



DEMARCHE EXPLORATOIRE « RECONQUÊTE DES ZAE »

Janvier à octobre 2021

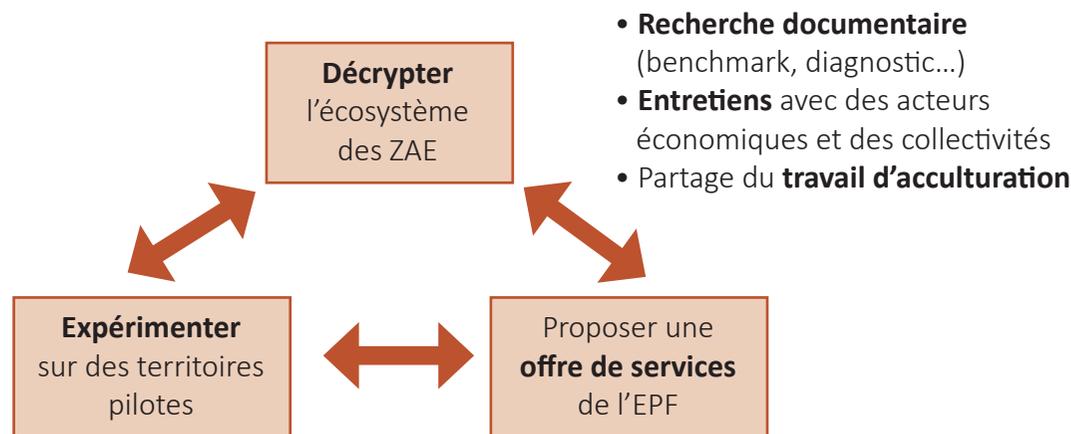


A VOS COTES SUR TOUS LES TERRAINS

INTRODUCTION A LA DEMARCHE « RECONQUÊTE DES ZAE »

S'inscrire dans une démarche proactive et itérative

Cette démarche de reconquête des ZAE s'est déroulée sur une année à partir d'octobre 2020. Elle vise à mieux anticiper les opérations sur du foncier économique, à s'acculturer sur ce sujet (décryptage des ZAE, jeux d'acteurs, connaissance du marché...), à mieux identifier et se faire identifier des acteurs autour de ce foncier et enfin à faire évoluer l'offre de service de l'EPF pour amplifier son action sur ces fonciers.



- **Recherche documentaire** (benchmark, diagnostic...)
- **Entretiens** avec des acteurs économiques et des collectivités
- Partage du **travail d'acculturation**

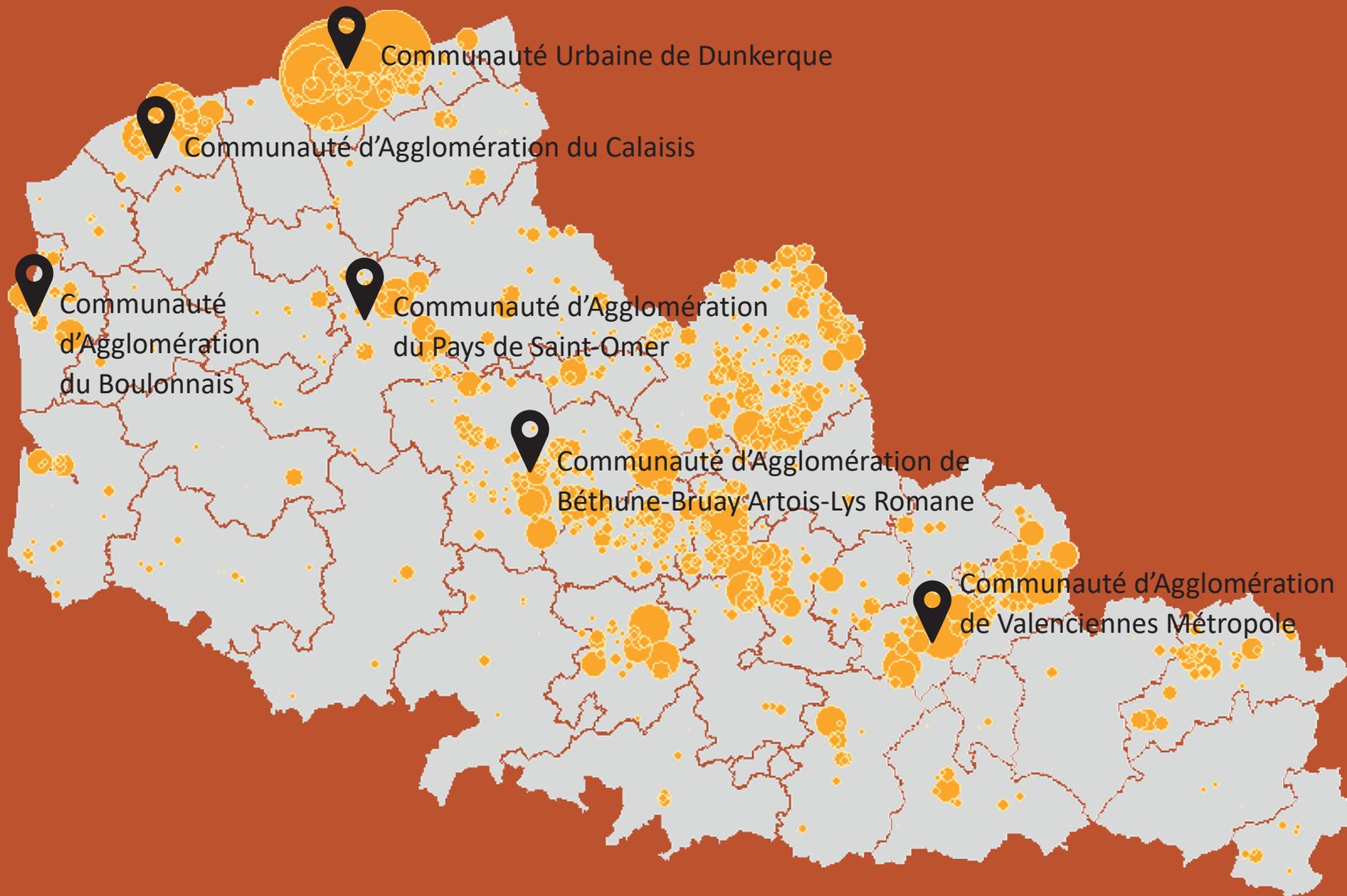
- Prendre le temps de **questionner** le territoire et **coconstruire le diagnostic** avec les acteurs sur place
- **Déclinaison opérationnelle sur des sites pilotes**

