

# ZONES ET PARCS D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES EN ÎLE-DE-FRANCE

VOLUME 1 - SITUATION ET ÉVOLUTION DU PARC DE ZAE ET PAE



DÉCEMBRE 2018

6.16.030

ISBN 978 2 7371 2086 2



[www.iau-idf.fr](http://www.iau-idf.fr)

**IAU**

INSTITUT  
D'AMÉNAGEMENT  
ET D'URBANISME

\* île de France

# ZONES ET PARCS D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES EN ÎLE-DE-FRANCE

VOLUME 1 : SITUATION, ÉVOLUTION DU PARC DE  
ZAE ET PAE

Décembre / 2018

**IAU Île-de-France**

15, rue Falguière 75740 Paris Cedex 15  
+ 33 (1) 77 49 77 49 - Fax: + 33 (1) 77 49 76 02  
<http://www.iau.idf.fr>

Directeur Général : Fouad AWADA

Département Economie : Vincent GOLLAIN, directeur

Etude réalisée par Jean-François SAIGALT, chef de projet

Cartographie, infographie, conception réalisées par Pascale GUERY

Cartographie des zones d'activités économiques réalisée par Noémie LE GRAND

Mise en page et conception : Florence CHARMAISON

N° d'ordonnement de l'étude : 6.16.030

*Photographie de couverture :*

*Parc d'activités « les tulipes » à Gonesse (95 - Val d'Oise) et zone aéroportuaire du Bourget (93 - Seine-Saint-Denis)*

*Copyright : DREIA / Gobry*



# Sommaire

<b>Sommaire.....</b>	<b>1</b>
<b>Introduction.....</b>	<b>3</b>
<b>Remarques préliminaires .....</b>	<b>5</b>
<b>Les ZAE de la région d'Île-de-France .....</b>	<b>7</b>
<b>1 État du parc des ZAE franciliennes.....</b>	<b>9</b>
1.1 Structures d'accueil pour entreprises : une évolution des concepts .....	9
1.1.1 Le concept de zones industrielles (rappel) .....	9
1.1.2 Quelle définition peut-on donner de la zone d'activités ? .....	9
1.1.3 La notion de parcs d'activités .....	11
1.2 Les conséquences de ces changements.....	13
1.2.1 Un renversement de la tendance observée dans le passé.....	14
1.2.2 Le PAE est un produit d'investisseur .....	14
<b>2 Une évolution du contenu des zones d'activités .....</b>	<b>15</b>
2.1 La mutation du tissu industriel ancien .....	15
2.1.1 Par une transformation radicale des sites industriels .....	15
2.1.2 Par une restructuration des zones industrielles .....	16
2.1.2.1 Restructuration partielle ou progressive .....	16
2.1.2.2 Restructuration globale .....	16
2.2 L'adaptation du parc récent des zones d'activités .....	17
2.2.1 Dans le cadre d'actions commerciales directes .....	17
2.2.2 Dans le cadre d'une politique d'aménagement locale .....	17
2.3 La requalification des zones d'activités économiques.....	17
<b>3 Une nouvelle vision du développement des ZAE en Île-de-France.....</b>	<b>21</b>
<b>4 La durée de vie des zones d'activités .....</b>	<b>23</b>
4.1 Les principales étapes d'évolution d'une ZAE s'étalent sur 40/50 ans .....	23
4.2 Plusieurs niveaux d'actions sont à considérer .....	24
<b>5 La densification des zones d'activités.....</b>	<b>27</b>
5.1 Quelle situation observe-t-on en Île-de-France ? .....	27
5.2 La densification des ZAE est un mouvement à amplifier .....	30
5.3 Les éléments du SDRIF .....	30
5.4 Quelles politiques d'accompagnement ? .....	31
5.5 Les questions qui se posent .....	32
5.6 Plusieurs facteurs explicitent.....	32
5.7 Les évolutions à venir confirmeront deux tendances .....	33
5.8 Une propension à la densification liée à l'émergence d'une nouvelle génération de PAE... ..	33
5.9 La densité doit être un frein à l'étalement urbain .....	34
5.10 La densification doit être privilégiée par rapport aux extensions .....	35
5.11 Quelques observations pour l'Île-de-France .....	35

<b>6 Renouveau urbain et extension urbaine dans une problématique transport.....</b>	<b>37</b>
<b>7 Transfert de compétence des ZAE : la loi « NOTRe » .....</b>	<b>39</b>
7.1 Modalités de transfert des zones d'activités (source AMF, Mai 2016) .....	40
7.2 Le cas particulier de la métropole du Grand Paris (MGP) .....	40
<b>8 Développement durable, démarche environnementale et certification HQE.....</b>	<b>43</b>
8.1 L'organisation de nouveaux espaces d'activités .....	43
8.2 L'émergence de PAE nouvelle génération, de grande qualité de conception .....	44
8.3 PAE dans une démarche référencée de haute qualité environnementale .....	48
8.3.1 La charte de qualité environnementale des espaces d'activités économiques .....	49
8.3.2 La Certification des ZAE .....	51
8.3.2.1 La norme ISO 14001 est gérée par l'International Organization for Standardization. ....	51
8.3.2.2 Le règlement EMAS (« Eco Management and Audit Scheme »). ....	52
8.4 La mise en place possible de nouveaux concepts et outils de développement durable.....	53
8.4.1 L'aménagement de ZAE dans une perspective de gestion durable .....	53
8.4.2 Le management des économies d'énergies dans les zones d'activités .....	54
8.4.3 La promotion de l'écologie industrielle et territoriale dans les zones d'activités .....	55
8.4.4 L'intégration de la notion de paysage .....	56
8.5 L'émergence d'un « produit » d'avenir... ? .....	56
<b>9 Importance du parc de zones d'activités.....</b>	<b>61</b>
9.1 Les superficies appliquées aux ZAE .....	61
9.1.1 Les emprises foncières affectées aux zones d'activités .....	61
9.1.2 La superficie réellement occupée par des entreprises .....	62
9.2 Etapes du développement des ZAE et potentiel de renouvellement .....	64
9.2.1 La croissance « industrielle » francilienne en ZAE se décompose en plusieurs phases ..	66
9.2.1.1 La période antérieure à 1950 .....	66
9.2.1.2 Période postérieure à 1950 .....	66
9.2.1.3 Les décennies 70/80 .....	67
9.2.1.4 L'essor des ZAE dans les années 90/2000 .....	68
9.2.2 Un développement hétérogène par référence aux limites administratives actuelles .....	68
9.3 Une répartition géographique des ZAE très inégale .....	69
9.3.1 Les ZAE ont donc joué un rôle d'attraction sur la localisation des entreprises. ....	69
9.3.2 La répartition spatiale des zones d'activités fait apparaître trois axes principaux de développement.....	70
9.3.3 Les caractéristiques du marché .....	71
<b>Conclusion .....</b>	<b>81</b>
<b>Bibliographie .....</b>	<b>89</b>

# Introduction

Les zones d'activités de la région d'Île-de-France ont connu un essor considérable au cours des dernières décennies. Celles-ci occupent actuellement une part importante de l'espace régional, située non seulement en zone agglomérée mais également sur des secteurs périphériques éloignés de cette dernière.

Sur cette période, les (ex) villes nouvelles ont largement contribué à ce développement, ainsi que les communes urbanisées qui les entourent. De même certains centres urbains, tels que Mantes, Melun, Meaux, ont favorisé le déploiement de zones d'activités au niveau régional. Mais surtout phénomène plus récent, de nombreuses initiatives locales ont accentué la vocation économique des communes rurales jusqu'à alors peu enclines à la réalisation de structures d'accueil pour activités.

Le développement des zones d'activités économiques (ZAE) de la région d'Île-de-France fait l'objet d'une observation quasi permanente depuis près de 30 ans, et s'appuie sur la constitution d'une base de données établie par l'IAU à la suite de recensements réguliers.

Cette observation a permis de mieux apprécier le déploiement des zones d'activités économiques à l'échelle régionale et de mieux cerner l'évolution du marché ainsi que les perspectives de développement.

Ce suivi est d'autant plus important du fait :

- **Des fluctuations du marché des ZAE** observées au cours des dernières années, dont les tendances sont à la hausse.
- **De la poursuite du renouvellement de l'offre en zones d'activités** dans un contexte où la demande est fluctuante, situation contribuant à faire apparaître un stock excessif. Il convenait donc d'examiner dans quels secteurs géographiques s'était opéré un tel renouvellement, et d'observer les conditions de développement des ZAE.
- **De la nécessité d'observer s'il y a adéquation** entre l'offre proposée dans les zones d'activités et la demande des entreprises.
- **D'un besoin**, pour les politiques d'aménagement et de développement économique, **de faire un bilan de l'évolution des zones d'activités** observé au cours des dernières décennies et de préciser les contours du marché des ZAE de la région d'Île-de-France, et ses perspectives de développement.

## Avertissement

Les travaux engagés, concernant les ZAE franciliennes, comportent plusieurs parties incluses dans deux documents distinctes, dont les titres sont les suivants :

- **Volume I** - « Situation et évolution du parc de ZAE & PAE ». Partie présentée et développée dans l'étude qui suit.
- **Volume II** - « Dynamiques de marché et perspectives ». Partie faisant le bilan de la commercialisation des ZAE en Île-de-France (évolution récente et situation actuelle ; activités du marché au cours des dernières années ; nature et importance de la demande satisfaite des entreprises ; état actuel de l'offre en zones d'activités et évolution), etc. À paraître en 2019.



# Remarques préliminaires

La présente étude s'appuie sur les résultats de recensements des zones d'activités économiques réalisés auprès des communes de la région d'Île-de-France (*communes ayant une zone d'activités en cours de commercialisation ou en projet*), et des aménageurs.

Le dernier recensement a été arrêté au 1/01/2017. Il a été suivi de recherches complémentaires pour préciser des informations particulières.

Il a permis de dégager plusieurs constats concernant la situation du parc de ZAE/PAE et son évolution. Ceux-ci sont analysés dans l'étude qui suit.

La réalisation de cette étude s'appuie donc sur un recensement basé sur une enquête et l'exploitation de documents officiels. Cette démarche est affinée par le recueil d'informations nécessaires ou complémentaires. En effet, outre les renseignements obtenus auprès des collectivités locales, des contacts ont été pris auprès des Etablissements Publics d'Aménagement, des agences de développement, des Sociétés d'Economie Mixte (SEM locales ou départementales), des aménageurs privés, etc.

L'enquête réalisée a donc permis deux types de recensement :

- **Le recensement des ZAE, notamment celles en cours de commercialisation**, afin notamment d'évaluer l'importance de l'offre en terrains d'activités et de déterminer les caractéristiques du marché régional des ZAE. Une actualisation a été réalisée, arrêtée au 1/01/2017.
- **Une évaluation des rythmes de commercialisation** permettant une analyse du marché entre 1989 (date du premier recensement) et 2014 (date du dernier recensement exhaustif pour cet indicateur).

Entre 2015 et 2018, du fait des observations réalisées, une évaluation des transactions annuelles a été réalisée permettant de dégager les grandes tendances d'évolution.

L'ensemble des informations collectées a permis la constitution d'une **base de données ZAE** composée de 1.422 zones d'activités.

Les données issues des divers recensements ZAE (dont l'analyse est développée dans la seconde partie de l'étude) ne font en aucun cas le bilan des "sites" d'activités économiques (SAE).

Ainsi, cette étude n'a pas pris en compte :

- Certains espaces économiques identifiés dans les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) des communes franciliennes, ne correspondant pas à des zones et parcs d'activités économiques ;
- Les grandes emprises industrielles (à l'exception de celles qui occupent un site préalablement affecté au développement d'une ZAE) ;
- Les espaces industriels de fait, diffus dans le tissu urbain et mal structurés ;
- Les friches industrielles ;
- Les zones ayant une vocation spécifique telle que les zones d'activités agricoles ;
- Les entrepôts à l'air libre situés hors zones d'activités ;
- Les espaces affectés à des activités de bureaux (à l'exception des parcs d'affaires tels qu'« Inovel » à Vélizy-Villacoublay, ou encore « Noveos » (ex-ZIPEC) au Plessis-Robinson, Clamart etc.) ;
- Les opérations de locaux d'activités en « blanc » hors ZAE [Soulignons cependant que dans ce dernier cas, certaines opérations de parcs d'activités ont été insérées dans l'étude, étant donné qu'il s'agit là de structures d'accueil pour entreprises pouvant offrir à la commercialisation des locaux d'activités locatifs ou proposés à la vente (avec possibilités clés en main), c'est-à-dire des opérations présentant des caractéristiques peu dissociables de certaines ZAE ; etc.].



Plusieurs recensements ZAE ont été établis depuis près de 30 ans par l'IAU (de 1989 au 1/01/2017). Ils ont concerné des opérations répondant prioritairement à des entreprises recherchant du foncier (développement en compte propre). Toutefois, l'évolution récente du marché a nécessité la prise en compte d'autres opérations d'immobilier d'entreprise telles que les parcs d'activités (souvent proposées à la location).

Les informations obtenues de la part des aménageurs, ont permis la localisation des zones et parcs d'activités. Des plans délimitant l'emprise exacte des sites concernés, ont été fournis, puis intégrés dans le Système d'Information Géographique (SIG) de l'IAU. Ils correspondent aux périmètres affectés aux ZAE/PAE, en général dans le cadre d'une ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) ou d'un lotissement. Ces périmètres peuvent ne pas correspondre précisément aux secteurs à vocation économique délimités dans les PLU des communes. La couverture géographique des espaces économiques n'est pas systématiquement identique. La concordance peut être partielle.

# Les ZAE de la région d'Île-de-France

Depuis plusieurs décennies, les zones d'activités ont donc joué un rôle d'attraction sur la localisation des entreprises et ont représenté les points d'appui indispensables au développement économique régional.

Le choix de localisation des entreprises dans l'espace régional s'est fait en vertu d'une logique de développement de l'agglomération centrale « glissant » des zones urbaines denses vers ses franges puis vers des secteurs plus périphériques, s'appuyant sur l'existence d'axes traditionnels de développement et sur la présence et/ou la mise en place de grandes infrastructures de transport. Les structures d'accueil mises en place ont, semble-t-il, largement répondu aux besoins des entreprises.

Les objectifs des Schémas Directeurs successifs, n'ont pas suffi à contrecarrer sur certains secteurs géographiques, les velléités de développement.

Le desserrement des entreprises et la forte attraction de certains secteurs géographiques (renforcés par l'absence d'offre initiale ou par l'écoulement rapide des disponibilités foncières existantes en ZAE), a pu favoriser un tel phénomène.

Un tel constat a pu être observé jusqu'à une période récente, notamment le long de certains axes bénéficiant d'infrastructures de transport développées ou encore dans des secteurs attractifs. Ce développement "spontané" a largement contribué à la dispersion des pôles d'activités dans la région d'Île-de-France.

Soulignons toutefois que, concernant la mobilité des établissements en Île-de-France (mouvements observés entre 2009-2014), la petite couronne apparaît au cœur des transferts d'établissements franciliens (cf. *note rapide de l'IAU n° 737*). L'importance des transferts internes à l'Île-de-France, met en évidence la dynamique de la proche couronne. La majorité des échanges de Paris s'effectue avec la petite couronne (56% des établissements qui emménagent à Paris viennent des départements limitrophes, et 55% des établissements quittant Paris s'installent en petite couronne). Il s'avère toutefois que les communes franciliennes qui gagnent des établissements au jeu des transferts, au cours de cette période, sont majoritairement localisées en grande couronne. C'est le cas notamment des pôles du Grand Roissy, Versailles-Saclay, Cergy-Pontoise ou Marne-la-Vallée, et également de certains territoires, de moindre envergure économique, dans les secteurs de Rambouillet, de Nemours, du Mantois, ou encore de Meaux. La plupart des communes de la Métropole du Grand Paris (MGP) perdent des établissements plus qu'elles n'en gagnent sur la période.

La présence d'importantes quantités de foncier disponible en ZAE en grande couronne, amène les entreprises franciliennes ou « extérieures » à la région à s'implanter plus facilement sur ces territoires. Les quatre départements de grande couronne exercent une forte attraction auprès des entreprises et offrent une grande diversité de sites d'activités répondant aux entreprises, principalement franciliennes. Il peut s'agir de mouvements d'entreprises provenant de la première couronne, de la grande couronne ou encore de secteurs « extérieurs » (province) ou « périphériques » proche de l'Île-de-France (Bassin Parisien).

La petite couronne, peu fournisseuse de foncier économique, répond davantage à des entreprises recherchant des locaux d'activités en ZAE et plus généralement hors ZAE. Le marché n'est plus le même. Il s'agit là d'opérations d'immobilier d'entreprise proposées à la location, voire à la vente. Il ne s'agit plus de foncier disponible.

Toujours est-il que d'importants changements sont intervenus dans la composition du parc de ZAE en Île-de-France, celui-ci comprenant des sites de générations différentes. Certaines, anciennes, font et/ou feront l'objet de mutations multiples ; d'autres de création récente peuvent et/ou pourront apparaître comme des références.

Si depuis les années 90, la consommation foncière en ZAE fait l'objet de toutes les attentions, les résultats ne sont pas ceux souhaités. En effet, au cours des 30 dernières années (1989-2017), période marquée par l'application du SDRIF, près de 15.000 ha bruts de foncier supplémentaire ont été consacrés au développement des ZAE.

Cette période s'inscrit pourtant dans un contexte particulier :

- **Un marché fluctuant** dans lequel les transactions foncières annuelles en ZAE, oscillent entre 100 et 600 ha. La période récente 2015-2018 devrait connaître des transactions repartant à la hausse (cf. **Volume II** de l'étude).
- **Un accroissement constant des disponibilités foncières** dans les zones d'activités économiques. Une offre qui s'accroît alors que le nombre d'entreprises candidates à l'implantation est en baisse (cf. **Volume II** de l'étude).
- **Un contexte extrêmement concurrentiel** qui résulte d'un développement continu des structures d'accueil pour entreprises au sein de la région d'Île-de-France [qu'il s'agisse de zones d'activités économiques ou d'opérations de locaux d'activités développées par des promoteurs] mais également de la position concurrentielle de certaines régions françaises (principalement dans le Bassin Parisien) ou européennes.

# 1 État du parc des ZAE franciliennes

## 1.1 Structures d'accueil pour entreprises : une évolution des concepts

La notion de zones d'activités a fortement évolué depuis trente ans. Cette évolution s'est faite en plusieurs étapes et elle s'est traduite dans l'espace, par le **développement de nouvelles structures d'accueil pour activités**.

### 1.1.1 Le concept de zones industrielles (rappel)

Il est apparu dans la période de l'après-guerre afin d'organiser la reconstruction industrielle et faciliter le développement économique des villes et des régions sinistrées. Dès 1946, ont été délimitées comme zones industrielles des parties de territoire réservées aux installations industrielles ; mais l'occupation de ces espaces était encore spontanée. C'est à partir des années 50, que le concept de zone industrielle se précise, devenant un des supports de la politique de décentralisation des industries parisiennes vers la province. Au départ, les zones industrielles classiques constituaient des espaces particuliers destinés à l'implantation d'activités de production préalablement définies par des procédures d'acquisition. Celles-ci étaient aménagées de façon strictement fonctionnelle pour accueillir des ateliers de fabrication et des usines (davantage d'espace - meilleure accessibilité). L'offre de foncier caractérisait ses sites.

Au sein de la région parisienne, les établissements implantés sur les communes urbaines de la zone centrale, sous la pression foncière et le manque d'espace, ont été contraints au « desserrement » vers des zones périphériques. C'est à la fin des années 60 que se mettent en place des zones structurées se référant à des documents d'urbanisme : ce sont les premières zones d'activités économiques (ZAE), celles-ci devenant un outil rationnel d'aménagement de l'espace urbain. Le terme même de zone industrielle reste appliqué aux espaces dont la vocation est encore d'accueillir des activités industrielles.

Les ZI ont progressivement laissé place à des zones d'activités économiques (ZAE) permettant l'implantation d'activités diverses, et une plus grande mixité des fonctions. Toutefois, certaines d'entre-elles étaient plus spécialisées dans des domaines suivants : portuaire, haute technologie, entrepôt, agroalimentaires, etc. Cette évolution s'est accompagnée d'une adaptation des produits proposés tant dans leur conception que dans les prestations offertes.

### 1.1.2 Quelle définition peut-on donner de la zone d'activités ?

C'est une terminologie employée pour désigner les lieux d'implantation des entreprises dont l'objectif principal est la recherche d'une acquisition foncière. Celles-ci ont permis aux entreprises un développement en compte propre (en étant propriétaire des terrains et bâtiments). Bien entendu des promoteurs ont pu faire l'acquisition de foncier pour y développer des opérations d'immobilier d'entreprise (locaux d'activités, commerces, bureaux, hôtels). *Attention dans certains cas, le foncier en ZAE est proposé à la location (Ports de Paris, Aéroports de Paris, SNCF etc.).*

Les ZAE sont développées par des aménageurs ayant pour mission la viabilisation et la commercialisation des terrains. Il ne s'agit pas d'une gestion durable dans le temps. Leur mission est relativement courte, à l'exception des opérations présentant de grandes emprises foncières dont la phase commerciale s'étale dans le temps. De même, certaines ZAE peuvent connaître une commercialisation relativement longue en cas d'inadéquation entre l'offre et la demande des entreprises.

Rappelons que différents acteurs peuvent intervenir dans la réalisation d'une zone d'activités, à savoir les aménageurs et/ou les promoteurs constructeurs. En ce qui concerne **les aménageurs** (chargés de l'acquisition foncière, de la préparation technique, de l'équipement des terrains à des fins d'implantation), ils appartiennent à quatre catégories : les collectivités locales (largement majoritaires dans le développement des ZAE) ; les sociétés d'économie mixte SEM (dont le degré d'intervention est stable, et n'enregistre pas de progression notable) ; les établissements publics d'aménagement (EPA) à caractère industriel et commercial (dont le rôle s'amenuise) et enfin le secteur privé (dont l'intervention est de plus en plus marquée).

**Remarque :**

*Suite aux modifications apportées par la loi NOTRe en date du 7 août 2015 les communautés de communes et communautés d'agglomération voient leurs compétences obligatoires et optionnelles étendues, avec des transferts progressifs échelonnés de 2017 à 2020. Parmi ces compétences nouvelles ou renforcées, le bloc des compétences obligatoires inclut le développement économique et notamment la création, l'aménagement, l'entretien et la gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique portuaire ou aéroportuaire.*

Un des changements importants apportés par la loi consiste dans la **suppression de la mention de l'intérêt communautaire** pour les ZAE à compter du 1er/01/17. Cela signifie que **la distinction, jusqu'alors possible dans les statuts, entre zones d'activités économiques communales et zones d'activités économiques intercommunales est supprimée** à compter du 1er janvier 2017. L'ensemble des zones d'activités économiques du territoire, existantes ou à venir, relèvera donc de la seule compétence de l'EPCI qui en aura désormais l'exercice exclusif. Cela va donc se traduire par un transfert des ZAE communales existantes à l'EPCI concomitamment au transfert de plein droit de l'ensemble de la compétence à compter du 1er/01/17. (Cf. *Infra* « *transfert de compétence des ZAE : la loi NOTRe* »).

| **Source :** Caisse des Dépôts et Consignations

Concernant le rôle de l'aménageur, celui-ci est mandaté pour la réalisation d'une ZAE, jusqu'à la phase finale de la commercialisation des lots. Lorsque la mission de ce dernier est terminée (période normalement courte pour les ZAE de petite taille, et plus longue pour les opérations supérieures à 50 ha, 100 ha et plus), la gestion, qui incombait jusqu'alors à la commune, revient aujourd'hui à l'établissement public de coopération intercommunal EPCI (contribuant de manière plus ou moins engagée, à la gestion et l'entretien des espaces publics, voiries réseaux divers VRD). Toutefois la commune peut, dans certaines circonstances, continuer à jouer un rôle dans ce domaine (cf. *infra* : *loi NOTRe*)

Toujours est-il que la ZAE apparaît alors comme **un espace fractionné en autant de propriétaires qu'il existe de lots** (ce qui est problématique pour les grandes zones, comprenant différentes générations de bâtiments), évolution laissée à l'arbitrage des entreprises présentes propriétaires des lots et des commercialisateurs potentiels chargés de la remise sur le marché de locaux d'activités (voire bureaux) de seconde main (location/vente) à la suite du turn-over d'entreprises.

Une proportion significative des ZAE se dégrade ainsi au fil des années et constituent progressivement des territoires en déshérence partielle ou totale, et/ou hors marché. La prise en main des ZAE par les EPCI ou EPT (cf. *infra*) devrait amener de profonds changements dans les années à venir.

**La place prise par des investisseurs institutionnels** (généralement assurances, caisses de retraite, fonds propres et assimilés, entités publiques et parapubliques, etc.) est un phénomène remarquable qui est apparu au cours des années 70. En effet, l'acquisition d'un terrain industriel par une entreprise, considéré généralement comme réserve foncière ayant valeur de patrimoine et permettant une certaine extension des bâtiments, n'est plus encouragée comme l'unique solution aux problèmes d'implantation.

On assiste donc à une intervention de plus en plus fréquente d'**investisseurs** qui, par le biais des **promoteurs constructeurs, accèdent à la réalisation d'opérations au sein des zones d'activités**, s'appuyant sur des critères de rationalité et d'esthétique des bâtiments (image de marque des entreprises renforcée) et de qualité des sites et de l'environnement général.

Ces « combinaisons » d'acteurs permettent de réaliser des placements financiers à des fins d'investissement. Très varié, l'immobilier d'entreprise offre un large panel d'opportunités aux investisseurs (bureaux, locaux, entrepôts, logistiques, commerces, espaces de production) et connaît des transformations dans le temps. S'il y a bien un investissement qui a traversé la crise financière, puis économique, c'est l'investissement dans l'immobilier d'entreprise qui affiche des taux de rendements annuels satisfaisants.

Concernant les ZAE, d'une manière générale, l'organisation de l'espace industriel s'est améliorée, devenant plus homogène (structure horizontale des bâtiments, produits polyvalents, modulables, personnalisés) et des efforts ont été portés afin de mieux insérer ces ZAE dans l'environnement immédiat (qualité architecturale et esthétique, importance des terrains affectés aux espaces verts).

Ce mouvement est allé croissant durant les dernières décennies. Cette évolution dans la conception des ZAE était nécessaire. Elle résulte de la volonté des collectivités locales de réaliser sur leur territoire des

zones d'emplois qui ne soient plus des lieux rebutants et isolés, accueillant des activités diverses. D'autre part, les investisseurs font pression auprès des constructeurs afin de développer des produits mieux adaptés à la demande des entreprises. En effet, les mutations des structures de l'appareil productif au cours des dernières années, et l'émergence de nouvelles filières faisant place à l'innovation, ont entraîné un changement fondamental du comportement et des besoins des entreprises.

Ainsi l'évolution normale du concept de zones d'activités a fait apparaître progressivement la notion de parc d'activités, correspondant à des structures d'accueil de moyen ou haut de gamme. Ces opérations ont eu tendance à se concentrer en première couronne, dans les (ex) villes nouvelles et au Nord-Ouest du département de l'Essonne (secteur de Saclay). La grande couronne commence à en « profiter ».

Mais, en dehors de cette demande très spécifique, les collectivités locales ont également exprimé le désir de voir créer sur leur territoire des zones d'activités "classiques" répondant aux besoins des PME locales dont certaines revêtent un caractère artisanal affirmé.

### 1.1.3 La notion de parcs d'activités

Par conséquent, les ZAE (ou ZI) telles que nous les avons vu se développer depuis longtemps en France et en Europe, ailleurs dans le monde, ont eu pour vocation de **répondre prioritairement aux entreprises recherchant du foncier** afin de développer leur propre bâtiment (développement en compte propre). Il s'agissait pour celles-ci d'opérer **un investissement lourd et durable dans le temps** (implantation définitive ou de plusieurs années, et généralement de plusieurs décennies). Les opérateurs privilégiaient ce développement à tout autre.

Parallèlement, les professionnels de l'immobilier d'entreprise (promoteurs, constructeurs sous couvert d'investisseurs) ont réalisé pour les entreprises, des programmes immobiliers comportant locaux d'activités et/ou bureaux, généralement proposés à la location. Ce phénomène n'est pas récent. Il a pendant des décennies concerné des opérations de petite superficie localisées en première couronne (*généralement des opérations de locaux d'activités*), mais il se généralise. Ils concernent de plus en plus de territoires périphériques parfois éloignés de l'agglomération centrale.

Les grandes mutations économiques, la mondialisation des marchés, la tertiarisation de l'économie, la concurrence internationale, mais aussi le rôle de la normalisation internationale croissante, sont autant de facteurs qui ont concouru, ces dernières années, à **une évolution rapide de la demande des entreprises**.

L'exigence de ces dernières a nécessité l'organisation de nouvelles opérations d'immobilier d'entreprise parmi lesquelles des parcs d'activités, adaptées à leurs attentes mais aussi à leur besoin d'image et d'identification.

Les investisseurs institutionnels ont bien compris les enjeux, en encourageant les promoteurs à proposer des « produits » immobiliers adaptés à la demande évolutive des entreprises. Aussi, une nouvelle génération de parcs d'activités se développe en France et à l'étranger, **qu'il s'agisse de parcs d'affaires** (parcs à dominante tertiaire), opérations de prestige, « produits » de haut de gamme présentant des immeubles de standing pérennes et une gamme complète de prestations et de services intégrés, **ou de parcs d'activités classiques** (PME-PMI) **mixtes** ou **spécialisés** tels que les zones logistiques et commerciales).

