

# Le recyclage foncier dans un parc d'activités économiques

## L'exemple du SIZIAF



Le parc des industrie Artois-Flandres  
Crédit photo : SIZIAF

**Retour d'expérience**

MAI 2024

Le Cerema est un établissement public sous la tutelle du ministère de la Transition écologique, présent partout en métropole et dans les Outre-mer grâce à ses 26 implantations et ses 2 400 agents. Détenteur d'une expertise nationale mutualisée, le Cerema accompagne l'État et les collectivités territoriales pour la transition écologique, l'adaptation au changement climatique et la cohésion des territoires par l'élaboration coopérative, le déploiement et l'évaluation de politiques publiques d'aménagement et de transport.

Doté d'un fort potentiel d'innovation et de recherche incarné notamment par son institut Carnot Clim'adapt, le Cerema agit dans 6 domaines d'activités : Expertise & ingénierie territoriale, Bâtiment, Mobilités, Infrastructures de transport, Environnement & Risques, Mer & Littoral.

**Site web : [www.cerema.fr](http://www.cerema.fr)**

# Le recyclage foncier dans un parc d'activités économiques

## L'exemple du SIZIAF

Commanditaire : MTECT. Ministère de la Transition Ecologique et de la Cohésion des Territoires

Auteur : **BLANC Ludovic**

Responsable du rapport

**Gillio Nicolas – Direction Technique Territoire et Ville**

Tél. : +33(0) 4 72 74 57 74

Courrier : [Nicolas.Gillio@cerema.fr](mailto:Nicolas.Gillio@cerema.fr)

DTecTV – DADET - 2 rue Antoine Charial 69003 LYON

## Références

N° d'affaire : 23-TV-0302 (Portail National du Foncier Économique)

Nom	Service	Rôle	Date	Visa
BLANC Ludovic	Direction technique Territoires et Ville	<b>Auteur principal</b>	Mai 2024	X
APRUZZESE Léa	Direction technique Territoires et Ville	Contributeur et relecteur	Mai 2024	x
GILLIO Nicolas	Direction technique Territoires et Ville	Contributeur et relecteur	Mai 2024	x

## Résumé de l'étude

Le parc des industries Artois-Flandres, situé dans les Hauts-de-France, a été créé afin de reconverter le bassin minier lensois afin d'anticiper le déclin de l'industrie du charbon. Bien que touché par la désindustrialisation dans les années 2000, désormais, le parc connaît une certaine pénurie de foncier. C'est pour cela que le SIZIAF, créé pour aménager et gérer le parc, s'est engagé dans une politique de reconversion de site.

Ce document fait partie d'un ensemble de retours d'expérience ayant pour objectif de mettre en avant des projets, actions ou outils à l'initiative du secteur public comme privé et dont la mise en place a pour but de concilier **la sobriété foncière et le développement économique**. Il s'agit d'illustrer ainsi différentes démarches relatives aux méthodes de diagnostic et de connaissance du foncier économique, aux outils réglementaires et contractuels utilisés pour requalifier les sites économiques, les densifier ainsi que pour recycler le foncier, ou encore à des projets privés auxquels la collectivité a donné son soutien sans intervenir de manière significative.

## Mots clés à retenir de l'étude

<b>Optimisation foncière</b>	<b>Densification</b>
<b>Développement durable</b>	<b>Compactage</b>
<b>Recyclage foncier</b>	

## Statut de communication de l'étude

Les études réalisées par le Cerema sur sa subvention pour charge de service public sont par défaut indexées et accessibles sur le portail documentaire du Cerema. Toutefois, certaines études à caractère spécifique peuvent être en accès restreint ou confidentiel. Il est demandé de préciser ci-dessous le statut de communication de l'étude.

- Accès libre : document accessible au public sur internet
- Accès restreint : document accessible uniquement aux agents du Cerema
- Accès confidentiel : document non accessible

Cette étude est capitalisée sur la plateforme documentaire [CeremaDoc](https://doc.cerema.fr/depot-rapport.aspx), via le dépôt de document : <https://doc.cerema.fr/depot-rapport.aspx>

## Contexte et objet de l'étude

Ce document fait partie d'une série de retours d'expérience réalisés dans le cadre du développement du portail national du foncier économique, nommé France Foncier +. Ce portail commandité par le Ministère de la Transition Écologique et de la cohésion des territoires ainsi que par la Ministère chargée de l'industrie, a été développé par le Cerema en collaboration avec la Banque des Territoires.

