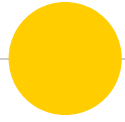


# L'aménagement économique en Seine-et-Marne à l'heure de la sobriété foncière



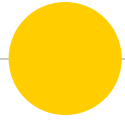
**Mardi 18 avril 2023**



## INTRODUCTION

---

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



# PROGRAMME

---

## **TEMPS 1 :**

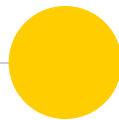
**Enjeux de l'aménagement économique en Seine-et-Marne**

## **TEMPS 2 :**

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

## **TEMPS 3 :**

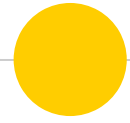
**Point d'actualité sur le développement de la connaissance des ZAE**



**TEMPS 1**

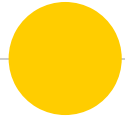
# Les enjeux de l'aménagement économique en Seine-et-Marne

## DDT 77



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

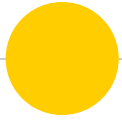
1. Les espaces d'activités : éléments-clés de l'aménagement
2. Quelques leviers d'action pour l'optimisation des espaces d'activité



## 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



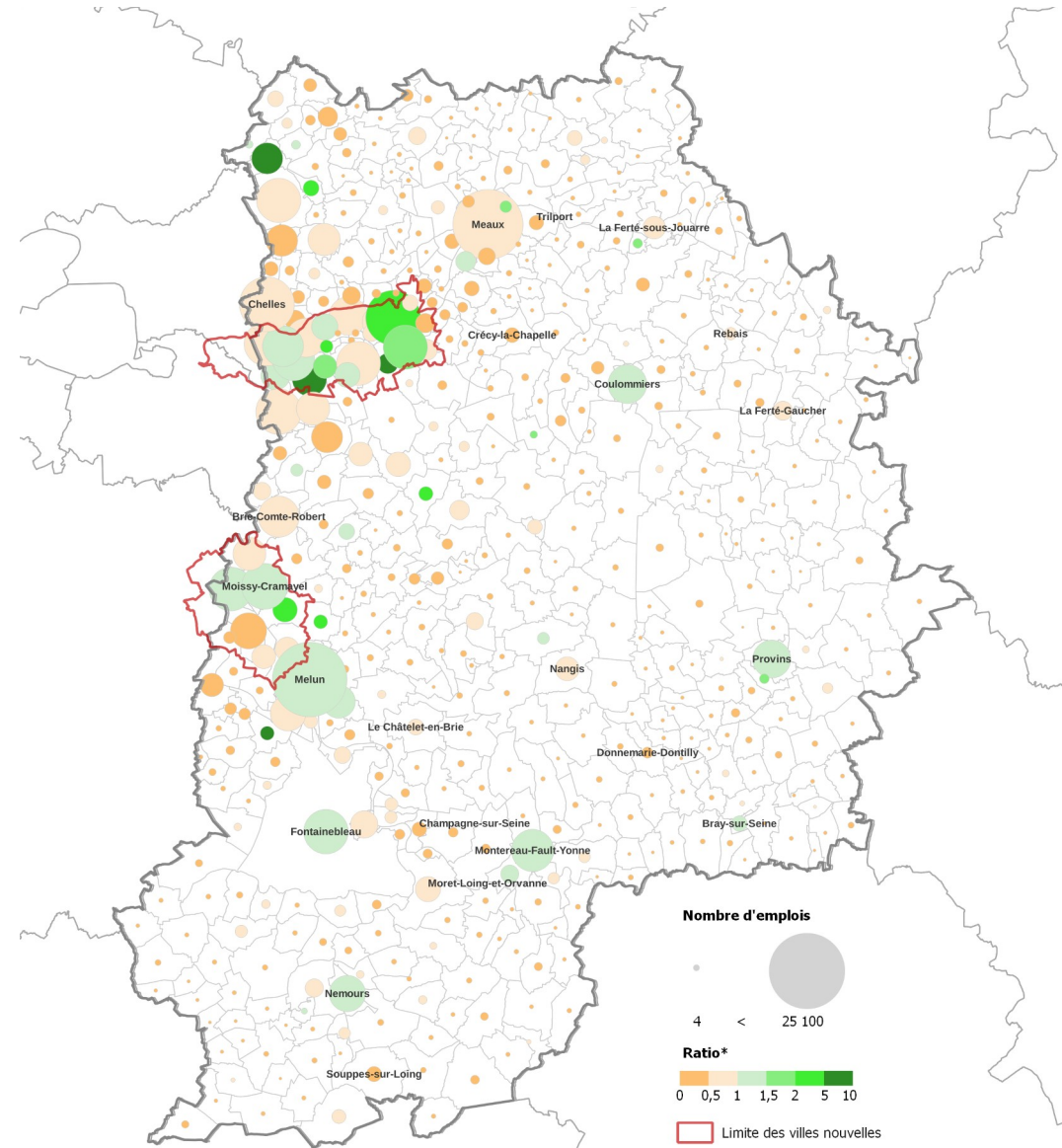
# Un espace économique structuré par la Métropole parisienne ...