#### *Remarque :*

*Différentes variantes de parcs d'activités économiques existent donc et peuvent être classées selon leurs fonctions dominantes (commerce, logistique, tertiaire, scientifique, technologique, industrie, etc.). Ils sont couramment associés à une bonne gestion environnementale, à une qualité de conception et de vie des entreprises et des salariés.*

*En général, les parcs d'activités sont à vocation unique. Mais, ils peuvent aussi constituer des espaces partagés où se mêlent activités industrielles et tertiaires. Ils sont conçus comme des espaces mixtes totalement intégrés à l'environnement.*

*Dans certains cas, ils peuvent recevoir des établissements produisant et/ou stockant des marchandises (logistique). Ces derniers sont fréquemment associés à une mauvaise image, pour de multiples raisons : importance du trafic généré par les activités, risques de pollution, impacts dommageables sur l'environnement, etc.*

*Pourtant toutes les conditions d'implantation favorables sont réunies. Elles s'appuient sur l'existence d'une législation stricte en matière d'accueil des établissements présentant des risques potentiels pour l'environnement.*

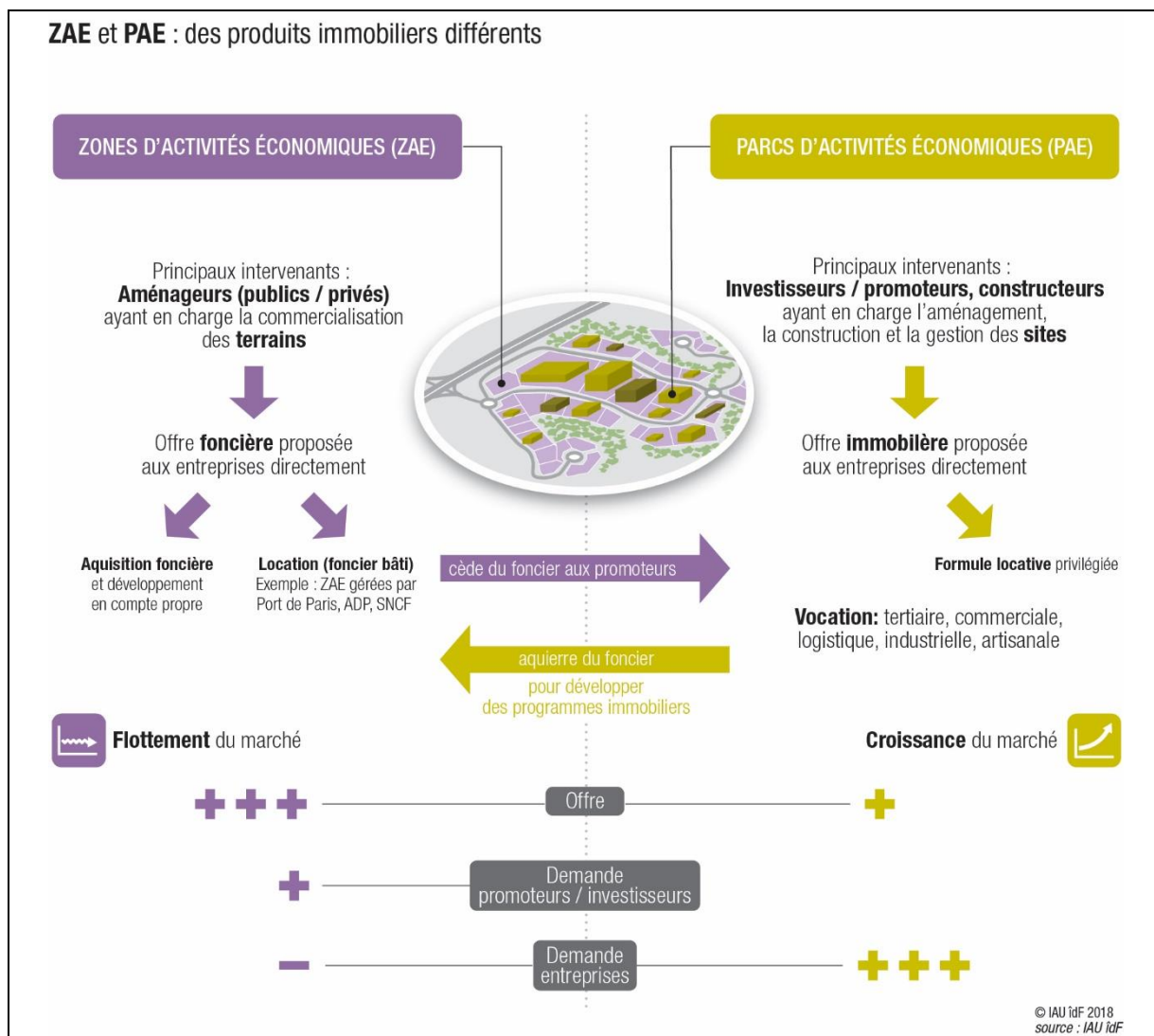
*Dans la plupart des cas, ces opérations s'appuient sur un concept immobilier bien défini, cohérent avec la localisation, le contexte urbain et l'image du marché. Cette évolution engagée depuis plusieurs années, connaît une accélération. Elle constitue un élément déterminant de la réussite commerciale des nouvelles opérations proposées.*

*Des pans entiers de foncier constituant le stock disponible, initialement destinés à la réalisation de ZAE, sont généralement cédés d'un seul tenant à des promoteurs constructeurs afin de réaliser des programmes d'immobilier d'entreprise.*

Des éléments sont à considérer pour qualifier la notion de parc d'activités économiques (PAE)

- Le PAE est un produit d'investisseurs. Rappelons qu'un investisseur est une personne physique ou morale qui alloue une part de capital disponible dans l'attente d'un retour sur investissement. Une rentabilité des biens immobiliers est tout naturellement espérée par les investisseurs, apporteurs de fonds propres.
- Les promoteurs constructeurs ont en charge la réalisation de programmes d'immobilier d'entreprise et leur gestion.
- La gestion des « actifs » immobiliers d'entreprise est aussi la condition préalable à toutes opérations d'urbanisme. Elle assure une grande pérennité aux projets.
- La gestion est assurée par les promoteurs ayant en charge la commercialisation des PAE. C'est donc une gestion durable dans le temps qui est proposée aux entreprises, renforcée par la nécessité de répondre à l'attente des investisseurs dont la rentabilité des opérations engagées est impérative.
- Les entreprises trouvent des possibilités d'implantation dans un cadre locatif généralement, ou à l'achat. Les phénomènes de turn-over des entreprises y sont plus marqués que dans des opérations en compte propre. Il existe une plus grande souplesse d'implantation, le retrait d'une entreprise d'un PAE s'opère sans contraintes.
- Les bâtiments réalisés offrent des locaux d'activités (ou des bureaux) et présentent des caractéristiques spécifiques : espaces flexibles, polyvalents, fonctionnels et/ou modulables etc.
- Les opérations développées correspondent à des produits immobiliers lancés « en blanc » (construction lancée sans vente ou location préalable à un utilisateur, donc non affectés), voire « en gris » (projet dont le chantier ne sera lancé qu'après location ou vente de tout ou partie à un utilisateur) ou encore en pré-commercialisation (transaction utilisateur ayant lieu plus de six mois avant la livraison d'un bâtiment) par des promoteurs spécialisés.
- Les programmes d'aménagement doivent tenir compte de contraintes environnementales fortes (création d'espaces paysagers, part importante réservée aux espaces verts, opérations de pré-verdissement, qualité de conception des bâtiments et capacité d'intégration dans l'environnement, etc.).
- Des cahiers des charges imposent aux promoteurs/constructeurs une démarche exemplaire en matière de développement durable et de qualité environnementale (aménagements paysagers, emprises de stationnement, aires de livraison, implantation du bâti sur la parcelle, couleurs de revêtement des sols, traitement des entrées de parcelles, des grilles et portails, de l'éclairage, etc.)
- Le PAE s'inscrit désormais dans une nouvelle vision du développement économique et s'accompagne de la recherche de qualité urbanistique et paysagère.

## 1.2 Les conséquences de ces changements



### Air Park Paris-Sud - Les Hauts de Wissous (91)

Opération de parc d'activités développée par Goodman, investisseur et développeur.



Copyright IAU-Idf



## 1.2.1 Un renversement de la tendance observée dans le passé

**La recherche de terrains semble moins privilégiée par les entreprises.** Ou tout du moins les demandes d'implantation pour un développement en compte propre sont significatives mais ne concernent qu'un nombre limité d'entreprises. Celles-ci recherchent de plus en plus de grandes emprises foncières. Il s'agit essentiellement, aujourd'hui, d'activités logistiques, fortes consommatrices de foncier.

À l'inverse, de nombreuses entreprises s'orientent vers des programmes d'immobilier locatifs aux vocations multiples (mixtes ou spécifiques). Il s'agit de PAE spécialisés ou non, développés par des professionnels de l'immobilier d'entreprise. Ils permettent une plus grande flexibilité, une plus grande souplesse et proposent des produits adaptés aux besoins évolutifs des entreprises (meilleure adéquation entre l'offre et la demande).

**Les transactions foncières pour le développement des PAE sont en nette progression.**

Une évolution récente est à considérer, celle de l'écoulement rapide d'importantes quantités de terrains disponibles en ZAE (transactions de plusieurs dizaines d'hectares). Ce foncier n'est pas directement cédé à des entreprises candidates à l'implantation, mais à des promoteurs constructeurs. Le volume de foncier en ZAE, cédé à des développeurs est important. On peut l'estimer certaines années à environ 30% des transactions annuelles. Ce foncier contribue à la réalisation de parc d'activités (logistique, commerciaux, d'affaires ou tertiaires, etc.). Ces opérations répondent à l'attente des entreprises.

Cette consommation rapide du stock amène aussi à un renouvellement presque immédiat du stock.

Des pans entiers de foncier sont donc cédés pour réaliser des programmes de locaux d'activités (voire bureaux). Ces opérations « sortent » de l'évaluation du stock de terrains disponibles.

On observe aujourd'hui, un certain flottement du marché des ZAE. Sur certains territoires, l'offre de foncier peut apparaître surabondante mais ne répondre que partiellement à la demande des entreprises.

Les fluctuations économiques observées ces dernières années, n'incitent pas les entreprises à opérer un développement en compte propre qui représente un investissement lourd. A l'inverse, on observe une croissance du marché des parcs d'activités où l'offre proposée (fréquemment locative) est plus ciblée, moins importante et surtout offre des avantages et des garanties aux entreprises. Les risques éventuels de désengagement d'un site semblent de fait mieux mesurés.

## 1.2.2 Le PAE est un produit d'investisseur

Le ou les propriétaires assurent la gestion de leurs actifs immobiliers, dont les taux de rentabilité diffèrent selon les types d'opérations développées.

Le portefeuille immobilier est constitué d'un ensemble d'actifs détenus par un ou plusieurs investisseurs en vue d'en tirer un revenu direct ou une plus-value. La gestion des « produits » immobiliers (équivalent à un capital financier) est déterminante afin de conserver une valeur constante ou en progression sur le marché de l'immobilier d'entreprise (bureaux, commerces, locaux industriels, entrepôts...).

Les nouvelles opérations d'urbanisme intègre des concepts de développement durable qui ont pour conséquence d'amener à l'émergence de PAE de meilleure conception.

Les espaces dédiés à l'activité économique nécessitent une maîtrise qualitative que les exigences environnementales ont introduit depuis quelques années.

### **Remarque :**

*Attention, la notion de parcs d'activités se généralise. Elle est utilisée pour désigner des ZAE de nouvelle génération mais aussi des ZAE anciennes suite à des requalifications, et surtout à des restructurations.*

*Ces dernières années, de nombreuses ZAE ont été « baptisées » parc d'activités dans un but purement promotionnel. Il s'agit en fait de ZAE mixtes classiques.*

## 2 Une évolution du contenu des zones d'activités

Le parc régional des zones d'activités, complexe, est caractérisé par la diversité des structures d'accueil pour entreprises, de générations différentes, sur lesquelles peut s'exercer un renouvellement des activités : il concerne d'une part des zones industrielles anciennes (< à 1970) dont des zones de fait, et d'autre part des zones d'activités de génération plus récente (années 70, voire 80). Ce phénomène est diversement ressenti selon les secteurs géographiques. Il s'observe en premier lieu sur les sites industriels de la zone agglomérée mais intéresse également des secteurs beaucoup plus éloignés.

Jusqu'à présent, un renouvellement ponctuel des activités localisées principalement en première couronne a été permis en raison de l'existence de nombreuses friches industrielles.

Cependant, celles-ci ont fortement diminué dans l'espace urbain. Aussi, se tourne-t-on depuis peu vers la **transformation partielle ou totale de certaines zones industrielles** plus ou moins bien structurées, mal intégrées dans le tissu urbain ou sous pression foncière. Ainsi, le phénomène de réaffectation jusqu'alors spécifique aux friches industrielles, s'est transposé à celui des zones industrielles mal adaptées.

La nécessité d'engager de telles opérations sur certaines zones résulte de plusieurs facteurs :

- de la mutation des structures de l'appareil productif et de l'apparition de nouvelles filières de production répondant à d'autres exigences ;
- de l'inadaptation des produits immobiliers à la demande actuelle ;
- de l'existence de terrains et bâtiments vacants au sein même de certaines zones industrielles ;
- de la volonté d'améliorer l'image de marque de certains sites industriels ;
- de l'opportunité pour les communes de réaliser sur certaines zones mal intégrées au tissu urbain environnant, des opérations d'urbanisme (potentiel foncier et bâti considérable) ;
- de l'absence de dynamisme, spécifique à certaines zones industrielles en régression, ou encore des zones d'activités mal structurées ;
- du maintien souhaité en première couronne d'un tissu industriel « renouvelé », menacé par la pression foncière.

Notons que la proche couronne est très tendue par la pression foncière et par le projet du Grand Paris Express. Ceci conduit à la volonté d'utiliser les ZI/ZAE comme lieux de redéveloppement résidentiel.

Par conséquent, le renouvellement du parc des zones d'activités, s'effectue soit par une mutation complète ou progressive des sites industriels anciens, soit par une adaptation des zones d'activités de génération récente.

### 2.1 La mutation du tissu industriel ancien

Celle-ci s'opère de deux façons : soit par un changement d'affectation des sols nécessaire à la réalisation d'opérations diverses (logements, équipements, ...) ; soit par une reconversion d'une partie du site pour le développement de programmes de bureaux et/ou de locaux d'activités en blanc ou affectés.

#### 2.1.1 Par une transformation radicale des sites industriels

De telles mutations s'observent actuellement, et continueront à se développer dans les années à venir, sur les communes proches de Paris. C'est le cas notamment de la plaine Saint-Denis (sur les communes de Saint Denis, Saint Ouen, Aubervilliers) lieu de vaste concentration d'établissements industriels sur lequel se sont réalisées des opérations de locaux d'activités en blanc ainsi que des bureaux.

Les diverses opérations engagées ont déjà contribué à la revalorisation de ce territoire.

De même à Gennevilliers, Ivry-sur-Seine, Vitry-sur-Seine, existe une reconquête des sites délaissés au sein des zones industrielles, mais il s'agit là pour l'instant d'opérations ponctuelles et de moins grande envergure que dans la Plaine Saint-Denis.

Sur la commune de Montreuil, l'existence d'un tissu industriel diffus et disparate, inséré dans un contexte urbain dense, a permis dans le temps, la réalisation d'un certain nombre d'opérations : pôle commercial, logement, installation socio-culturelles, hôtel industriel par le développement de Centres d'Activités de Pointe (CAP créés principalement entre 1983 et 1993). Mais le cas de Montreuil est particulier étant donné que la partie industrielle ne s'inscrit pas véritablement dans le cadre d'une zone industrielle structurée.

*A noter la réalisation du bâtiment industriel Mozinor (Montreuil Zone Industrielle Nord) qui est une « usine » verticale conçue et réalisée au début des années 1970 (projet précurseur - 1<sup>ère</sup> forme de densification d'un site d'activités).*

Ainsi, le retour en site urbain de certaines activités industrielles et artisanales, ou tertiaires va engendrer une nouvelle approche de l'insertion économique en ville. Ou encore, cette dernière, valorisée par d'importants projets réalisés ou à réaliser (grands équipements, amélioration de la qualité urbaine, développement des loisirs, des transports...) constituant des supports urbains nécessaires, pourra favoriser l'implantation économique et industrielle.

## 2.1.2 Par une restructuration des zones industrielles

Il n'y a pas là changement d'affectation des sols, mais un renouvellement des activités sur un espace qui conforte sa vocation première de zones d'activités. Les restructurations s'inscrivent dans le cadre de politiques d'aménagement local et revêtent plusieurs aspects :

### 2.1.2.1 Restructuration partielle ou progressive

L'existence de zones industrielles de fait, en première et deuxième couronne, incite aujourd'hui de nombreuses communes à s'engager dans des opérations de restructuration. Il y a là, de la part de certaines communes, la volonté de réutiliser un espace industriel ancien, généralement mal adapté aux besoins actuels des entreprises.

Le but recherché par de telles opérations est d'organiser autour d'un pôle fédérateur généralement localisé au sein d'un espace industriel ancien, le développement d'une zone d'activités restructurée. De cette manière, il s'exerce d'une part une mutation progressive des activités d'un site, et d'autre part une réorganisation nécessaire et générale de la zone créant un effet dynamique auprès des entreprises.

À partir d'opérations de restructuration interne de ZAE se met en place un développement global plus harmonieux, pouvant trouver un prolongement dans le tissu urbain environnant. La mutation des zones industrielles est donc un facteur stimulant de l'aménagement local.

À noter cependant que si de telles opérations permettent l'implantation d'activités performantes, ayant un effet d'entraînement sur le tissu économique local, elles contribuent également au départ progressif des activités traditionnelles présentes sur le site.

### 2.1.2.2 Restructuration globale

Parmi les projets de restructuration de zones industrielles anciennes, certains portent sur des superficies importantes. Sur la plupart de ces sites, des études ont été entreprises, afin de définir au mieux les conditions de développement des secteurs, de reconsidérer la présence d'activités implantées sans autorisation sur des ZI de fait, d'organiser au mieux l'aménagement d'une future zone d'activités.

Par conséquent, les cas de restructurations sont nombreux et concernent non seulement les zones industrielles de la première couronne mais également celles de la deuxième couronne. De telles opportunités foncières permettent la programmation d'opérations d'aménagement et une plus grande mixité des fonctions.

L'existence d'un parc ancien de zones industrielles, constitue donc un potentiel non négligeable à prendre en compte dans le développement futur des zones d'activités. Celles-ci devraient constituer à terme des réserves foncières importantes contribuant au renouvellement des activités. De plus, celles-ci, bénéficiant généralement d'une localisation exceptionnelle, pourraient renforcer à terme, l'attraction exercée par ces sites sur les entreprises.

Soulignons enfin que si dans les années 60, puis les années 70/80, les mouvements d'établissements ont surtout concerné des établissements isolés, déplacés en raison des programmes de rénovation urbaine puis du départ volontaire des activités (enclavement des sites, locaux mal adaptés, mauvaise desserte...), depuis on assiste à des mouvements d'établissement implantés sur des zones industrielles anciennes, généralement peu structurées. Le départ de certains d'entre eux n'a pas toujours fait l'objet d'un remplacement, d'où l'existence de friches industrielles au sein de ces zones.

## **2.2 L'adaptation du parc récent des zones d'activités**

Les activités présentes dans les ZAE ont tendance à évoluer en raison de l'émergence de nouvelles structures « industrielles » se substituant progressivement aux activités plus traditionnelles.

Cette évolution est soulignée par les politiques commerciales mises en place (sélection d'entreprises) ou par les politiques d'aménagement locales (amélioration de l'image de marque des ZAE).

### **2.2.1 Dans le cadre d'actions commerciales directes**

Dans les zones d'activités dont la commercialisation est terminée, les commercialisateurs, en liaison avec les communes peuvent effectuer une sélection des entreprises sans modification de l'organisation générale de la ZAE, et ainsi permettre une évolution constante du contenu des zones d'activités, ceci par le biais des turn-over.

Le cas particulier de la zone industrialo-portuaire de Gennevilliers où Port de Paris, aménageur et commercialisateur, intervient directement sur la zone par un recyclage des activités. Le système de location des terrains et des bâtiments limite l'implantation définitive d'une entreprise et permet par un non renouvellement de bail, de réutiliser les bâtiments délaissés après le départ d'une entreprise, de les adapter, de les réhabiliter. Il y a donc progressivement une adaptation de la ZAE à la demande des entreprises : ainsi au cours des dernières décennies, cette zone a permis l'accueil d'activités de production, puis de distribution, et enfin d'activités « tertiaires » (sièges sociaux).

À noter que le système de location mis en place sur cette zone d'activités, empêche l'existence de terrains et de locaux vacants, propres à certains autres sites industriels. De plus, une meilleure gestion de la zone est assurée.

### **2.2.2 Dans le cadre d'une politique d'aménagement locale**

Afin d'inciter certaines activités à se « déplacer », des actions peuvent être envisagées par les communes, principalement sur des zones dont une partie des terrains est occupée par des activités peu génératrices d'emplois mais fortes consommatrices d'espaces telles que les commerces et les entrepôts.

En effet, le problème de la réutilisation de certaines emprises commerciales localisées au sein des zones d'activités, est un phénomène ressenti sur de nombreux sites en région d'Île-de-France. Certaines communes concernées pensent aux possibilités de « reconversion » afin de rendre plus harmonieux le développement de leur ZAE et de redynamiser un espace généralement mal adapté aux besoins actuels des entreprises [fonction d'éviction. Portions de territoires soumis à d'autres possibilités de développement (logements, équipements, commerces, services, etc.)]

## **2.3 La requalification des zones d'activités économiques**

Le souci de requalification d'une ZAE résulte de la volonté de mener des actions afin que celles-ci ne deviennent obsolètes. Des aménagements sont effectués sur les espaces publics mais il s'agit d'actions « légères » visant à améliorer la perception de la ZAE et la vie des entreprises dans la ZAE.

Elle ne répond toutefois pas aux velléités d'améliorations structurelles. Les difficultés de commercialisation d'une ZAE et la remise sur le marché de biens de seconde main, ne sont pas pour autant annihilées par de telles actions.

Elles peuvent toutefois contribuer à une relance de l'attractivité du site.

### **Requalifier une zone d'activités existante, c'est renouveler un espace fragilisé**

La simple requalification ne peut suffire à redynamiser une ZAE. Celle-ci contribue à accroître ou à renforcer l'image d'un territoire mais sans enlever les problèmes sous-jacents existants. Les dysfonctionnements d'une ZAE perdurent après la requalification.

### **La requalification n'est donc pas une solution en soi**

Elle participe à une amélioration de la ZAE et contribue à une meilleure intégration dans l'environnement. Elle ne peut pas régler toutes les contraintes et/ou freins existants apparus au cours de l'évolution d'une ZAE.

### **Les parcelles privatives ne sont pas touchées par les actions de requalification**

De telles opérations amènent à des transformations mais n'atteignent pas en profondeur les problèmes inhérents à une ZAE « vieillissante » (mauvaise desserte ; présence de friches industrielles et/ou de bâtiments vacants dont la remise sur le marché après le départ des entreprises, est rendue difficile ; obsolescence des locaux d'activités, principalement les entrepôts affectés par des contraintes de normalisation ; fragilisation de certains territoires ; dégradation de l'environnement ; manque de sécurité, etc.)

### **Des aides à la requalification peuvent être accordées au niveau des départements**

Toutefois, depuis la loi NOTRe, de nombreuses intercommunalités ont pris en charge le volet « requalification des ZAE », afin de favoriser les effets d'entraînement sur les territoires.

Les leviers de la requalification sont fonction des rôles respectifs que jouent les collectivités (communes, intercommunalités, établissements publics fonciers et d'aménagement) et les opérateurs privés (aménageurs privés, propriétaires fonciers et investisseurs en immobilier d'entreprise).

### **Objectifs de ces aides :**

- Eliminer par des travaux de requalification des éléments de vétusté ou de dysfonctionnement des ZAE et compléter l'offre de services aux entreprises dans le cadre d'un projet global qui intègre les problématiques environnementales, le traitement des friches et la gestion de la zone.
- Les travaux peuvent s'inscrire dans le cadre d'une charte de qualité. En effet, l'émergence des préoccupations de qualité environnementale et paysagère a conduit de nombreux territoires à élaborer des démarches de qualité, et plus récemment, à analyser l'impact de la création et de l'extension des ZAE en termes d'artificialisation des sols.
- Les actions menées sont diverses : mise en valeur des entrées de zones ; développement des circulations douces ; amélioration des réseaux ; remise en état de la constructibilité ; installations de fibres optiques ; traitement paysager des espaces publics, etc.

## Requalification : l'exemple de la ZAE « la vigne aux loups »

Communes de Champlan, Chilly-Mazarin, Longjumeau (91)

Requalification à forte connotation paysagère, confiée par la Communauté d'Agglomération Paris-Saclay, à « Paris Sud Aménagement » accompagnée du groupement Agence Hamelin paysagiste et Egis. Les travaux ont été menés dans le cadre d'une Charte de Qualité environnementale qui prévoit, entre autres, la limitation des nuisances. Financement du Conseil Régional à hauteur de 12% sur un total financier de 2,19 millions d'Euros TTC.

Début des travaux programmés en décembre 2012, mais réellement engagées en 2014.

**Avant** (septembre 2013)



Copyright IAU-Idf

**Après** (Octobre 2018)



Copyright IAU-Idf



# 3 Une nouvelle vision du développement des ZAE en Île-de-France

Le développement de nouvelles ZAE en Île-de-France va donc s'inscrire dans un contexte radicalement différent des années passées. **De nouvelles stratégies permettront de positionner la région Capitale sur des segments de marché valorisants.**

Plusieurs éléments sont à considérer

- **Les actions conjuguées des collectivités territoriales dans un cadre intercommunal** (Communautés de Communes et d'Agglomérations), avec des opérations de ZAE mieux ciblées et regroupées, une gestion des sites inscrite dans le cadre d'un développement durable. Les regroupements intercommunaux permettent d'une part de mieux évaluer les potentialités d'un territoire et les besoins des entreprises, et d'autre part d'organiser des ZAE mieux adaptées à la demande, en offrant des capacités de développement satisfaisantes (tout en gardant une grande maîtrise des opérations) et une politique commerciale adaptée (promotion et marketing territorial).
- **Des contraintes environnementales renforcées.**
- **La densification plutôt que l'étalement.**
- **L'accroissement des échanges** mondiaux et la nouvelle géographie des implantations industrielles, accentuant les flux de marchandises et de stockage.
- **La prise en compte d'enjeux de développement durable et de biodiversité.**
- **Une orientation vers des activités tertiaires** (dans des parcs d'activités prévus à cet effet). Rappelons que les emplois industriels connaissent une forte baisse.
- **L'obsolescence d'une partie du parc d'immobilier d'entreprise**, notamment celui des entrepôts. Certains sites localisés dans la zone agglomérée dense, font et feront l'objet de reconversion (développement de programmes de locaux d'activités et/ou de bureaux).

**Le vieillissement du parc existant** est toujours plus important en raison du rythme annuel de création des ZAE. L'obsolescence d'une partie du parc, est accentuée par l'évolution des besoins des entreprises mais aussi les objectifs de normalisation des constructions qui les composent.

L'existence de ZAE de génération « ancienne » constitue donc un potentiel non négligeable à prendre en compte dans le développement futur. Celles-ci constituent et constitueront à terme des réserves foncières importantes contribuant au renouvellement urbain.

La plupart d'entre-elles bénéficient d'une localisation exceptionnelle et pourrait permettre la création de nouvelles structures d'accueil pour entreprises. Ces opérations de renouvellement urbain permettront de corriger (ou atténuer) les carences d'un urbanisme « industriel » mal maîtrisé.

À l'avenir, certaines actions s'avèreront donc nécessaires afin d'améliorer les conditions d'accueil des entreprises, en veillant à un développement qualitatif (et non plus quantitatif).

Il conviendra en effet :

- **De favoriser l'émergence de parcs d'activités d'une nouvelle génération.** L'Île-de-France doit accueillir des ZAE d'une nouvelle génération dont l'impact environnemental devra être parfaitement évalué. Cela nécessitera la création de sites s'appuyant sur des critères de qualité (bonne intégration dans l'environnement, qualité architecturale des bâtiments et de conception générale des ZAE, part importante réservée aux espaces naturels et paysagers, qualité des équipements etc.).
- **De mener en amont de telles actions** lors de la création de la ZAE afin de répondre à l'attente de certaines entreprises et renforcer l'attraction des ZAE franciliennes. Le comportement des entreprises évoluera sous l'impulsion des collectivités territoriales et des divers intervenants ayant en charge le développement des ZAE.
- **D'organiser des structures d'accueil pour entreprises spécialisées** notamment pour répondre à la demande de toutes les entreprises.





# 4 La durée de vie des zones d'activités

Entre la création et les premiers signes de « dysfonctionnement » d'une ZAE, il s'écoule près de 50 ans.

## 4.1 Les principales étapes d'évolution d'une ZAE s'étalent sur 40/50 ans

Elles se caractérisent schématiquement par :

- **Un seuil de progression**, de montée en puissance 20 ans en moyenne  
Cette période correspond au démarrage de la ZAE, à la phase « active » d'aménagement et de commercialisation de l'opération. Elle est caractérisée par la présence d'interlocuteurs chargés du projet, et généralement par l'implication forte des communes.  
  
L'attractivité se mesure à la capacité de répondre à l'attente des entreprises. La présence de zones concurrentielles plus ou moins proches peut avoir un impact sur l'intensité commerciale.  
  
Soulignons à ce titre que rares sont les cas de ZAE où des études de faisabilité sont réalisées afin d'apprécier la nature de la demande et de rechercher la meilleure adéquation entre l'offre proposée et la demande exprimée. Cette situation peut alors se caractériser par l'absence de transactions durant de longue période, et se traduire par l'existence de ZAE « éternellement » en cours de commercialisation, jamais achevées, subissant des dégradations dans le temps. Les opérations développées en régie directe sont essentiellement concernées. Elles sont nombreuses en Île-de-France.
- **Un seuil de stagnation** 10/15 ans  
La ZAE a atteint sa maturité. Elle arrive en phase finale de commercialisation.  
  
Toutefois, de nombreuses opérations peuvent avoir des difficultés à commercialiser les derniers lots ou encore disposer d'importantes quantités de terrains qui ne trouvent pas preneurs (en raison de l'absence d'évaluation de la demande réelle des entreprises, préalablement à la réalisation de la ZAE). Cette situation s'accompagne souvent d'une détérioration progressive des sites concernés.
- **Un seuil de déclin** 10/15 ans et plus  
Les premiers signes de dysfonctionnement sont généralement liés à l'absence de gestion de la ZAE. En effet, lorsque les terrains sont totalement commercialisés, la mission de l'aménageur s'achève. La gestion des espaces publics revient en règle générale aux EPCI (cf. *infra loi NOTRe*), tandis que les parcelles privatives (détenues par les entreprises) évoluent au gré du temps.

De nombreux turn-over peuvent s'opérer dans le temps, et la vétusté voir l'obsolescence du parc immobilier peut s'avérer irrémédiable si aucune action n'est engagée.

Les turn-over s'accompagnent de la remise sur le marché de bâtiments de 2<sup>de</sup> main. Différents commercialisateurs peuvent alors entrer en jeu. Le risque de non-respect du cahier des charges initialement élaborés et des vocations préalablement définies, est possible et peut amener à accentuer le déclin de la ZAE.

Par ailleurs, la présence possible d'offre concurrentielle plus récente, organisée à proximité, mieux adaptée à la demande, peut freiner la croissance des zones plus « anciennes ».

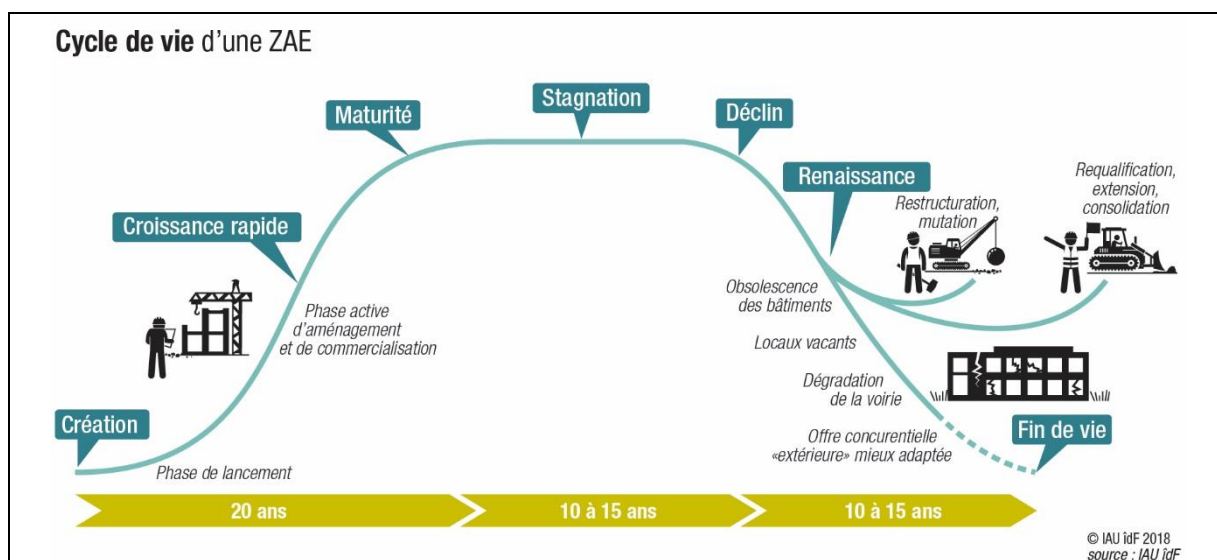
La présence de locaux ou immeubles vacants, de friches industrielles, de dégradations diverses, peut impacter l'avenir d'une ZAE. Seules des actions de restructuration, de reconversion peuvent permettre une renaissance de la ZAE. Celles-ci peuvent permettre de redynamiser une opération et entraîner sa régénération.

