



AUCAME
Caen Normandie

OBSERVATOIRE
ECONOMIE
Juin 2020



CPIER 1.4 Vallée de la Seine

*Objectif n° 1 :
observation foncière*



Vallée de la Seine

*Note méthodologique de montage de
l'observatoire des zones d'activités économiques
réalisé par l'Aucame*

Juin 2020

PRÉAMBULE	3
L'OBSERVATOIRE DES ZAE	
DANS LE CONTEXTE DE LA MISSION D'OBSERVATION DE L'AUCAME	4
L'observation à l'AUCAME	4
Les conditions de la création de l'observatoire des ZAE	4
Le montage progressif de l'observatoire	5
Croiser des fichiers existants, géolocaliser les données et vérifier sur le terrain	7
À ce jour, 146 zones d'activités ont été cartographiées pour une surface totale de plus de 3 400 hectares aménagés ou aménageables.	7
LES CONTENUS TECHNIQUES	
DE L'OBSERVATOIRE DES ZAE DE L'AUCAME	7
Un observatoire développé sous SIG pour faire l'objet d'une application web	8
Les fonctionnalités de l'application	11
APPORTS ET LIMITES	
DE CET OBSERVATOIRE POUR LA DYNAMIQUE « VALLÉE DE LA SEINE »	12
CONCLUSION	13

Avec le soutien de :



Conclu pour la période 2015-2020, le Contrat de Plan Interrégional Etat - Régions Vallée de la Seine a vocation à intégrer les projets et démarches ayant une valeur ajoutée interrégionale et permettant de développer les synergies entre acteurs de la Vallée de Seine, afin de tirer le meilleur parti de ce territoire qui recouvre la région normande (à l'exception de l'Orne) et une partie de l'Île-de-France (Paris, Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis, Val d'Oise et Yvelines).



Le CPIER développe une stratégie d'ensemble articulée autour de trois axes principaux. Le premier de ces axes, concernant la gestion de l'espace et le développement durable, comprend une fiche action 1.4 « maîtrise du développement urbain » dont l'objectif est de freiner la consommation d'espaces naturels et agricoles et forestiers (ENAF) générée par l'urbanisation et les activités économiques. La priorité est donnée au recyclage foncier déjà urbanisé, en favorisant notamment celui des friches industrielles, et en s'attachant à la densification du tissu bâti. La fiche action 1.4 comprend deux volets : « observation foncière » et « accompagnement des sites stratégiques ».

Le premier volet vise la mise en réseau des outils d'observation à l'échelle de la Vallée de la Seine pour acquérir de la connaissance, la partager avec les territoires et les partenaires, et dynamiser les démarches déjà engagées. C'est dans ce cadre-là que l'observatoire des zones d'activités économiques de l'agence d'urbanisme de Caen Normandie Métropole (AUCAME) a été intégré comme un des maillons d'un outil de connaissance partagé du foncier à vocation d'activités à l'échelle de la Vallée de la Seine.

Alors que se termine la mise en œuvre de ce 1er CPIER, il a paru utile de relater l'expérience du montage de l'observatoire des ZAE de l'AUCAME, d'abord parce qu'il est assez récent (2016) et ensuite parce qu'il est probablement reproductible sur d'autres territoires.

Tel est l'objet de la présente note méthodologique dont la réalisation est subventionnée en 2019-2020 au titre du CPIER 1.4 par l'Etat et la Région Normandie.

L'observatoire des ZAE

dans le contexte de la mission d'observation de l'Aucame

L'observation à l'AUCAME

En vertu de l'article L132-6 du code de l'urbanisme, les agences d'urbanisme sont notamment chargées de « suivre les évolutions urbaines et de développer l'observation territoriale ».

C'est pourquoi la mission d'observation est essentielle pour une agence d'urbanisme car elle constitue son cœur de métier. Sans ce travail pérenne d'observation, aucune des autres missions confiées à une agence ne peut être correctement assurée.

Il ne faut cependant plus concevoir l'observation comme un « outil de connaissance pour la connaissance », mais bien comme un outil clairement orienté vers la définition puis le suivi des politiques publiques dont un territoire se dote, à travers notamment les documents-cadres que constituent le SCoT, les PLH et le PDU.

En ce qui concerne l'AUCAME, il convient de souligner que l'observation a été déclarée mission prioritaire dans le cadre de son Programme de travail partenarial 2015-2017. Dans cette optique, un binôme d'élus référents a été désigné pour suivre le fonctionnement et l'activité de chacun des observatoires thématiques de l'agence, afin de donner une véritable légitimité à ces outils de connaissance essentiels à la définition puis au pilotage des politiques publiques.

Les missions communes à tous les observatoires de l'agence sont les suivantes :

- Réaliser des tableaux de bord et publications thématiques propres à chaque observatoire ;
- Produire régulièrement les indicateurs nécessaires au suivi et à l'évaluation des politiques publiques mises en œuvre ;
- Fournir des éléments statistiques, réaliser et présenter des analyses spécifiques en réponse à des demandes ponctuelles des membres et partenaires associés de l'agence ;
- Animer de façon pérenne le partenariat des acteurs concernés par la thématique centrale de l'observatoire.

