



Webinaire du 17 janvier 2024

Comment concilier développement économique et sobriété foncière ?

Bonjour à toutes et tous

Merci d'éteindre vos caméras et vos micros SVP

EPORA

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

[epfl...]
dauphiné
la vie des territoires,
l'avis des projets.

EPf
AUVERGNE

Les Scot de l'aire métropolitaine
Lyon - Saint-Etienne

Agences d'urbanisme
en Auvergne-Rhône-Alpes
au@m e

Un webinaire en **3 temps**

> 10h – Temps 1 - Propos introductifs et contextualisation de la démarche partenariale

> 10h20 – Temps 2 - Témoignages de différents acteurs et collectivités

> 11h40 – Temps 3 – Rapport d'étonnement

12h - Clôture du webinaire

Animation : Angèle Baleyrier



TEMPS 1 - ACCUEIL ET PROPOS INTRODUCTIFS

EPORA

Florence Hilaire,
Directrice Générale de l'EPORA



Benoit Gay,
Directeur Général d'épures, Réseau urba4



Jérémie Tourtier,
Coordonnateur de l'interscot de l'Aire
Métropolitaine Lyon Saint-Etienne

EPf
AUVERGNE

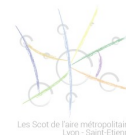
Jérémy Mendès,
Directeur de l'EPF Auvergne

EPORA

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

[epfl...]
dauphiné
la vie des territoires,
l'avis des projets.

EPf
AUVERGNE



Agences d'urbanisme
en Auvergne-Rhône-Alpes
au m e A



TEMPS 2 - TÉMOIGNAGES DE DIFFÉRENTS ACTEURS ET COLLECTIVITÉS

1) De l'intention stratégique à la traduction réglementaire et opérationnelle, comment les collectivités peuvent accompagner et intervenir dans une action d'optimisation et de requalification de ZAE

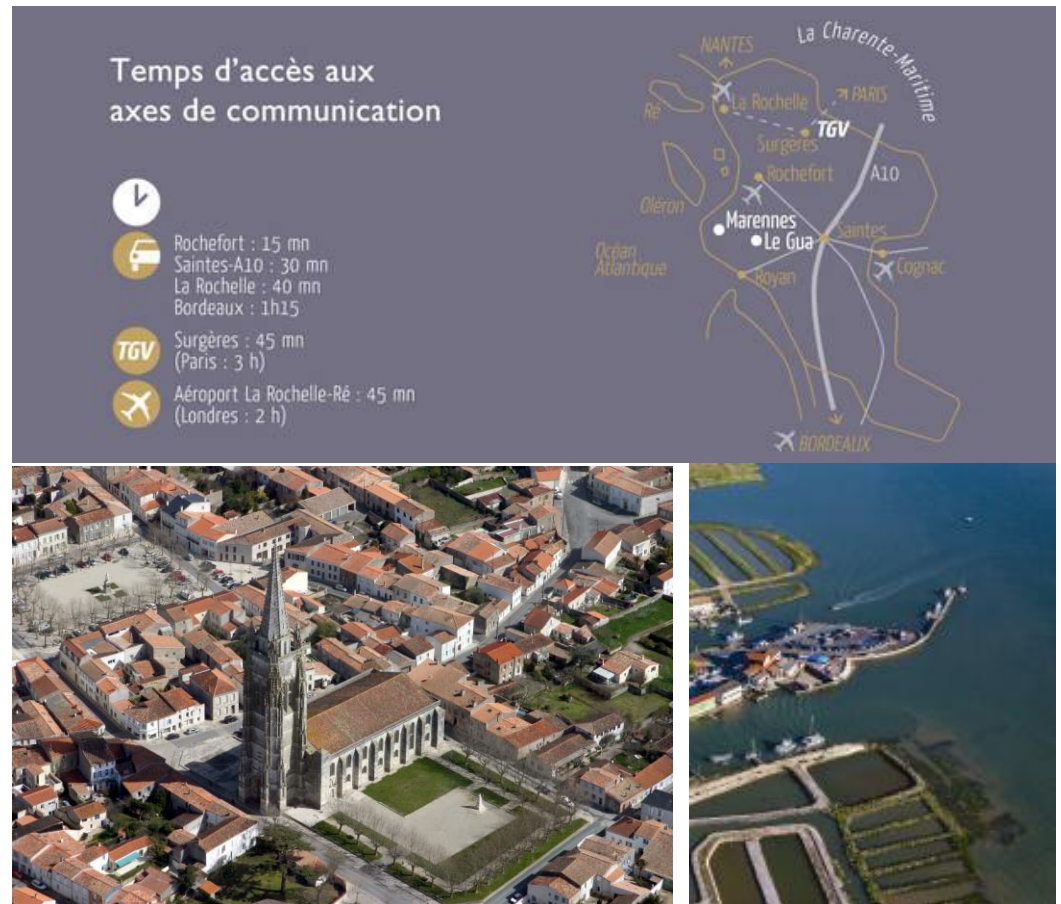


Fanny Girard,
Responsable développement économie à la
Communauté de communes du Bassin de
Marennes



Manon De San Nicolas,
Cheffe de projets fonciers à l'EPF Nouvelle
Aquitaine

La ville de Marennes



Communauté de Communes Bassin de MARENNES (17)

Une volonté récente de faire mieux avec moins

De construire un projet différent et innovant basé sur une volonté :

- de procéder à la requalification d'une zone d'intérêt communautaire « historique »
- d'optimiser le foncier plutôt que de subir sa rareté
- d'associer les acteurs économiques du site
- de travailler sur l'accessibilité et la qualité architecturale
- de thématiser la zone et éviter les conflits d'usage

PS : son corolaire dans la centralité : SCOT avec DAC et ZACOM, OPAH centre ville, aménagements urbains qualitatifs, rachat de foncier...



Projet de Requalification Urbaine de la Zone Commerciale des Grossines à Marennes



Les espaces publics



La perception de la RD 728 peu qualitative.

Un accès à la zone d'activités peu lisible.

