Envoyé en préfecture le 20/11/2023
Reçu en préfecture le 20/11/2023
Publié le
ID : 038-243801255-20231116-D23_097-DE

©Jodaya – ZAE Heyrieux

COLL'in
COLLINES ISÈRE NORD COMMUNAUTÉ
L'AVENIR ENTRE VILLE ET NATURE

DÉLIBÉRATION N° XXXXXX DU 16/11/2023

STRATEGIE D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

ANNEXE 1

- **ENTRETIENS D'ACTEURS**
- **PRÉCONISATIONS : ÉLÉMENTS DE STRATÉGIE D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE**
- **LEVIERS D'ACTIONS : OUTILS ET RESSOURCES**

Fair[e] ici ! - 334 Route de Montmay l'Etang, 69 430 Quincié en Beaujolais – faireici@faireici.com
SCOP RL au capital de 75 000 euros immatriculée au RCS Villefranche-Tarare sous le N°850 013 897 00010
La marque FAIR[E] ICI est membre du 1% for the Planet et à ce titre reverse 1% de son chiffre d'affaires à des associations environnementales

Envoyé en préfecture le 20/11/2023
Reçu en préfecture le 20/11/2023
Publié le
ID : 038-243801255-20231116-D23_097-DE

CONTEXTE DE LA MISSION

Réalisation du schéma d'accueil des entreprises de COLL'in Communauté – 3 phases

PHASE 1 : DIAGNOSTIC DE L'OFFRE D'ACCUEIL ET DU POTENTIEL FONCIER

PHASE 2 : STRATEGIE DE CIBLES PRODUITS / ENTREPRISES

- ✓ **Synthèse des dires d'acteurs**
- ✓ **Préconisations et ambitions pour le territoire**
- ✓ **Leviers d'actions**
- ✓ **Projet de délibération**

PHASE 3 : TRADUCTION OPERATIONNELLE DES POTENTIALITES FONCIERES AU SEIN DES SITES / ZAE CIBLEES

Envoyé en préfecture le 20/11/2023
Reçu en préfecture le 20/11/2023
Publié le
ID : 038-243801255-20231116-D23_097-DE

ENTRETIENS D'ACTEURS

LA CAMPAGNE D'ENTRETIENS

Une **campagne d'entretiens** a été engagée pour récolter la vision des acteurs territoriaux (consulaires, acteurs de l'immobilier, etc.) sur plusieurs points :

- Dynamique économique et d'attractivité du territoire de COLL'in
- Etat de l'offre et de la demande sur le territoire de COLL'in
- Perspectives économiques (positionnements et cibles) pour le territoire de COLL'in et opérations immobilières dans le cadre de la ZAN

17 acteurs ont été ont été consultés en juin 2023.

RETOUR D'ENTRETIENS (1/2)

ETAT DE L'EXISTANT

ATTRACTIVITE

Leviers

- Localisation (propice au desserrement lyonnais)
- Accessibilité de 1er ordre
- Attractivité forte au Nord

Freins

- Disponibilité foncière et immob.
- Territoire éco. peu identifié
- Faiblesse des TC
- Recrutements malaisés

Pistes d'amélioration

- Ne plus développer à l'opportunité
- Déployer de l'offre foncière nouvelle
- Définir des cadres d'implantation (cibles, règles d'urba, …)
- Développer des services aux entreprises et salariés

OFFRE

- Situation de pénurie générale (notamment foncier >1500 m2)
- Peu d'immob. à la vente
- Quelques dispo. locatives petites surfaces
- Peu d'offre intégrée (hôtels d'entreprises productives)
- Peu de services dans les ZAE
- Niveau de prix élevé et en hausse

DEMANDE

- Demande forte (activ. Productives en particulier)
- Demande endogène en majorité
- Un flux de demande exogène
- Cœur de la demande : foncier à construire pour du 2000 - 2 500 m2 productifs ; lots immob. productifs de 150 à 300m2
- Une demande grands formats moindre mais existante

Envoyé en préfecture le 20/11/2023
Reçu en préfecture le 20/11/2023
Publié le
ID : 038-243801255-20231116-D23_097-DE

ENTRETIENS D'ACTEURS

RETOUR D'ENTRETIENS (2/2)

PERSPECTIVES

POSITIONNEMENT

- Approche filière à proscrire
- Promouvoir un positionnement productif généraliste : industrie, artisanat, messagerie/petite logistique support
- Ne pas viser spécifiquement tertiaire et commerce
- A noter, forte demande en logistique…mais non ciblée par le territoire

OFFRES A METTRE EN ŒUVRE

- Orientée industrie et artisanat productif
- Des fonciers à construire de 2000 à 5000 m2 (cœur de cible)
- 2 ou 3 grands fonciers (1 à 5 ha) visant l'accueil de projets industriels exogènes (pas de logistique)
- Offre immobilière dédiée activités à la location (surface < 500 m2) & acquisition (surface > 500m2)
- 1 ou 2 produits intégrés de type village artisans (lots immobiliers de 100 à 300 m2 et services mutualisés) et village productif (lots de 500 à 1000m2)

CIBLES

- Double cible : répondre aux besoins de développement des entreprises locales (entreprises productives, services à l'industrie) et implanter des investisseurs exogènes (industrie, entreprises productives)
- Des demandes logistiques… mais objectif d'intégration des seuls projets support de l'industrie, dernier km, petite messagerie,… pas de développement d'envergure.

