

Communiqué de presse

Baromètre du foncier économique 2026 : 8 intercommunalités sur 10 refusent des projets d'implantation faute de foncier disponible

Paris, 27 mai 2026

Intercommunalités de France, le Cerema et la Banque des Territoires publient le baromètre du foncier économique 2026. Les intercommunalités, seules collectivités compétentes en matière d'immobilier d'entreprise et de gestion des zones d'activités économiques (ZAE), gèrent, aménagent et entretiennent 15 000 ZAE. Ces espaces accueillant des activités productives représentent 300 000 hectares¹ et mobilisent 7,7 millions de salariés.

Le baromètre du foncier économique a été lancé au cours de l'année 2025 et a recueilli sur la période du 1^{er} semestre 2025 les retours de 215 intercommunalités (de France hexagonale et d'Outre-mer), soit 17 % de l'ensemble des intercommunalités françaises.

Un phénomène de saturation qui se confirme

Alors que les intercommunalités doivent traduire dans leurs documents d'urbanisme la sobriété foncière, le phénomène de saturation des zones d'activités semblent se confirmer. Si l'étude menée en 2022 anticipait une saturation des parcs d'activités économiques à l'horizon 2030, les résultats actuels montrent une accélération nette du phénomène désormais susceptible d'intervenir dès 2027. Le phénomène de saturation est renforcé par le détournement des usages du foncier économique (par exemple passage de l'industrie au commerce de détail). Le baromètre estime ainsi que l'équivalent de 17 terrains de football de foncier économique a changé d'affectation en moyenne par intercommunalité sur ces cinq dernières années, soit plus de 12 hectares par territoire.

Une demande maintenue d'installation malgré un contexte économique atone

Au regard de ce manque croissant de foncier disponible, 65 % des intercommunalités perçoivent une stabilité voire une augmentation du nombre de demandes de projets d'implantation économique sur leur territoire.

Les projets existent, mais ils se heurtent de plus en plus à des obstacles structurels qui limitent leur concrétisation et à un fort attentisme de la part des porteurs de projets lié à des contextes économiques et géopolitiques dégradés.

Les données du Baromètre 2026 confirment un basculement majeur : l'accès au foncier économique conditionne désormais directement la capacité des territoires à accueillir ou développer des projets économiques.

Des conflits d'usage en augmentation face à la multiplication des besoins

Les intercommunalités perçoivent, depuis 2022, l'évolution des besoins fonciers des acteurs économiques s'implantant sur leur territoire : maintien des besoins déclarés en industrie (36 % des répondants) et en artisanat (30 %), hausse en logistique (14 %), émergence des data centers, baisse marquée du commerce de détail (4 %), effondrement en immobilier de bureaux (de 11 % en 2022 à 0 % en 2025). Plus généralement, les intercommunalités concilient entre les impératifs de réindustrialisation du pays, la construction de logements et l'optimisation du foncier disponible.

Par ailleurs, les collectivités et les entreprises sont confrontées à une série d'obstacles qui contraignent l'implantation d'un acteur industriel ou d'un artisan : inadéquation entre les sites proposés et les besoins des

¹ Estimation basse du nombre de ZAE réalisée à partir des données remontées par 871 EPCI soit 69% du nombre total d'EPCI. Surface d'emprise total estimée à partir des données extrapolées de 754 intercommunalités (source : DGALN/DHUP/Banque des territoires).

entreprises en matière de superficie, de configuration, de desserte ou de viabilisation, ainsi que les délais d'implantation liés aux procédures (obtention des autorisations environnementales et d'urbanisme). Ces difficultés représentent plus de 50 % des raisons invoquées par les collectivités alors que le coût du foncier ne représente que 10 %.

Le ZAN : un cadre structurant, mais une opportunité conditionnelle

Alors que 61 % des intercommunalités déclarent être confrontées à des enjeux d'acceptabilité environnementale pour les projets industriels et logistiques, le ZAN est perçu comme un élément de réponse plutôt positif par les deux tiers des intercommunalités (67 %). Pour 47 % des intercommunalités, cette réglementation est perçue comme un levier pour faire évoluer leurs pratiques d'aménagement et renforcer la planification. Cependant, la réussite de ce changement de modèle est tributaire d'un renforcement des capacités d'ingénierie, de portage foncier et d'investissement des collectivités ; une condition indispensable pour rendre compatibles sobriété foncière et développement économique.

Partant de ces constats, le baromètre expose 21 propositions adressées aux décideurs nationaux et territoriaux et tout acteur impliqué dans des activités d'aménagement, d'observation ou de valorisation foncière. L'objectif : faire du ZAN et de la réindustrialisation un nouveau cadre de transformation de l'aménagement économique.

Pour retrouver le baromètre du foncier économique 2026 : « Repenser l'aménagement du foncier économique face à sa saturation », [cliquez ici](#).

Contacts presse :

Intercommunalités de France : Yoann Jacquet – y.jacquet@intercommunalites.fr – 06 71 50 65 88

Cerema : Laila Kalai – laila.kalai@cerema.fr – 06 64 53 80 42

Banque des Territoires : Antoine Pacquier – antoine.pacquier@caissedesdepots.fr - 06 86 42 69 58

À propos de la Banque des Territoires

La Banque des Territoires est l'un des métiers de la Caisse des Dépôts. Elle réunit les expertises internes à destination des territoires. Porte d'entrée unique pour ses clients, elle œuvre aux côtés de tous les acteurs territoriaux : collectivités locales, entreprises publiques locales, organismes de logement social, professions juridiques, entreprises et acteurs financiers. Elle les accompagne dans la réalisation de leurs projets d'intérêt général en proposant un continuum de solutions : conseils, prêts, investissements en fonds propres, consignations et services bancaires. En s'adressant à tous les territoires, depuis les zones rurales jusqu'aux métropoles, la Banque des Territoires a pour ambition de maximiser son impact notamment sur les volets de la transformation écologique et de la cohésion sociale et territoriale. Les 37 implantations locales de la Banque des Territoires assurent le déploiement de son action sur l'ensemble des territoires métropolitains et ultra-marins.

Agir ensemble pour développer des territoires plus verts et plus solidaires

banquedesterritoires.fr

[in](#) [@](#) [v](#)

À propos d'Intercommunalités de France

Intercommunalités de France est une association nationale d'élus représentant les intercommunalités auprès des pouvoirs publics nationaux. Elle accompagne ses adhérents par la mise à disposition de l'expertise de son équipe.

L'association fédère aujourd'hui près d'un millier d'intercommunalités de toutes catégories juridiques : 17 métropoles, 200 communautés d'agglomération, 12 communautés urbaines, 9 établissements publics territoriaux du Grand Paris, 720 communautés de communes, qui représentent près de 80 % de la population française.

En savoir plus : www.intercommunalites.fr

À propos du Cerema

Le Cerema*, référent public en aménagement, accompagne l'État, les collectivités et les entreprises pour adapter les territoires au changement climatique. Il joue un rôle clé dans l'élaboration et la mise en œuvre de politiques publiques nationales et de projets territoriaux adaptés au climat de demain dans 6 domaines d'activité : aménagement et stratégies territoriales, bâtiment, mobilités, infrastructures de transport, environnement et risques, mer et littoral.

Avec des équipes multidisciplinaires et 27 implantations sur les territoires de l'Hexagone et des Outre-mer, le Cerema dispose d'une approche globale pour conseiller, innover et fédérer

*Le Cerema est un établissement public relevant des ministères chargés de l'Aménagement du territoire et de la Transition écologique.

En savoir plus : www.cerema.fr/fr