Hub des Territoires
L'espace d'échanges et de développement
Banque des Territoires

Pavlina Novotny

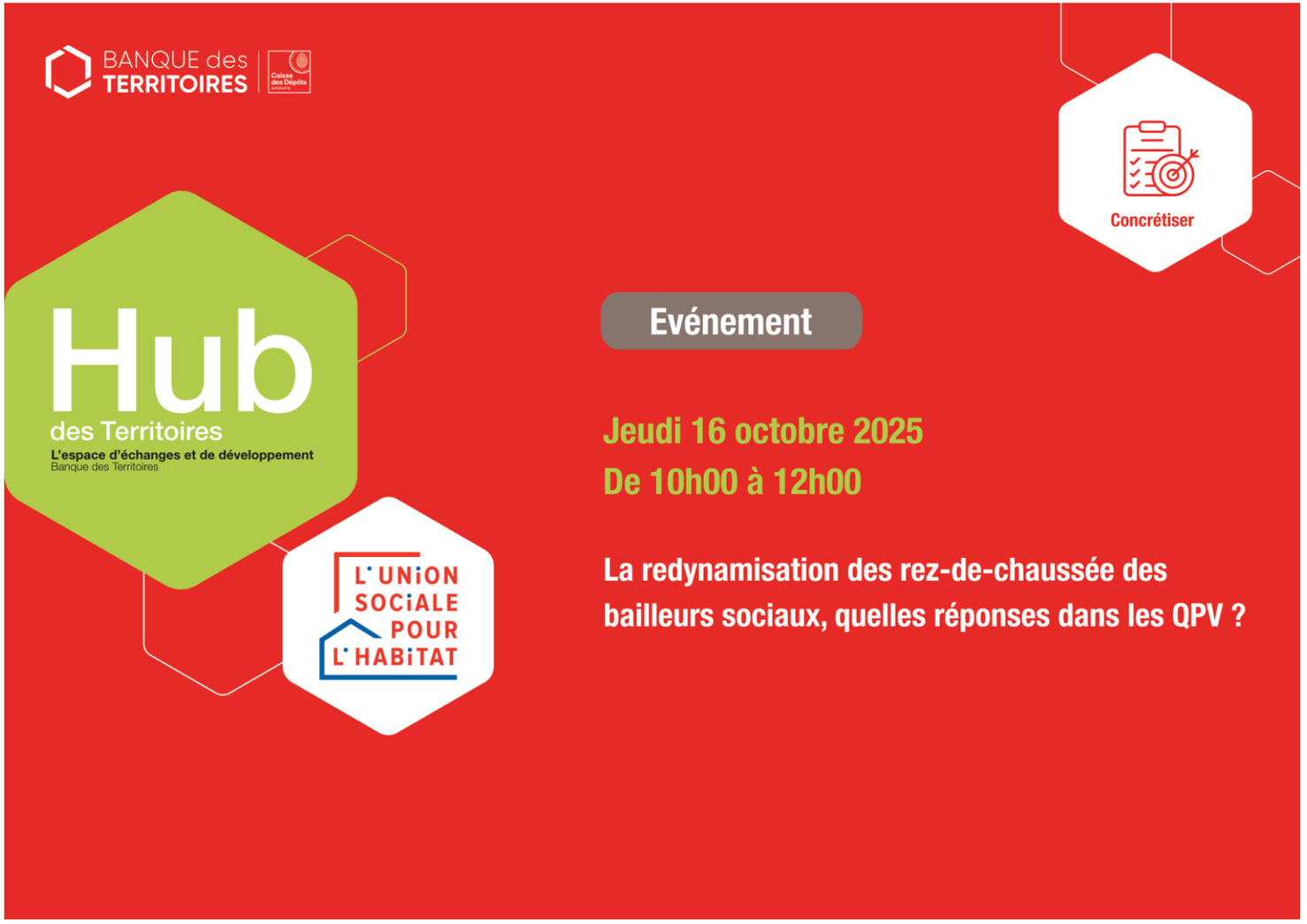
Cheffe de projet Hub des Territoires
*à la **Banque des Territoires***

BANQUE des TERRITOIRES | Caisse des Dépôts GROUPE

Hub des Territoires
L'espace d'échanges et de développement
Banque des Territoires

Prochainement au Hub des Territoires…

Inscrivez-vous !



Prochainement au Hub des Territoires…

Inscrivez-vous !

Hub des Territoires
L'espace d'échanges et de développement
Banque des Territoires

BANQUE des TERRITOIRES

Caisse des Dépôts GROUPE

Hub des Territoires

L'espace d'échanges et de développement
Banque des Territoires

« L'afterwork » du foncier économique : quel(s) levier(s) pour les collectivités ?

07/10/2025

BANQUE des TERRITOIRES

Hub des Territoires
L'espace d'échanges et de développement
Banque des Territoires

BANQUE des TERRITOIRES

Caisse des Dépôts GROUPE

Hub des Territoires

L'espace d'échanges et de développement
Banque des Territoires

07/10/2025

BANQUE des TERRITOIRES

Les intervenants
Introduction

Françoise HILAIRE
Membre du bureau du RNET

François BLOUVAC
Responsable Inclusion numérique & services au public, Education & Formation Professionnelle, ESS
Banque des Territoires

Thomas RAULET
Directeur Programme France Foncier + & Friche +
Banque des Territoires

Les intervenants 1er table ronde

Françoise HILAIRE
Membre du bureau du RNET

Augustin JACLIN
Lemon Tri

Olivier BROUSSOIS
Directeur général de la SEP et de Poitou Aménagement

Marie DEFAY
Urbaniste-économiste

Chloé PICARD
Atelier Georges

Hub des Territoires
L'espace d'échanges et de développement
Banque des Territoires

Quand les zones d'activités se transforment : cap sur la mutabilité du foncier économique

01

MARIE DEFAY

Économiste, Urbaniste et enseignante

CHLOE PICARD

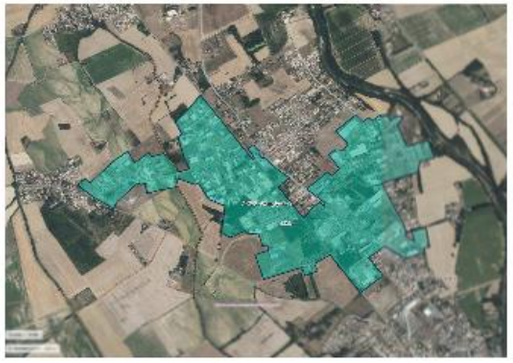
Architecte urbaniste Atelier Georges

Sélection d'un échantillon de quatre ZAE

BAB 2 à Anglet
118 ha

--

Une ZAE au coeur d'une agglomération littorale attractive (Bayonne - Anglet - Biarritz)



La Pompignal à Miremont/Auterive
148 ha

--

Une ZAE sous influence du Grand Toulouse

L'Oseraye à Puceul
54 ha

--

Une ZAE en territoire rural sous influence métropolitaine, au contact d'un corridor logistique