- **Développer et tester** des services au travers des expérimentations.
- **Formaliser une offre de services ZAE**



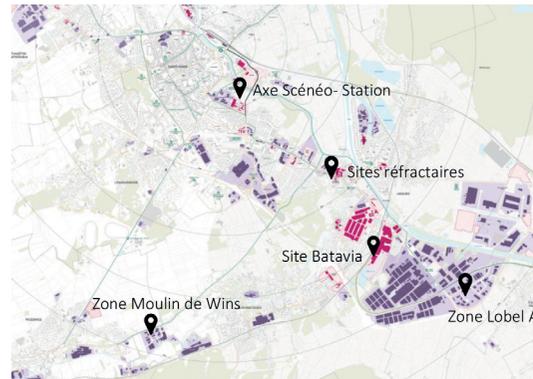
Les territoires pilotes

- Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer
- Communauté d'Agglomération de Béthune-Bruay Artois-Lys Romane
- Communauté Urbaine de Dunkerque
- Communauté d'Agglomération du Boulonnais
- Communauté d'Agglomération de Valenciennes Métropole
- Communauté d'Agglomération du Calaisis



Contexte

Le bassin d'emploi de la CAPSO est marqué par une tradition industrielle (confection, papier-carton, verre...). Au cours du temps, le territoire a déploré la disparition de plusieurs secteurs et la fermeture de sites. Bien que la collectivité ait la volonté de pérenniser l'activité industrielle, elle porte une vision nouvelle pour accompagner la transformation du territoire, mener la transition digitale et énergétique, en attirant des talents. Toutefois pour être en mesure d'inscrire la requalification de son foncier économique dans sa stratégie de développement économique, le premier enjeu pour ce territoire, a été de spatialiser et qualifier son offre d'accueil. D'autant plus que plusieurs zones présentent des opportunités d'optimisation et que le foncier économique arrive à saturation.



« Saint-Omer élargi », Atelier 1, AUD

Actions menées

AVRIL 2021 : Organisation d'un premier atelier pour spatialiser et qualifier l'offre d'accueil économique

JUIN 2021 : Organisation d'un second atelier pour aller plus finement dans l'analyse de trois des secteurs priorités

