

# 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





**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

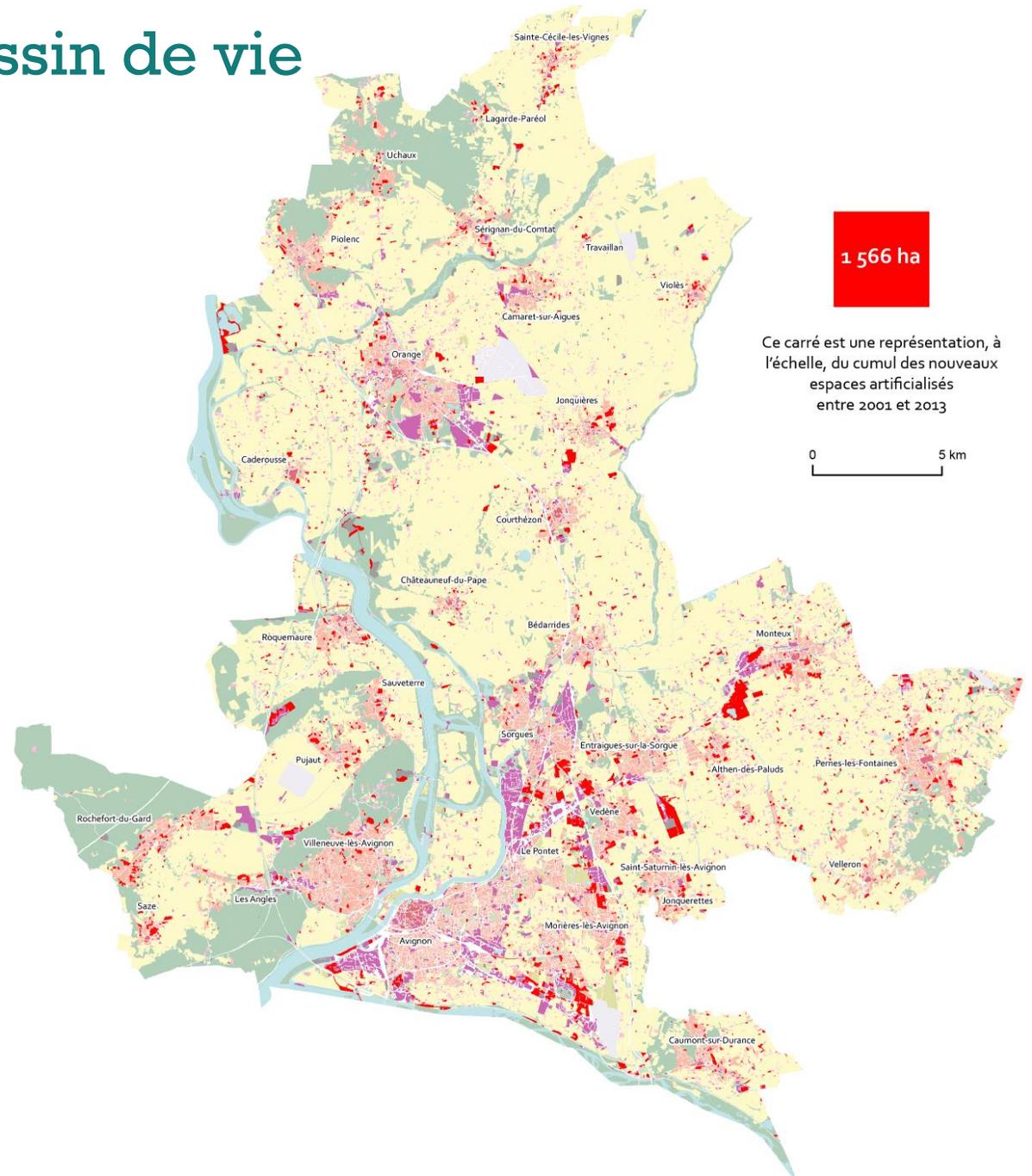
**Tableau 3 – Taux d'artificialisation moyens pondérés par la population de quelques États membres de l'Union européenne**

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

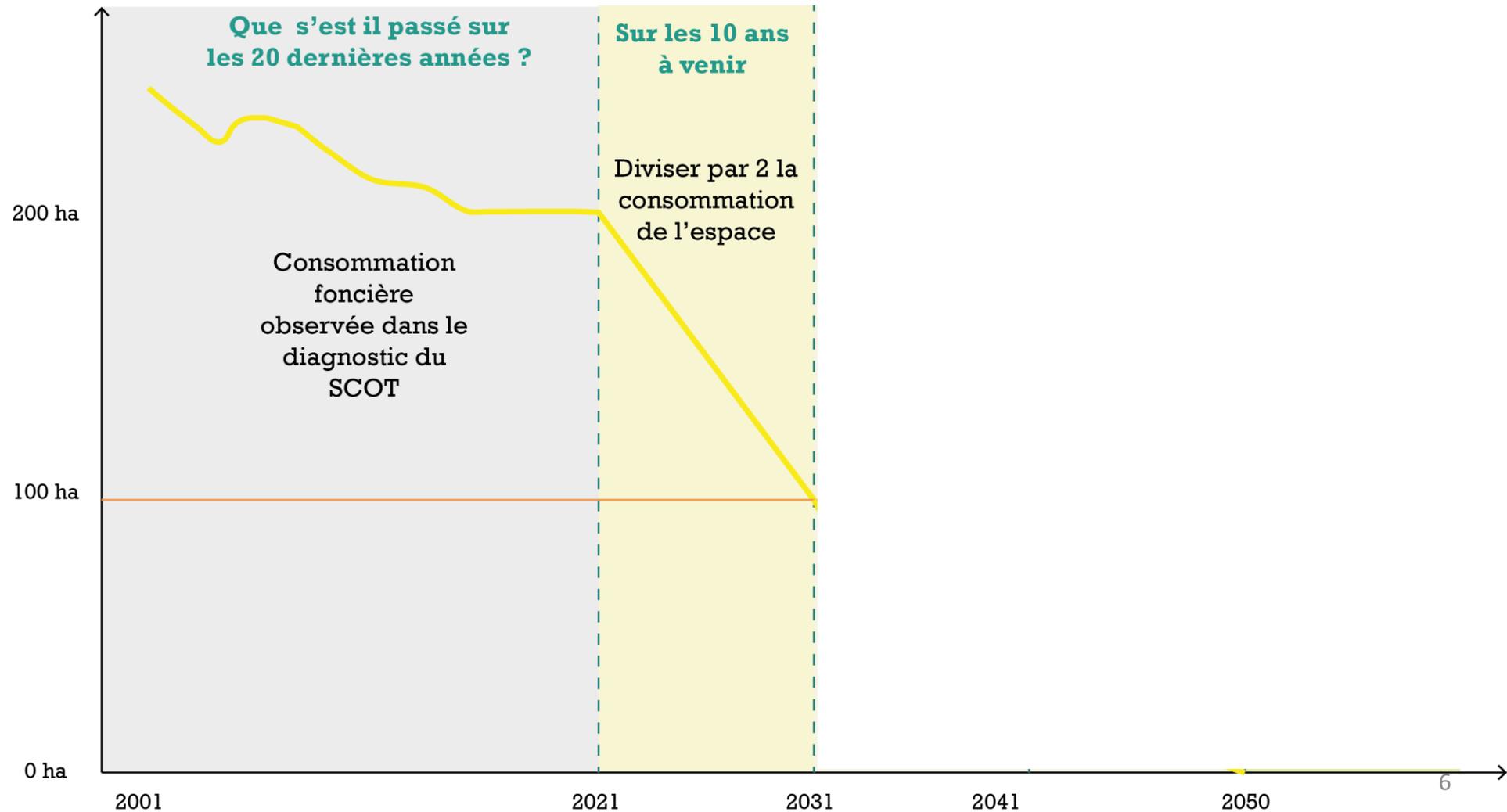
Source : France Stratégie, d'après les données de l'Agence européenne de l'environnement

