



PRÉFET
DE LA RÉGION
AUVERGNE-
RHÔNE-ALPES

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Sobriété foncière dans les Zones d'Activités

Leviers d'actions - juillet 2022
V5

Maitrise d'Ouvrage DREAL Auvergne-Rhône-Alpes

Démarche pilotée par les DDT de l'Ain et de l'Ardèche



Fair[e] ici
Développement Local Durable



PRÉFET DE L'AIN



PRÉFET
DE L'ARDÈCHE



Loi Climat et Résilience / Zéro Artificialisation Nette

Objectif

La loi « climat et résilience » du 22 août 2021 fixe une ambition de zéro artificialisation nette à horizon 2050, après avoir posé un jalon intermédiaire : réduire de moitié de la consommation d'ici dix ans, par rapport aux dix dernières années.

Définitions

L'article L.101-2-1 du Code de l'urbanisme définit ainsi la notion de **surface artificialisée** comme une « *surface dont les sols sont soit imperméabilisés en raison du bâti ou d'un revêtement, soit stabilisés et compactés, soit constitués de matériaux composites* ».

Il cadre également la notion de **surface non artificialisée**, à savoir une « *une surface soit naturelle, nue ou couverte d'eau, soit végétalisée constituant un habitat naturel ou utilisée à usage de cultures* ».

Décrets d'application

- Décret 1 : relatif à la nomenclature des catégories de sols, aux objectifs et à leur suivi dans les documents de planification et d'urbanisme ; « *le suivi du bilan du ZAN s'effectue au niveau des documents de planification et d'urbanisme* »
- Décret 2 : précise le contenu du Sradet et fixe notamment « *les modalités de la déclinaison infrarégionale des objectifs en articulation avec les Scot* ».
- Décret 3 : précise le **contenu du rapport local** (à présenter par les Collectivités Territoriale tous les 3 ans) de suivi de l'artificialisation des sols et du respect des objectifs déclinés au niveau local ». Il précise le contenu de l'observatoire national de l'artificialisation des sols (prévu à l'article L. 2231-1 du code général des collectivités territoriales « *qui permet de garantir une approche globale, régulière, harmonisée et cohérente du suivi de la consommation des espaces et de l'artificialisation des sols* »).



Inventaire des ZA LOI n° 2021-1104 du 22 août 2021 - art. 220 (V)

L'autorité compétente en matière de création, d'aménagement et de gestion des zones d'activité économique définies à l'article L. 318-8-1 est chargée d'établir un **inventaire des zones** situées sur le territoire sur lequel elle exerce cette compétence.

L'inventaire mentionné au premier alinéa du présent article comporte, **pour chaque zone d'activité économique**, les éléments suivants :

- Un **état parcellaire** des unités foncières composant la zone d'activité économique, comportant la surface de chaque unité foncière et l'identification du propriétaire ;
- L'identification des **occupants** de la zone d'activité économique ;
- Le **taux de vacance** de la zone d'activité économique, calculé en rapportant le nombre total d'unités foncières de la zone d'activité au nombre d'unités foncières qui ne sont plus affectées à une activité

Après consultation des propriétaires et occupants des zones d'activité économique pendant une période de trente jours, l'inventaire est arrêté par l'autorité compétente.

Il est ensuite transmis à l'autorité compétente en matière de schéma de cohérence territoriale et à l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme ou de document en tenant lieu.

L'inventaire est **actualisé au moins tous les six ans**.



Des fiches actions / leviers de la sobriété foncière

Le présent document s'inscrit dans la démarche lancée par les DDT 01 et 07.

Il s'agit de rendre compte des leviers d'actions qui pourraient permettre aux Collectivités Territoriales de mettre en œuvre les principes du ZAN dans les zones d'activités.

En l'état, la culture du développement économique dans les territoires amène bien souvent à des logiques extensives qui accélèrent l'artificialisation des sols et l'épuisement des ressources naturelles et agricoles. Les raisons sont diverses (les entreprises privilégient l'acquisition et la construction sur terrain nu, achètent plus grand que nécessaire, dans un contexte de prix fonciers faibles, et de mutualisation des espaces peu développée ...) mais conduisent toutes à une problématique que connaissent à la fois les territoires ruraux et urbains :

- Des possibilités de création/ extension ZA qui se confrontent avec les objectifs SCOT (enveloppe ha à respecter)
- Une situation de rareté foncière toujours plus forte qui freine la possibilité d'accueil d'activités et d'emploi (les possibilités d'aménagement en création et extension de ZA se réduisent)

Aussi, il convient de déterminer des moyens d'actions pour développer autrement, en activant des leviers qui contribuent à la maîtrise de la consommation foncière, au re-développement de l'existant, ... sans freiner le développement économique territorial.

Ces leviers sont présentés ci-après.



Préambule : l'Etat aux côtés des Collectivités Territoriales pour actionner un nouveau référentiel de développement

La mise en place d'une gestion raisonnée et sobre du foncier économique ne peut être laissée à la seule responsabilité des Collectivités. Le rôle de l'Etat en la matière doit également s'affirmer, en particulier concernant l'appui qu'il peut donner aux territoires pour répondre à leurs nouvelles obligations.

Ainsi, les services de l'Etat auront à se rapprocher des Collectivités Territoriales pour mettre en place une démarche concertée, notamment concernant la réalisation de l'inventaire foncier économique (rendu obligatoire par la loi Climat et Résilience) mais aussi, d'autre part, afin de partager les objectifs et les moyens d'actions.

Des **conventions de sobriété foncière** pourraient ainsi être envisagées pour rapprocher l'Etat et les territoires, instaurant de fait un nouveau mode de contractualisation d'objectifs territoriaux.

Cette convention rendrait compte des tendances récentes en matière de consommation foncière et des objectifs que se fixent la collectivité et l'Etat.

Ce dernier pourrait jouer un rôle de **facilitateur** dans le déploiement des outils fonciers et d'aménagement et dans le contrôle de légalité des opérations.



1. PLANIFICATION	1.1	Analyse foncière	1.1.1	Recensement des fonciers à densifier, dents creuses, délaissés divers ... au sein des ZA (via notamment utilisation des outils numériques - Urban Simul)	
			1.1.2	Recensement des fonciers à renaturer	
			1.1.3	Recensement des zones agricoles aux pourtours des ZA qui doivent être sanctuarisées (ZAP)	
			1.1.4	Mettre en place une veille active sur les DIA	
	1.2	Schéma directeur	1.2.1	Formalisation schéma d'accueil des entreprises (sur la base analyse foncière et analyse prospective des besoins) pour prioriser les aménagements (renouvellement, requalification, activation friches, ...)	
			1.2.2	Formalisation dans le cadre du schéma d'accueil de règles (critères de type nature d'activités, ratio emploi/m2...) qui guident les implantations d'entreprises (leu d'implantation)	
	1.3	Action foncière	1.3.1	Aménagement et maîtrise foncière publique par le bail à construction ou emphytéotique administratif	
			1.3.2	Acquisition foncière publique dans les ZA (via DPU renforcée) pour création de réserves facilitant le réaménagement (et in fine opérer des divisions pertinentes et maîtriser les destinations)	
			1.3.3	Utiliser tous les outils légaux pour maîtriser les délaissés et fonciers privés dans les ZA : DUP Réserve foncière, PAPAG	
			1.3.4	Remembrement en AFU au sein d'une ZA	
	2. AMENAGEMENT	2.1	Optimisation foncière - mutualisation de l'espace	2.1.1	Aménager des poches de stationnements mutualisées dans les ZA (parkings collectifs ZA)
				2.1.2	Réserver des stationnements privilégiés aux covoitureurs
2.1.3				Densifier les solutions TC dans les ZA (arrêt bus notamment)	
2.1.4				Aménager des solutions mobilités douces (pistes cyclables notamment)	
2.1.5				Aménagement de la voirie : sens uniques, réduction des largeurs (voies, trottoirs, etc.)	
2.1.6				Aménager des tailles de lots adaptées aux besoins réels (généralement 1000/ 1500m²...)	
2.1.7				Limiter les possibilités de regroupements de lots (éviter que les entreprises n'achètent trop grand)	
2.1.8				Sortir l'obligation paysage des cahiers des charges afin de permettre à l'entreprise de n'acheter que la surface nécessaire à son activité	
2.1.9				Conservation dans le giron public (collectif si gestion privée) et gestion et entretien des espaces végétalisés/ bandes paysagères (gestion sobre privilégiant les hautes tiges plutôt que la largeur des espaces enherbés)	
2.2		Structures dédiées	2.2.1	SEM, SPL	
	2.2.2		Foncière		
3. COMMERCIALISATION	3.1	Action sur les Prix	3.1.1	Augmenter le prix du foncier non bâti (prix aujourd'hui souvent situé très en deçà du prix de revient public)	
			3.1.2	Unifier les prix à l'échelle du grand territoire (pour éviter le phénomène de dumping)	
			3.1.3	Réduire les prix de rachat des fonciers à recycler (par subvention, par exonération de taxe sur X années)	
			3.1.4	Variation des prix selon la qualité d'occupation (décote prix du terrain si l'acquéreur va au-delà des exigences des cahiers des charges)	
			3.1.5	Bail à construction longs termes	
	3.2	Adaptation des surfaces aux projets	3.2	Vendre au plus juste des besoins réels (via PC?)	
	3.3	Opération d'ensemble	3.3.1	Favoriser la mise en œuvre de produits intégrés (villages artisans avec équipements collectifs, cour commune...)	
			3.3.2	Promouvoir les systèmes de gestion des espaces communs type ASL, copro pour stationnement, bassin de rétention...	
3.3.3			Déplacement et relocalisation d'entreprises pour création de regroupements cohérents (villages artisans) et facilitant mutualisation équipements et services (dation ?) avec anticipation sur les créations de friches		



