



CONTRIBUTION

Concilier sobriété foncière et développement économique

DÉCEMBRE 2023



Le CESER en quelques mots...

Le Conseil Economique, Social et Environnemental Régional, appelé CESER est issu de la loi de 1972 portant création des Régions.

Assemblée consultative, il s'agit de la deuxième institution régionale, formant avec le Conseil régional « LA REGION AUVERGNE-RHONE-ALPES »

Le CESER a pour principale mission d'informer et d'éclairer le conseil régional sur les enjeux et conséquences économiques, sociales et environnementales des politiques régionales, et de contribuer au suivi et à l'évaluation des politiques publiques.

L'assemblée du CESER Auvergne-Rhône-Alpes compte 190 conseillers issus de 4 collèges, représentant :

- Les entreprises et activités professionnelles non salariées
- Les organisations syndicales de salariés
- Des organismes et des associations
- Des personnalités qualifiées (choisies et nommées par le Préfet de région).

Proposés par leur organisme d'origine et nommés par le Préfet pour un mandat de 6 ans, ils constituent la société civile organisée.

Le CESER émet des avis (saisines), des contributions (autosaisines), et intervient dans de nombreux domaines tels que l'emploi, l'innovation, la transition énergétique, la formation, la recherche, le sport, les finances, ou tout autre thème sur lesquels il lui semble opportun de se prononcer.

Le CESER Auvergne-Rhône-Alpes puise sa force dans les valeurs de la diversité, de l'écoute et de l'échange. Cette richesse lui permet de rendre des avis décisifs, fruit d'un travail collectif.



Préambule

Concilier sobriété foncière et développement économique est un défi important pour la région.

Utiliser de manière efficace les ressources foncières disponibles et préserver l'environnement, en permettant le développement économique, accélérer la réindustrialisation et participer à la reconquête de souveraineté pour un certain nombre de filières est une nécessité et une équation complexe.

L'enjeu est de faciliter l'accès des entreprises à un foncier adapté à leur activité et stimuler un développement équilibré du territoire dans un contexte en évolution et des contraintes territoriales très diverses en termes de ressources.

Pour cela, il faut notamment encourager la réhabilitation des friches, marge de manœuvre principale pour concilier sobriété foncière et développement économique pour les territoires qui en disposent. La région dispose de savoir-faire sur ce thème.

Les territoires ont pris des initiatives pour gérer leurs ressources foncières. Le CESER, assemblée représentant la société civile organisée, met en lumière ces initiatives dans cette contribution. Les acteurs locaux ont besoin d'accompagnement pour le déploiement et la mise en œuvre de ces stratégies de gestion et d'optimisation du foncier. Les préconisations développées par le CESER à travers 3 axes ont pour objectif de leur apporter des pistes concrètes pour les accompagner et les amplifier.

Antoine QUADRINI, Président du CESER Auvergne-Rhône-Alpes

CONTRIBUTION

2023-27



Président de la Commission

M. Éric LE JAOUEN



SOMMAIRE

Introduction	7
Pour les entreprises : un parcours immobilier à obstacle et coûteux	10
L'entreprise GEDINOR et son projet de déménagement.....	10
STEP-ONE : le parcours immobilier d'une jeune entreprise innovante.....	12
Le foncier : une tension accrue, des acteurs multiples et une coordination faible.....	15
Un marché sous tension : une demande en croissance, une offre disponible à court terme limitée et es acteurs multiples.....	15
Sobriété foncière : les principes du ZAN, des incertitudes dans les modalités de mise en place.....	20
Réhabiliter les friches économiques : des marges de manœuvre malgré des coûts de réhabilitation élevés, un savoir-faire existant	25
Les friches, une histoire mais de nouveaux enjeux.	25
Des savoir-faire en Auvergne-Rhône-Alpes	26
▶ Le projet commun UIMM Loire-ENISE, Ecole Centrale de Lyon et Cluster INDURA	26
▶ Les établissements publics fonciers : une mutualisation et un savoir-faire dans la requalification des friches	30
Des territoires d'Auvergne-Rhône-Alpes confrontés à des réalités et contraintes diverses en matière de foncier économique et des plans d'action des pouvoirs publics en cours de déploiement.....	40
Des territoires impliqués.....	40
▶ La CABA : un foncier sous tension, une absence de friches industrielles	41
▶ Le territoire de Montluçon : un partenariat opérationnel entre Montluçon Communauté et la Chambre de Commerce et d'Industrie pour requalifier les friches industrielles.....	42
▶ Le Parc Industriel de la Plaine de l'Ain (PIPA) : une anticipation du territoire pour un foncier économique dédié.....	45

- ▶ Grenoble-Alpes-Métropole : la construction d'une stratégie sur le foncier économique 47
- ▶ La Commnauté d'Agglomération de Privas-Centre-Ardèche (CAPCA) : l'accueil d'un projet d'envergure pour le territoire..... 51
- ▶ Saint-Étienne : l'EPASE, un établissement public d'État pour l'aménagement du territoire et au service de la sobriété foncière..... 53
- ▶ Le groupe SERL : la société d'équipement du Rhône et de Lyon, une entreprise publique locale au service de l'aménagement dans la métropole de Lyon 54

Les plans d'actions des pouvoirs publics64

Les préconisations du CESER71

Axe 1 : Identifier, repérer, cartographier le foncier disponible et les marges de manœuvre potentielles à l'échelle des territoires et préqualifier des terrains 71

Axe 2 : Flécher des moyens, outils pour faciliter la définition d'une stratégie et d'une maîtrise foncière dans les différents territoires d'Auvergne-Rhône-Alpes 72

Axe 3 : Installer une gouvernance du foncier économique à différentes échelles pour coordonner l'ensemble des autorités administratives concernées et expérimenter des mécanismes facilitateurs 74

Conclusion75

Bibliographie76

Contributeurs78

Remerciements 80

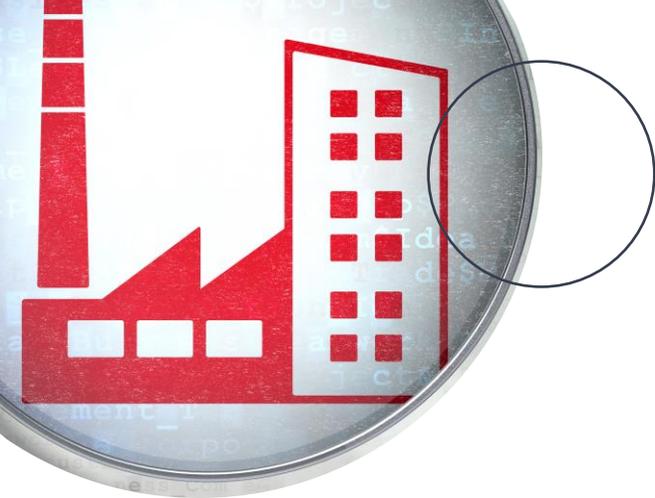
Déclaration des groupes 81

Résultats des votes 89

Contacts..... 96



SOMMAIRE



Introduction

Contexte

La question du foncier économique a été évoquée dans les travaux du CESER, d'abord dans le cadre d'une saisine du Conseil régional sur son Plan 2023-2028 en faveur du foncier industriel, pour lequel la Commission a présenté un avis lors de l'Assemblée Plénière de juin 2023, puis dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées sur le SRADET modifié, pour lequel la modification principale est celle du déploiement du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) dont plusieurs règles concernent le foncier économique. La question du foncier économique est donc une question au cœur de l'actualité, entre développement économique-réindustrialisation et sobriété foncière-transition écologique.

Force est de constater que la tension sur le foncier économique et notamment industriel est forte, sur le plan national comme en Auvergne-Rhône-Alpes. La mise en œuvre du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) devrait accentuer cette tension en raison de la rareté des surfaces disponibles.

Plusieurs raisons sont à l'origine de cette tension :

- ▶ D'abord, une demande d'implantation de locaux d'activité depuis 2021, qui est en croissance sur le territoire national et régional.
- ▶ Ensuite, une partie importante du parc industriel qui a plus de 30 ans et n'est plus adaptée aux exigences environnementales et a besoin d'une requalification, d'une densification, d'une mutualisation, etc.
- ▶ Enfin à cela, il faut ajouter des délais d'implantation moyens plus élevés que dans d'autres pays, avec des délais réels souvent plus élevés que les délais théoriques, une envolée des prix du foncier (multipliés par 3 entre 2019 et 2022 sur certaines zones), et une pénurie de terrains « dérisqués » et « prêts à bâtir ». La spécificité industrielle de la région, première région industrielle sur le plan national, accentue la tension sur le foncier disponible pour cette activité et la concurrence entre les différentes activités : industrie, artisanat, services, logistique, etc. A cela, il faut ajouter les oppositions, la contestation, parfois violente, émanant de mouvements de citoyens et parfois d'élus qui s'opposent à tout projet d'industrialisation ».

Pour toutes ces raisons, la sensibilisation des élus à la construction d'une stratégie foncière entre les différents usages du foncier apparaît comme un élément essentiel dans le cadre d'un projet de territoire et des réponses sont attendues sur cette problématique par les entreprises et les collectivités locales pour le développement des territoires.

Enjeux

La loi « climat et résilience » du 22 août 2021 a acté l'impératif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), deux échéances sont programmées : 2030, date à laquelle les collectivités devront avoir diminué de moitié la consommation foncière sur leur territoire et 2050, date à laquelle l'objectif de Zéro Artificialisation Nette devra être atteint. Cela devra se traduire dans les documents d'urbanisme.

Un inventaire des Zones d'Activité Économique (ZAE) doit être réalisé dans un délai de deux ans.

La loi donne également pour la première fois une définition légale d'une friche :

« Article L111-26 : Au sens du Code de l'Urbanisme, on entend par « friche » tout bien ou droit immobilier, bâti ou non bâti, inutilisé et dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet pas un réemploi sans un aménagement ou des travaux préalables. Les modalités d'application du présent arrêté sont fixées par décret ».

Dans ce cadre :

Comment concilier développement économique, réindustrialisations et sobriété foncière ?

Comment organiser et anticiper l'attractivité des territoires ? Quelle gestion des friches industrielles ?

Quelle identification des friches ?

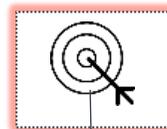
Le changement de paradigme foncier bouleverse considérablement les pratiques. Comment s'inscrire dans une dynamique soutenable ?

Compte-tenu des changements à opérer pour les différents acteurs dans l'appréhension du sujet par rapport à la période passée, pour le CESER, le foncier est au-delà des plans conjoncturels mis en œuvre par les différents acteurs : État, Région, ... un sujet qui s'installe au cœur du débat et des politiques publiques d'aménagement du territoire, de développement local pour une durée certaine. Les réponses possibles s'inscrivent sans aucun doute dans des temporalités différentes.

Objectifs

Le foncier est un élément d'attractivité majeur pour l'implantation et le développement des activités économiques. Les usages du foncier sont toutefois multiples : logement, agriculture, etc. Comme d'autres ressources, le foncier n'est pas extensible. Il faut optimiser l'usage de cette ressource.

L'objectif est de :



Identifier
les enjeux du
foncier économique

Repérer à travers des
études de cas, les diffé-
rentes problématiques ter-
ritoriales et les réponses
apportées par les acteurs

Identifier
des recommandations
à destination
des acteurs publics

La question des friches économiques, et notamment des friches industrielles, fera l'objet d'une attention particulière. La question de la formalisation d'une gouvernance autour de la sobriété foncière au service d'objectifs territoriaux communs sera centrale. Il s'agit de permettre la convergence d'un réseau d'acteurs issus de champs différents (urbanisme, développement économique, respect de l'environnement, ...).

Démarche

La contribution s'organise en **5 parties** :

PARTIE 1

Pour les entreprises : un parcours immobilier à obstacle et coûteux

Cette première partie à partir de situations réelles présentera les difficultés rencontrées par les entreprises dans leur parcours immobilier :

- L'identification des terrains et locaux disponibles et adaptés,
- Les difficultés et surcoûts dus aux délais administratifs de traitement,
- Les services nécessaires au-delà du foncier pour l'installation de l'entreprise.

PARTIE 2

Le foncier : une tension accrue, des acteurs multiples et une coordination faible

Cette deuxième partie mettra en évidence les tensions sur le foncier et l'augmentation importante des prix, la recherche de nouveaux modèles économiques différents d'une politique patrimoniale de l'entreprise, la multiplicité des acteurs impliqués et le fait que la coordination est faible et que l'entreprise doit le plus souvent gérer les injonctions parfois paradoxales des acteurs.

PARTIE 3

Les friches économiques : une réponse aux coûts élevés pour dégager des marges de manœuvre

La troisième partie posera une focale sur les friches économiques et leur traitement, et sur le financement de leur réhabilitation. La question de l'adhésion des populations au projet de requalification sera également abordée à travers des exemples d'aménagement.

PARTIE 4

Des territoires d'Auvergne-Rhône-Alpes confrontés à des réalités diverses

La quatrième partie présentera comment les territoires d'Auvergne-Rhône-Alpes sont concernés par des réalités et des contraintes diverses en matière de foncier économique.

PARTIE 5

Préconisations du CESER

Enfin, le CESER présentera ses préconisations sur les différents sujets en tenant compte des besoins, des attentes des entreprises et des différentes actions déployées par les acteurs : État, Région, etc.

L'entreprise GEDINOR et son projet de déménagement

Le premier exemple est celui de l'entreprise GEDINOR, plateforme logistique d'achats de GEDIMAT. GEDIMAT est une coopérative.



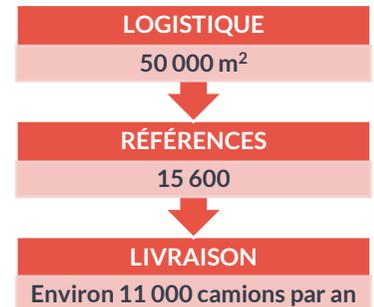
Pour les entreprises : un parcours immobilier à obstacle et coûteux

Pour illustrer la question du foncier, la première partie illustrera les difficultés rencontrées par les entreprises dans leur recherche de foncier à des stades de développement différents et sur des territoires de nature différente.

La clientèle est constituée de **63 % de professionnels** et **37 % de particuliers en moyenne** avec des ratios différents selon les implantations.

Elle représente environ 10 % des parts de marché. GEDINOR est la plateforme logistique d'achats. Elle est située dans le Nord et à Reventin-Vaugris.

Elle représente :



La feuille de route, pour GEDINOR, fait suite à la période post-covid, qui s'est traduit par une euphorie du marché et des tensions sur la chaîne logistique, simultanément avec l'arrivée de nouveaux acteurs très dynamiques, très agiles. Le projet vise à redonner de l'agilité, les exigences des clients ont évolué : délai très court, performance de livraison, de service plutôt que les prix.

Le COVID, la croissance forte qui l'a accompagné, 20 % contre 2 % par an auparavant, a mis en avant toutes les faiblesses du système. Les petits problèmes qui se résolvait avant deviennent des freins, une incapacité à surstocker par exemple, un plan de reprise d'activité inexistant entre les sites, des chargeurs qui sont confrontés à plusieurs contraintes transport : manque de camions, concurrence entre les produits, ...

Les objectifs sont :

🎯 La préservation des ressources et des emplois et d'être dans un projet d'évolution et non de révolution. Il faut prendre en compte une évolution de la concurrence. Les comportements d'achat évoluent, il faut adapter les compétences des équipes. Il y a une évolution des surfaces, il faut proposer davantage de références x 4, à terme x 6. Il faut recruter les adhérents. Il y a la prise en compte des contraintes environnementales et logistiques : évolution des flottes, du gazoil à l'électrique et à l'hydrogène, organisation des flux, stocks au bon moment au bon endroit.

🎯 La recherche de réduction de l'empreinte environnementale et de ruptures d'approvisionnement minimales bouleverse l'activité. Les grands acteurs : Bouygues, Eiffage ont de moins en moins de chauffeurs et reportent les contraintes sur Gedimat, ils exigent la gratuité. Il faut prendre en compte les contraintes de recrutement et le bassin d'emploi.



🎯 Pour l'entreprise, l'objectif est de trouver un nouvel espace sans changer de zone d'emploi. Cela veut dire faire la « tournée des popotes » pour trouver le terrain idéal avec les critères de l'entreprise. Au total, pour le responsable, cela s'est traduit par plus de 63 rendez-vous avec des maires, 14 000 Km parcourus, un « mille-feuille » administratif pas simple à gérer pour l'entreprise.

Il faut intégrer l'implantation des salariés, finalement pour l'entreprise c'est un site trouvé à 7 Km du site actuel, à Saint-Clair-du-Rhône. C'est un coup de chance mirifique.

Pour l'entreprise, c'est donc une démarche lourde et fastidieuse : un parcours du combattant pour avoir de bonnes informations, pas d'accès à un recensement clair des surfaces disponibles, pas d'interlocuteur unique, difficulté d'avoir les bons interlocuteurs sur l'ensemble du processus (DREAL, DDT, Préfecture, Communautés de communes, ...).

Il y a un gros travail de préparation en amont : il faut mettre à disposition des terrains qualifiés en fonction de l'activité. Il faut une visibilité claire au départ et pas au cours des différentes réunions. Un projet de ce type, c'est 5 ans de travail, c'est un engagement de 15-20 ans.

La prospection s'est faite avec la mobilisation des salariés et des adhérents dans la région. Il y a des propositions peu réalistes : « oui à la logistique mais pas aux camions, des accès aux axes routiers complexes : nœud de Givors/Loire-sur-Rhône ».

Cette prospection a démarré à Sallaise-sur-Sanne (zone logistique qui est indisponible à la suite d'un arrêté préfectoral après recours/pompage d'eau). Tout avait été lancé et à l'arrivée, c'est 160 000 euros perdus, c'est significatif.

Des fonds d'investissements arrivent dans le métier, valorisent des actifs qui sont passés de 45 euros/m² il y a dix ans à 450 €/m² sur Saint-Quentin-Fallavier aujourd'hui. Le projet, c'est 12 hectares.

Ce sont des coûts importants uniquement pour le terrain, des zones de responsabilité entre institutions qui sont peu lisibles pour les entreprises. Le temps de décision de l'entreprise est très court. Les risques de recours sont importants et possiblement très coûteux. Il faut également rassurer les salariés. Il faut gérer les aléas : exemple du permis de construire, autorisé sur le mauvais terrain gênant le radar d'approche de l'aérodrome de Saint-Geoirs.

La société a fait appel à une foncière particulière de proximité : valorisation du terrain à 200 euros/m². Cela fait 50 M€ d'écart avec Saint-Quentin-Fallavier même s'il a fallu investir dans un terrain supplémentaire (coût 11 M€) car une partie est non constructible.

Le projet développe de l'automatisation, capacité à produire « x 7 », opérateur et suppression de la pénibilité. Le produit se déplace et non plus l'opérateur. Il faut signaler la mise en place d'une centrale solaire avec contraintes liées à la proximité de l'aéroport, le délai de fabrication des panneaux est important (2 ans) mais pas de démarrage du site sans que la centrale solaire soit fonctionnelle.

Le projet, c'est également l'adaptation à de nouveaux recrutements : de femmes et notamment l'évolution des métiers, de la technologie, évolution de la logistique avec des étages, des petits robots. Il faudra une adaptation des PLU en fonction des contraintes, le vertical et la réhabilitation du vertical. Le télétravail doit être pris en compte, il y a un enjeu sur l'ergonomie des bâtiments, d'aménagement du territoire.

Le début du projet a eu lieu en novembre 2020, le lancement à l'AG au 1^{er} semestre 2021, le permis obtenu à l'été 2023 sans recours, le début des travaux devait se faire à l'automne 2023 pour mise en service en janvier ou août 2025, avec 100 personnes à recruter.

STEP-ONE : le parcours immobilier d'une jeune entreprise innovante

STEP-ONE est un laboratoire de R&D, fabricant de produits, conditionnement et vente de produits innovants d'hygiène en poudre à reconstituer chez soi avec de l'eau.

Installée dans le Cantal, c'est une **JEI : Jeune Entreprise Innovante**, la seule du Cantal qui lui permet de bénéficier du crédit-impôt-recherche.

L'entreprise, dans le cadre de son développement, a été confrontée à des démarches de recherche de locaux successives et les **difficultés rencontrées** sont de nature multiple :

- 
- Taille,
 - Isolation,
 - Accès logistique,
 - Accès fibre,
 - Énergie, etc.

Cela crée une difficulté pour l'entreprise de se projeter de manière pérenne sur un territoire.

Dans un premier temps, l'entreprise avait un certain nombre de critères de recherche d'un local : minimum 50 m²/maximum 150 m² sur Aurillac et alentours (rayon de 15 à 20 Km). L'idée était de viser un local propre avec peu de travaux à faire. L'entreprise s'était fixée un budget maximum de 800 à 900 € HT.

La recherche initiale s'est portée sur le village d'entreprises (concession CABA, gestion actuelle par la Société d'Economie Mixte SEBA 15 (Société d'Équipement du Bassin d'Aurillac).

Mais le site n'avait pas de local d'activité à proposer autre que des bureaux de 15 à 30 m².

La réflexion s'est d'abord portée sur deux bureaux face à face avec accès à l'eau dans un des deux donc proches des sanitaires communs mais la problématique n'est pourtant pas résolue car le site ne permettait pas l'accès des camions, ni l'activité, avec trop de bruit et la manipulation de produits chimiques en local tertiaire.

La recherche s'est donc orientée vers le domaine privé. Cela a entraîné la visite de plus de 10 locaux d'activités avec des propriétaires privés et une taille approchante. Mais cette recherche ne s'est pas avérée concluante : locaux en état moyen, non isolés et/ou non accessibles, camions, loyers de 1 000 à 1 500 € HT pour des locaux avec des besoins en travaux allant de 10 000 à 40 000 euros. Après de nombreux appels et un retour vers la SEBA 15 pour chercher à nouveau une solution via leur intermédiaire, une chance se présente sur un local d'activités qui va se libérer 90 m², taille idéale, accès aux camions, porte sectionnelle et loyer 550 €. Cela a permis un aménagement et une location d'avril 2019 à octobre 2021.

Mais assez vite malgré la praticité d'un emplacement sur le village d'entreprises, le local s'avère très vite trop petit et dès novembre 2020, l'entreprise est amenée à rechercher un nouveau local plus grand (200/300 m²). Mais il se révèle qu'il n'y a pas d'autres choix sur le village d'entreprises, pas de possibilité sur d'autres lieux locatifs de la SEBA 15. Cela se poursuit par une recherche dans le privé durant 6 mois sans succès (du « porte à porte » a même été réalisé durant 3 après-midis dans les zones d'activités d'Aurillac).

Malgré les recherches, aucun local n'a été trouvé, en avril 2021, une rencontre avec la Sous-Préfète à la relance qui décide via son secrétariat de faire un appel à toutes les communautés de communes environnantes et à toutes les agences immobilières.

Cela se traduit par une seule réponse au bout de 3 semaines.

Une proposition est faite par la communauté de communes de Cère et Goul-en-Carladès et un local à (Vic-sur-Cère 25 Km d'Aurillac). Dans les faits, ce sont deux locaux non reliés (170 et 80 m²). Un garage automobile l'occupe jusqu'en août 2021. STEP-ONE demande la liaison des deux espaces via une porte. C'est accepté et la location démarre à compter du 1^{er} octobre 2021, ce après avoir fait intervenir pendant 2 jours une société de nettoyage pour rendre le local exploitable pour la fabrication de cosmétiques.

C'est un loyer peu onéreux de 1 000 € (pour l'ensemble de la surface). Rapidement toutefois, des **difficultés** de différents ordres apparaissent :



Un temps de trajet important pour les salariés,

Complexité pour les ramasses postales (pour la boutique en ligne),

Complexité pour les livraisons via palettes/DHL/UPS.

Dès les premiers jours de notre aménagement, il est constaté :

Températures anormales dès que le soleil tape sur les façades (plus de 40°C mi-octobre), local glacial, 12°C avec une impossibilité d'être chauffé même avec les chauffages à fond et une consommation énergétique impressionnante : en janvier 2022, arrêt du chauffage et 12°C.

L'entreprise repart à la recherche d'un local, dès novembre en prenant un agent immobilier

indépendant pour la recherche qui ne sera pas fructueuse. Malgré la présentation de plusieurs locaux, aucun ne conviendra niveau accessibilité ou taille des locaux.

Elle accepte finalement un local beaucoup plus petit de 190 m² à Aurillac avec des travaux à faire (à prendre en mai 2022). Le loyer sera de 1 270 €.

Suite à un retard constaté dans les travaux, la prise du local se fera finalement mi-juin 2022.

En résumé, ce parcours, c'est deux déménagements en moins d'un an (avec la complexité liée à cela et les coûts, l'entreprise produit en cabines qui doivent être déplacées à chaque fois). L'entreprise a subi des pertes considérables en matières premières (en raison de la température). Elle dispose aujourd'hui d'un local déjà trop petit et des difficultés encore 3 mois après liées aux accès, elle ne dispose : toujours pas de la fibre, ni du gaz (pour le chauffage).

