

## Enquête auprès de 600 maires partout en France

### **Face à la raréfaction du foncier dans le contexte du ZAN, le complexe arbitrage des maires entre développement économique, création d'emplois et de logements**

- *Plus d'1 maire sur 2 déclare n'avoir « plus ou presque plus de disponibilité foncière à vocation économique ».*
- *S'il fallait arbitrer entre plusieurs projets à mener sur du foncier disponible, 56% des maires des communes de plus de 5000 habitants donneraient la priorité au développement économique, et 44% donneraient la priorité au logement.*
- *Deux tiers des maires pensent qu'il est possible d'optimiser le foncier économique existant (densification, diversification, etc.), mais semblent démunis quant aux outils nécessaires à la transformation de ces zones.*

**Paris, le 24 janvier 2024.** Les maires de France, interrogés par l'Institut Bona fide pour Grand Paris Aménagement, font le constat d'une raréfaction du foncier économique et du vieillissement de leurs zones d'activités ; ils souhaitent d'une part transformer, diversifier et densifier leurs ZAE et d'autre part sur le peu de fonciers disponibles (pour les communes de plus de 5 000 habitants) donner la priorité à l'activité économique.

- Grand Paris Aménagement a mis en place une Direction du Développement Economique pour accompagner les maires qui le souhaitent dans leurs arbitrages et politiques d'attractivité économique (évaluer la valeur du foncier économique, du potentiel de leurs ZAE, s'y retrouver dans la réglementation et la loi ZAN, ...).
- Pour sanctuariser les fonciers économiques, Grand Paris Aménagement annonce la création d'une foncière, en partenariat avec la Banque des Territoires (60% GPA / 40% BdT), d'un outil dédié à la maîtrise de long terme des fonciers à vocation économique : **la Foncière Bail à construction appelée Terra Eco.**

**Jean-Philippe Dugoin Clément**, président de Grand Paris Aménagement et vice-président de la région Île-de-France en charge du logement, déclare : « La raréfaction du foncier économique est une préoccupation majeure des maires d'Île-de-France que Grand Paris Aménagement accompagne au quotidien, et cette étude vient confirmer que ce sentiment est très largement partagé dans toute la France. L'exigence de la transition écologique ne signifie pas qu'il faille pour autant geler le développement économique des communes : au contraire, nous devons faire mieux, en intensifiant et en transformant l'existant pour répondre aux défis d'attractivité et d'emploi. »

[Télécharger ici l'analyse complète de l'étude,  
une vingtaine de questions avec les réponses détaillées](#)

## Dans un contexte de rareté du foncier disponible, comment optimiser ?

Dans un contexte de rareté du foncier, et de contraintes, l'optimisation de l'espace existant devient stratégique. Ainsi, à défaut de pouvoir l'étendre, les deux tiers des maires ayant une ZAE sur leur commune (68%) estiment qu'il est possible de l'optimiser ou d'intensifier le foncier existant.



**52%**

Plus de la moitié des collectivités déclarent n'avoir  
« plus ou presque plus de disponibilité foncière à vocation économique » sur le territoire de leur commune ou de leur intercommunalité.



**FOCUS ÎLE-DE-FRANCE :**

**La situation paraît encore plus tendue en Île-de-France :**

**58%**

des communes d'Île-de-France déclarent ne plus avoir de « capacité d'accueil sur leur ZAE » (vs 48% dans les autres régions).



À défaut de pouvoir l'étendre, les **2/3** des maires ayant une ZAE sur leur commune (**68%**) estiment qu'il est possible de l'optimiser ou d'intensifier le foncier existant.

**78%**

dans les communes  
**> 5 000**



**63%**

dans les communes  
plus petites



grandparis  
aménagement



BANQUE des  
**TERRITOIRES**  
GROUPE CAISSE DES DÉPÔTS

**Grand Paris Aménagement** annonce l'utilisation du bail à construction pour conserver à long terme des fonciers éco-stratégiques et maîtriser l'inflation foncières tout en permettant le développement des entreprises et de l'emploi. Pour porter ces baux à construction, un foncière dédiée **Terra Eco** est créée avec la Banque des Territoires avec une répartition d'actionariat respectivement de 60% et 40%.

Comme l'a montré l'étude réalisée par Grand Paris Aménagement, les préoccupations des élus sont prégnantes concernant la disponibilité foncière pour accueillir de nouveaux projets de développement économique, de nouvelles entreprises et les emplois qui y sont liés.

Le foncier économique nouveau se raréfie en effet rapidement en Île-de-France et met en lumière l'importance des fonciers encore disponibles et ouverts à la commercialisation. Certains de ces fonciers deviennent des biens communs qu'il faut détenir sur la longue durée pour faciliter si

besoin leur reconversion à terme. Mettre en place le bail à construction sur ces fonciers à vocation économique (dissociation foncier/bâti), c'est aussi **stopper la spéculation foncière sur la durée** et permettre ainsi aux entreprises de continuer à accéder à un foncier loué à prix maîtrisé, tout en étant propriétaire de leur immobilier.

Concrètement,

1. **Terra Eco** va **acquérir des fonciers** auprès de Grand Paris Aménagement, sur lesquels des baux à construction auront été conclus avec des utilisateurs, investisseurs ou promoteurs.
2. La foncière **accompagnera ensuite les projets immobiliers développés**, sur la durée du Bac, en s'assurant du maintien de la destination d'origine.
3. A l'issue du Bac, **Terra Eco** peut **restituer le foncier à l'aménageur** dans une optique de restructuration.

#### La méthodologie de l'étude

- L'enquête a été réalisée auprès des maires et des personnes en charge des Zones d'Activité Économiques en novembre et décembre 2023. Soixante personnes ont été interrogées en face à face au Salon des Maires qui s'est tenu à Paris du 21 au 23 novembre, 522 ont répondu en ligne en acceptant une invitation diffusée auprès de l'ensemble des mairies de France deuxième quinzaine de décembre, pour un total de **582 répondants**.
- **L'enquête est nationale** avec des communes répondantes réparties sur tout le territoire.
- 77% des communes répondantes ont moins de 5000 habitants dans l'échantillon, soit une légère sous-représentation par rapport à la proportion réelle (90%).

#### **À propos de Grand Paris Aménagement**

Grand Paris Aménagement – fédéré à l'EPA Orly Rungis Seine Amont et actionnaire de la SPLA-IN Grand Paris Sud – est un groupement d'aménageurs public qui intervient au service des maires et des collectivités, sur tous les territoires d'Île-de-France, avec l'ambition de (re)créer de la qualité de vie pour les habitants, et pour longtemps. Nos collaborateurs, animés par le sens de l'intérêt général, conçoivent et réalisent des projets sur mesure, en lien étroit avec les élus locaux, de la petite couronne aux centralités de l'espace rural francilien, sur des opérations de toutes tailles et de toutes complexités.

#### **CONTACT PRESSE**

**Etienne Boulet**

+33 (0) 6 34 19 63 57 | [eboulet@bonafide.paris](mailto:eboulet@bonafide.paris)