LEVIERS D' ACTIONS

4. OUTILS REGLEMENTAIRES	4.1	PLUI	4.1.1	Reclassement d'espaces 2AUX en ZN ou Zagricole à la suite analyse foncière et formalisation schéma directeur
			4.1.2	Indications précises sur les destinations et sous destinations attendues dans chaque ZA (à lier avec schéma directeur)
			4.1.3	Assouplir les changements de destination dans le cas de réutilisation de bâti existant
			4.1.4	Orienter les activités productives en ZA et fixer le développement tertiaire sur les centres-villes
			4.1.5	Inscrire le principe de sobriété en tant qu'obligation dans les documents d'urbanisme
			4.1.6	Créer des OAP thématiques pour les activités productives (industrie, artisanat)
	4.2	Cahier des charges/ règlement/ contrat	4.2.1	Obligation d'implantation en limite séparative (plutôt qu'au centre de la parcelle pour éviter de bloquer les développements ultérieurs)
			4.2.2	Règles claires et exigeantes concernant les possibilités de construction sur les parcelles (concernant par ex. les exigences en matière d'élévation R+, de surfaces allouées au stationnement, d'utilisation sous sol...)
			4.2.3	Indications précises des densités minimales par ZA autorisées (inversion du principe CES, indiquer le mini plutôt que le maxi)
			4.2.4	Inscrire le principe de mutualisation en tant qu'obligation (a contrario, l'acquéreur doit démontrer l'impossibilité de mutualiser parkings par exemple)
4.2.5			Obligation de construire : Appliquer les clauses de retour à la collectivité quand les terrains ne sont pas construits par le propriétaire après 5 ans	
5. OUTILS FINANCIERS	5.1	Incitations fiscales et financières	5.1.1	Répartition égalitaire de la Taxe Foncière non bâtie et Taxe Foncière Bâtie
			5.1.2	Mécanisme de solidarité fiscale entre toutes les communes pour répartir la CFE (voir règles de répartition des recettes fiscales entre EPCI et communes)
			5.1.3	Taxer bâtiments vacants permettant le financement de projets vertueux (nécessite délibération communautaire de l'EPCI)
			5.1.4	Réactiver localement des dispositifs de type versement pour sous-densité
			5.1.5	Encouragement financier des principes vertueux (parking sous sol, verticalisation,...) via par exemple efforts sur les prix de vente
			5.1.6	Encouragement de la reconquête des friches via dispositifs financiers (réduction taxes par exemple, fonds d'aide, fonds friches, PO Feder, dispositifs régions...)
6. ACCOMPAGNE MENT	6.1	Dynamiques collectives	6.1.1	Accompagnement des dynamiques collectives dans les ZA pour renforcer les capacités de mutualisation et les bonnes pratiques
			6.1.2	Instauration d'un dialogue entreprises, aménageurs et collectivités au travers d'instances d'animation

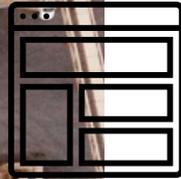


PRÉFET
DE LA RÉGION
AUVERGNE-
RHÔNE-ALPES

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Les axes de développement

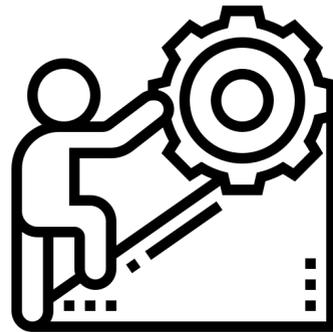


Les fiches actions



**PRÉFET
DE LA RÉGION
AUVERGNE-
RHÔNE-ALPES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Les axes de développement



PRÉFET
DE LA RÉGION
AUVERGNE-
RHÔNE-ALPES

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Les axes de développement

1

Planification

2

Aménagement

3

Commercialisation

4

Outils réglementaires

5

Outils financiers

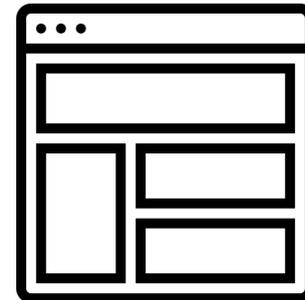
6

Accompagnement



**PRÉFET
DE LA RÉGION
AUVERGNE-
RHÔNE-ALPES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Les fiches actions



**PRÉFET
DE LA RÉGION
AUVERGNE-
RHÔNE-ALPES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Axe 1 : Planification

N°1.1

Analyse foncière



Les fiches actions

CONSTAT

De manière globale, les collectivités territoriales manquent de connaissance à propos de l'occupation foncière de leur territoire. Cette méconnaissance induit une difficulté à réaliser une analyse foncière efficace. Celle-ci est pourtant indispensable pour mettre en place une stratégie de développement cohérente, prenant en compte efficacement les possibilités d'optimisation foncière.

OBJECTIF(S)

- Afin de construire une stratégie de développement cohérente avec les objectifs ZAN :
 - mesurer l'artificialisation effective des zones d'activités,
 - déterminer les potentialités d'optimisation de l'occupation et les opportunités de développement dans l'existant (fonciers à densifier, dents creuses, délaissés divers...)
 - Identifier les fonciers non urbanisés à sanctuariser (zones agricoles, espaces à intérêt environnemental aux pourtours des ZA) et les fonciers à renaturer

PORTEURS / PARTENAIRES

- En lien avec les obligations de la loi Climat et résilience, Les collectivités locales mettent en place et coordonnent l'analyse foncière des zones d'activités de leur territoire. Cette mission leur est dévolue puisque c'est à l'échelle locale que le lien entre la dimension sensible du territoire vécu (par les usagers des ZA) et sa réalité opérationnelle peut être finement appréhendé. Ce rôle « d'analyste » n'est pas nouveau. Il est effectué par les Collectivités locales dans le cadre de l'élaboration et de la révision des documents de planification (PLU, PLUI, Scot, etc.). Les stocks fonciers et leur nature s'ajoutent à la liste des champs d'observation.
- L'état met à disposition de nombreuses bases de données foncières et immobilières ainsi que des observatoires (observatoire de la consommation d'espace, observatoires locaux du foncier, Observatoire national de l'artificialisation, Inventaire des friches) permettant d'appréhender au mieux les potentialités d'application des objectifs de la sobriété foncière. Par ailleurs, UrbanSIMUL, une application numérique développée par le CEREMA, permet aux collectivités locales et acteurs publics d'analyser les dynamiques foncières et immobilières et d'identifier les gisements fonciers en France métropolitaine. Cet outil automatise la collecte et le croisement des informations foncières consultables via une interface cartographique.
- Les établissements publics fonciers assistent les collectivités dans la formalisation de leur connaissance du contexte foncier et immobilier du territoire à travers des études de gisements ou autres outils spécifiques comme des référentiels fonciers.



Axe 1 : Planification

N°1.1

Analyse foncière



Les fiches actions

ETAPES DE MISE EN ŒUVRE

- Recueil de l'état du foncier et immobilier des zones d'activités :
 - Exploitation des bases de données foncières et immobilières disponibles (Base de données Corinne Land Cover ; Base de données OSCGE Occupation des Sols à Grande Echelle ; Fichiers Fonciers qui décrivent le foncier, les locaux ainsi que les différents droits de propriété qui leur sont liés ; l'Observatoire national de l'artificialisation des sols créé pour contribuer à l'atteinte des objectifs ZAN, récemment enrichi d'un inventaire des friches, cartofriches; ...)
 - Recours aux documents de planification établis (PLU, PLUI, SCoT, etc.)
 - Consultation d'UrbanSIMUL ou autres applicatifs cartographiques
 - Identification des grands propriétaires par enquête terrain
- Formalisation du contexte foncier et immobilier par une cartographie de la propriété foncière et immobilière et des types d'occupation.
- Identification des secteurs stratégiques et des capacités de densification :
 - Organisation de « visites des zones » afin de consolider l'analyse du contexte foncier, en repérant en particulier les potentiels de densification, les dents creuses, les fonciers à renaturer.
 - Recensement des zones agricoles ou d'intérêt naturels à proximité des zones d'activités.
 - Appui de l'EPF ou tout autre structure experte dans la réalisation d'études de gisement
- Actualisation permanente des données foncières (assurer le suivi de l'évolution du niveau d'artificialisation des zones d'activités) :
 - Suivi des Déclarations d'intention d'aliéner
 - Suivi des autorisations d'urbanisme
 - Utilisation d'UrbanSIMUL (ou autre applicatif cartographique) pour renseigner au fil du temps les mutations foncières et immobilières

COUT

- Coût d'étude : Recours à un EPF ou autre structure experte dans la réalisation d'études de gisement ; coûts d'étude moyen 30 000 € (dépend de la nature du territoire et du nombre de zones)
- Moyens humains : L'analyse foncière nécessite du temps de suivi Collectivité

Avantages

- Bonne connaissance foncière du territoire
- Développement d'outils de suivi
- Analyse en continue
- Développement stratégique cohérent

Inconvénients

- Temps dédié
- Recours à une structure extérieure pour la réalisation d'études qui engendre des coûts



**PRÉFET
DE LA RÉGION
AUVERGNE-
RHÔNE-ALPES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Axe 1 : Planification

N°1.2

Schéma directeur de développement des ZA



Les fiches actions

CONSTAT(S)

Les zones d'activités se développent souvent au fil des opportunités, sans respecter de stratégie globale. Ceci peut donner lieu à des regroupements d'utilisateurs incohérents (dysfonctionnement d'usages entre des activités tertiaires, productives, ... intégrant parfois du logement), à des aménagements inadaptés aux activités exercées, et à des consommations foncières plus importantes que nécessaire. Ce développement « fil de l'eau » peut donc sembler peu efficace, sachant qu'il a tendance à éroder rapidement les atouts initiaux de la ZA et donc sa capacité d'attractivité et ses prix. Ceci confirme l'intérêt de mettre en place un schéma directeur qui organise les développements en ZA à court, moyens et longs termes.

