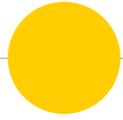


L'aménagement économique en Seine-et-Marne à l'heure de la sobriété foncière



Mardi 18 avril 2023



INTRODUCTION

Mme la Directrice-adjointe départementale des territoires de Seine- et-Marne



PROGRAMME

TEMPS 1 :

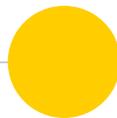
Enjeux de l'aménagement économique en Seine-et-Marne

TEMPS 2 :

Partage de démarches innovantes pour l'optimisation des espaces d'activité

TEMPS 3 :

Point d'actualité sur le développement de la connaissance des ZAE



TEMPS 1

Les enjeux de l'aménagement économique en Seine-et-Marne

DDT 77



Les enjeux de l'aménagement économique en Seine-et-Marne

1. Les espaces d'activités : éléments-clés de l'aménagement
2. Quelques leviers d'action pour l'optimisation des espaces d'activité



Partie 1

Les espaces d'activités : éléments clés de l'aménagement



Quelques chiffres clés

1 429 000

habitants de
la Seine-et-
Marne



466 000

emplois
dans le
département

11,2 %

de chômage



703 000

actifs
dont 89 %
occupés

12 %

de salariés
en emploi
précaire

82 %

des actifs
changent de
commune
pour travailler



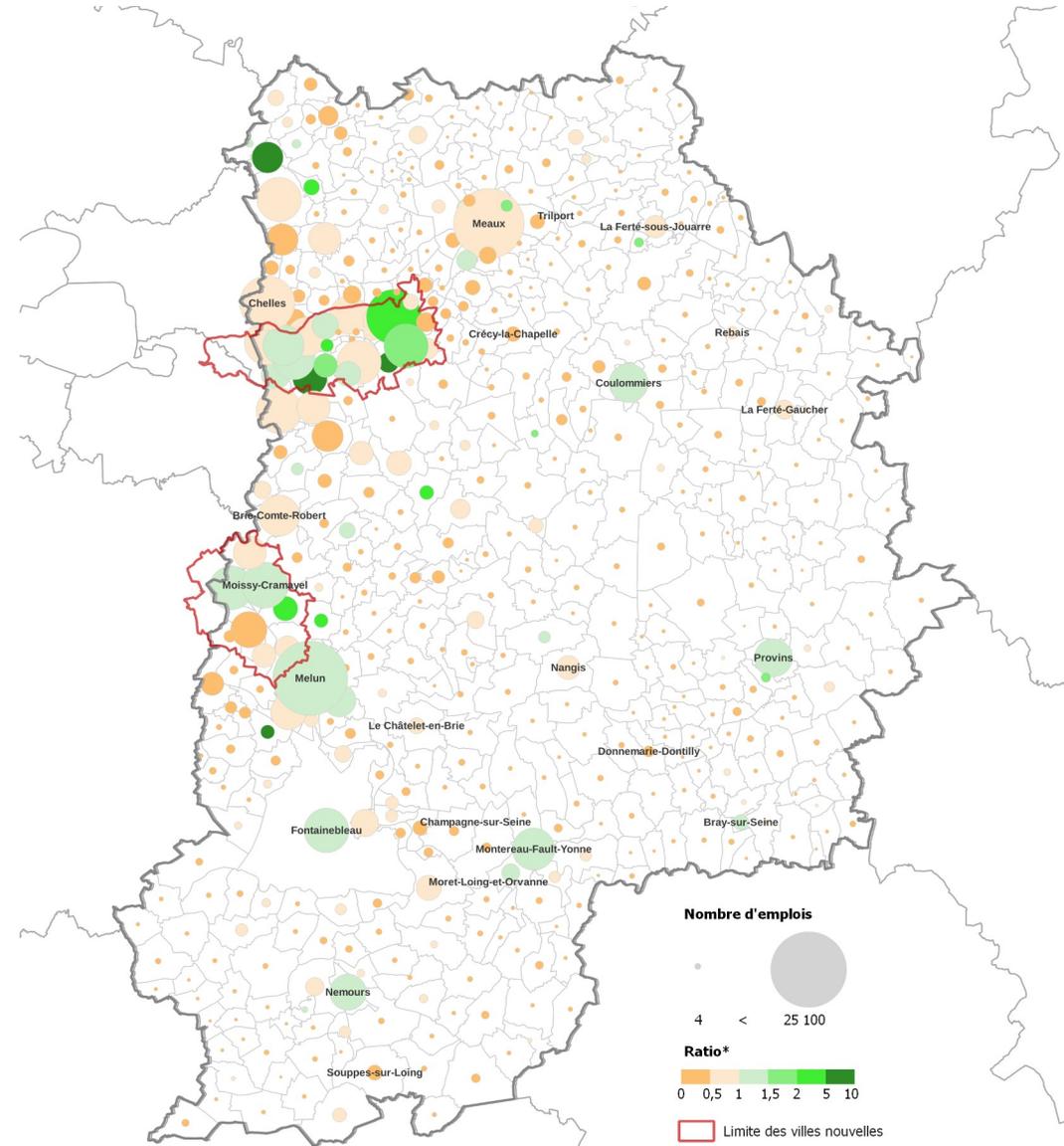
Un espace économique structuré par la Métropole parisienne ...

→ Concentration de l'**emploi à l'ouest** du département.

