

## AU SOMMAIRE

UN FONCIER QUI RÉPOND AUX LOIS DES MARCHÉS ÉCONOMIQUES	2
UN MARCHÉ INTERROGÉ PAR LES POLITIQUES PUBLIQUES	4
LA NATURE ET L'OCCUPATION ACTUELLE OU À VENIR DES SOLS, DES CRITÈRES IMPACTANT LES PRIX DU FONCIER	5
DES PRIX VARIABLES EN FONCTION DU STATUT PUBLIC OU PRIVÉ DES TRANSACTIONS	7
EXTENSION FONCIÈRE OU FONCIER DE RECYCLAGE ?	8
DES EXEMPLES DE RECYCLAGE DE FONCIER À VOCATION ÉCONOMIQUE	9

# LA COMMERCIALISATION D'UN TERRAIN À VOCATION ÉCONOMIQUE : MÉCANISMES ET DYNAMIQUES DES PRIX DANS LA LOIRE



Le foncier à vocation économique est un poste important de consommation d'espace agricole et naturel. L'optimisation des zones d'activités restait très peu présente dans les réflexions d'aménagement, l'offre foncière pour les activités économiques ayant toujours eu tendance à privilégier un mode de développement périphérique et extensif. Entre 2010 et 2020, cela représente près de 780 ha, soit un tiers de la surface agricole ou naturel consommée dans le département de la Loire<sup>1</sup>.

Les objectifs de sobriété foncière inscrits dans la loi Climat et Résilience et portés par de nombreux acteurs publics au regard des enjeux globaux, posent aux collectivités et leurs EPCI, la question de la maîtrise de la consommation foncière notamment économique.

Dans un contexte d'offre nécessairement limitée, la question de la maîtrise et de l'optimisation des coûts

des opérations sera déterminante pour mettre sur le marché des espaces fonciers adaptés à la demande des acteurs économiques.

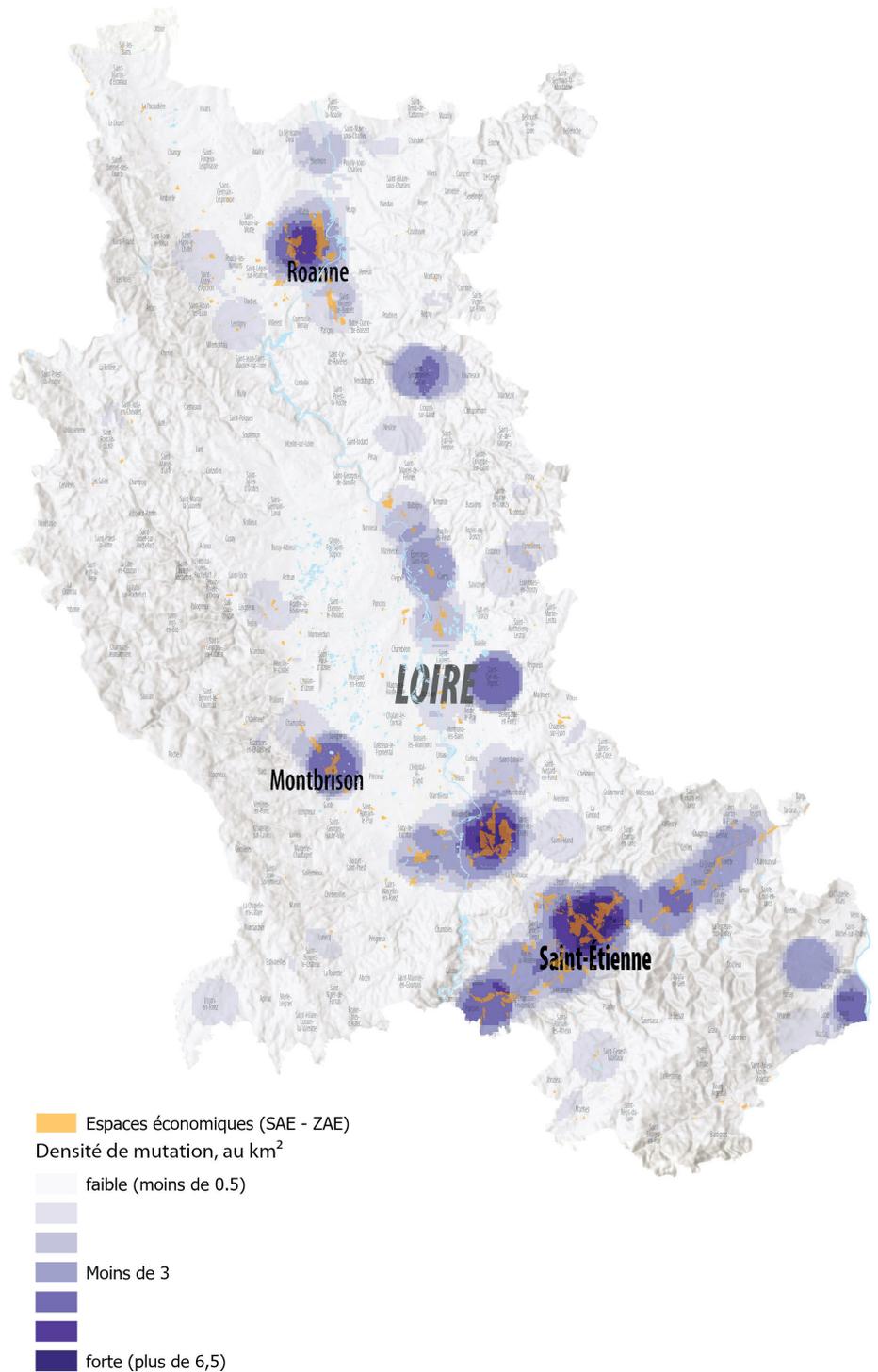
Cette publication apporte un éclairage sur les mécanismes de constitution des prix de commercialisation d'un terrain à vocation économique et permet de mesurer les dynamiques observées dans le département de la Loire.