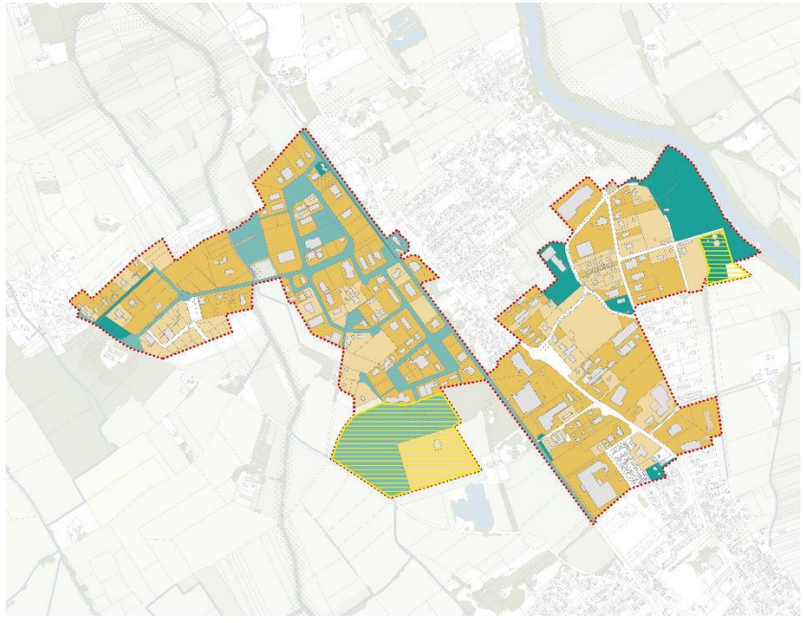
ZAE de Kellerman à Roubaix
59ha

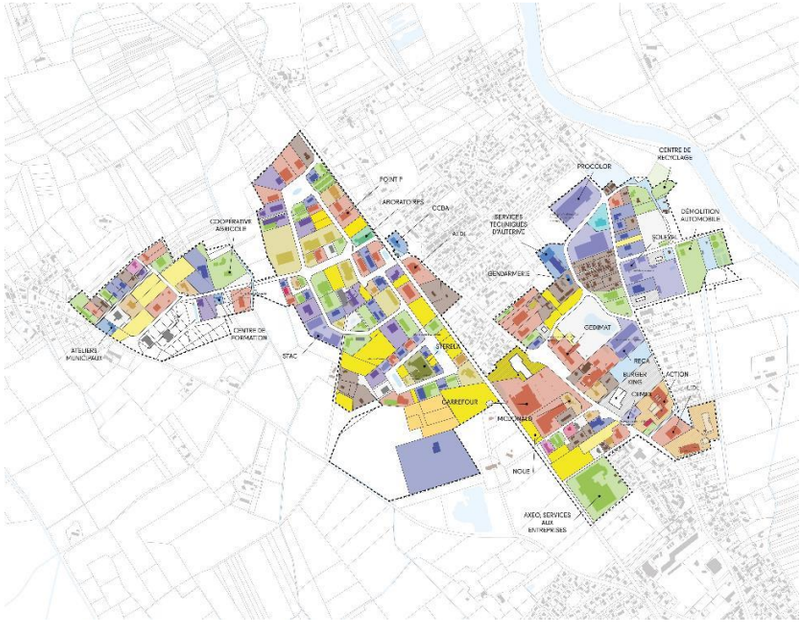
—

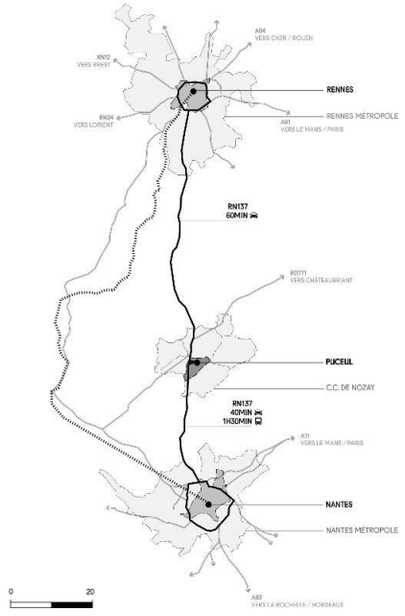
Une ZAE en zone urbaine de déprise

Outils d'analyse : croiser les données…

Les cartes et données récurrentes



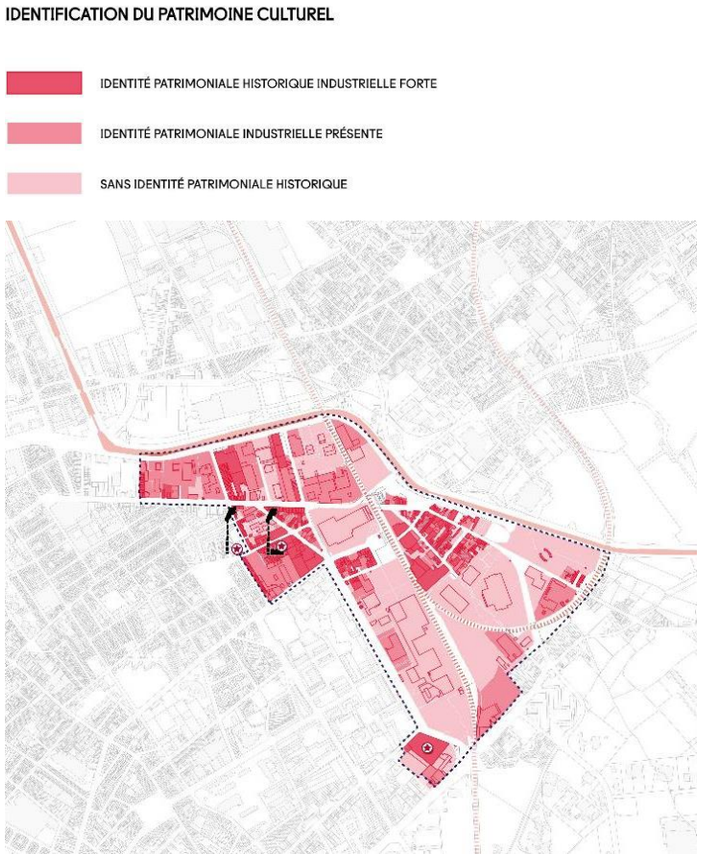


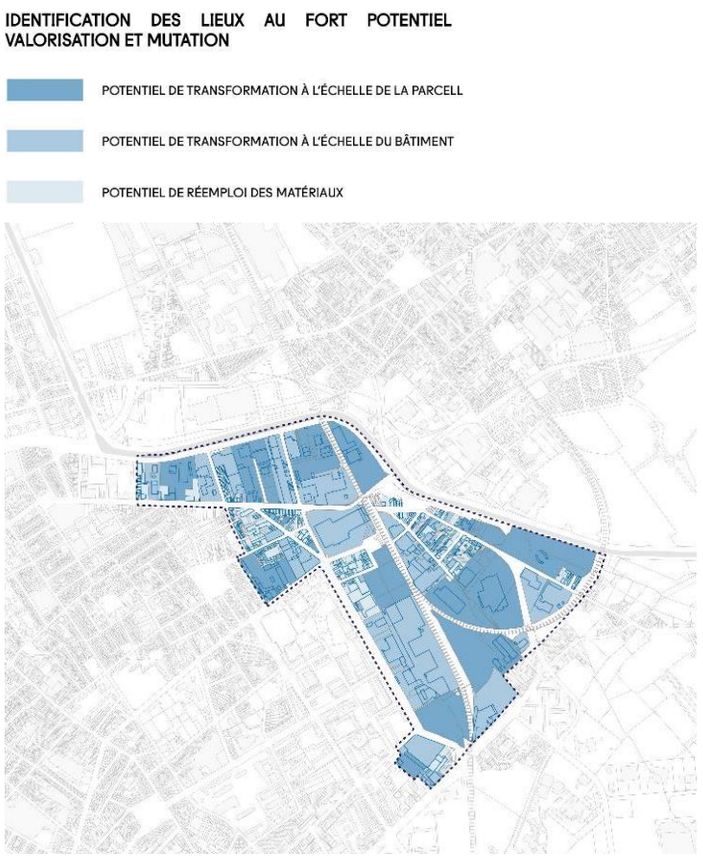


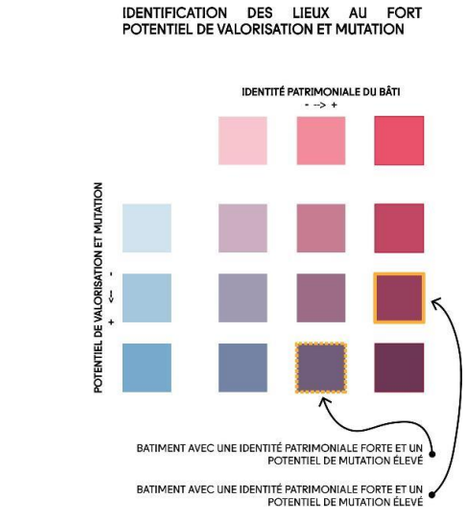
Analyse du foncier
Repérage des activités
Imperméabilisation des sols