Cela traduit la difficulté de se projeter de façon pérenne dans l'avenir sur le territoire pour l'entreprise qui, à un moment du parcours, s'était même posé la question du maintien de son activité sur le territoire. La difficulté est de pouvoir installer toute la chaîne de production au conditionnement sur le territoire.

En effet, STEP-ONE a été distinguée au titre des trophées RSE pour lequel elle va représenter le quart Sud-Est à la finale nationale.

L'exemple évoqué traduit une réalité vécue par des entrepreneurs qui prennent des risques pour créer de la valeur, et les accompagnements sont importants.

Quelle cohérence entre les schémas, les différentes politiques et la réalité vécue sur les territoires par les acteurs, pour une stratégie d'attractivité territoriale ?

Comment ces exemples sont révélateurs de situations qui s'inscrivent dans un contexte accru de tensions sur le foncier ?

Celles-ci s'expliquent par des facteurs multiples, mais aussi par une multiplicité des acteurs intervenant sur ce champ. La complexité qui en découle est un obstacle pour le parcours foncier, immobilier des entreprises.

The logo for Step One is centered within a large, light pink circle. The word "Step" is in a bold, black, sans-serif font. The "O" is replaced by a green icon consisting of two interlocking loops. The word "One" is in the same bold, black, sans-serif font as "Step".

Step One



Un marché sous tension : une demande en croissance, une offre disponible à court terme limitée et des acteurs multiples



Le foncier : une tension accrue, des acteurs multiples et une coordination faible

La mise en place du Zéro Artificialisation Nette (ZAN), déclinée de la loi « Climat et Résilience » a pour objectif à l'horizon 2030 de diminuer de 50 % l'artificialisation des sols et de la rendre nulle à l'horizon 2050.

Avant d'aborder les conséquences de cette loi et les incertitudes liées aux modalités de mise en œuvre, il faut regarder de près quel est le contexte du foncier économique en France et en Auvergne-Rhône-Alpes.

En effet, comme les exemples abordés dans la partie 1 le montrent, il existe une tension sur le marché du foncier économique. Plusieurs raisons sont à l'origine de celle-ci.

Dans une étude¹ réalisée par Intercommunalités de France qui s'appuie sur une enquête diffusée en ligne auprès des 1 265 intercommunalités françaises, de mars à juin 2022, deux tiers des intercommunalités sur le territoire national sont confrontés à un refus d'implantation ou à un départ d'entreprise, faute de disponibilités foncières suffisantes.

L'étude fait apparaître que ces résultats sont peu sensibles au statut de l'intercommunalité (communauté de communes, d'agglomération, métropole), montrant une raréfaction généralisée du foncier économique.

Cette sous-offre structurelle du foncier économique n'est pas nouvelle, mais s'accroît rapidement, en particulier s'agissant du parc d'activités économiques. Ainsi depuis 2017, le nombre d'intercommunalités jugeant avoir un parc économique sous-dimensionné progresse de 30 points en cinq ans (de 41 à 71 %). À l'inverse, la part des répondants qui considèrent que leur parc d'activité est bien dimensionné est passée de 45 % à 27 %.

Cette étude révèle encore davantage la saturation du foncier économique à terme des parcs d'activités économiques en 2025 pour 70 % des répondants et à 93 % en 2030.

¹ Intercommunalités de France, Focus économie « Le foncier économique à l'heure de la sobriété foncière, Septembre 2022.



EXEMPLES

Le marché parisien a connu une hausse de +22 % en m² des transactions par rapport à la moyenne quinquennale, et +27 % en nombre de transactions

Le marché lyonnais a connu une hausse de +11 % en m² par rapport à la moyenne quinquennale et +26 % en nombre de transactions

A Marseille, la hausse a été de +31 % par rapport à la moyenne triennale en m² et +50 % en termes de transactions

Lille a connu une augmentation +8 % en m² et +6 % en nombre de transactions

Dans l'ensemble des territoires, le foncier économique et les locaux d'activités industrielles sont un véritable enjeu pour aller vers une économie décarbonée.

Les professionnels de l'accompagnement des entreprises le constatent, il y a une véritable difficulté pour servir les demandes des entreprises aujourd'hui. Les taux de rendement pour le commerce, l'industrie et la logistique sont relativement proches aujourd'hui sur des taux de 4 % compte tenu de l'intérêt des investisseurs pour l'industrie.

En matière de prix des fonciers, il y a une envolée. Celui-ci a augmenté de 120 € en 2010 à 500 € en 2021 à Paris sur les terrains industriels, à Lyon 325 € du m². C'est un véritable point de tension aujourd'hui, la rareté du foncier, l'afflux d'argent fait monter les prix de manière très importante.

S'il y a peu de différence entre les territoires, l'importance de la taille des parcelles recherchées constitue un élément déterminant. Ainsi si seulement 9 % des répondants ne peuvent plus accueillir d'activités de moins de 10 ha, la proportion monte à 73 % concernant des activités entre 10 et 50 ha. Au-delà de 50 et de 100 ha, les nouvelles activités deviennent quasiment impossibles à accueillir pour 92 et 97 % des répondants.

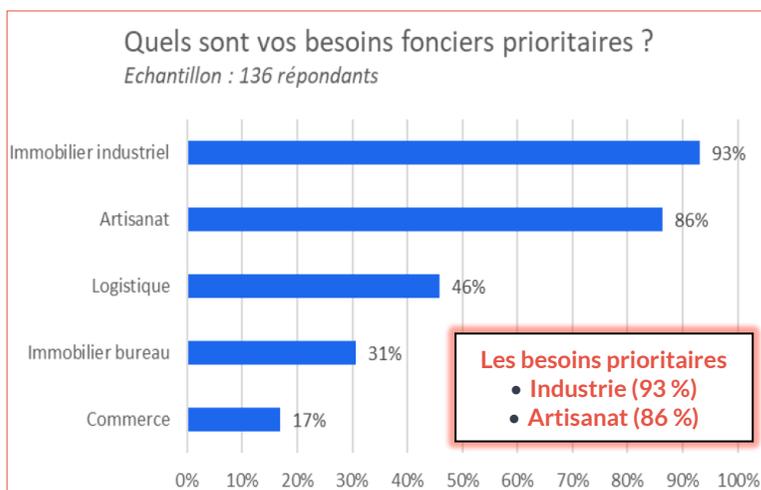
Interrogées sur leurs besoins fonciers, les intercommunalités signalent une pression importante pour les communautés urbaines et les métropoles (moyenne de 100 ha demandés d'ici 2030). Celui-ci est en effet spontanément attractif, mais souffre d'une offre limitée, ce qui génère des conflits d'usages croissants, des concurrences entre destinations voire un effet d'éviction des activités économiques dont les prix de sortie sont moindres par rapport au logement ou au commerce.

Si l'on observe ces besoins fonciers par type d'activités, Intercommunalités de France constate qu'ils concernent au premier chef l'immobilier industriel et l'artisanat. Pour les grandes parcelles, l'immobilier industriel et la logistique sont principalement concernés.

Les externalités négatives fortes (trafic camions, pollutions, risques industriels), qui font souvent l'objet d'une faible acceptabilité des populations et les avantages financiers moins favorables aux promoteurs et investisseurs que le logement, peuvent générer des phénomènes d'éviction entre activité économique et logement.

Si dans l'ensemble des intercommunalités, 65 % affirment que le développement du résidentiel ne se fera pas au détriment de l'activité économique, à l'inverse dans les communautés urbaines et les métropoles 64 % considèrent qu'il y a un effet d'éviction du fait du dynamisme, de l'attractivité et de la pression foncière sur ces territoires. Le phénomène s'amplifie encore dans le diffus.

Si l'on considère le parc dans son ensemble, celui qui est maîtrisé par les collectivités et le marché privé, l'année 2021 a été un tournant important concernant la demande pour les locaux industriels et logistiques en 2021, l'impact a été fort sur l'ensemble du territoire national et notamment sur les métropoles avec des variations importantes selon les territoires toutefois.



Une des questions majeures est la pénurie de foncier prêt à construire pour l'industrie avec les différentes études réalisées. Pour l'industriel qui arrive, il veut une usine d'ici 18 mois le plus souvent, c'est très important pour l'attractivité de la France. L'attractivité constatée concerne principalement des extensions de sites davantage que de nouvelles installations, de créations de sites faute de fonciers disponibles. Les acteurs publics Etat et Région, les plans France Relance et France 2030 apportent des réponses avec de l'argent mais la question est où ouvrir de nouveaux sites.

Il faut aussi considérer qu'à l'échelle nationale, 50 % du parc industriel a plus de 30 ans, c'est-à-dire qui n'est plus adapté aux exigences environnementales actuelles. Compte tenu des coûts globaux, 2/3 des projets sont abandonnés ou réduits à de simples extensions.

QUID DÉLAIS

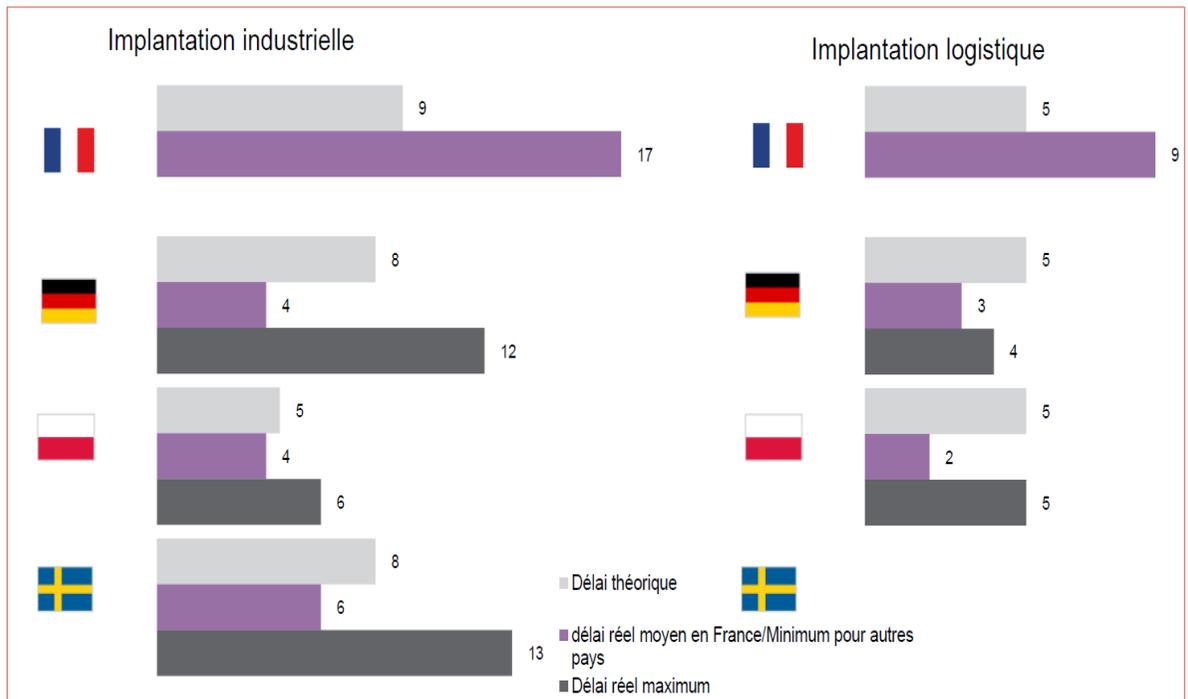
Par ailleurs, quid des délais pour implanter une activité industrielle aujourd'hui en France ?

Il faut noter qu'aujourd'hui est constaté un délai de 8 mois entre le délai théorique administratif de création d'une nouvelle usine et le délai réel soit le passage de 20 mois (dont 15 mois dans lesquels ils ne se passent rien) à 30 mois pour l'industriel en rajoutant le temps de la construction. Cela a un coût en moyenne de 700 k€ pour une PME avec un CA de 10 M€. En termes de délais d'implantations par rapport aux autres pays européens, il y a un écart entre le délai théorique et le délai réel.

Dans les autres pays comme l'Allemagne, l'accompagnement est meilleur c'est la même chose pour la Suède et la Pologne, les éléments figurent dans le rapport Guillot : « Simplifier et accélérer les implantations d'activités économiques en France ».

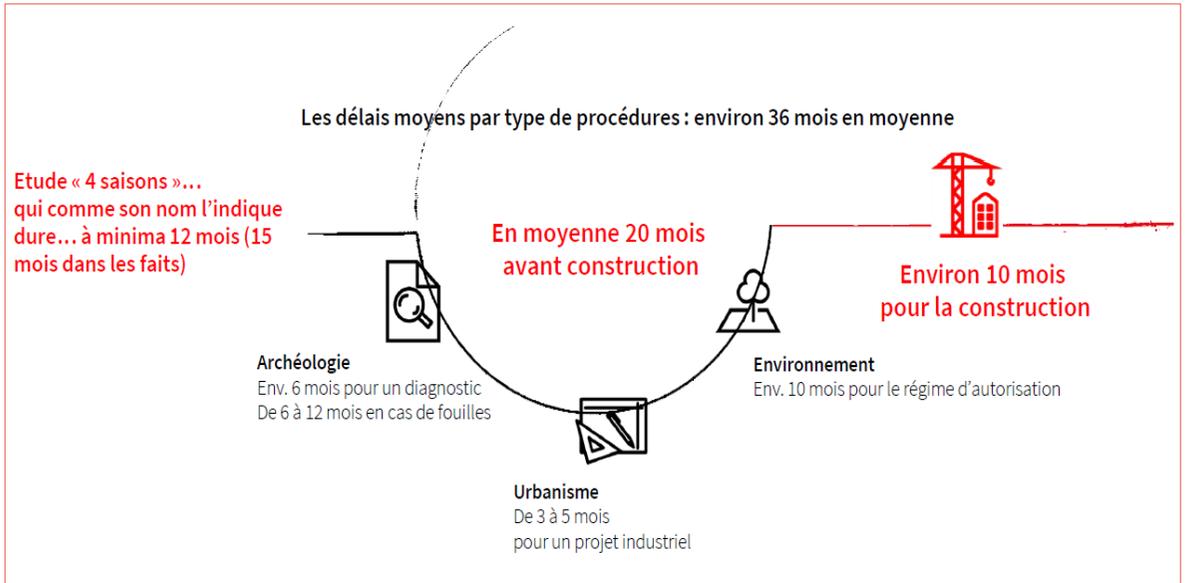
Rareté du foncier : quelles conséquences sur le développement des territoires ?

Délais d'implantation administratif en mois en Europe vs logistique



Source : JLL, Rapport Guillot, janvier 2022, Pour une implantation industrielle avec autorisation environnementale, volet ICPE

Une France « compliquée » administrativement



Source : JLL

L'enjeu dans de nombreux projets est de proposer des **sites clés en main** à partir de terrains dérisqués permettant de raccourcir de manière très importante le délai.



Source : JLL

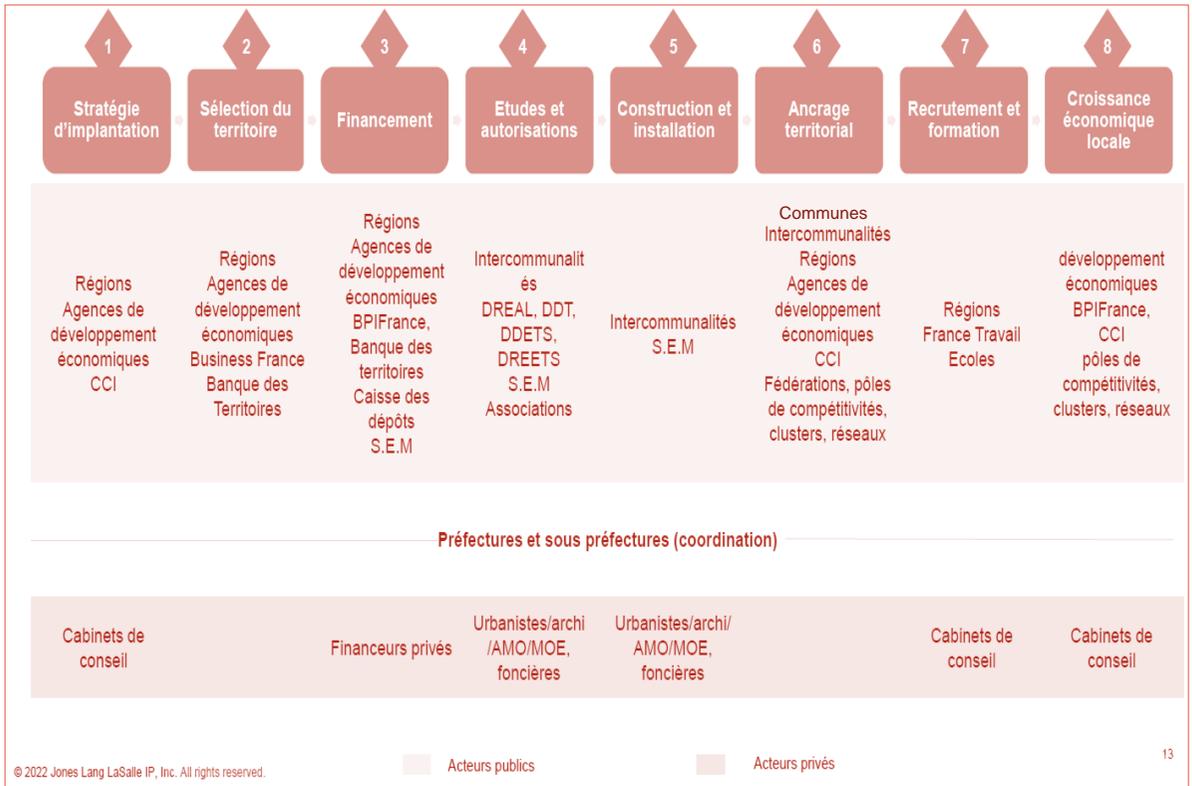
Concernant l'état des lieux, il faut constater une multiplicité des acteurs concernés par les dimensions foncières et immobilières aux différentes étapes d'un projet. Aujourd'hui la coordination de l'ensemble de ces acteurs est faible, pour ne pas dire inexistante. Le porteur de projet : l'entreprise ou son conseil, sont relativement isolés face à ces différents intervenants et doivent intégrer les coûts de coordination dans leur projet.

L'entreprise doit le plus souvent se confronter au « back-office » de la démarche, sans interlocuteur en capacité d'être le « front-office » du projet.

Bien entendu les grandes entreprises ont souvent la capacité de confier la gestion du projet à un service spécialisé en interne ou à un accompagnateur externe, les entreprises de taille plus modeste gèrent ces projets le plus souvent en s'appuyant sur les ressources internes de l'entreprise moins spécialisées et dont la capacité à dégager du temps se fait au détriment de leur activité quotidienne.

Rareté du foncier : quelles conséquences sur le développement des territoires ?

Quels acteurs ?



13

Source : JLL

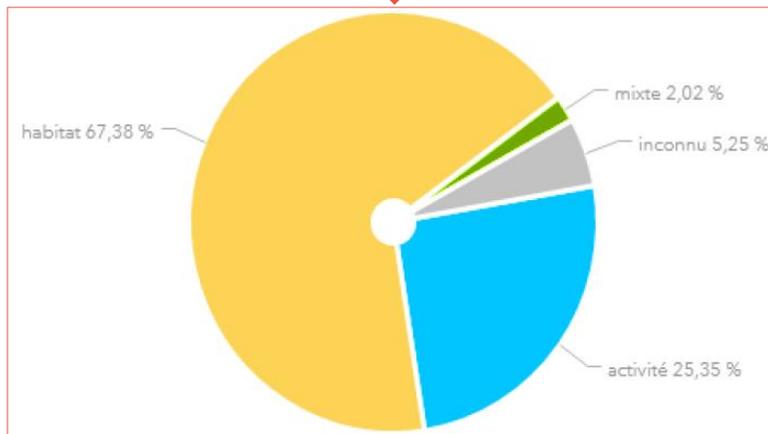


Sobriété foncière : les principes du ZAN, des incertitudes dans les modalités de mise en place

La mise en place du ZAN (Zéro Artificialisation Nette) consiste à atteindre cet objectif en 2050. En 2030, un premier objectif est fixé en réduisant de moitié la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de la période précédente.

CONTEXTE NATIONAL Artificialisation des sols par les activités Répartition du flux de consommation d'espaces par destination entre 2009 et 2021

Atteindre le "Zéro Artificialisation Nette" en 2050
Réduire de moitié le rythme de consommation des espaces
naturels, agricoles et forestiers en 2030
(Article 191 de la Loi « Climat & Résilience »)

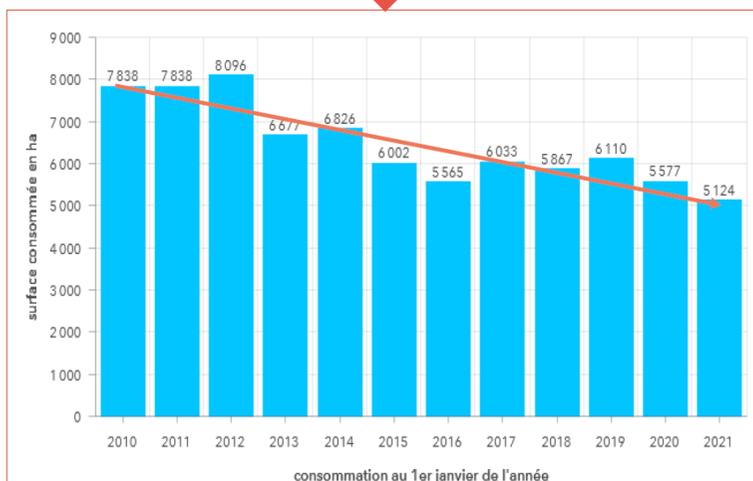


Source : CEREMA

CONTEXTE NATIONAL Consommation d'espaces NAF (en hectares) à destination d'activités entre 2009 et 2021

Une tendance à la baisse du flux de l'artificialisation
(2 714 ha, -35 %) des espaces à destination d'activités
entre 2009 (7 838 ha) et 2021 (5 124 ha)

Ainsi au niveau national, la répartition des flux de consommation par destination entre 2009 et 2021 a été telle que présentée dans le graphique ci-contre. Une tendance à la baisse de l'artificialisation a déjà été engagée.

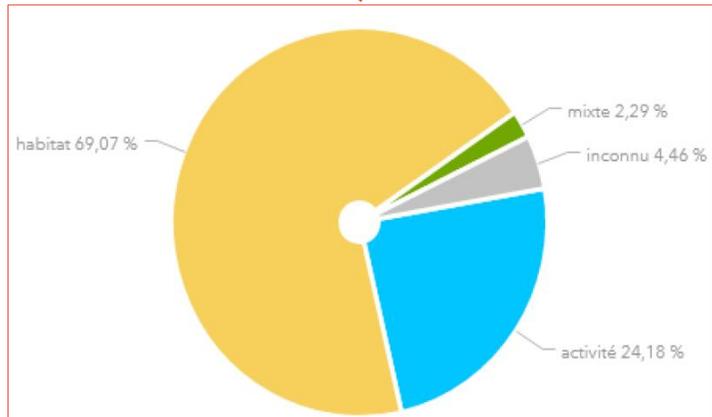


Source : CEREMA

EN AUVERGNE-RHÔNE-ALPES
Répartition du flux de consommation d'espaces
par destination entre 2009 et 2021

Une répartition régionale du flux est assez proche de la répartition nationale sur l'habitat et sur l'activité (vs Bretagne, Occitanie, PACA, Hauts-de-France, Ile-de-France)

En Auvergne-Rhône-Alpes, la répartition du flux par destination est assez proche de la répartition nationale même si elle est légèrement plus faible sur le foncier consacré à l'activité 24,18 % contre 25,35 %.

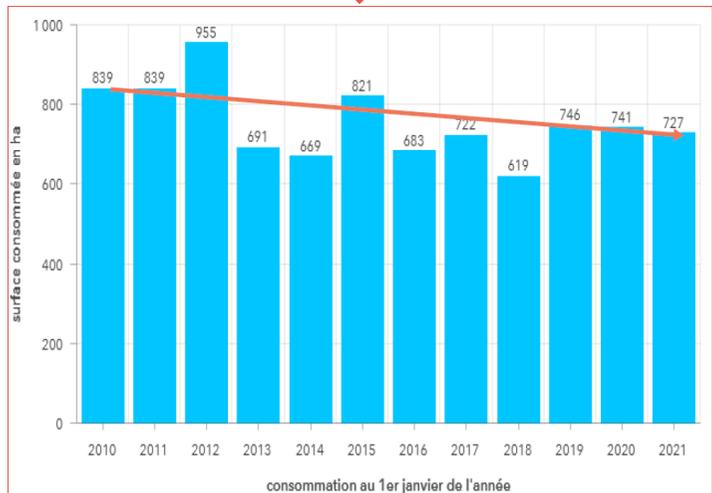


Source : CEREMA

EN AUVERGNE-RHÔNE-ALPES
Consommation d'espaces NAF (en hectares)
à destination d'activités entre 2009 et 2021

Une baisse du flux de l'artificialisation (112 ha, -13 %), des espaces à destination d'activités entre 2009 (839 ha) et 2021 (727 ha) pour un total de 9 052 ha en cumul sur les 12 années écoulées

La consommation d'espaces NAF à destination d'activités entre 2009 et 2021 est la suivante.



