

LES ASSISES DU FONCIER ÉCONOMIQUE EN VAUCLUSE

Comment rester attractif
à l'ère de la sobriété foncière ?



Les enjeux de la sobriété foncière au vu des objectifs de la loi Climat et Résilience

An aerial photograph showing a wide river flowing through a city. The river has several bridges and is surrounded by greenery and urban development. In the background, there are rolling hills and mountains under a clear sky. The foreground shows fields and a line of trees.

**Foncier économique : entre sobriété
et capacité de développement, un
nouvel équilibre à trouver**

Une Loi Climat et résilience qui part d'un constat ... la France est le pays le plus artificialisé face à ses voisins

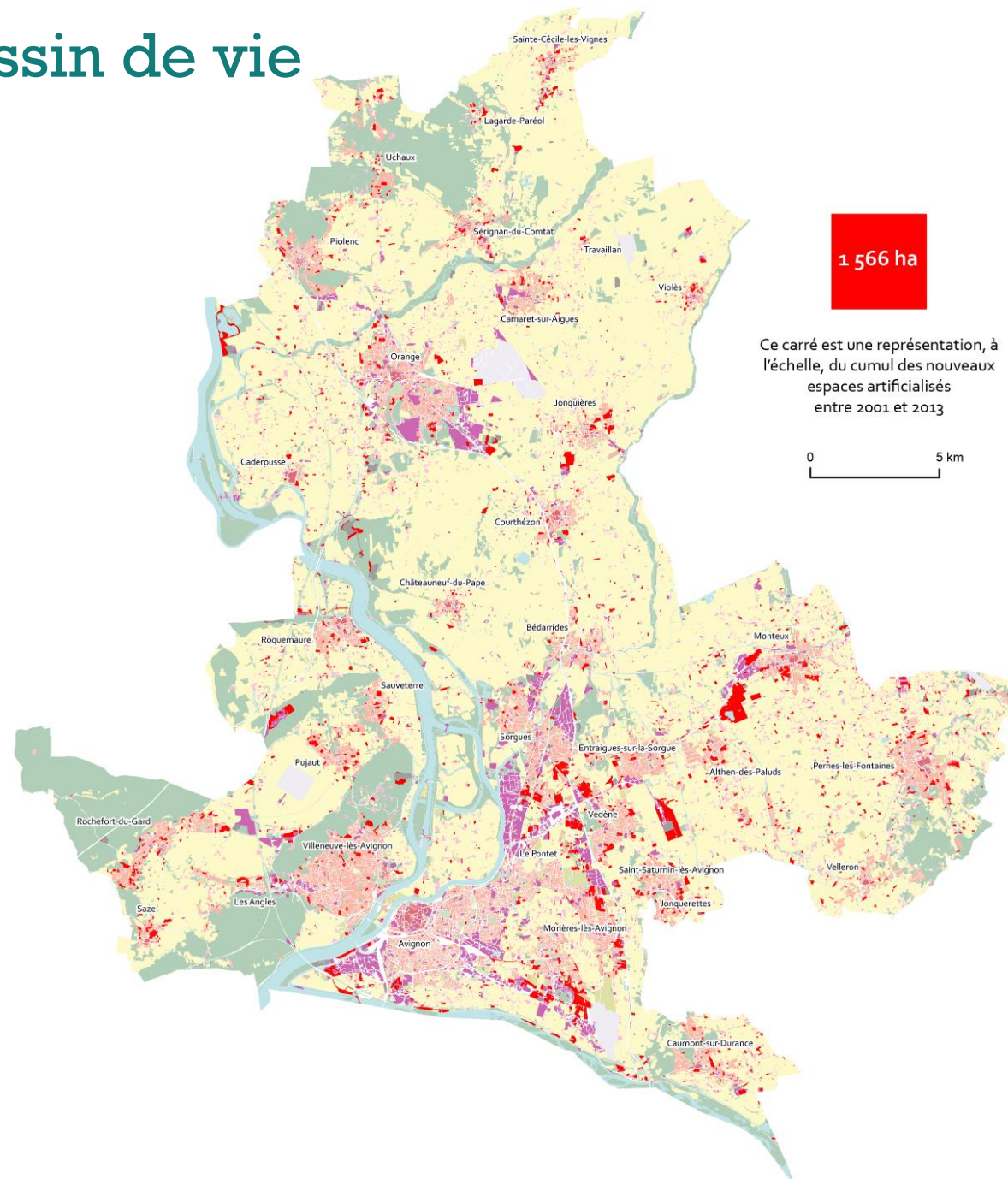
Tableau 3 – Taux d'artificialisation moyens pondérés par la population de quelques États membres de l'Union européenne

État européen	Superficie totale en km ²	Taux d'artificialisation d'après CORINE Land Cover	Population en millions Eurostat 2018	Densité moyenne de population habitants/km ²	Surface artificialisée moyenne en km ² pour 100 000 habitants
France (métropole)	543 940	5,5 %	63,7	117	47
Allemagne	357 021	9,4 %	82,8	232	41
Royaume-Uni	242 900	8,3 %	66,3	272	30
Pays-Bas	37 354	13,4 %	17,1	459	29
Espagne	510 000	2,7 %	46,7	91	30
Italie	301 336	5,3 %	60,5	201	26

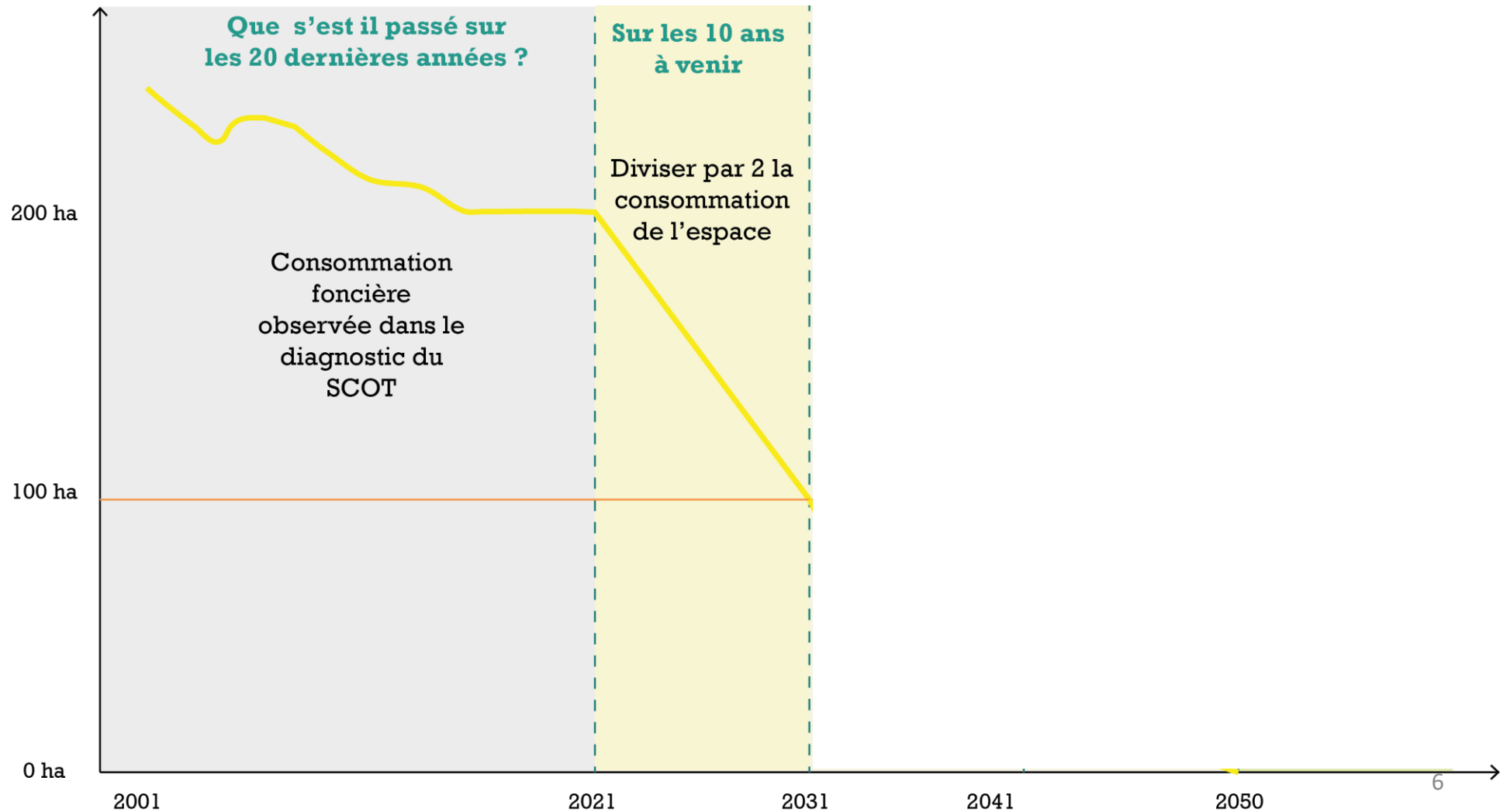
Source : France Stratégie, d'après les données de l'Agence européenne de l'environnement

L'exemple du SCoT du Bassin de vie d'Avignon

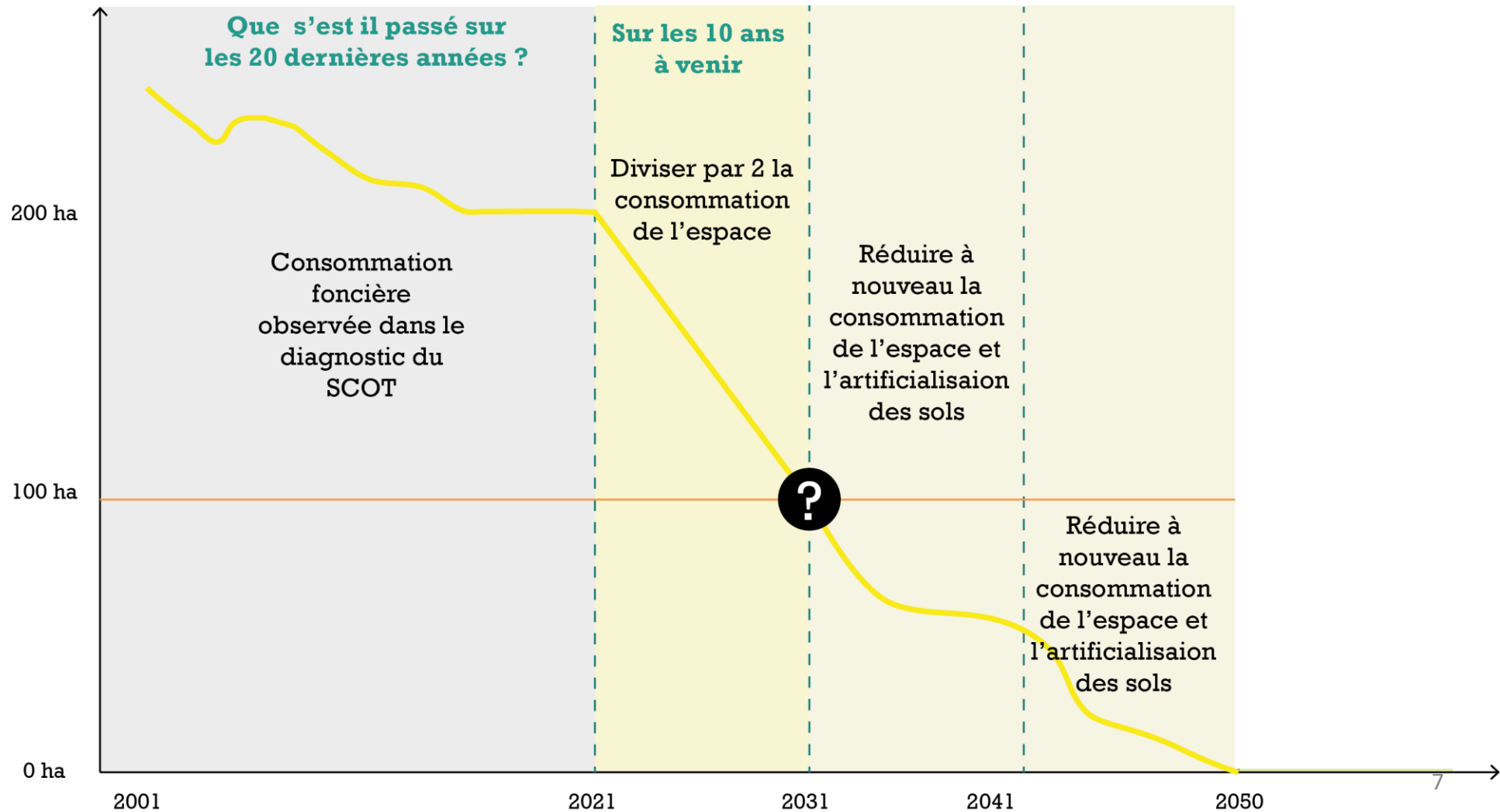
**Environ 30 % de la
consommation d'espace liée
au foncier économique**