MODES DE DEVELOPPEMENT

- Extensions ZAE phasées en privilégiant les secteurs proches autoroutes
- Réhabilitation : de nouveaux modèles à développer dans le tissu existant
- Mutualisation : des aménagements à penser à l'échelle du parc d'activité
- Verticalisation : quelques potentialités en matière de parking ou bureaux
- Commercialisation : envisager les logiques de bail à construction
- Nécessité d'une intervention publique pour impulser des projets vertueux

Envoyé en préfecture le 20/11/2023
Reçu en préfecture le 20/11/2023
Publié le
ID : 038-243801255-20231116-D23_097-DE

ENTRETIENS D'ACTEURS

En synthèse, l'offre idéale, c'est …

✓ **Une offre qui permet le bon développement du tissu économique territorial**

- Une offre cohérente et bien répartie sur le territoire (secteurs d'attractivité, maillage territorial, …)
- Une offre qui permet le développement des entreprises (accompagnement, parcours résidentiel, …)

✓ **Une offre attractive capable de proposer une solution d'implantation pour une entreprise industrielle exogène**

- A localiser sur un secteur et parcelles stratégiques, idéalement secteur Nord

✓ **Une offre qui répond aux exigences de sobriété foncière**

- Une offre en priorité localisée dans le tissu économique existant (renouvellement, réhabilitation, …)
- Une offre plus dense (compacité, mutualisations, …)
- Une offre de bonne qualité (bâtiments bas carbone, bâtiments producteurs d'énergie, …)

✓ **Une offre qui s'intègre dans une stratégie économique plus large**

- L'attractivité territoriale est transversale et ne réside pas seulement dans l'offre foncière à construire
  - Mobilité : raccourcir les distances-temps domicile travail, desservir les ZAE, séparer les flux voyageurs et professionnels, etc.
  - Logements : proposer des solutions d'hébergement pour les salariés qui travaillent sur le territoire.
  - Services : développer les services aux entreprises et salariés notamment au sein des espaces économiques.
  - …
- La stratégie économique doit anticiper les enjeux de court, moyen et long termes

Envoyé en préfecture le 20/11/2023
Reçu en préfecture le 20/11/2023
Publié le
ID : 038-243801255-20231116-D23_097-DE

Préconisations

Envoyé en préfecture le 20/11/2023
Reçu en préfecture le 20/11/2023
Publié le
ID : 038-243801255-20231116-D23_097-DE

PRECONISATIONS / AMBITIONS

Les cibles

Travailler sur le développement du tissu TPE/PME

- Répondre aux besoins des TPE/PME productives locales

Développer une offre à destination de grands acteurs industriels

- S'appuyer sur l'attractivité du territoire pour implanter 2 ou 3 grands comptes industriels

Travailler en priorité sur l'implantation d'entreprises de production

- Le productif, cible principale du territoire : tissu artisanal, tissu industriel et services à l'industrie

Développer des produits qualitatifs

- Des cahiers des charges exigeants
- Des compositions urbaines denses : optimisation foncière
- Gérer la rétention foncière en limitant les possibilités de constitution de réserves foncières à l'acquisition

Envoyé en préfecture le 20/11/2023
Reçu en préfecture le 20/11/2023
Publié le
ID : 038-243801255-20231116-D23_097-DE

PRECONISATIONS / AMBITIONS

Produits	Caractéristiques	Atouts	Points de vigilance
Village productif avec grands lots	Parc d'activité dédié aux activités de production Une organisation par lots productifs de 800 à 1000 m² pour des entreprises plus développées	Possibilité de regrouper des lots en prévision de développements d'activité	Exigence de qualité d'ensemble et d'optimisation de l'espace A travailler dans le cadre d'appel à projets promoteur
Village d'artisans	Un produit immobilier dédié aux activités d'artisanat de production Une organisation par lots productifs (ateliers, locaux d'activité) modulables et évolutifs Des modules de bases d'une surface de 50 à 300 m² regroupables permettant de répondre à des typologies d'activités et des tailles de structures différentes	Un produit immobilier dense Un produit immobilier intégré à l'échelle du parc Possibilité de regrouper des lots en prévision des développements d'activité	Exigence de qualité d'ensemble et d'optimisation de l'espace A travailler dans le cadre d'appel à projets promoteur
Immobilier artisanal type « Mon petit Entrepôt »	Un produit immobilier dédié au secteur artisanal, avec une offre de locaux de 15 à 150 m² adaptés à des besoins de petites entreprises Baux flexibles (renouvelables tous les 6 mois) Offre de services : accès voiture, électricité, taxe foncière, entretiens portes sectionnelles, accompagnement, … Pour tous types d'artisanats et petites productions, segment TPE	Un produit immobilier dense Un produit immobilier idéal pour débuter son activité (TPE artisanales) Une offre de services dédiée Intégration dans l'l'existant	Impossibilité de couvrir les besoins des entreprises lorsqu'elles se développent
Foncier nu en extension d'activité économique (1 000-1 500 m²)	Fonciers nus destinés à des entreprises productives Une localisation en extension des espaces d'activité existants	Un foncier idéal pour une implantation bâtie d'environ 500 à 900 m² Surfaces idéales pour le développement des TPE/PME productives	Une taille insuffisante pour grand développement industriel
Parking mutualisé	Superstructure ou parking au sol Des opérateurs spécialisés Un enjeu d'acculturation	Optimisation foncière	Stationnement hors parcelle
Logistique du dernier kilomètre : Système Urby	Logistique du dernier kilomètre avec un réseau d'entrepôts / plateformes de stockage de proximité Architecture logistique en 3 étapes : centre de mutualisation en entrée de ville ; petit espace de stockage urbain ; hôtel de logistique urbaine en centre-ville Gestion assurée par une RH dédiée pour faciliter la logistique à l'échelle de plusieurs entreprises	Meilleure gestion des flux / planification logistique à l'échelle EPC Concentrer les flux pour assurer la distribution en cœur de ville Solutions pour réduire les nuisances de la logistique (pollutions, congestion, etc.)	Gère uniquement la logistique de proximité