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

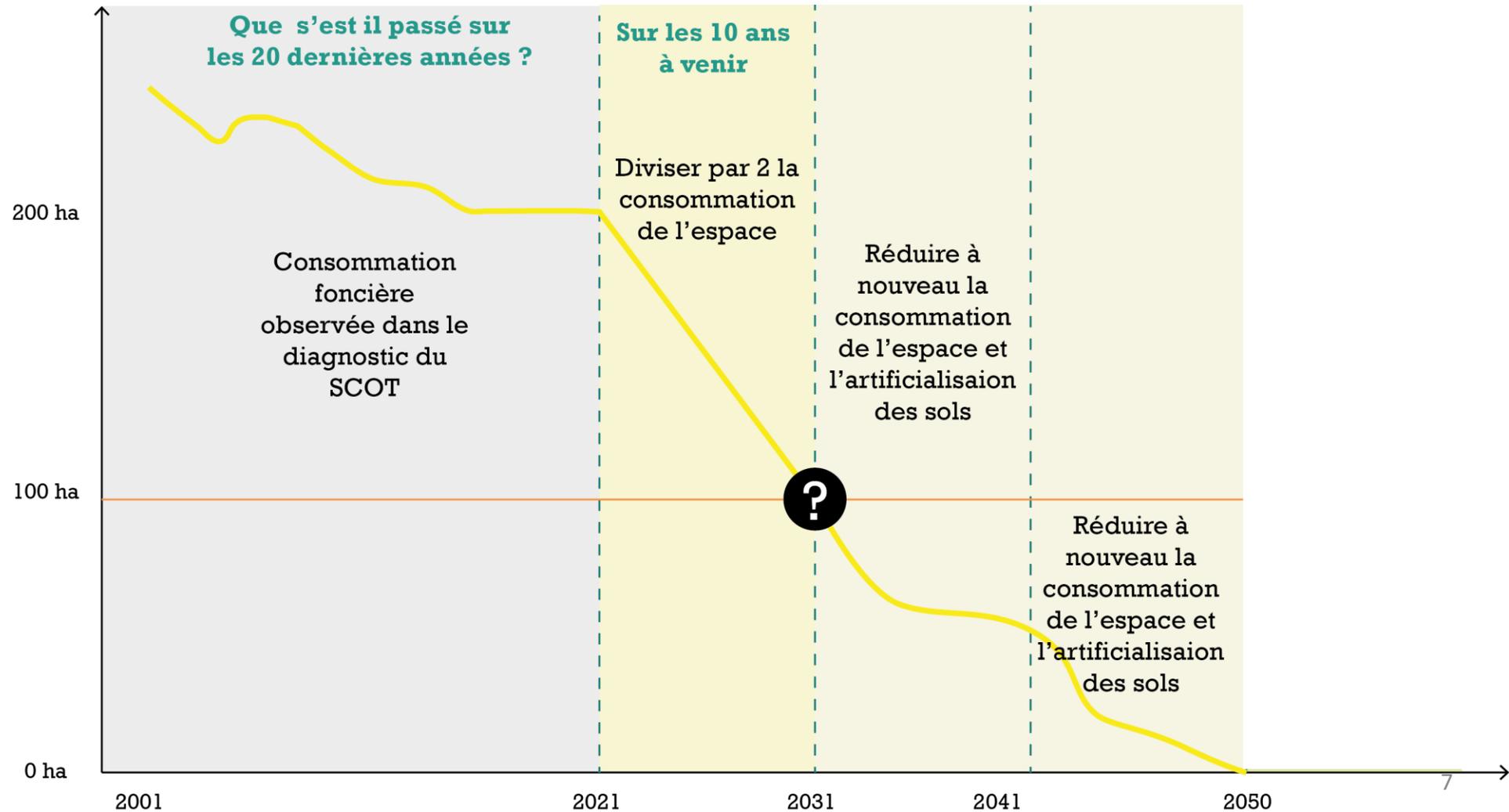
**Environ 30 % de la consommation d'espace liée au foncier économique**



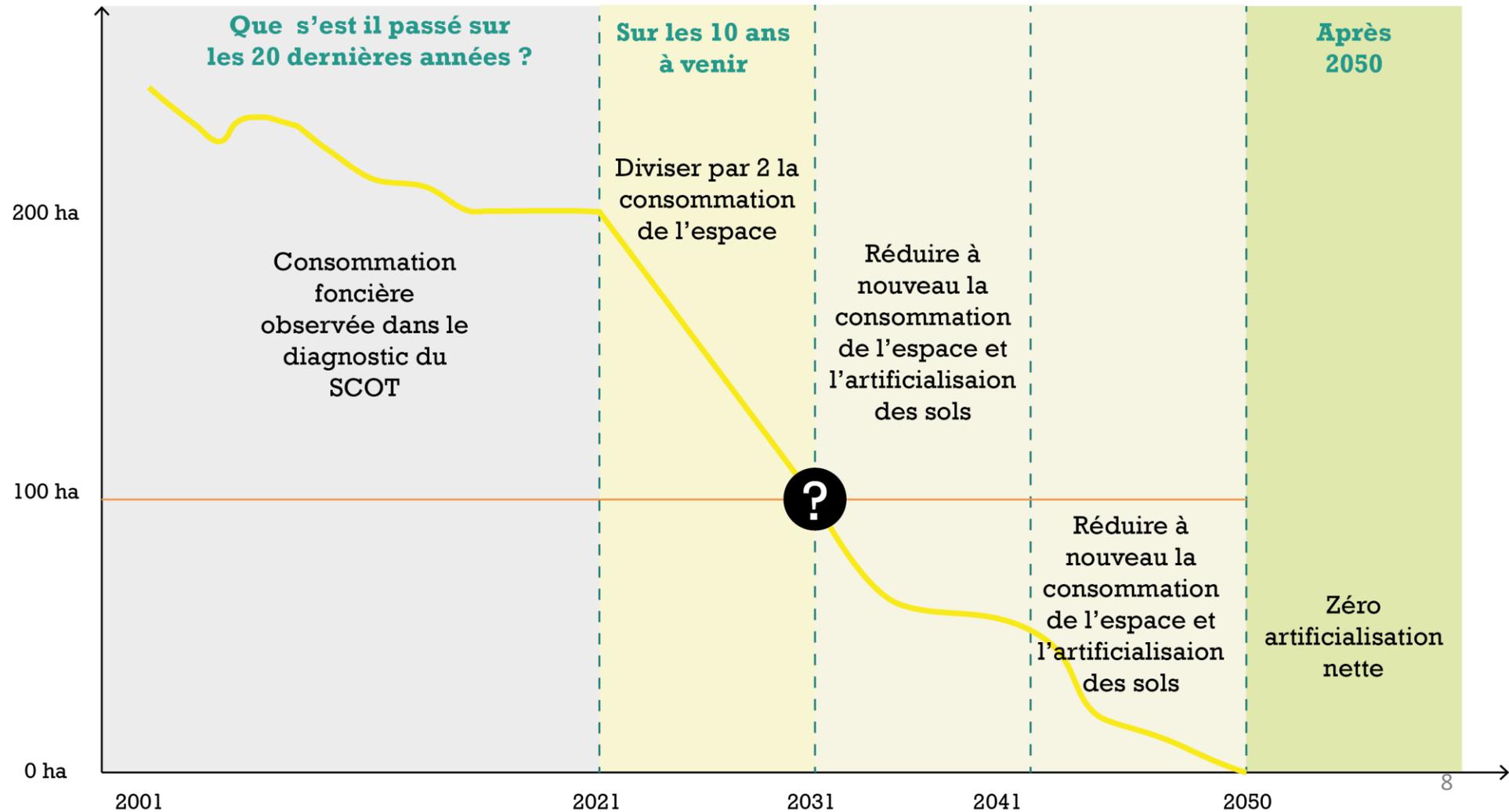
# Garantir la transition écologique à travers un nouveau modèle de développement, un objectif chiffré et une trajectoire



# 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

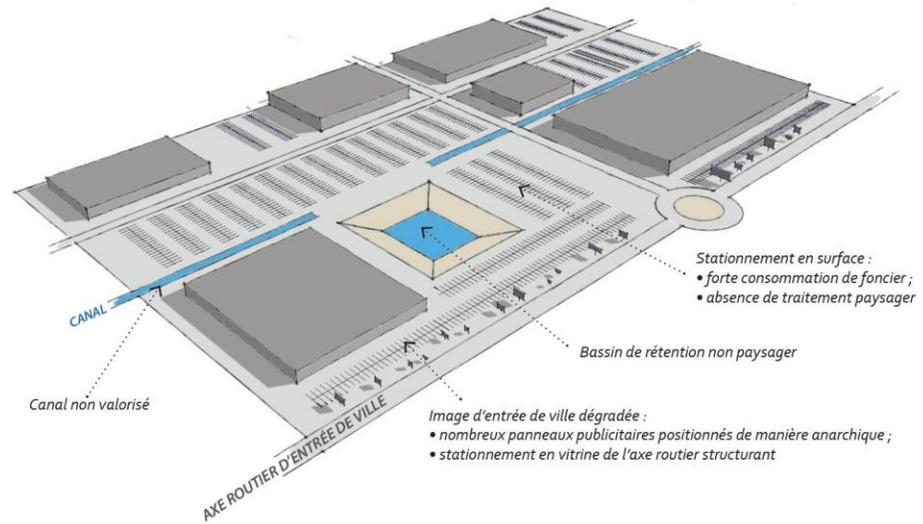
- **Connaître précisément les besoins des entreprises, par filières et par territoires**
- **Identifier les activités qui justifieront des besoins importants de grand foncier (exemple de l'industrie)**
- **Quelles priorités d'accueil ? Quelle feuille de route économique ?**