Des espaces verts à conforter

Des stationnements et une circulation peu lisible et parfois absente





Foncier sous maîtrise
collectivité

Foncier projet non précisé

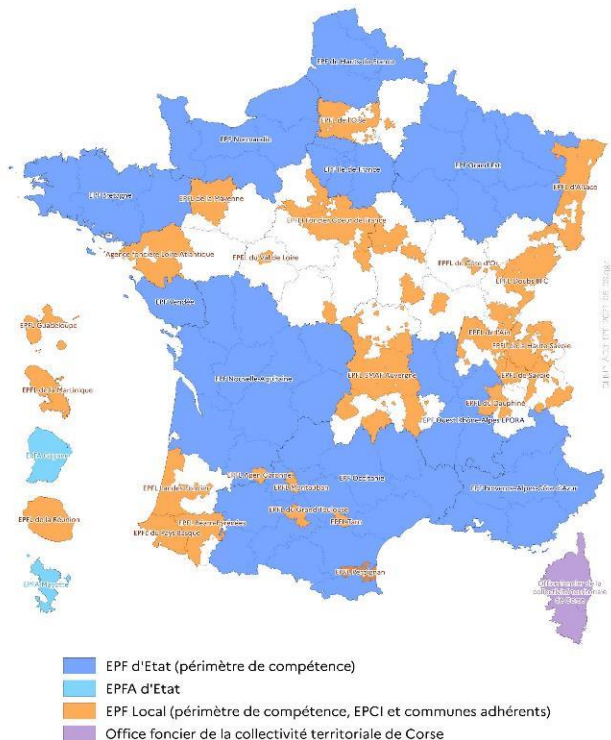
Foncier en mutation
envisagée

Foncier projet annoncé

Le partenariat avec un établissement public foncier d'Etat



Les établissements publics fonciers (EPF) d'Etat et les EPF locaux Août 2021



Source : DGALN/DHURAD3
Cartographie : DGALN/SAGP/SDP/BCS/OM (09/08/2021)

Les EPF sont des établissements publics dont la mission principale est d'acheter, pour le compte de collectivités territoriales, de gérer puis de revendre les terrains, bâtis ou non, nécessaires à la réalisation de projets. Ils assurent également des missions de conseils stratégiques et opérationnels liées aux projets.

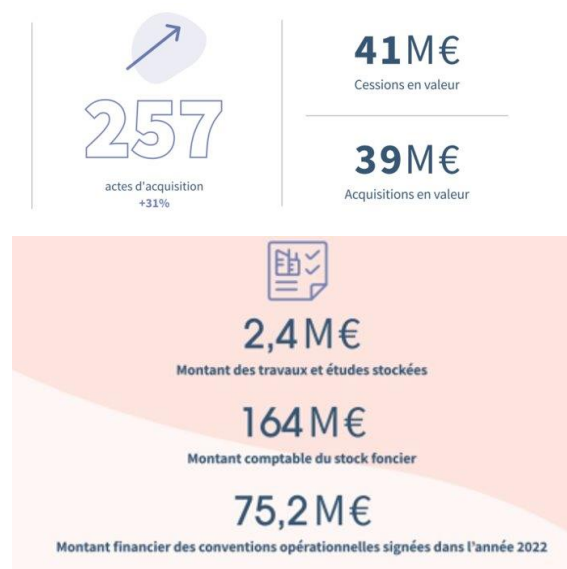
On distingue les Établissements publics fonciers d'État (EPFE), créés à l'initiative de l'État et les Établissements publics fonciers locaux (EPFL) créés, eux, à l'initiative des collectivités territoriales.

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) est un des 12 Établissements publics fonciers d'État.

Périmètre d'intervention de l'EPFNA



10 départements
127 EPCI
3 536 communes



642

conventions actives
= 540 conventions opérationnelles
+ 102 conventions cadres

924

opérations foncières en cours



En 2022, l'EPFNA a acheté **487 parcelles**
soit 52 hectares de foncier.



734 logements à produire
sur les fonciers cédés en 2022, dont
426 logements sociaux

Les thématiques d'intervention de l'EPFNA



Favoriser la production de
logement notamment des
logements sociaux



Conserver et redynamiser
les **centres-villes**



Développer les activités
économiques



Mobiliser le
foncier



Protéger
l'**environnement**



Limiter l'extension
urbaine



Reconquérir des
friches urbaines

Soutenir l'activité économique des territoires



Plus de 200 opérations
actives pour la
reconversion ou le
développement de
fonciers d'activité

Tiers lieux

Métier d'arts

Commerce de
proximité

Industrie

Services

Industrie
aéronautique

Agir sur le foncier d'activité pour permettre le développement ou la reconversion de sites et de locaux industriels, artisanaux ou commerciaux :

- **Reconvertir les friches économiques** : permettre la réutilisation de fonciers économiques vacants ou en friche, par la maîtrise foncière mais également la démolition ou la dépollution de bâtiments ne pouvant
- Permettre le maintien ou le développement de **commerces dans les cœurs de ville et de bourg**
- Accompagner la **stratégie de développement économique d'un territoire par l'intensification** / la réaffectation de foncier pour du développement économique
- Soutenir les filières économiques locales par la maîtrise publique de fonciers d'activités, sous-utilisés ou vacants

Principales étapes de la maîtrise foncière



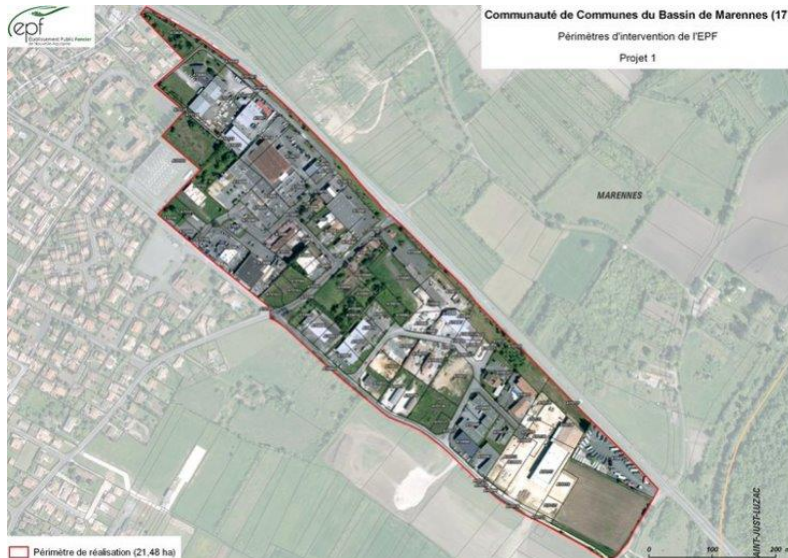
PROJET DE LA COLLECTIVITÉ

Stratégie de territoire • Compatibilité avec le document d'urbanisme • En cohérence avec les politiques publiques portées par l'EPFNA