Source : CEREMA

AVANCEMENT DES INVENTAIRES DE ZAE

Dans le cadre de la mise en place du ZAN, les intercommunalités avaient à réaliser un inventaire des Zones d'Activité Economique (ZAE) avant la fin août 2023.

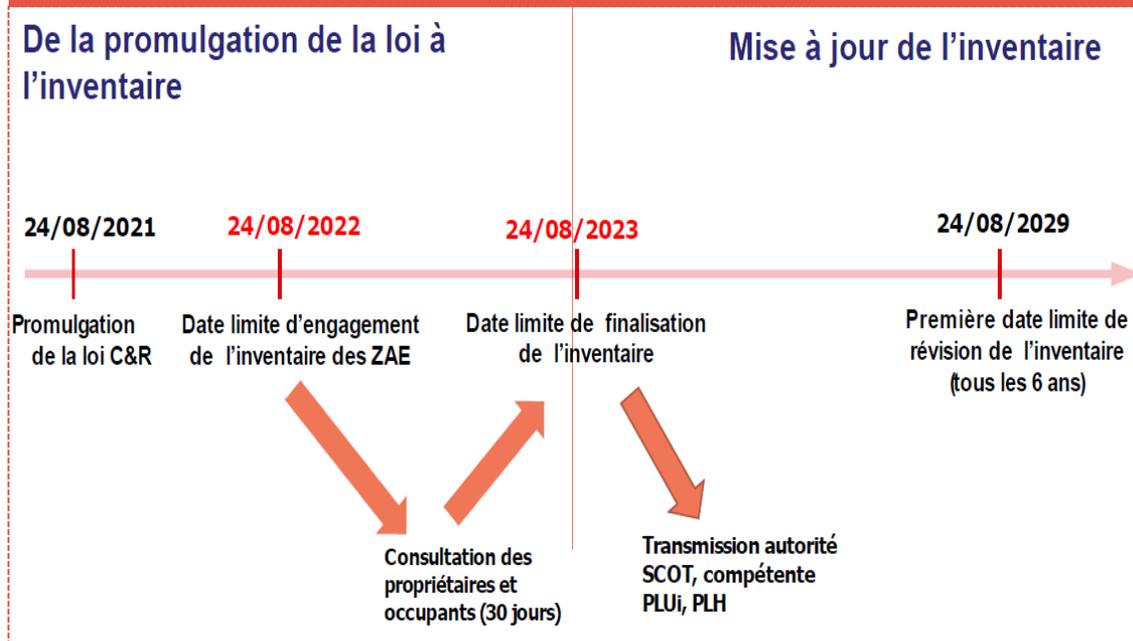
En janvier 2023, le CEREMA constatait que 40 % des EPCI n'avaient pas commencé cet inventaire. A souligner que dans son rapport « stratégie national pour le foncier industriel » évoqué dans la partie 4, le Préfet Rollon MOUCHEL-BLAISOT reconnaissait que l'échéance d'août pour l'achèvement de cet inventaire ne serait pas tenue.

- « Il est en cours » : des difficultés de collecte de données (vacances des locaux, localisation des occupants)
- « Il n'est pas commencé » : des EPCI en manque d'outils et de moyens.



Source : CEREMA

CALENDRIER DE MISE EN ŒUVRE DES INVENTAIRES DE ZAE



Source : CEREMA

En Auvergne-Rhône-Alpes, la révision du SRADDET principalement pour intégrer le principe de sobriété foncière, a donné lieu à une consultation publique d'un certain nombre d'acteurs. Le CESER Auvergne-Rhône-Alpes a rendu un avis en juillet 2023. Dans les révisions présentées par la Région, la mise en place du ZAN s'articulait autour de quelques **grands principes** :



- ✓ Considérant que 30 187 ha avaient été consommés entre 2011 et 2021, une division par deux, conduit à plafonner le compte régional à 15 093 ha entre 2021 et 2031, période déjà largement entamée. À ce titre si la consommation de 2021, 2022 et 2023 est dans la continuité de la période précédente, la diminution sur 2024-2031 risque d'être encore plus forte pour respecter le ZAN qu'une diminution de 50 %.
- ✓ Un impact foncier des projets d'envergure nationale dont la liste chiffrée n'était pas connue et une incertitude sur son intégration ou non au compte national.
- ✓ Une déduction par avance du compte régional de 1000 ha de « projets régionaux structurants » et de 900 ha de « projets de reconquête industrielle ».
- ✓ Une déduction du compte régional d'un bonus légal d'un hectare par commune pour 539 communes, soit bénéficiaire de la dotation de solidarité rurale bourg centre, soit faisant l'objet d'un constat de carences en logements sociaux au titre de la loi SRU.

Cela laisse un compte foncier régional à la main des SCOT et EPCI non couverts par les SCOT.

La trajectoire de territorialisation de la consommation foncière définie par la Région, après consultation de la conférence régionale des SCOT présente une évolution globalement uniforme entre les territoires des SCOT de -56% pour la période 2021-2031.

Le CESER avait demandé que les projets d'envergure nationale soient listés et non préemptés sur le compte foncier régional. Il avait alerté sur le principe de réduction uniforme des capacités d'artificialisation des territoires risquant de figer les territoires dans leur capacité à profiter d'opportunités de développement économique et d'accentuer les déséquilibres. Les 1 000 ha réservés aux projets régionaux structurants et les 900 ha consacrés aux projets de reconquête industrielle doivent faire l'objet de données précises et d'une cartographie.

Depuis, la représentation nationale a adopté la loi du 20 juillet 2023 « visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux » (JO du 21 juillet) pour laquelle deux décrets d'application sont à venir. Ces évolutions modifient le cadre juridique. Des questions restent en suspens dans les modalités de mise en œuvre. De fait, la Région a ainsi suspendu le 8 août la consultation des personnes publiques associées. Cela reportera le vote du SRADDET modifié par l'assemblée régionale, initialement prévue en décembre 2023.

La loi confirme les grands objectifs de la loi « Climat et Résilience » : réduction de 50 % du rythme d'artificialisation d'ici 2031 et l'atteinte du Zéro Artificialisation Nette d'ici 2050.

Elle se traduit par une évolution du calendrier : report de l'intégration des objectifs de réduction de 9 mois pour les SRADDET et de 6 mois pour les SCOT, PLU et cartes communales.

Pour sécuriser et apaiser le processus de modification des documents d'urbanisme, les instances en charge de ces documents d'urbanisme pourront si besoin saisir la commission départementale de conciliation prévue au Code de l'Urbanisme, article L 132-14.



Il est institué une **Conférence régionale de gouvernance de la politique de réduction de l'artificialisation des sols** décidée par le Conseil régional. Elle doit recevoir l'avis conforme de la majorité des EPCI avec compétence PLU et des communes n'ayant pas transféré cette compétence, les Départements sont présents à titre consultatif. Siègent dans cette conférence des représentants de la Région, des EPCI et des communes de l'Etat, des Départements (à titre consultatif). Le Président de Région doit faire une proposition aux communes d'ici le 20 octobre.

Cette conférence peut se réunir sur tout sujet lié au ZAN. Elle est consultée pour qualifier les projets d'envergure nationale ou européenne, et ceux d'envergure régionale. Son président ou la majorité des membres de la conférence régionale peut décider des conférences départementales pour lui faire des propositions.

La conférence régionale de gouvernance doit proposer à la Région un objectif régional de réduction de l'artificialisation et sa déclinaison en objectifs infrarégionaux.

Concernant les projets d'envergure nationale ou européenne, la liste fera l'objet d'un arrêté ministériel. Dans celle-ci seront intégrés les projets déclarés d'utilité publique, les Lignes à Grande Vitesse (LGV), les projets industriels d'intérêt majeur, les ports maritimes et fluviomaritimes de l'Etat, la défense, les prisons, les constructions par l'Etat, les réacteurs nucléaires, les postes électriques. Un droit de proposition des Régions est intégré.

La loi prévoit un forfait national d'ici 2031 de 12 500 ha dont 10 000 ha mutualisés entre les Régions couvertes par un SRADDET, celui-ci sera à décompter de l'enveloppe des collectivités.

A la demande de la région, une commission régionale de conciliation Etat-Région, à créer par décret soumis à consultation en août, pourra être saisie.

Les projets industriels d'intérêt national sont renvoyés à la loi industrie verte en projet.

Il est institué une garantie de surface minimale de 1 ha par commune, sans condition de densité.

D'ici 2031, chaque commune dotée d'un document d'urbanisme pourra disposer d'un hectare de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Le maire peut le mutualiser avec d'autres communes à l'échelle intercommunale. Un bonus de 0,5 ha est accordé aux communes nouvelles. Un bilan régional sera conduit en 2031.

Deux décrets sont à paraître :

① Le premier sur la mise en œuvre de la territorialisation des objectifs : le décret pourrait notamment acter la fin de la fixation obligatoire d'une cible chiffrée d'artificialisation à l'échelle infrarégionale dans les règles générales du SRADDET et donc la fin de son caractère prescriptif.

② Le second sur la commission régionale de conciliation sur les projets d'envergure nationale. Le projet donne la présidence de cette commission au juge administratif, 3 représentants de l'Etat et 3 représentants de la Région y siègeraient.

Le Président de la Région Auvergne-Rhône-Alpes a annoncé au congrès des maires ruraux de France réunis à l'Alpe d'Huez, le 30 septembre dernier, la sortie de la Région du dispositif Zéro Artificialisation Nette. Dans un courrier adressé à Elisabeth BORNE le 2 octobre dernier, Laurent WAUQUIEZ confirme « suspendre » les travaux de sa région et réclame des « propositions concrètes au gouvernement. Dans le courrier, il rappelle que la région Auvergne-Rhône-Alpes s'était mise en ordre de marche depuis l'été 2022 et ce jusqu'à cet été. Mais considérant que la loi du 20 juillet 2023 « est venue modifier les règles du jeu », jugeant « que les conditions ne sont plus réunies pour aller au bout de la procédure, il dit « attendre des propositions concrètes qui actent une évolution sur certains quotas de zones constructibles qui restent à préciser ». Cette clarification devra selon lui se faire « dans le cadre des COP régionales, conférences sur la transition écologique formellement lancées par Elisabeth BORNE qui a « souhaité aboutir à un plan d'action partagé d'ici à l'été 2024 ».

Dès le 30 septembre le Ministère de la Transition Écologique avait répondu que « si le SRADDET n'intègre pas les objectifs du ZAN, les SCoT vont devoir le faire, ça donne moins de latitude, ça limite la capacité à mutualiser les enjeux et les projets, mais on ne peut exonérer son territoire de la loi ».

► La Fédération des SCoT a également réagi le 3 octobre par un communiqué de son président et fait part de son étonnement évoquant les conséquences directes de cette décision pour les élus du bloc communal « qui eux, ne peuvent pas sortir du dispositif de la loi Climat Résilience et qui devront donc appliquer directement à l'échelle de leur document de planification (SCoT), comme le prévoit la loi en l'absence d'intégration par les régions, la réduction de 50 % de consommation de foncier,

sans possibilité de mutualisation des grands projets régionaux et nationaux, rappelle le président de la Fédération des SCoT. Chaque territoire devra donc intégrer dans son schéma de cohérence territoriale ou dans son PLU/PLUI le foncier nécessaire aux grands projets, dans sa propre enveloppe foncière ». « On imagine difficilement que cela soit possible pour des projets comme la ligne Lyon Turin par exemple, dont 140 km seront réalisés en France et dont la consommation foncière serait prélevée sur les disponibilités foncières des communes traversées », illustre-t-il.

► On peut s'interroger aussi sur la mise en œuvre de l'objectif initial du SRADDET de décompter par avance du compte régional 1000 ha de « projets régionaux structurants » et de 900 ha de « projets de reconquête industrielle ». Ce dernier objectif étant intégré au plan d'actions Auvergne-Rhône-Alpes 2023-2028 en faveur du foncier industriel développé dans la partie 4.

Au titre de ses compétences en matière de développement économique et d'aménagement du territoire, la prise en compte du foncier économique par le Conseil régional, dans le cadre des évolutions de la loi « Climat et Résilience » est primordiale.

Dans tous les cas, face à ces différentes contraintes, la réhabilitation de friches économiques offre des capacités aux territoires pour dégager des marges de manœuvre en matière de disponibilité du foncier économique.



Réhabiliter les friches économiques : des marges de manœuvre malgré des coûts de réhabilitation élevés, un savoir-faire existant

Dans cette partie, il s'agit d'aborder la question des friches économiques, de la requalification de zones d'activités et la dynamique de recyclage foncier qui peuvent donner des marges de manœuvre aux territoires.

Dans l'enquête élaborée par Intercommunalités de France, on constate que le levier qui peut être mobilisé, outre les documents d'urbanisme et la densification, qui sont des processus plutôt juridico-administratif et dont l'impact sur la disponibilité de foncier économique est à plus long terme, c'est clairement le recyclage foncier.

Les friches, une histoire mais de nouveaux enjeux

Les friches, leur réhabilitation sont l'une des clés pour contribuer à l'aménagement durable des territoires et générer des marges de manœuvre pour le développement économique en répondant aux grands enjeux de la transition écologique.

La question des friches industrielles n'est pas nouvelle, dès les années 80, les contrats de plan Etat-Région confrontés à de lourds enjeux de mutations économiques, sociales et urbaines : Nord-Pas-De-Calais, Lorraine, Normandie et la région stéphanoise en Auvergne-Rhône-Alpes sont les plus connus.

Le traitement de ces friches notamment par les établissements publics a permis de développer des compétences, techniques et juridiques, largement diffusées auprès des acteurs impliqués dans ces process.

Mais, depuis le sujet des friches s'est largement diversifié. Aux friches industrielles se sont ajoutées des friches militaires, ferroviaires, hospitalières, des sites de services publics déclassés et les mutations rapides de la logistique et de la distribution. Si dans l'imaginaire collectif, la « friche » reste une vieille usine désaffectée et polluée, la friche industrielle est l'arbre qui cache la forêt. Le terme de friches s'applique en réalité à tous les fonciers dégradés dont l'activité a cessé et qui n'ont pas été réhabilités.

Cela se traduit par une multiplication des causes de vacances : sociétales, démographiques ou de modes de vie, des mutations territoriales ou des politiques nationales de reconfiguration ou de retrait, des évolutions réglementaires (exemple : fermeture d'anciennes décharges brutes), un cadre bâti obsolète, des propriétaires ou des exploitants défaillants (disparition, succession, faillite ou spéculation) et des politiques locales inadaptées (sur offre sur certains territoires).

Cette diversification se traduit par une multiplication des acteurs qui mobilise différentes expertises. Le débat avec les citoyens se caractérise par une évolution dans la manière de faire de l'aménagement. Les propriétaires des friches sont également divers, ce n'est plus seulement le grand propriétaire industriel mais également des particuliers et différents types d'acteurs publics et parapublics. La coordination, plus encore que pour le foncier économique dans toutes ses dimensions, est nécessaire.

La loi « Climat et Résilience » va, compte tenu de la raréfaction du foncier, rendre ces friches encore plus précieuses.

La région Auvergne-Rhône-Alpes dispose d'expertises et de savoir-faire dans ce domaine.

Des savoir-faire en Auvergne-Rhône-Alpes

La région Auvergne-Rhône-Alpes concentre 18 % des friches industrielles présentes sur le territoire national.

La région Auvergne-Rhône-Alpes dispose de compétences sur ce segment des réhabilitations de friches. Celles-ci se sont notamment développées à travers le réseau ID friches initié par le Conseil régional à travers un programme de financement sur la base de fonds FEDER. La mise en place d'un fonds friches au niveau national doté de 750 M€ dans le cadre du plan de relance offre également de nouvelles opportunités de financement.

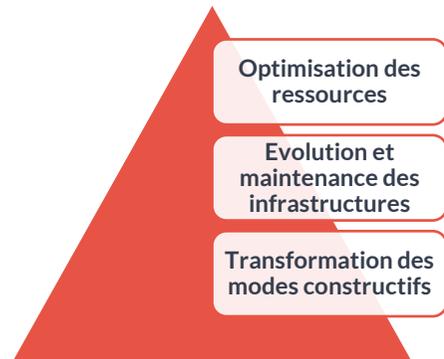
On peut notamment évoquer sur ce thème le projet commun UIMM Loire-ENISE -Ecole Centrale de Lyon et cluster Indura-, ou le rôle des établissements publics fonciers d'Etat comme l'EPORA ou locaux comme l'EPFL de Savoie.

► Le projet commun UIMM Loire-ENISE, Ecole Centrale de Lyon et Cluster INDURA

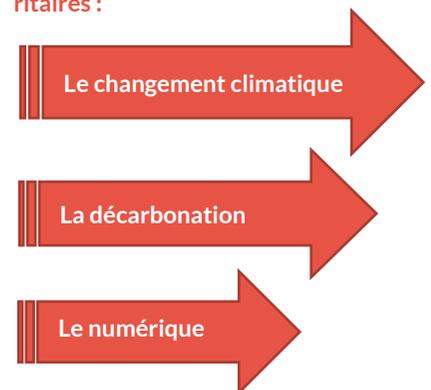
L'UIMM de la LOIRE, représentant les intérêts des entreprises de la métallurgie, soit plus de 1 200 entreprises et 24 000 salariés sur le territoire, est sollicitée par les entreprises pour développer ou relocaliser une partie de leurs activités.

Le Cluster INDURA, accélérateur d'innovations de la filière des Travaux Publics, regroupant 130 membres : laboratoires, entreprises, ingénieries, industries, collectivités, écoles, syndicats dont la vocation est de construire des infrastructures durables pour répondre aux besoins des territoires et de la collectivité grâce à la recherche et à l'innovation.

INDURA s'inscrit dans **3 domaines d'application** :



et accompagne **3 transitions prioritaires** :



Située sur le campus de La Métère à Saint-Étienne, l'École Nationale d'Ingénieurs de Saint-Étienne (ENISE) forme des ingénieurs de spécialité génie mécanique, génie civil et génie sensoriel depuis plus de 60 ans.

Intégrée à l'École Centrale de Lyon, l'ENISE propose des formations de haut niveau scientifique dans les sciences de l'ingénieur de chaque spécialité mais aussi dans les sciences humaines et sociales, l'économie et le management. Les techniques de dépollution des sols évoluent, l'innovation et l'expérimentation peuvent permettre des dépollutions plus rapides, moins coûteuses, les procédés sont multiples (physiques, biologiques, thermiques et chimiques) suivant la nature des sols et de la pollution à traiter et la prise en compte des critères économiques et environnementaux en fonction de chaque projet.

Sur le territoire, la difficulté réside dans l'absence ou le peu de foncier industriel disponible immédiatement ou à court terme. C'est un frein aux projets de développement économique et à la réindustrialisation. Les fonciers libres sont souvent des friches industrielles. Plusieurs étapes souvent se succèdent : des problèmes de pollution des sols à traiter et du désamiantage des bâtiments à réaliser.

Une expérience a été capitalisée sur le **programme ID friches**, dont les **axes de travail** étaient les suivants :

- ➔ Soutenir les projets de requalification,
- ➔ Proposer des solutions innovantes aux verrous de la requalification,
- ➔ Favoriser l'identification des acteurs et leur montée en compétence,
- ➔ Capitaliser les bonnes pratiques et favoriser les échanges d'expériences,



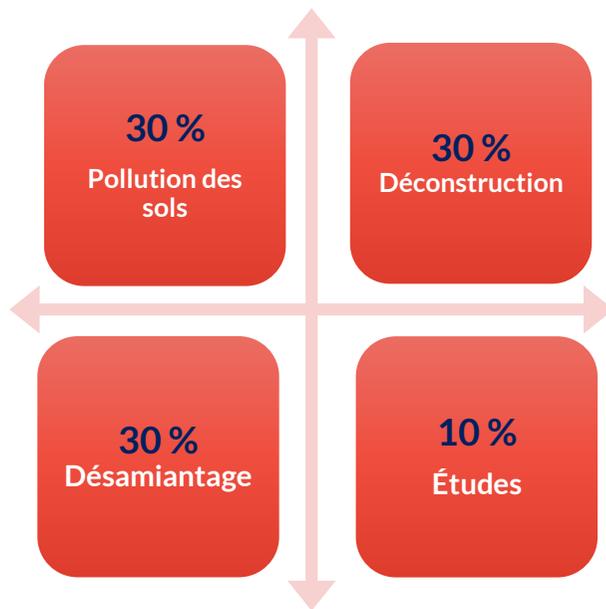
Ce projet avait permis de mobiliser un financement FEDER : 24 millions jusqu'à 2023.

Un Appel à Manifestation d'Intérêt

Environ 200 sites candidats et 20 maîtres d'ouvrage accompagnés dans leur requalification de friches avec innovation (2015-2022).

Ce programme a permis de définir des typologies de friches à partir des 20 projets accompagnés entre friches délaissées avec absences de propriétaires, des friches urbaines avec des propriétaires publics et privés ou des sites en replis fonciers appartenant à de propriétaires privés.

Les coûts liés à la réhabilitation d'une friche industrielle se répartissent en moyenne de la manière suivante (moyenne issue de la déclaration des dossiers) :



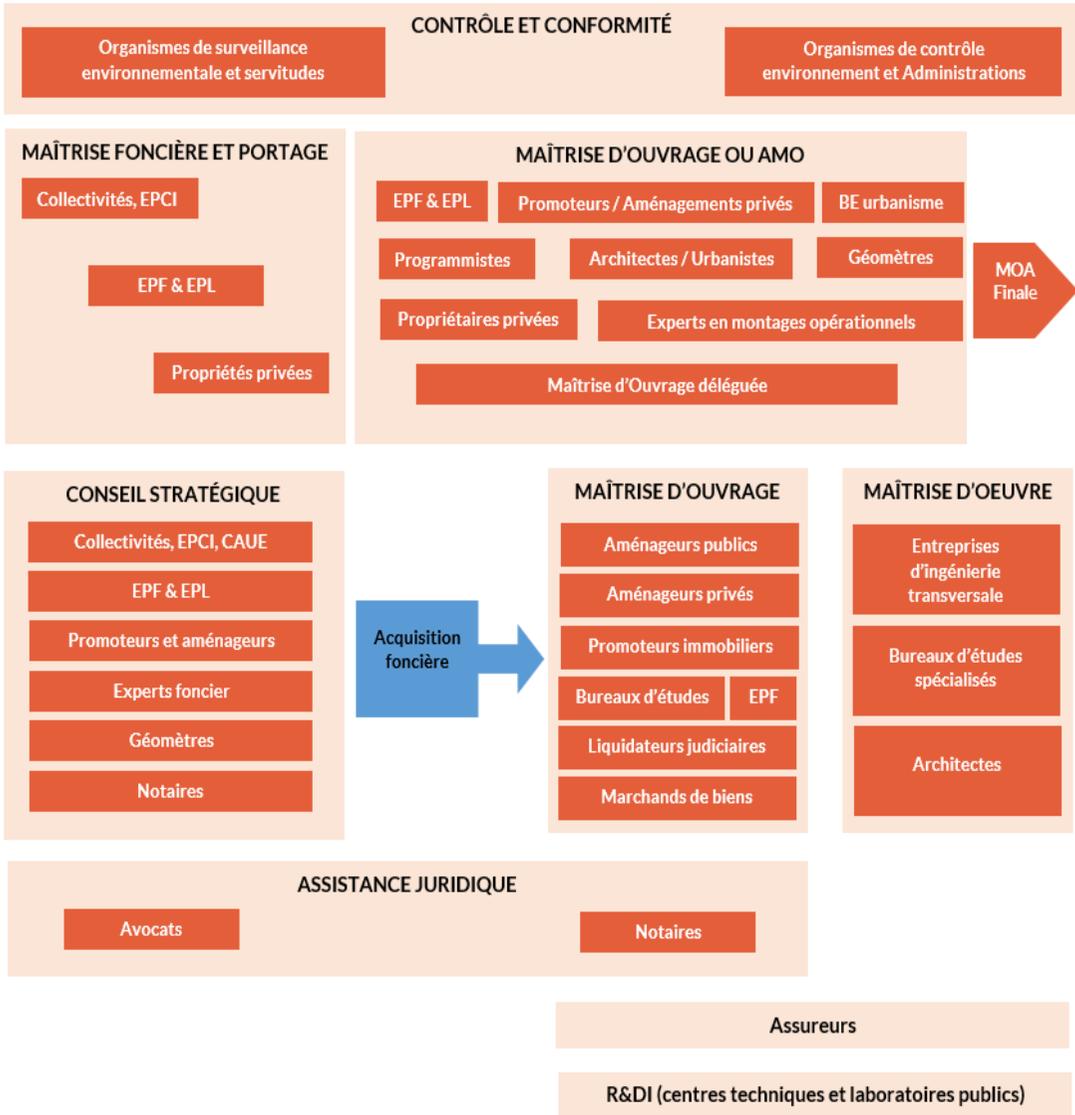
Source : AMI 2015

L'expérience montre que 1 € investi en étude, c'est 700€ de coûts travaux économisés !