Son extension ou sa requalification, peuvent également conduire à une amélioration progressive de la ZAE.

## 4.2 Plusieurs niveaux d'actions sont à considérer

Une part significative des ZAE/ZI franciliennes est de génération ancienne. Certaines d'entre-elles arrivent en fin de cycle. Elles représentent plus d'une centaine de zones d'activités (*les ZAE non datées n'étant pas prises en compte*).

Il apparaît toutefois qu'au cours des prochaines années un nombre important de ZAE sera directement concerné par de telles évolutions.



Les zones d'activités connaissent des cycles de vie différents, comportant schématiquement plusieurs stades de développement allant de la **création** (correspondant à la phase de lancement) à une période de **croissance** (période d'expansion plus ou moins longue selon les types d'opérations, leur superficie et leur génération), suivi d'une phase de **maturité** (stabilisation des transactions) puis de **stagnation** avant d'observer un **déclin** dont les effets peuvent se traduire de deux manières :

- Soit un ralentissement momentané de l'activité de la zone, suivi presque immédiatement d'un mouvement de relance de l'opération se traduisant par une « **renaissance** » de la ZAE (en distinguant une phase de transformation lourde de type **régénération**, ou une phase de transformation partielle ou totale de type **requalification**).
- Soit par une **fin de vie** programmée de la ZAE, qui entre dans une phase de déshérence, tout en constituant un potentiel de recyclage pour de nouvelles opérations d'urbanisme. Toutefois, l'intérêt d'une telle démarche est dépendant d'un certain nombre de facteurs tels que la taille, la vocation, la localisation de la ZAE, etc.

**Par conséquent :**

**Dans le cas d'une « renaissance » de la zone** plusieurs évolutions sont possibles.

Ce développement s'opère à cinq niveaux :

Soit par la « **régénération** » de la ZAE

Trois types de régénérations :

- **Restructuration** sans changement d'affectation des sols et sans densification (bâties et emplois),
- **Mutation** avec changement d'affectation des sols, partiel ou total,
- **Mutation** avec maintien de l'activité (changement de vocation) et densification.

Soit par une « **consolidation** » temporaire de l'attractivité de la ZAE par le biais d'actions menées au niveau local

Deux actions possibles :

- **Requalification** et « modernisation » des équipements de la zone / Gestion durable de la ZAE,
- **Extension de la ZAE** (développement profitable ou non à la ZAE).

### Dans le cas d'une fin prévisible ou programmée de la ZAE

Il s'agit là de zones en déshérence, de zones hors marché, déficiente. Aucune reconversion n'est possible ou n'est envisagée. Les ZAE peuvent : - contenir des friches industrielles, des locaux inoccupés (obsolescence des locaux d'activités hors normes) ; - avoir un taux de turn-over élevé sachant que ces mouvements concernent surtout de départs, les entreprises candidates à une implantation étant inexistantes ; - se caractériser par l'absence d'aménageurs (*aucune gestion des ZAE durant de longues périodes*) ; - ne pas faire l'objet de projets (*mutation, reconversion*), etc.

À noter que dans certaines ZAE, l'incapacité des propriétaires à s'entendre alimente un cercle vicieux de fragilisation de la zone qui perd ainsi de son attractivité.

De même, la non remise sur le marché de bâtiments désaffectés, sur du long terme, participe à une dégradation progressive de l'environnement. Il peut s'agir là d'une rétention foncière de la part des propriétaires dans le but de tirer de leurs biens, à terme, un bénéfice spéculatif.

Il s'agit aussi parfois de négligence de la part des entreprises. Phénomène observé dans les zones de bas ou moyen de gamme.

Les ZAE concernées sont nombreuses en Île-de-France, généralement de génération ancienne. Certaines d'entre-elles peuvent être encore en cours de commercialisation et se caractériser par l'absence de demande de la part des entreprises. D'autres font l'objet d'une remise sur le marché de locaux laissés vacants après le départ d'entreprises. Ces locaux de seconde main peuvent être rénovés, en très bon état ou en état d'usage (locaux peu performants), mais ils sont le plus fréquemment à rénover (locaux nécessitant des travaux de rénovation) ou à réhabiliter (locaux hors normes).

### Deux types de progression sont donc possibles :

- **Une évolution non souhaitable**, mais la plus fréquente avec des variantes allant de l'obsolescence des produits immobiliers à la déficience structurelle (inadéquation entre l'offre et la demande résultant de l'importance des turn-over des entreprises).

Il s'agit là de ZI/ZAE de génération ancienne, dont la commercialisation est terminée depuis de nombreuses années mais qui peuvent être amenées à répondre à la demande de certaines entreprises compte tenu de la présence de locaux vacants remis sur le marché, marché de seconde main (actifs immobiliers livrés depuis plusieurs années, voire décennies) proposant des prix attractifs.

Les nombreux mouvements d'arrivées et de départs peuvent aussi avoir pour conséquence de changer la vocation initiale d'une ZAE bien que celle-ci soit « soumise » à un cahier des charges « établi » de longue date, dans un passé lointain. Les conséquences de ces évolutions sont néfastes sur le devenir des ZAE.

**Certaines ZAE peuvent se trouver hors marché** et il est difficile de les « réintégrer » compte tenu de l'ampleur du décalage existant entre les attentes des entreprises et la réalité, l'image que renvoie la ZAE concernée.

A l'inverse, certaines d'entre-elles peuvent continuer d'attirer des entreprises sur des segments d'activités à faible valeur ajoutée.

- **Une évolution souhaitable**. Des actions de redynamisation sont engagées. Elles visent à repositionner la ZAE sur le marché local et/ou régional, à en faire une valeur sûre, sur laquelle les entreprises vont investir. Cette évolution est profitable pour tous. Elle s'inscrit dans un mouvement de restructuration et peut inciter à la densification. Les ZAE efficaces peuvent alors concourir à une réussite commerciale. Les zones remises sur le marché auront un rayon d'action accru pour plusieurs années. Ces ZAE sont nombreuses dans le tissu urbain de la zone dense.

Les actions menées sont multiples. En effet, il peut s'agir de : résorption de friches, régénération, renouvellement, réhabilitation, redynamisation, restructuration, réhabilitation, reconversion, rénovation des espaces économiques.

# 5 La densification des zones d'activités

## La densité est au cœur des enjeux urbains

Celle-ci revêt des formes très différentes qui dépendent de la vocation initiale des sites, de leur localisation ou encore de la réglementation en vigueur. La densité est rendue nécessaire par la rareté du foncier en zone urbaine dense et par la volonté de freiner la consommation foncière dans les zones périphériques (protection des espaces agricoles et lutte contre l'étalement).

Les sites d'activités de génération ancienne, en particulier, ont constitué depuis plusieurs décennies les réserves foncières adéquates, permettant la réalisation d'opérations d'urbanisme majeures dans les grandes agglomérations. Ces reconquêtes ont accompagné la tertiarisation de l'économie et plus globalement le phénomène de métropolisation. De même, des projets plus récents venant en extension ont participé à la densification.

Dans ce contexte, la gestion de la densité est une nécessité pour économiser le foncier sur le territoire tout en maintenant les entreprises. Ceci passe par une optimisation du fonctionnement des ZAE, et plus globalement de l'ensemble des sites accueillant des activités économiques (entrepôts, commerces, artisanat, etc.).

## La question foncière reste un préalable à la mise en œuvre des projets urbains

L'utilisation du foncier est un point essentiel sur lequel les expériences menées dans d'autres régions métropolitaines internationales sont riches d'enseignements car les densités observées sont souvent plus fortes qu'en France. Rappelons que les législations en matière d'urbanisme et les pratiques diffèrent selon les pays. Certains sont devenus de véritables laboratoires d'idées où s'expriment créativité et innovation dans tous les domaines de l'urbanisme.

Ces expériences montrent que le foncier potentiellement disponible peut se trouver là où on ne l'imagine pas. Les formes architecturales contribuent aussi à réduire l'utilisation du foncier. Les références sont multiples : dans l'urbanisme tridimensionnel (en sous-terrain, spatial vertical et horizontal, y compris les développements en terrasse ou sur les toits) ; par l'aménagement d'infrastructures existantes ou délaissées (piles de pont, arches, rocade...) ; par l'extension du bâti ancien en zone urbaine dense ou en milieu rural (réutilisation de corps de ferme, de bâtiments historiques...) ; par la mutabilité et la réversibilité des constructions ; par la tertiarisation de zones d'activités dans les zones périphériques ou péri-urbaines.

## Le contexte actuel

Après une phase de forte consommation de l'espace francilien pour le développement des ZAE, la gestion de l'espace économique s'impose comme un des éléments essentiels de l'aménagement régional. La densification est une nécessité pour freiner la consommation foncière tout en facilitant le développement des entreprises, même si les exemples franciliens sont peu nombreux, à l'heure actuelle. Les possibilités d'actions s'avèrent pourtant multiples (requalification, restructuration, mutation avec ou sans changement d'affectation des sols, etc.).

## 5.1 Quelle situation observe-t-on en Île-de-France ?

La situation francilienne, est le résultat de plus d'un demi-siècle de développement des ZAE et de croissance économique. La création des ZAE se poursuit encore aujourd'hui. Le nombre de ZAE de génération « ancienne » constitue un stock de foncier où le renouvellement est possible, et donc la densité.

Nous avons en région d'Île-de-France 1.422 zones d'activités de vocation et de génération différentes, dont 20 à 30% ont plus de 35 ans d'ancienneté. De nombreuses ZAE sont en phase de déclin. Le cycle de vie d'une ZAE est très court (cf. supra). Les opportunités de densification sont donc conséquentes mais sont souvent freinées par des considérations économiques ou tout simplement de fonctionnement de la zone. L'absence de gestionnaire est véritablement un handicap à la densification et plus globalement au bon développement de la ZAE.

Les espaces où se pratiquent la densification ne revêtent pas tous le même profil. Il peut s'agir de sites d'activités isolés (grandes emprises industrielles par exemple) ou de ZAE concentrant déjà des entreprises.

La densité est dépendante de la localisation (en zone urbaine centrale, zone périphérique, zone péri-urbaine) et des types des produits immobiliers (répondant à des vocations diverses).

---

### **Densification de ZAE - Trois exemples franciliens emblématiques**

Il s'agit de zones d'activités engagées dans les années 60/70, alors à dominante industrielle, commerce de gros et entreposage, développant initialement des bâtiments en rez-de-chaussée, voire R+1.

Aujourd'hui, leur vocation tertiaire est clairement affirmée.

#### **Icade Paris Orly-Rungis**

Communes d'Orly et de Rungis (94)



Copyright IAU-Idf

#### **Noveos Parc d'affaires Paris Sud-Ouest**

Communes de Clamart et du Plessis-Robinson (92)



© NOVEOS / SAIGI

## Inovel

Communes de Vélizy (78) et de Meudon-la-Forêt (92)



Copyright Objectif Grand Paris

Si l'on observe certaines zones emblématiques telles qu' « Inovel » à Vélizy (1970), le parc « Icade Paris-Orly-Rungis » (1968), « Noveos » au Plessis-Robinson (1962) ..., ainsi que des opérations d'urbanisme mixtes telles qu' « Atlantis » à Massy, « les docks » à Saint-Ouen, etc., on constate que la densification s'est accompagnée d'une mutation des sites. Ces zones d'activités, à l'origine généralistes, sont devenues des pôles tertiaires (bureaux), voire de R&D.

40/50 ans se sont écoulés depuis leur création, et la régénération de ces sites est toujours en cours. Cette évolution s'est accompagnée : d'un changement de vocation, d'une densification (hauteur des bâtiments autorisée dans les PLU), d'un accroissement du nombre d'emplois créés, et de la prise en compte de nouvelles contraintes environnementales... auxquels s'ajoutent la concrétisation de projets d'infrastructures de transport (routes, autoroutes, voies rapides, gares, transports en commun, etc.) modernes et/ou améliorés, accompagnés de la présence possible de logements.

Ces mutations sont portées par des investisseurs cherchant à revaloriser leurs actifs immobiliers.

- Certaines opérations, en cours ou projetées, ont la particularité d'offrir plus de compacité. C'est le cas d'Aérolians à Tremblay-en-France (93), du projet du Campus Urbain Paris Saclay (91) portés par l'EPA-PS, etc.
- L'évolution des grandes ZAE se traduit par des mutations inévitables dans le temps. Les vraies questions se portent sur les zones d'activités de taille intermédiaire (entre 10 et 40 ha), et les ZAE de petite taille. Soulignons qu'il existe 730 ZAE de moins de 10 ha, et 460 ZAE d'une superficie comprise entre 10 et 40 ha C'est au total les 4/5 des ZAE.
- La génération des ZAE est à considérer ainsi que la vocation, la localisation, le degré d'obsolescence des bâtiments, etc.
- Les excès de consommation d'espace pour les activités économiques ont été significatifs. Toutefois, les opérations récentes d'immobilier d'entreprise à Paris et en première couronne, participent plus à la densification, et ce depuis de nombreuses années.
- A l'inverse, les développements en grande couronne, ont plus concouru à l'étalement urbain, en sachant que cet espace géographique couvre 90% du marché francilien des ZAE, et que le développement de programmes d'immobilier d'entreprise (locaux d'activités et bureaux) est encore peu marqué, voire inexistant sur certaines portions du territoire francilien.



## 5.2 La densification des ZAE est un mouvement à amplifier

**Les zones d'activités de génération ancienne constituent des réserves foncières.**

Elles pourront, à l'avenir, permettre la réalisation d'opérations d'urbanisme.

La gestion de la densité est une nécessité pour économiser le foncier sur le territoire, tout en maintenant les entreprises et les emplois que celles-ci génèrent.

Ceci passe par une optimisation du fonctionnement des ZAE et plus globalement de l'ensemble des sites accueillant des activités économiques (logistiques, commerciales, artisanales, etc.).

On peut caractériser la densité économique par la création et la réalisation d'opérations d'urbanisme dont le volume de construction est élevé (extension et développement à la verticale, avec une faible consommation foncière, une occupation des sols élevée).

**La densification s'inscrit dans un processus normal de renouvellement urbain qui s'opère par :**

- **La mutation de sites industriels en déshérence** (friches bâties et/ou foncières) entraînant la réalisation d'opérations d'immobilier d'entreprise (locaux d'activités mixtes, bureaux) ;
- **Un changement d'affectation des sols destinés jadis à des ZI** se traduisant par la réalisation d'autres opérations d'urbanisme (logements, équipements ...).

**Cette évolution correspond à une vision nouvelle du développement.**

Elle a pour objectifs :

- De diminuer la consommation de foncier dans les années à venir,
- De gagner plus d'emplois par une meilleure gestion de l'espace (*densifier certains territoires en profitant de moyens de transports performants*). La densification des espaces d'activités aura pour objectifs d'accroître le nombre d'emplois, en développant des programmes d'immobilier d'entreprise plus denses (verticalité),
- Rappelons que les ZAE détiennent en moyenne **50 emplois/ha**, les PAL (parcs d'activités logistiques), fort consommateur de foncier, ayant une densité généralement plus faible.
- D'accentuer la reconquête des zones d'activités (*et de moins en moins des friches industrielles*),
- De répondre à l'attente des entreprises dont les évolutions sont rapides.

## 5.3 Les éléments du SDRIF

Le Schéma Directeur de la Région d'Île-de-France (SDRIF), définit des secteurs à fort potentiel de densification.

Il souligne, en **matière d'activité et d'emploi**, que « la densification de l'existant est à privilégier par rapport à des extensions nouvelles. La localisation de nouvelles zones d'activités, notamment logistiques, doit privilégier les sites bénéficiant d'une desserte multimodale. Les nouvelles ZAE doivent minimiser la consommation d'espaces agricoles, boisés et naturels ainsi que leur impact environnemental et paysager.

Les projets urbains doivent intégrer des locaux d'activités de proximité aptes à recevoir les entreprises artisanales et de services, PME-PMI, accessibles et n'induisant pas de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat. La vocation activités, notamment industrielles, de certaines grandes entreprises doit être privilégiée, notamment en améliorant leur accessibilité et en les modernisant pour en faire des parcs de qualité, attractifs.

Sont notamment concernées les anciennes zones industrielles ou les sites d'activités dont la localisation, à environ 10 km du centre de Paris et proche de l'A86, en fait des sites stratégiques pour le maintien d'un tissu de PME-PMI dans l'agglomération ».

Le SDRIF doit réussir à combiner deux objectifs :

- Celui de contenir **globalement** l'offre foncière pour les activités sachant que trop de foncier tue la densité et n'incite pas à optimiser/réinvestir les emprises anciennes décaties et sous-occupées, ou revenant sur le marché ;
- Celui de préserver **ponctuellement** des sites stratégiques pour des activités encombrantes et peu solvables mais vitales au fonctionnement métropolitain.

## 5.4 Quelles politiques d'accompagnement ?

### Actions incitatives et réglementaires

Il est évident que les dispositions du SDRIF ne suffiront pas à atteindre des objectifs significatifs en matière de densification si elles ne sont pas accompagnées d'actions incitatives, qu'il s'agisse de mesures financières, de leviers tel que l'agrément, et du relais dans les PLU via le VSD. Dans ce cas, l'article 28 de la loi de finances rectificative pour 2010 refond la fiscalité de l'urbanisme et crée le versement pour sous-densité (VSD). Le VSD est un dispositif fiscal qui permettrait aux communes qui le souhaitent, de taxer une sous-utilisation du potentiel foncier dans les zones urbaines et à urbaniser des PLU.

### La question de gestion des ZAE est aussi cruciale

La plupart des ZAE ne sont plus dotées de structures de gestion lorsqu'elles arrivent en phase finale de commercialisation. On peut toutefois s'appuyer sur des structures existantes : Etablissement Public d'Aménagement (EPA), Société d'Economie Mixte (SEM locale ou départementale), structures intercommunales (communautés de communes, d'agglomérations).

On peut agir sur les ZAE développées en régie directe ou gérées par un établissement public (EPA des villes nouvelles, Grand Paris Aménagement, Ports de Paris, etc.) ou une société de droit privé (Aéroports de Paris).

De même, les promoteurs/constructeurs (secteur privé) participent à la gestion de leurs parcs d'activités, qu'il s'agisse d'opérations récentes ou plus anciennes comme le parc « Icade Paris Orly Rungis ».

### Mixité des fonctions, mixité sociale et densification

La densification de l'existant est à l'ordre du jour. Elle peut notamment s'opérer par la reconversion de zones d'activités anciennes. La mixité des fonctions et la mixité sociale (au détriment des grandes zones pavillonnaires, des grandes zones tertiaires, commerciales) supposent d'élargir les types d'occupation autorisés dans les règlements de zone.

Dans les PLU, l'intention de mixité urbaine est très souvent annoncée. Toutefois, les exemples d'orientations d'aménagement qu'ils contiennent parfois montrent que les communes limitent souvent leur exigence à la juxtaposition d'ensembles monofonctionnels (un ensemble de logements et une zone d'activités ou un équipement). Les effets de la désindustrialisation de vastes portions de territoire, par le passé, peuvent avoir fait perdre une partie de leur mixité. La séparation des fonctions a été longtemps recherchée soit pour limiter les nuisances de certaines activités (pollutions, bruit, etc.), soit pour garantir une certaine efficacité dans la réalisation des missions (se doter d'emprises vastes, s'extraire des difficultés de circulation, assurer l'effet vitrine pour des enseignes en quête de prestige, etc.).

Toutefois, aujourd'hui, la réutilisation des espaces industriels semble s'inscrire dans le cadre d'une plus grande mixité des fonctions, et surtout d'une recherche de densification. Mais, cette évolution concerne essentiellement la réalisation de programmes tertiaires, accompagnés d'opérations de logements (création de nouveaux quartiers dans un esprit de développement durable).

## 5.5 Les questions qui se posent

Il s'agit tout d'abord de bien distinguer :

- **Quels types de densité** : densification et mutation ; densification et diversification ; densification et mixité.
- **Quel est l'objectif recherché** : s'agit-il d'intensifier le développement économique et donc le nombre d'entreprises et l'emploi, ou bien l'occupation bâtie et les formes urbaines ?
- **La densité d'emplois** (évaluation dans les ZAE en termes d'emplois/ha) : on distingue la **densité brute d'emploi** intégrant toute la surface de la zone, et la **densité nette d'emploi** en ne prenant en compte que les surfaces dédiées à l'activité et à ses annexes<sup>1</sup>.
- **La densité d'établissements/ha<sup>2</sup>**.
- **La densité du bâti** (évaluation du nombre de m<sup>2</sup> bâtis : surface de plancher). Comparaison selon un modèle de développement horizontal ou vertical : nouveaux développements en utilisant les « délaissés », en restructurant l'espace, en créant des bâtiments plus élevés...

## 5.6 Plusieurs facteurs explicitent

Une densification dépendante de plusieurs éléments :

- De la localisation des ZAE (zones urbaines denses, zones périphériques, zones rurales excentrées). La densité n'est pas la même selon le territoire concerné (grande métropole, ville secondaire, village, bourg ; agglomération dense, peu dense, périphérie, zone rurale),
- Du positionnement de l'offre immobilière en zone dense ou péri-urbaine avec la question de secteurs à « sanctuariser »,
- Des conditions de desserte routière et TC avec l'accessibilité par rabattement aux stations de TC et notamment à celles du GPE,
- Des aires de recrutement proches, réfléchir en termes de masses d'emploi polarisé,
- De la génération des ZAE et mobilisation rapide du foncier. L'action foncière comme outil de redéveloppement économique et densification urbaine.

### Densifier selon les activités, les vocations

Les densités peuvent être différentes selon la vocation d'un site (logistique, commerce, tertiaire, industriel, artisanal, etc.).

La densification ne peut pas se concevoir de la même manière selon l'activité dominante dans la zone ou selon la diversification attendue. C'est notamment le cas pour : la logistique (en distinguant à minima les activités de stockage, de messagerie, de distribution urbaine qui ne se prêtent pas toutes à densification) ; les activités de technologie ; les activités industrielles / PME-PMI ; les activités commerciales ; les espaces mixtes.

### Faut-il densifier tout ou partie des zones ?

L'examen attentif de ZAE existantes conduit à différencier les espaces au sein des zones elles-mêmes. Des critères d'accessibilité, mais aussi de situation (en façade urbaine, fluviale, etc.), de types d'activités...peuvent entrer en ligne de compte.

Des corridors (ou couloirs) de densité le long des voies ferrées, des grands axes de communication, des nœuds autoroutiers (position de carrefour) peuvent être privilégiés.

### Densification de sites et emprises industriels hors ZAE

De grandes emprises sont appelées à revenir sur le marché du fait de cessations d'activités et doivent être incluses dans le foncier à densifier.

---

<sup>1</sup> Cf. « Pour une densification des zones d'activités ». V. Fouchier. *Etudes foncières* n° 57, décembre 1992.

<sup>2</sup> Critère retenu dans le Rapport « Parcs et zones d'activités économiques, des défis à relever pour la métropole parisienne, 16 propositions de la CCIP pour un nouveau modèle ». A. Barilleau avec la collaboration de C. Debost-Damas. CCIP.

## Densité et marché

Faire de la densité en immobilier d'entreprise, présente le risque d'évoluer vers du tout bureau selon le positionnement dans la région. Or, le maintien d'activités diversifiées est un objectif à rechercher en zone agglomérée.

### Une notion de densité diversement perçue selon les types d'opérations

Les ZAE nouvelle génération ne sont pas très denses. Bien au contraire, celles-ci sont fortes consommatrices d'espace, mais elles réservent une part significative de leur foncier, au maintien ou à la création des espaces verts et boisés, aux continuités paysagères, etc.

### Les densités peuvent être différentes selon les pays, voire les régions

En Grande-Bretagne, les parcs d'activités sont généralement plus denses qu'en France. Il propose fréquemment des opérations d'immobiliers mixtes (alliant locaux d'activités et bureaux). Par contre, d'importantes quantités de foncier sont affectées au développement d'espaces verts, boisés, d'étangs et de zones de détente.

Ils sont généralement denses et ouverts, accessibles au public. Ils sont parfois des lieux d'animation pendant le week-end (jogging, cyclisme, promenade, pêche, etc.). Ce sont des lieux de vie, que les individus s'approprient.

## 5.7 Les évolutions à venir confirmeront deux tendances

### La tertiarisation des ZAE

Ce n'est pas un phénomène récent. Mais, ce mouvement s'accélère.

Elle se traduit à la fois par la création de PAE nouvelle génération, et elle s'inscrit aussi, de plus en plus, dans un processus normal de renouvellement urbain [phénomène de mutation de sites industriels en déshérence (friches bâties et/ou foncières, zone industrielle ancienne...)].

La tertiarisation contribue à la densification des espaces d'activités.

- La hauteur autorisée des bâtiments s'accroît, après modification des PLU. Les opérations ont pour objectifs de doubler/tripler (et plus) le nombre d'emplois, en développant des programmes de bureaux denses (bâtiments passant de R+1/R+2... à R+6, après démolition).
- Les densités d'emplois/ha progressent, passant de 50 emplois/ha à 150/250 emplois/ha, et plus.

### La reconquête des ZAE « déficientes » et/ou « hors marché »

C'est l'un des **enjeux majeurs** des prochaines décennies. Il ne s'agit plus de la **reconquête de friches industrielles** mais de **zones d'activités de génération ancienne** (sites « hors marché » + obsolescence des bâtiments) dont le nombre sera significatif au cours des prochaines années. Cette situation nécessitera de s'orienter soit vers un « recyclage » systématique des ZAE concernées, soit vers leur « réactivation ».

## 5.8 Une propension à la densification liée à l'émergence d'une nouvelle génération de PAE

Les investisseurs immobiliers favorisent de plus en plus des opérations denses situées en zones périphériques où le coût du foncier est moins élevé. On observe une volonté de densifier l'espace par des formes bâties élevées (*R+2, R+3 voire R+4/R+6*) sans toutefois freiner la consommation foncière, une part significative des terrains non bâtis étant affectée au développement d'espace paysager de grande envergure.

**Les espaces d'activités réalisés sont donc à la fois économes en foncier constructible mais étendus en superficie** compte tenu des « réserves foncières » affectées aux espaces verts et boisés. La principale cause d'érosion de la biodiversité est la destruction et l'altération des espaces naturels. Il est donc nécessaire de les préserver.

Les phénomènes de périurbanisation s'accroissent et touchent certains secteurs d'activités économiques. Les facteurs tels que la mobilité, le coût de l'immobilier, le niveau de la fiscalité locale, incitent les entreprises à opter pour la périphérie éloignée et des zones non urbaines.

Les gros consommateurs d'espace (*industrie, logistique*) sortent de plus en plus de la ville et vont s'installer en *périphérie* où le terrain est moins cher. Néanmoins, ils y développent des sites plus denses et mieux accessibles.

Certains sites tertiaires se sont étendus à la périphérie ou aux abords de l'agglomération centrale parisienne, dans des communes urbaines (pôle de Massy/Orly, Saint Quentin-en-Yvelines, Grand Roissy, Marne-la-Vallée, etc.).

L'accessibilité demeure une condition primordiale d'attractivité des parcs d'activités de nouvelle génération. Dans ce domaine, il conviendra de privilégier la mise à disposition systématique de transports en commun de qualité et efficace, offrant des liaisons vers les gares.

Toutefois, la présence d'un pôle gare à proximité n'est pas un facteur indispensable au développement de parcs d'affaires périphériques.

L'organisation de parcs d'activités à dominante tertiaire demeure encore difficile à développer hors des zones centrales des agglomérations. En Île-de-France, le projet du Grand Paris Express (200 km de lignes automatiques et 68 gares) vise à modifier ces comportements avec de nombreux projets tertiaires connectés à une gare mais dans des lieux moins centraux que les grands quartiers de bureaux.

## 5.9 La densité doit être un frein à l'étalement urbain

La consommation foncière doit être la préoccupation majeure. Densifier là où il est possible de le faire.

Pour y arriver, il va s'agir d'utiliser une emprise plus élevée autorisant des constructions à la verticale, de prévoir une qualité architecturale des bâtiments réalisés et leur bonne intégration dans l'environnement.

De tels développements (industriel et/ou logistique) pourraient se faire par exemple de part et d'autre de l'86, en région d'Île-de-France. Cet axe constitue un couloir économique fort qu'il conviendrait de renforcer.

Certains tronçons sont déjà occupés par de l'activité. Ils pourraient faire l'objet de restructuration en proposant plus de densité à l'image de pôles de développement existants au Japon, en bordure des grands axes périphériques et rocares.

### Tokyo (Japon)

Bâtiments logistiques développés le long d'un axe urbain périphérique de l'agglomération



© Flickr

## 5.10 La densification doit être privilégiée par rapport aux extensions

Cela doit être un objectif à atteindre. Un principe de 2/3 de surfaces commercialisables en renouvellement pour un tiers en extension pourrait être adopté, par exemple.

Pour cela, il conviendrait d'effectuer :

- Le repérage de zones d'activités d'intérêt régional qui pourraient bénéficier d'outils financiers, d'ingénierie et fonciers pour favoriser leur densification ;
- De disposer d'outils financiers d'aide à l'aménagement de zones d'activités supérieures à 100 ha en extension afin de promouvoir des ZAE avec une taille critique suffisante pour bénéficier d'une desserte en transports en commun et de services mutualisables attractifs (restauration, hébergements, services aux salariés ..). Un soutien qui permettrait d'endiguer la tendance à l'émiettement géographique de zones d'activités de petite taille, favorisant la consommation et la fragmentation d'espaces agricoles, et la génération de flux routiers.

Autre élément : le développement effréné de ZAE de petite et moyenne taille (en superficie) pose le problème de leur future évolution. Le cycle de vie d'une ZAE est court. On peut considérer que le développement d'une ZAE atteint sa maturité au bout de 30/35 ans, période à partir de laquelle, celle-ci connaît un déclin. L'obsolescence des bâtiments, l'inadéquation entre l'offre et la demande sont autant de facteurs qui dénotent l'insuffisance d'une opération sur le marché. La mutation des sites peut alors s'avérer indispensable et s'accompagner d'une densification.

Il est évident qu'à l'avenir, de nombreuses ZAE seront confrontées à ce phénomène. Il convient d'anticiper et d'identifier les sites d'activités où de telles évolutions sont à prévoir.

**La tertiarisation de certaines ZAE se traduit par une densification des constructions.** Elle se réalise sur du long terme, ce qui suppose l'existence d'un aménageur (ou promoteur constructeur) capable d'évaluer les conditions de développement de la ZAE sur du long terme.

Il faut un gestionnaire capable de suivre l'évolution des sites d'activités.

La densité paraît plus marquée dans certains pays car la législation est parfois moins contraignante. L'accès au foncier est aussi différent.

En France, ce sont les développements en compte propre qui dominent le marché des ZAE, avec le problème récurrent de la « disparition » du gestionnaire de la zone lors de l'achèvement de la phase commerciale de la ZAE.

En Grande Bretagne, ce sont les promoteurs constructeurs qui interviennent le plus souvent. Ils participent à une gestion durable dans le temps des produits immobiliers, et contribuent à une plus grande pérennité des sites.

Le renouvellement urbain n'est pas un phénomène récent, mais les actions à mener dans les années à venir seront plus importantes compte tenu de la complexité et de la diversité des espaces actuellement affectés aux activités (et donc des opportunités et potentialités offertes), ainsi que des territoires en présence.

## 5.11 Quelques observations pour l'Île-de-France

Subséquentement à une phase de forte consommation de l'espace régional dans le développement des ZAE, une phase d'économie et de gestion de l'espace industriel doit s'imposer comme un des éléments essentiels de l'aménagement régional.

Il convient de poursuivre des actions de renouvellement urbain, actions visant à corriger (ou atténuer) les carences d'un urbanisme « industriel » mal maîtrisé.