Le marché des terrains à vocation économique est régi par différents paramètres. Certains critères vont avoir un impact plus ou moins fort sur son prix : en fonction de la tension observée sur le foncier ; suivant la stratégie de développement choisie par les territoires (extension ou recyclage) pour répondre à ces besoins ; en fonction du type d'activités à implanter et de sa visibilité ; des contraintes physiques des sols (pentes, pollutions, risques miniers ou d'inondations etc...), de l'attractivité et de la concurrence entre les territoires ; et de l'interventionnisme public pour l'aménagement des terrains.

## UN FONCIER QUI RÉPOND AUX LOIS DES MARCHÉS ÉCONOMIQUES

Le premier élément de compréhension est lié au rapport à l'offre et la demande comme tout marché économique. Les prix sont supérieurs dans les secteurs où la demande est plus forte, notamment à proximité des centres urbains comme Saint-Etienne, Roanne, Feurs ou Montbrison. Les entreprises y recherchent la présence d'aménités urbaines, de services et d'accessibilité ; mais aussi l'appartenance à un écosystème économique sur lequel elles peuvent s'appuyer pour se développer, ainsi qu'un vivier de main d'œuvre facilitant les recrutements.

## DENSITÉ DES MUTATIONS DE FONCIER À VOCATION ÉCONOMIQUE, DEPUIS 2010



Sources : Esri, CGIAR, USGS, DV3F-Cerema, traitements epures, Observatoire des marchés fonciers

Dans la Loire, cela s'observe en premier lieu à la lumière du nombre des transactions qui se concentrent au niveau du SCoT Sud Loire (78% d'entre elles) et dans une moindre mesure, dans le SCoT Roannais (18%). Le plus grand nombre se situe à proximité des pôles urbains de la Loire, ainsi que dans les grands sites stratégiques définis dans les SCoT comme la ZAIN Loire-Sud à Andrézieux-Bouthéon et la ZAC des Plaines située à Saint-Marcellin-en-Forez et Bonson<sup>1</sup> (cf. cartographie « densité des mutations de foncier à vocation économique depuis 2010 »).

La cartographie des prix des mutations des terrains à vocation économique confirme que les prix sont plus élevés dans des secteurs en tension, notamment pour les terrains à proximité des centres urbains de Saint-Etienne, Roanne, Montbrison ou Feurs.