OBJECTIF(S)

- Structurer un portefeuille de ZA cohérent à l'échelle d'un territoire
- Organiser les implantations en répondant aux ambitions stratégiques du territoire et aux besoins des entreprises
- Prioriser les aménagements à réaliser (renouvellement, requalification, activation friches, ...) afin d'organiser le développement à 10 ans
- Optimiser les occupations foncières

PORTEURS / PARTENAIRES

- Collectivités Territoriales, EPF, SEM d'aménagement et les partenaires privés du développement (aménageur, promoteur, commercialisateurs)

ETAPES DE MISE EN ŒUVRE

- Analyse de l'offre immobilière et foncière (offre territoriale existante en ventilant les surfaces occupées, dents creuses, surfaces densifiables, ...) et des développements envisagés (PLU) permettant de dresser un atlas détaillé des ZA
- Analyse des rythmes de consommation et analyse prospective des besoins des entreprises (consommation passée en foncier et immobilier par typologie de produits; tendances émergentes; ...)
- Projections des besoins en volume par typologie d'entreprises et produits associés (sur la base des dynamiques existantes)
- Confrontation besoins / offres à 10 ans
- Ciblage des besoins de développement
- Identification des potentiels d'aménagement/ réaménagement et définition des priorités
- Caractérisation des règles de commercialisation (gouvernance de l'offre) pour orienter la demande en fonction des objectifs stratégiques du territoire (la bonne entreprise au bon endroit)



Axe 1 : Planification

N°1.2

Schéma directeur de développement des ZA



Les fiches actions

COÛT

- Coût d'étude : recours à un prestataire pour réaliser les études nécessaires (15 000 à 40 000 €)
- Moyens humains suivi Collectivité

Quelques exemples de territoires s'appuyant sur un schéma directeur de développement afin d'organiser le développement de l'offre et de gouverner les implantations :

- CC Pays de Grignan Enclave des Papes
- Châteauroux Métropole
- Limoges Métropole
- Genevois Français

Avantages

- Un outil qui impulse des dynamiques vertueuses : construire « où c'est pertinent »
- Un développement qui s'oriente selon des règles élaborées par la Collectivité (gouvernance de l'offre)
- Un schéma directeur outil support du dialogue avec les acteurs privés (aménageurs, promoteurs, commercialisateurs) qui favorise la concertation
- Un schéma qui sécurise les entreprises : elles peuvent se référer à un document clair pour envisager leur développement

Inconvénients

- Un outil qui contraint l'implantation en fonction de règles de commercialisation : des intérêts qui peuvent être contraires à ceux des entreprises (qui préfèrent avoir le choix le plus ouvert possible)
- Un outil qui se confronte le plus souvent aux objectifs des acteurs privés (aménageurs, promoteurs, commercialisateurs) qui préfèrent se conformer aux souhaits des utilisateurs.
- Un outil qui ne peut rester statique et donc être régulièrement actualisé pour rester efficace (en particulier atlas des ZA et des règles de commercialisation)



**PRÉFET
DE LA RÉGION
AUVERGNE-
RHÔNE-ALPES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Axe 1 : Planification

N°1.3

**Agir sur le foncier pour
acquérir, maîtriser et
revenir**

Valoriser les PLU



Les fiches actions

CONSTAT(S)

Les collectivités ont urbanisé des espaces importants ces dernières décennies pour accueillir des activités économiques sur leur territoire en créant ou en étendant les ZA notamment. Alors que les collectivités sont dans une situation de pénurie de foncier économique à court ou moyen terme, il est essentiel de dégager des marges de manœuvre pour accueillir de nouvelles entreprises et surtout permettre le développement des entreprises présentes sur le territoire. Cela passe, entre autres, par l'utilisation des documents d'urbanisme dans le but de préserver les fonciers à vocation économique et notamment ceux à vocation productive (industrie, artisanat) par rapport au commerce ou aux effets collatéraux sur l'activité agricole. Les PLU-i et les OAP constituent une étape stratégique indispensable pour favoriser la maîtrise du foncier économique à long terme.

OBJECTIF(S)

Valoriser les PLU pour mieux agir sur les occupations foncières

- Utiliser le PLU pour maîtriser les destinations économiques dans les ZA et dans le diffus
- Préserver le foncier à destination des activités industrielles et artisanales en ZA
- Identifier le foncier mobilisable à destination des activités économiques à l'échelle du territoire
- Mettre en œuvre des OAP à vocation économique et productive sur les territoires

PORTEURS / PARTENAIRES

- Communes et EPCI (PLU/ PLUi)
 - Service urbanisme
 - Service développement économique
- CCI et CMA (personnes publiques associées)
- Association d'entreprises

Attention, les EPCI peuvent également être en charge des PLU

ETAPES DE MISE EN ŒUVRE

- Définition des surfaces disponibles pour accueillir des activités économiques :
 - Surfaces disponibles à la commercialisation sur 1 an
 - Surfaces disponibles à moyen terme
 - Surfaces disponibles à long terme (réserves foncières)
- Identification des gisements fonciers (friches, dents creuses) en ZA et hors ZA
- Définition des orientations programmatiques qui fixent les modalités d'occupations via OAP



PRÉFET
DE LA RÉGION
AUVERGNE-
RHÔNE-ALPES

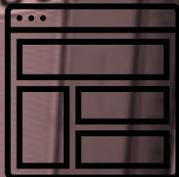
Liberté
Égalité
Fraternité

Axe 1 : Planification

N°1.3

Agir sur le foncier pour
acquérir, maîtriser et
revenir

Valoriser les PLU



Les fiches actions

COÛTS

- Etudes urbaines : 5000 / 8000 € pour une OAP

Avantages

- Agir sur le temps long
- Définir les destinations à vocation économique à l'échelle de la parcelle et sur des secteurs d'intervention précis
- Délimiter des secteurs et, éventuellement, spécifier des sous-destinations (par ex. « sous-destination industrie » qui recouvre les activités industrielles et artisanales de fabrication ; « sous-destination artisanat et commerce de détail » qui recouvre les commerces de détail et l'artisanat proposant une activité commerciale de vente de bien ou de services
- La préservation de vocations productives permet de limiter les risques d'augmentation des valeurs foncières et immobilières en raison des prix /m² moins élevés dans l'industrie et l'artisanat.

Inconvénients

- Les sous-destinations sont peu appropriées par les élus locaux et peuvent être un frein pour une stratégie de diversification des activités économiques intégrant le commerce de détail
- Le PLU-i et les OAP quelques soient leurs qualités ne dispensent pas d'une veille sur les transactions qui peuvent entraîner des changements de destination dans les ZA et dans le diffus au bout de quelques années.
- La volonté de préserver les activités productives peut entrainer le refus d'emplois dans le secteur commercial



PRÉFET
DE LA RÉGION
AUVERGNE-
RHÔNE-ALPES

Liberté
Égalité
Fraternité

Axe 1 : Planification

N°1.3

Agir sur le foncier pour
acquérir, maîtriser et
remercier

Baux longue durée



Les fiches actions

CONSTAT(S)

Le ZAN et la sobriété foncière limiteront les extensions urbaines dans les prochaines années quelques soient les destinations (habitat, activités, équipements) compte tenu de l'objectif à 2030 d'une division par deux du rythme d'artificialisation nette et d'un solde net nul à horizon 2050. Il est indispensable de prévoir pour de nombreux territoires périurbains, ruraux ou de villes moyennes les leviers de recyclage foncier dès aujourd'hui en préservant les opportunités de développement économique pour les prochaines décennies. Cela pourra prendre notamment la forme dans certains cas de baux longue durée (baux emphytéotiques et baux à construction).

OBJECTIF(S)

Développer les baux longue durée dans les ZA pour maîtriser les activités économiques à implanter

Il existe deux types de baux longue durée :

- **Le bail à construction**

Le bail à construction est un contrat de longue durée par lequel le preneur s'engage à édifier des constructions sur le terrain du bailleur et à les conserver en bon état d'entretien pendant la durée du bail, ces constructions revenant en principe en fin de bail au bailleur. Le bail à construction est conclu entre le propriétaire d'un terrain qui en remet la jouissance, moyennant le versement d'un loyer, à un preneur qui s'oblige à édifier des constructions. Il s'agit d'un contrat dont la durée est comprise entre dix-huit et quatre-vingt-dix-neuf ans.

Le bailleur (collectivité, syndicat mixte) perçoit des loyers et peut spécifier dans le cahier des charges du bail un ensemble d'obligations pour le preneur : mise aux normes thermiques et environnementales du bâtiment, signalétique, qualité architecturale et paysagère, etc. Cet outil est adapté dans le cas d'entreprises à la recherche de locaux à construire, n'ayant pas besoin de constituer un patrimoine foncier et immobilier et dans des territoires particulièrement attractifs.

- **Le bail emphytéotique administratif**

Initialement dédié au domaine agricole, le bail emphytéotique peut en réalité porter sur des immeubles à usage d'habitation, commercial, artisanal, industriel ou rural. Un bien immobilier appartenant à une collectivité territoriale peut faire l'objet d'un BEA, qui reprend les principaux principes du bail emphytéotique privé.

Le bail emphytéotique est l'une des solutions à laquelle il est possible de recourir pour optimiser la maîtrise de l'utilité économique d'un bien. Cette pratique ou montage permet de rationaliser le coût de l'opération projetée par l'emphytéote et d'investir peu de fonds propres.