La réalisation de ces fiches retours d'expérience fait suite à la demande de nombreux EPCI interrogés dans le cadre d'une enquête de cadrage des besoins et des usages pour la constitution de France Foncier +.

Car avec la promulgation de la loi « Climat et résilience » en 2021 qui instaure notamment l'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050, les collectivités doivent limiter leur consommation foncière, en raison d'une raréfaction du foncier économique, notamment sur les territoires les plus en tension, afin de poursuivre leur développement. L'article 192 de la loi « Climat et résilience » définit l'artificialisation des sols comme l'« altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage ». L'artificialisation des sols présente donc des enjeux environnementaux importants. Pour favoriser un développement économique durable, les territoires doivent donc avoir recours à des pratiques qui favorisent la sobriété foncière. Cela passe notamment par l'optimisation et la densification du foncier économique, mais aussi par la maîtrise de l'artificialisation des sols à des fins d'activités économiques.

Cette série de retours d'expérience a pour objectif de diffuser les bonnes pratiques autour de la conciliation entre sobriété foncière et développement économique dans le but d'inspirer les territoires demandeurs d'exemples afin qu'ils puissent mener leur développement économique en adéquation avec les injonctions imposées par l'objectif ZAN.

## Introduction

Le parc des industries Artois-Flandres, d'une emprise de 460 hectares, se situe à Douvrin (Pas-de-Calais), à proximité de Lens et Béthune. Créé en 1967 sous l'impulsion d'une vingtaine d'élus locaux, ce parc avait pour objectif de créer un territoire d'accueil des industries, de reconverter le bassin minier lensois et d'anticiper les suppressions d'emplois liées au déclin de l'industrie charbonnière. Il concentre aujourd'hui 100 entreprises et 5800 emplois.

Afin que ce parc perdure dans le temps, le Syndicat Intercommunal de la Zone Industrielle Artois-Flandres (SIZIAF) fut créé en parallèle. Cet établissement public de coopération intercommunale vise à l'aménagement, la gestion et le développement économique du parc. Confronté au processus de désindustrialisation au début des années 2000, les élus locaux ont choisi la voie de la réindustrialisation. Au cours des dernières années, le SIZIAF a ainsi assisté à un changement de paradigme au niveau de l'organisation des entreprises industrielles, qui cherchent désormais à optimiser leur foncier, se lançant donc dans des opérations de compactage qui ont permis la reconversion de grandes parcelles au sein de ce parc, certifié ISO 14001.

# 1 LA DENSIFICATION ET L'OPTIMISATION POUR ALLER VERS LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

Le SIZIAF regroupe deux agglomérations : Lens-Liévin et Béthune-Bruay. Ces dernières lui délèguent leur compétence d'aménagement et de gestion du parc d'activités. Le SIZIAF travaille en concertation avec ces agglomérations pour s'inscrire dans le projet de territoire et pour répondre à l'ensemble de leurs besoins. Le SIZIAF travaille également en collaboration avec l'EPF Hauts-de-France qui négocie avec les entreprises pour racheter du terrain, avant de déconstruire, de dépolluer si besoin, de remettre en état la parcelle et de la revendre au SIZIAF qui, en tant qu'aménageur, a pour mission de viabiliser le terrain. Le SIZIAF a reçu la délégation de compétence du droit de préemption des deux communautés d'agglomération, ce qui lui permet de contrôler l'optimisation de son foncier. Cela lui a notamment permis de préempter un bâtiment pour le revendre à une entreprise industrielle. En effet, cet industriel avait un projet en cohérence avec les objectifs du SIZIAF en matière de densité d'emplois et d'optimisation foncière. Pour densifier le foncier et le nombre d'emplois, le SIZIAF a décidé de ne pas vendre de terrains si le projet ne présente pas au moins 20 emplois par hectare. Les entreprises ont donc une épée de Damoclès au-dessus de leur tête : si elles n'atteignent pas ce seuil, le SIZIAF peut les pénaliser financièrement en les taxant sur le prix du foncier. Ce seuil est facilement accessible dans le cas des projets industriels mais il s'avère plus compliqué à gérer lorsque le terrain est vendu à des promoteurs.

