

Consommation d'espace par les locaux d'activités

**Près de 14 000 locaux occupant
plus de 5 000 hectares**

Les fichiers fonciers 2014 répertorient, pour l'ensemble du département du Lot, 13 860 locaux d'activités. Le foncier occupé par ces activités est mesuré à 5 300 hectares¹. Ces chiffres sont à considérer par comparaison aux plus de 120 000 logements qui occupent plus de 30 000 hectares dans le Lot.

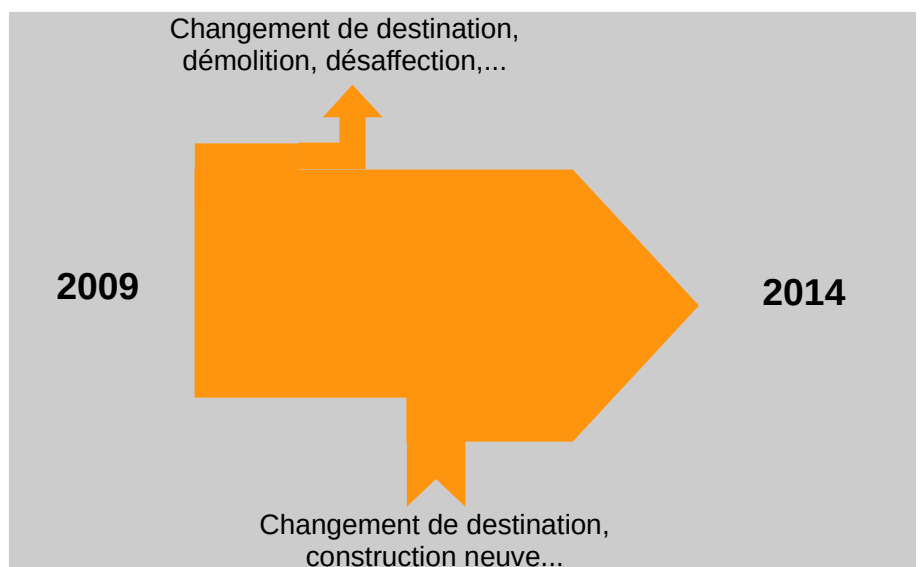
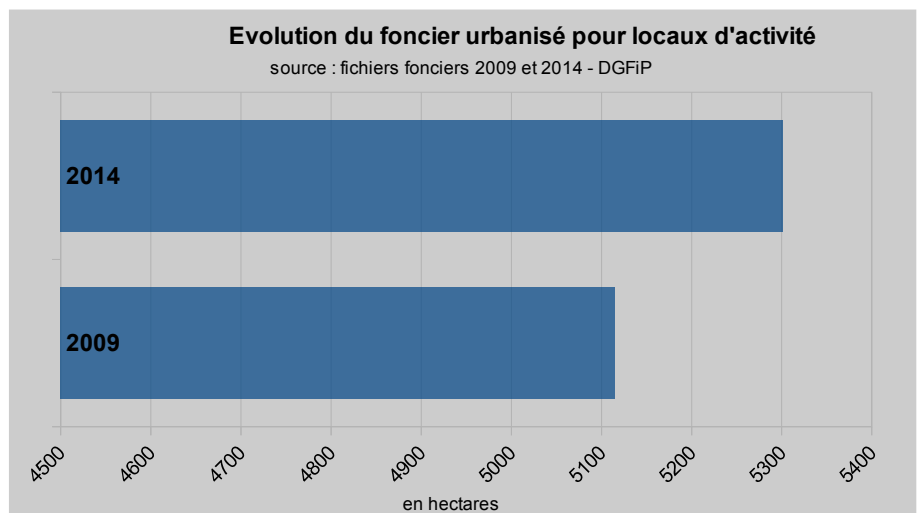
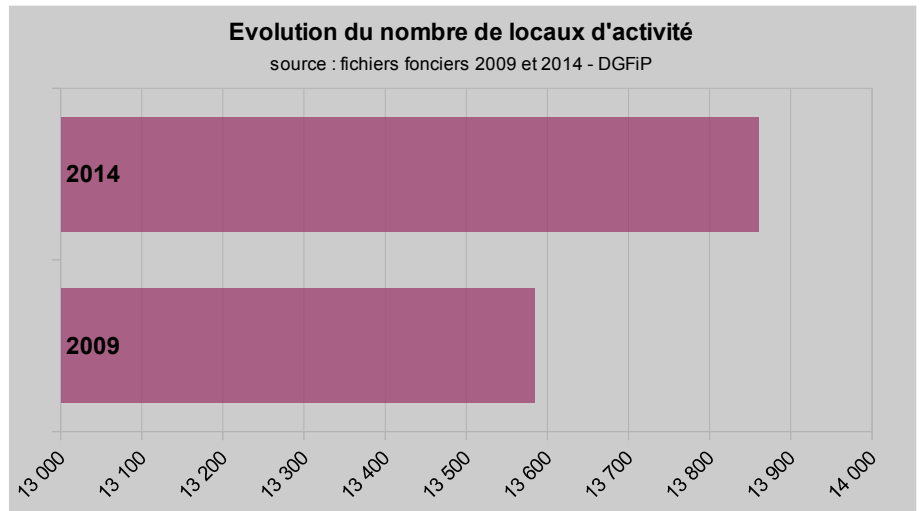
Entre 2009 et 2014, le nombre de locaux d'activités a augmenté de 2 % (soit 0,4 % par an). Durant la même période, le taux d'évolution des surfaces occupées est de l'ordre de 3,7 % (soit 0,72 % par an). Ainsi, selon cette source de donnée et les hypothèses de la modélisation effectuée, les surfaces occupées croîtraient sur un rythme presque deux fois supérieur à celui du nombre des locaux.