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

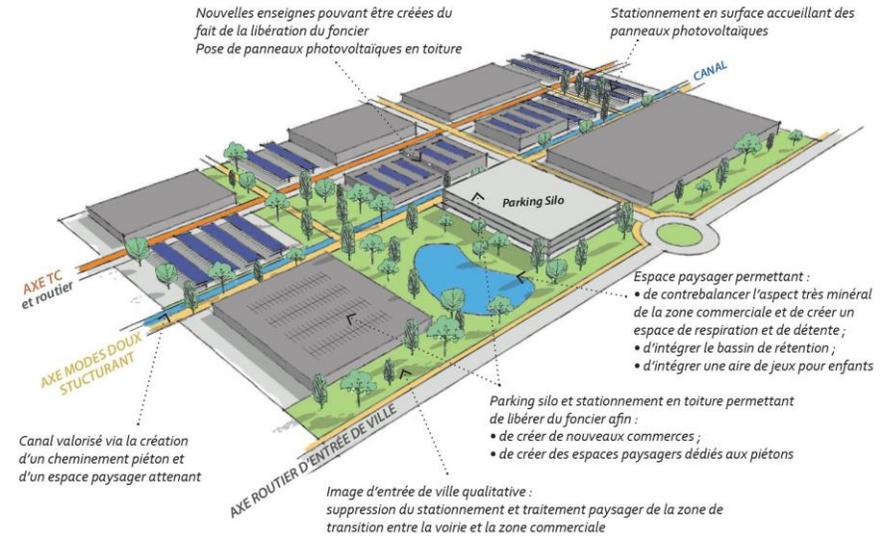
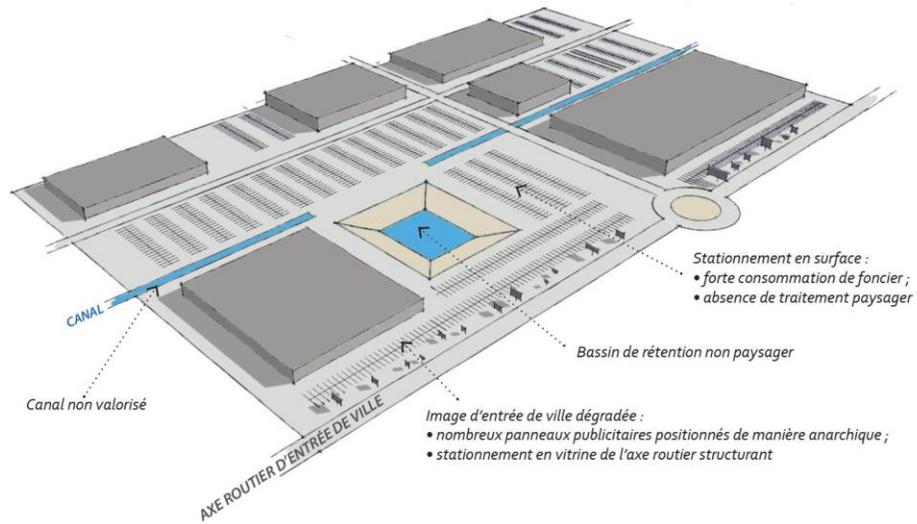
- **Réinterroger la notion de gisement et d'offre foncières**
- **Connaître les potentialités dans l'existant (friches, dents creuses, sites et parcelles mutables...)**
- **Observer pour mieux piloter : inventaire des ZAE, observatoires du foncier**

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

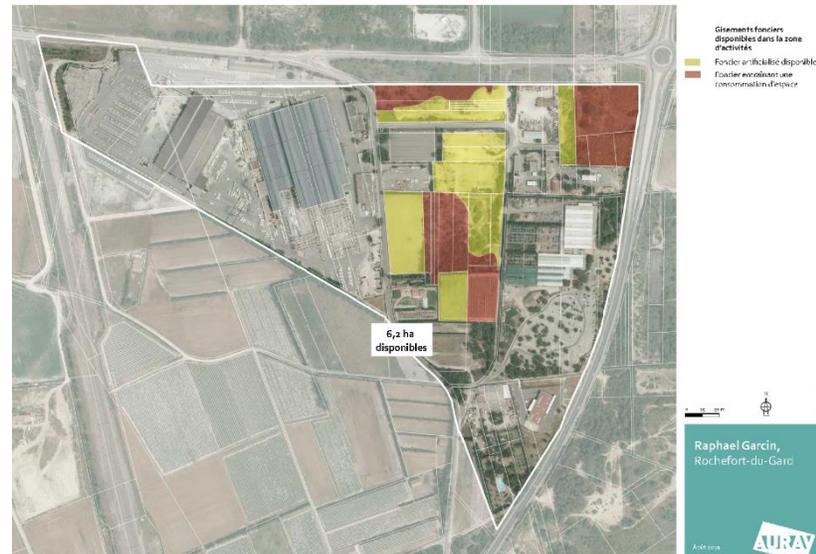
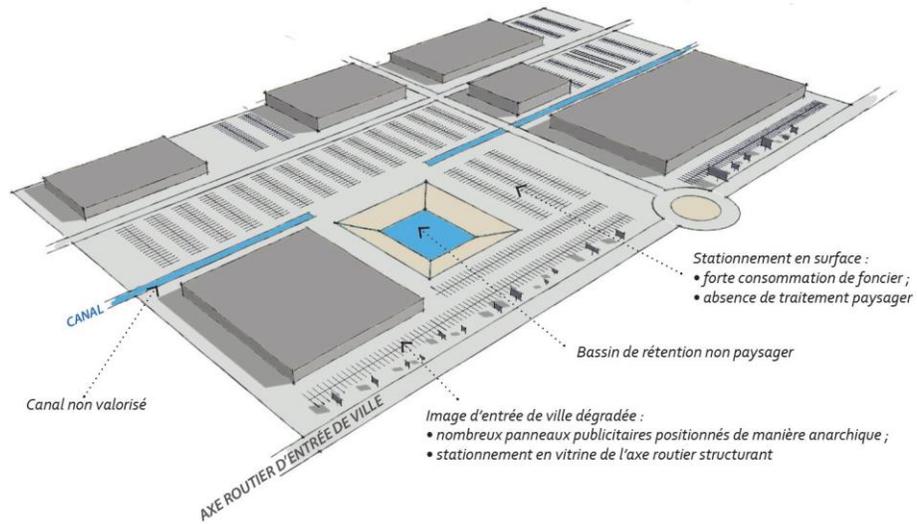
# Un défi : satisfaire les besoins dans un cadre nouveau de sobriété foncière



