

EPORA

Établissement public foncier
Au cœur de la région
Auvergne-Rhône-Alpes



Agences d'urbanisme
en Auvergne-Rhône-Alpes
RÉSEAU D'INGÉNIEURIE AU SERVICE DES TERRITOIRES



Requalification et optimisation des ZAE

*Phase 1 - Requalification et optimisation des ZAE, quesaco ? Quels enjeux et objectifs ?
Quels freins et leviers ?*

13 octobre 2022

Déroulé de la séance

I. Le cadre d'intervention

Présentation du travail prévu et du calendrier prévisionnel

II. ZAE, requalification, optimisation, renouvellement de quoi parle-t-on ?

Introduction aux concepts et au vocabulaire utilisés

III. La requalification et l'optimisation pour l'EPORA

Bilan des entretiens menés avec les collaborateurs de l'EPORA

IV. Requalification ou optimisation : pourquoi reconquérir le foncier des ZAE ?

Approche des leviers à mobiliser

V. Propositions d'opérations emblématiques à explorer en phase 2

Présentation succincte des opérations présélectionnées

VI. Annexe bibliographique

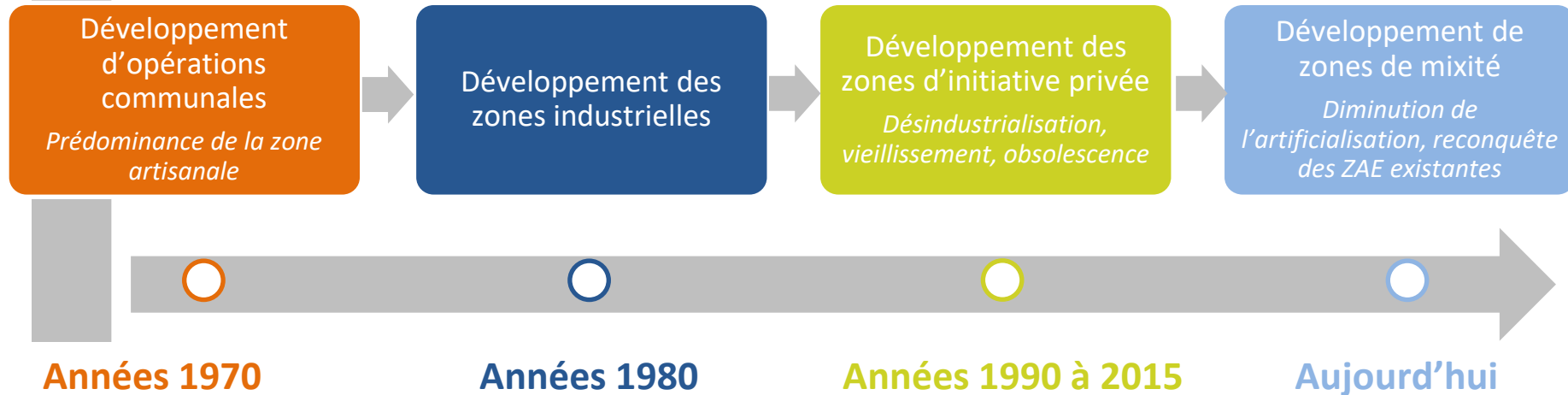


I. Le cadre d'intervention

Présentation du travail prévu et
du calendrier prévisionnel

Le cadre d'intervention

Un changement de modèle et de nouveaux enjeux



Le cadre d'intervention

Un travail qui se réalisera en 3 phases jusqu'en début 2023

PHASE 1



Optimisation et requalification des ZAE, quezaco ?
(enjeux, objectifs, limites, freins et opportunités)

Benchmark et entretiens (EPORA)

PHASE 2



Présentations d'opérations remarquables
(fiches opérations)

Entretiens (acteurs des opérations)

PHASE 3



Guide pratique
(avec fiches actions)





II. ZAE, requalification, optimisation, renouvellement de quoi parle-t-on ?

Introduction aux concepts et au vocabulaire utilisés

ZAE, requalification, optimisation, renouvellement de quoi parle-t-on ?

Zone d'activités économiques, une absence de définition juridique

- Le prisme de la compétence des collectivités

Avant la loi NOTRe 7 août 2015

ZAE communales

ZAE d'intérêt
communautaire

Après la loi NOTRe : au 1^{er} janvier 2017

ZAE de compétence
communautaire de plein droit.
création, aménagement, entretien et gestion
des ZAE

Loi Climat et Résilience, art. 220

L'article 220 est une **OPPORTUNITE** pour les EPCI

Car il leur permet **d'aller jusqu'au bout de leur prise de compétence** en termes de ZAE puisqu'ils doivent recenser toutes les ZAE industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire de leur territoire

ZAE, requalification, optimisation, renouvellement de quoi parle-t-on ?

Zone d'activités économiques, une absence de définition juridique

- Une définition variable selon les territoires mais un consensus



Vocation industrielle, artisanale, tertiaire, commerciale, touristique, portuaire et aéroportuaire

Inscription éco au document d'urbanisme



Superficie importante et cohérence d'ensemble

Regroupement de plusieurs activités économiques



Résultat d'une opération d'aménagement réalisée par un maître d'ouvrage public

Volonté publique passée, actuelle ou future de développement coordonné



ZAE, requalification, optimisation, renouvellement de quoi parle-t-on ?

Requalification, optimisation, renouvellement : des concepts qui s'entremêlent

La requalification, un gage de qualité

- **Le développement d'un projet d'aménagement**, spatial et économique pour revaloriser l'image économique d'un site, conforter les entreprises présentes et attirer de nouvelles implantations.
- **Une résorption du site** pour éliminer les éléments de vétusté, remédier aux déficiences ou améliorer les services offerts.
- **Un processus variable en fonction des territoires** : intervention sur les espaces publics ou privatifs, le jalonnement et la signalétique, l'accessibilité infrastructurelle (*axes routiers, aménagements cyclables, TC, etc.*), l'état des réseaux (*eaux, assainissement, télécommunication, etc.*), la sécurité, le paysage, rénovation ou démolition de bâtiments d'activités,
- **Une requalification n'implique pas nécessairement l'intervention pour la maîtrise foncière des bâtiments.**



Source : epures, Novaciéries à St Chamond (42)

ZAE, requalification, optimisation, renouvellement de quoi parle-t-on ?

