



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

*Liberté
Égalité
Fraternité*

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

Requalification des zones d'activité économique

Synthèse de la journée
du 22 septembre 2022

En Provence-Alpes-Côte d'Azur, la part du foncier économique représente environ un tiers de la consommation d'espace sur les 10 dernières années selon les fichiers fonciers. Aujourd'hui, 1 354 parcs d'activités référencés occupent 36 500 hectares (source : SUD Foncier Eco).

Agir sur le foncier économique existant revient à considérer les zones d'activité économique (ZAE) comme un levier pour atteindre l'objectif de lutte contre l'artificialisation, en faisant de cet objet économique, par sa requalification, un vecteur pour la transition écologique, la désimperméabilisation des sols, le cadre de vie et également pour le développement économique.

Le 22 septembre 2022, la DREAL Provence-Alpes-Côte d'Azur a organisé une journée sur la requalification des ZAE à laquelle plus d'une centaine de personnes ont assisté en présentiel ou en distanciel. Cette synthèse reprend les grands messages des interventions, et les points saillants – questions et perspectives – des échanges avec la salle.

Interventions, questions et perspectives

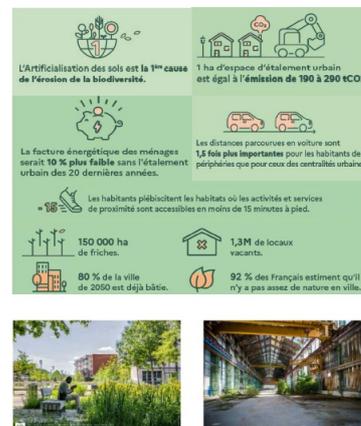
CONTEXTE

Actualités autour des zones d'activité économique (Raphaëlle KOUNKOU-ARNAUD, DGALN)

Le constat de l'artificialisation croissante des sols depuis 20 ans, avec 20 000 ha consommés à l'échelle nationale par an, nous oblige à maîtriser ce phénomène en définissant un nouveau modèle d'aménagement, conjuguant sobriété foncière et qualité urbaine. Quatre axes ont été définis par l'État pour atteindre ces objectifs : DÉFINIR, OBSERVER, ENCADRER, ACCOMPAGNER.

Les ZAE participent de cette consommation foncière, et doivent à ce titre faire l'objet d'une approche spécifique qui passe dans un 1er temps par la réalisation d'un inventaire détaillé, rendu obligatoire par la Loi Climat et Résilience, puis par une stratégie à décliner dans les différents documents de planification (SCoT, PLU(i), etc.).

La loi fournit également des outils pour renforcer les moyens d'actions des collectivités, avec notamment la clarification des statuts des associations syndicales de propriétaires.



Réflexions et perspectives issues des échanges

- La loi prévoit la transmission des inventaires aux collectivités chargées des documents de planification. S'il n'y a pas de contrôle coercitif sur la réalisation de cet inventaire, il reste néanmoins obligatoire, et les collectivités chargées des documents de planification à qui il doit être transmis seront pleinement légitimes de le réclamer.
- Des attentes sont exprimées sur la définition des modalités de concertation auprès des propriétaires, au regard de la multitude de situations juridiques.
- Clarifier le statut des associations de propriétaires et donner des outils pour renforcer et sécuriser la participation des personnes publiques paraît fondamental pour la mise en œuvre des politiques publiques d'interventions.

Ces deux points laissent à penser qu'une FAQ serait très utile aux collectivités.

Plateforme SUD Foncier Eco (Laurence CANTALOUBE-KIM, Conseil régional)

Le Conseil Régional met à disposition des territoires un outil d'observation partenarial pour la réalisation des inventaires : la base Sud Foncier Eco.

Cette base de données s'enrichit progressivement, et apporte de nombreuses informations pour aider les territoires dans leurs démarches, avec un outil cartographique, des études adossées.

En co-pilotage avec l'État, la Région propose d'aller plus loin dans l'accompagnement technique des territoires au regard des obligations d'inventaires des ZAE, avec par exemple la réalisation de pré-inventaires, de note méthodologique, de webcartographie.

Des groupes de travail vont être organisés pour avancer avec tous les partenaires institutionnels sur la mise en œuvre et la diffusion de ces outils.



Réflexions et perspectives issues des échanges

- Les délais de production et de diffusion de ces outils doivent essayer d'être compatibles le calendrier très contraint donné par le cadre réglementaire, à savoir une finalisation des inventaires au 24/08/2023. La première brique existe néanmoins déjà avec SUD Foncier Eco.
- L'objectif est de pouvoir à terme disposer d'outils en temps réel, afin d'éviter l'effet de décalage entre les données officielles et la réalité de terrain (notamment sur l'occupation du bâti). Il faudra arriver à faire converger la mise à disposition des données par les différents organismes, pour avoir des plateformes collaboratives en instantané, beaucoup plus efficaces pour les politiques d'intervention.