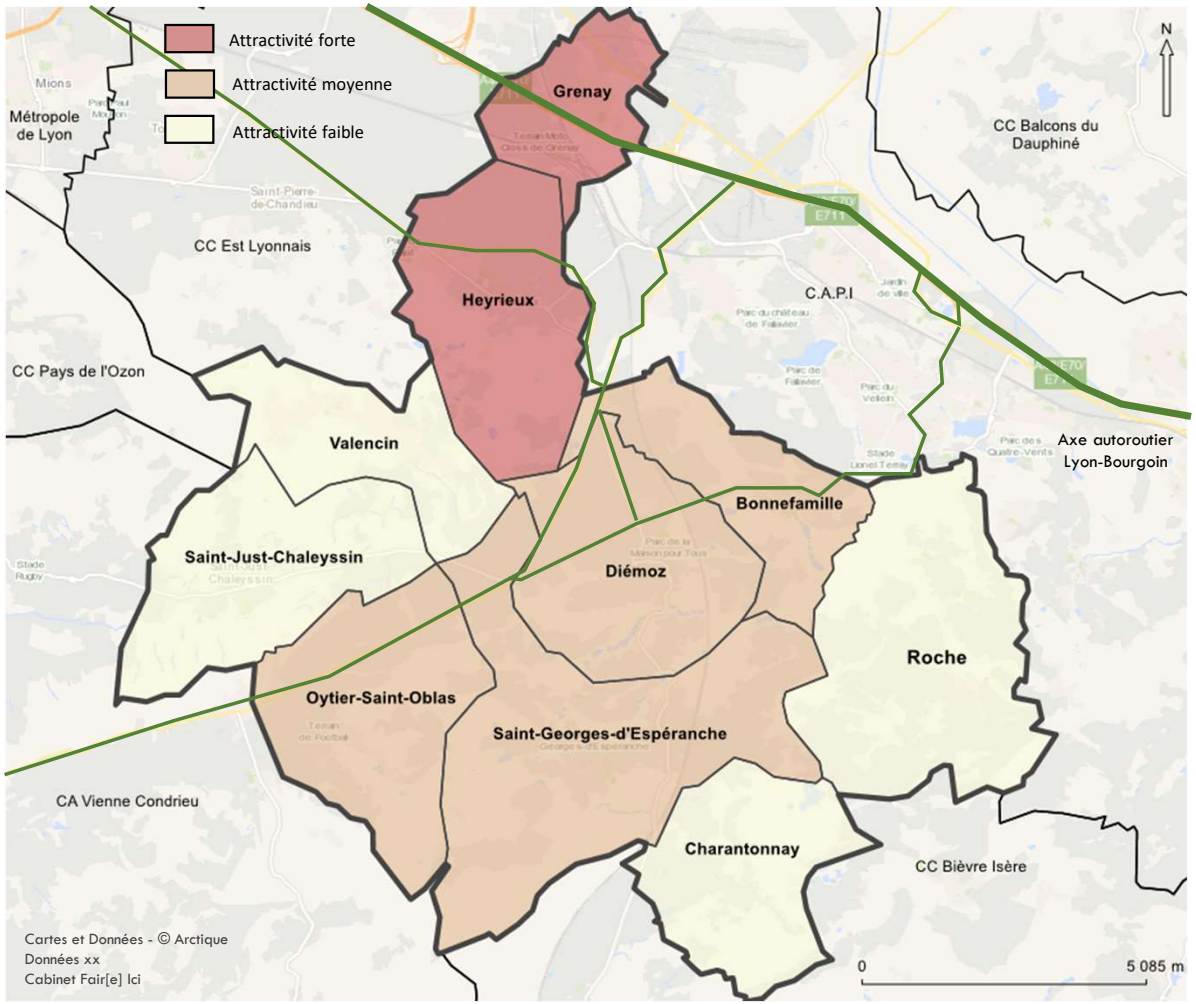
Envoyé en préfecture le 20/11/2023
Reçu en préfecture le 20/11/2023
Publié le
ID : 038-243801255-20231116-D23_097-DE

PRECONISATIONS / AMBITIONS

Les secteurs d'attractivité

L'attractivité du territoire est déterminée principalement par son degré d'accessibilité, qui dépend en particulier de la proximité avec les grands axes routiers.

- **Le Nord (secteur Grenay & Heyrieux) est très attractif et doit être le principal réceptacle du renouvellement de l'offre** : proche de l'axe autoroutier A43 et de l'aéroport Saint-Exupéry, inséré dans le tissu économique de l'Est Lyonnais.
- **Le Centre et le Sud du territoire est moyennement attractif mais peut bénéficier de quelques développements** : éloignement de l'axe autoroutier mais situé sur l'axe Vienne-Bourgoin, en marge du tissu économique de l'Est Lyonnais
- **Les communes des marges Est et Ouest sont faiblement attractives** : éloignées des axes de communication, de faible densité (difficile d'envisager une forte concentration d'activités économiques le long des départementales qui traversent souvent les cœurs de village).



Envoyé en préfecture le 20/11/2023
Reçu en préfecture le 20/11/2023
Publié le
ID : 038-243801255-20231116-D23_097-DE

Un nouveau modèle d'aménagement foncier dans le cadre de la Loi Climat et Résilience (1/2)

CONCOMITAMMENT

1. Agir prioritairement en renouvellement du tissu existant

- En priorité en réhabilitation, en rénovation sinon (démolition-reconstruction)
- Réactiver les friches d'activités
- Densifier les dents creuses des entreprises
- Verticaliser ce qui peut l'être
- Construire des espaces mutualisés

2. Aménager secondairement des extensions de ZAE

L'extension peut être justifiée si et seulement si :