# 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



quizzz

# L'emploi dans les zones d'activité économique



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

QUIZZZ

# 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 ?

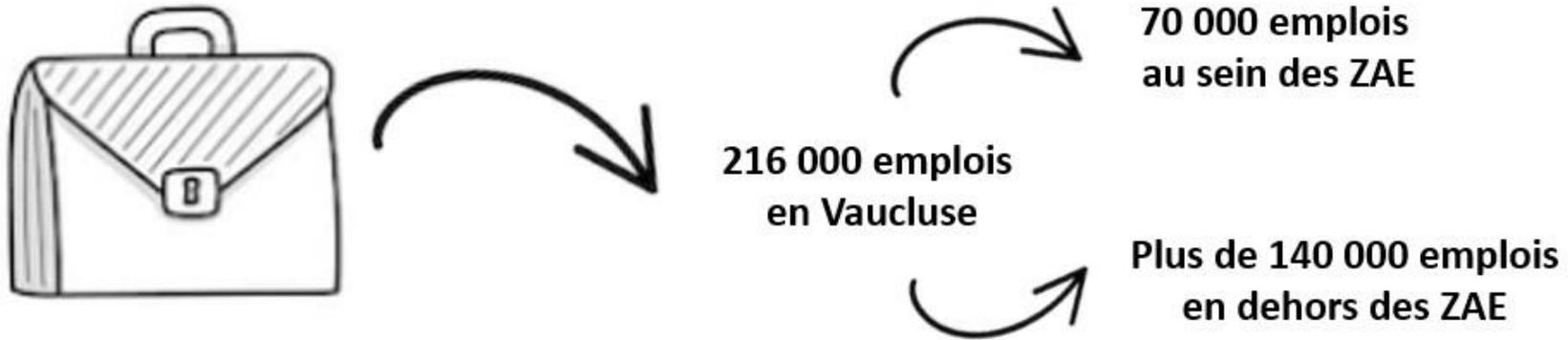
1

## Un peu moins d'un tiers

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

Quiz

# 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 ?

QUIZZZ

# 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 ?

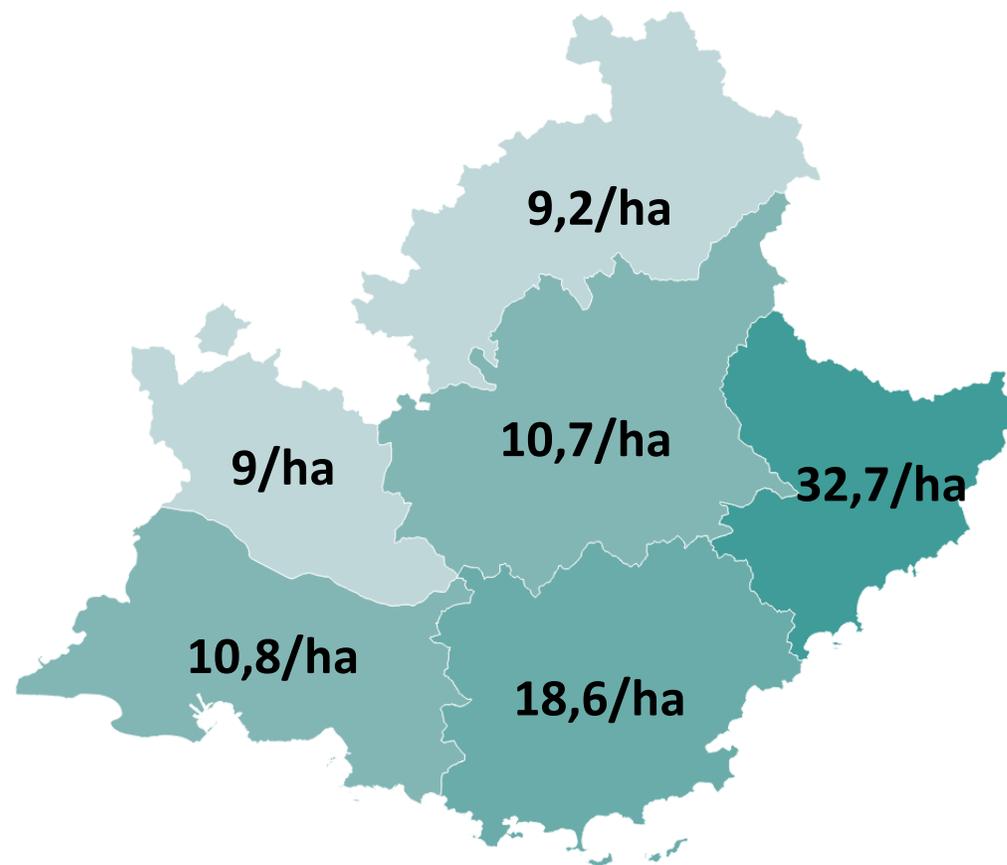
2

9 emplois / hectare

quizz

# Emplois et zones d'activités

Nombre moyen d'emplois salariés en ZAE par hectare



# Les disponibilités foncières



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

Quiz

# À 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

Quiz

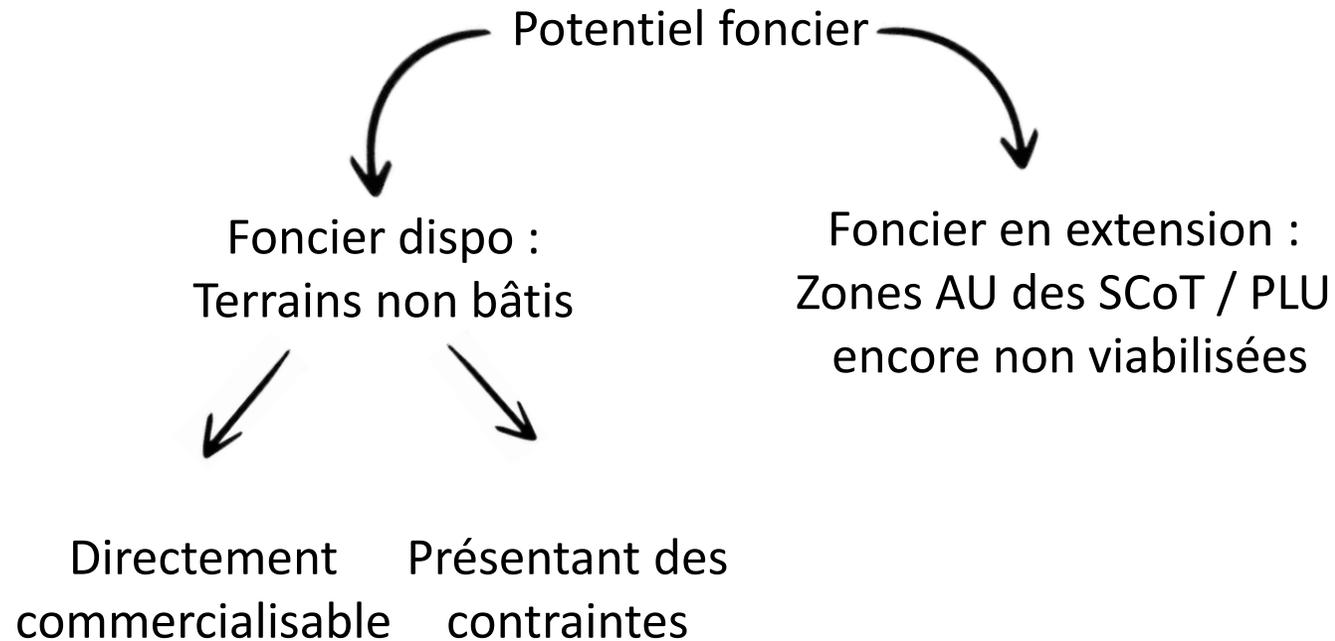
# À quoi le potentiel foncier présent dans les documents d'urbanisme fait-il référence ?

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.

Quiz

# 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

Quiz

# 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

QUIZZZ

# 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?

Quiz

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

QUIZZZ

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

quizzz

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

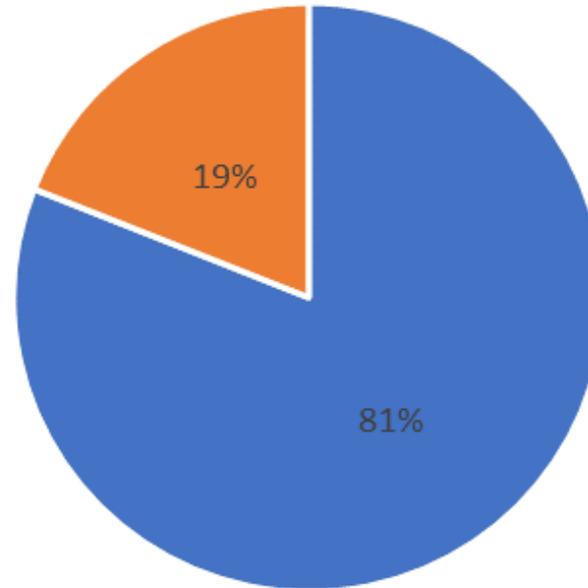
187 hectares

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

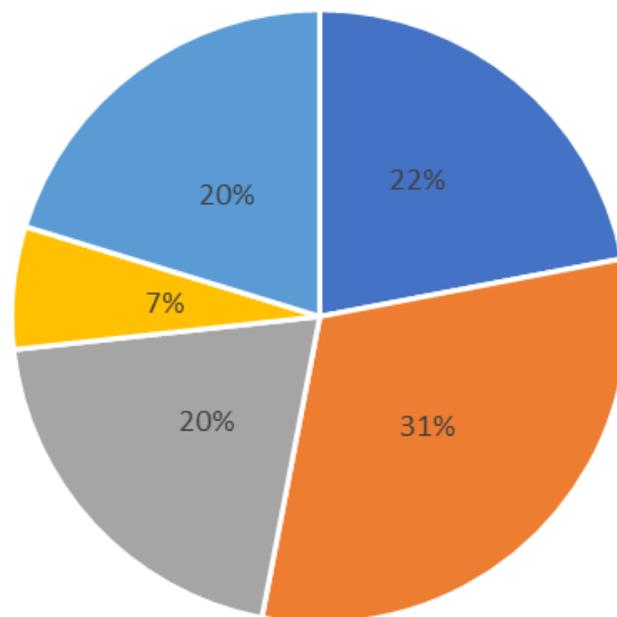
Foncier et domaine d'activité



■ Foncier lié à un domaine d'activité    ■ Foncier non lié à un domaine d'activité