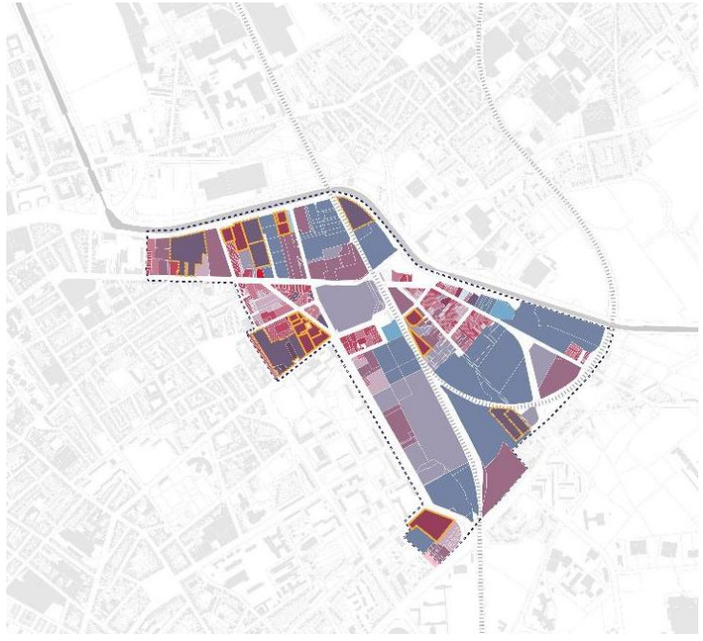
Outils d'analyse : croiser les données…

Les outils au cas par cas : le rapport au patrimoine pour Roubaix



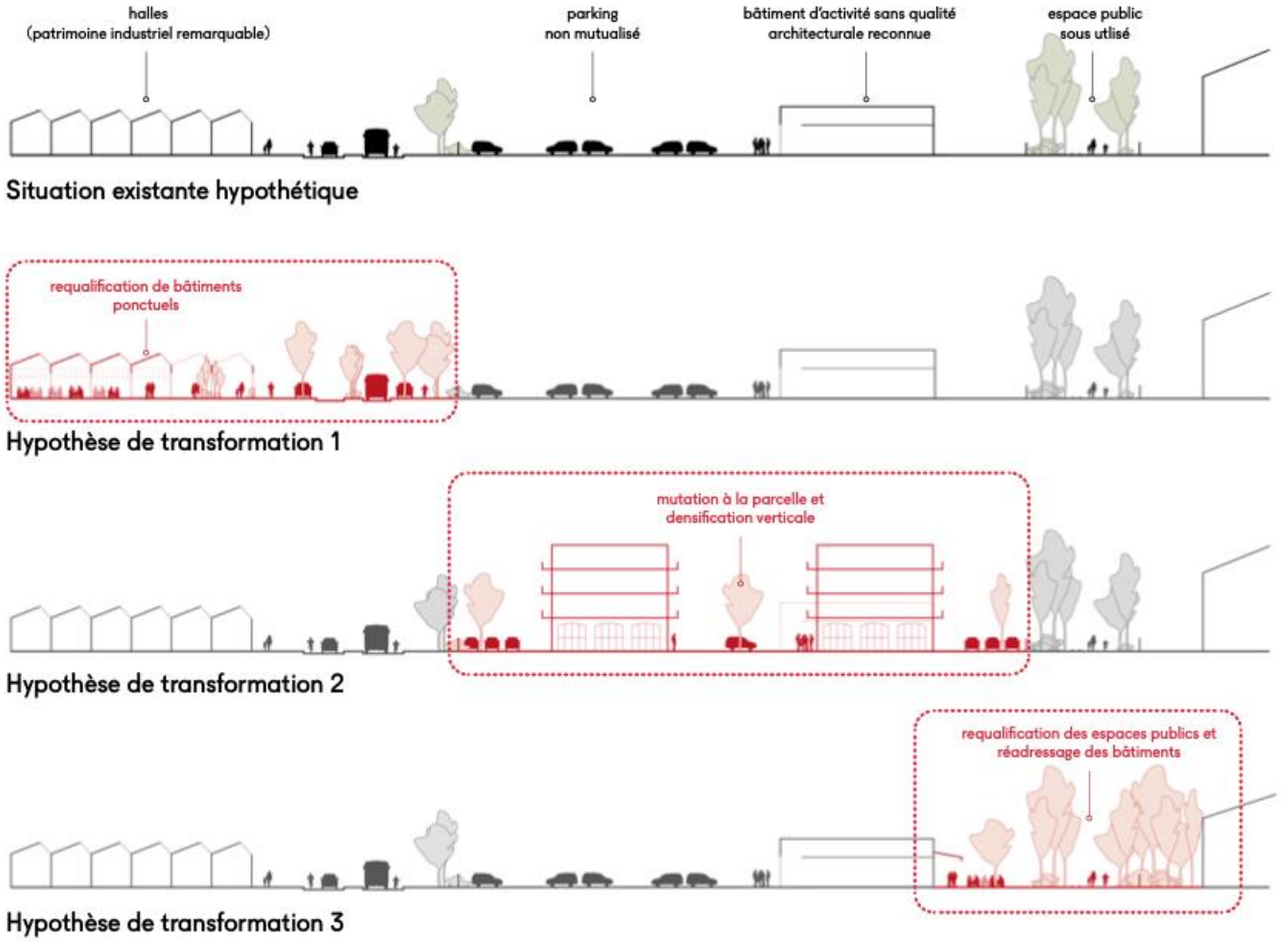






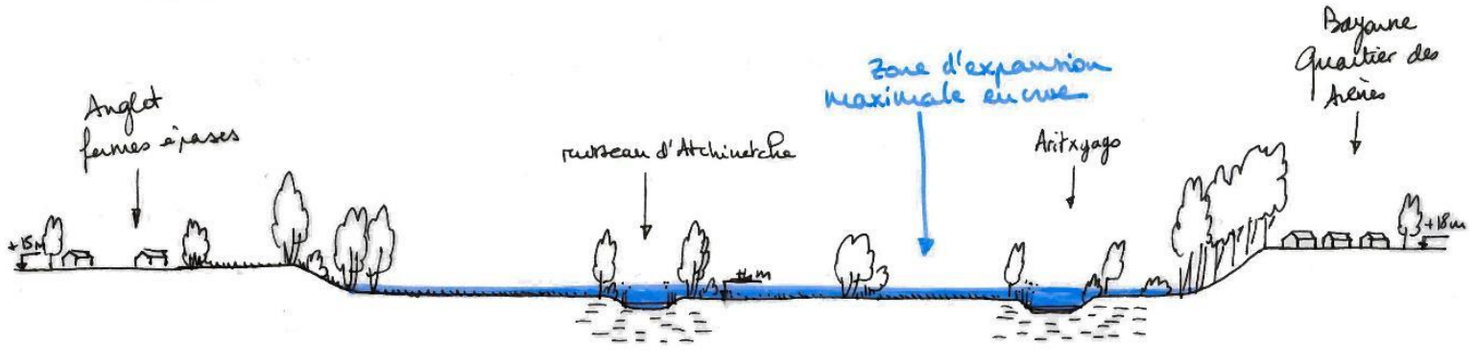
Interne

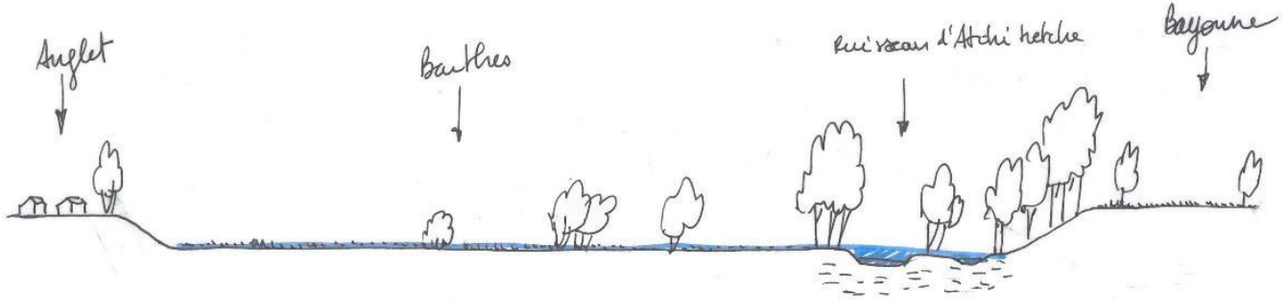
… pour fabriquer les leviers du projet



Outils d'analyse : croiser les données…

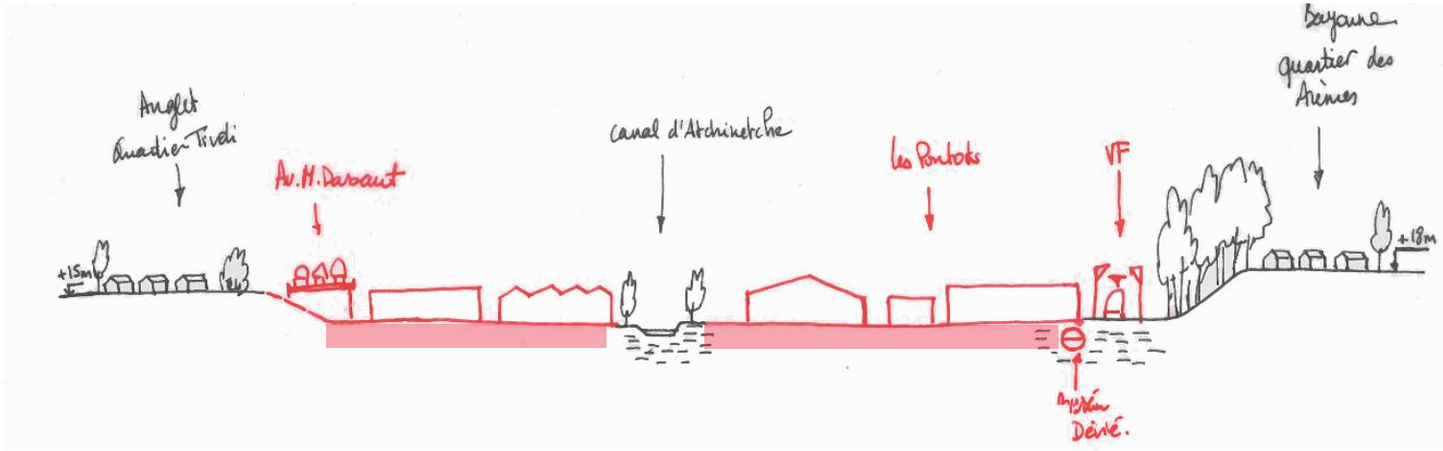
Les outils au cas par cas : le rapport au sol pour Anglet

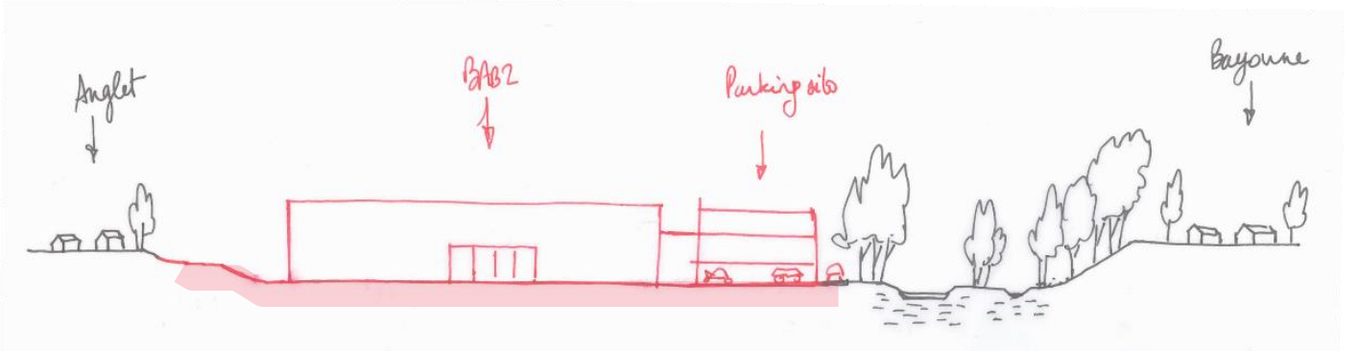




Outils d'analyse : croiser les données…

Les outils au cas par cas : le rapport au sol pour Anglet

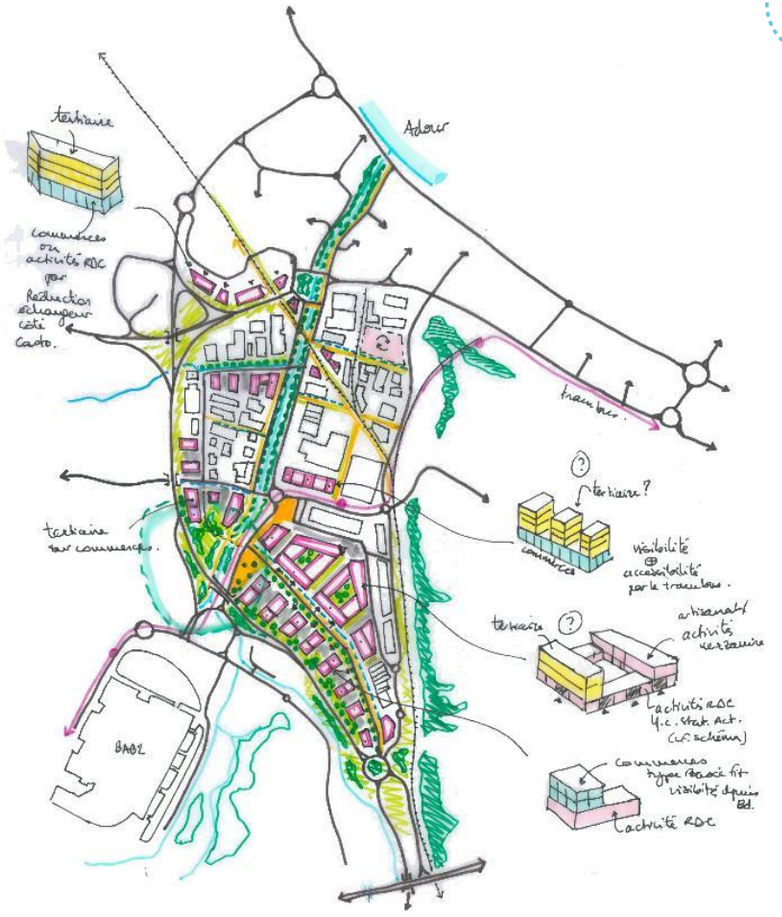