La diversité des acteurs impliqués dans le champ de la requalification des friches (voir schéma page suivante) est importante, encore davantage que dans la dynamique foncière traditionnelle évoquée dans la deuxième partie.

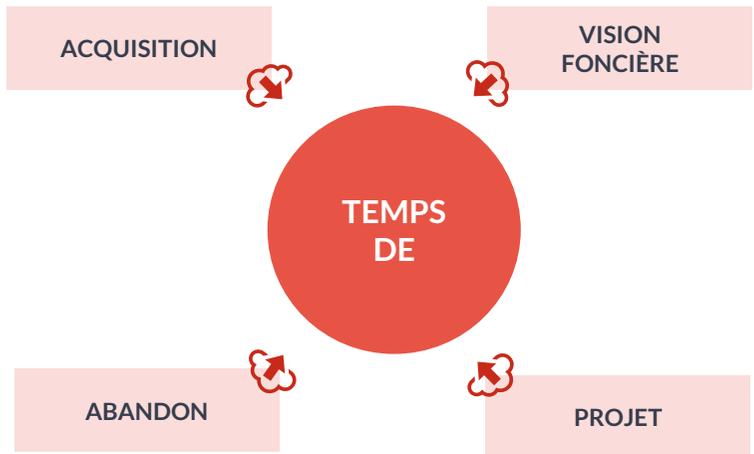
La requalification des friches est donc un processus complexe, aux multiples parties prenantes. L'expérience montre que souvent les collectivités locales et les entreprises sont démunies face à l'ampleur de la tâche.

Diversité des acteurs impliqués dans le champ de la requalification des friches

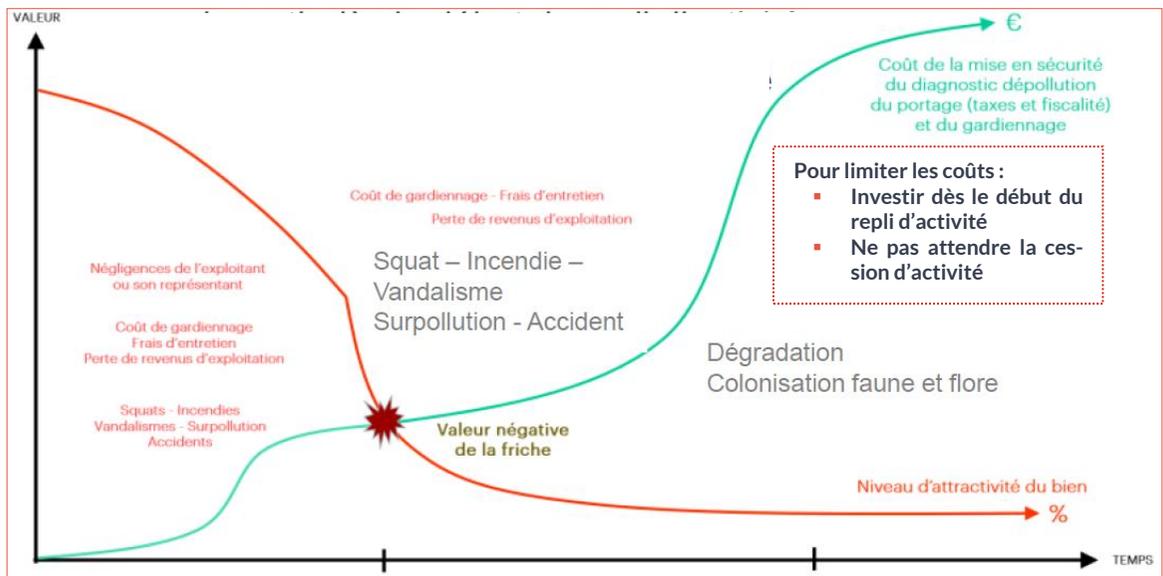


Source : UIMM Loire

Il y a un besoin d'un accompagnement expert du propriétaire foncier (assistance à maîtrise d'ouvrage et Ingénierie transverse). La requalification est un processus long, particulièrement pour les sites délaissés, qui se décompose en plusieurs temps :



Il y a une nécessité de raccourcir le processus pour accélérer sa disponibilité mais également pour des questions de coûts, en effet plus le temps avant le début de la requalification du site est important, plus le coût est élevé.



Source : INDURA

Pour accompagner les démarches des territoires, les établissements publics fonciers sont des acteurs importants.

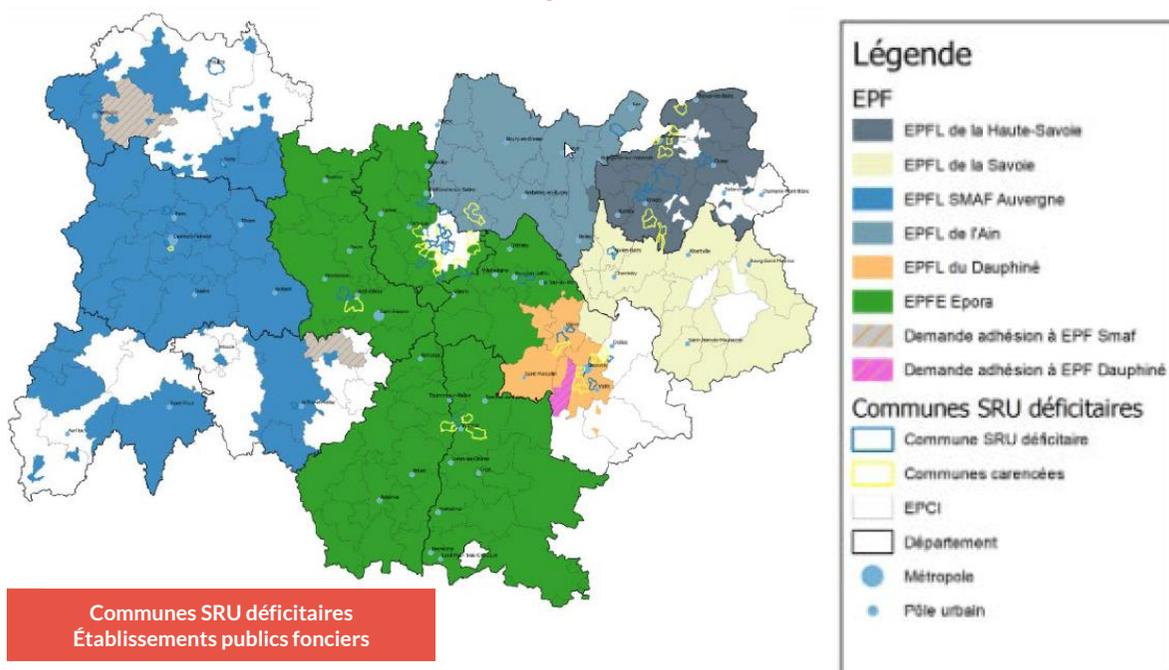
► Les établissements publics fonciers : une mutualisation et un savoir-faire dans la requalification des friches

Les établissements publics fonciers ont une couverture régionale partielle.

Ils sont de deux types : des établissements créés à l'initiative de l'Etat comme l'EPORA (Etablissement Public de l'Ouest Rhône-Alpes) ou des collectivités.

L'EPORA et l'EPFL de Savoie sont particulièrement impliqués sur les friches économiques. C'est leur rôle et modalités d'action qui seront présentées ici.

La couverture régionale par les EPF



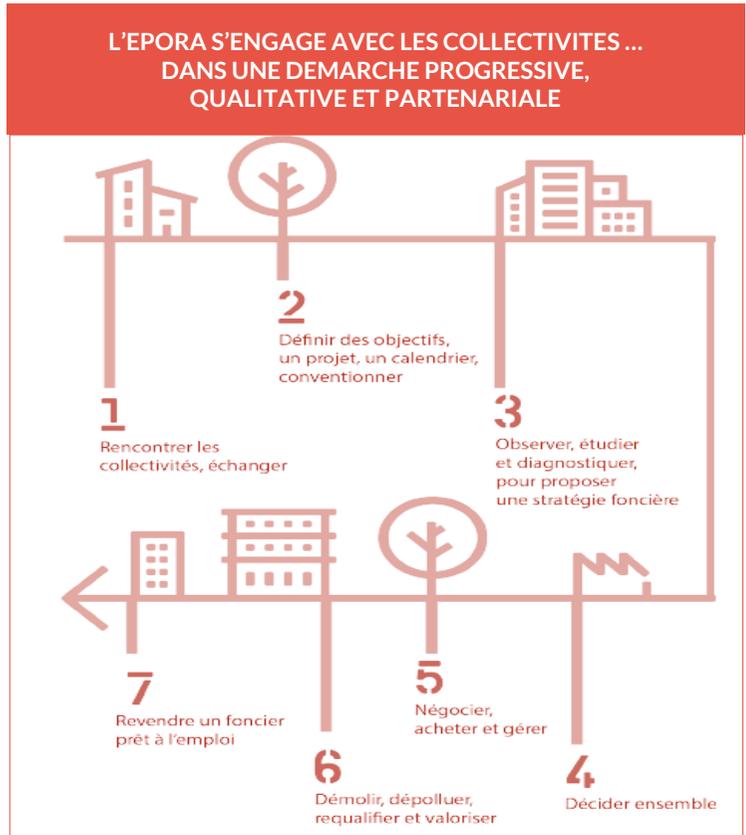
Source : EPORA

L'EPORA

L'EPORA est un des douze établissements publics fonciers d'Etat, il est le seul en Auvergne-Rhône-Alpes, créés par décret en 1998. Son périmètre d'action comprend la Loire, l'Ardèche, la Drôme et une partie du Rhône et de l'Isère.

Sa mission comporte **cinq axes** :

- ➔ Répondre aux différents besoins de logements,
- ➔ Favoriser la vitalité économique,
- ➔ Contribuer aux opérations d'aménagement et à la revitalisation des centralités,
- ➔ Participer à la désartificialisation, renaturation et à la sécurisation des espaces à risque,
- ➔ Préparer les fonciers stratégiques d'avenir.



Source : EPORA

CO-CONSTRUCTION DES SOLUTIONS...

- ➔ Accompagnement stratégique
- ➔ Expertise foncière, acquisition et portage
 - ➔ Accompagnement financier avec gestion des flux comptables et financiers
 - ➔ Gestion patrimoniale
 - ➔ Requalification foncière
 - ➔ Recherche de porteurs de projets et cessions

ET EXPERTISE A LA CARTE



EXPERTISE FONCIERE

PILOTAGE ET COORDINATION DU PROJET FONCIER



GESTION PATRIMONIALE

CONSEILS JURIDIQUES ET GESTION DES CONTENTIEUX



MAITRISE D'OUVRAGE

GESTION DES FLUX COMPTABLES ET FINANCIERS DE L'OPERATION



FINANCEMENT DES PROJETS FONCIERS

Source : EPORA

L'EPORA dispose d'une **gouvernance collégiale** :

- Un président élu par le conseil d'administration, composé de 33 membres,
- 25 représentants des collectivités ou groupements,
- 4 représentants de l'Etat
- 4 représentants des chambres consulaires.

L'**équipe** est dirigée par une directrice générale et est composée de 74 salariés aux compétences pluridisciplinaires.





RECYCLER LE FONCIER L'EPORA EN QUELQUES CHIFFRES

1 PRÉPARER DES OPÉRATIONS

115 conventions signées
dont 27 COP, Conventions Opérationnelles
10 M€ de minorations attribuées
47 M€ de dépenses prévisionnelles
conventionnées
26 études urbaines et de gisements engagées

3 REQUALIFIER

72 opérations en cours de programmation
33 chantiers en démolition engagés
8 chantiers en dépollution engagés

2 ACQUÉRIR ET PORTER

95 acquisitions réalisées
18 ha
237 parcelles
1 210 parcelles en stocks :
189 ha en stock
650 biens bâtis en gestion

4 CÉDER

68 cessions réalisées
18,9 ha
175 parcelles
23 cessions à opérateurs
5 appels à projets engagés

RELANCER LA CONSTRUCTION

LOGEMENTS

2,5 ha de fonciers recyclés et vendus
731 logements potentiels neufs dont 355 LSS (soit
18,74 % des 3 900 logements prévus sur la période du PPI
2021-2025)
6,2 M€ de dépenses d'acquisitions
1,8 M€ de fonds SRU attribué

SOUTENIR LES TERRITOIRES PRIORITAIRES

PETITES VILLES DE DEMAIN

68 % des communes couvertes
24 conventions dont 6 signées en 2021

ACTIONS CŒUR DE VILLE

100 % des communes couvertes
9 conventions dont 5 signées en 2021

ACTIVITES OPERATIONNELLES

47 M€

STOCKS

240 M€ de stocks bruts
197 M€ de stocks nets

ACCOMPAGNEMENT FINANCIER

10 M€

ROTATION ANNUELLE

5 ANS

RESSOURCES

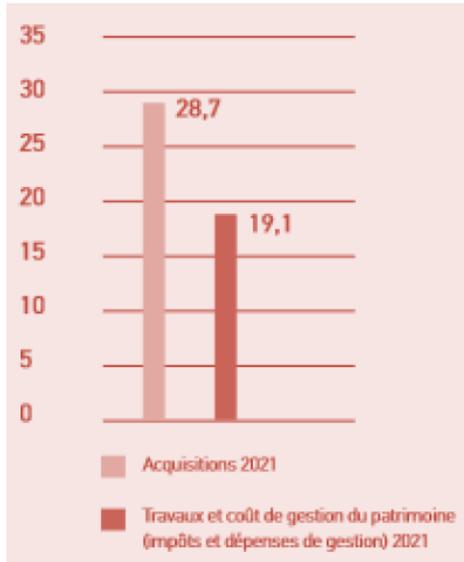
73,5 M€ de ressources financières
75 salariés

Source : EPORA

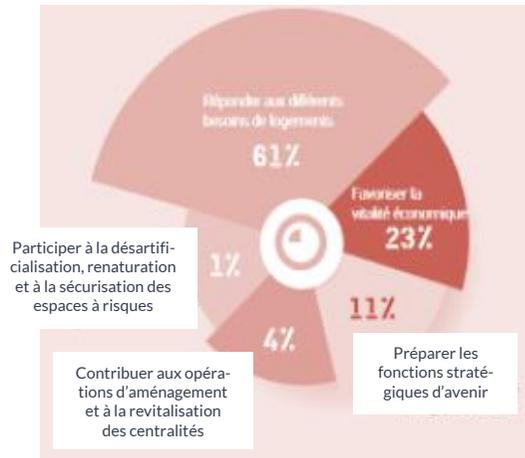


RECYCLER LE FONCIER L'EPORA EN QUELQUES CHIFFRES

RÉPARTITION PAR NATURE

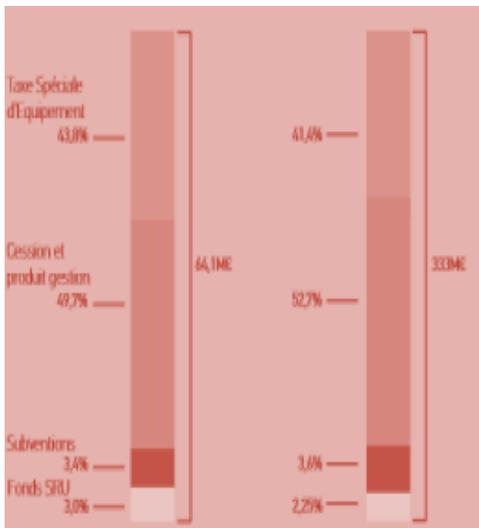


RÉPARTITION PAR AXES

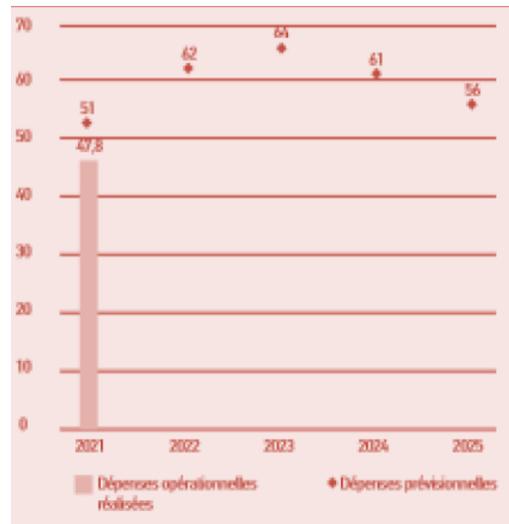


RECETTES (%)

Répartition des recettes sur l'année 2021 et sur la durée du PP 2021-2025



DÉPENSES (M€)



En 2021, l'EPORA a alimenté en foncier le secteur de la construction de logements dans des volumes qu'il n'avait jamais atteint.

Source : EPORA

Dans le cadre des réhabilitations, EPORA mobilise le fonds friches, sur 43 dossiers déposés par EPORA, 13,6 M€ ont été obtenus. Cela a permis la construction de 1 027 logements, une superficie de 32,5ha reprise sur les friches dont 10,2 ha pour du foncier économique.

Parmi les points que souligne l'EPORA concernant la requalification des friches, il est notamment cité la collaboration entre l'établissement public et les agences d'urbanisme pour identifier et qualifier les friches sur plusieurs EPCI et notamment ceux du SCOT des rives du Rhône. Cela a permis de lancer des études pré-opérationnelles sur 15 sites.

Pour l'EPORA, la mise en place du ZAN va nécessiter une modification des modes de faire actuels. La requalification des friches va se faire dans l'enveloppe urbaine, par des actions de réparation et de renouvellement de la ville. Il faut développer la connaissance, construire des stratégies foncières publiques et démultiplier cette action dans l'enveloppe urbaine. Concernant le foncier économique, il faut s'intéresser aux friches, aux zones d'activité économiques obsolètes et aux dents creuses. Il s'agit d'un travail de dentelle qui s'inscrit dans la durée.

Cela se traduit par des espaces plus occupés et plus pollués qu'il faut requalifier. Cela se traduit par des modalités de mise en œuvre plus longues et plus chères avec des partenariats plus complexes, un portage financier plus long donc plus couteux, une ingénierie financière et technique et la prise en compte des avoisinants.

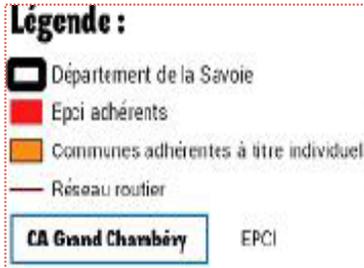
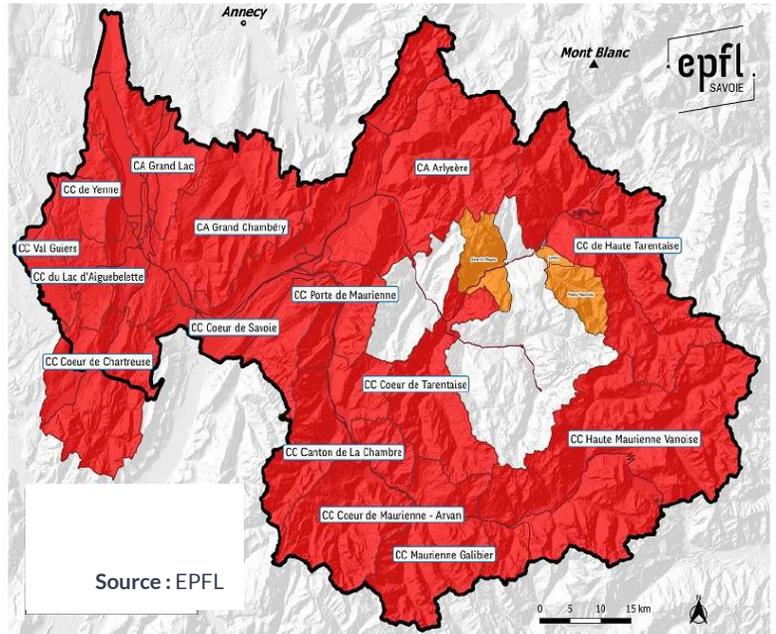
Cela nécessite plus de moyens et d'anticipation du développement du foncier pour capter des fonciers fragmentés dans la durée et reconstituer des tenements pour conduire des opérations intégrées au tissu urbain et mener des travaux de requalification (décontamination, dépollution, déconstruction...) en milieux contraints.

Le foncier économique devra faire avec la concurrence des autres usages, habitat notamment et entre les différents usages du foncier économique : industriel, artisanal, logistique etc. Les friches commerciales et tertiaires sont, compte tenu des évolutions des modes de vie, des sujets qui prennent davantage d'importance.



L'Établissement Public Foncier Local (EPFL) de Savoie

Cet établissement a comme périmètre quasiment l'intégralité de la Savoie.



Il est composé de 15 EPCI et 3 communes isolées, soit 267 communes et 427 263 habitants sur les 440 000 que compte le département.

La structure a **3 missions** :



Elle dispose aussi de **4 pôles de compétitivité**

	<p>Pôle foncier</p> <ul style="list-style-type: none"> • Acquisitions • Négociations-portage foncier • Ingénierie et conseils
	<p>Pôle développement</p> <ul style="list-style-type: none"> • En charge des études et du développement notamment des PLU, de l'observatoire des friches, de l'immobilier touristique et des plans d'action foncière
	<p>Pôle patrimoine</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gestion des biens • Requalification et expertise technique
	<p>Pôle administratif</p>

Source : EPFL

Sa gouvernance est à 100 % locale.

Son **budget** est de 90 M€ dont 25 M€ financés par la taxe spéciale d'équipement.

DÉPENSES D'INVESTISSEMENT	2020/2024	RECETTES	2020/2024
Logement		Rétrocessions	38.1 M€
Revitalisation des centres-bourgs	46 M€	TSE	25 M€
Développement économique et touristique	30 M€	Emprunts	24.6 M€
Équipements publics	10 M€	Frais de portage	2.3 M€
Espaces naturels et agricoles	1 M€	Total	90 M€
Lyon Turin	2 M€		
Réserves foncières	1 M€		
Total	90 M€		

Source : EPFL

Le taux de portage est de 2 %, il est minoré à 1 % pour un certain nombre d'opérations prioritaires : création de logements sociaux, revitalisation des centres-bourgs, restructuration urbaine, requalification et densification des ZAE et reconversion des friches économiques.

L'EPFL accompagne les collectivités dans la mise en œuvre de la sobriété foncière par l'organisation de réunions d'information sur l'objectif ZAN et l'organisation d'ateliers sur la stratégie foncière et les outils à mettre en œuvre.

Avec AGATE, l'AGence Alpine des Territoires dont le directeur est commun à l'EPFL, les collectivités se voient proposer un accompagnement dans l'observation foncière des Zones d'activité économique (ZAE).

Dès 2017, l'EPFL a créé un observatoire des friches, à partir du constat d'une carence d'informations sur les risques et les potentialités de nombreux sites économiques en situation de friche.

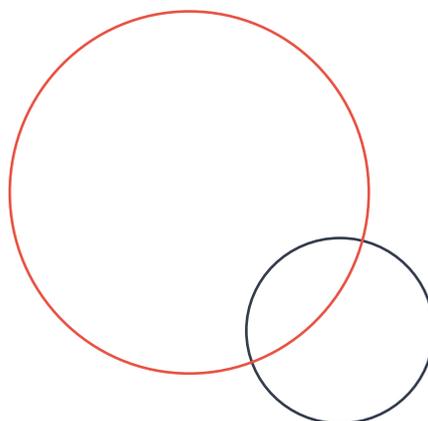
Les **objectifs prioritaires** fixés étaient les suivants :

- Repérer les friches économiques,
- Collecter des informations techniques,
- Diffuser ces informations aux collectivités,
- Animer l'observatoire et réaliser un suivi des sites,
- Partager la démarche initiée par l'EPFL de la Savoie.

