

Pierre-Yves Brunaud/L'Institut Paris Region

ÉCONOMIE

Mars 2023 • www.institutparisregion.fr

RÉIMPLANTER DE L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE SUR DES FRICHES URBAINES: L'IMPOSSIBLE ÉQUATION ?

MOBILISER LES FRICHES URBAINES EST UNE VÉRITABLE OPPORTUNITÉ POUR MAINTENIR UNE OFFRE FONCIÈRE À DESTINATION DES ENTREPRISES, NOTAMMENT DANS LES TERRITOIRES LES PLUS TENDUS. POUR AUTANT, LES COÛTS ET LES INCERTITUDES DE L'OPÉRATION RENDENT COMPLEXES LES PROJETS DE RECONVERSION, CE QUI POUSSÉ LES COLLECTIVITÉS LOCALES, LES OPÉRATEURS PUBLICS ET PRIVÉS, AINSI QUE LES INVESTISSEURS À REVOIR LEURS PRATIQUES.

Jusqu'à récemment, accueillir des entreprises sur un territoire consistait surtout à offrir un foncier en extension urbaine, peu coûteux, à proximité des grandes infrastructures, au moyen de zones d'aménagement concerté (ZAC) confiées à des aménageurs. Aujourd'hui, l'objectif Zéro artificialisation nette (ZAN), impulsé par la lutte contre l'érosion de la biodiversité et la volonté de préserver les espaces, naturels, agricoles et forestiers, pousse à l'optimisation foncière et oblige l'aménagement économique¹ à se réinventer. Dans ce contexte, la requalification des friches urbaines est l'un des leviers pour répondre aux défis économiques et environnementaux en Île-de-France : le renouvellement urbain, la renaturation et le maintien de l'activité économique – productive, notamment. Après avoir analysé l'écosystème d'acteurs à l'œuvre dans les projets de reconversion pour l'accueil d'activités économiques², il s'agit désormais de s'intéresser, dans cette note, aux modèles économiques au cœur de la faisabilité des opérations de reconversion de friches pour l'accueil d'entreprises.

UN CONTEXTE D'APPARENCE FAVORABLE AUX PROJETS ÉCONOMIQUES

Avec l'objectif ZAN à horizon 2050, le monde de l'aménagement est aujourd'hui en pleine transformation : les projets en extension se font plus rares, et le recyclage urbain, dont la reconversion des friches, tend à devenir la règle. En témoigne le changement stratégique des opérateurs et des collectivités locales, de plus en plus tournés vers les programmes en renouvellement urbain. Les entreprises s'adaptent à la pénurie d'offres immobilières et s'installent dans des locaux d'activités

En couverture

Ancien site Peugeot Citroën d'Aulnay-sous-Bois, avec au premier plan un espace détruit en attente de projet et au second plan une plateforme logistique de 18 000 m² de l'entreprise Carrefour qui s'est implantée sur une partie de la friche.

ÉTUDE DE LA ZAE DE VAUX-LE-PENIL POUR MIEUX REVALORISER SES FRICHES ET RENFORCER SON ATTRACTIVITÉ

La communauté d'agglomération Melun Val de Seine (CAMVS) et la Commune de Vaux-le-Pénil sont très investies dans le maintien de la vocation « activité » des quatre fonciers sous-occupés ou en friche (12 ha au total) localisés dans la zone d'activités économiques (ZAE) de Vaux-le-Pénil, créée en 1965 et qui regroupe 10 % des emplois de la CAMVS. Ces sites font l'objet de pressions importantes d'acteurs désireux d'y implanter des commerces ou des logements, ce qui est contraire au règlement du PLU (le zonage UX exclut ces usages), mais la volonté politique est de conserver la vocation productive de cette zone stratégique régionale. Cet objectif de maintien de l'entièreté de la zone en « activités économiques » est aussi clé pour limiter les extensions urbaines. Par un dialogue entre la collectivité et les entreprises, les quatre sites identifiés ainsi que des parcelles qui pourraient être libérées à court terme seront étudiées ensemble et dans un calendrier partagé, permettant de préfigurer une gestion de la zone répondant au besoin de parcours résidentiel des entreprises. Au-delà de la dimension foncière pure, de nombreux facteurs nécessaires à la réussite des objectifs sont étudiés : créer une gouvernance transversale et pérenne, travailler avec les entreprises ou encore travailler sur la mutualisation d'espaces et sur la qualité architecturale. Une étude urbaine plus globale sur l'ensemble de la ZAE est en cours afin de définir un plan guide permettant d'assurer une vision globale de la stratégie foncière à adopter, en lien avec les fonciers identifiés, et plus globalement le renouvellement urbain de la zone d'activités.

