

Observatoire du foncier économique Panorama 2022



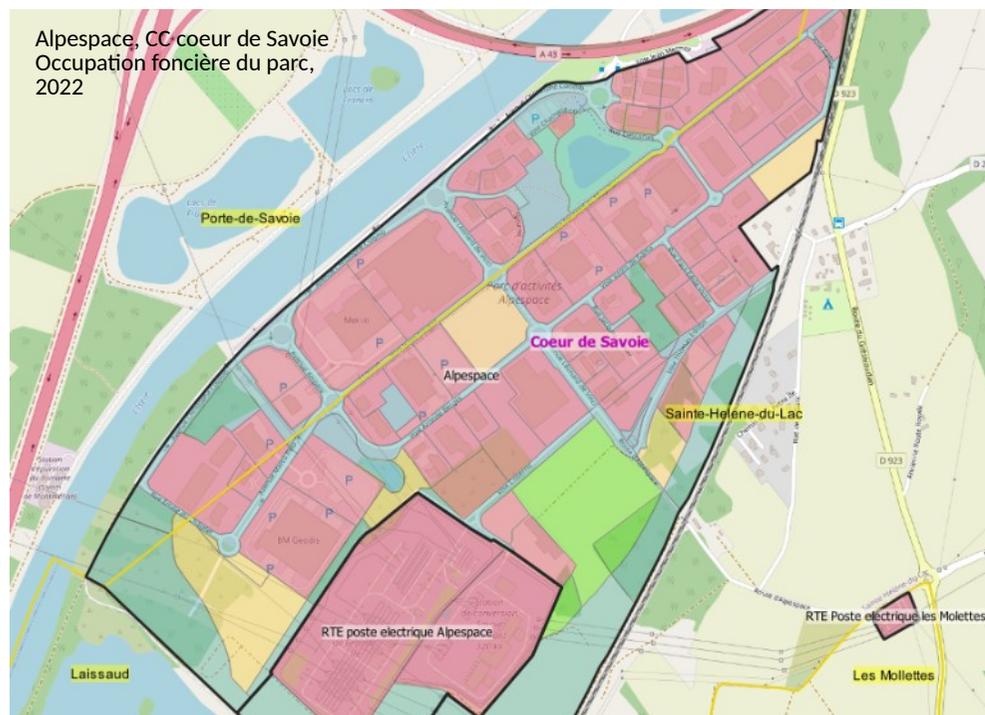
Sommaire

Introduction et définitions.....	2
Éléments de cadrage.....	4
Contexte.....	4
Répartition spatiale.....	5
Polarisation des entreprises.....	6
Zones d'activité par vocation principale.....	7
Polarisation de l'emploi.....	8
Répartition hors ZAE et en ZAE des entreprises et des emplois salariés par secteurs d'activité.....	9
Développement des zones d'activités : l'accès avant tout - Zoom sur la Chautagne.....	10
Approche foncière.....	12
Le foncier économique rattrapé par la doctrine ZAN : densification, requalification, gestion publique du foncier.....	12
Mobiliser les friches.....	14
Etat des lieux : disponibilités foncières en zones d'activité.....	16
Foncier économique, consommation foncière et évolution de l'emploi.....	20
Bilan des surfaces classées / déclassées aux PLU(i).....	21
Zoom sur... la densité bâtie, la densité d'emploi.....	23
Politiques publiques.....	25
Foncier économique et rôle des collectivités.....	25
L'inventaire des zones d'activités.....	26
Annexe : fiches portrait et cartographies par SCOT.....	28

Observatoire du foncier économique en Savoie Panorama 2022

L'observatoire des zones d'activité développé progressivement depuis 2010 en DDT, s'est intéressé initialement à mesurer la consommation d'espace lié à l'économie. Accessible désormais en consultation sur le net¹, il regroupe aujourd'hui des informations caractérisant plus précisément le parcellaire économique : usage, disponibilité, contraintes, période de consommation foncière ... Son utilité en interne est liée au suivi des documents d'urbanisme, en bonne intelligence avec les structures porteuses de SCOT et les collectivités dans le cadre de leur PLU/PLUi. Il permet aux utilisateurs externes de consulter ces données et de les confronter à leurs propres éléments de connaissance.

L'observatoire ne concerne pas uniquement les parcs ou zones d'activité reconnus d'importance et mis en avant par les collectivités, mais l'ensemble du foncier à vocation économique inscrit aux PLU(i), quelles qu'en soient la superficie ou l'importance.



⚠ Seule la partie savoyarde de Coeur de Chartreuse figure dans les données présentées



¹ <http://www.observatoire.savoie.equipement-agriculture.gouv.fr/>

Définitions

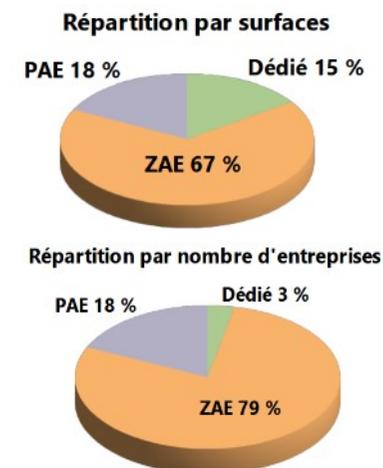
Aucun texte législatif ou réglementaire n'apporte de définition juridique à la ZAE. Elle peut être envisagée comme le regroupement d'un certain nombre d'activités économiques dans un périmètre donné. C'est en général cette approche qui prévaut dans les documents d'urbanisme quant il s'agit d'établir une répartition cartographiée des règles d'aménagement et de construction.

Une approche minimaliste, découlant de la loi NOTRe¹, se limiterait aux périmètres correspondant à une opération d'aménagement initiée et réalisée par un maître d'ouvrage public². Une autre option serait de ne prendre en compte que les zones d'activités d'une superficie supérieure à seuil localement significatif (de 5 à 20 ha selon les départements).

L'observatoire de la DDT Savoie a choisi de retenir l'ensemble du foncier dédié aux activités économiques présent dans les documents d'urbanisme, complété de quelques secteurs de concentration d'activités en zones mixtes³. En résulte un inventaire de 557 zones hiérarchisées en 3 catégories :

- le PAE, parc d'activités économiques de rayonnement départemental ou régional, bénéficiant d'actions d'animation et de promotion commerciale de la part d'un acteur public
- la ZAE, zone d'activités artisanales et/ou industrielles et/ou commerciales, de rayonnement local et/ou sans enjeu de développement. Dans cette catégorie figure la plupart des zones « historiques », où l'action publique n'est pas ou peu intervenue, et n'exerce aujourd'hui aucune action hors l'entretien des réseaux publics
- le site dédié à une entreprise unique, sous gestion entièrement privative.

Pour permettre une lecture plus synthétique à échelle du département, ce document présente un focus cartographique sur les pôles économiques majeurs au sein de leurs bassins d'influence. Un pôle économique regroupe des zones économiques adjacentes ou proches, présentant une continuité géographique et une même logique d'accessibilité. Les zones ponctuelles, de petites taille et/ou sans rayonnement ou enjeu particulier, sont pour ce faire écartées.



- 1 2017 : obligation aux EPCI de prise de compétence «création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire»
- 2 Pour la Banque des Territoires : « On peut donc considérer que s'il y a une concentration indentifiable et homogène d'activités économiques (a contrario d'un agrégat d'entreprises isolées), résultat d'une volonté de la puissance publique et d'une opération publique d'aménagement et de création d'emplois, nous serons en présence, sous réserve de l'interprétation souveraine du juge, d'une ZAE. »
- 3 Méthode détaillée en annexe1

Éléments de cadrage

Contexte

La Savoie est un département inscrit dans la dynamique du sillon alpin, à la croisée des axes Grenoble-Genève et Lyon-Turin. Héritière d'un passé métallurgique fondé sur l'énergie hydraulique, une grande part de son économie est aujourd'hui tractée par le tourisme de montagne. Son savoir-faire industriel demeure cependant bien vivace : de grandes entreprises implantées au plus près de la ressource énergétique, telles Ugitech ou Trimet, côtoient un tissu important de PME installées dans les zones et parcs économiques des bassins chambériens et aixois, ainsi qu'autour d'Albertville et de St-Jean de Maurienne. La métallurgie (avec une spécialisation dans le traitement de l'aluminium⁴), et la production de machines industrielles et agricoles, représentent respectivement 36 % et 19 % des exportations⁵. Aujourd'hui le département fait la promotion de 4 filières phares : l'agroalimentaire, les industries électro-intensives⁶, l'aménagement de la montagne⁷ et les énergies renouvelables.

La Savoie représente 5,4 % de la population d'Auvergne-Rhône-Alpes pour 5,9 % des emplois⁸. Avec un indicateur de concentration d'emploi de 99,6 %, le département est à l'équilibre dans son rapport emploi /population active ; le taux de chômage est faible, notamment grâce aux emplois saisonniers (5,2 % au 2e trimestre 2022 contre 7,4 % en France métropolitaine) et le niveau de vie médian supérieur de 2,7 % à la moyenne régionale.

Contraints par le relief, l'activité comme l'habitat se concentrent sur les fonds de vallée, avec un contraste élevé entre les agglomérations de Chambéry/ Aix-les-Bains et le reste du territoire.

Les plus gros établissements relèvent surtout d'administrations publiques : hôpital de Chambéry, Département de Savoie, Commune de Chambéry et université Savoie-Mont-Blanc. Parmi les 5 établissements de plus de 1 000 postes, un seul est privé (Ugitech), et parmi les 16 de plus de 400 postes, 5 sont privés (GE Grid Solutions, Trimet France, Centre d'ingénierie hydraulique (EDF) et Société des trois vallées) – source INSEE 2019

4 En France, seulement 2 usines produisent encore de l'aluminium : Dunkerque et St-Jean-de-Maurienne. La Maurienne a cependant perdu près de 1000 emplois industriels entre 2008 et 2019

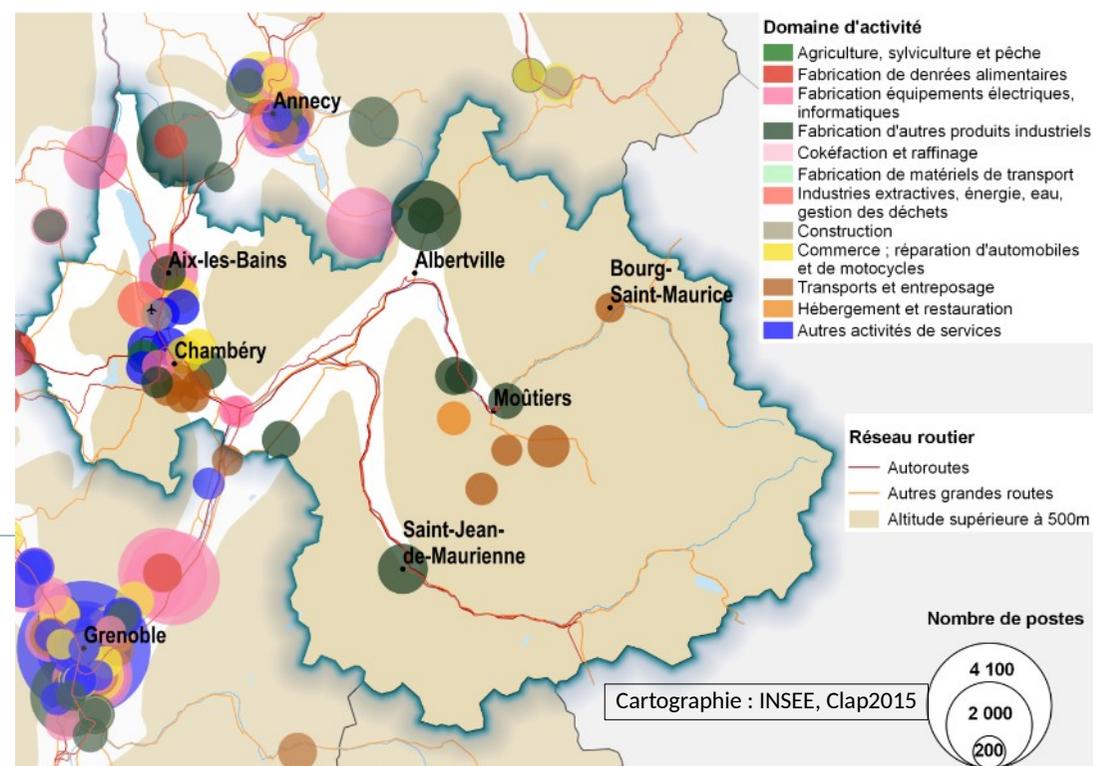
5 Pour respectivement 16 % et 6 % en AURA

6 Qui utilisent beaucoup d'énergie : Tokai Carbon, Ferropem, MSSA, Trimet, Ugitech

7 Implantation à Francin du [Cluster Montagne](#)

8 INSEE 2020

Localisation des établissements de plus de 200 postes hors administration



Répartition spatiale

Les zones d'activité représentent au total 15 % de l'espace urbanisé hors voiries.

