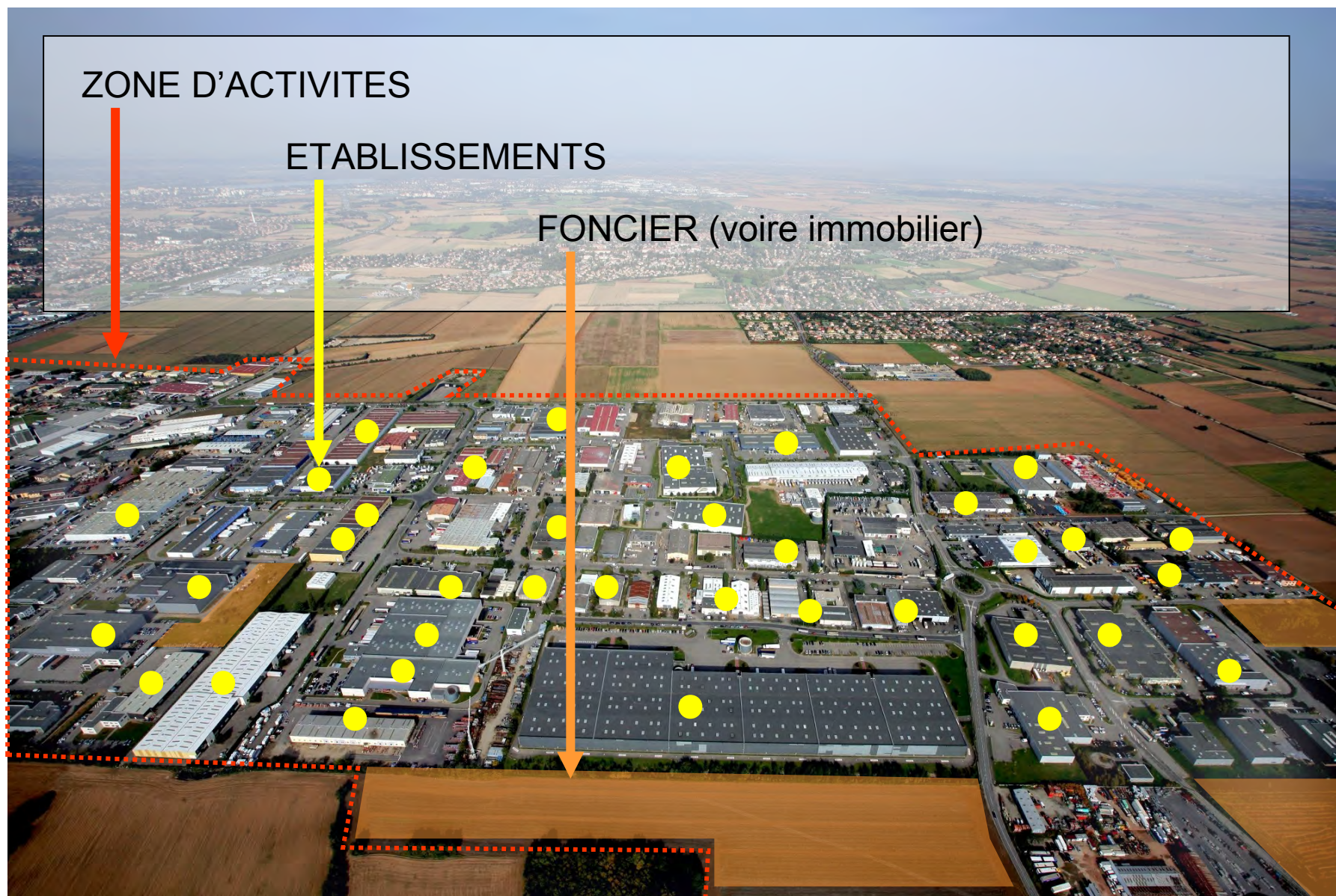
Activités économiques : toutes fonctions exercées par des établissements se distinguant des activités touristiques et de loisirs, des activités de mise en valeur du sol et du sous-sol (activités agricoles, activités extractives).

