

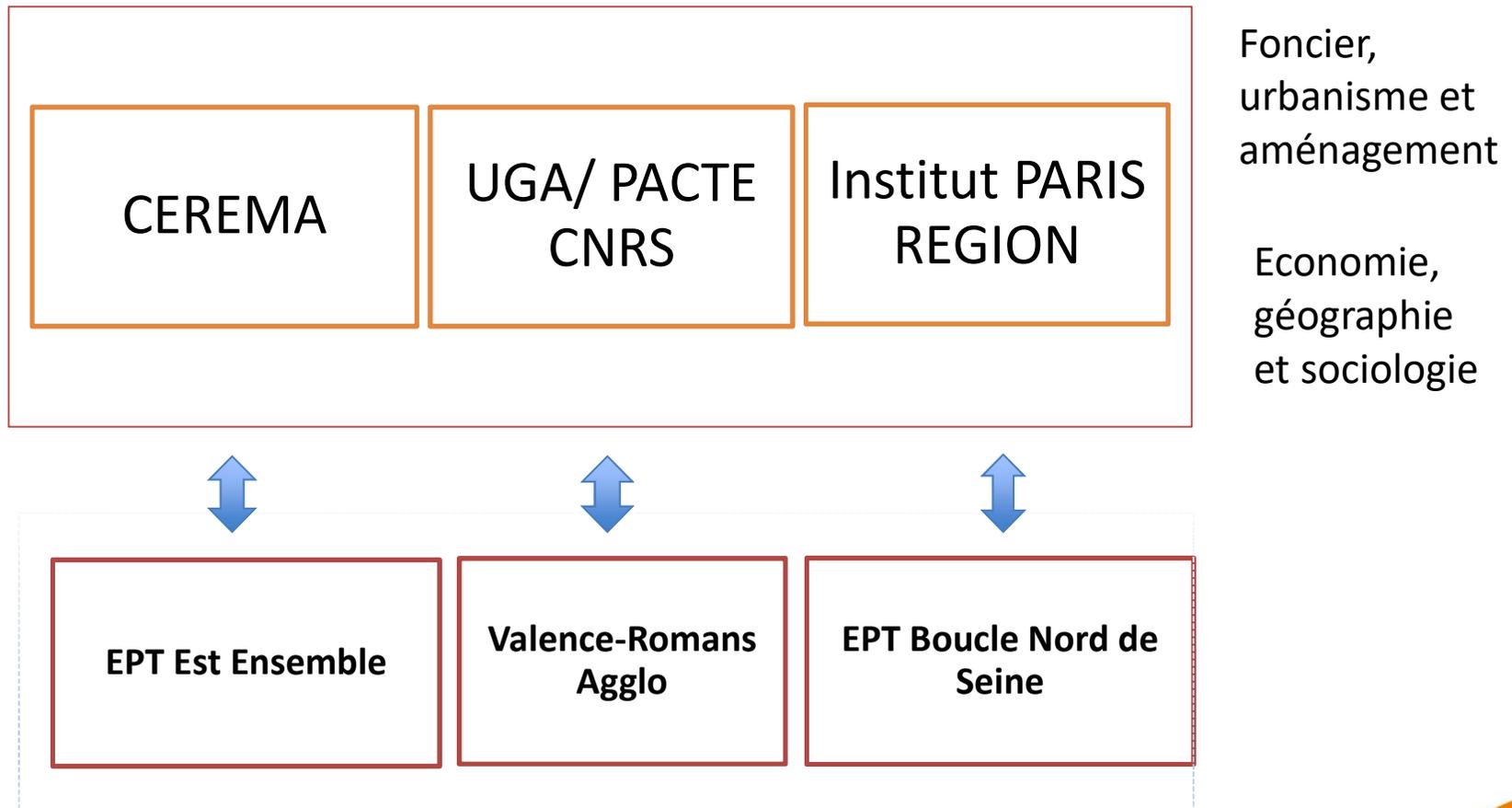


LA DEMANDE FONCIÈRE ET IMMOBILIÈRE DES ACTIVITÉS PRODUCTIVES

10 novembre 2021



EQUIPE PROJET, PARTENAIRES INSTITUTIONNELS



Premiers enseignements en 6 questions





Question 1 :

Définir et circonscrire les activités productives, un graal inatteignable ?

