

L'observation des ZAE : quelles données, quels indicateurs, quelles méthodes ?

Séminaires de l'observation territoriale

Observer les ZAE : quels profils pour quels potentiels ?

25/11/2025

Au-delà de l'inventaire des ZAE : mieux qualifier les espaces

Les thèmes et enjeux analysés au sein des ZAE

Quelles sources, quelles données, quels indicateurs, quelle(s) méthode(s) ?

Aller vers un observatoire, quelles étapes et méthodes ..

- ✓ Mieux qualifier le foncier en ZAE et les enjeux liés, quels indicateurs ? (maîtrise, intensification, mixité, ENR, etc.)
- ✓ Comment aller vers une estimation théorique d'un potentiel de densification / intensification à l'heure de la sobriété foncière ?

Une animation, un outil, des partenariats, etc..

- ✓ Une stratégie de développement économique à confronter et prendre en compte dans un dispositif pérenne d'observation
- ✓ Un observatoire qui anime l'écosystème local

Comment mieux qualifier le foncier en ZAE et ses enjeux liés ?

Quelles sources, quelles données, quels indicateurs, quelle(s) méthode(s) ?

Le foncier : quels profils en ZAE ?
Occupation des locaux



Fichiers Fonciers
Variables : Décomposition des surfaces des locaux d'activités, Types d'activités



A partir de la base des locaux des fichiers fonciers, il s'agit de catégoriser les locaux d'activités en fonction du type de local (atelier, bureau, magasin...).

Sélection des locaux disposant de surfaces de locaux d'activités.

Regroupement des locaux par type de local d'activité, somme des surfaces de locaux d'activités, puis restitution de l'information à l'échelle du local, de la parcelle ou de l'unité foncière.



Atelier / Industrie
Commerce
Bureaux
Entreprises
Autre

La bonne manipulation des Fichiers Fonciers nécessite une bonne maîtrise des SIG.
Les données ne sont accessibles qu'aux ayant droits des données foncières (services de l'Etat, collectivités,...).

Durété foncière



Fichiers Fonciers anonymisés, Fichiers Fonciers non anonymisés
Variables : Catégories de propriétaires, nombre de comptes propriétaires, dénomination du propriétaire



Utilisation des données des Fichiers Fonciers pour obtenir un premier aperçu de la durété foncière potentielle d'une zone d'activité.

Il est notamment possible d'observer :

- Le morcellement géographique de la propriété de la zone (beaucoup de petites parcelles appartenant à de nombreux propriétaires ou forte concentration de la propriété)
- Les types de propriétaires en présence (foncier maîtrisé par le public, personnes morales, personnes physiques...).
- Le nombre de propriétaires se partageant la propriété des parcelles (un seul propriétaire, ou plusieurs propriétaires en indivision, des nus-propriétaires et des usufruitiers...).
- Le nom et l'état civil du ou des propriétaires en cas d'accès aux Fichiers Fonciers non anonymisés.

La bonne manipulation des Fichiers Fonciers nécessite une bonne maîtrise des SIG.
Les données ne sont accessibles qu'aux ayant droits des données foncières (services de l'Etat, collectivités,...).

Les fichiers fonciers non anonymisés ne permettent d'identifier que les propriétaires publics.

A - Qualifier les ZAE : quels enjeux ? Quelles données ?

Caractérisation et dynamiques en ZAE

Quelles entreprises sont implantées en ZAE ?



Sources de données : SIRENE, Dev Eco, CAPFI, SFE
Nombre d'établissements selon les secteurs d'activité, année de création, etc.

Dynamiques entrepreneuriales : création, cessation

Limites :

- Toutes les entreprises n'ont pas de réalités économiques (SCI, AE, etc.)
- la géolocalisation automatique des entreprises
- localisation sur voirie $\neq$ parcelle ou bâtiment



Source : CAPFINANCIAL 2024

L'emploi en ZAE ?

