



Vallée de la Seine

www.vdseine.fr

Co-organisé avec



COMPTE-RENDU

VALORISER LE FONCIER ÉCONOMIQUE EN VALLÉE DE LA SEINE

mardi 10 octobre 2017
Préfecture d'Île-de-France



Préambule

Améliorer la connaissance des enjeux et du contexte fonciers



Écopole (78) © Quintet

Le Contrat de Plan Interrégional État-Régions (CPIER) « Vallée de la Seine » développe une stratégie d'ensemble articulée autour de trois axes principaux :

- La gestion de l'espace et le développement durable ;
- La maîtrise des flux et des déplacements ;
- Le développement économique, l'enseignement supérieur et la recherche.

Sur le premier axe concernant la gestion de l'espace et le développement durable (fiche action 1.4), un volet connaissance du foncier économique, en vue de réaliser les projets d'aménagement dans les meilleures conditions, a été identifié.

En effet, la réalisation de cet objectif passe en particulier par la valorisation de l'offre foncière à vocation économique en particulier sur des espaces de renouvellement urbain stratégiques.

Un partenariat opérationnel et pérenne entre les CCI et l'IAU Île-de-France

Au regard de l'expertise des Chambres de Commerce et d'Industrie (CCI) sur ce sujet, les Établissements Publics Fonciers (EPF) de Normandie et d'Île-de-France, maîtres d'œuvre de cette action pour le compte des Régions et de l'État, ont sollicité la

CCI Normandie pour concevoir une base de données des disponibilités foncières en zones d'activités économiques (ZAE) sur la base de l'observatoire des CCI existant en Normandie en partenariat avec la CCI Paris Île-de-France et l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme d'Île-de-France (IAU).

Les travaux ont débuté en 2016 en se concentrant sur deux actions :

- La reprise / consolidation / adaptation de l'observatoire des ZAE des CCI ;
- L'appréciation de la faisabilité à l'échelle du CPIER et des territoires à enjeux.

En 2017, et afin d'alimenter la base de données des disponibilités foncières, un forum consacré à la connaissance de l'offre existante et au suivi de la commercialisation du foncier économique a été organisé le 10 octobre, sous l'égide du Préfet Philizot.

Ce forum sur la valorisation du foncier économique en Vallée de Seine avait pour but de mobiliser les acteurs des territoires, développer la connaissance actuelle de l'offre existante du foncier économique et la collecte de données ; car la capacité d'un territoire à mobiliser du foncier conditionne l'arrivée des investisseurs et le développement d'activités économiques.

Sommaire



Le foncier économique, un enjeu stratégique pour le développement de la vallée de la Seine	4
Quels outils pour convaincre les investisseurs ? <i>Présentation des dispositifs régionaux existants en matière de connaissance foncière des zones d'activités</i>	6
Table ronde sur les différents usages de la donnée foncière <i>François Philizot, Délégué interministériel au développement de la vallée de la Seine</i> <i>Michel Valache, Président de Paris Seine Normandie®</i> <i>Antoine Berbain, Directeur général délégué d'Haropa</i> <i>Jean-Philippe Briand, Directeur adjoint de l'Agence d'Urbanisme de Caen Normandie Métropole</i>	11
Quels avantages d'un travail collaboratif sur le foncier économique en vallée de la Seine ? <i>Synthèse</i>	17

Le foncier économique, un enjeu stratégique pour le développement de la vallée de la Seine

François Philizot, Délégué interministériel au développement de la vallée de la Seine



François Philizot

Ce forum est le tout premier évènement consacré au foncier économique à l'échelle de la vallée de la Seine. Les travaux d'Antoine Grumbach, sur la dynamique des villes-mondes et la place du commerce international, rappellent que la démarche « vallée de la Seine » se déploie depuis maintenant dix ans dans une perspective la plus globale possible en intégrant un certain nombre d'enjeux communs comme l'importance des flux commerciaux, la place des ports et de la logistique. Mais résumer la vallée de la Seine à ces seuls enjeux serait une erreur. Le tourisme, par exemple, trouve une place particulière. C'est la raison pour laquelle, un certain nombre d'actions ont été déployées dans le cadre du Contrat

de Plan Interrégional État-Région (CPIER). De même pour les continuités écologiques qui feront l'objet de grands projets de la Délégation interministérielle au développement de la vallée de la Seine à partir de 2018. La traduction de ces actions répond ainsi à la diversité du territoire et de son potentiel économique.

La vallée de la Seine ne résume pas tous les enjeux de développement de l'Île-de-France et de la Normandie, ne serait-ce parce que le territoire ne couvre pas juridiquement l'ensemble des deux régions. Mais il faut savoir trouver, domaine par domaine, les points d'entrée qui permettent de tirer l'ensemble du système vers le haut ; c'est ainsi qu'est construit le CPIER.

Il est important de connaître dans quelles mesures la coopération entre l'Île-de-France et la Normandie est pertinente afin de renforcer les dynamiques existantes sur le territoire. C'est ici tout le sens de l'architecture du premier axe du Contrat de Plan État-Région : la gestion de l'espace. C'est une ambition réelle qui se traduit par la création, dans un premier temps, d'une dynamique de coopération thématique par thématique. L'engagement financier de l'État et des régions s'élève à 36 millions d'euros. On parle ici de l'État au sens large puisque le préfet Philizot y inclut l'agence de l'Eau Seine Normandie et les Régions.

Cette ambition commune passe notamment par la création de dispositifs d'observation pérennes de programmation des études. Ces dispositifs ont pour avantage de rassurer dans un contexte de contraintes financières qui s'impose à tous. Ces dispositifs permettent également de travailler ensemble, entre l'État, les Régions, les agences d'urbanismes, les principales intercommunalités..., afin de partager la

connaissance, de construire une vision commune et de la diffuser.