- Le besoin réel (demande des entreprises) a été vérifié

ET

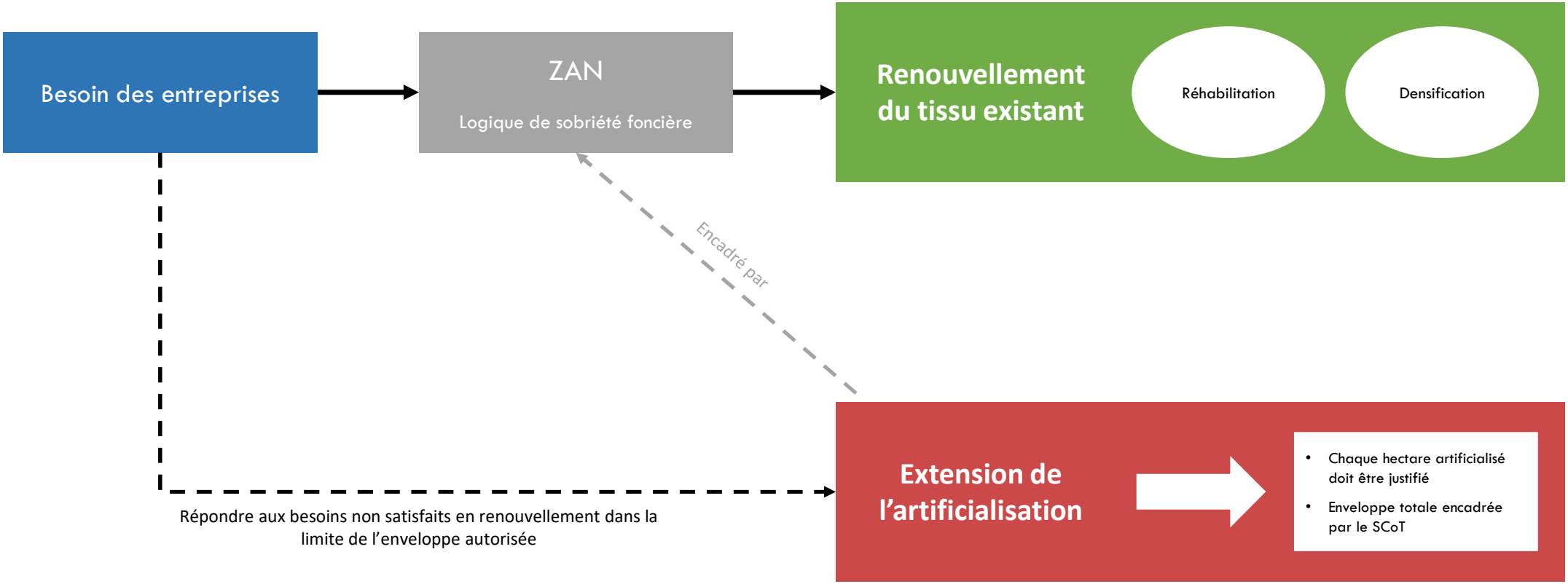
- Les pistes de renouvellement ont été activées en priorité et ne suffisent pas pour absorber l'activité

➔ Il convient d'étudier et valoriser les opportunités de renouvellement au sein des espaces déjà artificialisés. L'aménagement d'extensions de ZAE ne sera validé par l'Etat que sur la base de besoins confirmés d'une part et sur la base d'une prise en compte des potentialités foncières existantes dans les ZAE d'autre part.

Envoyé en préfecture le 20/11/2023
Reçu en préfecture le 20/11/2023
Publié le
ID : 038-243801255-20231116-D23_097-DE

MODÈLES D'AMÉNAGEMENT

Un nouveau modèle d'aménagement foncier dans le cadre de la Loi Climat et Résilience (2/2)



Envoyé en préfecture le 20/11/2023
Reçu en préfecture le 20/11/2023
Publié le
ID : 038-243801255-20231116-D23_097-DE

QUELLE STRATÉGIE ?

En synthèse, quelle stratégie pour COLL'in Communauté ?

- ✓ COLL'in Communauté fait face à un besoin économique significatif (forte demande des entreprises) mais ne possède pas les ressources pour y répondre aujourd'hui.

- ✓ COLL'in Communauté peut structurer une offre foncière sur la base :
  - D'un positionnement économique et une cible d'entreprise orientés « activités productives » (artisanat, industrie et fonctions support).
  - De produits fonciers et immobiliers qui répondent aux besoins du parcours résidentiel des enteprises (produits intégrés immobiliers, fonciers nus à construire et offre d'accompagnement, …).
  - D'une stratégie foncière volontariste (maîtrise foncière, négociation avec le privé, …) et d'un phasage précis des opérations à mettre en place.

- ✓ Des objectifs et des moyens à définir dans le cadre d'un projet stratégique à l'échelle intercommunale … pour supprimer le risque du développement « subi » et des logiques de spéculation (déjà à l'œuvre actuellement).

- ✓ Nécessité d'être exigeant quant à la qualité des produits qui pourront être mis en œuvre sur le territoire, l'enjeu étant de porter du développement économique soutenable.

Envoyé en préfecture le 20/11/2023
Reçu en préfecture le 20/11/2023
Publié le
ID : 038-243801255-20231116-D23_097-DE

Leviers d’actions

Envoyé en préfecture le 20/11/2023
Reçu en préfecture le 20/11/2023
Publié le
ID : 038-243801255-20231116-D23_097-DE

THEMATIQUES / LEVIERS ACTIONS

Les fiches actions **synthétisent différents leviers, connectés à la dimension de sobriété foncière.** Elles traitent les problématiques suivantes :

1. Positionnement économique
2. Stratégie foncière
   - Réglementation du sol
   - Engagements contractuels
   - Maitrise foncière
   - Outils d'aménagement
3. Récit économique : commercialisation et marketing
4. Produit immobilier spécifique
5. Evaluation/ instruction des projets économiques

Envoyé en préfecture le 20/11/2023
Reçu en préfecture le 20/11/2023
Publié le
ID : 038-243801255-20231116-D23_097-DE

1/ POSITIONNEMENT ÉCONOMIQUE

Objectif

Le schéma d'aménagement du foncier économique doit proposer un large panel de solutions et porter des positionnements économiques multiples. Ceci permettra d'accueillir des utilisateurs diversifiés, des TPE artisanales aux grands comptes industriels. Les **orientations économiques** et les **typologies d'activités** à attirer et à soutenir sur le temps long, seront ainsi inscrites dans le schéma, en cohérence avec les enjeux territoriaux et spatiaux.

Stratégie économique

Pérenniser et développer le tissu économique productif du territoire

- En axant le développement, en cohérence avec les besoins exprimés par les acteurs économiques, sur des fonciers identifiés :
  - …
  - …
  - …

Sécuriser la logique de parcours résidentiel des entreprises :

- Offres d'immobilières intégrées :
  - (village d'artisans + petits entrepôts mutualisés + hôtel d'entreprises …)

Envoyé en préfecture le 20/11/2023
Reçu en préfecture le 20/11/2023
Publié le
ID : 038-243801255-20231116-D23_097-DE

2/ STRATEGIE FONCIERE - Réglementation du sol pour fixer des destinations

La **réglementation du droit du sol** est le premier poste à sécuriser. Elle permettra de **réserver des terrains à une ou plusieurs destinations prédéfinie(s)** au sein des futures opérations d'aménagement. Au travers des documents d'urbanisme et d'aménagement, le **PLU en particulier**, la collectivité pourra réglementer l'aménagement de son foncier économique en autorisant uniquement les activités conformes au schéma.

Objectifs

Définir les typologies d'activités qui seront autorisées / implantées sur les fonciers aménagés (par exemple une orientation industrielle et une interdiction d'activités de logistique et d'activités commerciales).