SIGNATURE D'UNE CONVENTION

Définition du / des périmètres d'intervention • Délégation du droit de préemption le cas échéant • Définition du montant maximum d'intervention



• Convention opérationnelle d'action foncière pour la requalification de la zone artisanale et économique des Grossines à Marennes :

- Signée le 31 août 2018 ;
- Echéance prévue au 10 décembre 2023 puis au 31 décembre 2024 ;
- Signataires : CdC Bassin de Marennes, Commune de Marennes, EPFNA ;
- Garantie de rachat : CdC Bassin de Marennes ;
- Périmètre : 21,48 ha ;
- Délégation du droit de préemption à l'EPFNA.

Engagement financier : 1 873 166,62 € HT / 3 000 000 € HT.

Contexte : La zone des Grossines s'est développée autour d'un noyau commercial initial en fonction des opportunités, sans maîtrise des formes urbaines et des activités exercées, ce qui affecte aujourd'hui la cohérence et l'insertion urbaine du site. La convention vise à requalifier cette zone afin de répondre à la forte attractivité de cette dernière tout en favorisant une meilleure insertion urbaine et une plus grande cohérence des activités menées dans la continuité des réflexions engagées par la commune de Marennes.

Principales étapes de la maîtrise foncière



- ① Maison de la Conchyliculture
- ② USHIP - navigation
- ③ Centre de gestion
- ④ Menuiseries Regondeau : magasin d'expo et production
- ⑤ Grossiste Boissons
- ⑥ Bâtiment désaffecté
- ⑦ Supermarché Intermarché
- ⑧ Banque Crédit Mutuel
- ⑨ Garage-Grossiste pièces détachées auto
- ⑩ Grande surface Vêtements « La Halle »
- ⑪ Laboratoire Radiologie
- ⑫ Bâtiment désaffecté
- ⑬ Production bijoux fantaisie
- ⑭ Stockage Entreprise Maçonnerie
- ⑮ Auto-école / Salon esthétique / Opticien / Pizza Coiffure / Agence de communication
- ⑯ Entrepôt Electricien / chauffagiste
- ⑰ Entreprise de signalétique / Destockage alimentaire
- ⑱ Garage Renault
- ⑲ Grande surface Bricolage « BricoMarché »
- ⑳ Constructeur « Maisons NEAUD »
- ㉑ Experts-Comptables STREGO

Décembre

2018

LES POINTS FORTS

Le paysage

- Présence d'une bande verte comme espace tampon paysager
- Pôles végétaux à la périphérie

Les déplacements

- Une façade sur la RD728 avec accès direct
- Des liaisons vers la ville par la rue structurante Jean Moulin
- Des capacités de stationnements importantes

L'urbanisme

- Un zonage bien délimité

L'architecture

Les activités

- Dynamisme: peu de bâtiments et parcelles inoccupées

Le foncier

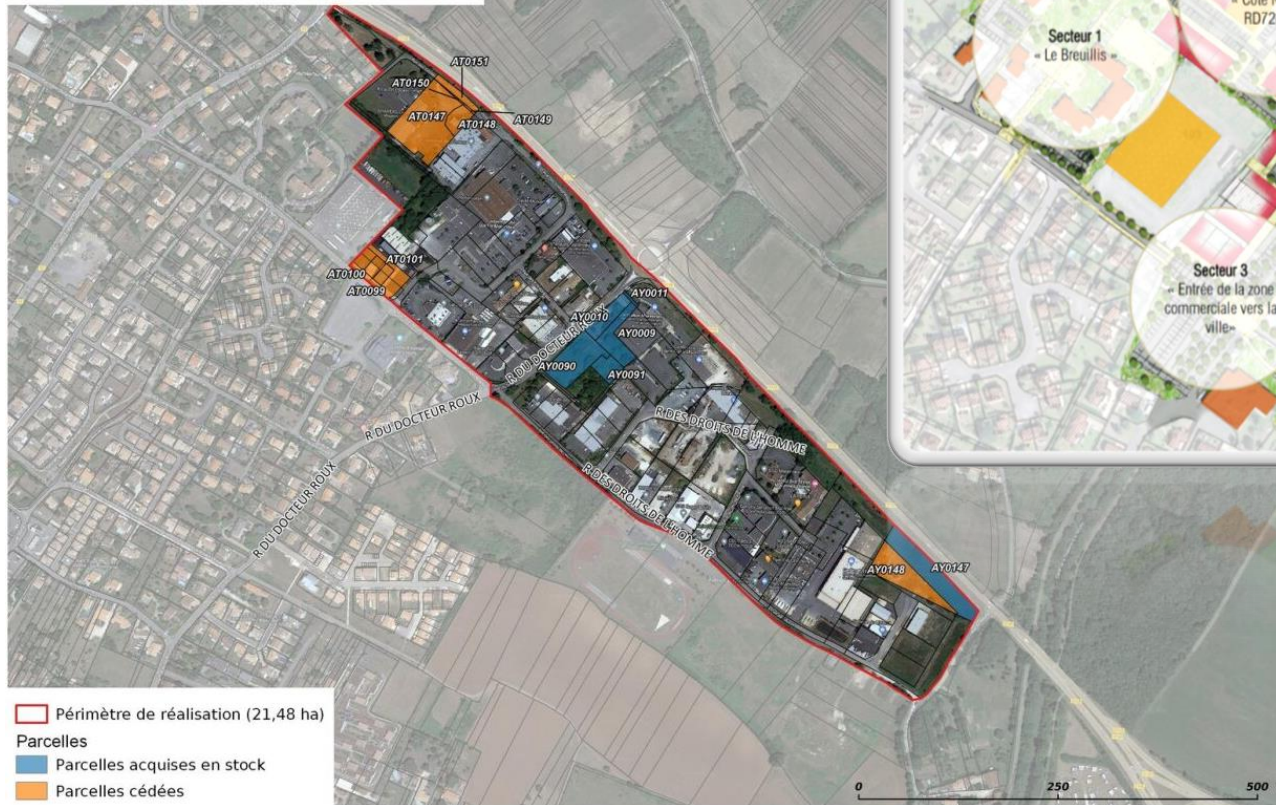
- Une zone limitée en surfaces
- Peu de parcelles disponibles
- Des activités en devenir

