

# Un autre regard sur les zones d'activités économiques

## Le foncier au cœur des enjeux

Synthèse du Séminaire proposé par le réseau Foncier de l'Ain, en association avec la CCI de l'Ain et le Syndicat mixte du SCOT BUCOPA le vendredi 9 novembre 2018 à Bourg-en-Bresse

**UN PREMIER ÉVÈNEMENT, AVEC POUR FOCUS LES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES (ZAE), SOUS L'ANGLE DE L'OPTIMISATION ET DE L'ÉCONOMIE DU FONCIER.**

En place depuis septembre 2018, et composé de la Direction Départementale des Territoires de l'Ain (DDT01), du Conseil Départemental de l'Ain (CD01), de l'Établissement Public Foncier de l'Ain (EPF01) et de la SAFER Auvergne Rhône-Alpes, ce réseau est une **communauté de travail sur les sujets du foncier**.

Le réseau a pour objectifs :

- de mutualiser et partager des données, des expériences et des méthodes,
- de développer et produire de la connaissance,
- d'être un centre de diffusion, de communication, de ressource.

Sur le périmètre du département de l'Ain, la vocation du réseau est d'**accompagner les collectivités et porteurs de projet, en vue d'une gestion économe du foncier** pour:

- limiter l'étalement urbain
- préserver le foncier naturel et agricole
- promouvoir un développement urbain de qualité



Ninon LEGE,  
Directrice adjointe de la DDT01

### PROGRAMME

Des témoignages présentant 3 démarches territoriales en 3 temps :

- le temps de la **planification** comme outil de projet,
- le temps de la **maîtrise foncière** et de l'usage de ces outils,
- le temps de la **gestion**.



Animateurs du séminaire :

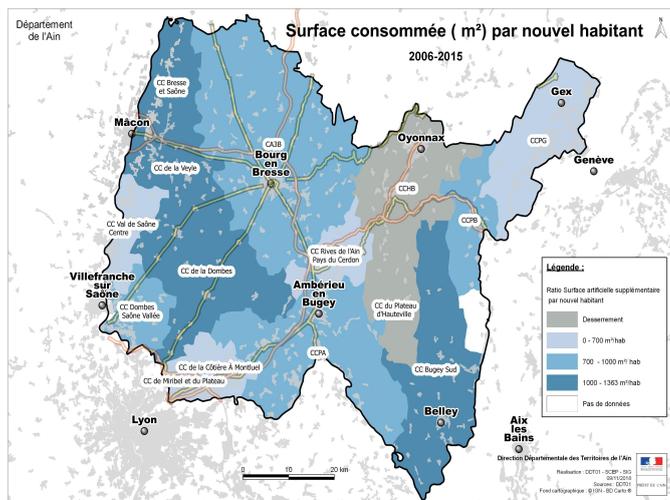
Olivier PREMILLIEU (SCOT BUCOPA), Xavier DUPASQUIER (CD01)  
Alexis MARZE (SAFER), Pierre MORRIER (EPF01)

**Le réseau  
foncier de l'Ain**



## Quelques éléments de contexte départemental

Propos introductifs par Ninon LEGE – Directrice adjointe de la DDT de l'Ain



- **Une forte dynamique démographique** : en moyenne, le département accueille chaque année 8 000 habitants supplémentaires

- **570 m<sup>2</sup> consommés par nouvel habitant** (moyenne pour la période 2010 à 2015, données DDT01)

- **400 ha/ an de surfaces agricoles perdues au profit de l'urbanisation** (données tache urbaine 2009-2016, DDT01)

En plus du développement urbain, le foncier est une ressource qui assure de nombreuses fonctions : agricoles, sylvicoles, écologiques, sociales. Sa bonne gestion est la condition du maintien de l'équilibre entre ces différentes fonctions et la capacité des territoires à rester attractifs demain.

## Pourquoi s'intéresser aux Zones d'Activités Économiques (ZAE) ?

- **Ce sont des zones qui consomment d'importantes surfaces de foncier** : On en compte aujourd'hui environ 400 sur le département.

D'après les SCOT en vigueur les surfaces actuellement dédiées à l'activité économique peuvent représenter de 4 à 25 % de la tache urbaine. Et pour certains SCOT, les surfaces prévues en extension peuvent représenter plus de 40 % des surfaces actuelles.

- Si les ZAE sont un facteur d'attractivité, générateur d'activité économique et d'emplois, **elles ne sont pas toujours planifiées, implantées de façon opportune ou optimisées.**
- La **connaissance doit progresser pour établir des stratégies foncières et optimiser les besoins nouveaux** (diversité de l'offre au niveau des bassins de vie, disponibilité au sein des ZAE, potentiel densifiable, modalité de gestion des zones...).

➡ **Les ZAE : un enjeu majeur pour un territoire dynamique tel que l'Ain**

## (1) Gestion des zones d'activités dans le canton de Neuchâtel (Suisse) : de la contrainte de l'utilisation rationnelle du sol au levier de l'action foncière

Intervention de Gregory HUGUELET-MEYSTRE - Aménagiste – Géographe-Urbaniste FSU

La loi fédérale sur l'aménagement du territoire impose une utilisation mesurée du sol et une sauvegarde des meilleures terres agricoles. Face à ces deux contraintes majeures, le développement économique d'une région doit jongler entre attractivité, qualité et économicité pour permettre l'accueil de nouvelles entreprises. Pour y parvenir, le canton de Neuchâtel a développé une **boîte à outils** qui comprend des mesures sur la qualité, la densité et la gestion foncière des zones d'activités économiques.