A noter que la création de locaux d'activités ne génère pas systématiquement une mobilisation foncière nouvelle. Il convient de considérer deux phénomènes importants :

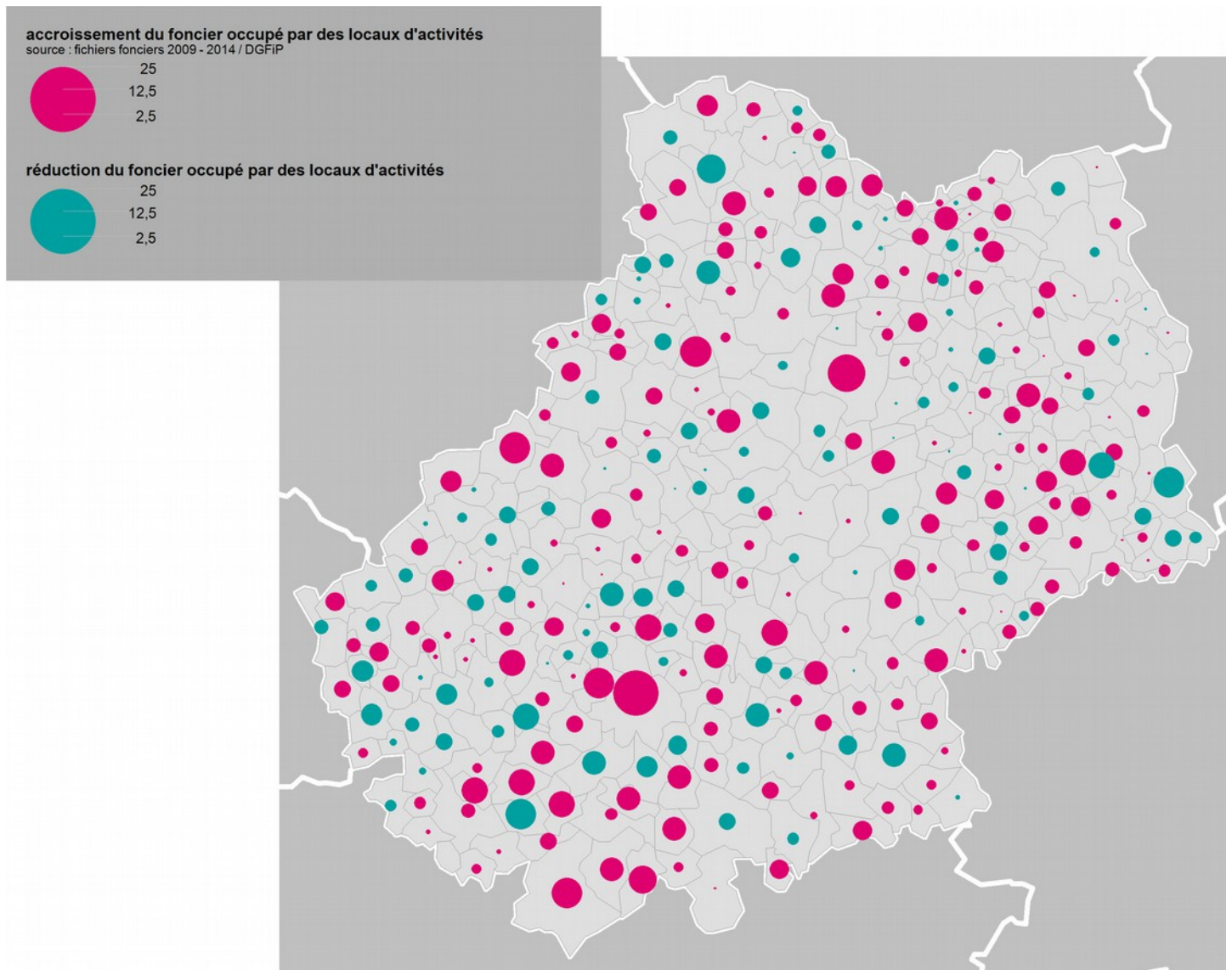
- la construction de nouveaux locaux sur des unités foncières déjà bâties ;
- la création de locaux d'activité par changement de destination de constructions existantes.