- **Zone Lobel A** (Arques) : zone qui s'est commercialisée difficilement à l'époque et dont les terrains ont finalement été cédés à bas prix. Par opportunité, les investisseurs ont alors acheté de grandes parcelles. Aujourd'hui, la zone présente un important **potentiel de densification** mais fait face à des **problèmes de rétention et de réserves foncières**. Zone dont la vocation n'est pas clairement définie, avec une mixité d'activités (commerces, transporteurs, hôtel...).
- **Zone Moulin de Wins** (Blendecques) : zone bien localisée, avec une bonne accessibilité. **Optique de restructuration de cette zone** dont la vocation n'est pas clairement définie (garage, agroalimentaire, chaudronnerie, logistique...) et enjeu de **mise en place d'une veille** sur un grand foncier industriel, non mutable à ce jour.
- **Axe Scénéo – Station** (St-Omer, Longuenesse) : **identification de plusieurs sites potentiels** de reconversion/densification avec un **emplacement stratégique** (bonne connectivité au tissu urbain). Nécessité de se positionner sur une stratégie d'ensemble de ces sites pour créer un axe économique cohérent (présence actuelle d'activités mixtes). Etendre l'axe jusqu'à la zone du Haut Pont.
- **Site Batavia et sites réfractaires** (Arques) : friches dont il faut penser la mutation

A suivre

- **Envoi d'une boîte à outils** réglementaires, juridiques, fiscaux et opérationnels mobilisables pour lutter notamment contre les phénomènes de rétention foncière et de spéculation.
- **Lancement d'une étude** par la CAPSO « Schéma intercommunal d'aménagement économique », réalisée par l'agence à partir de septembre 2021 pour 9 mois, dans laquelle la stratégie globale des zones abordées lors des ateliers figurera.

Démarche exploratoire

Reconquête des ZAE

Les secteurs et zones pilotes

La CAPSO souhaite restructurer ses ZAE et son foncier économique.

Echelle CAPSO : échange collectif sur les enjeux et problématiques.

Echelle secteur « Saint-Omer élargi » : Approche points forts/points faibles des sites par groupe (grille décryptage ZAE, cartes).

Echelle des secteurs priorités : Diagnostic partagé (propriété, occupation, potentiel de mutabilité, accessibilité, ...).

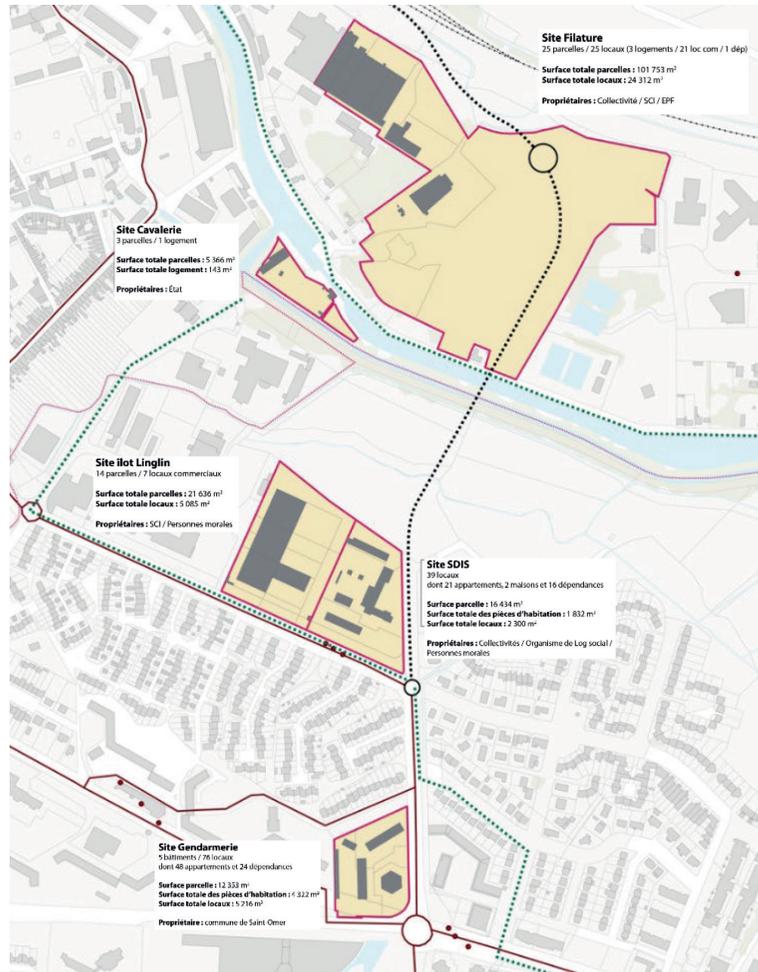
Les +

- Mobilisation d'une équipe transversale
- Spatialisation et qualification de l'offre économique de la CAPSO
- Priorisation et diagnostic partagé de ces zones
- Réflexion à l'échelle de l'EPCI pour la restructuration des zones

