

# Panorama du Foncier dédié aux activités économiques

Édition 2015



## Édito

Face à la rareté du foncier dédié à l'activité économique, la Chambre de Commerce et d'Industrie Nice Côte d'Azur s'est naturellement penchée sur cette problématique. Notre objectif étant de préparer l'avenir du département, en permettant aux entreprises de s'installer et se développer de façon optimale sur notre territoire.

La CCI Nice Côte d'Azur s'est mobilisée et a travaillé sur cet enjeu en étroite collaboration avec ses partenaires, à savoir la Métropole Nice Côte d'Azur, l'Etablissement Public d'Aménagement (EPA) de la Plaine du Var, l'Etablissement Public Foncier PACA et le Conseil général des Alpes-Maritimes.

La réalisation d'un état des lieux a permis d'aboutir à un bilan réaliste de l'état du foncier dédié à l'activité économique de notre département. Ce bilan constitue le point de départ d'une réflexion collective en faveur de la mobilisation d'un foncier adapté aux attentes des entreprises. De cette idée est né OZEA, l'Observatoire des Zones et Espaces d'Activités.

OZEA recense :

- ▶ Les zones dédiées à l'accueil des activités économiques du département,
- ▶ Les projets d'extension de zones,
- ▶ Les espaces de projet de développement économique,
- ▶ Les espaces fonciers potentiellement disponibles.

La carence de foncier d'activités disponible et adapté est un véritable frein au développement économique. Cette thématique a été abordée au travers du « Pacte Éco 2014 » lancé dans le cadre des élections municipales par la CCI Nice Côte d'Azur et l'UPE 06.

Nous sommes conscients, en étroite collaboration avec nos partenaires, qu'il est urgent de mettre en œuvre une véritable stratégie foncière en la matière, et que les résultats ne seront visibles qu'à long terme.

Raison de plus pour faire de ce sujet un enjeu majeur, et de s'y atteler sans tarder.



**Bernard KLEYNHOFF**  
Président de la Chambre  
de Commerce et d'Industrie  
Nice Côte d'Azur



# Sommaire

## **1** Le foncier d'activités Définition et enjeux

1. *Qu'est-ce que le foncier d'activités ?*
2. *Pourquoi le foncier dédié aux activités économiques est-il une ressource rare ?*
3. *En quoi est-ce une ressource menacée ?*
4. *Pourquoi le foncier d'activités est-il un enjeu fort ?*

## **2** État des lieux Constat et données-clés

1. *Un déficit de foncier et de locaux dédiés aux activités économiques*
2. *Les attentes et besoins des entreprises*
3. *Une offre inadaptée aux besoins*
4. *Des conflits d'usage*
5. *Des attentes claires de la part des entreprises*
6. *Des espaces de projets insuffisants pour répondre à la demande*

## **3** Bilan - Pistes de réflexion et d'actions

1. *Volet territorial*
2. *Volet local*
3. *Volet entreprises*



# 1 Le foncier d'activités : Définition et enjeux

## 1. Qu'est ce que le foncier d'activités ?

Le foncier d'activités est un espace dédié à l'accueil des activités économiques (logistique, tertiaire, commerce, industrie, artisanat).



Il est identifié et réglementé dans les documents d'urbanisme communaux par un zonage spécifique (UZ la plupart du temps) attestant de sa vocation économique dominante.

Dans les Alpes-Maritimes, le foncier d'activités est une ressource rare **et représente un enjeu majeur pour le développement économique du territoire.**

## 2. Pourquoi le foncier dédié aux activités économiques est-il une ressource rare ?

L'importance du relief contraint **la population et les activités associées à se concentrer essentiellement sur les plaines littorales**, soit seulement 1/3 du territoire départemental.

**Les 2/3 restants** correspondent aux espaces collinaires et montagneux, peu adaptés à l'installation et au développement d'activités économiques (notamment à cause des **difficultés d'accessibilité** et des surcoûts d'aménagement). **Les risques naturels** (inondation, feu de forêt, mouvement de terrain, risque sismique, torrentiel, d'avalanche) **limitent également les possibilités d'implantations**. Ils recouvrent une grande partie du territoire et entravent considérablement l'usage des sols.