Principales étapes de la maîtrise foncière

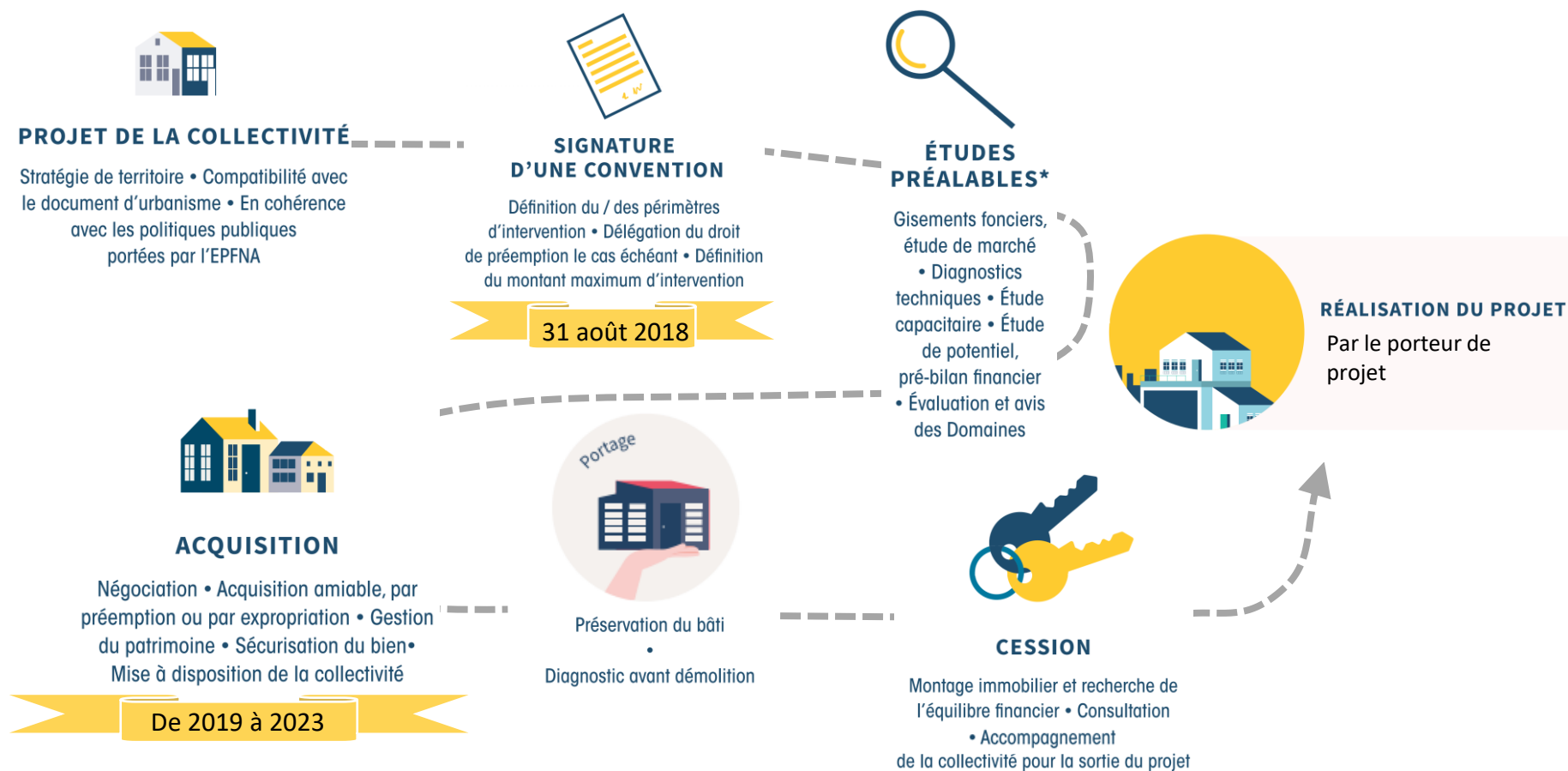
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU BASSIN DE MARENNES (17)

Commune de Marennes-Hiers-Brouage

Acquisitions-Cessions



Principales étapes de la maîtrise foncière



Projets sur la zone des Grossines

- 5 fonciers compris dans le périmètre de la convention pour :

1/ Création d'une station service et d'un restaurant de chaîne de restauration rapide

Acquisitions :

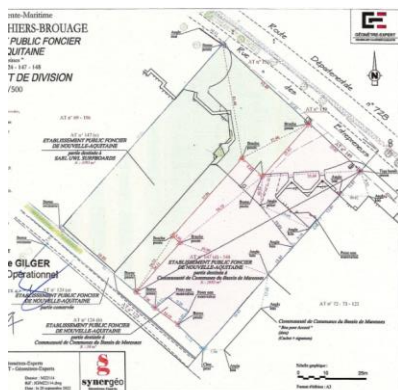
Foncier AT 9-10-99 : acquis en 2019 par préemption pour 400 000 € HT pour une surface cadastrale de 5 007 m² comprenant une maison d'habitation et un terrain autour.

Foncier AY 91 : acquis en 2023 par amiable pour 30 800 € HT pour une surface de 1 367 m² comprenant un terrain enclave.

Cessions :

Tranche 1 cédée à un porteur de projet en 2023 pour la réalisation d'un restaurant rapide ;

Tranche 2 à céder à un porteur de projet en 2024 pour la réalisation d'une station service.