→ 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



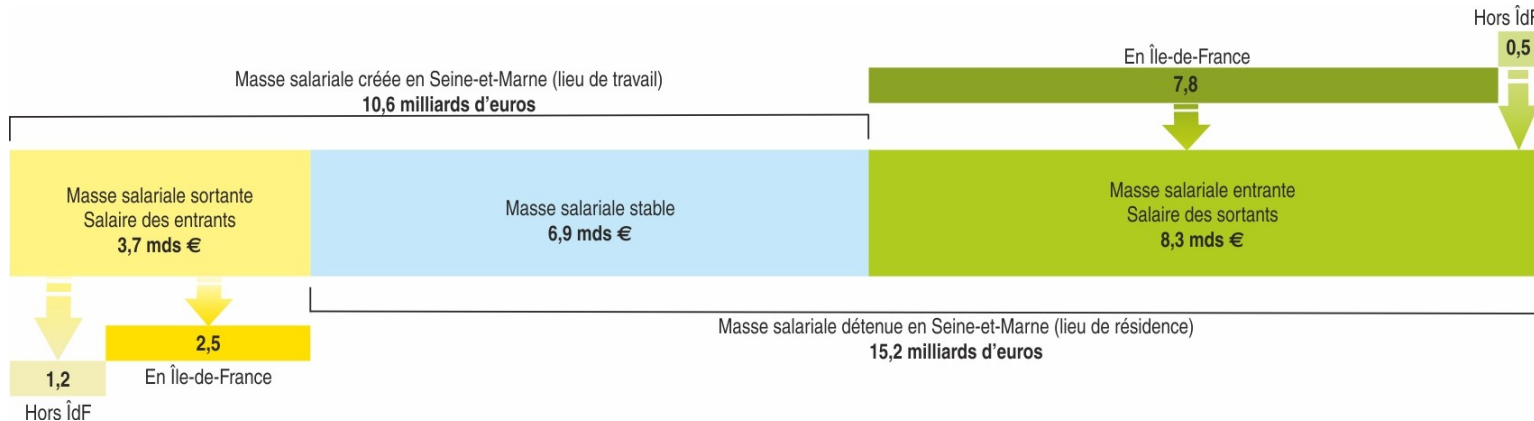
Détail flux entrants : 98 200 actifs  
 Hors IdF : 58 000 actifs  
 Depuis IdF : 40 200 actifs