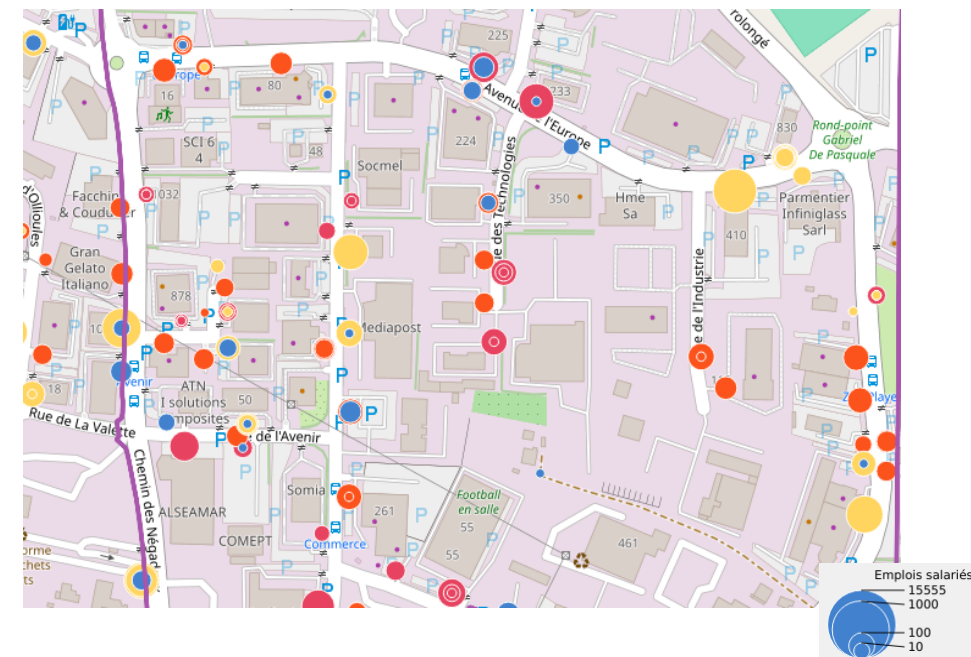
Sources de données : demande d'accès GIP-MDS API Entreprise ; convention URSSAF au sein de périmètres ; SFE carroyage ; tranches d'effectifs salariés SIRENE



Relier les entreprises aux effectifs salariés ; avoir un suivi dans le temps des dynamiques



d'emplois salariés au sein de la ZAE, dynamique
% des emplois de l'EPCI implantés en ZAE



Caractérisation et dynamiques en ZAE

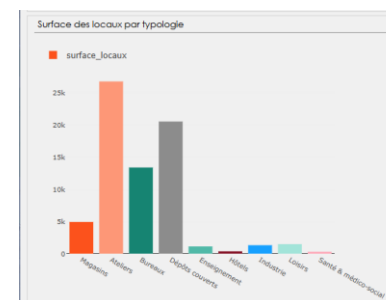


L'occupation des locaux

[illegible]

Extrait - SFE

Municipalité	ATELIER	BUREAU	MAGASIN	DÉPÔTS COUVERTS	ÉTABLISSEMENT INDUSTRIEL	ÉGLISE	CENTRE LOISIRS	SANTÉ
XXXXXX	~3,000	~2,000	0	~42,000	~5,000	~500	0	0
XXXXXX	~2,000	~1,000	0	~1,000	0	0	0	0
XXXXXX	~500	~3,000	~6,000	~2,000	~500	0	~500	0



A - Qualifier les ZAE : quels enjeux ? Quelles données ?

Caractérisation du foncier

Comment observer un bâtiment ?



Surface de la parcelle – enjeux de densification/extension

Le bâti (dur et/ou léger) et son emprise au sol : **CES**

(source : cadastre)

Propriétaire de la parcelle -> unités foncières (source : Fichiers Fonciers)