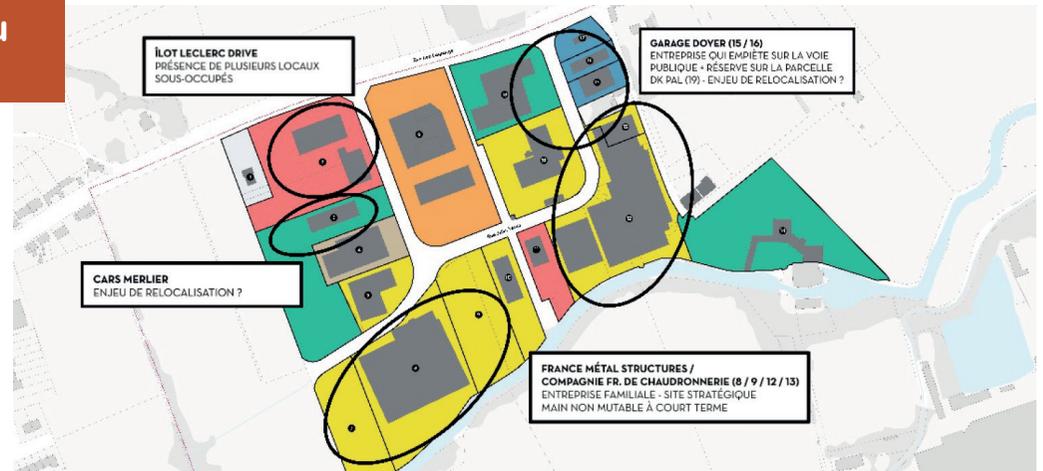
Equipe mobilisée

- CAPSO (aménagement et développement économique)
- Agence d'urbanisme (AUD)
- Agence de développement SOFIE
- EPF

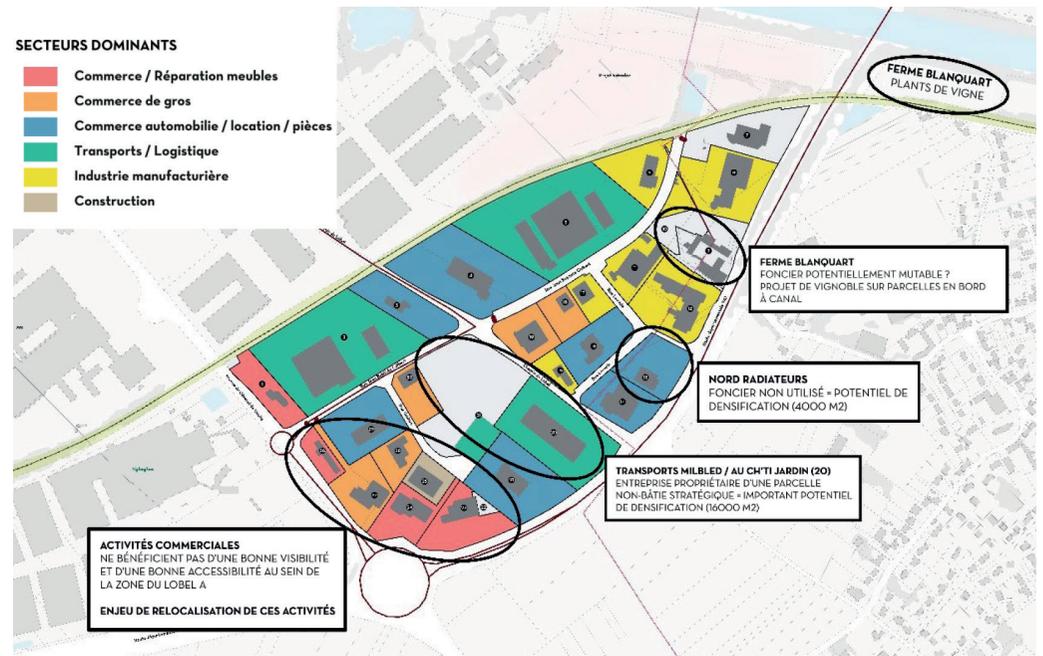
Création de cartes à enjeux à l'issue du deuxième atelier



Axe Sceno – Station, Atelier 2, AUD



Zone Moulin du Wins, Atelier 2, AUD



Zone Label A, Atelier 2, AUD

Contexte

Le recyclage des friches et espaces dégradés, l'optimisation de l'existant, répondent à une stratégie d'anticipation des effets de l'objectif ZAN et de l'augmentation de l'offre dans des secteurs déjà aujourd'hui tendus. Sur ce territoire nous disposons d'un outil de spatialisation des espaces économiques : l'Observatoire du foncier et de l'immobilier économique de l'AULA.