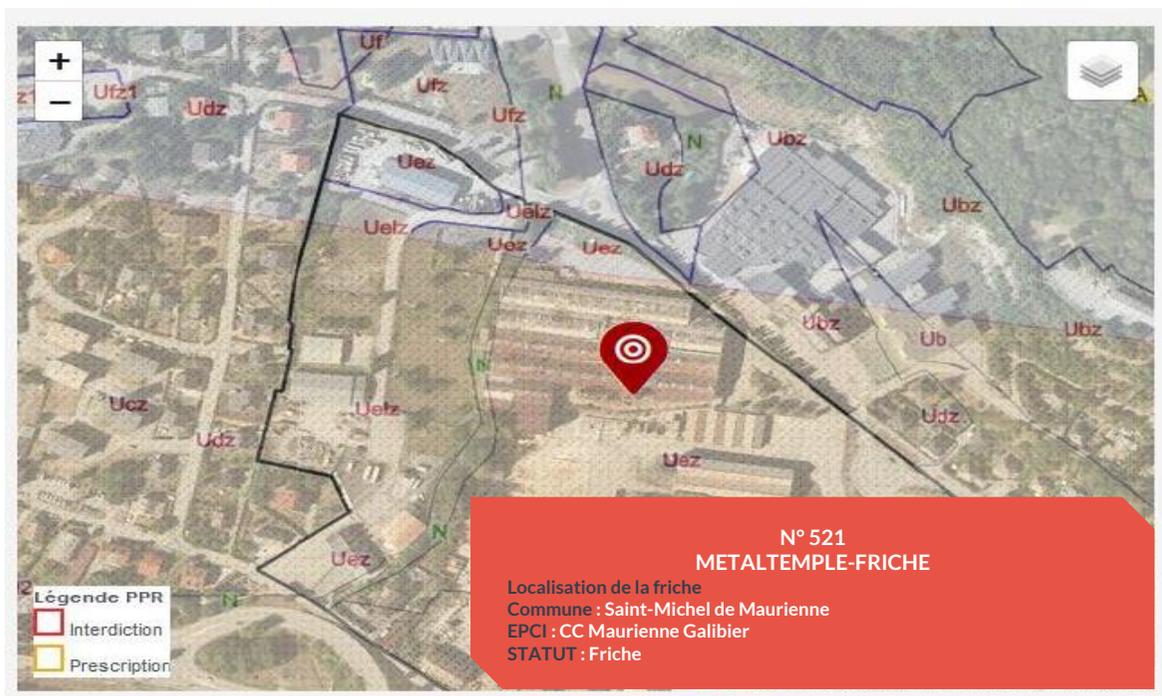
La finalité était bien sûr de favoriser la mobilisation, la reconversion et la prise en compte des bâtiments en friche dans les projets de développement locaux.

L'objectif est pour chaque site d'apporter des données techniques et de synthèse, et de proposer des indicateurs synthétiques sur différents points (*voir le détail des données techniques et de synthèse ci-après*).

Cela a permis d'enclencher une dynamique sur la réhabilitation des friches.



CARTOGRAPHIES



Source : EPFL

DONNÉES TECHNIQUES ET DE SYNTHÈSE

INDICATEURS SYNTHÉTIQUES

- 5 Dureté liée au risque pour l'environnement
 - 3 Dureté liée au risque pour la population
 - 4 Dureté liée à la propriété
 - 3 Dureté liée à l'occupation
 - 1 Dureté liée à l'accessibilité
 - 4 Dureté liée aux règlements d'urbanisme et servitude
- Surfaces disponibles Situation
 Pollution avérée du sous-sol

SITUATION GÉOGRAPHIQUE

PARCELLES

Section B - Numéro 2525
 Section B - Numéro 2527
 Section B - Numéro 105

ADRESSE

16 rue du Temple

COMMUNE

SAINT-MICHEL DE MAURIENNE

SITUATION AU REGARD DE LA COMMUNE

Centre-Bourg

ACCESSIBILITÉ ROUTIÈRE

Aisée, en bordure de RD 1006 (axe Saint-Jean de Maurienne - Modane)

ALTITUDE
704



SITUATION GÉOGRAPHIQUE

NATURE DES BÂTIMENTS

Ateliers de production, hangars de stockage, bureaux

INTÉRÊT ARCHITECTURAL OU PATRIMONIAL

8366

SURFACE BÂTIE (EN M²)

SAINT-MICHEL DE MAURIENNE

SURFACE DE L'UNITÉ FONCIÈRE (EN M²)

15360

ANCIENNE ACTIVITÉ

Fonderie de précision

ANNÉE D'ABANDON DU SITE

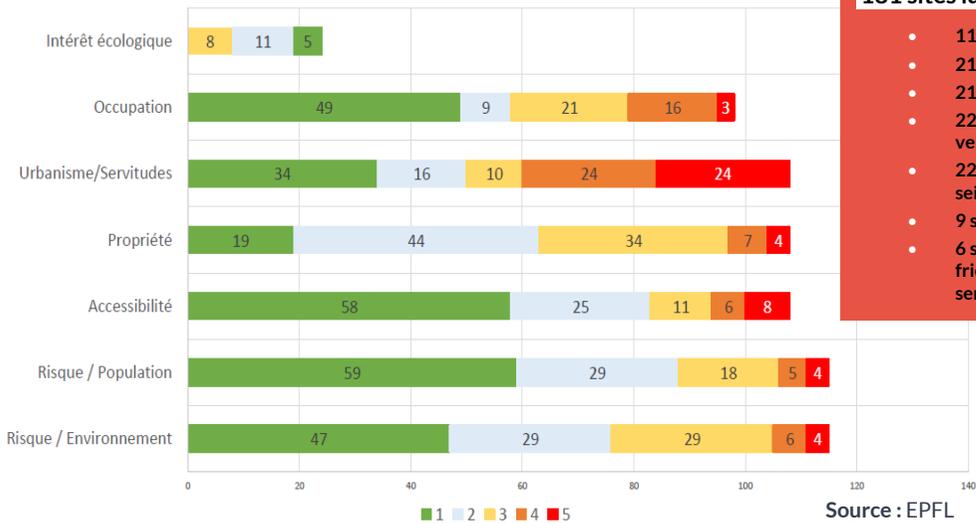
2016



Source : EPFL

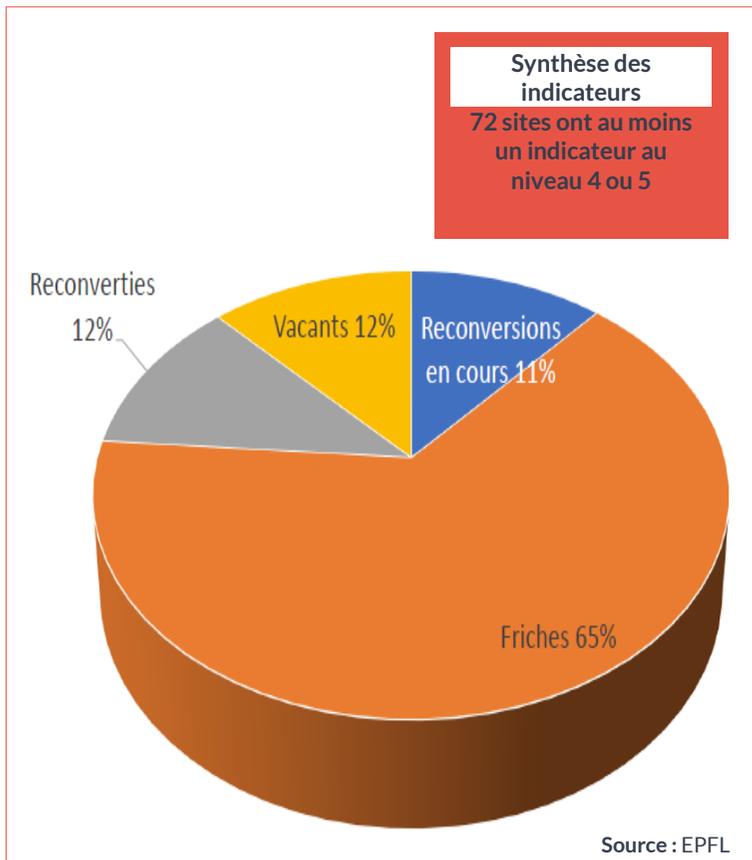
Les **chiffres-clés** sur les friches disponibles sur le territoire sont les suivants :

QUELQUES CHIFFRES-CLÉS



181 sites identifiés dont ...

- 117 friches inventoriées
- 21 sites en reconversion
- 21 sites reconvertis
- 22 sites vacants sous surveillance
- 22 sites bénéficiant de conseils de l'EPFL
- 9 sites en portage par l'EPFL
- 6 sites bénéficiant des fonds friches via les dossiers présentés par l'EPFL : 4,7 M€



Il faut noter que l'EPFL a bénéficié d'un financement important accordé par le fonds friche.

Dans les perspectives à venir, l'EPFL de Savoie envisage la création d'un fonds de dotation pour des missions d'intérêt général, il s'adresse aux entreprises privées qui pourront défiscaliser leur apport et cible des friches hors marché et vouées à une renaturation.

Au-delà de la question des friches, le CESER s'est attaché à auditionner différentes situations territoriales, à partir de contextes divers et de réponses que les acteurs cherchent à mettre en œuvre pour répondre à la nouvelle donne.

Des territoires impliqués

Comment les territoires s'organisent face à cette nouvelle donne ? Quelles sont les stratégies pour concilier développement économique et sobriété foncière ?

Cette partie sera consacrée à la **présentation des études de cas de territoires.**

04

Des territoires d'Auvergne-Rhône-Alpes confrontés à des réalités et contraintes diverses en matière de foncier économique et des plans d'action des pouvoirs publics en cours de déploiement

Agglomération du Bassin d'Aurillac, CABA

Montluçon, Le Territoire

Parc Industriel de la Plaine de l'Ain, PIPA

Grenoble-Alpes-Métropole

Communauté d'Agglomération Privas-Centre-Ardèche, CAPCA

Établissement Public d'État de Saint-Etienne, EPASE

Société d'Équipement du Rhône et de Lyon, SERL



Cette partie sera consacrée à la présentation de différentes réalités et contraintes territoriales et à montrer l'implication des territoires sur ces sujets. Les actions mises en place par les pouvoirs publics pour accompagner les territoires seront également développées.

► La CABA : un foncier sous tension, une absence de friches industrielles

La Communauté d'Agglomération du Bassin d'Aurillac (la CABA) regroupe 25 communes, la ville préfecture, et quelques communes en première couronne, des communes de taille moyenne et des communes très rurales. En 2020, lors du renouvellement de l'exécutif, le foncier est devenu un enjeu majeur. Aurillac regroupe 30 % des entreprises et 44% des emplois. La CABA est depuis longtemps investie dans l'aménagement de zones d'activités dans les communes de première couronne. La CABA a récupéré deux zones d'activité sur des communes un peu extérieures mais qui sont des zones artisanales. Une autre est en cours de réflexion.

Le foncier économique est rare, le tout encadré par un PLUI et la mise en œuvre de la ZAN. Le territoire ne dispose pas de friches industrielles. Il y a une tension importante sur le foncier dans le bassin qui est de plus en plus rare. En 2020, avec l'arrivée du nouvel exécutif, un point a été fait localement sur le foncier disponible en maîtrise publique. Il y a une zone plutôt industrielle et deux zones artisanales. Si le rythme de commercialisation se poursuit au rythme actuel, fin 2024, la CABA n'a plus de maîtrise foncière publique disponible. C'est le premier constat.

Il y a des projets d'implantations et d'extension d'activités, avec des vocations différentes mais intéressants pour le développement du territoire. Il y a une augmentation des prix importants sur le territoire, à cela il faut ajouter les coûts d'aménagement qui sont très conséquents. Pour un projet comme celui qui

est en fin de commercialisation, depuis 2007 et plusieurs phases, c'est un budget de 14 M€ et un reste à charge pour la collectivité de 5 M€, c'est très lourd pour une collectivité dont le budget est d'environ 30 M€.

La CABA a des projets d'aménagement qui sont totalement bloqués à la suite du principe de ZAN déjà appliqué par anticipation par les services de l'Etat sur le territoire et un contexte juridique et réglementaire qui évolue très fortement, il y a des dispositions qui ne permettent pas d'avancer sur ces projets. Dès 2016, la CABA s'était projetée par rapport aux besoins de foncier en anticipant un nouveau projet. En 2018, ces projets ont été approuvés dans le SCOT et en 2019 le PLUIH. Ces documents sont des documents validés définissant les zones économiques et commerciales. En 2019, un premier dossier est déposé au niveau de l'Etat, dossier refusé, renvoi vers expertise environnementale, passage en commission nationale/espaces protégés. Pour le Préfet et les services de l'Etat : « il faut diminuer la taille du projet, pas dans l'air du temps, il faut être moins ambitieux ». Le projet est revu, la CABA redépose un dossier en 2021 et redemande une évaluation environnementale. Concernant le ZAN, il y a le sentiment qu'elle est déjà en vigueur sur le territoire et les nouveaux projets se heurtent à ces difficultés, cela pose de gros problèmes, d'incertitudes juridiques par rapport à l'environnement. Pour un territoire rural, la consommation de foncier est relativement faible, cela peut être vécu comme une « punition ». Les outils de planification existent, pour la collectivité leur élaboration est coûteuse mais cela ne sert pas forcément et ne permet pas une lisibilité de l'action publique.

Aujourd'hui, il y a une incertitude très forte, une anticipation du ZAN et pas de friches industrielles à reconverter sur le territoire de l'agglomération. Il y a une certaine réticence d'acteurs privés à mettre des locaux sur le marché. Il y a des locaux commerciaux vides, vétustes pour lesquels les propriétaires ne sont pas prêts à faire des travaux. La collectivité doit pourtant avancer et essayer de densifier les zones d'activités, avec des parcelles plus petites et la CABA à évaluer la plus-value du projet de l'entreprise par rapport au territoire (emplois, impacts sur les autres activités du territoire, ...). La grille tarifaire a été revue avec des décotes en fonction de la plus-value apportée par le projet au territoire pour la partie commercialisation de l'existant. Concernant l'aménagement supplémentaire, la CABA va tenter de poursuivre le projet mais elle n'est pas convaincue des possibilités de son aboutissement.

La rotation dans les locaux d'amorçage pour les entreprises qui se créent est nécessaire, mais à Aurillac, il n'y a pas beaucoup de turn-over pour des raisons historiques, au départ, il n'y avait pas beaucoup de demandes, la tension n'était pas la même qu'aujourd'hui et les entreprises qui y sont considèrent cela comme un acquis, ce n'est pas forcément facile à faire bouger.



Enfin, la collectivité est positionnée sur la possibilité d'acquérir des biens industriels et économiques sur le marché avec potentiel de reconversion ou de densification. Une grille d'évaluation a été établie, car cela peut ne pas être très cher à l'achat mais les contraintes de dépollution, les coûts de production peuvent être très lourds financièrement.

La collectivité projette la création d'une mission foncière pour améliorer la maîtrise du foncier, pour identifier des parcelles qui sont situées dans des zones mixtes dans les documents d'urbanisme. Ce sont de tout petits projets mais cela offre des solutions. Il y a également la volonté d'identifier des biens privés qui peuvent changer de propriétaires. Lors de la cession, la collectivité pourrait se porter acquéreur. Il faut avoir une stratégie foncière et le prix d'acquisition/entreprises cédantes, peut être un problème. La CABA fait preuve d'une certaine maturité par rapport à l'appréhension de cette question du foncier : réflexion sur une stratégie foncière, analyse des difficultés.

Concernant les projets, pour la collectivité une opportunité serait de regarder comment une mutualisation peut être possible avec la Région, des acteurs privés, la banque des territoires, etc.

► Le territoire de Montluçon : un partenariat opérationnel entre Montluçon Communauté et la Chambre de Commerce et d'Industrie pour requalifier les friches industrielles

Montluçon Communauté c'est **5 EPCI, 90 communes**, plus de **100 000 habitants** et **30,8 %** de la population de l'Allier. C'est un territoire en déprise démographique même si celle-ci est moins soutenue que sur l'ensemble du département. L'emploi industriel représente **20 %** des emplois contre **17,6 %** au niveau départemental et **12,6 %** au niveau national.

La particularité du territoire en matière de foncier réside dans la disponibilité de nombreuses friches industrielles.

Ainsi la plus emblématique est celle du site Dunlop qui s'installe en 1919 sur un site qui abritait une usine fabriquant des obus auparavant. Après avoir été bombardé par les alliés en 1943, le site étant sous contrôle allemand, le site connaît une croissance importante, ainsi 5 455 salariés y travaillent en 1948. En 1983, le site connaît un premier dépôt de bilan, le site perd 2 750 salariés dont 1 200 licenciements.

Le site est racheté en 1984 par Sumitomo et en 2003 par Goodyear.

L'usine Dunlop occupe 60 hectares répartis sur 3 communes (Montluçon, Saint-Victor et Dornéat).

La société Dunlop France a entrepris une restructuration avec **2 axes** :

- ➔ resserrer l'établissement au nord-est du site avec 810 emplois consacrés à la fabrication de pneus motos et véhicules utilitaires. En 2022, le site de Montluçon devient Centre d'excellence Européen du pneu moto avec un investissement de 16,5 M€ du groupe.
- ➔ réaliser un effort de réindustrialisation du site de 40 hectares laissé vacant.

La CCI de Montluçon-Gannat et la ville de Montluçon s'entendent pour relayer et amplifier l'effort de réindustrialisation et ainsi retrouver de l'emploi. Ainsi une convention est signée le 9 novembre 2001 entre la CCI Montluçon-Gannat et la ville de Montluçon.

Le projet est réalisé avec une maîtrise d'ouvrage conjointe entre la CCI et la collectivité.

La CCI a racheté les terrains de Dunlop, avec pour mission l'aménagement et la commercialisation de ceux-ci ; la collectivité Montluçon Communauté ayant en charge les voiries et les infrastructures, dessertes primaires et assainissement.

Pour certains montages pour lesquels le crédit-bail est mobilisé, les travaux ont été portés par la CCI, Montluçon Communauté a racheté l'emprunt et est le crédit bailleur par rapport à l'entreprise. Il faut innover dans les montages administratifs.

Les **deux zones d'aménagement concerté** sont en cours de commercialisation :

ZAC PASQUIS

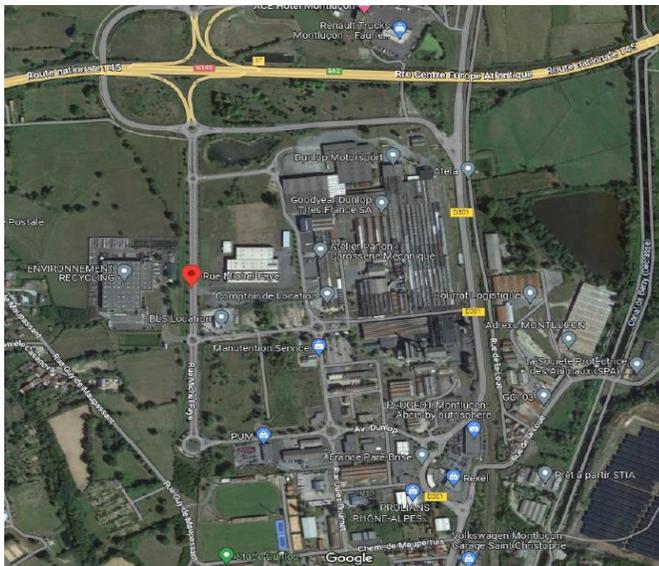
40 HECTARES

• Commercialisée à 76 %

ZAC MAUPERTUIS

18 HECTARES

• Commercialisée à 38 %



Source : CCI ALLIER et Montluçon Communauté

Cela a permis l'implantation de **plusieurs entreprises industrielles** :



2004
BRÉA SYSTEM
Fonderie Aluminium
Investissement immobilier 4,2 M€
10 000 m²
80 emplois



Source : CCI ALLIER et Montluçon Communauté

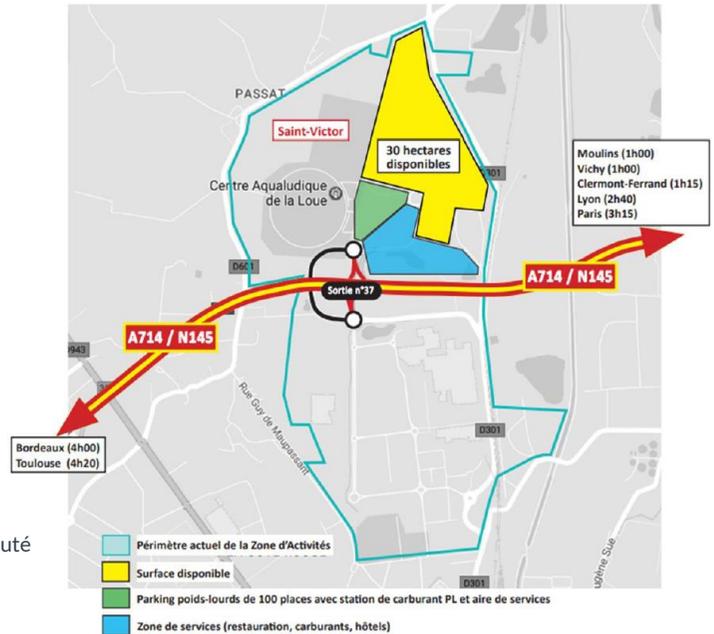
A Saint-Victor, des **projets sont en cours** également pour compléter le mix énergétique :

**LE FONCIER
ÉCONOMIQUE
ZAC DE LA LOUE
SAINT-VICTOR**

Des projets en cours pour compléter le mix énergétique :

Installation d'une station de distribution de GNL/GNC

Installation de distribution hydrogène



Pour la collectivité, il faut prendre en compte la gestion des différentes contraintes administratives liées au foncier : ZAN, PPRI, ... Les services de l'État annoncent la contrainte mais il n'y a pas forcément d'accompagnement sur le comment faire. Cela nécessite une ingénierie ce qui est plus difficile sur les petites collectivités. Pour la mise en place de projet, la seule phase de préféabilité est extrêmement lourde.

Cela implique pour la collectivité, la nécessité pour faire face aux contraintes, qui sont nécessaires, de travailler en amont et d'être innovant, c'est un défi pour les collectivités et leurs pratiques. Le temps administratif est différent du temps de l'entreprise, il faut pour cela que l'Administration anticipe. C'est une contrainte et également une opportunité.

Ce qui est problématique, c'est que l'État énonce les contraintes mais n'apporte pas de solutions dans l'accompagnement des collectivités.

La vente de terrain avec des appels à manifestation d'Intérêt et avec des réponses à la transition écologique a été testée. Il faut cependant effectuer un travail de pédagogie auprès des porteurs de projet et des maîtres d'œuvre. Pour s'assurer une maîtrise foncière, la collectivité a choisi que certains terrains restent en location et ne soient pas mis en vente. Le domaine public a choisi cette opportunité pour des évolutions futures et des besoins à venir. Certains bâtiments ont été démolis, d'autres réhabilités et mis en location.

Concernant la dépollution, il y a des endroits ciblés et la procédure est remise à zéro sur l'ensemble des réglementations : étude « faune-flore », étude « 4 saisons et recherche de polluants ».

Montluçon Communauté a initié un projet pour échanger et réfléchir à l'avenir du territoire pour les 30 ans à venir. Le projet s'inscrit dans une volonté de sobriété. La démarche a associé l'ensemble des acteurs économiques, sociaux et associatifs ainsi que les habitants. L'objectif est de décliner des priorités et un agenda pour traduire en action le projet de territoire, notamment entre sa partie rurale et sa partie plus urbanisée.

► Le Parc Industriel de la Plaine de l'Ain (PIPA) : une anticipation du territoire pour un foncier économique dédié

Le PIPA est le plus grand parc industriel d'Auvergne-Rhône-Alpes. Il a été créé en anticipation de la fermeture sur le territoire de la centrale du Bugey, en vue d'un projet d'implantation d'une raffinerie qui ne s'est pas faite en raison du premier choc pétrolier. Il devait être également au centre d'un projet d'une ville nouvelle qui a été abandonné faute de soutien. Le site a été considéré comme site d'intérêt avec des terrains plats et porteurs.

Le syndicat mixte de la plaine de l'Ain : le gestionnaire du parc est créé en 1974, en 1976, la première ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) est mise en place, une autre est mise en place en 2018.

Le PIPA, c'est donc 2 zones d'aménagement concerté couvrant 972 hectares avec encore 200 hectares disponibles, 188 entreprises représentant 8 265 emplois. L'emploi est en croissance de 5 % par an.

Le PIPA a fait le choix d'une stratégie multisectorielle, compte tenu que le territoire n'avait pas de caractère intrinsèque : établissement public ou école. C'est toujours le parti-pris afin d'éviter de fragiliser le territoire. La dominante est industrielle, 78 sites, la logistique, ce sont 28 sites, essentiellement de la logistique interne, c'est l'activité la plus consommatrice de foncier et 78 sites tertiaires. Il y a 4 Centres de R&D (Plastic Omnium, Boehringer Ingelheim, Groupe Séché, Graham

Packaging). La société K-line (portes et fenêtres industrielles) est la plus grosse entreprise industrielle sur le site, 45 000 m² de production, des sites ICPE (Installations Classées Protection de l'Environnement) et 9 sites SEVESO, seuil haut et bas. Au parc, il faut ajouter la centrale nucléaire qui n'est pas sur le parc mais emploie près de 1 300 personnes hors emplois prestataires (800 emplois). Le territoire, c'est environ un bassin d'emplois de plus de 10 000 personnes.