Son âge – enjeux de requalification/rénovation

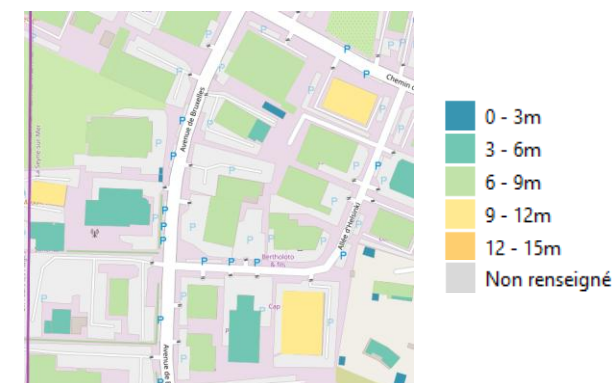
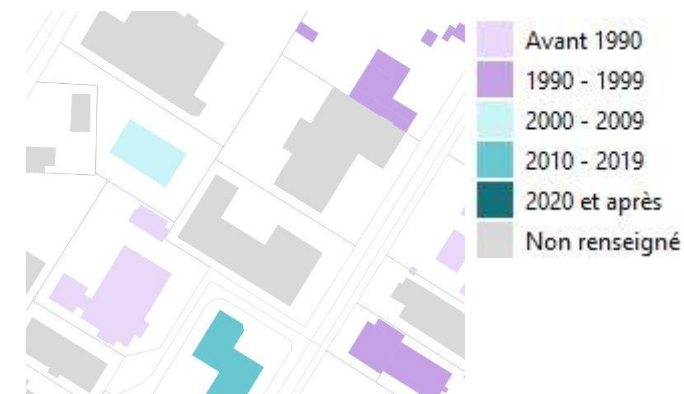
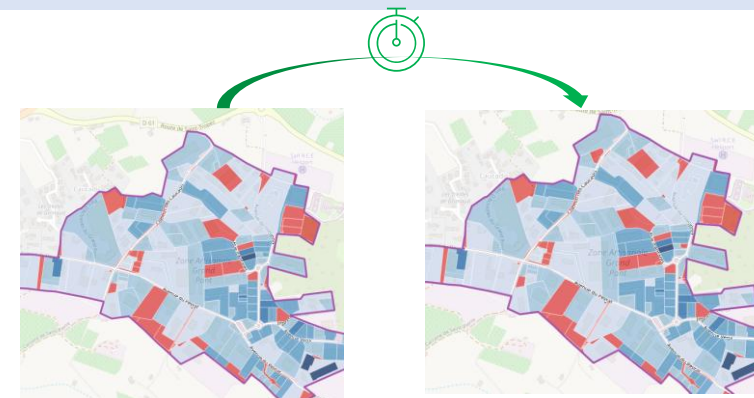
Attention cette information est renseignée à la parcelle et non au bâtiment (fiabilisation terrain)

(source : Fichiers Fonciers)



Sa hauteur – enjeux de densification verticale (source BD TOPO)

Attention des hauteurs non renseignées : à fiabiliser par des data complémentaires (MNS – RGE ALTI) et terrain



Analyse foncière

Quelle organisation ? Quelle dureté foncière ?



Fichiers Fonciers 2024, traitement AUPA

Source des données : Fichiers Fonciers

Première approche de l'organisation du parcellaire et de la dureté foncière avec :

- Le morcellement du foncier, la taille et la morphologie des parcelles
- Les types de propriétaires
- Le nombre de propriétaires se partageant la propriété des parcelles
- Le nom et l'état civil du ou des propriétaires en cas d'accès aux Fichiers Fonciers non anonymisés

A - Qualifier les ZAE : quels enjeux ? Quelles données ?

Les dynamiques immobilières et foncière

Quelles dynamiques constructives ?



Source des données : SITADEL

Analyse des autorisations d'urbanisme : permis de construire autorisés, par sdp et destination, permis d'aménager, permis de démolir...



Des données à géolocaliser
Autorisation ≠ réalisation

Quelles dynamiques marchés fonciers et immobiliers ?



Source des données : DV3F

Analyse des transactions : volumes, prix, vendeurs et acquéreurs...



Souvent pas assez de références pour calculer des prix moyens

Permet d'analyser en **rétrospective** les dynamiques récentes de la zone, et en **prospective** d'éventuels mouvements à venir.

A - Qualifier les ZAE : quels enjeux ? Quelles données ?

Quels usages du foncier ?

Quelle organisation spatiale des activités ?



Fichiers Fonciers 2024, traitement AUPA

Sources de données :
Fichiers Fonciers

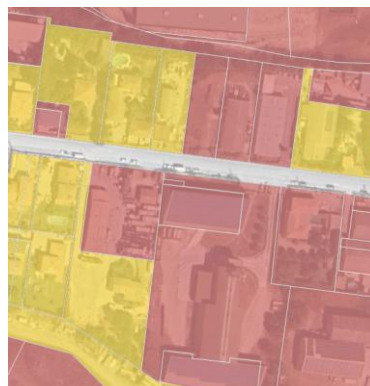
Analyse des différents types
de locaux :

-Quelle dominante ?

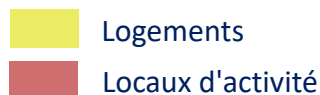
-De la mixité ? Quelle
répartition spatiale ?