Actions menées

DE MARS À OCTOBRE 2021 : ORGANISATION D'UNE VEILLE FONCIÈRE SUR UN SECTEUR EN TENSION ET PRIORISATION DE SITES

Un premier travail a permis de dresser l'état des lieux des fonciers économiques potentiellement mutables situés dans le triangle Isbergues, Auchel, Annezin. Plus de vingt sites (de 1 300 m² à plus de 10 hectares) ont été recensés et étudiés dans ce secteur triangulaire et 36 sites en élargissant à la zone tampon (+5km du triangle).

Trois types de gisements fonciers ont été observés :

- **Friches et vacance au niveau des ZAE**, déjà identifiées dans l'observatoire du foncier économique.
- **Friches résiduelles dans le diffus**, foncier à vocation économique mais pas uniquement (zones classées N « par erreur », sans intérêt apparent pour la TVB).
- **Potentiel de densification de l'existant**, plutôt à l'échelle de parcelles sous-occupées aujourd'hui.

En appréhendant chaque site avec différentes caractéristiques (propriété, demande, accessibilité...), nous avons pu prioriser cinq sites potentiellement mutables et où l'intervention de l'EPF est envisageable :

- **Deux grandes friches proches de la gare d'Isbergues**, situées le long d'une départementale, présentant un potentiel d'accueil d'activités artisanales ou de stockage (activités peu nuisibles, compatibles avec le tissu urbain). En attente d'un positionnement des collectivités à l'issue des études en cours, pôle gare et projet de ville.
- **Un site sous-occupé situé dans une zone** demandée à Lillers. Prise de contact avec le propriétaire à mener.
- **Une friche en devenir dans le diffus à Auchel**, où une entreprise souhaite déménager son activité car la remise aux normes des locaux est onéreuse et qu'il manque d'espace de stockage. Ne disposant pas d'une bonne accessibilité et se trouvant dans un tissu pavillonnaire, la question du devenir de ce site et de sa revalorisation (vocation envisagée ?) se pose.
- **Une zone à Auchel, aujourd'hui classée N** dans le PLU, mais qui est en partie artificialisée et ne présente a priori pas un intérêt pour la trame verte et bleue. Un changement de zonage est-il envisageable ?

A suivre

- Lancement d'une démarche de qualification des friches, à l'initiative de la CABBALR.
- Poursuite de la veille sur les sites priorités, en attente d'un positionnement des collectivités.



Extrait de l'observatoire AULA, Friches à Isbergues

Démarche exploratoire

Reconquête des ZAE

Les secteurs et zones pilotes

Organisation d'une veille foncière sur un secteur sous tension, secteur triangulaire Isbergues-Auchel-Annezin.

Analyse sommaire de la ZAE « vieillissante » de la Rotonde 2, à Béthune – En attente du schéma directeur de Béthune avant le lancement d'une étude pré-opérationnelle

Les +

- Mobilisation d'une équipe transverse
- Spatialisation et qualification de l'offre économique de la CABBALR
- Organisation d'une veille foncière sur un secteur tendu : priorisation de zones et sites

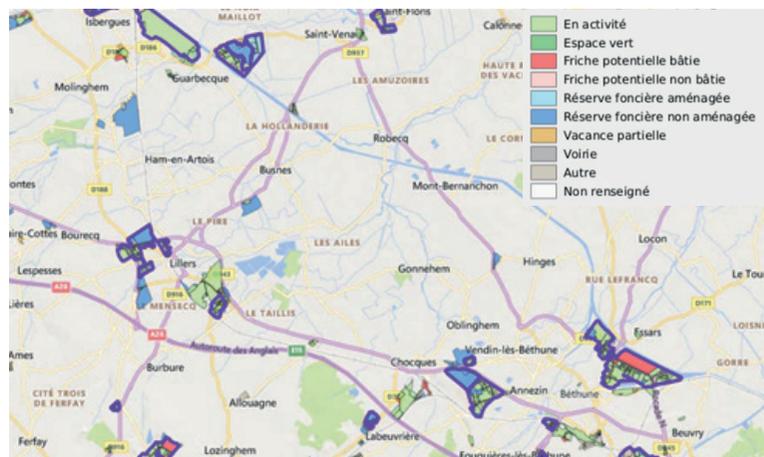
Equipe mobilisée

- CABBALR (aménagement et développement économique)
- Agence d'urbanisme AULA
- EPF