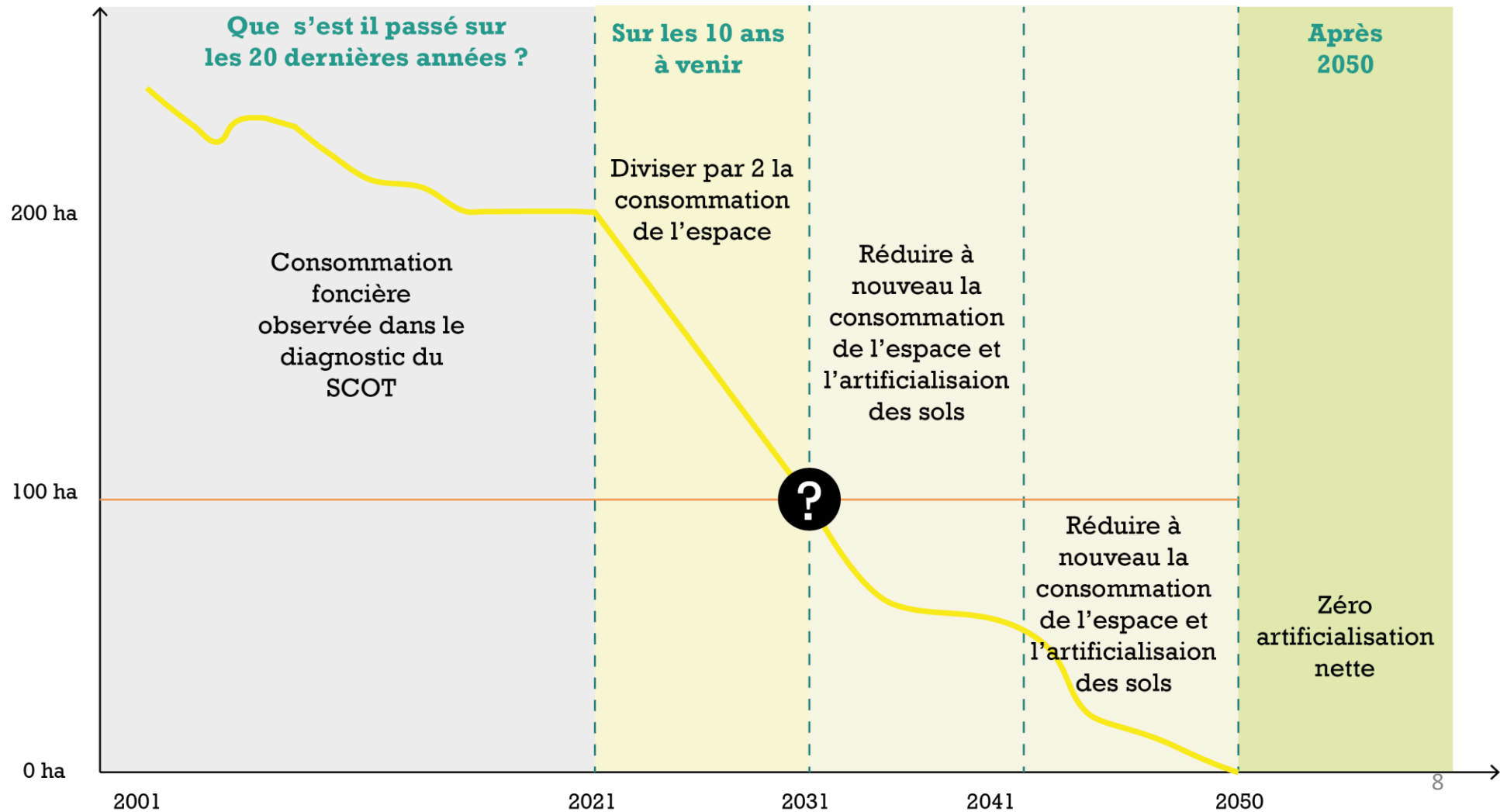
Garantir la transition écologique à travers un nouveau modèle de développement, un objectif chiffré et une trajectoire



Garantir la transition écologique à travers un nouveau modèle de développement, un objectif chiffré et une trajectoire



Garantir la transition écologique à travers un nouveau modèle de développement, un objectif chiffré et une trajectoire



Un changement d'approche

L'artificialisation nette des sols est définie comme le solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols constatées sur un périmètre et sur une période donnés.

La séquence « **Eviter, Réduire, Compenser** » (ERC) a pour objectif d'éviter les atteintes à l'environnement d'un projet, de réduire celles qui ne peuvent être évitées et, de compenser les effets notables qui n'ont pu être ni évités, ni réduits .

Un constat : le besoin en foncier économique est important

67 % des intercommunalités de France indiquent avoir refusé des implantations ou des développements d'entreprise par manque de foncier

70 % du foncier dans les parcs d'activité à saturation d'ici 3 ans

Source : intercommunalités de France (septembre 2022)

Un défi : satisfaire les besoins dans un cadre nouveau de sobriété foncière

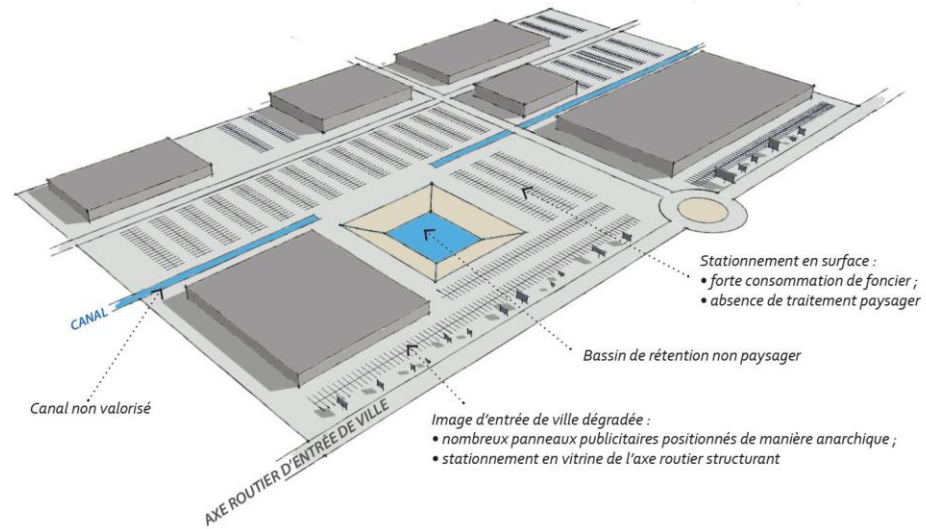
- **Connaître précisément les besoins des entreprises, par filières et par territoires**
- **Identifier les activités qui justifieront des besoins importants de grand foncier (exemple de l'industrie)**
- **Quelles priorités d'accueil ? Quelle feuille de route économique ?**

Un défi : satisfaire les besoins dans un cadre nouveau de sobriété foncière

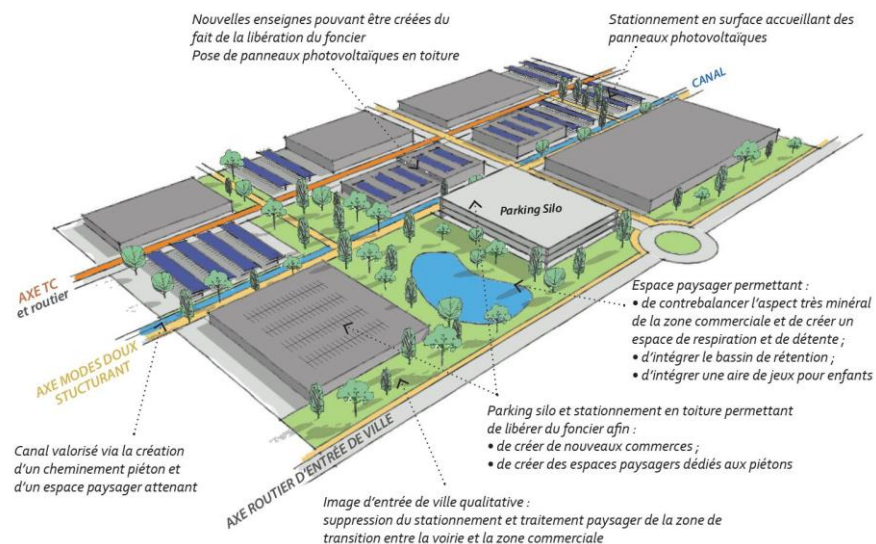
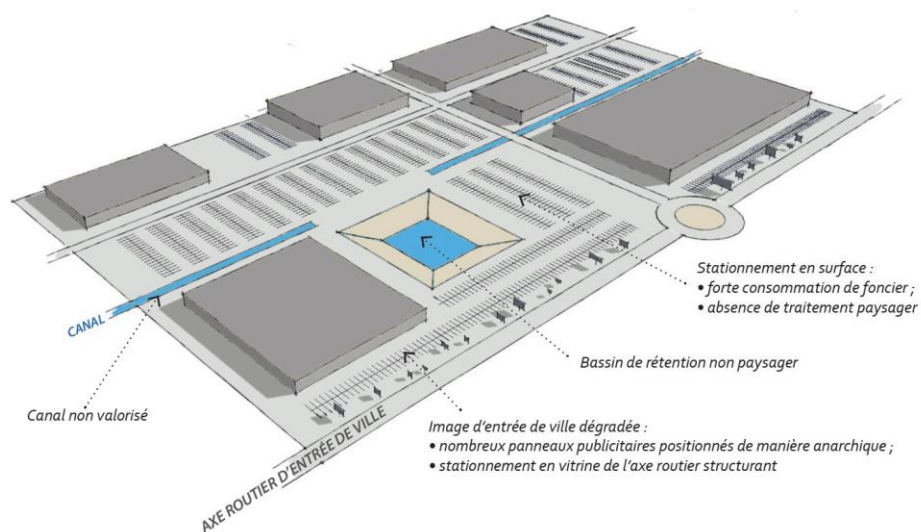
- **Réinterroger la notion de gisement et d'offre foncières**
- **Connaître les potentialités dans l'existant (friches, dents creuses, sites et parcelles mutables...)**
- **Observer pour mieux piloter : inventaire des ZAE, observatoires du foncier**

Où ? ZAE existantes, zones commerciales, certains tissus urbains...