ZAE : zone délimitée de regroupement d'activités économiques ayant comme caractéristique commune de se situer sur un terrain aménagé initialement par un maître d'ouvrage qui l'a cédé ou loué aux entreprises implantées.

Se distingue de la notion de site d'activité

Remarques : cette définition n'évoque pas les projets de ZAE.
retient une vision monofonctionnelle écartant les destinations mixtes

QUELLES DONNEES POUR OBSERVER ?



MINISTÈRE
DE L'ÉGALITÉ
DES TERRITOIRES
ET DU LOGEMENT

MINISTÈRE
DE L'ÉCOLOGIE,
DU DÉVELOPPEMENT
DURABLE
ET DE L'ÉNERGIE

données nationales d'observation

Zonages : *quelques produits commerciaux*

Occupation des sols : Corine Land Cover, BD TOPO, Urban Atlas, SPOT théma

Établissements : Insee-SIRENE

Foncier et Immobilier : fichiers fonciers DGFIP, fichier des DVF



MINISTÈRE
DE L'ÉGALITÉ
DES TERRITOIRES
ET DU LOGEMENT

MINISTÈRE
DE L'ÉCOLOGIE,
DU DÉVELOPPEMENT
DURABLE
ET DE L'ÉNERGIE

données nationales d'observation

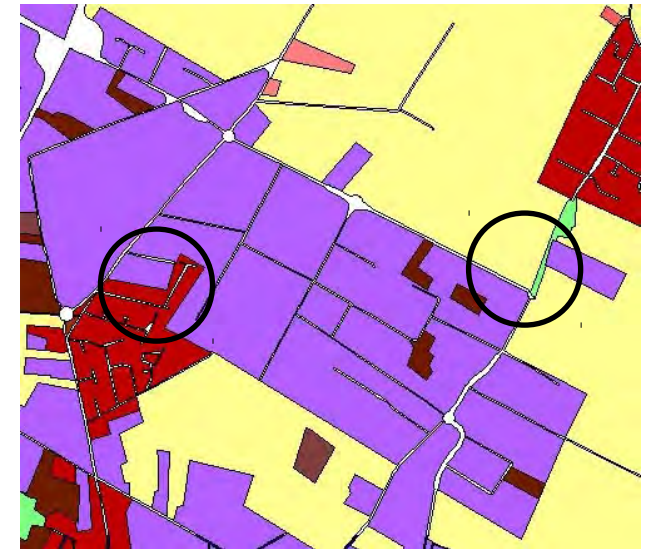
OCCUPATION DU SOL :

Problème des limites + ou – bien définies:

- Info sources
- UMI
- Pas de géométrie structurante
- Définitions



Corine Land Cover (2006)



Urban Atlas (2005)



BD TOPO (2012)



Spot Thème (2005)