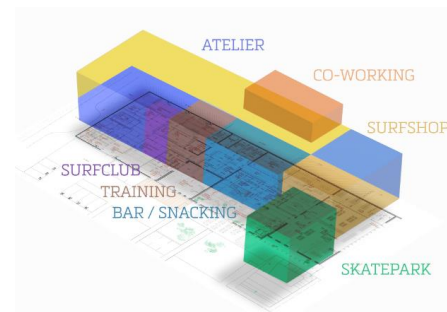


Projets sur la zone des Grossines

2/ Creation d'un surfshop avec atelier de fabrication, personnalisation de planches de surf, espace de vente et de détente, parking et skatepark - Cession : en Janvier 2023 pour 850 000 € HT

Foncier AT 148-149 : acquis en 2018 par préemption à 120 000 € pour une surface cadastrale de 815 m² comprenant un bâtiment à usage professionnel et un local technique avec parking.

Foncier SCI OSTREA (AT 147-159-151) : acquis en 2021 par amiable à 673 000 € pour une surface cadastrale de 5 685 m² comprenant un ensemble immobilier comprenant 3 blocs avec une cour.



Projets sur la zone des Grossines



3/ Creation d'une pharmacie, une étude notariale, un laboratoire médical et un espace mutualisé (parking, reseaux etc...)

Foncier AT 99-100-101 : acquis à l'amiable par l'EPFNA en 2019 pour 230 000 € HT et cédé à la CdC en 2021 pour 233 404,07 € HT.

- Surface : 2 537 m².



4/ Création d'un showroom commercial

Foncier AT 41 : acquis à l'amiable en 2019 à 306 000 € HT par l'EPFNA et cédé à une société en 2023 pour 262 074 € H;

- Surface de 6 187 m² comprenant un terrain.

Et l'après...



TEMPS 2 - TÉMOIGNAGES DE DIFFÉRENTS ACTEURS ET COLLECTIVITÉS

2) De l'animation foncière au remembrement parcellaire, comment les collectivités et les aménageurs testent de nouvelles modalités d'intervention pour accompagner la requalification des tissus économiques des ZAE



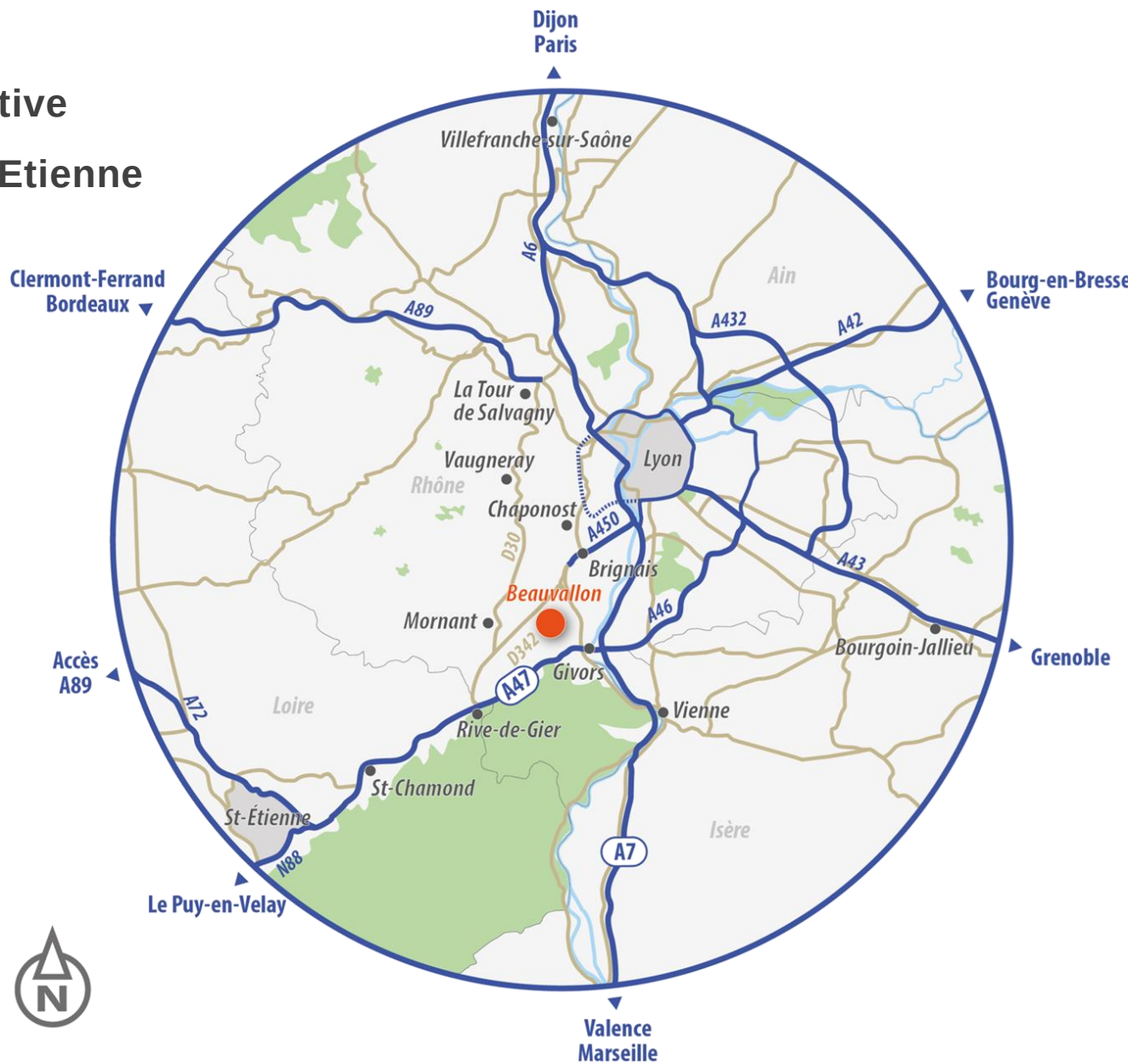
Loïc Biot, Vice-Président au développement économique de la Communauté de communes du Pays Mornantais



