

Loi climat résilience et objectif ZAN



Sobriété foncière et développement économique : pourquoi une observation spécifique ?

- 1. Foncier économique et densités**
 - 1.1 Foncier économique et densité bâtie**
 - 1.2 Foncier économique et emploi**

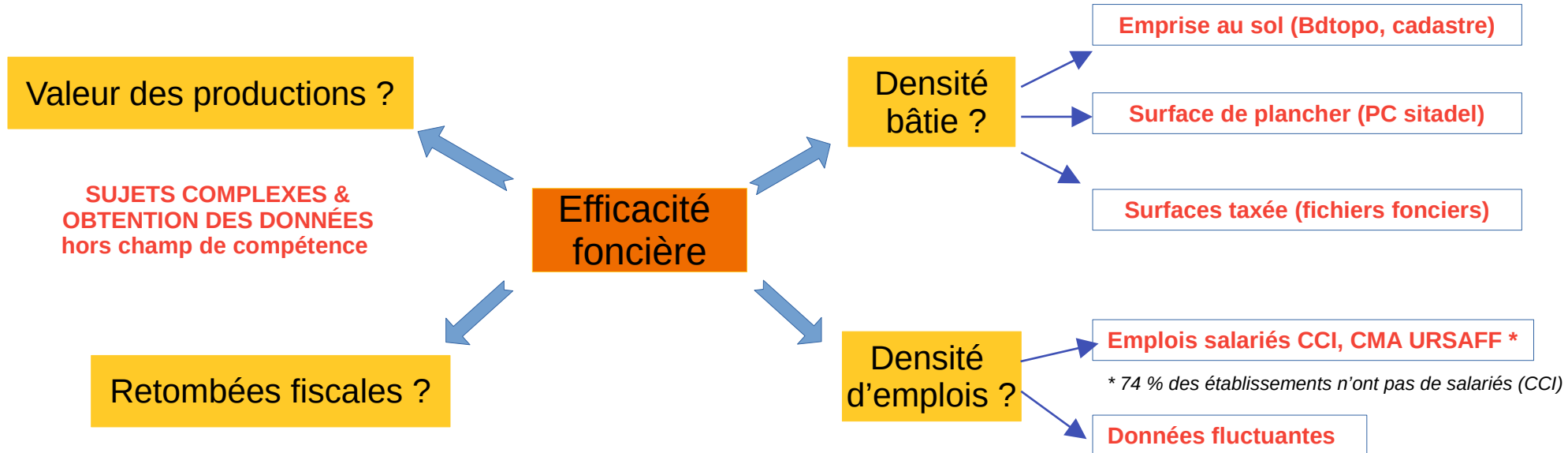
- 2. Foncier économique et rôle des collectivités**
 - 2.1 L'héritage**
 - 2.2 Parcours résidentiel des entreprises**

Sobriété foncière et développement économique

Pourquoi une observation spécifique ?

La densité ne se mesure pas à l'identique des secteurs d'habitat

Que « produit » 1 ha consommé ?



1. Foncier économique et densités

Efficacité foncière et nature des activités :

Densité bâtie CES = 0,07
Densité d'emplois 16 emplois/ ha

Emprise du site 1,20 ha
Emprise bâtie 800 m² sur 1 niveau
20 emplois salariés



Collecte et recyclage matériaux
Site Vignier, Chambéry

La densité bâtie a-t-elle un sens ?

Densité bâtie CES = 0,35
Densité d'emplois 33 emplois/ ha

Emprise du site 0,45 ha
Emprise bâtie 1 600 m² pour 1 800 m² de SP
15 emplois salariés



Entrepôt, espace de vente et bureaux
Allonzier-la-Caille (74)

Densité bâtie CES = 0,45
Densité d'emplois 125 emplois/ ha

Emprise du site 0,40 ha
Emprise bâtie 1 800 m² pour 3 500 m² de SP
50 emplois salariés



Bureaux et services, stationnements en sous-sol
immeuble Oppidum Challes-les-Eaux

1.1 Foncier économique et densité bâtie

L'espace nécessaire est lié à la nature des activités, aux besoins de stockage et de circulations

France : des densités
de 0,10 à 0,40

Savoie : densités
de 0,10 à 0,60

Valeurs moyennes calculées
et typologies de zones

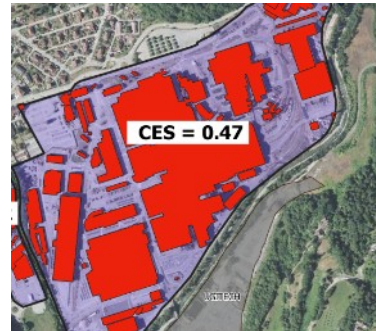
Vocation	CES* moyen
Artisanales	0,22
Tertiaires	0,23
Mixtes	0,24
Commerciales	0,28
Industrielles	0,28

* CES coefficient d'emprise au sol sur foncier occupé,
hors voiries, source DDT Savoie