Quelles autres fonctions ?



Fichiers Fonciers 2024,
traitement AUPA



Sources des données : Fichiers Fonciers, BPE...

Analyse de la présence d'autres fonctions dans la zone :

- Y a-t-il du logement ? Des équipements ?

=> La présence de mixité, économique ou non économique, notamment en attirant du public, des clients, des habitants, peut générer des conflits d'usages, de la concurrence dans l'accès au foncier, etc.

A - Qualifier les ZAE : quels enjeux ? Quelles données ?

Quels usages du foncier ?

Quelle place au stationnement ?



! Source des données : aucune

Créer la donnée : orthophoto, relevé terrain, openstreetmap etc.

Catégoriser les types de stationnement et estimer les places



x% de la ZAE occupée par du stationnement surfacique

% du stationnement artificialisé (OCSGE)

Et les espaces végétalisés ?



Source des données : OCSGE

Identifier des espaces de nature, verts, végétalisés au sein des ZAE.



ilots de fraîcheurs.

Part des espaces végétalisés au sein des ZAE.



Inversement : identification des espaces artificialisés

Environnement et accessibilité

Quelle exposition aux risques ?



Source des données : PPR, documents d'urbanisme, études locales...

Analyse des risques pouvant impacter les biens et personnes, et des contraintes de constructibilité induites.



Les PPR ne couvrent pas tous les territoires
Tous les risques ne sont pas étudiés partout
De nombreuses études locales ne sont pas accessibles

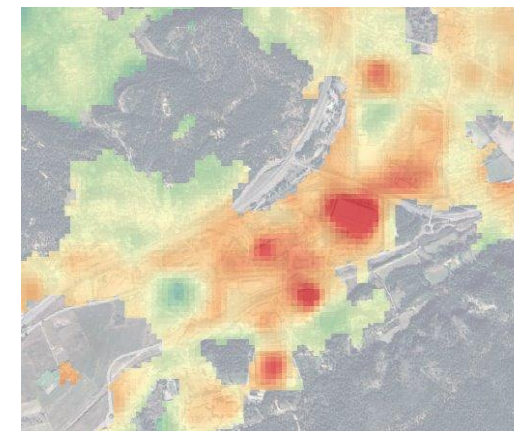
De la surchauffe urbaine ?

Source des données : Images satellite Landsat 8

Analyse des données de température au sol, en période de pic de chaleur, pour identifier les îlots de chaleur urbains



Des images gratuites, mais peu d'images satellites prises au bon moment et sans nébulosité
Une faible résolution des images (100m)
Des traitements complexes

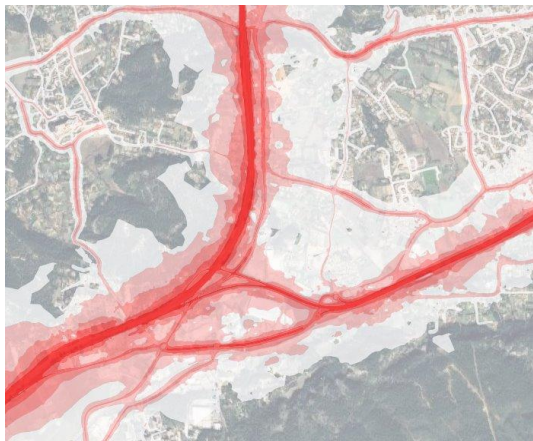


Landsat 8, traitements AUPA

A - Qualifier les ZAE : quels enjeux ? Quelles données ?

Environnement et accessibilité

Quelle exposition au bruit ?



Source des données : Cartographies des Cartes de bruit stratégiques (CBS) et des Plans de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE), Indicateur Lden

Analyse des niveaux de bruit dans les ZAE, identification des zones exposées à des niveaux sonores dépassant les seuils réglementaires.



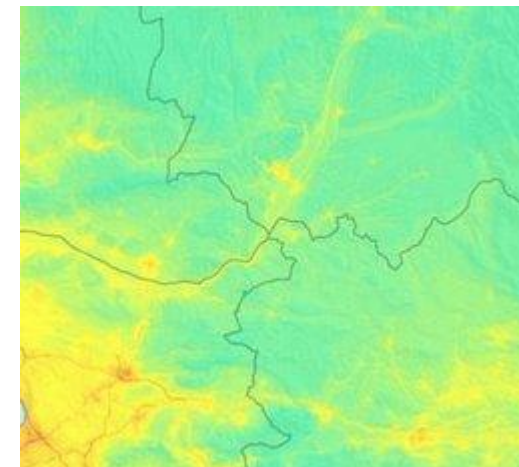
Les cartes de bruits ne sont pas disponibles sur l'ensemble du territoire.