Elodie Labalme, Directrice foncier et aménagement chez EM2c - Valoripolis

ZONE DES PLATIERES – Beauvallon / St Laurent d'Agny

Une situation attractive
entre Lyon et Saint-Etienne



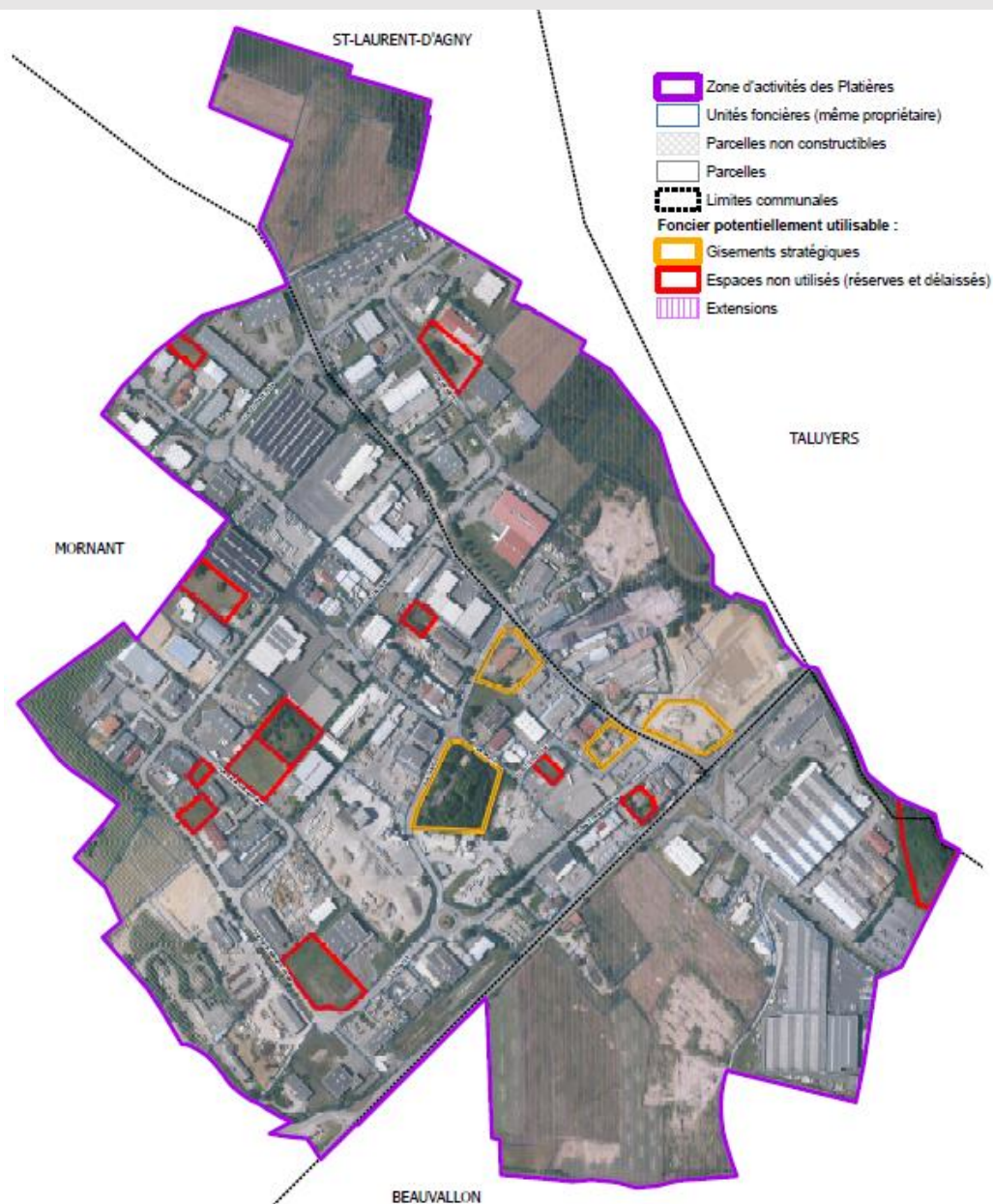
OPERATIONS D'EXTENSION DES PLATIÈRES

Beauvallon / St Laurent d'Agy

3 secteurs pour
un total de 23 ha



Une redynamisation des « dents creuses » dans la partie historique de la zone d'activités





TEMPS 2 - TÉMOIGNAGES DE DIFFÉRENTS ACTEURS ET COLLECTIVITÉS

3) De l'action individuelle à la prise de conscience collective, quelles alternatives possibles pour un développement des entreprises plus sobre en foncier ?



CCI MAINE-ET-LOIRE

Annabelle Michel,

Responsable de mission Prospective et
Objectif ZAN, CCI Maine et Loire

Annabelle.MICHEL@maineetloire.cci.fr



CCI NANTES ST-NAZAIRE

Anne-Cécile Bernard,

Chargée de mission Aménagement du
Territoire, CCI Nantes-St-Nazaire

Anne-Cecile.BERNARD@44.cci.fr

Le ZAN : de quoi parle-t-on en Pays de la Loire ?

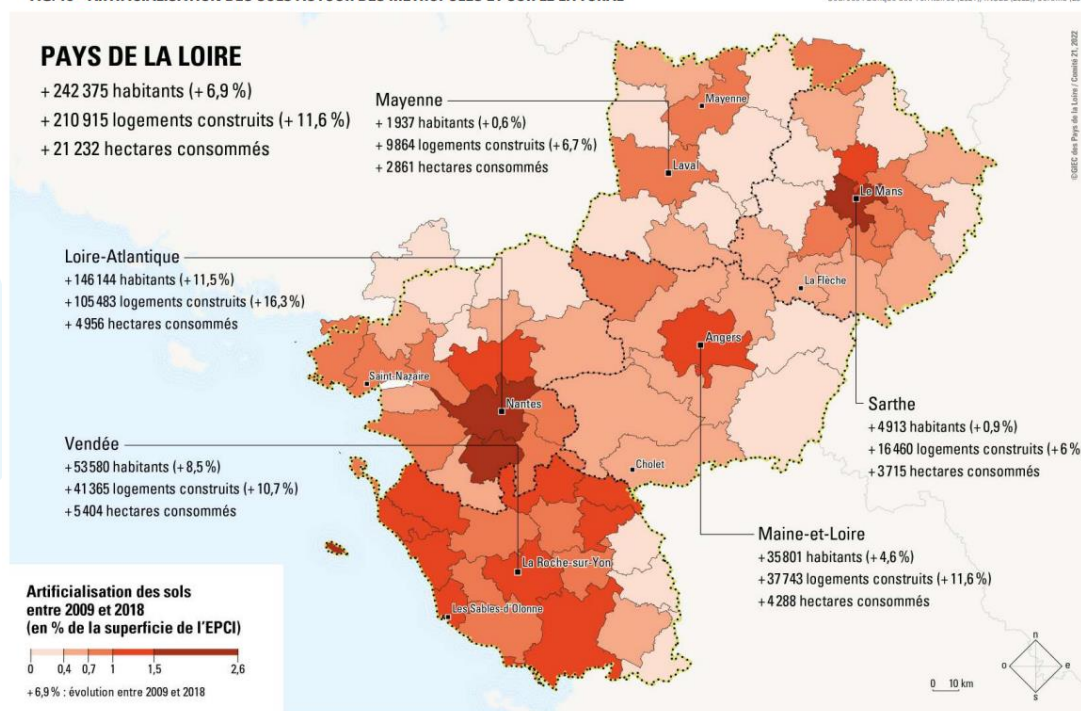
Une artificialisation en Pays de la Loire (11,2%) supérieure à la moyenne française (9%)