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 ?**

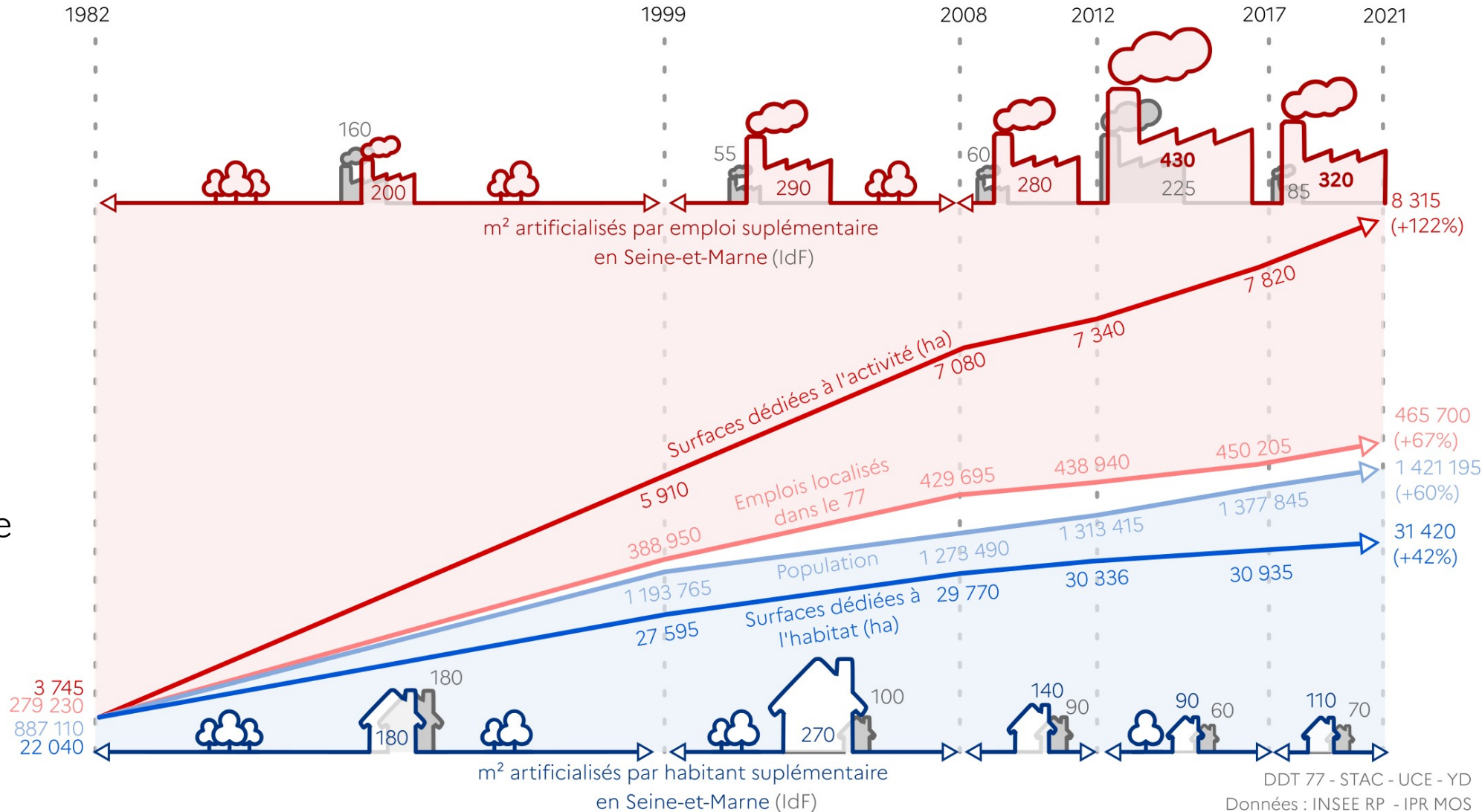
→ Une entrée de salaires majeure pour le département :

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



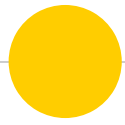
# Une évolution de la consommation foncière qui interroge

Evolution de la consommation foncière



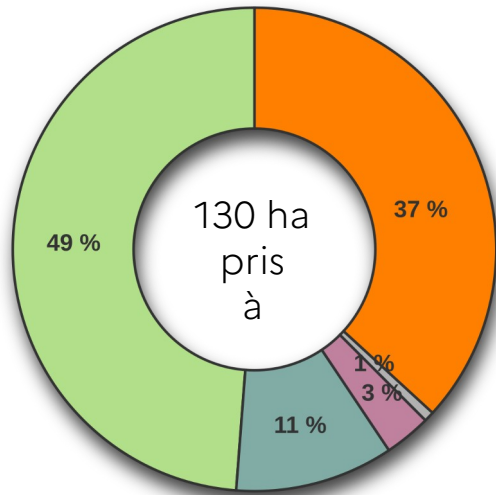
- Un effort de densification réalisé sur l'habitat qui ne se retrouve **pas sur les activités**.

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



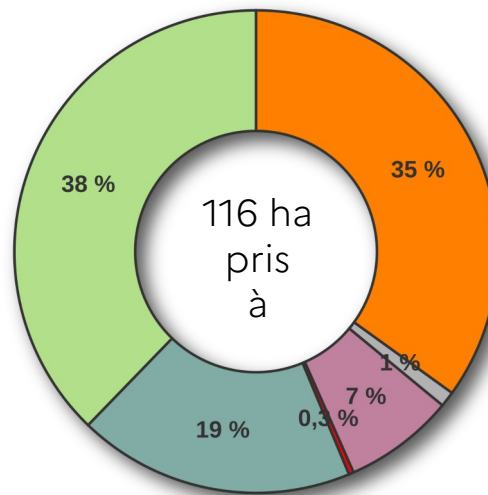
# Évolution de quelques espaces seine-et-marnais (2017-2021)

Les entrepôts logistiques  
754 ha (+20%)