→ **3 grandes polarités** d'emploi :

- Marne la Vallée,
- Melun et Sénart,
- Roissy

→ Les villes importantes du département :
des **polarités relatives**



* Nombre d'emplois sur la commune / Actifs (occupés ou non) 15-64 ans résidents



... qui induit des flux divers mais importants



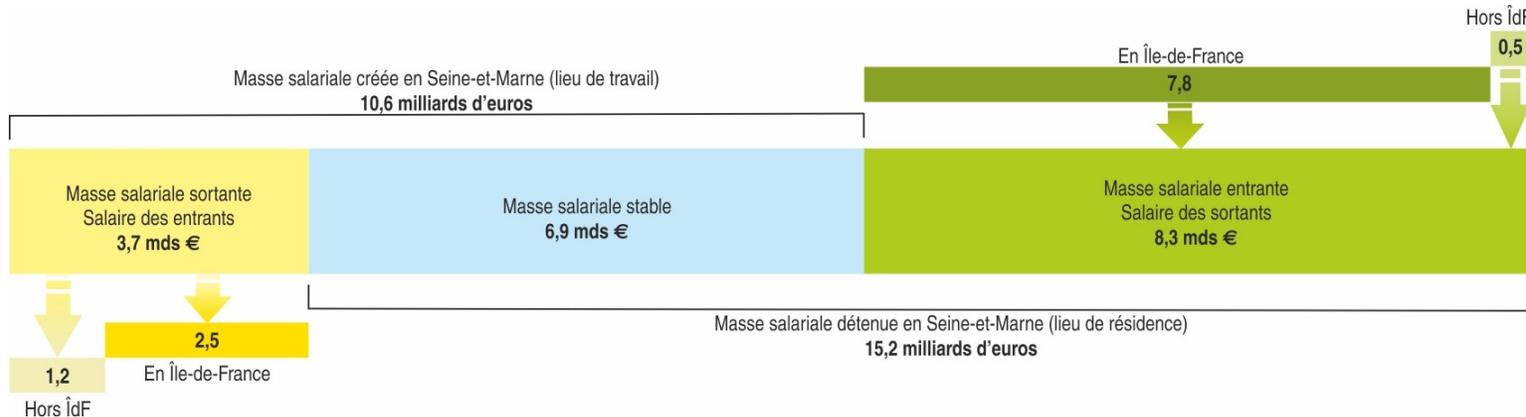
Détail flux entrants : 98 200 actifs
 Hors IdF : 58 000 actifs
 Depuis IdF : 40 200 actifs

Détail flux internes : 356 300 actifs
 Hors commune : 237 500 actifs
 Dans la commune : 118 800 actifs

Détail flux sortants : 265 000 actifs
 Vers la métropole : 207 000 actifs
 Hors métropole : 56 000 actifs

A travailleurs sortant...

... salaires entrant.



→ Indice de concentration de l'emploi le plus faible de France métropolitaine

→ Des déplacements domicile/travail très importants, longs et impactants :

- ~210 000 actifs vont vers la MGP
- Dépendance aux **infra de transport**
- Impact du dév du **télétravail ?**

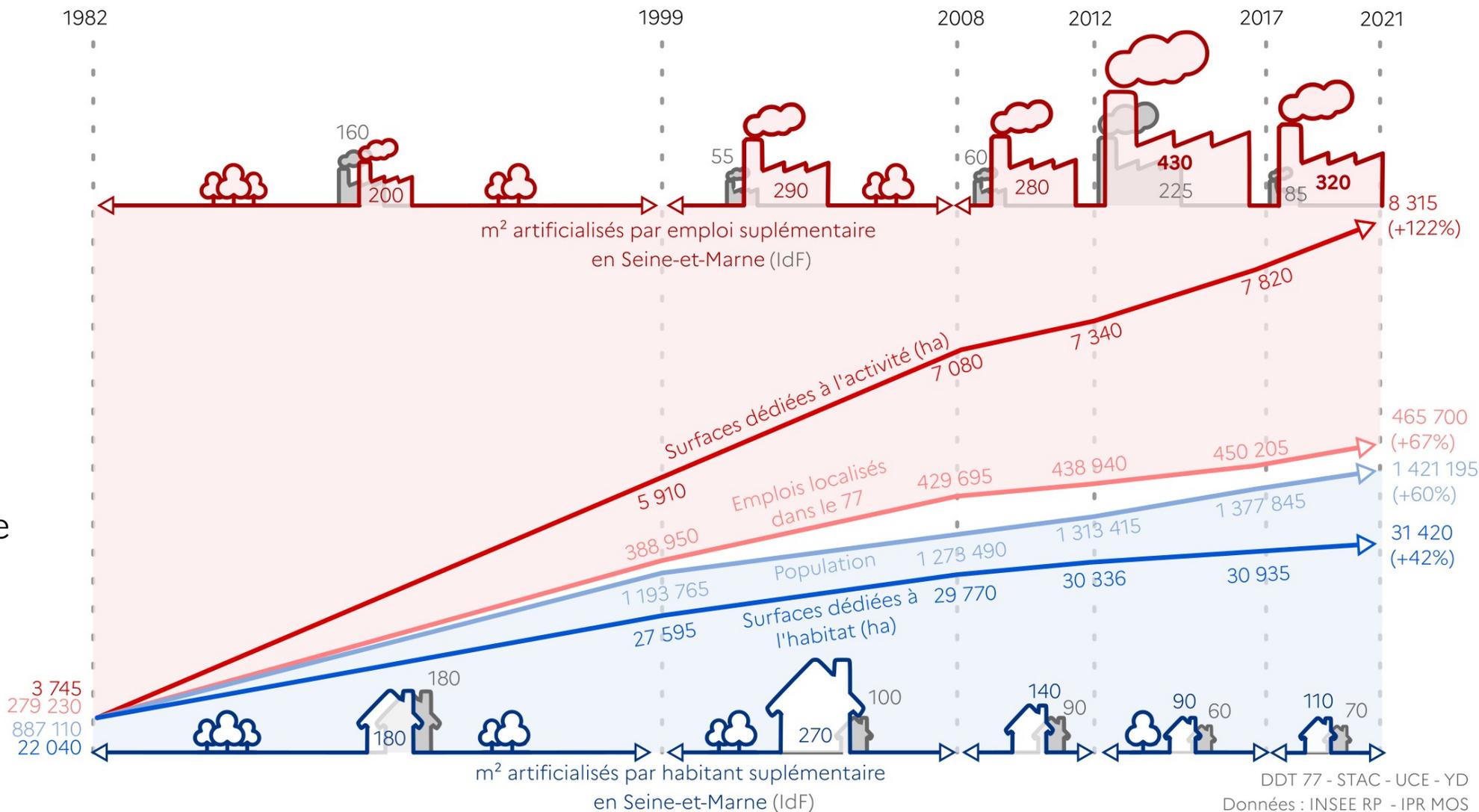
→ Une entrée de salaires majeure pour le département :