*Cartographie de Bruit Stratégique, Métropole
AMP*

Quelle qualité de l'air ?

Source des données : Indice cumulé de l'air ICAIR 365 (Atmosud)

Superposition des périmètres de ZAE avec la cartographie ICAIR 365, afin de déterminer la qualité de l'air de la zone.

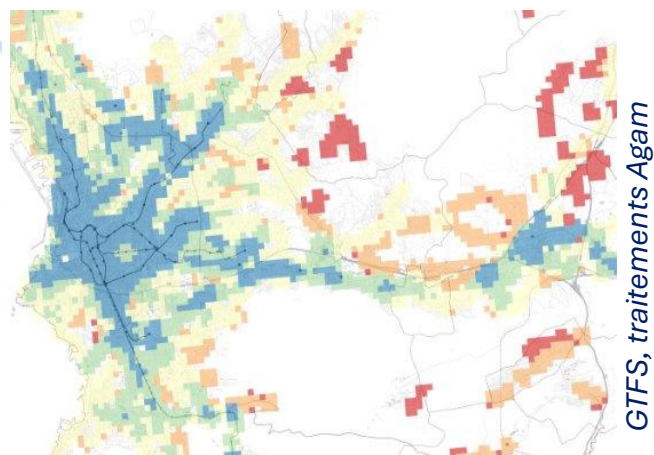


ICAIR365, Atmosud

A - Qualifier les ZAE : quels enjeux ? Quelles données ?

Environnement et accessibilité

Quelle accessibilité en transports en commun ?



Carroriage niveau de desserte
(nombre de passages gares et TC)

- 1 - 25
- 25 - 100
- 100 - 250
- 250 - 500
- 500 - 3895

Source des données : GTFS (General Transit Feed Specification)

Analyse des niveaux d'accessibilité à la maille en prenant en compte :

- Le nombre de réseaux : métro, tramway, bus...
- Le nombre de lignes
- Le nombre de passages
- l'heure de début
- l'heure de fin



Des données complexes à manipuler
Pas d'information sur la qualité du service

Quelle accessibilité aux infrastructures de transport ?

Sud Foncier Eco propose, pour toutes les ZAE du territoire régional, un calcul du temps de trajets vers les principales infrastructures de transport (bretelle d'autoroute, aéroport, gare)