Le PIPA affirme des convictions au cours des années :

2000 : premier Parc Industriel certifié ISO 14001,

2012 : premier Parc Industriel labellisé LUCIE (ISO 26000) sur la RSE, Sur 145 ha, le parc est refuge LPO de France,

2020 : dans les 12 premiers « sites clé en main » : beaucoup de communication mais peu de retombées pour le parc.



Le parc, c'est un gestionnaire unique.

Le syndicat mixte est une collectivité publique avec des salariés de droit privé. L'équipe c'est 13,5 ETP.

Les **missions** sont les suivantes :

- Aménagement des 2 ZAC,
- Commercialisation des terrains,
- Maintenance des équipements,
- Animation du Parc Industriel,
- Entretien des espaces verts,
- Révélateur des insatisfactions,
- Garantie sur le long terme.

Le parc, c'est une gouvernance mixte : la Région pour 46 %, le département de l'Ain qui est le financeur historique pour 10 % et qui est resté malgré la loi Notré, et ce, au titre des investissements antérieurs (45 M€ non actualisés investis depuis 1974), la communauté de la plaine de l'Ain (40 %), la Métropole de Lyon (4 %) qui est une scorie du projet de ville nouvelle mais qui a du sens compte tenu du positionnement du parc vers Lyon. Les membres perçoivent une recette fiscale d'environ 20 M€. Le syndicat mixte reçoit une subvention de 300 000 euros, le reste du budget qui au total est 5,2 millions d'euros est financé par les ventes. Cela peut se traduire par un tiraillement entre développement du parc et contraintes de commercialisation.

Le PIPA est un des 4 parcs d'activités d'intérêt régional. Il s'agit de l'un des rares sites à l'échelle régionale capable d'accueillir des projets industriels ayant des besoins fonciers supérieurs à 10 hectares. C'est l'un des fers de lance de la politique de réindustrialisation mise en œuvre par le Conseil régional.

Les **attentes des entreprises** aujourd'hui, ce sont :

- Des utilités fiables : énergie, eau cette année, 4 arrêts de sécheresse sur le parc, cela signifie une réduction de 25 % de la consommation d'eau.
- De la main d'œuvre disponible, ce qui n'est pas forcément aisé sur tous les profils sur le site.

- De la place : beaucoup de foncier avec de la réserve foncière, ce n'était pas une difficulté il y a quelques années, aujourd'hui l'accès au foncier n'est pas le même. Ce n'est certes pas comme en métropole, mais il y a une restriction qui se met en place et une demande qui n'a pas pris en compte ces évolutions,
- Des solutions de mobilité : 8 000 personnes dans un territoire peu peuplé,
- Des leviers de mutualisation : il y a un écart entre la posture et la réalité sans contraintes réglementaires. Si c'est en anticipation, c'est plus complexe,
- De l'animation.

Pour ces services, les entreprises ne souhaitent pas avoir un coût élevé et le plus souvent, avoir une implication minimale dans leur mise en œuvre.

Le parc doit faire face à **plusieurs enjeux** aujourd'hui.

1. Concilier l'objectif ZAN et la réindustrialisation

- Revisiter la stratégie du SMPIPA, cela veut dire continuer à vendre du foncier mais prioriser l'industrie plutôt que la logistique avec des critères liés à la valeur ajoutée pour le territoire et notamment sur le cas des projets de valorisation matière et/ou énergétiques qui peuvent avoir du sens mais nécessitent des consommations d'eau ou d'énergie très importantes et pas simples à mettre en œuvre dans le modèle du parc actuel.

- Le cas des giga-factory sur le PIPA ? Ce sont des demandes de fonciers très importants pas forcément disponibles d'un seul tenant (exemple : Verkor 100 ha, plus les prestataires). Ce sont des projets potentiellement structurants mais également déstructurants pour le territoire, cela nécessite des accompagnements (acceptabilité, habitat, etc) pour faire face à ce « choc » territorial. Pour le parc, la position est que ce n'est pas un axe de développement vers lequel il souhaite aller pour l'employabilité, l'acceptabilité et la durabilité du parc.
- Saisir les opportunités : le parc se positionne sur le rachat de certaines surfaces pour les requalifier et notamment l'acquisition du site de Graham Packaging (800 m² de bureau et 300 m² d'atelier), et accompagne également sur le site, le Projet de création d'un réseau de chaleur initié par le Groupe Séché.
- Objectif « Mutualisation » mais tout n'est pas mutualisable, il faut réfléchir à l'échelle de micro-quartier : sur les parkings, sur les déchets, à condition que l'entité ait une autonomie/siège dans les process, sur des bâtiments d'activité.
- Nouvelles mobilités : station GNC, station H2.
- Des **menaces** qui pèsent sur le parc :

Un potentiel de troisième ZAC avec l'extension du PIPA sur Lagnieu sur une zone de 90 ha, des terrains acquis auprès du collectif d'agriculteurs au fur et à mesure par le parc depuis 20 ans. L'objectif ZAN risque de requalifier des

terrains acquis en terrain agricole pour lequel le parc est propriétaire et s'est inscrit dans la durée.

Centrale Nucléaire du Bugey qui candidate à un EPR2, 150 ha n'étaient pas prévus dans le SCOT et sont prévus dans la modification, quid des autres activités compte tenu du ZAN ?

2. Revisiter et adapter les pratiques

- « Rendre l'optimisation désirable » auprès des industriels.
- Tendre vers une modularité du prix de vente en fonction de l'optimisation ?
- Garder la propriété du foncier.
- Appel à manifestation d'intérêt sur les programmes collectifs, il y a une attractivité du territoire, on peut mettre en concurrence.
- Le malheureux cas « NUN-CAS » et la cession d'un bâtiment à vocation industrielle à la suite d'un projet qui ne se fait pas après construction sur 52 000 m² de foncier, et revendu sans accord du parc pour une activité logistique. La possibilité de faire jouer le droit de préemption mais pour un coût important 10,5 M€ pour les collectivités. Le dossier est en cours, l'issue ne sera pas forcément favorable pour le parc.

3. Avoir un leadership créatif, avoir des idées et anticiper

- Le projet d'autoconsommation collective « ASTREE SOLAR ».

- La valorisation de la voie ferrée dont le parc est propriétaire vers une plateforme de report modal ? En 2012, 900 000 tonnes de fret, en 2020, 180 000 tonnes, comment développer des solutions simples pour les entreprises ?
- La sécurisation du réseau d'accès à l'eau potable/évolution du nombre d'entreprises, de salariés : mise en œuvre, second point de captage en sécurisation et renfort en parallèle du travail sur la nappe phréatique.

4. Renforcer l'attractivité

- Recrutement d'un développeur économique qui rencontre, régulièrement et individuellement, les entreprises et gèrent les projets territoriaux transversaux.
- La mobilité : STOP & GO, covoiturage rémunéré, transport à la demande depuis le 12 septembre 2022.
- L'emploi : passerelles avec les écoles et les formations.

5. L'acceptabilité et l'ancrage

- Les riverains, un élément fondateur.
- Le temps est un allié.
- L'importance de l'ancrage des hommes et des entreprises : pépinières, club des entreprises, le réseau HSE et RSE. Cela permet de renforcer les coopérations et permet l'apparition de solutions collectives.

6. Créer de la valeur

- Plateforme de télétravail > Coworking.
- Salles de réunion à disposition des entreprises.
- Food-trucks.

- Cheminements doux.
- Animation économique.
- Un festival de musique sur le PIPA qui ne pourra plus se faire compte tenu de l'évolution de l'interprétation du plan d'évolution des risques.
- Aller vers l'Art en 2023 ?

Le Parc doit faire face également à plusieurs menaces :

L'objectif ZAN et le manque de lisibilité de sa mise en œuvre.

La "non extra-territorialisation" du PIPA, le projet de l'EPR rentre dans la comptabilité du SCOT au détriment des autres territoires et n'est pas un projet d'intérêt national. Dans tous les cas, il faut envisager la finitude du PIPA.

La réglementation : les études d'impact sont à refaire systématiquement.

La disponibilité de la main d'œuvre.

La gestion de la ressource.

► Grenoble-Alpes-Métropole : la construction d'une stratégie sur le foncier économique

Dans le contexte, il faut souligner que les Métropoles sont des espaces plutôt vertueux en termes de consommation des terres (habités à la densité) représentant seulement 1% de l'artificialisation en France. Sur ces territoires, l'essentiel de l'artificialisation est désormais lié aux maisons individuelles périurbaines plutôt qu'aux activités économiques :

- ➔ 22% des logements sur Grenoble-Alpes Métropole sont des maisons individuelles,

➔ Mais ils représentent 70 % de la consommation de surface,

➔ Le foncier économique est donc « minoritaire » dans les consommations actuelles d'espace.

La thématique du foncier sur Grenoble Alpes Métropole dépend de facteurs intrinsèques au territoire et de facteurs externes.

Concernant les facteurs intrinsèques, c'est une géographie et une gestion des risques contraintes et une expansion urbaine bloquée par les montagnes. C'est un territoire quasiment intégralement concerné par une multiplicité de risques (PPRI, PPRn, PPRt) qui limite le foncier exploitable (y compris en densification).

Un PLUI qui s'est mis en place tardivement ce qui a longtemps permis aux communes de transformer leur foncier économique en logements, sans vision globale des besoins du territoire. Mais celui-ci est désormais protecteur du foncier économique, en lien avec le Schéma Directeur des Espaces Economiques (2019), en distinguant bien les différents types d'activités (limitation des nouveaux espaces commerciaux pour favoriser les centres villes/bourgs, préservation du foncier productif, cadencement et ciblage géographique du tertiaire, interdiction du logement dans toutes les zones éco).

Les disponibilités à court terme sont très limitées. Ainsi il n'y a que 2 hectares de foncier productif immédiatement disponibles maîtrisés par la Métropole, or c'est 4 hectares commercialisés en moyenne par an depuis 2015. De plus la disponibilité n'est pas très forte sur les territoires voisins avec moins de 20 hectares.

En ce qui concerne l'immobilier d'activité privé :

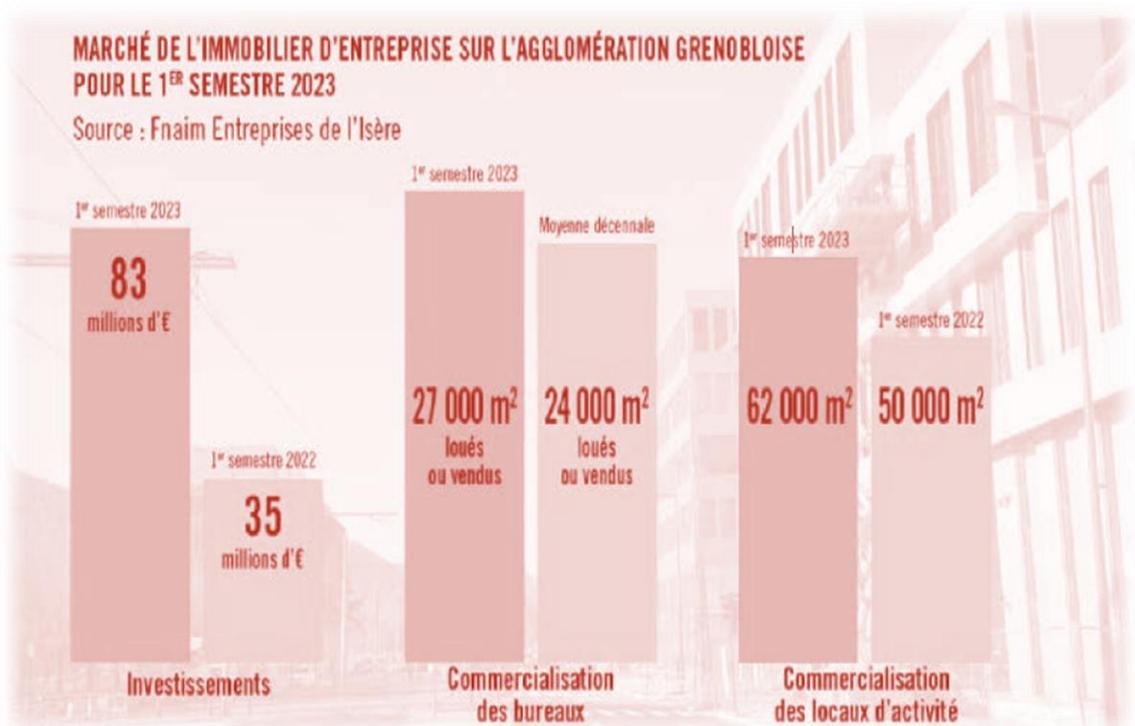
- ▶ 267 locaux vacants (>2 ans) sur 12 000 existants, dont 59 locaux productifs et entrepôts (surface moyenne de 400 m²).
- ▶ Un portefeuille d'à peine 40 000 m² en stock chez les commercialisateurs, essentiellement sur 3 grands sites dont 1 présente des difficultés techniques de développement (PPRI).
- ▶ Seulement 10 000 m² de surfaces disponibles pour les biens entre 500 à 5 000 m² à l'échelle grande aggro (dont Grésivaudan et Voironnais).

Du côté de la demande, la croissance des entreprises locales et des start-ups se confirme avec des besoins fonciers conséquents :

- Ex-foncier métropole : 4 candidats avec des dossiers à forts enjeux pour 2.5ha sur Porte de Chartreuse,
- Ex sur le foncier privé : commercialisation rapide des sites General Electrics ou DXC (Mc Phy, Waga Energy, Inocell),
- Plusieurs startups industrielles entreront en phase d'industrialisation à court/moyen terme : Diamfab, Microleed, Enwire,
- Les leaders locaux continuent à avoir besoin de s'étendre sans plus disposer de réserves foncières (ST, Minitubes, BD, Lynred, Port Alp, Araymond, Framatome...).

Le territoire est attractif pour des entreprises exogènes proches des écosystèmes développés dans la Métropole (multiplication par 3 des demandes entre 2022 et 2023).

Il faut souligner que compte tenu de la typologie de l'activité sur le territoire, fortement marqué par une dimension technologique, celui-ci doit faire face aux besoins spécifiques des start-ups notamment celles qui sont en phase d'industrialisation.



Source : Grenoble Alpes Métropole

Facteurs internes Les besoins spécifiques des starts-up

ANALYSE DE LA DEMANDE

- Des demandes portant un total d'environ **22 000 m²** adressée à la Métropole (entre 2020 et 2022) → soit un besoin annuel « plancher » de **11 000 m²** (toutes les demandes ne transitent pas par la métropole)
- La majeure partie des demandes immobilières (2020-2022) portent sur le **secteur productif** (actif industriel + activité + bureau d'accompagnement) >> **60%** de la demande globale, c'est un peu plus de **30 %** pour du laboratoire, le solde en bureaux est d'un peu moins de 10%.

ANALYSE DE L'OFFRE

- Offre existante évaluée à **86 455 m²** (mais à dire d'experts avec très peu de vacances)
- Offre disponible à horizon 2023 évaluée à ~ **9300 m²**
- A moyen terme, une offre globale significative (> **60 000 m² à échéance 2028**) mais qui doit être renforcée et adaptée pour absorber les demandes immobilières à caractères technologiques:
 - Pour proposer des typologies d'espace plus diversifiées (laboratoire, atelier, bureau)
 - Pour assurer un maillage pertinent sur l'ensemble du territoire métropolitain

- Enjeu quantitatif : « sanctuariser » 11 000 m² >> équivaut à absorber l'équivalent de l'offre prévue (60 000 m² sur 6 ans)
- Enjeu qualitatif/produit : passer d'une production à dominantes tertiaire à une dominante productive et laboratoire
- Enjeu maillage territorial : croisement disponibilité/besoins marché
- Enjeu montage/bilan : qui produit ? quel modèle économique? ...

Source : Grenoble-Alpes-Métropole

Le territoire doit faire face à des facteurs d'ordre externes.

La mise en œuvre du ZAN qui se traduit selon le ressenti du territoire par une double peine pour les territoires qui avaient déjà réduit leur consommation foncière comme la Métropole de Grenoble entre 2005-2015 et 2015-2020 la consommation a été réduite de 47 ha/an à 28 ha/an, tous usages confondus, soit le même volume que la Communauté de communes de Saint Marcelin Vercors (100% dans le diffus, sans utiliser les zones AU). Avec la ZAA, c'est 50% de réduction soit 14ha/an, dont 5ha minimum seraient réservés aux communes carencées SRU, il restera donc moins de 10ha/an (tous usages confondus) consommables sur le territoire.

Il est donc difficile donc d'envisager de construire des usines de plusieurs hectares sur le territoire. Par ailleurs, la mise en place d'une enveloppe réservée aux projets d'envergure nationale réinterroge les propositions d'enveloppes réservées (affectées ou non) du SRADDET.

Les implantations économiques productives ne se décrètent pas n'importe où, les sites doivent disposer d'un certain nombre de prérequis : ressources naturelles nécessaires à l'activité (cf. eau en quantité et qualité adaptée par exemple), écosystème de fournisseurs, partenaires, recherche adaptée, une main d'œuvre correspondant aux besoins (en volume et en formation) et une bonne acceptabilité pour certaines activités industrielles.

Les PPRi et le ZAN remettent complètement en question les enveloppes que le SCOT (7 EPCI, majoritairement sans PLUi, 261 communes et 787 000 habitants) avait réparti en 2012 par EPCI et rendent le SCOT obsolète sur cette question du foncier économique.

La faible maturité intercommunale limite la capacité à ouvrir le chantier du SCOT pour la définition d'une stratégie économique Sud Isère, l'approche de concurrence interne entre EPCI domine.

Dans les facteurs externes, si le territoire est largement couvert par les risques, il doit faire face à une doctrine prudentielle de l'Etat et une inertie dans l'évolution des documents réglementaires.

Des évolutions de fiscalité qui n'incitent pas les collectivités à investir sur le foncier productif (division par 2 des valeurs locatives des établissements industriels taxe foncière et CFE et suppression progressive de la perception de la CVAE par les intercommunalités.

Cette perte de maîtrise locale sur les recettes futures liées au développement du foncier économique fragilise les retours sur investissements des intercommunalités et donc leur capacité à investir.

Un contexte financier qui n'incite pas à la sobriété de consommation du foncier.

La fiscalité donne actuellement la prime au m² construit plutôt qu'à la sobriété (modes de calcul de la CFE et taxe foncière).

Des surcoûts structurels des requalifications pour les aménageurs (publics comme privés) insuffisamment pris en compte dans les soutiens existants :

- ➔ Construire une ZAE sur un champs de maïs = 100 à 140€/m²,
- ➔ Requalifier une friche/une ZAE ancienne = 300€ à 800€/m²,
- ➔ Exemple de la friche Allibert à Grenoble : 10 ha dont 7 commercialisables,
- ➔ Déficit de l'opération (dont démolition d'un ancien site industriel): 20M€,
- ➔ Subventions liées à la requalification de la friche : environ 2M€,
- ➔ Une durée d'amortissement 2 fois plus longue que les précédentes ZAE métropolitaines (qui allaient jusqu'à moins de 10 ans historiquement sur des ZAE « classiques » hors requalification).

Concernant plus spécifiquement le tertiaire et la mise en œuvre du décret tertiaire Les coûts de l'énergie, l'évolution des pratiques (télétravail), et les obligations liées au décret tertiaire, incitent les entreprises à aller vers du neuf. Le neuf reste plus rentable pour les promoteurs et les propriétaires que la rénovation de l'ancien Le tertiaire est aussi plus rentable que les locaux d'activité, et plus facilement acceptable par les riverains.

Malgré la dynamique globale du marché grenoblois, des friches tertiaires commencent donc à apparaître et certains locaux neufs rencontrent des difficultés de commercialisation (6% de vacances en 2019, 7,4% en 2022). La moitié de la vacance est le fait d'immobilier trop vétuste. La collectivité acte la nécessité d'un cadencement adapté et de développer une politique incitatrice sur la rénovation des friches.

Face à ces différents facteurs, la collectivité a identifié différents leviers d'action stratégiques et opérationnels :

- Le lancement d'une stratégie foncière et immobilière économique (2023-2024) :
 - Un pacte foncier stratégique (dont révision des tarifications pour rester « solvables »),
 - L'atlas des sites à enjeux et des modes opératoires associés,
 - Une réflexion prospective sur l'immobilier productif (verticalisation, utilisation des friches commerciales).

- Le renforcement/la préservation de la maîtrise foncière à long terme à travers le développement de la veille, des acquisitions, baux à construction et zones AU (zones à urbaniser)

- Une maîtrise foncière publique indispensable pour permettre l'implantation dans le bon timing d'activités stratégiques nécessitant de grandes surfaces (ex. Aledia, HRS, Port'Alp, A Raymond),
- Un travail d'identification de fonciers cibles prioritaires dans l'atlas des sites à enjeux de la stratégie - veille en vue d'acquisition stratégiques (cf. cas de DXC),
- Un travail de fond auprès des services de l'État pour préciser et le cas échéant réduire les zones bloquées par les risques,
- Le développement coordonné des baux à construction à l'échelle Sud Isère (Métropole, Grésivaudan, Voironnais, Bièvre Est).

Ces contrats de 18 à 99 ans permettent au preneur pendant la durée du bail d'édifier des constructions (telles que définies dans le bail), d'agir en propriétaire du bâtiment (vente, hypothèques...), de l'entretenir et d'en supporter les charges et d'imputer son loyer comme une charge (25% d'économie par rapport à une acquisition, si le preneur est soumis à l'Impôt sur les Sociétés (IS) à un taux de 20% - réduction d'impôt et déductions fiscales). Le bailleur redevient, sauf disposition contraire, propriétaire du bâtiment en fin de bail.

- l'urbanisme négocié/l'accompagnement des projets privés (cf. OrangeLab, Total...)
 - Des cahiers des charge de plus en plus exigeants (verticalité, Allibert, Les Sagnes),
 - Friches commerciales et densification : Les friches commerciales pourraient donc devenir un sujet et une opportunité tant ce secteur connaît des changements importants Les zones commerciales de périphérie sont en effet peu denses (seulement 30% d'espaces bâtis en moyenne) Friches et densification pourraient libérer des espaces pouvant convenir à des locaux productifs
 - La sélection des prospects pour une optimisation du foncier par la mise en place critères de commercialisation et cahiers des charges de plus en plus exigeants et une instruction par un comité de commercialisation qui s'appuie sur une analyse globale de la candidature intégrant des critères liés aux enjeux de la Stratégie économique métropolitaine qui vise à conjuguer économie et écologie (solidité économique de l'entreprise et du projet, mais aussi: densité d'emploi créées par m2, actions RSE, nature d'activité, coefficient d'occupation du sol, intégration à l'écosystème local etc..)
- Un aménagement économique préservé sur quelques opérations majeures : Allibert, Tuileries, Houille Blanche, DXC.
 - Des modes d'interventions diversifiés dans le diffus avec un travail transversal sur la densification :
 - Un PLUi protecteur des activités productives et logistiques (interdiction d'autres activités dans toutes les zones productives) et favorable à la densification (construction en limite de propriété autorisée, hauteurs importantes),
 - 70 unités foncières sur les ZAE identifiées à moins de 30% de densité : les opportunités existent mais demandent un travail de longue haleine (propriétaires privés, entreprises en place),
 - L'absence de solutions « simples » implique de repenser en profondeur les modalités de création de l'offre économique. Le long terme se prépare maintenant,,
 - Cette situation est commune à plusieurs métropoles et le marché tend à accepter de nouveaux modèles immobiliers et fonciers plus vertueux (verticalité, baux),
 - De nouveaux modes d'intervention de plus en plus pratiqués :
 - la reconfiguration/remembrement de sites ou d'ilots (cf. Les Sagnes),
 - la poursuite du réinvestissement des friches (cf. Syntertec),

- **La Communauté d'Agglomération de Privas-Centre-Ardèche (CAPCA) : l'accueil d'un projet d'envergure pour le territoire**

Le territoire de l'agglomération est composé de :

- 
- 42 communes de taille très différente
 - 45 000 habitants
 - 602 Km
 - 70 conseillers communautaires
 - Un exécutif d'une vingtaine de vice-présidents et de conseillers délégués
 - Un budget de fonctionnement de 32 M€ et 82 M€ avec les budgets annexes

Le développement économique est la priorité de l'action de l'exécutif. Il y a 1 400 entreprises sur le territoire pour 4 000 salariés, ce qui signifie une majorité de TPE mais également de plus grosses entreprises Precia Molen, Bret's, Rampa, Toyota, Fregate Aero, Terres Adélice, etc.

L'économie sur le territoire c'est Privas, Le Pouzin et une zone d'activité sur Vernoux.