- **1 € sur 2** gagné dans la MGP
- **Économie résidentielle**
- Salaires plus élevés



Une évolution de la consommation foncière qui interroge

Evolution de la consommation foncière



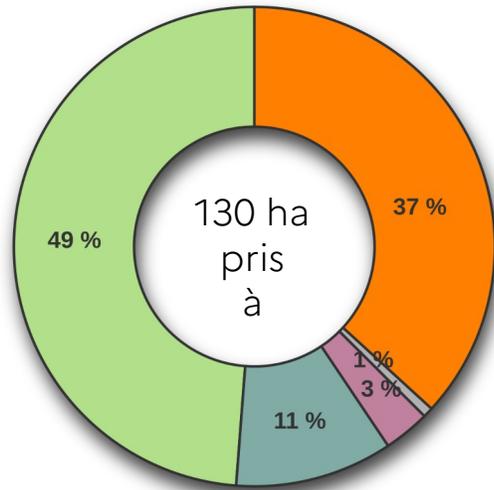
- **Un effort de densification** réalisé sur l'habitat qui ne se retrouve **pas sur les activités**.

- **Absence de corrélation** entre production d'espace d'activités et création d'emplois.



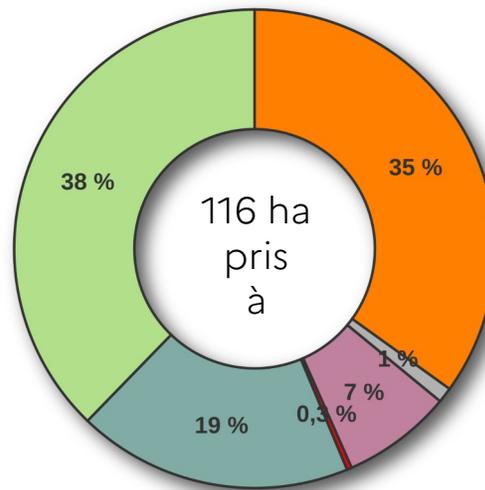
Évolution de quelques espaces seine-et-marnais (2017-2021)

Les entrepôts logistiques
754 ha (+20%)



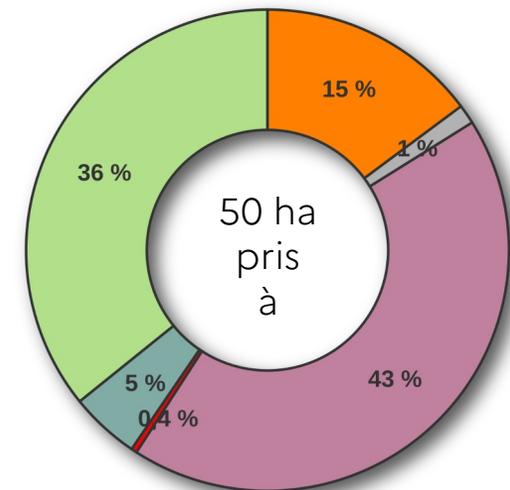
→ 10 % des espaces d'activités
↗ 3 fois plus que les commerces

Les parkings
2 007 ha (+5%)



→ 23 % des espaces de transports
→ presque autant d'ha de parkings que de **cours d'eau** !

Les commerces
480 ha (+10%)



→ 6 % des espaces d'activités

- Espace naturel, agricole et forestier
- Espace de chantiers
- Espace ouvert artificialisé
- Espace de carrières
- Espace d'activité
- Espace d'habitat
- Espace dédié au transport