L'urbanisation en tâche d'huile, tant décriée par les urbanistes, n'a pas faibli ces dernières décennies, et les excès de consommation d'espace ont été significatifs. C'est vrai pour les activités économiques (notamment logistiques et commerciales). Néanmoins, l'analyse du Mode d'Occupation des Sols (MOS) de 2012 montre que globalement la consommation d'espaces poursuit sa baisse. Pour la première fois depuis

30 ans, le développement urbain se fait majoritairement en recyclage. Le rythme de consommation d'espace poursuit sa baisse entamée depuis quinze ans, constat qui peut s'expliquer par la crise de construction et l'absence de réalisation récente de grande infrastructure routière ou ferrée (*cf. note rapide n°636 - Décembre 2013 - IAU Île-de-France*).

Toutefois, les opérations d'immobilier d'entreprise existantes et projetées, à Paris et en première couronne, participent plus à la densification, et ce depuis de nombreuses années. A l'inverse, les développements en grande couronne, ont plus concouru à l'étalement urbain, en sachant que cet espace géographique couvre 90% du marché francilien des ZAE, et que le développement de programmes d'immobilier d'entreprise (locaux d'activités et bureaux), participant à une nouvelle forme de densification, est encore faible, voire inexistant sur certaines portions du territoire.

Le Schéma Directeur de la région d'Île-de-France (SDRIF), document de planification stratégique qui a notamment pour objectif de maîtriser la croissance urbaine, l'utilisation de l'espace tout en garantissant son rayonnement, a beaucoup plaidé pour une densification des tissus urbains, soit en utilisant mieux l'urbain existant, soit en concevant les extensions de manière plus compacte.

La densification n'est pas à généraliser sur l'ensemble de l'Île-de-France. Elle doit être ciblée sur quelques territoires. Cette démarche pourrait s'appuyer sur les grandes zones d'activités existantes, mais aussi sur certains projets à identifier à moyen et long terme.

La densification concernerait davantage la zone agglomérée. Organiser des quartiers mixtes activités/logements homogènes, s'appuyer sur les grands axes de communication (A1, A86 par exemple) vitrine du savoir-faire « dense » mais aussi HQE. Les zones gérées par « Port de Paris » pourraient également faire l'objet d'une densification.

# 6 Renouvellement urbain et extension urbaine dans une problématique transport

La situation actuelle, en Île-de-France, est le résultat de plus d'un demi-siècle de développement des ZAE et d'expansion économique. La création des ZAE se poursuit. La problématique des transports en commun est, à de rares exceptions près, un problème récurrent, régulièrement évoqué mais rarement contrecarré. Bien entendu, la plupart des ZAE profitent des dessertes par TC, mais dans la réalité, les services proposés ne répondent qu'à une minorité de personnes, généralement contraintes à des déplacements de ce type faute de disposer de véhicules individuels, ou encore pour amoindrir les surcoûts occasionnés par l'utilisation quotidienne d'une voiture. Certains profitent également de facteurs de proximité du lieu de résidence ou d'accès en TC efficaces, voire rapide.

La grande majorité des personnes se déplace donc en voiture chaque jour, entre lieux de travail et de résidence. L'éclatement géographique des pôles d'emplois et des ZAE accentuent ce phénomène.

Plusieurs orientations sont possibles pour améliorer cette situation : d'une part, la **concentration géographique** des sites accueillant des entreprises (polarisation/concentration sur quelques territoires) ; d'autre part, la **densification des zones d'activités** afin d'accroître le nombre d'emplois, en zone urbaine dense ou en périphérie, appuyée sur des TC performants.

Parmi les recommandations :

- **Maintenir tous types d'activités dans la zone dense**, liés au fonctionnement de l'agglomération, dans une logique de développement durable, appuyés sur des infrastructures de transport performants.  
Permettre ainsi la densification, la « ré-industrialisation » et le développement logistique en zone urbaine dense.
- **Favoriser le déploiement des activités le long des axes fluviaux.**
- **Rechercher de nouvelles centralités au-delà de l'agglomération dense** (Paris Charles-de-Gaulle, Seine-Aval par exemple) ; constituer des relais aux villes nouvelles détentrices d'une grande partie de l'offre en ZAE, depuis 40/50 ans d'existence.
- **Rationaliser la création et le développement des ZAE périphériques qui devront faire l'objet d'étude de principe** conditionnant l'ouverture de ces nouveaux espaces à un principe de continuité en extensions limitées de zones existantes et à une desserte en transport de haut niveau.

Pour cela, il conviendra de :

- **Conforter les pôles économiques périphériques existants**, et accroître leur attractivité par la création de grands parcs d'activités nouvelle génération venant en extension de sites existants (remis à niveau, c'est-à-dire restructurés et requalifiés).
- **D'organiser de nouveaux espaces économiques**, lieu de « centralité » économique, appuyés sur des infrastructures de transports développées et la recherche d'une multi-modalité (accessibilité pour les salariés et organisation rationnelle des transports de marchandises).
- **Promouvoir le rôle majeur des infrastructures de transport** dans une nouvelle configuration (accessibilité, mobilité).
- **Intégrer le critère « transport » aux projets immobiliers.**
- **Organiser des pôles majeurs sur des secteurs bénéficiant d'une excellente desserte** (position de carrefour) et d'une image de marque liée au positionnement de la ZAE (porte d'entrée dans l'agglomération, effet vitrine le long des grands axes etc.) sans toutefois arriver à une situation de saturation ;
- **Veiller à l'accessibilité de tous les sites** par une organisation spatiale cohérente des ZAE et leur liaison par des infrastructures de transports dédiés.





# 7 Transfert de compétence des ZAE : la loi « NOTRe »

Les articles 64 et 66 de la loi du 7 Août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (loi « NOTRe ») ont **supprimé la notion d'intérêt communautaire** notamment **pour la compétence obligatoire « développement économique »** des communautés de communes (CC) et des communautés d'agglomération (CA), à l'exception de la politique locale du commerce et du soutien aux activités commerciales.

En application des articles L.5214-16 et L.5216-5 du code général des collectivités territoriales (CGCT), les CC et les CA exercent de plein droit, depuis le 1<sup>er</sup> Janvier 2017, **pour l'ensemble des zones d'activités** se trouvant sur leur périmètre, la compétence relative à la « création, l'aménagement, l'entretien et la gestion des zones d'activités à vocation industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire et aéroportuaire ».

La distinction, jusqu'alors possible dans les statuts, entre ZAE communales et ZAE intercommunales est supprimée.

L'intérêt communautaire est la ligne de partage des compétences globales entre les communes membres et leur EPCI. En principe, celui-ci revient à distinguer dans une compétence donnée les actions et les équipements qui continueront à **relever du niveau communal**, de ceux qui par leur étendue, leur contenu, leur objet stratégique, leur dimension financière ou leur rayonnement sur le territoire intercommunal doivent être **gérés par la communauté et donc lui être transférés**.

Sur le volet économique, l'ensemble des zones d'activités du territoire, existantes ou à venir, relève de la seule compétence de l'EPCI qui en a désormais l'exercice exclusif. Cela se traduit par un transfert des ZAE communales existantes à l'EPCI à compter du 01/01/17.

## Les ZAE concernées :

L'ensemble des ZAE se trouvant sur le périmètre des intercommunalités relève désormais de la compétence de ces dernières, y compris les zones dont l'aménagement serait terminé et sur lesquelles il n'existerait aucun projet d'extension ou de revitalisation.

## S'agissant des ZAC :

- Soit la ZAC est une zone d'activités économiques : « elle relève du niveau intercommunal depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017 » ;
- Soit la ZAC à une vocation autre qu'économique : elle relève du niveau intercommunal uniquement si elle a été définie d'intérêt communautaire au titre de la compétence « aménagement de l'espace ».

La loi a donc renforcé les compétences des CC et des CA. Elle prévoit notamment, depuis le 1<sup>er</sup> Janvier 2017, le **transfert obligatoire** de l'ensemble des zones d'activités économiques (ZAE).

## Les missions considérées :

« **Les travaux destinés à assurer la viabilité et l'équipement d'une ZA**, par exemple la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés, sont réalisés et financés par les communautés.

**Cependant, une fois ces équipements d'infrastructures créés et achevés, leur gestion et leur exploitation incombent aux personnes publiques** respectivement compétentes en la matière. Par exemple, une commune ayant conservé la compétence voirie aura en charge l'entretien de la voirie de la zone une fois celle-ci achevée par la communauté » (*source : Préfecture de Saône et Loire - Note du 20 Mai 2017*).

La commune pourrait donc, dans certains cas, avoir une compétence optionnelle pour la création, l'aménagement et l'entretien des voiries dédiées desservant une ZAE.

## 7.1 Modalités de transfert des zones d'activités

| **Source** : Association des Maires de France (AMF) - Mai 2016

Comme tout transfert de compétences, le transfert des ZAE entraîne le transfert corrélatif de l'ensemble des moyens nécessaires à l'exercice de la compétence. Il convient de distinguer deux situations : lorsque la zone est achevée ou lorsqu'elle est en cours d'aménagement ou non aménagée.

- Si la zone est achevée, le transfert ne concernera que les voiries et réseaux divers (VRD), et les équipements publics puisque les biens immobiliers auront été vendus par la commune aux opérateurs privés. Le transfert de la zone achevée n'est pas nécessaire. Lorsque la zone présente un enjeu spécifique et qu'elle est transférée, la mise à disposition des VRD et équipements existants à l'EPCI pour l'entretien et la gestion, est l'outil le plus adapté.
- Si la zone est en cours d'aménagement ou non aménagée (terrains nus), deux procédures sont utilisables **la mise à disposition** ou **la cession**. Une distinction pourra être établie entre les terrains et les VRD de la zone.

**La mise à disposition.** En cas de transfert de la zone, la mise à disposition s'appliquera principalement aux VRD et aux équipements publics. Cette mise à disposition se fait à titre gratuit et la collectivité bénéficiaire assume l'ensemble des obligations du propriétaire.

**La cession.** Lorsque l'EPCI est compétent en matière de ZAE, les biens immeubles des communes membres peuvent lui être transférées en pleine propriété, dans la mesure où ils sont nécessaires à l'exercice de cette compétence. La cession s'appliquera aux parcelles à aménager ou en cours d'aménagement, puisque celles-ci sont destinées à être revendues aux entreprises par la suite. La cession de bien du domaine public, de la commune à l'EPCI, devra alors respecter les dispositions spécifiques prévues par la loi.

**L'ensemble des ZAE du territoire**, zones existantes ou à venir, **relèvera donc de la seule compétence de l'EPCI qui en aura désormais l'exercice exclusif**. Cela va donc se traduire par un transfert des ZAE communales existantes à l'EPCI concomitamment au transfert de plein droit de l'ensemble de la compétence à compter du 1<sup>er</sup> Juillet 2017.

La loi « NOTRe » consacre l'intercommunalité dans son rôle d'autorité organisatrice du développement économique local. Les différentes catégories d'établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre (EPCI FP) voient leur compétence renforcée sur chacune des composantes du développement économique.

Les CC et CA accèdent, sur le champ juridique, à un niveau de responsabilité en la matière jusque-là plutôt réservé aux communautés urbaines et métropoles.

L'intérêt communautaire qui encadrait la compétence des CC et CA en termes de ZAE a été supprimé. Elles sont désormais, comme les communautés urbaines et les métropoles (hors la MGP) entièrement compétentes pour la création, l'aménagement, l'entretien et la gestion de toutes les zones d'activités.

## 7.2 Le cas particulier de la Métropole du Grand Paris

La MGP est composée de Paris et de 11 territoires d'au moins 300.000 habitants. Au total la Métropole rassemble la commune de Paris, les communes de la petite couronne (départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne), une commune du Val d'Oise (Argenteuil) et six communes de l'Essonne.

La loi NOTRe promulguée le 7 Août 2015, prévoit la mise en place d'un double système d'intercommunalité inédit :

- **la Métropole du Grand Paris** sous forme d'un **Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) à fiscalité propre**, qui exercera quatre compétences majeures dont le développement et l'aménagement économique (notamment création, aménagement, gestion des zones d'activités industrielles, commerciales, tertiaires, artisanales, touristiques portuaires ou aéroportuaires **d'intérêt métropolitain**).

- **les territoires** sous forme d'**Etablissements Publics Territoriaux (EPT)** qui dispose de plusieurs compétences dont trois sont partagés avec la Métropole (aménagement, développement économique, politique de l'habitat). Ces trois compétences communes entre la métropole et les territoires sont soumises à la définition de **l'intérêt métropolitain**. L'EPT est investi de l'ensemble des compétences des EPCI préexistants sur son territoire.

**L'intérêt métropolitain** revient à distinguer, dans une compétence donnée, les actions qui par leur étendue, leur contenu leur objet stratégique, leur dimension financière et leur rayonnement doivent être gérées par la MGP.

La Métropole du Grand Paris (MGP) exerce pour sa part une compétence partielle puisqu'elle est soumise à la déclaration de l'intérêt métropolitain depuis le 31 décembre 2017 en matière d'actions de développement économique et de zones d'activités. La partie de ces compétences n'ayant pas été déclarée d'intérêt métropolitain sera exercée intégralement par les Etablissements Publics Territoriaux (EPT) qui constituent la MGP. Jusqu'à fin 2017, les compétences sont exercées selon les conditions antérieures, à savoir de façon très variable selon les territoires et pourront relever soit de l'EPT (partiellement ou totalement), soit des communes (partiellement ou totalement).

À noter enfin, que toutes les zones d'activités communales doivent être transférées à la communauté. La compétence en matière de ZAE implique l'ensemble des interventions : création, aménagement, commercialisation mais également entretien, gestion et animation. La réhabilitation, la requalification ou encore la redynamisation relève également de la compétence des communautés.



# 8 Développement durable, démarche environnementale et certification HQE

Jusqu'à une date récente, les ZAE ont été réalisées sans réflexion globale (sur l'insertion dans le paysage ambiant, sur la qualité des entrées de bourgs) et sans anticipation sur leur évolution à long terme. D'où une situation catastrophique pour certaines d'entre-elles (absence d'entretien, abandon de bâtiments, émergence de friches industrielles, dégradation des voiries, etc.). L'absence de gestion durable de ces ZAE a aussi largement contribué à l'échec de ce type d'opérations. Toutefois, nombreuses sont les communes qui ont pris conscience de ces désagréments et ont engagé des réflexions visant à corriger les effets d'un urbanisme mal maîtrisé. Dans le cadre des EPCI, de nouvelles approches sont menées sur le volet des ZAE/PAE.

La prise en compte de facteurs fondamentaux d'aménagement (tels que la composition architecturale des bâtiments, la qualité paysagère des sites, l'intégration environnementale, etc.) a été révélatrice des transformations observées. Des perspectives de changement sont aussi apparues avec de nouvelles possibilités d'actions (maîtrise des opérations de restructuration ou de requalification des ZAE).

Les préoccupations d'ordre environnemental apparaissent désormais comme fondamentales dans la conception et la réalisation des ZAE/PAE. Elles sont **au cœur des dispositifs** de développement des nouvelles opérations dont les **enjeux d'attractivité** sont déterminants. Les normes environnementales constituent aujourd'hui les **leviers de la compétitivité**.

Pourtant, avec un nombre de ZAE conséquent en Île-de-France, d'importants écarts de génération existent entre les ZAE. **La prise en compte de l'environnement** est donc, sur de nombreux sites, **relayée au second plan** en raison de l'ancienneté de certaines ZAE, de la spontanéité du « remplissage » qui en est résulté, de la forte disparité des activités présentes, etc.

Ce constat souligne à quel point la tâche visant à améliorer la situation francilienne est lourde, complexe... mais aussi cruciale. Les démarches d'amélioration de la qualité des ZAE se sont engagées « tardivement », dans les années 80, période qui s'est accompagnée d'une prise de conscience de l'importance de l'image d'une zone sur son territoire et sur les entreprises qui la composent.

**Les démarches préconisées sur ce thème restent encore balbutiantes, disséminées dans l'espace régional** et extrêmement variées selon les ZAE. Toutefois, il existe aujourd'hui des sites dont les caractéristiques adoptent une approche environnementale, mais leur nombre reste insuffisant.

L'une des évolutions notables des années 2000 est la prise en compte de l'environnement comme élément de stratégie et d'identification des entreprises.

Diverses formes d'opérations d'aménagement existent, allant du **bâtiment certifié** (LEED, BREEAM, HQE, etc.) à la création de **sites d'activités de référence** intégrant des concepts de développement durable appuyés sur des éléments encore plus contraignants car organisés à plus grande échelle (plusieurs hectares ou dizaine d'hectares).

Cette partie de l'étude présente donc succinctement les différentes formes de ZAE/PAE concernées par de telles évolutions.

## 8.1 L'organisation de nouveaux espaces d'activités

L'apparition « progressive » et récente de nouveaux concepts de ZAE est un phénomène à considérer. En effet, outre l'existence d'une nouvelle génération de zones d'activités, on observe la volonté clairement affichée d'organiser, en France et ailleurs en Europe, des sites dont le déploiement s'appuie sur des principes de développement durable. Ils répondent à l'attente des entreprises (*dont l'implantation sur un site n'a pas de valeur pérenne*) et recherchent les moyens de ne pas compromettre la capacité des générations futures à répondre à leur propre besoin.

Cela se traduit par la réalisation de multiples opérations d'urbanisme dont l'aménagement est novateur, et très différent selon les cas. Elles peuvent concerner par exemple : l'aménagement de parcs d'activités à haute valeur ajoutée ; le développement de parcs tertiaires en zone périurbaine, notamment par la reconquête de sites industriels ; l'intégration d'activités en zone rurale ; la réutilisation d'anciens corps de

ferme permettant le maintien d'emplois diversifiés en zone rurale ; la mobilisation des espaces vides et des toits (installation de panneaux solaires notamment) ; l'extension en étages (correspondant à une volonté de densification), etc.

Ces projets ne sont donc pas systématiquement adaptables aux ZAE franciliennes et/ou en sont à leur balbutiement. Ils peuvent cependant permettre l'émergence de nouvelles formes d'aménagement. Ils s'attachent à répondre à des préoccupations d'ordre environnemental appuyées sur de nouveaux concepts d'aménagement.

## 8.2 L'émergence de PAE nouvelle génération, de grande qualité de conception

Dans un premier temps, les évolutions observées ces dernières années ont amené à la mise en place nécessaire de nouvelles opérations d'immobilier d'entreprise. Les communes concernées ont réalisé des parcs d'activités nouvelle génération alliant qualité architecturale des bâtiments, bonne conception des lieux de travail, intégration paysagère, etc.

Ce phénomène dont l'ampleur est relativement récente, caractérise aujourd'hui un grand nombre de ZAE franciliennes et concerne des opérations initiées par les communes elles-mêmes et plus généralement par des développeurs, indépendamment de l'existence d'une Charte de qualité environnementale dont les exigences peuvent être plus contraignantes (cf. infra).

Les investisseurs ont bien compris les enjeux, en proposant des « produits » immobiliers adaptés à la demande évolutive des entreprises et aux attentes locales. Cela se traduit par **l'émergence d'une nouvelle génération de parcs d'activités**, en France et à l'étranger. Dans la plupart des cas, ces opérations s'appuient sur un concept immobilier bien défini, cohérent avec la localisation, le contexte urbain et l'image du marché.

**Cette évolution engagée depuis quelques années**, connaît une accélération. Elle constitue un élément déterminant de la réussite commerciale des nouvelles opérations proposées. Les PAE sont adaptés à l'attente des entreprises mais aussi à leur besoin d'image et d'identification.

**Les exemples de parcs d'activités de bonne conception sont aujourd'hui plus nombreux**, et soulignent la diversité des opérations existantes, ainsi que l'émergence de nouvelles pratiques d'urbanisme permettant de valoriser les territoires. Ces parcs d'activités jouent de plus en plus la carte de l'environnement pour renforcer leur attractivité. Les facteurs du développement durable sont considérés comme de véritables **outils de marketing territorial**. Le respect de l'environnement est un enjeu croissant. Il concerne la réduction des nuisances, les risques de pollution, la recherche de solutions optimisées en termes de consommation d'énergie, d'eau, d'amélioration du cadre de vie etc. Par ailleurs, la gestion des PAE est moins incertaine, et s'organise dans la plupart des cas, de façon durable dans le temps.

Même si la prise en compte des préoccupations environnementales entraîne un surcoût, ces investissements sont vite amortis grâce à leur qualité et aux économies d'échelles qu'ils permettent de réaliser. L'un des points essentiels aujourd'hui est de concevoir, aménager et gérer durablement les parcs d'activités.

La qualité de conception d'une ZAE repose sur trois éléments :

- **La conception architecturale** doit répondre à des règles précises afin de garantir une unité esthétique et fonctionnelle de la zone d'activités. Des critères de bâtiments HQE (Haute Qualité Environnementale) sont pris en compte.

*La qualité esthétique du bâtiment est un paramètre qui s'impose de plus en plus dans le domaine des locaux d'activités.*

**L'ère des volumes standards est en partie révolue**, et les immeubles de bureaux comme les locaux d'activités et de stockage doivent soigner leur intégration. Les plates-formes logistiques et les ZAE s'ouvrent aujourd'hui à la problématique HQE.

La tertiarisation de l'économie amène à une situation nouvelle par rapport aux générations précédentes. Les besoins évoluent, les comportements aussi.

- **Le traitement des espaces publics** joue un rôle considérable dans l'image de la zone. La voirie doit être la plus fonctionnelle possible. La signalétique constitue un élément fort de l'aménagement de la zone qui permet de fluidifier les mouvements et contribue à l'image du site. Le stationnement doit être particulièrement réfléchi et adapté aux besoins des entreprises. De même, le mobilier urbain et les réseaux divers seront bien conçus et intégrés.

Enfin, les espaces naturels (parcs, jardins, zones vertes, boisées et paysagères) représentent une part importante de la superficie brute totale des ZAE. Dans ce domaine, le foncier n'est donc pas urbanisé. Il est affecté au développement des espaces verts.

Une cohérence d'aménagement doit être recherchée entre les espaces publics et les parcelles privatives. Le cahier des charges de la zone doit le préciser. Il en va de même de l'homogénéité des clôtures (parcelles privatives) et de leur intégration dans l'environnement.

- **Les services aux entreprises** jouent un rôle primordial par la réponse qu'ils apportent aux attentes des entreprises et la fonction sociale qu'ils remplissent, en offrant des lieux de rencontre et d'échanges. On citera par exemple les services suivants : la restauration, les loisirs, la garde d'enfants ; les salles de réunions partagées, les achats groupés de fournitures ; les espaces d'accueil mis à disposition des entreprises (maison d'entreprises, pépinière, atelier relais...).

On peut également citer d'autres fonctions développées telles que les transports en commun ; la sécurité des personnes, des biens et des installations ; le traitement et l'élimination des déchets d'activités ; l'entretien des espaces verts etc.

Les services deviennent de plus en plus un critère majeur de différenciation des zones d'activités dans un contexte où beaucoup d'entre elles se ressemblent et se banalisent.

**Source :** /. " *Créer, aménager, promouvoir une ZAE : guide méthodologique à l'usage des élus et autres acteurs du développement local* " M. Jallas, ETD, avec le CNER et le soutien de la DATAR, 2001 ; /. *Construction moderne* - n° 127.

Implanter une ZAE engendre toujours des impacts sur le lieu qui l'accueille et ses alentours. L'aménagement et le fonctionnement d'une ZAE modifient le milieu existant, conduisent à des consommations d'énergie, d'eau potable, de matières premières, émettent des rejets polluants dans l'air, l'eau et le sol, des bruits, des odeurs, génèrent des déchets, etc. Maîtriser et gérer au mieux ces impacts est devenu une nécessité. Ces évolutions constituent des atouts et participent à l'amélioration du cadre de travail des salariés des entreprises.

Développer une démarche de qualité environnementale, pour maîtriser les impacts environnementaux liés à l'aménagement et au fonctionnement de la zone d'activités, consiste avant tout à mettre en adéquation des acteurs, des moyens techniques et financiers et passe par une mobilisation et une concertation de l'ensemble des partenaires concernés. Elle intègre les spécificités locales dans un souci de cohérence environnementale, économique et sociale.



---

## Exemples de démarches qualitatives dans des PAE de génération récente

### Parc Mail Roissy à Roissy-en-France (95)

Ce parc d'activités est **en cours de réalisation**. Il est intégré dans Roissy Parc International qui se compose de deux parcs d'affaires : le Parc du Moulin (33 ha) et le Parc Mail Roissy (ZAC de la demi-lune - 16 ha).

**Le Parc Mail Roissy** est un « green park » de grande qualité de conception, qui s'intègre dans un contexte environnemental valorisé. Il accueille Volkswagen, DSV, Sim Aero Training et prochainement un hôtel 4 étoiles. Il dispose (cf. ci-dessous) d'un pôle de services comprenant un restaurant interentreprises, une crèche et un centre de fitness.

Grand Paris Aménagement a lié un partenariat avec l'investisseur Sogelym Dixence sur l'ensemble de la ZAC (source : Grand Paris Aménagement).



Copyright IAU-Idf

*Bâtiment tertiaire intégré dans un environnement champêtre. Site doté d'un centre de services.*

### Parc d'activités des Chanteraines à Villeneuve-la-Garenne (92)

Ce parc d'activités a été conçu **dans les années 2000**. Il est aujourd'hui créateur de près d'un millier d'emplois, et constitue un des axes forts du développement de la boucle nord des Hauts-de-Seine.

Préservation de l'environnement et excellente intégration dans l'espace, en milieu urbain dense, caractérise cette initiative.

Localisée sur les anciens terrains Gaz de France, cette opération d'aménagement économique située au Nord de la commune a la particularité d'être parfaitement intégrée dans son environnement et au parc départemental des Chanteraines qui lui est limitrophe.



Copyright Pinterest

## Parc d'affaires de Val Saint-Quentin à Voisins-le-Bretonneux (78)

**Engagé en 2002**, ce parc d'activités comprend aujourd'hui 15 immeubles de bureaux, un restaurant d'entreprises, 715 emplacements de parking souterrain et 580 emplacements extérieurs. Le tout s'intègre dans un paysage humide de 9,5 ha constitué de noues et de plans d'eaux permettant de récolter et infiltrer les eaux de pluies.

JNC International est l'auteur de projet du plan masse générale du parc d'affaires développé en collaboration avec le bureau d'architecture SCAU. Il est responsable de la conception et de la réalisation technique des espaces extérieurs.

Un schéma directeur a été élaboré et ce projet est appuyé sur des aménagements paysagers de qualité.



Copyright JNC International et Voisin Parcs & Jardins

## Ecopole de Sénart (77)

Aménagé sur trois communes (Combs-la-Ville, Lieusaint, Moissy-Cramayel), ce parc d'activités en cours de réalisation, s'étend sur une superficie de 186 ha. Celui-ci est dédié principalement aux entreprises éco-responsables et est impliqué dans la transition environnementale.

Il dispose d'une éco pépinière (réalisée et gérée par l'agglomération de Grand Paris Sud), d'un hôtel d'entreprises et de 70 hectares de foncier cessible pour accueillir les entreprises autour d'un espace naturel préservé. Aujourd'hui 24 entreprises sont installées et exercent leurs activités principalement dans les secteurs de la construction, l'énergie et les déplacements.

Ce site pilote vise à regrouper sur un pôle unique d'activités privées et publiques, œuvrant dans les domaines de la performance énergétique, l'écoconstruction, l'économie circulaire, la production d'énergie. Ce projet est financé par l'EPA à hauteur de 10,289 millions d'euros et aidé par une subvention de la Région Île-de-France à hauteur d'un million d'Euros.



Copyright EPA-Sénart

Le parc accueille : **Greenpôle** : un bâtiment comprenant locaux d'activités et bureaux (au nombre de 39), 5 ateliers et des services mutualisés. Un deuxième bâtiment porté par **Fulton** accueille les entreprises **Silfox** et **ONET**. Un troisième bâtiment devrait prochainement être lancé. A terme, six nouveaux programmes immobiliers de 22.000 m<sup>2</sup> au total réalisés par **Spirit Entreprises, Coop Bio, Expans Invest, Narureo, Fulton** et **Local Compagny** viendront compléter cette offre.

L'offre foncière attire également des entreprises (légumerie, supermarché bio...) qui ont fait le choix de développer leurs activités sur l'Ecopôle (*source EPA Sénart*).

## 8.3 PAE dans une démarche référencée de haute qualité environnementale

La démarche HQE vise d'abord à limiter les impacts d'une opération de construction sur l'environnement, notamment par le choix des matériaux de construction et par la prise en compte de la globalité des phases du cycle de vie du bâtiment (gestion, maintenance, destruction).

La démarche HQE des bâtiments assure en particulier une relation harmonieuse des bâtiments avec leur environnement et une intégration possible aux zones d'habitat tout en respectant et en valorisant l'image du territoire.

La démarche HQE peut être complétée par des chartes de qualité environnementale, (cf. Infra) issues de la concertation de l'ensemble des acteurs (gestionnaires des zones d'activités et entreprises), et qui structurent un partenariat local autour du management environnemental des ZAE en fixant les objectifs et les plans d'actions de la politique environnementale décidée.

Les référents pour les parcs d'activités sont la présence de services, l'attractivité et la performance, le cadre de vie, les dessertes régionales, la qualité de conception, la qualité architecturale des bâtiments réalisés. Ces critères représentent aujourd'hui un véritable enjeu économique animé par la recherche d'image par les entreprises mais aussi et surtout par les régions, les agglomérations, les communautés d'agglomération ou de communes (démarche de marketing territorial). De même, l'esthétique apparaît de plus en plus comme un élément fort de la communication, de l'identité et de la culture d'entreprise.

De nombreux PAE de référence n'ont pas développé de charte HQE, mais bénéficient d'un développement de haut niveau en Île-de-France. La qualité des projets réalisés sont à la hauteur des ambitions de la région capitale. D'importants efforts ont été consentis afin de créer des produits d'immobilier d'entreprise de qualité.

**L'une des principales caractéristiques de la région d'Île-de-France réside dans l'insuffisance du nombre de parcs d'activités de référence.**

Ce constat est un handicap, renforcé par le manque de projets ambitieux, et est lourd de conséquences pour le développement économique régional.

La survenance des préoccupations de qualité environnementale et paysagère a conduit de nombreux territoires à élaborer **des démarches qualité** (charte, certification et labellisation) et à analyser l'impact de la création ou l'extension des ZAE en termes d'artificialisation des sols.

Des **chartes de qualité** peuvent accompagner le développement de nouvelles structures d'accueil pour entreprises, élaborées par des acteurs locaux, régionaux ou départementaux. De même, des ZAE/PAE peuvent être certifiés **ISO 14001** ou enregistrés **EMAS**.

*Remarque : soulignons dans ce cadre l'initiative intéressante de **PALME** (association de personnalité morale) composée de collectivités, d'aménageurs (EPCI, SEM, SPL, aménageur privé,...) de gestionnaires (EPCI, Syndicat Mixte, aménageur privé,...), de représentants des entreprises, dont l'objet est centré sur les questions d'aménagement environnemental et durable, de gestion et d'animation des parcs d'activités.*

*La démarche **PALME** peut faciliter la mise en œuvre d'un Système de Management Environnemental pouvant conduire à la certification du gestionnaire du territoire (norme ISO 14001), et peut concourir à l'élaboration d'un plan d'action constitutif de la Charte et à sa signature.*

Ces différents outils n'ont pas les mêmes objectifs et n'impliquent pas le même niveau d'engagement.

### 8.3.1 La charte de qualité environnementale des espaces d'activités économiques

*Sources : /. Ecoparc, portail d'information sur la gestion durable des ZAE et PAE ; /. Université Jean Monnet de Saint-Etienne, fiche technique sur les chartes qualité en ZAE.*

Les Chartes ouvrent une nouvelle étape dans le développement des sites d'activités, marquée par la volonté de s'engager durablement sur la qualité des ZAE/PAE.