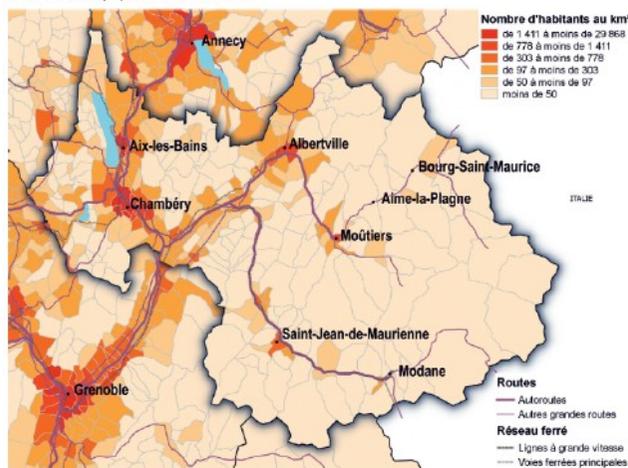
Ces surfaces sont majoritairement concentrées sur l'ouest du département, qui pèse pour 64 % de l'emprise totale.

L'observatoire inventorie 557 zones, allant des pastilles de moins de 1 ha jusqu'à 110 ha pour Alpespace.

À ce compte peuvent s'ajouter les 180 ha classés en U économique, dédiés à l'énergie électrique, production et/ou distribution. Non exhaustif, l'observatoire recense 50 sites, de moins de 1 ha jusqu'à 38 ha.

Les différentes zones sont géographiquement plus ou moins rapprochées, voire limitrophes les unes des autres. La dispersion des surfaces économiques ou leur concentration en pôles d'activité n'est cependant pas en lien direct avec le caractère rural ou urbain des territoires ; il semble plutôt refléter une

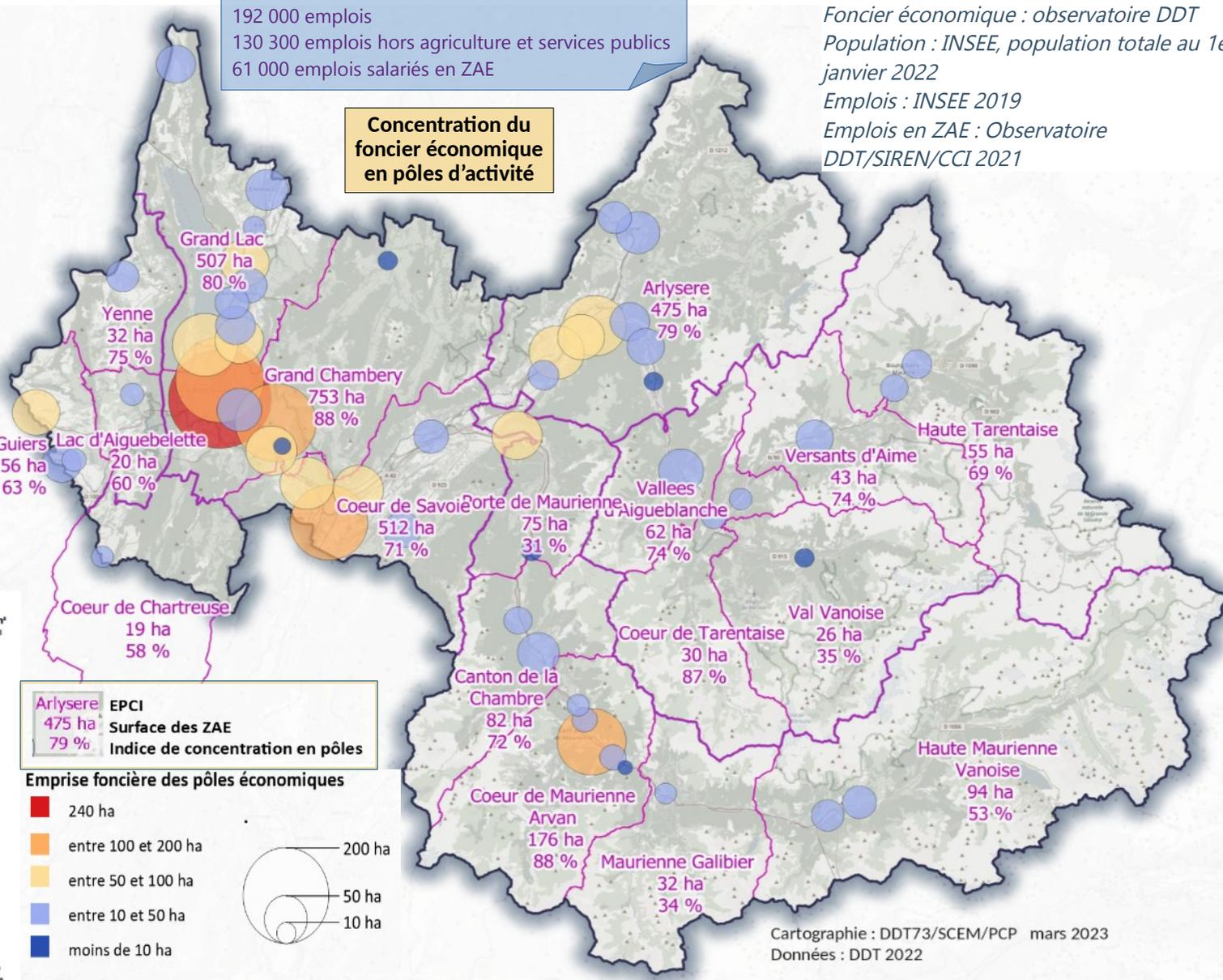
Densité de la population communale



Chiffres clefs*

6 270 km² pour le département
 20 900 ha d'espace urbanisé hors voiries
 3 150 ha de foncier économique
 449 000 habitants
 192 000 emplois
 130 300 emplois hors agriculture et services publics
 61 000 emplois salariés en ZAE

Concentration du foncier économique en pôles d'activité



*Sources

Département : surface calculée SIG

Espace urbanisé hors voiries : observatoire foncier partenarial, CECU 2019

Foncier économique : observatoire DDT

Population : INSEE, population totale au 1er janvier 2022

Emplois : INSEE 2019

Emplois en ZAE : Observatoire DDT/SIREN/CCI 2021

Polarisation des entreprises

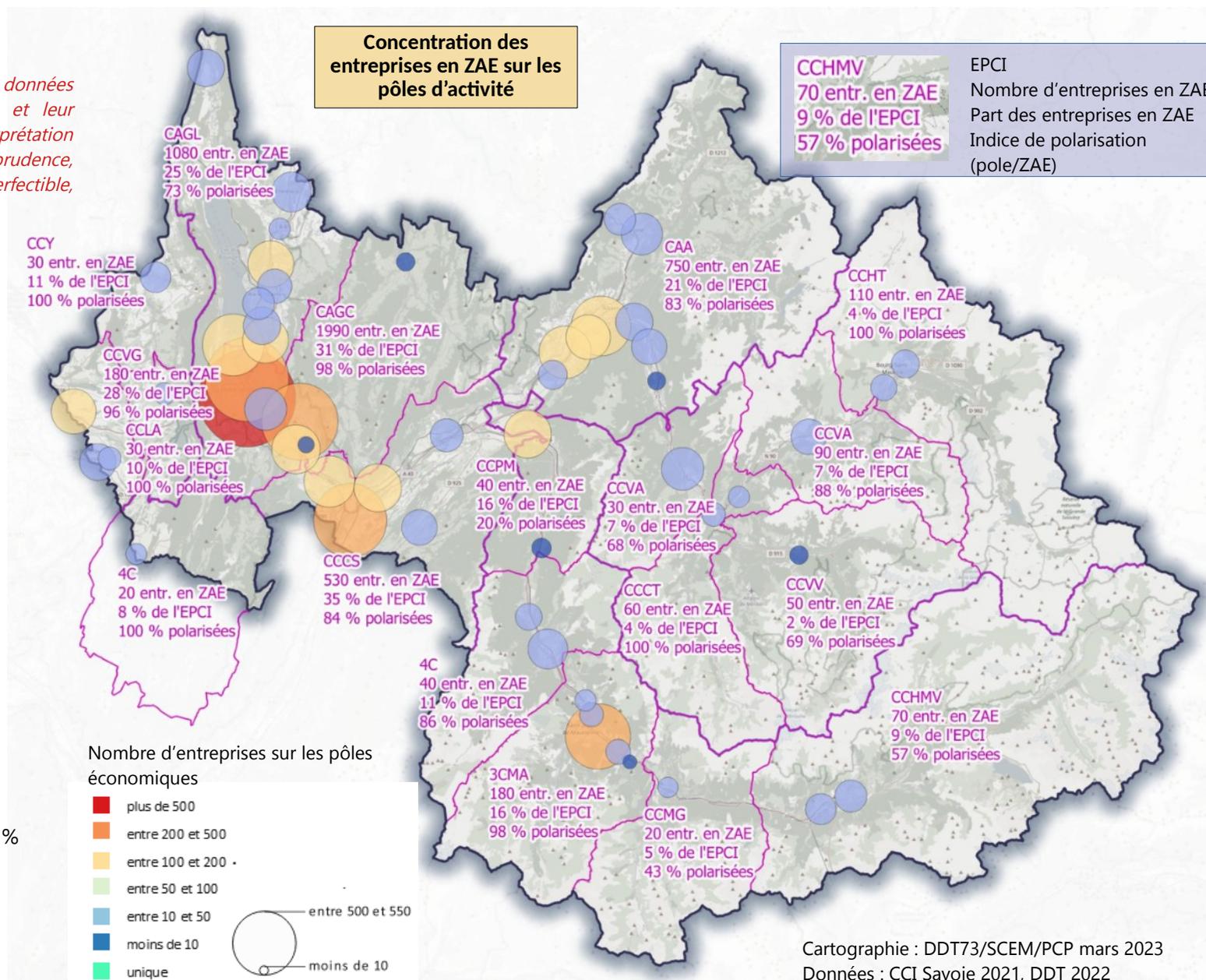
Précaution : malgré une amélioration des données disponibles, le nombre exacte des entreprises et leur localisation restent parfois incertains. Aussi l'interprétation des éléments demande-t-elle une certaine prudence, surtout en zone rurale où l'adressage reste très perfectible, et peut produire des incohérences.

De manière générale, le pourcentage d'entreprises implantées en zones d'activité marque le contraste entre le sillon alpin et les zones rurales. En secteur de montagne, cet élément est à mettre en corrélation avec la primauté du tourisme et l'activité générée par les stations de ski : les activités du secteur présentiel dominant sur celles du secteur productif.

La polarisation des entreprises reflète l'organisation des territoires : un indice faible indique une dispersion des entreprises sur des ZAE de faible importance, accueillant principalement de l'artisanat à clientèle locale.

Moyennes départementales :

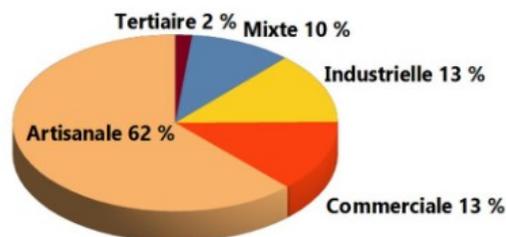
- Entreprises en ZAE : 19 % de l'ensemble
- Entreprises polarisées : 16 % de l'ensemble
- Entreprises de plus de 50 salariés en ZAE : 76 %
- Entreprises de plus de 50 salariés polarisées : 62 %



Zones d'activité par vocation principale¹

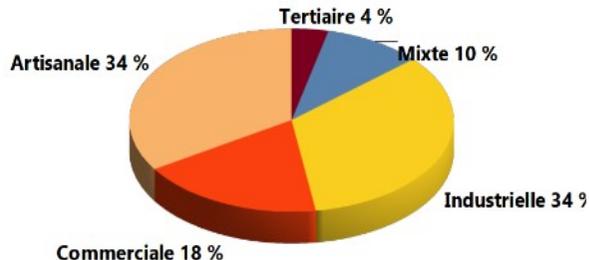
- Totalisant un peu plus de 1000 ha, les 70 **zones industrielles** concentrent les entreprises privées les plus grosses employeuses. Le site le plus étendu est l'ensemble formé sur 180 ha par les ZI de Bissy (Chambéry) et de l'Erier (La Motte-Servolex), accueillant environ 400 entreprises et 5000 emplois salariés². Au second rang se place la zone industrielle et tertiaire d'Alpespace (Porte-de-Savoie/ Ste-Hélène-du-Lac), 137 ha, 180 entreprises, 2600 emplois³.
- Les 336 **zones artisanales** recouvrent une surface équivalente aux Z.I., mais se dispersent sur 145 communes, les 2/3 faisant moins de 2 ha. La moitié de ces dernières sont entièrement privatives et dédiées à une entreprise unique.
- Plus de 60 % de la surface en **zones commerciales** se concentre sur les principaux pôles urbains (entrée nord de Chambéry 160 ha, entrée sud de Chambéry 90 ha, Albertville 83 ha, St-Jean-de-Maurienne 30 ha. Localement et notamment en zones rurales, les grandes et moyennes surfaces font partie des plus gros employeurs
- Bien qu'il reste encore de grandes marges de progrès, les **zones tertiaires** se distinguent, malgré une densité bâtie peu élevée, par leur rapport emploi/surface supérieur aux autres catégories : pas d'outillage, pas de stockage, verticalisation des bureaux
- Les **zones mixtes** sont le plus souvent des zones "historiques", regroupant différents types d'activités, ou sont le fruit de renouvellement urbain, avec mixité volontaire des fonctions (La Cassine à Chambéry, Les Alpains à Bourg-St-Maurice)