verticaux bâtis sur des friches en zone dense afin de conserver une proximité avec leurs salariés et leur marché économique. Cette « verticalisation » des locaux d'activités implique des coûts de construction 2 à 2,5 fois plus élevés que pour l'immobilier d'entreprise de plain-pied. Les opérateurs sont néanmoins enclins à financer ces programmes plus denses, flexibles et intégrant des services grâce à l'augmentation des prix immobiliers et au changement de comportements des entreprises.

Si ces projets de reconversion permettent l'accueil d'entreprises à forte valeur ajoutée, ils peuvent conduire à l'éviction d'activités économiques moins rentables (espaces de stockage, décharges, etc.), mais nécessaires au fonctionnement métropolitain. L'intervention des acteurs publics se révèle souvent nécessaire pour ancrer ces entreprises. Plusieurs dispositifs existent, s'inspirant parfois de la politique du logement, à l'instar du bail réel solidaire activité (BRSA)³. Ce contrat peut contribuer à maintenir des entreprises de moins de dix salariés et avec moins de 2 millions de chiffre d'affaires, dans le cadre d'un projet de reconversion de friche. Sur un principe de dissociation de la propriété foncière et bâtie, l'Office foncier solidaire (OFS), ou l'organisation publique chargée de réhabiliter les locaux, reste propriétaire du foncier et garantit un allègement des charges foncières au contractant. Les collectivités locales peuvent aussi conserver un patrimoine immobilier qu'elles offrent à la location aux entreprises souhaitées. La Ville de Paris a ainsi historiquement développé une politique d'hôtels industriels afin de maintenir les TPE/PME et les artisans.

VISION TERRITORIALE ET VOLONTÉ POLITIQUE

Ces dernières années, l'émergence de projets d'activités économiques dans des friches émane souvent d'une volonté forte des collectivités locales, engagées dans le maintien des activités productives sur leur territoire. Ce sont souvent des collectivités en zone dense, soucieuses de permettre le renouvellement de leur foncier économique, voire de recycler leurs sites en friche pour l'installation d'entreprises. Ce volontarisme local est indispensable pour la réalisation de ces projets, car, hors des zones sous contraintes (zones sous PEB⁴ ou sites Seveso⁵, par exemple), il est parfois compliqué pour les élus de faire face aux pressions (riverains, associations environnementales, promoteurs et investisseurs). Les projets mixtes et résidentiels restent majoritaires, car plus rentables actuellement pour les opérateurs urbains, et ils contribuent aussi à l'objectif de construction de logements fixé par la loi du Grand Paris de 2010 et territorialisé par le Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH). Cette volonté politique peut se traduire dans des documents traduisant la vision stratégique à l'échelle d'un territoire, par exemple dans un schéma de développement économique ou dans une stratégie foncière. Pour ce faire, de nombreux territoires en Île-de-France, tels la communauté d'agglomération de Paris-Saclay ou l'établissement public territorial (EPT) Grand-Orly Seine Bièvre, se sont engagés dans

des études leur permettant d'acquérir une bonne connaissance des opportunités foncières et du ciblage des sites vacants ou en friches compatibles avec l'accueil d'entreprises sur leur territoire. Ces réflexions aboutissent à des opérations plus acceptables sur le plan financier, économique et social. Cette volonté politique peut alors être retranscrite selon les échelles de compétences dans les documents d'urbanisme, dont le rôle dans le maintien des fonctions productives se renforce aujourd'hui. Ainsi, dans un souci d'anticipation, la sanctuarisation du foncier économique est un objectif qui a été mis en place dans les Plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUI) de Plaine Commune et d'Est Ensemble, et qui est porté par la Région Île-de-France dans le cadre de la révision du Schéma directeur régional (Sdrif) approuvé en 2013.