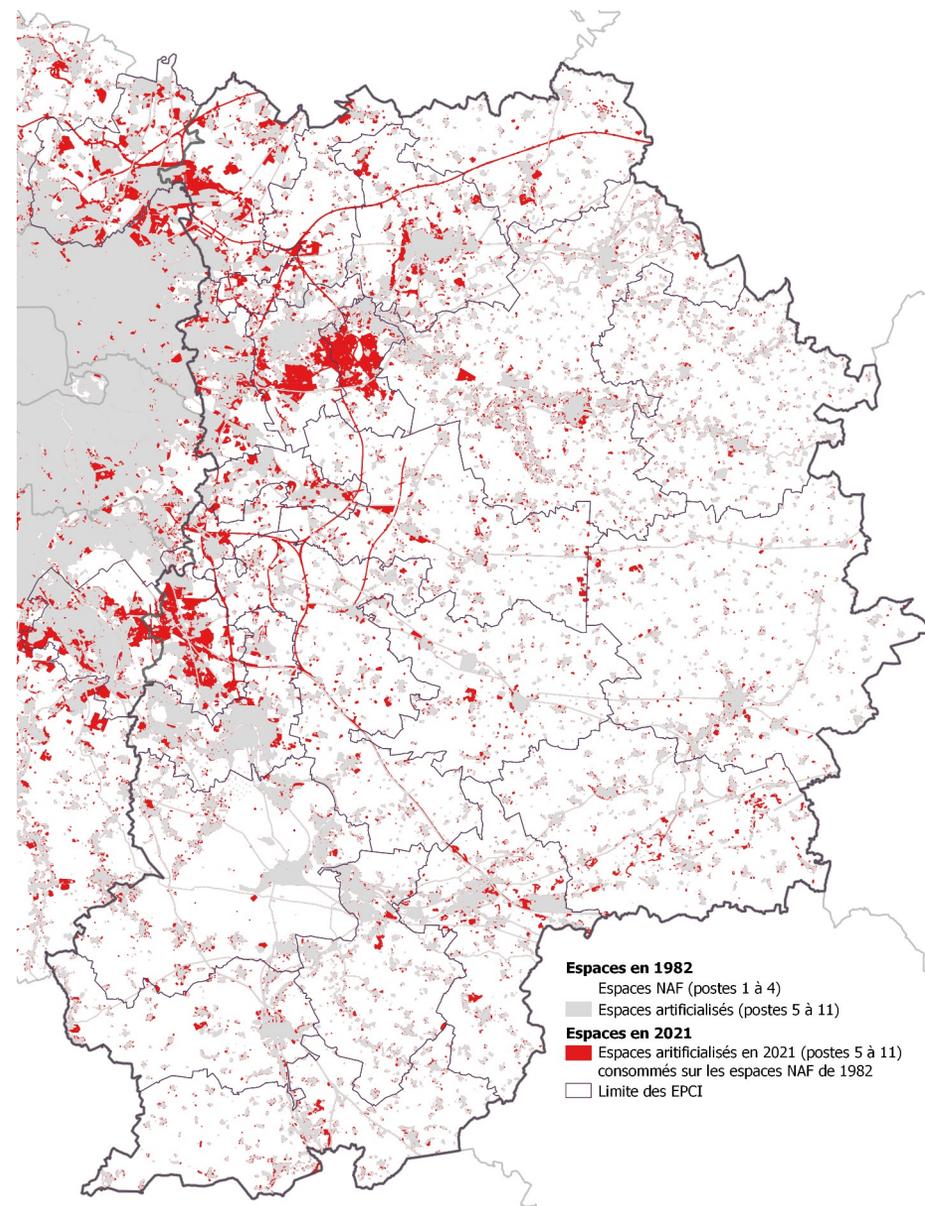
Une consommation d'espace efficiente ?

Entre 2017 et 2021 c'est :