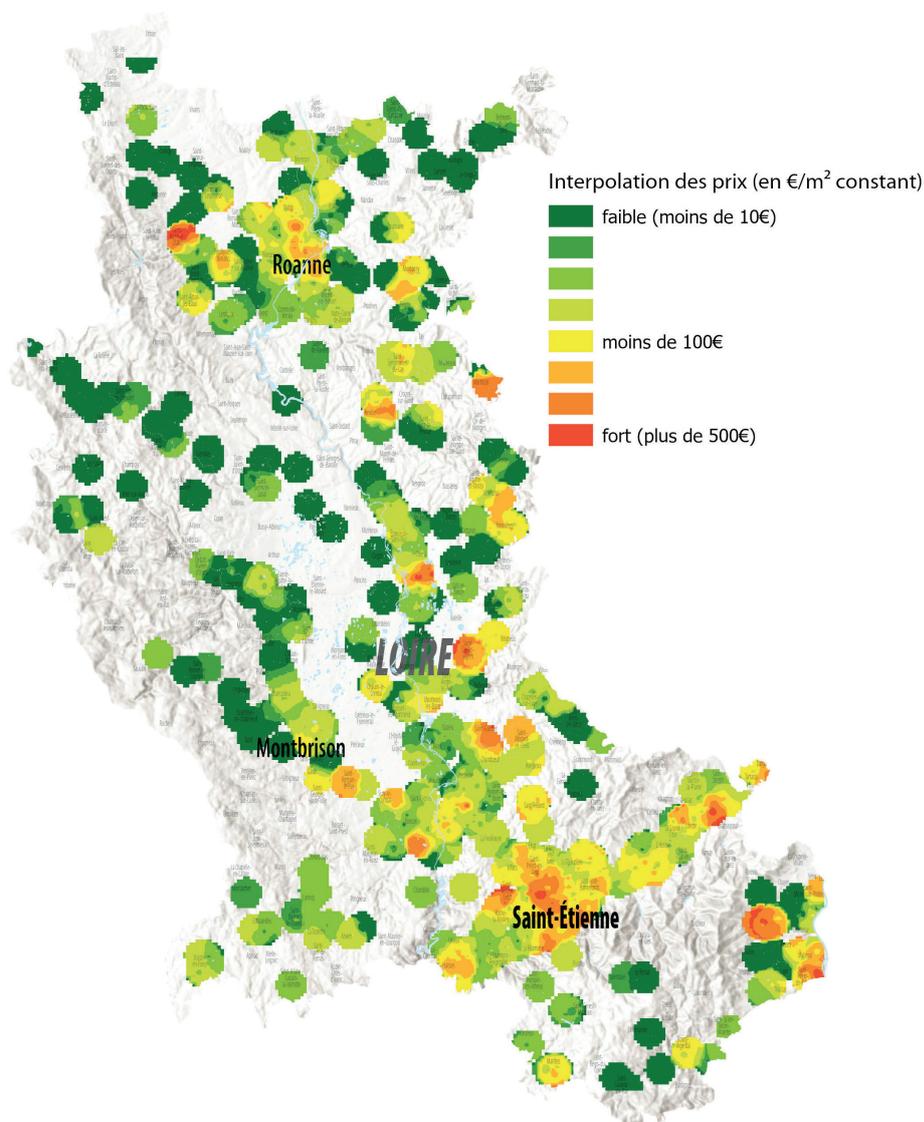
Il apparaît également des différenciations entre les territoires.

- Dans le Nord du département, le SCoT du Roannais, présente les prix les plus abordables (14€/m<sup>2</sup> en moyenne) mais des différences existent entre les zones rurales et les zones économiques situées à proximité de la ville de Roanne (prix comparables à Feurs ou Saint-Just-Saint-Rambert) entre 30 et 40€/m<sup>2</sup>.

- les contraintes d'aménagement (pente) impactent le prix du foncier dans le SCoT des Monts du Lyonnais (43€/m<sup>2</sup>) mais aussi dans le secteur de la Communauté de communes du Pilat Rhodanien. Dans ce dernier secteur, les zones d'activité économiques sont également sous la pression du foncier viticole.

- Dans le SCoT Sud-Loire (30€/m<sup>2</sup>), comme pour le Roannais, les prix sont plus hétérogènes entre les secteurs plus périphériques (13-14€/m<sup>2</sup> dans la Communauté de communes des Monts du Pilat, dans les secteurs d'Usson-en-Forez ou du Nétrablais

### LES PRIX DES MUTATIONS DU FONCIER À VOCATION ÉCONOMIQUE, DEPUIS 2010



Sources : Esri, CGIAR, USGS, DV3F-Cerema, traitements epures, Observatoire des marchés fonciers

dans Loire Forez agglomération) et les secteurs en tension, 40€/m<sup>2</sup> dans Saint-Etienne et sa Couronne ou autour de Montbrison et la ZAIN Loire Sud.

Néanmoins, au sein d'un même territoire, les prix ne peuvent pas être identiques entre les centres urbains et les territoires situés aux franges des agglomérations. Les aménageurs essaient de maintenir un juste équilibre des prix au sein de leur territoire tout en restant vigilant sur ceux pratiqués par les territoires limitrophes.



On n'a jamais fait de prix spécifiques pour attirer des entreprises qui viendraient d'autres territoires. Mais on ne pourrait pas pratiquer les mêmes prix à Saint-Étienne et dans l'Ondaine du fait de la proximité avec la Haute-Loire qui présente des prix de vente bien plus bas.

Cyril Caffy, développeur économique à Saint-Etienne Métropole

<sup>1</sup> ZAIN : Zone d'Activité d'Intérêt National ; ZAC : Zone d'aménagement Concerté

## UN MARCHÉ INTERROGÉ PAR LES POLITIQUES PUBLIQUES

Le marché du foncier économique, devrait être impacté par des évolutions réglementaires récentes :

- La loi NOTRe de 2015 a abouti au transfert de compétence « aménagement économique » des communes aux EPCI à partir du 1er janvier 2017. Cette loi a ainsi poussé à des changements forts de stratégie. La gestion communale était parfois plus axée sur des intérêts locaux que ce soit du côté des élus (maintien ou attractivité d'entreprises) ou d'entrepreneurs avec un impact sur les prix des terrains très bas (5€/m<sup>2</sup> autour d'Usson-en-Forez ou moins de 10€/m<sup>2</sup> dans le Nérablais). La gestion intercommunale permet d'avoir une vision plus large, de mettre en place une stratégie permettant d'élaborer des complémentarités entre les communes d'un territoire intercommunal.

