

Enquête nationale auprès des maires et collectivités sur les enjeux actuels autour des zones d'activités et fonciers économiques

23 janvier 2024

Institut Bona Fidé pour Grand Paris Aménagement

[SYNTHÈSE] - Enquête nationale auprès de 600 maires sur leur perception des enjeux autour des ZAE et fonciers économiques

Grand Paris Aménagement - Janvier 2024



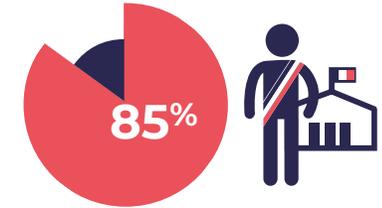
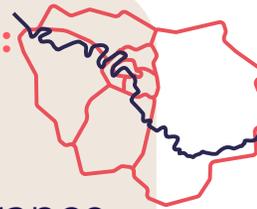
1 maire sur 2

déclare n'avoir
« **plus ou presque plus de disponibilité foncière à vocation économique** »
sur le territoire de sa commune ou de son intercommunalité.

FOCUS ÎLE-DE-FRANCE :

58%

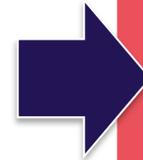
des communes d'Île-de-France déclarent ne plus avoir de
« *capacité d'accueil sur leur ZAE* »



85% des maires de communes de **plus de 5000 habitants** jugent le **sujet des ZAE prioritaire** dans leur politique publique.

7 collectivités / 10

Considèrent que le manque de foncier économique est un véritable frein au développement.



85% des collectivités / **92%** en Île-de-France jugent que « **ces enjeux de transformation, optimisation et mutation du foncier économique sont difficiles à traiter** ».

Données génériques de l'étude quantitative nationale

582

Maires et élus locaux de toute la France métropolitaine

interrogés en novembre / décembre 2023

par le cabinet Bona fide pour Grand Paris Aménagement



60

en face à face
au Salon des Maires
les 21-23 novembre à Paris



522

ont répondu
en ligne

Structure de l'échantillon

80%

des répondants sont maires ou adjoints,
dont 10% avec un mandat de Président,
Vice-Président ou Conseiller communautaire.



20%

des répondants sont dans l'équipe du Maire :
DGA, DGS, membre du cabinet ou cadre administratif
(responsable de l'urbanisme, responsable du
développement économique, directeur, chef de service...)

Une enquête nationale avec des communes répondantes réparties sur tout le territoire

NOTRE ÉCHANTILLON



77%

**des communes
répondantes ont
< 5000 habitants**
*(vs 90% au réel
en France)*



60 ans

**de moyenne d'âge
des répondants**
*(identique à celle relevée
par l'AMF)*



30%

de femmes
*(vs 20% au réel
en France)*



70%

d'hommes



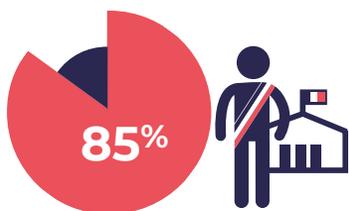
1.

LES ZAE : UN ENJEU CONSIDÉRÉ COMME PRIORITAIRE PAR LES MAIRES CONCERNÉS

Les Zones d'Activités Économiques et les grands fonciers économiques (de type friches, espaces vacants ou grandes emprises sous utilisées) constituent un enjeu prioritaire pour **55%** des collectivités ayant répondu à l'enquête.

70% des collectivités disposant d'une ZAE considèrent le sujet comme **prioritaire** au sein de leurs politiques publiques.

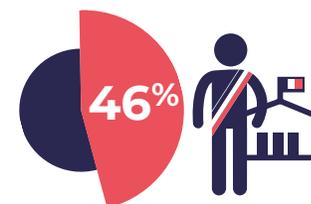
L'IMPORTANT ACCORDÉE AUX ZAE EST DÉPENDANTE DE LA TAILLE DE LA COMMUNE :



85% des maires de communes de **plus de 5000 habitants** jugent le sujet prioritaire



> 5 000

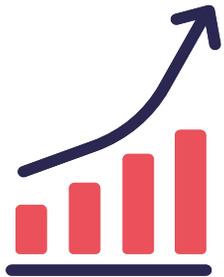


pour seulement **46%** dans les communes de **moins de 5000 habitants.**



< 5 000

Les ZAE perçues comme un outil majeur de développement économique territorial



80% des collectivités disposant d'une ZAE s'accordent sur le fait qu'elle participe plutôt (44%), voire « tout à fait » (35%) à l'attractivité de leur commune et au développement de l'emploi.