Répartition du nombre de zones selon leur vocation principale



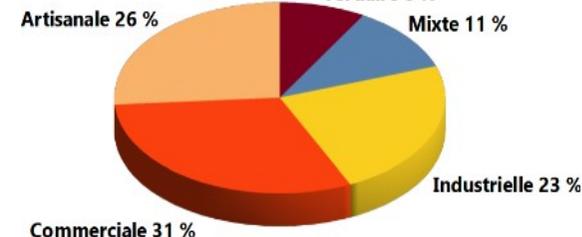
VOCATION	Nb zones
Artisanale	336
Commerciale	71
Industrielle	70
Mixte	55
Tertiaire	9

Répartition des surfaces selon la vocation principale des zones



VOCATION	Surf. Ha	médiane	mini	maxi
Artisanale	1 059	1	0,1	41
Commerciale	573	3	0,2	70
Industrielle	1 064	7	0,3	137
Mixte	305	3	0,3	38
Tertiaire	114	3	1,0	75

Répartition des entreprises selon la vocation principale des zones



VOCATION	Nb entreprises	Entr. > 50 emplois	Entr. > 200 emplois
Artisanale	1 400	38	1
Commerciale	1 650	50	6
Industrielle	1 250	74	16
Mixte	600	20	3
Tertiaire	450	12	3

¹ Vocation principale des zones d'activité : déterminée par expertise terrain

² Chiffres CCI 2021

³ Chiffres Coeur de Savoie

Polarisation de l'emploi

Moyennes départementales :

Emplois salariés en ZAE :
44 % de l'ensemble

Emplois salariés polarisés :
89 % de l'ensemble

Concentration de l'emploi en ZAE sur les pôles d'activité

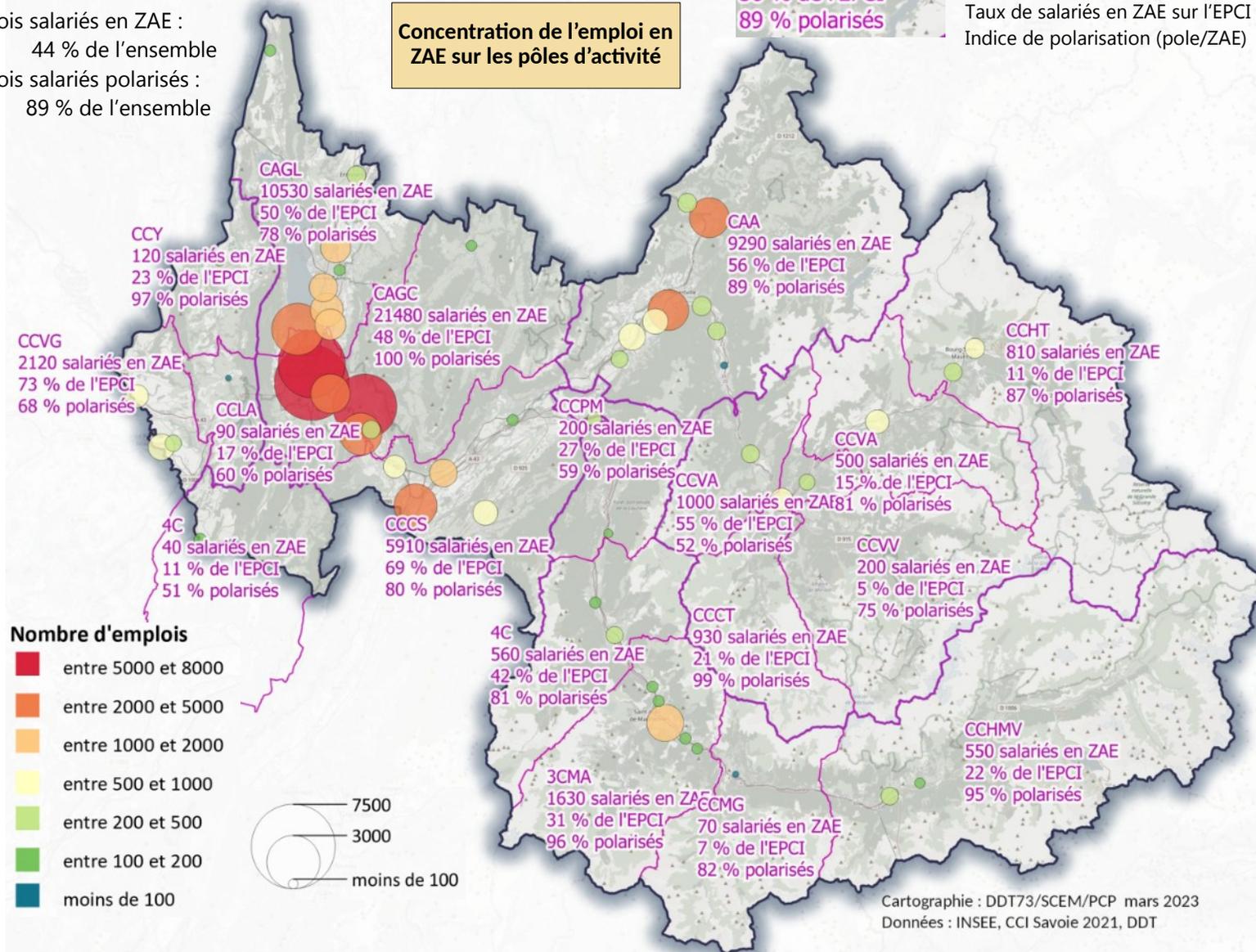
CAA
9290 salariés en ZAE
56 % de l'EPCI
89 % polarisés

EPCI

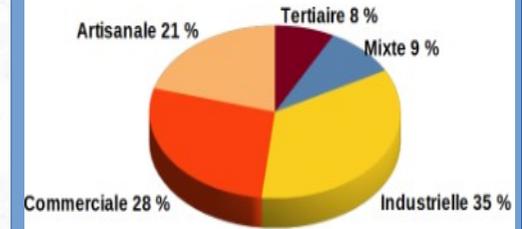
Nombre de salariés en ZAE

Taux de salariés en ZAE sur l'EPCI

Indice de polarisation (pole/ZAE)



Répartition de l'emploi en ZAE selon la vocation principale des zones



VOCATION	Nombre d'emplois	Emploi /ha
Artisanale	12 600	13
Commerciale	16 900	30
Industrielle	21 200	21
Mixte	5 700	20
Tertiaire	4 700	54

Zoom sur... les m² nécessaires par emploi

Selon une étude de la CCI PIDF 2018, un emploi dans l'industrie manufacturière nécessite en moyenne 60 m² de surface de plancher, contre environ 20 m² pour un emploi tertiaire

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



Répartition hors ZAE et en ZAE des entreprises et des emplois salariés par secteurs d'activité, hors agriculture

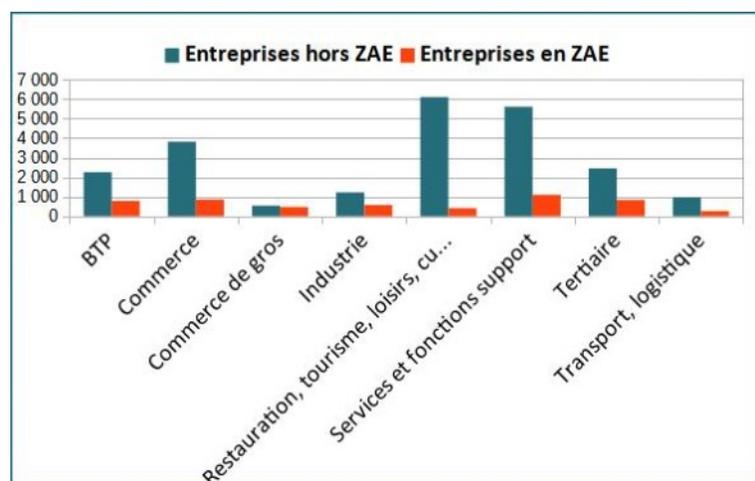
La répartition spatiale des entreprises et des emplois salariés confirme une concentration des entreprises employant le plus de salariés dans les zones d'activité, pour quasiment tous les secteurs. Les zones d'activités permettent de répondre à différents types de besoins :

- BTP : surfaces de stockage des matériaux,
- Commerce de grande distribution et commerce de gros : surfaces de vente, de stockage, de stationnement
- Industrie : emprises des bâtis et des circulations, éloignement des zones résidentielles au regard des nuisances potentielles
- Tertiaire : visibilité des parcs d'activité, immobilier fonctionnel, espaces de stationnement
- Transport et logistique : accessibilité, surfaces de stockage et de circulation

Données : CCI 2021, DDT/SCEM 2022

Catégorie	Entreprises hors ZAE	Entreprises en ZAE	en %
BTP	2 256	779	26 %
Commerce	3 807	853	18 %
Commerce de gros	538	472	47 %
Industrie	1 217	570	32 %
Restauration, tourisme, loisirs, culture	6 101	409	6 %
Services et fonctions support	5 613	1 091	16 %
Tertiaire	2 452	829	25 %
Transport, logistique	960	257	21 %

Catégorie	Salariés hors ZAE	Salariés en ZAE	en %
BTP	6 441	7 522	54 %
Commerce	6 343	9 113	59 %
Commerce de gros	1 678	3 949	70 %
Industrie	6 282	13 120	68 %
Restauration, tourisme, loisirs, culture	13 729	2 074	13 %
Services et fonctions support	13 126	7 943	38 %
Tertiaire	4 916	5 579	53 %
Transport, logistique	3 299	3 598	52 %



Développement des zones d'activité : l'accès avant tout

Sur l'ouest, les zones d'activité sont essentiellement situées sur le l'axe du sillon alpin, Aix-les-Bains, Chambéry, Montmélian, qui concentre 47 % des surfaces et 65 % de l'emploi lié. En secteur montagnard, elles suivent également les fonds de vallées et leurs axes de communication.

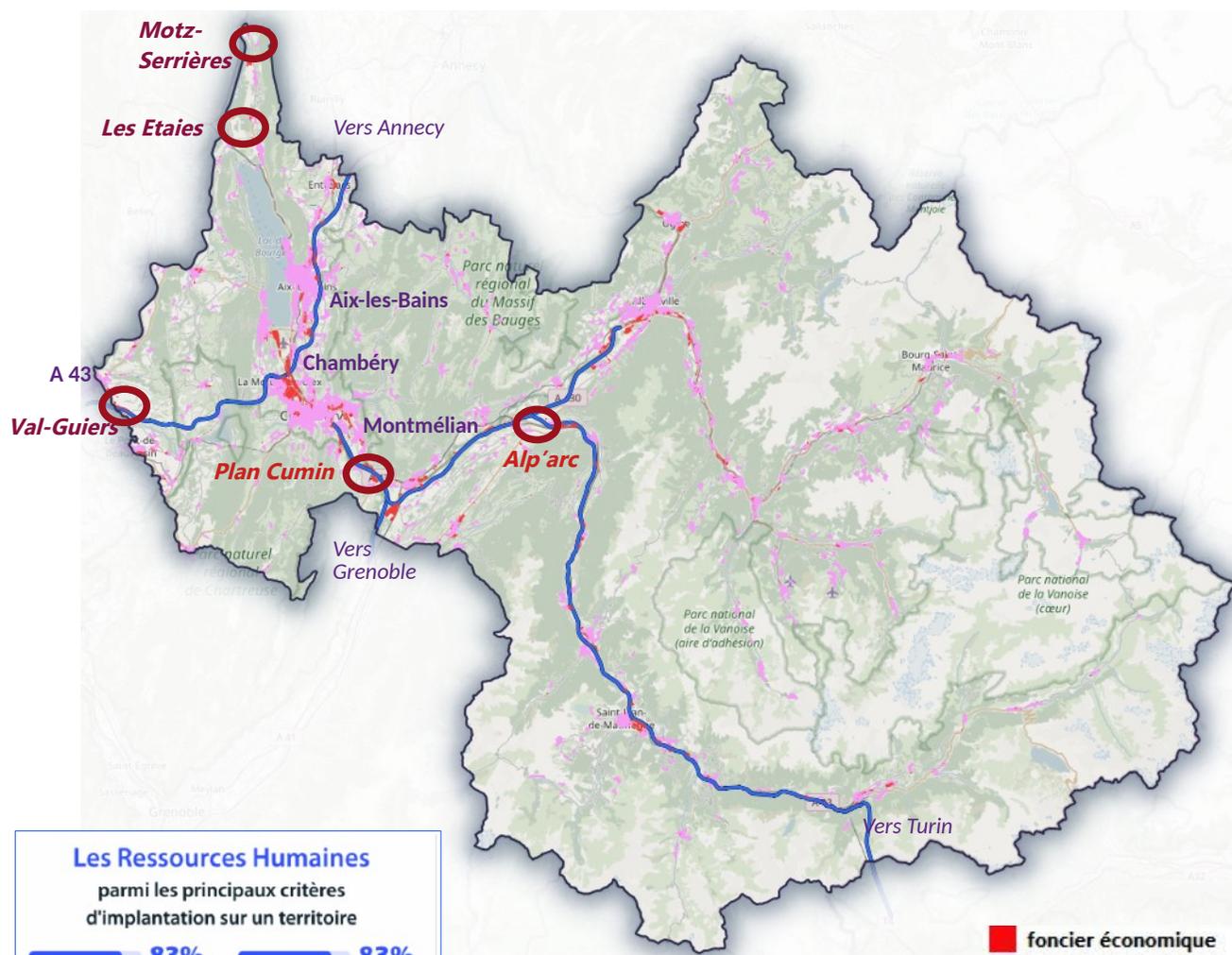
L'accessibilité est en effet l'un des critères fondamentaux pour l'accueil et le développement d'entreprises de rayonnement départemental, national et/ou international.