Préciser les activités productives dans leur diversité :

- **Pas de définition claire,**
- **Des enjeux différents entre les grands comptes et les TPE/PME**



Question 2 :

*Où observer ?
ZAE et/ou
diffus ?*

La distinction entre ZAE et diffus est opérante pour les trois territoires :

- **L'offre foncière économique en ZAE** : une couverture partielle des activités productives
- **Le diffus reste beaucoup plus difficile à qualifier** pour les collectivités et l'action publique urbaine

Une différence sur la question de la revitalisation économique du centre-ville :

- Concurrence entre les commercialisateurs et la collectivité pour intervenir sur VRA,
- les ZAE sous compétence communautaire et des ZAC comme cadre exclusif pour les EPT en IdF



Question 2 :

Où observer ?
ZAE et/ou
diffus ?

carte : Boucle Nord
de Seine (les 10
secteurs les plus
créateurs d'emplois)

*Les ZAE ont tendance à masquer ce qui se
passe dans le diffus*





Question 2 :

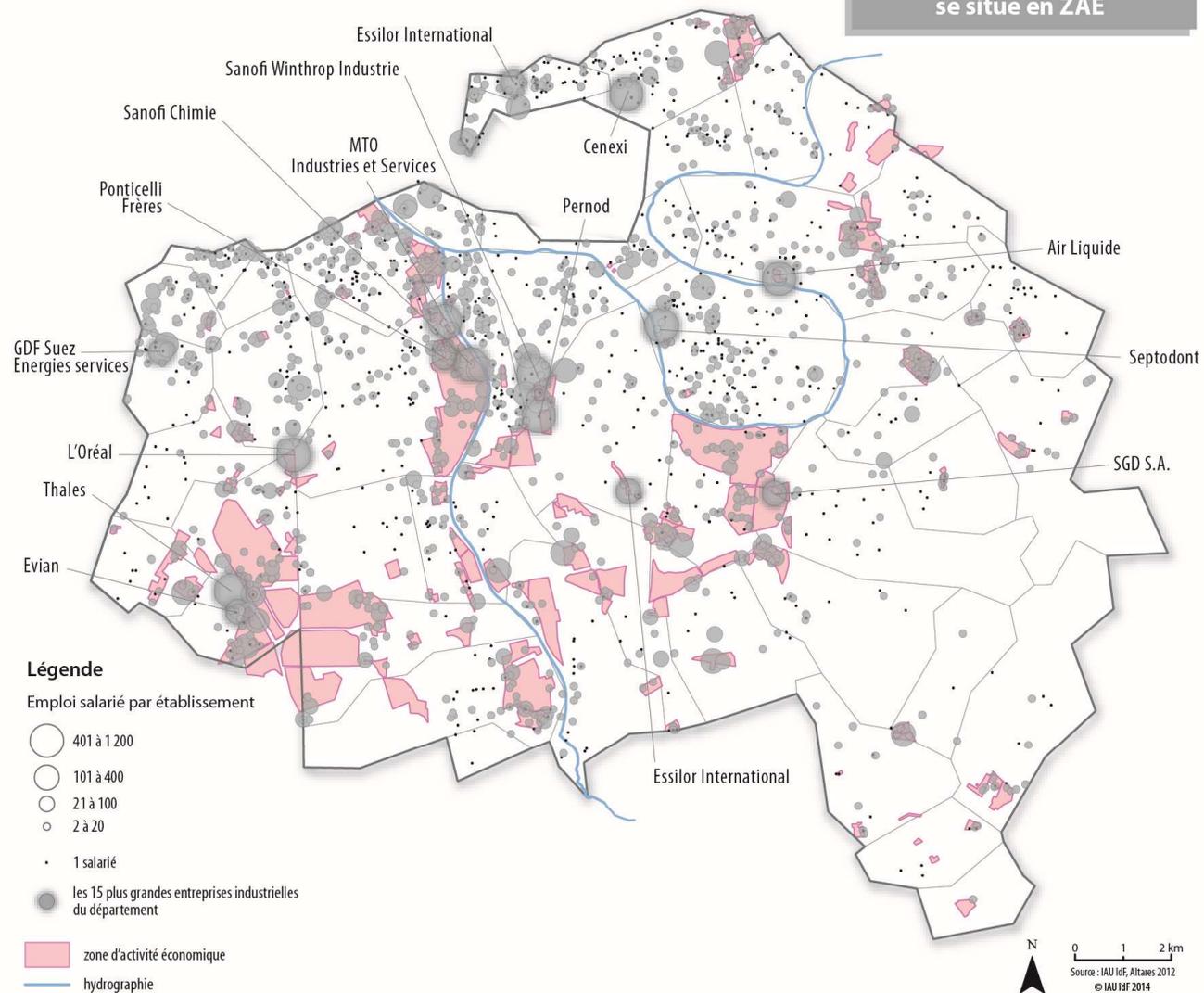
Où observer ?