- La Loi Climat et résilience amène des éléments de réflexion en termes de sobriété foncière. Elle vise à lutter contre le réchauffement climatique et fixe des objectifs forts en termes de consommation foncière ce qui impacte directement la stratégie économique des agglomérations et le positionnement de chaque acteur dans ce contexte de réduction du foncier disponible (une division par deux de la consommation foncière à l'horizon 2030 et l'objectif de Zéro Artificialisation Nette en 2050). Il est à noter que ce phénomène est déjà observé. Selon Intercommunalités de France<sup>2</sup>, les territoires ont fait l'état d'une rareté croissante du foncier économique avant même l'entrée en application de cette nouvelle loi : 27% d'entre elles estiment que leur parc d'activités est déjà saturé, 72% d'ici 3 ans et 93% d'ici 8 ans. Cette pénurie

est variable selon les territoires au positionnement économique différencié, les surfaces et les usages liés au besoin des entreprises en développement et de leurs secteurs d'activités.



**Nous avons estimé à 250 ha les besoins fonciers des entreprises sur 15 ans. Actuellement, nous disposons de 35 ha en commercialisation et nous avons identifié 65 ha d'offre programmée nouvelle. Nous devons donc trouver environ 150 ha dans les différents gisements de la Métropole.**

Bertrand Gonon, direction économique de Saint-Etienne Métropole. Saint-Etienne Métropole

Les orientations nationales et leurs traductions locales entraîneront de fait une forme de rareté foncière qui devra pousser les politiques locales à la fois à mieux anticiper les besoins du tissu économique et à être plus exigeantes dans l'accompagnement des implantations. Des EPCI notent que l'enjeu n'est déjà plus, pour les entreprises, de trouver des terrains à faible coût, mais tout simplement de trouver du foncier (terrain ou bâtiments) correspondant à leurs besoins.

<sup>2</sup> Ex-AdCF, Sobriété foncière et développement économique, février 2022



ZAC des Plaines, Loire-Forez agglomération

### LA NATURE ET L'OCCUPATION ACTUELLE OU À VENIR DES SOLS, DES CRITÈRES IMPACTANT LES PRIX DU FONCIER

La topographie des terrains, la nature des sols, leur visibilité et leur positionnement par rapport à des axes routiers structurants, les types d'activités développés sur le secteur... sont autant de critères qui impactent le prix de commercialisation des terrains à vocation économique.

« Ce n'est pas l'usage actuel du terrain qui fait sa valeur, mais son usage futur ». C'est ainsi que Joseph Comby, économiste-urbaniste expert sur les questions foncières, résume la logique de formation de la valeur des marchés fonciers. Selon lui, le prix de vente d'un terrain dépend de l'effort

financier que l'acheteur pourra réaliser par rapport à la rentabilité qu'il espère tirer de son bien. Dans le cas des sols identifiés comme du gisement foncier, le prix est un compromis entre la valeur d'usage actuelle et celle de l'usage futur pressenti. La destination finale d'un terrain va donc influencer le prix de commercialisation de celui-ci en le différenciant par le type d'activité qui s'y développera. Le coût du foncier pour les activités secondaires est généralement moins cher que celui affiché pour les activités tertiaires : les territoires vendent du terrain au m<sup>2</sup> pour les industries et de l'artisanat ; pour des activités de services, de bureaux ou de commerces, il est vendu une surface potentiellement développable (surface de plancher des constructions) permettant une plus grande rentabilité au projet.

Les coûts de production sont simplifiés dès lors que les terrains sont plats et de forme géométrique adaptée. Leurs commercialisations seront également facilitées si les terrains sont connectés à un réseau de voiries permettant aux entreprises d'être aisément accessibles et visibles. En revanche, les secteurs vallonnés du département de la Loire sont plus contraints et nécessiteront des travaux de terrassement supplémentaires. Les coûts d'aménagement seront réévalués si les sols sont pollués ou soumis aux risques miniers ou d'inondations : des fondations spéciales peuvent être nécessaires, engageant des coûts supplémentaires pour les porteurs de projets. A Saint-Etienne Métropole, les services de développement économique en tiennent compte en ajustant des prix plus bas dans les zones impactées.



Parc d'activités économiques Pierre Loti, Saint-Etienne Métropole

## L'intervention d'Epora : un impact sur le coût du foncier ?

Dans le cadre des opérations de dépollution, le territoire ligérien peut s'appuyer sur l'Etablissement Public Foncier de l'Ouest Rhône-Alpes (EPORA). En vertu du principe de pollueur-payeur, la réparation des effets d'une pollution incombe à l'exploitant de l'activité. Pour autant, il est possible que l'exploitant soit insolvable ou non identifié. Dans cette hypothèse, la collectivité territoriale ou l'EPORA peut prendre en charge la remise en état du site après l'acquisition du terrain, faisant ainsi économiser à l'acquéreur une partie de cette charge supplémentaire.