DES INCERTITUDES TECHNIQUES

L'élaboration d'un bilan prévisionnel de l'opération permet de fixer les grands équilibres financiers entre les recettes et les dépenses. Dans le cadre des projets de requalification de friches, cet exercice devient plus complexe, et donc d'autant plus crucial. Chaque friche disposant de ses propres caractéristiques, plusieurs postes de coûts (de dépollution, de démolition ou de rénovation) sont sujets à incertitude dans leur évaluation, et parfois difficiles à amortir. Ils peuvent en effet varier selon la nature des activités économiques antérieures ou en raison d'occupations et de dégradations illicites, d'autant qu'il n'est pas rare de découvrir, pendant la conduite des travaux, de nouvelles sources de pollution, des cuves enterrées, etc.

À ces surcoûts s'ajoutent la gestion des risques techniques et financiers de l'opération, et parfois des coûts d'expropriation. Ainsi, la question des aléas, qui ne représentent que 2 % du coût dans les opérations classiques, peut monter jusqu'à 20 % dans les opérations en renouvellement⁶.

Néanmoins, les coûts de dépollution prévisionnels peuvent être maîtrisés grâce à une programmation adaptée. La méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués contraint à rendre compatible le sol avec les usages futurs : les projets de développement économique pourront être réalisés avec des coûts réduits, car les objectifs de dépollution sont moindres à atteindre (grands volumes, nombre d'emplois limité, etc.) par rapport aux logements et aux équipements sensibles (crèches, établissements scolaires, etc.).

Les projets de reconversion de friches sont des opérations au long cours, qui peuvent entraîner des coûts importants en matière de frais de gestion foncière (sécurisation, prévention de squat, etc.) et de frais financiers, avec l'allongement des portages fonciers. À titre d'exemple, la reconversion des 74 hectares des anciennes usines Renault, à Boulogne-Billancourt, a commencé par de premières études en 1992, dès la fermeture, et devrait s'achever en 2026. C'est pourquoi, afin d'équilibrer son bilan opérationnel, le maître d'ouvrage peut chercher à augmenter ses recettes en adoptant une

LES EPF : UN RÔLE CLÉ POUR LA RECONVERSION DES FRICHES

Les Établissements publics fonciers (EPF) sont des acteurs clés dans les projets de reconversion de friches. Ils accompagnent les collectivités locales et opérateurs publics par leur portage foncier, avec certaines spécificités qui leur sont propres. Par exemple, l'EPF Hauts-de-France, en tant qu'EPF historique créé en 1990 dans un contexte de désindustrialisation, a conservé des dispositifs spécifiques appelés « fonds de minoration foncière » en faveur d'opérations à vocation économique. Il peut réduire la charge foncière par le financement de 80 % des coûts des travaux et par un dispositif de minoration des prix de cession.

L'EPF Île-de-France (Epif) a été créé en 2006 en réponse à la crise du logement provoquée par la hausse des prix et la pression foncière. Il couvre depuis 2015 l'ensemble de l'Île-de-France. Il est de plus en plus sollicité pour des projets d'activités économiques, et son action en matière de développement économique est particulièrement portée dans son Programme pluriannuel d'intervention (PPI) en vigueur. Pour autant, il ne dispose pas d'un fonds de minoration dédié, mais il accompagne les collectivités locales dans la reconversion des friches en répondant au « Fonds Friches » et désormais au « Fonds Vert » de l'État et à l'appel à manifestation d'intérêt (AMI) « Reconquérir les friches franciliennes » de la Région Île-de-France. Sa capacité à acheter du foncier, à assurer le portage foncier le temps du projet et la mise en place d'une gouvernance adaptée sont autant de leviers qui contribuent à aider les collectivités à agir sur leurs sites en friche, avec toutefois une limite d'intervention dans le temps, l'Epif n'ayant pas vocation à intervenir pour des portages longs.

Par ailleurs, les coûts des opérations sont plus élevés et la part de la taxe spéciale d'équipement (TSE) reversée aux EPF a globalement diminué, ce qui interroge les moyens d'action à venir pour répondre aux enjeux de reconversion de friches, notamment pour l'activité économique.