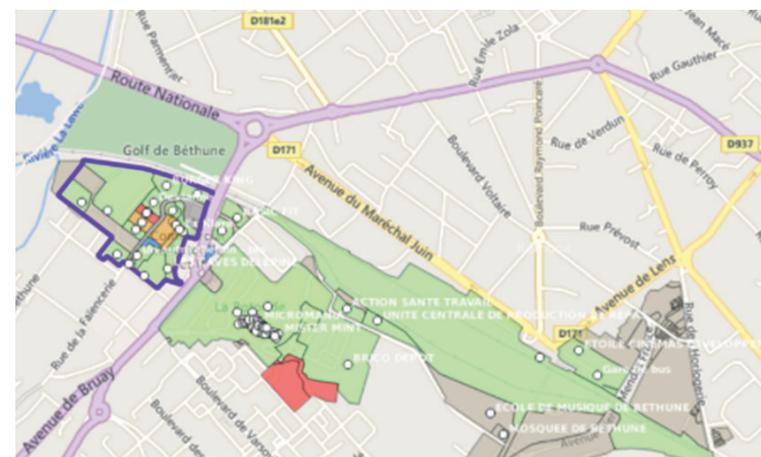
Ressources à disposition

Observatoire du foncier et de l'immobilier économique (AULA)

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE BETHUNE-BRUAY ARTOIS-LYS ROMANE



Extrait de l'observatoire AULA, Secteur « Isbergues-Auchel-Annezin »



Extrait de l'observatoire AULA, Zone Rotonde 2, Béthune

Numéro	Commune	Synthèse	Marché (Prix estimatif du TAB ? Demande ? Type de prospects intéressés ?)	Propriétaire (vendeur ? Inconnu ?)	Potentiel foncier / immobilier (redécoupage parcellaire ? Revente en état possible ? Et si foncier remis à nu ? Vétusté et/ou intérêt du bâti ?)	Accessibilité des biens et des personnes	Vocations envisageables ?	Potentiel EPF
4	ISBERGUES	A investiguer	Peu de demande sur Isbergues, demande satisfaite ailleurs. Mais sites en entrée de ville, localisation intéressante. Recherche de 1000 m2 donc possibilité de redécoupage en plusieurs parcelles.	SCI	Redécoupage dans parcelle carrée facile. Facile à aménager.	Bonne accessibilité pour les activités (passage de la départementale) et les employés (proximité gare). Accès Rue Verte, proche de la gare.	Equipements communaux ? Activités artisanales de proximité ? Stockage ? Ou des PMI ? Mais plus rassuré sur artisanal, peu nuisibles.	OUI, EPF revient à la rentrée pour estimation prix + travaux
5	ISBERGUES	A investiguer	Recherche de 1000 m2 donc possibilité de redécoupage en plusieurs parcelles. Prix sur la ZAE Mont de Cocagne à 8€, déjà aménagée. ZA la moins chère de la CABBALR.	Personne physique + département	Plus compliqué que le 4 pour l'accessibilité directe du site. Contrainte de disposition. Bâti mauvais état.	Bonne accessibilité pour les activités (passage de la départementale) et les employés (proximité gare). Accès Rue Verte, proche de la gare.	Idem que pour la 4. Voir aussi en fonction de la déchetterie qui se maintient ou qui se délocalise ?	
9	LILLERS	A investiguer	Un peu de demande et peu de foncier. On redirige plutôt vers d'autres communes. Demande variée (stockage, artisanat, santé ...)	SCI KAD ?? 2ha	Problématique bâtementaire mitoyenneté. Séparation qui a été faite ensuite.	Bonne localisation / accessibilité : Facilement identifiable du rond point.	Demande variée (stockage, artisanat, santé ...)	OUI, potentiellement
21	ANNEZIN	A investiguer	Prise de contact à mener	Friche Fermoba, achat promoteur et revente en l'état ou cellules en location. Revente privé / privé.	Une partie en bon état, une autre à remettre aux normes. Façade qui dénote. Attention mauvais découpage sur la base SIG.	Bonne accessibilité		OUI, potentiellement
37/38	AUCHEL	A investiguer	Pas de demande pour des sites de cette envergure. En l'état on ne peut pas trouver de repreneur. Grande taille pour industrie mais mauvaise accessibilité.	Projet de déménagement car manque de stockage et remise aux normes du bâti. Le maintien sur site n'a pas été regardé. Prise en compte des terrains annexes ?	Grands bâtiments obsolètes (toiture endommagée...), remise aux normes (pompiers...) complexe et onéreuse. Démolition partielle du bâti ?	Mauvaise accessibilité. Tissu pavillonnaire. Site enclavé. Prendre en compte le triangle annexe pour l'accessibilité.	Intérogation sur la vocation du site : Continuité TVB? vocation éco ? Pas d'habitat car offre déjà trop importante sur ce secteur.	Visite prévue (EPF) le 16/07
40	AUCHEL	A investiguer	Interpétation de l'état / du législateur sur ce sujet ? Zone N, mais possibilité de changer de zonage si bonne argumentation.	Zone N artificialisée. Propriétaire carrier. Ce site n'a pas été repéré comme intéressant pour la TVB. Le site reste exploité, une partie occupée par une entreprise.	Redécoupage en plusieurs zones ? Hypothèse, partie Sud reste en N, proche tissu habité mais toute la partie déjà imperméabilisée vocation économique possible?	Accessibilité autoroute et départementale.	Possibilité de mobilisation de ce foncier pour de l'économique à explorer. Sous conditions de compensation ? Production d'énergie ? Développement des ENR ? Activités économiques ?	Se renseigner en interne EPF. Projet analogue ?