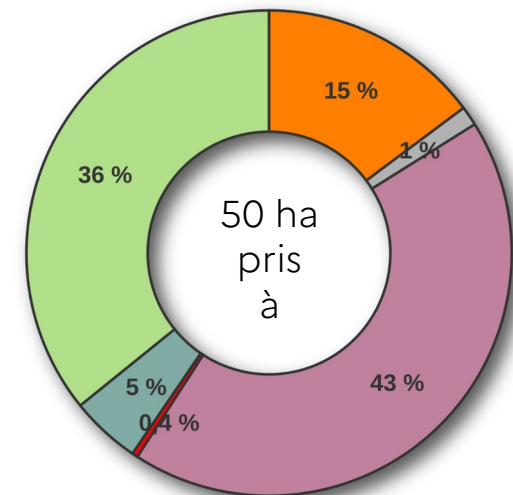
→ 10 % des espaces d'activités  
↗ 3 fois plus que les commerces

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



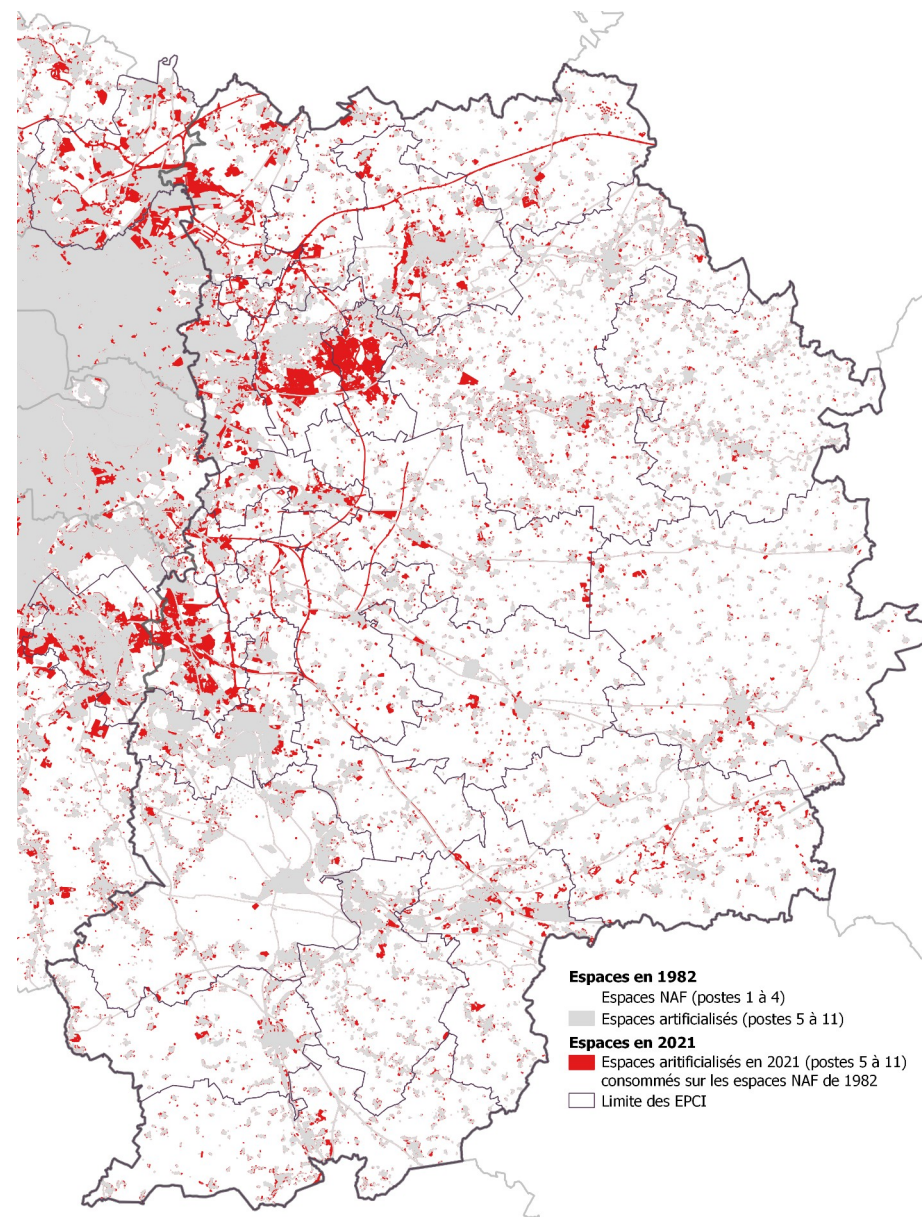
# Une consommation d'espace efficiente ?

