



CCI VAUCLUSE

FOCUS

sur les Etats Généraux du Foncier économique en Vaucluse

L'attractivité de notre territoire est une question essentielle pour le développement de l'économie en Vaucluse. Aussi, la question foncière s'invite-t-elle régulièrement au cœur des débats dans l'élaboration des stratégies de développement afin de concilier les logiques d'organisation de l'espace et d'attractivité économique.

Sous l'impulsion de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Vaucluse, les trois Chambres Consulaires du Département ont décidé de porter ensemble une réflexion pour l'accueil et le développement des entreprises. Les premiers Etats Généraux du Foncier Economique en Vaucluse ont ainsi été organisés le 15 octobre 2013.

Novembre 2013



Les Etats Généraux du Foncier Economique en Vaucluse ont été organisés le 15 octobre dernier avec le concours de l'ensemble des institutions intervenant sur les questions foncières et/ou économiques. La préparation de cette manifestation a ainsi associé la Direction Départementale des Territoires (DDT), la Préfecture, l'Agence d'Urbanisme Rhône Avignon Vaucluse (AURAV), Vaucluse Développement, le Conseil Général de Vaucluse et l'Etablissement Public Foncier PACA (EPF).

Cette manifestation qui a réuni près d'une centaine de participants a permis de partager un certain nombre de constats. Les Etats Généraux du Foncier Economique ont ainsi répondu à leurs objectifs initiaux :

- construire une vision partagée du foncier économique en Vaucluse,
- susciter une prise de conscience par les acteurs institutionnels (gestionnaires du foncier économique) sur la nécessité d'avoir une vision prospective et stratégique de l'économie en Vaucluse pour une gestion adaptée et rationnelle du foncier,
- aboutir à la mise en perspective de pistes pour l'élaboration d'une stratégie partagée d'accueil des activités économiques.

La succession au cours de la journée, de conférences et tables rondes a permis à des personnalités locales et nationales de témoigner de leurs expériences et de leur vision de la problématique. Ce FOCUS revient sur quelques-unes des idées fortes de cette journée dont la clôture a été assurée par Monsieur le Préfet de Département.



Chiffres clés

Organisation par les 3 Chambres Consulaires de Vaucluse

Près de 100 participants

17 intervenants

1 état des lieux départemental
2 conférences
2 tables rondes



Retour sur les tables rondes

La journée a été ponctuée par deux tables rondes. L'une sur la requalification des friches ; l'autre sur la relation entre stratégie de développement économique et foncier.

La requalification des friches un enjeu d'actualité ?

La table ronde a été introduite par *Christophe Lasnier* du cabinet Sofred Consultant qui a pointé à partir de son expérience hors du département, les enjeux et difficultés inhérents à la requalification de friches. Après avoir repositionné les démarches de requalification dans le contexte de rationalisation du foncier, Christophe Lasnier a insisté sur le temps long, la complexité, l'engagement politique et l'importance des partenariats pour mener à bien de tels projets.

La table ronde a ensuite permis de faire le point sur 3 démarches de requalification engagées en Vaucluse avec les interventions de :

- *Mme Cécile Helle*, vice présidente du Conseil régional PACA qui a présenté le projet Pégase sur l'aéroport d'Avignon.

- *M. Aimé Navello*, vice président de la Communauté d'Agglomération Ventoux Comtat Venaissin qui a présenté le projet de Marché Gare sur Carpentras.

- *M. Jean Maurin*, directeur de la Communauté de communes de l'Enclave des Papes qui a présenté le projet de Cité du Végétal sur Valréas.

- *M. Jean Gatel*, directeur de l'économie au Conseil Général de Vaucluse qui a présenté la démarche d'accompagnement mise en place depuis déjà plusieurs années par le Conseil Général sur cette thématique.