3 leviers

Réglementer le zonage : imposer des sous-destinations

Imposer une affectation fine au sol concerné.
PLUi : 4 destinations et **20 sous-destinations** permettant de fixer les orientations, notamment :

- Artisanat et commerce de détail
- Industrie
- Entrepôt
- Bureau

Mobiliser le PLU au travers des OAP *(orientations d'aménagement et de programmation)*

L'OAP prévoit les orientations d'un projet, par ex. le programme (décliné de façon plus ou moins précise), de nouvelles voies, des équipements… tout en laissant des marges de manœuvre pour sa réalisation. Les OAP dites **« thématiques »** peuvent porter une dimension précise dans un secteur (par ex. un positionnement éco. spécifique dans une ZA), permettant de favoriser la sortie par ex. d'un produit immobilier intégré (village artisan, hôtel d'entreprises tertiaire…).

Utiliser les emplacements réservés (ER)

Servitude permettant de geler une emprise délimitée par un PLUi en vue d'une affectation prédéterminée.
Permet de limiter la constructibilité du terrain dans l'attente de la réalisation du projet souhaité.

L'action règlementaire nécessite une évolution du PLU, qui constitue une procédure possiblement longue

Modification du PLU

≈ 12 mois

Révision du PLU

≈ 2 à 3 ans

Envoyé en préfecture le 20/11/2023
Reçu en préfecture le 20/11/2023
Publié le
ID : 038-243801255-20231116-D23_097-DE

2/ STRATEGIE FONCIERE - Engagements contractuels fixant des modes d'occupation

Pour **promouvoir le recours à des pratiques vertueuses** en matière d'aménagement (densité notamment) et d'intégration urbaine et architecturale, il est possible de recourir aux cahiers des charges, règlements et contrats d'aménagement.
Ces éléments associés aux documents cadres des opérations d'aménagement (cahier des charges de cession de terrain en ZAC par exemple) **fixent les conditions à respecter suite à la cession ou la concession d'usage de terrain, et donc lors d'opérations de construction sur les fonciers**.

Des possibilités nombreuses pour cibler de bons niveaux de qualité et de densité

- Obligation d'implantation en limite séparative (plutôt qu'au centre de la parcelle pour éviter de bloquer les développements ultérieurs)
- Instituer des **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 (inversion du principe CES, indiquer le mini plutôt que le maxi)
- Inscrire le principe de **mutualisation** en tant qu'obligation (à contrario, l'acquéreur doit démontrer l'impossibilité de mutualiser des 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 (pour limiter les comportements de rétention foncière et remettre sur le marché de terrains pour d'autres investisseurs)
- Pour ajuster les dimensions de la parcelle vendue à la mesure du bâtiment qui sera construit : instruction du projet bâtimentaire de l'entreprise intégrant une **dimension relative à la qualité d'occupation de la parcelle** (ratio volume construit/ taille de la parcelle adapté). Dans ce contexte, la question du projet à construire doit être intégrée aux discussions menées avec l'entreprise au plus tôt (avant l'expertise PC).
- Des garanties pour **s'assurer que le projet présenté sera effectivement celui qui est construit** (indemnités à payer si le volume m^2 n'est pas conforme à celui indiqué dans l'acte de vente).

Envoyé en préfecture le 20/11/2023
Reçu en préfecture le 20/11/2023
Publié le
ID : 038-243801255-20231116-D23_097-DE

2/ STRATEGIE FONCIERE – Maîtrise foncière

La **maitrise du foncier** préalablement à l'élaboration et la mise en œuvre d'un projet d'aménagement permet à la Collectivité, en tant que propriétaire, de **peser dans l'élaboration du contenu et du planning de réalisation de l'opération** mais également, dans une certaine mesure, **sur la destination desdits terrains**. Il ne peut pas y avoir d'aménagement sans une maitrise foncière, qu'elle soit totale ou partielle.

Objectif

La collectivité doit **se rendre propriétaire des terrains** nécessaires à l'opération d'aménagement.

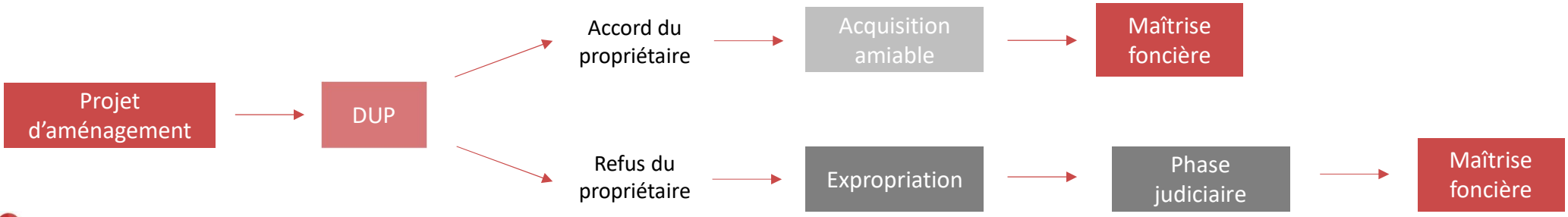
Constat sur le territoire

Maitrise foncière publique limitée sur COLL'in

2 outils fonciers

Acquisition amiable / négociation	Expropriation

Premier recours : la procédure la plus rapide
• Obtenir un accord de principe
• Fixer la valeur d'acquisition du foncier
	Dernier recours : si l'outil de la négociation échoue.
	• Phase administrative : Déclaration d'Utilité Publique (Préfet)
	• Phase judiciaire :
	  • Ordonnance d'expropriation
	  • Fixation d'indemnités



Envoyé en préfecture le 20/11/2023
Reçu en préfecture le 20/11/2023
Publié le
ID : 038-243801255-20231116-D23_097-DE

2/ STRATEGIE FONCIERE – Maîtrise foncière

D'**autres leviers d'acquisition foncière** existent en dehors de l'expropriation afin de récupérer des fonciers sur le temps long. Ces autres outils peuvent notamment être efficaces pour agir **en ZAE** afin de **maîtriser des fonciers privés délaissés ou sous-utilisés** et créer des réserves foncières publiques.