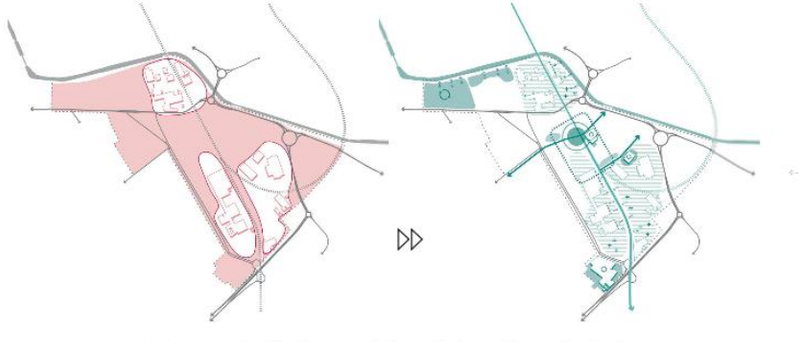
… pour fabriquer les leviers du projet

RECAPITULATIF				
TOTAL DEMOLI (en -)	54 723		100 532	80 426
TOTAL CONSTRUIT PROJET (en+	72 178		137 080	102 810
Sous-totaux (exist + projet)				
Sous-total ACTIVITES	48 565		68 684	52 598
Sous-total COMMERCES	64 464		88 992	70 108
Sous-total ARTISANAT	4 035		8 037	6 430
sous-total TERTIAIRE	33 471		93 021	70 997
Sous-total LOGEMENTS	0		0	0
Sous-total SERVICES / EQUIPEMENTS	3 198		7 001	5 601
Sous-total MEDICAL	1 700		4 844	3 875
TOTAL SCENARIO	155 433		270 578	209 609
RAPPEL TOTAL EXISTANT	137 978		234 030	187 224
Augmentation surface (densification)	17 455		36 548	22 384