## Altimétrie du département des Alpes-Maritimes



Altitude (en mètres)

0 - 50	500 - 1000
50 - 200	1000 - 2000
200 - 500	2000 - 3500

Villes

□ Préfecture de département

○ Sous-préfecture

○ Chef-lieu de canton

Axes de communication

— Type autoroutier

— Liaison régionale

— Liaison principale

**Un panel réglementaire contraignant** (loi montagne, loi littoral, Plan de Prévention des Risques, Directive Territoriale d'Aménagement, protection d'espèces végétales...) s'ajoute à une réglementation du sol déjà stricte et complexe.

Enfin, le département n'a pas bénéficié d'une politique volontariste ciblée en matière de développement d'une **économie de production** sur l'ensemble du territoire.

Source : Conseil général 06



### 3. En quoi est-ce une ressource menacée ?

Le foncier disponible dans le département est une ressource devenue rare au fil des années. Cette insuffisance / pénurie est due notamment à une demande croissante.

**La forte pression foncière engendre des conflits d'usages.** Entre la préservation des terres agricoles, l'essor des activités économiques et le besoin toujours croissant en logements, le choix est complexe, et se résout souvent en défaveur des activités économiques, notamment productives.

L'absence d'incitations légales, réglementaires ou fiscales est également un véritable frein au développement du foncier dédié aux activités économiques de production.

### 4. Pourquoi le foncier d'activités est-il un enjeu fort ?

L'économie résidentielle représente une part importante du tissu économique local. Elle correspond à l'ensemble des activités destinées à servir les besoins des populations locales permanentes et des touristes (Définition INSEE). Cette économie résidentielle, sensible aux aléas de la conjoncture économique, est directement impactée par les crises successives. C'est pourquoi elle ne peut constituer seule une stratégie de développement économique efficace et durable.

**L'économie de production** rassemble les secteurs contribuant à la production de biens qui n'ont pas pour seule vocation à être consommés sur le territoire (agriculture, industrie, commerce de gros, services aux entreprises). **Elle est un vecteur d'emplois, de création de valeur ajoutée et est essentielle pour un développement équilibré du territoire.** Les emplois de l'économie résidentielle, bien que plus nombreux, sont généralement moins « stables »

et de niveaux de qualification moindres, alors que ceux générés par l'économie de production sont plus qualifiés et plus rémunérateurs.

Concernant l'économie de production, **70 % des exportations françaises** sont réalisées par l'industrie, c'est ce qui contribue à créer la richesse du pays et qui tend à rééquilibrer la balance commerciale.

En conséquence, le foncier disponible pour développer ces activités de production, c'est-à-dire **le foncier d'activités, représente un enjeu économique majeur pour l'avenir.** Il constitue un capital de croissance, de développement et d'emplois.



**À terme, l'insuffisance de foncier dédié aux activités économiques productives** pour accueillir des projets de développement ou de nouvelles entreprises, **constituera une menace grave pour la compétitivité du territoire.** En effet, il deviendra très vite impossible de répondre à la demande endogène et exogène des entreprises.

La recherche de l'équilibre est complexe, mais nécessaire. Elle passe notamment par des arbitrages, des prises de position difficiles, une volonté politique affirmée... le portage d'une politique foncière partagée est donc la clé du devenir économique du territoire.



# 2 Etat des lieux : Constat et données-clés

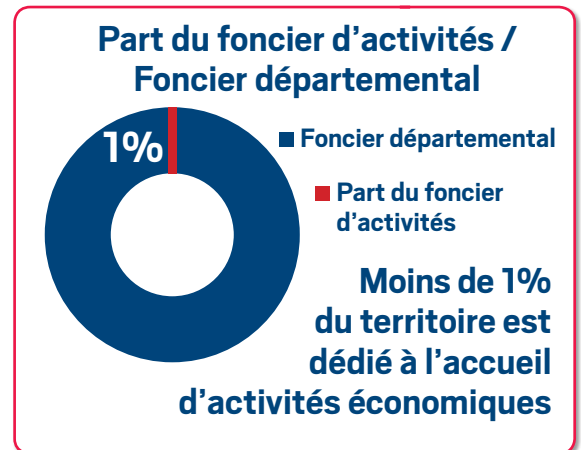
## 1. Un déficit de foncier et de locaux dédiés aux activités économiques

Le département des Alpes-Maritimes :