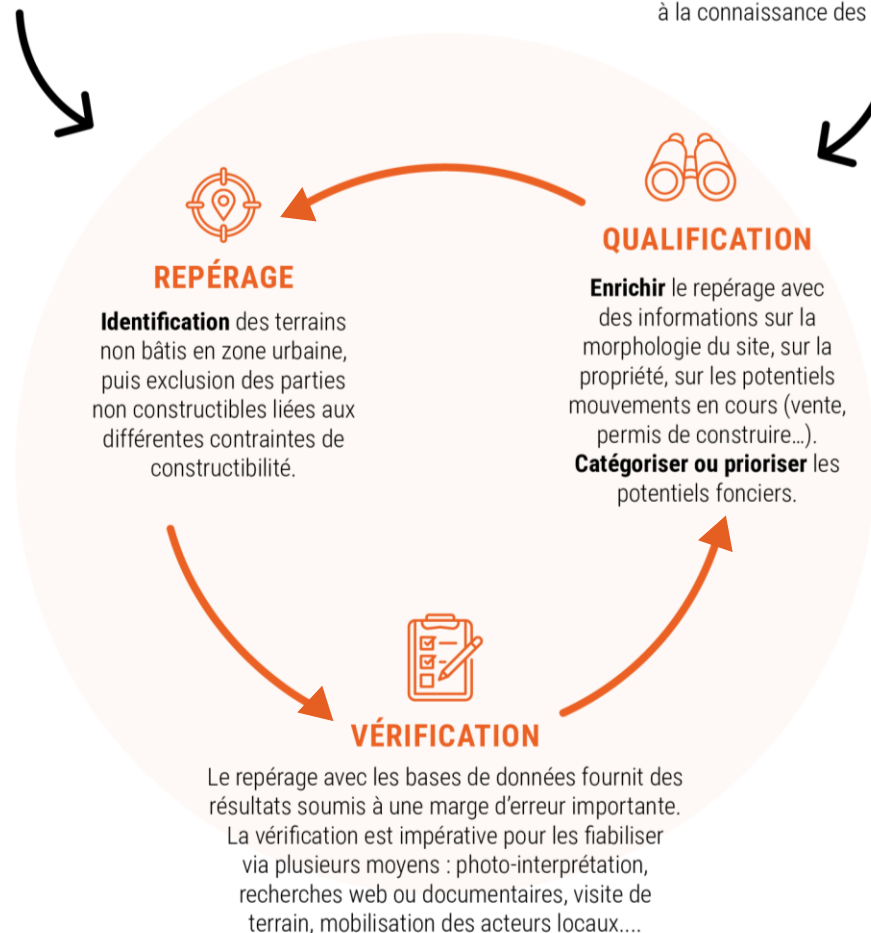
La recherche de gisements fonciers

BASES DE DONNÉES

La mobilisation de bases de données permet l'identification des gisements fonciers et contribue au repérage des friches.

REMONTÉES DE TERRAIN

Chaque travail d'inventaire doit faire l'objet de vérification « terrain », d'enquête (déplacements sur site et/ou confrontation à la connaissance des acteurs terrain).



B - Estimer un potentiel de densification à l'heure de la sobriété foncière

La recherche de gisements fonciers

BASES DE DONNÉES

La mobilisation de bases de données permet l'identification des gisements fonciers et contribue au repérage des friches.

REMONTÉES DE TERRAIN

Chaque travail d'inventaire doit faire l'objet de vérification « terrain », d'enquête (déplacements sur site et/ou confrontation à la connaissance des acteurs terrain).

Estimer un potentiel de densification à l'heure de la sobriété foncière

La recherche de potentiels

Le foncier actuel

Les unités foncières ou parcelles non bâties

- Vérification si PC, projets, etc.

Les unités foncières ou parcelles bâties

- Hauteur bâtiment
- CES
- Logements / locaux
- PC en cours/ récent
- Positionnement du bâti dans la parcelle

Les contraintes / risques

À adapter aux territoires

- PPRI
- PPRIF
- EBC
- Aléats

Les zonages et règles PLU / PLUi

Identification des différents zonages au sein des ZAE, par PLU :

- Caractérisation des éléments de constructibilité (hauteur/CES)
- Les destinations (autorisée, sous contrainte, interdites)



Un potentiel théorique

Possibilité de densifier par :

- Hauteur
- CES
- Les 2.

Surface potentielle à densifier – critères de filtre – à adapter aux besoins des territoires

Dureté foncière

Règlementation PLU plus fines

Vérification terrain

REPÉRAGE

Identification des terrains non bâtis en zone urbaine, puis exclusion des parties non constructibles liées aux différentes contraintes de constructibilité.

QUALIFICATION

Enrichir le repérage avec des informations sur la morphologie du site, sur la propriété, sur les potentiels mouvements en cours (vente, permis de construire...).

Catégoriser ou prioriser les potentiels fonciers.

VÉRIFICATION

Le repérage avec les bases de données fournit des résultats soumis à une marge d'erreur importante.

La vérification est impérative pour les fiabiliser via plusieurs moyens : photo-interprétation, recherches web ou documentaires, visite de terrain, mobilisation des acteurs locaux....

B - Estimer un potentiel de densification à l'heure de la sobriété foncière

La recherche de gisements fonciers

BASES DE DONNÉES

La mobilisation de bases de données permet l'identification des gisements fonciers et contribue au repérage des friches.

REMONTÉES DE TERRAIN

Chaque travail d'inventaire doit faire l'objet de vérification « terrain », d'enquête (déplacements sur site et/ou confrontation à la connaissance des acteurs terrain).



REPÉRAGE

Identification des terrains non bâtis en zone urbaine, puis exclusion des parties non constructibles liées aux différentes contraintes de constructibilité.

QUALIFICATION

Enrichir le repérage avec des informations sur la morphologie du site, sur la propriété, sur les potentiels mouvements en cours (vente, permis de construire...).
Catégoriser ou prioriser les potentiels fonciers.