Après avoir conventionné avec une collectivité publique, l'EPORA<sup>3</sup> sollicite l'ADEME pour la mise en sécurité du site (nettoyage des produits polluants,

des sols en surface). Dans le cas où le pollueur est insolvable, l'EPORA va négocier un prix bas auprès du liquidateur. Il va ensuite faire appel à un bureau d'étude pour dresser un bilan financier de l'opération :

- estimer les dépenses qui vont varier avec les types et les quantités de polluants, les contraintes physiques du terrain (pente, hydrologie) et du projet retenu pour son usage futur (le degré de dépollution est différent si le terrain devient un parking ou à destination d'activité économique ou d'habitat),

- estimer les recettes en lien avec la valeur du terrain après intervention, des subventions obtenues pour réaliser l'opération (aides régionales, nationales ou européennes).

Devant la multiplicité des situations, il est quasiment impossible de déterminer une fourchette de prix pour une opération de dépollution. Mais le

plus souvent, le bilan fait apparaître un déficit qui sera absorbé pour une part par l'EPORA, une part qui sera intégré au prix de vente du terrain à un promoteur privé ou public, et une part par la collectivité territoriale qui avait saisie l'EPORA pour l'opération de dépollution.

De même, un EPF<sup>3</sup> peut prendre en charge tout ou partie des travaux dits de proto-aménagement (démolition du bâti, nettoyage, défrichage, dé-raccordement des réseaux,



EPORA n'intervient que s'il y a un conventionnement avec une collectivité publique. Elle pourra intervenir pour minorer le coût de la dépollution en prenant à sa charge une petite partie, mais au bout du bout, le terrain est toujours revendu à la collectivité qui supporte finalement le déficit d'opération »

Bertrand Gonon, direction économique de Saint-Etienne Métropole.



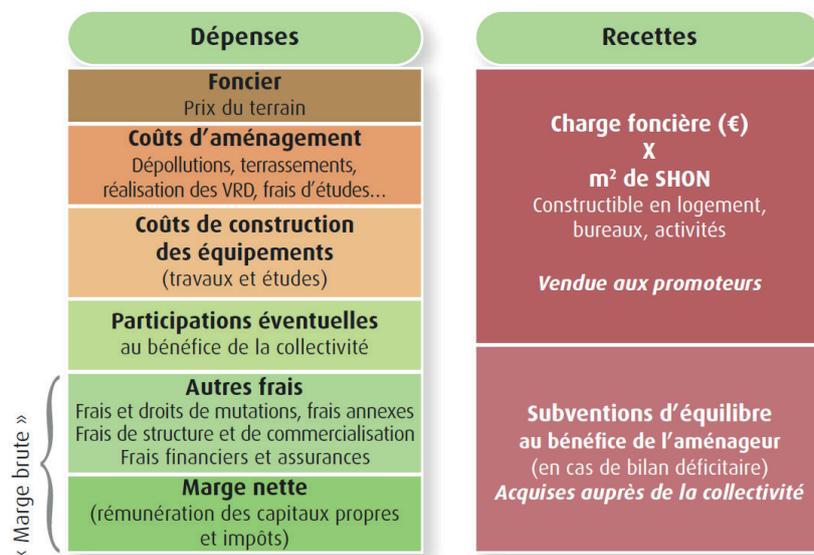
Chantier de dépollution du projet Steel

### DES PRIX VARIABLES EN FONCTION DU STATUT PUBLIC OU PRIVÉ DES TRANSACTIONS

Le prix de vente d'un terrain est le fruit d'un raisonnement qui permet à l'aménageur public ou privé d'équilibrer son bilan. Dans le cas d'un bien à équiper, il lui faudra estimer les dépenses de l'opération (prix d'acquisition du foncier brut, coûts d'aménagement) et les recettes qu'il en retirera (charge foncière en fonction du m<sup>2</sup> de SHON<sup>4</sup>). Toutefois, des différences peuvent apparaître en fonction du statut de l'aménageur.

La logique entre la valeur d'un terrain privé et d'un terrain public n'est pas la même. Quand d'un côté le profit guide les ventes, de l'autre c'est l'implantation de l'entreprise qui prédomine. Les collectivités et EPCI ont une logique de projet à l'échelle de l'agglomération et visent en premier lieu à bien installer les entreprises sur leur territoire en réduisant au maximum les déficits d'opération.

La tension du marché des terrains à bâtir, de plus en plus forte dans certains pôles ligériens, a un impact important dans les prix des mutations, en particulier quand celles-ci se font



Equilibre dépenses/recettes des opérations foncières, source : ADEF-Certu

de privé à privé. Les collectivités territoriales ne pouvant répondre à toutes les demandes des entreprises, elles s'appuient sur l'offre privée disponible (terrains bruts, aménagés ou des locaux vacants) qui voit ses prix fortement augmenter depuis quelques années.