L'observation du foncier économique n'échappe pas à cette dynamique. Dans le domaine du foncier, l'objectif est à deux niveaux. C'est à la fois mieux comprendre ce qui se passe, aller au-delà du sentiment général d'un foncier abondant sur la vallée de la Seine, mais aussi dépasser ce sentiment qui induit un mauvais usage de celui-ci, en comprenant mieux les dynamiques du marché avec une volonté de ciblage permanent autour de l'économie. Il ne s'agit pas d'intervenir sur l'ensemble du marché du logement qui a ses propres lois et outils par exemple. Enfin, il faut identifier les territoires qui ont été qualifiés de façon un peu facile, de stratégiques, à l'échelle de cet espace ; c'est à dire sur les sites qui

ont une valeur particulière au regard des enjeux de développement économique de la vallée de la Seine...

Il est important de pouvoir offrir quelque chose de plus attractif aux opérateurs économiques. L'identification d'espaces stratégiques c'est de la même façon éviter la dispersion des concurrents inutiles. La concurrence territoriale est toujours présente, mais la construction d'un produit vallée de Seine permet d'être plus attractif comme ce qui a été fait depuis des décennies en matière de logistique. Les Pays-Bas ont construit à l'amont du port de Rotterdam toute une chaîne de réflexion de l'offre de promotion qui s'étend jusqu'à la Ruhr, à l'instar de ce que fit de la même façon Anvers à partir de la construction du canal Albert dans les années 30, dans une démarche qui est une démarche de long terme.

Le préfet François Philizot a terminé son allocution en évoquant un travail complexe et exigeant, mais surtout porteur d'avenir qui doit se nourrir de tous les échanges. Ce dispositif ne peut donc fonctionner que s'il est sous tendu par une dynamique d'échanges.

Verbatim

« C'est une invitation constante à la modestie que de faire une opération interrégionale avec un partenariat large »

« Avoir une meilleure approche du foncier c'est construire une politique d'intervention plus intelligente, savoir mieux dépenser l'argent public »

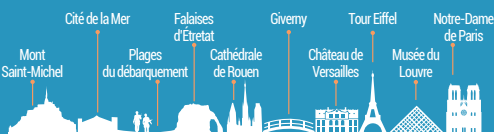
« Créer une culture, une vision commune de ce territoire »

LES CHIFFRES-CLÉS DE LA VALLÉE DE LA SEINE

PIB : 571 milliards d'€



10 lieux touristiques emblématiques



5,4 millions
d'emplois salariés



1^{er} complexe portuaire français



91,9
milliards d'€
d'export



883 000
entreprises



11 millions
d'habitants



600 km de côtes



Quels outils pour convaincre les investisseurs ?

Présentation des dispositifs régionaux existants en matière de connaissance foncière des zones d'activités

*Jérôme Rigaudière et Laurent Lesimple, CCI Normandie
Jean-François Saigault, IAU Île-de-France*

La situation en Normandie

Les CCI travaillent sur le sujet du foncier depuis plus de vingt ans. Trois grandes étapes sont à retenir :

La première étape est un travail d'enquête auprès des aménageurs pour recenser les zones d'activités. Cela a abouti à des sites web de bourses des terrains dans la Manche, dans l'Eure et à Rouen.

La deuxième étape est le travail sur la sémantique,

sur la méthodologie avec un partage et une validation d'un vocabulaire commun sur les disponibilités foncières. Ce travail est toujours en cours.

La troisième étape est la mutualisation des outils CCI, le partage avec la CCI Paris Île-de-France et le travail d'harmonisation avec l'IAU dans le cadre du CPIER avec des adaptations de modèles de données, de l'architecture technique...



De gauche à droite : Jean-François Saigault, Jérôme Rigaudière et Laurent Lesimple

Quelles données pour observer ?

3 grandes briques fonctionnelles constituent le cœur opérationnel de l'observatoire :

1. Les périmètres des ZAE et les tranches d'aménagement ;
2. Les parcelles qui composent ces tranches (parcelles cadastrales ou unités foncières appartenant à une même entreprise) ;
3. Les entreprises implantées.

Il s'agit d'un observatoire sur tout type de foncier d'activité (zones d'activités industrielles, logistiques, pôles commerciaux périphériques) qui recense les zones faisant l'objet d'une procédure d'aménagement ainsi que les grands sites isolés et les zones de fait...

Un certain nombre d'indicateurs peuvent être ensuite calculés : surfaces aménagées et à aménager, surfaces cessibles et non cessibles, surfaces vendues, surfaces disponibles...

Quelles données disponibles au sein de l'observatoire des CCI de Normandie ?

- 900 zones (dont 700 existantes et 200 en projet) ;
- 10 000 entreprises géolocalisées ;

Ces zones d'activités représentent 250 000 emplois et occupent 0,5 % de la superficie de la Région Normandie, soit 14 000 ha.

Ces données permettent notamment de tordre le

coup à un certain nombre d'idées reçues comme la consommation du foncier pour le développement des activités économiques excède la part utilisée pour le logement ou encore qu'il existe en France une offre pléthorique de zones d'activités : en Normandie, ce sont les grandes emprises foncières qui sont une ressource rare. L'offre est souvent inadaptée aux besoins des entreprises.

Quels outils existants ?

L'observatoire s'appuie sur un Système d'Information Géographique et sur une base de données PostGre SQL/Post GIS. Un moteur de recherche «grand public» est également disponible sur le site internet www.ccibaseco-normandie.fr.

Ce moteur de recherche permet :

- de localiser les ZAE selon leur vocation (industrielle, commerciale, tertiaire...) ;
- de localiser les entreprises implantées ;
- de trouver un terrain disponible en fonction de sa taille et de son prix.

Deux modèles alimentent l'observatoire selon les territoires :

1. collecte de la donnée en interne par les collaborateurs CCI ;
2. implication importante des partenaires.

Les CCI sont ainsi producteurs, collecteurs et diffuseurs de la donnée (rôle d'ensemblier de la donnée).