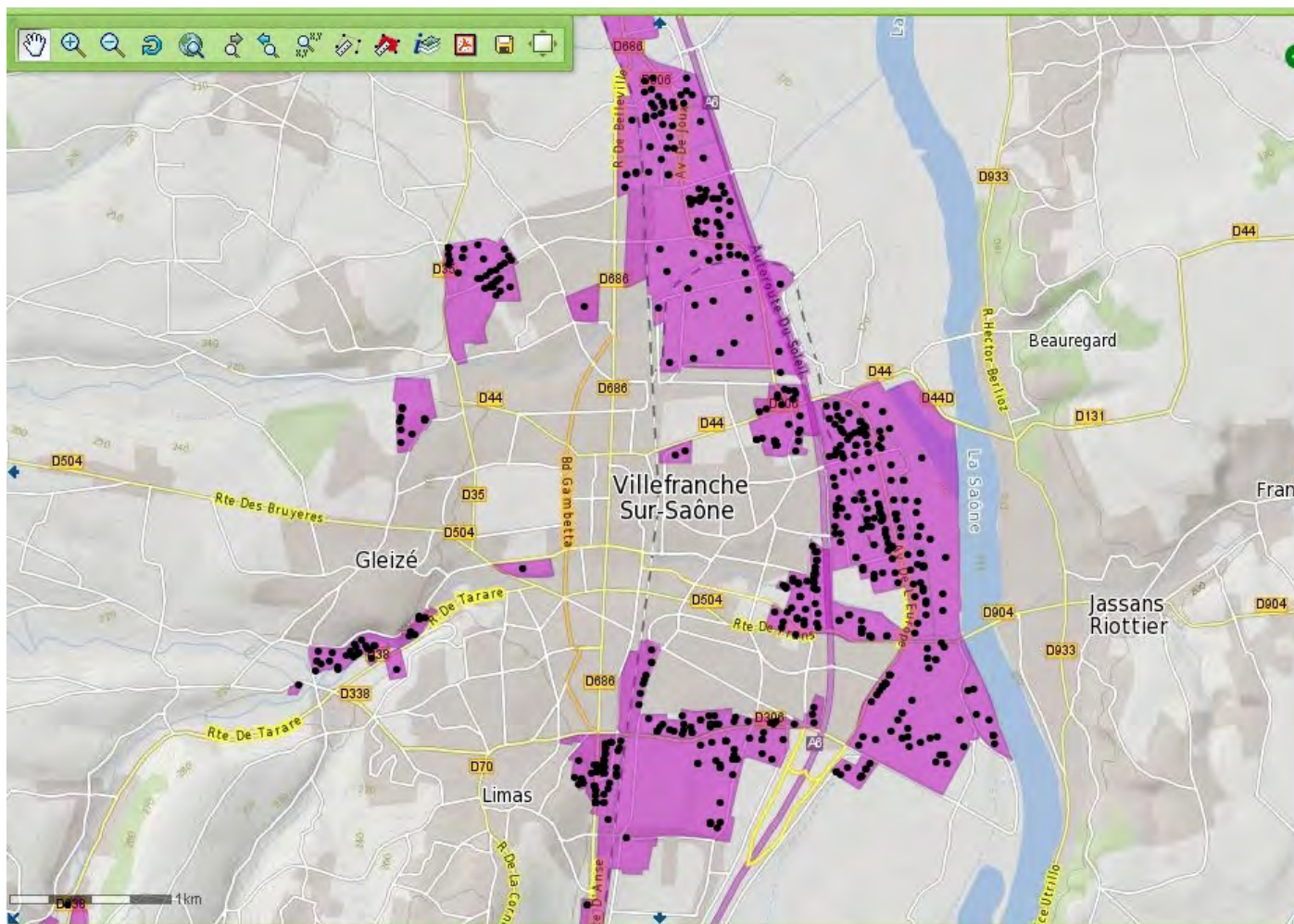


MINISTÈRE
DE L'ÉGALITÉ
DES TERRITOIRES
ET DU LOGEMENT

MINISTÈRE
DE L'ÉCOLOGIE,
DU DÉVELOPPEMENT
DURABLE
ET DE L'ÉNERGIE

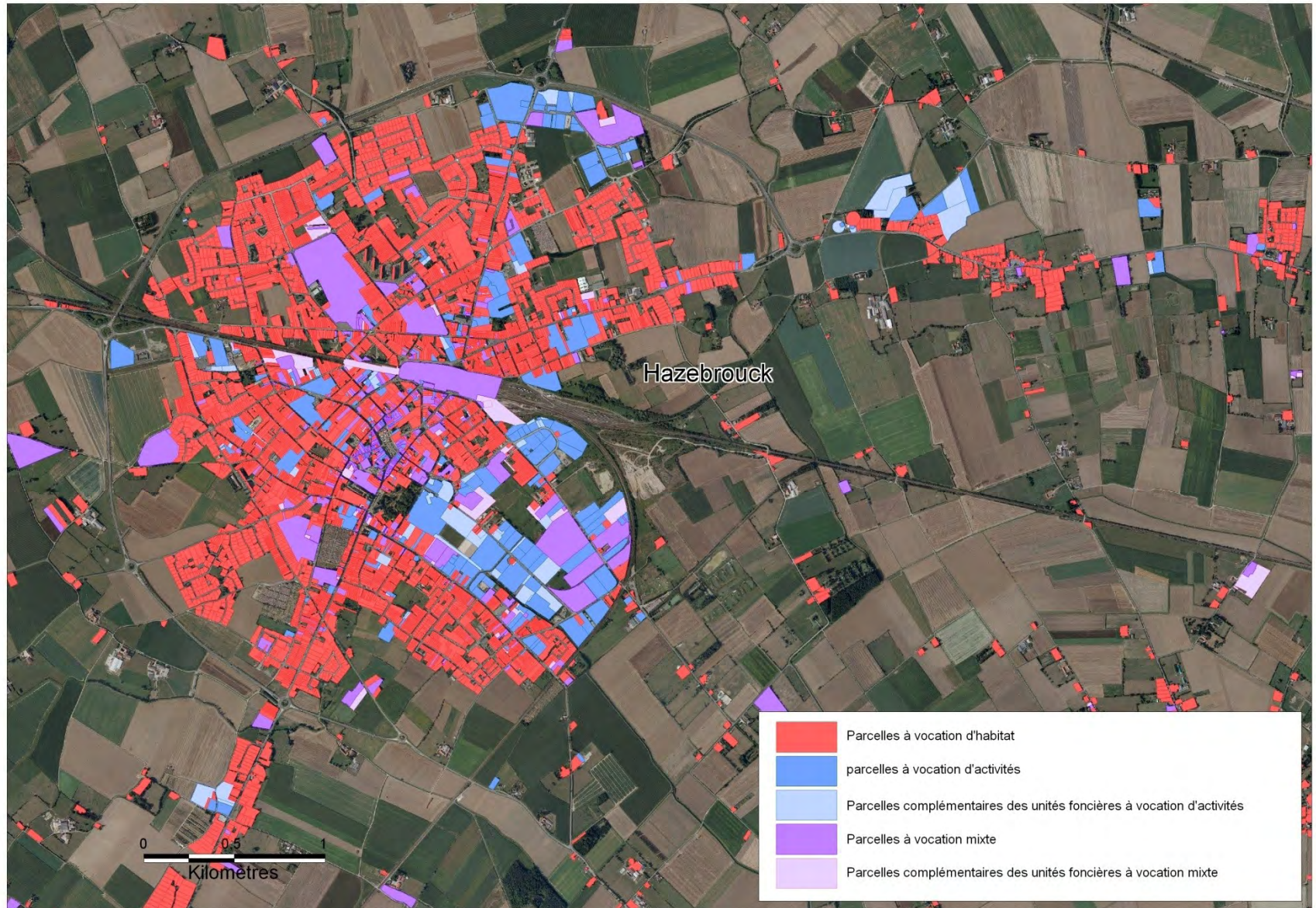
données nationales d'observation

ETABLISSEMENTS : INSEE SIRENE



données nationales d'observation

FONCIER ET IMMOBILIER : FICHIERS FONCIERS



MINISTÈRE
DE L'ÉGALITÉ
DES TERRITOIRES
ET DU LOGEMENT

MINISTÈRE
DE L'ÉCOLOGIE,
DU DÉVELOPPEMENT
DURABLE
ET DE L'ÉNERGIE

données nationales d'observation

FONCIER ET IMMOBILIER : DEMANDE DE VALEURS FONCIERES

Les informations restituées par le service DVF sont issues du système d'information de la DGFIP et regroupent :

- les mutations immobilières à titre onéreux publiées dans les Conservations des Hypothèques, avec descriptif cadastral des biens
- intervenues dans la zone de compétence du demandeur
- sur une période de temps de maximum 5 années.

Pour chaque mutation à titre onéreux, sont délivrés :

- la nature des biens (maison, appartement, dépendance, local industriel ou commercial), leur situation (adresse) et leur contenance (superficie)
- les références cadastrales
- la date et le prix de la mutation
- les références de publication au fichier immobilier (date, volume, numéro).



données locales d'observation

Zonages : documents d'urbanisme dématérialisés,...

