

## **Démarche d'étude lancée en mai 2015 visant « l'optimisation foncière des zones d'activité existantes »**

### **Pourquoi lancer cette étude ?**

Le CERF Rhône-Alpes (Centre d'Echanges et de Ressources Foncières Rhône-Alpes) est un pôle de compétences régional dédié au foncier. C'est une structure qui n'a pas ou peu d'équivalents sur le territoire national.

Il a été créé à l'initiative d'organismes issus tant du secteur public que privé (voir liste des membres du CERF en annexe), qui, conscients qu'il n'existait pas de scène de dialogue sur le foncier et qu'il y avait un véritable déficit d'ingénierie dans les collectivités en la matière, ont souhaité créer une structure qui soit à la fois un lieu d'échange entre eux mais aussi un pôle ressource pour les collectivités les moins dotées en ingénierie.

Ils lui ont confié quatre grandes missions, sans que celles-ci soient hiérarchisées :

- accompagner les élus locaux dans leurs stratégies et actions foncières, mission qui se traduit par la production d'outils d'aide à la décision et de guides, de veilles et d'assistance juridiques et par l'accompagnement de projets
- être une plateforme d'échanges et d'innovation entre les acteurs du foncier afin de décloisonner les pratiques et permettre l'émergence de solutions innovantes
- former les élus et professionnels
- contribuer à l'amélioration de l'observation foncière en Rhône-Alpes.

Cette étude s'inscrit dans le cadre des deux premières missions du CERF, son objectif étant d'engager une réflexion approfondie et innovante avec l'ensemble de nos adhérents sur la question de l'optimisation foncière des zones d'activités existantes et de proposer à nos membres des éléments concrets pour agir sur leurs zones ou pour enrichir leur pratique professionnelle.

Le sujet des zones d'activités, que ce soit sous l'angle du renouvellement, de l'optimisation ou de la consommation foncière est encore assez confidentiel. Par ailleurs, il n'existe pas d'outil d'intervention dédié à ces espaces. Aussi, pour combler un manque en la matière, le CERF, en tant que pôle ressources, a choisi de se pencher sur ce sujet.

Pour mener à bien ce chantier, le CERF a décidé de recourir à la sous-traitance auprès d'un ou plusieurs bureaux d'études spécialisés qui proposeront, grâce à leur connaissance fine des zones d'activités, des approches, des modes opératoires et des outils adaptés et innovants pour optimiser les zones existantes.

L'étude ainsi produite a vocation à servir de référence pour les acteurs rhônalpins en matière d'appréhension de l'optimisation foncière des zones d'activité.

## Éléments de contexte

Les zones d'activité sont des unités économiques importantes pour le développement des territoires.

Il s'agit d'un sujet complexe avec des acteurs multiples, difficilement appréhendable uniquement sous l'angle foncier. En effet, les zones d'activités sont à la confluence des intérêts des acteurs économiques et des acteurs publics locaux (collectivités et EPCI principalement).

Mais ces zones peuvent concerner également une multitude d'autres acteurs à un moment ou un autre du projet : opérateurs fonciers, aménageurs, foncières, promoteurs, intermédiaires (agents immobiliers, prospecteurs, etc.), entrepreneurs....

La situation des zones d'activités n'est évidemment pas uniforme sur les territoires ; des problématiques différentes existent donc en matière d'optimisation. Elles peuvent être obsolètes (obsolescence des bâtiments, des espaces communs,...), avoir un positionnement inadéquat (avoir été rattrapées par l'urbanisation, notamment l'habitat ; poser des problèmes en matière de nuisances sonores ou olfactives, de risque,...), être sous-occupées ou en diminution d'occupation (en raison d'une perte d'identité de la zone, de l'aménagement de zones plus récentes à proximité faisant concurrence à des zones plus anciennes, ...), etc.

Celles-ci peuvent être divisées en de nombreuses sous-catégories :

- par leur spécialisation : zones industrielles, zones artisanales, zones mixtes, zones logistiques
- par leurs dimensions
- par leur rayonnement
- par leur date de création
- par leur forme urbaine ....

Cette diversité des problématiques s'accompagne d'une relative pauvreté des ressources en la matière. Autant les typologies, problématiques et expérimentations en matière de logement, de quartiers sociaux, d'équipements publics, de centres-villes ont fait l'objet de nombreux travaux et sont souvent abordées dans des rencontres professionnelles, dans la presse ; autant le sujet des zones d'activités reste assez « confidentiel ».

Par ailleurs, il n'existe pas d'outils dédiés à ces espaces, que ce soit en termes de droit de préemption, de recomposition foncière, ...

Ces « difficultés » s'accompagnent d'une troisième : la complexité d'intervention sur ces zones. En effet, la plupart du temps, il n'existe pas d'entité de gestion de ces zones. Les collectivités et EPCI notamment, s'ils sont généralement à l'initiative des zones d'activités, n'ont souvent plus de levier direct d'intervention sur celles-ci une fois les terrains, lots ou bâtiments commercialisés, à l'exception des rares zones dans lesquelles le foncier a été conservé par la collectivité/l'EPCI ou dans les zones dans lesquelles des chartes, règlements, etc. spécifiques existent prévoyant des possibilités d'intervention. Or le moyen d'intervention « privilégié » des collectivités passe souvent par la maîtrise foncière, d'où de réelles difficultés à appréhender l'intervention dans ces zones d'une part et à envisager d'autres modes « d'action » ne passant pas par l'acquisition d'autre part.

De plus, le milieu de l'entreprise, la logique des entrepreneurs, leurs besoins spécifiques sont souvent mal connus des acteurs publics. Par conséquent, les problématiques des entrepreneurs sont relativement difficiles à appréhender pour ces derniers.

Certains membres du CERF ont donc manifesté leurs difficultés à se saisir des problématiques des zones d'activités, en particulier les zones vieillissantes, ne correspondant plus aux besoins actuels.

Le territoire comprend des zones de tous types. Il ne s'agira pas dans cette étude d'étudier toutes les typologies de zones mais de se concentrer sur les zones « ordinaires », cela exclura notamment les grands parcs d'activité (type PIPA, Rovaltain, ...), les parcs tertiaires, les zones commerciales pour se concentrer sur les zones d'activités artisanales, industrielles ou mixtes (artisanat, industrie, logement, commerce, ...), de taille petite à moyenne. De ce fait, cette étude ciblera particulièrement les zones existantes :

- **Anciennes et vieillissantes** (obsolescence des circulations, des bâtis, dégradation de l'image de la zone, ...)
- **En déshérence** (difficultés de transmission des entreprises, vacance importante,...)
- **Gagnées par des usages pour lesquels la zone n'a pas été prévue**

## Objectifs de l'étude

Cette étude vise à identifier les conditions et modalités d'optimisation foncière de ces zones, les résultats qui en ressortiront pourront néanmoins être largement utilisés dans le cadre du développement de nouvelles zones.

Il s'agira de donner aux collectivités et opérateurs les moyens de s'emparer du sujet en leur donnant :

- des outils de compréhension des logiques des acteurs (logiques patrimoniales des entreprises, intérêt fiscal des différents montages..) et des dynamiques en cours (besoins émergents en matière de typologie de bâtiments, de services, de forme urbaine,...)
- des méthodes et outils d'intervention (réglementaire, contractuel, financier...) pour optimiser les zones et leur fonctionnement

Les résultats de l'étude seront une sorte de « guide » d'intervention.