**PRÉFET
DE LA RÉGION
AUVERGNE-
RHÔNE-ALPES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Axe 1 : Planification

N°1.3

**Agir sur le foncier pour
acquérir, maîtriser et
remercier**

Baux longue durée



Les fiches actions

PORTEURS / PARTENAIRES

Le développement de baux longue durée nécessite de la pédagogie car ils ne font pas partie des pratiques courantes des collectivités et des entreprises, même s'ils sont connus de ces dernières. L'accompagnement par un cabinet juridique et des phases de concertation avec les élus locaux, les aménageurs, les organismes financiers et les promoteurs privés seront nécessaires afin d'expliquer le fonctionnement de l'outil et ses avantages mais aussi ses limites. (exemple : guide du bail à construction en Haute Savoie)

ETAPES DE MISE EN ŒUVRE

- Etape préalable à la mise en œuvre : identifier des sites pour tester avec les acteurs concernés (propriétaires, investisseurs, aménageurs et banques, notaires) la faisabilité des baux. Ces sites seront à la fois attractifs (emplacement, services associés, accessibilité) et disposant d'une demande foncière et immobilière déjà avérée.
- Choix de la durée du bail et du loyer (ou redevance foncière) demandé par le preneur à partir d'une connaissance du marché de l'immobilier d'entreprise et d'échanges avec les entreprises (observatoire de l'immobilier, bourse aux locaux, dialogue avec les banques locales et les agences immobilières)
- Etablissement d'un cahier des charges type à valider avec un cabinet juridique et présentation aux acteurs économiques
- Lancement des premières consultations auprès d'investisseurs locaux et d'entreprises à la recherche de terrains à bâtir pour lancer la dynamique et inscrire le bail longue durée dans la pratique locale.
- Idéalement, pour éviter les effets de dumping et après la phase de test sur quelques lots en ZA publiques, il convient que 100% de l'offre publique soit mise sur le marché au travers de baux.

COÛTS

- Etudes juridiques : 5000 / 8000 €



**PRÉFET
DE LA RÉGION
AUVERGNE-
RHÔNE-ALPES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Axe 1 : Planification

N°1.3

**Agir sur le foncier pour
acquérir, maîtriser et
revenir**

Baux longue durée



Les fiches actions

- Quelques collectivités comparables à la CCBA qui utilisent les baux emphytéotiques et à construction :
 - CC Usse et Rhône
 - CC VAL D'AMOUR
 - Communauté de communes des Luys en Béarn
 - Annemasse Les Voirons Agglomération
 - Communauté de Communes Vienne et Gartempe
 - Communauté d'Agglomération Rochefort-Océan
 - Agglomération de Béthune-Bruay
 - Communauté d'agglomération du Gard rhodanien
 - PETR Pays de Saverne Plaine et Plateau
 - Syndicat Mixte des Rives du Rhône (SCOT)
 - Communauté d'agglomération du Pays de Gex
 - Communauté de communes Lacq Orthez
 - CC du Haut Béarn
 - Communauté de communes Val de l'Indre-Brenne
 - Communauté de Communes Rives de Saône
 - PETR du Pays de Saverne Plaine et Plateau
 - Communauté de communes du Pays du Coquelicot
 - Communauté de communes de la vallée du Garon
 - Communauté de Communes Rahin et Chérimont
 - Communauté d'agglomération Tarbes-Lourdes-Pyrénées
 - CC du Frontonnais
 - CC du Grand Cubzaguais

Avantages

- Permet de préserver la vocation économique du foncier et de recycler les terrains sur le temps long
- Permet d'identifier les preneurs en difficulté sur le territoire (les entreprises qui ne peuvent plus régler leur loyer)
- Facilite l'adoption de critères environnementaux pour l'aménagement et de critères paysagers et d'insertion urbaine

Inconvénients

- Ne convient pas aux entrepreneurs qui souhaitent constituer un patrimoine en devenant propriétaire des murs de l'entreprise
- Difficile à mettre en œuvre sur des territoires en situation de faible pression foncière



PRÉFET
DE LA RÉGION
AUVERGNE-
RHÔNE-ALPES

Liberté
Égalité
Fraternité

Axe 1 : Planification

N°1.3

Agir sur le foncier pour
acquérir, maîtriser et
revenir

DPU/ PAPAG ...



Les fiches actions

CONSTAT(S)

La maîtrise foncière publique est indispensable pour lancer des opérations qui répondent aux objectifs de développement du territoire. Sans maîtrise publique, le développement territorial est laissé aux soins des opérateurs privés qui poursuivent leurs propres objectifs (objectifs de marge sur opération le plus souvent). Aussi, il convient pour le territoire de disposer de réserves lui permettant d'agir.

OBJECTIF(S)

Acquérir le foncier économique dans les ZA (via DPU renforcé) pour créer des réserves facilitant le réaménagement (et in fine opérer des divisions pertinentes et maîtriser les destinations)

Utiliser tous les outils légaux pour maîtriser les délaissés et fonciers privés dans les ZA : l'exemple du PAPAG

- L'acquisition de foncier économique dans les ZA peut passer par des outils permettant de (re)constituer des réserves foncières en vue de réaménager des espaces en friche ou des espaces à réorganiser sous forme de parcelles divisées différemment. La création de ces secteurs passera parfois par des outils coercitifs comme le Droit de Préemption Urbain afin de maîtriser la destination future. L'exercice du DPU permet la réalisation, pour un motif d'intérêt général, d'actions ou d'opérations visant par exemple à mettre en œuvre un projet urbain, permettre le renouvellement urbain, organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, ou relocaliser des d'activités industrielles, commerciales, artisanales ou de services,- favoriser le développement des loisirs et du tourisme,
- Dans ce cas, un cahier des charges de cession complétera la démarche. Cet outil a été utilisé par la Communauté d'agglomération de Rochefort Océan pour acquérir des terrains vacants en ZA afin de permettre à des entreprises de s'y implanter ou se développer.
- L'utilisation du Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) est une servitude inscrite au plan local d'urbanisme (PLU, PLUi) qui permet de « figer » les constructions dans l'attente d'un projet d'aménagement sans bénéficiaire ou destination précise. Il est institué des servitudes consistant à interdire, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de 5 ans dans l'attente de l'approbation par la collectivité d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement du PLU(i).
- Le PAPAG a été utilisé par Limoges Métropole pour définir une OAP « activités productives » en périphérie de la ville centre et privilégier des activités artisanales et logistiques en lien avec le commerce de centre-ville.



**PRÉFET
DE LA RÉGION
AUVERGNE-
RHÔNE-ALPES**

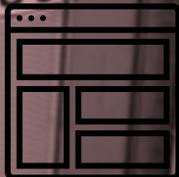
*Liberté
Égalité
Fraternité*

Axe 1 : Planification

N°1.3

**Agir sur le foncier pour
acquérir, maîtriser et
revenir**

DPU/ PAPAG ...



Les fiches actions

PORTEURS / PARTENAIRES

- Dans le cas du DPU et du PAPAG, ce sont les collectivités territoriales (communes, EPCI) qui disposent du pouvoir d'initiative et peuvent exploiter ces outils. Elles devront mettre en place une concertation néanmoins avec les propriétaires fonciers et les entreprises hébergées sur la zone d'activité.
- La délégation du DPU à l'intercommunalité permet d'agir dans les zones Ui à l'initiative de la collectivité sur les mutations (Les EPCI sont titulaires de droit du DPU lorsqu'ils ont la compétence PLU/PLUI).

ETAPES DE MISE EN ŒUVRE

- Le DPU est une compétence des communes ou des EPCI à fiscalité propre qui permet à la Collectivité souhaitant se rendre propriétaire d'un bien, d'évincer un acquéreur.
- A noter, dans le cas de tènements stratégiques repérés en amont, il est préférable d'inscrire des emplacements réservés au PLU/PLUI. Ils informent les potentiels acquéreurs de la volonté de la collectivité d'en devenir propriétaire et évitent ainsi aux potentiels acquéreurs de positionner.
- Le DPU se déroule en plusieurs étapes constituées par la Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) puis la décision de préemption et, enfin, le transfert de propriété.
- Lorsque le coût du foncier est très élevé, le recours au DPU sera plus restreint.
- L'usage du DPU nécessite la mise en place d'une analyse systématique des DIA à l'échelle communautaire.

COÛTS

- Moyens humains Collectivité

Avantages

- Permet de réserver du foncier à des fins de projet d'aménagement en ZA
- Permet d'intervenir à des fins de résorption de friches ou de redécoupage fonciers
- Permet de se donner le temps nécessaire pour opérer selon une stratégie d'aménagement globale

Inconvénients

- Nécessite un suivi rapproché des DIA
- Le PAPAG et la DUP « réserve foncière » nécessitent de pouvoir s'appuyer sur des projets vraiment précis pour appuyer une préemption.
- Nécessite du temps homme pour le montage de dossier.



PRÉFET
DE LA RÉGION
AUVERGNE-
RHÔNE-ALPES

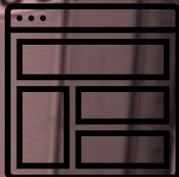
Liberté
Égalité
Fraternité

Axe 1 : Planification

N°1.3

Agir sur le foncier pour
acquérir, maîtriser et
remembrer

AFU



Les fiches actions

CONSTAT(S)

Dans le cas de ZAE anciennes, le recours à la constitution d'une Association Foncière Urbaine (AFU) pourra être pertinente afin d'accélérer le processus de restructuration de la zone ou d'une partie de celle-ci. L'AFU permet d'aménager, d'équiper, de requalifier les terrains et de les remembrer entre les propriétaires pour effacer le parcellaire.

OBJECTIF(S)

Recourir aux Associations Foncières Urbaines au sein d'une ZA pour remembrer et densifier

- Dans le cas de ZA anciennes, le recours à la constitution d'une Association Foncière Urbaine (AFU) pourra être pertinente afin d'accélérer le processus de restructuration de la zone ou d'une partie de celle-ci.

PORTEURS / PARTENAIRES

- Concernant les AFU, les acteurs concernés sont, outre la collectivité, les propriétaires, le préfet de département et un géomètre-expert. En AFU, ce sont les propriétaires du périmètre qui financent et achèvent l'opération d'aménagement et de remembrement.

ETAPES DE MISE EN ŒUVRE

- L'AFU autorisée ou de projet se déroule en deux phases :
 - 1/ Une phase de création (les statuts, un rapport de présentation justifiant le projet), de programmation et de chiffrage des équipements communs ainsi que des études à prévoir ; Une enquête publique à l'initiative du préfet et une convocation à l'assemblée générale constitutive; Un arrêté préfectoral créant l'AFU et lui conférant un statut de personne morale de droit public.
 - 2/ Une phase de réalisation qui porte principalement sur l'élaboration et l'approbation du plan de remembrement et des règles d'urbanisme propres à l'AFU (en complément à celle du PLU).