Étude DREAL – Requalification des zones d'activité économique : état des lieux, premiers constats et méthodologie / Carnet 1 (Marie MOUTIN-SEBILO, Terre d'Urba)



Le 1er carnet issu de l'étude de la DREAL présente le contexte et les enjeux des zones d'activités au niveau national, ainsi qu'un focus sur l'état des lieux des ZAE en région (chiffres clés, portraits types, etc.).

Il aborde la méthodologie générale de l'étude, avec les différents temps de concertation auprès des EPCI (questionnaire en ligne, visites de 10 opérations jugées exemplaires), permettant de faire ressortir les principaux besoins, freins et effets leviers observés sur le terrain.

Il constitue donc la base de la proposition d'accompagnement méthodologique, en s'appuyant sur des retours d'expériences principalement en région, et fait ressortir les 4 piliers à partir desquels les porteurs de projet peuvent structurer par étape les réflexions et interventions sur ces quartiers.

Réflexions et perspectives

- Les projets exemplaires sont à trouver aussi bien dans les zones urbaines que dans les zones rurales, pour inciter tous les territoires à initier des démarches de requalification.
- Au regard des critères de vulnérabilité, l'image apparaît comme un enjeu essentiel pour les collectivités et pourrait être davantage replacée au cœur des projets de requalification de ces quartiers, souvent à l'interface de la ville et d'espaces naturels / agricoles.
- Le PLU constitue une des clés d'entrée d'un projet de requalification. L'association des entreprises en amont du document permettrait de mieux prendre en compte la dimension économique dans la planification.

ACCOMPAGNER LA REQUALIFICATION DES ZONES D'ACTIVITES

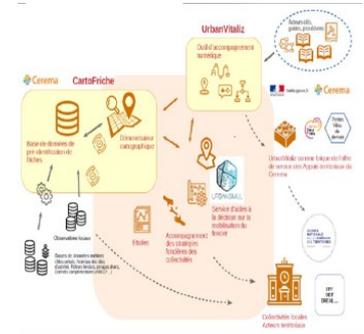
Travaux et offre de services du Cerema (Valérie PEYRAT, Cerema)

Le Cerema intervient en appui des territoires notamment sur 3 axes prioritaires :

1. La gestion, diffusion et valorisation des données foncières et immobilières
2. Le développement d'applications numériques au service des acteurs publics
3. L'accompagnement à l'élaboration des stratégies foncières locales

Le principe est de s'orienter sur l'évaluation socio-économique d'une opération d'aménagement, avec la mise en œuvre de méthodes et outils pour évaluer les projets d'aménagement.

Le Cerema peut intervenir sur les inventaires des ZAE, la création d'observatoires, des diagnostics flashs sur les dynamiques foncières, l'analyse des conditions de redéploiement du ZAN sur des sites d'activités, etc.



Réflexions et perspectives

- Les collectivités peuvent solliciter le Cerema pour les accompagner au plus près de leurs besoins, un fonds documentaire est mis à disposition, avec des données en open source.
- D'autres acteurs peuvent accompagner les territoires sur cette thématique, notamment les agences d'urbanisme, les CAUE, etc.

Les dispositifs d'accompagnement du Conseil Régional (Audrey BISCARAT et Sandrine MARTINEZ, Conseil régional)

La Région a instauré un référentiel aménagement durable pour accompagner les territoires, avec une approche intégrée des projets et opérations d'aménagement organisée autour de 9 axes.

Plusieurs dispositifs régionaux d'aide aux EPCI sont mis en place pour accompagner les collectivités à requalifier leurs ZAE :

1. Ingénierie : dans le cadre des Opérations d'Intérêt régional (OIR), pour structurer les filières stratégiques économiques avec divers outils d'accompagnement

2. Aménagement : Charte d'aménagement durable/ Contrats « nos territoires d'abord »



Les aides régionales pour la requalification des ZAE sont conditionnées à la démarche Parc+. Des AMI Sud Clés en Main et Fiches sont également des procédures utilisées pour mobiliser les EPCI sur les enjeux de foncier économique et de reconversion des friches.

Réflexions et perspectives

- En ciblant des projets inscrits dans des démarches globales de qualité pour les zones d'activités, la Région peut intervenir sur de l'ingénierie et via des aides financières, que

ce soit sur les acquisitions foncières, les études pré-opérationnelles, les travaux de requalification et la construction de bâtiments Totem (ensemble immobilier avec des espaces de travail partagés). Cette orientation est à diffuser dans les territoires.