93%
dans celles
> 5 000



73%
dans les communes
< 5 000



Citation

« On construit des logements, on migre les activités, il faut faire s'imbriquer habitants et travailleurs, tout notre enjeu est là. Il faut garder les activités économiques si on veut réindustrialiser le pays .

L'attrait de la commune c'est l'environnement et le cadre de vie. Donc on va le conserver. Je dirais que l'esprit ZAN était déjà là chez nous ! On est obligés de densifier parce qu'on ne peut pas et ne veut pas s'étendre ! »



Stéphane GRASSET | Buc

Maire



2.

GÉRER LA RARETÉ

grandparis
aménagement

La raréfaction du foncier est un diagnostic partagé



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.



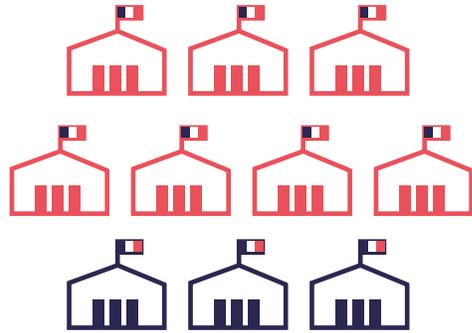
FOCUS ÎLE-DE-FRANCE :

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).

Le manque de foncier, un frein au développement de l'activité des entreprises



7 collectivités / **10**

se disent concernées
(sans différence significative par rapport à la taille de la commune ou sa situation géographique).

- une large majorité de collectivités gère la rareté, et doit faire des arbitrages et choix dans un cadre contraint.
- **Les intercommunalités en ont pris conscience :**
57% d'entre elles (et 65% chez celles de plus de 5 000 habitants) ayant procédé à l'inventaire des ZAE rendu obligatoire par la Loi Climat et Résilience.

Citation

« **On a très très peu de foncier.**

Notre enjeu, c'est bien la mutation de notre zone d'activités et sa densification. Il reste dans la ZAE quelques parcelles non utilisées, ou du bâti vide.

On peut donc optimiser.

Il y a des zones à faire évoluer en priorité. On a ainsi des enjeux de densification, d'optimisation des espaces et de mutualisation. **On doit mieux rentabiliser notre foncier »**



Stéphane GRASSET | Buc

Maire

Le complexe arbitrage entre développement économique-création d'emplois & construction de logements

ENTRE PLUSIEURS PROJETS SUR DU FONCIER DISPONIBLE :



> 5 000

Dans les communes de plus de 5000 habitants le rapport de force s'inverse :

44%

des répondants donneraient la **priorité au logement**



56%

au **développement économique**



< 5 000

60%

des élus des petites communes donneraient la « **priorité au logement** »



40%

« au **développement économique** et à la création d'emplois »



En face à face, lors du salon des maires, presque tous déclarent toutefois que « *l'un ne va pas sans l'autre* »

Comment combiner sobriété foncière et développement économique ?

Citation

« On est donc **toujours sur une ligne de crête**.
Des forces veulent préserver les **espaces agricoles**.
D'autres veulent des **logements** avec les **emplois**.
Tout est vrai et défendable.
Il y a des batailles pour chaque hectare.
**La demande de foncier, de logement est toujours bien
supérieure à l'offre »**



Alain AUBRY | Le Mesnil-Amelot
Maire

La mise en place de la loi ZAN a changé le regard sur les ZAE



46%

des collectivités,

et 62% des +5 000 habitants,

déclarent que la mise en place de la loi ZAN les amène à considérer le potentiel de leur ZAE avec plus d'intérêt qu'auparavant.