Le nombre de mutations est fortement alimenté par les transactions incluant une structure professionnelle du foncier ou de l'immobilier. Principalement de

nature privée (promoteurs immobiliers, organisme de gestion foncière et immobilière) mais aussi public (SEM<sup>5</sup> ou SPLA<sup>6</sup>, EPF, EPA<sup>7</sup>...), elles sont responsables de 45% des achats du foncier à vocation économique dans la Loire. Le secteur privé (industrie-commerce et particuliers) représente près de 30% des ventes et des achats. Enfin, plus d'une vente sur quatre est assurée par les collectivités territoriales (Etat, Région, département) et par les EPCI.

### PRIX MOYEN AU M<sup>2</sup> (€ CONSTANT)

	Vendeurs				
	Etat-collectivités	Prof. Fon. Immo.	Privés	Autres	Total
Acheteurs					
Etat-collectivités	16 €	28 €	8 €	11 €	15 €
Prof. Fon. Immo.	26 €	55 €	25 €	41 €	36 €
Privés	16 €	21 €	16 €	19 €	17 €
Autres	40 €	71 €	29 €	84 €	52 €
Total	24 €	44 €	17 €	38 €	27 €

Sources : DV3F-Cerema, traitements epures, Observatoire des marchés fonciers

<sup>3</sup> Etablissement Public Foncier

<sup>4</sup> Surface Hors Œuvre Nette, aujourd'hui « Surface de Plancher des Constructions »

<sup>5</sup> Société d'Economie Mixte : société de droit privé dont les actionnaires majoritaires sont des personnes publiques qui détiennent entre 50 et 85% du capital

<sup>6</sup> Société Publique Locale d'Aménagement : société anonyme composée que de deux actionnaires publics (collectivités territoriales et leurs groupements).

<sup>7</sup> Etablissement Public d'Aménagement : à pour objet de favoriser l'aménagement et le développement durable de territoires présentant un caractère

Les collectivités territoriales et EPCI achètent à des prix plus bas que les autres opérateurs (en moyenne 15€/m<sup>2</sup>). Les territoires n'ont pas l'ambition de faire d'importantes plus-values (vente à 24€/m<sup>2</sup>) mais d'équilibrer au mieux leur projet pour permettre aux entreprises futures de disposer d'un foncier aménagé et accessible, et cela passe par une maîtrise des coûts d'acquisition de terrains.

Les prix dans l'offre privée vont varier en fonction de l'opérateur mais surtout par rapport à l'aménagement des terrains : les particuliers et les entreprises semblent vendre et acheter un foncier brut (17€/m<sup>2</sup>) alors que les professionnels du foncier et de l'immobilier se permettent d'acheter des terrains à des prix plus concurrentiels (36€/m<sup>2</sup>) et de remettre sur le marché des terrains déjà viabilisés donc incluant les coûts d'aménagement (44€/m<sup>2</sup>).

La catégorie « Autres » regroupent les propriétaires et exploitants de réseaux (infrastructures de transports, réseau d'eau, de gaz, d'électricité ou de télécommunication), les établissements de santé et structure sociale, les établissements de tourisme, sportifs ou culturels (hôtels, campings)... C'est dans ce groupe, au nombre de mutations plus limité (à peine plus de 10%), que les prix à l'achat sont les plus élevés (52€/m<sup>2</sup>). Plusieurs raisons peuvent expliquer cela : les terrains recherchés sont déjà viabilisés ; les parcelles sont de plus petites superficies ; une plus grande acceptation de l'effort financier entrepris par l'acheteur en fonction de la rentabilité qu'il espère tirer de son bien.

Devant ces augmentations de la demande et des prix, il s'opère des phénomènes de densification « naturelle » : des parcelles se divisent, des entreprises qui avaient fait de l'acquisition de terrains en vue de développements futurs, vendent à d'autres promoteurs ou entreprises privés. Mais cela peut aussi poser des problèmes d'aménagement de territoire :



**Quand on observe des zones qui partent toutes seules parce que toute l'offre est privée et que ça s'aménage un peu au coup par coup, il n'y a pas de cohérence, il n'y a pas de densité foncière. La collectivité a quand même plus de maîtrise de l'opération d'ensemble, elle va porter l'objectif de densification foncière, et rationaliser l'offre qui sera commercialisée ».**

*Virginie Meurier, direction du développement économique de Loire-Foréz agglomération.*

L'action publique se retrouve confrontée à la hausse des prix du foncier brut dans les zones économiques. Dans leur nouveau mandat, les collectivités ont dû réévaluer leur prix de cession afin d'amortir les coûts d'acquisition foncière et d'aménagement des terrains. Cela permet notamment de proposer aux propriétaires fonciers des valeurs plus en adéquation avec le marché. En effet, avant leur regroupement avec Loire Forez agglomération, certaines petites collectivités pouvaient proposer des prix avoisinant les 5€/m<sup>2</sup>. Dans un souci d'homogénéisation territoriale, leurs prix ont été réévalués aux alentours de 15€/m<sup>2</sup>.