Pour exemple : dans l'Avant-Pays Savoyard, c'est l'ouverture complète en 2002 de l'échangeur sur l'A43¹ qui a permis le développement des zones de Val-Guiers et du Jasmin. A l'opposé, la zone industrielle de Motz-Serrières, éloignée des grands axes, peine à attirer les entreprises malgré le potentiel à aménager. Sur la Chautagne également, le succès n'est pas au rendez-vous pour la zone des Etaies à Chindrieux.

Le seul critère d'accès autoroutier n'est cependant pas gage d'un succès immédiat pour la commercialisation de foncier neuf : malgré sa situation au carrefour des vallées de montagne, et l'accès à la plateforme de ferroutage d'Aiton-Bourgneuf, le foncier résiduel sur la partie historique d'Alp'Arc (ex Arc-Isère) souffre sans doute de sa piètre qualité urbaine et d'un isolement relatif vis-à-vis des services. La raréfaction du foncier sur les autres grands parcs d'activité des agglomérations d'Aix-les-Bains et de Chambéry va sans doute contribuer au succès de son extension². Cependant le projet simultané de Plan Cumin sur Porte-de-Savoie va requérir une gestion habile de la concurrence.

¹ Initié en 1988 avec une demi-ouverture en direction de Chambéry

² Le développement de l'extension du parc a également été largement freiné par une quinzaine d'années de procédures administratives



■ foncier économique
■ espace urbanisé

Etude menée en mai 2023 par OpinionWay auprès des chefs d'entreprises français pour Axtom, un collectif d'entrepreneurs qui accompagne entreprises et collectivités dans leur développement immobilier et économique

Importance de l'accès pour la commercialisation des zones

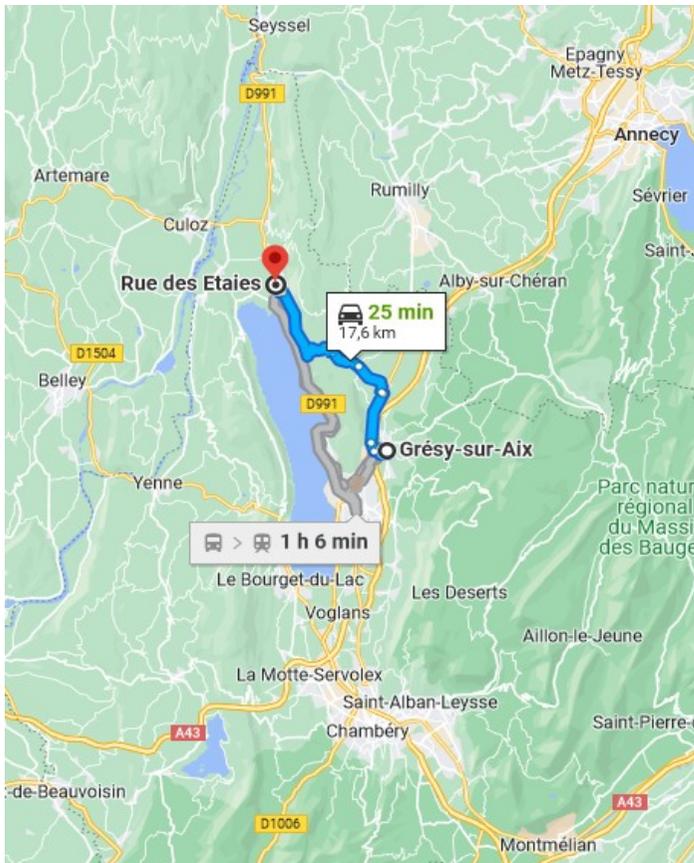
Zoom sur...

La Chautagne

Accès à la zone artisanale des Etaies à Chindrieux :

- 30 min des échangeurs les plus proches (A41 : Alby-sur-Chéran, ou Grésy-sur-Aix)
- 30 min de Belley ou de Seyssel par les routes départementales

Créée en 2012 par la communauté de communes de Chautagne pour accueillir des entreprises tertiaires et artisanales, ainsi qu'une pépinière d'entreprises, la zone n'accueille en 2022 que 3 activités, représentant une vingtaine d'emplois.

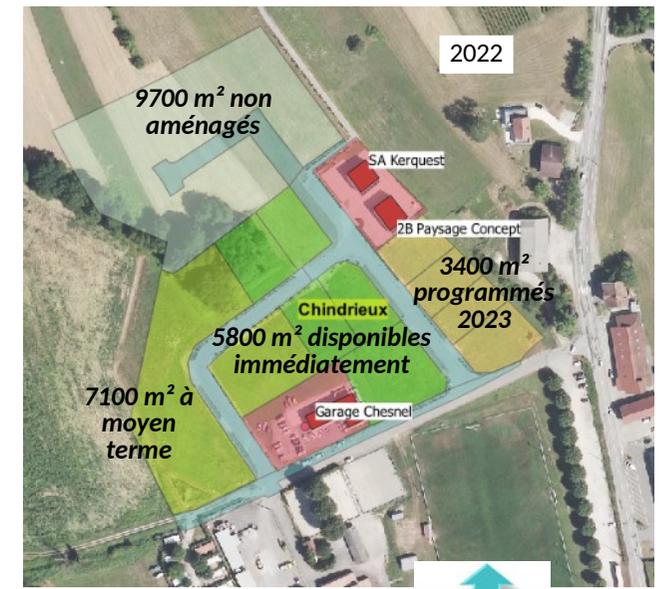
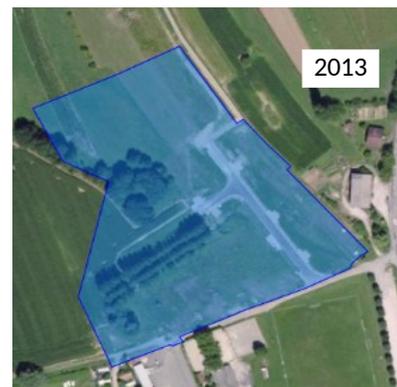


Crédit photo : Dauphiné Libéré 31/12/2017

Sur les 3,5 ha initialement programmés, 3800 m² sont occupés en 2022, soit 13 % de la surface utile.

Malgré un prix de vente de 30 €/m², largement en deçà des 200 €/m² rencontrés sur Chambéry, ce sont donc seulement 3 lots sur les 19 prévus qui ont été commercialisés en 10 ans. 2023 devrait voir la commercialisation de 4 nouveaux lots.

Sans attendre que l'ensemble de la phase 1 ait trouvé preneur, la collectivité prévoit l'aménagement de la partie nord dès 2024 : est-ce un contre-effet ZAN ?



Approche foncière : le foncier économique rattrapé par la ZAN Densification, requalification, gestion publique du foncier

Avec une situation de tension accrue sur la ressource foncière, le sujet un temps délaissé des zones industrielles, artisanales, commerciales et tertiaires, fait désormais l'objet d'une attention particulière. Dans ce contexte, les données de l'observatoire ont été sollicitées en tant que base de travail par certaines collectivités, notamment dans le cadre du suivi ou de la révision des SCOT, ou de l'inventaire des ZAE que doivent réaliser les EPCI⁹.

Les développeurs économiques font état d'une tension accrue sur le marché du foncier et de l'immobilier d'entreprise, et d'une difficulté croissante à satisfaire les demandes d'implantation. La raréfaction et le renchérissement de la ressource¹⁰ poussent désormais les collectivités à gérer différemment le foncier économique : des études sont lancées pour en faire l'inventaire au-delà des seules exigences réglementaires. Il s'agit désormais de densifier et revaloriser l'existant¹¹, et d'optimiser le foncier neuf. Dès lors qu'une nouvelle zone d'activité est attractive (visibilité, environnement et accessibilité essentiellement) et ne souffre pas d'une concurrence excessive, la collectivité peut se permettre d'imposer aux candidats le respect d'un cahier des charges en faveur de nouvelles pratiques. Le pendant est de savoir proposer aux entreprises un cadre de travail qualitatif : les zones qui émergent aujourd'hui intègrent peu à peu les principes d'un aménagement "durable", à l'instar des opérations résidentielles. Pour exemple Alp'Arc intègre dans son projet d'extension une boucle de géothermie, limite les enrobés à une seule voie de desserte, mutualise les stationnements, propose des cheminements piétons... Il existe cependant de grosses disparités d'approche entre les territoires : si Chambéry, Grand Lac et Coeur de Savoie ont pleinement pris un virage et propose une réelle gestion de leurs parcs d'activité, il reste encore du chemin à parcourir pour la majorité de communautés de communes qui ne se sont dotées d'aucune ingénierie.

Nul doute que le marketing autour de la politique ZAN ait fait son effet : Chambéry Grand-Lac Economie annonce ainsi avoir identifié 60 ha en potentialité de requalification au sein de l'existant¹².

La mobilisation du foncier se heurte cependant à la propriété privée, difficile à mobiliser. Face à ce constat, le principe de la vente du foncier est désormais remis en cause¹³, et le bail à construction s'impose progressivement dans les esprits. Ce nouveau mode de gestion nécessite de concevoir un modèle économique viable à long terme, la collectivité ne pouvant plus compter avec un retour immédiat sur des investissements relativement lourds¹⁴.

9 Obligation d'inventaire des ZAE créée par la loi climat résilience du 22 août 2021 (art 220)

10 Moyenne de 186 euros/m² entre 2017 et 2022 pour les terrains nus en zones d'activités sur Grand Chambéry (source MCMA)

11 2021, Grand Lac : étude du potentiel de requalification ; 2022, bilan du SCOT APTV : étude diagnostique du foncier économique ; 2023, CGLE: livre blanc de l'immobilier productif

12 Rapport d'activité 2022, p31

13 Les élus de Chambéry-Grand Lac économie ont adopté par délibération du conseil syndical du 16 décembre 2022, le bail à construction comme modalité unique des terrains situés en ZAE

14 Pour exemples : 10 millions d'euros pour aménager les 7 ha de surfaces économiques des Combaruches à Grésy-sur-Aix (source : <https://region-aura.latribune.fr>); 17 millions d'euros pour les 28 ha d'Alp'Arc à Bourgneuf (source : <https://alp-arc.com>)

Un enjeu de requalification et de densification de l'existant

L'aménagement qualitatif des zones économiques a longtemps été délaissé par la planification urbaine. Avec une logique de concurrence territoriale et sous le drapeau de la création d'emploi, un certain laisser-faire a conduit au gaspillage du foncier et à la création d'espaces de piètre qualité. L'implantation d'activités économiques ne repose pas sur des ressorts que la puissance publique peut aisément planifier, a contrario de l'habitat, des services ou des infrastructures. Les zones d'activités existantes révèlent le peu d'exigence qui a prévalu à leur implantation en termes de qualité architecturale, environnementale, et d'optimisation foncière.

L'enjeu aujourd'hui est double : conserver l'attractivité pour des entreprises plus exigeantes en matière d'image, et répondre à la nécessaire économie foncière renforcée par la loi climat résilience. Fortement médiatisée, la doctrine ZAN a contraint les collectivités à réagir, que ce soit pour réaliser l'inventaire obligatoire de leurs zones d'activités, ou pour anticiper les réductions de consommation foncière qui seront imposées par la chaîne descendante SRADDET/SCOT.

Les pratiques indiquent clairement qu'une collectivité qui ne se dote pas d'ingénierie spécifique n'exerce pas complètement sa compétence en matière de développement économique. En Savoie, ce n'est que sur le périmètre de Chambéry Grand-Lac Economie et de Coeur-de-Savoie qu'on peut constater une réelle volonté de reprise en main du foncier et de l'immobilier d'entreprise.