18 % de la croissance des habitants d'IdF

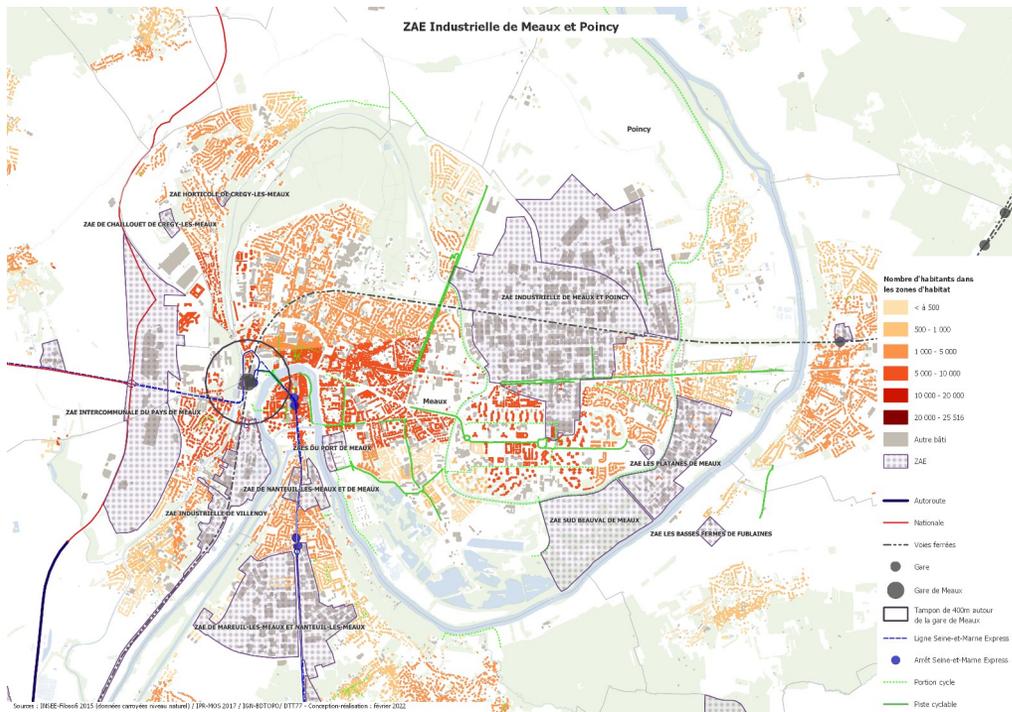
15 % de la croissance des emplois d'IdF

Mais **47 %** de la consommation des ENAF
de la région

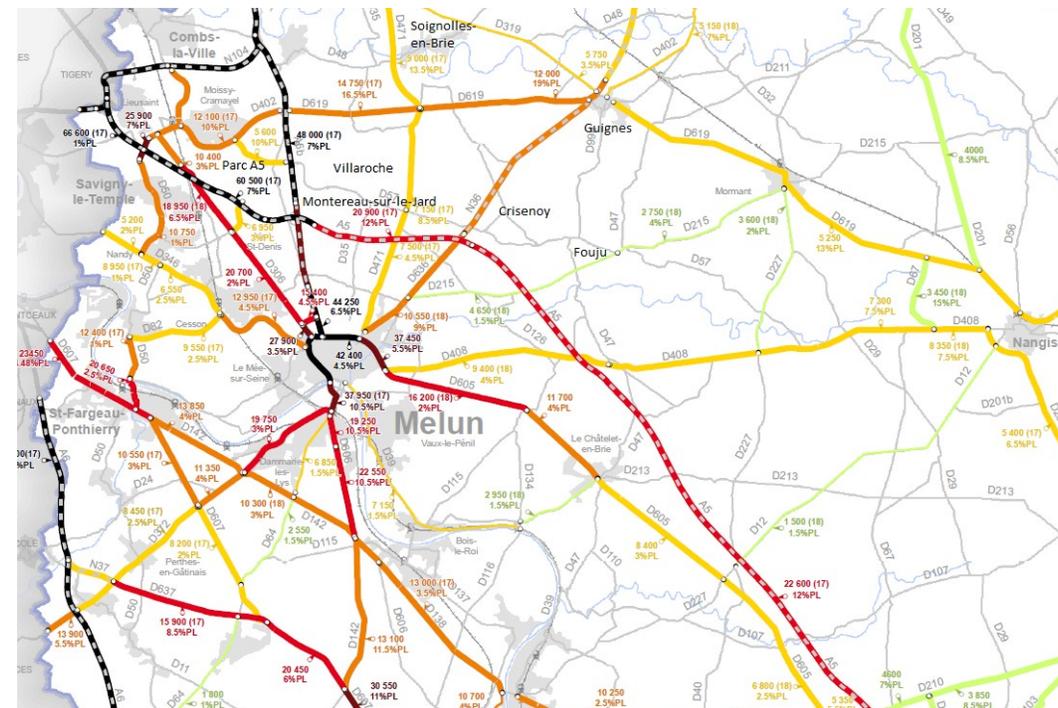




Des activités éloignées des centres



- Zones d'emploi : distance accrue avec les espaces d'habitat et les polarités de transport
- Augmentation de la **dépendance à l'automobile** (bilan carbone, pollution, nuisance, coût coll/ménage, etc)



→ Enjeu de la **requalification des centres-villes** pour l'emploi et les activités

→ Faire de la **mixité fonctionnelle** un élément clé des projets urbains



limiter les pressions sur les paysages et le cadre de vie



- Qualité de vie, attractivité et identité territoriale
- Des composantes à préserver: repères visuels, alignements d'arbres, architecture vernaculaire, etc.

- Lutte contre la banalisation paysagère : entrées de villes et lisières urbaines.

→ Dispositif « **Action Coeur de ville 2** : Entrée de ville »



La route de Provins



Partie 2

Quelques leviers d'action pour l'optimisation des espaces d'activité



4 dimensions d'optimisation

Éléments issus de l'analyse :

- des publications thématiques : DREAL Normandie / Cerema / Intercommunalités de France / Institut Paris Région
- des demandes d'agrément et documents de planification : DDT 77



Documents
stratégiques et
leur gouvernance



Conception et
programmation
des ZAE



Commercialisation et
nature de l'utilisation



Gouvernance des
ZAE

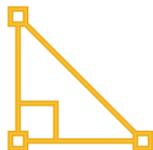


Documents stratégiques



Inverser le regard

- Renouvellement avant extension
- Mixité avant spécialisation



Evaluer les besoins en foncier

- Nouveaux principes d'aménagement
- Besoins des entreprises



Cohérence des échelles

- SCoT
- PLU-i
- Bassins d'emplois



Déclinaison opérationnelle

- Destinations et sous-destinations
- Règles d'implantation, de recul, normes



Programmation et conception des ZAE



Organisation
parcellaire :
dimensionnement,
adaptabilité,
mutabilité



Principes
d'aménagement :
voiries et espaces
publics



Implantation sur la
parcelle et densité
verticale



Mutualisation

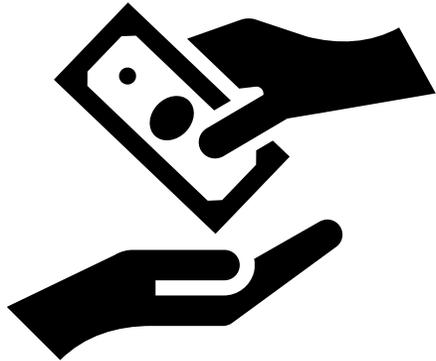


Accessibilité,
Mobilité,
Multi-modalité





Commercialisation et usage

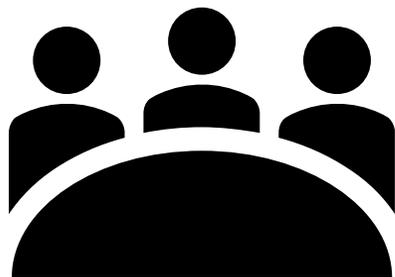


Difficulté de rachat
de foncier

Conservation de la
maîtrise foncière sur
les parcelles
stratégiques



Gouvernance des ZAE



Réseaux et
rencontres
d'entreprises

Mobilisation des
acteurs



TEMPS 1

Questions et réactions



TEMPS 2

Partage de démarches territoriales innovantes pour l'optimisation des espaces d'activités