1/4 de l'artificialisation annuelle est liée à l'activité économique sur les Pays de la Loire

Source : rapport du GIEC des Pays de la Loire 2022

FIG. 18 • ARTIFICIALISATION DES SOLS AUTOUR DES MÉTROPOLES ET SUR LE LITTORAL

Sources : Banque des Territoires (2021), INSEE (2022), Cerema (2018)



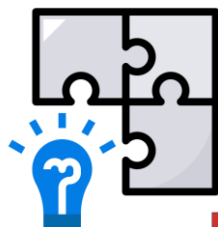
Le ZAN : vers un nouveau modèle qui bouscule les pratiques

Repenser le développement économique pour faire mieux avec moins

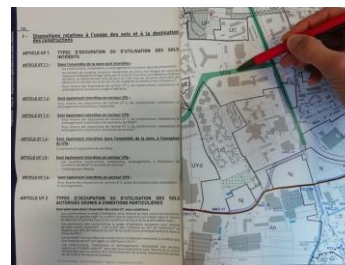


OBSERVATION/INFORMATIO

N



STRATEGIES



PLANIFICATION



AMÉNAGEMENT/ANIMATIO

N



CONSTRUCTION



OCCUPATION/ USAGES

Les actions du réseau CCI en Pays de la Loire

Une publication interconsulaire en novembre 2022 suivie d'un colloque régional organisé en mai 2023



www.paysdelaloire.cci.fr/actualite/zero-artificialisation-nette

Les actions de la CCI 49

La sobriété foncière, un axe stratégique de la feuille de route politique



- Sensibilisation/Vulgarisation : intervention au plus près sur le terrain en réunion collective d'entreprises, auprès du Réseau des développeurs économiques, du Club Immobilier Anjou, ...
- Conseils et avis sur les documents d'urbanisme et projets d'aménagement : PPA
- Etude sur les conditions d'aménagement d'une zone commerciale sobre et durable pour un aménageur et un EPCI
- Groupe de travail sur le « bâtiment industriel de demain » avec NOVABUILD
- Préparation d'une mission d'études aux Pays-Bas

Les actions de la CCI 44

- Sensibiliser les **entreprises** à la sobriété foncière et faire connaître les bonnes pratiques
- Accompagner les **collectivités et institutionnels** pour porter la voix du développement économique et le concilier avec la sobriété foncière



Publication sur le ZAN



Tournée des 11 Conseils Territoriaux CCI sur le ZAN



Accompagnement du Pôle Métropolitain Nantes St Nazaire : concertation auprès des entreprises pour la mise en révision du SCOT


ENQUÊTE 2023

sur vos attentes et besoins en
foncier et immobilier


Exprimez vos besoins pour mieux vous connaître et proposer des solutions

Publication de l'étude courant 2024

Le ZAN : les leviers d'action



Optimiser les process et les volumes existants à l'intérieur des bâtiments, utiliser et rénover les terrains / bâtis vacants et sous-occupés, recycler les friches industrielles pour produire de nouvelles offres d'accueil économique



Construire plus sur un même espace en optimisant, en densifiant, en intensifiant les usages et en mutualisant les équipements et services



Renaturer des sols pour contrebalancer une artificialisation : dépolluer, réaliser des travaux de génie écologique, recréer des îlots de fraîcheur...

Optimiser les zones d'activités existantes

STRATEGIE D'ACCUEIL ET OPTIMISATION DES PARCS D'ACTIVITES :

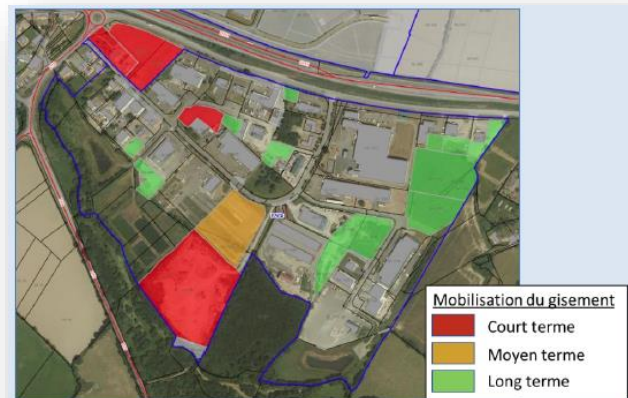
Avec le ZAN, les extensions de zones d'activités seront l'exception, il faudra donc les réserver à l'installation d'entreprises ne pouvant s'installer ailleurs (foncier productif) ; tout en dégagant de nouvelles capacités d'accueil sur les zones existantes qui sont généralement peu bâties (20% en moyenne en France).

