

L'optimisation et la requalification pour renforcer le développement économique

L'exemple de la Communauté d'Agglomération Paris-Saclay



Le parc d'activités de Courtaboeuf
Crédit photo : Grand Paris Aménagement

Retour d'expérience

MAI 2024

Le Cerema est un établissement public sous la tutelle du ministère de la Transition écologique, présent partout en métropole et dans les Outre-mer grâce à ses 26 implantations et ses 2 400 agents. Détenteur d'une expertise nationale mutualisée, le Cerema accompagne l'État et les collectivités territoriales pour la transition écologique, l'adaptation au changement climatique et la cohésion des territoires par l'élaboration coopérative, le déploiement et l'évaluation de politiques publiques d'aménagement et de transport.

Doté d'un fort potentiel d'innovation et de recherche incarné notamment par son institut Carnot Clim'adapt, le Cerema agit dans 6 domaines d'activités : Expertise & ingénierie territoriale, Bâtiment, Mobilités, Infrastructures de transport, Environnement & Risques, Mer & Littoral.

Site web : www.cerema.fr

L'optimisation et la requalification pour renforcer le développement économique

L'exemple de la Communauté d'Agglomération Paris-Saclay

Commanditaire : MTECT. Ministère de la Transition Ecologique et de la Cohésion des Territoires

Auteur : **APRUZZESE Léa**

Responsable du rapport

Gillio Nicolas – Direction Technique Territoire et Ville

Tél. : +33(0) 4 72 74 57 74

Courrier : Nicolas.Gillio@cerema.fr

DTecTV – DADET - 2 rue Antoine Charial 69003 LYON

Références

N° d'affaire : 23-TV-0302 (Portail National du Foncier Économique)

Nom	Service	Rôle	Date	Visa
APRUZZESE Léa	Direction technique Territoires et Ville	Auteur principal	Mai 2024	X
GILLIO Nicolas	Direction technique Territoires et Ville	Contributeur et relecteur	Mai 2024	x

Résumé de l'étude

La CA Paris-Saclay, située à une vingtaine de kilomètre de Paris, jouit d'une desserte remarquable. Son cluster, regroupant des groupes internationaux, des PME innovantes et activités de recherche et développement, est l'un des plus important du monde. Dans le but de renforcer davantage son attractivité dans un contexte de pénurie foncière, la collectivité s'est dotée d'une schéma directeur de l'offre économique pour valoriser ses pôles de développement.

Ce document fait partie d'un ensemble de retours d'expérience ayant pour objectif de mettre en avant des projets, actions ou outils à l'initiative du secteur public comme privé et dont la mise en place à pour but de concilier **la sobriété foncière et le développement économique**. Il s'agit d'illustrer ainsi différentes démarches relatives aux méthodes de diagnostic et de connaissance du foncier économique, aux outils réglementaires et contractuels utilisés pour requalifier les sites économiques, les densifier ainsi que pour recycler le foncier, ou encore à des projets privés auxquels la collectivité a donné son soutien sans intervenir de manière significative.

Mots clés à retenir de l'étude

Cluster	Schéma directeur
Observatoire économique	Requalification
Opération d'intérêt national	Gisement foncier

Statut de communication de l'étude

Les études réalisées par le Cerema sur sa subvention pour charge de service public sont par défaut indexées et accessibles sur le portail documentaire du Cerema. Toutefois, certaines études à caractère spécifique peuvent être en accès restreint ou confidentiel. Il est demandé de préciser ci-dessous le statut de communication de l'étude.

- ☐ Accès libre : document accessible au public sur internet
- ☐ Accès restreint : document accessible uniquement aux agents du Cerema
- ☐ Accès confidentiel : document non accessible

Cette étude est capitalisée sur la plateforme documentaire [CeremaDoc](https://doc.cerema.fr/depot-rapport.aspx), via le dépôt de document : <https://doc.cerema.fr/depot-rapport.aspx>

Contexte et objet de l'étude

Ce document fait partie d'une série de retours d'expérience réalisés dans le cadre du développement du portail national du foncier économique, nommé France Foncier +. Ce portail commandité par le Ministère de la Transition Écologique et de la cohésion des territoires ainsi que par la Ministère chargée de l'industrie, a été développé par le Cerema en collaboration avec la Banque des Territoires.

La réalisation de ces fiches retours d'expérience fait suite à la demande de nombreux EPCI interrogés dans le cadre d'une enquête de cadrage des besoins et des usages pour la constitution de France Foncier +.