Dans le cadre de cette mission, l'organisation des partenariats nécessaires à l'obtention des informations par l'agence constitue une priorité absolue pour laquelle le temps nécessaire est important et ne doit pas être sous-estimé.

Les conditions de la création de l'observatoire des ZAE

À sa création en 2006, l'AUCAME n'avait pas été formellement chargée de l'observation économique, en raison notamment de l'existence sur le territoire de Calvados Stratégie (à l'échelle du département) et de SYNERGIA (sur le territoire de Caen la mer), deux structures en charge du développement économique et dont l'observation économique relevait, a priori, de leurs domaines de compétences.

Si l'AUCAME avait alors recruté un chargé d'études « économie », c'était plutôt pour traiter le volet « économie » du territoire nécessaire à l'établissement des documents de planification et de programmation dont l'agence avait la charge, en particulier l'élaboration du SCoT Caen-Métropole.

Cependant, en 2015, à la demande expresse de la DDTM du Calvados et pour combler un manque, l'AUCAME a été officiellement mandatée par ses instances pour organiser l'observation économique sur le territoire de Caen la mer. Il s'agissait à l'époque de répondre aux enjeux suivants :

- Faire vivre un outil partenarial d'observation de l'activité économique pour suivre les évolutions du territoire et permettre de définir plus précisément les axes d'intervention en matière de développement industriel, artisanal, tertiaire ou encore commercial ;
- Avoir une connaissance des établissements sur le territoire ainsi qu'une caractérisation des locaux et du foncier à vocation économique ;
- Actualiser régulièrement, grâce aux fichiers annuels « entreprises » des partenaires de cet observatoire, les établissements ainsi que le foncier afin de permettre un suivi pérenne de ces zones d'activités économiques ;

- Réaliser, en tant que de besoin, des notes d'observation sur les thématiques économiques, afin d'avoir une meilleure connaissance du tissu économique local.

Cette mission est depuis lors inscrite dans son programme de travail partenarial. Un chargé d'études dédié avait été recruté dès l'été 2015 pour préfigurer ce travail.

Le montage progressif de l'observatoire

Dès fin 2015, une « feuille de route » avait été produite en s'appuyant sur l'analyse d'exemples réussis menés sur d'autres territoires ou par d'autres acteurs. Les exemples identifiés étaient alors les suivants :

- ZACAL, observatoire des Zones d'Activités du CALvados, alors porté par Calvados Stratégie à l'échelle du département sous égide du Conseil Général, mis en place à la fin des années 2000 mais dont la mise à jour n'avait jamais vraiment été effectuée ;
- BASECO, l'outil d'observation des ZAE développé par les CCI de Haute-Normandie ;
- Les observatoires développés par les autres agences d'urbanisme et en particulier celui développé par l'ADUGA à Amiens.

Fort de cette culture technique, l'AUCAME s'est donc attelée à définir et expérimenter une méthode d'observation des ZAE, en lien avec les partenaires détenteurs d'informations (URSSAF, CCI, MSA, Etat, etc.) et ceux chargés du développement économique (Caen la mer, SYNERGIA, Calvados Stratégie, CCI, etc.).

Fin 2015, le Conseil d'Administration de l'AUCAME a décidé d'engager d'abord le montage de l'observatoire sur le territoire de la communauté d'agglomération Caen la mer avant de l'étendre aux communautés de communes couvertes par le SCoT Caen-Métropole. Les autres territoires membres de l'agence pourraient être couverts ultérieurement, si les capacités techniques de l'AUCAME le permettaient. Afin de vérifier la faisabilité technique de ce calendrier, il avait alors été décidé d'effectuer un test sur trois zones d'activités situées en dehors de la communauté d'agglomération Caen la mer : la

ZA de la Fossette à Douvres-la-Délivrande (CdC Cœur de Nacre) ; la ZA de Moulton (CdC Valès Dunes) ; la ZA communautaire de Thury-Harcourt (CdC Cingal-Suisse-Normande).

Début 2016, chaque partenaire potentiel de l'observatoire a été rencontré afin d'évaluer avec lui les modalités pratiques d'un possible partenariat. Il s'agissait en particulier de mesurer comment l'AUCAME pouvait accéder à un certain nombre de fichiers et listes d'entreprises localisées.

La deuxième phase a tout d'abord consisté à établir le recensement des zones d'activités. Compte tenu des problèmes de définition qui les concernent (cf. encadré « Qu'est-ce qu'une ZAE ? »), il est souvent délicat de quantifier le nombre de ZAE en France. En ce qui concerne le territoire de Caen la mer, 96 ZAE ont été identifiées. La grande majorité de ces zones d'activités est localisée en première couronne périphérique caennaise, notamment sur la « frange est » de l'agglomération. Ces sites peuvent être qualifiés de monofonctionnels car essentiellement dédiés à l'activité économique. Leur localisation a été identifiée à partir des documents d'urbanisme ou des périmètres opérationnels retenus pour l'aménagement de ZAC ou de lotissement.

QU'EST-CE QU'UNE ZAE ?