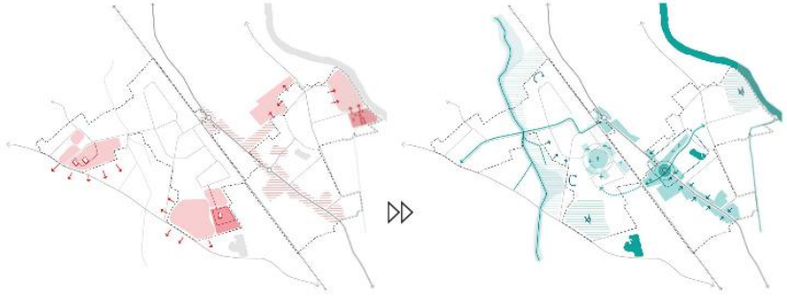
TOTAL EXISTANT	137 978		234 030	187 224
Sous-total ACTIVITES	15 013	0	22 166	17 732
Sous-total COMMERCES	101 127	0	168 537	134 830
Sous-total ARTISANAT	4 035	0	8 037	6 430
sous-total TERTIAIRE	12 129	0	21 894	17 515
Sous-total LOGEMENTS	0		0	0
Sous-total SERVICES / EQUIPEMENTS	3 198	0	7 001	5 601
Sous-total MEDICAL	2 476	0	6 396	5 116



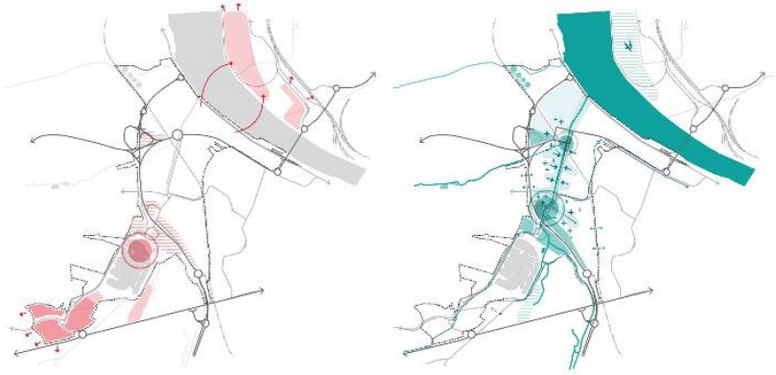
4 cas d'étude conduisant à 4 typologies d'intervention



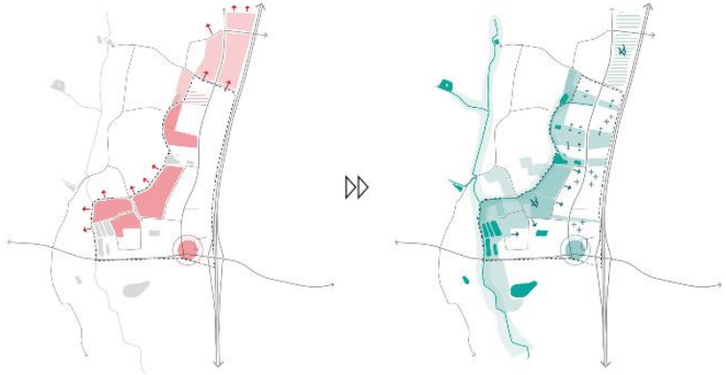
De l'autonome à la collaborative - Roubaix



De l'expansive à la démonstrative - Auterive



De la plaque imperméable à la vallée fraîche - Anglet



De la débordante à la respirante - Puceul

4 cas d'étude conduisant à 4 typologies d'intervention

en territoire urbain ou métopolitain

1. - La diminiution des emprises des infrastructures (et notamment la suppression de bretelles d'accès) pour gagner des surfaces constructibles
   - Une densification verticale (avec le tertiaire) qui oblige à trouver un nouvel équilibre programmatique

   Bayonne-Anglet

2. - La réduction des emprises de stationnement (des grandes enseignes) pour gagner des surfaces constructibles
   - La transformation des bâtiments existants pour installer des programmes innovants ou audacieux

   Roubaix

en territoire rural ou péri-métropolitan

3. - Le redécoupage parcellaire et la densification des parcelles sous exploitées (et des emprises de stationnement le long de la RD) comme source de foncier
   - Un gain de surface constructible obtenu sans démolition !

   Auterive

4. - La définiton de zones non constructibles et à préserver
   - Un gain de surface constructible obtenu sans démolition !

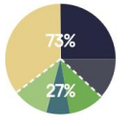
   Puceul

Comparaison croisée

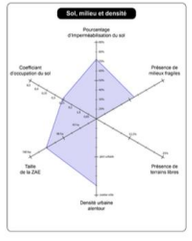
Les Pontots - Bayonne, Anglet

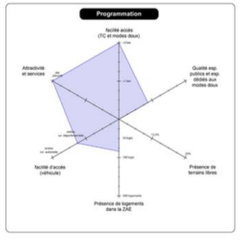
Caractéristiques :

Répartition des sols :



Bâtiments	25%
Voirie	12%
Surfaces imperméables	36%
Surfaces perméables	10%
Boisements	10%
Hydrologie	7%

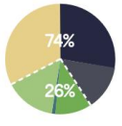




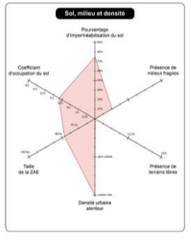
Sartel - Kellermann - Roubaix

Caractéristiques :

Répartition des sols :



Bâtiments	27%
Voirie	12%
Surfaces imperméables	35%
Surfaces perméables	15%
Boisements	10%
Hydrologie	1%

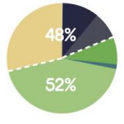


Comparaison croisée

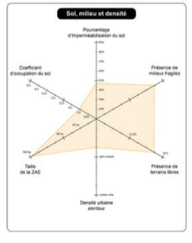
La Pompignal - Auterive

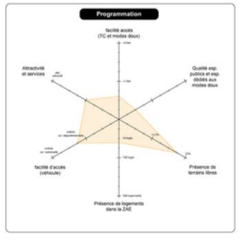
Caractéristiques :

Répartition des sols :



Bâtiments	11%
Voirie	8%
Surfaces imperméables	29%
Surfaces perméables	44%
Boisements	8%
Hydrologie	1%

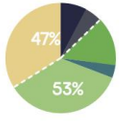




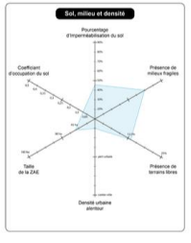
L'Oseraye - Puceul

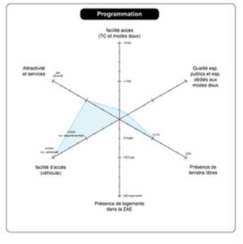
Caractéristiques :

Répartition des sols :