Requalification, optimisation, renouvellement : des concepts qui s'entremêlent

L'optimisation ou comment changer de regard

- **Repenser l'usage** du foncier existant et sa réorganisation
- **Remobiliser les espaces** déjà affectés à des activités mais qui sont délaissés, sans usage ou sous occupés
- Permet une meilleure utilisation et occupation de l'espace
- Permet de **revaloriser** l'attractivité de la zone : faire plus et faire mieux

- La notion d'optimisation est préférée à la notion de densification (peu appropriée en matière de foncier économique).



=> **La pénurie de foncier et la loi climat et résilience permettent aujourd'hui d'aller plus facilement vers l'optimisation**

Le renouvellement urbain pour redonner de la valeur aux ZAE des centralités

- **Reconstruire** la ville sur elle-même
- **Recycler** ses ressources bâties et foncières
- Il entraîne un changement de vocation vers de l'habitat, du tertiaire ou du commerce
- La rentabilité économique en est la première cause

=> Cette notion ne sera pas étudiée dans le cadre de la mission



III. La requalification et l'optimisation pour l'EPORA

Bilan des entretiens menés avec
les collaborateurs d'EPORA

La requalification et l'optimisation pour l'EPORA

L'EPORA, un partenaire des collectivités dans les projets de requalification et/ou d'optimisation

Un accompagnement moins soutenu de requalification des friches économiques en quantité de plus en plus limitée

Un accompagnement de plus en plus important pour requalifier les ZAE vieillissantes des années 1970/1980

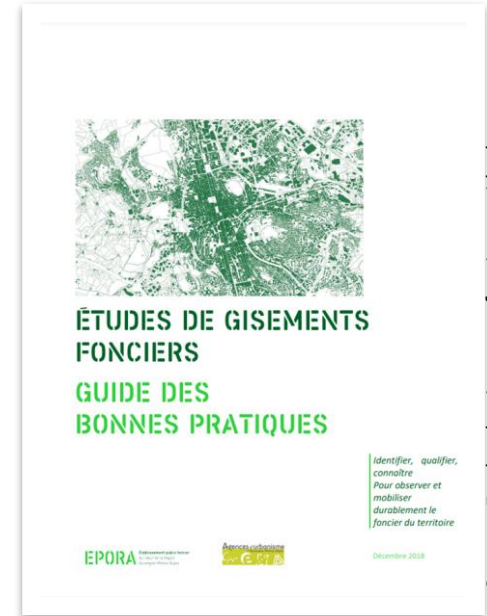
- réalisation d'études de gisements fonciers,
- identification de sites prioritaires d'intervention,
- aide au maintien d'une entreprise « coincée » dans son site,
- aide à la réutilisation d'un tènement libéré,
- promotion de l'attractivité d'une ZAE.

=> site Paralu à Brignais, zone du Meyrol à Montélimar

Vers un accompagnement pour optimiser les ZAE par le biais d'actions de recomposition :

- une démarche encore nouvelle qui demande une implication politique forte,
- réutilisation des fonciers sous-occupés,
- création d'espaces mutualisés.

=> des réflexions pour entrer dans une démarche d'optimisation des ZAE sont en cours pour la CC du Pays de l'Ozon et la CC de l'Est Lyonnais



Source : Etudes de gisements fonciers, guide des bonnes pratiques, Urba3 (réseau des agences d'urbanisme de Rhône-Alpes) et Epورا, juillet 2019



Le site Paralu dans le parc des Ronzières à Brignais et Sycma sa nouvelle occupation

La requalification et l'optimisation pour l'EPORA

Un accompagnement à la carte

- Tous types de **vocation** économique : industrielle, artisanale, plus récemment tertiaire, plus rarement commerciale (car les niveaux de prix sont élevés)
- Tous types de **secteur** : tendu, prix élevés, moins élevés



La requalification et l'optimisation pour l'EPORA

Optimiser le foncier économique des ZAE : un processus type

*L'Epora peut intervenir de façon ponctuelle à la suite d'un élément déclencheur.
Ce phasage idéal n'est pas linéaire voire très différent dans la réalité*

	Pourquoi intervenir ?	Quelles problématiques ? Quels enjeux ?	Que veut-on faire ? Quelles orientations ?	Que fait-on ? Dans quelles conditions ?	Comment Se concrétise le projet ?
Phase	Déclenchement	Etat des lieux et diagnostic	Etudes de définition	Etudes pré-opérationnelles	Réalisation
Objectifs	Répondre à la fermeture des entreprises Répondre à la stratégie foncière de la collectivité	Connaître le marché foncier Définition du périmètre d'étude	Identifier des gisements fonciers économiques et les capacités de mutation Agir sur les espaces à enjeux Conforter les projets du territoire	Définir et rechercher le meilleur projet pour le site Acquérir les sites les plus stratégiques et les porter	Rechercher les financements et les partenariats Réaliser les aménagements de la zone Cession des terrains
Outils			Etude de gisement foncier Atlas des friches Scoring Etude de stratégie foncière Veille foncière		Financements de la Banque des territoires, Fonds friches, Fonds européens, Plan de relance...
Actions				Négociation Médiation Acquisition foncière Portage foncier	Désamiantage, dépollution, sécurisation, recyclage, recomposition foncière
Partenaires			EPCI DDT Agences d'urbanisme BE spécialisés CCI		Financeurs et aménageurs Entreprises