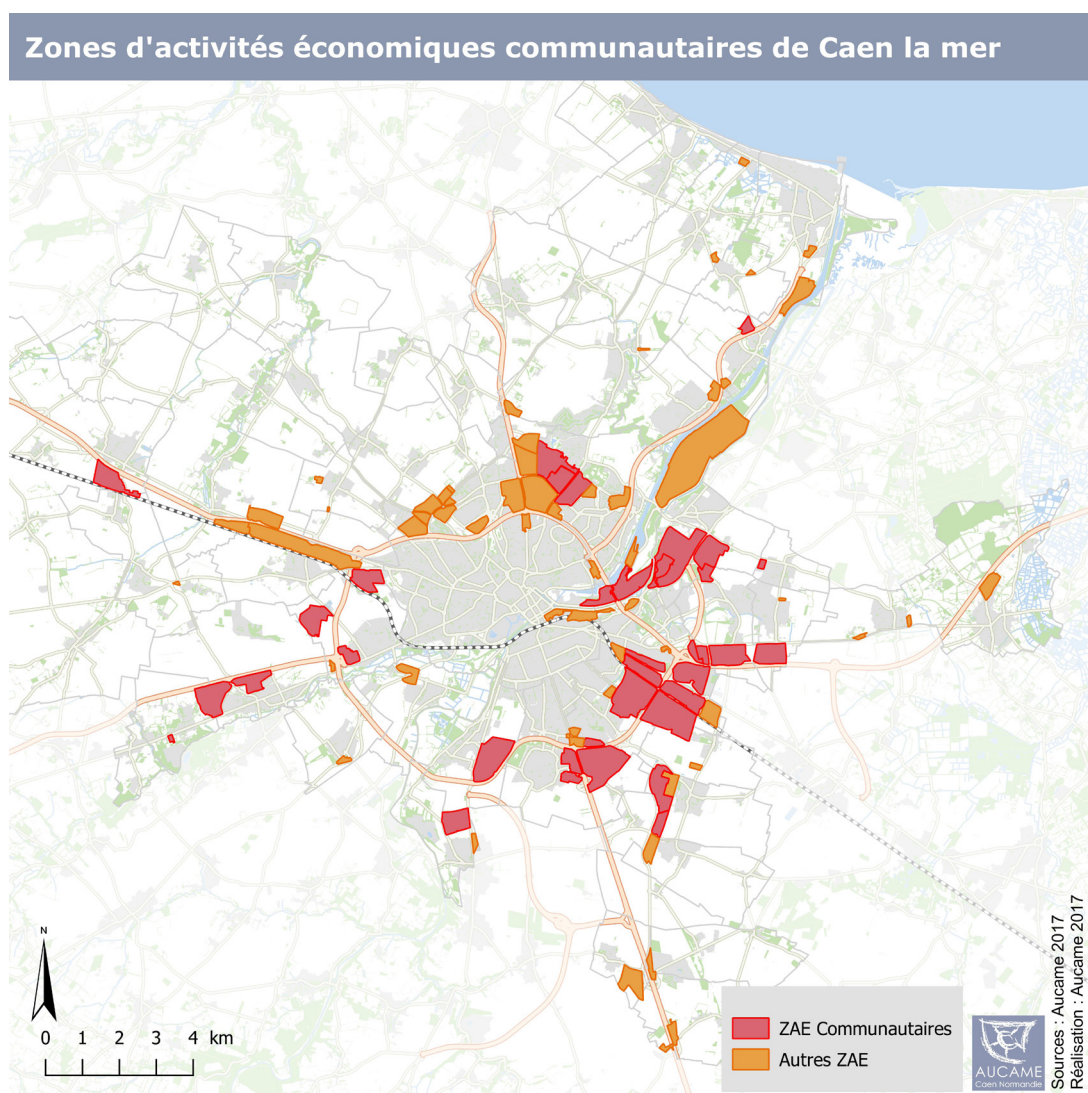
D'après le CERTU, aujourd'hui CEREMA, une ZAE est une « zone délimitée de regroupement d'activités économiques ayant comme caractéristique commune de se situer sur un terrain aménagé initialement par un maître d'ouvrage qui l'a cédé ou loué aux entreprises implantées. ».

Les zones d'activités économiques n'ayant pas de définition juridique fixée, elles sont identifiées à partir d'un aménagement commun. Elles sont créées à partir d'un montage opérationnel défini généralement par une zone d'aménagement concertée ou un simple permis d'aménager, puis elles figurent dans les documents d'urbanisme communaux ou intercommunaux.

Parmi ces zones, 36 sont déclarées « zones d'activités d'intérêt communautaire ». Ce sont ces 36 zones qui ont été les premières à faire l'objet du travail d'observation : caractérisation du foncier économique, données sur les établissements géolocalisés, caractérisation des locaux vides ou en friche.

En octobre 2016, le contenu de cet observatoire a été présenté en Bureau des Maires de Caen la mer. À échéance fin 2017, l'objectif était alors d'avoir recensé la totalité des zones d'activités économiques à l'échelle de la future Communauté urbaine de Caen la mer. Cet objectif fut tenu. Sur 2016-2017, l'observatoire fut étendu aux autres EPCI du SCoT Caen-Métropole et à celui du Pays de Falaise. Enfin, ce fut au tour du SCoT Bessin d'être couvert sur la période 2017-2018.