### Quelques chiffres du territoire



### Focus sur le foncier d'activités



Si on estime que le tiers du territoire est urbanisé, alors le foncier dédié à l'activité ne représente qu'environ **1.5 % de la superficie** :

- ➔ **Moins de 1% du territoire est donc dédié à l'accueil de tous types d'activités économiques**
- ➔ La demande moyenne endogène\* de locaux d'activités est estimée à 155 000 m<sup>2</sup>, or **l'offre moyenne de locaux d'activités est de 95 000 m<sup>2</sup>**
- ➔ Une offre foncière insuffisante au niveau du département : **l'offre foncière immédiate, non contrainte et située en zone d'activités, est estimée à moins de 5 ha**

\*Sources : Livre Blanc de l'Industrie azurée 2010  
Enquête Réseau des Technoparc Industriels Durables (RTID) 2012



## 2. Les attentes et besoins des entreprises

1/3 des entreprises de production interviewées\* se perçoivent comme « contraintes » dans leurs activités, notamment en raison :

- ▶ De l'accessibilité insuffisante
- ▶ Du manque d'espace et d'immobilier adapté
- ▶ De la trop grande proximité des zones habitées

Quels sont pour une entreprise, les critères de sélections primordiaux lors du choix de son implantation ?

- ▶ **La disponibilité foncière** : ce foncier à bâtir doit réunir des critères topographiques, de surface et de constructibilité pouvant répondre aux besoins d'implantation ou/et de développement de l'entreprise. De même, le coût doit être abordable.
- ▶ **La localisation de la zone d'activités** : la zone doit être proche des infrastructures et des commodités d'échanges, elle doit être accessible pour les salariés et insérée dans le maillage économique local.
- ▶ Le troisième point d'importance lors de l'implantation est **la qualité des infrastructures disponibles**. Les infrastructures doivent être calibrées en fonction des activités de la zone, afin d'en optimiser le fonctionnement et d'éviter les contraintes de mobilité et d'accessibilité.

→ Dans le département, plus de la moitié des industriels interrogés ont déclaré avoir un projet de développement\*

En termes de superficie, les entreprises interviewées ont déclaré avoir besoin, pour plus d'un tiers d'entre elles, d'une superficie supplémentaire de 0,1 à 0,5 ha. Pour 22 % des entreprises, il s'agirait d'une superficie supérieure : entre 0,5 et 1 ha.

Aujourd'hui, le foncier et l'accessibilité restent les principaux facteurs d'attractivité pour les entreprises, et notamment les industriels, conformément aux études nationales.

Avec l'augmentation des charges, on observe la montée des préoccupations environnementales et énergétiques, surtout liées au coût et aux économies possibles. L'image de la zone, liée à la signalétique, la qualité des espaces verts sont aussi des facteurs différenciant.

A l'inverse, les différents services aux salariés sont souvent perçus comme accessoires par les chefs d'entreprises de production.

Pour s'implanter ou se développer, les entreprises ne demandent pas d'infrastructures exceptionnelles. Les besoins exprimés sont simples et relèvent plus de la praticité que de la haute technologie.

L'accès à la fibre optique, à des services intelligents sur les zones d'activités sont également des besoins réels et exprimés, mais ne font pas encore partie des priorités.

Cela tient essentiellement au fait que le territoire régional, et plus spécifiquement départemental, est en fort déficit d'offre foncière et immobilière adaptée. Cependant, certains secteurs, particulièrement mal desservis en THD (très haut débit) sont demandeurs de prestations leur permettant de travailler dans de bonnes conditions.

\*Source : Enquête RTID 2012



### 3. Une offre inadaptée aux besoins

#### Le foncier dédié aux activités est contraint

De nombreuses zones d'activités du département sont impactées par des risques naturels (du risque bleu /risque faible à modéré au risque rouge/danger, inconstructibilité). Certaines zones peuvent cumuler différents risques (Risques incendie et inondation par exemple pour la ZAE Champ des Près / commune de Biot). **Les zones ne sont pas impactées de la même manière par les risques.** Certaines le sont seulement partiellement, d'autres le sont de façon plus considérable : il arrive même que l'intégralité d'une zone d'activités soit contrainte par les risques, par exemple à Drap. En effet, Plan de Rimont, Plan du Marquis et Plan de Peille sont quasiment en totalité en risque rouge inondation.

