



Bienvenue à Trajectoires, la matinale des observatoires

25 mars 2025

3^{ème} session de conférences : 9h40-10h

Vous pourrez poser vos questions via le module de discussion



Yoan Thyssier

Chargé d'études,
pôle cohésion sociale et attractivités

Comment mesurer le potentiel de densification des espaces économiques existants ?

Trajectoires, la matinale des observatoires

Comment mesurer le potentiel de densification des espaces économiques existants ?

- **Sobriété foncière des espaces dédiés à l'économie :**
Changement de paradigme qui oblige les acteurs, publics comme privés, à revoir leur stratégie foncière en orientant les nouveaux aménagements vers les espaces déjà urbanisés : densification, renouvellement, surélévation, réinvestissement, remembrement, ...
- **L'AUAT a développé une méthode d'analyse du potentiel de densification des zones dédiées à l'économie pour répondre à une question :** dans quelle proportion la densification des espaces urbanisés dédiés à l'économie peut-elle permettre d'accueillir des emplois dans un contexte de sobriété foncière ?

Densification des zones économiques

Analyse du potentiel de densification des zones dédiées à l'économie en 3 étapes :

**Renouvellement
urbain**

Intensification

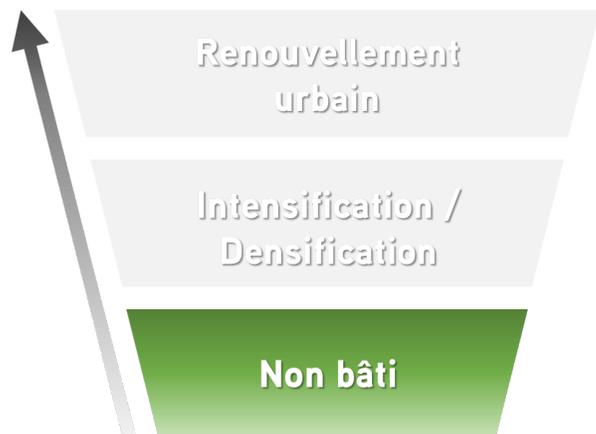
Non bâti

**Présentation synthétique
de la méthode d'estimation
du potentiel de de
densification développée
par l'AUAT en s'appuyant
sur l'exemple de la
Communauté
d'Agglomération de
l'Albigeois**

Le foncier « éco » non bâti

Ensemble des unités foncières libres d'occupation destinées à des activités économiques, y compris en cours de commercialisation.

Sélection des unités foncières déjà urbanisées dans le cadre de l'estimation du potentiel de densification



Avant



Après



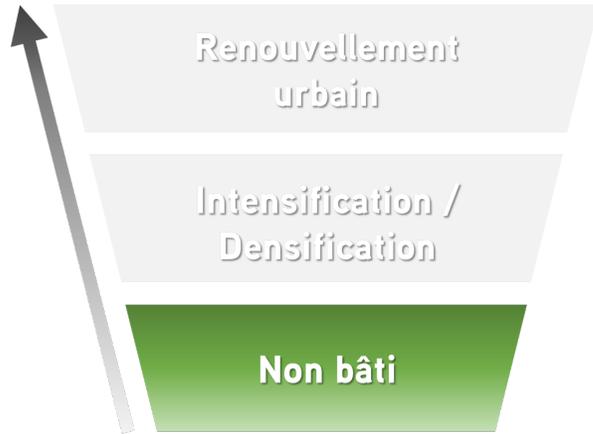
Avant



Après



Le foncier « éco » non bâti



Point de départ [*Potentiel « brut »*] : Sélection de toutes les unités foncières non bâties situées en zones dédiées à l'économie

Application de critères d'exclusion [*du « brut » au « mobilisable »*] :

- Zonages réglementaires et servitudes (zones inondables, TVB...)
- **Surfaces classées en ENAF** ;
- Unités foncières faisant l'objet d'un permis de construire ;
- Unités foncières jugées inexploitable pour des raisons de dureté foncière irrémédiable ... (pente, accès, forme, ...).

Potentiel « mobilisable » estimé : 30 hectares

Le foncier « éco » en intensification

Portions, imperméabilisées ou non, d'une même unité foncière pour partie bâtie pouvant être destinées à l'accueil de constructions immobilières supplémentaires dédiées à de l'activité économique.



Avant



Après



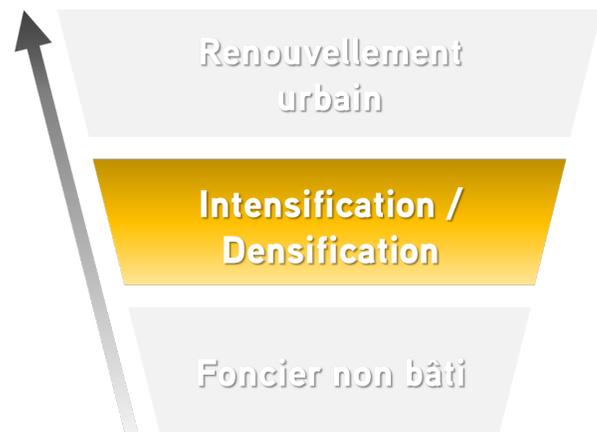
Avant



Après



Le foncier « éco » en intensification



Point de départ [*Potentiel « extra brut »*] : Sélection de toutes les unités foncières bâties situées en dédiées à l'économie