VÉRIFICATION

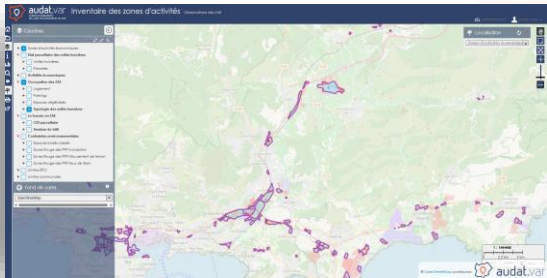
Le repérage avec les bases de données fournit des résultats soumis à une marge d'erreur importante. La vérification est impérative pour les fiabiliser via plusieurs moyens : photo-interprétation, recherches web ou documentaires, visite de terrain, mobilisation des acteurs locaux....



Photo interprétation



Visite terrain



Validation avec les partenaires

B - Estimer un potentiel de densification à l'heure de la sobriété foncière

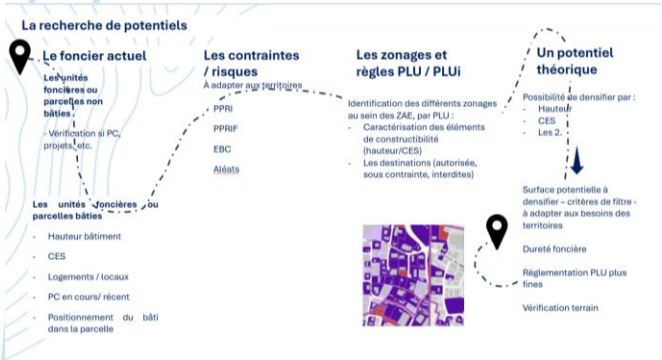
La recherche de gisements fonciers

BASES DE DONNÉES

La mobilisation de bases de données permet l'identification des gisements fonciers et contribue au repérage des friches.

REMONTÉES DE TERRAIN

Chaque travail d'inventaire doit faire l'objet de vérification « terrain », d'enquête (déplacements sur site et/ou confrontation à la connaissance des acteurs terrain).



REPÉRAGE

Identification des terrains non bâtis en zone urbaine, puis exclusion des parties non constructibles liées aux différentes contraintes de constructibilité.

QUALIFICATION

Enrichir le repérage avec des informations sur la morphologie du site, sur la propriété, sur les potentiels mouvements en cours (vente, permis de construire...).
Catégoriser ou prioriser les potentiels fonciers.

VÉRIFICATION

Le repérage avec les bases de données fournit des résultats soumis à une marge d'erreur importante. La vérification est impérative pour les fiabiliser via plusieurs moyens : photo-interprétation, recherches web ou documentaires, visite de terrain, mobilisation des acteurs locaux....



Enrichir



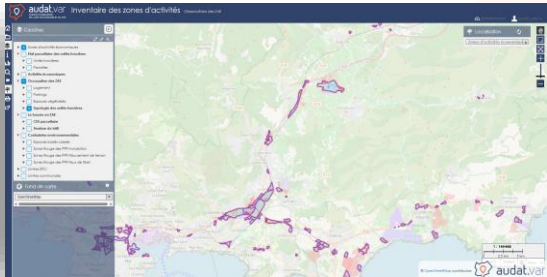
Catégoriser, prioriser



Photo interprétation



Visite terrain



Validation avec les partenaires

B - Estimer un potentiel de densification à l'heure de la sobriété foncière

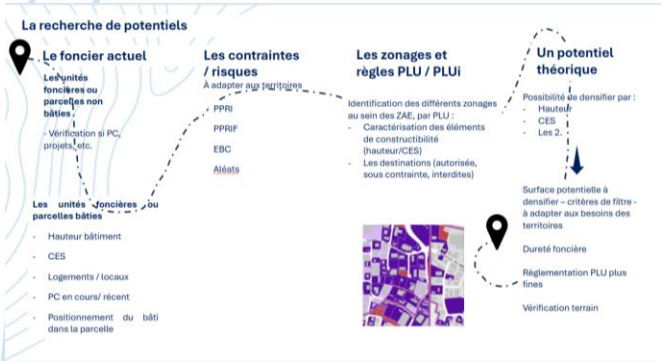
La recherche de gisements fonciers

BASES DE DONNÉES

La mobilisation de bases de données permet l'identification des gisements fonciers et contribue au repérage des friches.