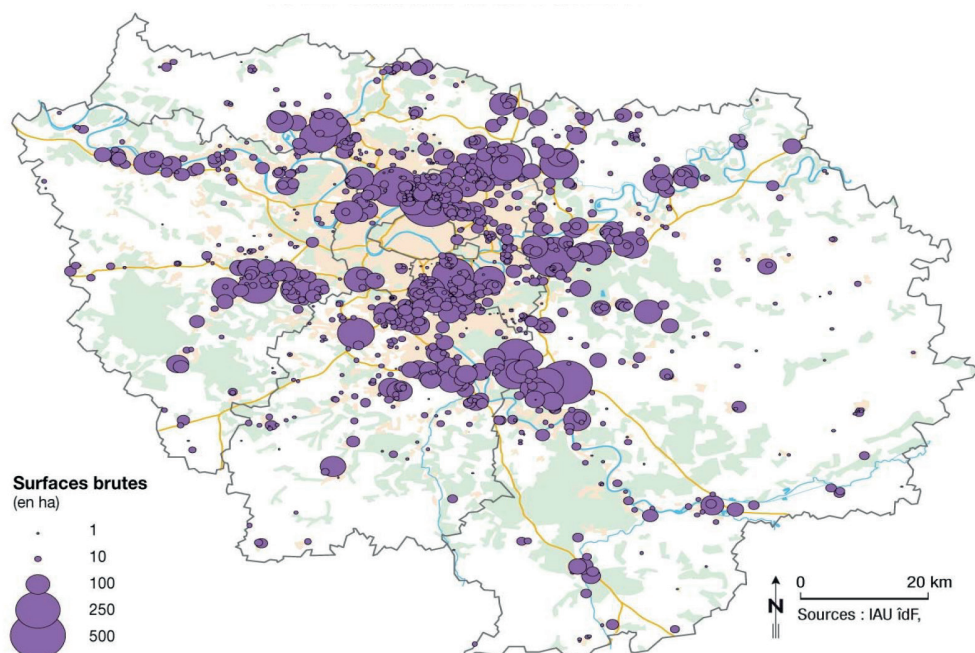
La situation en Île-de-France

L'Île-de-France compte sur son territoire 1 500 zones d'activité, totalisant 32 000 hectares bruts et accueillant plus d'un million d'emplois.

Le stock de terrains disponibles représente 2 400 hectares répartis dans 300 zones d'activité, ce qui est très élevé sachant que le rythme de consommation

foncière est en moyenne de 270 hectares par an.

Le développement économique des zones d'activité de la région Île-de-France fait l'objet d'une observation quasi permanente depuis 25 ans et s'appuie sur la constitution d'une base de données établie par l'IAU.



Les données ont été obtenues grâce aux enquêtes menées auprès des aménageurs, des communes, des établissements publics, des chambres consulaires, des sociétés d'économie mixtes locales et départementales et des aménageurs privés. Un recensement a lieu chaque année ou tous les deux ans ; le dernier date de 2015-2016.

Les enquêtes réalisées ont permis deux types de recensements : le recensement des zones d'activité existantes et le recensement des rythmes de commercialisation.

Concernant le recensement des zones d'activité existantes, trois niveaux sont à distinguer :

1. les zones d'activité actives : zones d'activité en cours de commercialisation qui offrent des terrains disponibles ;

2. les zones d'activité terminées : zones dont la commercialisation est achevée et qui ne disposent plus de réserves foncières ;

3. les zones d'activité en projet : elles correspondent aux nouvelles zones d'activité avec des terrains qui sont commercialisables sur du très court terme (zones d'activités qui sont en phase de pré-commercialisation ou en phase de lancement).

Concernant le recensement des rythmes de commercialisation, il s'agit d'un recensement annuel des actes de vente authentiques afin d'évaluer la demande satisfaite. Cette observation a permis de mieux apprécier le développement des zones d'activité économiques à l'échelle régionale et de mieux cerner l'état du marché des zones d'activité, ses caractéristiques ainsi que ses perspectives d'évolution.



La base de données et ses évolutions

L'ensemble des informations collectées a permis la constitution d'une base de données ZAE développée sous ACCESS et jusqu'alors intégrée dans VISIAU Economie, outil de cartographie interactive dédié au développement économique en Île-de-France.

La BD ZAE sera à court terme intégrée dans une nouvelle application nommée Cartoviz.

Cartoviz est une application de cartographies interactives qui offre un accès renouvelé à une information géographique de référence sur l'Île-de-France. Développée par l'IAU ÎdF en partenariat avec Esri France, Cartoviz propose une trentaine de cartes augmentées par de la datavisualisation pour une découverte simplifiée des enjeux et dynamiques territoriales.

La base de données ACCESS comprend de multiples champs à savoir :

- Nom de la commune et du département ;
- Nom de la zone et date de création ;
- Date de fin de commercialisation ;
- Superficies (brute, cessible, commercialisée, disponible) ;
- Taille des lots (minimum - maximum) ;
- Prix (minimum - maximum) ;
- Vocation et desserte ;
- Rythmes de commercialisation (ventes annuelles par ZAE) - Actes de ventes authentiques.

Les données issues des divers recensements ZAE n'ont pas pris en compte :

- Les espaces industriels de fait diffus dans le tissu urbain et mal structurés ;

- Les zones ayant une vocation spécifique telles que les zones d'activités agricoles ;

- Les entrepôts à l'air libre situés hors ZAE ;

- Les espaces affectés à des activités de bureaux ;

- Les opérations de locaux d'activités en « blanc » hors ZAE.

Le positionnement du territoire Seine Aval

La répartition spatiale des ZAE à l'échelle régionale fait apparaître trois axes principaux de développement :

- Un axe Sud : Saint Quentin-en-Yvelines, Evry, Sénart ;
- Un axe Est : Massy, Orly, Marne-la-Vallée ;
- Un axe Nord : Seine Aval, Cergy-Pontoise, Roissy CDG (incluant notamment les communes d'Argenteuil, Gennevilliers et Saint-Denis).