Zoom sur... L'immobilier productif

Environ 1 emploi sur 5 appartient à la sphère productive. Usines, ateliers, laboratoires, entrepôts : ces locaux d'activité, dont la proximité est souvent mal acceptée par la population, sont nécessaires aux filières de production et d'acheminement de biens matériels.

Pour répondre aux enjeux fonciers et à ceux de relocalisation de la production, collectivités et chambres consulaires¹ rédigent leurs livres blancs de l'immobilier productif. Que ce soit pour ré-introduire l'artisanat et la petite industrie en coeur de ville, ou pour valoriser les zones périphériques, des solutions existent, des exemples sont montrés qui permettent de densifier les parcelles, de verticaliser les activités, de mutualiser et optimiser les aires de circulations et d'approvisionnement.

En Savoie, Chambéry Grand-Lac Economie finalisera son livre blanc fin 2023, avec l'objectif de proposer des solutions économiquement réalisables, adaptées au contexte local afin de prendre en compte une densité qui n'est pas celle des grandes métropoles, ainsi qu'une géographie et une topographie contraignantes.



Savoie Technolavc, Supernova
Crédit photo : CGLE



¹ 2014 : CRMA Rhône-Alpes et Iles-de-France, livre blanc de l'immobilier artisanal

Mobiliser les friches : quel potentiel en Savoie ?

L'EPFL de la Savoie a mis en place depuis 2017 un observatoire des friches économiques¹. Début 2023 il comptabilise sur le département 102 sites en friches et 23 sites vacants.

Les friches recensées représentent une surface totale d'environ 104 ha, sur lesquels 13 ha de bâtiments seront à traiter. Les deux tiers des sites ne font l'objet d'aucun projet à ce jour ; 60 % relèvent de la propriété privée ; la moitié fait moins de 6 000 m².

Elles représentent souvent un point noir pour les collectivités, qui sans l'ingénierie proposée par l'EPFL, ne seraient pas en capacité d'envisager leur reconversion.

Type de friche	Nombre	Surface (ha)	Bâtiments (m ²)	densité bâtie moyenne	Situées en zone d'activité	Surface en zone d'activité
agricole	8	7	7 100	0,1	0	0,0
artisanale	2	1	1 500	0,25	1	0,1
commerciale	16	9	12 500	0,13	7	6,4
industrielle	41	62	66 800	0,11	23	33,2
touristique	24	18	25 600	0,14	3	1,2
transports	7	5	12 400	0,24	0	0,0
autre	4	1	1 100	0,1	2	0,3

Faute de sources de données homogènes, il est difficile de relativiser ces surfaces avec des références régionales ou nationales. Pour la Savoie, les 142 friches indiquées sur le référentiel cartofriches ne correspondent majoritairement pas aux sites inventoriés par l'EPFL : 19 sites seulement sont communs, 19 autres correspondent aux dossiers « fonds friches », la plupart des autres sont issues de basol-basias³

D'après France Relance, on aurait entre 16 et 17 ha de surfaces totales réhabilitées grâce au fond friche ; 23 % seulement de la surface de plancher créée est à destination artisanale ou commerciale.

¹ <https://www.observatoiredesfriches73.fr>

² <https://cartofriches.cerema.fr/>

³ <https://www.georisques.gouv.fr/risques/sites-et-sols-pollues/>

⁴ Pour mémoire, feu le SCOT de 2020 avait estimé à 50 ha les besoins en foncier économique neuf à horizon 2030 (DOO du SCOT, p.19)

Les friches en zones d'activité

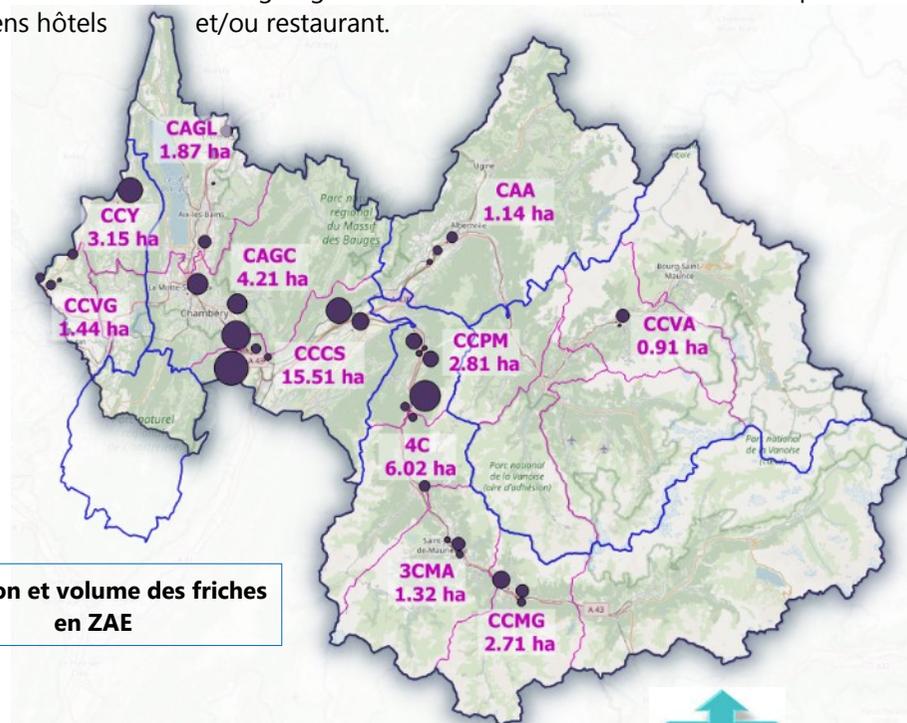
Seul le tiers des surfaces en friches est situé en zones d'activité : une quarantaine d'hectares pourraient ainsi bénéficier d'une requalification et participer à la recherche de foncier économique. Le taux de maîtrise publique est plus faible en ZAE que sur l'ensemble des sites : seuls 5 sur 36 appartiennent à des collectivités.

La majorité des sites est constituée d'anciennes activités industrielles, la plupart situées sur Métropole Savoie (8 sites industriels pour 17 ha), et en Maurienne (9 sites, 10 ha à réinvestir⁴). Les espaces les plus conséquents restent longs et complexes à mobiliser :

■ à Chignin, les anciens dépôts pétroliers de Chambéry et l'ancien dépôt Total couvrent 10 ha. Les sites, entièrement privés, ont été dépollués, et représenteraient une réelle alternative à la mobilisation de foncier neuf.

■ en Maurienne, les 4 ha à l'abandon sur la zone du Vornay seront mobilisés par TELT, et sont donc soustraits temporairement 4au potentiel de requalification.

Les friches commerciales en zones d'activité sont essentiellement d'anciennes stations services ou garages automobiles. Les 3 friches touristiques sont d'anciens hôtels et/ou restaurant.



Situation et volume des friches en ZAE

Zoom sur...

Les friches en zones d'activité candidates au fonds friches

Cartofriche recense 29 sites ayant répondu aux 3 éditions de l'appel à projets Recyclage Foncier 2021-2022, puis Fond Vert en 2023 ; 6 sont situées en zones d'activité.

Seuls 3 dossiers à vocation économique ont été lauréats :

- ancienne Teinturerie BLANCHIN à Champagneux (déconstruction partielle faite, dépollution en cours)
- zone du Centre à St-Béron (bâtiment réhabilité)
- Ugine : 2 ha sur la zone de Bavelin, et 2 ha face à Ugitech

Faute de proposer un projet de reconversion éligible, deux sites avec un potentiel foncier intéressant n'ont pas été retenus :

- Métaltemple à St-Michel-de-Maurienne, qui est cependant en cours de dépollution (intervention de l'ADEME)
- les anciens abattoirs de Chambéry, représentant près de 2 ha au coeur de la zone industrielle de Bissy

Autres candidatures non retenues en zae :

- Friche commerciale sur la zone du Vornay à La Chapelle (3 700 m²)

Certaines friches industrielles ont été déclassées depuis plusieurs années de leur vocation économique, et participent aujourd'hui au renouvellement urbain avec une mutation vers des espace mixtes à vocation principale d'habitat :

- à Chambéry, jouxtant la zone commerciale et tertiaire du Grand Verger : Vétrotex (8 ha, lauréat 2ème édition et Fond Vert 2023) et Rubanox (4 ha, non retenue à l'AAP).
- à Montmélian, le projet de la plaine de Marthod (friche Dominici, 2,6 ha, lauréat 2ème édition)



Ancienne teinturerie Blanchin à Champagneux
Crédit photo : idfriches-auvergnerhonealpes



Crédit photo : DDT 73



Crédit photo : DDT 73



Zone artisanale du Centre à St-Béron
Crédit photo : www.ectm.fr



Bâtiment abandonné, projet de zone artisanale à La Chapelle
Crédit photo : Dauphiné Libéré

Etat des lieux : disponibilités foncières en zones d'activité

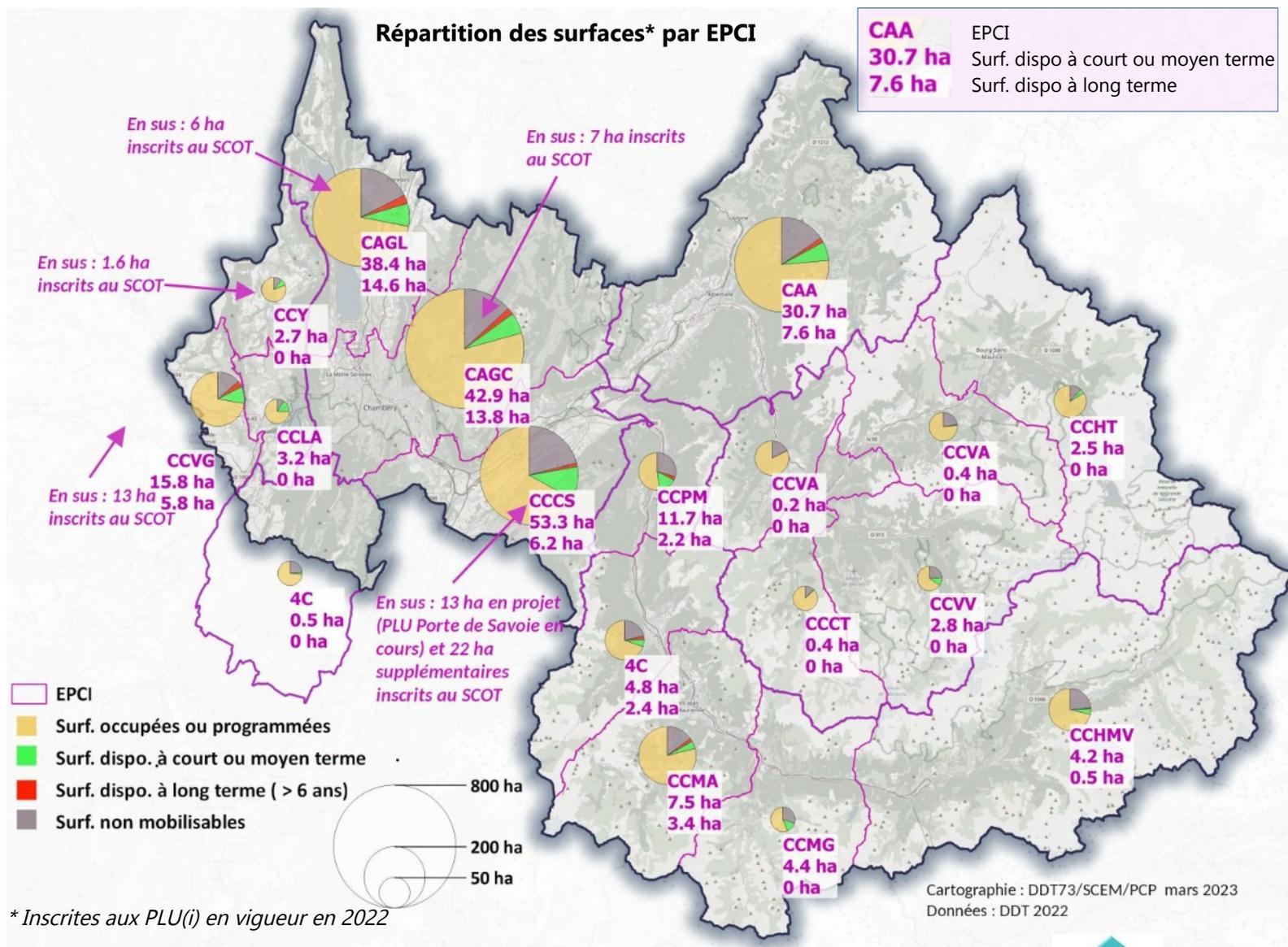
Précisions :

■ Les **surfaces occupées** le sont par de l'activité, ou par de l'habitat ; celles programmées sont des surfaces vierges faisant l'objet d'un PC déposé ou bénéficiant d'un PC accordé.

■ Les **surfaces disponibles à court ou moyen terme** sont réputées équipées ou en passe de l'être, avec une commercialisation immédiate ou dans les 6 ans.