La requalification et l'optimisation pour l'EPORA

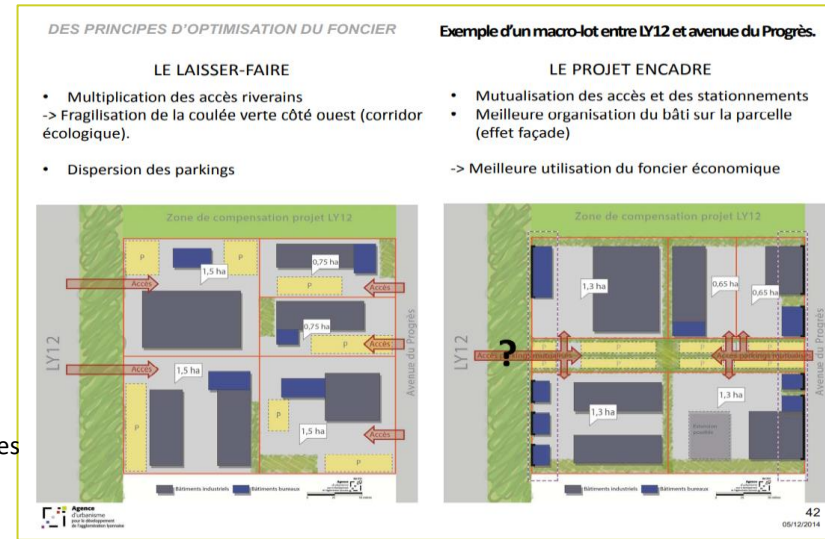
Un rôle qui évolue pour accompagner les démarches de sobriété foncière économique

- Répondre à la nécessité d'**anticipation et d'élaboration d'une stratégie foncière** pour pallier au décalage entre le temps de l'action foncière, de l'aménagement (temps long) et le temps de l'entreprise (temps court de la décision d'implantation)
- Aider au **maintien de la maîtrise foncière dans les ZAE dans le temps** et ainsi de leur commercialisation pour éviter la déqualification des ZAE. Utiliser de **nouveaux modes de faire opérationnels** dans les ZAE : baux emphytéotiques, baux à construction, etc.
- Accompagner les EPCI dans leurs réflexions sur l'optimisation foncière et le financement nécessaire **pour optimiser les ZAE**

-> **l'encadrement** des projets de requalification et d'optimisation permet la création d'un **projet d'ensemble aux retombées multiples** :

- La limitation de la consommation d'espace :
 - Mutualisation des accès et des stationnements,
 - Réduction de l'emprise des voiries et des espaces de circulation,
 - Réduction des surfaces imperméabilisées et maximisation des espaces végétalisés en pleine terre
- Une identité cohérente de la ZAE :

Constitution d'un projet paysager et urbain d'ensemble cohérent (valeur écologique renforcée, amélioration de l'insertion paysagère, traitement des limites, effet de vitrine...)
- Des actions coordonnées et coconstruites avec les entreprises :
 - Pour encadrer et inciter à la qualité du traitement architectural et paysager (bâti, clôtures...),
 - Identifier et évaluer le potentiel de création de services mutualisés sur la ZAE

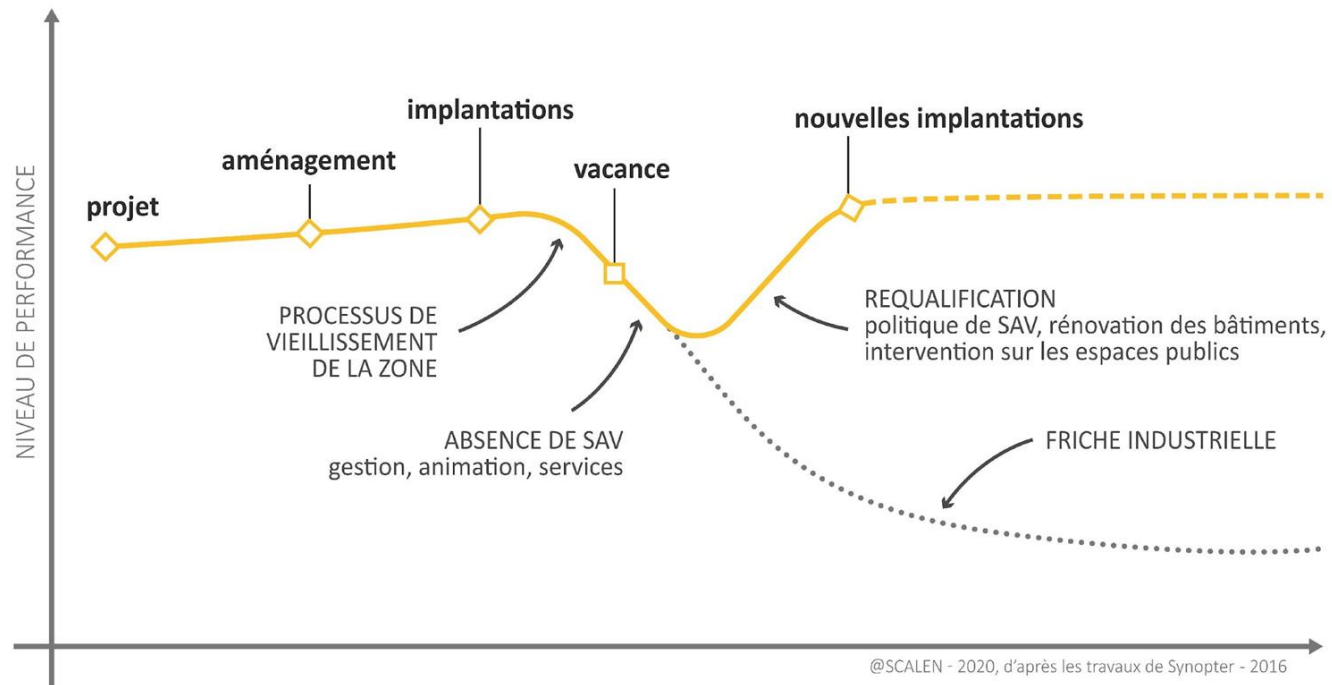


Un exemple d'étude d'optimisation foncière : l'étude pour le macro-lot LY12 du secteur des Tâches dans la ZI-Mi-Plaine (Métropole de Lyon)

La requalification et l'optimisation pour l'EPORA

Synthèse des facteurs de réussite d'une opération selon l'Epورا

- Un **bon niveau de portage politique des ZAE** gage de succès des opérations et de meilleure qualité des opérations
- Un enjeu pour les collectivités **d'augmenter le niveau de maîtrise foncière dans les ZAE**, notamment sur les sites les plus stratégiques
- Une action qui ne se limite plus aux fonciers non bâtis
- Un **dialogue soutenu et régulier avec les chefs d'entreprises** et les professionnels de l'immobilier d'entreprise
- Une meilleure anticipation des interventions par l'élaboration d'une stratégie foncière économique pour **agir avant la formation de friches ou la dégradation des ZAE**



Le cycle de vie des ZAE et la nécessité d'agir au plus tôt. Source : Réseau des agences d'urbanisme du Grand Est



IV. Requalification ou optimisation : pourquoi reconquérir le foncier des ZAE ?

Approche des leviers à mobiliser

Requalification ou optimisation : pourquoi reconquérir le foncier des ZAE ?