POMA
stockage extérieur =
70 % du foncier



UGITECH
Bâti =
50 % du foncier

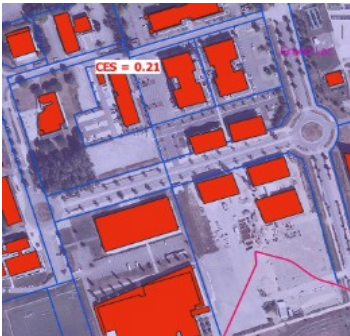
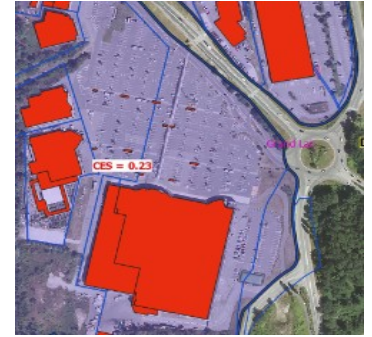


1.1 Foncier économique et densité bâtie

Zones tertiaires et commerciales : des nappes de stationnement gourmandes en foncier



Centre commercial
Drumettaz
Stationnement =
68 % du foncier



Technolac ZAC2
Stationnement,
voiries et espaces
verts privés =
83 % du foncier *

* source CGLE diagnostic extension Technolac3



1.2 Foncier économique et emploi

La densité d'emploi est liée également à la nature des activités

Normes de densité d'emplois à l'hectare par typologie de sites d'activités

Typologie des zones d'activités	Nombre d'emplois à l'hectare *	SAVOIE ** emplois /ha
Commerciale	20 à 40	30
Industrielle	30 à 50	20
Logistique	10 à 20	2
Artisanale	10 à 20	13
Tertiaire	30 à 150	54

Source : Adrn

L'un des bâtiment
Savoie Technolac
0,6 ha, 60 salariés
100 emplois/ha

Bâtiment Oppidum
Challes-les-Eaux
0,4 ha, 50 salariés
125 emplois/ha

Centre Cial Carrefour
Bassens
5,5 ha, 341 salariés
62 emplois/ha

Jean Lain Automobile
Chambéry
8,3 ha, 357 salariés
43 emplois/ha

Le Jardin des Plantes
Villarcher
3,6 ha, 50 salariés
14 emplois/ha

Sneider Electric
Alpespace
8,7 ha, 423 salariés
48 emplois/ha

POMA
Gilly / Isère
7 ha, 150 salariés
21 emplois/ha

SCOT MS :
objectif 45 emplois/ha



* Moyennes nationales, source Adrn : agence d'urbanisme de St-Nazaire

** Calcul Savoie : Densité d'emploi = (emprise de la zone – foncier disponible) / nombre d'emplois

1.2 Foncier économique et emploi

Répartition spatiale de l'emploi

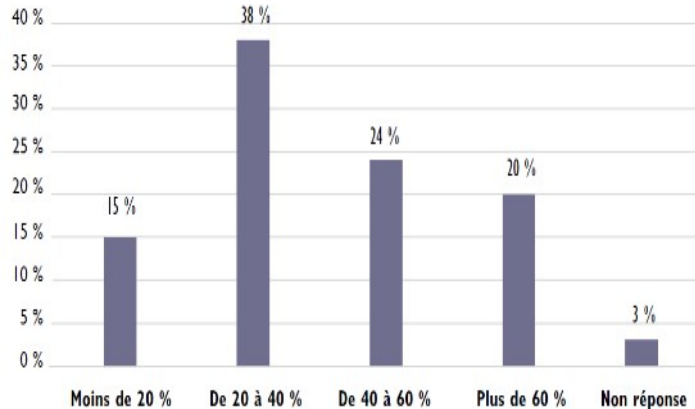
France :

Zones d'activités = 20 à 40 % des emplois du territoire pour la plupart des EPCI

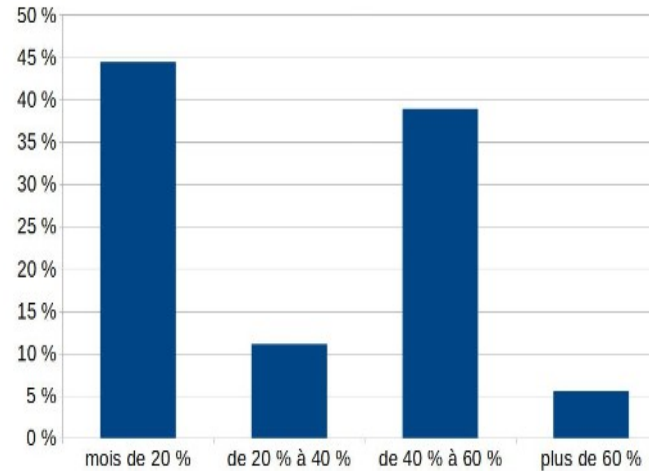
Savoie :