Le SIZIAF est attentif à bien encadrer les demandes des promoteurs qui s'intensifient ces dernières années. Il est important que ces promoteurs mettent rapidement en place un projet immobilier et d'éviter qu'ils gèlent des terrains pour créer des réserves foncières pouvant occasionner une hausse des prix du foncier et entraver d'autres projets industriels.

Cela va donc à l'encontre de l'optimisation foncière, d'autant plus dans le contexte actuel de pénurie foncière. Le SIZIAF fait donc attention aux réserves foncières des promoteurs et veille à vendre des terrains adaptés aux besoins du projet, quitte à détenir une réserve foncière qu'il ne vend pas et sur laquelle l'entreprise pourra s'étendre ultérieurement. Récemment, de nombreuses entreprises se sont agrandies et se sont étendues sur leurs espaces, ce qui a diminué les espaces libres au sein du parc. Pour autant, ce parc industriel présente encore beaucoup de foncier non-utilisé et sous-optimisé. Pour remédier à cela, le SIZIAF joue son rôle d'animateur et met en relation les entreprises entre elles, notamment pour l'installation d'activités au sein de bâtiments vacants ou encore pour la sous-location de parkings. Toujours dans une optique d'optimisation foncière, le SIZIAF cherche aussi à mutualiser les espaces, les services et les équipements. Le SIZIAF dispose notamment d'un pôle de services aux entreprises pour les accueillir au sein d'espaces et de salles de réunions mutualisés. Le siège du SIZIAF se trouvant directement au sein du parc, cela représente un

service non-négligeable pour les entreprises, les membres du SIZIAF connaissant les problèmes auxquelles elles peuvent faire face. Le SIZIAF souhaiterait enrichir cette offre de services en la déplaçant au sein d'un pôle de vie qui inclurait notamment, en plus des salles de réunion mutualisées, un espace de *coworking*. De nombreux autres services sont mutualisés, tels que la signalétique, l'éclairage public, l'entretien des voiries, la surveillance du parc ou encore la mise à disposition du très haut débit.

## **2 UNE GESTION DU PARC DURABLE ET RESPECTUEUSE DE L'ENVIRONNEMENT**

Le SIZIAF cherche également à mutualiser les équipements, avec par exemple un bassin aérien de gestion des eaux pluviales d'une longueur de 500 mètres de long. Cette gestion des eaux pluviales en provenance des voiries et des bâtiments a non seulement une fonction technique mais aussi écologique : intégrée dans les trames vertes et bleues et collée à un canal, elle vise à la protection de la biodiversité en assurant une continuité écologique. Ces espaces naturels et cette qualité paysagère attrayante font la force du parc. Ces espaces s'avèrent importants pour les entreprises et leurs salariés, qui peuvent travailler au sein d'un cadre agréable. La qualité environnementale s'avère très importante pour le SIZIAF, qui vise à un développement durable du parc des industries Artois-Flandres. En effet, le parc le Parc est certifié ISO 14001 depuis 2004 et il est reconnu Territoire Engagé pour la Nature depuis 2020.

Ces certifications montrent que le SIZIAF met tout en œuvre pour améliorer continuellement sa performance environnementale. Le SIZIAF aménage donc le parc en respectant l'environnement, notamment par la gestion différenciée des espaces verts et la construction de bâtiments passifs. Le SIZIAF a également travaillé avec le Syndicat Mixte des transports Artois Gohelle (SMT AG) pour rénover les voiries et proposer des solutions de mobilité alternatives à la voiture, telles que des transports en commun mais aussi des modes de déplacement doux. Le SIZIAF a également mis en place une charte pour que chacun de ses chantiers soit géré de façon à minimiser les nuisances sur l'environnement et éviter tout risque pour la santé ou la sécurité des ouvriers et des riverains.