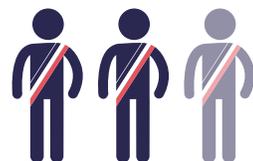


3.

**DANS UN CONTEXTE
DE RARETÉ, COMMENT
OPTIMISER ?**

grandparis
aménagement

Dans un contexte de pénurie du foncier, l'optimisation de l'espace existant devient stratégique



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



Comment combiner sobriété foncière et développement économique ?

Citation

« C'est un modèle à changer.

Avant, un chef d'entreprise achetait du foncier et faisait du bâti sur 10 à 20%, en laissant des espaces et de grands parkings. **Ce modèle n'est plus viable. »**

Sébastien SEMERIL | Rennes Métropole

Vice-président en charge de l'emploi et de l'économie

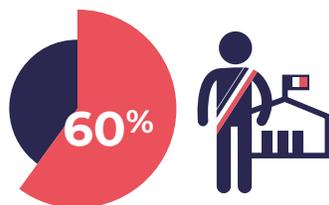
« Avant les élus étaient pour des ZAE de grande taille. **Aujourd'hui, c'est sûr qu'il faut qu'elles soient plus compactes et plus denses** »



Alain AUBRY | Le Mesnil-Amelot

Maire

Les enjeux des ZAE vieillissantes ou sous-utilisées



60% des maires de communes > 5 000 habitants (même proportion en Île-de-France) indiquent avoir « des enjeux de transformation d'une ZAE vieillissante ou sous-utilisée ».

Dans un cas sur deux (53%), ce caractère vieillissant est jugé problématique pour attirer les entreprises sur la zone.

Citation

« Il faut une vraie politique des ZAE. Nous interdirons dans le prochain PLU l'implantation de toute activité non productive. **Il faut ensuite lutter contre la dérive vers le tout services pour avoir des activités industrielles et artisanales.**

Il y a beaucoup d'anonymat sur les ZAE aujourd'hui. Les chefs d'entreprise ne se connaissent pas, ne se parlent pas, ne mutualisent pas. Or, faire une chaufferie biomasse, ça se pense à plusieurs ! »



Sébastien SEMERIL | Rennes Métropole

Vice-président en charge de l'emploi et de l'économie

Le foncier à caractère économique doit le rester, pour une large majorité des collectivités.

Les transformations souhaitées des ZAE concernent en effet en priorité « **l'installation de nouvelles activités économiques** », avec **69%** de citations.

Néanmoins une collectivité sur cinq envisage de créer :



« de nouveaux espaces verts et naturels »

22%



« de nouveaux logements »

21%



« de nouveaux espaces publics »

14%

Les collectivités veulent optimiser leur ZAE, mais la conduite du changement leur paraît complexe



85% des collectivités (92% en Île-de-France) jugent que « **ces enjeux de transformation**, optimisation et mutation du foncier économique **sont difficiles à traiter** ».

Les raisons invoquées :

- Dans plus de **70%** des cas la lourdeur de « la réglementation »,
- les réticences de la population (46%, notamment par rapport à la proximité des habitations),
- l'opposition à l'artificialisation (36%),
- mais aussi : difficultés à s'entendre entre opposants au sein de l'intercommunalité, un dialogue tendu avec le monde agricole, voire des problèmes d'attractivité ou de concurrence d'agglomérations plus importantes.

Face aux difficultés, les maires pointent un déficit d'information et d'accompagnement



- **Par rapport à la réglementation**

- **Sur la valeur et le potentiel de ces zones :**

un sur deux n'est pas en mesure aujourd'hui d'évaluer



ni « la valeur financière des fonciers économiques » de son territoire

(50%)



ni « leur potentiel d'attractivité et de développement pour les entreprises »

(45%)

... Difficile dans ces conditions de calibrer les projets de transformations.

Comment combiner sobriété foncière et développement économique ?

Citation

« Avec le ZAN qui fait grimper les coûts, le surcoût écologique des nouvelles constructions, **le foncier de plus en plus cher** et les coûts de construction qui augmentent aussi, **le modèle aménageur tel qu'on l'a connu est arrivé au bout** »



Michel BISSON | Lieusaint

Maire, vice-président de l'EPCI Grand Paris Sud