Les mesures effectuées sont donc un solde apparent de différents flux. Il apparaît ainsi que :

- 92 % des unités foncières contenant des locaux d'activités en 2009 conservent cette affectation en 2014 ;
- ces unités foncières constituent 91 % des unités foncières contenant des locaux d'activités en 2014 ;
- en conséquence 8 % perdent la vocation d'activité (changement de destination des locaux pour d'autres usages, démolition...) entraînant une baisse du foncier occupé de l'ordre de 250 hectares ;
- le nombre de locaux au sein de ces unités foncières est globalement stable ;
- 9 % des unités foncières contenant des locaux d'activités en 2014 n'avaient pas cette vocation 5 ans auparavant ;
- elles concernent un peu plus d'un millier de locaux réparti sur environ 430 hectares.



¹ Surface des unités foncières bâties occupées par un ou plusieurs locaux d'activités et plafonnée à 20 000 m² par local – cf. note méthodologique.



La pression foncière pour activité s'exerce sur les pôles

Les flux communaux du foncier occupé par des locaux d'activités apparaissent globalement erratiques, sans grande cohérence territoriale. On peut toutefois risquer quelques hypothèses pour en donner des clés de lecture.

Les locaux d'activités comprennent les bâtiments affectés à l'agriculture. L'omniprésence de l'activité agricole dans le territoire et les dynamiques contrastées qu'ils peuvent connaître (cessation d'activité, changements de destination, développement d'activité...) occasionnent des flux positifs ou négatifs de plus ou moins grande ampleur. Les effets conjoncturels jouent à plein.

Il en est de même certainement pour l'artisanat. Les activités relevant de ce domaine sont particulièrement diffuses dans le territoire. Comme l'agriculture, elles génèrent des flux dans un sens ou dans l'autre selon les territoires.

Pour ces deux domaines, il est difficile de tirer des enseignements.

Les dynamiques concernant les principaux pôles du département semblent plus significatives. Dans la grande majorité des cas, l'emprise foncière des activités est en croissance dans les

territoires des pôles. Parmi les pôles de rang supérieur, Gourdon fait exception et parmi les pôles de plus petite taille, Bagnac-sur-Cère, Mercuès et Biars-sur-Cère également. Il s'agit de communes qui, historiquement recèlent de fortes emprises dévolues aux activités.

La pression des activités serait donc forte sur les pôles. Ce n'est pas en soi une surprise.

Assez naturellement, on retrouve de la consommation foncière dans les territoires où se développent les projets de parc d'activités, à l'exception de la commune de Cambes (Quercypôle).

Dernier constat, les flux sont globalement faibles (de + 12,5 ha pour Cahors à - 6,6 ha pour Bagnac-sur-Célé). Compte tenu des effets conjoncturels, la mesure réalisée sur un temps court (5 ans) n'est pas des plus significatives et méritera d'être corroborée par des données sur un temps plus long pour mesurer de réels effets structurels.

En première conclusion, on peut estimer que la consommation foncière pour activités économiques dans le Lot reste relativement faible au regard de celle mesurée pour le logement (environ 10 fois supérieure) avec cependant des effets locaux potentiellement importants.

Cahier réalisé par la
Direction Départementale des Territoires du Lot
Toutes les études de la DDT46 sur
www.lot.gouv.fr