REMONTÉES DE TERRAIN

Chaque travail d'inventaire doit faire l'objet de vérification « terrain », d'enquête (déplacements sur site et/ou confrontation à la connaissance des acteurs terrain).



REPÉRAGE

Identification des terrains non bâtis en zone urbaine, puis exclusion des parties non constructibles liées aux différentes contraintes de constructibilité.

QUALIFICATION

Enrichir le repérage avec des informations sur la morphologie du site, sur la propriété, sur les potentiels mouvements en cours (vente, permis de construire...).
Catégoriser ou prioriser les potentiels fonciers.

VÉRIFICATION

Le repérage avec les bases de données fournit des résultats soumis à une marge d'erreur importante. La vérification est impérative pour les fiabiliser via plusieurs moyens : photo-interprétation, recherches web ou documentaires, visite de terrain, mobilisation des acteurs locaux....



Enrichir



Catégoriser, prioriser

STRATEGIE FONCIERE

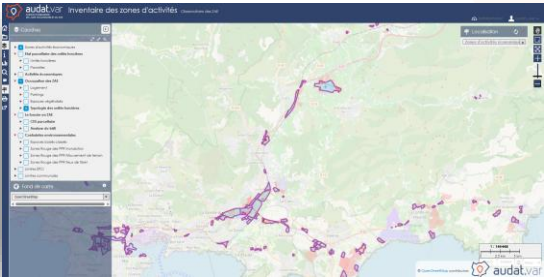
MOBILISATION DES GISEMENTS



Photo interprétation



Visite terrain



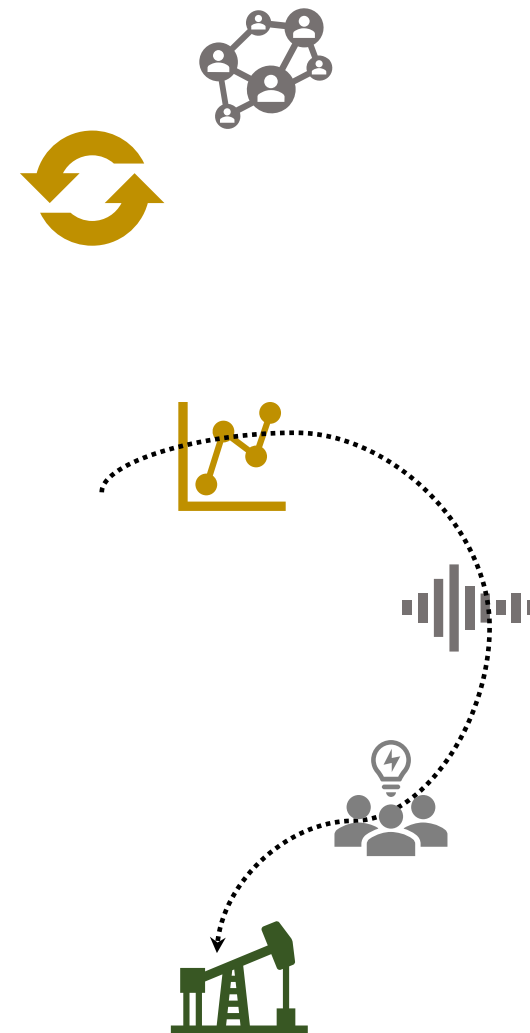
Validation avec les partenaires

La mise en place d'un dispositif d'observation se veut :

- Pérenne dans le temps pour évaluer les dynamiques à œuvre, mettre à jour les éléments ;
- Partagé : avoir une vision commune des espaces d'activité ;
- Collaboratif : en identifiant les acteurs qui partagent des objectifs communs sur un périmètre donné ;
- Communiquant : valoriser les résultats, les enjeux et les potentiels d'amélioration auprès des partenaires.

Et a vocation à :

- Identifier les besoins, projets des collectivités pour mieux comprendre les enjeux des territoires ;
- Identifier les besoins des entreprises ;
- Connaitre les contraintes ;
- Tendre vers de l'opérationnel : passer de l'observation à la mise en œuvre d'actions.



MERCI POUR VOTRE ATTENTION

RETROUVEZ NOS ÉTUDES ET NOTRE OFFRE DE SERVICES SUR NOTRE SITE

<https://connaissance-territoire.maregionsud.fr>