Un parc d'activités paysager en entrée de ville

Le projet réalisé par Spirit Entreprises dans la zone d'activités des Chevries, à Flins-sur-Seine, a été lauréat d'un concours lancé en 2020 par la communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise avec les communes de Flins-sur-Seine et d'Aubergenville.

Le site en friche de 5,8 ha était anciennement utilisé pour des exploitations de gravières et sablières, la fabrication d'ouvrages en béton, ainsi que la collecte et le stockage de déchets. Il constituait la dernière disponibilité foncière du Parc d'activités des Chevries, idéalement situé en entrée de ville, à proximité et visible de l'A13, avec une desserte en transports en commun ferrés qui va être améliorée par le prolongement du RER E (Eole).

Dans le cadre de ce projet, Spirit Entreprises prévoit la dépollution et la réalisation d'un grand espace paysager couvrant un quart du site.

Le village d'entreprises industrielles est destiné aux PME-PMI, et offre à la location et à l'achat des locaux divisibles à partir de 360 m², modulables et réversibles, sur un total d'environ 23 000 m² SDP (surface de plancher) pour une emprise au sol de moins de 18 000 m², avec des constructions RDC et R+1 d'une hauteur maximale de 11 mètres.

Ainsi conçu pour répondre au parcours résidentiel des entreprises, il offrira également un pôle de services, et les bâtiments accueilleront des panneaux photovoltaïques et des toitures végétalisées.

Aujourd'hui, la première des trois tranches est entièrement commercialisée et la seconde l'est à 70 %, soit 11 028 m² commercialisés : 38 % à la location et 72 % en vente à l'état futur d'achèvement (Vefa). Les bénéfices pour la collectivité sont multiples, avec l'accueil de près de 600 emplois, des retombées fiscales et l'amélioration de l'entrée de ville.

gestion dynamique de son bien. Pendant le portage foncier, l'ensemble des études pré-opérationnelles (architecturales, biodiversité, etc.), l'instruction des permis de construire ou la pré-commercialisation, l'opérateur peut avoir recours à l'urbanisme transitoire quand l'état du bâti permet sa location. Cela lui permet de limiter l'impact des charges, voire de préfigurer les usages du projet futur.

LE CASSE-TÊTE DU FINANCEMENT

Des recettes anticipées incertaines

À l'estimation des dépenses s'ajoute celle des recettes, elles-mêmes dépendantes de la

programmation urbaine et immobilière. Selon le type de bâti construit (bureau, local commercial ou local d'activités), la valorisation immobilière du bien peut fortement varier.

Le prix de vente moyen pour les locaux commerciaux comme pour les bureaux (6 300 €/m²) est trois fois supérieur à celui des locaux d'activités (1 840 €/m²) en Île-de-France⁷. Mais avec la contraction du marché tertiaire autour des grandes polarités et le ralentissement de production de commerces, les locaux pour de l'activité productive redeviennent attractifs.

La localisation du site est aussi un facteur déterminant dans la faisabilité du projet. Les prix de sortie du foncier et de l'immobilier peuvent varier



Un bâtiment innovant pour accueillir de l'activité en étage en milieu urbain dense

Engagée dans le maintien de l'emploi productif, la Ville de Vitry-sur-Seine a consacré à l'activité trois des sept lots de la ZAC Rouget-de-Lisle, située le long de la D5. Le lot F ayant été déclaré infructueux dans le cadre du second appel à projets « Inventons la Métropole du Grand Paris » (IMGP2), l'aménageur Sadev 94 a sollicité l'appui des collectivités locales pour les accompagner dans une recherche de partenaire spécialisé en immobilier d'entreprise en site urbain dense. Celles-ci ont mobilisé la Maîtrise d'œuvre de développement urbain économique (Modue) et ont été accompagnées par le bureau d'études Alphaville afin de trouver des solutions de sortie en analysant le marché.