La concentration d'emploi en ZAE à l'image des territoires

Répartition de la concentration des emplois en zones d'activité, par EPCI *



enquête nationale ACDF / CEREMA 2017



Données partielles CCI Savoie 2019 *

* lecture : 38 % des emplois sont en ZAE pour 20 à 40 % des EPCI

* entreprises inscrites au registre du commerce et de l'industrie

EPCI	% emplois en ZAE
Coeur de Savoie	64,63 %
Grand Chambéry	58,59 %
Val Guiers	55,78 %
Arlyserre	50,66 %
Coeur de Maurienne Arvan	48,36 %
Grand Lac	45,88 %
Porte de Maurienne	45,69 %
Canton de la Chambre	43,04 %
Haute Maurienne Vanoise	24,13 %
Vallees d'Aigueblanche	23,97 %
Coeur de Tarentaise	19,42 %
Versants d'Aime	16,08 %
Yenne	13,24 %
Lac d'Aiguebelette	10,69 %
Haute Tarentaise	10,68 %
Maurienne Galibier	7,45 %
Coeur de Chartreuse	7,44 %
Val Vanoise	3,94 %

Chiffres Savoie

Donnée exploitée : CCI 2019 fichier géolocalisé, nettoyé des établissements « fictifs » :

- 20 400 établissements actifs employeurs
- 109 000 emplois salariés

Ensemble :

- 27 500 SIRET * employeurs avec chiffres d'emploi renseignés ** dont 19 % sur du foncier économique
- 136 000 emplois dont 41 % sur du foncier économique

Situés en ZAE :

- 4 900 SIRET employeurs = 24 %
- 55 600 emplois salariés = 51 %

* données partielles de l'emploi : uniquement SIRET inscrits au registre du commerce et de l'industrie

** plus 1000 non renseignés

CCI publication 2022 chiffres clefs 2019 :

- 55 300 établissements
- 221 000 emplois totaux

INSEE 2018 :

- 19 800 établissements actifs employeurs
- 180 000 emplois totaux

Savoie Mont Blanc publication 2022 chiffres clefs 2019 :

- 41 000 entreprises (93,5 pour mille hab)
- 132 000 emplois salariés privés

2.1 Foncier économique et rôle des collectivités : l'héritage

EPCI : compétence développement économique, un champ d'action limité

- transfert partiel des zones
- pas d'action sur l'existant (zones « historiques » avec un gros déficit d'optimisation du foncier)
- peu d'intervention sur le foncier privé
 - ⇒ planification et ZAN : 1ères études des potentiels de densification (CGLE, APTV)
 - ⇒ planification : le frein de l'échelle communale

Nouveaux parcs d'activité : un changement de paradigme

- Rareté du foncier ⇒ ciblage des entreprises accueillies selon typologie des zones
- Rareté du foncier ⇒ prix de sortie des locaux neuf à la hausse ⇒ la requalification devient compétitive
- Rareté du foncier ⇒ mutualisation des services

Le frein : refus des entreprises (artisanat, industrie) à s'installer sans posséder le foncier

2.1 Foncier économique et rôle des collectivités : l'héritage

Un déficit d'optimisation

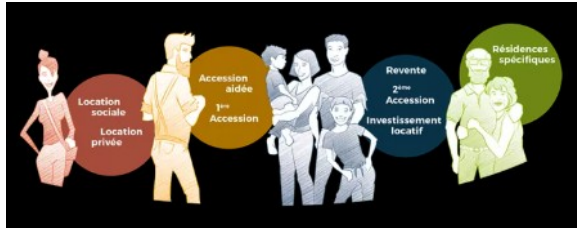
- Voirie surdimensionnée
- Marges de recul importante et hauteur des bâtiments souvent limitées
- Espaces délaissés, sans usage
- Stationnement dimensionné par rapport au pic de fréquentation
- Faibles prix du foncier aménagé pour favoriser l'attractivité et accélérer la commercialisation
- Un découpage des lots au coup par coup, sans projet d'ensemble et sans anticipation



Pas de maîtrise foncière

- Les entreprises réticentes aux baux longue durée
- Les collectivités encore frileuses à intervenir sur le privé

2.2 Foncier économique et rôle des collectivités : parcours résidentiel des entreprises



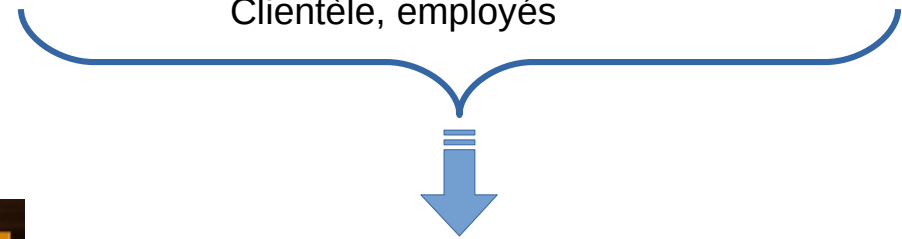
Habitat : déménagement
possible dans un rayon proche

**Entreprises : agrandissement =
déménagement plus complexe**

Des locaux spécifiques
Investissements très
lourds

**Un écosystème
d'entreprises**
Fournisseurs, sous-
traitants

Une implantation locale
Clientèle, employés



Programmation du foncier économique : un jeu de Tetris pour les collectivités