Concernant l'offre dans la partie Nord et Ouest parisien (Yvelines, Val d'Oise, Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis), on dénombre près de 15 000 ha affectés au développement des ZAE (soit près de la moitié de la superficie totale régionale), et un peu moins de 1.000 ha de surfaces disponibles (soit 1/3 du total régional).

Concernant l'offre dans la vallée de la Seine (axe Seine Aval), on dénombre près de 1.500 ha affectés au développement des ZAE et près de 200 ha de terrains disponibles (représentant entre 5 et 10 % de l'ensemble régional). 60 ZAE sont présentes en Seine Aval.

Les évolutions à venir

La BD ZAE va s'enrichir. De nouvelles actualisations seront nécessaires afin de disposer d'un outil performant permettant de répondre à l'attente des utilisateurs, et notamment aux besoins d'implantation des entreprises dans la vallée de la Seine Aval.

Les perspectives Axe Seine

Logistique Seine-Normandie coopère depuis plus de 10 ans avec les partenaires de Normandie et de l'ouest de l'Île-de-France pour recenser et analyser l'offre foncière et immobilière logistique, ainsi que les coûts inhérents à ces implantations (prix et fiscalité).

Ainsi, dans le cadre des travaux du CPIER et en partenariat avec HAROPA, CCI Normandie et Paris Seine Normandie®, LSN promeut l'attractivité du territoire et son excellence logistique. Ce travail propose, chaque année, un état des disponibilités foncières logistiques. Il s'agit donc ici d'un des usages de l'utilisation de la donnée foncière et illustre parfaitement la dynamique partenariale. Cependant, il faut pouvoir disposer d'un observatoire pérenne.

Les enjeux de l'observation sont donc de 4 ordres :

1. L'harmonisation des méthodes et des données. Le travail a déjà été entrepris par la création de passerelles entre les bases existantes d'Île-de-France et de Normandie. Il existe donc une possibilité

de faire communiquer les bases de données entre elles ;

2. L'actualisation la donnée. Elle se fait avec la participation du réseau des partenaires donc avec un esprit de coopération. La coopération doit venir des agences d'urbanisme, des établissements publics foncier des CCI et des EPCI qui ont la compétence économique. Ce sont les EPCI qui programment les zones d'activité, qui connaissent les parcelles disponibles et les parcelles sous compromis de vente... ;

3. La dynamique partenariale ;

4. L'appropriation par les développeurs.

En conclusion, le partage du support technique et du support méthodologique est en cours. La mutation des outils comme Cartoviz ou CCI Baseco permettent la diffusion, le partage et l'échange d'information.

Le CPIER est donc un levier pour fiabiliser les informations.

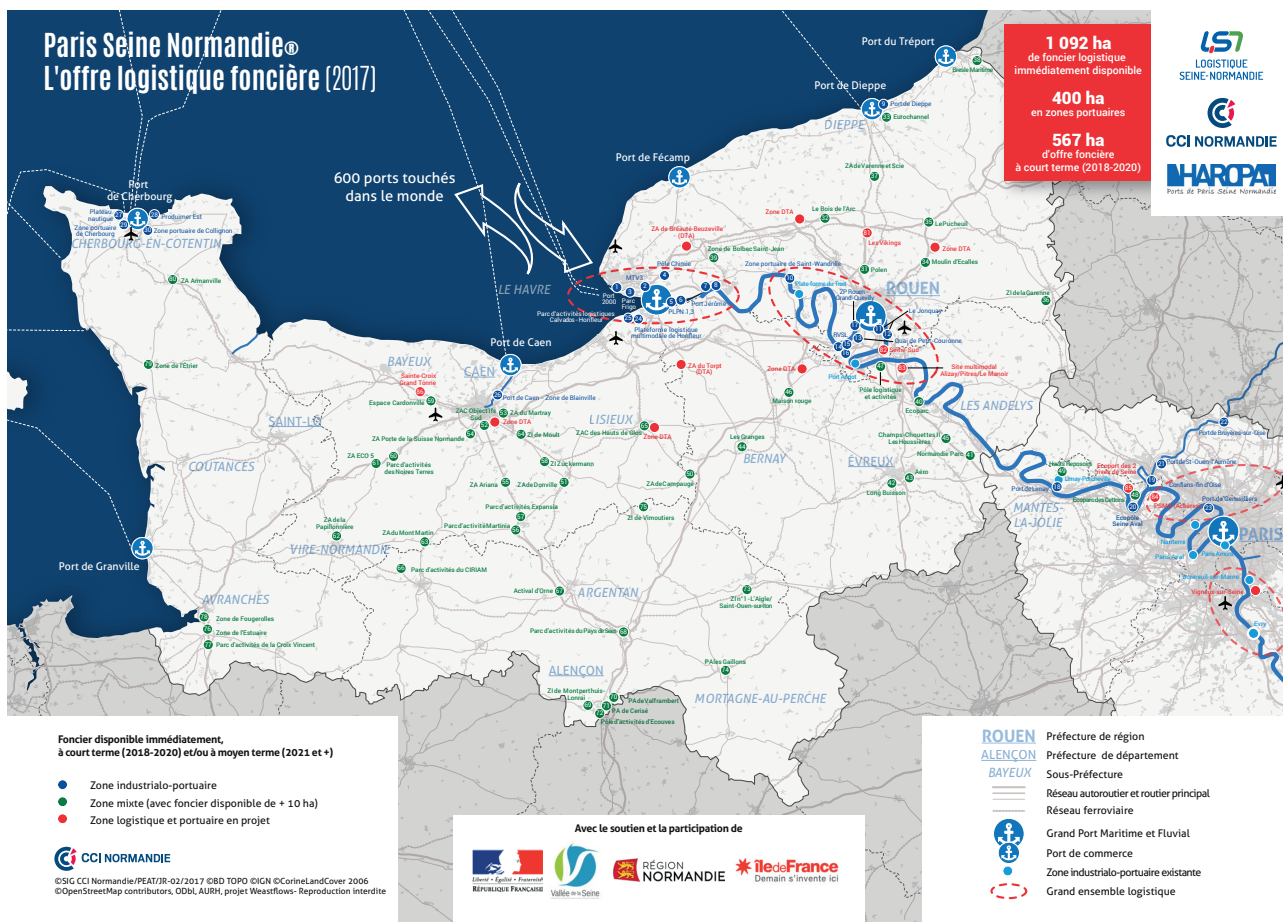


Table ronde sur les différents usages de la donnée foncière



François Philizot, Délégué interministériel au développement de la vallée de la Seine

