

SREC OCCITANIE COMPTE-RENDU D'ATELIER

Intitulé de l'atelier	Foncier - du dérisquage à l'accès
Lieu et date	Toulouse, le 07 avril 2022
Animateur(s) Région	Bertrand PAGEAUT, Anne SUBRA-DE-BIEUSSES, Cécile MUGNIER
Animateur(s) Consultant(s)	Karim MEJRI, Tatiana REITER
Liste des participants	<p>Lucien AMOROS, président (Chambre de Métiers Haute-Garonne)</p> <p>Cédric BARTHES, Chargé de mission (CMA 82)</p> <p>Chahira BENZAOU, responsable implantation des entreprises (Montpellier Méditerranée Métropole)</p> <p>Marc BHISSAC, service immobilier (Aéroport de Toulouse Blagnac)</p> <p>Sylvain BOUCHERON, DGAS (CA Tarbes Lourdes Pyrénées)</p> <p>Richard BOUDINOT, président (Clix Industrie)</p> <p>François CAMERLYNCK, Directeur des affaires publiques Occitanie (RTE)</p> <p>Magali GASTO-OUSTRIC, Présidente (communauté de communes Cœur Coteaux Comminges)</p> <p>Christine CATHALA, région Occitanie (dév éco 31)</p> <p>Leslie CESTARO, Chargée de mission Développement Économique et Numérique (CC Lauragais Revel Sorezois)</p> <p>Laurent GILLIARD, chef de projet (Toulouse Métropole)</p> <p>David GUERIN, politiques territoriales (communauté de communes Cœur Coteaux Comminges)</p> <p>Thomas ITIER, chargé de projet immobilier (Lozère développement)</p> <p>Olivier JALLAT-MONTEILS, DGS (CC Conques Marcillac)</p> <p>Philippe JAUBERT, Pépinière Le Site</p> <p>Laurent KAUFFMAN, développement économique (communauté de communes Cœur Coteaux Comminges)</p> <p>Anne LABORDE, développement économique et emploi (CC Coteaux Arrats Gimone)</p> <p>Christophe LAFFORGUE, conseiller au cabinet, projet et territoires</p> <p>Eric MARQUIE, directeur économie et emploi (CC Haut Tolosan)</p> <p>Aurélien MASSY, directeur du développement (Grand Cahors)</p> <p>Chloé MORGAN, chargée de développement économique (CC Bassin Auterivain)</p> <p>Anthony MOUCHET, développement économique (CA Grand Auch cœur de Gascogne)</p> <p>Agnès POULAIN, responsable du développement numérique et territorial (CCI du Tarn)</p> <p>Fabrice SALEMI, Directeur du développement économique et de l'innovation (Région Occitanie)</p> <p>Marie SENTENAC, responsable développement économique et emploi (CC Cœur de Garonne)</p>

PARTIE 1 : RESULTATS DU QUESTIONNAIRE REALISE EN SEANCE

<u>Selon vous, et pour la région dans une optique de développement économique, quels sont les principaux enjeux en matière d'attractivité du foncier économique ?</u>				
	+	++	+++	++++
Mixité urbaine : capacité à proposer du foncier dans des espaces mixant sur un même site une pluralité d'usages (habitations, commerces, commerce, production)		X		
Cadre de vie			X	
Services : aménités, mobilité, connexion réseau, proximité services publics, services au salariés				X
Foncier dérisqué : capacité à offrir des site clés en main, c'est-à-dire sans risque d'opposition de de				X

contrainte sociétale, environnementale, juridique ou technique, y compris sur la question des servitudes classiques				
Capacité à accueillir des macro-projets		X		
Rééquilibrage territorial : capacité à accueillir plus de projets dans les zones moins denses (hors métropoles et littoral)			X	

Conciliation développement économique et environnement

	Très peu	Plutôt pas	Oui plutôt	Tout à fait
1. Est-ce un sujet perçu comme fort ? Par les entreprises, par les acteurs publics ? Est-ce un sujet qui va prendre de l'ampleur dans les années à venir ?			X	
2. L'offre actuelle répond-elle à ces enjeux ?			X	