Florence MARTIGNONI (SCEP - DDT01)  
Aimé NICOLIER (VP délégué à la ruralité, l'agriculture et la forêt, CA3B)

« En Suisse, "une utilisation judicieuse et mesurée du sol et une occupation rationnelle du territoire" sont inscrites à l'article 75 de notre constitution »

→ **des apports en termes de méthode**, à travers :

- une mise en **cohérence** des sujets urbanisme, agriculture et économie, qui sont traduits au sein d'une même structure
- des **règles** de planification (bases légales fédérales) au service d'une optimisation foncière pour « *orienter le développement vers l'intérieur* », soit prioriser les projets au sein des enveloppes urbaines constituées.

- un **système de management** des ZAE à l'échelle du canton :

→ une gestion active des réserves foncières : requalification des friches et densification pour une utilisation optimale du sol

→ une hiérarchisation de 3 types de pôles de développement économique :

- d'intérêt cantonal : pôles à proximité des gares ou autoroutes, réservés à des domaines stratégiques (emplois à valeur ajoutée) tels que l'informatique, les énergies renouvelables ou l'agroalimentaire
- d'intérêt régional : par exemple, densité d'emplois exigée si le pôle est proche d'une gare
- d'intérêt local : pôles réservés à l'artisanat et aux petites entreprises

## (2) Chambéry-Grand Lac économie, une structure originale d'aménagement du foncier économique

Intervention de Régis Dormoy - Directeur Général Chambéry-Grand Lac Économie

Les agglomérations de Grand Chambéry et Grand Lac ont décidé, en 2017, de réunir leurs compétences économiques au sein d'un syndicat mixte. Cet outil unique en France a été conçu pour mener à bien une mission stratégique d'aménagement foncier pour le territoire. Il permet la **construction d'une politique de développement économique partagée** entre les deux agglomérations et les acteurs locaux. Les conséquences opérationnelles, financières et fiscales de ce nouvel outil permettent dès aujourd'hui d'en apprécier la pertinence.



→ **un guichet unique pour les entreprises** :

- un syndicat mixte pour le développement de l'activité économique à l'échelle des 2 agglomérations
- des **outils** pour une gestion active du foncier d'activité, via notamment l'outil bail à construction sur 99 ans
- des **procédures d'Appels à Manifestation d'Intérêt** lancés auprès des opérateurs pour impliquer les acteurs privés dans les opérations d'aménagement
- un **accompagnement** des investisseurs pour une réponse adaptée à leurs besoins et à leurs activités.

### (3) Parc d'activités CADRAN - Bourg SUD : un projet associant développements économiques et agricoles

Interventions de Michel FONTAINE, Vice-Président à la Communauté d'agglomération du bassin de Bourg en Bresse & Daniel LATRIELLE, directeur de la SPL Cap 3B Aménagement



Le développement de la zone CADRAN est atypique puisque le projet associe le développement économique au développement agricole dans le cadre d'une réflexion globale d'une ZAC. La réussite de ce projet a été possible grâce à une volonté politique affirmée dès le départ et à la sollicitation de partenaires tels que l'EPFL et la SAFER en lien avec la Société Publique Locale (SPL) créée à cet effet, dès les premières réflexions. Ce montage a permis une mise en œuvre foncière pleinement maîtrisée et apaisée auprès des

propriétaires mais surtout auprès des exploitants agricoles. Au final, cette gestion foncière contribue aussi à la maîtrise des coûts et des temporalités de cette opération d'aménagement.

→ une **volonté politique au départ** : « cette zone de bassin s'imposait » d'après M. Fontaine, avec un besoin immédiat d'entreprises du territoire, de valoriser les sorties d'autoroutes, d'aménagement d'ensemble (au contraire de l'« empilement de boîtes à chaussures »), et de préserver une richesse du territoire qui est l'agriculture.

→ une **stratégie foncière menée en partenariat** entre la collectivité et les opérateurs du foncier (EPF/SAFER) des acquisitions financées par l'EPF de l'Ain et réalisées à 90 % à l'amiable grâce à la SAFER. « Tout cela nous a permis d'être opérationnel très vite », a relevé M. Fontaine

→ création d'une SPL, un outil pour la collectivité, dont l'actionariat est 100% public, permettant l'apport de compétences techniques spécifiques.

#### Des perspectives suite à ce séminaire

Conclusion par Jean-Yves Flochon - VP du Conseil Départemental de l'Ain, délégué à l'aménagement, aux aides aux communes, à l'habitat, à la ruralité et à l'agriculture, VP de la CA du Bassin de Bourg-en-Bresse et Président du CERF Auvergne-Rhône-Alpes

Les échanges de cette matinée ont mis en évidence le besoin d'approfondir certains sujets pour outiller les collectivités dans leurs missions d'aménagement et de développement économique, dans une stratégie intégrée à long terme :

- **Mieux définir et améliorer la connaissance des ZAE**, un préalable à une bonne gestion,
- **Mieux connaître les outils de gestion du foncier économique**, à l'exemple des systèmes de baux à long terme,
- **Identifier des outils et moyens pour la reconquête des friches économiques.**

Des sujets à suivre, notamment dans la cadre des travaux du réseau foncier de l'Ain.

**Le réseau  
foncier de l'Ain**



En association avec :



Crédit photos : Christophe TREGOUËT (CD01)

Contact : Direction départementale des territoires de l'Ain - [www.ain.gouv.fr](http://www.ain.gouv.fr)

Service Connaissance études et prospective - [ddt-scep@ain.gouv.fr](mailto:ddt-scep@ain.gouv.fr)