Observatoire du foncier économique et étude des gisements sur **l'Agglo du Choletais (49)** par la CCI avec la rencontre de 80 entreprises sur les potentiels de densification pré-identifiés

CCI49 – Cholet Agglomération



Mobilisation du Club « Cœur de Retz Entreprises » dans le schéma d'optimisation du foncier économique de **Pornic Agglo Pays de Retz (44)**, dans la sensibilisation des entreprises/propriétaires pour densifier les espaces sous-occupés et de la création de « villages d'artisans »



Source : PLU St-Hilaire-de-Chaléons / ZA Pont Brenger

Densifier les sites d'activités

DENSIFICATION DES SITES ECONOMIQUES :

Optimisation de la parcelle en construisant plus et plus haut ; optimisation de l'occupation et des volumes au sein du bâti.

Extension sur site du Super U de **Machecoul (44)**

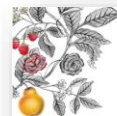


Source : Geoportail

Entreprise **SPPF - groupe Bouyer Leroux** à **Cholet (49)** : optimisation / verticalisation du site industriel



Entreprise **GIFFARD** à **Avrillé (49)** : maintien du site historique avec une optimisation verticale des volumes et des process sans extension



On repense les espaces, les circulations, les flux, on verticalise



DEPUIS 1885
GIFFARD
FRANCE

Source : GIFFARD

Réhabiliter les friches et recycler l'immobilier existant

REHABILITATION DE FRICHES A VOCATION ECONOMIQUE :

Renouveler la ville sur la ville, passe inévitablement par le recyclage d'espaces déjà construits et anciennement occupés en ville ou en zone industrielle : les friches.

Projet La Forge – **Batignolles à Nantes (44)**
: industrie et tertiaire, et maintien de
l'industrie en cœur de ville



Friche de **Port Brillet (53)** : réhabilitation de la fonderie PEBECO en partie en village d'artisans puis une 2^{ème} tranche à venir



Source : Laval
Economie



Photo : André Bocquel

**Ecoparc de la Barillais à
Montoir de Bretagne (44) :**
reconversion d'une friche
SEVESO par IDEA

Développer les mutualisations

MUTUALISATIONS ET SYNERGIES : Réduire l'empreinte au sol passe aussi par la mutualisation de services, d'équipements, d'immobilier, ... Faire plus, mieux et ensemble.

Bassin de rétention des eaux partagé entre 2 entreprises - **Pôle Agropolia à Rezé (44)**



Source : google map

Manufacture collaborative – artisanat en ville **ICI Nantes - Caserne Mellinet (44)**



Economie circulaire et collaborations inter-entreprises
ADECC/Maine-et-Loire (49)



Une initiative



Projet d'autoconsommation d'énergie club d'entreprises Guérande Atlantique sur la ZA de **Villejames à Guérande (44)** avec Estuaire Energie



Engagez-vous
pour un accès serein et
soutenable à l'énergie



ALIMENTONS UN Avenir DURABLE

Renforcer la mixité des fonctions au sein des villes

MIXITE FONCTIONNELLE / ACTIVITES EN VILLE :

A terme, le foncier en zone d'activités sera rare et réservé pour des activités en ayant le plus besoin (industrie). Pour de nombreuses autres activités (commerce, tertiaire, petit artisanat), les gisements fonciers seront principalement dans la ville, en se mêlant à d'autres fonctions (logement...) dans des formes urbaines plus denses.

Programme **Les Marquises à Nantes (44)** (LAD-CCI) avec des RDC artisanaux en location en ville



« **La Route de Vannes** » sur Nantes Métropole (44) - Renouvellement de zones commerciales vers plus de mixité d'usage : logements, services



OAP du PLUi d'Angers Loire Métropole (49) : mixité dans les centralités

AVRILLÉ

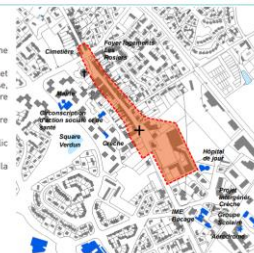
CENTRE-VILLE

Contexte - Enjeux

- Une offre commerciale complète et de qualité mais une baisse de la diversité commerciale.
- Une offre en équipements diversifiée mais peu lisible et distendue (les équipements sont répartis de façon diffusée, majoritairement en second rideau de l'avenue Pierre Mendès-France).
- Un maillage mode doux continu facilitant les liens entre les entités existantes.
- Une centralité qui souffre de l'absence d'espace public central.
- Présence d'un parc qualitatif en arrière plan de la centralité (Square Verdun).

Objectifs [cf. OAP Centre-ville d'Avrillé]

- Améliorer la lisibilité et l'attractivité du centre-ville par :
 - une réorganisation des espaces publics ;
 - le renforcement de l'offre commerciale et l'amélioration de sa diversité ;
 - la réorganisation de certains équipements.
- Poursuivre le renouvellement urbain et développer une offre de logements diversifiée.
- Améliorer l'accessibilité tous modes.



En conclusion



Le foncier, une ressource « finie » à préserver... et donc à maîtriser :

Réflexion sur de nouveaux modes de commercialisation et d'appropriation du foncier (bail à construction, portage foncier...)

Approche transversale



Un dialogue à renforcer entre les entreprises et les collectivités :

Des entreprises, au cœur de la transformation et concernées

Définir des stratégies claires et les partager avec le monde éco – « vision & règles du jeu »

Accompagner les entreprises vers ce nouveau modèle pour une utilisation efficace du foncier

-> le rôle des CCI des Pays de la Loire : porter un discours positif orienté solutions et opportunités



TEMPS 3 – RAPPORT D’ÉTONNEMENT



la vie des territoires,
l'avis des projets.

Vincent Rémy,
Directeur de l’EPF du Dauphiné



Clôture du webinaire



Benoit Gay,
Directeur Général d’épures, Réseau urba4

Webinaire du 17 janvier 2024

Equipe-projet

Urba4 : ANGÈLE BALEYDIER, VINCENT ESCARTIN, LAETITIA BOUETTÉ, JEAN-CHRISTOPHE TEPELIAN, CHRISTEL ESTRAGNAT, STÉPHANIE TERRISSE, SABINE LOZIER

EPF : VÉRONIQUE GUIRIMAND, EMILE FLOQUET, HÉLÈNE REYNAUD, JULIEN BONNET

Interscot : JÉRÉMIE TOURTIER, JULIEN LAHAIE

**Merci à toutes et tous
pour votre écoute et votre participation**

Bon Appétit !