Une mutation visuelle de la zone

Réflexion à partir du ressenti dans la zone : beaucoup de béton, un aspect oppressant, une envie de respirer, un besoin de végétal. Une réflexion sur l'attractivité de cette zone et le bien-être des personnes qui la fréquentent. Une mutation visuelle sur trois axes :

- **Le paysage**
 - Revégétaliser les parcelles privées, les toits...
 - Créer un espace vert qualitatif sur la friche SNCF
- **L'architecture**
 - Réaménager du sol aux toitures : Alignement des façades, requalification du bâti, surélévation des bâtiments pour faire face aux risques d'inondation, création de parking en dessous.
- **La mobilité**
 - Requalifier les voiries
 - Parking partagé en entrée de zone et système de navette pour faire le relais.
 - Développer des services de proximité pour limiter les déplacements (crèches...)



L'eau au cœur du développement de la zone

L'eau et le PPRI à la base de ce scénario où les contraintes deviennent des opportunités. Cinq axes de développement :

- **Vers une circulation plus apaisée**
 - Développer les circulations douces
 - Parking en entrée de zone
 - Désengorger la route centrale
- **Faire une place au végétal**
 - Créer des points de vue sur la Liane
 - Favoriser l'infiltration naturelle de l'eau dans les sols
 - Penser des espaces naturels pour les employés de la zone et les habitants
- **Intégrer la Liane à une échelle plus large**
- **Penser la mixité de services de la zone** (restaurants, loisirs...) en mobilisant notamment l'espace vacant des voies ferrées en bord de Liane pour du loisir.
- **Penser la transition énergétique de la zone**



Territoire travaillé – Territoire habité

La vocation économique perdue mais avec des mutations qui se poursuivent (disparition progressive des activités industrielles et évolution vers des activités de commerce « spécialisé » et de l'artisanat). Pour autant, cette zone n'est pas qu'un lieu de travail, c'est aussi un lieu de vie. Quatre axes de développement retenus :

- **Penser des réhabilitations en intégrant une gestion des risques d'inondation**
- **Faire une plus belle place aux piétons :**
 - Réaménager du sol aux toitures : Alignement des façades, requalification du bâti, surélévation des bâtiments pour faire face aux risques d'inondation, création de parking en dessous.
- **Retrouver la Liane**
 - Créer des points de vue sur la Liane
 - En faire un lieu de loisir (activités nautiques)
- **Penser les continuités territoire travaillé – territoire habité**
 - Mener les réflexions en lien avec les habitants
 - Penser la cohabitation des activités avec les autres fonctions urbaines du territoire.



COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE VALENCIENNES METROPOLE

Contexte

Le territoire fait face à une rareté foncière depuis quelques années et les opportunités de requalification des grandes friches industrielles et d'extension arrivent à leurs limites. L'optimisation de l'existant est ainsi une nécessité pour assurer l'offre d'accueil des entreprises dans le futur.

En s'appuyant sur un socle existant, le territoire souhaite s'orienter vers des **filières innovantes** (mobilités durables ; numérique ; industrie lourde). Les enjeux sont particulièrement importants pour les sites se trouvant en **bord à canal**, avec notamment l'activité du port de Saint-Saulve- 1er port à conteneurs intérieur des Hauts-de-France – dont le territoire voudrait tirer davantage profit. Enfin, les zones plus anciennes de la CAVM sont aujourd'hui complexes à reconquérir avec des problématiques de rétention foncière et de propriété multiple.

Actions menées

La CAVM est intéressée par la démarche exploratoire de l'EPF sur la reconquête des ZAE. Plusieurs sites d'intérêt ont été abordés lors de notre première rencontre, sans toutefois que l'on engage la démarche sur l'un d'eux. La CAVM a souhaité au préalable engager une réflexion sur la stratégie foncière de ses espaces économiques. L'EPF et l'intercommunalité se mettront de nouveau en contact une fois ce travail réalisé.