■ Les **surfaces disponibles à long terme** ne seront pas commercialisées avant 6 ans au moins : elles peuvent ne pas bénéficier d'une maîtrise foncière publique, ou ne pas être équipées, ou simplement être programmées pour une phase ultérieure de développement.

■ Les **surfaces non mobilisables** recouvrent les voiries et espaces publics (non cessibles), les surfaces non constructibles lorsqu'elles sont encore innocupées, les surfaces non disponibles (réserves foncières, jardins privés...)



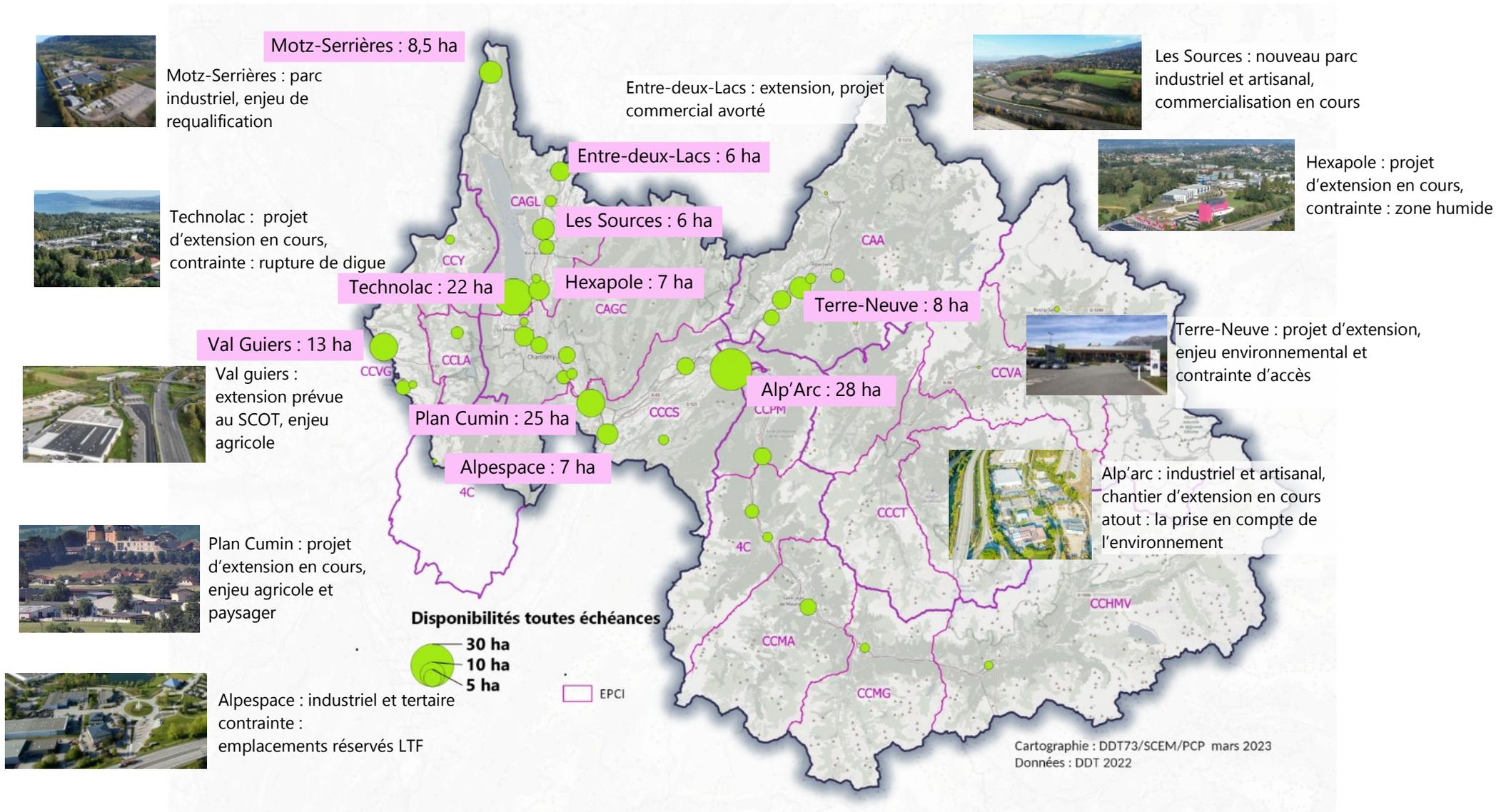
Disponibilités par EPCI

EPCI	surfaces ZAE	Dispo < 2 ans	2 ans ≤ Dispo < 6 ans	Dispo ≥ 6 ans	Dispo indéterminée	Surfaces programmées	Non cessibles	Non constructibles	Non disponibles	En projet (SCOT)	En projet (PLU)
Coeur de Chartreuse	19	0	0	0	2	0	1	1	1	0	0
Val Guiers	156	13	2	6	6	7	6	2	8	13	0
Yenne	32	1	1	0	2	0	1	0	1	2	0
Lac d'Aiguebelette	20	1	2	0	0	1	1	0	1	0	0
Vallees d'Aigueblanche	62	0	0	0	2	0	1	2	4	0	0
Haute Tarentaise	55	2	1	0	0	1	3	1	2	0	0
Versants d'Aime	43	0	0	0	2	1	3	2	3	0	0
Coeur de Tarentaise	30	0	0	0	0	2	1	1	1	0	0
Val Vanoise	26	1	2	0	1	0	1	1	2	0	0
Arlyserre	475	24	6	8	16	4	27	21	9	0	3
Coeur de Maurienne Arvan	176	2	6	3	5	3	9	5	7	0	0
Haute Maurienne Vanoise	94	3	1	1	3	0	5	3	11	0	0
Canton de La Chambre	82	4	1	2	9	5	4	0	3	0	0
Porte de Maurienne	75	12	0	2	9	2	4	1	7	0	0
Maurienne Galibier	32	2	3	0	4	0	2	1	2	0	0
Grand Chambéry	753	11	31	14	9	16	54	14	21	7	0
Coeur de Savoie	512	21	32	6	13	18	42	30	33	22	13
Grand Lac	507	16	23	15	17	9	35	24	12	6	0

Synthèse par SCOT

SCOT	surfaces ZAE	Dispo < 2 ans	2 ans ≤ Dispo < 6 ans	Dispo ≥ 6 ans	Dispo indéterminée	Surfaces programmées	Non cessibles	Non constructibles	Non disponibles	En projet (SCOT)	En projet (PLU)
Arlyserre	475	24	6	8	16	4	27	21	9	0	3
Avant-Pays Savoyard	209	15	6	6	8	8	9	2	10	14	0
Coeur de Chartreuse	19	0	0	0	2	0	1	1	1	0	0
Pays de Maurienne	457	22	10	9	30	11	24	11	30	0	0
Métropole Savoie	1771	49	86	35	39	43	131	69	65	34	13
Tarentaise Vanoise	216	3	3	0	5	4	9	7	12	0	0

Localisation des zones d'activité proposant plus de 6 ha de disponibilités (cumulées à court, moyen et long terme)



Foncier économique et consommation foncière

L'observatoire du foncier économique de la DDT a évalué la consommation foncière en zones d'activité avec deux approches différentes :

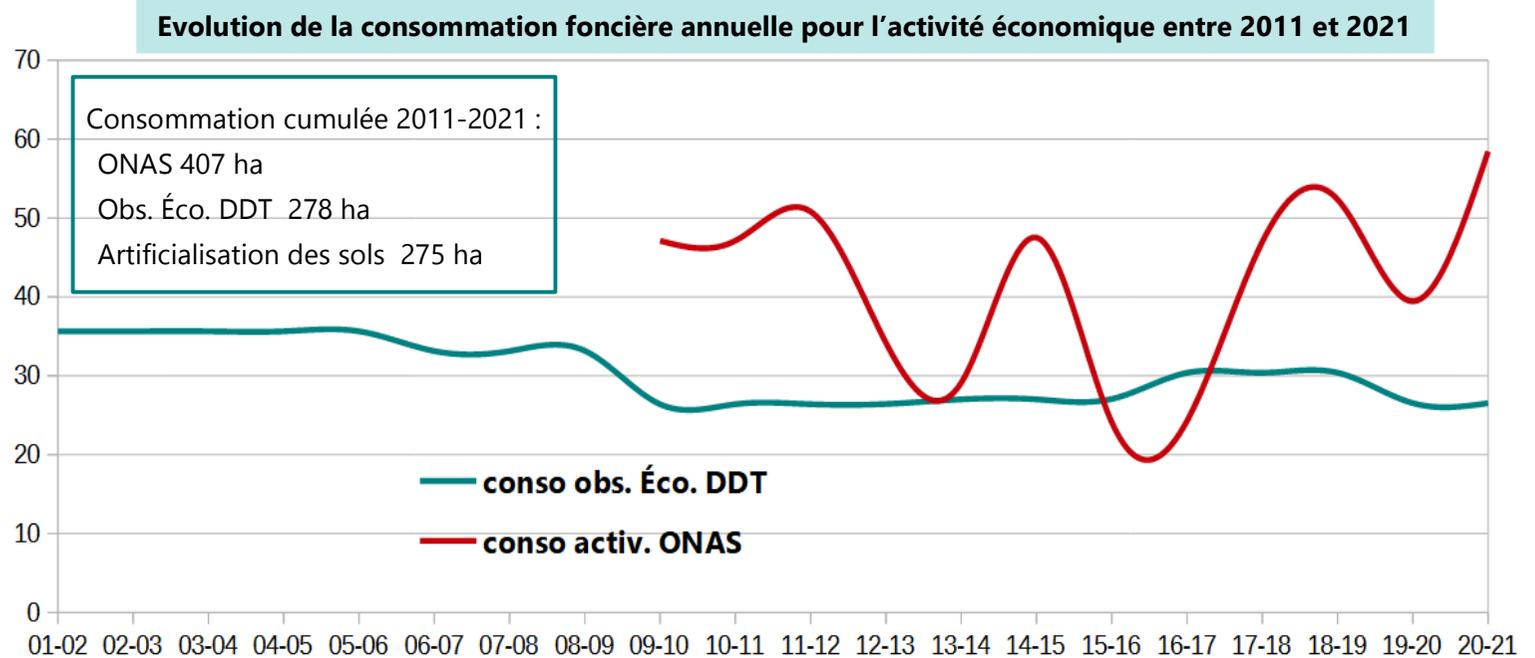
- la première consiste à comptabiliser les **surfaces vierges passant d'un statut de "disponibles" à celui de "occupées" ou "programmées"**, à destination des entreprises pour l'implantation d'une activité. Les surfaces consommées pour la réalisation des aménagements de la zone sont ajoutées à ce compte, l'objectif étant d'évaluer le potentiel foncier encore disponible. La méthode s'appuie sur des enquêtes terrain pour les millésimes 2020 et 2022, qui ont été complétées rétrospectivement par photo-interprétation (2019 – 2016 – 2013 – 2009 – 2006 - 2001).
- la seconde a consisté à évaluer uniquement l'**artificialisation des sols** de manière rétrospective à partir des zones d'activité actuelles, par photo-interprétation sur la base des millésimes de prises de vues aériennes depuis 2001. On constate par comparaison avec l'approche précédente, que dans la dernière décennie peu de surfaces sont prélevées sur les espaces NAF sans être aménagées rapidement (bâtiments, parkings...), ce qui peut indiquer une tension accrue sur le marché foncier, et moins de rétention.

Par ailleurs l'**ONAS** – observatoire national de l'artificialisation des sols- met à disposition du grand public des chiffres de consommation basés sur l'utilisation des fichiers fonciers de la DGFiP. Concernant l'habitat, on peut estimer que dans les grandes masses, les données avancées sont proches de la réalité. Pour ce qui est des activités économiques, le CEREMA estime une fiabilité bien moindre, la déclaration des locaux d'activité ne bénéficiant pas de la même antériorité que celle des locaux d'habitation.

Précision :

La courbe de consommation foncière ci-contre représente l'utilisation d'un foncier vierge pour un usage lié au développement de la zone (construction d'un bâtiment, aménagement de voiries et/ou d'espaces publics...), et sa soustraction du stock de foncier économique disponible.