Label Parc+ de l'ARBE (Fleur CHAMBONNEAU, ARBE)

L'ARBE (agence régionale pour la biodiversité et l'environnement) intervient sur la question des ZAE depuis plus de 12 ans, avec 2 actions qui ont structuré la mission : en 2015 avec l'élaboration du cadre de référence régional de l'aménagement et gestion durable des ZA, puis la création du label PARC+ en 2018 qui a récompensé depuis 30 parcs d'activités.

Le constat posé est qu'il existe un besoin d'outils opérationnels pour aider notamment à la requalification, d'où l'importance d'articuler la démarche avec le guide méthodologique de la DREAL.

Pour autant, les territoires qui se sont engagés dans la démarche ont mis en évidence l'intérêt du Label PARC+, notamment en matière d'accompagnement, de mise en réseau pour bénéficier de conseils d'experts.



Réflexions et perspectives

- La démarche doit s'étendre davantage aux projets de requalification de zones d'activités, pour favoriser les retours d'expérience en région, fédérer tous les acteurs (dont les entreprises) autour de démarches vertueuses.
- L'accompagnement des territoires ruraux, notamment par l'ingénierie mise à disposition, constitue un enjeu régional.

PASSER A L'OPERATIONNEL

Étude DREAL – Requalification des zones d'activité économique : guide et fiches-outils/ Carnet 2 (Marie MOUTIN-SEBILO, Terre d'Urba)

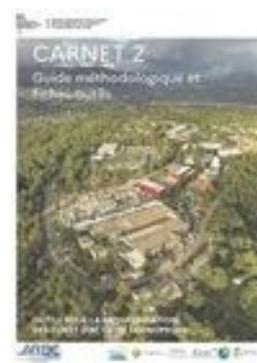
Ce guide méthodologique est articulé en 4 grands piliers / leviers de réussite pour les projets de requalification :

1. Coopérer : refonder la gouvernance
2. Structurer : améliorer la connaissance
3. Faire quartier : la sobriété foncière au service du territoire
4. Innover : penser autrement les liens entre économie et l'aménagement

Le document est structuré sous forme d'aide-mémoire, illustré par des fiches retours d'expériences et des fiches-outils. Les thématiques abordées dans les fiches-outils s'articulent avec les ambitions du cadre de référence PARC+, et s'appuie largement sur les retours d'expériences.

Il s'inscrit dans une démarche régionale autour de la requalification des parcs d'activités pour mieux accompagner les territoires (financements, montée en compétence de l'ingénierie, etc.).

Il a été conçu comme un outil évolutif qui doit s'enrichir progressivement des retours d'expériences (en région et ailleurs) pour partager des bonnes pratiques, favoriser de nouveaux projets plus durables et créer des synergies entre territoires et écosystèmes économiques.



Réflexions et perspectives

- La difficulté des territoires est de trouver une motivation suffisante qui permette d'engager une démarche globale de requalification qui fédère tous les acteurs : cela peut-

être notamment la création d'emplois, indicateur souvent peu mis en évidence dans les projets.

- Requalifier une zone, c'est engager une démarche de sobriété foncière qui doit aboutir à terme à une recomposition urbaine (dont la densification), des mutualisations foncières / bâties, pour régénérer des dynamiques économiques.
- L'équilibre économique d'une opération reste un frein prépondérant pour les politiques d'interventions et les priorités données par les collectivités pour s'engager dans des démarches longues et onéreuses.
- Un des axes de réflexion prioritaire est la gouvernance entre les collectivités et les entreprises pour aller vers des projets communs : comment inciter les entreprises à s'investir dans la vie de la zone ?

Retour d'expérience n°1 – La ZA des Bourguignons à Apt, requalifier et faire évoluer pour redynamiser (Christelle GAY, Communauté de communes Pays d'Apt Luberon et Julia GUASP, Cap Luberon)

La Communauté de Communes du Pays d'Apt a été confrontée à différents enjeux qui l'ont amenée à s'interroger sur le modèle de développement à promouvoir sur le territoire. En 2017, elle a approuvé une stratégie de développement économique à l'échelle du territoire, actualisée en 2021, y inscrivant la redynamisation du pôle des Bourguignons avec une extension de la zone de 6 ha (PAE Perreal).



Or, la commercialisation s'est avérée complexe pour plusieurs raisons : d'une part car l'extension faite à l'arrière de la zone emportait une image négative et dissuasive pour les entreprises, d'autre part car les cibles économiques étaient surtout des relocalisations d'entreprises déjà implantées sur le territoire.