Occupation des sols : mode d'occupation des sols (MOS)

Établissements : fichiers consulaires, veille économique

Foncier et Immobilier : agence de développement économique, transactions (DIA)

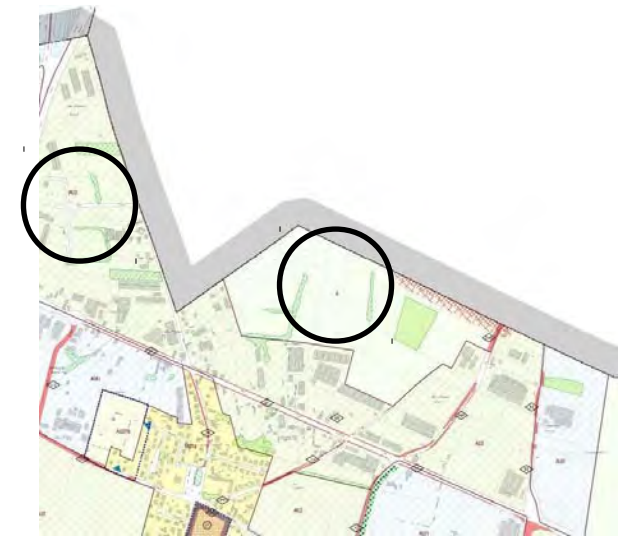


données locales d'observation

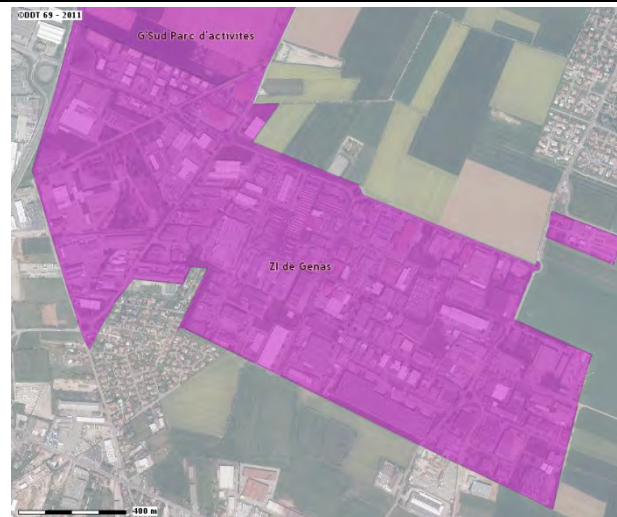
ZONAGES URBANISME ET ETABLISSEMENTS