Car avec la promulgation de la loi « Climat et résilience » en 2021 qui instaure notamment l'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050, les collectivités doivent limiter leur consommation foncière, en raison d'une raréfaction du foncier économique, notamment sur les territoires les plus en tension, afin de poursuivre leur développement. L'article 192 de la loi « Climat et résilience » définit l'artificialisation des sols comme l'« altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage ». L'artificialisation des sols présente donc des enjeux environnementaux importants. Pour favoriser un développement économique durable, les territoires doivent donc avoir recours à des pratiques qui favorisent la sobriété foncière. Cela passe notamment par l'optimisation et la densification du foncier économique, mais aussi par la maîtrise de l'artificialisation des sols à des fins d'activités économiques.

Cette série de retours d'expérience a pour objectif de diffuser les bonnes pratiques autour de la conciliation entre sobriété foncière et développement économique dans le but d'inspirer les territoires demandeurs d'exemples afin qu'ils puissent mener leur développement économique en adéquation avec les injonctions imposées par l'objectif ZAN.

Introduction

La communauté d'agglomération Paris-Saclay est située dans le département de l'Essonne, à une vingtaine de kilomètres de la capitale. L'agglomération jouit d'une desserte remarquable avec la présence de plusieurs gares RER, d'une gare TGV et des futures gares du Grand Paris Express ainsi qu'un accès au réseau autoroutier et d'une connexion à l'aéroport d'Orly. Ces facilités d'accès et de connexion ont attiré de nombreuses entreprises sur le territoire. Elles sont aujourd'hui au nombre de 54 000 pour plus de 220 000 emplois. Grâce à la concentration de groupes internationaux, de PME innovantes dans le domaine de la recherche et développement ainsi que la présence d'un pôle d'enseignement supérieur, le cluster Paris-Saclay est l'un des huit pôles d'innovations les plus importants au monde.

Afin de renforcer son développement économique, la CA Paris-Saclay s'est dotée d'un schéma directeur de l'offre économique en 2018 pour permettre la valorisation de ses pôles de développement et d'accueillir de nouveaux établissements. Or, comme de nombreux autres territoires (<https://Cerema.fr/Foncier-Economique-Enquete>), la collectivité fait face à une raréfaction de son foncier disponible. C'est pour cela qu'elle s'est dotée d'un outil d'observation lui permettant de faire émerger, entre autre, des potentiels d'optimisation sur ses parcs d'activités. Cette identification a permis le début d'un travail de requalification de ces parcs, notamment celui de Courtabœuf.

1 RENFORCER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

Avec ses 60 parcs d'activités, répartis sur 19 000 ha et le cluster Paris-Saclay, de rang mondial, le territoire bénéficie d'un fort potentiel en développement économique. Afin de continuer à accueillir de nouvelles entreprises et de maintenir celles déjà présentes, l'agglomération s'est dotée d'un schéma directeur de l'offre économique lui permettant de proposer l'accompagnement du parcours résidentiel des entreprises ainsi que de valoriser ses parcs d'activités. Ce schéma a été constitué en 2018, à la suite d'un diagnostic qui a servi à évaluer et à faire l'état des lieux du territoire.

L'agglomération a conçu ce schéma directeur comme une véritable feuille de route permettant de définir les moyens et les modalités d'intervention pour prendre en compte toute la gamme de l'offre économique en mettant l'accent sur :

- l'adaptation de l'offre économique aux besoins, présents et futurs, des entreprises : qualité d'usage et de service, création de nouveaux équipements, connexion aux infrastructures,
- la nécessité de poursuivre la création de valeurs et d'emplois dans une situation foncière très tendue, en intensifiant et en optimisant les sites économiques y compris en centre-ville.

Actuellement, le schéma est en cours d'actualisation; la stratégie générale ne devrait pas changer, néanmoins, les feuilles de route le seront en raison de la promulgation de l'objectif ZAN qui change les modalités d'action, même si la collectivité avait déjà bien conscience de la rareté du foncier et du besoin de sa préservation.

Toutefois, ce schéma a permis de faire émerger la nécessité de renforcer la connaissance sur le foncier économique ainsi que sur les dynamiques et l'état des parcs d'activités du territoire. La collectivité disposait déjà d'un observatoire d'entreprises, mais ce dernier ne répondait plus à ses attentes et le potentiel de certaines données n'était pas exploité, à l'image des données fiscales. Alors, pour atteindre les objectifs fixés par le schéma directeur, l'agglomération avait besoin de se doter d'un outil d'observation et d'analyse regroupant l'ensemble des données économiques et fiscales disponibles de son territoire.