### 3 COMPACTAGE ET RECYCLAGE FONCIER AU SERVICE DE LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

La préservation de l'environnement et le développement durable sont des enjeux qui préoccupent directement les entreprises, à l'instar de la Française de Mécanique, entreprise historique du parc et filiale du groupe Stellantis, qui fut certifiée ISO 14001 en 2001. Dans cette optique, cette entreprise a notamment diminué sa quantité de déchets et sa consommation électrique. Après avoir libéré du foncier dès 2014, la Française de Mécanique a annoncé en 2015 la nécessité de compacter son site pour passer d'une surface de 140 hectares à 40 hectares. Ce compactage a eu pour conséquence directe de diviser ses effectifs par deux. En effet, ces derniers sont passés de plus de 3000 à 1500 salariés. La Française de Mécanique était cependant contrainte de réaliser cette opération de compactage étant donné que son étalement était devenu trop coûteux en termes de charges foncières. C'est à partir de cette période que le SIZIAF a réellement assisté à un changement de paradigme dans l'implantation de ses entreprises. Les industriels cherchent désormais à optimiser le foncier, ils voient autrement leur développement et comprennent les contraintes de l'étalement. Auparavant, lors de son implantation, un porteur de projet industriel se voyait toujours offrir plus de foncier qu'il n'en fallait, pour une éventuelle extension, ce qui n'est plus possible dans le contexte actuel de raréfaction foncière.



*Projection 2024 pour l'usine ACC (crédits : SIZIAF)*

Suite à la réduction de l'emprise de la Française de Mécanique, le SIZIAF a été accompagné par l'EPF qui lui a conseillé de faire une étude globale de schéma directeur pour voir l'ensemble des fonciers libérés et comment ils pourraient être recyclés. Il a été décidé de déconstruire les bâtiments désormais disponibles afin de libérer des parcelles de grande surface. En 2019 a finalement été annoncée l'arrivée de la giga-usine ACC, la première usine européenne de production de batteries pour véhicules électriques.

Ce projet d'envergure, qui s'inscrit dans un objectif de transition écologique, a nécessité un travail de concertation pendant plusieurs mois. Il a bien été accepté, tant par la population locale que par les associations. ACC s'étendra sur près de 35 hectares, ce qui s'avère relativement peu par rapport aux autres giga-usines, et ce, dans un souci d'optimisation de son outil de production. Cette entreprise a également fait une demande de modification du règlement du PLU pour y construire l'usine qui occupera 70% de l'emprise foncière alors que le règlement d'urbanisme la limitait à 50%. Cette demande, qui allait dans le sens de la sobriété foncière, fut acceptée. Un de ses bâtiments s'élèvera à 35 mètres de hauteur et le

reste de ses bâtiments, moins élevés (environ 14 mètres), s'étendront sur 600 mètres. Cette giga-usine devrait atteindre 1200 salariés. Le parc devrait rapidement retrouver, voire dépasser, les 3000 salariés présents sur le site avec la Française de Mécanique en 2015. Au cours de cette opération de requalification, étant donné que la libération du foncier se fait en plusieurs étapes, le SIZIAF a eu recours à la technique d'achat de l'accord-cadre, une technique d'achat qui permet de s'adapter à l'évolution des besoins et des contraintes. L'accord-cadre est un instrument de planification et d'assouplissement de la commande publique, c'est un contrat par lequel l'acheteur public s'engage à passer des marchés auprès du ou des titulaires, pendant une période donnée, au fur et à mesure de ses besoins et pour des prestations déterminées

## 4 ANNEXES

### 4.1 Pour en savoir plus

Le SIZIAF	<a href="https://www.ccomptes.fr/fr/publications/syndicat-mixte-du-parc-des-industries-artois-flandres-siziaf-pas-de-calais">https://www.ccomptes.fr/fr/publications/syndicat-mixte-du-parc-des-industries-artois-flandres-siziaf-pas-de-calais</a>
Rapport sur les 10 ans de certification ISO 14001 du parc des industriels Artois-Flandres	<a href="https://www.parcdesindustries.com/wp-content/uploads/2017/10/SIZIAF-10ans-FR-web-2-2.pdf">https://www.parcdesindustries.com/wp-content/uploads/2017/10/SIZIAF-10ans-FR-web-2-2.pdf</a>
L'histoire du parc	<a href="https://www.parcdesindustries.com/accueil/histoire/">https://www.parcdesindustries.com/accueil/histoire/</a>

### 4.2 Abréviations

- **SIZIAF** : Syndicat Intercommunal de la Zone Industrielle Artois-Flandres
- **EPF** : établissement public foncier
- **PLU** : plan local d'urbanisme

### 4.3 Remerciement

Remerciement à Johanne Vitse (Directrice Syndicat mixte SIZIAF) et Arnaud Lecourieux (Directeur Adjoint et Chef de projet requalification FM SIZIAF)



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



**Cerema**  
CLIMAT & TERRITOIRES DE DEMAIN



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



**Cerema**  
CLIMAT & TERRITOIRES DE DEMAIN