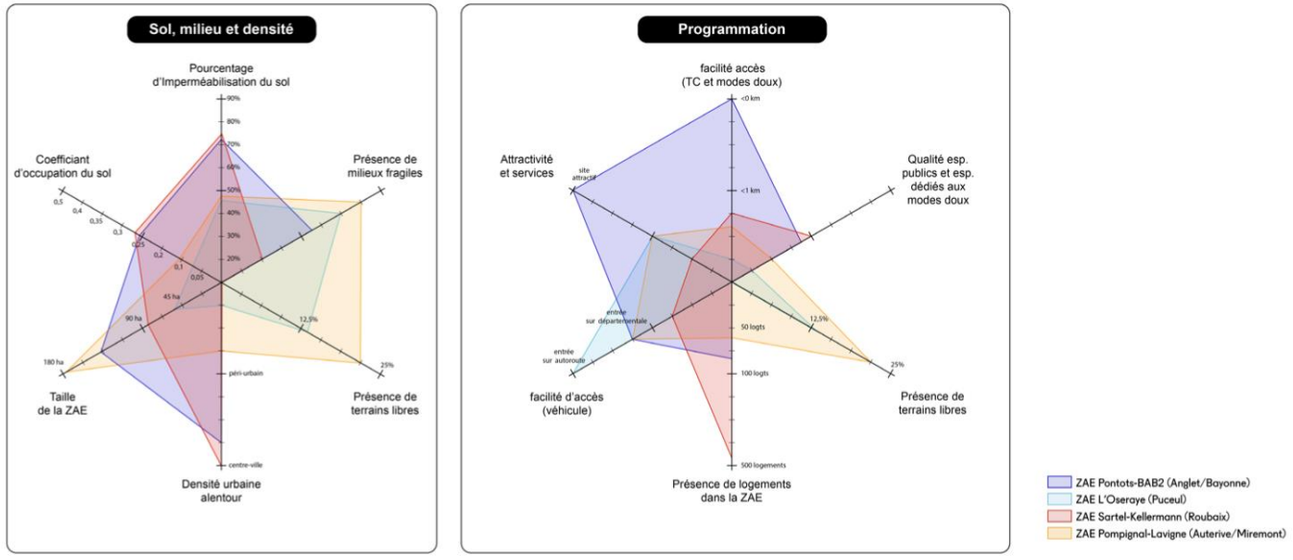


Bâtiments	8%
Voirie	5%
Surfaces imperméables	34%
Surfaces perméables	35%
Boisements	16%
Hydrologie	4%





Comparaison croisée



- **Développement pressenti :**
  - Bayonne, Roubaix : ville sur la ville, pas d'extension car absence de parcelles libres
  - Auterive, Puceul : développement fort du fait de la présence de nombreuses parcelles libres et d'une bonne accessibilité
    développement modéré du fait de la très bonne accessibilité mais du peu de parcelles libres restantes

- **Enjeux de sol :**
  - Bayonne, Roubaix : désimperméabiliser
  - Auterive, Puceul : assurer la maîtrise foncière des dernières parcelles et préserver les sols perméables (enjeu de maîtrise foncière particulièrement important dans le cas d'Auterive)

Interne

La Sep & Poitou Aménagement, deux EPL ancrées dans le territoire de Grand Poitiers

02

OLIVIER BROUSSOIS

Directeur général de La Sep (SEM)
et de Poitou Aménagement (SPL)

Hub des Territoires
L'espace d'échanges et de développement
Banque des Territoires

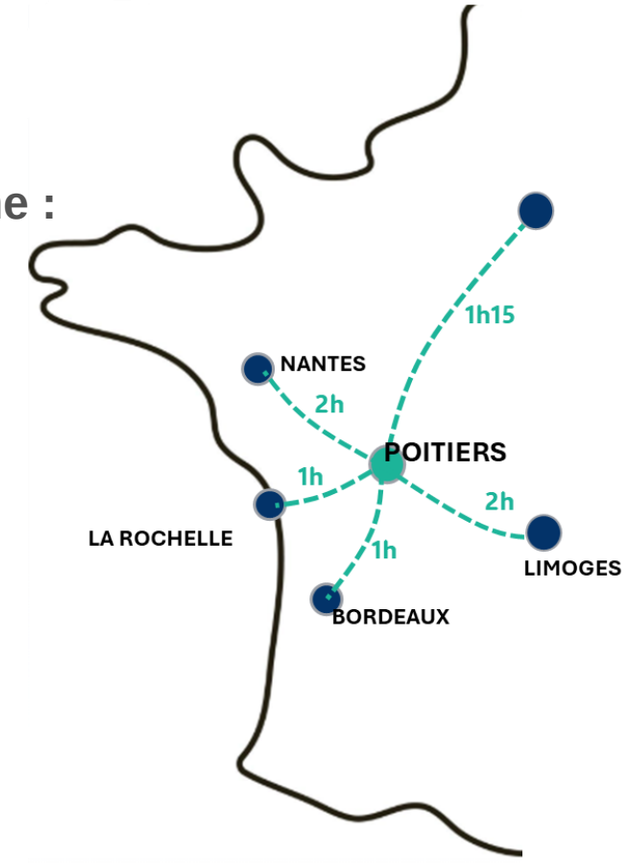
Notre territoire d'intervention

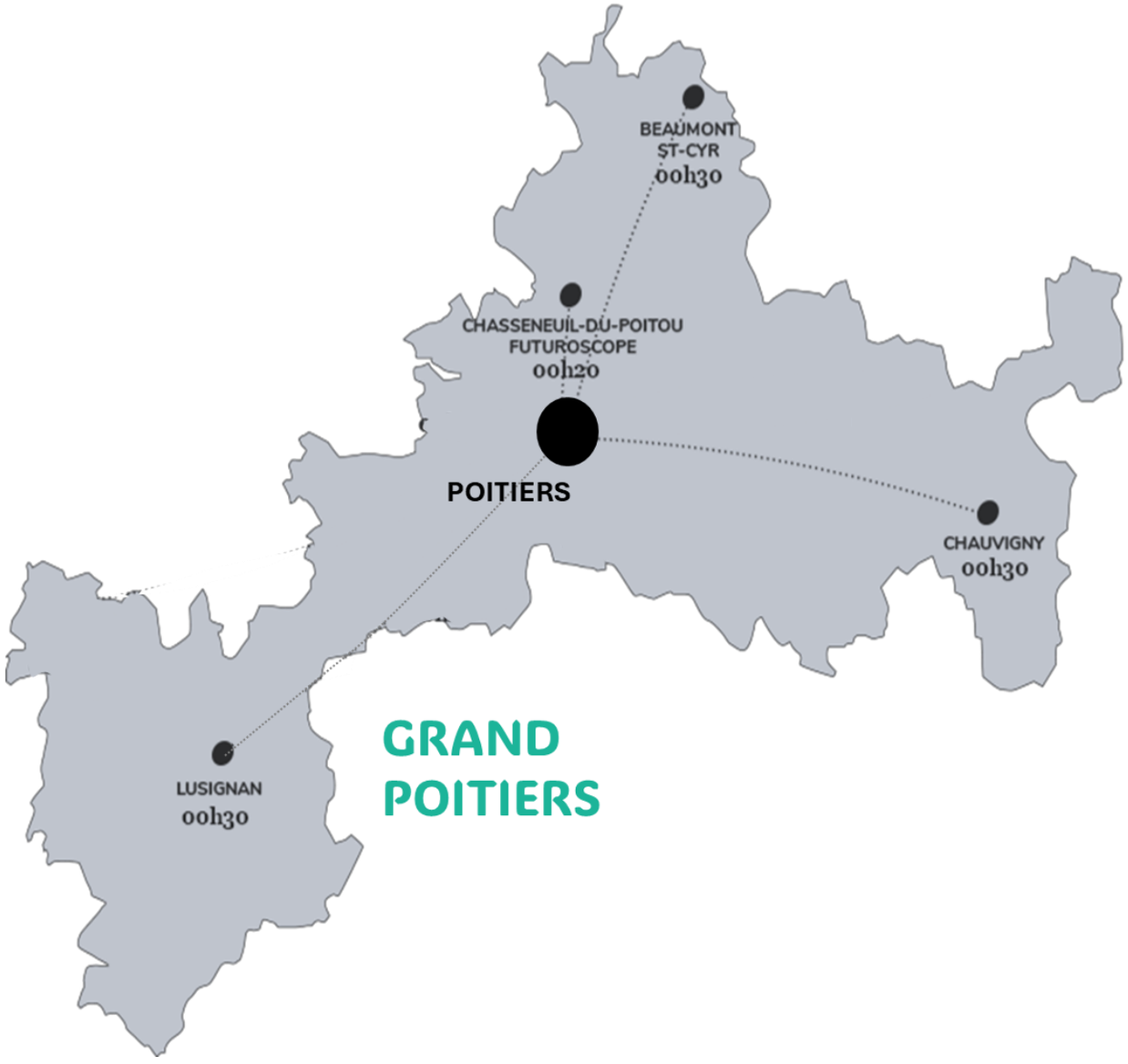
Ville de Poitiers :
90 000 habitants

Communauté urbaine :
200 000 habitants
100 000 emplois

La Sep

Poitou Aménagement





Hub des Territoires
L'espace d'échanges et de développement
Banque des Territoires