Critères d'exclusion [*de « l'extra-brut » au « brut »*] :

1^{ER} NIVEAU

- Zonages réglementaires et servitudes (zones inondables, TVB, ...)
- Portions UF classées en ENAF

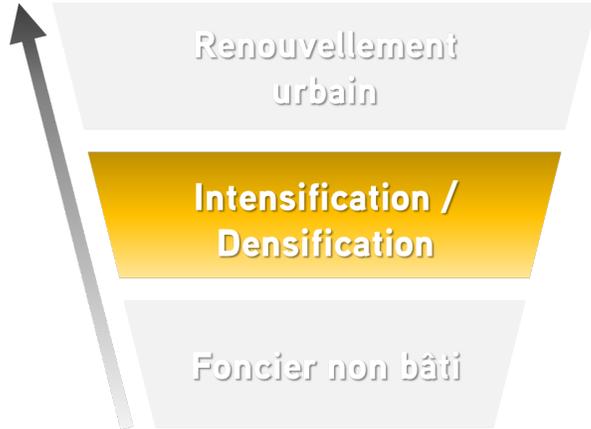
2^{ÈME} NIVEAU

- Certains équipements publics et activités économiques peu propices à l'intensification : incinérateurs, station d'eau potable, gestion des eaux usées, MIN, parkings « relai », activités de gestion des déchets (recyclage, compostage ...), activités de traitement de minerais, d'entreposage de matériaux de construction (gravats, bois bétons ...), activités médico-sociales, sites Seveso...
- Unités foncières accueillant de l'habitat en zone dédiée à l'économie

-> Détournage des bâtiments pour ne sélectionner que les zones non construites des unités foncières retenues

**Potentiel « brut »
estimé :
80 hectares**

Le foncier « éco » en intensification



Critères de sélection

[du « brut » au « mobilisable »] :

3 HYPOTHÈSES RETENUES

- Conservation des zones non bâties enherbées
- Conservation des zones non bâties servant au stationnement
- Conservation des gisements d'un seul tenant supérieur à 500 m²

Portions sélectionnées



Potentiel « mobilisable » estimé :

45 hectares

Le foncier « éco » en renouvellement



Opérations de type « démolition / reconstruction » d'un bâtiment ou d'un ensemble bâti destinés à de l'activité économique.

Avant



Après



Avant



Après



Le foncier « éco » en renouvellement



Point de départ [*Potentiel « extra brut »*] : Sélection de toutes les unités foncières bâties situées en dédiées à l'économie

Critères d'exclusion :

1^{ER} NIVEAU : [*de « l'extra-brut » au « brut »*]

- Zonages réglementaires et servitudes (Zones inondables, TVB, ...)
- Portions d'unités foncières classées en ENAF
- Opérations publiques (ZAC, ...)

Le foncier « éco » en renouvellement



2^E NIVEAU [du « brut » au « mobilisable »]

- Certains équipements publics : incinérateur, station d'eau potable, gestion des eaux usées, MIN, parkings relais ...
- Certaines activités « difficilement renouvelables » : Sites Seveso, activités sanitaires et sociales ...
- Unités foncières de grande taille accueillant des établissements stratégiques pour le territoire : par exemple sur Albi, Verallia sur la zone Monplaisir, Eternit sur la zone d'Albipole et Safra sur la zone de Fonlabour

Potentiel « mobilisable » estimé : **410 hectares**

Densification des zones économiques

Exemple de la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois : 790 ha. de zones d'activités

**Renouvellement
urbain**

Potentiel foncier

410 ha.

Gain d'emploi
théorique

+

Difficulté de
mobilisation

+++

Intensification

Potentiel foncier

45 ha.

Gain d'emploi
théorique

++

Difficulté de
mobilisation

++

Non bâti

Potentiel foncier

30 ha.

Gain d'emploi
théorique

+++

Difficulté de
mobilisation

+

Attention : il est important d'ajouter à ce potentiel le réinvestissement des locaux vacants et la mutation des friches !

Conclusion

Quels enseignements à tirer des études sur le potentiel de densification des zones dédiées à l'économie ?

- L'analyse du potentiel de densification : une première approche nécessaire pour objectiver un potentiel foncier « mal connu » ..., qui ne fait pas, pour autant, la stratégie de développement économique ;
- Des analyses complémentaires à envisager : estimation des besoins fonciers et immobiliers, scénarisation du potentiel de mobilisation, études opérationnelles ;
- Des bases méthodologiques communes avec les études de densification dédiées à l'habitat mais des "adaptations" nécessaires pour prendre en compte les spécificités des activités économiques ;
- Une méthode mobilisable sur différents types de territoire en s'adaptant à leurs caractéristiques dans le cadre de document de planification ou de stratégie foncière des espaces économiques.