Michel Valache, Président de Paris Seine Normandie®

Antoine Berbain, Directeur général délégué d'Haropa

Jean-Philippe Briand, Directeur adjoint de l'Aucame



Michel Valache

L'usage de la donnée foncière pour les entreprises

Michel Valache précise que l'association Paris Seine Normandie® a été créée par les CCI d'Île-de-France et de Normandie afin de travailler sur le sujet de l'économie de l'axe Seine au sein d'une vision globale qui va du Havre jusqu'à la région parisienne. C'est le sens de « Paris Ville Monde ». Pour y parvenir la « coopération » et le « collectif » sont indispensables.

Cette vision économique passe en premier lieu par les entreprises. Les CCI, en travaillant en étroite collaboration avec les acteurs publics territoriaux, interviennent à plusieurs niveaux, en particulier sur le foncier. Des observatoires ont été créés, plus particulièrement en Seine-et-Marne, et ont notamment enrichi la rédaction d'un rapport sur l'impact foncier de l'industrie de demain.

Michel Valache précise qu'il y a aujourd'hui beaucoup de freins à la création de zones d'activité car les usages et les enjeux autour du foncier sont multiples (activités économiques, habitat, transport, enjeux environnementaux...). Il est donc nécessaire d'anticiper les besoins des entreprises et de penser l'industrie du futur tout comme le e-commerce qui réinvente les chaînes logistiques. Il faut donc trouver des sites pour développer la logistique urbaine et gérer au mieux le « dernier kilomètre ».

Antoine Berbain, quant à lui, rappelle que le foncier est le principal moteur du développement, même dans une économie qui se transforme et qui devient de plus en plus tertiaire.

Haropa est un système portuaire constitué en alliance depuis 2012. Il porte une double ambition :

- constituer un guichet unique pour ses clients y compris pour ceux qui cherchent du foncier portuaire et logistique à l'échelle de la vallée de la Seine ;
- conduire des actions d'amélioration de son offre sur l'ensemble des trois ports et sur l'ensemble du système portuaire pour être véritablement compétitif dans un jeu concurrentiel intense à l'échelle européenne sur les questions industrielles et logistiques.

Les principaux clients d'Haropa sont des industriels, des logisticiens et des chargeurs. Ces derniers viennent chercher quatre composantes d'une offre globale :

- une offre de transport maritime ;
- une offre de transport terrestre (parfois les deux sont couplées dans une offre intégrée, parfois elles sont disjointes) ;

- une offre douanière pour les questions d'exportation et d'importation. Aujourd'hui cette partie de l'offre douanière est grandement numérisée avec un cargo community system à l'échelle de la vallée de la Seine, qui permet aux différents acteurs d'échanger de la donnée de façon dématérialisée et aux douanes d'anticiper sur les opérations de contrôle ;

- une offre foncière.

Sur le foncier, Haropa doit être en capacité de permettre aux entreprises qui sont déjà installées sur les ports de pouvoir continuer à se développer à leur rythme. Haropa doit être capable de proposer à n'importe quel moment des agrandissements en fonction des rythmes de développement des entreprises.

Mais il faut également pouvoir accueillir de nouvelles entreprises, de la valeur ajoutée sur les ports, et de nouveaux trafics pour pérenniser le développement.

Le foncier participe enfin au modèle économique des autorités portuaires. En effet, aujourd'hui, 50 % des revenus d'Haropa sont des revenus fonciers, les autres sont des revenus liés aux droits de ports. Cela représente à peu près 175 millions d'euros de revenus fonciers annuels à l'échelle des trois ports sur la vallée de la Seine. Ces revenus ont l'avantage d'être récurrents, stables, alors que les droits de ports eux sont plus volatiles, plus soumis à la conjoncture. Ces revenus fonciers permettent à Haropa d'avoir une stratégie de développement assise sur un modèle plus stable qu'uniquement les droits de ports. Le foncier est pour Haropa un sujet très important et c'est probablement le principal moteur de son développement économique. Haropa est un aménageur foncier !

Haropa aménage ainsi 15 000 hectares au global mais beaucoup sont des espaces naturels. Plus précisément, 6 000 hectares sont dédiés à l'activité industrielle, logistique portuaire. 800 à 1 000 hectares pour Paris et 5 000 hectares en Normandie.

Les ports, s'ils sont propriétaires du foncier, ne sont pas nécessairement propriétaires de l'immobilier qui y est construit. Dans ces 6 000 hectares, il y a 2,7 millions de mètres carrés de construits. Sur ces 2,7 millions nous avons environ 2 millions qui sont propriété des entreprises qui ont choisi d'investir sur



Antoine Berbain

l'espace portuaire pour leur développement, pour lesquels elles ont des droits réels. Environ 700 000 mètres carrés sont directement propriété des ports, et les investissements privés sur les ports continuent d'augmenter.