# 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

quizz

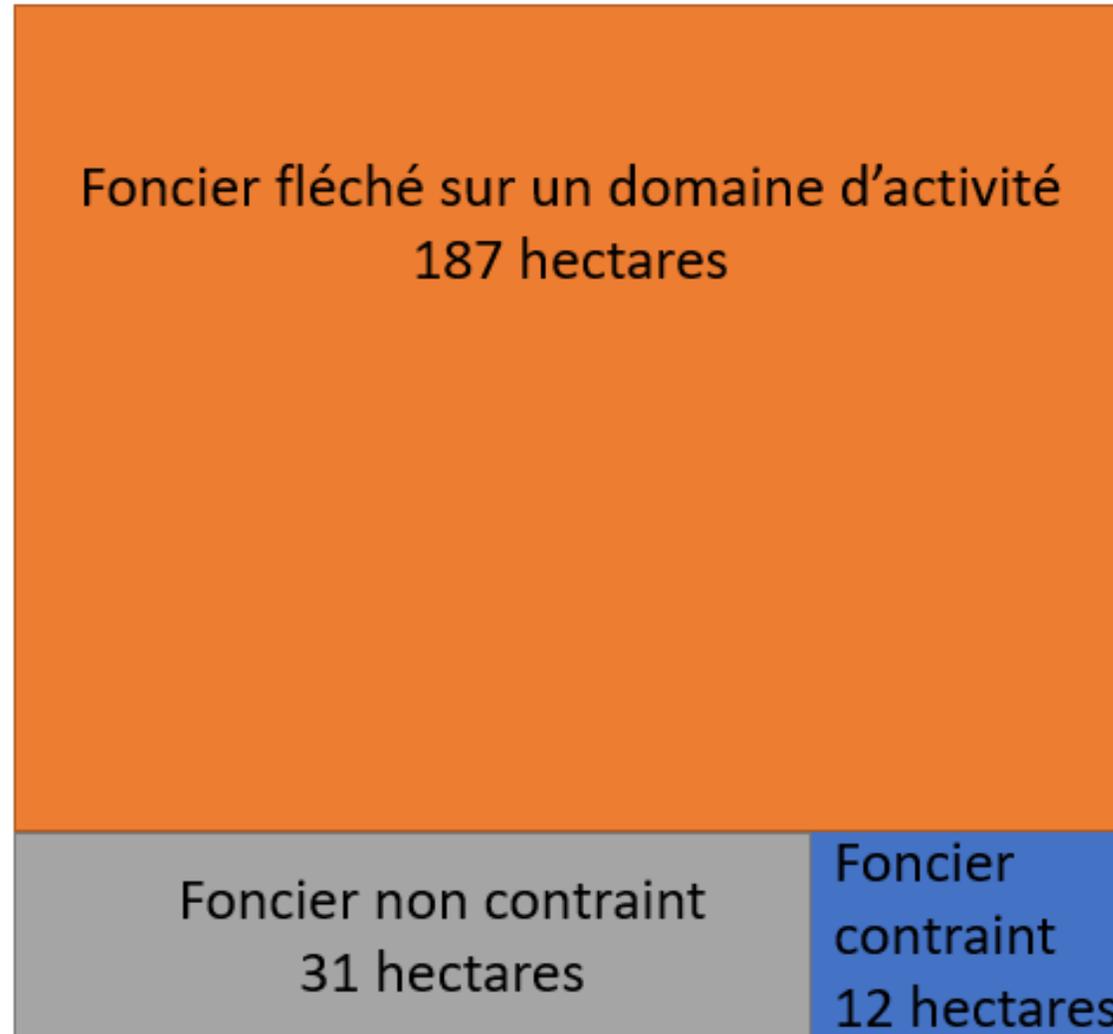
Sur les 230 hectares identifiés comme disponibles, combien sont cessibles nus et sans fléchage sur un domaine d'activité?

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 ? \*

QUIZZZ

\* 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

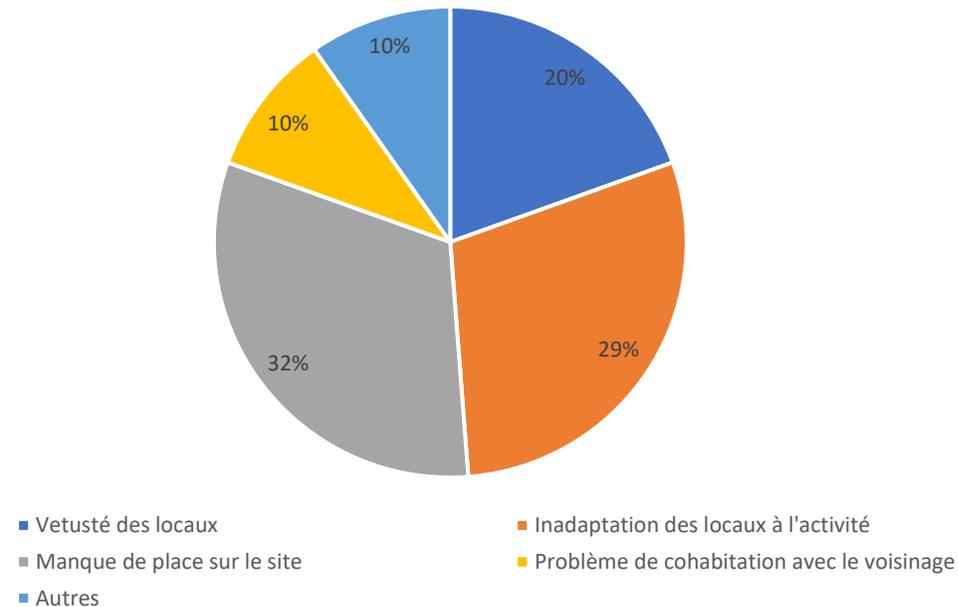
QUIZZZ

\* Enquête CCI de Vaucluse 2022

# Entreprises vauclusiennes, 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 ?

Quizzz

# 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 ?



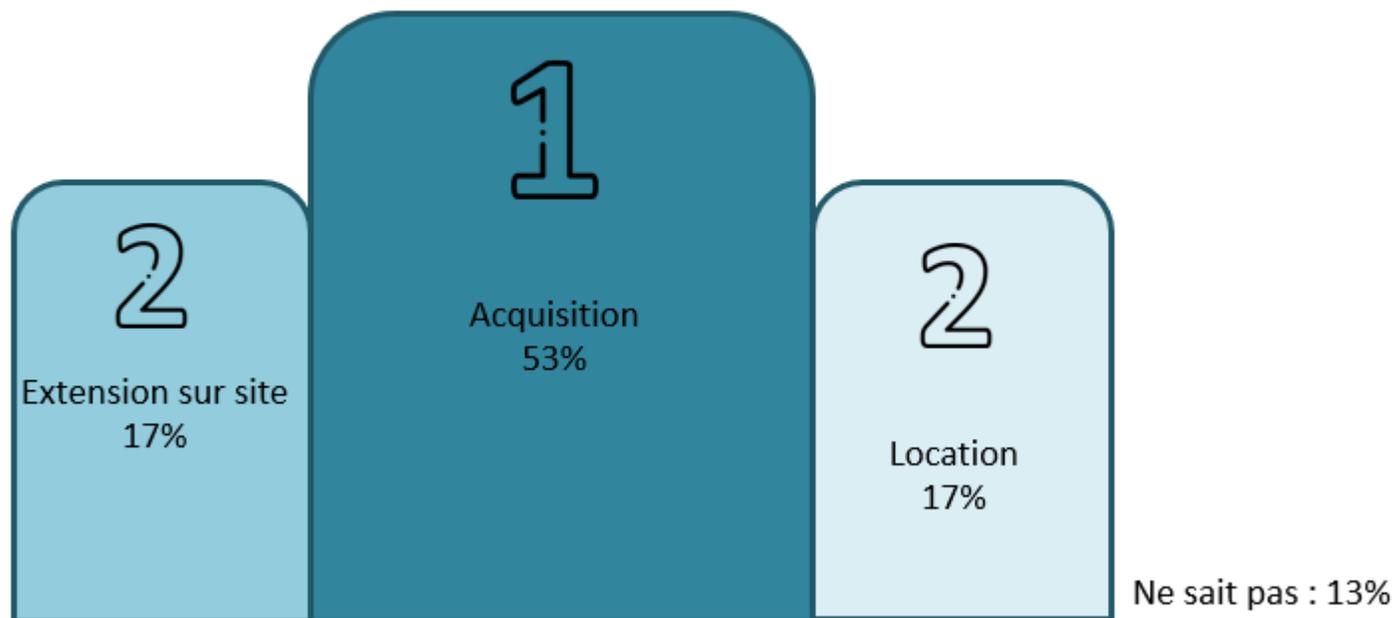
3

63% des entreprises

Quiz

# 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 m<sup>2</sup>,  
ce qui est faible puisque les  $\frac{3}{4}$   
des recherches concernent  
des terrains supérieurs à  
3000 m<sup>2</sup>

2

Près de 5000 m<sup>2</sup>,  
soit une offre assez proche  
de la demande

3

Environ 10.000 m<sup>2</sup>,  
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 ?

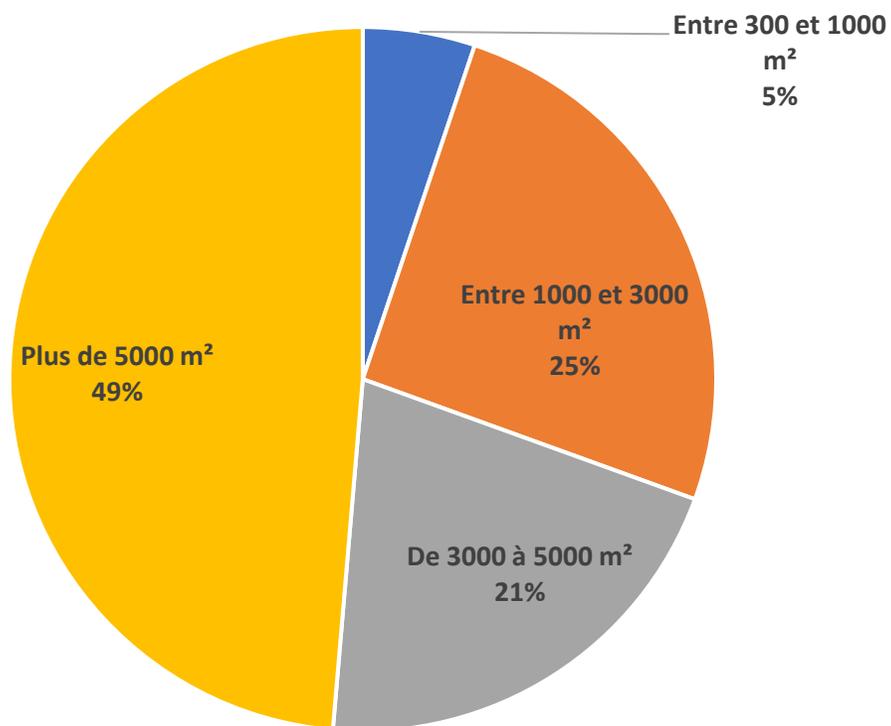
3

Environ 10.000 m<sup>2</sup>,  
soit des terrains de surface importante qui permettront de répondre à toutes les demandes en opérant des redécoupages