C'est le promoteur-investisseur Alsei Entreprise qui a su proposer un bâtiment innovant par sa verticalité pour accueillir de l'activité en étage en milieu urbain dense, répondant aux attentes de la Ville de Vitry-sur-Seine et de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre sur cet îlot en friche d'une surface de 4 185 m², où le niveau de pollution est limité mais encore partiellement connu. La programmation proposée permet de répondre au niveau de charges foncières imposées par le bilan de ZAC et compatibles avec des projets d'activités industrielles en verticalité. La réflexion sur l'insertion urbaine et l'architecture du projet contribuent à son intérêt. Vertical Industry s'étend sur cinq niveaux et sera doté de quatre monte-charges. Sur les 10 000 m² SDP construits, les locaux d'activités seront répartis sur 6 700 m² entre le rez-de-chaussée et les trois premiers étages, avec des hauteurs sous plafond (4,30 m) et une charge au sol (de 2 à 0,5 t/m²) adaptées. Les deux derniers niveaux sont destinés à des bureaux modulables, soit 1 550 m². Le bâtiment aura également des quais de déchargement, et des commerces en rez-de-chaussée.

Près de 200 emplois sont attendus, ce qui se confirme avec les premiers contacts d'entreprises intéressées. Grâce à la modularité (chaque niveau d'une surface d'environ 1 900 m² offrira la possibilité d'être divisible dès 100 m²) et à la gestion pérenne d'Alsei Entreprise, cet immobilier en hauteur répond à l'évolution du parcours résidentiel des entreprises.

fortement entre la zone tendue comprise à l'intérieur de l'A86, où la pression foncière est importante, et une zone de marché détendue correspondant aux territoires périurbains franciliens, qui ont encore du foncier libre et où les prix sont plus bas. Actuellement, les friches en zone dense peuvent plus facilement être reconverties grâce à des prix de sortie plus élevés.

A contrario, en dehors des sites proches de grandes infrastructures de transport ou situés dans l'agglomération centrale, les friches attirent peu d'entreprises et d'opérateurs privés de l'immobilier d'activités.

La valorisation foncière y est en effet trop faible au regard des coûts de l'opération.

Des aides publiques nécessaires

Les aides publiques sont, dans l'ensemble, relativement récentes et permettent de diversifier les possibilités de reconversion des friches autrement qu'avec des programmes résidentiels ou mixtes. Pour leur grande majorité, elles prennent la forme d'appels à projets, que ce soit à l'échelle des Régions ou de l'État. Ces dispositifs sont aussi abondés en fonds européens. Les aides publiques constituent des éléments de recettes non négligeables pour la réalisation des opérations, qu'elles peuvent financer à différents moments clés. Tout d'abord, ces aides peuvent contribuer à la réalisation d'études techniques et/ou opérationnelles. Par ces appels à projets, la Région ou l'État peuvent mobiliser leur