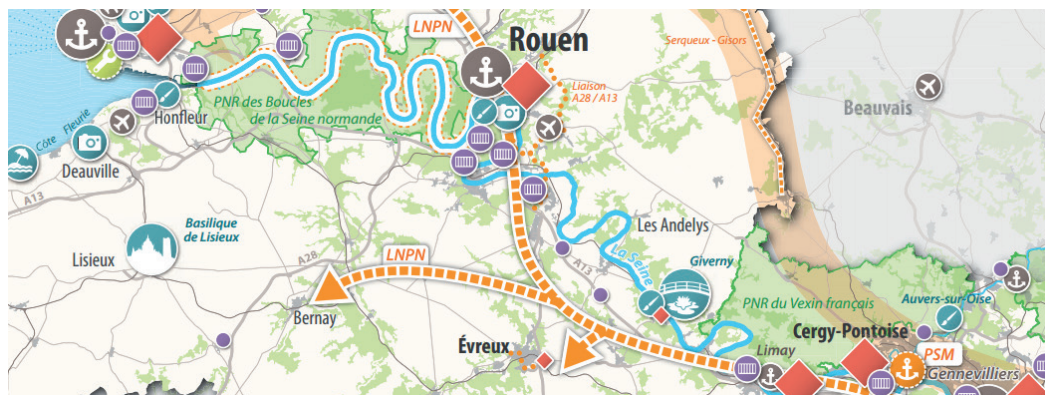
Par exemple, un promoteur immobilier a investi récemment 60 millions d'euros pour développer un entrepôt logistique à étages sur le port de Gennevilliers. Cela montre que, principalement tourné vers le e-commerce et la distribution de l'agglomération parisienne, il est possible de faire dense y compris dans la logistique en première couronne d'agglomération parisienne.

Haropa Solutions

Haropa a deux métiers principaux.

Le premier est celui d'aménageur. Pour aménager les zones d'activité portuaires, il faut anticiper sur les besoins fonciers et immobiliers des filières économiques qui sont clientes des ports. Il s'agit donc de développer une vision sur leurs propres besoins car les opérations d'aménagement foncier sont très longues : il faut au minimum cinq ans pour mettre du foncier sur le marché.

Le second métier est celui de commercialisateur. Pour cela, Haropa a développé un site internet, Haropa Solutions, qui a été mis en ligne en 2017. Ce site est un moteur de recherche qui permet d'avoir accès à l'ensemble de l'offre disponible sur les trois ports et sur les ports secondaires. Sur ce site il y a



350 disponibilités foncières ou immobilières. A l'aide du moteur de recherche une sélection est possible en fonction du besoin.

Cela répond à deux enjeux pour Haropa. Le premier qui est d'être un guichet unique de présentation de l'offre, et le second qui est de répondre à une contrainte réglementaire parce qu'Haropa est un gestionnaire de domaine public. Le domaine public doit être mis à disposition du monde économique de façon transparente via une obligation de publicité sur la disponibilité de l'offre foncière dont Haropa dispose.

Le regard des agences d'urbanisme

Jean-Philippe Briand précise les trois grandes missions de l'agence d'urbanisme de Caen Normandie Métropole (Aucame).

Une première mission concerne l'observation du territoire sous toutes ses facettes à l'échelle de Caen et de sa région. L'habitat, le foncier, l'économie, le social, la démographie font l'objet de l'observation.



Jean-Philippe Briand

La deuxième mission consiste à accompagner les élus dans l'élaboration de leurs politiques publiques. L'Aucame est notamment engagée sur la révision du SCoT et l'élaboration du PLH de Caen-la-Mer.

Une troisième mission concerne la prospective afin d'anticiper les mutations.

La création d'un observatoire économique remonte à deux ans. La vocation première était la connaissance du tissu économique, de percevoir ses mutations et ses mouvements. Dans un premier temps, cela concernait les zones d'activité de la communauté d'agglomération de Caen-la-Mer, qui maintenant est devenue une communauté urbaine. Il faut savoir que les zones d'activité sur Caen la Mer représentent la moitié de l'emploi ; cela montre l'importance économique de ces zones dans le développement territorial.

L'Aucame a donc constitué une base de données exhaustive de tous les établissements du territoire en signant des partenariats avec notamment la CCI, la MSA, les URSSAF et les services de l'État.

Les entreprises ont été géolocalisées, puis une visite systématique de terrain a permis de vérifier leur existence et d'observer l'ensemble des terrains pour effectuer un état du foncier.

Concrètement, l'Aucame a pu identifier les terrains libres et occupés, les établissements vacants, réutilisables ou en friche. A partir des ces informations, le développement d'une application internet a été lancé. Celle-ci est compatible avec CCI Baseco car il s'agit de la même technologie. Une des clauses du partenariat développé avec la CCI était la conception d'un kit sur la région caennaise et son intégration en l'état dans CCI Baseco.

On peut noter une différence entre le travail d'observation des agences d'urbanisme et le travail des aménageurs et des développeurs qui utilisent ces données pour mener à bien leurs actions. De ce fait, les définitions du foncier sont différentes pour la CCI et l'agence d'urbanisme. Tout terrain libre est considéré par l'agence comme étant disponible à la différence du développeur qui connaît bien les zones d'activité et sait par conséquent si le terrain est cessible ou non. Cette information ne figure donc pas dans l'application source des ZAE géré par l'Aucame.

En résumé, chaque année un état des lieux de la situation est réalisé afin d'actualiser la donnée.

Un premier travail, en 2016, a concerné 33 zones intercommunales de Caen-la-Mer. En 2017, le travail a été réalisé sur l'ensemble de la communauté urbaine soit 92 zones et a été ensuite élargi à tous les EPCI situés dans le pôle métropolitain. Aujourd'hui l'agence d'urbanisme suit 128 zones, ce qui représente environ 3 000 hectares aménagés ou aménageables.

Un système d'observation centralisateur de toutes les données disponibles ?

François Philizot indique qu'il ne s'agit pas ici de monter un méga système d'observation. Il s'agit, au contraire, à partir des coopérations existantes de faire converger des outils fonctionnant sur des points de vue différents. Le point de vue d'Haropa qui ne vend pas du foncier mais qui le met à disposition contre paiement n'est pas le même que celui de l'Aucame qui observe, qui regarde fonctionner un marché mais qui n'est pas directement opérateur.

Du fait de ces points de vue différents, il faut faire en sorte que les passerelles fonctionnent mieux et que les réponses soient adaptées aux différents usages.