Entre 2017 et 2021 c'est :

18 % de la croissance des habitants d'IdF

15 % de la croissance des emplois d'IdF

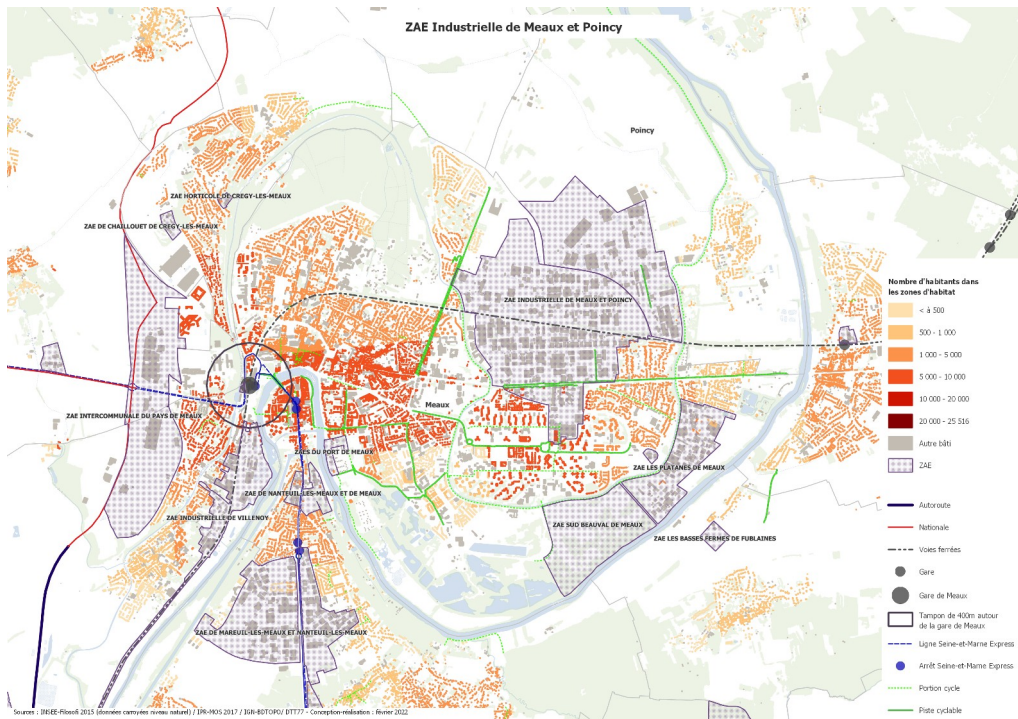
Mais **47 %** de la consommation des ENAF  
de la région