Conduire une démarche de qualité, sur une ZAE ou un PAE, c'est engager une réflexion associant les acteurs économiques, les élus locaux, les riverains, voire les représentants de certaines administrations, autour d'une politique environnementale commune.

La Charte de qualité définit des orientations d'aménagement en ZAE visant à satisfaire des exigences qualitatives telles que la conception de la zone et celle des bâtiments en adéquation avec une préoccupation de développement durable (aspects environnementaux, économiques et sociaux). Elle peut être mise en place au niveau d'une seule zone ou de plusieurs. Elle est créée, la plupart du temps, à l'initiative de collectivités, d'organismes de rayonnement départemental ou régional (Conseil départemental, agence de développement), voire d'associations.

La **Charte de qualité** d'une zone ou d'un parc d'activités économiques permet de formaliser l'engagement des différents acteurs autour d'un certain nombre d'objectifs clairs. La Charte est généralement signée par les acteurs clés du parc : gestionnaire, collectivité, voire association d'entreprises, etc.

Elle rappelle les principes de développement durable et donne des recommandations ou fixe des exigences à suivre par les entreprises, l'aménageur et le gestionnaire des espaces publics dans différents domaines.

Elle peut être contraignante pour les signataires. En effet, la charte peut être annexée aux actes de vente signés avec les entreprises qui s'engagent à la respecter et à la faire respecter, le cas échéant, par leurs locataires. Elles sont également annexées aux baux commerciaux.

#### Quelques éléments peuvent caractériser la charte de qualité

- **L'intégration par rapport à l'environnement proche.** La charte regroupe les mesures nécessaires à l'intégration environnementale de la ZAE dans son environnement proche : harmonisation avec le paysage, transition entre les milieux naturels et urbanisés, valorisation du patrimoine, gestion de l'eau, modes de transport propre, silencieux et économe en énergie, etc.
- **L'écoconstruction et la qualité environnementale du bâti.** Des mesures particulières sont prises pour : minimiser les nuisances de chantier pendant les opérations de construction ; limiter les ressources consommées et les pollutions émises tout au long du cycle de vie du bâtiment ; assurer la pérennité de la qualité environnementale de la ZA tout au long de son évolution et viser, par le choix des matériaux et de leur mise en œuvre, à la santé et la qualité des ambiances des occupants.

- **La qualité environnementale de l'activité.** Des orientations sont préconisées pour : intégrer l'environnement dans les processus de production et de management ; maîtriser les coûts ; améliorer les performances environnementales de l'entreprise, etc.
- **Le contrôle des impacts liés aux activités en présence.** La charte peut traiter à la fois : de la maîtrise des consommations des ressources (énergie, eau...) ; de la réduction des effluents tant gazeux que solides et liquides. Une bonne gestion des déchets, avec une réduction de leur production à la source, une limitation des nuisances liées à leur stockage, ainsi qu'une valorisation optimale, est également prévue.

La charte vise à maîtriser les risques industriels, à assurer la sécurité des personnes dans et en dehors des établissements, ainsi qu'à limiter les impacts des accidents sur l'environnement.

#### Quelques exemples de sites concernés en Île-de-France

- **A Sénart**, au sein de la ZAE « Parisud VI », la mise en œuvre d'une charte de haute qualité environnementale sur la **ZAC de « la Borne Blanche »** à Combs la Ville (77).
- De même, **l'Ecopole de Sénart**, s'étendant sur trois communes Combs-la-Ville, Lieusaint et Moissy-Cramayel (77), intégrant notamment le parc logistique « Prologis Park Moissy Chanteloup ». Ce projet outre la partie logistique, est prioritairement dédié aux activités des secteurs de l'écoconstruction, de l'efficacité énergétique et de la mobilité et gestion des flux.

Le site regroupe de part et d'autre de la Francilienne (N104) les **parcs du Charme** et les **Portes de Sénart**, et offre près de 74 ha cessibles permettant ainsi la réalisation de 400.000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### Prologis Park Moissy Chanteloup dans l'Ecopole de Sénart (ville nouvelle)

Communes de Moissy-Cramayel et de Combs-la-Ville (77)



Copyright SkyConcept - Source Seine et Marne Attractivité

- La Charte de Qualité Environnementale est également appliquée à plusieurs autres parcs d'activités à Sénart, tels que le **Parc du Levant** à Lieusaint, le **parc d'activités Jean Monnet** à Vert-Saint-Denis.
- Elle est aujourd'hui généralisée à **tous les nouveaux parcs d'activités** de la ville nouvelle. La Charte comporte 14 articles portant chacun sur un thème environnemental (rejet, risques, eaux, transports...) sur lesquels chaque partenaire (entreprise et collectivité), s'engage concrètement sur le plan des aménagements, de la gestion du site... Sénart accompagne les entreprises dans l'application de la Charte (*source EPA Sénart*).
- **Sénart** propose aujourd'hui des parcs d'activités de référence et de création récente. C'est le cas notamment du **parc A5-Sénart** (192 ha) à la croisée de l'autoroute A5 et de la Francilienne, sur les communes de Réau et de Moissy-Cramayel (77), qui offre une accessibilité exceptionnelle et des bâtiments industriels/logistiques de « dernière génération » répondant aux normes environnementales les plus exigeantes.

- **A Marne-la-Vallée**, une charte de qualité environnementale a été adoptée pour la ZAE. En effet, soucieux de maîtriser au maximum les impacts sur l'environnement des futurs aménagements, EPAMARNE et EPAFRANCE ont décidé que la création de toute zone d'activités sur Marne-la-Vallée devrait désormais être accompagnée d'une charte de qualité environnementale.  
Les premières chartes ont été signées pour les zones d'activités économiques **du Chêne Saint Fiacre** à Chanteloup-en-Brie (77) et **de Lamirault-Collégien** à Collégien et Croissy-Beaubourg (77).

### Comment évolue cette démarche HQE ?

*Il y a plus de 20 ans, naissait la démarche HQE, créée par l'association du même nom. Ce référentiel, composé de 14 cibles permettant de mesurer la qualité environnementale des bâtiments, était innovant. Toutefois, compte tenu des évolutions scientifiques dans le domaine et des attentes, l'association a annoncé en 2015, le lancement d'un nouveau cadre de référence du « bâtiment durable » né de l'alliance HQE et France GBC (réseau des professionnels de l'aménagement et de l'immobilier durable). Celui-ci concerne tous les acteurs du bâtiment et de l'immobilier qui souhaitent entrer dans une démarche de progrès en faveur de la qualité de vie, du respect de l'environnement et de la performance économique. Il a vocation à se substituer progressivement aux anciennes 14 cibles de la démarche HQE.*

(Source : <http://www.hqegbc.org/batiments/cadre-reference/>).

## 8.3.2 La Certification des ZAE

La norme **ISO 14001** et le règlement **EMAS** sont les principaux référentiels de qualité pour les **systèmes de management environnemental** (SME).

### 8.3.2.1 La norme ISO 14001 est gérée par l'International Organization for Standardization.

L'ISO est donc un organisme de normalisation international, composé de représentants d'organisations nationales de normalisation de 165 pays (en 2014), dont le secrétariat central est basé à Genève en Suisse. Cet organisme a pour but de créer des normes internationales dans les domaines industriels et commerciaux, appelées normes ISO.

Dans le domaine qui nous intéresse, l'ISO 14001 est une norme relative à l'environnement. Celle-ci s'intègre dans le cadre du développement durable et définit une série d'exigences spécifiques à la mise en place d'un système de management environnemental (SME).

Elle fait partie de la famille des normes ISO 14000 qui regroupe des normes complémentaires relatives au management environnemental. C'est aussi un élément de la triple certification QSE « qualité-sécurité-environnement » correspondant à la mise en place d'un système de management intégré (SMI), basé sur les référentiels ISO 9001 (pour la qualité), ISO 14001 (pour l'environnement) et OHSAS 18001 (pour la sécurité) qui permet aux entreprises d'avoir une politique globale de management des risques. Ces trois normes reposent sur un modèle similaire qui facilite leur intégration.

**La norme ISO 14001 cherche d'abord à améliorer la performance environnementale de l'entreprise** par la maîtrise des impacts sur le milieu où elle exerce.

#### Quelles sont les exigences de la norme iso 14001 ?

Elle regroupe 18 exigences réparties en 6 chapitres dont :

- Les exigences générales qui traduisent les intentions de l'entreprise en termes d'environnement,
- La politique environnementale qui définit les objectifs de l'entreprise,
- La planification qui recadre le plan d'action de l'entreprise pour satisfaire sa politique environnementale,
- La mise en œuvre qui regroupe les actions réalisées pour atteindre les objectifs et satisfaire la politique environnementale de l'entreprise,

- Les contrôles et les actions correctives qui consistent à faire un suivi systématique du planning de l'entreprise pour mesurer la réalisation des actions planifiées et le bon fonctionnement du système de Management environnemental,
- La revue de direction qui vérifie l'efficacité de la politique environnementale et la conformité des actions planifiées à la législation et aux réglementations applicables.

**La norme ISO 14001 s'applique également à tout organisme** souhaitant mettre en place un système qui respecte l'écologie.

C'est le cas des ZAE/PAE sous l'impulsion des aménageurs. Pour associer le concept de développement durable à l'outil d'accueil économique que constituent les zones et parcs d'activités, l'aménageur s'engage dans la mise en œuvre d'un SME (défini dans la norme ISO 14001), et l'obtention d'une certification pour son métier d'aménageur de ZAE/PAE.

Les zones d'activités impactent fortement les espaces dans lesquels elles se sont installées (consommation d'espace, imperméabilisation des sols, impact sur la faune et la flore). La prise en compte de l'environnement dans l'aménagement de ZAE/PAE constitue donc un enjeu primordial. C'est un facteur d'attractivité pour les entreprises soucieuses de l'environnement et de leur image. C'est aussi un moyen de les fidéliser et d'assurer un développement pérenne du territoire. Pour les entreprises, cette démarche garantit leur implantation dans des sites conçus dans une recherche de performance environnementale et d'un cadre de vie agréable permettant de se développer durablement.

Pour atteindre ces objectifs, l'aménageur s'engage à définir clairement les enjeux environnementaux des ZAE/PAE et à trouver des solutions techniques pour **réduire** et **maîtriser** au maximum les impacts environnementaux et **prévenir** les pollutions.

**L'aménageur est donc certifié ISO 14001 pour son métier d'aménageur de ZAE/PAE.** Il est procédé à la mise en place d'un Système de Management Environnemental inscrit dans une démarche d'**amélioration continue**, veillant ainsi à **maîtriser ses impacts**, à chaque étape de la création ou de l'extension d'une zone d'activités : études de conception, réalisation de travaux, commercialisation et implantation des entreprises.

### 8.3.2.2 - Le règlement EMAS (« *Eco Management and Audit Scheme* »)

Ou **SMEA** en français (« Système de Management Environnemental et d'Audit »), est quant à lui porté par l'Union Européenne pour cadrer des démarches utilisant un système de management environnemental (SME).

Il permet à toute entreprise, collectivité ou organisation le désirant, d'évaluer, améliorer et rendre compte de ses performances environnementales dans un SME reconnu, standardisé et crédible. Toute entreprise (ou organisme) déjà certifiée ISO 14001 obtient un certificat EMAS si elle publie une déclaration environnementale conforme aux critères de l'EMAS. Ces référentiels (ISO 14001 et EMAS) ne sont pas en compétition mais sont complémentaires.

Le règlement EMAS est plus contraignant sur le respect de la réglementation et sur l'information.

#### Quelques exemples de sites concernés en Île-de-France

**En Île-de-France**, les zones ou parcs d'activités économiques labellisés ISO 14001 ou enregistrés EMAS sont peu nombreux. Cependant, le phénomène ira en croissant dans les années à venir.

Citons quelques exemples de parc d'activités actuellement concernés :

- « **ICADE Paris-Orly-Rungis** » (94) est le premier d'affaires du Sud Parisien certifié ISO 14001.
- **SOFIBUS** Patrimoine (spécialisé dans la détention et la gestion d'actifs d'immobilier d'entreprise) aménageur du **parc d'activités privé « Les Petits Carreaux » à Bonneuil-sur-Marne (94)** a un périmètre de certification ISO 14001 et est enregistré EMAS. Le SME s'applique à l'ensemble des activités de SOFIBUS : la construction et la gestion des bâtiments, et les activités afférentes à la location de ces bâtiments.
- « **Paris Nord 2** » sur les communes de **Roissy-en-France, Gonesse, Tremblay-en-France (95-93)** reconnu pour la mise en place de son Système de Management Environnemental (SME) certifié ISO 14001, propose un cadre de travail exceptionnel. Ainsi, sur près de 300

hectares, 70 sont constitués d'espaces verts paysagés qui structurent les espaces collectifs et créent des lieux de détente. Parcours santé aménagé autour d'un étang de 6.500 m<sup>2</sup>, pistes cyclables et voies piétonnes, la politique du parc est de promouvoir les déplacements doux à l'intérieur du parc.

- « **Aérolians Paris** » à **Tremblay-en-France (93)**, parc d'affaires de 198 ha, qui accueille une plateforme logistique réalisée par BARJANE (aménageur, développeur et gestionnaire d'actifs immobiliers de haute qualité environnementale, architecturale et paysagère). Ce projet est certifiée ISO 14001 et HQE (Haute Qualité Environnementale), sur 10 ha (45.000 m<sup>2</sup> de bâtiment).
- **Zone industrialo-portuaire de Gennevilliers (92)**, qui inscrit son action dans le cadre de la certification ISO 14001 obtenue en 2013 pour la gestion environnementale de la plateforme de Gennevilliers, sur la base des engagements suivants : favoriser le report modal pour le transport des marchandises, réduire les risques induits par l'exploitation de la plateforme, améliorer son insertion dans son environnement naturel, renforcer sa qualité urbaine et paysagère et limiter l'empreinte écologique de son exploitation, etc.

## 8.4 La mise en place possible de nouveaux concepts et outils de développement durable

Il ne s'agit pas là de dresser un état de tous les dispositifs permettant de répondre à des objectifs de développement durable en ZAE, mais de décrire succinctement dans ce domaine quelques initiatives ou réflexions existantes.

**Citons notamment :**

### 8.4.1 L'aménagement de ZAE dans une perspective de gestion durable

Certaines zones d'activités actuelles ne répondent plus aux besoins des entreprises et n'affichent pas d'exigences de préservation de l'environnement. Les raisons, outre le fait de l'obsolescence des bâtiments qui est une vraie problématique dans l'évolution des sites actuels, en sont simples : l'absence de gestionnaire présent dans la ZAE. Il est donc nécessaire de repenser l'aménagement et la gestion de ces espaces souvent laissés à l'abandon.

La mise en place d'une telle démarche a pour objectifs de favoriser le développement pérenne de ces espaces ; de garantir le succès commercial de la ZAE et d'accompagner l'implantation des entreprises ; de valoriser l'environnement et limiter les impacts sur celui-ci ; de répondre à l'attente de entreprises et à leurs besoins en terme de services au sein de la ZAE, etc.

La mise en œuvre de cette approche repose sur la présence d'un gestionnaire pour assurer la réussite du projet et l'élaboration d'un programme de gestion durable qui comprend des outils de suivi de la démarche. En effet, les enjeux sont nombreux et s'inscrivent dans le cadre d'une prise en compte de facteurs déterminants dans la réalisation d'un ZAE, à savoir : - l'organisation générale de la zone et la répartition des activités au sein de celle-ci ; - le paysage et l'architecture, - les transports et voiries, - les déchets, - la problématique de l'eau, - l'énergie, - les nuisances occasionnées (bruit, risques naturels et industriels, problème de pollution), - l'offre de services aux entreprises et salariés, etc.

**Remarque :**

*Ces pratiques ne peuvent, bien entendu, pas s'appliquer à toutes les ZAE de l'Île-de-France (au nombre de 1422) mais elles pourraient être au moins généralisées aux grandes zones d'activités ou territoires à enjeux. Rappelons que plus de 80% des ZAE ne disposent plus d'aménageurs, et que la gestion des sites qui jusqu'alors incombait aux communes (uniquement pour la partie relative aux espaces publics) est, depuis la loi NOTRe, transférée aux EPCI.*



### Un point de questionnement concerne la définition que l'on donne de la gestion d'une ZAE.

Si l'on considère la loi NOTRe, celle-ci stipule que la compétence "création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activités économiques" relève désormais des EPCI qui pourront organiser des espaces économiques bénéficiant de ces aménagements.

Rappelons qu'il convient de distinguer deux situations : lorsque la zone est achevée ou lorsqu'elle est en cours d'aménagement ou non aménagée.

Si la zone est achevée, le transfert ne concernera que les VRD et les équipements publics puisque les biens immobiliers auront été vendus par la commune aux opérateurs privés. Le transfert de la zone achevée n'est pas nécessaire. Lorsque la zone présente un enjeu spécifique et qu'elle est transférée, la mise à disposition des VRD et équipements existants à l'EPCI pour l'entretien et la gestion, est l'outil le plus adapté.

Si la zone est en cours d'aménagement ou non aménagée (terrains nus), rappelons que deux procédures sont utilisables : **la mise à disposition** à titre gratuit des VRD et équipements publics principalement ou **la cession** par le transfert en pleine propriété de biens immobiliers, celle-ci s'appliquant aux parcelles à aménager ou en cours d'aménagement, destinées à être revendues aux entreprises.

Toutefois, certaines actions volontaristes de long terme telles que les restructurations, la revalorisation et la gestion durable des ZAE pourraient relever d'un gestionnaire désigné issu du secteur privé.

Dans le même registre, l'évolution actuelle semble privilégier le développement de programmes d'immobilier d'entreprise réalisés par des opérateurs privés assurant la pérennité de leur « produit » par une gestion durable.

Toutefois, **concernant les ZAE de l'après-viabilisation**, la compétence est désormais obligatoire au niveau communautaire, et permet à son titulaire de réaliser les équipements publics nécessaires à la future exploitation de la ZAE. Il s'agit des réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, de gaz, de communication électroniques et téléphoniques, ou bien encore des travaux de voirie. Mais une fois que ces équipements et infrastructures ont été créés, leur gestion relèvent des personnes publiques ayant la compétence afférente, donc pas obligatoirement l'EPCI ayant la compétence ZAE.

De la même manière, la communauté qui s'est vu transférer la compétence ZAE n'a pas à gérer et entretenir les éventuelles viabilisations existantes lorsqu'elle ne détient pas la compétence propre à ces réseaux et voiries. Les communes continueront alors à intervenir sur ces réseaux et pourront notamment pénétrer sur des terrains privés, s'il existe des servitudes d'utilité publique ou conventionnelles, le leur permettant. Enfin, la voirie d'accès extérieure à la ZAE et les travaux de raccordements aux réseaux situés en dehors de la zone, relèvent de la personne publique gestionnaire de ces voies ou de ces réseaux.

*Source : Caisse des Dépôts des territoires. « Dans les ZAE viabilisées, l'EPCI doit-il se charger de la gestion des réseaux ? ». 24 août 2017.*

## 8.4.2 Le management des économies d'énergies dans les zones d'activités

Les zones d'activités de par leur étalement urbain et parfois leur éloignement géographique sont de très grandes consommatrices d'énergie. Une démarche d'économie d'énergie sur de tels sites devrait permettre de dynamiser les ZAE et de les rendre plus attractives auprès des entreprises.

« Développer une approche énergétique intégrée entre entreprises sur les zones d'activités permet d'agir sur la réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre et d'expérimenter et déployer de nouvelles technologies adéquates ».

Dans ce cadre, **l'ARENE a développé une méthodologie coopérative** pour insérer le management énergétique au cœur des zones d'activités en se basant sur 5 piliers d'action : - la mise en réseau des acteurs locaux ; - l'analyse de la demande et de l'offre énergétique sur la zone d'activités ; - l'utilisation d'outils d'aide à la décision sur des technologies émergentes et les modalités de financement associées ; - la réalisation de pré-diagnostic énergétique et d'études de cas sur des entreprises cibles ; - le développement d'une stratégie énergétique intégrée dans la zone d'activités comprenant les volets financiers, stratégiques et opérationnels.

L'ARENE a expérimenté cette méthodologie sur la **zone d'activités de Vaux-le-Pénil** en partenariat avec la Communauté d'agglomération Melun Val de Seine, dans le cadre d'un projet européen appelé goEco. Le projet a été cofinancé par la Commission européenne dans le cadre du programme Énergie intelligente Europe 2007-2013 (EIE) et s'est déroulé sur 3 ans de début 2013 à fin décembre 2015 et a associé huit partenaires européens. L'ARENE a assuré la mise en œuvre du projet en Île-de-France.

| **Source** : ARENE-IAU Île-de-France

### 8.4.3 La promotion de l'écologie industrielle et territoriale dans les zones d'activités

L'objectif de cette démarche originale est de proposer aux acteurs de chaque zone d'activités concernée de définir leurs priorités, et de mettre en œuvre un plan d'actions pour améliorer leur environnement direct sur la ZAE.

Ainsi, l'écologie industrielle propose de diminuer globalement les impacts environnementaux du système productif dans son ensemble, qui peut se traduire notamment par : - la valorisation et l'échange de flux industriels (eaux de process, déchets et coproduits, etc.) ; - la mutualisation de services aux entreprises (gestion collective des déchets, réutilisation des eaux pluviales, transport, distribution du courrier, etc.) ; - le partage d'équipements (chaudière, production de vapeur, unité de traitement des effluents, etc.) ou de ressources (emplois à temps partagé, etc.) ; - la création de nouvelles activités (activités d'interface nécessaires à la valorisation des sous-produits et développement de nouveaux produits ou services à partir d'une nouvelle ressource identifiée, etc.).

C'est l'analyse des flux de matière et d'énergie entrants et sortants de l'entreprise, de la zone d'activités, du territoire, qui va permettre de mettre en évidence les synergies potentielles et de révéler des opportunités de développement.

Les territoires d'expérimentation sont peu nombreux en Île-de-France. Citons pour exemple la convention de partenariat signée le 25 novembre 2015, par l'ADEME (Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie), le Conseil Départemental de l'Essonne, la Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Essonne et le SIREDOM (Syndicat Intercommunal pour le Recyclage et l'Énergie par les Déchets et les Ordures Ménagères, organisme ayant pour priorité de répondre aux objectifs du Grenelle de l'environnement), pour la réalisation de l'opération « **Essonne : Territoire Zéro déchet Zéro Gaspillage** ».

Dans ce cadre, la CCI Essonne est chargée de coordonner une expérimentation sur l'écologie industrielle et territoriale visant à favoriser la mise en place de l'économie circulaire au sein de zones d'activités du département de l'Essonne.

Pour cela, la CCI Essonne a sélectionné **trois zones d'activités du département** pour les accompagner dans une démarche d'écologie industrielle territoriale sur une durée de 3 ans.

Il s'agit :

- Du **parc d'activités Courtabœuf** sur les communes de Villebon, Villejust et Les Ulis (91). Communauté d'agglomération « Paris-Saclay ».
- Du **parc d'activités de La Marinière** sur la commune de Bondoufle (91). Communauté d'agglomération « Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart ».
- De la **zone d'activités du Chenêt** à Milly-la-Forêt (91). Communauté de communes « les deux vallées ».

En mai 2016 s'est tenue la réunion de lancement de cette expérimentation avec les équipes des collectivités concernées. « Concrètement, le projet vise à identifier des gisements de matière, de sous-produits, d'énergie, de services disponibles au sein des entreprises et susceptibles d'être utilisés, valorisés ou mutualisés avec d'autres entreprises. L'objectif est d'optimiser l'usage des ressources disponibles sur les territoires concernés afin de favoriser le développement économique local et contribuer à la compétitivité des entreprises concernées ».

| **Source** : CCI de l'Essonne. Communiqué de presse du 25 Mai 2016 « les zones d'activités de Courtaboeuf, La Marinière et Le Chênêt vont expérimenter l'économie circulaire ».

## 8.4.4 L'intégration de la notion de paysage

Elle a aujourd'hui rejoint les velléités de développement durable inscrites dans le cadre d'une Charte de qualité ou de la certification ISO 14001.

En aval, les conditions d'implantation des entreprises étaient drastiques. Chaque société devait soumettre à la commission architecturale et environnementale constituée une étude sur la nature des constructions prévues et les procédés utilisés, avant d'obtenir un permis de construire ; le projet d'implantation devait respecter un certain nombre de prescriptions architecturales et paysagères traduites en termes réglementaires dans le règlement de la ZAC. La société devait alors se plier à un cahier des charges strict.

Concernant les milieux naturels et le paysage, il est prévu de mettre en place un traitement différencié du milieu naturel, de réaliser un suivi de la biodiversité, de bien gérer par exemple l'interface entre la lisière de la forêt et le parc ou encore de gérer spécifiquement les milieux naturels sensibles comme les haies bocagères.

Globalement, ces opérations sont, à ce jour, peu nombreuses en Île-de-France, et conduisent les entreprises, en recherche d'implantation, à trouver plus difficilement un site approprié.

## 8.5 L'émergence d'un « produit » d'avenir ... ?

**Le Cradle to Cradle ou C2C** (*traduction : « berceau au berceau » en français*) permet de recycler à l'infini les produits. Ce concept se différencie de l'approche traditionnelle qui consiste à ne chercher qu'à réduire les répercussions **négatives** sur l'environnement. L'objectif du C2C est de **maximiser** les effets **bénéfiques** au lieu de simplement **minimiser** les effets **négatifs**.

**Fabriquer des produits** en réduisant les déchets, c'est mieux protéger et « c'est faire moins mal ». **S'atteler à ce que les déchets** soient absorbés tels que des nutriments (*substance alimentaire pouvant être directement assimilée*) « c'est faire mieux ».

À l'image de la nature qui ne produit pas de déchets mais les consomme comme nutriments, tout produit sera biodégradable ou recyclable à l'infini. **Passer de la seule réduction de l'impact négatif** sur l'environnement à la création d'un **impact positif** sur l'humain, l'économie et l'environnement, telle est la logique de la démarche positive Cradle to Cradle (C2C).

Celle-ci a été définie au cours des vingt dernières années par l'architecte américain **William McDonough** et le chimiste allemand **Michael Braungart**. À travers ce concept d'éthique environnementale, ces derniers invitent à repenser de fond en comble la production industrielle, en faisant de **l'éco-conception** une priorité.

Objectif : recycler les matériaux jugés sains et ne plus polluer.

Comment ? : En fabriquant des produits qui ne passent plus du berceau à la tombe (cradle to grave), mais empruntent plutôt un cycle de vie circulaire continu allant du berceau au berceau (cradle to cradle). Pour **Steven Beckers**, un des six architectes au monde accrédité « C2C », il s'agit d'un « nouveau modèle économique, où la notion même de déchet est bannie au profit de cycles continus » (*source : <http://www.demainlaville.com>*).

**Un parc d'activités Cradle to Cradle®** est un écosystème économique et social doté d'innovations générant des répercussions **positives** pour les parties prenantes de toute la chaîne de valeur. **Cradle to cradle définit les fondements de l'économie circulaire.**

Il s'agit là de concevoir tous produits de façon à ce qu'ils puissent être, en fin de vie, démontés et que les matériaux qui ont servi à les fabriquer puissent être réutilisés pour en fabriquer de nouveaux, et ce, de façon infinie. Pour ce faire, il faut « des matériaux totalement sains qui retournent soit à la terre, soit à l'industrie pour être recyclés indéfiniment »."

**Source** : « *Guide de développement des parcs d'activités suivant le concept du C2C* »  
- C2C BIZZ - Novembre 2014.

Il est toutefois difficile d'imaginer que de tels projets qui constituent des pôles de croissance économique, dont l'envergure est parfois très marquée, puissent être conçus en ayant des aspirations positives sur l'environnement local. La rigueur dans l'aménagement de telles opérations est de mise.

Plusieurs facteurs conditionnant leur développement sont à considérer :

- Il est nécessaire que les parcs d'activités créés s'adaptent et s'intègrent à leur environnement, et qu'ils ne soient plus implantés sur des territoires trop éloignés des zones urbaines, des villes.
- Dans le même temps, la nature doit faire partie intégrante du parc d'activités, celle-ci devant être renforcée tout au long de la durée de vie du parc.
- Les PAE doivent constituer des lieux où les activités se « réinventent », où le foncier puisse avoir différentes fonctions au cours de son cycle de vie.
- Les bâtiments doivent être démontables plutôt que destinés à la démolition. Ils constituent la matière première réutilisable pour de nouveaux usages. Il faut que ces produits immobiliers puissent faire l'objet, entièrement, de « désassemblable ». L'évolution des vocations au sein de ces PAE est rendue possible.
- Après plusieurs décennies de développement irraisonné de ZAE (dont le développement se poursuit aujourd'hui encore), on a assisté à l'émergence récente de nouveaux PAE créant des lieux de vie au travail plus agréables, en concevant des bâtiments engageants, fonctionnels et innovants. Les efforts consentis ont permis de répondre à la demande des entreprises. Certains parcs d'activités, peu présents en Île-de-France, constituent même de véritables havres de paix intégrés à un environnement bucolique (sur le modèle des « Green Business Parks »). Ces dernières années, une nouvelle étape a été franchie par la mise en place (non généralisée) de bâtiments énergétiquement efficaces, neutres en termes de CO<sub>2</sub> et autonomes.
- Le concept C2C va au-delà de tout cela. A présent, l'objectif est de créer des bâtiments qui récupèrent des nutriments et permettent une gestion du flux des matériaux.
- Alors que dans la logique actuelle de durabilité, le choix des matériaux est guidé par l'objectif de limiter l'exploitation des ressources et de garantir leur recyclage en fin de vie, le concept C2C est lui conçu pour être biodégradable et revenir à la terre après usage, ou plus encore être quasi indéfiniment recyclable dès lors que les « produits » conçus sont upcyclables, c'est-à-dire en opposition au recyclage conventionnel. Tout peut être qualifié comme une ressource (= à un nutriment), par ailleurs la notion même de déchets disparaît.

*Source : EPEA Paris - Agence d'économie circulaire à impact positif (Institut international ayant inventé l'économie circulaire à impact positif Cradle to Cradle).*

- La problématique des friches « industrielles » aujourd'hui présentes dans de nombreuses ZAE, de génération ancienne pour l'essentiel, explique en partie les raisons de vouloir s'orienter vers de nouveaux concepts. La désuétude de nombreuses ZAE est un problème récurrent à l'échelle de nombreux territoires. **Il est urgent de freiner ce mouvement résultant de plusieurs décennies de « laisser-faire » et d'absence de gestion prolongée des ZAE.**
- L'obsolescence de certains bâtiments (particulièrement marquée pour les entrepôts) au sein de ZAE (*pour des raisons techniques, juridiques et économiques*) contribue au phénomène de déshérence de certains sites d'activités et impulse des mouvements de transferts (départs) d'établissements, amenant à la perte d'attractivité de certains territoires et à l'apparition de véritables « no man's land ». Comment répondre à cette tendance compte tenu du nombre de ZAE concernées en Île-de-France ? Peut-être, en recherchant les moyens d'anticiper et de satisfaire aux besoins d'évolution des entreprises. Le concept C2C semble être l'un des moyens d'y arriver.
- Soulignons toutefois que ce type de projet appliqué à un parc d'activités, dans sa globalité, n'existe pas en France. Une première expérimentation est en cours aux **Pays-Bas**. Il s'agit du projet **Park 20|20** au Sud-Ouest d'Amsterdam, localisé entre Schiphol, l'A4 (reliant La Haye à Amsterdam) et la gare d'Hoofddorp, sur un site peu distant de l'aéroport Amsterdam-Schiphol.