L'optimisation et la requalification comme une opportunité

Pour les collectivités :

- Augmenter les **recettes fiscales** (taxe d'aménagement, TFB, CVAE, CFE, Tascom, versement transports...) qui permettront d'augmenter la rentabilité de la ZAE,
- Optimiser les coûts d'entretien des espaces communs et des différents réseaux,
- Renforcer l'**attractivité** (économique) du territoire et l'ancrage territorial du tissu économique local,
- Réinterroger sa **stratégie de développement économique**
- Rationaliser l'usage du foncier...
- Anticiper la formation de friches



Pour les entreprises :

- Réduire les investissements initiaux (acquérir/louer moins de foncier et d'immobilier),
- Mutualiser des espaces, des équipements et des services qui permettront de réduire leurs coûts, de renforcer les coopérations et les synergies avec d'autres entreprises (logique de développement endogène et de compétitivité) ;
- Avoir un parcours résidentiel facilité sur un territoire par une augmentation des opportunités

Pour les propriétaires : accroître la valorisation de leurs biens.

Pour les employés : accéder à davantage de services et d'équipements mis à disposition.

Requalification ou optimisation : pourquoi reconquérir le foncier des ZAE ?

L'optimisation et la requalification comme une opportunité

L'expérience des collectivités engagées dans ces processus montre qu'ils s'articulent avec plusieurs volontés :

Conforter leur stratégie de développement économique en proposant la bonne offre au bon endroit et au bon moment.

Instaurer une gouvernance économique renforcée avec les entreprises et assurer un portage politique fort

- Sous la forme d'une association des entreprises, SEM, GIE (Groupement d'Intérêt Economique)...
- Pour la gestion de la ZAE (entretien des espaces communs) et développer des liens avec et entre les entreprises.



Maîtriser le foncier économique

- en tant que **propriétaire du foncier** pour contrôler les implantations dans le temps et gérer les réserves foncières via le bail emphytéotique ou à construction,
- en tant que **gestionnaire de la ZAE** et animateur dédié, pour :
 - accompagner les entreprises en assurant un rôle d'interlocuteur privilégié,
 - jouer le rôle d'interface avec les collectivités,
 - favoriser l'émergence d'initiatives communes pour coordonner les différents acteurs au projet,
 - garantir une qualité pérenne dans les services mutualisés, les fonctionnalités adaptées aux usagers.

Requalification ou optimisation : pourquoi reconquérir le foncier des ZAE ?

L'optimisation et la requalification face à la frilosité des acteurs économiques

Les contraintes liées au temps

- Un fossé entre le projet d'implantation de l'entreprise et le projet de (re)aménagement d'une (partie de) ZAE
- Une **complexité** et une durée de procédures multiples
- Une confrontation aux réalités du marché foncier et immobilier qui peuvent nécessiter des arbitrages stratégiques sur le développement économique



Les contraintes au sein des collectivités

- Le besoin du **service économie** de répondre à la demande d'entreprises rapidement
- Le besoin du **service urbanisme** de faire respecter la réglementation urbaine et d'élaborer des documents d'urbanisme dans une optique de planification à long terme
- Une connaissance parfois peu approfondie des potentiels fonciers en optimisation ou requalification des fonciers privés

Les contraintes liées à l'activité économique

- Les surfaces dédiées au **stationnement** et au **stockage** des entreprises (souvent liées à une question de sécurité aussi),
- Les **réserves** d'entreprises (dans l'optique d'une extension),
- Les entreprises sont souvent **propriétaires** de leur foncier (dans une logique patrimoniale),
- Les entreprises sont réticentes à partager des bâtiments pour un soucis d'image et de visibilité.

Requalification ou optimisation : pourquoi reconquérir le foncier des ZAE ?

L'optimisation et la requalification face à la frilosité des acteurs économiques

Les contraintes réglementaires

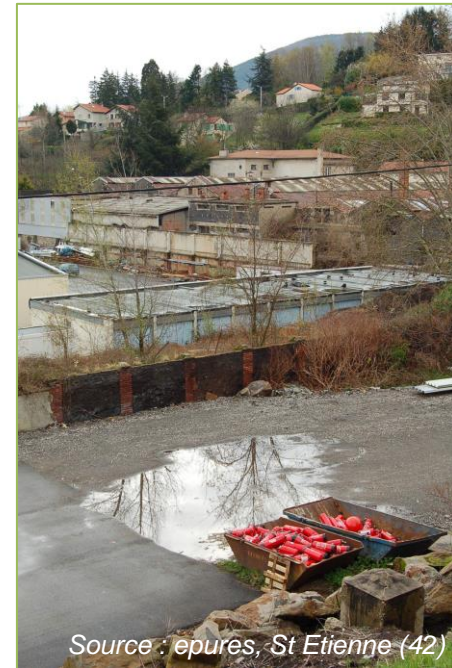
- Les règlements d'urbanisme ou d'aménagement de zones : hauteur de bâtiment, CES (Coefficient d'Emprise au Sol), marges de recul, limites séparatives, espaces verts, stationnement, intégration paysagère...
- L'évolution du cadre réglementaire : exigences accrues en matière de dépollution, de traitement de l'amiante...

Les contraintes liées au contexte local

- Un héritage de sols pollués parfois à prendre en compte pour la collectivité,
- Les difficultés à intervenir dans un site déjà occupé,
- Un environnement urbain qui peut être source de potentiels conflits d'usages (dans l'optique de réintroduire de l'industrie par ex).

Les contraintes du marché

- Un coût pour porter un produit spécifique (bâtiment innovant, dense, réversible),
- Des difficultés de faire muter certaines activités du fait de leurs moindre valeur foncière (ex : industrie vs commerce).