2 CONNAÎTRE SON TERRITOIRE : L'ATELIER ÉCONOMIQUE ET L'ATELIER AMÉNAGEMENT

Les élus souhaitaient disposer d'un outil pouvant centraliser toute la connaissance disponible sur les entreprises et les zones d'activités. Pour répondre à ce besoin, l'agglomération s'est rapprochée de Cap Digital afin de constituer un appel à projet pour trouver une structure capable de réaliser l'observatoire économique dont ils avaient besoin. L'outil développé par la start-up lauréate, nommé l'Atelier Économique, prend la forme d'une plateforme web où ont

été importées des données de sources diverses (internes, partenariats privés, open data) et combiné avec des outils cartographiques.

Face au besoin d'avoir en leur possession plus de données sur le foncier et sur les impacts des aménagements, la start-up a développé au sein de l'Atelier Économique, un module nommé l'Atelier Aménagement. Ce dernier permet de faire du traitement automatique notamment en ce qui concerne l'inventaire des zones d'activités économiques, mais aussi de réaliser des diagnostics fonciers, de faire l'état de la vacance ou encore de faire des propositions d'optimisation foncière.

Ces deux outils agrègent un nombre important de données (nombre d'entreprises, superficie, emprise au sol des bâtiments, densité bâtie, typologie de bâtiment, le(s) propriétaire(s), la vacance fiscale, l'âge du bâti, l'occupation des sols, les occupants, le permis de construire) et calculent automatiquement des indicateurs. Ils permettent ainsi, d'avoir une première approche des parcs d'activité en ayant de grands éléments directement employables pour créer une base de travail importante et automatisée, qui devra faire l'objet d'une vérification via un travail de terrain. Ces dispositifs ont été déployés sur l'ensemble de 60 parcs d'activités de l'agglomération, mais la vérification se fait au coup par coup pour réaliser une étude plus approfondie.

3 LA REQUALIFICATION DE PARC : L'EXEMPLE DE COURTABŒUF

Suite à la création de ces outils, un travail expérimental a été mené sur le parc d'activité de Courtabœuf. Ce parc a pour vocation d'être le lieu d'accueil prioritaire des activités issues de

la recherche du plateau de Saclay, dans l'objectif de développer le cluster du plateau. C'est pour cette raison que le parc a été inscrit dans l'opération d'intérêt national (OIN) de Paris-Saclay. Le but étant de miser sur son potentiel de développement économique et scientifique, tout en en faisant un pôle d'excellence environnementale, une optimisation de ce dernier devait être réalisée. C'est pourquoi, le tissu économique ainsi que le foncier du parc ont fait l'objet d'une analyse poussée.



*Figure 1: Localisation du PA de courtaboeuf
(Crédit image : Mairie de Villebon-sur-Yvette)*

Dans un premier temps, cet exercice a permis d'identifier et de bien définir, avec les services de l'État, ce qu'était la vacance. Grâce notamment aux données fiscales rentrées annuellement dans l'outil

d'observation, la collectivité a pu, sans grande difficulté, faire l'état de la vacance au sein du parc. Ces données ont été croisées avec l'âge des bâtiments et le type d'activités. Il en ressort une vacance assez prononcée sur les bâtiments tertiaires de seconde voire de troisième main, datant des années 1980. Ce type de bâti est alors apparu comme un potentiel d'optimisation non négligeable.

Par la suite, les fichiers cadastraux ont été croisés avec l'ensemble des données agrégées dans le but de pouvoir analyser des éléments en rapport avec le foncier. L'outil en générant des cartes a permis de soulever des premières émergences qui sont ensuite catégorisées selon leur potentiel de mutation :

- Les gisements en cours de mutation. Ce sont des espaces où de futurs projets sont en cours.
- Les gisements potentiellement mutables. Ce sont des espaces sous-occupés ou occupés par des bâtiments vieillissants.
- Les gisements à valoriser. Ce sont des espaces nus qui seraient donc facilement valorisables.
- Les gisements à intensifier. Ce sont des espaces où le rapport entre le bâti et la parcelle est relativement faible. Pour comprendre cette occupation, les agents se déplacent sur le terrain afin de savoir s'il s'agit de réserve foncière, d'espace de stockage, de bassin d'eau pluviale ou encore de place de parking. À la suite de ce travail, le gisement est reclassé dans une catégorie adaptée.

