

**VALORISER  
LE TERRITOIRE**

**21**

**Mieux observer  
le foncier économique  
pour rester attractif  
et respecter les objectifs  
de sobriété foncière**

**CONSEIL RÉGIONAL DE  
NOUVELLE AQUITAINE**



## LES AUTEURS



**Arnaud Amalric**

*arnaud.amalric@administrateur-inet.org*



**Cyril Cassagnaud**

*cyril.cassagnaud@ingenieurchef-inet.org*



**Alexandre Louradour**

*alexandre.louradour@administrateur-inet.org*



**Julie Mahe**

*julie.mahe@ingenieurchef-inet.org*

---

## TUTEUR

**Xavier Czerwinski**

Délégation à l'aménagement du territoire  
et à l'attractivité régionale



## CONTEXTE

**L'**aménagement du territoire est aujourd'hui profondément bouleversé par l'application de l'objectif de « zéro artificialisation nette » (ZAN) issu de la loi dite « Climat et Résilience » de 2021. Il se décline selon deux résultats à atteindre : une réduction de la consommation foncière de 50% sur la décennie 2021-2030 par rapport à la décennie 2011-2021, l'atteinte du ZAN à horizon 2050. Le ZAN renforce ainsi les contraintes de sobriété foncière et constitue une rupture majeure dans les modèles d'urbanisme et d'aménagement du territoire au profit d'une meilleure protection de l'environnement et de la biodiversité.

En conséquence, la restriction des disponibilités foncières oblige les territoires à aménager autrement, à concilier les usages du foncier et à renouveler leur urbanisation. Il appartient ainsi à la Région Nouvelle-Aquitaine de traduire ces nouvelles exigences en objectif de politiques publiques via la modification du Schéma régional d'attractivité, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET). La Région Nouvelle-Aquitaine s'est ainsi engagée auprès des EPCI, des SCoT et des communes, notamment rurales, à territorialiser le ZAN pour garantir son adéquation avec la réalité des territoires.

Dans ce contexte, l'application du ZAN provoque un changement de paradigme qui vient percuter les objectifs des politiques publiques néo-aquitaines, notamment les objectifs tenant à un meilleur accueil des entreprises industrielles et à un aménagement équilibré du territoire, grâce à un soutien aux territoires en difficulté. devient un des enjeux politiques principaux au cœur des relations de la Région avec ses partenaires locaux.



## PROBLÉ- MATIQUE

→ Le foncier économique constitue une ressource en raréfaction, souvent mal connue et dont le rôle dans les modèles de développement économique est peu expertisé. Or, elle devient centrale au regard des objectifs du ZAN et suscite souvent des concurrences territoriales aiguës pour attirer et développer les entreprises. Tout l'enjeu du développement économique futur réside ainsi dans la connaissance, la valorisation et l'optimisation du foncier économique, notamment dans le cadre d'une ambition de réindustrialisation fortement portée par le Président de la Région Nouvelle-Aquitaine.

→ Malgré, des compétences régionales plutôt réduites en matière de foncier économique, la Région Nouvelle-Aquitaine dispose d'une volonté de mieux connaître la ressource foncière au regard des objectifs du SRADDET et du SRDEII grâce à un recensement du foncier et de l'immobilier économiques. L'émergence d'une politique régionale de la donnée foncière économique suppose une feuille de route stratégique, partagée avec les partenaires de la Région, notamment les EPCI, et une gouvernance ad hoc adossée à une organisation interne renouvelée.

→ La mission avait ainsi pour objectifs d'analyser l'opportunité d'un recensement régional du foncier et de l'immobilier économiques, de proposer une stratégie, une gouvernance et une mise en réseau des acteurs du foncier économique et d'établir des recommandations sur les modalités techniques du recensement.



## DES CLÉS POUR AGIR

→ Face à ces nouveaux défis, la mission a proposé à la Région Nouvelle-Aquitaine de saisir toutes les opportunités pour accompagner les territoires dans l'application du ZAN notamment en matière de valorisation du foncier économique. Elle peut se placer en chef de file dans l'observation du foncier économique grâce à plusieurs actions structurantes :

→ **Créer un observatoire du foncier économique :** animé par une gouvernance partenariale incluant par exemple les EPCI, les établissements publics fonciers régionaux, la CCI régional, le CEREMA ou l'IGN. L'observatoire aurait pour mission de produire et de valoriser la connaissance sur le foncier économique grâce à la mise en commun des données. L'observatoire peut par ailleurs s'inscrire dans une stratégie plus globale de soutien à la vitalité économique des territoires s'il parvient à constituer un outil d'orientation des aides régionales.

→ **Développer un outil de valorisation du foncier économique :** la mission a proposé la création d'un outil, « Qualifoncier », en tant qu'indice global de mutabilité du foncier économique. L'idée est simple : utiliser les données environnementales, sociales et économiques disponibles sur les biens fonciers pour évaluer leur potentiel d'accueil de nouvelles

activités économiques et industrielles. La Région pourrait mettre son ingénierie au service d'une connaissance qualitative du foncier économique pour aider les territoires à l'optimiser dans le cadre de la sobriété foncière.

→ **Élaborer une stratégie partenariale d'accueil des entreprises, notamment industrielles :** les contraintes de la sobriété foncière liées aux évolutions de la fiscalité économique invitent à des nouvelles coopérations territoriales. Par sa volonté de garantir un développement équilibré du territoire, la Région peut soutenir une mise en commun des données foncières pour mieux orienter les nouvelles entreprises, ce qui suppose un travail de conviction auprès des EPCI au profit de la vitalité économique régionale.

→ **Dédier des ressources à la mutation du foncier économique et à la réhabilitation des friches :** d'une part, la Région peut réorienter les budgets actuellement consommés pour soutenir des projets de foncier économique et d'immobilier d'entreprises vers des actions de soutien à la réhabilitation de friches. Elle peut utiliser à ce titre une innovation qui consiste à créer une filiale de l'établissement public foncier régional dédiée aux friches économiques, toujours dans la perspective d'une démarche partenariale.



## LES CHIFFRES

### Le foncier économique, une ressource en tension

43768

nombre d'hectares urbanisés supplémentaires  
en Nouvelle-Aquitaine entre 2011 et 2021

70%

part des parcs d'activités économiques  
saturés à horizon 2025, selon une enquête  
d'Intercommunalités de France en 2022

### Un territoire néo-aquitain confronté au ZAN

2024

date limite de modification obligatoire  
du SRADDET pour inclure le ZAN

54

nombre de territoires de territorialisation  
du ZAN déterminé selon leur historique  
de consommation foncière

154

EPCI à convaincre pour faire  
du ZAN une opportunité de  
développement territorial