Source : epures, St Etienne (42)

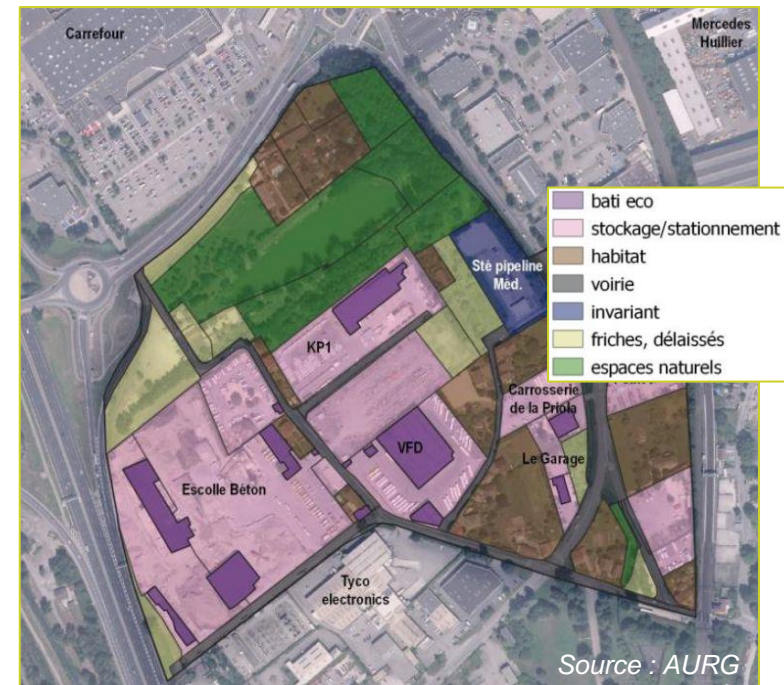
Requalification ou optimisation : pourquoi reconquérir le foncier des ZAE ?

La phase préalable, du diagnostic à la définition d'une stratégie

Réaliser un diagnostic multithématiques pour identifier les enjeux de la ZAE et les priorités d'intervention

- Un appui sur l'organisation du développement économique définie dans des documents cadre (PLUi, SDEE*, SAE**)
- L'élaboration d'une « **carte d'identité** » de la ZAE : historique, accessibilité, stationnement, visibilité, marché (offre, demande, prix), disponibilité et vacance, « environnement », insertion paysagère, typologie d'entreprises...
- Une qualification de l'**occupation** : bâtis, stationnement, fonctionnement (stockage, aire de manœuvre, bassin de rétention, équipements techniques), agréments (espaces verts, aires de repos), mobilité (voirie, pistes cyclables, venelles), espaces neutres.

Exemple d'analyse de l'occupation foncière : la ZAE de La Biolle à Saint-Egrève



*Schéma directeur des espaces économiques

**Schéma d'accueil des entreprises

Requalification ou optimisation : pourquoi reconquérir le foncier des ZAE ?

La phase préalable, du diagnostic à la définition d'une stratégie

Evaluer les potentialités vers l'action

- Une identification **du potentiel d'optimisation** : dents creuses, division parcellaire potentielle...
- Une évaluation à affiner avec :
 - les **contraintes** : règlement du PLU(i), servitudes, risques, propriété du foncier et du bâti,
 - la **capacité** à agir : ingénierie, culture commune, volontarisme, relationnel avec les entreprises...

Réaliser une étude d'opportunité en amont

- Une évaluation de la balance des **dépenses** et des **recettes** de l'intervention : coûts d'entretien, rénovation / déconstruction / construction vs nouvelles recettes fiscales

Exemple d'identification du potentiel d'optimisation foncière dans une ZAE de la métropole rennaise



Source : AUDIAR

Requalification ou optimisation : pourquoi reconquérir le foncier des ZAE ?

La phase préalable, du diagnostic à la définition d'une stratégie

Construire une stratégie pour améliorer le niveau de performance de la ZAE

- La mobilisation de **moyens** humains, techniques et financiers,
- La mobilisation d'un **collectif** : collectivité, gestionnaire de ZAE, entreprises, propriétaires et usagers,
- La définition d'une **organisation** : chef de projet, élu référent, cellule technique transversale opérationnelle, comité de suivi...
- L'identification d'**objectifs**, ex : réduction de la vacance, régénérer xx ha de foncier...,
- La définition d'actions à entreprendre : mise à jour de la réglementation, intervention opérationnelle (achat de bâtiments, création d'équipements),
- Un **suivi** des avancées du projet



Source AURG, Inovallée (38)

Requalification ou optimisation : pourquoi reconquérir le foncier des ZAE ?

La recomposition foncière pour optimiser et intensifier les usages

Définir des équipements et des services mutualisés

- Une intervention sur le stationnement, les aires de manœuvre, les espaces de stockage, les salles de réunion, les espaces de restauration (inter-entreprises), les crèches, le gardiennage, les équipements de détente et de loisirs, la gestion des déchets et des eaux pluviales...
- Des espaces mutualisés qui peuvent se regrouper et faire office de **centralités** (intensité des usages).

Proposer de nouvelles formes urbaines

- Des formes bâties nouvelles et **denses** tels que des villages d'entreprises, des cours artisanales, des hôtels d'activité

Améliorer l'accessibilité tous modes

- Une meilleure gestion des flux et de l'accessibilité pour les marchandises et les personnes
- Un travail particulier sur la **circulation interne douce**

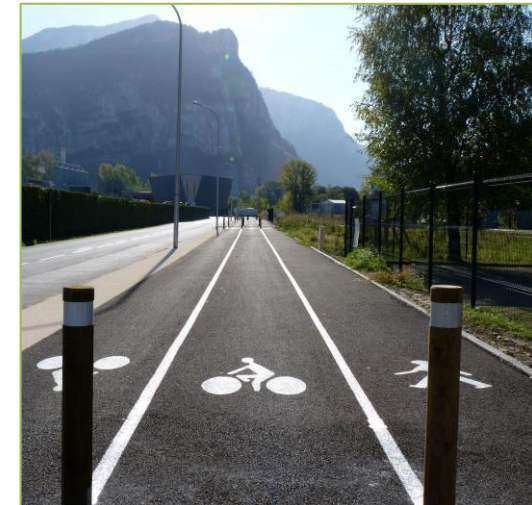
NB. L'Epورا n'interviendra pas sur l'accessibilité, les équipements et les services mutualisés et peu sur les nouvelles formes urbaines. Son rôle premier reste de remobiliser du foncier et d'en faire une utilisation optimale.

Un exemple de cour artisanale à St-Herblain (44)



Source : SEM Loire Océan Développement

Circulation interne douce dans Centr'alp (38)



Source : AURG

Requalification ou optimisation : pourquoi reconquérir le foncier des ZAE ?

Les outils d'intervention à mobiliser - Les outils réglementaires

- **Le SCoT** donne des objectifs chiffrés de consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain
- **Le DAACL** encadre les zones commerciales et peut donner des préconisations sur leur développement.
- **Le PLU(i)** peut définir des vocations (activités autorisées/interdites), la part des espaces verts, les marges de recul et les distances entre les bâtiments, les hauteurs des bâtiments, l'emprise au sol.

Il offre également d'autres leviers pour accompagner l'optimisation :

- L'emplacement réservé (ER) pour anticiper des actions foncières sur des secteurs mutables ou à faire muter,
- L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), pour encadrer la mutation de certains secteurs stratégiques,
- Le Droit de Préemption Urbain (DPU) pour engager une politique d'intervention foncière.

- **Le pouvoir de police** : interdit ou restreint la circulation et le stationnement pour certaines catégories de véhicules, s'oppose à l'affectation de certains usages de terrains.



Source SCoT Sud Loire, page de couverture

Requalification ou optimisation : pourquoi reconquérir le foncier des ZAE ?

Les outils d'intervention à mobiliser - Les outils fonciers

- **L'AFU** (Association Foncière Urbaine), permet de recomposer le parcellaire ou de développer un programme de requalification et de réaménagement. Sa mise en œuvre est longue et les résultats sont effectifs à moyen/long terme.
- Le **bail à construction** encadre la nature des activités qui seront réalisées dans un bâtiment, il permet à la collectivité de rester maître de son foncier et de garantir sa stratégie. Il est plus adapté aux activités dont les bâtiments sont réversibles (ex : logistique et bureaux) ou destiné à des TPE.
- Le **contrat de vente** avec option partielle ou caution de vente rend possible pour la collectivité de conditionner l'acquisition du terrain par le respect de préconisation (ex : la réalisation des bâtiments d'activités sous échéance rapide, 24-36 mois, pour éviter la vacance).
- **Les clauses de réméré** sont les clauses d'un contrat de vente par laquelle le vendeur se réserve le droit de racheter son bien dans un délai convenu en remboursant à l'acquéreur le prix principal et les frais de son acquisition.

Requalification ou optimisation : pourquoi reconquérir le foncier des ZAE ?

Les outils d'intervention à mobiliser - Les outils financiers

- La collectivité (ou le gestionnaire) peut cautionner son intervention et ses investissements au degré d'engagement que mobiliseront les propriétaires et les entreprises dans une démarche d'optimisation

Les outils d'intervention à mobiliser - Les appels à projet

- **L'Appel à Projet ou L'AMI** (Appel à Manifestation d'Intérêt) permet d'enclencher des nouvelles formes de coproduction dans l'accueil d'entreprises couplées avec des équipements mutualisés ou des opérations visant à développer des centralités.



V. Propositions d'opérations emblématiques à explorer en phase 2

Présentation succincte des
opérations présélectionnées

Proposition d'opérations emblématiques à explorer en phase 2

Choix n° 1 : Le Parc d'activité de Courtabeuf (91)

Superficie : 372 ha

Porteur : CA Paris-Saclay

Vocation dominante de la zone : techno-productive

Etat d'avancement :

- 2016-2022 : définition d'une stratégie de dévt éco, structuration d'un observatoire du foncier, identification des zones à optimiser, interventions sur l'accessibilité, les espaces publics, les équipements et les services
- 2023 : phase opérationnelle d'optimisation



Pôle économique majeur

Le Parc d'activités de Courtabœuf est l'un des pôles économiques les plus importants de la région Ile de France. Situé sur les communes des Ulis, Villebon-sur-Yvette et Villejust il s'étend sur 376 hectares.

Sur le parc, 1 200 entreprises emploient près de 24 000 personnes et accueillent environ 12 000 visiteurs par jour.

en chiffres...



1 200 entreprises



24 000 emplois



12 000 visiteurs chaque jour



1 million de m² bâtis

Effets déclencheurs : une pénurie de foncier, un parc vieillissant, une volonté de maîtriser les implantations et de conforter les filières existantes, un document cadre (schéma de dévt éco)

Points forts du projet

- La définition d'une stratégie de développement économique et l'intervention globale à l'échelle de la ZAE
- L'accompagnement par un BE spécialisé (Synopter), l'appui sur les services de l'Agglo et un dialogue avec les entreprises

Outils mobilisés :

- AMI pour retenir des opérateurs apportant des garanties sur l'exploitation et la gestion des différents services et équipements

Contact identifié

- Stéphanie Cléménçon, responsable de l'ingénierie économique territoriale, CA Paris-Saclay

Proposition d'opérations emblématiques à explorer en phase 2

Choix n° 2 : ZAE de l'Arsenal, Rochefort (17)

Superficie : 5 ha

Porteur : EPF Nouvelle-Aquitaine pour la CA Rochefort-Océan

Vocation dominante de la zone : industrialo-portuaire

Etat d'avancement : 2014-2024, en cours

Effets déclencheurs :

- Projet qui rentre dans la stratégie de développement économique définie par l'Agglo de remobiliser du foncier
- Conforter la présence de l'entreprise Stelia Aerospace, 1^{er} employeur privé du territoire

Points forts du projet

- Volontarisme des élus et des techniciens
- Requalification et recomposition du foncier
- Accompagnement des entreprises (relogement)

Outils mobilisés :

- ZAC, DUP, expropriations (13 proprios)

Contact identifié

- Mathilde Sill, Directrice partenariats et innovation à l'EPFNA



Source : EPFNA

Choix n° 3 : ZAE des Grossines, Marennes (17)

Superficie : 20 ha

Porteur : EPF Nouvelle-Aquitaine pour la CC Bassin de Marennes

Vocation dominante de la zone : artisanale et commerciale

Etat d'avancement : 2018-2023, en cours

Effets déclencheurs :