Se rendre propriétaire du foncier pour agir directement

- Outil de **DPU renforcé** pour la création de réserves facilitant le réaménagement. L'exercice du DPU permet la réalisation d'actions ou d'opérations pour un motif d'intérêt général. Il convient d'inscrire les secteurs stratégiques (ZAE à renouveler en priorité) en périmètre de DPUR afin de permettre à la Collectivité de maitriser les fonciers du secteur concerné au fur et à mesure des ventes.
    - Mode d'action : la Collectivité réalise une Déclaration d'Intention d'Aliéner et a ensuite 2 mois pour préempter. Dans ce cadre, il est conseillé d'instituer une **veille systématique des DIA** pour se donner les moyens de saisir toutes les opportunités lorsqu'elles se présentent, et préempter s'il y a lieu. Il est judicieux de structurer la veille DIA sur la base d'une grille qui précise clairement les priorités secteur par secteur.
    - En amont de la procédure de DPU, l'utilisation du **Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG)** permet de « figer » les constructions dans l'attente d'un projet d'aménagement sans bénéficiaire ou destination précise. Inscrit au PLUi, il institue des servitudes consistant à interdire les constructions ou implantations dans un périmètre délimité et pour une durée au plus de 5 ans, dans l'attente de l'approbation par la collectivité d'un projet d'aménagement global (qui pourra être traduit dans une OAP).
- La mise en œuvre d'une **DUP de réserve foncière** peut s'avérer nécessaire pour lancer une démarche de renouvellement à grande échelle quand l'appropriation par voie contractuelle a échoué. L'expropriation sur la base d'une DUP Réserve foncière permet d'acquérir la propriété d'immeubles et d'éteindre les droits réels et personnels correspondants, en vue de la réalisation d'un objet d'intérêt général (démontré dans le dossier DUP), et moyennant une juste et préalable indemnité. Cette intervention publique est lourde (enquête publique) et coûteuse.
- Les processus d'acquisition foncière sont facilités si la Collectivité peut s'appuyer sur des outils dédiés : **EPF, SEM ou foncière**. Ils peuvent agir pour minorer le montant d'acquisition, recycler et porter le foncier, maitriser la destination des fonciers (via des outils contractuels, règlementaires, baux à construction)
- Les **baux de longue durée** sont des outils efficaces pour maitriser les destinations et maitriser les développements sur le long terme. Le foncier reste en propriété de la Collectivité qui perçoit un loyer pour sa mise à disposition (auprès d'une entreprise preneuse qui pourra construire son bâtiment sur le foncier qu'elle loue). Dans le contrat de bail, le bailleur peut spécifier un ensemble d'obligations pour le preneur : typologie d'activités, qualité architecturale et paysagère, …

Envoyé en préfecture le 20/11/2023
Reçu en préfecture le 20/11/2023
Publié le
ID : 038-243801255-20231116-D23_097-DE

2/ STRATEGIE FONCIERE – Maîtrise foncière

La Collectivité dispose également de quelques leviers d'actions pour contribuer au **renouvellement des parcs d'activités existants sans maitrise publique du foncier**. Si la maitrise foncière facilite grandement la réalisation d'opération en renouvellement, il est tout de même **possible d'accompagner les propriétaires privés afin qu'ils engagent eux-mêmes des opérations sur leurs parcelles**.

- **Accompagner les propriétaires afin qu'ils engagent des opérations sur leur parcelle**
  - L'implication des propriétaires privés est nécessaire pour renouveler un parc d'activités. A l'échelle de la parcelle, et à moins d'une intervention publique liée à un projet d'intérêt général, seul le propriétaire peut décider d'engager une opération visant par exemple à remettre en marché un local vacant, à détacher et vendre une escalope foncière, à construire pour densifier, à végétaliser un espace, …. Par conséquent, **en cas d'absence d'initiatives (ce qui est très souvent le cas en zone d'activités), il revient à la Collectivité de sensibiliser les propriétaires à l'intérêt d'engager des actions sur leurs parcelles.**
  - Dans cette optique, elle s'appuiera sur une démarche de fond, idéalement à l'échelle de toute la zone d'activités concernée, ou tout au moins d'un périmètre défini autour d'un projet d'ensemble. **A la suite de réunions de sensibilisation et d'information, elle rencontrera chaque propriétaire concerné et indiquera les opérations qui pourraient être pertinentes** : réinvestissement sur des locaux vacants pour remise en marché, vente d'une dent creuse pour densification, mutualisation d'un espace de stationnement à d'autres entreprises, … Cette logique d'animation et de dialogue avec les propriétaires pourra se concrétiser par des opérations de renouvellement, s'il s'appuie sur **des arguments mettant en exergue l'intérêt du propriétaire** et si elle est suivie dans le temps.
  - Cette perspective peut nécessiter l'emploi d'une compétence en négociation pour travailler chaque dossier.
- **Dispositifs financiers visant spécifiquement des objectifs de renouvellement**
  - Taxe sur les locaux vacants (progressivité et montant en fonction de l'ancienneté de la vacance)
  - Exonération partielle de la TFB dans le cas d'aménagement vertueux (densification, verticalisation, parking sous sol,…)
  - Octroi d'aide à l'immobilier d'entreprises si l'opération s'inscrit dans une logique de renouvellement de l'existant …
  - Recours au fonds friche et aux programmes FEDER

Envoyé en préfecture le 20/11/2023
Reçu en préfecture le 20/11/2023
Publié le
ID : 038-243801255-20231116-D23_097-DE

2/ STRATEGIE FONCIERE – Outils d'aménagement

Si la Collectivité n'envisage pas d'assurer elle-même l'opération d'aménagement et afin de pouvoir s'appuyer sur un « intermédiaire » dans les futures relations commerciales avec les potentiels acquéreurs locaux, elle peut confier l'opération à un opérateur économique dans le cadre d'un **contrat de concession**.

Dispositions applicables à la concession d'aménagement

Contrat écrit à titre onéreux portant sur **l'exécution ou la conception et l'exécution** de travaux d'aménagement

Existence d'un **transfert de risque** du concédant au concessionnaire (aménageur)

But : mettre en œuvre un **projet urbain,** […] organiser le **maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques** […].

Le concessionnaire assure la réalisation des travaux et équipements, les études et autres missions nécessaires à leur exécution.