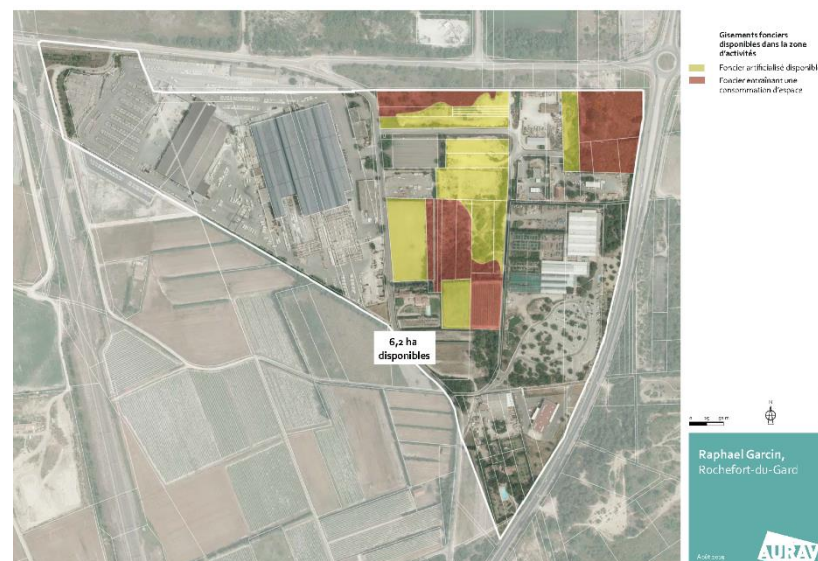
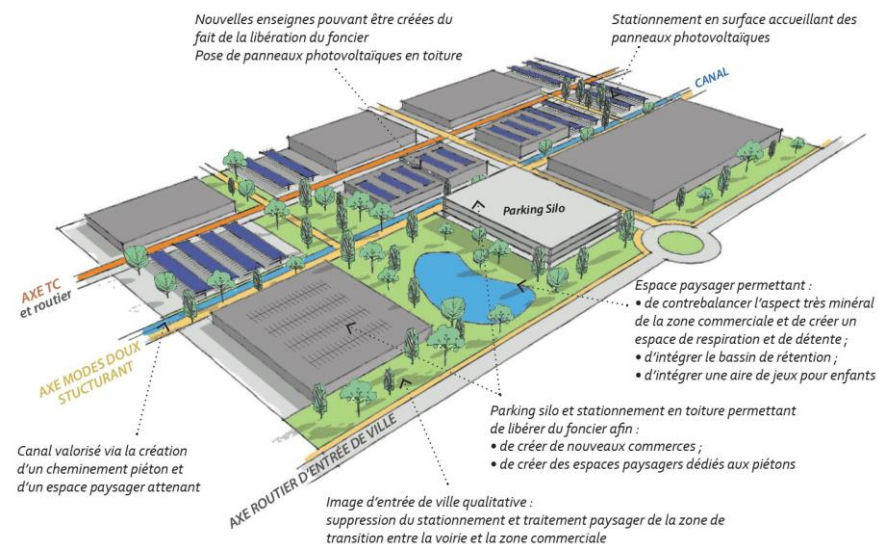
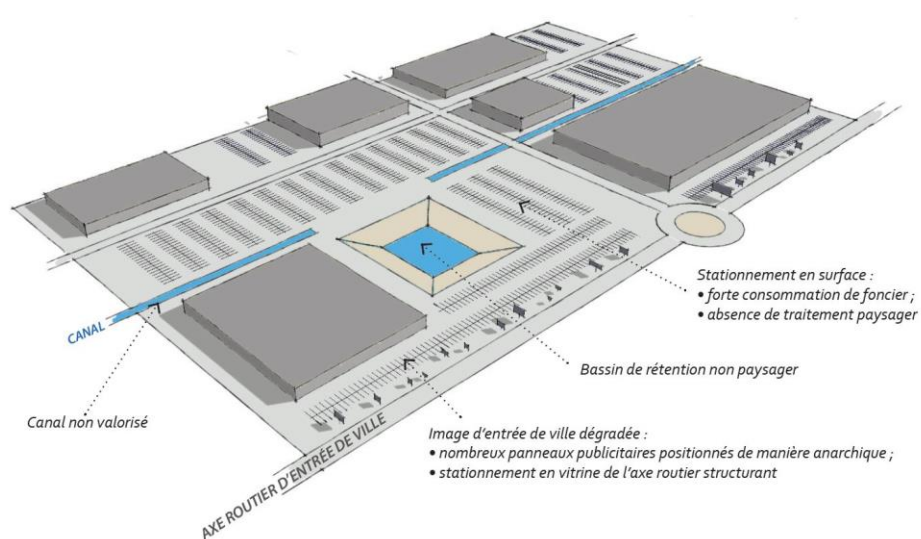
Un défi : satisfaire les besoins dans une cadre nouveau de sobriété foncière



Un défi : satisfaire les besoins dans une cadre nouveau de sobriété foncière



Un défi : satisfaire les besoins dans une cadre nouveau de sobriété foncière



Un défi : satisfaire les besoins dans un cadre nouveau de sobriété foncière

- **Mieux planifier et programmer le foncier économique pour :**
 - **Assurer une équité territoriale**
 - **Garantir une visibilité du potentiel (lever les incertitudes)**
- **Mieux utiliser et aménager : optimisation, mutualisation, densification et qualité des aménagements**

Un défi : satisfaire les besoins dans un cadre nouveau de sobriété foncière

- **Deux impératifs :**

- **Maîtriser, ne pas subir par la mise en œuvre de politiques foncières publiques**

Le foncier, ça se fabrique !

Distinguer foncier brut et foncier commercialisable

- **Mobiliser l'ensemble des outils fonciers et réglementaires**

LES ASSISES DU FONCIER ÉCONOMIQUE EN VAUCLUSE

Comment rester attractif
à l'ère de la sobriété foncière ?



Foncier économique en Vaucluse : état des lieux

quizz

L'emploi dans les zones d'activité économique

Quelle part de l'emploi est présent
dans les ZAE vauclusiennes ?

quizz

Quelle part de l'emploi est présent dans les ZAE vaclusiennes ?

1

Un peu moins d'un tiers

Les emplois présents (administration, éducation, santé, commerces, ...), majoritaires en Vaucluse, sont plus souvent localisés hors des ZAE

2

Un emploi sur 2

La montée en puissance de l'économie présente dans les ZAE, a amené à un équilibre progressif de l'emploi hors et dans les ZAE

3

Les $\frac{3}{4}$ des emplois

Les grandes entreprises notamment industrielles sont quasi-exclusivement localisés dans les ZAE entraînant une part plus importante de l'emploi au sein des zone

quizz

Quelle part de l'emploi est présent dans les ZAE vaclusiennes ?

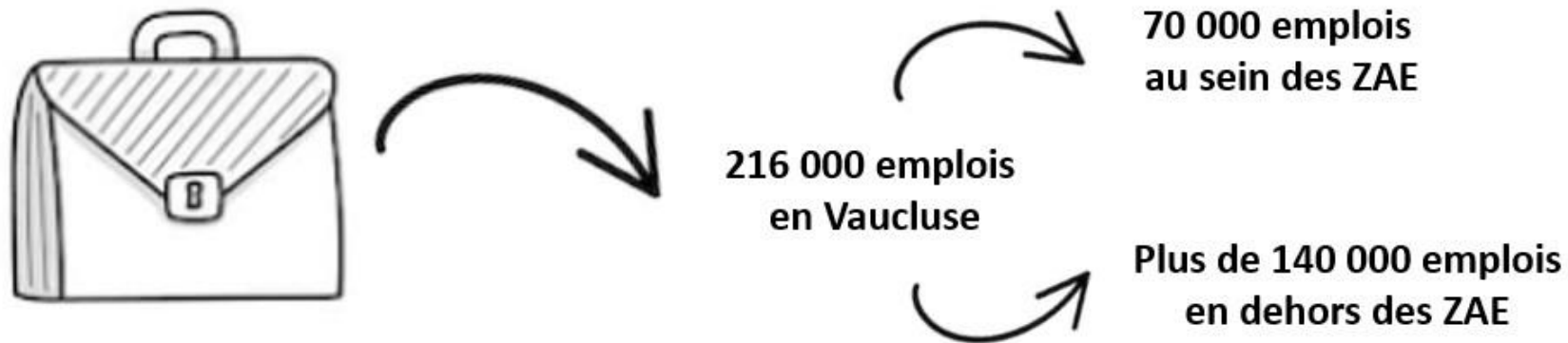
1

Un peu moins d'un tiers

Les emplois présents
(administration, éducation, santé,
commerces, ...), majoritaires en
Vaucluse, sont plus souvent
localisés hors des ZAE

quizz

Le foncier économique : 30% des emplois sont localisés dans les ZAE



Quel est le nombre d'emplois
par hectare en zone d'activité en Vaucluse ?

quizz

Quel est le nombre d'emplois
par hectare en zone d'activité en Vaucluse ?

1

5 emplois / hectare

2

9 emplois / hectare

3

13 emplois / hectare

quizz

Quel est le nombre d'emplois
par hectare en zone d'activité en Vaucluse ?

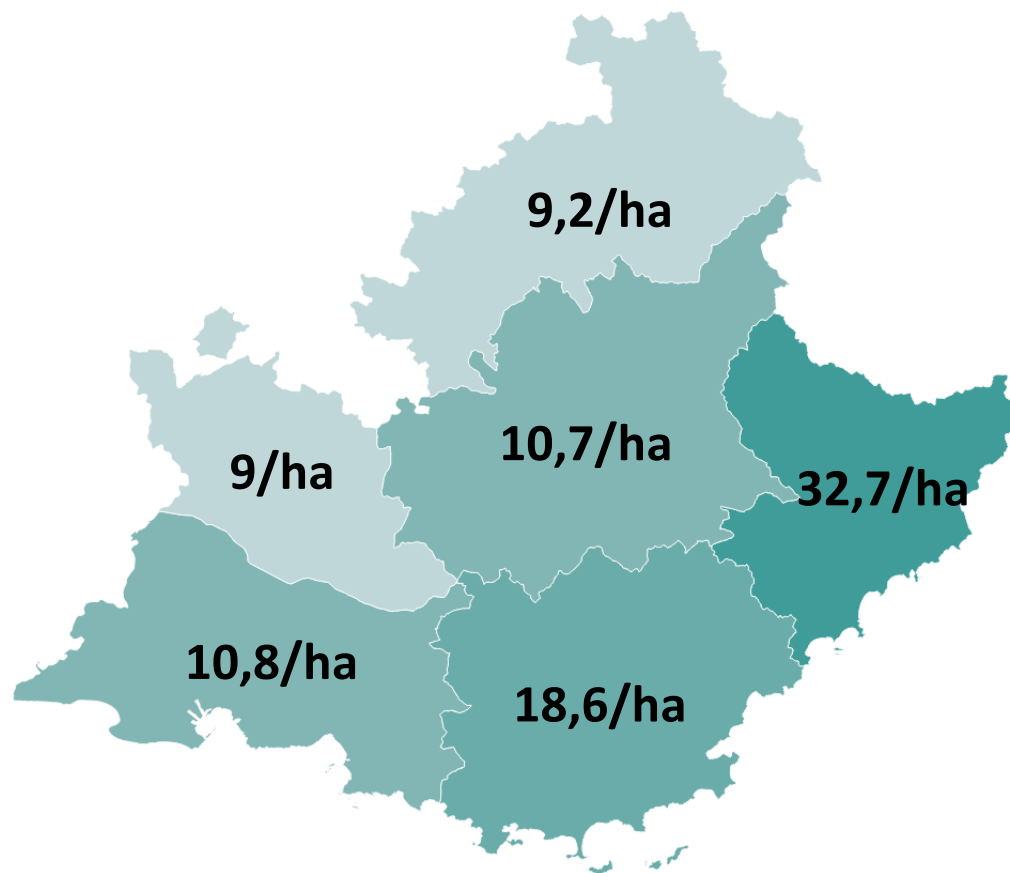
2

9 emplois / hectare

quizz

Emplois et zones d'activités

Nombre moyen d'emplois salariés en ZAE par hectare



Les disponibilités foncières

A quoi le potentiel foncier présent dans les documents d'urbanisme fait-il référence ?

quizz

A quoi le potentiel foncier présent dans les documents d'urbanisme fait-il référence ?