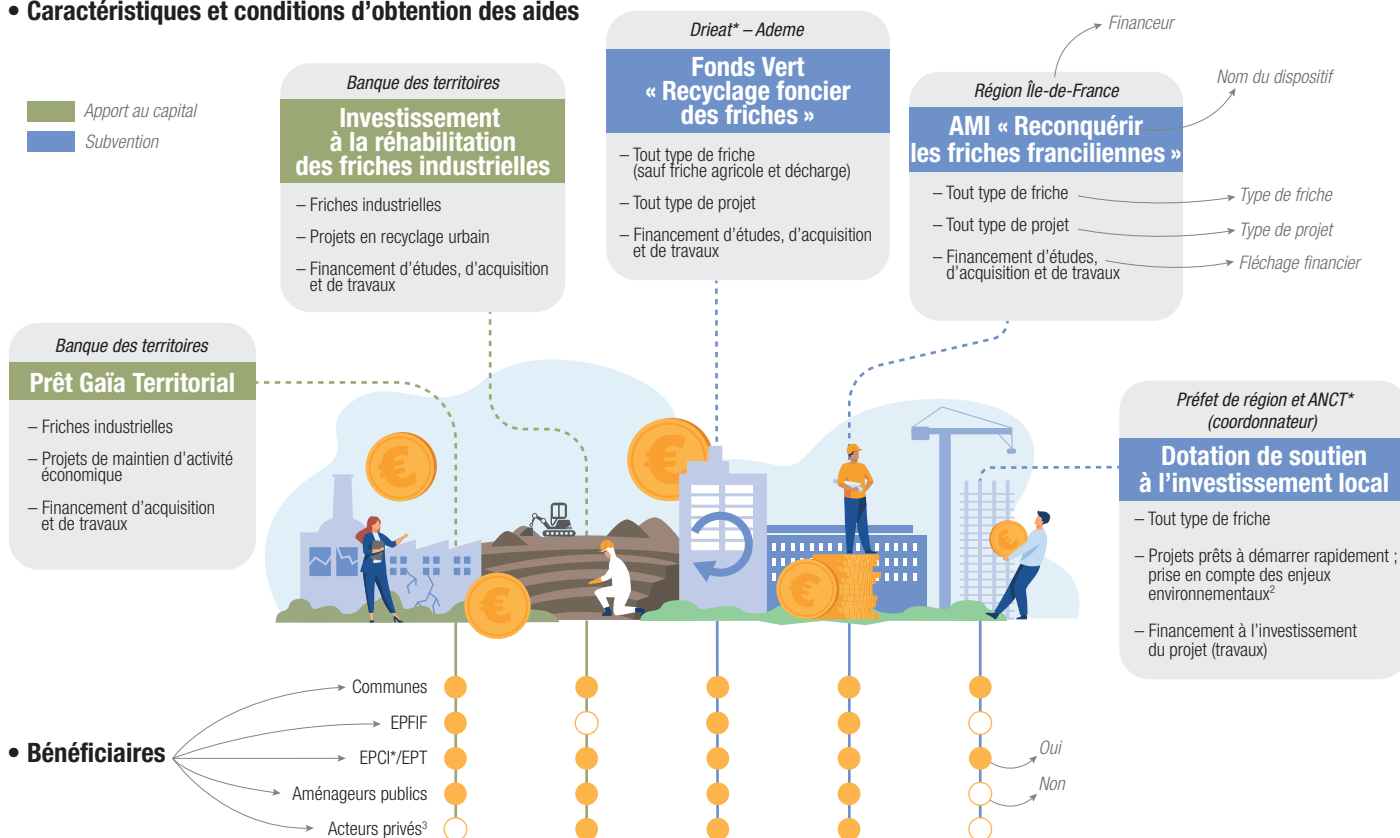
FONDS RÉGIONAUX ET NATIONAUX : EFFET DE LEVIER SUR LES PROJETS DE RECONVERSION

La Région Île-de-France a créé dès 2019 l'AMI « Reconquérir les friches franciliennes », ouvert à tout type de friche et cumulable avec le Fonds Vert, lancé en janvier 2023. Elle a ainsi contribué au financement de 127 projets (139 lauréats) sur les six premières sessions, pour un montant de plus de 51,3 millions d'euros de subventions. Les lauréats portant des projets à vocation exclusivement économique y sont très minoritaires. Ils représentent à peine plus de 5 % des projets soutenus par le dispositif entre 2020 et 2022. Pour autant, le dispositif a financé 21 projets mixtes (21 lauréats) dans les opérations d'aménagement soutenues, type ZAC.

À la suite de la crise sanitaire, le Plan de relance national a permis de constituer un fonds de 650 millions d'euros alloués à la reconversion des friches. Ce Plan était constitué du Fonds Friches, doté de 589 millions d'euros consacrés au recyclage foncier pour des projets urbains. À l'échelle de l'Île-de-France, le Fonds Friches a permis de soutenir 103 projets sur près de 620 ha de friches, soit une subvention totale de 124,5 millions d'euros en 2021 et 2022. Dans ce Plan de relance, l'Ademe (l'agence de la transition écologique), qui accompagnait déjà les collectivités en la matière depuis 2010, pilotait le dispositif Reconversion des friches polluées, doté de 60 millions d'euros. Ces deux dispositifs d'aide ont été pérennisés par la mesure « Recyclage des friches » du Fonds Vert.

