

Séance du vendredi 15 décembre 2023

DELIBERATION DU CONSEIL

DELIBERATION-CADRE DE STRATEGIE FONCIERE ECONOMIQUE

I. Rappel du contexte

Dans le contexte de préservation des fonciers naturels et agricoles et des objectifs gouvernementaux de zéro artificialisation nette à horizon 2050, la raréfaction foncière est une réalité croissante du territoire. Il sera en conséquence de plus en plus complexe dans les années à venir de satisfaire l'ensemble des besoins sur des disponibilités foncières de fait plus restreintes, alors même que la création d'emplois et de richesses reste une priorité forte du territoire.

Cette complexité est accentuée par le fait qu'au vu du coût du foncier et des différences de rentabilité des projets immobiliers, le tissu économique du territoire souffre de concurrences foncières d'une part, entre ses différentes destinations et usages (bureaux, commerces, artisanats, industries, logistique, ...), et, d'autre part, d'autres destinations d'intérêt métropolitains, comme l'habitat.

Dans ce contexte, la révision du PLU3, arrêtée par délibération n°23-C-0034 du Conseil du 10 février 2023 et confirmée par la délibération n°23-C-0170 du Conseil du 30 juin 2023, a établi en fonction des principaux besoins à satisfaire les objectifs de consommations foncières du territoire pour les prochaines années dans les domaines de l'habitat, de la nature en ville, de l'agriculture et du développement économique.

Les besoins fonciers en matière de développement économique ont ainsi été inscrits afin de répondre à la trajectoire démographique du territoire nécessitant la création de 40 000 emplois à horizon 10 ans pour ne pas détériorer la situation de l'emploi. Pour le permettre, il sera nécessaire de redéployer 950 ha de foncier économique, pour les deux tiers en renouvellement urbain. Ce foncier économique à reconstituer, permettrait de répondre principalement au développement tertiaire mais aussi et surtout au maintien et au développement de l'économie productive, à savoir les activités artisanales et industrielles qui ont des besoins spécifiques.

En effet, l'attractivité du marché tertiaire métropolitain autorise actuellement un niveau de rentabilité lui permettant d'accéder à des fonciers centraux mais aussi à des opérations mixtes et denses. Les problématiques foncières sont donc très marginales. Ce n'est pas le cas pour d'autres segments comme le marché des locaux d'activités, ou des entrepôts destinés à des activités de production, segments essentiels pour éviter les délocalisations et maintenir un bassin d'emploi inclusif.



La stratégie d'intervention foncière métropolitaine se concentrera donc prioritairement sur des immobiliers ou des secteurs propices à l'accueil d'activités productives. En effet, bien que l'activité artisanale représente 13% des entreprises métropolitaines, il ne concerne que 4% de la surface du foncier économique avec un taux de renouvellement annuel très faible. De plus, les coûts du foncier rendent actuellement l'équilibre économique de ces opérations immobilières difficiles.

Afin de renouveler et développer le stock foncier à destination de l'activité économique et en particulier en tissu mixte, une intervention publique apparaît indispensable pour préserver l'équilibre du bassin d'emploi métropolitain.

II. Objet de la délibération

La présente délibération a pour objectif de doter la MEL d'un cadre de référence pour justifier les futures acquisitions qui pourraient être opérées, que cela soit dans le cadre d'opportunités foncières par négociation amiable ou par voie de préemption. La finalité est de reconstituer un stock de foncier disponible à vocation économique dans les zonages dédiés mais aussi en zonage urbain mixte à destination de l'économie dans le diffus.

Ces acquisitions pourront s'opérer y compris dans des secteurs de projets ou d'études déjà identifiés. Elles pourront concerner des sites bâtis, non bâtis, en friche ou à requalifier, occupés ou non. Elles se feront en relation étroite avec les communes sur chacun des secteurs concernés.

La constitution de réserves foncières permettra de répondre à plusieurs axes en faveur du développement économique métropolitain :

- accompagner le parcours résidentiel des entreprises du territoire, entre autre en développant des solutions d'hébergement pour les entreprises quittant les incubateurs ou les ruches d'entreprises, et en aménageant des fonciers pour l'implantation d'entreprises ;

- assurer le maintien et la qualité de la vocation économique de sites occupés, vacants ou en friche ;

- favoriser l'implantation d'activités productives et artisanales en développant des solutions d'hébergement à destination des artisans et petites entreprises productives ou encore en aménageant des fonciers clés en mains destinés aux activités industrielles ;

- favoriser l'intégration des activités économiques dans les opérations mixtes en tissu urbain, dès les étapes de programmation de projets urbains publics ou privés, en utilisant les outils réglementaires du PLU (règlement, OAP, SMF...);

- soutenir les projets des entreprises en retournement ou développement par le biais de montages immobiliers ou fonciers innovants (lease back, démembrement foncier...).

Cette stratégie d'intervention foncière s'applique à l'ensemble du territoire métropolitain, et notamment dans la dynamique de renouvellement urbain, de mixité fonctionnelle, à destination de l'économie dans le diffus (deux-tiers de l'emploi du secteur marchand), néanmoins certains secteurs à enjeux métropolitains sont plus particulièrement identifiés et seront regardés de manière plus précises:

- les 141 parcs d'activités situés sur le territoire de la métropole,
 - les sites d'excellence:
 - Eurasanté et son enjeu de densification et de coordination avec le pôle Hospitalo-universitaire,
 - Plaine Images avec la fin de concession de l'Union et le potentiel de la filière ICC (Industries Culturelles et Créatives),
 - Euralimentaire et l'ambition d'un projet urbain global (Marché Gros, ZAMIN, centre commercial),
 - Euramaterials avec des besoins de sortie d'incubés à identifier et à renforcer dans cadre de la démarche Territoire d'Industrie,
 - Euratechnologies principalement en lien avec les entreprises en périphérie du site,
 - des grands secteurs d'étude et de projets urbains et en particulier :
 - le secteur de l'Union (Roubaix, Tourcoing, Wattrelos),
 - le projet Bords de Deûle (La Madeleine, Marquette-lez-Lille, Saint-André-lez-Lille),
 - le Grand Euralille (La Madeleine, Lambersart, Lille, Saint-André-lez-Lille),
 - le secteur des boulevards Lorraine et Moselle (Lille),
 - le quartier du Marais de Lomme (Lomme, Loos, Sequedin),
 - le secteur de la Porte Métropolitaine (Hellemmes, Lezennes, Ronchin)
 - les bords à voie d'eau (26 communes),
 - le territoire des Gardiennes de l'eau (29 communes),
 - les axes de transports collectifs structurants, existants ou en projet,
 - les infrastructures routières importantes, existantes (RD 700, etc.) ou en projet (LINO, échangeurs, etc.).

Par conséquent, la commission principale Dév. Economique, Emploi, Recherche, Parcs d'activité, NTIC consultée, le Conseil de la Métropole décide :

- 1) D'autoriser les acquisitions, y compris par voie de préemption, de sites compatibles avec une vocation économique afin de constituer des réserves foncières à destination des entreprises.

Résultat du vote : ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