1

Il s'agit des terrains non bâtis au sein des ZAE et du foncier en extension. Il peut présenter certaines contraintes à dépasser avant sa commercialisation.

2

Ce sont des terrains non bâtis commercialisables au sein des ZAE pouvant accueillir rapidement une entreprise à la recherche d'un terrain

3

Il s'agit de terrains non bâtis pouvant accueillir des activités économiques partout sur tout le territoire

quizz

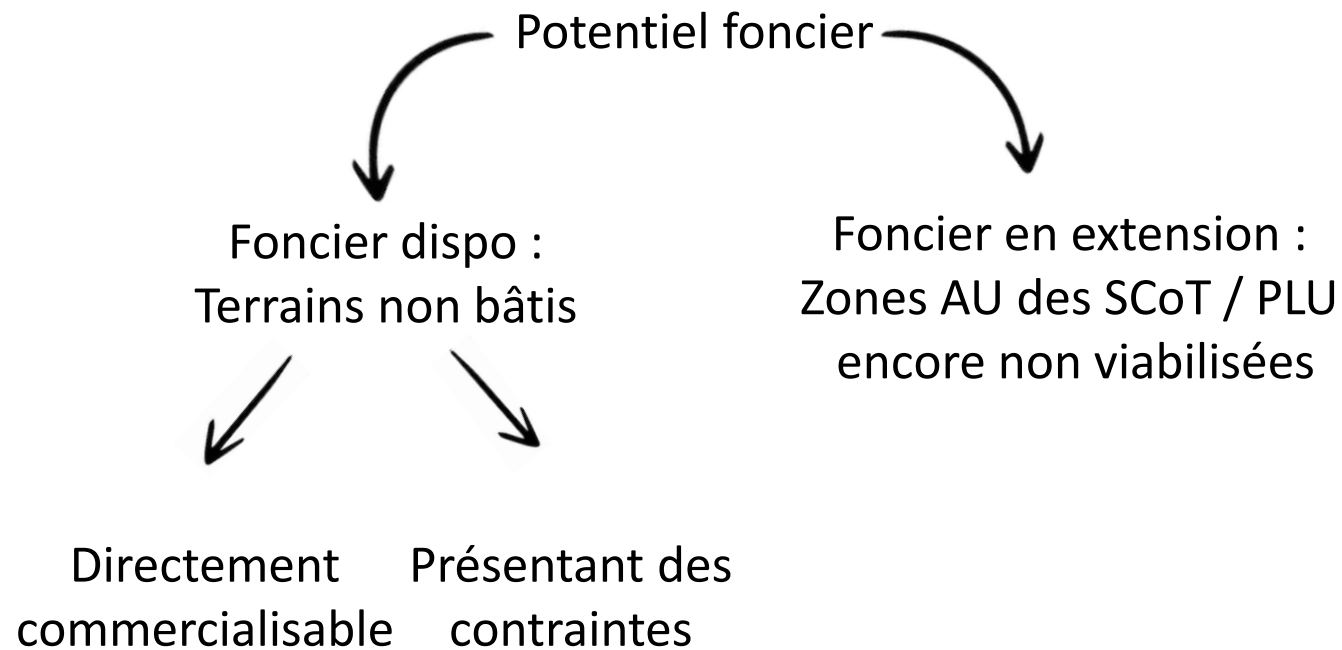
A quoi le potentiel foncier présent dans les documents d'urbanisme fait-il référence ?

1

Il s'agit des terrains non bâtis au sein des ZAE et du foncier en extension. Il peut présenter certaines contraintes à dépasser avant sa commercialisation.

quizz

Le foncier économique des documents d'urbanisme ou la fabrication du foncier économique commercialisable



Combien y-a-t-il d'hectares de potentiel foncier économique dans les ZAE de Vaucluse ?

quizz

Combien y-a-t-il d'hectares de potentiel foncier économique dans les ZAE de Vaucluse ?

1

Il n'y a eu **plus de foncier disponible**, seule la réhabilitation de friches ou la location de locaux vacants permet l'accueil de nouvelles entreprises

2

Moins de 200 Ha, il n'y a plus de foncier disponible en extension le rendant de plus en plus rare

3

Plus de 1.000 Ha sont recensés au sein des documents d'urbanisme faisant du Vaucluse un territoire disposant d'un potentiel foncier important

quizz

Combien y-a-t-il d'hectares de potentiel foncier économique dans les ZAE de Vaucluse ?

3

Plus de 1.000 Ha sont recensés au sein des documents d'urbanisme faisant du Vaucluse un territoire disposant d'un potentiel foncier important

quizz

Plus de 1000 hectares disponibles au sein de 200 espaces économiques

Un potentiel foncier de

1 000 Ha



410 Ha

au sein des ZAE

Au moins **600 Ha**

en extension à urbaniser

Quelle est la surface cumulée de foncier économique en cours de commercialisation en Vaucluse?

quizz

Quelle est la surface cumulée de foncier économique en cours de commercialisation en Vaucluse?

1

Plus de 400 hectares

2

Plus de 200 hectares

3

Moins de 100 hectares

quizz

Quelle est la surface cumulée de foncier économique en cours de commercialisation en Vaucluse?

2

Plus de 200 hectares

quizz

Sur les 230 hectares identifiés comme disponibles,
combien sont fléchés sur un domaine d'activité?

quizz

Sur les 230 hectares identifiés comme disponibles,
combien sont fléchés sur un domaine d'activité?



187 hectares



97 hectares



57 hectares

quizz

Sur les 230 hectares identifiés comme disponibles,
combien sont fléchés sur un domaine d'activité?

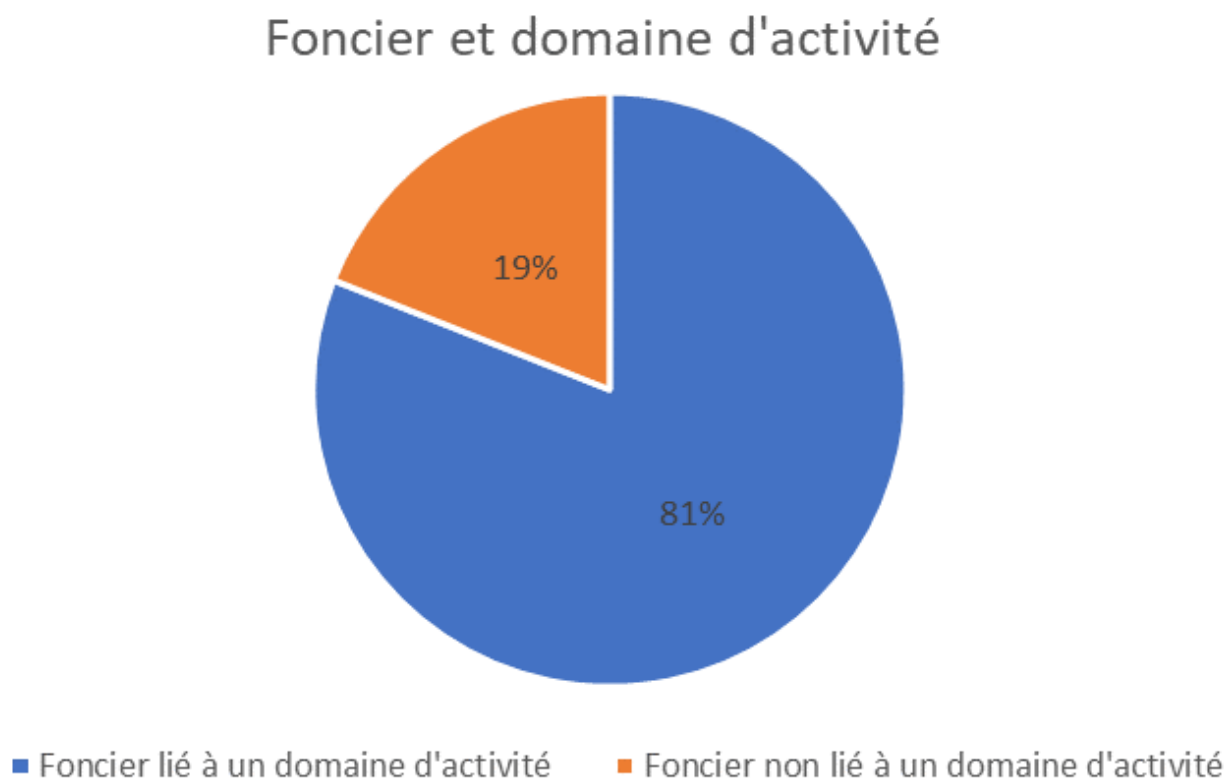
1

187 hectares

quizz

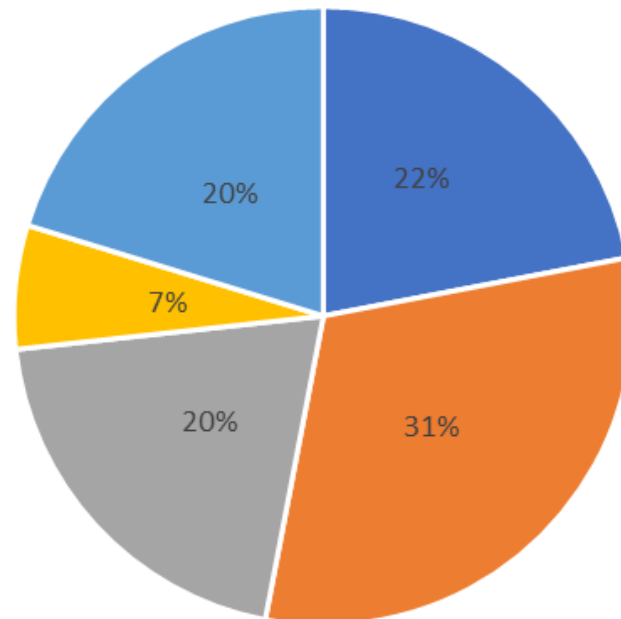
Foncier et domaine d'activité

81% du foncier disponible est fléché sur un domaine d'activité : tertiaire, logistique, naturalité, et aéronautique pour les principales surfaces disponibles. Soit 43 ha non thématisés



Foncier et domaine d'activité

Foncier et répartition par domaine d'activité



- Ha Naturalité
- Ha Logistique
- Ha Tertiaire/équipement public
- Ha BTP/aéro/artisanat
- Ha non thématiques

Sur les 230 hectares identifiés comme disponibles, combien sont cessibles nus et sans fléchage sur un domaine d'activité?

quizz

Sur les 230 hectares identifiés comme disponibles, combien sont cessibles nus et sans fléchage sur un domaine d'activité?