Période	Périmètre	Nombre de ZAE	Surface (en ha)	Nombre d'emplois
Octobre 2015 à janvier 2016	Zones communautaires de Caen la mer	36	1 423,57	32 137
Septembre 2016 à mars 2017	CU Caen la mer	96	2 501,49	68 816
Février 2016 à août 2017	Scot Caen-Métropole	114	2 814,54	72 812
Avril 2017 à juillet 2017	CdC Bayeux Intercom	14	233,63	3 509
Mai et juin 2018	Isigny-Omaha Intercom	6	40,81	277
Juin et juillet 2018	CdC Seules Terre et Mer	6	56,92	531
Juin et août 2017	SCoT Pays de Falaise	6	123,30	1 970
D'octobre 2015 à juillet 2018	Total membres Aucame	146	3 269,20	79 099



Croiser des fichiers existants, géolocaliser les données et vérifier sur le terrain

Pour alimenter l'observatoire des ZAE, l'AUCAME a constitué une base de données exhaustive des établissements du Calvados. Les informations sont issues du fichier SIRENE géré par l'INSEE, mais aussi des services de l'État, des CCI, de l'URSSAF et de la MSA avec qui l'agence a signé des conventions. La base consolidée a été géolocalisée par le pôle SIG* de l'AUCAME au regard des adresses mentionnées. Une application a été parallèlement développée par les géomaticiens de l'agence pour cartographier le tissu économique, l'occupation et la disponibilité des terrains. Le travail s'est limité dans un premier temps aux ZAE de Caen la mer, puis a été élargi ensuite aux autres EPCI des SCoT Caen-Métropole, du Pays de Falaise et du Bessin. Des visites systématiques ont été effectuées sur le terrain

pour conforter la géolocalisation des établissements présents et caractériser l'occupation foncière des ZAE.

À ce jour, 146 zones d'activités ont été cartographiées pour une surface totale de plus de 3 400 hectares aménagés ou aménageables

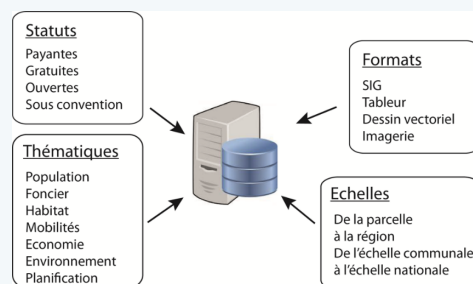
En termes d'actualisation, les informations sur les établissements sont mises à jour tous les ans quand les nouveaux fichiers sont livrés par les partenaires de l'agence, et certaines zones d'activités ont fait l'objet d'une deuxième visite depuis la mise en ligne du premier millésime de l'observatoire en 2017. Le travail d'actualisation étant colossal au vu de la taille de l'AUCAME, les EPCI gérant les ZAE seront mis à contribution pour effectuer les visites de terrain.

LE SYSTÈME D'INFORMATION GÉOGRAPHIQUE (SIG)

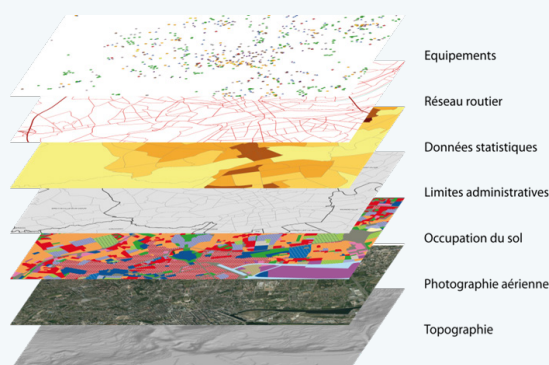
Le SIG regroupe l'ensemble des outils et méthodes dites « géomatiques » permettant de représenter, d'analyser et d'intégrer des données géographiques. Il vise à rendre utile la masse de données numériques et géolocalisées produites en les organisant et en les référençant. Il permet d'associer, de comparer ou de croiser des données en les projetant dans un espace géographique. Il remplit donc plusieurs usages et ce, en fonction des thématiques dans lequel il est utilisé : il peut être un outil de connaissance et d'observation des territoires, mais aussi un outil de consultation cartographique. Le SIG permet à de nombreux utilisateurs ayant des profils variés de consulter des données et des cartes et constitue ainsi un outil d'aide à la décision.

Le SIG répond à six fonctions principales, les « 6A » pour les fonctions d'Abstraction, permettant la modélisation des données, d'Acquisition, afin de collecter l'information et d'alimenter le système ; d'Analyse, permettant de traiter l'information et de la restituer dans le cadre des fonctions d'Affichage, pour finir par les fonctions d'Archivage permettant de conserver les données mémoires d'un territoire. Toutes ces fonctions permettent ainsi mieux gérer les territoires remplissant ainsi la fonction d'Anticipation.

Principes d'intégration des données dans un SIG



Un « mille-feuilles » de données



* Système d'Information Géographique.

La pérennisation de l'observatoire des ZAE repose donc sur un double partenariat : avec les fournisseurs de données pour maintenir à jour la base des établissements actifs sur le territoire du Calvados et avec les EPCI pour valider de visu le contenu des zones d'activités. Le pilotage d'ensemble s'inscrit dans le cadre de l'observatoire économique de l'AUCAME associant, de façon plus large, les différents partenaires concernés par le développement économique de la région caennaise et du Bessin.