C'est un projet pionnier à l'échelle mondiale. Ce parc d'activités, innovant et créatif, est prêt à relever les défis qu'apposent le concept de durabilité et le principe Cradle to Cradle. Il est créé pour encourager la conception de produits développant des conditions bénéfiques pour l'environnement. Ce parc d'activités, réalisé par Delta Development et dessiné par William McDonough+N3O architectes, se développe sur un espace de 5 hectares.

Delta Development, développeur et investisseur immobilier néerlandais a donc lancé en 2010 ce projet qui correspond au premier parc d'activités appliquant les fondements de l'économie circulaire. Il abrite les sièges de plusieurs entreprises, la logique C2C s'applique d'un bout à l'autre de la chaîne, des finitions

intérieures à la consommation d'énergie en passant par le potentiel de recyclage des nutriments biologiques (eaux usées et matériaux biodégradables). Ce projet est exemplaire. Inspirés des principes du cradle to cradle, ses immeubles sont censés apporter de vrais avantages à leur environnement. Cette démarche, durable dans le temps, est aussi confrontée au défi de la réhabilitation d'immeubles anciens, participant ainsi à la revalorisation de sites devenus obsolètes.

Si jusqu'à présent les opérations d'immobilier d'entreprise, menées dans un contexte de développement durable, ont contribué à minimiser les effets négatifs des constructions sur leur environnement (en termes d'exploitation des matériaux, d'émissions de CO2 ou d'eau usée), elles n'ont pas, semble-t-il, permis de créer de la valeur (*source* : <http://www.casabee.eu/>).

Le choix des matériaux était guidé par l'objectif de limiter l'exploitation des ressources et de garantir leur recyclage en fin de vie.

La démarche de Delta Development dans le contexte C2C, est guidée par deux principes : d'une part la nécessité de bannir toutes les substances toxiques, et d'autre part de rendre tout matériau perpétuellement recyclable en concevant des immeubles complètement démontables.

En effet, la construction d'un bâtiment utilise des matériaux dont la destruction est coûteuse. Or, en réalisant des locaux d'activités de manière flexible avec des matériaux de meilleure qualité, il est possible de générer à terme une valeur résiduelle. Le choix des matériaux utilisés est réfléchi. Des solutions qui vont au-delà du principe de construction durable.

En outre, plutôt que de se concentrer sur la diminution des émissions de CO2, Delta Development opte pour une approche globale favorisant la biodiversité, combinant toits verts, plantes internes contribuant à la purification de l'air, intégration de l'immeuble au paysage et vice versa...

Quant à l'eau, « il ne s'agit pas seulement d'en réduire la consommation, mais de parvenir à rendre celle rejetée par l'immeuble encore plus propre que celle reçue » (*source* : *La Tribune*).

### **Park 20/20 Hoofddorp - Amsterdam (Pays-Bas)**





Copyright Park 2020

Le projet Parc Amsterdam 2020 est donc le premier parc d'activités qui applique les fondements de l'économie circulaire.

La démarche Cradle to Cradle progresse bien, notamment en France. Mais elle n'est pas encore appliquée sur un parc d'activités. Des initiatives pourraient voir le jour.

Il reste cependant à déterminer si ce concept répond bien aux attentes des entreprises, et de quelle manière ces produits évoluent réellement dans le temps compte tenu des vicissitudes du marché des ZAE.



# 9 Importance du parc de zones d'activités

La région d'Île-de-France dispose d'un parc de zones d'activités conséquent dont 60% ont été réalisés au cours des 50 dernières années.

Ce développement a connu une forte progression au cours des dernières décennies, un nombre élevé de structures d'accueil étant réalisé, généralement de taille modeste, en réponse à une demande locale et régionale.

La création de zones d'activités présentant des superficies importantes, développées entre 1960/1975, a permis de satisfaire une demande plus large et notamment extrarégionale. Actuellement la plupart d'entre-elles est encore en cours de commercialisation.

Le parc de ZAE/PAE, comporte une grande diversité d'opérations localisées sur l'ensemble de la région d'Île-de-France, à la fois dans les zones urbaines denses de la métropole, espace soumis à de fortes mutations compte tenu de la pression foncière existante poussant ces sites à une évolution rapide, et dans les zones périurbaines correspondant aux franges de l'agglomération centrale. Mais surtout, un développement significatif de ZAE s'est opéré sur des territoires périphériques plus éloignés, correspondant à des secteurs géographiques intégrés à la grande couronne.

## 9.1 Les superficies appliquées aux ZAE

### 9.1.1 Les emprises foncières affectées aux zones d'activités

**Au 1/01/2017, la région d'Île-de-France compte 1.422 zones d'activités.** Le marché des zones d'activités est un marché relativement « récent » dont l'essor a fortement marqué le paysage urbain de la zone centrale et de la zone périphérique.

Différentes générations de zones d'activités se sont développées présentant des caractéristiques très diverses liées notamment à la nature des activités présentes dans ces sites, à l'évolution des fonctions économiques des entreprises entraînant des mutations constantes, à la politique de l'Etat en matière de développement économique, aux politiques locales mises en place, à des facteurs extérieurs (localisation, conception de la zone...).

De plus l'émergence de nouvelles structures d'accueil est un phénomène dont l'ampleur n'a cessé de croître ces dernières années. Aussi la région d'Île-de-France dispose-t-elle, aujourd'hui, d'un parc de zones d'activités diversifiées.

#### Superficie calculée en hectares bruts

Au 1/01/2017, les zones d'activités économiques de la région d'Île-de-France occupent **près de 32.000 ha** bruts, cette surface incluant toutes les ZAE existantes y compris les zones en cours de commercialisation (et les projets engagés ou envisagés à très court terme).

*Remarque : en 1993, la surface brute totale était d'environ 14.000 hectares. La superficie affectée aux ZAE a donc plus que doublé au cours des 25 dernières années.*

#### Superficie calculée en hectares cessibles

**Près de 24.230 ha cessibles** ont été proposés sur le marché régional des ZAE et près de 90% de cette surface a été réellement commercialisée (soit 21.624 ha) dégageant un stock résiduel de 2.600 ha.



## 9.1.2 La superficie réellement occupée par des entreprises

21.624 ha de terrains ont été cédés à des entreprises, ou à des promoteurs, dont les ¾ en grande couronne.

Plusieurs constats apparaissent :

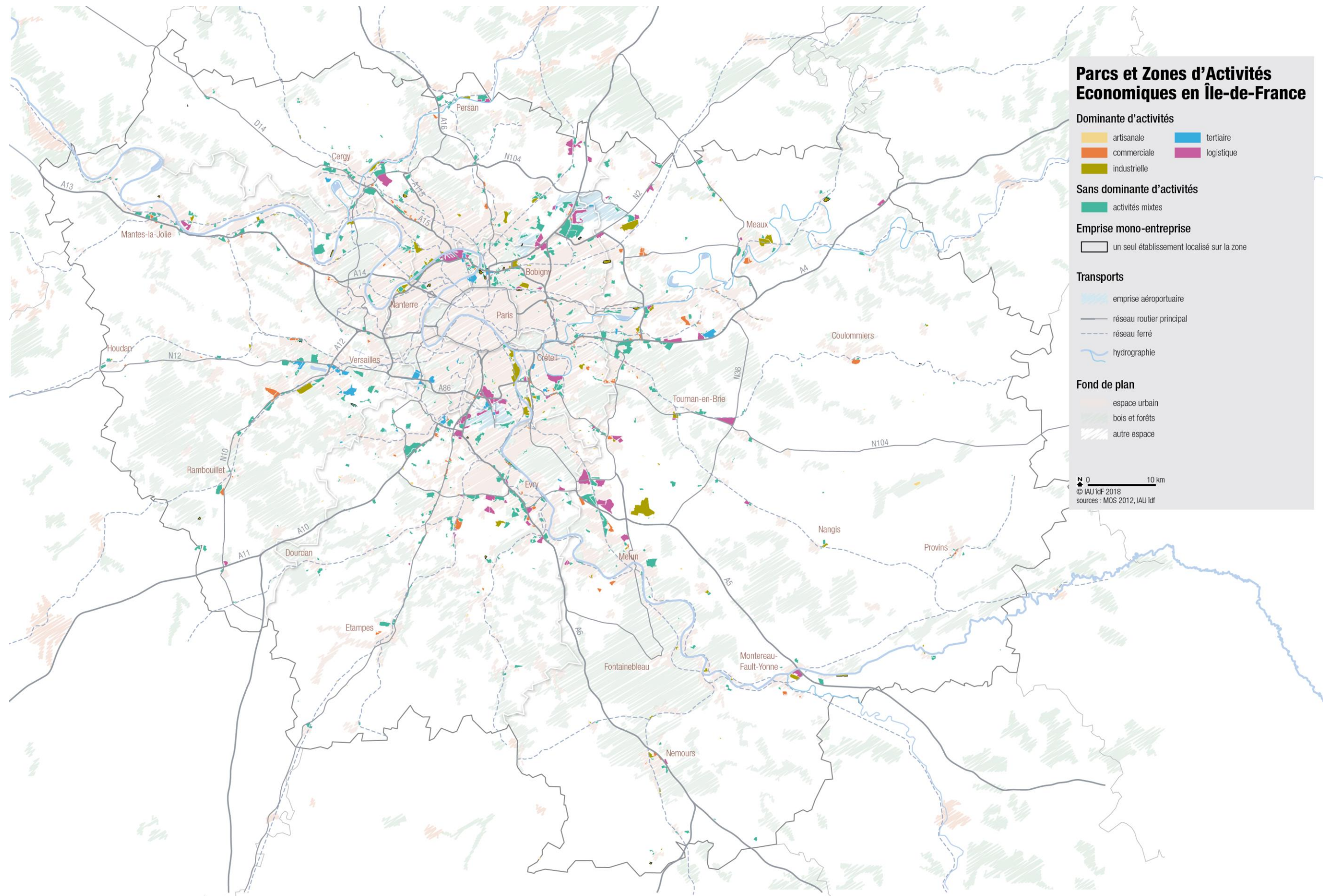
- Le département de Seine-et-Marne a réalisé 5.630 ha de ventes, soit plus du ¼ des ventes totales régionales.
- Les autres départements de la grande couronne oscillent autour de 15% de l'ensemble régional, chacun d'entre eux réalisant entre 3.000 et 4.000 ha de ventes.
- En première couronne, les départements de la Seine-Saint-Denis (12% des ventes régionales) et du Val-de-Marne (9% des ventes régionales) sont à un bon niveau.
- Seul le département des Hauts-de-Seine (4% des ventes) se situe en retrait par rapport à l'ensemble régional.

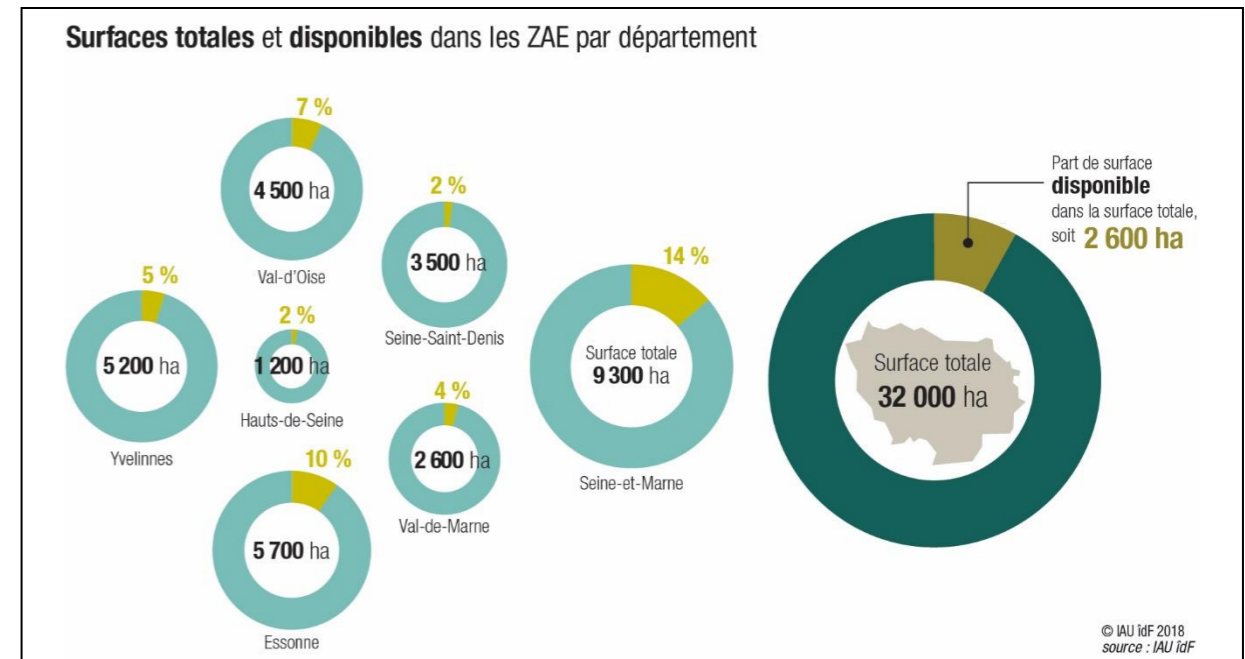
### Superficies affectées aux zones d'activités franciliennes au 1/01/2017

	Surfaces affectées aux ZAE (en ha brut total) (1)	Surfaces cessibles totales (en ha) (2)	Surfaces commercialisés (en ha) (3)	Surfaces restant à commercialiser (en ha) (4)
Hauts-de-Seine	1218	950	921	29
Seine-Saint-Denis	3466	2719	2646	73
Val-de-Marne	2642	2189	2082	107
<b>Total 1ère C.</b>	<b>7326</b>	<b>5858</b>	<b>5649</b>	<b>209</b>
Seine-et-Marne	9293	6900	5626	1274
Yvelines	5151	3891	3634	257
Essonne	5553	3803	3256	547
Val-d'Oise	4399	3777	3459	318
<b>Total 2ème C.</b>	<b>24396</b>	<b>18371</b>	<b>15975</b>	<b>2396</b>
<b>ENSEMBLE RIF</b>	<b>31722</b>	<b>24229</b>	<b>21624</b>	<b>2605</b>

Source IAU - Chiffres départementaux en données brutes au 1/01/2017

- (1) Les surfaces brutes totales recensées dans ce tableau peuvent paraître excessives. En fait, celles-ci prennent en compte toutes les ZAE existantes y compris les ZAE en cours de commercialisation, constituant un stock résiduel de l'ordre de 2.600 ha.
- (2) La surface cessible est égale à la surface commercialisable de la zone déduction faite des voiries et équipements divers. Celle-ci représente ici en moyenne 84% de la surface brute.
- (3) La surface occupée correspond à la part de terrains effectivement commercialisée de la zone, c'est-à-dire :  
- soit à la totalité de la surface recensée comme étant cessible, dans le cas où la commercialisation des zones d'activités est terminée ;  
- soit à la surface cessible déduction faite de la capacité résiduelle, dans le cas où les ZAE sont en cours de commercialisation.
- (4) Surfaces disponibles aménagées pouvant inclure des superficies cessibles en réserve principalement dans les villes nouvelles.





Source IAU - Chiffres arrondis départementaux en données brutes au 1/01/2017

## 9.2 Etapes du développement des ZAE et potentiel de renouvellement

Si dans un premier temps, une part importante du développement des ZAE de la région d'Île-de-France est restée très concentrée dans ou aux abords de la zone agglomérée, l'expansion des ZAE s'est ensuite perpétrée sur des territoires situés plus en périphérie et sur des espaces géographiques de plus en plus éloignés de l'agglomération centrale.

De fait, les départements de la grande couronne captent aujourd'hui 90% du marché régional des ZAE.

Le potentiel de mutation est considérable, particulièrement dans les ZAE de première couronne. En effet, l'Île-de-France compte 300 ZAE ayant entre 40/60 ans d'existence et totalisant plus de 12.000 ha d'emprises foncières.

Le « réaménagement » probable de certaines d'entre-elles, de génération très ancienne, sur lesquelles des opérations de renouvellement peuvent avoir déjà été engagées, engendrera à l'avenir un véritable « chantier » qui se traduira soit par le maintien de la vocation économique des sites (avec une évolution probable vers du tertiaire), soit par une mutation générale ou partielle des espaces concernés, conduite par des opérations d'urbanisme entraînant un changement radical des lieux. Une nouvelle génération de parcs d'activités pourrait également émerger.

Le foncier mobilisable dans certains territoires de la zone agglomérée est à considérer.

L'ampleur des restructurations à venir doit être prise en compte dans l'évaluation des potentialités de développement des ZAE.

La génération des zones et parcs d'activités économiques composant le parc francilien est la suivante (situation en chiffres) :

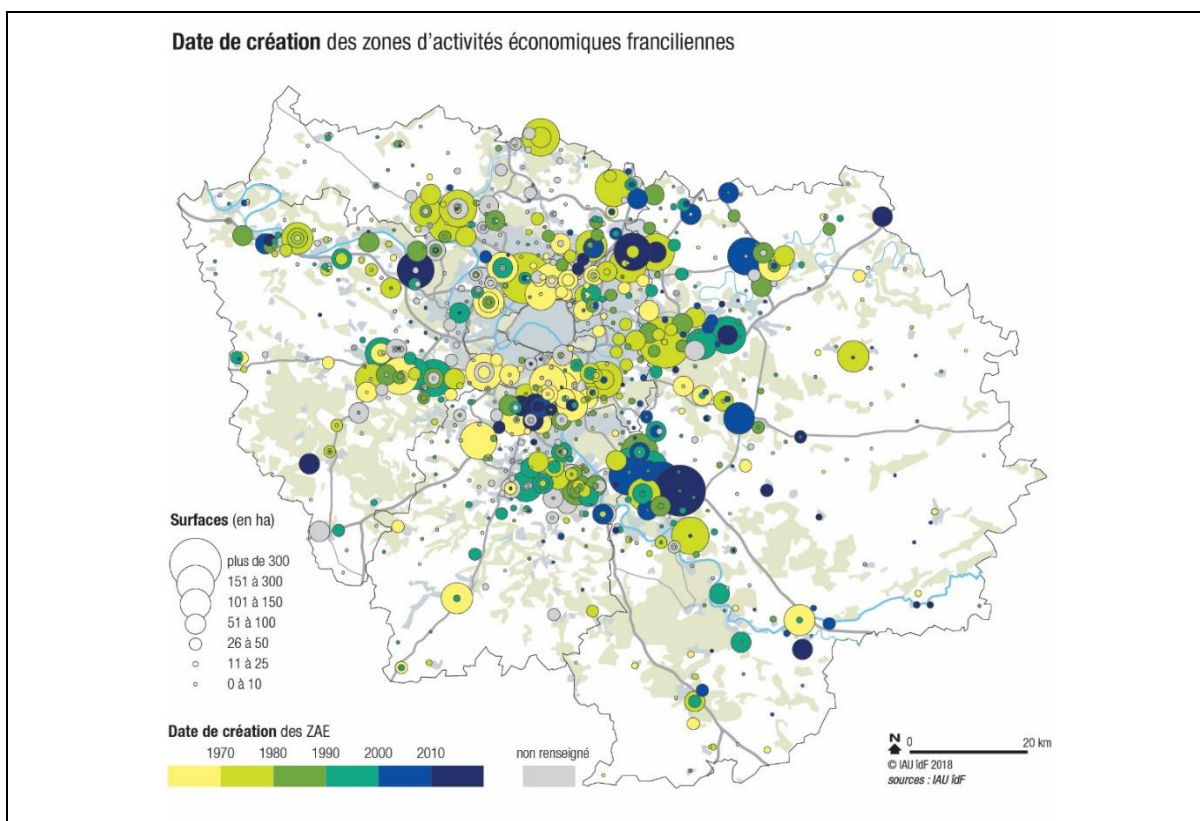
**Un cycle de renouvellement des ZAE important et un potentiel de mutation élevé**

Années de création	Nbre de ZAE	Surface Brute Totale	Surface cessible	Surface commercialisée	Surface disponible
< 1960	66	1999	1735	1726	9,53
1960-1969	67	2957	2375	2339	36,45
1970-1979	159	6972	5382	5234	148,1
1980-1989	253	4014	3192	2983	208,9
1990-1999	202	3983	2678	2353	324,7
2000-2009	125	2763	2011	1324	686,7
2010-2017	51	2395	1365	507,4	857,9
<b>Total</b>	<b>923</b>	<b>25083</b>	<b>18738</b>	<b>16466,4</b>	<b>2272,28</b>

Source IAU Île-de-France au 1/01/2017

**Remarque :**

*Evaluation faite sur la base d'un échantillon de 923 ZAE renseignées sur la date de création, représentant 65% de l'ensemble régional.  
Le nombre total de ZAE, toute génération confondue, représentant 1422 ZAE.*



Source IAU Île-de-France au 1/01/2017

## 9.2.1 La croissance « industrielle » francilienne en ZAE se décompose en plusieurs phases

### 9.2.1.1 La période antérieure à 1950

Dès la fin du XIX siècle et au début du XXème siècle, la première vague d'industrialisation consécutive au passage de la voie ferrée, a contribué à la croissance des quartiers situés à la périphérie immédiate de Paris. Ainsi progressivement jusqu'à la deuxième guerre mondiale, les communes limitrophes de Paris deviennent des villes industrielles (Saint Denis, Saint Ouen, Aubervilliers, La Courneuve, Le Blanc-Mesnil, Pantin, Montreuil, Ivry-sur-Seine, Vitry-sur-Seine, etc.) disposant d'importantes superficies où se concentrent encore des activités industrielles dont certaines se sont peu à peu mixées avec de vastes programmes de logements et de commerces.

La plupart d'entre-elles constitue aujourd'hui, en partie le tissu urbain de la proche banlieue. Ces zones, relativement structurées c'est-à-dire bien délimitées dans l'espace urbain et sur lesquelles se concentrent des activités industrielles, représentent encore en proche couronne 2.000 ha.

*Remarque : la plupart de ces sites ont fait l'objet de restructuration au cours des dernières décennies.*

Cette période a donc vu se réaliser des zones industrielles dont certaines se sont engagées dès la fin du XIX siècle. L'exemple de la Plaine Saint Denis est l'archétype de ce que produisait la concentration d'activités industrielles sur un territoire. Elle présente un intérêt majeur dans le domaine. Cet espace géographique, situé aux portes de Paris, a permis le déploiement de zones industrielles sur plusieurs centaines d'hectares (> 500 ha, déduction faite des zones mixtes à dominante habitat).

Parallèlement à ce développement concentré dans ou aux abords de l'actuelle agglomération centrale, des établissements industriels se sont localisés dans des espaces plus périphériques, utilisant d'importantes emprises foncières et profitant des infrastructures de transport existantes à l'époque, les implantations étant fréquemment appuyées sur des sites bénéficiant d'une desserte ferroviaire.

### 9.2.1.2 Période postérieure à 1950

Le développement des ZAE s'est opéré afin de répondre aux besoins d'implantation des entreprises de la région parisienne. Bien entendu, des zones existaient déjà. Elles répondaient à une demande locale et/ou régionale, développant des sites « informels ». C'est dans les années 50 que se mettent en place les premières zones d'activités de droit, venant contrecarrer la croissance spontanée des zones industrielles de fait jusqu'alors développées.

La période de l'après-guerre correspond donc au démarrage économique de la région, qui a vu se réaliser une prolifération de zones industrielles non seulement à l'extérieur de la zone agglomérée centrale, mais également sur des secteurs périphériques éloignés.

**Les années 50 ainsi que le début des années 60**, ont été des périodes charnières entre deux types de conception de sites d'activités. On assiste à la poursuite d'un développement spontané des ZI, accompagné de l'apparition des premières ZAE programmées.

Progressivement les zones à dominante industrielle ont fait place à des **zones d'activités « nouvelle génération »** adaptées à une plus grande mixité des fonctions.

**Ce phénomène prend un essor considérable dans les années 60** et plus particulièrement à partir de 1965. En effet, si la période 1945-1955 correspond essentiellement au déploiement de grands établissements recherchant la proximité de la Capitale, ainsi qu'à la réalisation de quelques zones industrielles de fait, généralement situées dans des secteurs relativement éloignés de l'agglomération centrale, il faut attendre 1960/1965 pour voir apparaître les premières zones d'activités de droit. La congestion du centre, le besoin d'espace pour des activités nouvelles poussent l'industrie à se desserrer vers la banlieue puis vers la périphérie plus éloignée.

**En 1965, le SDAURP** (Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Parisienne) a eu pour conséquence d'organiser le développement à l'échelle régionale. Avant cette date, il n'existait que peu de ZAE structurées. Il y avait, par ailleurs, une pénurie de terrains qu'il a fallu combler. Les années postérieures à 1965 correspondent à la mise en œuvre du SDAURP qui a permis la création de très nombreuses ZAE.

*Remarque : antérieurement à 1950, plusieurs plans d'aménagement avaient été réalisés pour accompagner la croissance de l'Île-de-France. Si ceux-ci avaient eu une vision de « contrôle » de l'extension régionale, le SDAURP et autres schémas directeurs franciliens qui ont suivi, ont eu davantage un but prospectif.*

C'est à partir de 1965 que l'actuelle Île-de-France s'est dotée de structures d'accueil pour entreprises, « réglementées » et mieux adaptées aux besoins des entreprises.

De nouvelles orientations préalablement définies dans les documents d'urbanisme, ont contribué à renforcer son potentiel économique, lui permettant d'apparaître aujourd'hui comme une région bénéficiant d'un tissu économique relativement complet.

La période 1960-1975 est marquée par la création de ZAE de grandes superficies.

### 9.2.1.3 Les décennies 70/80

Une nouvelle période de développement s'est opérée profitant de l'expansion rapide de l'agglomération parisienne et de l'engagement de grands travaux d'aménagement, et notamment la réalisation de nouvelles infrastructures de transport propices à la réalisation de ZAE.

**Les années 70** ont contribué à la mise en place de grands projets d'aménagement et à la réalisation d'importantes opérations d'urbanisme. Les premières ZAE, de grandes superficies (> 100 ha), ont été engagées durant cette période. Elles allaient constituer le cœur du dispositif économique de l'agglomération parisienne durant les décennies à venir. Près de 7.000 ha de ZAE ont été affectés au développement des ZAE au cours de cette période.

Ces années ont vu la réalisation de grandes zones d'activités qui constituent aujourd'hui des pôles de référence tels que « Paris Nord II », « Courtabœuf », privilégiant un déploiement dans des territoires situés à la périphérie proche de l'agglomération.

En général, ces opérations se sont localisées soit le long de grands axes de communication qui se mettaient alors en place, soit dans les villes nouvelles naissantes.

L'émergence des cinq villes nouvelles (Cergy-Pontoise, Saint Quentin-en-Yvelines, Marne-la-Vallée, Evry et Sénart) a largement participé à la création de nouvelles structures d'accueil pour entreprises. Celles-ci ont été les pivots du développement économique francilien. Cette expansion s'est appuyée sur la mise en place de grandes infrastructures de transport, dont le développement s'est poursuivi dans les années 90 et 2000.

À partir de 1975, le nombre de zones d'activités ne cesse de s'accroître mais il s'agit là essentiellement d'un tissu composé de petites ou moyennes zones d'activités, entraînant une localisation plus dispersée. Au cours de cette période, peu de ZAE de grandes superficies ont été créées. **A partir de 1977**, la période des grandes opérations est achevée. Il faut attendre **1988** pour voir à nouveau la création de zones d'activités développant d'importantes superficies. Cette offre est en partie destinée à des activités tertiaires (parcs d'affaires, logistique, commerces, etc.).

Il s'est affirmé le souci de maintenir des activités de production dans l'agglomération centrale (à Paris et en proche banlieue), de réutiliser les emprises publiques et industrielles sous-occupées ou désaffectées et enfin de mieux intégrer l'industrie aux autres fonctions urbaines. Ces objectifs nouveaux ont entraîné la réalisation de petites structures d'accueil au sein même de ce secteur géographique.

**Les années 80** ont été également des années exceptionnelles dans la création des ZAE. Elles constituent une période record dans le développement des ZAE. Plus de 4.000 ha ont été consommés et ont permis la réalisation de plus de 250 ZAE.

À noter que les transactions foncières en ZAE ont établies des records à la fin des années 80, classant cette période comme l'une des plus attractives auprès des entreprises. Ce sont principalement des ZAE localisées en zone péri-urbaine, ou des territoires situés en grande périphérie qui ont drainé vers eux les entreprises.

### 9.2.1.4 L'essor des ZAE dans les années 90/2000

Celui-ci a largement contribué à la réussite commerciale des opérations proposées sur le marché régional ces dernières années. Le développement des ZAE intéresse plus la moitié Est de l'Île-de-France que la moitié Ouest, et concerne surtout des secteurs localisés en périphérie.

Celles-ci représentent environ 9.200 ha bruts localisés dans près de 400 ZAE. Ces opérations, de génération récente, constituent aujourd'hui une part importante du stock de terrains disponibles, détenant près de 2.000 ha disponibles (soit 70% de l'ensemble régional).

Le développement a été conséquent. Il a surtout concerné des ZAE de petite et moyenne taille mais aussi des ZAE importantes en superficie. Les dernières en date sont « Aérolians » à Tremblay-en-France (93) ; « Ecopole » à Carrières-sous-Poissy (78) ; « Ecopole » de Sénart sur les communes de Moissy-Cramayel, Lieusaint, Combs-la-Ville (77) ; « A5-Sénart » à Moissy-Cramayel et Réau (77), etc.

Toutefois, le développement de ZAE de très grande superficie est révolu. Les réserves foncières pour de telles opérations s'atténuent.

À noter que d'importantes opérations de restructuration sont en cours de réalisation, ou font l'objet de réflexions. Elles concernent de grandes ZI telles que « les champs-ronds » à Massy, réalisation de l'opération « Atlantis » ; Saint-Ouen « les Docks » ; « Les Carelles » à Villeneuve-le-Roi ; « Senia » à Thiais-Orly ; « les Guillaies » à Nanterre, etc.

### 9.2.2 Un développement hétérogène par référence aux limites administratives actuelles

La **première couronne** : celle-ci représente près d'1/4 de la superficie brute totale affectée aux ZAE (soit environ 7.300 ha) Le nombre de ZAE concerné est de 350. La superficie de terrains disponibles au 1/01/2017 est de 210 ha.

Situé à un niveau satisfaisant durant les années 60 et 70, le développement des ZAE s'est accentué durant les décennies suivantes (1980, 1990, 2000). Le nombre de création reste important mais il s'agit là de ZAE de petite taille.

Ce constat est lié à l'absence d'offre foncière permettant la réalisation de nouvelles ZAE. Ce phénomène est particulièrement marqué dans le département des Hauts-de-Seine, celui-ci étant essentiellement tourné vers l'accueil d'activités tertiaires.

La **deuxième couronne** : celle-ci représente les 3/4 de la superficie brute totale affectée aux ZAE (soit 24.400 ha développés dans près de 1.100 ZAE). La création des ZAE en grande couronne a été forte à partir des années 60 (2.100 ha dans 50 ZAE) avec un développement culminant dans les années 70 (5.100 ha répartis dans 120 ZAE). Dans les années 80 et 90, c'est plus de 7.000 ha qui ont été affectés au développement de nouvelles ZAE (au nombre de 350). Dans les années 2000, près de 150 ZAE ont été créées totalisant 4.700 ha.

Depuis une cinquantaine d'années (1960-2017) 670 zones d'activités ont été réalisées (soit près de 50% du parc régional) représentant une emprise foncière brute de 19.000 ha (soit près de 60% de la superficie brute totale affectée aux ZAE).

**Au niveau régional**, depuis une cinquantaine d'années (1960-2017), plus de 23.000 ha ont été affectés au développement des ZAE (857 ZAE) soit 73% du parc régional.