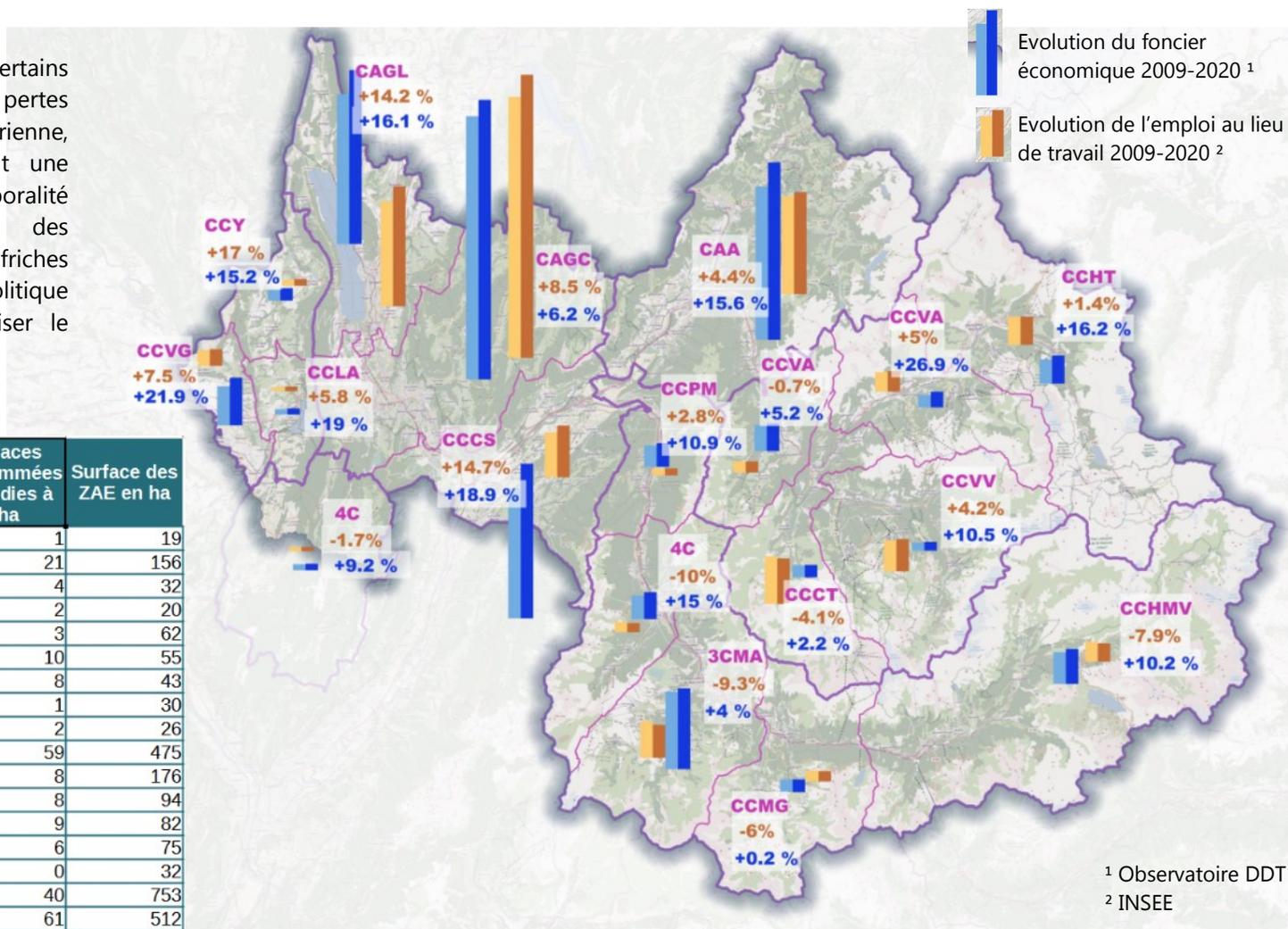
Il ne s'agit ni de l'artificialisation du sol ni du classement au PLU(i).



Consommation foncière et évolution de l'emploi

La corrélation entre consommation foncière dans les zones d'activité et évolution de l'emploi au lieu de travail ne doit pas amener à des conclusions trop hâtives. Les données disponibles pour établir ce document ne permettent pas d'estimer avec fiabilité l'efficacité des ZAE en termes de création d'emplois. Pour exemple, une forte baisse d'emploi conjoncturelle dans l'hôtellerie/restauration sur un territoire donné peut cacher un maintien ou une légère progression de l'emploi dans l'artisanat ou/et la petite industrie, secteurs demandeurs d'espaces en ZAE. Il conviendrait de disposer de fichiers exhaustifs, à pas de temps réguliers, géolocalisant les emplois avec précision et par catégories.

Cependant la courbe tendancielle de certains territoires interpèle : on connaît la réalité des pertes d'emplois industriels en vallée de Maurienne, néanmoins la consommation foncière suit une courbe ascendante. Le problème de temporalité dans l'adéquation demandes foncières des entreprises / remise sur le marché des friches économiques est réel, et nécessite une politique volontariste et à long terme pour mobiliser le foncier délaissé.



Bilan des surfaces classées / déclassées de leur vocation économique aux PLU(i) entre 2012 et 2022

Ainsi qu'il a déjà été exprimé, le bilan des surfaces consommées pour l'implantation d'une activité, ne prend pas en compte les délaissés et les parcelles encore non commercialisées. L'observatoire DDT ne mesure pas l'évolution des surfaces inscrites aux PLU(i).

Cependant cette question a été posée régulièrement par les développeurs économiques, notamment sur les agglomérations de Grand Chambéry et Grand Lac, avec l'idée d'une perte globale et conséquente de surfaces vierges initialement destinées au développement. Il est exact qu'un certain nombre de secteurs ont été reclassés en A ou N, ou ont été frappés d'inconstructibilité.

Pour tenter de répondre à ce sujet, les documents d'urbanisme disponibles sous format numérique ont été compilés pour estimer la réduction effective de potentiel de développement dans la dernière décennie. L'écueil à la méthode est la faible antériorité des fichiers, et le manque d'homogénéité en fonction des communes. Le bilan est donc à prendre avec une certaine précaution, même si pour Grand-Lac et Grand-Chambéry, l'élaboration des PLU(i) a permis d'avoir une donnée plus homogène que sur le restant du département.

Le tableau ci-après présente une estimation par SCOT, exprimée en ha. Le bilan global 2012-2022 dans les deux colonnes de droite représente le différentiel entre les surfaces vierges déclassées de leur vocation économique et les nouvelles extensions. Certaines surfaces inscrites avant 2012 dans les PLU communaux n'entrent donc pas dans ce compte¹⁵. La proportion de perte (dernière colonne) est donc faite au regard de la somme des surfaces vierges classées constructibles avant cette date, qu'il s'agisse de grandes zones à créer ou du cumul des dents creuses au sein de l'existant.

Surfaces en ha *Source : DDT sur la base des fichiers PLU disponibles*

SCOT	surfaces ZAE 2022	Toutes surfaces vierges 2012 (estimation)	Vierge déclassé vers A ou N	Vierge reclassé vers U habitat /équipements	Bâti usage éco ou habitat reclassé vers U habitat équipements mixte	Quartiers en mutation programmée de éco vers habitat	Total déclassement	Classement par régularisation de bâti à usage éco	Extension sur espace vierge (A ou N, ou AU)	BILAN : perte de potentiel foncier vierge 2012-2022	Proportion des surfaces vierges 2012
Arlysere	475	152	37	1	8	0	46	9	3	35	23 %
Avant-Pays Savoyard	209	96	23	1	3	0	27	1	2	22	23 %
Coeur de Chartreuse	19	2	0	0	1	0	1	0	0	0	0 %
Pays de Maurienne	457	107	16	0	5	0	21	1	2	14	13 %
Métropole Savoie	1771	528	85	10	31	14	140	11	30	65	12 %
Tarentaise Vanoise	216	47	12	3	9	0	24	4	2	13	27 %

¹⁵ Par exemple la partie initiale de l'extension de Plan Cumin sur Portes de Savoie

Pour certains acteurs économiques, la proportion de perte pourra ne pas correspondre à leur ressenti, celui-ci étant focalisé sur le nombre d'ha en valeur absolue, correspondant au gel ou au retrait de projets de nouvelles zones, seules réputées pouvoir permettre l'implantation ou le maintien d'entreprises d'envergure nationale ou régionale.

C'est notamment le cas en Combe de Savoie :

- Chignin : 13 ha déclassés (dont 7 ha cependant maintenus à long terme au SCOT) ;
- Arbin, Cruet, la Chavanne : une trentaine d'ha bloqués par le PPri de l'Isère ;
- 17 ha déclassé également par le PPri de l'Isère sur Tétrapole à Tournon ;
- Alpespace : une vingtaine d'ha figés par les emplacements réservés Lyon-Turin.

Sur CGLE, les « pertes » essentielles se situent sur :

- Technolac : 17 ha/ inondation de la Leysse
- Tresserve : 9 ha ex-projet de PAE du Golf

L'Avant-Pays Savoyard peut également afficher une « perte » de 7 ha à Yenne avec l'abandon du projet de la Graille, trop complexe à aménager en termes d'accès.

Les surfaces en extensions ne sont cependant pas absentes, avec la concrétisation de nouveaux parcs d'activité inscrits au SCOT et traduits dans les PLU:

- CGLE : 2022-2023 fin de l'aménagement et commercialisation du PAE des Sources, 11 ha dont 7 inscrits en 2012
- CGLE : extension de Savoie Technolac sur 21 ha (inscription antérieure à 2012)
- Coeur de Savoie : extension de Plan Cumin sur 13 ha (en cours de classement, approbation PLU prévue en 2024)



Zoom sur ... la densité bâtie, la densité d'emploi

Contrairement à la densité des zones résidentielles où la référence est un nombre de logements à l'hectare, la densité des zones d'activité peut être calculée selon différents critères. Comment peut-on mesurer l'efficacité foncière, et que «produit» réellement 1 ha consommé : de la surface de plancher ? un nombre d'emplois ? une valeur marchande des produits et services ? des retombées fiscales pour la collectivité ?

- Les deux derniers items sont des sujets complexes pour cet observatoire car hors champs de compétence, et ne seront pas ici investigués plus avant.
- La densité bâtie peut être calculée à partir de 3 données distinctes : l'emprise au sol (source IGN Bdtopo ou Cadastre) ; la surface de plancher (SITADEL) ; la surface taxable (fichiers fonciers DGFIP). Selon l'objectif recherché, la référence de calcul peut également être différente : densité sur l'emprise totale de la zone d'activité (politique de densification globale), ou uniquement sur le foncier occupé et les voiries (densification de l'existant). C'est cette dernière option qui a été retenue dans ce document.
- La mesure de la densité d'emploi nécessite d'avoir accès à des données fiables et géolocalisées avec précision (cette dernière condition n'étant pas encore remplie). Selon la CCI, 74 % des établissements n'ont pas de salariés. La densité d'emploi est un indicateur certes pertinent, car la création d'emplois est la plupart du temps le premier argument pour étendre les zones d'activité ; c'est également un élément que l'on retrouve dans le DOO des SCOT (valeur minimale de création d'emplois/ha pour toute nouvelle ZAE¹⁶).

Densité bâtie

L'espace nécessaire est lié à la nature des activités, aux besoins de stockage et de circulations. Cependant deux activités de même catégorie peuvent avoir des besoins différents. Pour exemple dans l'industrie :

- le site d'Ugitech (aciérie) à Ugine est bâti à 50 % de son emprise foncière, le reste étant essentiellement des espaces de circulation
- l'entreprise POMA (transport par câble) à Gilly-sur-Isère utilise 70 % de son foncier pour du stockage extérieur

Les zones commerciales et tertiaires se distinguent particulièrement par l'omniprésence de nappes de stationnement gourmandes en foncier :

- sur la ZAC II de Technolac, stationnements, voiries et espaces verts privés représentent 83 % du foncier¹⁷
- sur le centre commercial de l'hypermarché Leclerc à Drumettaz-clarafond, le stationnement couvre 68 % de la zone

Valeurs moyennes calculées et typologies de zones

Vocation	CES* médian
Artisanales	0,23
Tertiaires	0,23
Mixtes	0,23
Commerciales	0,28
Industrielles	0,27

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

La densité moyenne des zones d'activités en France est comprise entre 0,10 et 0,40 (sans précision sur la méthode de calcul).

En Savoie elle varie de 0,10 à 0,60 ; comme le montre le tableau à gauche, il n'existe pas de d'écart significatifs selon la vocation principale des zones. Leur typologie n'influe pas : le CES médian (0,24) est le même pour les PAE, les ZAE, et les sites dédiés.

La densité n'est pas liée non plus à l'ancienneté des zones. On peut trouver de fortes densités sur des zones « historiques » (ex : zone des Salines à Moutiers, 6,4 ha, CES 0,48), et inversement sur des zones plus récentes un tissu bâti plus lâche (ex : Les Echenaux à St-Pierre de Curtille, 1,3 ha, CES 0,19)

16 SCOT Métropole Savoie : 45 emplois /ha

Densité d'emplois

Peu d'études sont disponibles qui donnent des éléments de référence sur le sujet. C'est pourtant par le prisme de l'emploi en tant que clef du développement local, que les territoires justifient le plus souvent leurs besoins en foncier.

Le nombre d'emplois pour les zones d'activité de Savoie a été estimé à partir des données CCI 2021 : emplois salariés des établissements géolocalisés dans une zone + 1 emploi non salarié par établissement (chef d'entreprise).

La densité d'emploi a été calculée sur la surface occupée augmentée des voiries.

En conclusion, densité bâtie et densité d'emplois sont toutes deux directement liées à la nature de l'activité des entreprises. Imposer de manière uniforme un nombre d'emplois/ha trop élevé irait à l'encontre de la volonté de relocaliser certaines activités productives. Il n'en reste pas moins que le potentiel d'optimisation du foncier économique est réel, le premier levier étant d'exclure des zones les activités pouvant trouver leur place au sein du tissu urbain résidentiel.