Un observatoire développé sous SIG pour faire l'objet d'une application web

L'observatoire des zones d'activités économiques de l'AUCAME est accessible en ligne sur le site Internet de l'AUCAME, dans la rubrique « Applis cartographiques ».

L'adresse est la suivante :

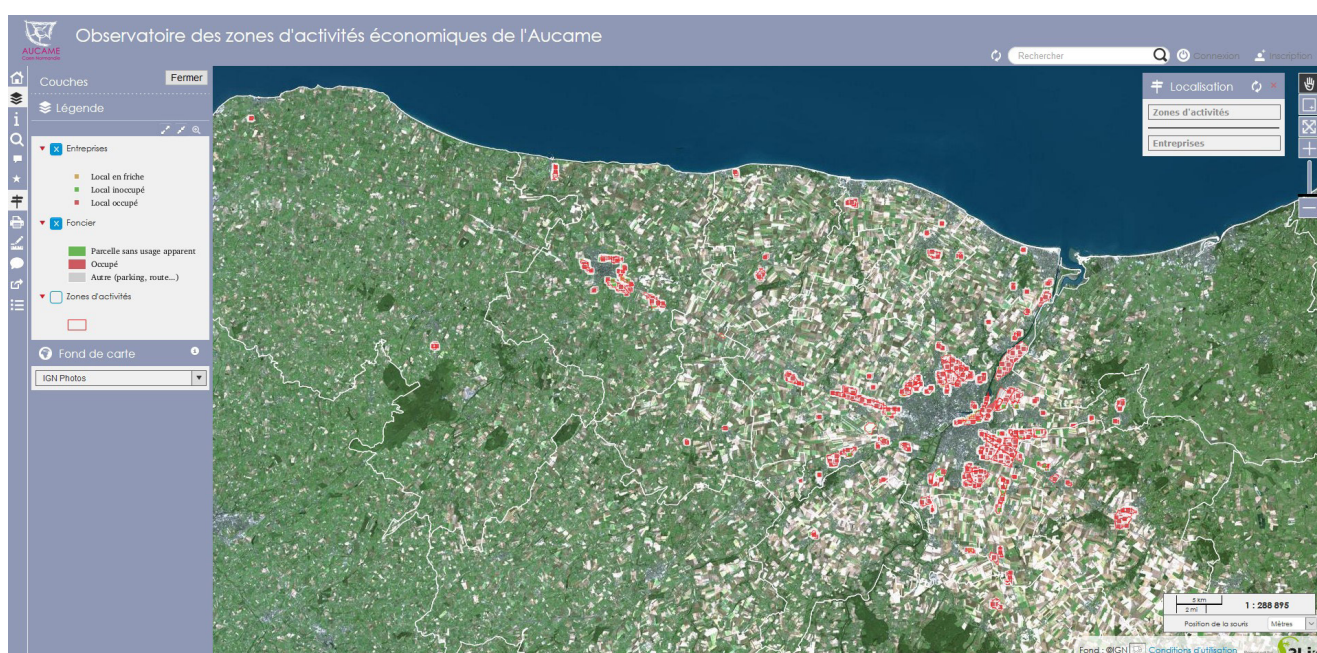
www.aucame.fr/applis-cartographiques-0-5.html

Une note aux utilisateurs précise qu'il constitue un outil de diffusion de l'information économique sur les zones d'activités du territoire. Il permet, à partir de l'application Web développée par l'AUCAME, de diffuser la connaissance des entreprises présentes dans les ZAE et de caractériser le foncier économique. L'application fait l'objet d'un guide méthodologique et sémantique permettant la prise en main et une bonne compréhension des concepts utilisés. Les informations disponibles dans la base ont vocation à être actualisées chaque année.

Sur le plan technique, l'application cartographique est développée sous LizMap depuis QGIS®. La technologie initiale était ArcGIS d'ESRI®, mais les travaux conduits par les agences d'urbanisme de la Vallée de Seine ont amené l'AUCAME à adopter le même outil de cartographie en ligne que celui utilisé pour le « dispositif de suivi »* géré et alimenté par la coopération des agences. La transformation a été opérée en 2019-2020, en veillant à garantir la même qualité de services que la précédente version.

* Cet outil cartographique interactif est accessible sur le site Internet de la Vallée de la Seine : www.vdseine.fr.

Le portail web de l'observatoire des ZAE sur www.aucame.fr



Dans sa structuration, l'application propose 3 niveaux d'informations superposables : la zone d'activités, le foncier et les entreprises.

La zone d'activités



- Identification de la ZA
- Ventilation du foncier
- Effectifs
- ...

Le foncier



- Identification parcellaire
- Statut de la parcelle
- ...

Les entreprises



- Statut du local
- Identification entreprise
- Secteur d'activité
- Effectifs
- ...

Le périmètre des ZAE

Les sites retenus dans l'application ont pour vocation principale l'activité économique. Leur localisation et leur contour sont définis à partir des documents d'urbanisme et des périmètres opérationnels délimités pour l'aménagement de ZAC ou de lotissements.