Cet exercice d'analyse et d'identification a aussi été mené sur les espaces publics, qui se sont révélés être des espaces avec des potentiels assez élevés.

Les observations ont, par la suite, donné lieu à la constitution d'un schéma directeur, en vue d'une requalification du parc. Néanmoins, la mise en place d'une telle opération peut s'avérer complexe sur un parc comme Courtabœuf où les trois communes dans lesquelles il est implanté ont la compétence PLU, où la collectivité possède la compétence développement économique et où l'Etat a la compétence d'instruction. Pour faciliter la gouvernance et mener à bien la requalification un PPA ([PPA_outil2amenagement.cerema.fr](https://www.cerema.fr/fr/actualites/2023/08/ppa-amenagement-courtaboeuf)) a été signé en août 2023 entre l'agglomération, l'état, la région, le département, les communes de Villebon-sur-Yvette, Villejust et Les Ulis où est implanté le PA, EPFIF, IDFM, l'EPA Paris-Saclay, la SIAHVY, la banque des territoire et l'ADEME. Ce PPA a ainsi permis de réaffirmer la vocation du parc et d'avoir une vision concertée pour permettre et prévoir des évolutions ainsi que des mise-à-jour des PLU notamment par l'introduction d'OAP fixant les moyens et objectifs à atteindre. Ce projet se décline en 5 axes: réglementaire (PLU, OAP), infrastructure (mobilité et réseau), foncier (optimisation foncière), animation (service aux salariés) et transition écologique (décarbonation).

De plus, pour mener cette requalification, une phase de concertation a été conduite auprès des entreprises pour recueillir leurs avis, ce qui a donné lieu à quelques modifications du projet.

Aujourd'hui, un travail conséquent de reconquête des espaces publics a été réalisé avec une révision de l'éclairage public, le redimensionnement des voiries pour laisser plus de place aux piétons et aux cyclistes ou encore la révision de la signalétique. L'idée derrière cette

4 UNE EXPÉRIMENTATION QUI SE POURSUIT

Elle a également pour ambition de revoir, dans le cadre du PPA, la réglementation sur l'eau dans l'objectif d'optimiser les bassins de rétention et la gestion des eaux pluviales. Actuellement, ces derniers sont dimensionnés et implantés à la parcelle ce qui engendre une forte rétention foncière. La solution que propose l'agglomération est de les mutualiser à l'échelle de l'unité foncière afin de les optimiser et de créer de véritables bassins aménagés.