12 hectares



40 hectares



31 hectares

quiz

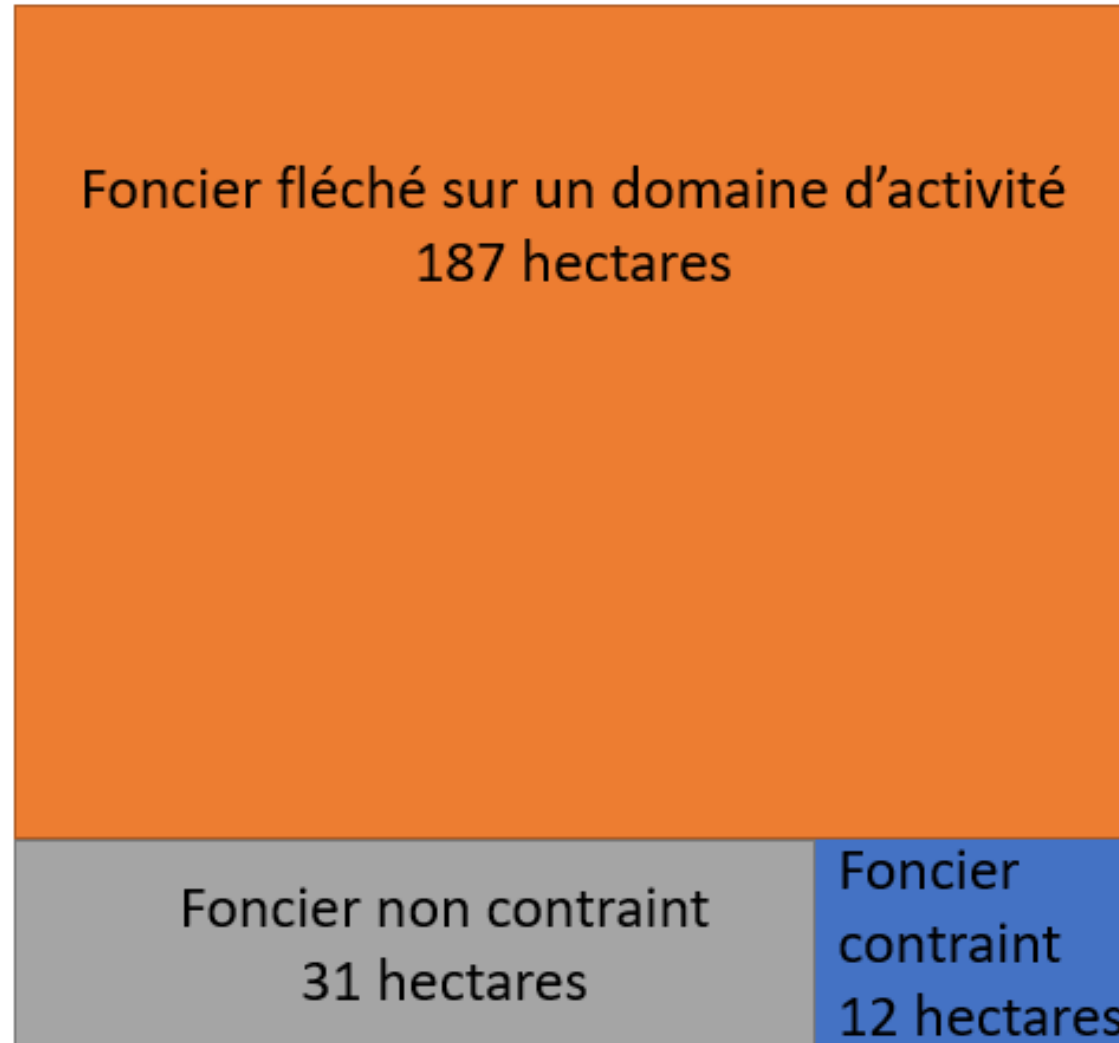
Sur les 230 hectares identifiés comme disponibles, combien sont cessibles nus et sans fléchage sur un domaine d'activité?

3

31 hectares

quizz

Synthèse des surfaces en cours de commercialisation



Les besoins endogènes

Quelle est la proportion des entreprises qui optimisent le « potentiel constructible » de leur terrain ? *

quizz

* Enquête CCI de Vaucluse 2022

Quelle est la proportion des entreprises qui optimisent le « potentiel constructible » de leur terrain ? *

1

51% des entreprises

2

61% de entreprises

3

71% des entreprises

quizz

* Enquête CCI de Vaucluse 2022

Quelle est la proportion des entreprises qui optimisent le « potentiel constructible » de leur terrain ? *

1

51% des entreprises

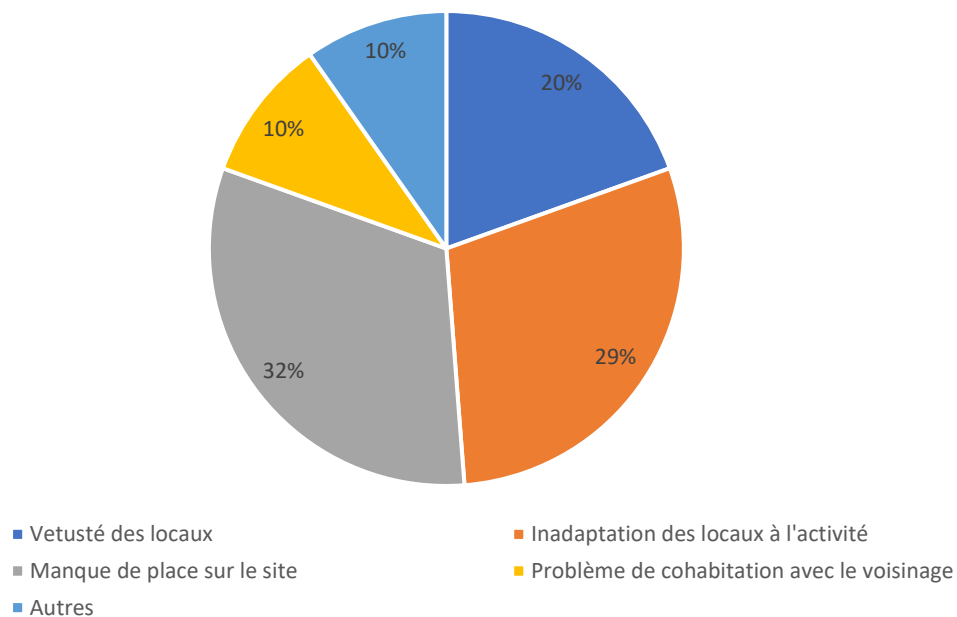
quizz

* Enquête CCI de Vaucluse 2022

Entreprises vaclusiennes, quelle utilisation de l'espace ?

1 professionnel sur 2 est insatisfait de son implantation

Causes des insatisfactions relatives aux implantations



Quelle est la part d'entreprises
déclarant un projet foncier ou immobilier ?

quizz

Quelle est la part d'entreprises déclarant un projet foncier ou immobilier ?



12% des entreprises



37% des entreprises



63% des entreprises

quizz

Quelle est la part d'entreprises
déclarant un projet foncier ou immobilier ?

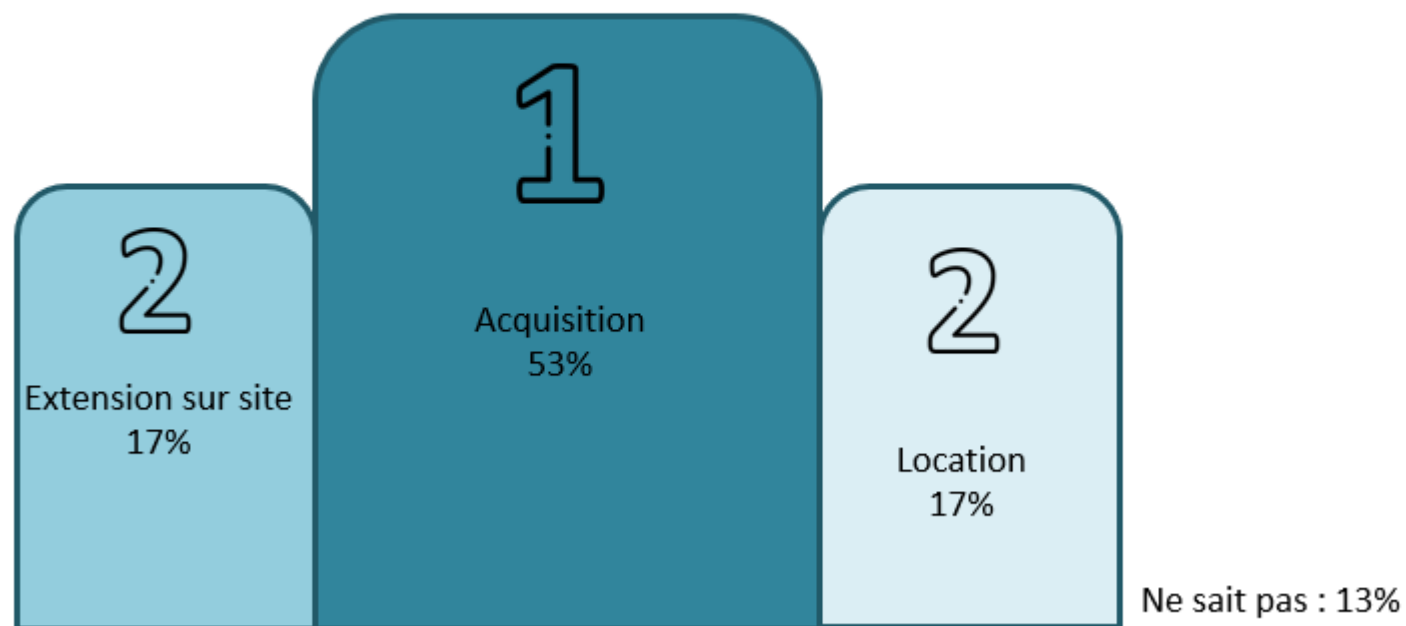
3

63% des entreprises

quizz

Entreprises vaclusiennes, quels besoins fonciers/immobiliers ?

Types de transactions envisagées
par les entreprises vaclusiennes



Enquête CCI de Vaucluse 2022

Quelle est la surface moyenne des tènements disponibles dans les documents d'urbanisme ?

quizz

Quelle est la surface moyenne des tènements disponibles dans les documents d'urbanisme ?

1

Un peu moins de 3000 m²,
ce qui est faible puisque les $\frac{3}{4}$
des recherches concernent
des terrains supérieurs à
3000 m²

2

Près de 5000 m²,
soit une offre assez proche
de la demande

3

Environ 10.000 m²,
soit des terrains de surface
importante qui permettront de
répondre à toutes les demandes
en opérant des redécoupages

quizz

Quelle est la surface moyenne des tènements disponibles dans les documents d'urbanisme ?

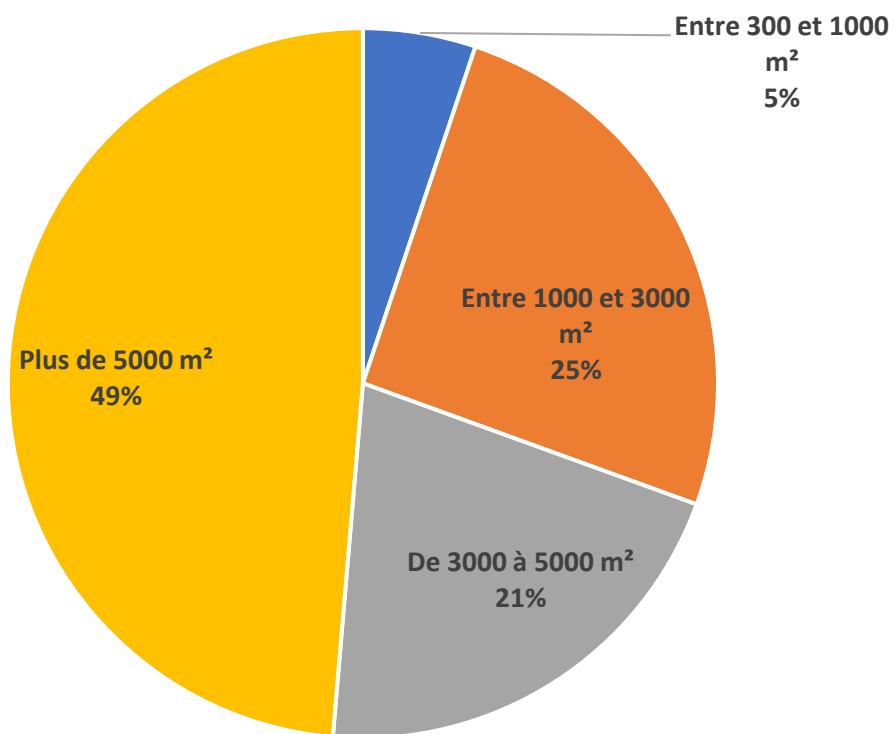
3

Environ 10.000 m²,
soit des terrains de surface
importante qui permettront de
répondre à toutes les demandes
en opérant des redécoupages

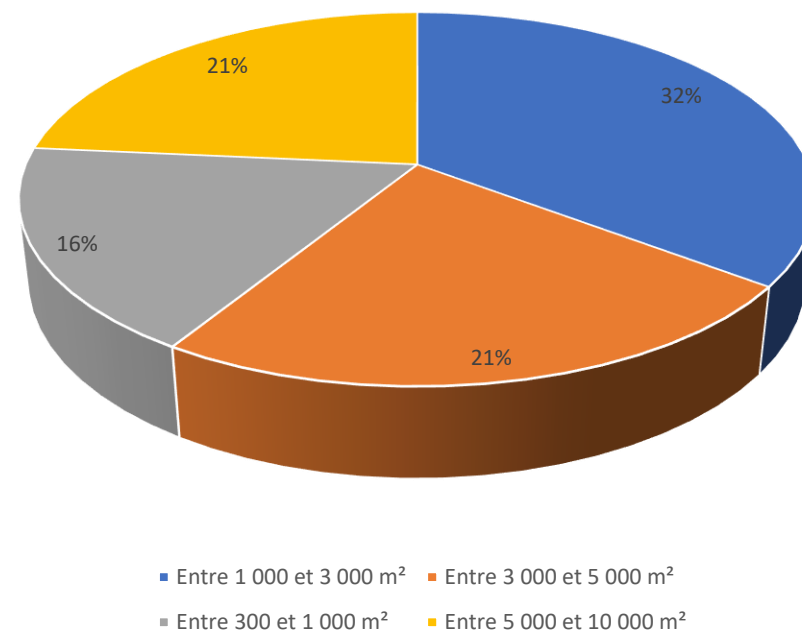
quizz

Quelle est la surface moyenne des tènements disponibles dans les documents d'urbanisme ?