Périmètre d'une ZAE



Espace Cardonville (Thue-et-Mue, Caen la mer)

Caractérisation du foncier

Le foncier est extrait du dernier plan cadastral téléchargé à l'année n-1. Chaque parcelle est identifiée sur le terrain selon son statut d'occupation en 3 classes :

- **Parcelle occupée** : parcelle occupée par un établissement, un local vide ou un acteur public sous la forme d'un bâtiment ou d'une zone de stockage.
- **Parcelle sans usage apparent** : parcelle vide, aménagée ou en friche, potentiellement disponible pour une construction. Le terrain ne comporte pas de bâtiment au moment de la visite de la zone d'activités.
- **Autre** : parcelle non dédiée à l'activité économique dont la finalité est avant tout fonctionnelle pour la zone d'activités. Cette catégorie regroupe les parcelles dédiées spécifiquement à la voirie, au stationnement, aux espaces publics ou encore aux bassins de rétention.

Les habitations (maisons ou bâtiments collectifs) implantées dans les zones d'activités ne sont pas caractérisées comme des locaux. Elles sont rattachées à la catégorie « autre ».

Dans l'application, chaque parcelle fait l'objet d'une fiche de synthèse indiquant notamment l'identifiant parcellaire et la surface en hectares. Un commentaire est disponible pour préciser la nature de l'occupation de la parcelle (zone de stockage, parking public, habitation...).

Caractérisation du foncier



Les locaux d'activités

Les listes fournies par les partenaires de l'observatoire permettent à l'AUCAME de géolocaliser de façon précise les établissements actifs dans les zones d'activités. La géolocalisation est faite à partir de la Base Adresse Nationale (BAN) et fait l'objet d'une vérification via Google Street View pour chaque bâtiment. Les visites effectuées sur le terrain permettent de compléter et consolider l'information, le tissu économique des ZAE étant par essence mouvant du fait des créations et disparitions d'établissements.

Dans l'application, chaque local d'activité est localisé par un point. Plusieurs points différents peuvent apparaître sur un même bâtiment lorsque celui-ci comprend plusieurs locaux d'activités, une situation fréquente dans le cas de bâtiments tertiaires ou des pépinières d'entreprises.

Après vérification sur le terrain, les locaux d'activités sont classés en 3 catégories distinctes :

- **Local occupé** : le local est occupé par un établissement en activité. Les informations disponibles dans la base de données de l'AUCAME permettent de caractériser l'établissement, en particulier sa raison sociale, son enseigne et son secteur d'activité principal (détaillé et regroupé). Dans un souci de secret statistique, seule la tranche d'effectif apparaît dans l'application. Les informations détaillées sur les effectifs sont toutefois agrégées pour connaître le nombre d'emplois par zone d'activités. Une caractérisation des activités permet d'identifier celles qui sont compatibles avec l'habitat et qui pourraient être par conséquent localisées dans le tissu urbain. Les établissements classés pour la protection de l'environnement sont spécifiquement mentionnés dans une logique de prévention des risques industriels.
- **Local inoccupé** : local vacant, neuf ou d'occasion, mis en vente ou à la location. Les bâtiments en construction et les locaux momentanément inoccupés suite à la fermeture d'un établissement figurent également dans cette rubrique.
- **Local en friche** : bâtiment vacant dont l'état dégradé interdit toute occupation et rend impossible l'exercice d'une activité économique.

Locaux d'activités



Les fonctionnalités de l'application

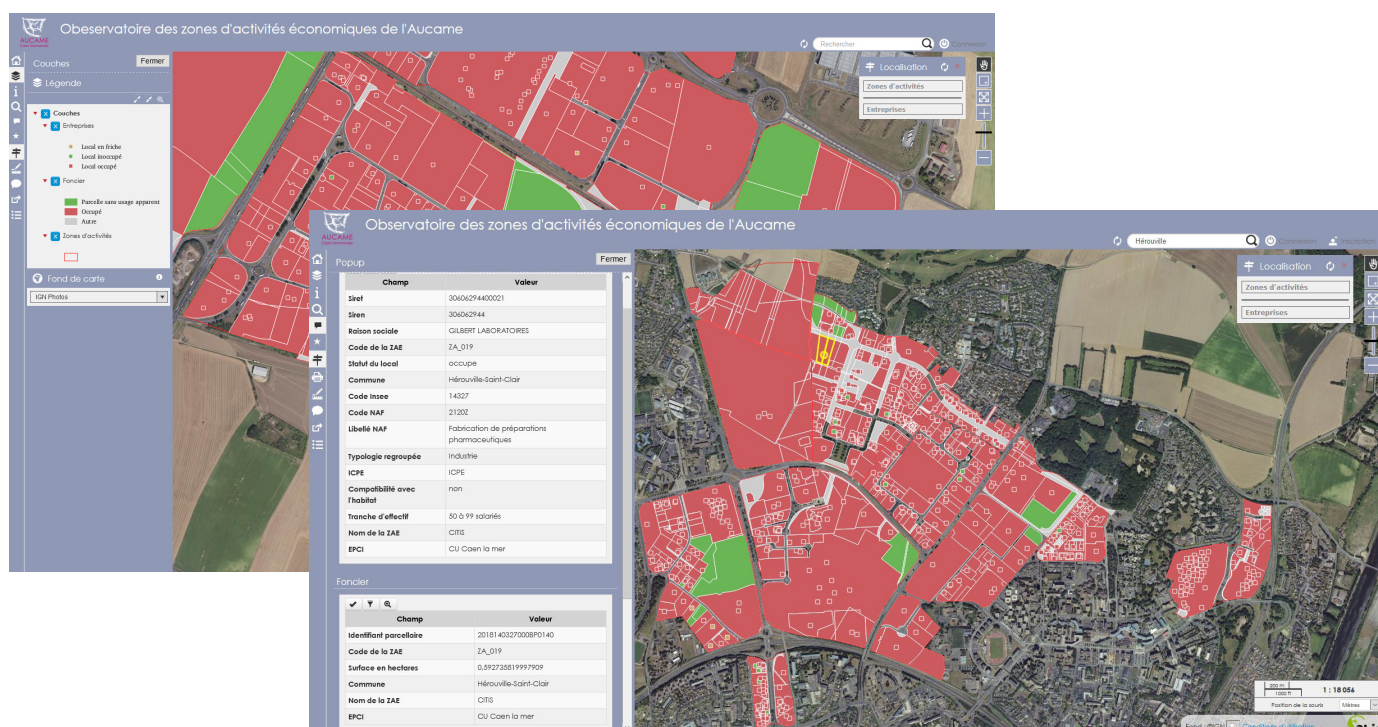
L'application cartographique mise en ligne sur le site de l'AUCAME est interactive. Elle propose plusieurs fonctionnalités, les principales étant les suivantes :