Raréfaction : de moins en moins de foncier disponible

	Très peu	Plutôt pas	Oui plutôt	Tout à fait
1. Est-ce un sujet perçu comme fort ? Par les entreprises, par les acteurs publics ? Est-ce un sujet qui va prendre de l'ampleur dans les années à venir ?				X
2. L'offre actuelle répond-elle à ces enjeux ?		X		

PARTIE 2 : FOCUS SUR LE FONCIER DERISQUE

a) Enjeux identifiés en séance

- Il y a une pénurie de foncier économique qui est aggravée par la perspective du ZAN
 - Il devient de plus en plus difficile de trouver du foncier prêt à être utilisé. Ainsi, la contrainte de délais pour la disponibilité du foncier bâti ou non-bâti ne correspond pas au calendrier des entreprises et beaucoup de territoires sont amenés à refuser de nouvelles implantations
 - Bien que des bases de données existent, notamment le site OZE, ils ne couvrent pas tous les territoires
 - L'offre de services de proximité est essentielle pour des entrepreneurs souhaitant s'installer en Haute-Garonne. Le parcours résidentiel est à prendre en compte afin d'améliorer l'attractivité de ces territoires
 - De plus, il y a une difficulté à identifier les locaux vacants. Il est urgent de trouver les moyens d'identifier, revaloriser, et assurer la reconversion de l'immobilier vacant, en particulier hors des zones d'activité
 - La perspective du ZAN a des impacts immédiats sur les prix et la disponibilité des actions. L'objectif du ZAN devra s'appliquer au niveau de la région dans son ensemble, ce qui évitera de pénaliser certains territoires aux dépens d'autres
 - Par ailleurs, les territoires ne disposent pas de critères clairs pour le renouvellement des zones existantes : requalification, verdissement, densification.
- Il y a une grande disparité entre les territoires, et des problématiques qui sont souvent de natures différentes
 - Les problématiques du foncier sont différentes selon que l'on soit dans le monde rural, périurbain, ou urbain
 - Dans les villes déjà saturées, il manque du foncier non-bâti et adaptable pour les entreprises
 - Dans les zones rurales, les services de proximité et l'infrastructure numérique ne sont pas assez développés

- De plus, les discussions dans le cadre des Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi), ralentissent l'adaptation du foncier pour les entreprises
- Les entrepreneurs préfèrent s'installer dans l'axe Paris-Bordeaux, bien desservi par les transports. Ainsi, les territoires de l'Haute Garonne sont moins attractifs pour les industries et entreprises
- **Il n'y a pas de stratégie concertée et coordonnée entre les différents intervenants. Les rôles et responsabilités ainsi que la gouvernance reste à clarifier**
 - Il y a une concurrence entre les territoires pour attirer les investissements, notamment les investissements exogènes. De ce fait, la coordination en matière de foncier a du mal à fonctionner
 - Il y a aussi une concurrence avec l'immobilier de logement. En effet, la rentabilité au mètre carré est moins intéressante pour les activités économiques