Extraits de paroles

« La requalification des friches est un enjeu qui touche tous les territoires, urbains comme ruraux » (C. Lasnier)

« La complexité des projets de requalification est bien supérieure à la création de projets sur un espace rural. C'est ce qui fait que l'on a d'abord tendance à créer de nouvelles zones plutôt que de s'interroger sur le remembrement des zones ou la requalification de sites compliqués. » (C. Lasnier)

« Parmi le foncier actuellement en zones d'activités en Vaucluse, 50% est jugé par les chefs d'entreprises comme étant pas du tout adapté à leurs besoins et leurs demandes. Donc nous avons une double mission : requalifier et réhabiliter les zones d'activités et créer du nouveau foncier. » (J. Gatel)

« L'enjeu de la politique qui nous a été donné c'est de prévoir des réserves foncières pour accueillir l'entreprise qui aura pris son envol en pépinière ou en hôtel et qui aura besoin de surface. Les élus de la communauté se sont lancés pendant tout ce mandat dans une politique de réserve foncière (...) pour pouvoir accueillir le moment venu l'entreprise ad-hoc. » (J. Maurin)

« (...) sous prétexte de développer l'économie, ce qui est nécessaire, il ne faut pas non plus empiéter sur des richesses importantes de notre département (les terres agricoles). » (A. Navello)

« Approche pragmatique, volontariste et partenariale qui a permis de remobiliser du foncier, de le valoriser, de développer une nouvelle activité et de créer des emplois. » (C. Helle)

« Nécessité d'anticiper sur ce qui peut être de nouveaux axes de développement pour un département et une région » (J. Gatel)

Vers une intégration des stratégies de développement économiques aux politiques foncières

La seconde table ronde a pris place après les interventions de *Vincent Renard*, économiste, et d'*Emile Bayer*, directeur général adjoint de l'Établissement Public Foncier de PACA, qui ont ressitué le débat à l'échelle nationale pour le premier, à celle régionale pour le second.

Cette table ronde a réuni les Présidents des trois Chambres Consulaires de Vaucluse (*Mrs Mariani, Aubert et Bernard*), *M. Max Raspail* (Conseiller Général de Vaucluse), *M. Christian Gros* (Président de l'AURAV) et *M. Alain Cornille* (Directeur de Vaucluse Développement).

Elle a permis à chaque institution d'exprimer sa vision et les enjeux de la relation entre développement économique et stratégie foncière.

L'ensemble des interlocuteurs se sont accordés sur la nécessité pour soutenir l'attractivité de notre territoire de :

- construire ensemble une vision partagée et ambitieuse de l'économie qui intégrerait les besoins des entreprises (stratégie de développement économique).

- traduire cette stratégie dans les documents de planification (stratégie foncière).



Extraits de paroles

« La vision stratégique est un préalable à toute action foncière. » (E. Bayer)

« Les artisans sont en attente de locaux et de logements à loyers modérés » (T. Aubert)

« On ne fera pas l'agriculture de demain sur le parcellaire de nos grands-pères. L'agriculture de demain nécessitera du parcellaire adapté pour répondre aux marchés. » (A. Bernard)

« Les bonnes terres c'est quelque chose que l'on ne peut pas créer, il faut les préserver et les moderniser. » (A. Bernard)

« L'attractivité économique ne se résume pas à du foncier disponible (...) mais on ne peut pas attirer n'importe qui et à n'importe quel prix. Il y a des cibles d'entreprises à privilégier. » (F. Mariani)

« Quand un porteur de projet économique recherche un foncier en général, il le veut de suite (temps court) (...) la collectivité doit donc anticiper. Pour être réactif il faut une vision à long terme, s'assurer la maîtrise du foncier et mettre en place une politique foncière. (...) Le foncier disponible, ça se construit au long court (temps long) » (C. Gros)