DU sur la commune de Genas



Extrait DU du grand Lyon sur commune de St Priest



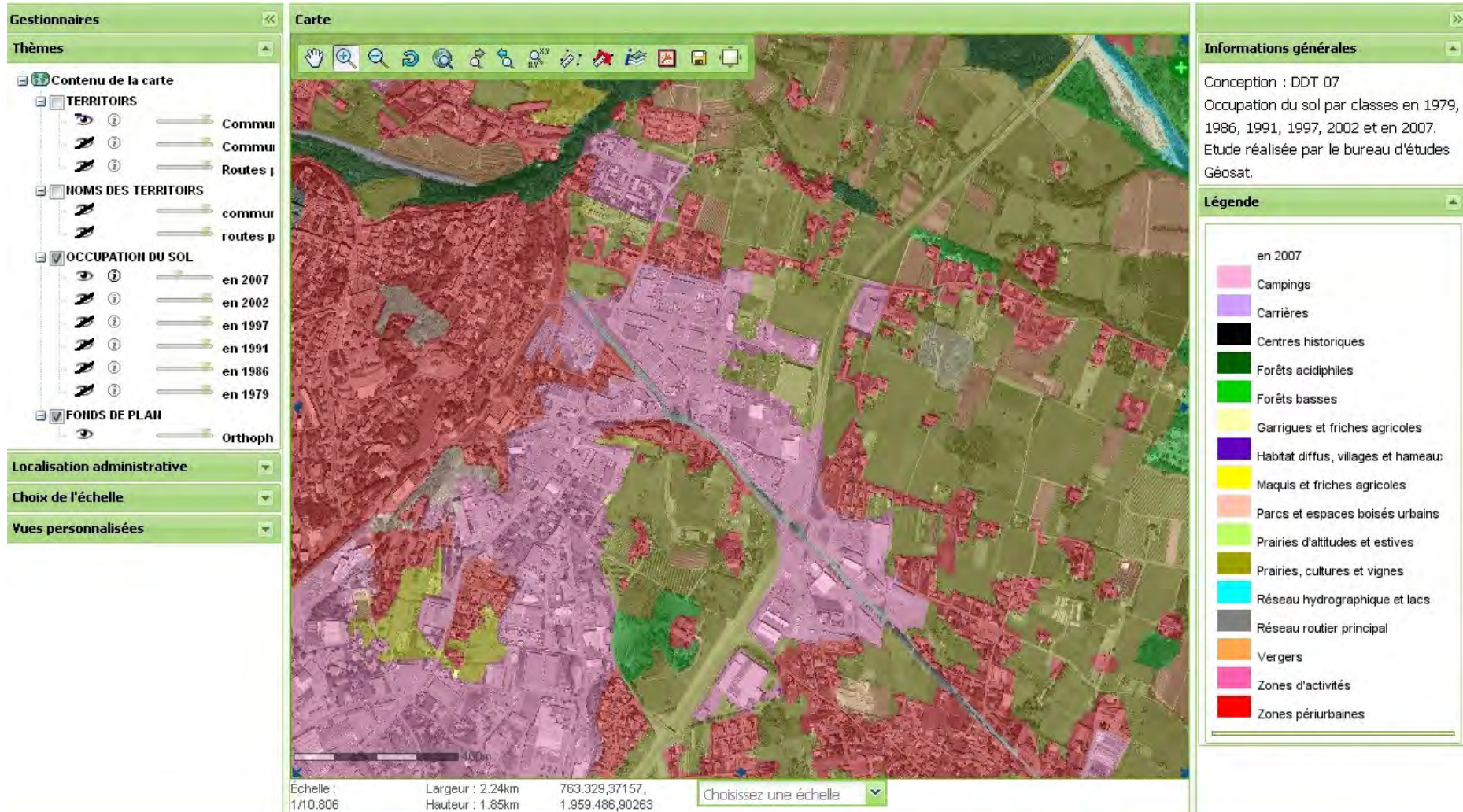
Emprise ZAE Observatoire partenarial du Rhône (2013)



OCS Observatoire partenarial du Rhône (2013)

données locales d'observation

OCCUPATION DES SOLS : Mode d'Occupation des Sols (MOS)