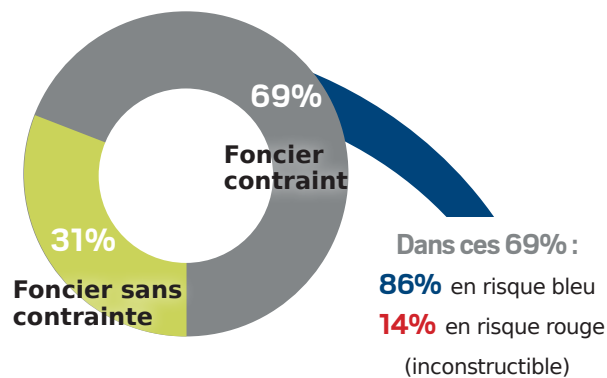
132 zones d'activités sur 184 sont impactées par un Plan de Prévention des Risques, ce qui, en superficie, représente **69% du foncier départemental dédié aux activités économiques touché par un risque naturel.**

Sur ces 69% du foncier impacté par un risque naturel, 14% sont concernés par un risque rouge, rendant le sol inconstructible.

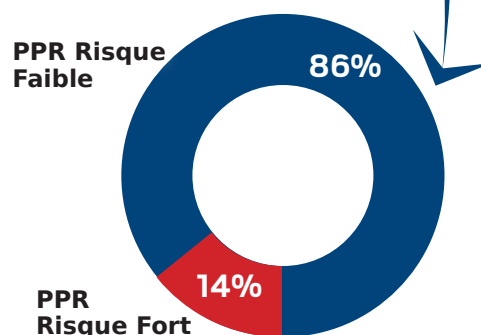
Les 86% restant sont en risque bleu.

**Sur les Alpes-Maritimes, près de 70% du foncier dédié aux activités est contraint**

#### Contrainte sur le foncier dédié aux activités sur les Alpes-Maritimes



#### Typologie des contraintes sur le foncier dédié aux activités sur les Alpes-Maritimes



Source : OZEA

#### Le parc de locaux d'activités et de bureaux ne correspond pas aux attentes

Aux risques qui grèvent le foncier économique potentiellement disponible, s'ajoute pour le bâti, une inadéquation de l'offre aux besoins. L'offre est insuffisante et ne répond pas aux attentes, ce qui **explique que certains locaux d'activités mais aussi de bureaux, soient vacants malgré la pénurie et la forte demande.**

Le parc de locaux et bureaux d'activités disponible est en effet identifié\* comme étant :

- ▶ Vétuste et vieillissant
- ▶ De taille et localisation non adaptées
- ▶ Avec une surreprésentation des locaux dédiés à l'urbanisme commercial. En effet, la production de locaux d'activités dédiés à l'urbanisme commercial est bien supérieure à celle dédiée à l'économie de production.

\*Sources : Etude CCI Immobilier d'entreprise 2011-2012 & Enquête RTID

## 4. Des conflits d'usages

Le foncier d'activités est menacé par l'habitat et le développement des implantations commerciales.

La mixité entre ces différents types d'occupation est difficile. Elle entraîne des conflits d'usage et aboutit souvent au repli des activités de production. On observe de plus une augmentation du prix du foncier.

Les activités autorisées à s'installer dans les zones d'activités sont définies par le règlement associé au document d'urbanisme en vigueur sur la commune. Ce règlement peut varier d'une zone à une autre, selon sa spécificité (tertiaire, commerciale, mixte) et d'une commune à l'autre.

### L'impact du développement des implantations commerciales

Pour exemple, sur le territoire de la Métropole NCA, les règlements des documents d'urbanisme autorisent l'implantation du commerce sur plus de 2/3 des zones d'activités, toutes spécificités confondues (logistique, activités, commerce). Sur les zones d'activités, non spécifiquement commerciales, les activités productives ont plus de difficultés à s'installer car les rendements fonciers et immobiliers sont moins élevés que pour des implantations commerciales. Ce phénomène entraîne une lente mutation vers les activités commerciales.

En croisant les données des documents d'urbanisme avec celles de l'observatoire des zones commerciales développé par la CCI, un constat s'impose : **lorsque le commerce est autorisé sur une zone d'activités, la zone a tendance à se spécialiser dans ce domaine**, au détriment du développement des autres activités, notamment des activités productives.

