

**Mot de Pierre BEGUERY, élu référent**

« Cette quatrième séance a eu pour but d'aborder la question de la densification en zone d'activités économiques.

Cette thématique pose plusieurs questions : Comment densifier ? Quelles sont les pratiques en termes d'aménagement de zones d'activités ? Quels sont les outils réglementaires et opérationnels mobilisables ? Quelles sont les conditions de réussite ?

L'objectif de cette séance était de recueillir le point de vue de différentes structures qui opèrent sur des territoires variés. »



Pierre BEGUERY  
Elu à l'EP SCoT  
Référent de la Commission économie

**Qu'est-ce que la densité dans les zones d'activités économiques ?**

→ Quelques éléments de définition

**Deux formes de densité :**

- la densité du bâti à la parcelle (emprise au sol, surfaces créées)
- la densité en emplois (nombre d'emplois à l'hectare)

**Les critères d'évaluation de la densité :**

- la nature des activités accueillies
- le nombre d'emplois / hectares : en moyenne, le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) des zones d'activités est compris entre 0.10 et 0.40 (résultats assez semblables aux coefficients des zones pavillonnaires)
- Le potentiel de densification théorique et le potentiel réel

**Deux procédés de densification :**

- par démolition-reconstruction
- par renouvellement urbain et extension

→ Conclusions et perspectives

Il existe un déficit d'optimisation de l'occupation des sols dans les espaces d'activités :

- Voirie surdimensionnée
- Marges de recul importante et hauteur des bâtiments souvent limitées
- Espaces délaissés, sans usage
- Emprises de stationnement dimensionnées par rapport au pic de fréquentation
- Pratique de faibles prix du foncier aménagé en espaces d'activités pour favoriser l'attractivité et accélérer la commercialisation.
- Un découpage des lots au coup par coup, sans projet d'ensemble et sans anticipation

La densification des ZAE est donc un levier potentiel mais complexe à utiliser :

- La réglementation est parfois défavorable à son usage
- L'occupation des sols limite la portée de la densification : densification théorique / réelle
- La densification est à aborder en parallèle des autres enjeux : requalification, mixité fonctionnelle, besoins des entreprises, etc.

**Quels leviers/système de maîtrise foncière mettre en place sur une zone d'activités économiques ?  
L'exemple du bail à construction**

Le bail à construction constitue une déclinaison du bail emphytéotique. Il s'agit d'un contrat d'une durée comprise entre 18 et 99 ans, par lequel le locataire s'engage à édifier des constructions sur le terrain du propriétaire et à les conserver en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail.

Cet outil permet à la collectivité de conserver la maîtrise foncière et de devenir, au terme du bail, propriétaire des constructions situées sur son terrain, sans indemnités.

Le bail à construction bénéficie d'un régime fiscal de faveur, puisqu'il a été conçu pour permettre aux constructeurs d'édifier des bâtiments immobiliers à des conditions avantageuses, tout en incitant les propriétaires à céder leurs terrains à bâtir.

La contractualisation permet de garantir la réalisation conforme du projet, les délais de construction et de tendre vers une rotation foncière pertinente, en évitant la formation de friches industrielles.

La mobilisation de cet outil relève néanmoins d'un choix politique dans la mesure où il permet d'établir une contractualisation plutôt qu'une réglementation.

La contractualisation est un processus en amélioration permanente et fait état d'un bilan après 12 ans positif. Tous les nouveaux contrats ont été acceptés, l'imposition du RT2020 a bien été admise par les entreprises et les projets réalisés sont conformes aux objectifs inscrits dans le bail.

### **Quelle stratégie de densification sur les zones d'activités économiques dédiées ? L'exemple de l'éco-parc industriel**

Les cinq principes qui fondent un éco-parc industriel :

-une gouvernance active : des partenariats sont conclus entre les entreprises, les Communes et la collectivité afin d'obtenir un alignement sur les objectifs et d'optimiser les interrelations et l'utilisation des ressources

-une stratégie d'implantation : la localisation et la proximité des différentes activités deviennent un critère de durabilité et de diversification

-une symbiose territoriale et énergétique : les entreprises intégrant le même cycle d'utilisation des ressources, des résidus de production de l'une devenant les ressources d'une autre ou de la collectivité

-une mutualisation : les entreprises partagent des services, ressources, des infrastructures : parkings, restaurants, surveillance, image, traitement des nuisances, espaces verts intégrés...

- un bâti à faible impact : les bâtiments et les sites sont conçus pour minimiser leur empreinte écologique. L'éco-mobilité des personnes et des marchandises est prise en compte.

En conclusion, il apparaît important de pouvoir :

- **coordonner les documents de planification et les projets opérationnels**
- **mettre en cohérence les différents outils mis à disposition (réglementaires, fonciers, de gouvernance et d'animation)**
- **maîtriser le foncier pour dégager une capacité financière et de négociation**
- **mettre à disposition les terrains par bail emphytéotique sur une durée relative à l'investissement**
- **contrôler les prix du foncier à l'aide du droit de préemption**

### **Objectifs pour la Commission**

- Préciser les objectifs du SCoT, notamment concernant la densité d'emplois à l'hectare
- Poursuivre l'échange d'expériences sur le territoire
- Les modalités de mise en œuvre au niveau local, de l'objectif de densité affiché dans le SCoT

Proposition de Pierre Beguery pour la prochaine séance :

- **Préciser les formes de densification recherchées sur le territoire de la région grenobloise, en fonction des zones d'activités et des activités qu'elles accueillent**
- **Connaître les outils réglementaires, de dialogue et de portage foncier mobilisables, et travailler leur cohérence entre eux**

Prochains thèmes à traiter :

- Les énergies renouvelables en ZAE
- La logistique du transport de marchandises

>> Pour prolonger le débat :

<http://www.scot-region-grenoble.org/>