**PRÉFET
DE LA RÉGION
AUVERGNE-
RHÔNE-ALPES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Axe 1 : Planification

N°1.3

**Agir sur le foncier pour
acquérir, maîtriser et
revenir**

AFU



Les fiches actions

COÛTS

Eventuellement, des moyens humains Collectivité pour impulser la dynamique, sachant que l'initiative revient aux propriétaires

Avantages

- Intervenir pour requalifier et restructurer des Zones d'activités économiques dont le parcellaire est peu adapté aux besoins des entreprises (surfaces, densité)
- Remembrer des terrains ou démembrer des unités foncières pour accueillir d'autres entreprises
- Les AFU et ASL permettent de mutualiser les dépenses et les charges à l'échelle de la ZA (chauffage, traitement des déchets, éclairage, etc.). Exemple : la Zone Industrielle de Rousset Peynier (Bouches-du-Rhône)

Inconvénients

- Outil complexe d'utilisation car nécessite un travail de dialogue avec les entreprises et les propriétaires fonciers
- Peu de cas d'utilisation dans le cadre d'une restructuration de ZA, donc dimension expérimentale à mener avec précaution et sur des zones où les entreprises sont organisées pour se concerter et ont défini un porte-parole (club d'entreprises, association d'entreprises sur la ZA)



Axe 2 : Aménagement

N°2.1

Optimisation foncière – mutualisation de l'espace

Parkings, mobilité...

Les fiches actions

CONSTAT

- Les zones d'activités sont le plus généralement « mal occupées ». Les coefficients d'emprise au sol par les bâtis sont faibles (moins de 0,3 le plus souvent), les ZA faisant la part belle aux espaces de type parking, aux voiries, aux espaces inutiles (dents creuses). Dans ces conditions, il pourrait être utile d'inciter les utilisateurs à intensifier leur mode d'occupation, l'enjeu étant au final de consommer moins de foncier (sans pour autant circonvenir aux besoins réels des entreprises).

OBJECTIF(S)

- Optimiser l'occupation foncière en appuyant le renouvellement des pratiques des aménageurs et des utilisateurs.
- Centraliser les places de stationnement de la zone de manière à libérer de la place au sol pour la création d'activités et de permettre une meilleure gestion (centralisée, mutualisée et concertée) des places disponibles.

PORTEURS / PARTENAIRES

- Collectivités Territoriales, EPF, SEM d'aménagement, opérateurs TC, et entreprises utilisatrices

ETAPES DE MISE EN ŒUVRE

- La problématique parking est une des plus impactante en terme de surface occupée. Il peut donc être utile d'y travailler en cherchant le gain de surface par voie de mutualisation entre les utilisateurs. De ce point de vue plusieurs leviers paraissent activables :
 - l'aménagement de parkings collectifs qui concentreraient les places en des points stratégiques de la ZA ; Cette orientation peut être mise en œuvre à l'appui d'une concertation entre l'aménageur et les entreprises (l'ouverture de parkings collectifs devant amener à ce qu'il y ait moins de parkings aménagés sur les parcelles privées)
 - la réservation de places aux covoitureurs (aménager sur la parcelle moins de places que d'utilisateurs mais prévoir expressément des places covoitureurs au plus proche de l'entreprise).
 - Densifier/ aménager des solutions en transports en commun (notamment les modes doux)
 - Améliorer les fréquences de passage des transports en commun dans les ZA et multiplier les points d'arrêts dans la ZA (en s'appuyant sur des enquêtes de besoins utilisateurs)



Axe 2 : Aménagement

N°2.1

Optimisation foncière – mutualisation de l'espace

Parkings, mobilité...



- Solutions de montage envisageables :
 - Loi MOP + concession de service : réalisation par la collectivité + délégation de l'exploitation (concession de service)
 - maîtrise d'ouvrage et exploitation concédée à un opérateur spécialisé = concession de service
 - concession pour la réalisation et concession pour l'exploitation = concession d'aménagement pour la MOA + remise de l'ouvrage à la collectivité + concession de service (affermage pour l'exploitation)
- Financement
 - Dans le cas d'un portage public un investissement à répercuter sur les charges foncières
 - Abonnements utilisateurs finaux

COÛTS

- Coûts d'aménagement parkings collectifs (à travailler avec les utilisateurs finaux qui peuvent être parties prenantes du financement) et coûts d'aménagement des voies propres mode doux

Avantages

- Réduction des surfaces imperméabilisées par les parkings
- Réduction des flux automobiles vers les ZA

Inconvénients

- Des coûts d'équipements importants



Axe 2 : Aménagement

N°2.1

Optimisation foncière – mutualisation de l'espace

Aménagement

Les fiches actions

CONSTAT

- Les modes d'aménagement des ZA peuvent contribuer à accélérer la consommation foncière. En effet, plus les voiries sont inutilement larges, plus les lots fonciers équipés sont inutilement grands, moins l'occupation de l'espace est efficace.

OBJECTIF(S)

- Renouveler les modes d'aménagement pour optimiser l'occupation de l'espace

PORTEURS / PARTENAIRES

- Collectivités Territoriales, EPF, SEM d'aménagement

ETAPES DE MISE EN ŒUVRE

- Il est indispensable de travailler sur les gabarits pour optimiser l'utilisation de l'espace. Qu'il s'agisse des voiries ou des lots fonciers, les ZA sont souvent hors d'échelle par rapport aux besoins effectifs :
 - Réduire les gabarits des voiries principales (en intégrant les problématiques de giration PL), notamment en utilisant le principe du sens unique autant que possible
 - Réduire les tailles de lots aménagés à la trame de base (besoin de base moyen exprimé par les entreprises) afin de garantir la possibilité à l'entreprise de n'acheter que le nécessaire
 - Autoriser la possibilité d'acheter plusieurs lots contigus à la condition que l'entreprise fasse la preuve de son besoin

COUTS

- _

Avantages

- Réduction des coûts d'aménagement voirie
- Plus d'implantation sur moins de lots, ce qui permet d'intensifier le ratio emploi/ m2

Inconvénients

- Des négociations aménageur/ acquéreur qui peuvent être difficiles (comment apprécier le besoin réel de l'entreprise ?)



Axe 2 : Aménagement

N°2.1

Optimisation foncière – mutualisation de l'espace

Réorienter l'obligation paysage

Les fiches actions

CONSTAT

- Le paysage est une obligation faite aux entreprises. Elles doivent en effet répondre aux prescriptions des cahiers des charges quand elles aménagent leur parcelle, et par conséquent doivent prévoir une portion d'espace à dédier à cela sur la surface acquise. Ceci peut les conduire à acheter plus que nécessaire.

OBJECTIF(S)

- Réorienter l'obligation paysage vers l'aménageur pour permettre à l'acquéreur de n'acheter que la surface nécessaire

PORTEURS / PARTENAIRES

- Collectivités Territoriales, EPF, SEM d'aménagement

ETAPES DE MISE EN ŒUVRE

- Sortir l'obligation paysage des cahiers des charges acquéreur : l'entreprise achète ainsi que la surface strictement nécessaire à son activité
- Conservation dans le giron public (collectif si gestion privée) des espaces paysagers
- Gestion et entretien des espaces paysagers par le gestionnaire du domaine public
- Conception d'espaces paysagers efficaces (bandes végétalisées privilégiant les hautes tiges plutôt que des espaces enherbés épais)

COÛTS

- Coûts d'aménagement et de gestion des espaces paysagers

Avantages

- Des fonciers mieux occupés par l'entreprise
- Des espaces paysagers correctement entretenus

Inconvénients

- Dévalorisation des ZAE si le paysage n'est pas entretenu
- Perte de recettes : moins d'espace vendu à l'acquéreur par l'aménageur
- Coûts d'entretien et de gestion des espaces verts plus importants



Axe 2 : Aménagement

N°2.2

Créer une structure dédiée pour porter et aménager le foncier et gérer les locaux

Les fiches actions

CONSTATS

L'aménagement nécessite de nombreuses expertises dont toutes ne sont pas maîtrisées par les Collectivités, en particulier les plus petites. Aussi, dans un contexte d'attention accrue aux enjeux d'optimisation foncière, il peut être préférable de s'appuyer sur des structures dédiées, disposant de l'ensemble des compétences nécessaires. En outre, face à la multiplication des appels à projets ouvrant droit à des financements pour les collectivités, une structure dédiée peut représenter une aide précieuse pour bénéficier de subventions et recycler des fonciers en friche.

OBJECTIF(S)

- Favoriser une gestion raisonnée du foncier économique en implantant des activités hors des ZAE (centre-ville, locaux artisanaux et tertiaires vacants, etc.)
- Créer des structures capables de se rendre « maître » de biens immobiliers (acquisition, réalisation) qui seront par la suite mis à disposition (cession, location...) des opérateurs exploitants.
- Maîtriser les locaux et leurs destinations tout en pratiquant des loyers attractifs sans être hors marché.
- Garantir un usage raisonné des disponibilités foncières et des locaux d'activité du territoire.
- Consolider la relation aux entreprises du territoire, les ancrer et les fidéliser
- Réaliser une veille et déposer des dossiers de demande de subvention pour recycler des friches et acquérir des locaux d'activité à restructurer
- ... et pour ce faire, apporter des solutions à leurs problématiques et un suivi sur-mesure (comprendre leurs enjeux de développement, connaître leurs attentes et les accompagner/ orienter de façon appropriée et dans un cadre structuré)

PORTEURS / PARTENAIRES

La SEM : elle peut se voir confier des missions d'intervention immobilière consistant à acquérir par exemple des immeubles disposant de locaux d'activités, de locaux commerciaux, de logements inoccupés, ... pour les restructurer en aménageant par exemple des solutions adaptées à l'accueil d'entreprises. Au delà de la restructuration, la SEM peut exploiter directement les locaux, puis les céder à plus ou moins longs termes afin de réinvestir dans de nouveaux biens pour poursuivre sa mission.