## Habitat et activités, une cohabitation délicate

Un deuxième élément, qui peut nuire au développement ou l'implantation d'activités de production, est l'autorisation des habitations sur la zone d'activités. Sur 40% du foncier dédié aux activités, le règlement des documents d'urbanisme autorise l'implantation de logements. **Quand l'habitat est autorisé sur une zone, il a tendance à « grignoter » sur le foncier dédié aux activités économiques.** Le foncier devient ainsi plus cher, plus rare, et le fonctionnement des activités déjà installées se retrouve contraint (nuisances de proximité).

### La parole est aux entreprises

→ **Les chefs d'entreprises qui ont répondu à l'interview (enquête RTID) ne sont pas favorables à la mixité fonctionnelle des zones d'activités car cette mixité est la plupart du temps source de contraintes et de conflits.**

**Les éléments récurrents cités sont principalement :**

- ▶ **Les problèmes de voisinage**
- ▶ **Les questions de sécurité**
- ▶ **Les difficultés pour le travail de nuit**
- ▶ **Une forte compétition pour l'occupation de l'espace**





## 5. Des attentes claires de la part des entreprises

Les critères jugés primordiaux pour l'implantation sont simples :

- ▶ Foncier disponible
- ▶ Localisation
- ▶ Qualité des infrastructures
- ▶ Coût du foncier

Les besoins exprimés par des industriels du département ne sont pas satisfaits :

Sur la base de la réactualisation en 2012 par la CCI Nice Côte d'Azur d'une étude sur les besoins immobilier des entreprises, une tendance claire a été dégagée en matière de locaux d'activités : l'inadéquation entre l'offre et la demande endogène. Cette étude a été réalisée auprès d'entreprises du département et pas exclusivement des industriels.



**L'inadéquation exprimée entre l'offre et la demande s'explique par :**

- ▶ Un volume de demande supérieur à l'offre
- ▶ Une offre qualitative inadaptée aux demandes et aux besoins des professionnels

Par ailleurs, on note également un décalage avec une création de locaux d'activités dédiés aux commerces bien supérieure à celle dédiée à l'économie de production.

On remarque que d'une manière générale, l'offre actuelle est principalement de seconde main, pour les bureaux comme pour les locaux d'activités. Elle reste disponible car elle ne semble pas satisfaire les attentes.

## 6. Des espaces de projets insuffisants pour répondre à la demande

Actuellement, près de **396 ha** sont **potentiellement** dédiés à des projets de développement sur le moyen et long terme sur l'ensemble du département. Mais ce foncier n'aura pas systématiquement une vocation économique :

- ▶ Ces zones seront souvent mixtes,
- ▶ certains de ces projets en cours de réflexion dont le volet réglementaire n'est pas écrit, peuvent donc évoluer et réduire la place dédiée aux activités économiques,
- ▶ dans certains cas, il s'agit de zones contraintes, où des études sont à réaliser pour assurer le développement potentiel d'un projet,
- ▶ enfin, les documents supra-communaux (SCOT) peuvent présenter une baisse des superficies dédiées aux projets économiques et ainsi revoir les prévisions des PLU à la baisse.

→ **Ce sont donc, pour être au plus près de la réalité du territoire, 259 ha qui seraient dédiés au développement économique**, en mixité, sous réserve du maintien de leur vocation dans les documents d'urbanisme.

Les espaces de projet sont **des espaces inscrits dans les documents d'urbanisme comme « zones en devenir »** sans le volet réglementaire associé (zones AU la plupart du temps), dédiées entièrement ou en partie à l'accueil futur d'activités économiques. Ils feront l'objet d'une procédure particulière (révision ou modification) afin de permettre leur réalisation.

Ces 396 ha font actuellement l'objet d'une réflexion d'aménagement et sont prévus sur le moyen et long terme. Ces projets ont été inventoriés grâce aux documents d'urbanisme du département et étudiés grâce à un travail de terrain.



## Les potentialités foncières pour le développement économique

**À court terme, ce sont près de 40 ha qui seraient potentiellement disponibles**, sans engager une procédure d'urbanisme longue. Il s'agit bien souvent d'extension de zones existantes et de traitement des « dents creuses » situées en zones d'activités.