La collectivité a donc décidé de réorienter son intervention sur la requalification de la zone actuelle, avec un projet phare, la création d'un pôle intercommunal

de services aux entreprises (CAP LUBERON).

En parallèle, des interventions sont programmées sur les espaces publics, la signalétique, la desserte en modes doux (développement de pistes cyclables) et la réhabilitation du Parc de loisirs de la Riaille qui borde la ZAE.

Ces interventions, associées à une animation importante, ont permis de remobiliser les entreprises et de les inciter à intervenir sur leurs propres terrains pour valoriser leurs biens.

Réflexions et perspectives

- L'animation est au cœur de la réussite du projet : le Comité de site est un outil de gouvernance intéressant pour réunir les entreprises et les élus autour des enjeux de la requalification, puisqu'il n'existe pas d'ASL.
- Un des leviers de réussite est également de s'appuyer sur les salariés en tant qu'ambassadeurs des entreprises, permettant à la fois de faire remonter les besoins / attentes, et de favoriser la mise en place d'actions.

Retour d'expérience n°2 – La ZA des Paluds à Aubagne, l'eau comme fil rouge de la requalification (Patricia SPANO, Métropole Aix-Marseille-Provence et Emmanuel GAULME, ATM)

La Métropole Aix Marseille Provence a engagé une requalification durable d'une zone industrielle sur Aubagne, la zone des Paluds, avec pour objectifs d'engager un aménagement résilient : engagée dans le Label Parc+ en 2019, la Métropole a mené un schéma global de requalification durable, avec des axes de travail autour de la désimperméabilisation et du développement urbain et économique suite à l'atelier des territoires mené en 2017-2019.

La requalification s'articule autour de la gestion intégrée des eaux de pluie, avec pour fil rouge de la démarche « faire de l'eau une ressource pour l'aménagement ».

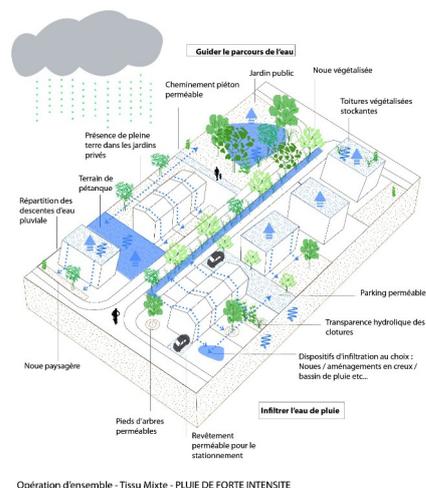
En parallèle, des investissements importants sont engagés, qui intègrent cette question de la désimperméabilisation, de la renaturation et de la gestion des eaux de pluie :

1. Création du BHNS « Bus + » qui va desservir la zone
2. Le Centre de Vie AGORA en cœur de zone, avec un re-traitement des espaces publics
3. Secteur Nord : Renaturation du cours d'eau, cheminement doux et ouverture sur le grand paysage
4. Secteur Sud : Traitement qualitatif de la RD8n

La Métropole s'est également attachée à travailler avec les entreprises, avec un accompagnement "Diagnostic et Préconisations" par un prestataire externe sur le fonctionnement hydraulique des unités foncières. Enfin, un travail d'identification d'opportunités de désimperméabilisation et de gestion des eaux pluviales sur les lots privés a été mené pour proposer des interventions différenciées et adaptées.

Réflexions et perspectives

- Deux outils essentiels à la réussite de la démarche : le PLUi (avec une OAP sectorielle et une OAP eau, un règlement qui reprend les éléments des études techniques) et l'EPF (convention multi-sites).
- Un des leviers de réussite repose sur la capacité des collectivités à devenir des « guichets uniques » pour mieux accompagner les entreprises, les aider à comprendre les opportunités et possibilités de travaux pour valoriser leur patrimoine, et rechercher des aides financières. Les projets de requalification des zones d'activités ne pourront pas être satisfaisants sans implication forte des entreprises, ce qui suppose une ingénierie et une animation forte en face par les collectivités.



Pour retrouver l'intégralité des enregistrements de la journée, ainsi que les supports de présentation des intervenants :
<https://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/22-septembre-2022-journee-requalification-des-a14386.html>

Les carnets de l'étude sur la requalification des zones d'activité économique sont disponibles au lien suivant :
<https://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/etude-2021-2022-outils-pour-une-requalification-a13257.html>

La DREAL Provence-Alpes-Côte d'Azur est un service régional déconcentré du ministère de la transition écologique et du ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales.

36 Boulevard des Dames - 13002 Marseille / standard : 04 88 22 61 00

<http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr>