

# 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 3 – Fiches actions et outils indispensables à la réussite d'un projet*

Version post cotech - 9 mai 2023

# Déroulé de la séance

## I. Rappel du cadre d'intervention

Calendrier et méthodologie

## II. Bilan des phases précédentes et objectifs de la phase 3

Bilan des phases précédentes

Objectifs de la phase 3

## III. Fiches actions et outils indispensables à la réussite d'un projet

1. Connaissance, veille et analyse
2. Définition stratégique et traduction réglementaire
3. Intervention foncière
4. Mise en œuvre, suivi

## IV. Bilan de l'étude et perspectives

Bilan de l'étude

Perspectives



## I. Rappel du cadre d'intervention

Calendrier et méthodologie

## Un travail qui s'est réalisé en 3 phases

### PHASE 1



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

*Benchmark et entretiens (EPORA)*

### PHASE 2



Présentation d'opérations « emblématiques »  
*(fiches opérations)*

*Entretiens (acteurs des opérations)*

### PHASE 3



Guide pratique  
*(avec fiches actions et outils indispensables)*

*Exploitation benchmark et entretiens*



**Cotech**  
21 juillet 2022



**Cotech**  
18 janvier 2023



**Cotech**  
27 avril 2023



## II. Bilan des phases précédentes et objectifs de la phase 3

## L'optimisation foncière en ZAE, une action récente aux facettes multiples...

### Phase 1 - Optimisation et requalification des ZAE, quezaco ?

- Un benchmark qui a souligné un nombre réduit de ZAE ayant bénéficié d'opérations d'optimisation / requalification foncière, les acteurs (publics) locaux commençant seulement à s'en saisir
- Une sélection de 6 ZAE ayant connu ce type d'intervention

### Phase 2 - Analyse des 6 ZAE « optimisées »

- Une intervention guidée par la volonté de redonner de l'attractivité à la ZAE, de régénérer du foncier, de conforter une vocation économique
- Une **batterie d'outils** de connaissance préalable, de définition de la stratégie, d'intervention foncière ou bien encore règlementaire qui ont permis de guider l'action
- *In fine*, un constat saillant : **il n'existe pas de « modèle unique »** de mode opératoire garantissant la réussite du projet mais des modes opératoires en fonction du contexte local

# Objectifs de la phase 3

... mais dont certains outils garantissent sa réussite

## Phase 3 - Des fiches sur les outils essentiels

- Une présentation des différentes actions et outils qui peuvent être mobilisés lors des **4 grandes phases de réalisation** du projet d'optimisation foncière :
  1. Connaissance, veille et analyse
  2. Définition stratégique et traduction réglementaire
  3. Intervention foncière
  4. Mise en œuvre, suivi
- Des **fiches** détaillant plus finement les **outils indispensables à la réussite d'un projet** et permettant d'avoir une réponse aux questions suivantes : pourquoi cet outil/cette action ? Quel est son contenu ? Quel territoire l'a mis en œuvre ? Quelles sont les clés de réussite ? Quels sont les points de vigilance ? Quels sont les acteurs à mobiliser ? Y'a-t-il des textes de référence?



### III. Fiches actions et outils indispensables à la réussite d'un projet

1. Connaissance, veille et analyse
2. Définition stratégique et traduction réglementaire
3. Intervention foncière
4. Mise en œuvre, suivi

# Catégorie 1 : Connaissance, veille et analyse

## Des outils et actions tels que :

- Schéma de développement des ZAE
  - Veille foncière
  - Atlas des friches
  - Analyse de l'occupation foncière
  - **Observatoire économique et fiscal (fiche détaillée)**
  - Suivi des DIA
- 
- Connaître **l'état d'occupation et de vétusté** du foncier bâti/non bâti et les **entreprises présentes** : marché (offre, demande, vacance, prix), typologie d'entreprises et leurs projets...
  - Dégager **les potentialités** et établir **une stratégie d'optimisation** pour être en mesure d'anticiper les dynamiques des propriétaires fonciers et mieux **délimiter le périmètre des études de définition et pré-opérationnelles**

# Catégorie 1 : Connaissance, veille et analyse

## Observatoire du foncier économique et fiscal



### Pourquoi ? (objectif)

Bien connaître son écosystème économique afin de mieux calibrer ses interventions : **l'observation comme outil d'aide à la décision et d'accompagnement de l'action publique**



### Les clés de la réussite / intérêts (Les +)

- Identifier les **besoins des parties prenantes** pour calibrer au mieux le contenu et l'objectif de l'observatoire
- Construire un **système d'information fiable** et aisé dans son utilisation en mobilisant des techniciens experts dans différents domaines (SIG, économie, foncier, fiscalité)
- **Animer l'observatoire** pour créer une dynamique d'échanges avec les acteurs impliqués



### Quel contenu ? (mise en œuvre)

- **Qualification de l'occupation** : occupé (bâti, stockage, réserves d'entreprises...), disponible, vacant
- **Statut d'occupation** : propriétaires et occupants
- **Connaissance du marché foncier et immobilier**
- **Approche entreprises** : activité, connaissance de leurs besoins et leur développement



### Les points de vigilance

- Garantir des **moyens humains et techniques** pour pérenniser l'observatoire
- Maintenir une **démarche collective**



### Acteurs mobilisés

**Initié et piloté par l'intercommunalité, réalisé en régie ou en partenariat** avec des bureaux d'études, agences d'urbanisme

**Les entreprises et les professionnels** (de l'immobilier d'entreprise, promoteurs) **peuvent être associés**



### Principaux enseignements à retenir

L'observatoire permet de faciliter l'émergence d'un **diagnostic partagé** et d'alimenter la **feuille de route vers l'action**



### Ils l'ont mis en œuvre

CA Paris-Saclay - PA de Courtaboeuf



### Textes de référence

Renforcé par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 qui instaure la création d'un inventaire des ZAE

# Catégorie 1 : Connaissance, veille et analyse

## Observatoire du foncier économique et fiscal : Parc d'activités de Courtabeuf (91)

### Pourquoi ? (objectif)



- **Maîtriser les implantations** pour conforter les activités productives à forte valeur ajoutée et identifier le potentiel de densification de la ZAE
- **Observer en temps réel l'évolution du parc**



### Quel contenu ? (mise en œuvre)

- **Compilation et traitements de données statistiques :** données socio-économiques des entreprises, fiscalité des entreprises, marché foncier et immobilier (offre foncière et immobilière et vacance des locaux)
- Valorisation de ces données dans **l'outil SIG d'Agglomération**

### Identification des gisements potentiels



#### Secteur Nord (273,06 ha)

- Valorisable : 8,5650 ha
- Optimisable : 14,1638 ha
- Mutable : 0,9469 ha
- Stationnement : 4,1288 ha
- Agrément : 0,6335 ha

#### Secteur Sud

- Valorisable : 24,7026 ha
- Optimisable : 9,4766 ha
- Mutable : 0 ha
- Stationnement : 0 ha
- Agrément : 9,7480 ha

Source : CA Paris-Saclay

# Catégorie 1 : Connaissance, veille et analyse

## Observatoire du foncier économique et fiscal : Parc d'activités de Courtabeuf (91)



### Acteurs mobilisés

Piloté par l'Agglomération, réalisé par les pôles développement économique et ressources (SIG). **Accompagnement technique et méthodologique** par les bureaux d'études spécialisés (Synopter et Economie & Territoire)



### Les clés de la réussite / intérêts (Les +)

- Observatoire qui a permis de **féderer plusieurs acteurs**, de mettre en place un Programme Partenarial d'Aménagement (PPA) et d'élaborer une OAP à l'échelle des 3 communes accueillant le Parc d'activité

- **Possibilité de décliner l'outil** à l'ensemble des ZAE de l'agglomération



### Les points de vigilance

- **Accompagnement** en continu du **BE Synopter** : **en amont** pour définir la méthodologie de travail, lister les critères à analyser et croiser avec les données existantes du SIG et, **en aval**, pour interpréter les données et en tirer les conclusions

- L'observatoire doit être **souple et simple d'utilisation**

- **Nécessité d'un partenariat avec les entreprises** pour identifier leur développement et leurs adéquations aux activités présentes sur le territoire



### III. Fiches actions et outils indispensables à la réussite d'un projet

1. Connaissance, veille et analyse
2. Définition stratégique et traduction réglementaire
3. Intervention foncière
4. Mise en œuvre, suivi

## Catégorie 2 : Définition stratégique et traduction réglementaire

### Des outils et actions tels que :

- **Plan guide (fiche détaillée)**
- Etude urbaine
- AMI
- **OAP sectorielle (fiche détaillée)**
- **PPA (fiche détaillée)**
- Périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)
- SCoT
- PLU(i)
- ZAC
- ZAD
- Taxe d'aménagement

### Des études pour **penser l'aménagement des ZAE**

- Etude urbaine et traduction en plan guide (lancement éventuel d'une AMI...) et, le temps du projet, une mobilisation possible d'outils de « gel » (PAPAG et périmètre d'étude)

### Des outils **d'urbanisme réglementaire** permettant de fixer le **cadre d'aménagement et de développement** :

- Le SCoT qui fixe la stratégie et les orientations en matière de développement économique à l'échelle du grand territoire
- Une déclinaison de cette stratégie dans les documents d'urbanisme locaux (PLU/PLUi) traduisant cette stratégie et mobilisant des outils adaptés pour transcrire un éventuel plan guide :
  - PADD = traduction de l'ambition politique
  - OAP (sectorielle, thématique, sans règlement) = schéma de principe et d'aménagement
  - Règlements écrits et graphiques = traduction de l'optimisation (emprise au sol, hauteurs, secteur de densité minimale, majoration de volumes constructibles...)

### Des outils permettant une **mise en œuvre opérationnelle** :

- PPA
- ZAC
- Taxe d'aménagement (majorée)

# Catégorie 2 : Définition stratégique et traduction réglementaire

## Plan guide



### Pourquoi ? (objectif)

- Définir une **stratégie globale** à l'échelle du périmètre, assortie d'une armature et d'un cadre d'actions, pour fixer les grands principes de composition spatiale, **orienter et accompagner les évolutions urbaines**
- Promouvoir une approche transversale
- Un outil évolutif de la **fabrication urbaine**



### Quel contenu ? (mise en œuvre)

- **Phase « diagnostic »** (multithématiques) conduisant à la synthèse des enjeux hiérarchisés et des premières pistes d'orientations
- **Phase prospective :**
  - Un **travail de scénarisation** : offrir le choix parmi les **futurs possibles**
  - Un **travail d'itération** : ateliers participatifs avec les acteurs du site (entreprises présentes sur la ZAE)
- **Phase stratégique :**
  - **Déclinaison du scénario** retenu en plan-guide stratégique
  - **Plan de phasage** des orientations stratégiques retenues



### Acteurs mobilisés

Intercommunalité, communes, entreprises, bureaux d'études/agences d'urbanisme



### Ils l'ont mis en œuvre

Romans-sur-Isère - ZAE des Allobroges



### Les clés de la réussite / intérêts (Les +)

Une dimension **partenariale** à concrétiser autour du projet  
Une collectivité prête à s'inscrire dans une dynamique d'**urbanisme négocié**



### Les points de vigilance

Une adaptabilité « structurelle » du plan guide, pensé sur le temps long



### Principaux enseignements à retenir

Une **méthode de travail partenariale**, couvrant les champs de l'analyse jusqu'au phasage des secteurs à aménager, en passant par l'émergence d'une vision stratégique



### Textes de référence

NC

# Catégorie 2 : Définition stratégique et traduction réglementaire

PRÉSENTATION

## Plan guide : ZAE des Allobroges, Romans-sur-Isère (38)

### Pourquoi ? (objectif)



Une nécessité de repenser la ZAE des Allobroges comme une « pièce urbaine » de Romans-sur-Isère :

- Requalifier et redynamiser cette ZAE
- Optimiser le foncier économique
- Affirmer les liens entre la ZAE et le territoire
- Mobiliser les acteurs du territoire pour la création d'un projet partagé



### Quel contenu ? (mise en œuvre)

**Diagnostic** : périmètre élargi, vision dynamique

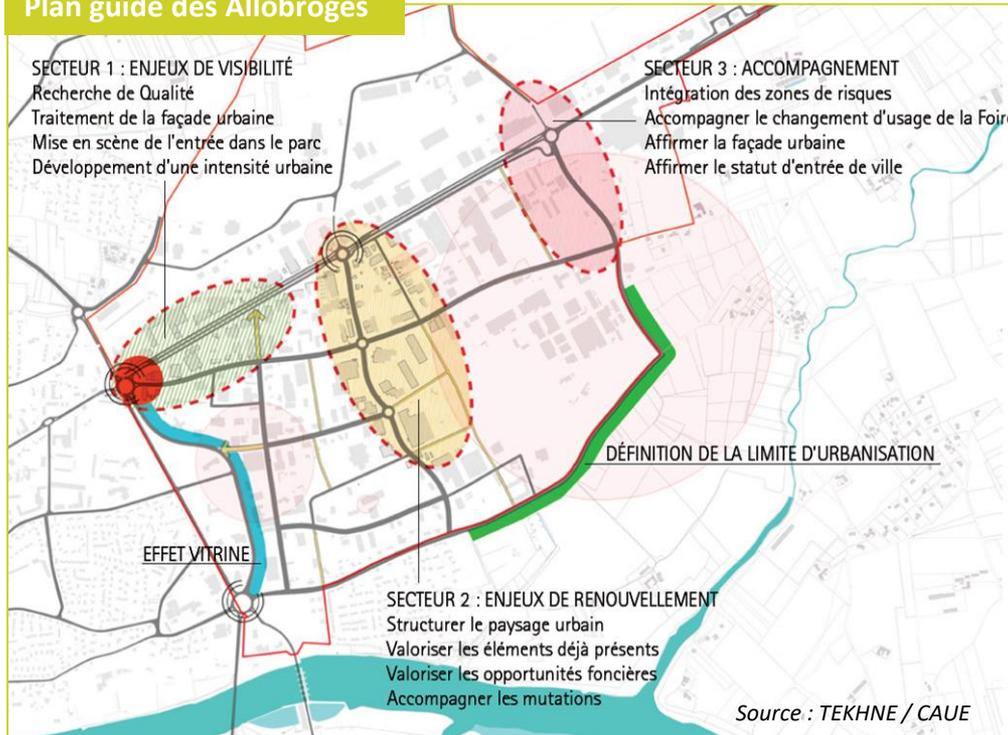
**Phase prospective** : schémas d'aménagement + approche opérationnelle. Intégration des entreprises dans la réflexion globale

**Phase stratégique** : plan stratégique avec schéma d'optimisation, propositions urbaines, programmatiques, environnementales

**Phase enseignement** : définir un mode d'action partagé et reproductible sur les autres ZAE anciennes du territoire

FICHE

### Plan guide des Allobroges



EXEMPLE

# Catégorie 2 : Définition stratégique et traduction réglementaire

## Plan guide : ZAE des Allobroges, Romans-sur-Isère (38)



### Acteurs mobilisés

Valence-Romans Agglo, Ville de Romans-sur-Isère et acteurs économiques



### Les clés de la réussite / intérêts (Les +)

- Le **caractère pilote** d'un plan guide se voulant reproductible, adapté spécifiquement au cas d'une ZAE ancienne, à reconstituer par recyclage
- **L'implication des industriels** dans le projet et dans le temps
- Le croisement des actions à conduire sur **l'espace public** comme sur **l'espace privé**



### Les points de vigilance

Une requalification dépendant en partie de la **bonne volonté des acteurs privés** : enjeu fort de les convaincre de l'intérêt économique de la redistribution foncière et de la requalification sur leur bien



### Principaux enseignements à retenir

Un plan guide **support de stratégie** à long terme  
La prise en compte de la **nécessaire complémentarité urbaine, environnementale et financière** comme critères de réussite du projet



Source : TEKHNE / CAUE

# Catégorie 2 : Définition stratégique et traduction réglementaire

## OAP sectorielle



### Pourquoi ? (objectif)

A l'échelle d'un secteur à mettre en valeur, réhabilité, renaturé, restructuré ou aménagé, l'OAP sectorielle permet d'encadrer les projets d'aménagement et de construction par un ensemble d'**orientations d'aménagement** dans un rapport de compatibilité. En complémentarité avec le règlement du PLU(i), elle permet d'incarner localement les **ambitions du projet du territoire et/ou de la ZAE** et peut constituer un support à l'urbanisme négocié



### Quel contenu ? (mise en œuvre)

Dans le cas des ZAE, l'OAP sectorielle est notamment propice à la mise en valeur de l'environnement, des continuités écologiques et du paysage (notamment dans les entrées de ville), mais aussi pour permettre le renouvellement urbain et **favoriser la densification**

Elle peut également identifier des zones préférentielles de renaturation et préciser les modalités de mise en œuvre des projets de désartificialisation



### Acteurs mobilisés

**Elaboration** : EPCI (ou commune) compétent + maîtrise d'œuvre du PLU

**Application** : EPCI (ou commune) compétent + porteurs de projets sur le périmètre concerné



### Ils l'ont mis en œuvre

Commune de Marennes - ZAE des Grossines (17)



### Les clés de la réussite / intérêts (Les +)

- **L'anticipation** : connaissance du foncier et évaluation de sa « dureté », analyse préalable du potentiel d'optimisation du foncier
- **L'analyse préalable** : connaissance de l'état du marché et des contraintes du site
- La **cohérence du projet envisagé**, en articulation avec les tissus urbains existants



### Les points de vigilance

Un équilibre à trouver entre la dimension prescriptive et la faisabilité opérationnelle des opérations au sein du périmètre de l'OAP  
Pour en maximiser la faisabilité, la réalisation d'une **expertise urbaine préalable** à la définition de l'OAP constitue une étape le plus souvent nécessaire



### Principaux enseignements à retenir

Un outil **articulé avec le règlement du PLU**, qui peut être puissant à condition d'anticiper les conditions de sortie opérationnelle des projets dont elle encadre la forme



### Textes de référence

Articles L151-6 à L151-7-2 et R151-6 à R151-8-1 du code de l'urbanisme

# Catégorie 2 : Définition stratégique et traduction réglementaire

PRÉSENTATION

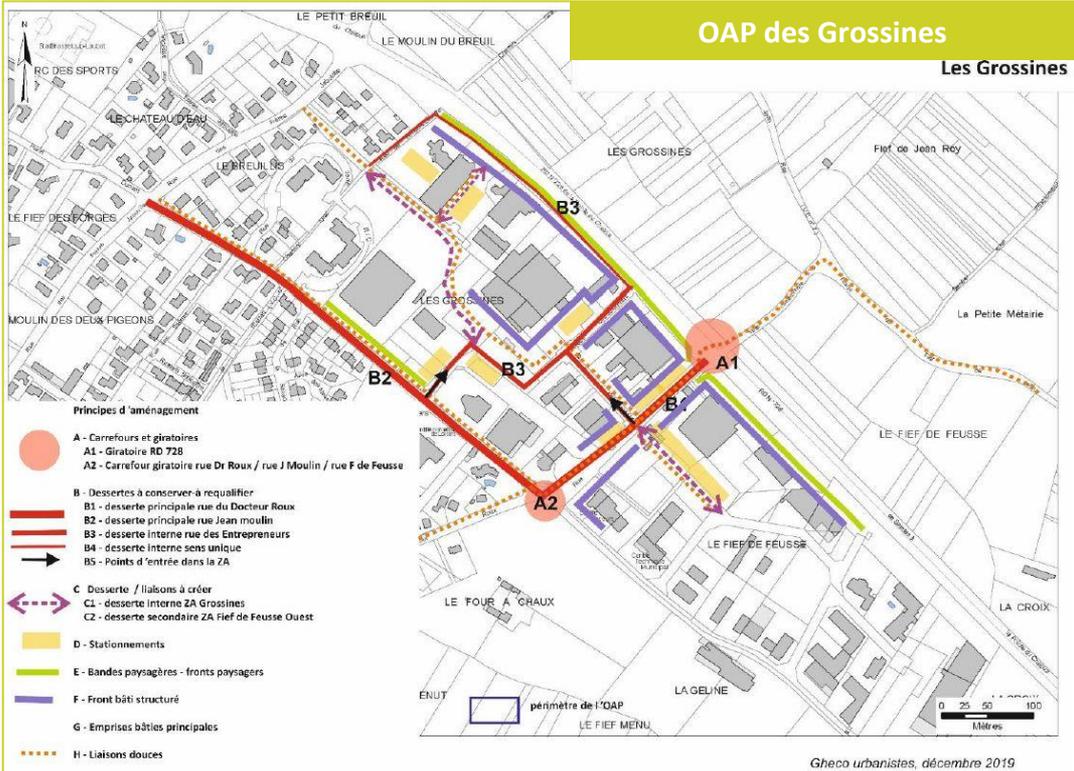
## OAP sectorielle - ZAE des Grossines, Marennes (17)

### Pourquoi ? (objectif)



- Une volonté de **remobiliser du foncier** qui est devenu rare et de requalifier la ZAE des Grossines, vieillissante
- Créer une **entrée de ville** « Nord » qualitative et fonctionnelle
- **Optimiser** les espaces résiduels et favoriser la mutation de friches et des activités
- **Connecter** les ZAE des Grossines et de Fief de Feusse (dans le prolongement sud-est)
- Intégrer des **liaisons douces** inter-quartiers transversaux (E/O - N/S)

FICHE



EXEMPLE

### Quel contenu ? (mise en œuvre)



- La constitution de **fronts bâtis**, structurant le renouvellement du bâti pour plus de **densité d'occupation** de la ZAE
- L'obligation de constituer des **fronts paysagers** au contact des secteurs habités d'une part et agricoles d'autre part
- La **recomposition des dessertes**, selon une armature hiérarchisée, intégrant un maillage de liaisons (et stationnements) modes doux
- La mutualisation des **stationnements**

# Catégorie 2 : Définition stratégique et traduction réglementaire

## OAP sectorielle - ZAE des Grossines, Marennes (17)



### Acteurs mobilisés

Commune de Marennes (17)



### Les clés de la réussite / intérêts (Les +)

Des préalables déterminants :

- la **volonté politique**
- la réalisation d'un **Plan guide**, dont les axes relatifs à la densification ont été traduits dans l'OAP



### Les points de vigilance

L'OAP constitue une garantie du respect de certains invariants mais ne peut garantir à elle seule la qualité de toutes les composantes du projet. Pour les Grossines, la **maîtrise du foncier stratégique** a été assurée par l'EPCI, via un portage par l'EPFNA, et la voirie et les espaces publics ont été réalisés par l'EPCI



### Les principaux enseignements à retenir

- Une volonté politique déterminante dans la requalification globale de la zone, avec un axe fort d'optimisation du foncier
- Une OAP sectorielle permettant de fixer les **conditions d'aménagement** pour le renouvellement de la ZAE

Front paysager à constituer en bordure de la D728



Source : Google Map

# Catégorie 2 : Définition stratégique et traduction réglementaire

## Projet partenarial d'aménagement (PPA)



### Pourquoi ? (objectif)

**Faciliter et accélérer la réalisation de projets complexes**, portant sur des emprises importantes, nécessitant une gouvernance adaptée à la coordination de plusieurs politiques sectorielles, ainsi qu'une ingénierie conséquente



### Quel contenu ? (mise en œuvre)

Le contrat de PPA jouit d'un principe de **liberté contractuelle**. Il fixe une feuille de route qui ordonnance les interventions et responsabilités des parties au contrat, ainsi qu'un plan de financement de l'ensemble des actions

Il permet le recours aux EPF d'Etat en dehors de leur périmètre, pour mobiliser le foncier

Pour les ZAE comprises dans le périmètre d'un PPA, le Préfet peut mettre en demeure les propriétaires de locaux dégradés ou abandonnés de les réhabiliter



### Acteurs mobilisés

Les acteurs autorisés à contractualiser un PPA :

- Etat
- EPCI à fiscalité propre
- Etablissement public territorial
- Ville de Paris / Métropole de Lyon
- Une ou plusieurs communes membres de l'EPCI ou de la collectivité signataire du contrat
- Sous conditions : SEM, SPL ou autre partenaire public ou privé



### Ils l'ont mis en œuvre

Communauté de communes Porte DrômArdèche (38-26)



### Les clés de la réussite / intérêts (Les +)

- La maturité du projet au stade de la signature du PPA
- La qualité de la dynamique partenariale autour du projet
- Le **contenu du contrat**



### Les points de vigilance

La bonne **articulation** des politiques et actions sectorielles concourant à la réussite du projet



### Principaux enseignements à retenir

- Un dispositif récent (instauré par la loi ELAN), dont la souplesse formelle laisse place à la **construction d'un dialogue au service du projet**
- Un pouvoir renforcé des autorités locales pour la requalification des ZAE dans le cadre d'un PPA
- Spécifique aux **projets complexes et stratégiques** - ZAE de grande taille



### Textes de référence

Articles L312-1 et L312-2 et article L300-8 du code l'urbanisme

# Catégorie 2 : Définition stratégique et traduction réglementaire

## Projet partenarial d'aménagement (PPA) : Parc Axe 7, Porte de Dromardèche (38-26)



### Pourquoi ? (objectif)

- Etablir un **programme d'actions** à conduire en partenariat (Etat/Collectivité), pour favoriser l'acceptabilité du projet d'extension
- Préserver l'agriculture tout en contribuant à la trajectoire ZAN
- Lancer la **mise en œuvre opérationnelle du projet** Axe 7
- Faciliter, coordonner et accélérer l'aménagement, par la simplification des procédures d'instruction



### Les clés de la réussite / intérêts (Les +)

#### Un projet structuré avant la signature du contrat de PPA :

- Connaissance préalable approfondie du foncier, identifiant les fonciers sous-occupés, à optimiser et recommercialiser dans le tissu existant
- Une action foncière importante, au gré des opportunités, sur l'ensemble des ZAE
- Une grille d'évaluation des projets
- La mise en place d'un DPU (Droit de préemption urbain renforcé) pour réguler les prix de cession
- La constitution d'un club d'entreprises



### Quel contenu ? (mise en œuvre)

Un PPA signé en mars 2022 pour une durée de 6 ans sur près de 115 ha

#### 15 actions servant 4 grands objectifs :

- Aménagement de haute qualité environnementale pour la future ZAC
- Requalification de la ZAE Axe 7 ancienne
- Désartificialisation / renaturation foncière dans un objectif de ZAN
- Préservation à long terme du foncier agricole situé en limite et autour d'Axe 7



#### Une action partenariale entre les collectivités et l'Etat : une fixation coordonnée des objectifs

### Les points de vigilance

- **Une ZAE surtout caractérisée par ses réserves foncières non bâties encore importantes**, les bâtiments d'activité présents sur le site étant en grande partie récents
- Pas d'information sur l'ensemble des actions de requalifications menées depuis 2017
- Difficulté à associer et inciter les entreprises existantes à participer à l'amélioration de leur ZAE



### Acteurs mobilisés

#### Signataires du PPA :

- CC Porte de DrômArdèche
- Etat (Préfet de la Drôme)
- Communes Anneyron, Albon, St-Rambert-d'Albon



### III. Fiches actions et outils indispensables à la réussite d'un projet

1. Connaissance, veille et analyse
2. Définition stratégique et traduction réglementaire
3. Intervention foncière
4. Mise en œuvre, suivi

## Catégorie 3 : Intervention foncière

### Des outils et actions tels que :

- Réserves foncières
  - Portage foncier (sur le moyen/long terme)
  - Déclaration d'intention d'aliéner (DIA)
  - Acquisitions foncières à l'amiable
  - Droit de préemption urbain simple/renforcé (DPU)
  - **Expropriation pour cause d'utilité publique (DUP) (fiche détaillée)**
  - Biens sans maîtres
  - Parcelle en état d'abandon manifeste
  - Déclaration d'utilité publique (DUP)
  - Association Foncière Urbaine (AFU)
- **Maîtriser** le foncier pour permettre la réalisation d'un projet d'aménagement
  - **Acquérir et se constituer des réserves** foncières pour enclencher une politique d'acquisition foncière ciblée
  - 2 types d'intervention foncière :
    - Une intervention foncière au fil de l'eau avec des **acquisitions** réalisées **en fonction des opportunités**
    - Une intervention foncière plus ambitieuse composée de **plusieurs étapes** :
      - **Prospecter et négocier** : cette phase permet une intervention à l'amiable. Elle nécessite une bonne connaissance des entreprises et du marché (cf. catégorie 1) et passe par une phase active de suivi des transactions (DIA)
      - Se substituer à l'acquéreur par le droit de préemption (dont DPU)
      - **Forcer** la vente par l'expropriation avec une procédure de DUP

# Catégorie 3 : Intervention foncière

## Déclaration d'utilité publique (DUP)

PRÉSENTATION

FICHE

EXEMPLE



### Pourquoi ? (objectif)

- **Mettre en œuvre un projet** d'aménagement d'utilité publique (déclaré par l'Etat)
- **Seul moyen** d'action foncière lorsque les propriétaires privés refusent de vendre
- **Acquisition d'autorité** d'emprises bâties privées
- Constituer des **réserves foncières**



### Quel contenu ? (mise en œuvre)

- **Justifier** de la réalité et de **l'intérêt général du projet**
- La DUP n'est prononcée qu'à l'issue d'une **enquête publique** qui présente la nature et la localisation des principaux travaux et ouvrages
- **Compatibilité** avec les SCoT ou les PLU(i)
- Deux types de DUP :
  - **DUP pour travaux** (procédure normale) : acquisition de biens ou droits immobiliers nécessaires à la réalisation d'une opération déterminée
  - **DUP pour réserve foncière** (moins utilisée) : acquisition de biens immobiliers nécessaires à la réalisation d'une opération d'aménagement importante, non encore définie et urgente



### Acteurs mobilisés

Procédure initiée par les communes, les EPCI, ou l'Etat



### Ils l'ont mis en œuvre

CA Rochefort Océan - ZAE de l'Arsenal



### Les clés de la réussite / intérêts (Les +)

- **Possibilité d'avoir recours à l'acquisition à l'amiable** à tout moment, en cours de procédure
- Faire fixer le montant des indemnités par le juge en cas de désaccord ce qui permet de **limiter la spéculation foncière**



### Les points de vigilance

- Procédure longue et lourde
- Appréciation de l'utilité publique au cas par cas et sans indicateurs
- Procédure à assumer politiquement



### Principaux enseignements à retenir

Un outil permettant la réalisation d'opérations d'**intérêt général** qui auraient pu être bloquées par le refus d'un seul propriétaire mais un outil qui ne peut pas constituer un mode habituel d'intervention foncière publique



### Textes de référence

Articles 545 du Code Civil ; L11-1 à L16-9, L21-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ; L122-15 et L123-16, L221-1, L300 du Code de l'urbanisme



# Catégorie 3 : Intervention foncière

## Expropriation pour Déclaration d'Utilité Publique (DUP) : ZAE de l'Arsenal, Rochefort (17)



### Acteurs mobilisés

Une DUP portée par l'Agglo et mise en œuvre par l'EPF

Une démarche, dans sa globalité, accompagnée par la SEM locale (SEMDAS) et l'entreprise concernée (Stelia Aerospace) et financée par la Banque des territoires



### Les clés de la réussite / intérêts (Les +)

- La nécessité d'un **portage politique fort** sur toute la durée de l'opération (7 ans)
- La **mobilisation de plusieurs acteurs** de l'aménagement et de l'économie chacun dans leur domaine (depuis la pédagogie jusqu'à l'acquisition en passant par l'accompagnement)
- Le rôle « neutre » de l'EPF comme acteur de la maîtrise foncière



La ZAE

Source : Rochefort Océan



### Les points de vigilance

- Une **opération complexe** qui s'inscrit dans un temps long
- Des **difficultés de communication** entre les propriétaires et l'Agglo/EPF
- Des **incompréhensions sur l'estimation financière** faite par France Domaine et sous-évaluée selon les propriétaires (en deçà des prix de marché)
- Une pédagogie en amont qui s'est avérée insuffisante



### Principaux enseignements à retenir

Un bilan déficitaire mais une plus-value économique forte et positive pour le territoire



### III. Fiches actions et outils indispensables à la réussite d'un projet

1. Connaissance, veille et analyse
2. Définition stratégique et traduction réglementaire
3. Intervention foncière
4. Mise en œuvre, suivi

## Catégorie 4 : Mise en œuvre, suivi

### Des outils et actions tels que :

- Grille de critères de choix du preneur
  - Système ou comité d'agrément
  - Cahier des charges de cession de terrain
  - Vente avec clause de réméré
  - Baux emphytéotiques
  - **Baux à construction (fiche détaillée)**
  - Gouvernance, gestion de la ZAE
- 
- Être vigilant que le preneur d'un terrain **développe un aménagement (bâti et espaces communs), qui respectera les cahiers de charges établis en matière d'optimisation** (ex : parking mutualisé) : élaboration d'une grille de critères du choix du preneur, instauration d'un système ou d'un comité d'agrément pour valider l'implantation d'une entreprise
  - S'attacher à **maîtriser le foncier dans la durée** afin de garantir une pérennité de l'optimisation foncière et bien gérer les réserves foncières : baux emphytéotiques et à construction

# Catégorie 4 : Mise en œuvre, suivi

## Bail à construction



### Pourquoi ? (objectif)

Encadrer la nature des activités qui seront réalisées dans un bâtiment pour permettre à la collectivité de **rester maître de son foncier et de garantir la vocation définie**



### Quel contenu ? (mise en œuvre)

Le bailleur (la collectivité) accorde à un preneur, pour une longue durée, un **droit réel immobilier qui porte uniquement sur les constructions**. Le terrain reste la propriété du bailleur, qui doit **assurer son entretien sur toute la durée du bail**. A l'issue du bail (18-99 ans), le bailleur devient, sauf disposition contraire, **bénéficiaire du bâti édifié ou réhabilité sur le terrain**



### Acteurs mobilisés

Collectivité et entreprise preneuse du bien



### Ils l'ont mis en œuvre

Agence de développement Chambéry  
Grand Lac - Savoie Technolac



### Les clés de la réussite / intérêts (Les +)

- La collectivité doit être **propriétaire des terrains**
- S'assurer que les bâtiments construits permettront de développer une activité conforme à la **vocation de la ZAE**
- Le contrat de bail peut **se révéler plus solide qu'une règle de droit de l'urbanisme**
- Le **règlement du PLU(i)** peut être utilement couplé à une logique de baux à construction. Le bail garantira la nature de l'immeuble construit, tandis que le règlement garantira la nature de l'activité exercée



### Les points de vigilance

Ce type de bail est plus adapté aux activités dont les **bâtiments sont réversibles** (logistique et bureaux par ex) ou destinés à des TPE  
Une **pédagogie** à développer auprès des preneurs et une **ingénierie** juridique à mettre en place



### Principaux enseignements à retenir

**Maîtriser les mutations et gérer la densité** pour une occupation maximale du terrain.



### Textes de référence

Articles L 251-1 à L 251-9 et R 251-1 à R 251-3 du Code de la construction et de l'habitation 30

# Catégorie 4 : Mise en œuvre, suivi

## Bail à construction : Chambéry Grand Lac, Savoie Technolac (73)



### Pourquoi ? (objectif)

- Répondre à un contexte de rareté et de forte attractivité du territoire
- Volonté politique de **maîtriser le développement du foncier économique**
- Constat que le **comité d'agrément** ne suffisait pas
- Choix de **contractualiser plutôt que de réglementer** pour louer sans pénaliser l'opération et tendre vers une rotation foncière pertinente



### Quel contenu ? (mise en œuvre)

- On retrouve les **éléments classiques d'un bail commercial** :
- Durée : 99 ans
  - Montant des loyers : versement de l'intégralité des loyers à la signature (loyer canon)
  - Modalités de mise en œuvre : obligation de construire



### Acteurs mobilisés

Collectivité et notaire



### Les clés de la réussite / intérêts (Les +)

- Accompagnement par un **cabinet de conseil en ingénierie juridique** qui a également travaillé sur les **dossiers de cahier des charges de cession des terrains** et le **statut d'ASL** (Association Syndicale Libre, regroupe tous les propriétaires fonciers d'un même ensemble d'habitations)
- **Suivi et contrôle** de l'évolution des constructions grâce à des **clauses de renégociation et de revoyure**



### Les points de vigilance

**Forte ingénierie** à envisager pour expliquer la démarche aux entreprises mais aussi pour envisager et cadrer avec elles les évolutions potentielles de leur projet de développement

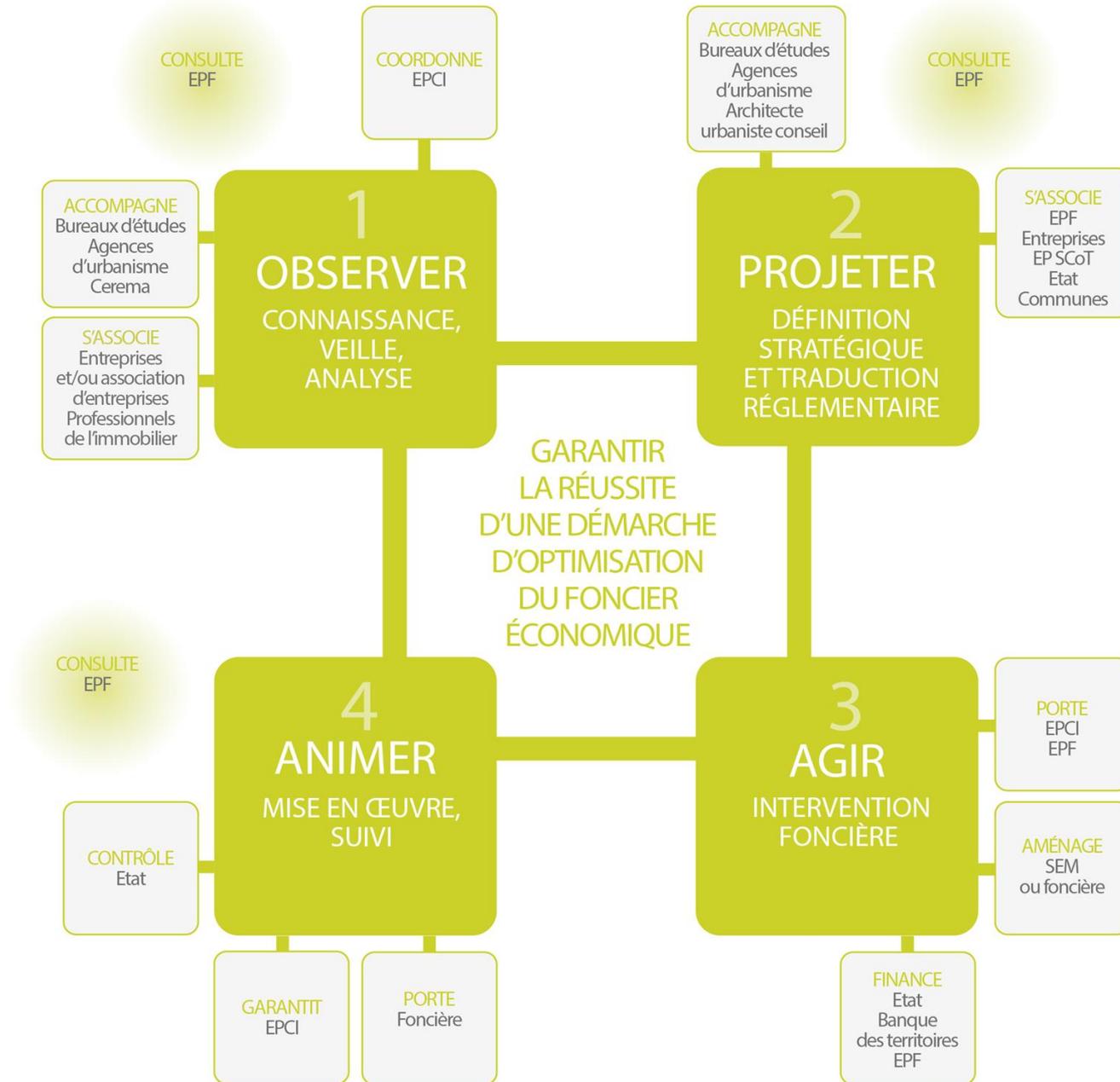


### Principaux enseignements à retenir

**Retour sur l'investissement** d'aménagement immédiat pour la collectivité grâce au « loyer canon »

Les clauses permettent de rassurer l'entreprise en lui offrant la possibilité de faire évoluer son bail au regard de ses projets mais aussi en cas de cession de l'activité. Elles offrent aussi la possibilité de s'adapter au projet de territoire et aux évolutions normatives

# Les acteurs mobilisés à chacune des 4 phases





### III. Bilan de l'étude et perspectives

## Bilan de l'étude

### « Volet étude »

- L'optimisation foncière en ZAE : un **sujet encore émergent** mais qui va devenir central dans le cadre du **ZAN** et des **inventaires des ZAE** institués par la loi Climat et Résilience
- Une opération délicate à mettre en œuvre nécessitant **d'activer et de combiner plusieurs outils** de connaissance, de stratégie, de règlement, d'intervention foncière et de suivi
- Une action sur un temps relativement long et impliquant une **mobilisation financière et d'ingénierie**

### « Volet réseau »

- Une étude qui a permis, grâce au benchmark et les entretiens auprès d'acteurs impliqués dans la problématique de l'optimisation foncière, de **constituer un réseau** : EPF, collectivités, bureaux d'études, agences d'urbanisme, notaires

## Perspectives

### « Volet étude »

- Une fois les opérations effectuées dans les 6 ZAE achevées, un intérêt d'évaluer leurs bénéfices au travers d'éléments :
  - **Quantitatifs** : m<sup>2</sup> de locaux d'activité et nombre d'emplois générés
  - **Qualitatifs** : aménagements effectués (photos avant/après)
- Développer un **comparatif des coûts et des délais pour une opération d'extension versus une opération d'optimisation** pour faire de la **pédagogie** auprès des élus

### « Volet réseau »

- Un travail et un réseau à capitaliser au travers de la **scène d'échanges « sobriété »**



## Contacts



Laetitia BOUETTÉ, [lbouette@epures.com](mailto:lbouette@epures.com)



Sonia MARTINEAU, [s.martineau@urbalyon.org](mailto:s.martineau@urbalyon.org)

Jean-Christophe TEPELIAN, [j.tepelian@urbalyon.org](mailto:j.tepelian@urbalyon.org)



Vincent ESCARTIN, [vincent.escartin@aurg.asso.fr](mailto:vincent.escartin@aurg.asso.fr)