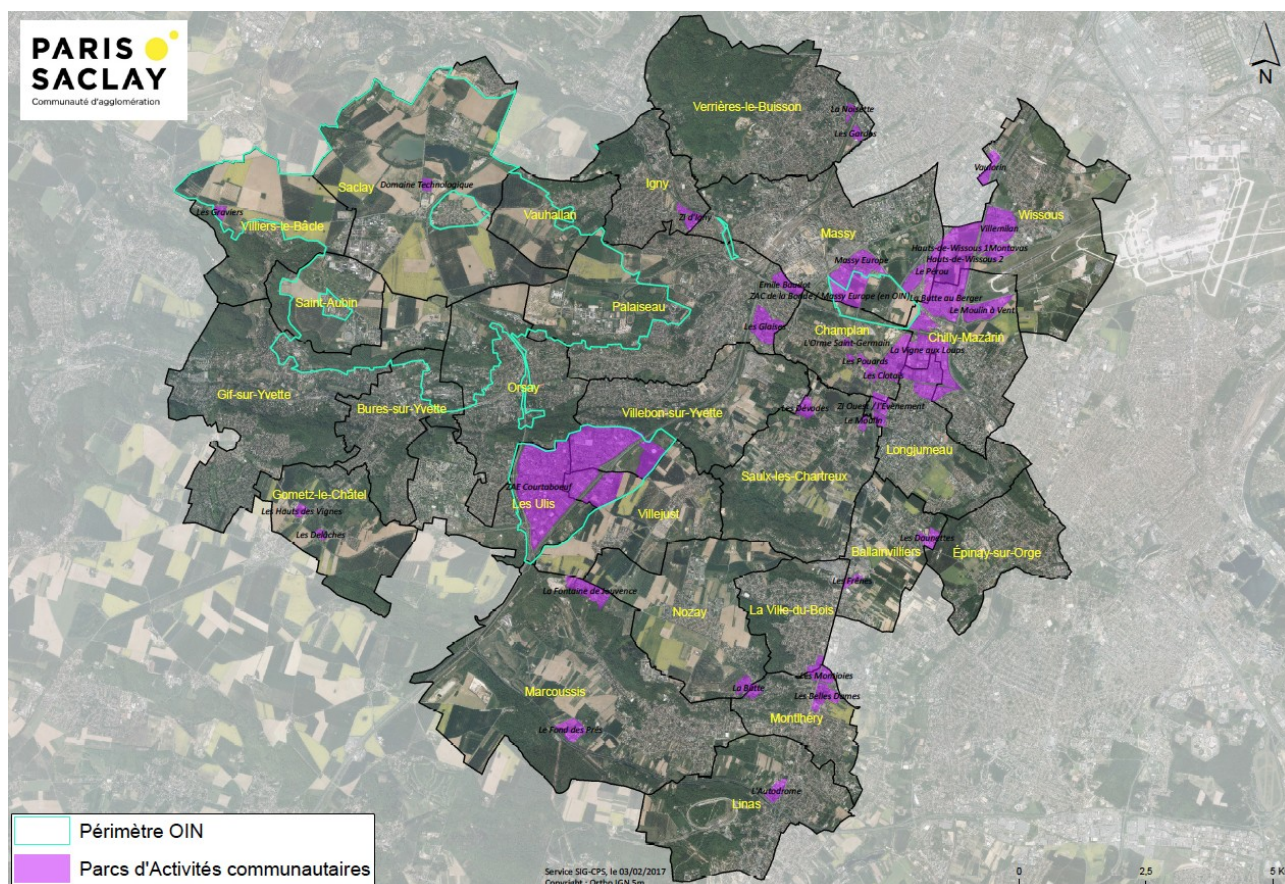


Figure 2: Carte de localisation (Crédit image : CA Paris-Saclay)

L'agglomération s'est aussi engagée dans la requalification d'une dizaine de parcs situés au nord du territoire. Ces derniers forment un ensemble continue, que la collectivité appelle les Portes d'Orly. Un travail en cours est mené avec le même référentiel et la même méthodologie que sur le parc de Courtabœuf : réalisation d'un diagnostic à partir des ateliers, vérification via un travail de terrain, proposition de schéma directeur avec un volet important sur l'optimisation foncière et enfin la constitution d'OAP sur l'ensemble des parcs. L'objectif est de poursuivre ce travail sur l'ensemble des 60 parcs d'activités implantés sur le territoire. Néanmoins, avec l'opération sur Courtabœuf et celle en cours sur les Portes d'Orly, ce sont un plus de 50 % des parcs d'activités, en termes de nombre d'entreprises et de surface, qui ont déjà fait l'objet de ce travail.

5 ANNEXES

5.1 Pour en savoir plus

OIN	https://outil2amenagement.cerema.fr/outils/loperation-dinteret-national-oin
PPA	https://outil2amenagement.cerema.fr/le-projet-partenarial-d-amenagement-ppa
OAP	https://outil2amenagement.cerema.fr/outils/les-orientations-damenagement-et-programmation-oap
PPA de Courtabœuf	https://www.paris-saclay.com_PPA_Courtaboeuf.pdf
Schéma directeur de l'offre économique de la CA Paris-Saclay	https://www.paris-saclay.com/PARIS-SACLAY_SCHEMA_DIRECTEUR
L'atelier économique	https://intelligence-territoriale.fr/atelier-economique

5.2 Abréviations

- **ZAN** : Zéro Artificialisation Nette
- **PA** : Parc d'Activités
- **ZAE** : Zone d'Activités Économiques
- **OIN** : Opération d'Intérêt National
- **PPA** : Projet partenarial d'aménagement
- **OAP** : Orientations d'Aménagement et de Programmation
- **EPFIF** : Etablissement Public Foncier d'Île-de-France
- **IDFM** : Île-de-France Mobilité
- **SCPI** : société civile de placement immobilier

5.3 Remerciement

Remerciement à Axelle Champagne, directrice générale adjointe en charge du pôle développement économique, innovation et mobilité à la communauté d'agglomération Paris-Saclay et à Aurélie Marmonier, cheffe de projet aménagement et zones d'activités économiques.



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Cerema
CLIMAT & TERRITOIRES DE DEMAIN