De gauche à droite : Jean-Philippe Briand, François Philizot, Michel Valache et Antoine Berbain

Le paysage est aujourd'hui partiellement structuré, ce qui permet à cette démarche de gagner un temps considérable dans son élaboration. L'objectif est, à partir de ce travail commun, de réussir à renforcer les passerelles, les systèmes d'échange et de préciser un certain nombre d'informations pour que l'outil soit pleinement opérationnel au regard des besoins des différents intervenants.

Développer une culture commune

François Philizot prend l'exemple de la logistique. Cette fonction intéresse les deux régions car il y a des besoins en immobilier qui sont d'ailleurs tout aussi importants aujourd'hui qu'hier.

Sur la vallée de la Seine Aval en particulier, il y a beaucoup de zones anciennes, où se pose un enjeu de mutation. Il est donc nécessaire de savoir, par l'observation, comment faire évoluer ce patrimoine plutôt que d'aménager ex nihilo sur des territoires qui pourraient paraître plus facilement mobilisables.

L'enjeu de la densification est également très prégnant. Si l'on prend l'exemple de la logistique urbaine, il y a deux sujets à traiter : comment densifier l'usage du foncier et comment maintenir du foncier d'activité en zone dense ? On a tendance à envoyer le foncier d'activité en périphérie. Or nous en avons encore besoin en zone dense pour des questions logistiques par exemple. Il est donc nécessaire de travailler sur toutes ces problématiques qui sont des enjeux communs à tous ces territoires. Et à partir de ce système d'analyse, au-delà de l'information brute sur ce qui est disponible, on peut construire une information sur les pratiques, la façon dont l'usage du foncier évolue.

Avoir une approche globale en terme de filière

François Philizot affirme qu'il s'agit également d'un élément important parce que nous avons des logiques de cohérence à l'échelle du territoire. C'est évident pour la logistique, l'Île-de-France au sens large, est le premier bassin de chalandise avec des ports normands.

Donc il y a un enjeu logistique qui se joue à cette échelle territoriale et qui passe par cette offre foncière, des chargeurs de la distribution vis-à-vis des ports normands. C'est également vrai dans les grandes filières industrielles : l'aéronautique est implantée sur l'ensemble de ce territoire et ses acteurs rappellent régulièrement qu'il y a plus d'emplois dans l'aéronautique entre Île-de-France et Normandie qu'entre Midi-Pyrénées, sur l'ancienne région, et Aquitaine. Nous avons des systèmes industriels organisés à l'échelle de l'Île-de-France et de la Normandie. Par exemple avec la cosmétique, sur un horizon un peu plus large pour la pharmacie, qui est très présente en Normandie avec des centres de recherche et quelques centres de production en Île-de-France. Il y a donc un intérêt évident d'avoir autour de ces grands secteurs d'activité cette approche immobilière et foncière, coordonnée.

Le partage de la donnée

Pour Antoine Berbain, le principal enjeu de l'observatoire est le partage de la donnée tout en étant utile aux différents acteurs afin de répondre aux besoins des différents marchés susceptibles d'utiliser ce foncier. Les collectivités locales y verront une façon de réfléchir à la planification de l'espace, au secteur à développer, au secteur en développement. Les opérateurs que nous sommes y verront des occasions de développement et d'organisation de ce développement.

Antoine Berbain évoque également l'enjeu environnemental et le principe « Eviter, Réduire, Compenser (ERC) ». Haropa a adopté un schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE), à l'échelle de la vallée de la Seine, qui prévoit des systèmes de compensation par rapport aux aménagements fonciers réalisés. Antoine Berbain propose d'associer à cet observatoire des zones d'activités économiques une dimension relative à la biodiversité pour aider les aménageurs à constituer leurs compensations environnementales.

Un partenariat gagnant-gagnant

Jean-Philippe Briand souligne qu'à la création de l'observatoire, l'Aucame s'est appuyée sur les savoir-faire des autres agences. Une convention tripartite a également été signée entre la CCI Normandie, la CCI Caen Normandie et l'Aucame. La convention prévoit la fourniture gratuite du fichier des entreprises de la CCI, un partage de savoir-faire, la capitalisation de l'expérience CCI Baseco et en contrepartie l'Aucame transmet les données issues de l'observatoire des ZAE.

Ce partenariat gagnant-gagnant permet ainsi un gain d'efficacité dans la construction d'un outil d'aide à la décision pour les élus du territoire en termes de politique publique, donc contribue au développement territorial. L'absence d'observatoire est en revanche préjudiciable pour les collectivités qui n'en disposent pas, car elle donne l'illusion, dans CCIBaseco, qu'il n'existe pas de foncier disponible sur leur territoire.

François Philizot rappelle qu'il est évident qu'il y a une forme de concurrence territoriale dès que l'on parle d'activité.

En effet, si nous nous plaçons dans la position des élus locaux, qui sont dépositaires des espoirs de développement de leur territoire, il est logique qu'ils cherchent, au-delà même des aspects de ressource fiscale ou financière, à attirer des activités. Il y a aussi, du côté des entreprises, ou de certaines d'entre elles, une volonté de mettre en compétition des territoires. Par exemple, à partir d'une analyse multicritères, un opérateur international de logistique regardera l'offre du Havre et l'offre d'Anvers notamment.

Cependant, nous essayons de porter à travers cette démarche vallée de la Seine appliquée au

foncier, l'idée qu'en ayant une offre construite et structurée ensemble, nous serons plus attractifs collectivement et que pour toute une série de fonctions, d'activités, il y a un intérêt à retenir cette échelle qui paraît anormalement large au regard de nos pratiques habituelles. Donc il faut faire cet effort car on voit bien, on le sait à travers la logistique, on le sait aussi à travers les filières industrielles, que s'il n'y a pas ce travail de coopération, c'est toute une filière qui s'affaiblit à l'échelle du grand territoire. Et à partir de cette compréhension des enjeux, on a des chances de donner à chacun sa place.

Michel Valache précise que, par essence, la concurrence est bénéfique. Néanmoins, l'essaimage des zones d'activités est préjudiciable au développement car il n'y a pas de modélisation économique d'ensemble et pas de cohérence.