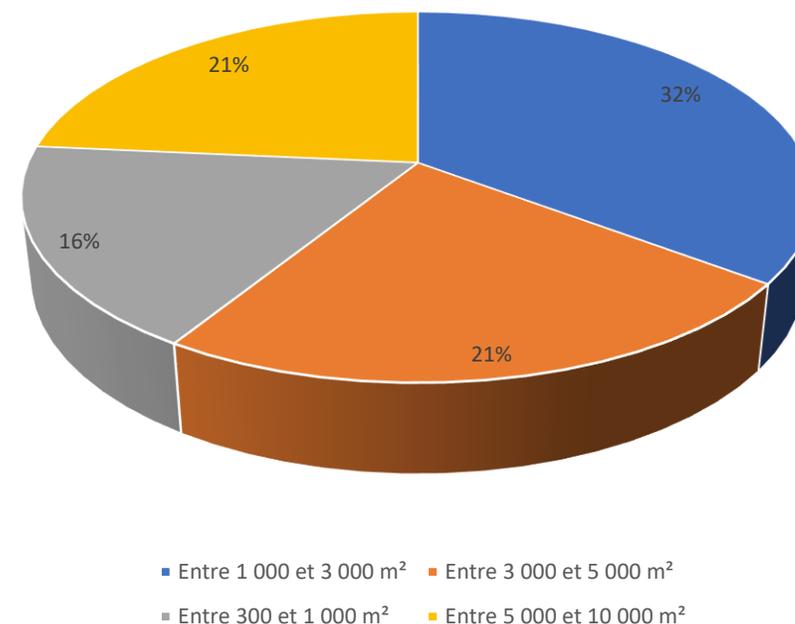
Quiz

# 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 vauclusiennes ?

QUIZZ

\* Enquête CCI de Vaucluse 2022

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



## Entrepôt

Espace de stockage



## Local mixte

50% bureau / 50% atelier-  
production



## Terrain à bâtir

QUIZZ

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

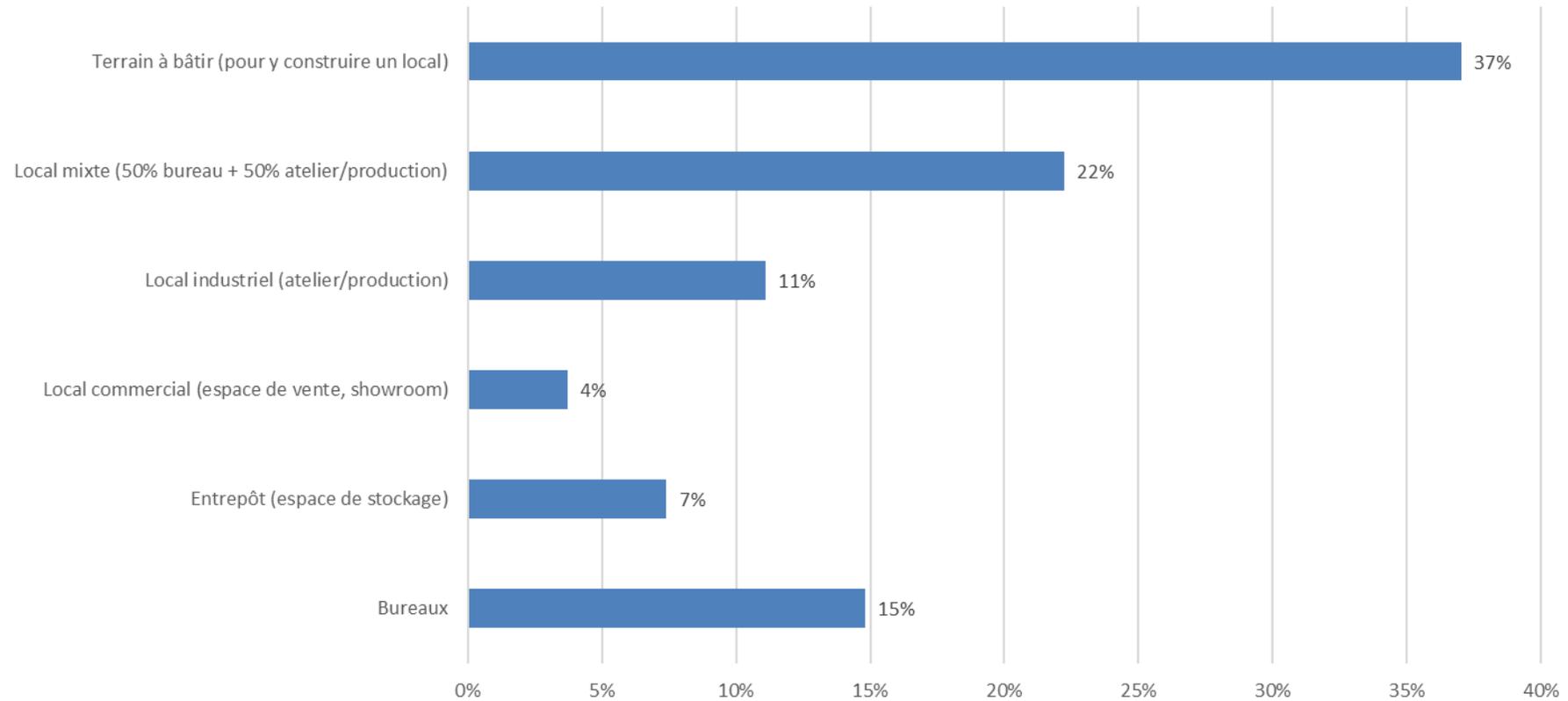
3

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 ?