Terrains disponibles par surface



Superficie du terrain recherché



Quelle est la typologie de bien
la plus recherchée par les entreprises vaclusiennes ?

quizz

* Enquête CCI de Vaucluse 2022

Quelle est la typologie de bien la plus recherchée par les entreprises vaclusiennes ?

1

Entrepôt

Espace de stockage

2

Local mixte

50% bureau / 50% atelier-
production

3

Terrain à bâtir

quizz

Quelle est la typologie de bien la plus recherchée par les entreprises vaclusiennes ?

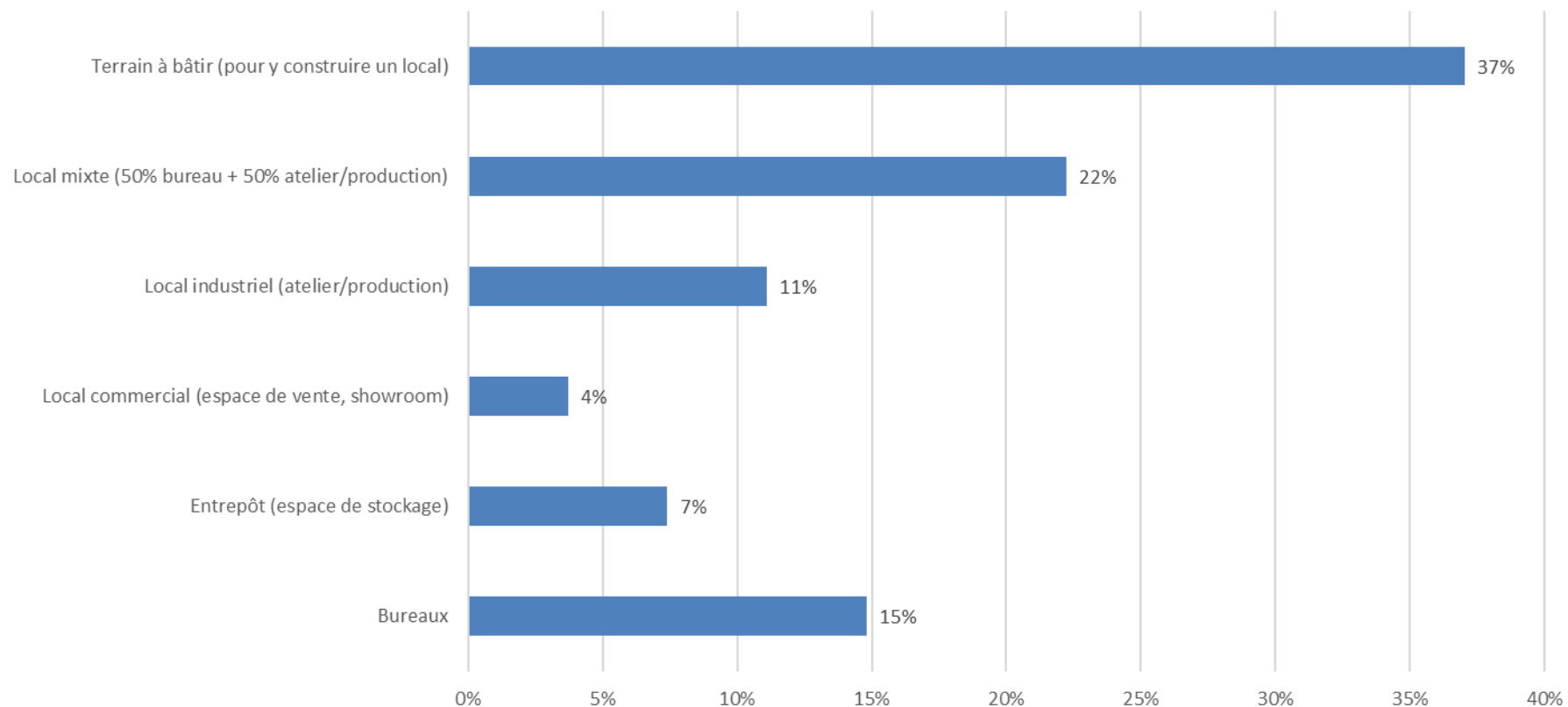
3

Terrain à bâtir

quizz

Caractéristiques de la demande endogène

Typologie des biens recherchés par les entreprises vauclusiennes



Quelle est le principal critère
dans le choix d'une nouvelle implantation ?

QUIZZ

Quelle est le principal critère qui prime dans le choix d'une nouvelle implantation ?

1

Prix

2

Lieu d'habitation
du dirigeant

3

Desserte routière

quizz

Quelle est le principal critère qui prime
dans le choix d'une nouvelle implantation ?

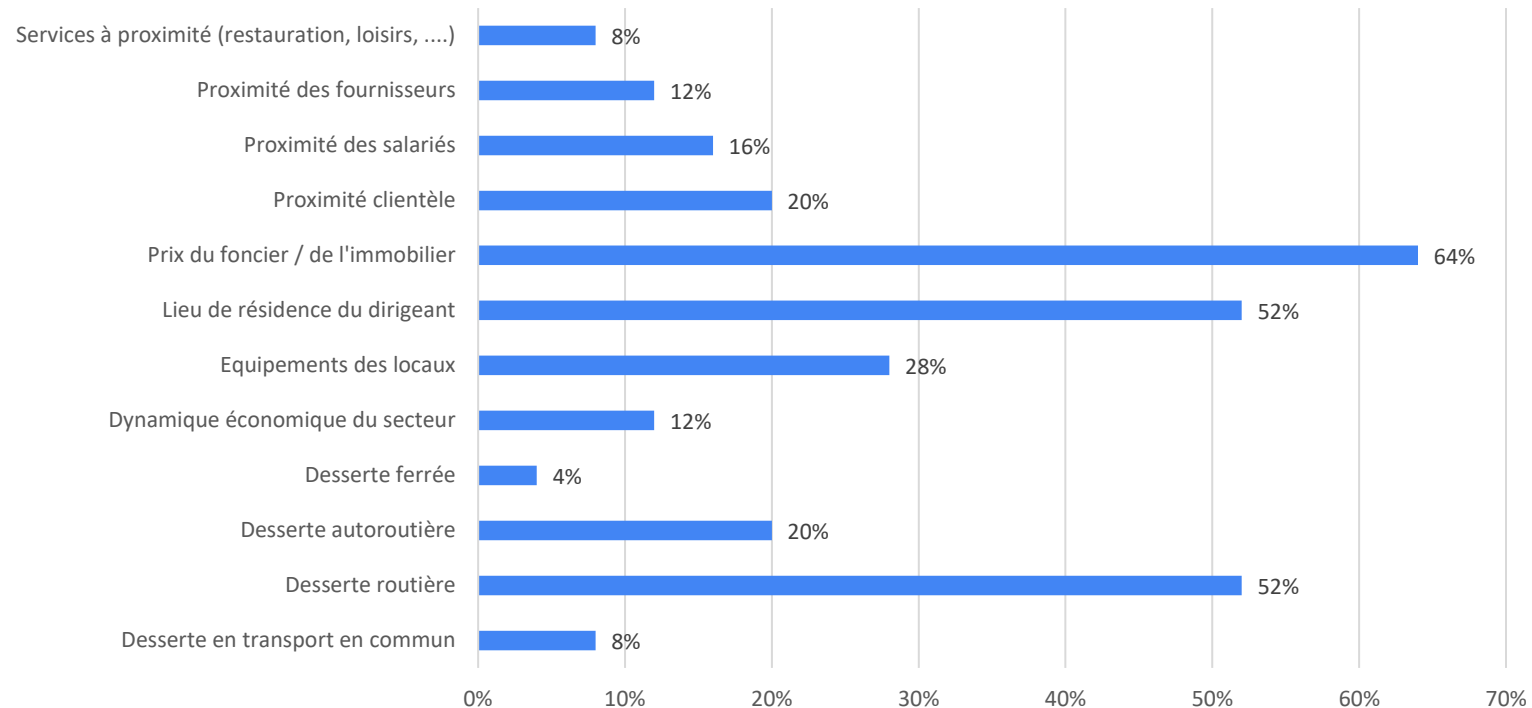
1

Prix

quizzz

Critères d'implantation pour la demande endogène

Critères impactants le choix de la future implantation



Les projets exogènes

Parmi les projets exogènes détectés ces 3 dernières années, quelle est la répartition entre recherches foncières et immobilières?

quizz

Parmi les projets exogènes détectés ces 3 dernières années, quelle est la répartition entre recherches foncières et immobilières?



50% de foncier
50% d'immobilier



30% de foncier
70% d'immobilier



60% de foncier
40% d'immobilier

quizz

Parmi les projets exogènes détectés ces 3 dernières années, quelle est la répartition entre recherches foncières et immobilières?

2

30% de foncier

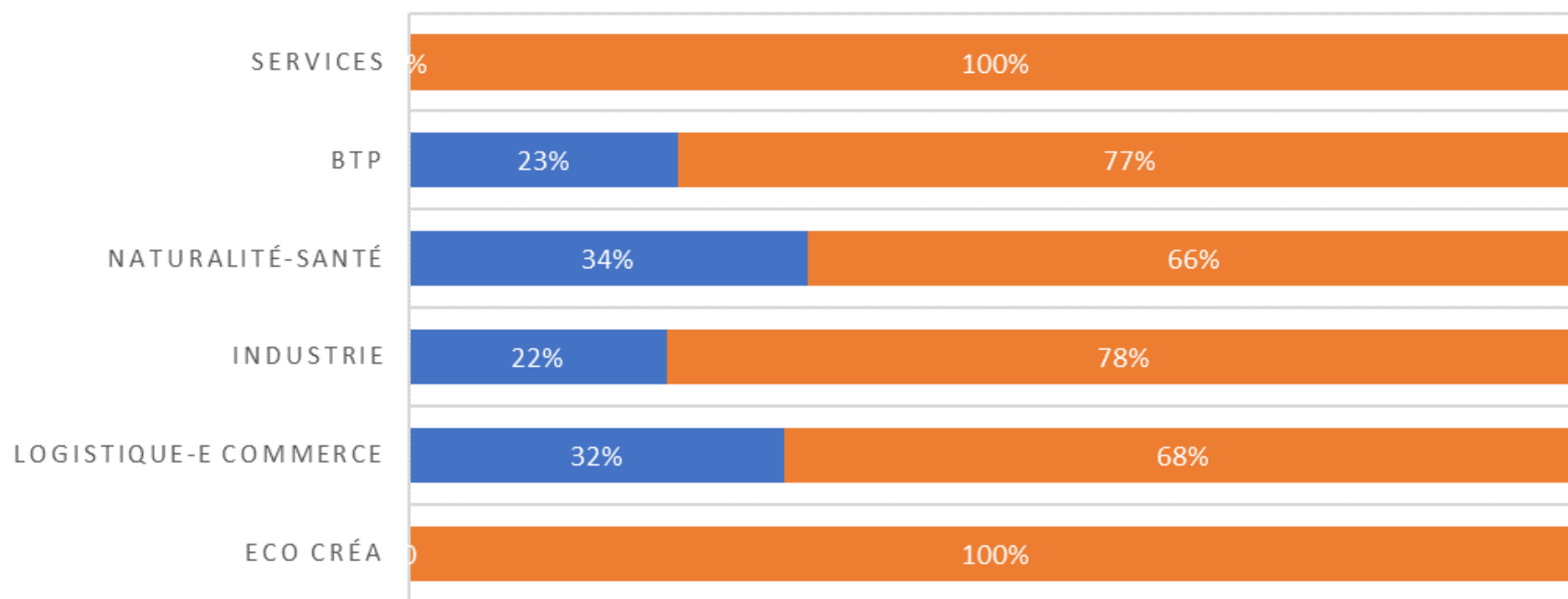
70% d'immobilier

quizz

Demandes d'implantation par filière en Vaucluse

RECHERCHES PAR FILIÈRE

■ Foncier ■ Immobilier



Quelle typologie de local est la plus demandée pour l'implantation de projets exogènes ?

quizz

Quelle typologie de local est la plus demandée pour l'implantation de projets exogènes ?