DES AIDES FINANCIÈRES PUBLIQUES¹ À MOBILISER

• Caractéristiques et conditions d'obtention des aides



1. Principales aides de l'état et de la Région Île-de-France
 2. L'objectif Zéro artificialisation nette, la préservation de la biodiversité et la réduction de l'empreinte carbone.
 3. Les acteurs privés peuvent candidater sous certaines conditions.
 * Drieat : Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports ;
 ANCT : Agence nationale de la cohésion des territoires ; EPCI : Établissement public de coopération intercommunale

ingénierie interne et celle de leurs partenaires au service du projet. Cela contribue à affiner la programmation ou à faciliter les procédures administratives (autorisations environnementales, par exemple). Lorsque les procédures ont été lancées, elles peuvent aussi faire levier sur des investissements privés, car elles sécurisent le projet et rassurent les acteurs privés sur sa faisabilité. Enfin, elles contribuent à réduire le déficit budgétaire de l'opération et allègent d'autant la part d'investissement du porteur de projet – collectivité locale ou aménageur public.

Le soutien à la mise en œuvre opérationnelle d'un projet de reconversion peut aussi se matérialiser par un apport au capital dans les outils de traitement de friches. Ainsi, la Banque des territoires conforte les interventions des opérateurs et sécurise les projets en apportant des financements (prêts ou fonds propres) dans les sociétés d'économie mixte (SEM) locales ou aménageurs publics. L'investissement de la Banque des territoires peut aussi porter sur l'ensemble des postes de dépenses, de l'acquisition foncière aux travaux de dépollution, via des offres de prêts adaptés aux projets. La multiplication des aides publiques pose néanmoins la question de leur lisibilité pour les bénéficiaires.

SE PROJETER À LONG TERME

Réduire les incertitudes et absorber les surcoûts constituent les deux défis majeurs auxquels des opérateurs sont confrontés pour équilibrer le bilan financier. L'appréhension des projets de requalification sur le temps long devient l'un des principaux leviers pour rendre l'opération économiquement viable.

La création d'une foncière *ad hoc* ou la mobilisation d'une société foncière déjà existante peut faciliter l'investissement dans des projets de réhabilitation de friches en permettant une mutualisation des risques. Elles peuvent être privées ou publiques, comme la SEM IDF Investissements & Territoires, créée par la Région Île-de-France, qui intervient principalement en zone détendue et pour des projets d'activité économique.

Le modèle de la foncière permet en effet à plusieurs investisseurs de participer à une même opération immobilière, plutôt que de prendre des risques en investissant individuellement dans un seul projet. Le bilan financier est alors étendu au-delà de la durée de l'opération, puisqu'il prend en compte la durée d'amortissement et d'exploitation de l'immobilier. Le revenu locatif est en effet intégré dans le montage de l'opération, ce qui augmente de *facto* les recettes de l'opération.

C'est un modèle éprouvé historiquement par des gestionnaires publics comme Haropa ou le groupe ADP (Aéroport de Paris), de grands groupes privés ou publics (Renault, Total Energies, le groupe SNCF...) et des promoteurs-constructeurs. En étant propriétaires sur une longue durée, les foncières peuvent plus facilement requalifier d'éventuelles friches situées dans leur emprise, n'ayant pas de coûts d'acquisition à assumer. D'autre part, le modèle de la foncière implique une gestion continue du foncier, ce qui permet d'anticiper la formation de friches. La foncière optimise en effet la gestion des biens immobiliers, et minimise les risques liés à la vacance locative, aux impayés de loyers ou aux coûts d'entretien et de maintenance.

La maîtrise foncière sur le long terme peut aussi être une solution employée par les collectivités locales pour maintenir la vocation économique d'un site, contrôler la programmation urbaine et encadrer les coûts immobiliers pour les entreprises. Confrontées à des capacités d'investissement réduites, les collectivités sont parfois en peine de financer le portage foncier sur le long terme. Néanmoins, des outils, tels que le bail à construction, offrent la possibilité aux collectivités ou à un organisme public de conserver la propriété du terrain tout en autorisant la construction et l'exploitation d'un bâtiment sur celui-ci par une entreprise ou une personne privée. Par cet outil, le risque financier de l'opération est alors déporté sur l'opérateur privé.

LE ZAN, UNE OPPORTUNITÉ POUR LA RECONVERSION DES FRICHES ?