b) Actions identifiées en séance

- **Augmenter la disponibilité du foncier**
 - Densifier le bâtiment :
 - Augmenter le coefficient d'emprise au sol par une évolution de la réglementation
 - Mutualiser les surfaces disponibles
 - Développer les espaces de coworking et les tiers-Lieux
 - Identifier les friches pour les récupérer et les réhabiliter
 - Aménager directement par la région du foncier destiné à exogène
 - Dans les PLUi, réserver un zonage « économie » pour les extensions
 - Anticiper la planification des PLUi et accompagner la démarche par la région
 - Réduire les délais d'instruction administrative pour les entreprises
 - Mettre en place des dispositifs financiers (convention de participation ?) pour inciter le maintien et le développement d'activités lors des renouvellements
 - Rééquilibrage du foncier économique en termes de typologie tertiaire versus productif (industrielle, artisanale et logistique). Changer les destinations selon certains secteurs géographiques
 - Développer davantage l'observation pour identifier de potentiels immobiliser et foncier à densifier ou à muter vers l'activité
 - Travailler une offre foncière régionale lisible et équilibré
- **Diminuer les disparités entre les territoires**
 - Inciter les investissements immobiliers privés en zones rurales pour favoriser l'installation d'entreprise
 - Mettre en place un cadencement des trains (par exemple sur la ligne Saint Gaudens-Toulouse)
 - Renforcer la mobilité pour rapprocher l'offre rurale de la rareté du foncier urbain
 - Anticiper les besoins énergétiques et l'installation des outils écologiques (alimentation électrique adaptée pour les industries en vue des objectifs de décarbonisation du territoire)
 - Revoir les lignes UO, allant des territoires ruraux vers la métropole
 - Différencier l'accompagnement des territoires ruraux, péri et urbains
- **Construire une stratégie régionale concertée et coordonner et clarifier la gouvernance et les rôles et responsabilités de chacun**
 - Définir le Conseil Régional comme chef de file pour coordonner les acteurs sur la question foncière
 - Bâtir une stratégie concertée et la mettre en œuvre de façon coordonnée
 - Simplifier l'organisation territoriale autour du foncier, avec un plan stratégique, une mise en œuvre coordonnée, du contrôle et un retour d'expérience
 - Intégrer davantage la question foncière dans une stratégie d'attractivité territoriale, en corrélation avec tous les autres services des collectivités.
 - Portage conjoint entre EPCI et région sur les questions immobilières
- **Accompagner les EPCI et les entreprises**
 - Continuer à informer / former les EPCI sur les sujets liés au foncier et à l'immobilier d'entreprises
 - Accompagner les EPCI qui ont des projets hors OZE

- Accompagner financièrement les entreprises pour compenser les surcoûts (liés par exemple à la réhabilitation des friches, aux remblais nécessitant des micropieux...)
- Encourager et accompagner la coordination des territoires en matière d'accueil à une échelle large
- Différencier les modalités de financement de l'aménagement par la région des projets selon les cibles (développement de l'endogène ou attirer de l'exogène)
- Accompagner les EPCI dans l'élaboration d'une stratégie de développement économique

PARTIE 3 : FOCUS SUR LES SERVICES

a) Enjeux identifiés en séance

- **Les services disponibles sur un territoire constituent un facteur déterminant d'attractivité, avec en premier lieu, la question de la localisation et de l'attractivité**
 - Souvent la localisation, en proximité d'une métropole, est un facteur d'attractivité important : à quelle distance se situe le site, par rapport à la ville ?
 - Ensuite vient la question de l'accessibilité : comment s'y rendre ? L'existence de lignes de transport en commun est importante, ainsi que l'accessibilité en voiture, l'existence de parking, l'accessibilité par des moyens de mobilité douce (vélos...)
- **Ensuite, vient la capacité de répondre aux besoins du salarié et de sa famille**
 - Les besoins concernent notamment : l'accès à l'école, l'accès à la culture et aux loisirs, l'accompagnement du conjoint pour trouver un emploi, le cadre de vie...
 - Sur ces besoins, l'offre du territoire est plus intéressante dans les métropoles

PARTIE 4 : FOCUS SUR LE FONCIER ET L'ENVIRONNEMENT

a) Actions identifiées en séance

- **Accompagner l'aménagement des zones d'activités et des bâtiments**
 - Prendre en compte les impacts environnementaux sur toute la chaîne : lors de l'aménagement, de la commercialisation et de la gestion
 - Fixer des contraintes dans les cahiers des charges des zones d'activité, concernant par exemple : l'imperméabilisation, le traitement des sols, les espaces verts...
 - Réserver des espaces Verts au sein des zones d'activité, au niveau de l'aménagement de la zone dans son ensemble, pas seulement au niveau de chaque parcelle
 - Améliorer l'entretien des zones d'activités, notamment par une gestion différenciée des espaces verts
 - Inciter par des aides financières les équipements qui améliorent la performance énergétique
 - Conditionner certaines aides en fonction des efforts écologiques des entreprises et industries
 - Encourager la densification des bâtiments pour réduire les déplacements
- **Encourager les solutions qui respectent l'environnement**
 - Accompagner le développement du fret ferroviaire
 - Développer la mobilité au niveau des parcs d'attractivité : mobilité douce, transports en commun, covoiturage...
 - Prioriser le sujet de la logistique en maillant le territoire de manière équilibrée.
 - Préserver le patrimoine vert existant
- **Accompagner les EPCI**
 - Former et informer les EPCI sur comment concilier le développement économique et le développement durable