Ce chiffre est à relativiser pour plusieurs raisons. Ces potentialités sont pour 90% d'entre elles contraintes, notamment par des risques, l'accessibilité, l'enclavement...

**Une fois exclus les espaces soumis aux risques, c'est au total seulement 4 hectares d'espace potentiellement disponibles qui restent sans contraintes.** De plus, bien que ces espaces soient non bâtis et destinés à accueillir des activités économiques, ils ne sont pas pour autant mis en vente; ils peuvent en effet être d'ores et déjà des réserves foncières d'entreprises avoisinantes par exemple.

De plus, sur les 25 espaces de projet du département :

- ▶ **7** ne présentent aucun risque (env. 40 ha)
- ▶ **3** sont concernés par un risque fort (env. 36 ha)
- ▶ **15** sont concernés par au moins un risque modéré (env. 320 ha)



Source : OZEA 2014



# 3 Bilan - Pistes de réflexion et d'actions

Dans un contexte de raréfaction du foncier disponible, la création de nouveaux sites dédiés à l'accueil des activités de production n'est plus à l'ordre du jour, à de rares exceptions près.

Parallèlement, les textes récents tendent à contenir l'étalement urbain. L'enjeu porte sur l'équilibre à trouver entre la maîtrise de l'urbanisation et le maintien d'un développement économique dynamique.

Pour y répondre, il existe plusieurs outils et actions stratégiques qui peuvent être mis en œuvre pour optimiser l'existant et répondre aux enjeux du développement durable.

## 1. Volet territorial

- ▶ Déploiement d'une véritable politique foncière à une échelle cohérente de territoire
- ▶ Renforcement des stratégies de développement économique pour une meilleure complémentarité régionale
  - ➔ *À l'instar des pôles de compétitivité régionaux*
- ▶ Affirmation de la vocation économique des ZA dans les documents d'urbanisme
  - ➔ *Volet réglementaire des documents d'urbanisme*
- ▶ Développement de l'attractivité et optimisation des performances territoriales
  - ➔ *Optimisation de la gestion des ressources au travers d'une réorganisation des activités (écologie industrielle)*

## 2. Volet local

- ▶ Extension et amélioration de la fonctionnalité des sites déjà existants pour répondre aux besoins grandissants des activités, afin de maintenir l'attractivité et la fonctionnalité des ZA
  - ➔ *Alignement qualitatif des sites existants, sur les standards européens et nationaux, animation et services dédiés*

- ▶ Mise en œuvre de stratégies de densification des ZA et création d'outils transversaux pour l'aménagement foncier
  - ➔ *Mobilisation / optimisation des emplacements disponibles ou sous-utilisés / réduction des contraintes et servitudes*
- ▶ Poursuite de la restructuration et la réhabilitation des zones vieillissantes
  - ➔ *Signalétique adaptée, rénovation des bâtiments anciens...*
- ▶ Adaptation des règles d'urbanisme pour une meilleure gestion
  - ➔ *Règles de gabarit, mutualisation des parkings*
- ▶ Optimisation de la répartition foncière des différents types d'usages du sol (pour un développement équilibré entre logement, activités...)
  - ➔ *Promotion d'une industrie éco-compatible*

## 3. Volet entreprises

- ▶ Amélioration de l'accessibilité : numérique, énergétique, TCSP...
- ▶ Soutien au développement du tissu économique existant (animation d'actions individuelles et collectives...)
- ▶ Consolidation du parcours d'accueil des entreprises pour faciliter leur installation et leur développement
  - ➔ *Accompagner localement le maintien, le développement et l'accueil des entreprises par l'animation et les services*

**Enjeu majeur : la bonne intégration du site d'activités dans son territoire, avec un positionnement et une image renouvelés, véritable quartier à part entière.**



**Contact :**

CCI Nice Côte d'Azur

20, boulevard Carabacel - CS 11259

06005 Nice Cedex 1

T. 0800 422 222 (appel gratuit depuis un poste fixe)

F. 04 93 13 73 27

Pôle Urbanisme & Foncier d'Activités

[urba@cote-azur.cci.fr](mailto:urba@cote-azur.cci.fr)

OZEA - Observatoire des Zones & Espaces d'Activités

[ozea@cote-azur.cci.fr](mailto:ozea@cote-azur.cci.fr)