Table-ronde n°1

Leviers d'action à l'échelle d'un territoire intercommunal et d'un établissement public foncier

- AUDELOR – Madame Armelle Livory-Moser, Chargée d'études Foncier économique
- EPF 74 – Monsieur Philippe Vansteenkiste, Directeur



Table-ronde n°2

Leviers d'action à l'échelle de projets

- JMG Partners – Monsieur Frédéric CAVAN, Directeur du développement
- C.A.U.E de Seine-et-Marne – Madame Isabelle RIVIERE, Architecte Urbaniste



TEMPS 3

Point d'actualité sur l'amélioration de la connaissance des espaces d'activité



Inventaire des ZAE

Article 220 de la loi climat et résilience

- 1) État parcellaire des unités foncières (UF) comprenant la surface des UF et l'identification du propriétaire ;
- 2) Identification des occupants ;
- 3) Taux de vacance

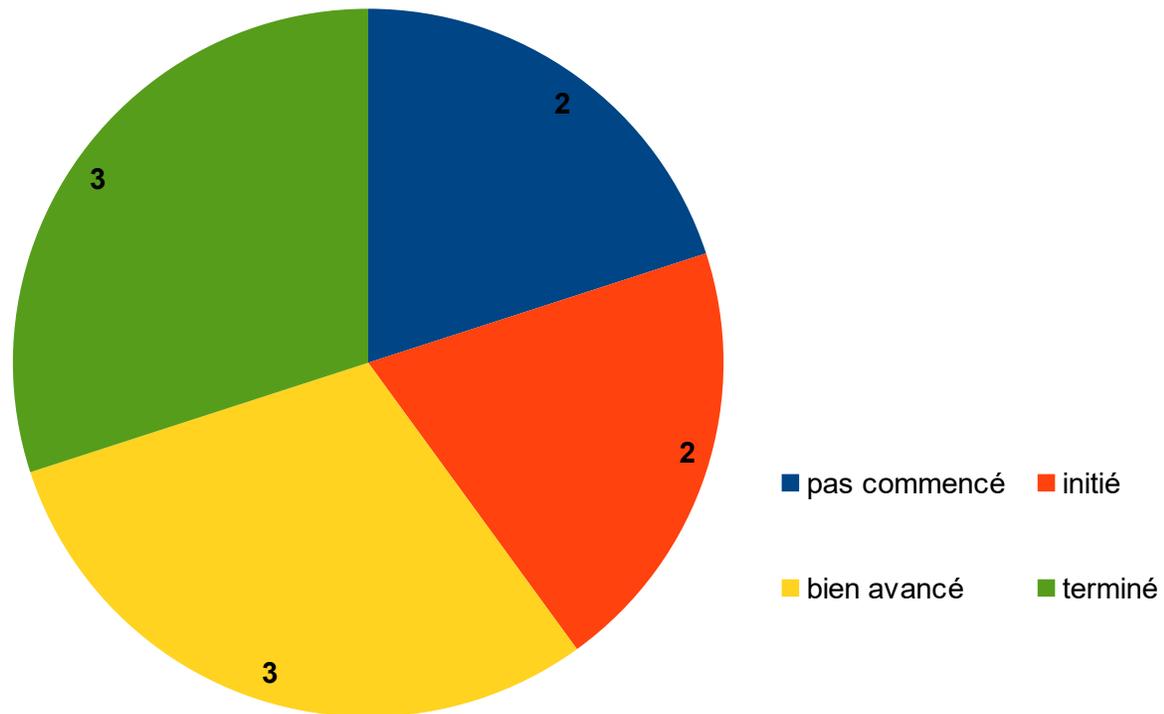
+ consultation des propriétaires et occupants pendant une période de 30 jours et actualisation au moins tous les six ans