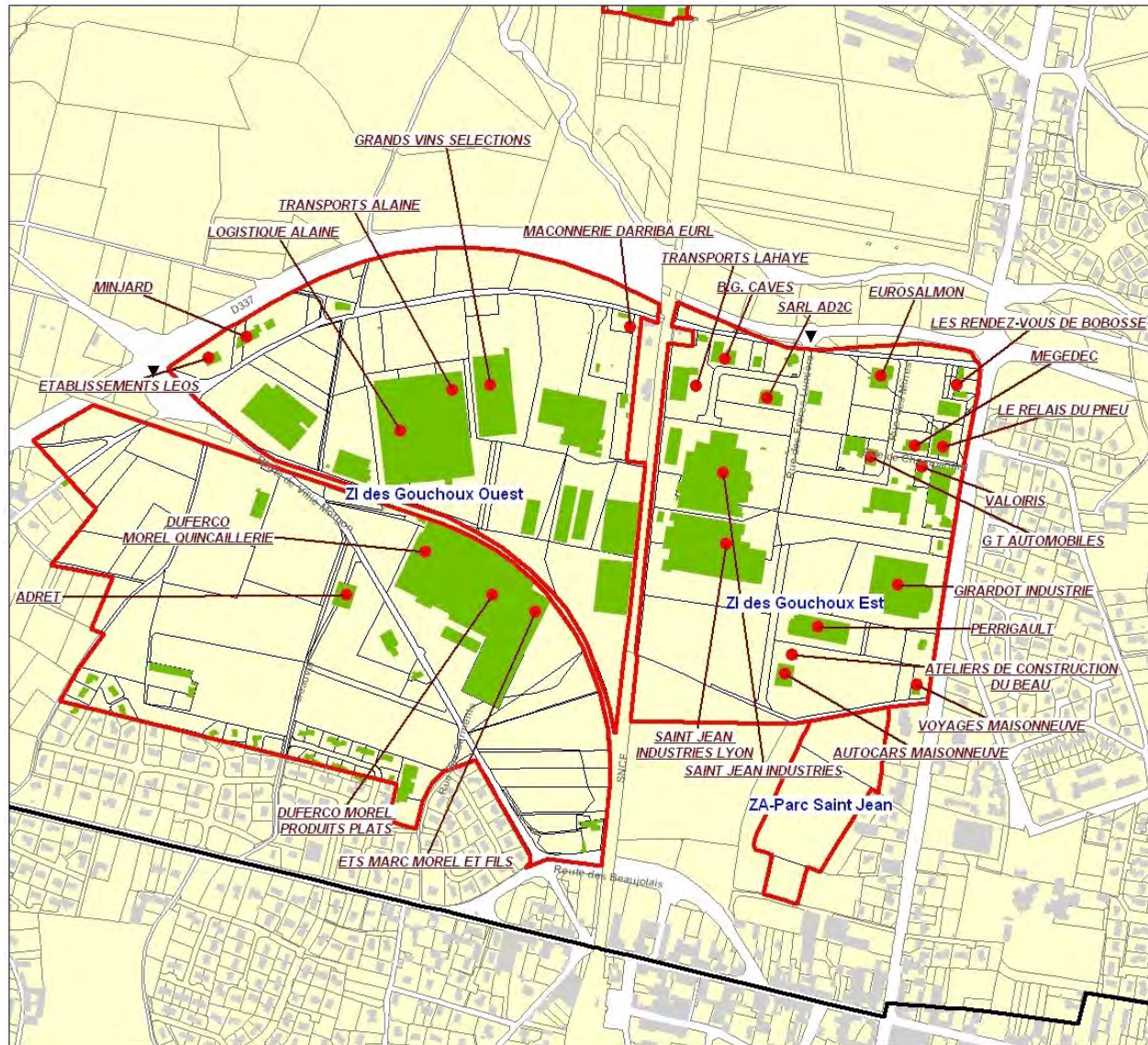


MINISTÈRE
DE L'ÉGALITÉ
DES TERRITOIRES
ET DU LOGEMENT

MINISTÈRE
DE L'ÉCOLOGIE,
DU DÉVELOPPEMENT
DURABLE
ET DE L'ÉNERGIE

données locales d'observation

ETABLISSEMENTS : FICHIERS CONSULAIRES

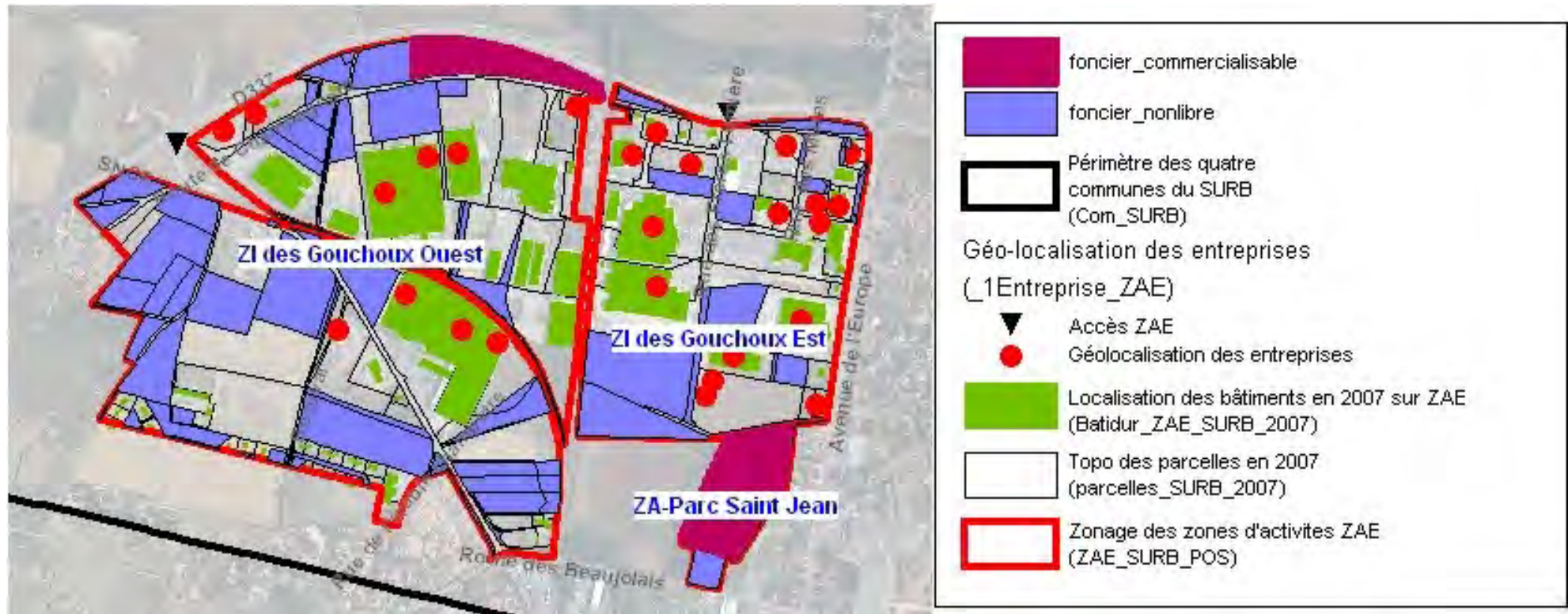


MINISTÈRE
DE L'ÉGALITÉ
DES TERRITOIRES
ET DU LOGEMENT

MINISTÈRE
DE L'ÉCOLOGIE,
DU DÉVELOPPEMENT
DURABLE
ET DE L'ÉNERGIE

données locales d'observation

FONCIER : veille marché foncier



MINISTÈRE
DE L'ÉGALITÉ
DES TERRITOIRES
ET DU LOGEMENT

MINISTÈRE
DE L'ÉCOLOGIE,
DU DÉVELOPPEMENT
DURABLE
ET DE L'ÉNERGIE

Quelle action d'observation nationale ?

Travaux d'instruction d'un standard de données « ZAE » par la COVADIS (commission interministérielle de validation des données pour l'information spatialisée)

Groupe de travail rassemblant 12 acteurs (Etat et collectivités) porteurs ou impliqués dans des dispositifs d'observation

Constat de nombreuses situations d'observatoires de zones d'activités

- Acteurs et partenaires des observatoires
- Territoires d'observation
- Objectifs de l'observation
- Définitions et nature des objets observées
- Données mobilisées par les observatoires

Quelle action d'observation nationale ?

Des objectifs orientés planification et évaluation

- Mesurer l'attractivité ou la déprise d'un territoire
- Qualifier et quantifier l'activité économique de chaque zone
- Supprimer les réserves foncières économiquement inutiles
- Densifier les zones existantes ou requalifier du foncier
- ...

Des objectifs orientés développement économique

- Accompagnement à l'implantation d'entreprises
- Caractériser l'offre foncière : stock, flux à moyen ou long terme, dynamique de commercialisation
- Repérer les projets de création ou d'extension de zones
- accompagnement par la programmation de nouveaux équipements structurants (transport, télécommunications)
- ...

Quelle action d'observation nationale ?

- ✓ Pas d'observatoire national
- ✓ De nombreuses actions locales mais pas généralisées
- ✓ Pas les mêmes approches, pas les mêmes seuils
- ✓ Matériaux divers qui influent sur les résultats.

Réelle opportunité à rassembler les éléments de méthodes et d'outils, pour l'initiative locale

- ✓ Développer des structures communes de données (COVADIS)
- ✓ Harmoniser des méthodes locales d'identification et de suivi des espaces (ex: indicateurs INTERSCoT)