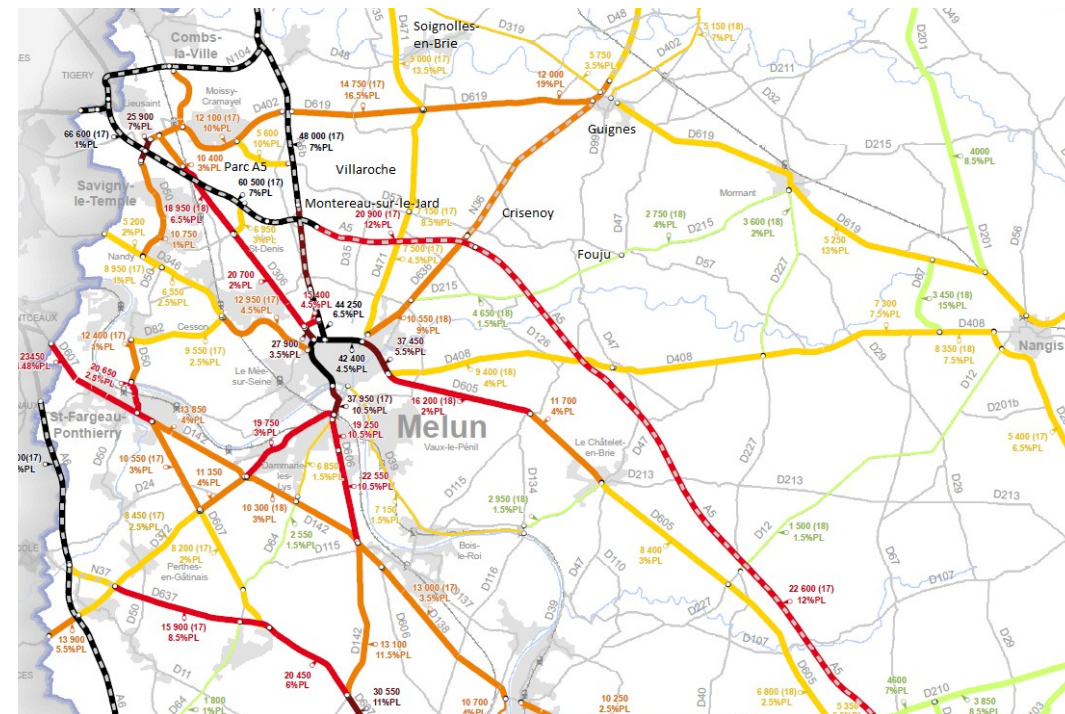




# Des activités éloignées des centres



- 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



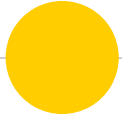
- Qualité de vie, attractivité et identité territoriale
- Des composantes à préserver: repères visuels, alignements d'arbres, architecture vernaculaire, etc.

- 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



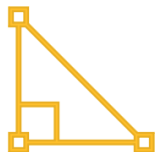


# Documents stratégiques



## 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

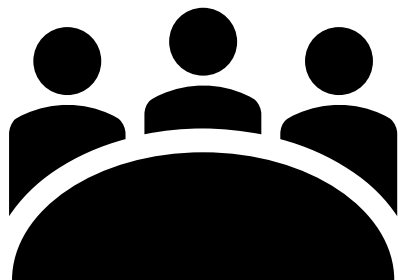


Difficulté de rachat  
de foncier

Conservation de la  
maîtrise foncière sur  
les parcelles  
stratégiques



# Gouvernance des ZAE



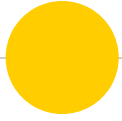
Réseaux et  
rencontres  
d'entreprises

Mobilisation des  
acteurs



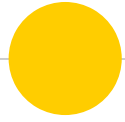
**TEMPS 1**

# Questions et réactions



TEMPS 2

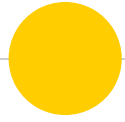
# Partage de démarches territoriales innovantes pour l'optimisation des espaces d'activités



## 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

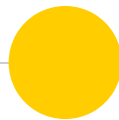


## Table-ronde n°2

# 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

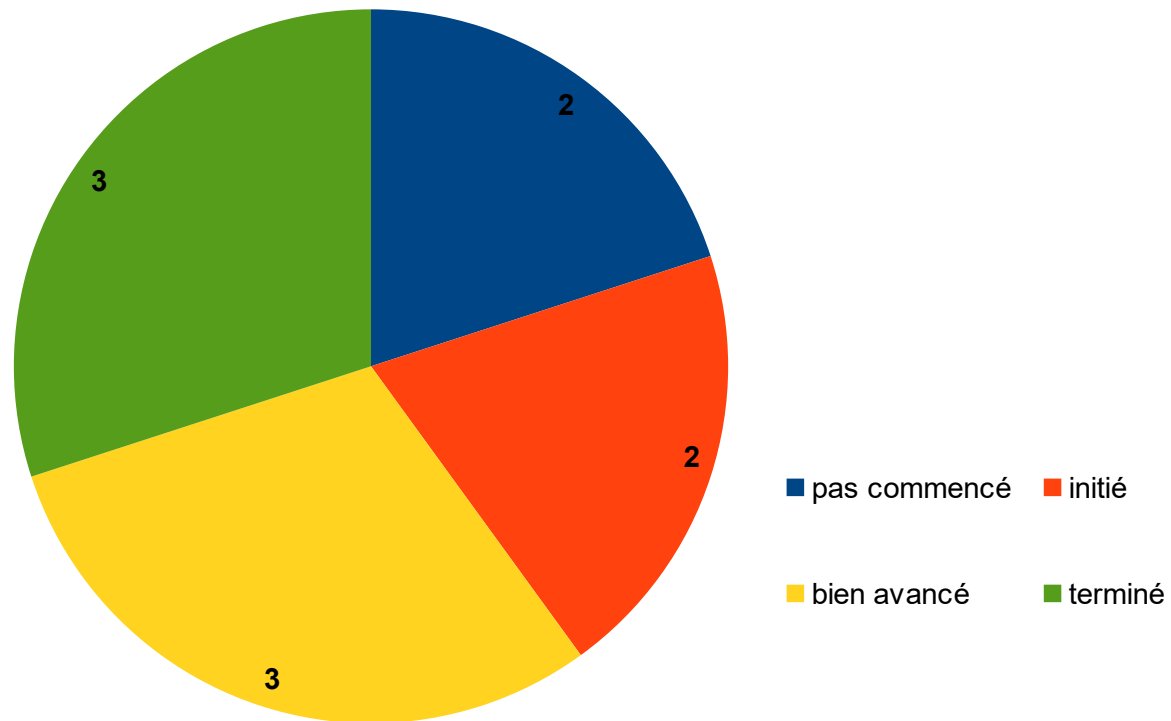
+ consultation des propriétaires et occupants pendant une période de 30 jours et actualisation au moins tous les six ans