Local mixte



Entrepôt



Bureaux

quizz

Quelle typologie de local est la plus demandée pour l'implantation de projets exogènes ?

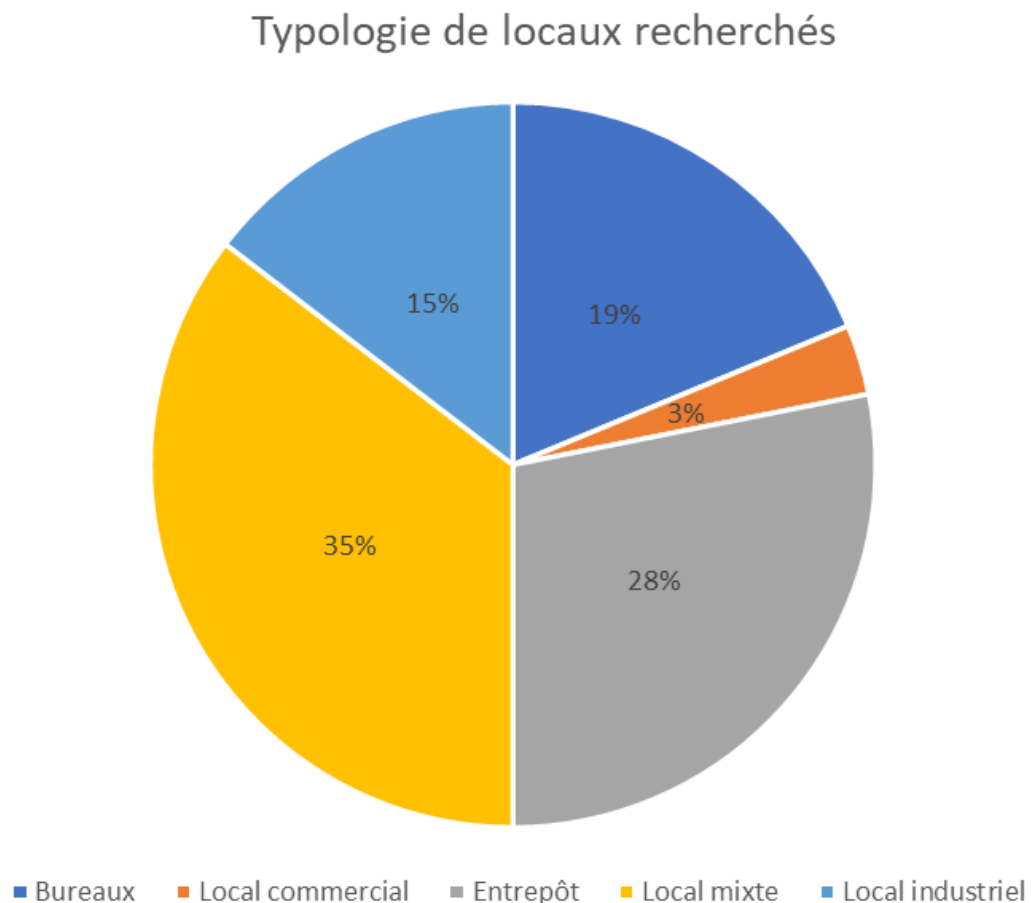
1

Local mixte

quizz

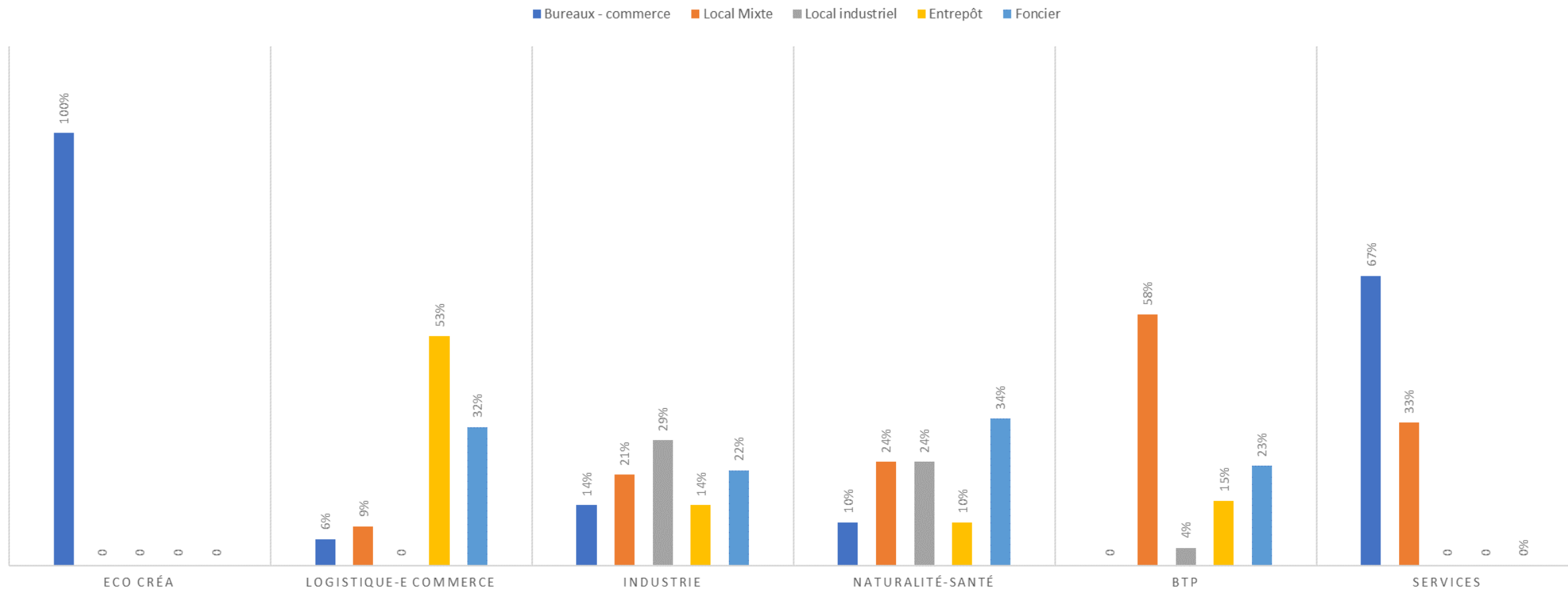
Typologie de locaux recherchés

Le besoin immobilier correspond davantage au processus de fabrication, de service ou d'organisation qu'à la filière à laquelle l'entreprise est rattachée.



Détails des recherches pour les projets exogènes

FILIÈRES ET RECHERCHES D'UN SITE D'IMPLANTATION



Sur les 62 entreprises implantées par VPA de 2019 à 2021,
quelle part a concrétisé son installation dans des locaux existants ?

quizz

Sur les 62 entreprises implantées par VPA de 2019 à 2021,
quelle part a concrétisé son installation dans des locaux existants ?



95%



40%



70%

quizz

Sur les 62 entreprises implantées par VPA de 2019 à 2021,
quelle part a concrétisé son installation dans des locaux existants ?

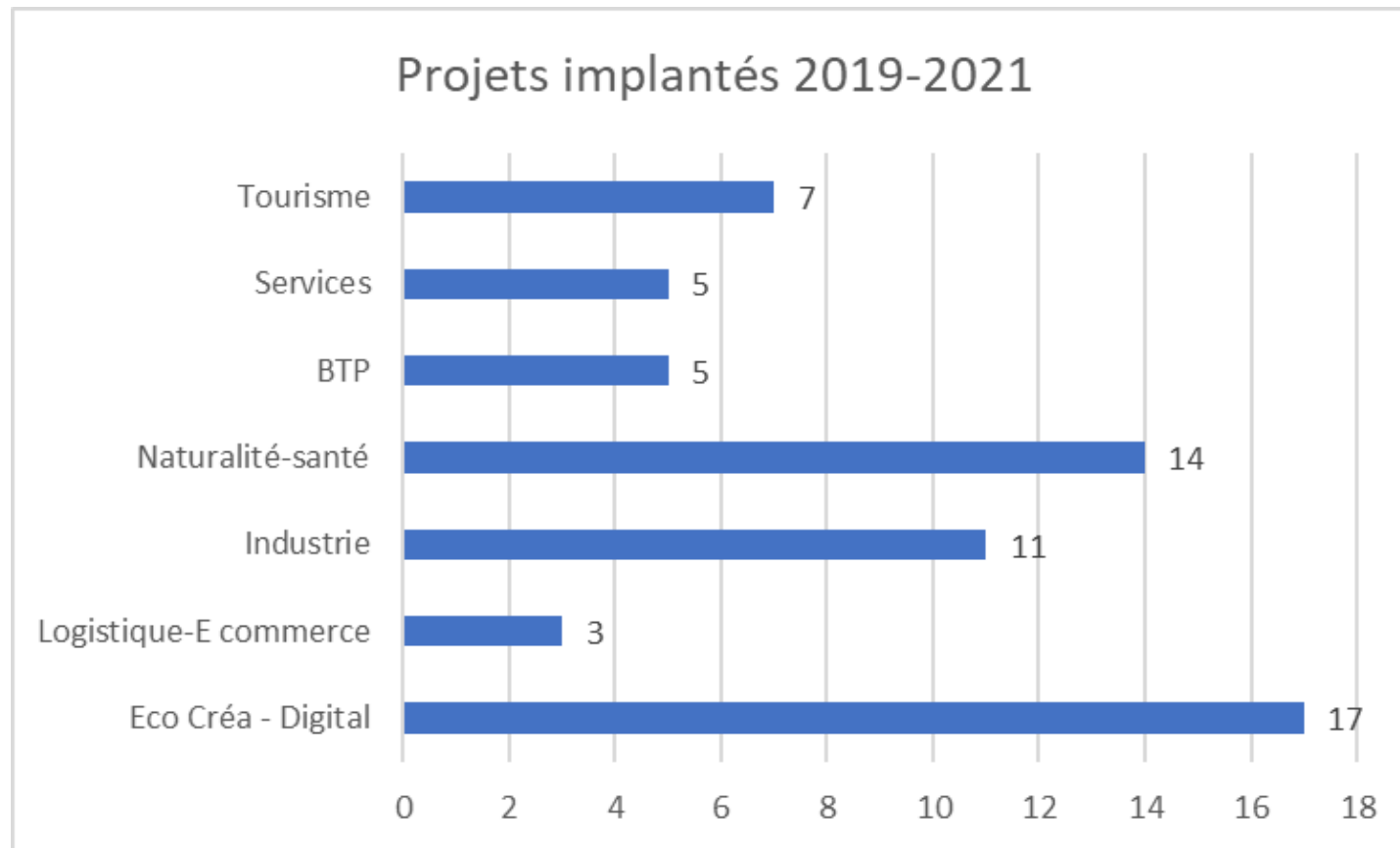
1

95%

quizz

Implantations 2019-2021

Les 62 entreprises implantées par VPA se sont positionnées à 95% sur de l'immobilier existant.