Aujourd'hui, le foncier est la base du système économique, il faut donc le préserver mais il faut également préserver les entreprises déjà installées et qui apportent une forte valeur ajoutée sur les territoires.

Paris Seine Normandie porte une conviction, celle de ne pas concentrer toute l'économie en bord de Seine. L'Axe Seine va au-delà des bords de rives. Il faut travailler ce sujet pour créer une vraie ambition pour le Grand Paris économique.

PSN va lancer une plateforme où va se concentrer un maximum de données disponibles qui permettront de faire du prédictif tant sur les flux maritimes que sur les transferts fluviaux, sur la logistique camion, sur l'installation du e-commerce... La première étape est de rassembler, compiler puis créer l'outil prédictif. Cette plateforme se nomme Seine Valley Community System.





De gauche à droite : Jean-Philippe Briand, François Philizot, Michel Valache et Antoine Berbain

L'intérêt de la mutualisation

Jean-Philippe Briand insiste sur l'intérêt de la mutualisation. Mais il observe que les territoires bien dotés en ingénierie ont la possibilité d'avoir une observation de qualité. Au contraire, les territoires plus petits n'ont pas les ressources pour gérer de tels observatoires. C'est pourquoi l'Aucame a élargi son observatoire à l'ensemble de ses membres. Les collectivités périphériques sont ravies de découvrir un outil qu'elles n'avaient pas pu mettre en place faute de temps et de moyens. L'observatoire des ZAE va donc servir l'ensemble de la région caennaise.

Il y a plusieurs échelles de développement de la vallée de la Seine, mais plus on s'en éloigne, plus le développement peine à arriver. Il y a également cette échelle de proximité des territoires et la mutualisation des moyens à une échelle large doit permettre aux territoires démunis d'avoir localement accès à une plateforme d'observation qui leur soit utile.

Cette démarche doit inciter l'ensemble des acteurs à se mobiliser pour contribuer à la construction de cet observatoire. Michel Valache indique que le développement qui se cristallise peut-être plus facilement sur la vallée de la Seine doit venir également irriguer l'intérieur des terres.

La différence entre l'outil développé à Caen et celui d'Haropa est qu'il s'agit d'un outil commercial. Il y a naturellement la question de la concurrence entre les territoires mais généralement les prix sont assez différents et quand on s'implante à un endroit c'est parce qu'on y a trouvé un équilibre multicritères.

Pour avoir un ordre de grandeur, les prix sont des prix de location du foncier qui varient fortement entre le Havre, Rouen et Paris. A Paris on va approcher les 20 euros du mètre carré par an pour s'implanter sur le port de Gennevilliers. Au Havre c'est environ

2,50 euros. Par le jeu de la concurrence, car il peut y avoir de la concurrence sur ces terrains, le prix peut monter naturellement et ne pas descendre en dessous de ces minimums qui sont fixés par les autorités portuaires et qui correspondent à leur propre équilibre économique.

Haropa indique également sur son site, par souci de transparence, les éléments de fiscalité locale qui s'appliquent sur les différents biens.

François Philizot évoque la logique de cet observatoire qui est de servir à l'offre territoriale très directement, en proposant différents outils adaptés aux différents acteurs. Parmi ces acteurs, il y a les intercommunalités : le niveau premier des politiques de développement économique.

Un autre horizon est celui de l'international avec la question de vendre son territoire auprès de nombreux opérateurs internationaux dans un marché extrêmement concurrentiel. Ce travail a été engagé cette année par le Préfet Philizot pour constituer une offre commune Île-de-France - Normandie avec Business France et les régions afin de répondre à des appels d'offre internationaux.

Nous avons réussi à mettre en place une dynamique de travail entre les aéroports de Paris, Haropa et Business France, malgré des fonctionnements qui sont complètement différents. Antoine Berbain évoquait le prix du foncier au port du Havre. Si nous comparons le prix du foncier au port du Havre logistique et le prix du foncier logistique sur le périmètre d'aéroports de Paris, les échelles de grandeur ne sont pas les mêmes. Donc on voit la nécessité de penser que le foncier que nous observons, sera proposé, mis à disposition, utilisé, consommé par des entreprises, des opérateurs économiques et il faut avoir des réponses qui permettent d'éclairer le choix de l'opérateur économique pour être attractif.

Synthèse



François Philizot, Délégué interministériel au développement de la vallée de la Seine

L'échange d'aujourd'hui reflète, malgré la diversité des points de vue, une convergence de vue. L'ensemble des participants mesure l'importance du partage pour mieux exploiter la masse d'information disponible autour d'un enjeu consistant à créer un outil qui satisfasse un maximum d'acteurs à la fois publics et privés dans le but de favoriser le développement.

Mais avant d'avoir plus de développement économique, il faut faire comprendre qu'un certain nombre d'activités doit garder sa place dans des espaces denses, où l'on a, d'une part, une priorité accordée aux logements, d'autre part, une priorité accordée à la qualité urbaine souvent incompatible avec l'économie traditionnelle.

Quelle que soit l'économie : économie dite

traditionnelle telle que l'industrie 1.0 ou 2.0, l'économie nouvelle, dite dématérialisée, vous aurez besoin de foncier d'immeuble d'activités. Donc nous sommes dans une démarche qui est essentiellement et fondamentalement moderne.

Tous ensemble nous devons nous donner les moyens de répondre à ce défi, dans un environnement où on a tendance collectivement à rejeter tout ce type d'occupation de l'espace dans les périphéries qui sont plus ou moins lointaines et plus ou moins incertaines.

Le Préfet Philizot conclut cette matinée en remerciant les participants pour leur engagement et donne rendez-vous pour d'autres développements autour de cet enjeu majeur du foncier économique.

François Philizot





Vallée de la Seine

www.vdseine.fr

Avec le soutien de



Opération soutenue par l'État

FONDS NATIONAL
D'AMÉNAGEMENT
ET DE DÉVELOPPEMENT
DU TERRITOIRE



RÉGION
NORMANDIE