La Sep

Poitou Aménagement

Janvier 1960
Création de La Sep

Novembre 2022
Création de la SPL Poitou Aménagement

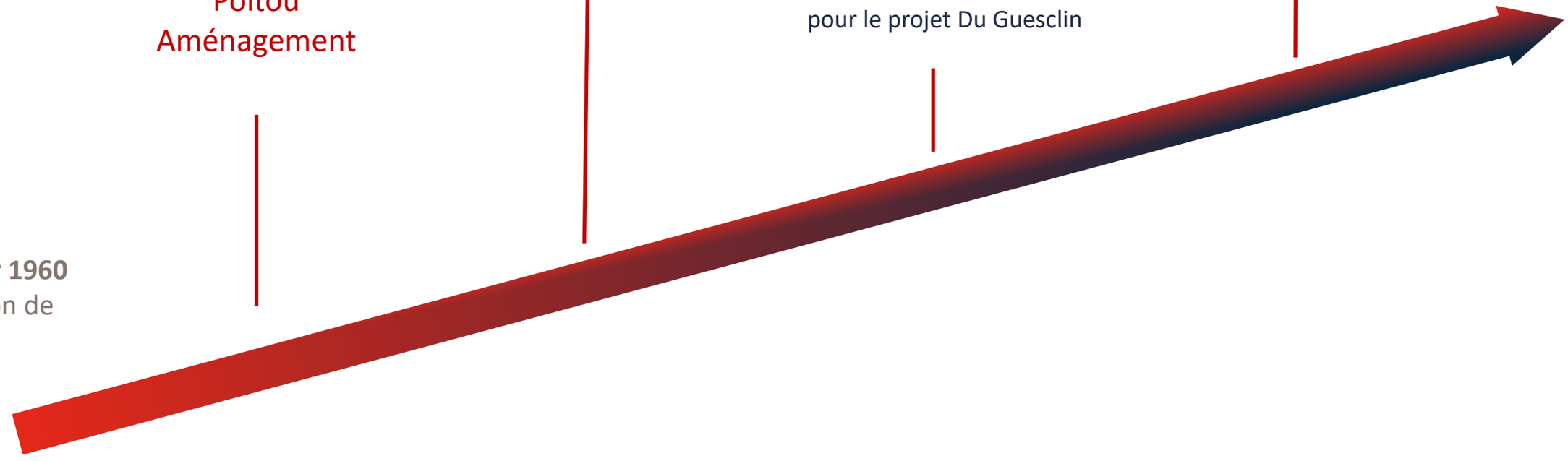
2 actionnaires :
ville de Poitiers
et Grand Poitiers

Automne 2023
Recapitalisation de La Sep

Augmentation du capital de + 5 M€ et évolution de l'actionnariat

Avril 2025
Création de la SAS la Grande Echelle 1ère filiale de La Sep
2nde filiale en cours de création pour le projet Du Guesclin

En cours
Création du groupement d'employeur :
La Sep Management



Hub des Territoires
L'espace d'échanges et de développement
Banque des Territoires

Deux EPL ancrées dans le territoire de Grand Poitiers

- **La Sep, une SEM au service de projets d'intérêt général, portés par des acteurs publics ou privés,**
- **Poitou Aménagement, une SPL pour accompagner les projets de ses actionnaires : Poitiers et Grand Poitiers.**

Une équipe commune composée de 18 professionnels de l'urbanisme, de l'immobilier et de l'aménagement

Aménagement :

Concevoir, aménager et restructurer un quartier d'habitat ou une zone d'activités,

Immobilier :

- Rénover ou construire un bâtiment (habitat, activité, équipement, patrimoine),
- Investir, gérer et exploiter,

Etude :

Accompagner les collectivités dans leur stratégie d'aménagement ou dans la réalisation d'études préalables.

Hub des Territoires
L'espace d'échanges et de développement
Banque des Territoires

Territoires pilotes de sobriété foncière

Les enseignements de l'AMI, pour réinvestir le foncier économique

De 2021 à 2023, La Sep a participé à l'expérimentation portée par Grand Poitiers en partenariat avec l'EPFNA, dans le cadre du dispositif Action Cœur de ville.

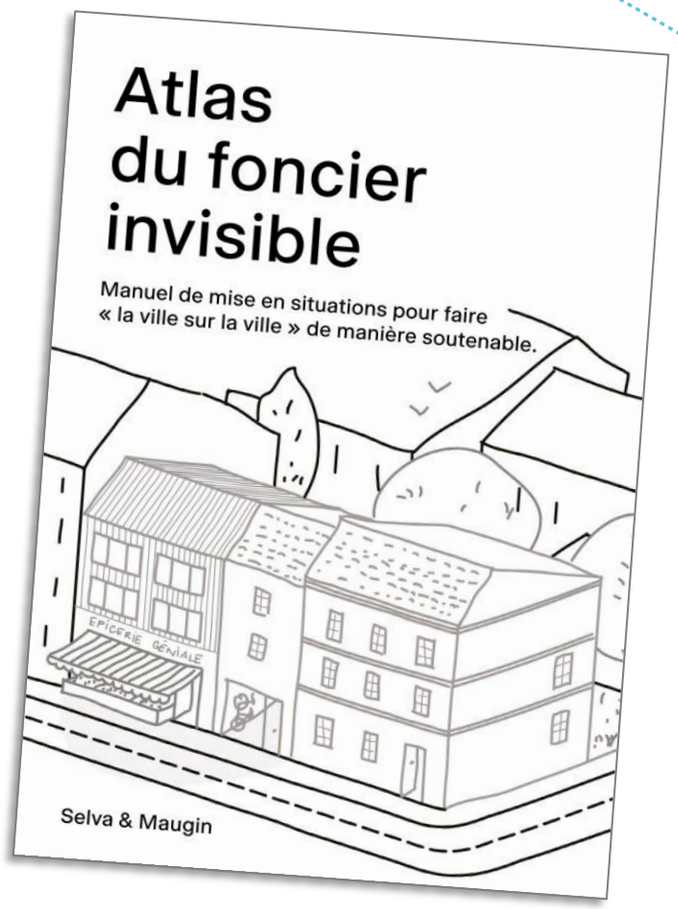
Objectif : faire émerger des méthodes et des outils, en soutenant des expérimentations en faveur de la sobriété foncière dans 7 territoires volontaires à l'échelle nationale

Sur 5 secteurs démonstrateurs, une méthode et des outils pour mobiliser le foncier, adaptés à chaque situation :

- 2 quartiers urbains et périurbain
- 2 cœurs de bourg
- 1 entrée de ville / zone d'activités économiques

Tester l'approche à travers une étude d'optimisation foncière sur la zone d'activités de Chasseneuil-du-Poitou

En prenant appui sur l'**Atlas du foncier invisible, produit dans le cadre de cette démarche**



Hub des Territoires
L'espace d'échanges et de développement
Banque des Territoires

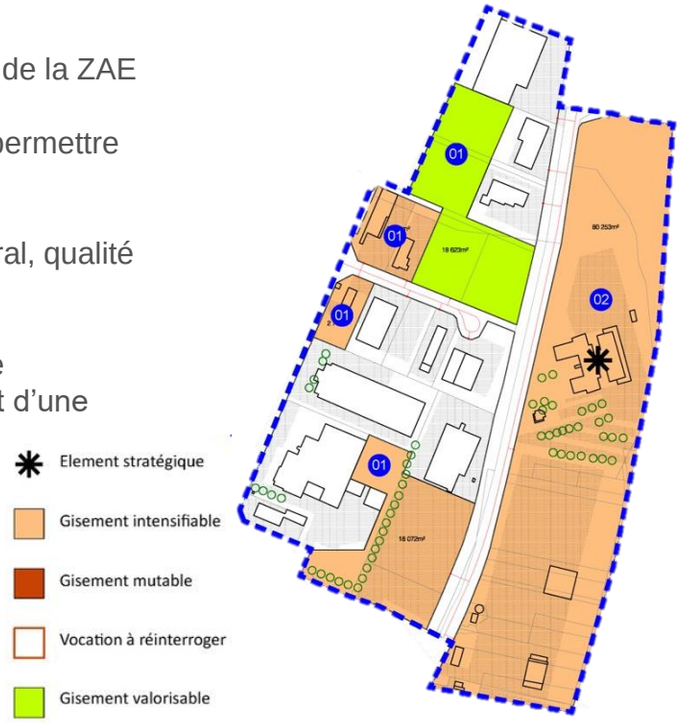
Réinvestir le foncier économique

Etude stratégique de la ZAE de Chasseneuil-du-Poitou

Optimiser et intensifier l'occupation foncière de la zone d'activités

Etude pilotée par Poitou Aménagement dans le cadre d'un mandat Grand Poitiers, avec le soutien financier de la Banque des Territoires