Les collectivités détiennent au moins 51% du capital pour un objet qui concourt à leurs compétences (notamment développement économique).

Dans les SEM « multi-activités », les missions peuvent s'étendre à la réalisation d'opérations de promotion immobilière ainsi qu'à la constitution de réserves foncières sur des terrains définis comme stratégique par la collectivité, dans le prolongement de la planification établie dans les documents d'urbanisme locaux.



Axe 2 : Aménagement

N°2.2

Créer une structure dédiée pour porter et aménager le foncier et gérer les locaux

Les fiches actions

- **La SEMOP** : elle peut être créée par une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités territoriales avec au moins un actionnaire opérateur économique, sélectionné par un unique appel public à la concurrence. La collectivité territoriale ou le groupement de collectivités territoriales détient entre 34 % et 85 % du capital de la société et 34 % au moins des voix dans les organes délibérants. La part de capital de l'ensemble des actionnaires opérateurs économiques ne peut être inférieure à 15 %. Les activités de la SEMOP sont limitées à la seule exécution du contrat qui a suscité sa création. Les activités pouvant être confiées à l'opérateur économique :
 - Soit la réalisation d'une opération de construction, de développement du logement ou d'aménagement ;
 - Soit la gestion d'un service public pouvant inclure la construction des ouvrages ou l'acquisition des biens nécessaires au service ;
 - Soit toute autre opération d'intérêt général relevant de la compétence de la collectivité territoriale ou du groupement de collectivités territoriales.Une SEMOP peut présenter l'avantage de limiter les risques de commercialisation. En effet, elle peut associer à l'actionnariat des acquéreurs identifiés qui seront donc à la fois porteur de projet et bénéficiaire utilisateur (par ex, un SEMOP dédiée à la réalisation d'un parc d'innovation dont l'utilisateur principal serait un acteur économique actionnaire).
- **La régie** : La gestion d'un service public en régie directe évite la création de structures supplémentaires et permet à la personne publique d'avoir une plus grande maîtrise de l'activité. Elle peut ainsi agir pour : préserver et développer le tissu économique : (i) acquisition/réalisation de locaux pouvant être mis à disposition des entrepreneurs (par exemple, notamment, dans le cadre d'un bail commercial dès lors que ces locaux font partis de son domaine privé ou dans le cadre d'une AOT dès lors que les locaux font partie de son domaine public) (ii), voire l'exploitation directe du local, L'intervention directe des personnes publiques dans le domaine économique implique que l'activité économique concernée s'inscrive dans le cadre de leurs compétences, ou à tout le moins leur soit rattachable, et qu'il existe un intérêt public résultant notamment de la carence ou de l'insuffisance de l'initiative privée (en matière par exemple d'immobilier d'entreprises) ou d'autres circonstances comme la satisfaction des besoins locaux (population, entreprises). Par ailleurs, cette intervention ne doit pas avoir pour effet de fausser le libre jeu de la concurrence.



Axe 2 : Aménagement

N°2.2

Créer une structure dédiée pour porter et aménager le foncier et gérer les locaux

Les fiches actions

- **Les SCIC** : la SCIC est une entreprise coopérative constituée sous forme de société anonyme (SA), de société par actions simplifiée (SAS) ou de société à responsabilité limitée (SARL) à capital variable régie par le code de commerce et qui a pour objet « la production ou la fourniture de biens et de services d'intérêt collectif qui présentent un caractère d'utilité sociale ». La SCIC participe de la mise en œuvre d'un double projet social et économique qui autorise une gouvernance publique-privée (artisans, commerçants, professions libérales, acteurs publics et consulaires, associations, salariés, citoyens) fondée sur des règles coopératives. Le capital peut également être détenu par les bénéficiaires de l'activité (les clients, les usagers, les fournisseurs) et par une troisième catégorie d'actionnaires regroupant des collectivités territoriales, des bénévoles, des financeurs, etc. La collectivité peut soutenir la création d'une SCIC pour gérer et exploiter des locaux dédiés à l'activité économique mais elle sera une catégorie d'actionnaire parmi les autres.

ETAPES DE MISE EN ŒUVRE

- Préalablement à la création d'une structure dédiée, les acteurs locaux veilleront à définir le périmètre d'action de la structure afin d'assurer des péréquations entre plusieurs locaux. Une délibération de la collectivité est nécessaire pour permettre la création d'une SEM. Lorsque la collectivité ne souhaite pas s'impliquer dans la gestion du patrimoine immobilier détenu, la Société Anonyme Simplifiée sera privilégiée.
- S'agissant d'une SCIC ou d'une SEMOP, la décision d'une collectivité de participer à l'actionariat nécessitera dans tous les cas une délibération de la collectivité.
- A noter, la participation aux décisions d'une SCIC représente une part importante du temps que devront consacrer les services et les élus de la collectivité au bon fonctionnement de la SCIC sans toutefois pouvoir se substituer aux autres actionnaires

COÛTS

- Apport (en nature ou numéraire pour structurer la société) + moyens humains de participation aux instances décisionnelles des structures (Conseil d'Administration notamment) + participations ponctuelles opérations (si déficit en particulier)

Avantages

- Professionnaliser la fonction aménagement
- Confier le risque à une structure tierce (SEM, SCIC)
- Favoriser la logique de « portefeuille d'opérations » et donc une cohérence d'ensemble
- Structure capable de porter des dossiers de demande de subvention (Fonds Friches, etc.) sur des opérations complexes : gain de temps et d'argent pour la collectivité

Inconvénients

- Perte de la maîtrise dans le cas de SCIC, SAS
- Obligation de participation d'équilibre dans le cas de déficit (SEM)



Axe 3: Commercialisation

N°3.1

Action sur les prix



Les fiches actions

CONSTATS

- Les prix pratiqués en ZA sont généralement assez faibles ce qui autorise plus facilement les acquéreurs à acheter de très grandes surfaces, souvent peu en rapport avec le besoin réel de l'entreprise. Cet état fait catalyser la consommation foncière et son corolaire l'artificialisation.

OBJECTIF(S)

- Instituer une grille des prix du foncier en ZA aux bons niveaux, afin de freiner le processus qui consiste à acheter plus que nécessaire (en vue d'une hypothétique extension, ou plus simplement en vue d'une opération spéculative)

PORTEURS / PARTENAIRES

- Collectivités territoriales, aménageurs

ETAPES DE MISE EN ŒUVRE

- Prise d'une décision d'augmentation globale des prix (toutes les ZA pour éviter les phénomènes de dumping, ce qui serait contreproductif) sur la base d'une étude incluant
 - prix de revient des aménagements,
 - recettes fiscales procédant de la taxation des entreprises implantées en ZA
 - prix pratiqués sur le marché privé (transactions foncières)
- Unification des prix à l'échelle du territoire intégrant des distinctions :
 - Prix des fonciers recyclés moins cher que foncier nu (prix m2 contenu au niveau du prix de revient, voire en deçà + exonération de taxes pendant X années)
 - Variation des prix selon la qualité de l'implantation (prime à la qualité de construction, de densité, de bonne utilisation du foncier... par le biais d'une décote appliqué au prix du terrain si l'entreprise dépasse le niveau de qualité exigé par les cahiers des charges. Les critères permettant de juger la qualité et le cas échéant, du dépassement des exigences de base, seront précisés dans l'acte de vente tout comme l'impact sur le prix de vente)

COÛTS

- —

Avantages

- Des recettes augmentées dans les bilans d'aménagement
- Des fonciers mieux occupés dans les ZA

Inconvénients

- Concurrence entre les territoires
- Un renouvellement des pratiques peu aisé à faire accepter
- Un risque de relocalisation de projet hors territoire



Axe 3: Commercialisation

N°3.2

Adaptation des surfaces
aux projets



Les fiches actions

CONSTATS

- Les constructions réalisées sur les parcelles privées en ZA proposent bien souvent des volumes m² très en deçà des possibilités offertes par la parcelle. Aussi, l'occupation est peu efficace, ce qui conduit à une consommation foncière qui n'est pas en rapport avec le besoin réel de l'utilisateur

OBJECTIF(S)

- Ajuster les dimensions de la parcelle vendue à la mesure du bâtiment qui sera construit

PORTEURS / PARTENAIRES

- Collectivités territoriales, aménageurs, utilisateurs

ETAPES DE MISE EN ŒUVRE

- L'instruction du projet bâtementaire de l'entreprise doit intégrer une dimension relative à la qualité d'occupation de la parcelle. Il s'agit, au-delà du respect des règles du PLU et des cahiers des charges, de s'assurer que le ratio volume construit/ taille de la parcelle sera adapté. Dans ce contexte, la question du projet à construire doit être intégrée aux discussions menées avec l'entreprise au plus tôt (bien avant l'expertise PC puisque le foncier est vendu à ce stade).
- Par ailleurs, des garanties doivent pouvoir être trouvées afin de s'assurer que le projet présenté sera effectivement celui qui est construit : par exemple, fortes indemnités à payer si le volume m² n'est pas conforme à celui indiqué dans l'acte de vente.

COUTS

- Moyens humains aménageur

Avantages

- Des fonciers mieux occupés dans les ZA
- Un ratio emploi/ m² augmenté

Inconvénients

- Une expertise projet détaillée à mener dès la phase de négociation sur la partie foncière
- Une difficulté à définir le bon ratio volume construit/ taille parcelle achetée selon les typologie d'activités, les dynamiques d'entreprises...



Axe 3: Commercialisation

N°3.3

Opération d'ensemble



Les fiches actions

CONSTATS

- Les ZA hébergent peu d'opérations qui permettent de mutualiser des solutions spatiales aux besoins des entreprises. Elles accueillent plutôt des opérations individuelles qui se juxtaposent, conduisant à étendre ainsi les ZA. Aussi, il pourrait être pertinent de développer plus régulièrement des produits immobiliers intégrés, conçus autour des besoins d'entreprises, et capables, en optimisant l'espace, d'offrir des solutions de développement adéquates. Ce sont des produits parfaitement maîtrisés en qualité et en prix par les promoteurs (villages d'entreprises, village d'artisans) qui mériteraient d'être multipliés.