## EXTENSION FONCIÈRE OU FONCIER DE RECYCLAGE ?

Pour répondre au contexte réglementaire, aux enjeux de sobriété foncière et à la demande des entreprises, les intercommunalités de la Loire élaborent dès aujourd'hui des stratégies plus globales et diversifiées.

L'extension ou la création de nouvelles zones d'activités sur terrain nu ne peut plus être l'unique solution. Ainsi, pour répondre au besoin foncier des entreprises du territoire dans les années à venir, Saint-Etienne Métropole explore plusieurs scénarii :

- Densifier les zones économiques qui sont déjà existantes, soit par de l'acquisition foncière dans ces secteurs, soit en requalifiant des espaces publics afin de rendre plus accessibles des tenements privés.

- Identifier des secteurs de développement économique en milieu urbain, en dehors des zones économiques, en passant notamment par la reconversion de friches foncières et immobilières.

- Maîtriser un volume foncier en extension urbaine au sein d'opération limitée mais nécessaire au tissu industriel en développement.

En fonction des axes retenus, les coûts d'opérations peuvent varier du simple au double : selon les services économiques de Saint-Etienne Métropole, le coût de production est de l'ordre [en fonction des secteurs et de la topographie] de 100 et 120€/m<sup>2</sup> sur des terrains nus. Pour des opérations de résorption des friches, de requalification, les coûts de production se situent entre 180 et 200 €/m<sup>2</sup> en raison de la démolition des bâtiments, la dépollution des terrains et l'aménagement en tant que tel.

## DES EXEMPLES DE RECYCLAGE DE FONCIER À VOCATION ÉCONOMIQUE

### Parc d'activités économiques Pierre Loti

**Maîtrise d'ouvrage :** Saint-Etienne Métropole : élaboration et portage du projet / Cap Métropole : maîtrise foncière, pilotage des études, suivi des travaux, commercialisation, ingénierie financière, remise d'ouvrage.

**Maître d'œuvre :** Groupement VERDI / URBI&ORBI

**Collectivité concernée :** Saint-Etienne

**Financement :** Saint-Etienne Métropole, Région Auvergne-Rhône-Alpes, Département de la Loire

#### Contexte

Secteur en renouvellement urbain depuis une vingtaine d'année, les Quartiers Sud-Est ont d'abord vu l'émergence d'un pôle médical privé (HPL, centre orthéo). De l'autre côté de l'axe routier de la RN88, la rue Pierre Loti présentait un parc d'habitat social vétuste qui ne répondait plus aux attentes des populations. Les élus de la ville et de la métropole ont souhaité apporter plus de mixité dans le quartier et ont décidé la création d'un parc d'activités qui s'inscrit dans le cadre de leur politique de développement économique du territoire.

#### Le projet

La programmation prévoit un zonage mixte qui permet l'implantation

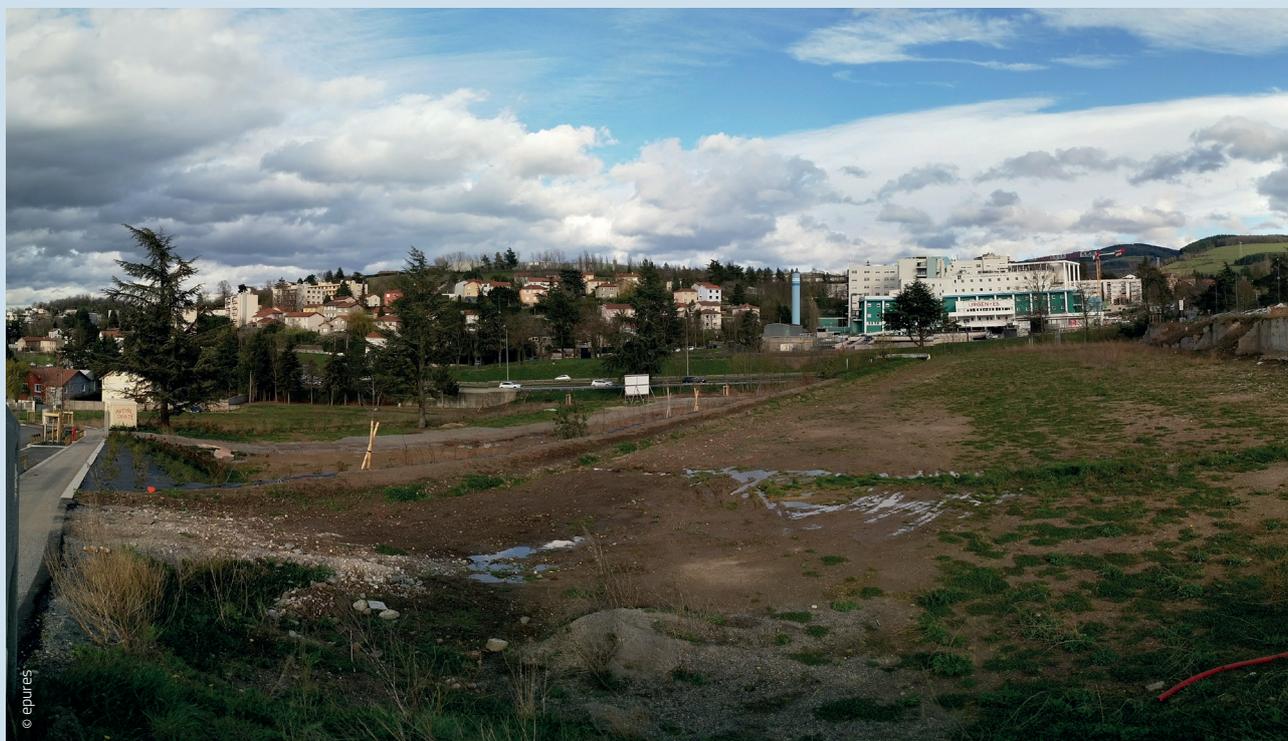
d'activités industrielles-artisanales ainsi qu'un zonage dédié à des activités de services ou tertiaires. Les aménagements sont repensés et la rue Pierre Loti devient une voirie structurante qui connectera les Quartiers Sud-Est au centre-ville par une ligne de bus.