LES ASSISES DU FONCIER ÉCONOMIQUE EN VAUCLUSE

Comment rester attractif
à l'ère de la sobriété foncière ?



Les outils au service de la stratégie foncière



ASSISES DU FONCIER ÉCONOMIQUE

INTERVENTION DE CLAUDE BERTOLINO

ENGAGEMENT DE L'EPF SUR LE PRODUCTIF

Engagement autorisé de l'EPF à fin septembre

2 422 M€



Part des conventions en développement économique
293 M€ (12% du total d'engagement autorisé)



Part des conventions en développement
économique dans le VAUCLUSE
45,5 M€ (15% de la part « développement
économique »)

LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE ET PLAN DE RELANCE

EXEMPLE | FRICHE BORDET (AVIGNON)

Loi Climat et Résilience (2021)

Chapitre 3 | *Lutter contre l'artificialisation des sols en adaptant les règles d'urbanisme* → **Art. 191 et suivants**

- **Art. 191** : Absence d'artificialisation nette des sols en 205
- **Art. 205** : Mise en place des observatoires de l'habitat et du foncier
- **Art. 207** : Trajectoire de réduction de l'artificialisation → divisée par deux d'ici 2031 et stoppée d'ici 2050
- **Art. 213** : Stratégie des EPF pour la lutte contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols
- **Art. 220** : Inventaire par les EPCI des ZAE sur l'artificialisation des sols
- **Art. 222** : Définition des friches

Fonds Friches Etat

Edition

1^{ère} édition → 2021

Montant

245 142 €

Site « Bordet »



Superficie totale

19 590 m²

Programme

Décomposé en 3 lots

2018

Signature convention d'intervention foncière

2022

Cession des lots 1 et 2 et promesse de vente du lot 3

Eté 2023

Cession prévisionnelle du lot 3

CONVENTION

GRAND AVIGNON / AURAV / EPF

4 principaux objectifs

- Objectiver la faisabilité et le calendrier de développement d'opérations d'aménagement ;
- Identifier les sites de transformation prioritaire ;
- Mobiliser les outils opérationnels pour organiser la maîtrise foncière; protection, anticipation foncière et régulation des prix ;
- Concevoir les devenir possibles de la zone (conception urbaine et programmation).

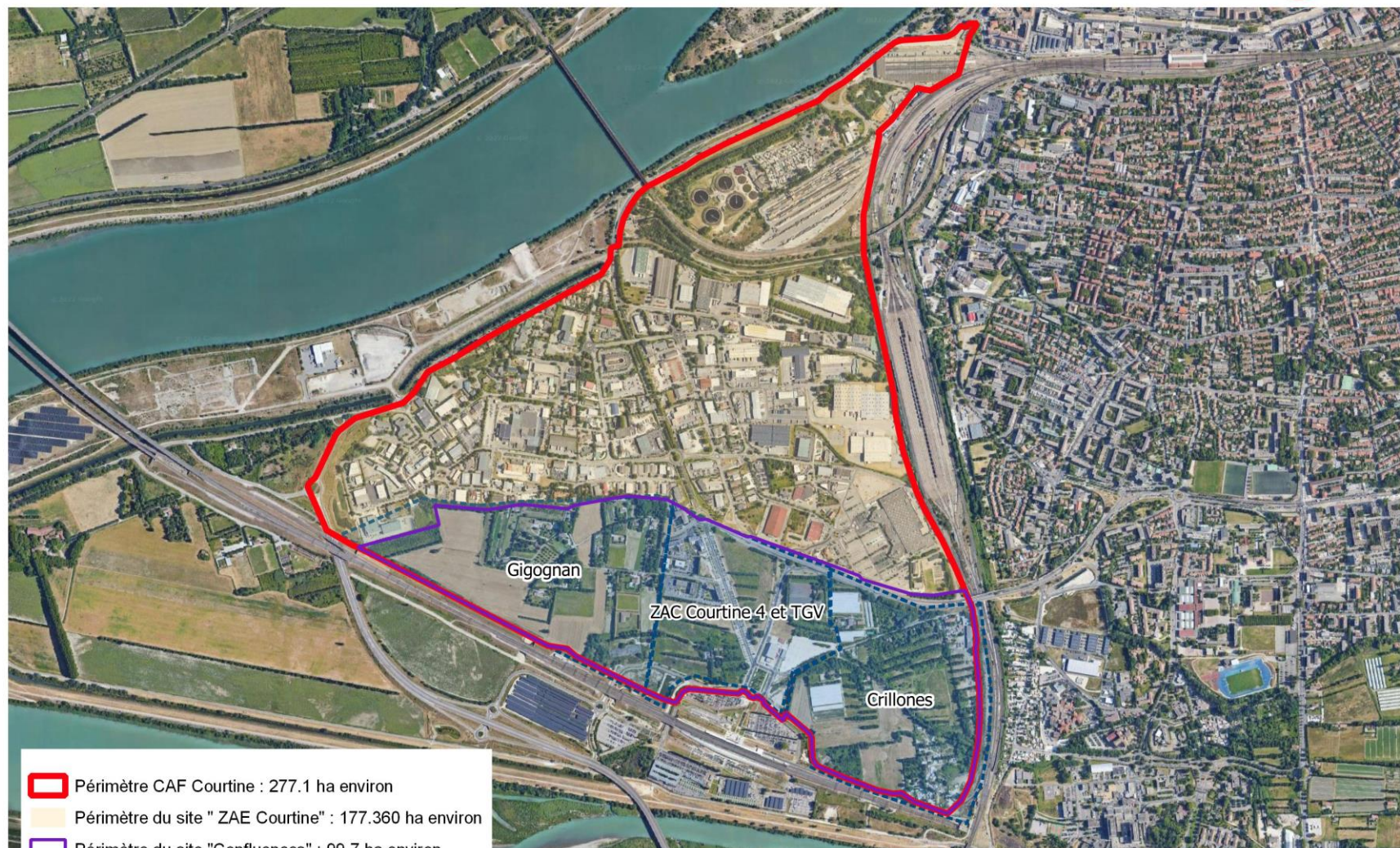
Programme

- L'émergence d'un nouveau quartier porté par la ZAC TGV ;
- La volonté d'agir sur le parc d'activités existants ;
- La préservation d'espaces naturels en bord de fleuves ;
- La création d'un axe urbain dit « axe civique » ;
- Réflexions de projets connexes importants (déplacement du chantier combiné rail-route, développement d'un port tri modal de commerce fluvial, etc.).

CONVENTION

GRAND AVIGNON / AURAV / EPF

(84) COMMUNE D'AVIGNON - Site CAF Courtine



- ▭ Périmètre CAF Courtine : 277.1 ha environ
- ▭ Périmètre du site " ZAE Courtine" : 177.360 ha environ
- ▭ Périmètre du site "Confluences" : 99.7 ha environ
- ▭ Sous secteurs Avignon - Confluence
(ZAC Courtine 4/TGV - Crillonnes - Gigognan)

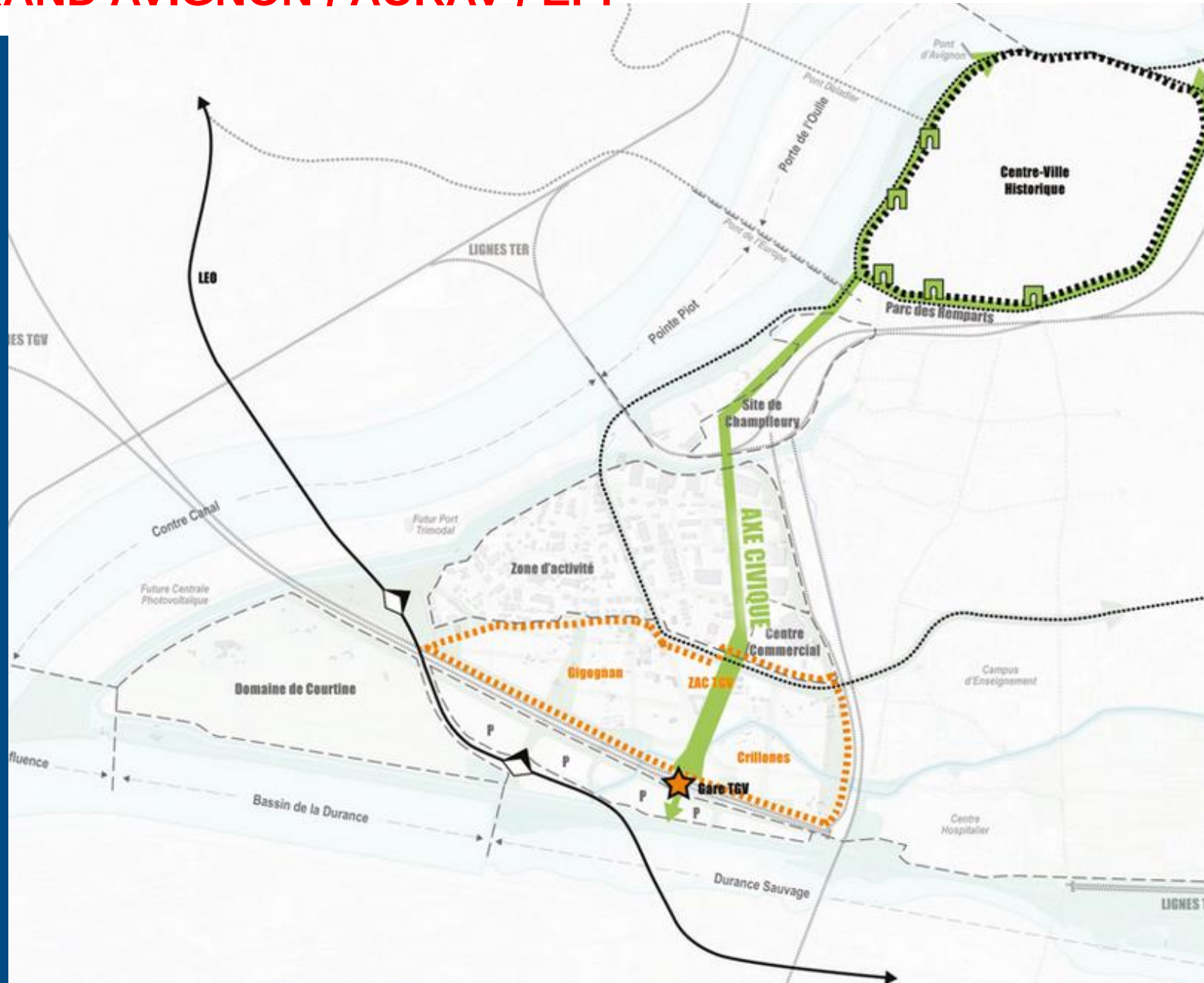
0 300 600 m



Date: avril 2022
Sources : IGN BD CarthoV3.2
Cadastré DGFIP 2020
Mentions légales d'utilisation

CONVENTION

GRAND AVIGNON / AURAV / EPF



LES ASSISES DU FONCIER ÉCONOMIQUE EN VAUCLUSE

Comment rester attractif
à l'ère de la sobriété foncière ?



Quel avenir pour le Vaucluse ?



LES ASSISES DU FONCIER ÉCONOMIQUE EN VAUCLUSE

Comment rester attractif
à l'ère de la sobriété foncière ?