Souvent affiché comme une contrainte, l'objectif Zéro artificialisation nette peut aussi être considéré comme une aubaine pour le recyclage foncier. Par la réduction importante d'offre de foncier disponible, cet objectif conduit à rendre les friches attractives pour le redéveloppement de la ville sur elle-même. Il amène aussi à s'interroger sur le devenir des grands sites possédés par des entreprises et qui pourraient faire l'objet d'une stratégie à long terme, en négociation avec les collectivités territoriales concernées.

Parce que le foncier devient de plus en plus rare, les collectivités locales, les opérateurs et les investisseurs déploient ou redéveloppent des politiques patrimoniales sur le long terme. Avec le retour en force de grands propriétaires fonciers, l'aménagement économique de l'Île-de-France sera-t-il mieux maîtrisé par les collectivités territoriales, ou, au contraire, les projets privés sans concertation avec la puissance publique vont-ils croître ? ■

Laurence Nologues, urbaniste économiste, et Hugo Delort, socio-économiste, département Économie (Vincent Gollain, directeur)

1. L'aménagement économique se définit comme une politique publique visant à faciliter le développement économique d'un territoire par une politique foncière et immobilière de sites mise en œuvre par les acteurs publics.
2. Nologues Laurence, Delort Hugo, « Réimplanter de l'activité économique sur des friches urbaines : quels sont les acteurs impliqués ? », *Note rapide*, n° 919, L'Institut Paris Region, octobre 2021.
3. Le bail réel solidaire activité (BRSA) est un dispositif instauré par la loi 3DS de 2022 sur le même modèle que le bail réel solidaire (BRS). Si le BRSA contribue à faire baisser le prix des logements, le BRSA est, quant à lui, à destination exclusive des activités économiques.
4. Plan d'exposition au bruit.
5. Ces sites produisent ou stockent des substances pouvant être dangereuses pour l'homme et l'environnement. Ils sont encadrés par la directive européenne Seveso sur les risques liés aux installations industrielles.
6. ORF, « Comment concilier sobriété foncière et développement urbain en Île-de-France ? », Rapport de groupe de travail, octobre 2022.
7. Source : <https://www.lisy.io>.

DIRECTEUR DE LA PUBLICATION
Nicolas Bauquet, DG
COORDINATION DES ÉTUDES
Sébastien Alavoine, DGA
DIRECTION DE LA COMMUNICATION
Sophie Roquette
RÉDACTION EN CHEF
Laurène Champalle
MAQUETTE
Jean-Eudes Tilloy

INFOGRAPHIE/CARTOGRAPHIE
Pascale Guery
MÉDIATHÈQUE/PHOTOOTHÈQUE
Julie Sarris
FABRICATION
Sylvie Coulomb
RELATIONS PRESSE
Sandrine Kocki
33 (0)1 77 49 75 78

L'Institut Paris Region
15, rue Falguière
75740 Paris cedex 15
33 (0)1 77 49 77 49

ISSN 2724-928X
ISSN ressource en ligne
2725-6839



RESSOURCES

- Publications et cycle d'ateliers sur l'objectif ZAN en Île-de-France : www.institutparisregion.fr/zan.
- *Guide pratique de la reconversion des friches*, Laboratoire d'initiatives foncières et territoriales innovantes (Lifti), octobre 2022.
- Camors Carine, Delaporte Carole, Delort Hugo, Gollain Vincent, Nologues Laurence, Roger Renaud, Ropital Corinne, Saigault Jean-François, Tarquis Christine, « L'aménagement économique en Île-de-France dans la perspective du Sdrif-e », *Note rapide*, n° 939, L'Institut Paris Region, avril 2022.
- Delaville Damien, Laruelle Nicolas, Opigez Xavier, « Requalifier les friches : un enjeu majeur de l'aménagement durable francilien », *Note rapide*, n° 929, L'Institut Paris Region, décembre 2021.
- Diguët Cécile, « L'urbanisme transitoire, une pratique qui se pérennise », *Note rapide*, n° 952, L'Institut Paris Region, septembre 2022.
- Trouillard Emmanuel, Quatrain Clément, « Reconvertir les bureaux et bâtiments d'activités en logements : un potentiel encore sous-exploité », *Note rapide*, n° 963, L'Institut Paris Region, novembre 2022.

Pour en savoir plus

Une application interactive à consulter pour plus d'infos et d'autres exemples :