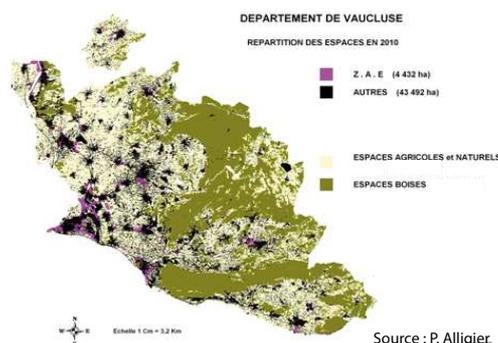
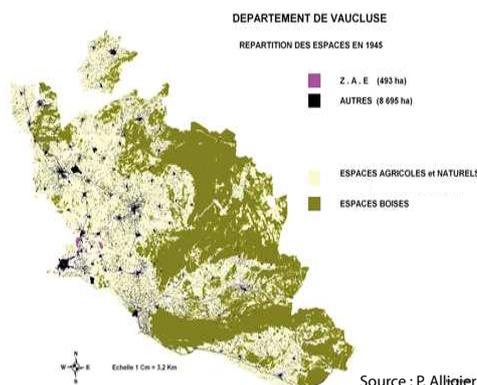
« On est tous partenaires ; à nous de trouver le bon échelon pour partager cette discussion et l'avenir qui nous est imparti » (M. Raspail)

« Il n'y a pas que le foncier, il y a aussi tout l'environnement et un des ingrédients, ce sont les centres de formation et l'université » (A. Cornille)



Etat des lieux du foncier économique en Vaucluse

(source : interventions de la DDT84 et de l'AURAV)



Le Vaucluse, un département avec un niveau de revenu faible, une population peu formée et un taux de chômage supérieur à la moyenne nationale et de PACA.

Entre 1945 et 2010 :

- la tâche urbaine a été multipliée par 4
- les zones d'activités sont passées d'une représentativité de 4% à 9% de la tâche urbaine (pour un niveau national à 12 %).
- les espaces agricoles et naturels ont reculé. Ils sont passés de 48% à 38% de la superficie du département (contre 60% en France métropolitaine).

Un foncier convoité : localisation préférentielle (A7/A9), croissance démographique, cadre de vie,

Plus de 1 000 hectares de foncier à vocation économique sont en projet dans les SCoTs du Département.

«Le foncier ça se construit»

L'offre foncière est le résultat d'une politique publique, donc d'une stratégie qui s'exprime et au service de laquelle l'espace est transformé en foncier à vocation économique.

Retour sur les conférences : extraits de paroles

Vincent Renard (économiste et directeur de recherche au CNRS)

« La France (au niveau européen) est un havre de réserve de terres et elle risque d'être soumise à des mécanismes économiques complexes »

« Les prix sont devenus anormaux, excessifs, sans rapport avec la rentabilité de l'activité économique correspondante. (...) Ce n'est qu'un début en la matière. Le prix de la terre sera de plus en plus déconnecté de son rendement économique. Ce sont les politiques publiques qui diront le rendement de la terre en fonction de l'endroit où l'on se trouve »

Nadège Chambon (chargée de mission CCI France)

« L'espace est un atout Français (...) L'artificialisation va à un rythme plus élevé en France qu'en Europe. »

« Reconstruire l'économie sur l'économique. »

« Le vrai problème en matière de foncier économique, c'est un problème qualitatif .»

« L'approche stratégique en matière économique dans les documents d'urbanisme est insuffisante.»

Conclusion : extraits de paroles de M. Yannick Blanc, Préfet de Vaucluse

«La rareté du foncier dans ce département est à la fois réelle et relative »

«Nécessité pour gérer la ressource foncière d'avoir une démarche collective »

«Dans le cadre de la politique de simplification, nous avons avec le Préfet de Région, fait une proposition concrète afin de créer des Opérations d'Intérêt Economique et Ecologiques (...). Ces OIEE seront un outil qui répond au besoin de réactivité des acteurs économiques »

Incitation adressée aux acteurs économiques « à faire davantage de place à la réflexion Prospective »

Les trois Chambres Consulaires de Vaucluse adressent leurs remerciements à l'ensemble des personnes qui ont contribué à la réussite des premiers états généraux du foncier économique en Vaucluse.



Service Prospective Territoriale

Contact : Sarah COLLOC
smendez@vaucluse.cci.fr

Tous droits réservés