ZAE et/ou diffus ?

Exemple : Val de Marne

Localisation des établissements industriels du Val de Marne (au moins un salarié)

50,4 % de l'emploi industriel se situe en ZAE





Question 3 :

Quelle est la demande exprimée par les entreprises ?

Les 2 critères principaux de la demande exprimée par les entreprises :

- **L'accessibilité**, selon l'activité de l'entreprise : accès facilité à une infra.
- **La disponibilité d'une solution d'accueil** adaptée dans sa superficie, son agencement, et les équipements

« Disponibilité d'une solution d'accueil et accessibilité restent de loin les premiers critères de sélection des porteurs de projet d'implantation »

(source : étude ANCORIS, 2021).



Question 4 :

Comment la demande des entreprises est-elle entendue par les commercialisateurs ?

La demande des entreprises :

- Des **effets d'éviction** pour les entreprises sensibles à la hausse des prix du foncier,
- **La charge foncière n'est pas un pb pour les entreprises industrielles** qui se développent,
- **la demande est forte** pour les locaux d'activité et la logistique depuis 2018 (effet en hausse avec la crise)
- Des **investisseurs privés**, prêts à acheter des locaux et parcelles, en attendant leur mutation future (logement, bureaux),



Question 5 :

Comment la demande des entreprises est-elle entendue par les collectivités et leurs opérateurs ?

La demande des entreprises vue par les collectivités et leurs opérateurs :

- **Les collectivités et les opérateurs ne sont pas en capacité de satisfaire** toutes les demandes exprimées : un choix ou une situation de fait ?
- **Les collectivités effectuent un « tri »** entre les activités « propres » (start-up, high-tech, services) et les autres (polluantes, encombrantes, etc.)
- **Une connaissance inégale du tissu économique** : ZAE vs diffus, artisanat vs tertiaire



Question 6 :

Quelles sont les principales tensions identifiées ?

- **S'interroger sur l'intérêt de la mixité pour les entreprises productives** : une contrainte plutôt qu'un levier pour plusieurs E.
- **Intégrer l'hétérogénéité des besoins dans les stratégies éco des collectivités** :
 - Recherche de densité urbaine pour préserver la proximité de la clientèle,
 - Minimiser l'impact des couts d'occupation (dont la CF) dans les charges de l'entreprise,
 - Eviter les contraintes de la mixité urbaine (PL, espace, risques techno.)

MÉTHODE DE TRAVAIL

Etat des lieux et cadrage

- **Analyse documentaire** sur la demande foncière et immobilière (Bordeaux, Lyon, IdF, etc...)
- **Analyse de la demande exprimée** par les entreprises sur les territoires (données Ancoris)
- **Entretiens collectifs** avec les services des trois territoires

Enquêtes sur les territoires

- **Définition** des critères et enjeux par territoire
- **Entretiens individuels** (environ 15 / territoire) auprès de 3 catégories d'acteurs (Entreprises/Collectivités et opérateurs/Intermédiaires)
- **Benchmarking** avec des territoires en Europe

Traitement quantitatif

- **Constitution d'une base de valeurs** foncières et immobilières (DV3F, Urban Simul)
- **Méthode d'estimation** de la charge foncière admissible
- Décryptage de quelques opérations

MERCI