Si au cours de la décennie 70, 7.000 ha avaient été affectés au développement de nouvelles ZAE, la superficie globale destinée à la réalisation des zones d'activités a enregistré un recul au cours des décennies suivantes, tout en se maintenant à un haut niveau.

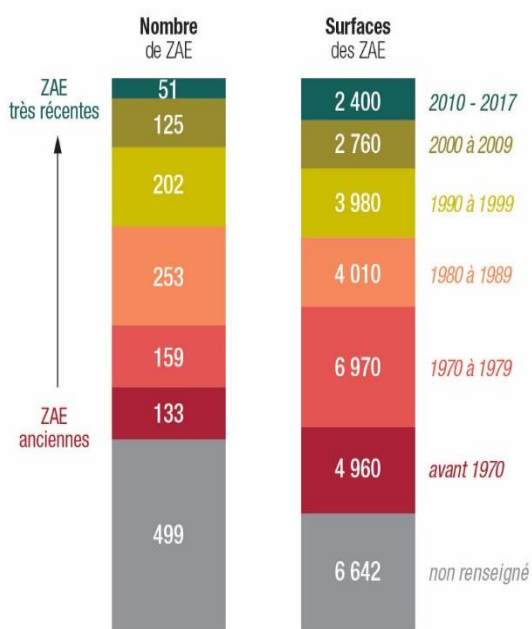
Il convient de souligner que 500 ZAE non datées, n'ont donc pas été comptabilisées. Elles totalisent 6.650 ha d'emprises foncières.

**Remarque :**

La quantité de terrains affectés aux ZAE depuis 1980 est à peu près comparable à celle des années 60/70 bien que celle-ci ait nécessité la réalisation près de 2 fois plus de zones d'activités. Les raisons expliquant un tel phénomène sont simples :

- d'une part les zones d'activités de la génération des années 80/90/2000 sont de petite taille (les ¾ ayant moins de 20 ha bruts ; plus de 50% moins de 10 ha et près 1/3 moins de 5 ha) ;
- d'autre part, une forte proportion de l'offre s'est développée en réponse à une demande locale nécessitant la réalisation de petites structures d'accueil.
- Enfin, les communes, compte tenu des fluctuations du marché, opèrent un engagement mesuré et progressif, se traduisant par la réalisation de zones d'activités de petite taille.

### Date de création des ZAE



© IAU idF 2018  
source : IAU idF

### Génération des ZAE

Source IAU-Île-de-France au 1/01/2017

Dates de création des ZAE (par décennies)	Nombre de ZAE	Superficies affectées aux ZAE (en ha bruts)
< 1960	66	2000
1960-1970	67	2960
1970-1980	159	6970
1980-1990	253	4010
1990-1999	202	3980
2000-2009	125	2760
2010-2017	51	2400
Non datées	499	6642
<b>TOTAL</b>	<b>1422</b>	<b>31722</b>

## 9.3 Une répartition géographique des ZAE très inégale

### 9.3.1 Les ZAE ont donc joué un rôle d'attraction sur la localisation des entreprises.

Depuis plusieurs décennies, elles ont représenté les points d'appui indispensables au développement économique régional.

Le choix de localisation des entreprises dans l'espace régional s'est fait en vertu d'une logique de développement de l'agglomération centrale "glissant" des zones urbaines denses vers ses franges puis



vers des secteurs plus périphériques, s'appuyant sur l'existence d'axes traditionnels de développement et sur la présence et/ou la mise en place de grandes infrastructures de transport. Les structures d'accueil mises en place ont, semble-t-il, largement répondu aux besoins des entreprises.

Le développement des ZAE est donc resté très concentré autour de Paris, dans un périmètre étendu, correspondant à la zone agglomérée, ainsi que dans les zones périphériques à forte urbanisation [les (ex) villes nouvelles, les centres urbains de Meaux, Melun, Mantes-la-Ville et Mantes-la-Jolie, Etampes, etc.].

Ailleurs, la plupart des ZAE se sont localisées selon leur vocation soit le long ou à proximité des principaux axes de communication, soit le long d'axes secondaires, dessinant un réseau de ZAE très étiré, tentaculaire.

Autour de ce développement spatial fortement polarisé, des zones d'activités se sont réparties de manière disparate au sein de la région d'Île-de-France, celles-ci répondant davantage à une demande locale plutôt que régionale.

### 9.3.2 La répartition spatiale des zones d'activités fait apparaître trois axes principaux de développement *(cf. carte page suivante)*.

- **Un axe Nord : Seine Aval - Cergy-Pontoise - Roissy** (incluant notamment les communes d'Argenteuil, Gennevilliers et Saint-Denis).

Bien que parfois composé de ZAE de génération ancienne, à vocation industrielle où s'opèrent d'importantes mutations (notamment à Argenteuil, Bezons, dans le Nord des Hauts de Seine et dans la Plaine Saint-Denis), de nombreuses ZAE se sont récemment développées en raison d'une excellente localisation (proximité de Paris, présence d'axes de communication rapide etc.).

En effet, cet axe s'appuie actuellement sur d'importantes infrastructures autoroutières telles que l'A13 (Poissy, Bonnières-sur-Seine), l'A15 (Cergy-Pontoise, Gennevilliers), l'A86 (Gennevilliers, Saint-Denis) et l'A1 (Paris, Lille) desservant la région de Roissy-Aéroport CDG.

La présence d'importants axes routiers tels que la N1 (vers Beauvais), la N16 (vers Chantilly), la N17 (vers Senlis) etc. a également contribué à l'émergence de pôles d'activités.

Cet axe est donc composé de plusieurs secteurs géographiques, dont les logiques de développement sont diverses, et de nombreuses zones d'activités dont la mise en place s'est échelonnée dans le temps.

- **Un axe Sud : Saint-Quentin-en-Yvelines - Evry - Sénart** (incluant le pôle de Saclay et de Massy).

Cet axe compte d'importantes ZAE et accueille des activités à forte valeur ajoutée.

Il s'appuie sur la présence d'importantes infrastructures routières et autoroutières.

Il existe là une logique de développement territorial très segmentée. En effet, on distingue d'une part l'axe Saint-Quentin-en-Yvelines/Vélizy (N20-N12-A86), puis l'axe N118 (desservant le Plateau de Saclay jusqu'au Ulis/Villejust/Villebon-sur-Yvette), le triangle formé par l'A10, la N104 et l'A6 (englobant Massy), et enfin les (ex) villes nouvelles d'Evry et de Sénart.

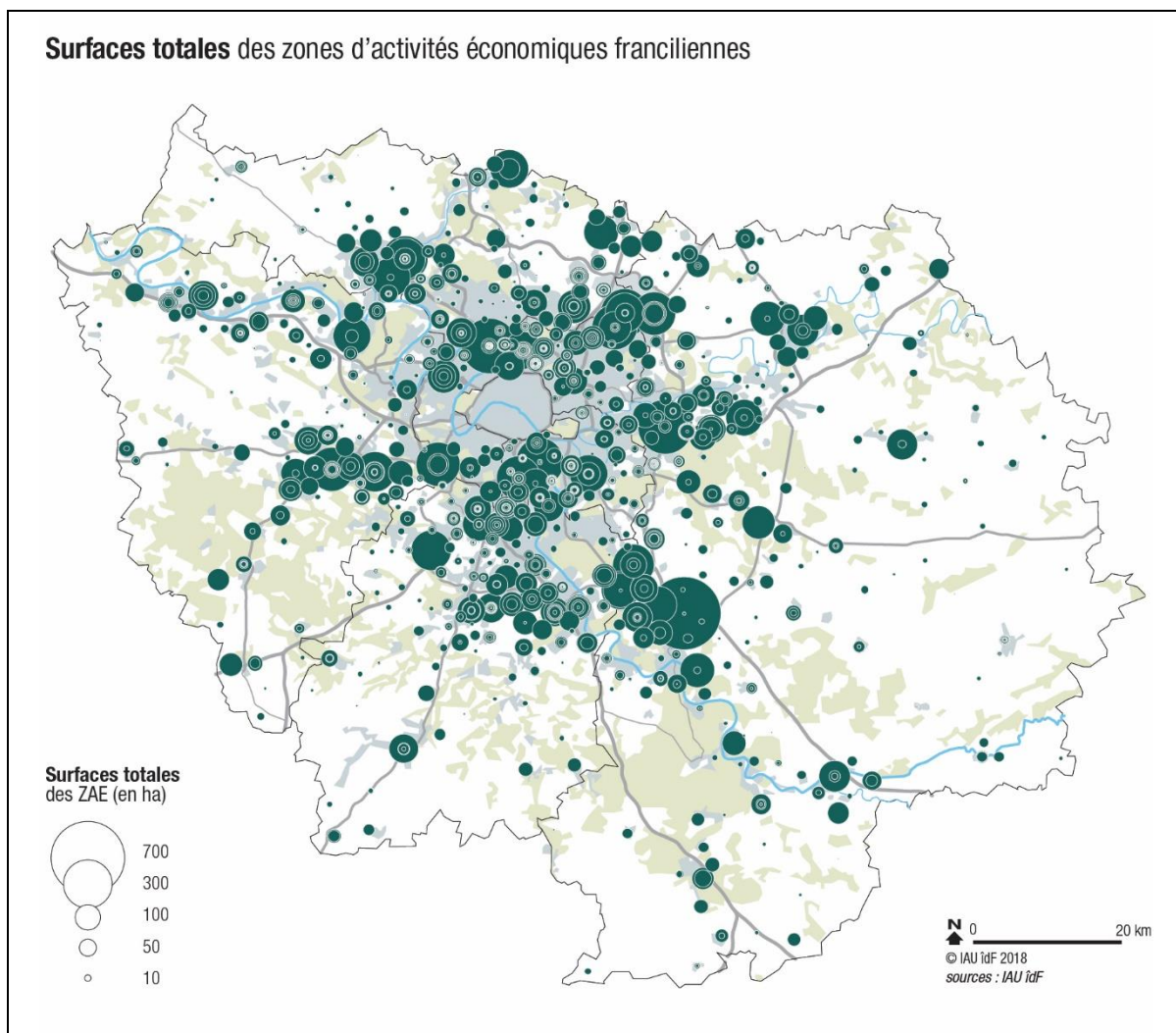
- **Un axe Est : Massy - Marne-la-Vallée** (incluant les communes localisées autour de l'aéroport d'Orly ainsi que celles de Créteil, Bonneuil-sur-Marne ou encore les communes industrielles d'Ivry et de Vitry...).

Cet axe s'appuie d'une part sur la présence de l'A6, et de l'intersection A6/A10, et se développe le long de l'A86 (d'Antony à Maisons-Alfort), se poursuivant au nord par l'A4 jusqu'à Marne-la-Vallée, et au sud vers Bonneuil-sur-Marne.

Par ailleurs, la moitié Est de la région d'Île-de-France est beaucoup plus intéressée par le développement de ZAE que la partie occidentale (en raison de la configuration du site : importantes forêts de Rambouillet, de Marly-le-Roi et de Saint Germain-en-Laye, Parc Naturel de Chevreuse).

En effet, l'Ouest parisien (Hauts-de-Seine, Yvelines) traditionnellement orienté vers l'accueil d'activités à forte valeur ajoutée, est relativement "dépourvu" de zones d'activités si l'on excepte le nord du département des Hauts-de-Seine, la vallée de la Seine dans les Yvelines et le pôle Clamart - Vélizy-Villacoublay - Saint-Quentin-en-Yvelines et dans une moindre mesure Cergy-Pontoise.

D'importants axes routiers permettent également une desserte rapide vers la Capitale ou la province (N6, N19, N4, N7 etc.). On observe là une logique de développement des ZAE liée à la présence de tels axes généralement dotés de puissants pôles économiques.



Source IAU Île-de-France au 1/01/2017

### 9.3.3 Les caractéristiques du marché

L'essor des zones d'activités a largement contribué au développement de petites structures d'accueil répondant à une demande locale, parfois, semble-t-il, au détriment des ZAE de grande taille répondant quant à elles à une demande plus diversifiée et moins restreinte :

- Le marché régional des ZAE est en effet caractérisé par **l'importance des structures d'accueil de petite taille (< ou = 10 ha)**. Celles-ci représentent plus de la moitié du parc régional (52% soit près de 730 ZAE) dont 420 ont moins de 5 ha (soit 30% de l'ensemble régional). Celles-ci ne totalisent pourtant que 3.200 ha d'emprises foncières occupées soit près de 10% de l'ensemble régional.

C'est à partir des années 80 que ce type de ZAE a commencé à se développer en région d'Île-de-France.

- **Les ZAE de taille moyenne (10 à 50 ha)** constituent 1/3 du parc des zones d'activités (soit plus de 500 ZAE totalisant 11.000 ha bruts). Elles représentent 30% de l'ensemble régional. Au niveau départemental, celles-ci sont importantes en nombre en Seine-et-Marne (130 ZAE), dans les Yvelines (90 ZAE) et dans l'Essonne (100 ZAE). On en dénombre 75 dans le département du Val d'Oise.
- **Les ZAE supérieures à 50 ha** de superficies brutes totales, **sont moins nombreuses mais très présentes**, soit 170 ZAE constituant près de 12% du parc régional. Celles-ci totalisent cependant 55% de la superficie totale consommée dans les ZAE de la région d'Île-de-France, soit 17.500 ha bruts.
- Enfin, **les grandes zones d'activités (>100 ha) sont peu nombreuses** : elles ne concernent que 4% du parc régional soit 54 ZAE dont certains sites de première couronne incluant des ZI anciennes en cours de mutation telles que la Plaine-Saint-Denis, Gennevilliers, la Seine Amont (Ivry-sur-Seine, Vitry-sur-Seine), Massy Atlantis (ex ZI des Champs Ronds), Saint Ouen Les Docks (ZI transformée en Eco quartier), etc.  
Celles-ci totalisent près de 10.000 ha bruts représentant près d'1/3 de la superficie brute totale affectée aux ZAE de la région d'Île-de-France.

**Une part significative des ZAE importantes (> ou = 100 ha)**, mis à part les ZI datant du début du siècle, **l'ont été antérieurement à 1980, et plus particulièrement de 1965 à 1975**, période correspondant aux nécessités de reloger les industries déplacées par les programmes de rénovations urbaines mais également aux besoins de desserrement des entreprises de la 1ère couronne vers des pôles de banlieue extérieure et vers les villes nouvelles.

Une deuxième vague de créations de grandes ZAE se dégage à la fin des années 80, jusqu'à nos jours, période durant laquelle une quinzaine de ZAE est créée.

#### **Constats :**

**Antérieurement à 1965** : les grandes zones industrielles sont peu nombreuses, et correspondent essentiellement aux ZI localisées dans des secteurs stratégiques tels que la Seine Amont (notamment les ZI d'Ivry-sur-Seine et de Vitry-sur-Seine), la Plaine Saint Denis, etc. Elles résultent d'un développement spontané et prolongé dans le temps. Elles occupent encore aujourd'hui d'importantes emprises foncières. Des mutations significatives se sont opérées et s'opéreront encore sur certains sites.

**Entre 1965 et 1977 inclus** : 22 ZAE de grandes superficies ont été créées représentant près de 4.400 ha (soit 14% du parc régional des ZAE).

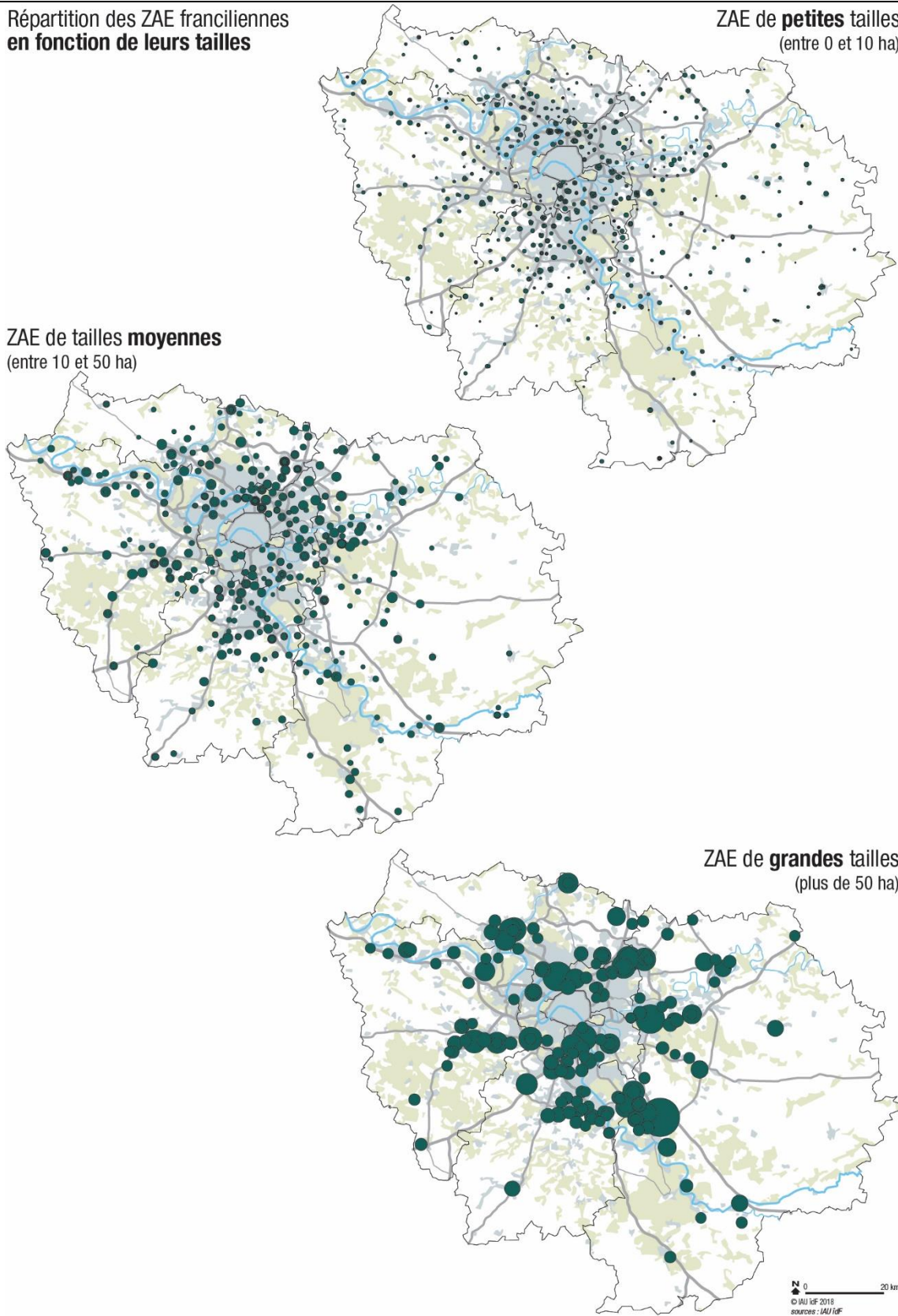
**À partir de 1977** : la période des grandes opérations est achevée. Il faut attendre 1988 pour voir à nouveau la création de zones d'activités développant d'importantes superficies. Cette offre est en partie destinée à des activités tertiaires (parcs d'affaires, logistique, commerces, etc.). On dénombre 20 ZAE totalisant 3.400 ha (soit 11% de l'ensemble régional).

Répartition des ZAE franciliennes  
en fonction de leurs tailles

ZAE de **petites** tailles  
(entre 0 et 10 ha)

ZAE de tailles **moyennes**  
(entre 10 et 50 ha)

ZAE de **grandes** tailles  
(plus de 50 ha)



Source IAU Île-de-France au 1/01/2017

## Zones et parcs d'activités économiques (> ou = 100 ha) de la région d'Île-de-France

INSEE	Communes	Nom de la ZAE	Date Création	Surface Totale	Surf. Dispo
91377	MASSY	Massy Atlantis (quartier) / Ex ZI Champs Ronds	1960/1970	100	0
91552	SAINT GERMAIN-LES-ARPAJON	Les loges		100	14,4
78490	PLAISIR	Sainte Apolline	1992	100,85	0
77296	MOISSY-CRAMAYEL	Parc d'Activités Arvigny	1990	103,7	0
78423	MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	Parc d'Activités du Pas du Lac	1998	106,47	0
77058	BUSSY-SAINT-GEORGES	Parc d'activités Gustave Eiffel	1992	109,64	0
91340	LISSES	Parc Léonard de Vinci	1988	110	32
93070	SAINT OUEN	ZAC les Docks (Eco Quartier) / Ex ZI Les Docks	1912	110	0
78383	MAUREPAS / COIGNIERES	Pariwest	1972	111,89	0
91103	BRETIGNY-SUR-ORGE	Maison Neuve	1991	112	0
91223	ETAMPES/MORIGNY/BRIERES	Parc d'activités Sudessor	1969	112	6
94073	THIAIS/ORLY	Senia	1969	115	0
95127	CERGY/OSNY	Parc d'Activités de l'Horloge	1976	117,5	2,37
77131	COULOMMIERS	La Prairie de St Pierre	1977	120	2
77445	SAVIGNY-LE-TEMPLE	ZI / Parc d'Activités de Savigny-le-Temple	1975	123,3	2,9
78335	LIMAY	Zone Portuaire Limay-Porcheville	1976	125	3
94077	VILLENEUVE-LE-ROI	Les Carelles	1900	125	5,68
95018	ARGENTEUIL	ZI du Val d'Argent	1964	125	0
77305	MONTEREAU-FAULT-YONNE	ZI	1960/1991	130	8,6
77284	MEAUX	Zone Industrielle de Meaux	1969	135	1,2
93518	VILLEPINTE	Parc des expositions Paris Nord		135	0
77104	CHATRES	Distripôle Paris Val Breon	2003	140	0
92050	NANTERRE	Zone d'activités des Guillaeraies		140	0
95277	GONESSE	Patte d'Oie/Grande Couture/Cressonnière	1971	142	0
91136	CHAMPLAN/CHILLY/LONGJUMEAU	La Vigne aux Loups	1964	148	0
77487	VAUX-LE-PENIL	PAE Vaux-le-Pénil / Melun Val de Seine	1970	154	0,5
77251	LIEUSAIN	Parc du Levant	2000	155,6	85,3
95371	MARLY-LA-VILLE	Moimont I et II	1971	159,14	0
77335	CHAUCONIN-N/ VILLENY	Parc d'Activités des Saisons de Meaux	2007	160	1,2
77384	REAU / MOISSY-CRAMAYEL	Parc d'Activités A5 Sénart	2008	174,2	74
77449	SERRIS / BAILLY ROMAINVILLIERS	PE du Val d'Europe / ZAC du Prieuré	1998	178	85
93066	SAINT-DENIS	Quartier d'activités du Cornillon Landy	1950	184,72	0
77298	MOISSY-CRAMAYEL/LIEUSAIN/COMBS	Ecopole de Sénart	2005/2014	186	-
94011	BONNEUIL-SUR-MARNE	Zone industrialo-portuaire de Bonneuil	1970	186	18
95116	BRUYERES-SUR-OISE	Le Bac des Aubins	1971	186,4	0
78123	CARRIERES-SOUS-POISSY	Ecopole	2015	195,9	50
77251	LIEUSAIN	Le Carré	1999	196	46,3

93073	TREMBLAY-EN-France	Aérolians Paris	2015	198	45
95218	ERAGNY/ ST OUEN L'AUMONE	Les Bellevues		209,5	0
78297	GUYANCOURT	Pôle SQY Sud Est - Parc d'activités de Villaroy	1990	215	0
95572	SAINT OUEN L'AUMONE	Le Vert - Galant	1972	217	5,19
91692	LES ULIS	Parc d'Activités de Courtabœuf	1969	221	7,5
77122	COMBS-LA-V / LIEUSAIN / TIGERY	Parisud	1988	233	1,5
77294	MITRY-MORY	ZI Mitry-Mory Compans	1972	250	1,58
78640	VELIZY-VILLACOUBLAY	Inovel Parc	1965	256,68	0
78621	TRAPPES/ELANCOURT	ZA Trappes Elancourt	1968	258	0
94006	CHEVILLY-LARUE / RUNGIS	MIN / Zone Delta / Zone Euro Delta	1969	259	0
95572	SAINT OUEN L'AUMONE	Les Béthunes	1975	268	0
93078	VILL /GONESSE/ROISSY/TREMBLAY	Paris Nord II	1973	270	0
93073	TREMBLAY-EN-FRANCE	Zone de Frêt - Zone Cargo		300	0
94081	VITRY-SUR-SEINE	Zone Industrielle	1900	300	0
77258	LOGNES/EMERAINVILLE/CROISSY-B.	Pariest	1977	393	2,27
92036	GENNEVILLIERS	Z. Industriale-Portuaire de Gennevilliers	1971	400	23
77306	MONTEREAU-SUR-LE-JARD	Pôle d'activités de Villaroche	1947	480	100

Source IAU-Île-de-France au 1/01/2017

## Grandes zones d'activités économiques : huit exemples franciliens

### Parc d'activités international « Paris Nord 2 » (93 et 95)

Communes de Roissy-en-France, Gonesse (95), Tremblay-en-France et Villepinte (93). Projets de valorisation du PAE et de densification par le doublement de la surface construite (en bureaux et activités) qui devrait passer à 2 millions de m<sup>2</sup> à l'horizon 2030, permettant d'accueillir 70.000 emplois.



Copyright GIE Paris Nord 2

## Parc d'activités « Courtabœuf » (91)

Communes des Ulis, Villejust, Villebon-sur-Yvette (91). La communauté d'agglomération Paris Saclay a engagé un programme de requalification du PAE de plus de 19 millions d'Euros sur le parc de Courtabœuf. Les travaux ont débuté fin 2016, et se poursuivront jusqu'à la fin 2019 (source Mairie de Villebon-sur-Yvette).



## Zone industrialo-portuaire de Gennevilliers (92)

Parmi les objectifs du projet stratégique de Ports de Paris, l'amélioration continue en matière d'aménagement et d'insertion urbaine et environnementale de la plateforme, en application de son Schéma d'Orientation et de Développement Durable (SODD). Son action s'inscrit dans le cadre de la certification 14 001 obtenue en 2013 pour la gestion environnementale de la plateforme de Gennevilliers. Autres actions prévues : conforter le premier hub logistique d'Île-de-France, adapter la plateforme aux nouvelles exigences économiques et environnementales, améliorer la qualité des services aux entreprises, confirmer l'image et l'accessibilité du port, etc.

En 2021, l'échéance de l'amodiation des magasins généraux, qui occupent 50.000 m<sup>2</sup> de surfaces bâties, offrira une opportunité majeure pour la mise en œuvre du schéma d'orientation, selon un principe : celui de « Densifier le cœur du port, renaturer sa périphérie ».

Dans ce contexte, le groupe Vailog-Segro livrera fin 2018, Paris Air2, un entrepôt de 63.000 m<sup>2</sup> sur deux niveaux. Ikea s'y implantera sur 50.000 m<sup>2</sup>, le reste étant réservé à Leroy-Merlin.



Copyright Port de Paris

## Parc de Saint Ouen l'Aumône (95)

Il intègre la ZAC du Vert Galant ainsi que la ZAC des Béthunes 1 et 2, et constitue l'un des plus grands parcs d'activités franciliens.



Copyright 2017 © Monagenceduweb.com - Source: leparcsaintouen.com.

## Zone industrielle de Mitry-Mory/Compans (77)

Créée en 1972, la zone d'une superficie de 250 ha, a connu une évolution intéressante depuis près de 50 ans. Initialement destinée à recevoir des activités industrielles, dont des établissements classés à risques (toujours présents), sa vocation a évolué dans le temps. Si le site accueille aujourd'hui des activités diversifiées dont des activités logistiques et comporte plus de 200 entreprises. Une soixante relève des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). Parmi ces sociétés certaines présentent davantage de risques que d'autres, au regard de leurs activités ou des produits manipulés ou stockés. Ainsi 6 d'entre-elles sont classées SEVESO dont 2 « seuil haut » (GAZECHIM et CCMP) et 4 « seuil bas » (GEREP, UNIVAR, MESSER GAZ, AIR LIQUIDE France Industrie). D'importantes mutations se sont opérées. Les mouvements d'entreprises observés dans la zone ont permis la réalisation d'opérations de restructuration qui se sont accompagnées plus récemment d'un programme de requalification de la ZAE, et notamment des espaces publics présentant des carences.

La proximité immédiate de l'aéroport Roissy CDG a contribué à la réussite commerciale de la ZAE.



Copyright 2016 Mairie de Mitry-Mory (77)



## Zone industrielle de Vitry-sur-Seine (94)

ZI ancienne où d'importantes mutations sont en cours.

Opérations de renouvellement urbain prévues dont l'aménagement des Grandes Ardoines.

La ZI située le long de la Seine va devenir un quartier mixte à dominante tertiaire. Au cœur de cette métamorphose, l'arrivée de nouveaux transports en commun, dont la ligne 15 du Grand Paris Express (GPE).

Située sur le territoire de l'OIN Orly-Rungis-Seine-aval (Orsa), et aménagée par l'EPA du même nom, la zone fait l'objet, depuis Mars 2017, d'un contrat d'intérêt national (CIN).



Copyright Cybergéo 2011 - Source Revue Urbanités

## Marché d'intérêt national (MIN) de Rungis (94)

Sur les communes de Rungis et de Chevilly-Larue, ce marché est particulièrement alimenté en légumes et fruits, produits de la mer, produits d'élevages, etc. Depuis sa création, de nombreux bâtiments ont été réaménagés, restructurés, modernisés, afin de s'adapter aux évolutions de la consommation, aux besoins des clients et aux nouvelles normes d'hygiène et de sécurité alimentaire.

Un Plan d'aménagement est prévu et une requalification progressive s'opère, permettant à terme une densification du site (construction d'entrepôts à étage).

70.000 m<sup>2</sup> à 100.000 m<sup>2</sup> d'entrepôts supplémentaires sont ainsi envisagés au cours des 20 prochaines années.



Copyright Ufly Drones

## Carré Sénart à Lieusaint (77)

Dans un cadre paysager exceptionnel, le Carré est la locomotive tertiaire de Sénart. Le site offre loisirs et commerces. Carré Sénart, c'est d'abord un centre commercial régional d'une superficie de 113.000 m<sup>2</sup>. C'est aussi un pôle tertiaire de premier rang où se concentre une offre de bureaux accueillant services publics ainsi que des grands groupes et PME. La construction de nouveaux immeubles tertiaires est programmée. L'accueil d'établissements d'enseignement supérieur accompagne le développement de l'opération.