# Inventaire ZAE - questionnaire

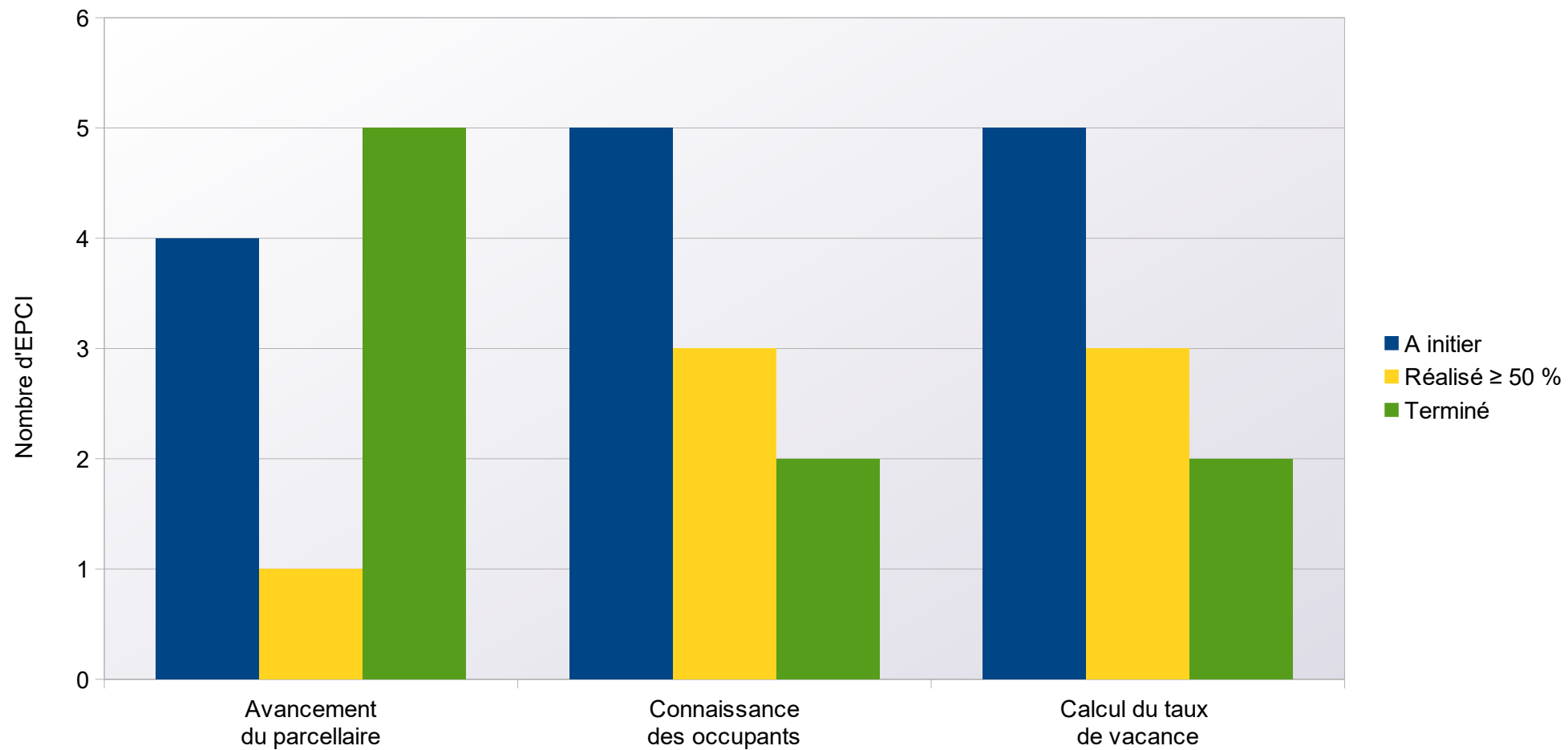
10 réponses dont : 4 CA et 6 CC

État de la réalisation de l'inventaire



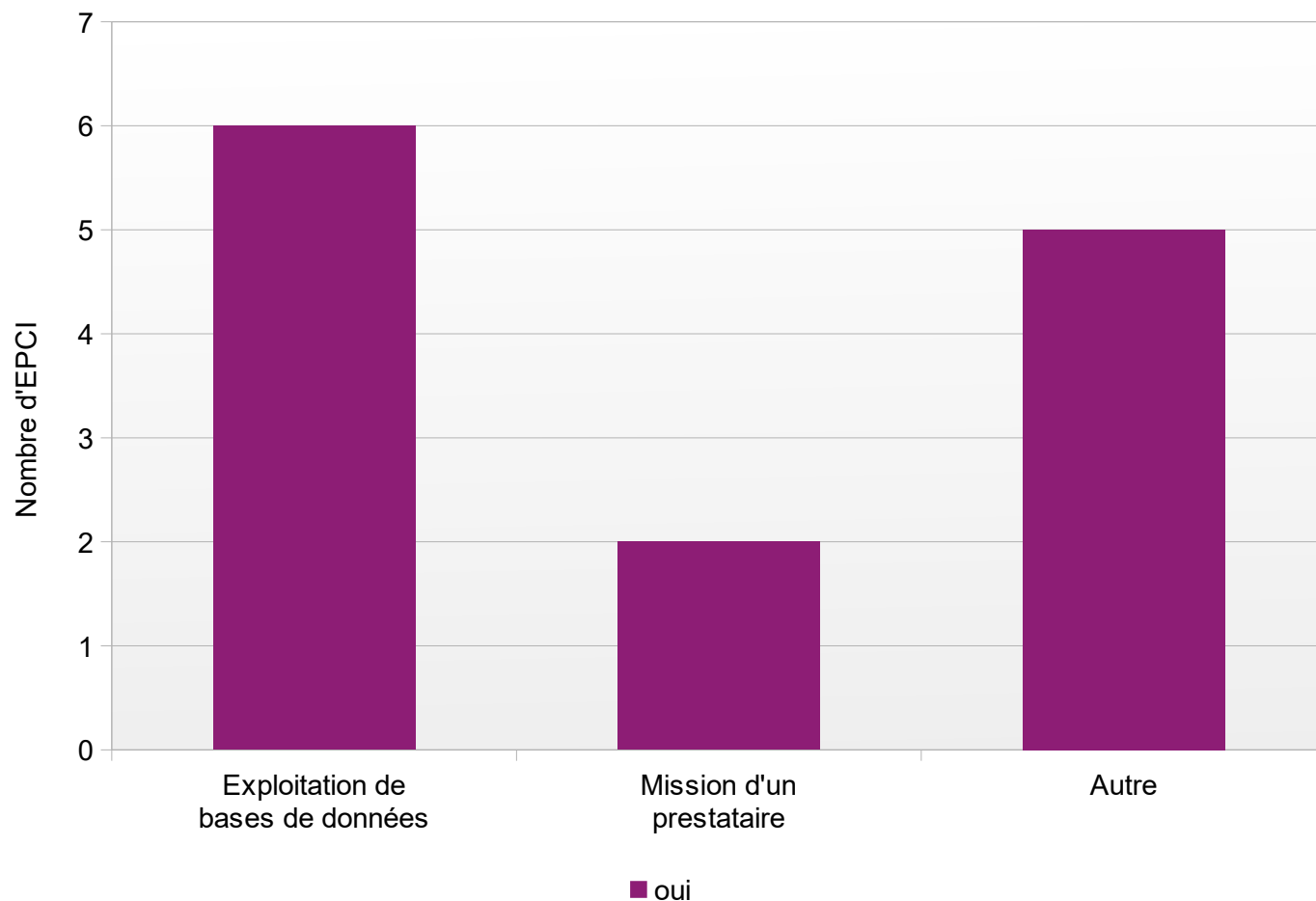


# État d'avancement synthétique





## 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 :

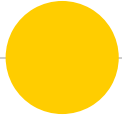
- **Pourquoi optimiser le foncier des espaces d'activités économiques ?**, DREAL Normandie : <https://www.normandie-artificialisation.fr/pourquoi-optimiser-le-foncier-des-espaces-d-r16.html>
- **Communauté numérique des acteurs franciliens de l'aménagement économique**, DRIEAT/Cerema : [https://www.expertises-territoires.fr/jcms/pl1\\_93205/fr/amenagement-economique-en-ile-de-france](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

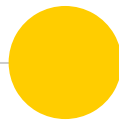
Concernant les enjeux de l'aménagement économique et les leviers pour l'optimisation des espaces d'activité :

- **« 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](mailto:ddt-reseau-amenagement@seine-et-marne.gouv.fr)**