CruiZZZ

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



Prix



Lieu d'habitation  
du dirigeant



Desserte routière

QUIZZ

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

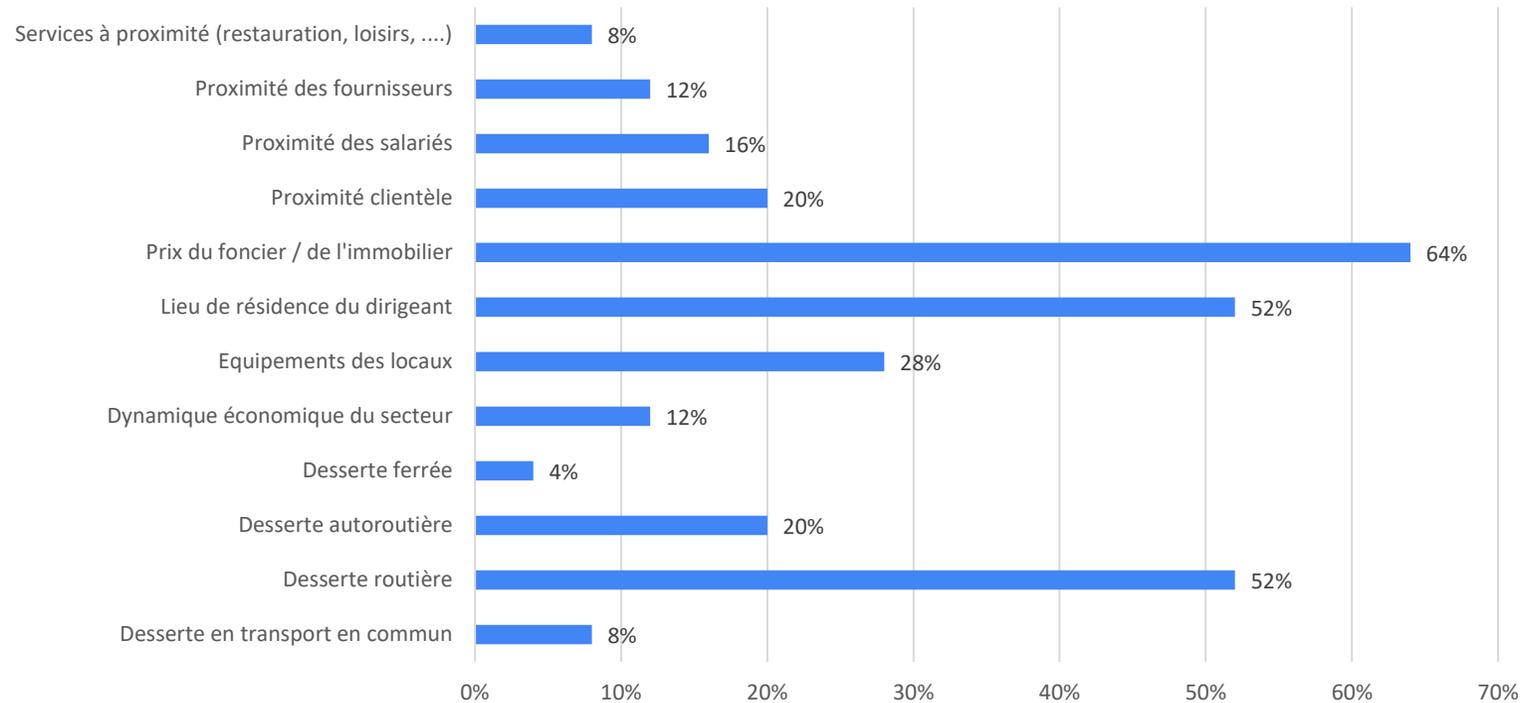
1

Prix

QUIZZ

# 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

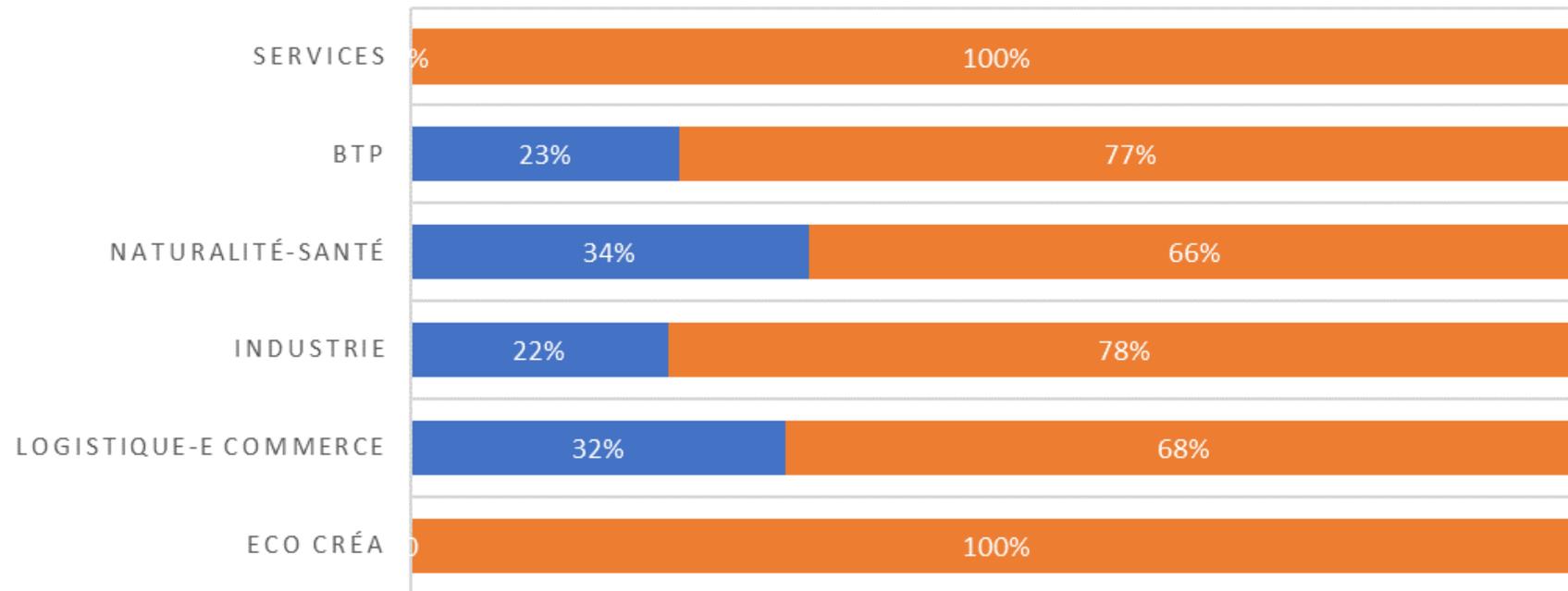
70% d'immobilier

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 ?

Quiz

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



Local mixte



Entrepôt



Bureaux

quiz

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

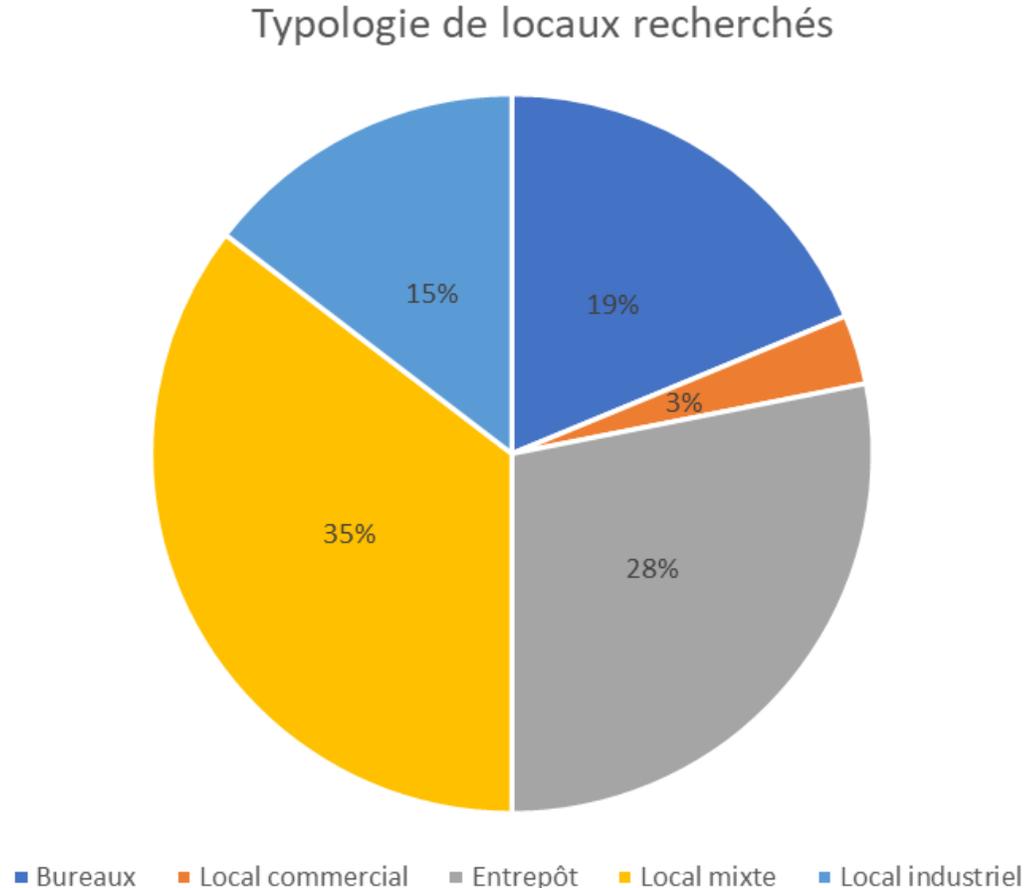
1

Local mixte

QUIZZZ

# Typologie de locaux recherchés

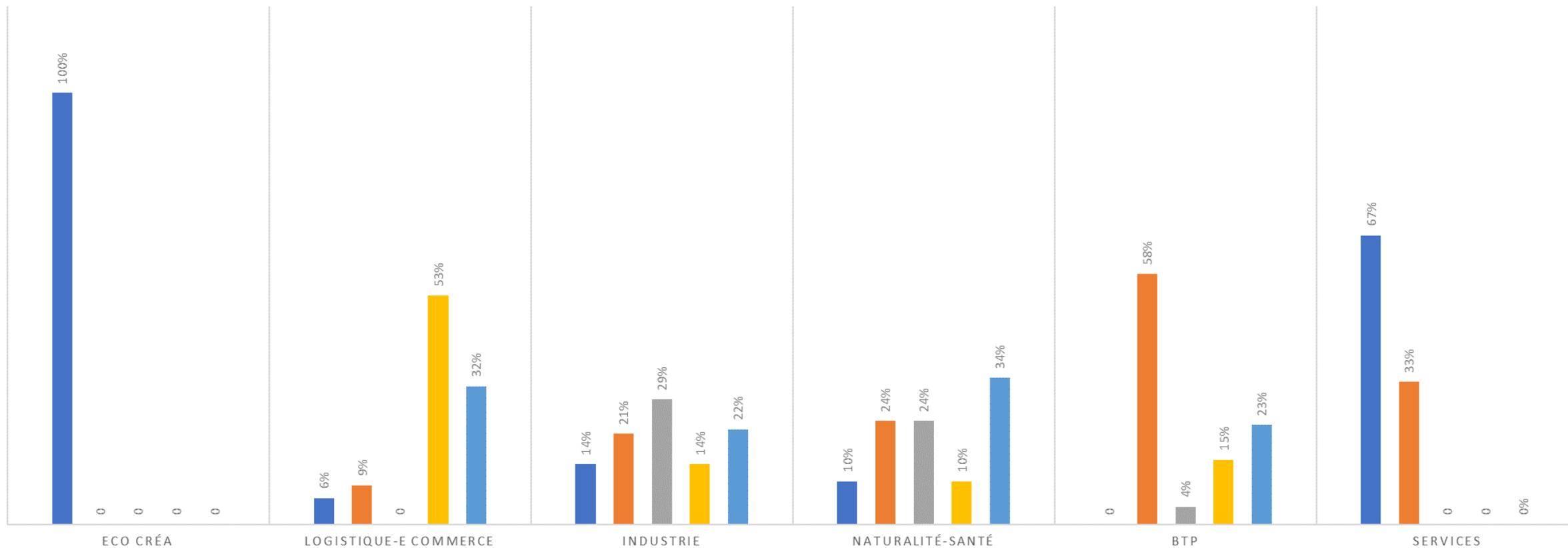
Le besoin immobilier correspond davantage au processus de fabrication, de service ou d'organisation qu'à la filière à laquelle l'entreprise est rattachée.