Il se rémunère sur la vente, la location ou la concession des biens immobilier à l'intérieur du périmètre de l'opération.

Nature de l'opérateur

- Opérateur **privé** (aménageur)
- Opérateur **mixte** (SEM, SEMOP, SCIC, …)
- Opérateur **public** (SPL)

Dans le cas d'une SPL, la collectivité peut être exonérée des obligations de publicité et de mise en concurrence préalables à la conclusion de la concession.

Procédure de publicité et de mise en concurrence

Obligation de dépôt d'un avis de concession sur 3 supports (JOUE, BOAMP, publication spécialisée)

Procédure détaillée :
1- Avis de concession (JO et BOAMP)
2- Réception des candidatures (25 ou 30 jours)
3- Commission pour l'ouverture des candidatures
4- Commission pour l'examen des candidatures
5- Publication dossier consultation entreprises
6- Réception des offres (17 ou 22 jours)
7- Commission pour l'ouverture des offres
8- Commission pour l'examen des offres
9- Négociations
10- Finalisation : choix, attribution et concurrents non retenus.

Envoyé en préfecture le 20/11/2023
Reçu en préfecture le 20/11/2023
Publié le
ID : 038-243801255-20231116-D23_097-DE

2/ STRATEGIE FONCIERE – Outils d'aménagement

L'opération d'aménagement implique notamment une activité de démembrement et de remembrement du foncier qui exige à son tour le recours soit à un (ou plusieurs) **permis d'aménager**, soit à une **Zone d'Aménagement Concerté** (ZAC).

Permis d'aménager

- Porte sur une ou plusieurs unité(s) foncière(s) contiguës
- Porte sur la construction d'au moins deux bâtiments autonomes et distincts
- Porte sur une division avant l'achèvement de la totalité du programme de construction
- Nécessite d'être complété par d'autres outils (PUP pour le financement, OAP pour les droits à construire, …)
- 3 mois environ de délai d'obtention

Zone d'Aménagement Concerté

- *« Les zones d'aménagement concerté sont les **zones** à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour **réaliser ou faire réaliser** l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement **a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement** à des utilisateurs publics ou privés ».*
- Nécessite la création d'un **dossier spécifique** : rapport de présentation ; plan de situation ; plan de délimitation du ou des périmètres de la zone ; étude d'impact ; précisions quant à la taxe d'aménagement.
- Création ZAC : environ 6 à 12 mois
- Délibération → Approbation → Création → Publicité et publication de l'acte

Comparatif des deux procédures d'aménagement

	ZAC	Permis d'aménager
Avantages	• Contrôle d'une cohérence d'ensemble d'un projet d'aménagement • Peut permettre la revalorisation d'un site, parfois en friche ou sous utilisé • Permet de mener une réflexion sur les équipements publics nécessaires à la zone et de les faire financer dans le cadre des droits à construire à l'occasion des cessions de terrains • Permet d'imposer un cahier des prescriptions architecturales, urbaines paysagères et environnementales aux constructions à édifier au sein de la ZAC y compris sans être propriétaire foncier.	• Alternative aux ZAC permettant les actions d'aménagement • La totalité des voies et espaces communs inclus dans le permis d'aménager peut faire l'objet d'une convention de transfert au profit de la commune ou de l'EPCI compétent • Permet de renforcer l'attractivité des centres des villes en menant des projets y compris sur plusieurs sites non contigus tout en gardant une cohérence architecturale et paysagère
Inconvénients	• Opération d'aménagement de grande envergure dont le pendant est la mise en place d'une procédure longue et complexe à mettre en œuvre. Elle dure en moyenne au minimum 18 mois	• Ne règle que la question de la division foncière

Envoyé en préfecture le 20/11/2023
Reçu en préfecture le 20/11/2023
Publié le
ID : 038-243801255-20231116-D23_097-DE

3/ RÉCIT ÉCONOMIQUE : COMMERCIALISATION & MARKETING

L'aménageur désigné pour assurer la réalisation de l'opération d'aménagement dans le cadre de la concession d'aménagement se rémunèrera principalement par la « commercialisation » des lots. Cette commercialisation prend habituellement la forme de **ventes**. Elle peut également prendre la forme de **locations longue durée (baux)**.

2 modes de commercialisation

Vente / Location

- Vente
  - Entrée financière immédiate
  - Risque plus faible
  - Perte de la maitrise foncière
- Location
  - Entrée financière faible mais durable
  - Contrôle de la destination du bien
  - Conservation de la propriété du bien

Il peut être pertinent de louer les parcelles les plus stratégiques, voire d'envisager que toutes les parcelles des opérations à venir seront uniquement occupables sur la base de baux.

Les modalités de la location

Location

- **Longue durée** : permettre au preneur de réaliser une opération immobilière rentable (25-30 ans)
- **Droits réels** : permettre au preneur de proposer des garanties dans le cadre d'un financement bancaire

1. **Bail emphytéotique administratif (BEA)**
   - Contrat d'occupation domaniale portant indifféremment sur le domaine public ou le domaine privé de la Collectivité
   - Long terme (18 à 99 ans)
   - Cession des droits réels au preneur
2. **Bail à construction**
   - Confier au preneur la réalisation d'une opération de construction et son entretien en conservant la propriété du terrain (valorisation du terrain)
   - Déployable sur le domaine privé de la Collectivité

Envoyé en préfecture le 20/11/2023
Reçu en préfecture le 20/11/2023
Publié le
ID : 038-243801255-20231116-D23_097-DE

3/ RÉCIT ÉCONOMIQUE : COMMERCIALISATION & MARKETING

La commercialisation doit s'appuyer sur **un marketing économique fort capable « d'embarquer le prospect »**

Un récit qui valorise les atouts et spécificités du territoire intercommunal

- Histoire économique
- Accessibilité
- Disponibilité de la main d'œuvre
- Proximité de sous-traitants
- Présence de fleurons économiques
- Animation territoriale
- Accompagnement à l'installation (appui de la collectivité, …) …

Un récit qui valorise l'opération d'aménagement dans lequel s'insèrera le projet du prospect

- Qualité d'ensemble de la zone
- Conditions financières
- Accompagnement technique des services de la Collectivité pour « aller vite » ...