- Volonté de remobiliser du foncier qui est devenu rare et de requalifier une ZAE d'intérêt communautaire historique

Points forts du projet

- Requalification et optimisation avec une volonté d'agir sur l'insertion urbaine, l'accessibilité et d'assurer une plus grande cohérence dans les activités présentes sur la zone

Outils mobilisés :

- Acquisition par l'EPFNA de 6 tènements

Contact identifié

- Mathilde Sill, Directrice partenariats et innovation à l'EPFNA



Source : EPFNA

Proposition d'opérations emblématiques à explorer en phase 2

Choix n° 4 : ZA des Allobroges (26)

Superficie : 218 ha

Porteur : Valence Romans Sud Rhône-Alpes

Vocation dominante de la zone : industrie et commerce de gros

Etat d'avancement : 2015-2026, en cours

Effets déclencheurs : En 2016, repérage des secteurs à enjeux de l'agglomération. Les Allobroges, zone vieillissante créée dans les années 1960, est identifiée comme un secteur stratégique.

En 2020 : mise en place de la stratégie foncière de l'agglomération (rendre 100 ha à l'agriculture et limiter les extensions). Les Allobroges est une ZA avec du foncier à recomposer et à revaloriser.

Points forts du projet

- Optimisation/recomposition sur **des poches au sein de la ZA**, opérations tiroirs (surface à confirmer en entretien)
- Démarche très étroite et **collaborative avec les opérateurs/promoteurs privés** : l'Agglomération maîtrise le foncier, maintient la pression foncière et incite le privé à acheter le foncier pour qu'il optimise ou recompose. Cette relation permet un moindre coût à la collectivité qui n'est pas outillée et un droit de regard sur les projets des opérateurs privés. Pour les opérateurs, une empreinte sur le territoire.

Outils mobilisés et stratégie : PPI requalification + déclinaison de la stratégie foncière d'optimisation, travail de pédagogie/sensibilisation auprès des entreprises sur le renouveau, observatoire du foncier des ZA

Contact identifié : Mourad Hader, directeur du développement économique, Valence Romans Agglo



145 entreprises

4 000 emplois

6,8 ha de foncier non bâti maîtrisé par la collectivité
Plus de 15 000 m² de locaux privés vacants

Près de 30 000 m² de vacance programmée

6,8 ha de surfaces sous-exploitées

Des secteurs à l'image dégradée : 7,1 ha

Proposition d'opérations emblématiques à explorer en phase 2

Choix n°5 : ZAE CENORD de la CA de Bourg-en-Bresse

Superficie : 132 ha

Porteur : CA de Bourg en Bresse

Vocation dominante de la zone : mixte industrie et commerce

Contexte : zone vieillissante des années 70, très bien localisée et desservie (proximité gare, TC) mais sous-occupée.

Etat d'avancement : Début des acquisitions et des études pré-opérationnelles, projet sur 2022-2029 voire 2031

Effet déclencheur : Projet de cession d'un premier tènement par une entreprise qui va donner lieu à une préemption par l'EPF de l'Ain, en cours.

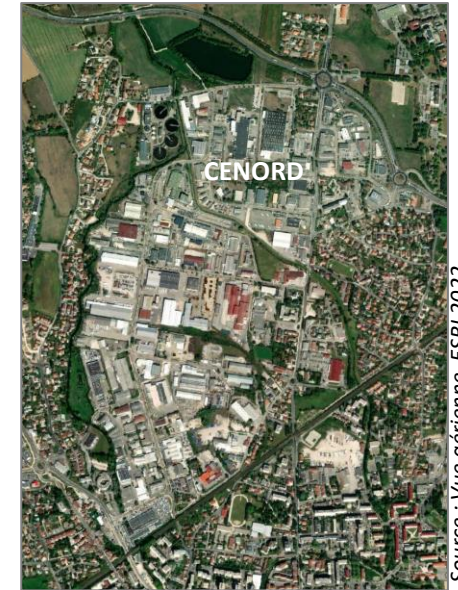
Points forts du projet

- Projet de **recomposition foncière** à partir d'une friche et de tènements actuellement occupés mais en sous-occupation, relocalisations d'entreprises
- Projet à **moyen/long terme** avec une **collaboration avec l'EPF de l'Ain** pour la négociation avec les entreprises, la mise en œuvre de la préemption des terrains, le portage foncier
- Projet de **baux à construire** avec droit d'entrée à la cession du bail. Projet de clauses de cession des terrains avec **clause de récupération des terrains** en cas de non respect des conditions
- Projet de **maintien de la vocation industrielle**, voire montée en gamme industrielle
- Changement de pratique en cours à la CA3B, arrêt des ventes en blanc et des ventes aux promoteurs, arrêt des ventes à perte des terrains, souhait de cadrage des projets. Pratique globale d'optimisation de l'occupation des terrains cédés aux entreprises. Délégation du DPU à la CA3B prévue pour 2023. Harmonisation de la taxe d'aménagement.

Outils mobilisés : stratégie foncière d'optimisation des lots, inventaire des ZAE, baux à construction, clause de récupération des terrains lors des cessions, DPU délégué

Contact identifié

- Yance GUMBS, Chargé d'études Aménagement CA3B
- Samba DIAKITÉ, Chargé d'études foncières et juridiques, 04 74 32 03 29, samba.diakite@epf01.fr



Source : Vue aérienne, ESRI 2022

Proposition d'opérations emblématiques à explorer en phase 2

Choix n°6 : Parc AXE 7 (38 et 26) – CC Porte de Dromardèche

Superficie : 120 ha existant + 115 ha d'extension

Porteur : CC Porte de Dromardèche

Vocation dominante de la zone : transport, industrie (textile, agroalimentaire), artisanat

Contexte : ensemble de ZAE disparates s'étendant sur 3,5 km du Nord au Sud articulé à un très grand projet d'extension de ZAE (115 ha) sur des espaces agricoles. Démarche sobriété foncière avec déclassement de 77 ha de zones U/AU à vocation économique sur l'ensemble de la CC (passage de 40 ZAE à 24 ZAE suite au schéma de ZAE de 2017)