#### La commercialisation

La politique tarifaire a été établie par la fonction du zonage :

- les parcelles industrielles-artisanales avec des prix fonciers fixés entre 65 et 75€/m<sup>2</sup>,

- les parcelles tertiaires ou de services avec des prix situés entre 120 à 180€/m<sup>2</sup> de surfaces de plancher développées.



Parc d'activités économiques Pierre Loti, Saint-Etienne Métropole

## Zone Industrielle du Galinay - Site Olivo

**Maîtrise d'ouvrage :** promoteurs immobiliers Darne et Olivo

**Collectivité concernée :** Roche-la-Molière

**Financement :** Investissement global du projet de réhabilitation estimé à 2M€.

**Contexte :**

Installé dans les anciens locaux des Houillères de la Loire, l'entreprise Olivo, a déménagé dans la ZI de Charles Chana (Roche-la-Molière) pour poursuivre son développement.

**Le projet :**

Projet immobilier de requalification de friche industrielle (terrain de stockage et bâtiment). Conversion d'un bâtiment de 5 000 m<sup>2</sup> en 12 lots pour accueillir des entreprises artisanales et de services. Le site a fait l'objet d'une double pollution : une au COHD prise en charge par l'entreprise Olivo, la seconde étant liée à l'ancienne activité minière (pollution au fioul situé à 4m dans le sol).

**La commercialisation :**

Pour ce projet privé, les promoteurs n'ont pas pu compter sur l'intervention publique (collectivité ou EPORA). Afin de rentabiliser leur opération, un phasage de la commercialisation des lots a été réalisé : les lots vendus dans un premier temps étaient ceux qui ne nécessitaient pas d'intervention lourde pour commencer à générer des recettes. Puis ils se sont appuyés sur une ingénierie locale permettant de réduire les coûts de dépollution avant la commercialisation des derniers lots. Deux parcelles nues 800 et 1 000 m<sup>2</sup> ont également été vendues 75€/m<sup>2</sup>.



Les Houillères de la Loire



# LA COMMERCIALISATION D'UN TERRAIN À VOCATION ÉCONOMIQUE :

## MÉCANISMES ET DYNAMIQUES DES PRIX DANS LA LOIRE

### A RETENIR

Le marché du foncier à vocation économique est un enjeu fort pour les territoires. Celui-ci est régi par différents paramètres qui vont impacter son dynamisme et les prix pratiqués. La nature des sols, l'accessibilité et le type d'activité à implanter, l'attractivité ou la concurrence territoriale... sont autant d'éléments qui vont impacter les prix de cession des terrains à vocation économique. Mais dans un contexte d'offre limitée avec une demande des entreprises ne faiblissant pas, ceux-ci ont nettement augmenté ces dernières années dans le département de la Loire, en particulier lorsque le marché est soutenu par des opérateurs privés.

L'extension ou la création de nouvelles zones d'activités ne peut plus être l'unique réponse apportée aux établissements. En lien avec les enjeux du développement durable et des objectifs de sobriété foncière orientée par la loi Climat et Résilience, les territoires devront s'orienter de plus en plus vers un foncier de recyclage par nature plus onéreux économiquement mais plus vertueux au sens de la préservation des espaces agricoles et naturelles. La prise de compétence aménagement économique par les EPCI doit apporter plus de cohérence territoriale et une meilleure maîtrise du développement économique local.