La principale contrainte au développement du territoire est le manque de foncier entre le Rhône et la montagne, même si le territoire est très attractif pour sa qualité de vie, la facilité aux accès autoroutiers, le TGV à Valence et la proximité du Sud.

Ce sont des atouts que la collectivité a présentés lors des auditions pour le choix du futur site du Centre national de La Pétanque face à des villes comme Arles, Béziers, Lyon, Montpellier, Saint-Tropez, Vichy et finalement Valence.

Sur l'agglomération voisine d'Ardèche-Rhône-Coiron, il y a la centrale de Cruas qui fait en 2024 son grand carénage, c'est-à-dire la révision des 40 ans. Ce sont plus de 4 000 travailleurs itinérants qui vont être accueillis en 2024. Il y a un manque de compétence dans les métiers du nucléaire, 100 000 personnes à former dans les 10 ans. Sur la Voulte, va s'implanter un Centre national de formation aux métiers du nucléaire sur un site industriel en friches, compte tenu des contraintes liées au ZAN.

Sur le territoire, l'agriculture a une place importante, des travaux sur le réseau d'irrigations ont été réalisés, l'eau étant une problématique sur le territoire. La culture, le théâtre, la musique sont des facteurs d'attractivité pour l'agglomération, l'économie s'inscrit dans un ensemble.

Concernant l'implantation du Centre national de La Pétanque, c'est une opportunité dont la collectivité a eu connaissance par le biais du réseau. Ayant eu connaissance du projet de Centre national, siège de la Fédération nationale et internationale de pétanque et d'un musée, la collectivité a candidaté, ce qui a fait la différence, c'est l'attention que Chomérac et la Communauté d'Agglomération

peuvent porter à un projet qui est le projet du territoire. Sur une grande ville, c'est un projet parmi d'autres. Tous les représentants du territoire étaient présents lors de la venue du Président de la Fédération et de ses adjoints. Députés, Sénateurs, de tendances politiques différentes et les forces économiques avaient été mobilisés et étaient présents car c'est un enjeu fort pour un territoire comme celui du Centre Ardèche.

Un rendez-vous entre le Président Wauquiez et le Président de la Fédération a été organisée. Pour le territoire et le président de la CAPCA, c'était le projet majeur. Aujourd'hui, plusieurs pays vont venir à Chomérac pour apprendre la pétanque, cela va coûter à la collectivité 23 000 euros et l'exonération de la taxe d'aménagement, sur un projet de 10 millions d'euros. Dans le cadre du projet, la CAPCA a apporté un mécénat de compétences avec un salarié dédiée à 30 % à la construction. Un hébergement va être développé aussi en projet avec Protourisme, de la restauration et un centre de séminaires. Le projet a reçu un fort soutien de la Banque des Territoires. Cela crée une dynamique économique forte sur le territoire.

Le projet a nécessité la modification du PLU. Le projet va s'implanter dans un parc de 4 ha avec une maison de maître, donc c'était en partie prévu même si le projet n'était pas celui du Centre national de La Pétanque. À la marge, il y a des modifications à faire sachant que le SCOT est arrivé après. Avec la Direction Départementale des Territoires, la collectivité a rencontré des difficultés avec le sentiment d'avoir « des bâtons dans les roues » sur les projets mis en œuvre et il y a des

décisions qui sont difficilement compréhensibles. Sur le Pouzin, 10 ha ont été gelés par le PPRI dans une zone d'activité économique et on n'en comprend pas la raison.

Plus globalement concernant le ZAN sur le territoire, le territoire comprend le principe qui va dans le bon sens, d'autant qu'il est plus facile de construire que de réhabiliter des friches, aussi cela oblige à le faire et c'est bien mais ce sont des contraintes et des coûts supplémentaires pour les intercommunalités. Pour ce territoire, cela ne va pas forcément bouleverser les choses compte tenu de la structure économique du territoire. Toutefois, sur la zone du Pouzin, pour lequel le PPRI a gelé 14 ha, si le monde économique s'était mobilisé, cela aurait pu inverser les choses. Le SCOT doit être revu en tenant compte de la loi, c'est environ 11ha/an de perdu. L'objectif est de travailler sur les friches et il y a une réflexion sur une SEM pour mettre en valeur les friches comme cela a été fait sur les locaux de « Terres Adélice ». Sur le territoire, la loi sera respectée.

Concernant les logements à rénover, les friches, il faut lever les freins et bien identifier les enjeux. Il faut rencontrer les propriétaires, les inciter à rénover, voire les obliger. Il faut parfois aller jusqu'à l'expropriation. Le principal frein, ce sont les propriétaires. Il existe des biens sans maître, cela permet de récupérer du foncier pour la commune. Pour le financement, c'est un souci même si la banque des territoires intervient. Concernant les friches industrielles, l'exemple de la Voulte, pour le centre de formation aux métiers du nucléaire est intéressant.



C'était une fonderie en vente, racheté par la commune que la CAPCA a racheté à la commune pour récupérer le Fonds de Compensation sur la Taxe sur la Valeur Ajoutée. Là, on arrive aussi à des aberrations, le projet est en place, la dépollution réalisée. Il manque 1M€ que le FEDER refuse, l'ADEME apporte un financement sur le fond vert mais demande des études de dépollution qui ont déjà réalisées, et dès que les travaux ont commencé, le chantier est arrêté. C'est un budget de 5M€, c'est ça la difficulté des friches même si c'est une très bonne chose, c'est l'incertitude des financements mobilisables et les freins sont administratifs.

La question de l'acceptabilité sociale se pose également pour ce type de projets. Pour une commune comme Chomérac, la venue de la Fédération a interrogé. Tout le monde n'a pas compris et quand cela a été compris, la question était cela ne va-t-il pas dénaturé Chomérac ? Il faut répondre à ces interrogations, in fine les oppositions sont surtout des oppositions d'un microcosme politique. Mais il faut être vigilant pour ne pas être ce que l'on n'est pas. Sur la commune, il y a un site SPR (Site Patrimoniale Remarquable) car la commune est classée, et le site sera au pied du château. Il y a un travail avec l'architecte des Bâtiments de France. Le site s'intégrera dans l'existant. Sur le territoire, il y a tout un travail autour du vélo (La Dolce Via, le Col de l'Escrinet avec une voie verte entre Privas et Aubenas, etc).

► Saint-Étienne : l'EPASE, un établissement public d'État pour l'aménagement du territoire et au service de la sobriété foncière

L'établissement public d'aménagement de Saint-Etienne a été créé par décret en 2007, c'est un établissement public d'Etat qui met en œuvre un partenariat entre ses administrateurs :

L'Etat

La ville de Saint-Etienne



Saint-Etienne Métropole

Le département de la

Loire

La Région Auvergne-Rhône-Alpes

L'investissement de l'EPASE sur la période 2007-2032 est de 650 M€ :

- ➔ 53 % d'investissement direct de l'organisme,
- ➔ 47 % de ventes immobilières et foncières.

L'EPASE, c'est 43 ETP.

L'EPASE s'est vu confier **4 missions** dans le cadre de l'Opération d'Intérêt National (OIN) de Saint-Etienne :

- ➔ Restaurer l'attractivité de la ville,
- ➔ Dynamiser l'hypercentre,
- ➔ Soutenir l'économie locale,
- ➔ Développer l'offre commerciale.

L'EPASE intervient sur 4 secteurs soit 970 ha au total dont une opération d'intérêt national et 4 zones d'aménagement

concerté : Chateaucieux, Manufacture-Plaine Achille, Pont de l'âne-Monthieu et Jacquard-centre-ville-Chappe-Ferdinand-Saint-Roch.

EPASE a **deux domaines d'intervention** :

L'immobilier

- Réhabilitation et vente de logements en centre-ville
- Opah-RU quartiers Jacquard, Chappe-Ferdinand et Eden
- Réhabilitation-location cellules commerciales vacantes
- Réhabilitation de l'immeuble Loubet
- Gestion locative, à travers **deux filiales** :
 - SCI manufacture (EPASE + Caisse des Dépôts et Consignations),
 - SAS Sorapi.

L'aménagement

- Définition du projet urbain pour les quartiers du périmètre d'intervention
- Acquisition et préparation du foncier (démolition, dépollution)
- Viabilisation des lots à construire
- Aménagement des espaces publics
- Vente de charges foncières

Centrée sur le renouvellement urbain, la reconversion des friches et la réhabilitation immobilière, la mission de l'EPASE est intrinsèquement liée à la sobriété foncière.

Les projets mis en œuvre cherchent à équilibrer une densité vivable et raisonnée entre locaux d'activité, logements et commerces.

La sobriété foncière se traduit par des projets dits d'« upcycling » foncier pour diversifier, densifier et adapter.

Il s'agit de réorganiser l'activité commerciale pour optimiser l'organisation foncière.

Le projet du « retail park steel » sur le secteur du pont de l'âne est typiquement un projet de réorganisation d'un foncier d'entrée de ville (ex-urbanisme commercial d'opportunité) avec transfert des commerces dans le « retail park steel ».

Il s'agit de libérer du foncier pour :

- ➔ Conserver et améliorer l'offre commerciale,
- ➔ Installer des activités productives à forte valeur ajoutée (textile, métallurgie, santé, optique...),
- ➔ Améliorer la visibilité de ces projets en entrée de ville,
- ➔ Requalifier les espaces publics (paysage, fonctionnalités, confort piétons),
- ➔ Connecter ce secteur au centre-ville,
- ➔ Accueillir les mobilités alternatives à la voiture individuelle,
- ➔ Renforcer les continuités écologiques et les espaces de biodiversité.

Les objectifs du retail park steel sont de lutter contre l'évasion commerciale, de limiter les déplacements automobiles, de relocaliser les commerces disséminés sur le secteur et d'engager un cahier des charges exigeant sur les objectifs environnementaux du projet.

La sobriété foncière s'accompagne d'une recherche de sobriété en ressources et énergies. Le réemploi des bâtiments est dans l'ADN de l'EPASE,

ceux-ci d'autant plus pour des bâtiments qui ont une forte charge patrimoniale, à l'image de la Manufacture d'armes de Saint-Etienne et de nombreux immeubles, ateliers et commerces du centre-ville. La sobriété passe par l'utilisation de matériaux renouvelables et le réemploi de matériaux.

Le rôle de l'EPASE est autant de réhabiliter que de construire.

Pour cela, l'EPASE privilégie les ressources renouvelables, l'EPASE est partenaire de FIBOIS 42 depuis 2017 et de FCBA (centre technique des professionnels des filières forêt-bois et ameublement et s'est engagé en 2002 dans le pacte Bois-biosourcé Auvergne-Rhône-Alpes niveau or soit 40 % des planchers minimum en bois biosourcé.

La sobriété, ce sont également les performances énergétiques des projets neufs, supérieures aux réglementations en vigueur et des réseaux de chaleur comme sur le quartier Châteaucreux alimenté par la biomasse (82 % de bois dans le mix énergétique).

L'EPASE vise également un objectif de résilience par la nature en ville par une stratégie d'accès à la nature en ville,

Exemple : 2 000 m² de renaturation en cœur de ville sur le quartier Jacquard-La cartonnerie.

L'EPASE vise également la réduction de l'impact des mobilités par :

- ➔ La densification-diversification des fonctions urbaines : réduction des besoins globaux en mobilité,
- ➔ Le rapprochement habitats, emplois, loisirs et quartiers desservis par les transports en commun,

- ➔ L'aménagement d'espaces publics aux mobilités douces,
- ➔ La généralisation des aménagements cyclables dans les espaces publics créés ou réhabilités.

► Le groupe SERL : la société d'équipement du Rhône et de Lyon, une entreprise publique locale au service de l'aménagement dans la métropole de Lyon

Le groupe SERL ce sont **trois entités** :



- Une **société d'économie mixte** (SERL),
- Une **société publique locale** **MéLAC** = Métropole de Lyon Aménagement Construction,
- Un **GIE** (groupe-ment d'intérêt économique permettant de mutualiser les moyens).

La raison d'être de la SERL c'est : « Avec les habitants, usagers et parties prenantes, aménager et construire un cadre de vie de qualité pour soutenir les transitions écologiques, économiques et sociales de nos territoires ».

La Société d'Équipement du Rhône et de Lyon, société anonyme d'économie mixte, par 3 collectivités (le Département du Rhône, les villes de Lyon et de Villeurbanne), accompagnées par des organismes institutionnels (CCI, Caisse des Dépôts, SCET) a été créée en 1957.

En 1969 : la Communauté Urbaine de Lyon (COURLY) se substitue aux villes de Lyon et de Villeurbanne et au 1er janvier 2015 : la Métropole de Lyon remplace la COURLY.

La SERL a participé aux différentes étapes de l'aménagement urbain sur le territoire.

ANNÉES 60

Création des grands ensembles et renouveau du développement industriel,

ANNÉES 70

Poursuite du développement des grands ensembles et quartiers neufs, sauvegarde du patrimoine

ANNÉES 80-90

Réhabilitation d'ensemble (OPAH...) et résorption de l'habitat insalubre, développement des activités économiques, constructions d'équipements publics

ANNÉES 2000-2010

Renouvellement urbain, intervention en centres-villes de communes périphériques, extension des interventions dans le domaine de la construction, filiales ciblées immobilier, ENR et facility services.

ANNÉES 2020

Années 2020 : création de la société publique locale Métropole de Lyon Aménagement Construction et du GIE du Groupe SERL, Zéro Artificialisation Nette, réindustrialisation, etc.



La SERL ce sont 95 collaborateurs au 1^{er} septembre 2023, tous basés à Lyon.

Le projet stratégique 2022-2026 s'appuie sur **quatre leviers** :

- 1 Renforcer et valoriser les capacités d'innovation de la SERL.
- 2 Connaître les territoires, renforcer la culture clients et la démarche commerciale.
- 3 Investir dans les femmes et les hommes, dans les métiers, et préserver la performance opérationnelle.
- 4 Renforcer les liens partenariaux.

La création d'une société publique locale est une réponse à **plusieurs besoins et enjeux** :

Des besoins importants sur les équipements publics sur le territoire d'intervention :

- Pression démographique,
- État du patrimoine,
- Obligation/volonté de rénovation énergétique.

Des exigences de plus en plus fortes en termes de délais, de prix et de qualité constructive, faisant parfois relever l'exercice de la quadrature du cercle

Des besoins également potentiels sur les problématiques d'aménagement et de revitalisation des centre-bourgs

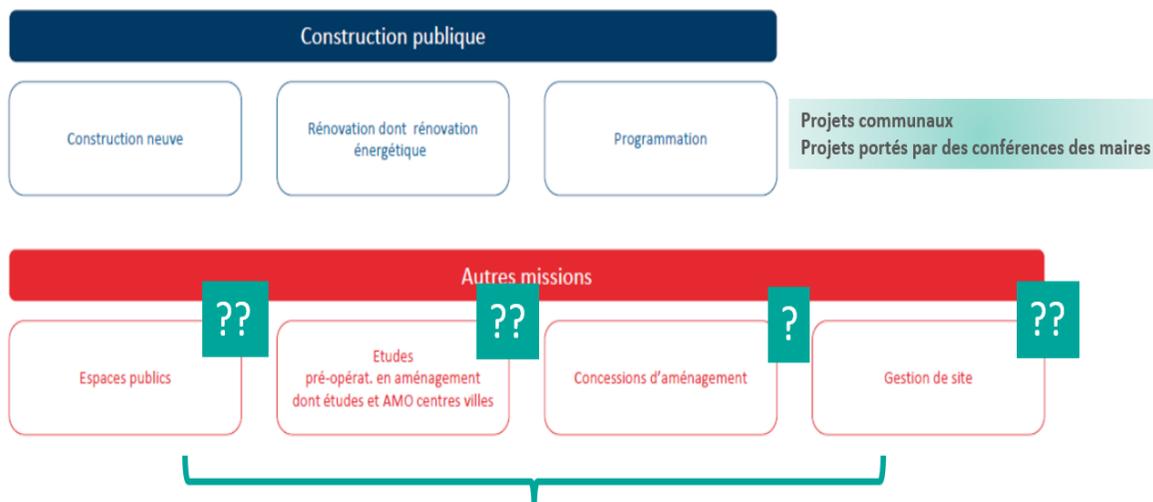
Un modèle SEM-SPL largement répandu dans la majorité des autres agglomérations de France

Elle a pour objectif d'appuyer les programmes pluriannuels d'investissement des actionnaires, de poursuivre l'appui aux projets des communes via une entrée /sortie des communes dans la SPL et de proposer une solution rapidement opérationnelle via l'adossement à la SERL.

La SPL comporte trois collectivités fondatrices ; la métropole, la ville de LYON et la ville de Villeurbanne, actionnaires à hauteur respectivement de 61%, 31% et 8 % pour un capital global de 520 000 €. Pour les autres communes qui souhaiteraient s'appuyer sur la SPL, le ticket d'entrée est de 1000 € soit une action qui peut être rachetée auprès de la Métropole.

Le **domaine d'activité** de la **SPL Métropole de Lyon Aménagement Construction** est le suivant :

Métiers et évolutions potentiels



Métiers permis par l'objet social, mobilisables par les actionnaires en fonction de leurs besoins, sous le contrôle de la gouvernance de la SPL

Source : Groupe SERL

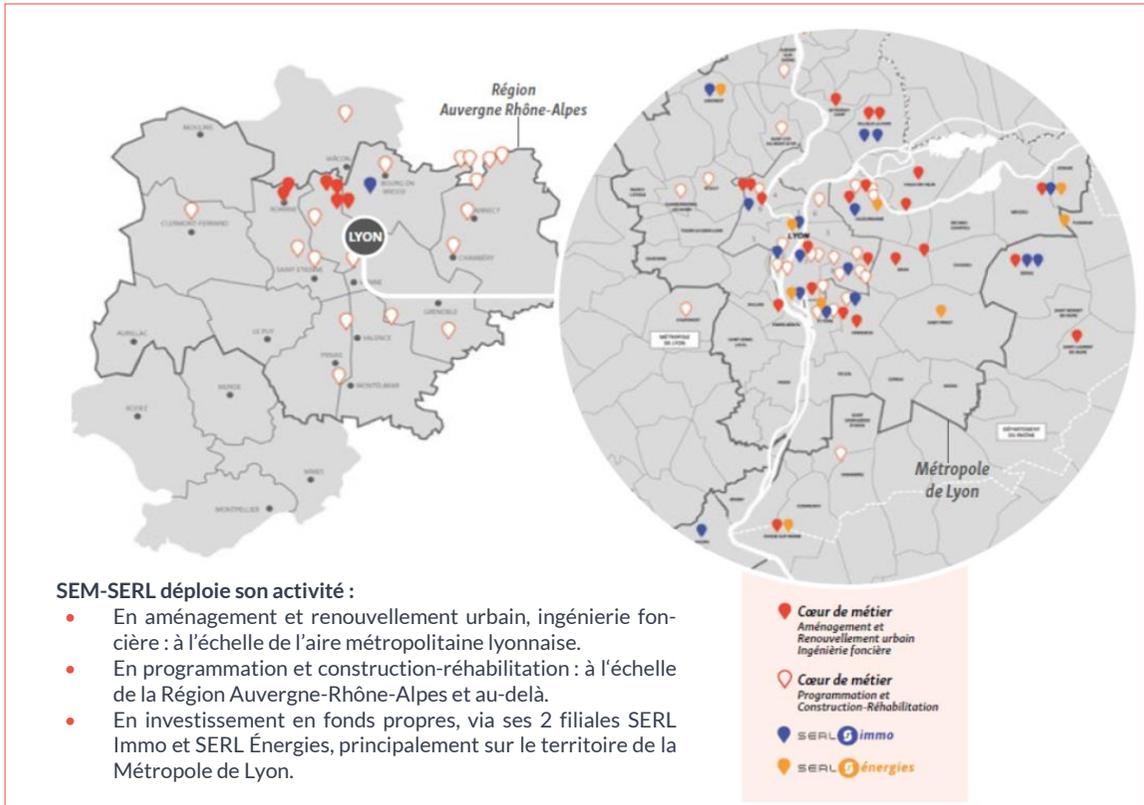
Concernant la SEM SERL, le capital est d'environ 2 M€, les collectivités métropole de Lyon (39,5 %) et département du Rhône (12,5%) sont majoritaires 50% des actions +1. Les autres actionnaires sont la caisse des dépôts et consignations, des banques, la Chambre de commerce et d'industrie de Lyon/Saint-Etienne/Roanne, des organismes HLM et des sociétés d'investissement.

La gouvernance c'est un conseil d'administration mais également un comité d'engagement, une commission d'appels d'offre et un comité de suivi des risques.

La SERL, en tant que SEM, ne peut travailler qu'après avoir gagné des appels d'offres.

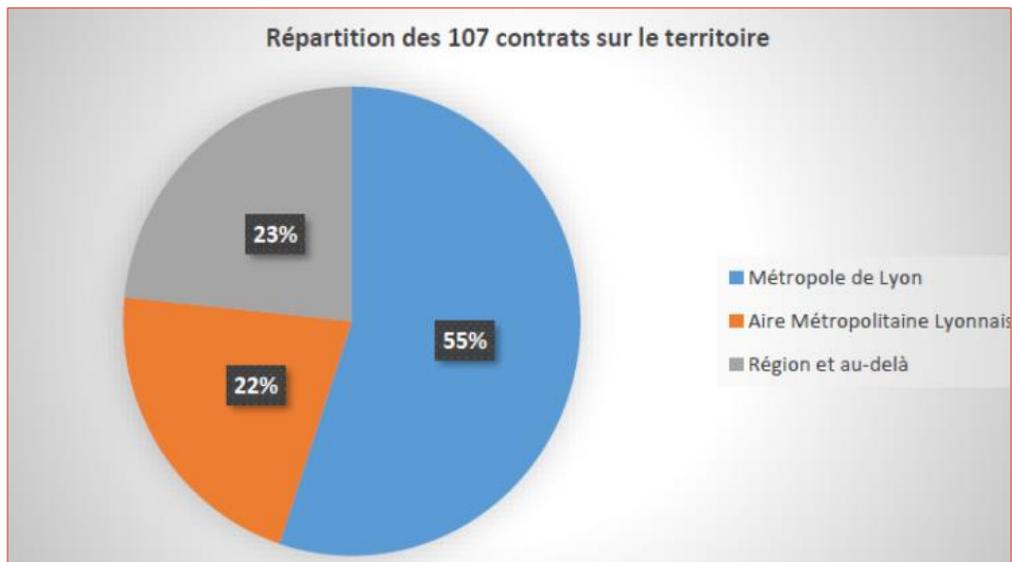
L'activité de la SERL, c'est un chiffre d'opération en 2022 de 131M€, 2,8 hectares de terrains vendus et 44 800 m² de surfaces commercialisées dont 29 000 m² de logements, 10 600 de locaux d'activité et 5 200 m² de bureaux. Les donneurs d'ordre c'est d'abord la métropole pour 39,1 M€, La Région (lycées, campus du numérique...) pour 30,5 M€, les autres pour 61,4 M€.

ACTIVITÉS DE LA SEM-SERL ET SES FILIALES Territoire d'intervention



Source : Groupe SERL

ACTIVITÉS DE LA SEM-SERL ET SES FILIALES Carnet de commande



Source : Groupe SERL

Le cœur de métier de la SEM est d'abord la construction, les actions sont le mandat et assistance maîtrise d'ouvrage, en matière de réhabilitation ou construction de bâtiments publics ou privés ainsi que la programmation architecturale.

Pour que le Groupe SERL travaille sur un projet de construction, il faut **3 étapes** :

- qu'un maître d'ouvrage ait a minima identifié un besoin,
- que la collectivité décide d'y répondre via une externalisation,
- que la collectivité décide de mobiliser la SPL MÉLAC ou qu'elle choisisse la SERL à l'issue d'une consultation.

Aujourd'hui, le Groupe SERL travaille en construction suivant différentes formes et périmètres de contrats, à la carte. Cette forme de contrat mobilise un nombre d'acteurs internes variables, dans tous les cas en inférieur à l'aménagement.

Le premier client pour la construction est le conseil régional AURA et son périmètre d'intervention la région AURA et parfois au-delà.