- **Carte interactive** : possibilité de se déplacer sur la carte et de réduire ou d'agrandir l'image pour accéder et visualiser plus facilement les informations contenues.
- **Couches superposables** : les couches « zones d'activités », « foncier » et « entreprises » peuvent être chargées séparément ou en les superposant pour cumuler l'information.
- **Fiches informations** : chaque ZAE, parcelle et entreprise fait l'objet d'une fiche accessible sous forme de « pop-up » en cliquant dessus.
- **Localisation** : permet d'accéder directement à une zone d'activités ou à une entreprise par un menu déroulant.
- **Filtre** : sélection géographique d'une ZAE particulière ou de toutes les ZAE d'un EPCI en filtrant sur le nom de la zone d'activité ou de l'intercommunalité.

Accès direct, sur la carte interactive, à l'espace géographique souhaité en cliquant sur le bouton « Zoomer ». Les informations détaillées relatives au foncier ou aux entreprises de la ZAE ou de l'ensemble des ZAE de l'EPCI recherché(e) peuvent être téléchargées au format Excel en cliquant sur le bouton « Exporter ».

- **Sélection** : possibilité de sélectionner un espace à façon sur la carte interactive pour en extraire les informations sur le foncier ou les entreprises. Celles-ci sont téléchargeables au format Excel en cliquant sur le bouton « Exporter ».
- **Données** : accès direct à la base de données concernant les ZAE, le foncier et les entreprises, avec possibilité de sélectionner à façon les éléments recherchés et de les exporter au format Excel.
- **Infobulle** : permet d'accéder à des commentaires spécifiques renseignés par les gestionnaires de l'observatoire concernant les ZAE ou les entreprises. L'application n'étant mise à jour qu'une fois par an, elle permet de signaler des évolutions constatées sur le terrain entre 2 millésimes.

Exemples de visualisation sur l'application web de l'observatoire des ZAE



Apports et limites de cet observatoire pour la dynamique « Vallée de la Seine »

Au final, l'application cartographique de l'AUCAME contient un grand nombre d'informations sur les ZAE, leur tissu économique, l'occupation et la disponibilité des parcelles.

Convivial, l'outil est conçu pour un usage facile et un accès rapide à l'information. La diversité des fonctionnalités proposées offre une multitude de portes d'entrée pour extraire l'information recherchée. Les possibilités offertes évoluent au gré des remarques exprimées par les utilisateurs dont le retour permet d'enrichir l'application.

L'AUCAME est très vite apparue comme la structure relais pour couvrir l'ensemble de la région caennaise. Une convention de partenariat a donc été signée en 2017 avec la CCI Normandie et celle de Caen Normandie pour, côté AUCAME, obtenir le fichier consulaire des entreprises et, côté CCI, récupérer les informations structurées et valorisées par l'agence.

Le travail d'observation et l'outil cartographique de l'AUCAME mettent l'accent sur la disponibilité potentielle des terrains et des locaux au regard de la situation constatée sur le terrain. En revanche, en l'état, ils ne contiennent pas d'information sur la disponibilité et la mutabilité réelle du foncier et des biens immobiliers.

L'approche est différente dans l'application BASECO de la CCI Normandie. Celle-ci mentionne en effet si la parcelle est disponible immédiatement ou fait l'objet d'une option ou d'une réserve, une information utile pour les développeurs. Cette caractérisation du foncier n'apparaît pas dans l'observatoire des ZAE de l'AUCAME dont la vocation est surtout d'appré-

cier le tissu économique, l'occupation du sol et la consommation d'espace dans les zones d'activités.