OBJECTIF(S)

- Développer des opérations d'ensemble qui favorisent l'optimisation foncière, à l'appui de regroupements cohérents d'entreprises permettant la mutualisation d'espaces (cour de services, stationnement, espace de stockage, accueil, ...)

PORTEURS / PARTENAIRES

- Collectivités territoriales, aménageurs, promoteurs, utilisateurs entreprises

ETAPES DE MISE EN ŒUVRE

- Etude de marchés (offres/ besoins des entreprises)
- Ciblage des typologie d'entreprises et des besoins qui pourraient trouver des réponses dans le cadre de produits intégrés (artisanat par exemple).
- Appel à projet promoteur pour le développement d'un foncier en ZA avec un programme de type village d'entreprises (hébergement et services)

COÛTS

- Coûts d'étude

Avantages

- Une consommation foncière contenue
- Des regroupements d'entreprises fonctionnels
- Des produits immobiliers qualitatifs

Inconvénients

- Des problématiques de gestion des espaces communs si le produit est constitués de lots acquéreurs (ASL, Copro, ...)



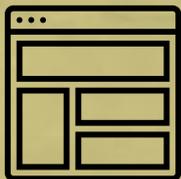
**PRÉFET
DE LA RÉGION
AUVERGNE-
RHÔNE-ALPES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Axe 4: Outils réglementaires

N°4.1

Faire évoluer les PLU



Les fiches actions

CONSTAT(S) : La loi Climat & Résilience du 21 août 2021 a fixé plusieurs dispositions afin d'atteindre les objectifs de réduction de l'artificialisation des sols par étape : la première concerne la division par deux de l'artificialisation d'ici 2030, la seconde porte sur un solde net équivalent à zéro de cette même artificialisation des sols à l'horizon de 2050. Pour ce faire les territoires devront réduire la part de l'artificialisation due aux activités économiques. Cela passe nécessairement par une révision des PLU(i) et la déclinaison de ces objectifs dans les documents dans un délai de 6 ans. Pour les territoires rhon-alpins, la réduction de l'artificialisation passe par la mise en œuvre de plusieurs objectifs.

OBJECTIF(S)

- Inscrire le principe de sobriété en tant qu'obligation dans les documents d'urbanisme
- Viser le reclassement d'espaces 2AUX en ZN ou ZA à la suite d'une analyse foncière
- Préciser les destinations et sous destinations attendues dans chaque ZA (à lier avec schéma directeur)
- Orienter les activités productives en ZA et fixer le développement tertiaire sur les centres-villes
- Créer des OAP thématiques pour les activités productives (industrie, artisanat) et commerciales
- Assouplir les changements de destination dans le cas de réutilisation de bâti existant

PORTEURS / PARTENAIRES

- Les collectivités territoriales (communes ou EPCI) devront agir sur les parcelles en zone 2AU en privilégiant une analyse différenciée pour les activités économiques par rapport au logement car le maintien des zonages 2AU peut se justifier pour l'activité économique au regard du caractère peu prévisible des besoins
- Une collaboration constructive entre l'EPCI, les communes avec les Directions départementales des Territoires est indispensable
- La création d'OAP thématiques dans le cadre d'une PLU permet aux collectivités d'orienter certains périmètres en maintenant une mixité urbaine minimale et en empêchant la mutation de zones d'activités vers des fonctions purement commerciales et récréatives. La collectivité peut veiller à cette préservation dans son règlement d'urbanisme et éviter de devoir ouvrir à l'urbanisation de nouveaux secteurs.

ETAPES DE MISE EN ŒUVRE

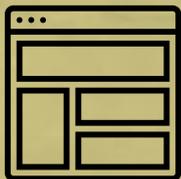
- Mise en place d'ateliers collectifs pour la révision du Scot et du PLU et la définition du Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL)
- Déclinaison des orientations du DAACL dans les PLU et création d'OAP thématiques
- Exploitation des destinations et sous-destinations introduites par la réforme du code de l'urbanisme suite à la loi ALUR en 2015 : Guide de la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme Avril 2017, « **La sous-destination industrie recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie** (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...) »



Axe 4: Outils réglementaires

N°4.1

Faire évoluer les PLU



Les fiches actions

- Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015.
- Conditionner les ouvertures à l'urbanisation dans les PLU à une étude de densification du potentiel restant des zones déjà urbanisées (art. 194, II, 4°)

COÛTS

- Révision du PLU(i)
- Concertation entre communes membres des EPCI

>**Exemple 1** : la Communauté d'agglomération du Pays de Lorient restreint l'implantation de nouveaux commerces et ne l'autorise que dans les centralités et dans les Zacom de niveau 1. Ces mesures permettent d'éviter 80 hectares de consommation foncière. En ce sens le, DAAC précise : Les nouveaux commerces ne peuvent s'implanter que dans les centralités et les ZACOM (zones d'activités commerciales). Ils n'ont ainsi plus la possibilité de s'étendre le long des axes routiers, ni en diffus, ni dans les ZAE.

>**Exemple 2** : la définition d'OAP thématique pour réguler les ZA ou pour préserver les activités productives sont des solutions retenues par plusieurs collectivités pour garantir le développement de l'industrie et de l'artisanat sur territoire dans des zones dédiées – Dinan Agglomération a catégorisé ses ZA pour différencier les sous destinations autorisées.

>**Exemple 3** : Limoges Métropole prépare le passage d'un PAPAG à une OAP thématique dans un secteur en mutation pour réserver aux activités artisanales et logistiques (entrepôts pour l'approvisionnement des commerces de centre-ville) les parcelles mises en vente par leur propriétaire.

Avantages

- Amélioration de la visibilité donnée aux propriétaires et aux investisseurs privés sur la mise en œuvre du Zéro Artificialisation Nette
- L'OAP donne la possibilité d'encadrer les mutations des secteurs économiques en s'appuyant sur des leviers tels que la densité, les sous-destinations pour favoriser la régénération des zones d'activités économiques.
- L'utilisation des OAP est moins contraignante que le recours aux sous-destinations, laissant ainsi une marge de manœuvre possible pour l'accueil d'activités de services aux salariés dans les zones d'activités économiques (restauration, services, hôtellerie, etc.) en nombre limité.

Inconvénients

- Temps de procédure
- Les OAP ne garantissent pas une évolution des destinations à l'occasion de transactions réalisées quelques années plus tard. Pour limiter ce risque, un contrat (cahier des charges de cession) est nécessaire entre la collectivité, l'investisseur et le promoteur précisant la durée, les activités et les caractéristiques techniques du bâtiment à réaliser.



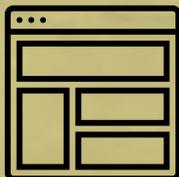
**PRÉFET
DE LA RÉGION
AUVERGNE-
RHÔNE-ALPES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Axe 4: Outils réglementaires

N°4.2

**Cahier des charges/
règlement/ contrat**



Les fiches actions

CONSTAT(S)

- La loi Climat & Résilience du 21 août 2021 a fixé plusieurs dispositions afin d'atteindre les objectifs de réduction de l'artificialisation des sols par étape : la première concerne la division par deux de l'artificialisation d'ici 2030, la seconde porte sur un solde net équivalent à zéro de cette même artificialisation des sols à l'horizon de 2050. Pour ce faire les territoires devront réduire la part de l'artificialisation due aux activités économiques. Cela peut entraîner la promotion de pratiques vertueuses en matière de densification et d'intégration urbaine et architecturale.

OBJECTIF(S)

- Obligation d'implantation en limite séparative (plutôt qu'au centre de la parcelle pour éviter de bloquer les développements ultérieurs)
- Règles claires et exigeantes concernant les possibilités de construction sur les parcelles (concernant par ex. les exigences en matière d'élévation R+, de surfaces allouées au stationnement, d'utilisation sous sol...)
- Indications précises des densités minimales par ZA autorisées (inversion du principe CES, indiquer le mini plutôt que le maxi)
- Inscrire le principe de mutualisation en tant qu'obligation (a contrario, l'acquéreur doit démontrer l'impossibilité de mutualiser parkings par exemple)
- Obligation de construire : Appliquer les clauses de retour à la collectivité quand les terrains ne sont pas construits par le propriétaire dans les 5 ans

PORTEURS / PARTENAIRES

- Collectivités, Syndicats mixtes de gestion de zones et parcs d'activités, SEM et SPL
- Communes
- Agences d'urbanisme / CAUE



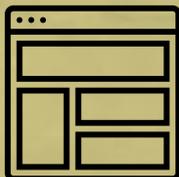
PRÉFET
DE LA RÉGION
AUVERGNE-
RHÔNE-ALPES

Liberté
Égalité
Fraternité

Axe 4: Outils réglementaires

N°4.2

Cahier des charges/
règlement/ contrat



Les fiches actions

ETAPES DE MISE EN ŒUVRE

- Le règlement de zone s'appuiera sur les documents d'urbanisme et autorisera l'augmentation des constructibilités plus importantes en donnant la flexibilité nécessaire pour des hauteurs de bâtiments plus importantes que ne l'autorise le règlement d'urbanisme, en limitant les marges de recul des bâtiments ou le ratio d'espaces verts à respecter.
- Fixer les densités minimales en fonction de la vocation des zones d'activités : artisanat, industrie, mixte avec tertiaire et logistique.
- Les clauses de retour seront appliquées par les collectivités de manière plus systématique pour limiter les comportements de rétention foncière et remettre sur le marché de terrains pour d'autres investisseurs
- Les baux à construction seront aussi un levier pour inclure des règles d'implantation en limite séparative, de densité minimale, de mutualisation des espaces de stationnement, etc.)