Copyright 2016 EPA Sénart - Laurent Descloux



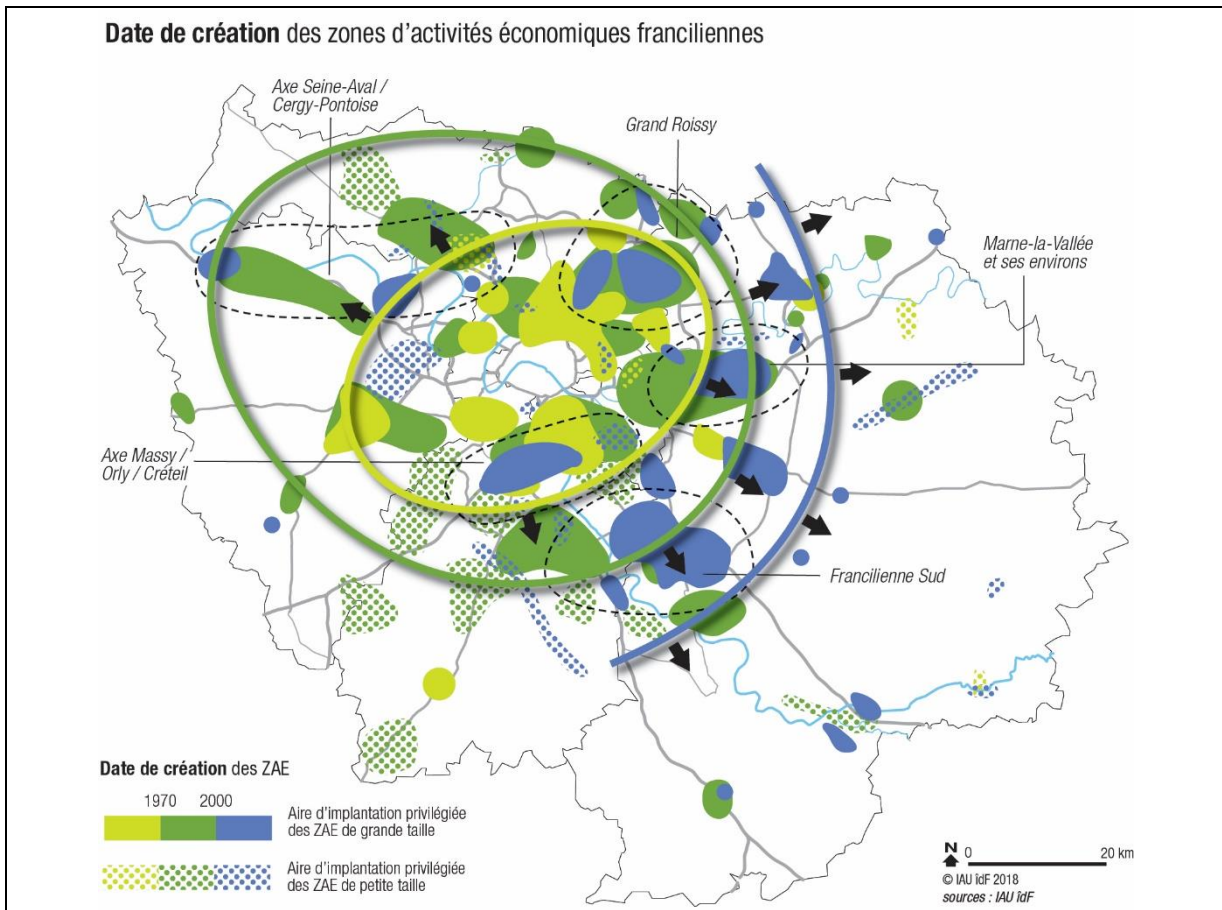
# Conclusion

Schématiquement, trois espaces géographiques distincts à forte concentration de ZAE apparaissent sur la carte synthétique du déploiement des ZAE franciliennes (cf. ci-dessous) :

- **Un premier espace compris dans un anneau central**, correspondant à un territoire englobant l'agglomération centrale, mais aussi sa périphérie immédiate.

La plupart des opérations ont été créées dans les années 70/80, ou sont plus anciennes. Elles correspondent soit à des ZAE de grandes superficies, soit à la concentration d'espaces traditionnels d'accueil d'entreprises, de tailles plus ou moins importantes. Ce même espace géographique a permis également la localisation de nombreuses ZAE de génération plus récente, généralement de plus petite taille diversement réparties.
- **Un deuxième anneau** concernant des territoires situés à la périphérie de la zone agglomérée, intégrant des ZAE plus récentes créées entre les années 80 et 2000. Il s'agit là de grandes ZAE ou de secteurs à forte concentration de ZAE. Ces espaces intègrent également des zones d'activités de taille plus modeste. On observe là un relatif déséquilibre dans la répartition des ZAE, la moitié Est de l'Île-de-France accueillant davantage de zones d'activités que la partie Ouest.
- Enfin, **un arc Est** souligne l'importance du développement des ZAE contenu dans un large périmètre géographique s'étendant de part et d'autre de la francilienne Sud et Est. Ces territoires accueillent des ZAE de génération récente. Les vellétés de développement au-delà de cet axe sont contenues malgré une forte pression foncière.

**Carte synthétique du déploiement des ZAE franciliennes dans le temps**



IAU Île-de-France au 1/01/2017

**Rappel** : carte précédente réalisée sur la base d'un échantillon de 923 ZAE (sur un total de 1422 ZAE), opérations renseignées sur la date de création, représentant 65% de l'ensemble régional.

Le poids économique de la région d'Île-de-France est en partie dû à l'extraordinaire développement des ZAE observé depuis plus d'un demi-siècle. C'est un nombre d'emplois bien supérieur à un million qui s'y localise aujourd'hui, diversement répartis sur le territoire francilien avec toutefois des pôles à forte concentration d'activités.

Pour les entreprises cherchant à se positionner dans la région Capitale, d'importantes superficies de terrains ont donc été réservées au développement de ZAE. La consommation de terrains nécessaire à une telle évolution s'est fortement accrue au cours des dernières années. Ces besoins liés à une extension constante de l'agglomération parisienne, se sont traduits par un essor des ZAE dans ou à proximité des zones urbaines denses (correspondant à la zone agglomérée) mais aussi et surtout dans des secteurs périphériques généralement à dominante rurale.

Le paysage économique francilien a fortement évolué au cours des décennies et le développement des zones d'activités économiques vers lesquels ont convergé (et convergent encore) les entreprises, a connu une évolution sans précédent.

L'Île-de-France a dû faire face à des changements de « comportement » des entreprises pour qui la recherche d'une implantation avec acquisition foncière (*développement en compte propre*) était jadis la condition sine qua non à une localisation en ZAE, et s'accompagnait d'une volonté d'ancrage territorial sur du long terme.

Les évolutions survenues ont fait apparaître de nouveaux types de produits d'immobilier d'entreprise, alliant qualité architecturale et bonne intégration environnementale. D'importants efforts ont été réalisés afin de satisfaire à la demande des entreprises et répondre à leurs besoins évolutifs, ainsi qu'à leurs nouvelles aspirations en terme qualitatif. Des structures d'accueil de nouvelle génération se sont donc organisées.

Les éléments à prendre en compte aujourd'hui, sont d'une part le « vieillissement » du parc existant et d'autre part l'émergence d'une nouvelle génération de ZAE. Ces dernières se caractérisent par la superposition des marchés de vocation et de génération différentes, dans lesquels évoluent les entreprises. L'importance de l'offre en ZAE, son renouvellement permanent et la concurrence émanant de certains territoires sont à considérer. La consommation foncière reste à un niveau élevé.

L'Île-de-France est composée d'une grande diversité des structures d'accueil pour entreprises, sur lesquelles, à l'avenir, pourrait s'exercer un renouvellement des activités. De telles actions, déjà engagées sur certains sites industriels, concerneront d'une part les zones industrielles anciennes (zones de fait, de moins en moins nombreuses) et d'autre part des zones d'activités économiques de génération plus « récente » (zones de droit des années 60/70, voire 80) Ce phénomène, diversement ressenti selon les secteurs géographiques, intéresse aujourd'hui, en premier lieu, les sites industriels de la zone agglomérée mais également, et de plus en plus, des zones mixtes éloignées de la grande couronne.

Il convient plus que jamais de passer d'un cycle de forte consommation de foncier, à une phase nécessaire d'économie et de gestion de l'espace industriel dont les mutations (soit par la transformation radicale des sites industriels, soit par leur restructuration partielle) pourraient être appréhendées comme un des éléments essentiels de l'aménagement régional. De telles actions pourraient se traduire par un "recyclage" des zones d'activités existantes, les espaces industriels anciens apparaissant dès à présent comme les réserves foncières potentielles à reconsidérer, à terme, afin de renforcer et/ou accroître le dynamisme économique local.

Jusqu'à présent, un renouvellement des activités localisées principalement en première couronne a été possible en raison de l'existence de nombreuses friches d'activités, mais aussi des mouvements d'établissements industriels, libérant d'importantes emprises foncières.

Si les friches industrielles ont fortement diminué dans l'espace urbain, il n'en demeure pas moins que les emprises industrielles désaffectées sont conséquentes en Île-de-France, et sont souvent intégrées à des zones d'activités économiques, notamment des ZI de fait.

Le renouvellement du parc des ZAE pourra s'effectuer sur certains secteurs géographiques par une restructuration complète ou progressive des sites industriels anciens ou par une adaptation des zones d'activités de génération récente.

De telles mutations s'observent actuellement, et continueront de s'observer dans les années à venir, sur les communes proches de Paris. C'est le cas notamment de la Plaine Saint Denis, où se sont réalisées des opérations de bureaux et de locaux d'activités. De même à Gennevilliers, Ivry-sur-Seine, Vitry-sur-Seine, existe-t-il une reconquête des sites délaissés au sein des zones industrielles, mais il s'agit là d'opérations ponctuelles de moins grande envergure que la Plaine Saint-Denis (communes de Saint-Denis, Aubervilliers, Saint-Ouen).

L'existence d'un parc de zones industrielles anciennes où des actions peuvent être envisagées, constitue donc un potentiel non négligeable à prendre en compte dans le développement futur des espaces d'activités économiques. Ceux-ci devraient constituer à terme des réserves foncières importantes contribuant au renouvellement des activités actuellement présentes dans ces zones. Ces sites, bénéficiant parfois d'une localisation exceptionnelle, pourraient renforcer l'attraction exercée auprès des entreprises.

Mais, outre l'existence de ZI anciennes où des mutations peuvent être envisagées, l'existence de zone d'activités bas de gamme (zones dégradant fortement l'image de marque d'un secteur) et/ou moyen de gamme, correspondant à des opérations engagées dans les années 70/80, (dont la phase commerciale vient parfois de s'achever) est à considérer. Certaines de ces opérations devraient faire l'objet de restructuration au cours des prochaines décennies (actions de revalorisation des sites existants afin de favoriser le maintien des activités et donc des emplois). De grandes opérations sont concernées et bénéficient parfois de la présence d'un aménageur.

Enfin, au-delà de l'importance du parc industriel ancien et des possibilités offertes de réutilisation de cet espace, **l'écoulement difficile des locaux d'activités vacants au sein des zones d'activités de toute génération est à considérer.**

Le phénomène de turn-over des entreprises n'est pas récent mais il s'est accentué au cours d'une période récente en raison des évolutions de la conjoncture économique, mais aussi de l'émergence de nouvelles ZAE et de la forte concurrence existante entre celles-ci liée à des facteurs divers : localisation, coûts d'acquisition, prestations offertes (équipements, services), conception de la zone etc.

En effet, la demande des entreprises s'est naturellement portée ces dernières années vers des produits immobiliers "neufs" (affectés, en blanc/gris ou encore clé en main locatif) de création récente, au détriment de locaux d'activités plus anciens (hors normes).

Ainsi certaines zones d'activités sont en partie délaissées contribuant à ternir l'image de marque des territoires. **La reconquête de ces espaces doit être prioritaire et complémentaire du développement de nouveaux pôles d'activités.** Elle participera à l'amélioration de l'environnement voire au maintien des activités sur des sites profitant généralement d'une excellente localisation.

**L'obsolescence des zones d'activités** est donc un phénomène dont l'ampleur est à considérer, et qui pourrait, dans les années à venir, atteindre un point de non-retour, situation accentuée en raison de l'absence de gestionnaire dans les ZAE. Cela signifie que certaines d'entre-elles, classées « hors marché », seront exclues de la compétition que se livrent les ZAE sur l'échiquier régionale. Les différences de génération ont largement contribué à accentuer ce phénomène. Le traitement urbain de ces espaces (et leur restructuration) pourrait être perçu comme un des éléments essentiels de l'amélioration de l'image de marque des territoires sur lesquels sont implantées ces opérations. Dans certains cas, il conviendrait d'accompagner, sous forme d'aides par exemple, les décideurs locaux vers le démantèlement et la disparition partielle, progressive ou définitive des sites posant problème. Sur certains territoires, l'ampleur de la tâche est significative. Ce phénomène n'est pas nouveau, mais il devrait connaître une ampleur sans précédent dans les années à venir. Les mutations qui pourraient en résulter, nécessiteront du temps et des moyens financiers substantiels.

**L'obsolescence immobilière**, en général, est singulièrement marquée en Île-de-France. Elle concerne notamment les immeubles affectés aux activités économiques (bâtiments industriels, locaux d'activités divers, entrepôts, etc.) localisées en ZAE ou hors ZAE, dont les évolutions sont dépendantes de plusieurs critères : - la génération de la zone et son évolution dans le temps ; - l'ancienneté des bâtiments (date de construction et qualité architecturale) ; - les mutations de certains territoires où sont implantées les entreprises et leurs perspectives de développement ; - la qualité des infrastructures de transports ; - l'intégration dans l'espace géographique lui-même évolutif ; - les contraintes environnementales imposant de nouvelles conditions d'implantation (architecturales, environnementales, paysagères, etc.) et de construction (aspects réglementaires accompagnés de profonds changements) ; etc.

Il apparaît donc clairement que ces évolutions sont complexes et feront apparaître des territoires propices ou non aux transformations, en maintenant la vocation économique ou en s'orientant vers d'autres programmes d'aménagements (logements, équipements divers ...).

Le parc de locaux d'activités hors marché, ayant du mal à se commercialiser, sortira progressivement du marché locatif.

Avant les années 80, les ZAE étaient souvent multipropriétaires. Elles sont par conséquent aujourd'hui beaucoup plus difficiles à faire muter. En revanche, les opérations mises en place récemment sont plus souvent la propriété d'une société d'investissement, qui gère elle-même son site, et donc sa mutabilité potentielle. Il s'agit là de parcs d'activités.

Les parcs d'activités sont la forme vers laquelle évoluent progressivement les zones d'activités économiques. En effet, aujourd'hui une grande partie du stock foncier, destiné préalablement au développement de ZAE, est cédée à des promoteurs constructeurs sous couvert d'investisseurs afin d'y réaliser des parcs d'activités économiques, accueillant davantage de services et proposant généralement des bâtiments en location. Les investisseurs sont, dans ce cas, portés par une logique de rentabilité de long terme. Ce phénomène prend de l'ampleur depuis une quinzaine d'années. Très tôt, les PAE sont facilement rentrés dans le marché lorsqu'ils étaient situés dans le périmètre ou à proximité de l'A86. Ils se localisent aujourd'hui sur des territoires plus éloignés.

On voit l'importance du rôle joué par les communes jusqu'alors acteur principal, acteur de la transformation foncière, détenant notamment les clés du retour de petites activités, notamment artisanales et logistiques en proche couronne.

Face à la sous-occupation de nombreuses ZAE, la densification des activités paraît être un impératif. Les tendances actuelles vont plutôt dans le bon sens concernant les ZAE, les gestionnaires de sites étant de plus en plus sensibles à ces questions, ainsi qu'à la nécessité de rentabiliser un site. Quelques outils de densification sont à explorer tel que le versement pour sous densité ou les incitations auprès des entreprises via les documents d'urbanisme.

Les intercommunalités ont repris la responsabilité de l'immobilier d'entreprise. En effet, la loi NOTRe a acté le transfert, depuis le 1/01/2017, de l'ensemble des ZAE aux communautés de communes et d'agglomération, nouveaux gestionnaires de ZAE. Leur rôle est attendu. Il est évident que les contraintes en terme d'aménagement sont conséquentes, et qu'il adviendra de la part des groupements intercommunaux à fiscalité propre de gérer les astreintes liées à un développement inapproprié des ZAE. Il s'agit là d'un vaste chantier dont il est difficile d'évaluer l'impact des actions menées sur l'environnement et sur l'organisation fonctionnelle des territoires concernés.

Si dans les années 60, puis 70, les mouvements d'entreprises ont surtout concerné des établissements isolés, occupant fréquemment d'importantes emprises foncières, déplacés en raison des programmes de rénovation urbaine puis du desserrement des activités (enclavement des sites, locaux mal adaptés, mauvaise desserte...), on assiste depuis une quinzaine d'années à des déplacements d'établissements implantés dans des zones d'activités. Ces mouvements s'inscrivent dans le cadre de *turn-overs* fréquents observés dans les ZAE. Cependant, les départs ne font pas l'objet d'un "remplacement" systématique, contribuant à l'apparition progressive de locaux vacants puis de friches industrielles.

Un tel constat est fortement lié aux conditions d'évolution du marché des ZAE où l'offre, surabondante, contribue à créer un contexte extrêmement concurrentiel. En effet, les facteurs de coûts (prix compétitifs), de localisation (desserte satisfaisante) et autres conditions d'implantation avantageuses privilégient certains sites plutôt que d'autres, et favorisent de tels mouvements.

Les cas de "délaissés" dans les ZAE, nombreux en première couronne, sont de plus en plus fréquents en grande couronne, et concernent des ZAE de diverses générations, à l'exception bien entendu des sites de création récente.

La surabondance de l'offre, dont le renouvellement est constant, et la surconsommation de l'espace affecté au développement des ZAE, ne pourront à l'avenir annihiler un tel constat.

Des mesures devraient être prises afin de reconquérir prioritairement les espaces en "déshérence", dont l'image se dégrade au fur et mesure du départ des établissements. La présence de "délaissés" a un impact négatif auprès d'éventuelles entreprises candidates à l'implantation et peut entraîner le départ progressif d'autres activités. Cette situation pose des problèmes qui devraient prendre une ampleur particulière au cours des prochaines décennies. C'est un vaste chantier qui devrait s'opérer dans les années 2020-2030,

et au-delà, et qui concernera une partie du parc de ZAE. Les conséquences des développements immodérés observés au cours des 50/60 dernières années auront des répercussions sur le long terme. De véritables interrogations se posent donc sur le devenir de toutes ces ZAE vieillissantes.

Dans de nombreux cas, les terrains et bâtiments peuvent encore appartenir à l'entreprise ayant occupé les lieux, d'où des possibilités d'actions limitées. Il est fréquent qu'un opérateur ait le sentiment que les propriétaires refusent de vendre leur terrain contre toute logique économique. On observe là une rétention foncière privée de la part de certains propriétaires, se traduisant par la conservation de terrains potentiellement urbanisables (au lieu de leur mise en vente sur le marché foncier local) et donc par l'absence de mutabilité de terrains supposés constructibles.

La rétention foncière privée est un problème récurrent qui constitue un obstacle au développement. Ces opportunités foncières représentent pourtant un enjeu en matière d'aménagement de la ville dense. Si la mise sur le marché de parcelles bâties ou non bâties, immobilisées par les propriétaires privés, peut contribuer à l'optimisation foncière locale, elle doit surtout aboutir, à terme à une **densification** des parcelles « sous construites ».

Par conséquent, une part du gisement foncier que l'action publique destine juridiquement à l'urbanisation reste entre les mains de propriétaires privés sans projet de construction. La **densification** possible de certains sites d'activités peut donc être freinée par de tels phénomènes. A noter enfin, que la spéculation foncière qui joue des variations du prix du marché est aussi un des éléments expliquant la rétention foncière.

L'Île-de-France a une capacité de régénération de ses espaces industriels anciens, conséquente. Toutefois, celle-ci ne peut faire face à la multitude de ZAE touchées par de telles évolutions. Ainsi conviendrait-il d'évaluer le nombre de sites réellement concernés et de déterminer l'importance du phénomène. **Il y a là une vraie stratégie de reconquête des sites d'activités à examiner.** Il s'agit là des ZAE à commercialisation déficiente ou hors marché.

L'Île-de-France se caractérise à la fois par la création permanente et significative de ZAE, et par un marché atone durant de nombreuses périodes. Cette situation a entraîné l'émergence d'un stock de foncier disponible situé à un niveau jamais égalé. Mais des nuances doivent être faites entre des ZAE attractives constituant le cœur des transactions foncières régionales et des sites pour lesquels les difficultés de commercialisation sont plus importantes.

**Les zones d'activités économiques ont donc connu un développement conséquent dans le temps.** Le rythme de création n'a pas diminué dans les années 2000. Celles-ci ont contribué à augmenter le stock de terrains disponibles qui atteint un record avec plus de 2.600 ha.

**C'est un volume important de foncier « nouveau »** qui a été proposé sur le marché régional au cours des années 2000, s'ajoutant au stock existant localisé dans des ZAE plus « anciennes ». Cette offre renouvelée a largement répondu à la demande des entreprises et/ou des investisseurs, puisque près de la moitié des ZAE (46%) créées depuis 2000 (soit 82 ZAE sur un total de 176) a déjà été commercialisée. Au total, 1.360 ha ont été commercialisés, représentant un rythme de commercialisation de l'ordre de 90 ha/an en moyenne.

Le stock est composé de ZAE dont le nombre, au niveau régional, est en baisse (284 ZAE) comparé aux années antérieures (350 ZAE). Un renouvellement qui a concerné des ZAE de grande superficie (> 50 ha). Un stock dont les 2/3 des superficies ont été réalisées au cours des dernières décennies (1990-2000). Les petites ZAE sont en baisse bien qu'encore très présentes.

Une partie du stock de foncier disponible a exercé une forte attraction auprès des entreprises : 170 ZAE (sur un total de 284 zones « actives ») représentant **60% de l'ensemble régional, ont commercialisé 98% du stock disponible.** Elles détiennent 1.600 ha de foncier disponible (soit 60% du stock régional, ce dernier étant égal à 2.605 ha) et ont réalisés un rythme de commercialisation moyen de 110 ha/an.

L'une des caractéristiques essentielles du stock de foncier disponible est donc sa relative « jeunesse ». Celui-ci est conséquent et « resserré » (importantes disponibilités foncières et faible nombre de ZAE). Un renouvellement permanent de l'offre s'opère, *y compris dans les périodes de faible conjoncture*, qui a pour conséquence d'accroître le nombre de ZAE dans l'espace régional.

Un stock « jeune » à l'attractivité inégale car il répond à une offre différente selon les territoires. Ainsi, les grandes transactions dans les zones périphériques urbaines de grande couronne, ou encore la demande pour de petites entreprises (en zone rurale répondant notamment à des activités artisanales), ont marqué les évolutions récentes du marché de ZAE.



## **La spatialisation des activités économiques est conditionnée à la présence de ces ZAE.**

D'importants mouvements d'entreprises sont observés. Ils convergent vers quelques territoires : la Francilienne Sud, le Grand Roissy, l'Axe Seine-Aval/Cergy-Pontoise, l'Axe Est (Massy, Orly, Créteil), Marne-la-Vallée et ses environs, ceux-ci disposant d'importantes quantités de foncier disponible.

## **L'émergence de nouvelles ZAE a globalement contribué au développement de structures d'accueil de qualité.**

Il existe une prise de conscience de la part de certaines communes et/ou aménageurs (et autres opérateurs immobiliers) optant pour la réalisation de zones d'activités ou de parcs d'activités de qualité [en veillant au caractère architecturale des bâtiments réalisés, à la conception générale de la zone (traitement des voiries, accès à la ZAE et entrée de zone, carrefour, signalétique etc.) et en réservant une part significative de l'espace au développement d'espaces vert].

De telles opérations ont pour finalité d'améliorer la perception générale des sites (voire de les valoriser) et/ou de favoriser leur intégration dans l'environnement. Elles permettent ainsi de répondre à l'attente de certaines entreprises. Ces ZAE demeurent cependant encore limitées en nombre.

**Une nouvelle génération de parcs d'activités se développe** donc en France (et à l'étranger), **qu'il s'agisse de parcs d'affaires**, opérations de prestige, « produits » de haut de gamme présentant des immeubles de standing pérennes et une gamme complète de prestations et de services intégrées, **ou de parcs d'activités mixtes** ou **spécialisés** tels que les zones logistiques. Dans la plupart des cas, ces opérations s'appuient sur un concept immobilier bien défini, cohérent avec la localisation, le contexte urbain et l'image du marché. Cette évolution engagée depuis plusieurs années, connaît une accélération. **Elle constitue un élément déterminant de la réussite commerciale des nouvelles opérations proposées en Île-de-France.**

Dans les années 2000, la région d'Île-de-France a connu une progression de cette tendance, se traduisant par la création de nouveaux espaces d'activités.

De telles évolutions, s'ajoutant au stock existant soulignent le contexte concurrentiel dans lequel se développent les zones d'activités, particulièrement sur certains secteurs géographiques.

Par référence au passé, cette augmentation des surfaces pourrait correspondre à des relocalisations et à des desserremments plus qu'à une augmentation du potentiel économique francilien.

**Cette nouvelle génération de ZAE se veut donc plus axé sur le développement durable.** De nouveaux produits immobiliers sont proposés répondant à la demande évolutive des entreprises. Ils ont pour effet d'améliorer l'image de marque de l'offre francilienne et de la rendre plus compétitive.

Aujourd'hui, les perspectives de croissance économique sont largement conditionnées par la notion de durabilité.

Dans le passé, le développement des ZAE s'est fait sans cohérence territoriale, voire de manière anarchique, à l'exception des villes nouvelles. Tant les entreprises que les collectivités étaient alors peu soucieuses de l'impact de ces activités économiques sur l'environnement et l'aménagement du territoire. Cette période est révolue. Celles-ci ont intérêt à développer une politique commune valorisante pour rendre plus attractives et plus compétitives leurs zones d'activités.

Enfin, l'obsolescence des bâtiments et l'inadaptation persistante d'une partie de l'offre de seconde main, sont autant de signaux qui alertent de la précarité, voire de la déshérence, d'une partie des zones d'activités composant le parc. Ces sites ne sont généralement plus proposés sur le marché régional des ZAE en cours de commercialisation. Elle dénote l'incapacité qu'ont celles-ci à s'adapter à la demande évolutive des entreprises, du fait de l'absence prolongée et généralement définitive de gestionnaires, pour bon nombre d'entre-elles. Dans ce domaine, la mutation des sites d'activités anciens, nombreux, est inéluctable. Elle est déjà engagée et les actions retenues s'avèreront essentielles durant les prochaines décennies, mouvements accompagnés généralement d'une densification.

Sur ce dernier point, la réutilisation de certaines ZAE de génération ancienne et/ou classées « hors marché », devrait permettre d'agir en profondeur. Dans le cadre de la restructuration des ZAE, il pourra être introduit plus fréquemment des logements et/ou équipements jusqu'alors inexistantes, assurant aux sites une plus grande mixité et pérennité. Cela illustre bien la nécessité de densifier les espaces d'activités, afin de freiner la consommation foncière en zone d'activités, prioritairement dans le tissu urbain dense et/ou à la périphérie des grandes agglomérations.

Ces évolutions s'accompliront sur du long terme, ce qui suppose l'existence d'un aménageur (ou promoteur constructeur) capable d'évaluer les conditions de développement des ZAE. Il est donc souhaitable, au moins pour certains sites, d'avoir un gestionnaire permanent permettant de suivre un renouvellement progressif des opérations concernées.

À noter, que la densité paraît plus marquée dans certains pays car la législation est parfois moins contraignante. L'accès au foncier est aussi différent. En France, ce sont les développements en compte propre qui dominent le marché des ZAE, avec le problème récurrent de l'absence de gestionnaire lors de l'achèvement de la phase commerciale de la ZAE. En Grande Bretagne, ce sont les promoteurs constructeurs qui interviennent le plus souvent. Ils participent à une gestion durable dans le temps des produits immobiliers, et contribuent à une plus grande pérennité des sites.



# Bibliographie

UNIVERSITE Jean Monnet (Saint-Etienne) - « *Fiche technique sur les chartes de qualité en ZAE* » - Maud DAZY - 15 avril 2012.

ALLIANCE HQE-BGC (ex Association HQE) - Alliance des professionnels pour un cadre de vie durable - Association pour la haute qualité environnementale des bâtiments - *Développement durable des bâtiments, des aménagements et des infrastructures* - Publications 2014-2018.

Site internet : <http://www.hqegbc.org/batiments/cadre-reference/>

BANQUE DES TERRITOIRES - « *Dans les ZAE viabilisées, l'EPCI doit-il se charger de la gestion des réseaux ?* » - Groupe Caisse des Dépôts des territoires - 24 août 2017.

ARENE - « *Charte de qualité environnementale sur une zone d'activités économiques* ». Isabelle Gausson - Etude au 1<sup>er</sup>/03/2005.

ARENE - « *Le management énergétique des zones d'activité économique : une nouvelle approche coopérative. L'expérimentation sur la zone d'activité de Vaux-le-Pénil* » 2013-2015.

CCI de l'Essonne - « *Les zones d'activités de Courtaboeuf, La Marinière et Le Chênet vont expérimenter l'économie circulaire* » - Communiqué de presse du 25 Mai 2016.

C2C BIZZ - « *guide de développement des parcs d'activités suivant le concept du C2C* » - Novembre 2014.

BOUYGUES IMMOBILIER - Blog de réflexion Demain la ville (ville durable, innovation urbaine).

Site internet : <https://www.demainlaville.com>

EPEA (Environmental Protection Encouragement Agency), Institut international ayant inventé l'économie circulaire à impact positif Cradle to Cradle - EPEA Paris est l'agence de déploiement d'économie circulaire à impact positif en France, en charge de promouvoir et superviser son bon déploiement en France. Publication de la version française du livre « *Cradle to Cradle : créer et recycler à l'infini* » de William MCDONOUGH et Michael BRAUNGART - Publié en 2002 aux Etats-Unis, dernière version française au 30 Août 2012.

Site internet : <https://www.epea.com/>

LANDOT & Associés - « *Les voiries dans les ZAE font-elles partie de la compétence ZAE ?, ou sont-elles à déclarer d'intérêt communautaire par ailleurs ?* » - Article du 22 Juin 2017.

PREFECTURE de Saône-et-Loire - Modalités de la compétence « création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activités industrielles, commerciales, tertiaires, artisanales, touristiques, portuaires ou aéroportuaires par les communautés de communes et d'agglomérations au 1er Janvier 2017 » - Circulaire du 29 Mai 2017.

CCI Paris Île-de-France - « *Parcs et zones d'activités économiques, des défis à relever pour la métropole parisienne, 16 propositions de la CCIP pour un nouveau modèle* » - 4 Février 2010 - Rapport d'Alain BARILLEAU avec la collaboration de Corinne DEBOST-DAMAS.

ETD (Entreprises, Territoires et Développement) avec le CNER et le soutien de la DATAR. " *Créer, aménager, promouvoir une ZAE : guide méthodologique à l'usage des élus et autres acteurs du développement local* " - 2001 - Michel JALLAS.

INFOCUMENTS Revue - « *Démarche HQE bâtiments tertiaires et zones d'activités* » - Construction moderne - n° 127. Septembre 2007.

ETUDES FONCIERES - « *Pour une densification des zones d'activités* » - Etudes foncières n° 57, décembre 1992 - Article de Vincent FOUCHIER.

IAU Île-de-France - « *Quel foncier pour le maintien d'activités sous contraintes ?* » - Etude réalisée sous la direction de Brigitte GUIGOU, Stéphanie LEHEIS, Amélie DARLEY, Pauline ZIEGER - Mai 2013.

IAU Île-de-France - « *Sites d'activités économiques. Panorama d'exemples français et internationaux de densification* » - Jean-François SAIGault et Christine TARQUIS - Janvier 2016.

IEIF (Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière) - « *Une nouvelle approche de l'obsolescence immobilière* » - Jean Carassus - Réflexions immobilières - Revue n° 81 - 3<sup>ème</sup> trimestre 2017.

DREAL Pays de Loire - Collection analyse et connaissance - N°81 - « *Economie de l'aménagement. Marchés fonciers. Identifier et comprendre la rétention foncière* » - Octobre 2013.

CEREMA - « *Zones d'activités en périphérie : les leviers de la requalification* » - Décembre 2014.

CAISSE DES DEPOTS DES TERRITOIRES - « *Dans les ZAE viabilisées, le l'EPCI doit-il se charger de la gestion des réseaux ?* » - 24 août 2017

**Retrouvez nos dernières études et cartes interactives sur :**

**[www.iau-idf.fr](http://www.iau-idf.fr)**



**L'INSTITUT D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME DE LA RÉGION D'ÎLE-DE-FRANCE**  
EST UNE FONDATION RECONNUE D'UTILITÉ PUBLIQUE PAR DÉCRET DU 2 AOÛT 1960.

15, RUE FALGUIÈRE - 75740 PARIS CEDEX 15 - TÉL. : 01 77 49 77 49