Un enrichissement serait sans doute utile pour rendre l'outil plus opérationnel, mais l'AUCAME, dont ce n'est pas le métier, n'est pas en capacité de mobiliser cette information à ce jour. Ces éléments ne peuvent être recueillis que par les EPCI ayant en charge la gestion des ZAE sur leur territoire d'intervention, ce qui suppose de leur part la mise en place d'un dispositif de recueil de l'information dans leurs équipes et sur le terrain. Leur CCI locale pourrait sans doute leur apporter une assistance en la matière.

Il en ressort que la carte des disponibilités foncières réelles est par conséquent très incomplète en Normandie, en particulier dans les zones ne disposant pas d'un outil d'observation et de suivi abouti et pérenne.

C'est pourquoi l'expérience de l'outil mis en œuvre par l'AUCAME peut inspirer d'autres territoires. Car si des passerelles sont sans doute possibles à l'échelle régionale, la mise en place d'un tel observatoire couvrant l'ensemble du territoire suppose à notre sens plus de coordonner des observatoires locaux, appropriés par leur territoire, que de mettre en place un dispositif global qui serait à la fois trop lourd et trop loin.

Il n'en demeure pas moins que la Vallée de la Seine peut s'inspirer de cette application, aboutie, pour déployer un outil « réseau » d'outils performants et interopérables élargi à l'ensemble du territoire couvert par le CPIER.



La relecture de la mise en place et du fonctionnement de l'observatoire des ZAE de l'AUCAME permet de tirer quelques leçons pratiques pour favoriser la constitution et la pérennité d'un tel outil.

La question préalable avant de se lancer dans la création d'un observatoire des ZAE est celle de sa **finalité**, car elle va déterminer la nature des informations à mobiliser, organiser et diffuser. Il peut en effet privilégier la connaissance et le suivi du tissu économique, du foncier disponible et de sa mutabilité, ou encore de la consommation d'espace et de la densification dans les zones, des orientations qui vont influencer sur la structuration de l'outil.

Sur le plan technique, la conception et la gestion d'un observatoire des ZAE exigent en interne des compétences en matière de **SIG** pour expertiser et exploiter les bases de données, mais aussi les intégrer et les organiser au sein d'une application cartographique de diffusion.

La pérennité d'un observatoire des ZAE repose sur la mobilisation d'un **réseau de partenaires** intervenant en tant que fournisseurs et utilisateurs d'informations. Cette cohésion partenariale est nécessaire pour garantir l'alimentation de l'observatoire, mais aussi son intérêt et sa raison d'être. Au-delà des détenteurs d'informations comme l'INSEE, les URSSAF, les MSA ou les CCI, les acteurs incontournables sont les EPCI et les agences de développement économiques et, à une plus grande échelle, la Région, les Départements et les services de l'Etat qui ont besoin d'outils supra-territoriaux pour mener leurs missions et accompagner les territoires.

En amont, les bases de données doivent être structurées et les informations bien définies pour favoriser l'intégration et l'imbrication de diverses sources. Les fichiers doivent être **géolocalisés** avec précision pour bien positionner les entreprises et prédéterminer le foncier potentiellement libre (parcelles inoccupées). Une **visite terrain** doit être faite systématiquement pour contrôler, corriger et compléter l'information, un travail qui doit être mené en étroite collaboration avec les EPCI qui ont en charge l'aménagement et la gestion des zones d'activités. L'utilisation d'outils numériques développés pour saisir l'information à la source lors des visites de terrain est un gage d'efficacité. Dans tous les cas, l'information doit être consolidée au retour pour que les bases de données coïncident avec les observations faites « de visu » dans les zones d'activités.



*Dans sa conception, l'**application cartographique** doit être intuitive, simple d'usage, d'un design et d'une ergonomie qui donnent envie d'utiliser l'outil. Les données diffusées doivent être facilement et largement accessibles, dans le respect toutefois du secret statistique et de la RGPD qui protègent les intérêts économiques des entreprises et les données personnelles.*

*Dans la durée, la fraîcheur de la donnée est déterminante pour garantir l'intérêt d'un tel outil pour les collectivités, les aménageurs et les développeurs. L'**actualisation** des informations est donc un gage de pérennité, ce qui suppose une mise à jour régulière des données collectées et des visites récurrentes sur le terrain pour consolider l'information. La gestion d'un observatoire exige donc des **moyens humains** et des **ressources financières** pour disposer d'un outil de qualité opérationnel et à niveau.*



Photo www.parcsdactivites.com



Vallée de la Seine

Directeur de publication : Patrice DUNY

Réalisation & mise en page : Aucame

Illustrations : Aucame (sauf mention contraire)

Contacts à l'AUCAME

Jean-Philippe BRIAND, Directeur adjoint
jp.briand@aucame.fr / 02.31.86.90.19

Tristan CAPRON, chargé d'études économiques
tristan.capron@aucame.fr / 02.31.86.90.22

Pierrick BELHACHE, assistant d'études - SIG
pierrick.belhache@aucame.fr / 02.31.86.90.29



Agence d'urbanisme de Caen Normandie Métropole

21 rue de la Miséricorde - 14000 CAEN

Tel. : 02 31 86 94 00

email : contact@aucame.fr / site web : www.aucame.fr