COÛTS

- Coûts d'établissement d'un document (intégrant une étude conseil)

Avantages

- Utiliser tous les leviers en matière de règlement d'urbanisme pour promouvoir la compacité dans les ZA
- Limiter les impacts de la rétention foncière pour les entreprises qui ont besoin de se développer
- Accélérer la commercialisation et la construction sur les terrains disponibles

Inconvénients

- Des contraintes à l'encontre de l'utilisateur... et donc une problématique à intégrer dans l'effort de commercialisation

? On parle des prix ?



Axe 5: Outils financiers

N°5.1

**Développer les incitations
fiscales et financières pour
compacter les
constructions et inciter les
propriétaires**



Les fiches actions

CONSTAT(S)

- Les propriétaires et les entreprises implantées dans les ZA actuelles ont peu de motivations pour faire évoluer leurs pratiques d'aménagement et d'occupation sur les parcelles, en particulier dans les territoires où l'offre foncière est abondante et peu onéreuse. Le développement de la vacance des locaux commerciaux en périphérie et en centre-ville représente une opportunité pour accélérer la mutation de ces locaux en instaurant une taxe et en affectant les bâtiments remis sur le marché à des activités artisanales ou de petite production en ZA. Le développement des incitations fiscales et financières pourrait être mobilisé afin de favoriser le regroupement des locaux dans les ZA et la mise en place de pratiques de densification par les propriétaires.

OBJECTIF(S)

- Répartition égalitaire de la Taxe Foncière non bâtie et Taxe Foncière Bâtie
- Mécanisme de solidarité fiscale entre toutes les communes pour répartir la CFE (voir règles de répartition des recettes fiscales entre EPCI et communes)
- Taxer les bâtiments commerciaux vacants permettant le financement de projets vertueux en appliquant la règle de progressivité de la Taxe sur les Friches Commerciales
- Encourager financièrement des principes vertueux (parking sous sol, verticalisation,...) via par exemple tarifs graduels sur les prix de vente
- Soutenir la reconquête des friches via des dispositifs financiers tels que : la réduction des taxes, le recours au fonds friches et au Programme Opérationnel Feder

PORTEURS / PARTENAIRES

- L'EPCI est compétent de plein droit pour la gestion, l'entretien et la création des zones d'activités économiques sur son territoire. Les espaces d'activités de niveau communal n'ont pas vocation à être maintenus malgré la volonté de certaines communes.
- Le portage foncier via un EPF permettra de prendre le relais et de limiter les coûts de ce portage pour l'EPCI.
- Les EPCI, en accord avec les services de l'Etat (DDFiP) pourraient exonérer partiellement les propriétaires fonciers qui réalisent des aménagements vertueux : les EPCI percevraient une dotation globale de fonctionnement ou une DSIL plus élevée ou une compensation financière au titre de la perte de la perte de recette fiscale engendrée. Attention toutefois à respecter le principe de liaison proportionnelle des taux de fiscalité entre TFPB et TFPNB défini par le code général des impôts.
- Le Fonds Friches et les lignes budgétaires « requalification de friches industrielles » des P.O Feder pour accueillir des activités économiques (artisanale, industrielle et tertiaire)
- Utiliser les dispositions de la loi Climat & Résilience pour requalifier les ZAE : mise en demeure pour des travaux d'office dans le cadre d'un PPA ou d'une ORT (article 220 – article L. 300-8 du **CU**)



**PRÉFET
DE LA RÉGION
AUVERGNE-
RHÔNE-ALPES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Axe 5: Outils financiers

N°5.1

**Développer les incitations
fiscales et financières pour
compacter et inciter les
propriétaires**



Les fiches actions

ETAPES DE MISE EN ŒUVRE

- Dans le cas d'une taxe sur les locaux vacants, cela nécessite une délibération communautaire de l'EPCI et une préparation en amont de calcul de la taxe (progressivité et montant en fonction de l'ancienneté de la vacance)
- La pérennisation du Fonds Friches et son fonctionnement pluriannuel seront un atout dès 2022 pour inscrire la réalisation d'opérations de réindustrialisation dans la durée

Avantages

- Rendre attractif financièrement la densification en ZA pour les entreprises et les propriétaires
- Redistribuer les ressources fiscales vers les projets vertueux
- Elargir la boîte à outils à des mesures incitatives

Inconvénients

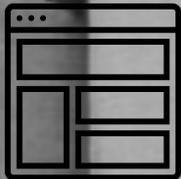
- Des recettes issues des taxes qui pourraient être réduites si la CFE est diminuée dans le cas de projets vertueux



Axe 6: Accompagnement

N°6.1

Placer la sobriété foncière au cœur des dynamiques collectives



Les fiches actions

CONSTAT

La culture du développement des chefs d'entreprises amène souvent à une logique extensive et à des déplacements successifs, tout au long de la vie de l'entreprise, conduisant parfois à l'artificialisation de nouveaux fonciers.

L'enjeu est de contribuer à la nécessaire évolution des pratiques, afin que les acteurs économiques considèrent l'intérêt de procéder autrement : densifier, réhabiliter, partager l'espace... afin d'aller dans le sens de la sobriété et de la préservation des ressources naturelles et agricoles.

Pour ce faire, l'appui des acteurs institutionnels locaux peut-être décisif. En tant qu'animateurs, ils peuvent en effet inciter et communiquer sur le bien fondé de la sobriété foncière.

OBJECTIF(S)

- Accompagnement des dynamiques collectives dans les ZA pour renforcer les capacités de mutualisation et les bonnes pratiques
- Instauration d'un dialogue entreprises, aménageurs et collectivités au travers d'instances d'animation
- Faire émerger la culture de la sobriété foncière

PORTEURS / PARTENAIRES

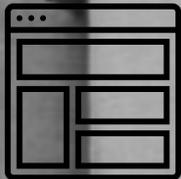
- Les collectivités locales entretiennent une relation privilégiée avec les occupants des zones d'activité. Elles représentent la porte d'entrée du dialogue avec les chefs d'entreprises et peuvent ainsi les influencer dans leurs habitudes de faire pour passer de la culture de développement extensif à celle de la sobriété.
- L'État, par une communication régulière, peut favoriser la prise de conscience des enjeux de la sobriété foncière et des avantages qu'elle représente pour les entreprises.
- Des animateurs et/ou médiateurs peuvent accompagner les collectivités dans leur dialogue avec les entreprises et porteurs de projet. Un interlocuteur extérieur peut être plus à même de débloquer une situation ou relation tendue et parvenir à faire passer un message.



Axe 6: Accompagnement

N°6.1

**Placer la sobriété foncière
au cœur des dynamiques
collectives**



Les fiches actions

ETAPES DE MISE EN ŒUVRE

- Organisation d'une réunion d'information générique avec les entreprises du territoire et porteurs de projet. Elle sera l'occasion de revenir sur les principes et enjeux de la sobriété foncière et d'exprimer l'intérêt des entreprises à adhérer aux objectifs de la Zéro artificialisation nette.
- La mise en place de groupes de travail réguliers avec les chefs d'entreprises permettra une réflexion collective sur les possibilités de densification, de mutualisation et d'émergence de bonnes pratiques appliquées et concrètes. Ceux-ci seront également l'occasion de recueillir les freins à la sobriété foncière afin d'imaginer des mesures de contournement.
- Établir un compte-rendu annuel de l'évolution territoriale de la dynamique de zéro artificialisation nette afin de rendre compte du travail accompli et conserver une lancée positive.
- Entretenir une communication régulière portant sur les bonnes pratiques, les applications locales exemplaires et retours d'expériences
- Systématisation du discours de la sobriété foncière auprès des porteurs de projets et mise en lien avec d'autres porteurs de projet pour favoriser les mutualisations foncières et immobilières.

COÛT :

- Moyens humains Collectivité
- Organisation évènements dédiés

Avantages

- Développement de la relation collectivité – entreprises
- Développement des relations inter-entreprises
- Meilleure compréhension des enjeux de la sobriété foncière pour les entreprises
- Mise en place de solutions par et pour les entreprises en faveur de la sobriété foncière

Inconvénients

- Temps dédié



Lexique des Abréviations

- AFU : Association Foncière Urbaine
- ASL : Association Syndicale Libre
- BEA : Bail Emphytéotique Administratif
- CCI : Chambre de Commerce et d'Industrie
- CES : Coefficient d'Emprise au Sol
- CFE : Cotisation Foncière des Entreprises
- CMA : Chambre des métiers et de l'Artisanat
- CU : Code de l'Urbanisme
- DAACL : Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique
- DDFIP : Direction Régional des Finances Publiques
- DDT : Direction Départementale des Territoires
- DIA : Déclaration d'Intention d'Aliéner
- DPU : Droit de Préemption Urbain
- DUP : Déclaration d'Utilité Publique
- EPF : Etablissement Public Foncier
- OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation
- ORT : Opération de revitalisation de Territoire
- PAPAG : Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global
- PC : Permis de Construire
- PLU : Plan Local d'Urbanisme
- PLUI : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
- PO Feder : Programme Opérationnel Feder
- PPA : Projet Partenarial d'Aménagement
- SCIC : Société Coopérative d'intérêt Collectif
- SCOT : Schéma de cohérence Territorial
- SEM : Société d'Économie Mixte
- SEML : Société d'Économie Mixte Locale
- SEMOP : Société d'Économie Mixte à Opération Unique
- SPL : Société Publique Locale
- SPLA : Société Publique Locale d'Aménagement
- SRADDET : Schéma Régional d'Aménagement et de Développement
- TC : Transport Collectif
- TFNB : Taxe Foncière sur les Propriétés Non Bâties
- TFPB : Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties
- ZA : Zone d'activité
- ZAN : Zéro Artificialisation Nette



FAIR[E] ICI !

**31 rue Saint Simon
69009 Lyon**

**Benjamin LECOCCQ
+33 (0)6 61 73 99 39
lecocq@faireici.com**

CEREMA

**2 rue Antoine Charial
69003 Lyon**

**Nicolas GILLIO
+33 (0) 7 61 37 62 75
nicolas.gillio@cerema.fr**

Contacts