# Détails des recherches pour les projets exogènes

## FILIÈRES ET RECHERCHES D'UN SITE D'IMPLANTATION

■ Bureaux - commerce ■ Local Mixte ■ Local industriel ■ Entrepôt ■ Foncier



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%

quiz

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

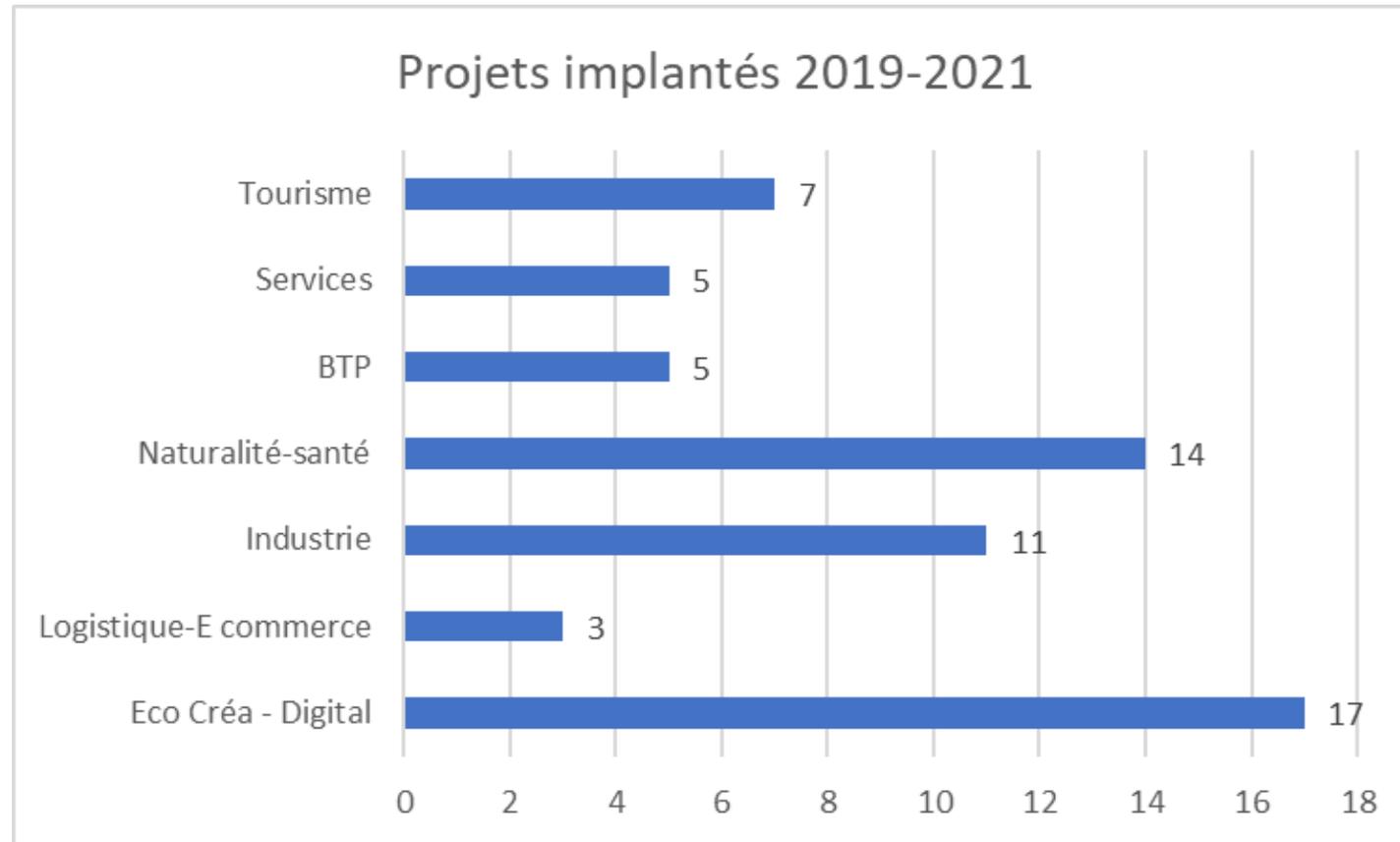
1

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<sup>ère</sup> édition → 2021

### Montant

245 142 €

## Site « Bordet »



### Superficie totale

19 590 m<sup>2</sup>

### 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

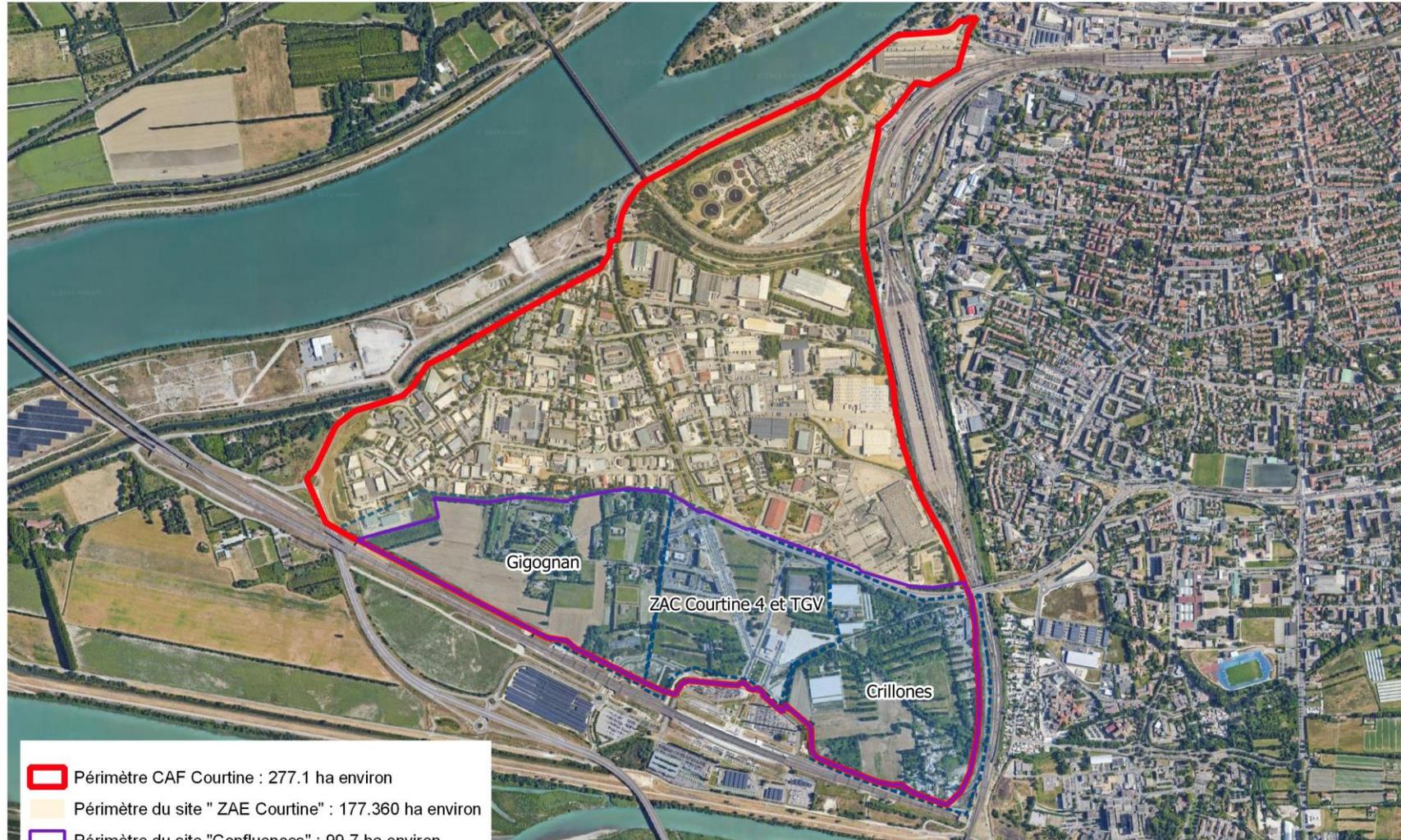
- Objectiver la faisabilité et le calendrier de développement d'opérations d'aménagement ;
- Identifier les sites de transformation prioritaire ;
- Mobiliser les outils opérationnels pour organiser la maîtrise foncière; protection, anticipation foncière et régulation des prix ;
- Concevoir les devenir 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 ?