Un récit qui est porté par les prescripteurs

- Auvergne Rhône Alpes Entreprises, Invest In Grenoble, …
- CCI …

Envoyé en préfecture le 20/11/2023
Reçu en préfecture le 20/11/2023
Publié le
ID : 038-243801255-20231116-D23_097-DE

4/ PRODUIT IMMOBILIER SPÉCIFIQUE

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

Objectif

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, …)

Étapes de mise en œuvre

- Étude de marchés (offres/ besoins des entreprises)
- Ciblage des typologies d'entreprises et des besoins qui pourraient trouver des réponses dans le cadre de produits intégrés
- Appel à projet promoteur pour le développement d'un foncier en ZA à l'appui d'un programme de type village d'entreprises artisanales
- A noter, l'opportunité d'un produit public de type pépinière d'entreprises pourrait être étudié. Il aurait l'avantage d'accompagner l'entrepreneuriat sur le territoire en le dotant d'une ressource dont dispose les territoires voisins. Il peut combiner atelier et bureaux pour répondre à la diversité des besoins.

Envoyé en préfecture le 20/11/2023
Reçu en préfecture le 20/11/2023
Publié le
ID : 038-243801255-20231116-D23_097-DE

4/ PRODUIT IMMOBILIER SPÉCIFIQUE

Le produit foncier/immobilier

1 VILLAGE D'ARTISANS

À court terme, catalyser le développement d'un artisanat de production à l'appui d'un produit immobilier spécifique

- Construire un produit immobilier dédié aux activités d'artisanat de production (Tramoyes)
- Une organisation par lots productifs (ateliers, locaux d'activité) modulables et évolutifs
- Des modules de bases d'une surface de 50 à 200 m² regroupables permettant de répondre à des typologies d'activités et des tailles de structures différentes
- Un mode de réalisation et une économie de projet à déterminer

Un produit immobilier type cité artisanale / village d'artisans attractif et capable d'évoluer en fonction du besoin

2 HÔTEL D'ENTREPRISES

A moyen terme, créer une offre innovante orientée tertiaire pour répondre à la dynamique d'installation des actifs sur le territoire

- Construire une offre "loyer de marché » proposant des lots bureaux individuels et groupés.
- Éventuellement une offre de type pépinière d'entreprises (loyer aidé, occupation sur un temps limité, animation et accompagnement des porteurs de projets) et coworking

Le Lab – Blois : offre publique intégrée cumulant pépinière, hôtel d'entreprises et coworking accueillant des entreprises du secteur tertiaire généraliste

Envoyé en préfecture le 20/11/2023
Reçu en préfecture le 20/11/2023
Publié le
ID : 038-243801255-20231116-D23_097-DE

5/ ÉVALUATION DES PROJETS ÉCONOMIQUES

Dans le cadre de sa stratégie économique, la Collectivité doit être vigilante quant à la qualité des projets d'implantation (quoi ?) et quant à la localisation qu'elle propose (où ?). Pour ce faire, elle pourrait utilement construire une grille de critères visant à évaluer la qualité des projets des entreprises et à faciliter leur orientation vers « les bons fonciers ». Il s'agit d'une grille d'aide à la décision qui pourrait appuyer les réponses de COLL'in quand elle dialogue avec des prospects.

La grille de qualification permet de caractériser le besoin du chef d'entreprise en fonction de critères simples (en particulier le critère ratio emploi / ha et typologie d'activités). En fonction des résultats de l'analyse, le projet est fléché vers une disponibilité foncière spécifique.

Ce procédé privilégie une entrée « projet » plutôt qu'une entrée « localisation ». Il favorise une bonne gestion de l'offre territoriale dans son ensemble. Il favorise également une cohérence économique réelle au sein des ZA (et de fait diminue le risque d'émiettement et d'activités disparates qui viendraient nuire à la lisibilité et donc à l'attractivité de l'offre).

Cette grille est à construire sur la base des critères suivants :

- **Nb d'emplois à l'hectare**
- **Filières**
- **Typologie d'entreprises**
- **Qualité d'aménagement / archi.**
- **Services**

- **Tertiaire**
  - 40 / 60
- **Industrie**
  - 20 / 50
- **Artisanat**
  - 10 / 30
- **Mixte**
  - 30 / 40
- **Commerce**
  - 30/ 50
- **Logistique**
  - 10/20

Ratio emplois / ha

Une entrée pertinente pour distinguer les attendus en fonction des niveaux de zone et poser des ambitions

Envoyé en préfecture le 20/11/2023
Reçu en préfecture le 20/11/2023
Publié le
ID : 038-243801255-20231116-D23_097-DE

Annexe : BESOINS RECENSÉS PAR LA COLLECTIVITÉ

Exploitation des fichiers prospects de Coll'IN Communauté

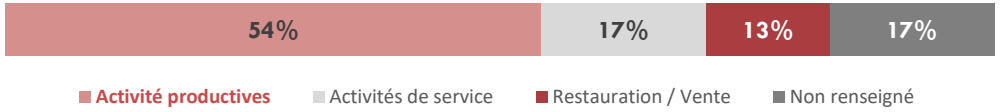
Synthèse du tableau prospects tenu par la COLL'in Communauté depuis 2021

IMMOBILIER

24 demandes entre 2021 et 2023

Localisation : **Heyrieux, Grenay, Bonnefamille, Roche**

Secteur d'activité

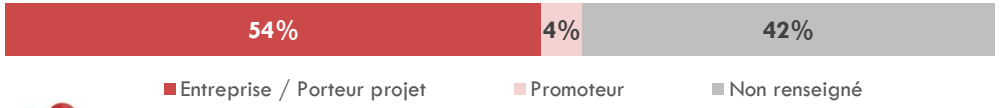


Mode d'occupation déterminé par seulement 23% des demandes

En majorité une demande à la location

Surface moyenne : **730 m²** Surface médiane : **325 m²**

Origine de la demande



FONCIER

31 demandes entre 2021 et 2023

Localisation : **St-Georges, Oytier-St-Oblas, Grenay, Bonnefamille**

Secteur d'activité

Mode d'occupation déterminé par seulement 23% des demandes

En majorité une demande à l'acquisition

Surface moyenne : **13 200 m²** Surface médiane : **3 000 m²**

Origine de la demande