Inventaire ZAE - questionnaire

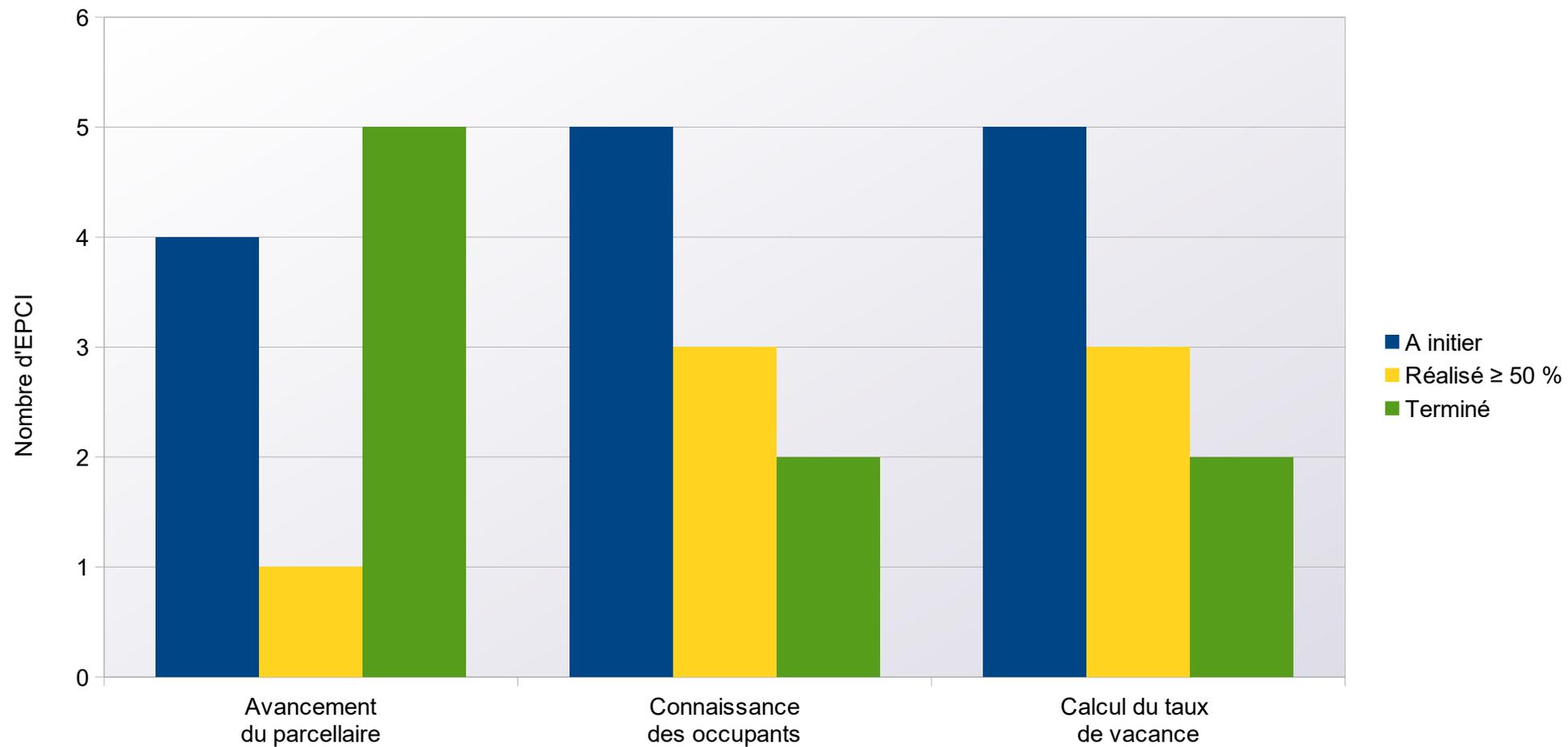
10 réponses dont : 4 CA et 6 CC

État de la réalisation de l'inventaire



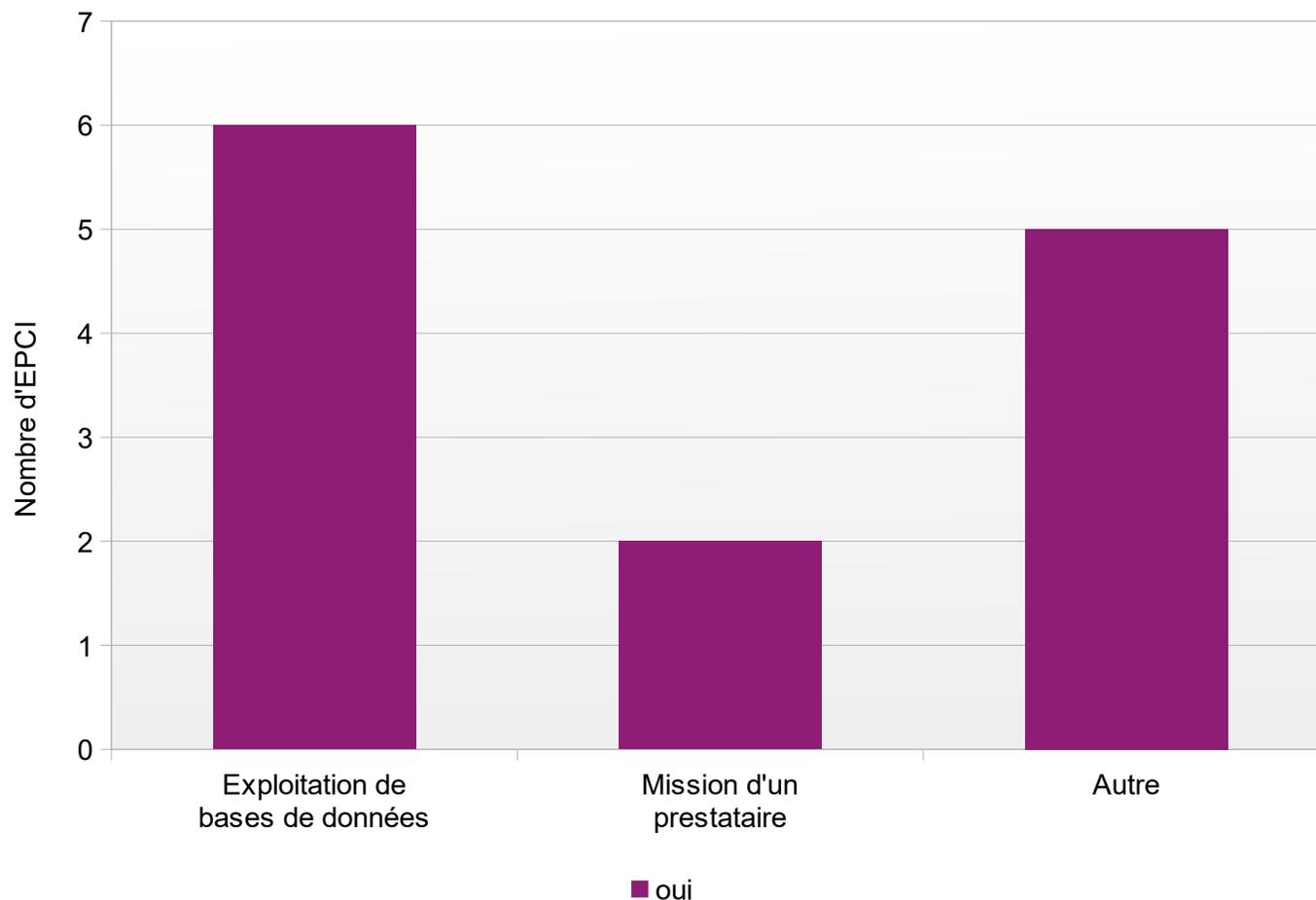


État d'avancement synthétique





Sources de données et outils



Bases de données exploitées :

- INSEE (SIRENE)
- CCI (ZAE)
- DGFIP (MAJIC 3)
- Ateliers (économique, fiscal)
- ressources internes

Prestataire : étude

Autre :

- partenariat EPF IDF
- usage interne
- logiciel Économie et territoire



Méthodologie

- exploitation de données (système de gestion de données AGDE)
- actions terrain
- collaboration avec les communes et la CCI (relevé parcellaire, propriétaires, occupants)
- ressources internes propres
- acquisition d'un logiciel dédié au développement économique (observatoire, SIG, données DGFIP : MAJIC, CFE,/IFER, CVAE)



Difficultés dans la réalisation de l'inventaire

- faire la distinction entre le propriétaire (SCI) et l'entreprise en activité sur le site
- définir s'il y a une réelle activité sur le site
- obtenir le relevé parcellaire, les coordonnées (téléphone, adresses mail)
- la durée et la complexité pour l'obtention des informations au regard de la rapidité de mutation du foncier et des locaux



Inventaire des ZAE – sources de données

- 1) Pour l'état parcellaire (UF = 1 ou plusieurs parcelles cadastrales)
 - Plan cadastral informatisé
 - Fichiers fonciers enrichis (Majic) – Cerema / Urbansimul
 - Utilisation d'un SIG conseillée pour extraire les informations concernant les parcelles, propriétaires et surfaces



Inventaire des ZAE – sources de données

2) Pour l'identification des occupants

- Entreprises du fichier SIRENE (INSEE)
- Entreprises du fichier CCI
- Entreprises du fichier de rôles de la CFE
- Entreprises recensées sur le terrain



Inventaire des ZAE – sources de données

3) Pour le calcul de la vacance

- Fichier « LocomVac » de la DGFIP pour les communes et EPCI – retraitement et vérification de terrain nécessaires
- Lier locaux vacants aux fichiers fonciers ou cadastre pour évaluation par unité foncière
- Croisement avec d'autres données : fichiers rôles de CFE, SIRENE, CCI, SITADEL, IGN etc