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

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

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

Ci-dessous, l'emploi a été estimé par recoupement d'informations (CCI, site des entreprises)

Collecte et recyclage des matériaux,
Site Vignier, Chambéry

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

Densité bâtie CES 0,07

Densité d'emplois

16 emplois/ha



Entrepôts, espaces de vente et de bureaux,
Allonzier-la-Caille (74)

- Emprise du site : 0,45 ha
- Emprise bâtie 1600 m² pour 1800 m² de SP
- Environ 15 emplois salariés

Densité bâtie CES

0,35

Densité d'emplois

33 emplois/ha



Bureaux et services R+2, stationnement en sous-sol.
Immeuble Oppidum, Challes-les-Eaux

- Emprise du site : 0,40 ha
- Emprise bâtie 1800 m² pour 3500 m² de surface de plancher
- Environ 50 emplois salariés

Densité bâtie CES 0,45

Densité d'emplois

125 emplois/ha



17 source : CGLE diagnostic extension Technolac3

Foncier économique et rôle des collectivités

Malgré le transfert de compétence en 2017 du développement économique des communes aux EPCI, le champ d'action de ces dernières reste toutefois largement limité en fonction des caractéristiques propres à chaque territoire.

D'une part, toutes les zones d'activité délimitées aux PLU(i) n'ont pas été transférée, les EPCI ayant en général listé par délibération celles prises en charge, en tenant compte parfois de la volonté de certaines communes à conserver partiellement la main sur des secteurs particuliers. Ainsi quelques zones sont restées sous gestion communale, qu'elles soient artisanales¹⁸ ou commerciales¹⁹. D'autres sont restées en dehors de toute volonté d'intervention publique, ce qui est le cas de toutes celles de faible étendue.

D'autre part, nombre de zones « historiques », bâties au fil de l'eau sans réflexion urbaine, sont peu propices à une quelconque intervention dès lors que le foncier est entièrement privé, que certaines voiries et certains réseaux sont restés dans le giron communal, et qu'il n'y a pour l'heure pas de priorité donnée à l'intervention publique, ni d'ingénierie consacrée au développement économique.²⁰ Pourtant la plupart des zones existantes souffrent d'un déficit d'optimisation : voiries surdimensionnées, contraintes dans les règlements d'urbanisme (marges de recul importantes et hauteur des bâtiments souvent limitées), espaces délaissés ou sans usage, stationnement dimensionné par rapport au pic de fréquentation, découpage des lots au coup par coup, sans projet d'ensemble et sans anticipation, faible prix du foncier aménagé pour favoriser l'attractivité et accélérer la commercialisation, logique de concurrence territoriale...

Au risque d'une redite, tous les EPCI n'ont cependant pas la même approche, et les différences sont notables selon le dynamisme économique et la force de frappe des collectivités, notamment sur le sillon Aix-Chambéry-Montméliand. Ainsi et comme évoqué plus avant, CGLE mène une politique active de reconquête foncière²¹, et on assiste à un changement de paradigme concernant la production des nouvelles zones d'activité : volonté de garder la main à long terme sur le foncier, cahier des charges imposés aux entreprises, optimisation de l'espace, mutualisation des services, offre énergétique bas carbone... Coeur de Savoie se positionne également sur cette voie, les difficultés majeures étant de savoir imposer aux entreprises les baux à construction, et de financer les aménagements autrement que par la rente foncière à court terme.

18 Exemples : Bavelin à Ugine, L'Abondance à Landry, La Crouza à Chignin, Le Vernay à Ste-Hélène-sur-Isère

19 Exemples : ZC de Chamnord à Chambéry, Praz Ferra II à Yenne

20 C'est notamment le cas en Tarentaise

21 Etude du potentiel de requalification sur Grand-Lac, afin de mettre en place une stratégie d'action sur des secteurs prioritaires

L'obligation d'inventaire des zones d'activité

Si tous les EPCI ne montrent pas autant d'investissement dans la préservation et l'optimisation de leur foncier économique, tous sont cependant soumis à l'obligation introduite par la loi Climat Résilience²² de réaliser l'inventaire des zones d'activité relevant de leur compétence. L'objectif affiché par la loi est de faciliter la requalification du foncier économique en permettant de mobiliser par expropriation du foncier et/ou de l'immobilier privé en déshérence. Pour ce faire, l'inventaire doit permettre d'identifier, selon une méthode désignée, le parcellaire vacant.

Cet inventaire devait être engagé avant le 21 août 2022, pour être finalisé au plus tard le 21 août 2023. Malgré la communication qui en a été faite en Savoie par la DDT dès l'automne 2021, les EPCI ont tardé à se saisir concrètement du sujet : certains n'y ont vu qu'une obligation et un travail supplémentaires sans en percevoir la portée sous-jacente, d'autant que l'absence totale de sanction tant sur le respect des délais que sur la réalisation effective de l'inventaire, n'a pas contribué à les motiver. Par ailleurs, les services de l'État n'en étant pas destinataires in fine, leur association et/ou contribution technique à la démarche ne relève que du bon vouloir des collectivités. Enfin, d'un point de vue strictement réglementaire, la loi ne donne pas de possibilité d'intervention publique sur l'ensemble des zones d'activité : prologant l'article L. 300-7 du code de l'urbanisme qui permet aux collectivités d'intervenir pour la réhabilitation des locaux commerciaux dans les périmètres QPV²³, le L.300-8 ne permet l'expropriation d'un foncier vacant qu'à condition d'être dans le périmètre d'intervention d'une ORT²⁴ ou d'avoir signé un contrat de projet partenarial d'aménagement²⁵.

Au niveau national et selon une enquête d'Intercommunalités de France²⁶, début 2023 seuls 5,9 % des EPCI ont terminé leur inventaire, 53 % sont en cours d'élaboration. Autant dire que rares seront les inventaires respectant les délais. On peut d'ores et déjà supputer l'inopérabilité, devant un tribunal, d'une expropriation dès lors que les termes de la loi n'auront pas été respectés, tant sur les délais de réalisation de l'inventaire, que sur la définition même du contour de la ZAE selon qu'elle relève ou non de la compétence de la collectivité. Étonnament et à tous les niveaux, la première difficulté exprimée consiste à définir ce qui doit être inclus dans cet inventaire, c'est-à-dire à tout simplement (re-)définir ce qu'est une zone d'activité... et à ré-interroger le champ d'action des EPCI au-delà de la prise de compétence inscrite dans la loi NOTRe.

Face au défaut d'ingénierie dans la plupart des territoires ruraux, nombre d'intervenants publics ou privés se sont positionnés. Le CEREMA et la Banque des Territoires proposent une méthodologie et la mise à disposition d'une partie des données nécessaires²⁷. En janvier 2023, le projet partenarial²⁸ d'un portail national du foncier économique a été officiellement lancé, à destination à la fois des collectivités (politique de sobriété foncière) et des entreprises (recherche d'implantation). La fédération nationale des agences d'urbanisme -FNAU- propose aux collectivités un accompagnement via la plateforme [Aides Territoires](#).

22 Loi 2021-1104 du 22 août 2021 - art. 220, traduite aux articles L.318-8-1 et L.318-8-2 du code de l'urbanisme, complétée par le Décret n° 2022-1639 du 22 décembre 2022 précisant les modalités de mise en demeure de travaux de réhabilitation de locaux, terrains ou équipements

23 Quartiers prioritaires de la ville

24 Au 01/01/2023 : Ville de Chambéry

25 Aucun en Savoie

26 <https://www.intercommunalites.fr/actualite/inventaire-des-zae-les-dernieres-actualites>

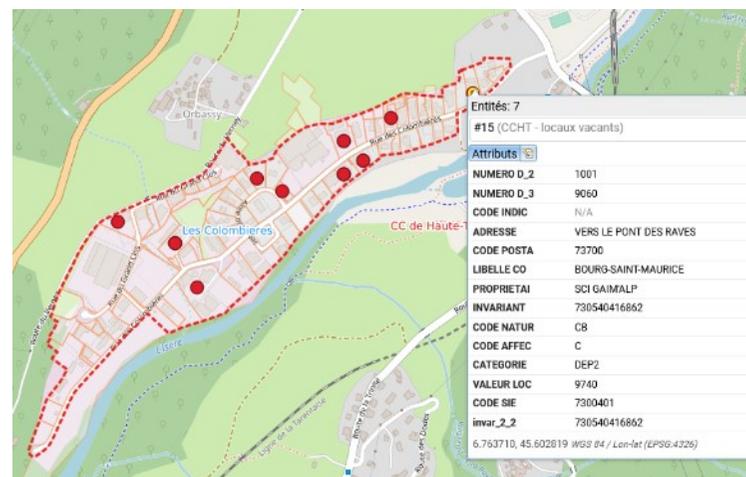
27 <https://www.banquedesterritoires.fr/offre-inventaire-zae-zones-activites-economiques>

28 Pilotage ANCT / Territoires d'industrie / CERMA / Banque des Territoires

Selon les départements, les collectivités déjà engagées proposent des approches variables selon les modes de coopérations pré-existants : en AURA par exemple, l'Agence d'Urbanisme Lyon-St-Etienne a élaboré courant 2022, au moyen de webinaires participatifs, un guide méthodologique à l'échelle de l'aire métropolitaine. En Isère, l'AURG propose un accompagnement pour les 11 intercommunalités de l'aire métropolitaine grenobloise.

En Savoie, c'est au niveau des SCOT (et parfois à leur initiative) que les EPCI recherchent l'ingénierie nécessaire à la construction d'outils de suivi du foncier économique qui aillent au-delà des seules obligations réglementaires. En effet l'intérêt principal de la démarche a été de faire entendre aux élus que la sobriété foncière ne s'applique pas seulement au secteur résidentiel et qu'il est temps de se saisir pleinement du sujet, quitte à bousculer enfin les dictats du non-interventionnisme sur le foncier économique privé. Ainsi les inventaires, qui ne sont soumis qu'à une mise à jour tous les 6 ans, vont-ils sans doute prendre la forme d'observatoires à flux continu, seule condition pour permettre une veille foncière adaptée à la temporalité du développement économique.

Exemple de cartographie en ligne : APTV, CCHT, identification des locaux d'activité vacants à l'aide des fichiers fonciers



Avancement des inventaires au 01/07/2023

Territoire	Ingénierie	Avancement	ORT
Arlysère	EPCI	Recherche de données en cours	Ugine/Albertville (en cours)
Avant-Pays Savoyard	SCOT/stagiaire	En cours	/
Chartreuse	AURG	En cours	/
Maurienne	SCOT/BE	Méthodologie en cours de consolidation (Economie et territoire)	St-Jean-de-M. (intention formulée)
Métropole Savoie	SCOT/régie	Septembre 2023 : enquête propriétaires et occupants	Chambéry ; Entrelacs (en cours)
Tarentaise-Vanoise	SCOT/BE	Juillet 2023 : enquête propriétaires et occupants – achèvement prévu fin 2023	Moutiers (PVD)

Annexe : fiches-portrait et cartographie des principales ZAE par SCOT

Rappels et définitions

Données sur l'emploi : emploi total, source INSEE - emploi salarié, source CCI 2021 ; les données ne sont pas exhaustives

Consommation foncière : elle représente ici l'aménagement effectif d'un foncier vierge pour un usage lié au développement de la zone d'activité (construction d'un bâtiment, aménagement de voiries et/ou d'espaces publics...), et sa soustraction du stock de foncier économique disponible.

La consommation du foncier n'est pas l'artificialisation du sol, ni le classement au PLU(i).

Méthode : *photo-interprétation des millésimes de photographies aériennes disponibles: 2001, 2006, 2009, 2013, 2016, 2019, 2022, et enquêtes terrains 2020 et 2022.*

Cartographies et thématiques représentées :

Les cartographies par zones d'activité montrent l'occupation du sol en 2022 et la temporalité de la consommation foncière. Ce sont des données factuelles. Le choix est volontaire de ne pas indiquer la connaissance à l'instant t sur les **disponibilités foncières**. En effet celle-ci relève du recoupement de différents niveaux d'information dans lesquels le facteur décisionnel humain en fait une donnée relativement instable :

- le cas le plus simple est celui de l'aménagement d'une nouvelle ZAE : la zone bénéficie d'un gestionnaire, qui a donc la connaissance de ce qui commercialisable et à quelle échéance. Mais de la théorie à la réalisation, il y a parfois un pas (promesse de vente non réalisée, projet différé...)
- dans le cas de dents creuses ou de fonds de parcelles dans des zones « historiques » sans gestionnaire public ou privé, l'estimation d'une disponibilité d'un point de vue commercial reste une pure théorie, dès lors que la force publique ne dispose d'aucun pouvoir décisionnel sur le foncier.

Les chiffres indiqués sur les disponibilités à court, moyen ou long terme correspondent donc à une estimation. Présenter la cartographie de l'occupation du sol permet d'interroger le potentiel d'optimisation des zones sans a priori sur la disponibilité théorique et les freins généralement mis en avant à la densification.