Effet déclencheur : requalification du parc Axe 7 ancien imposé par l'Etat dans le PPA en contrepartie de l'accord pour la ZAC de 115 ha en terrain agricole action cible N°2

Etat d'avancement : concertation projet de ZAC printemps 2021 - Contrat de PPA signé en mars 2022 - projet de lancement des travaux d'extension en 2024

Points forts du projet

- Projet porté par l'Etat et imposé à la communauté de commune via le PPA
- Articulation entre création d'une nouvelle zone / requalification et renaturation de l'ancienne
- Travail avec le club d'entreprises de la zone existante pour inciter à requalifier leur bâti

Outils mobilisés

PPA (1^{er} PPA économique de France) / **Mobilisation du club d'entreprises** Amplitude fédérant l'ensemble des occupants du parc existant / Recensement des **gisements fonciers économiques** de l'ensemble des ZAE (réalisé), recensement des **fonciers à potentiels de renaturation**. Projet d'évolution des **règles du PLU** en concertation avec les communes pour l'extension (nb places stationnement, etc.) / **DPU** délégué à l'intercommunalité sur les ZAE / **Grille de critères pour étudier les projets**, cahier des charges de cession, projet d'expérimentation de **baux à construction** travaillés avec le BE MODAAL

Contact identifié : Murielle Baldellon, Service économique communautaire



Carte Interactive de Porte de DrômArdèche - uMap (openstreetmap.fr)

Fiche de la ZAE :
[Pan-da.pdf \(portededromardeche.fr\)](#)

30 entreprises
1 500 emplois



Métropole rennaise

Rennes Métropole a missionné **l'agence d'urbanisme (AUDIAR)** sur plusieurs missions

Etat d'avancement

- Réalisé : identification du potentiel en optimisation sur les ZAE métropolitaines
- En cours : benchmark sur la qualité des ZAE avec des références de formes urbaines d'activités économiques
- En réflexion : mise en œuvre opérationnelle de l'optimisation foncière sur des ZAE à fort potentiel de renouvellement

Contact

Gabriel Boudier, urbaniste à l'AUDIAR

Haute-Savoie

L'EPF et le CAUE de Haute-Savoie ont lancé un **concours d'idées** pour proposer des méthodes opérationnelles de requalification environnementale, urbaine et architecturale pour la densification et le renouvellement de deux ZAE (à Annemasse et Rumilly)

Etat d'avancement

- Travail des équipes admises : juillet à novembre 2022
- Présentation du travail par les équipes de leurs concepts d'optimisation foncière et sélection du concept lauréat : 16 janvier 2023
- Mission d'approfondissement du concept lauréat : premier semestre 2023
- Restitution finale de l'étude de faisabilité technique et financière par l'équipe lauréate : juin 2023

Contact

Morgane Bernard, chargée d'études foncières à l'EPF de Haute-Savoie

EPORA

Établissement public foncier
Au cœur de la région
Auvergne-Rhône-Alpes



Agences d'urbanisme
en Auvergne-Rhône-Alpes
Réseau d'ingénierie au service des territoires

Contacts



Laetitia BOUETTÉ, lbouette@epures.com



Sonia MARTINEAU, s.martineau@urbalyon.org



Vincent ESCARTIN, vincent.escartin@aurg.asso.fr

13 octobre 2022



VI. Annexe bibliographique

Etudes consultées

- **Agence de Développement et d'Urbanisme de l'Agglomération Strasbourgeoise**, *Densité, mixité, qualité en zones d'activités : obstacles et outils*, 2012, 8 p.
- **Agence d'urbanisme de Brest - Bretagne**, *Quel potentiel d'optimisation du foncier économique ?*, 2020, 12 p.
- **Agence d'urbanisme de Rennes**, *L'optimisation du foncier économique et l'identification des gisements «théoriques»*, notes 1 et 2, 2021
- **Cerema & Dreal Normandie**, *Optimisation de l'usage du foncier économique*, 2 cahiers, 2018-2019, 83 p.
- **Cerema**, *Zones d'activité économique en périphérie : les leviers pour la requalification*, 2014, 40 p.
- **Centre d'Echanges et de Ressources Foncières Auvergne-Rhône-Alpes et Synopter**, *Comment optimiser le foncier dans les zones d'activités existantes ? Approches et leviers*, 2019, 103 p.
- **EPF de Bretagne**, *Reconquérir le foncier pour restructurer les parcs d'activité*, 2016, 44 p.
- **Ille-et-Vilaine Développement**, *La gestion économe du foncier dans les parcs d'activités, guide pratique à l'usage des aménageurs et des gestionnaires de parcs d'activité*, 2013
- **Réseau des agences d'urbanisme du Grand Est**, *Comment renouveler les ZAE existantes ? Approches, clés d'organisation, modes opératoires*, 2020, 49 p.

Etudes locales connexes à la problématique de l'optimisation

- **Urba3-EPORA**, *Études des gisements fonciers, guide des bonnes pratiques*, 2018, 52 p.
- **AURG-UrbaLyon-EPORA**, *Étude d'identification des friches économiques sur les territoires de Bièvre Isère, Vals du Dauphiné, Collines du Nord Dauphiné, LYSED, SCoT des Rives du Rhône et CAPI*, 2018-2022.
- **AURG-EPFLD**, *Étude d'identification des friches économiques sur les territoires de Grenoble-Alpes-Métropole, Pays-Voironnais et Saint-Marcellin-Vercors-Isère*, 2018-2022.
- **AURG**, *Étude programmatique et de densification sur la ZAE de La Biolle à Saint-Egrève*, 2021.
- **CEREMA-DDT Ain et Ardèche**, *Sobriété foncière dans les zones d'activité*, démarche en cours,
- **Epures-Saint-Etienne Métropole-EPORA**, *Recherche de gisements fonciers potentiels pour des activités économiques*, 2020.
- **Epures-Loire Forez agglomération-EPORA**, *Etude de gisements fonciers en zone d'activités économiques*, démarche en cours.
- **Epures**, *Etude d'identification des friches économiques du Sud Loire*, démarche en cours.
- **Epures-UrbaLyon-inter-Scot de l'AMELYSE**, *Méthodologie d'inventaire des ZAE de la loi climat et résilience*, démarche en cours.