Démarche exploratoire

Reconquête des ZAE

Les +

- Prise de contact ayant permis de faire le point sur les enjeux fonciers et de développement économique du territoire.
- Association prochaine de l'EPF au travail de la CAVM sur ce sujet.

Equipe mobilisée

- CAVM (foncier, aménagement et développement économique)
- EPF



COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND CALAIS TERRES & MER

Contexte

Sur ce territoire, certaines ZAE sont encore de la **compétence communale**, les ZAE gérées par la communauté d'agglomération du Grand Calais sont finalement plutôt des **zones récentes ou en cours de création**.

Cette division de la compétence des zones entre communes et intercommunalité rend le partage de connaissances sur ces fonciers et la lecture globale des espaces économiques du territoire plus complexe. D'autant plus qu'il n'existe pas, à ce jour, de référentiel foncier des espaces économiques.

Actions menées

L'intercommunalité du Grand Calais amorcera un travail de recensement de son foncier économique au cours de l'année 2021, afin d'identifier des potentiels fonciers (dents creuses, vacance...).

A l'issue de notre première réunion il a été décidé que la démarche conjointe avec l'EPF sur le sujet de reconquête des ZAE, ne se ferait que dans un second temps après que le territoire ait initié ce travail de recensement foncier.

Les +

- Prise de contact ayant permis de faire le point sur les enjeux fonciers et de développement économique du territoire.
- Association prochaine de l'EPF au travail de la CAGCTM sur ce sujet.

Equipe mobilisée

- CAGCTM (développement économique)
- EPF

CONCLUSION

Calendrier de la démarche



A retenir

- La nécessité d'une **approche transversale et partenariale**, plutôt que par entrées thématiques (développement économique, espaces verts, voiries...)
- La nécessité d'une **connaissance fine du tissu économique** et d'élaborer une **stratégie foncière où s'articulent des périmètres larges** (veille foncière) et un **ciblage de périmètres d'acquisitions** stratégiques.
- Un enjeu de requalification différent en secteur tendu et détendu.
- Une identification du foncier et des interventions **complexes dans le diffus**. Il est difficile de repérer le gisement dans le diffus, avec une plus faible connaissance du foncier, et difficile d'agir pour l'implantation d'activités économiques, avec de sites souvent pollués, une mauvaise accessibilité et peu de demande. Aujourd'hui, les conditions nécessaires à leur requalification ne sont pas réunies.
- Un potentiel de **densification difficile à appréhender** avec des entreprises qui pensent leur potentiel développement et font des réserves foncières en conséquence ou qui s'inscrivent dans des logiques individualistes (difficile mutualisation de services).
- Des stratégies de requalification souples et progressives : **Négocier** avec les propriétaires et occupants ; S'inscrire dans une logique **d'aménagement en tiroir** (relocalisations) ; Penser l'occupation et la **gestion temporaire et transitoire** des fonciers libérés ; Composer des **secteurs avec des logiques économiques plus intéressantes** ; Penser le **redécoupage, la densité et la mixité** ; Se poser la question des **aménités** et de la **connectivité** des ZAE ; Appréhender la **propriété** du foncier...
- Des opérations nécessitant de **lourds investissements publics** : Des actions sont possibles mais nécessitent de lourds investissements publics. Les collectivités sont-elles en capacité de le faire ? En ont-elles la volonté ? C'est un des points qui peut bloquer ces opérations.
- Des collectivités **en manque d'outils, ou de connaissance des outils existants**, pour amorcer la reconquête de leur foncier économique. Si certains leviers sont bien appropriés et mis en œuvre au travers d'outils éprouvés (acquisition foncière par la collectivité, PLU...), d'autres le sont moins (dissociation foncier/bâti, urbanisme transitoire...) et recèlent un **potentiel important dans leur introduction ou leur généralisation dans les territoires**.
- **Une conciliation complexe entre le temps court** de l'opportunité foncière, de la réponse à apporter aux entreprises et le temps long de la régénération de foncier. Comment **concilier les temporalités** des projets de territoire, économiques et politiques ?

Démarche exploratoire

Reconquête des ZAE

Une démarche en 3 étapes



Recycleur de foncier
en Hauts-de-France



 www.epf-hdf.fr

 [in epf-hauts-de-france](https://www.linkedin.com/company/epf-hauts-de-france)

 [@EPFHdf](https://twitter.com/EPFHdf)

 [f @EPFHdf](https://www.facebook.com/EPFHdf)