- **Observation et stratégie** : repérer la ressource foncière au sein de la ZAE
- **Régénérer la zone pour conforter sa vocation économique**, permettre son développement endogène ou exogène sans artificialiser
- **Qualifier la zone** : fonctionnement, paysage urbain et architectural, qualité de vie, mobilités et confort des usagers, végétation
- **Etudes pré-opérationnelles** - Tester la capacité de fonciers à se renouveler ainsi que le modèle économique d'une densification et d'une réponse aux enjeux de transition écologique



215 hectares
380 entreprises
3 500 emplois

Hub des Territoires
L'espace d'échanges et de développement
Banque des Territoires

Réindustrialiser

Recyclage du site Federal Mogul à Chasseneuil-du-Poitou

Dépolluer et réhabiliter un ancien site industriel

Un site industriel de 7ha en friche,

17 000m² de bâtiments partiellement pollués, reconvertis en 2 étapes :

- Implantation de l'usine Forsee Power (batteries intelligentes, 200 employés) en partie sud du site,
- Restructuration (dépollution, confortation, réhabilitation) de la partie nord de l'ancienne fonderie.

GRAND POITIERS communauté urbaine

FRANCE RELANCE

ADEME AGENCE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE

Hub des Territoires
L'espace d'échanges et de développement
Banque des Territoires

Réinvestir le foncier économique

Capitaliser sur le déjà là

Bénéficier d'un emplacement vitrine, face au Futuroscope
Conforter la vocation économique
Renforcer le pôle leader de la sphère productive
Produire une architecture signal en valorisant d'anciennes halles industrielles
Optimiser l'investissement public

Accroitre le niveau de contribution

Fiscal
Économique
Emplois
Notoriété

\+ **opportunité**

\- **menace**

Sécuriser le foncier, gérer les risques

Pollution des sols et du bâti
Confortation des structures
Faire vite en milieu contraint
Rester en phase avec le marché immobilier et les besoins d'une entreprise en pleine expansion

Connaitre, comprendre, anticiper et piloter

Elargir la vision économique à l'ensemble des enjeux : mobilité, risques climatiques et technologiques
Sécuriser le foncier économique par une stratégie d'agglomération et un portage à moyen/long terme
Anticiper et intégrer le temps long du renouvellement urbain

Mobilisation des acteurs publics

Hub des Territoires
L'espace d'échanges et de développement
Banque des Territoires

Régénérer l'activité en tissu urbain

Maitrise foncière et recyclage urbain pour pérenniser de l'emploi et de l'activité dans les quartiers centraux

En lien avec le renforcement de la filière ESS

Exemple du quartier gare de Poitiers :

Ilot Du Guesclin, La Caserne, H. Tag

- Portage foncier par la collectivité
- Investissement de La Sep à long terme
- Montages croisés public/ privé pour une soutenabilité du foncier économique

HI ! FRANCE
Fédération Unie des Auberges de Jeunesse

Les intervenants
2ème table ronde

Françoise HILAIRE
Membre du bureau du RNET & Responsable du Service Développement Economique-Ville de Gennevilliers

Anne-Laure FEDERICI
Déléguée générale de RTES

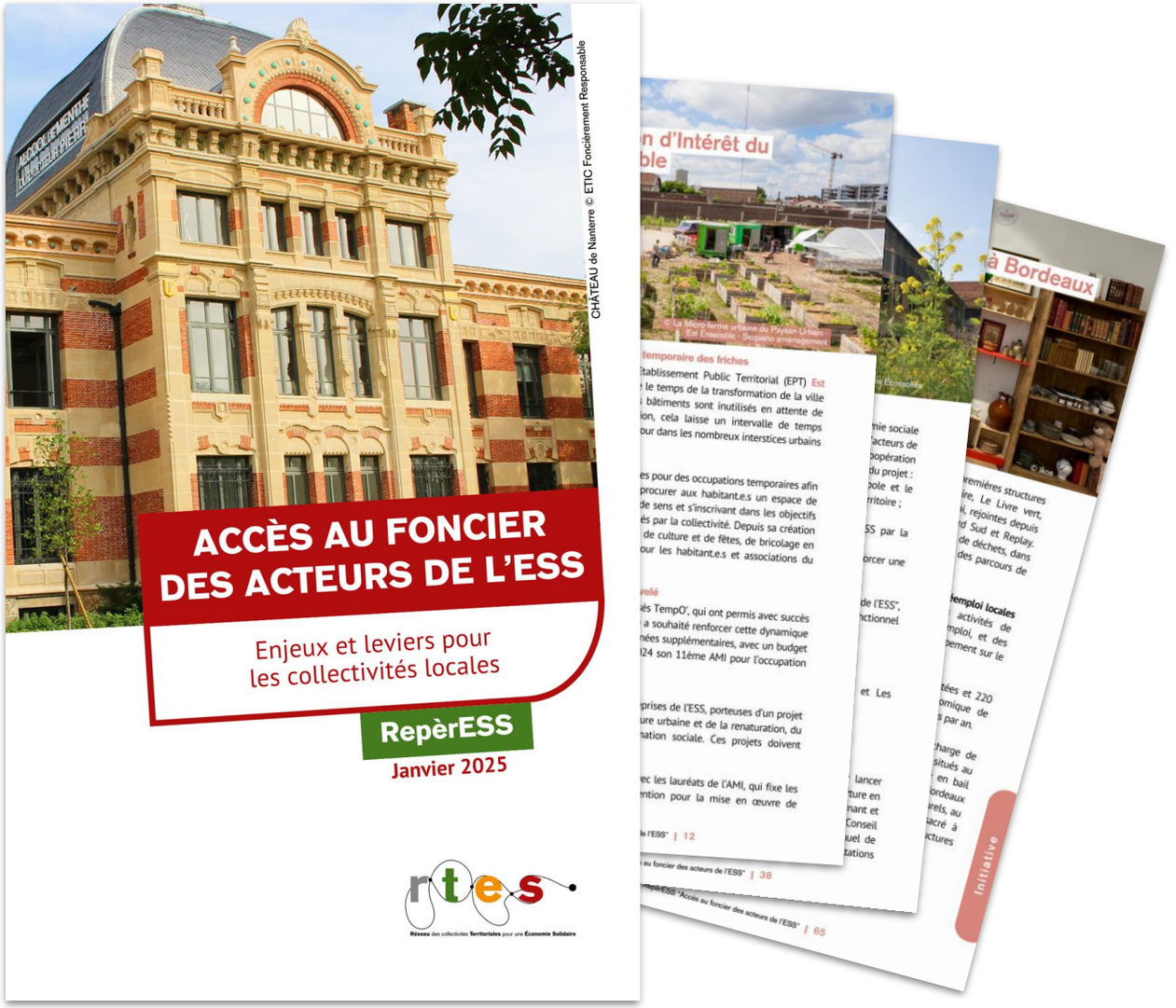
Damien CACOUAULT
Cabinet Splendide (conseil immobilier dans l'ESS)

Simon LAISNEY
Base commune (Plateau Urbain)

RepèrESS “Accès au foncier des acteurs de l’ESS”

Janvier 2025

www.rtes.fr



Conclusion

Christophe GENTER
Directeur Des Investissements – Cohésion Sociale et Territoriales
Banque des Territoires

banquedesterritoires.fr

@BanqueDesTerr