Sources / pour aller plus loin

Concernant les enjeux de l'aménagement économique et les leviers pour l'optimisation des espaces d'activité :

- **Pourquoi optimiser le foncier des espaces d'activités économiques ?**, DREAL Normandie : <https://www.normandie-artificialisation.fr/pourquoi-optimiser-le-foncier-des-espaces-d-r16.html>
- **Communauté numérique des acteurs franciliens de l'aménagement économique**, DRIEAT/Cerema : https://www.expertises-territoires.fr/jcms/pl1_93205/fr/amenagement-economique-en-ile-de-france
- **Sobriété foncière et développement économique : un groupe de travail pour identifier les leviers d'action**, Cerema: <https://www.cerema.fr/fr/actualites/sobriete-fonciere-developpement-economique-groupe-travail>
- **Intercommunalité de France** : <https://www.intercommunalites.fr/domaines-daction/economie-attractivite/>
- **Institut Paris Région** : <https://www.institutparisregion.fr/economie/>



Sources / pour aller plus loin

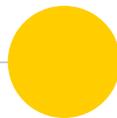
Concernant les enjeux de l'aménagement économique et les leviers pour l'optimisation des espaces d'activité :

- **« Un portail national sur le foncier économique pour les acteurs, co-construit par le Cerema et la Banque des territoires » :**
<https://www.cerema.fr/fr/actualites/portail-national-foncier-economique-acteurs-co-construit>
- **Banque des territoires : « Inventaire ZAE : offre @zaé - Mon Atlas des Zones d'Activités Économiques » :**
<https://www.banquedesterritoires.fr/offre-inventaire-zae-zones-activites-economiques>
- **Travaux des agences d'urbanisme de Lyon et Saint-Étienne sur l'inventaire : Méthodologie partagée à l'échelle de l'inter-Scot :**
<https://www.epures.com/index.php/publications/epures/economie-emploi/1300-inventaire-de-s-zones-d-activite-une-methodologie-partagee-a-l-echelle-de-l-inter-scot>
?#



TEMPS 3

Questions et réactions



CONCLUSION

**Mme la Directrice-adjointe
départementale des territoires de Seine-
et-Marne**



Merci de votre attention

Réseau aménagement

Service territoires connaissances et études

Direction départementale des territoires de Seine-et-Marne

ddt-reseau-amenagement@seine-et-marne.gouv.fr