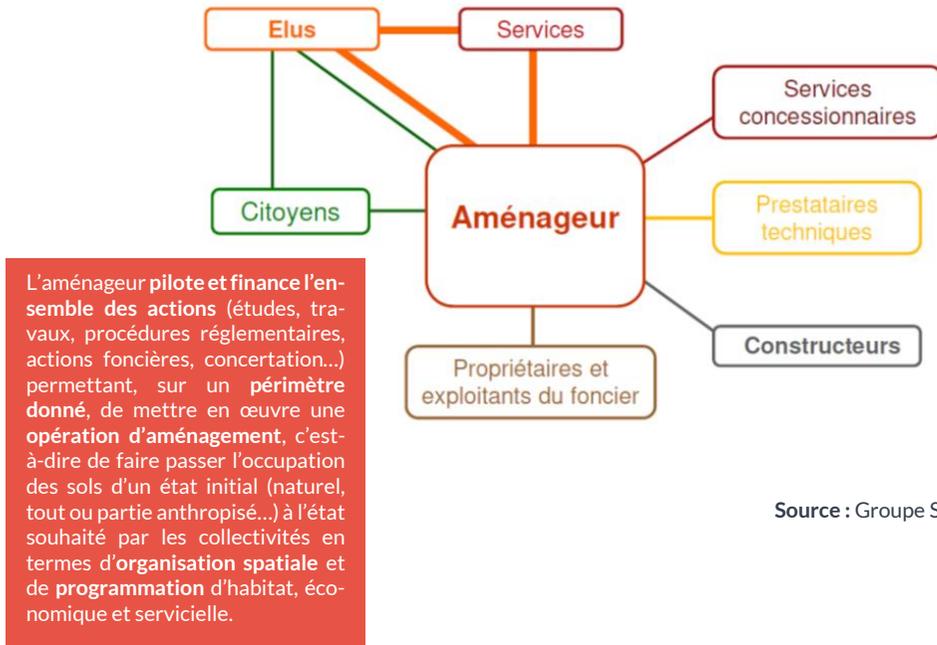
Cette activité permet de travailler pour un nombre important de maîtres d'ouvrage, avec parfois des temps de déplacement importants (et chronophages) pour les chefs de projet. Elle permet également d'appuyer nos activités filialisées d'investisseur.

La création de la SPL permet d'envisager une diversification des clients, dans un contexte de pression démographique sur la Métropole de Lyon.

Le cœur de métier de la SEM c'est également l'aménagement : renouvellement urbain, développement économique et ingénierie foncière.

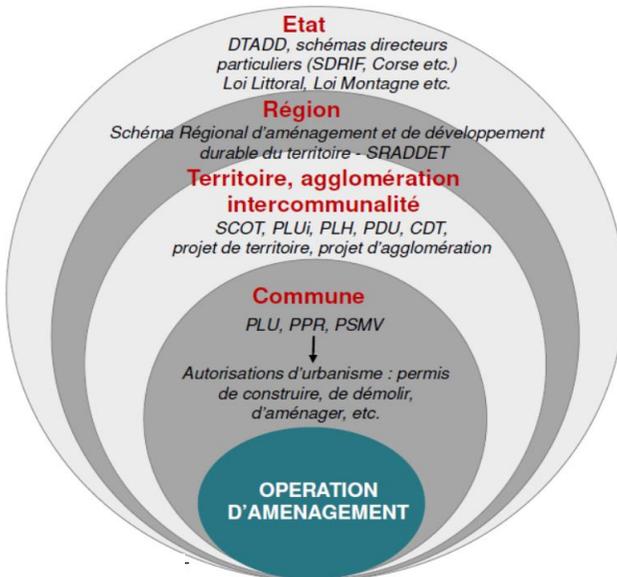


ACTIVITÉS DE LA SEM-SERL ET SES FILIALES Aménagement – L'aménageur ensemble



Les opérations d'aménagement s'inscrivent dans le respect des différentes échelles de planification.

ACTIVITÉS DE LA SEM-SERL ET SES FILIALES Aménagement – La planification

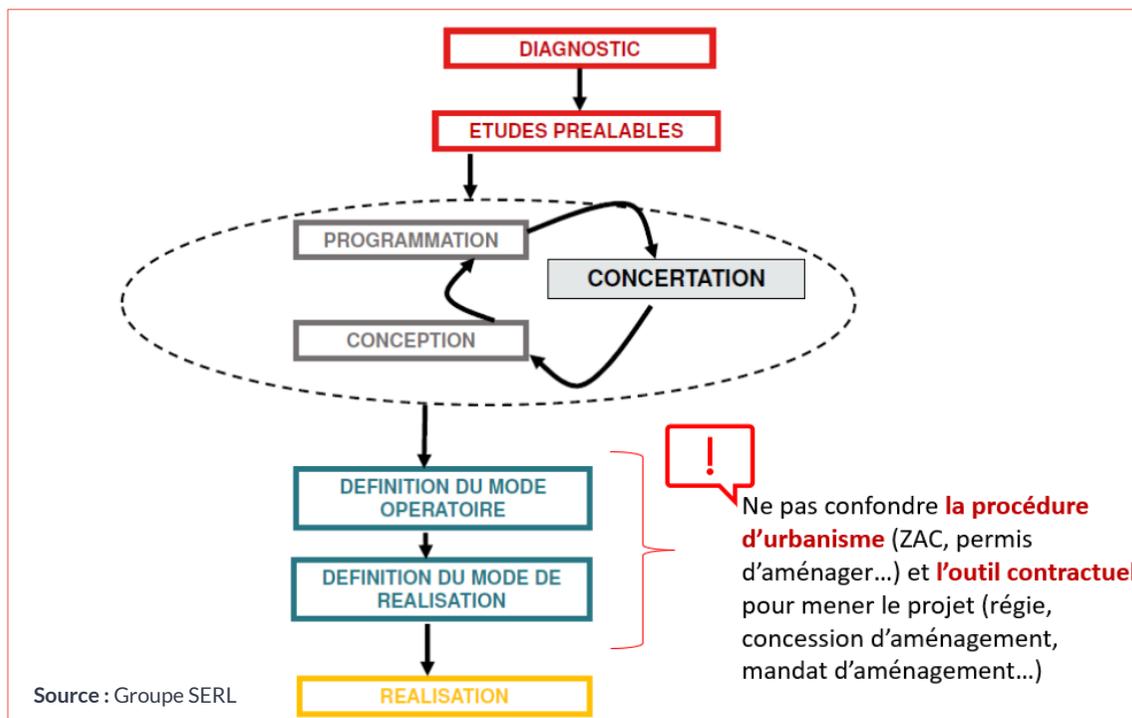


Source : Groupe SERL

→ Un périmètre, des objectifs, une programmation urbaine, un plan de financement,...

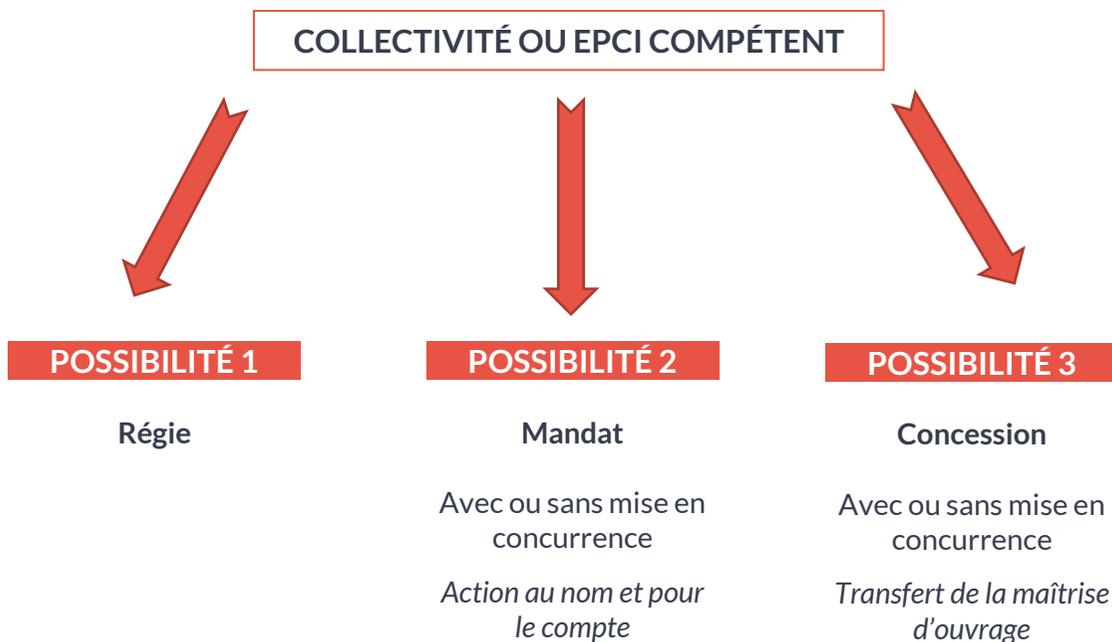
ACTIVITÉS DE LA SEM-SERL ET SES FILIALES

Aménagement – Conception de l’opération par la collectivité



ACTIVITÉS DE LA SEM-SERL ET SES FILIALES

Aménagement – Mode de réalisation



Source : Groupe SERL

ACTIVITÉS DE LA SEM-SERL ET SES FILIALES Aménagement - Le bilan



DÉPENSES

- Achat de foncier
- Etudes et travaux d'aménagement
- Fonds de concours équipements publics
- Marge/provision pour risques
=> vient alimenter les produits exceptionnels en fin d'opération si pas mobilisée)
- Rémunération aménageur (de base, foncière et/ou de commercialisation)
=> vient alimenter chaque année les produits de la société en fonction des actions conduites)
- Frais financiers



RECETTES

- Cessions des charges foncières
- Produits financiers et produits divers
- Participations ou subventions (collectivités)

SOLDE DU BILAN = DEPENSES – RECETTES



S'il est négatif, il reste à charge de l'aménageur (impacte ses fonds propres)



S'il est positif, il est partagé entre concédant et concessionnaire suivant contrat

Source : Groupe SERL

La SERL a deux filiales : SERL Energies consacrée à la promotion et développement des énergies renouvelables dans les projets urbains et à l'implantation de centrales photovoltaïque et SERL IMMO qui développe, porte, commercialise et gère un patrimoine immobilier dédié aux activités économiques. Cela s'est inscrit dans le cadre d'un tournant dans les années 2000-2010 avec l'objectif de se démarquer, dans le cadre de la mise en concurrence des SEM et de compléter la chaîne de valeur proposée par l'entreprise.

ACTIVITÉS DE LA SEM-SERL ET SES FILIALES Patrimoine immobilier

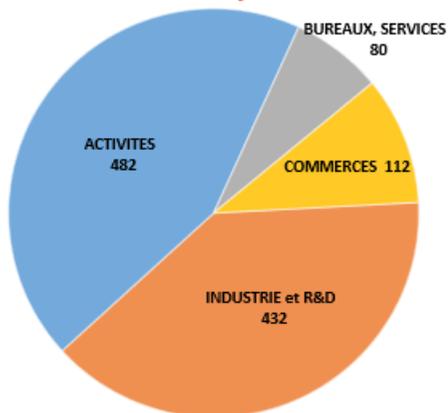
TYPOLOGIE D'ACTIFS EN M² SURFACE LOCATIVE



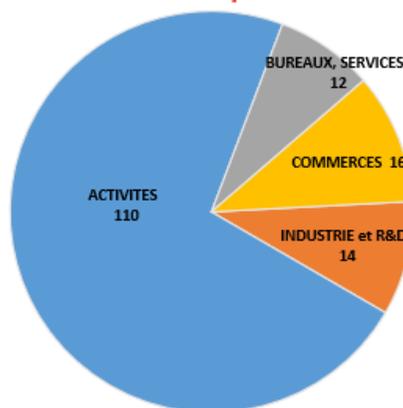
Conseil d'administration SERL du 5 mai 2023 : engagement d'une réflexion stratégique sur les thématiques de **l'immobilier d'entreprise et du foncier**.

Taux d'occupation 2023 = **95%**
Impayés = **1,5%**

1 100 emplois



152 entreprises



Source : Groupe SERL

En termes de ZAN, le projet Usin Lyon Parilly est une préfiguration de ce qui peut être mis en place pour le maintien et le développement de l'industrie en milieu urbain. Ce projet s'est déployé dans le cadre de la mutation du site industriel de Bosch à Vénissieux avait pour objectif de conserver de l'activité industrielle en milieu urbain et illustre le type de projet que la SERL peut mener sur le territoire en faveur du développement de l'activité.

Source : USIN Lyon Parilly

PARTENARIAT

Métropole de Lyon
Ville de Vénissieux
La Ruche Industrielle
USIN



AXE 1

Créer une adresse industrielle avec des produits immobiliers permettant la réalisation de tous types de projets industriels menés par des TPE ayant trouvé leur marché, des PME ou des filiales de grands groupes.

AXE 2

Créer un site ressources pour le territoire, lieu exemplaire en matière de transition industrielle : USIN ouvre l'industrie à un large public curieux de comprendre les transformations industrielles, pour mieux faire le lien entre industrie et citoyens que ce soit pour des enjeux de compétence, de pédagogie, d'orientation, d'acceptabilité.

En interface avec son environnement urbain : USIN s'inscrit dans le passé industriel de Vénissieux, constitué de quartiers d'habitats, d'équipements et autres projets urbains en développement.

AXE 3

Créer un lieu de vie, basé sur des valeurs communes (l'humain comme vecteur du changement, l'innovation collaborative, la transformation, ...) où les industriels implantés partagent un état d'esprit coopératif, collaboratif et s'appuient les uns sur les autres pour grandir ensemble. Le site est par ailleurs par nature ouvert sur l'extérieur et en connexion forte avec les autres acteurs et dispositifs du territoire engagés pour la transformation industrielle.

AXE 4

Incarner la transition écologique, site exemplaire actif pour la transition écologiques des territoires et pour l'émergence d'une industrie durable. A l'échelle du quartier et jusqu'au bâtiment, USIN a été conçu comme un site évolutif et adaptable sur le long terme, offrant un panel de solutions en faveur de la transition écologiques par la transformation des implantations industrielles : par une réduction des émissions de CO2, la protection de la biodiversité, la cohésion sociale et l'implantation des acteurs et usagers du territoire.

ÉTAT

Fonds friche
Outils développés par le CEREMA
(Urban simul-cartofriches)

Rapport sur le foncier industriel
du Préfet Rollon MOUCHEL-BLAISOT
Remis le 25 juillet

14 PRÉCONISATIONS

ACTIONS

RÉGION

Région Auvergne-Rhône-Alpes

Plan d'actions 2023-2028
en faveur du foncier industriel

L'ÉTAT

LE CEREMA

Pour l'Etat, il faut souligner les outils développés par le CEREMA (Centre d'études et d'expertise sur les risques, la mobilité et l'aménagement) à savoir un portail national du foncier économique, l'outil CARTOFRICHES permettant d'identifier et de déclarer l'existence de friches, URBAN-SIMUL pré-diagnostic foncier et stratégie (potentiel de densification) et URBANVITALIZ, outil visant à accompagner les petites collectivités à identifier et les aides mobilisables.

La mission du CEREMA en matière de foncier comporte **trois axes** :

- Gestion, diffusion et valorisation des données foncières et immobilières,
- Développement d'applications numériques au service des acteurs publics,
- Accompagnement à l'élaboration des stratégies foncières locales.

Le CEREMA intervient en région Auvergne-Rhône-Alpes dans l'appui à la DREAL à l'analyse du fond friche ou étude du foncier économique.

Il intervient également sur certains territoires en matière de diagnostic du foncier économique sur Clermont Auvergne Métropole ou à l'accompagnement de stratégies foncières que ce soit dans l'élaboration ou le cahier des charges (Grand Bourg Agglomérations, Communauté d'agglomération du Bassin d'Aurillac CABA...).

LE FONDS FRICHE

Comme cela a déjà été évoqué dans la partie 3, l'Etat a mis en place un fonds friche. Déployé dans le cadre du plan de relance, il s'agit d'un fonds de 750 M€ pour le financement des opérations de recyclage des friches et plus généralement de foncier déjà artificialisé.

Ce fonds friches se décline en **3 volets** :

VOLET 1

D'une part, ce fonds finance le recyclage des friches ou la transformation de foncier déjà artificialisé (acquisition, dépollution, démolition), dans le cadre d'opérations d'aménagement urbain, de revitalisation des centres-villes et des centres-bourgs ou des périphéries urbaines, ou encore pour en faire des sites prêts à l'emploi permettant la relocalisation d'activités, pour un montant total de 679 M€ environ.

VOLET 2

D'autre part, des projets de reconversion de friches polluées issues d'anciens sites industriels ICPE ou sites miniers pourront également être aidés selon un cahier des charges établi par l'ADEME pour un montant total de 69 M€

VOLET 3

Enfin, 1 M€ est consacré au développement d'outils de connaissance du foncier (Cartofriches, UrbanSimul) et d'aide à la reconversion des friches (UrbanVitaliz) par le CEREMA évoqués plus haut.

LE RAPPORT ROLLON-MOUCHEL-BLAISOT

Les propositions du rapport sur le foncier industriel du préfet ROLLON MOUCHEL-BLAISOT- chargé d'une mission sur le thème par le ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires et le ministre délégué chargé de l'industrie. Cette contribution intitulée « stratégie nationale de mobilisation pour le foncier industriel » comporte 14 préconisations.

Partant du postulat suivant : un besoin pour le développement de l'industrie à l'horizon 2030 à 22 000 hectares (dont 10 % pour la logistique inféodée à l'industrie), répartis comme suit :

- 3 500 ha en densification,
- 10 000 ha en réhabilitation des friches,
- 8 500 ha en artificialisation.

« Le rapport considère que pour mobiliser ce foncier, il faut changer d'échelle et de manière de faire, sachant que la France a le potentiel foncier pour accélérer la réindustrialisation, vecteur de solutions concrètes pour réussir la transition écologique et garantir la soutenabilité de notre modèle social. »

LES 14 PRÉCONISATIONS

1

Réserver 6 à 7 % de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour la décennie en cours à l'industrie et à la logistique inféodée.

2

Préparer la reconstitution en continu d'un stock d'une dizaine de grands terrains clés en mains.

3

Mettre en place une interopérabilité des outils de recensement du foncier disponible existants dans les territoires qui restent aujourd'hui, encore très hétérogènes.

4

Déployer et gérer séparément le portail national du foncier et le « Dataviz sites clés en mains »

5

Préserver notamment juridiquement, les zones industrielles hébergeant, ou ayant hébergé des installations classées pour l'environnement (ICPE).

6

Généraliser la mesure facilitant le transfert des autorisations d'équipement commercial à toutes les opérations de restructuration de zones d'activité.

7

Élargir la revue interministérielle des fonciers publics pour le logement à l'industrie, déléguée aux préfets et menée en coordination étroite avec les régions.

8

Engager le traitement rapide d'un stock de terrains issus de friches (2 000 ha environ) choisies en fonction de leur intérêt stratégique et/ou de leurs coûts maîtrisés de remise en état.

9

Conserver une enveloppe de ZAN de 100 à 200 ha par an pour les projets industriels d'envergure nationale, soit une réserve mutualisée au niveau national de 1500 ha pour dix ans.

10

Définir les surfaces nécessaires à l'industrie et la localisation des sites industriels dans les documents de planification à l'échelle des régions, des territoires, des SCoT et des EPCI, dans un rapport de compatibilité effective.

11

Faciliter l'acquisition, même coercitive, du foncier économique par les collectivités : préemption renforcée, intervention des établissements publics fonciers (EPF) et d'aménagement (EPA), SEM, SPL

12

Faire évoluer les outils juridiques, contractuels, et financiers indispensables pour encourager collectivités et propriétaires publics à conserver la maîtrise de leur foncier à moyen terme, à ne pas brader les très grands terrains et à contrer la spéculation foncière.

13

Garantir pendant 5 ans la stabilité des règles environnementales, opposables aux projets par la création d'un certificat environnemental.

14

Assurer rapidement un maillage du territoire permettant de trouver un site de renaturation et de restauration, dont le modèle écologique et économique doit être sécurisé, dans la zone écologique cohérente de chacun des grands bassins industriels (plusieurs dizaines).

PRÉSENTATION DU PLAN D' ACTIONS EN FAVEUR DU FONCIER INDUSTRIEL DE LA RÉGION AUVERGNE-RHÔNE-ALPES

1 Rappel : la création d'une marque régionale « Région Auvergne-Rhône-Alpes foncier entreprises » pour gagner en visibilité

Dans le cadre de la démarche de simplification et de valorisation des dispositifs de soutien économiques portés par la Région, une marque commune sera utilisée pour les différentes briques du Plan d'actions en faveur en particulier du foncier industriel (connaissance, parcs d'activité, friches) : « Région Auvergne-Rhône-Alpes Foncier Entreprises ». L'objectif est d'identifier les zones qualifiées pour de grands investissements, d'accroître l'attractivité régionale en matière de réindustrialisation et permettre une meilleure identification de l'offre régionale au niveau national par un meilleur référencement du foncier régional.

2 Disposer d'une cartographie dynamique du foncier

Afin de maîtriser la donnée, la Région développera un référentiel unique et un outil de cartographie en ligne innovant. Le Portail « Région Auvergne-Rhône-Alpes Foncier Entreprises », outil à la fois d'observation et de modélisation prospective, qui permettra de :

- ➔ Connaître, caractériser et suivre l'offre de bâti et de terrains (publics et privés) à vocation industrielle,
- ➔ Organiser la prospection et identifier les gisements potentiels, notamment les secteurs en sous-densité, les friches à enjeu, les délaissés ou encore les réserves privées, susceptibles d'être réinvestis prioritairement,
- ➔ Modéliser les disponibilités futures, dans une logique d'anticipation des dynamiques sociodémographiques, urbaines et économiques,
- ➔ Faciliter le parcours d'implantation des industriels, en améliorant la lisibilité de l'offre et en simplifiant la recherche de sites. L'entreprise doit notamment avoir accès à l'ensemble des critères de choix déterminant la localisation de son futur établissement : superficie, prix, desserte multimodale, puissance électrique, disponibilité de la ressource en eau, raccordement au gaz, contraintes techniques (risques, pollution...), vivier et qualification de la main d'œuvre, etc.,
- ➔ Évaluer et qualifier les surfaces en friche disponibles pour l'industrie.

3 Augmenter l'offre de foncier industriel

La Région fait le constat qu'en Auvergne-Rhône-Alpes, les sites de grande superficie sont rares, car la Région a conservé sa dynamique industrielle et a été moins sujette que d'autres à la déprise. Ce manque est particulièrement criant pour les projets de méga-usines, nécessitant une surface foncière exceptionnelle, et les activités relevant de la réglementation Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), en particulier celles classées Seveso.

Cette action passera par la mobilisation des leviers suivants (il s'agit d'un renforcement pour les trois premiers et deux nouveaux pour les deux derniers) :

- ➔ Créer de nouveaux syndicats mixtes,
- ➔ Actualiser les parcs d'intérêt régional identifiés en fonction du potentiel industriel,
- ➔ Accompagner les projets locaux au travers des pactes et CPER,
- ➔ Décompter l'impact des projets industriels de la trajectoire zéro artificialisation nette,
- ➔ Accompagner le recyclage des grandes friches pour l'industrie.

4 Accélérer et simplifier les démarches pour l'implantation d'industries

Cet axe se déclinera autour de **3 actions** :

ACTION 1

Réduire les délais d'implantation, faciliter les procédures administratives et prévenir les risques au travers d'un « pacte accélération » avec l'Etat

Les délais liés à l'obtention des autorisations d'urbanisme et environnementales préalables aux aménagements et aux implantations sont particulièrement longs en France : de 1,5 à 3 ans entre la définition du projet et l'installation industrielle, selon la complexité et l'ampleur du projet.

Pour réduire les délais d'instruction et faciliter les procédures administratives, deux outils de partenariat avec l'État existent à ce jour : les « Projets d'intérêt majeur » et les « Grandes opérations d'urbanisme », qui se traduisent par un contrat de Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) pour la phase de préfiguration et/ou la phase opérationnelle.

La Région pourra signer un « Pacte accélération » avec l'État, qui tire le meilleur parti de ces dispositifs existants. Une revue d'orientation des projets industriels d'intérêt régional et national serait ainsi mise en place et pilotée par le Président de Région et le Préfet de Région.

ACTION 2

Constituer de manière anticipée une réserve de terrains à visée de renaturation et de compensations écologiques et agricoles

Pour répondre de manière collective, la Région souhaite mettre en place un mécanisme régional d'acquisition et de gestion de terrains à fort potentiel de renaturation et de mise en œuvre des compensations écologiques. La Région souhaite ouvrir ce mécanisme au portage de terres à vocation agricole.

ACTION 3

Optimiser le modèle économique de la réalisation et commercialisation des terrains

Afin de garantir la destination industrielle des syndicats mixtes dont la Région est membre, l'objectif est de privilégier des modes de commercialisation assurant une maîtrise publique du foncier dans la durée. Cela a pour conséquence d'étaler les recettes et donc d'allonger les délais de retour sur investissement des opérations d'aménagement. Plusieurs leviers seront activés : la recherche systématique de subventions nationales et européennes ; l'échelonnement des dépenses d'acquisitions de terrains, en confiant leur portage foncier aux établissements publics fonciers ou syndicats d'aménagement créés spécifiquement, la généralisation des pactes financiers et fiscaux fondés sur un partage des recettes fiscales entre collectivités supportant solidairement les investissements et la mutualisation des moyens entre syndicats, notamment en termes de ressources humaines et d'expertise.

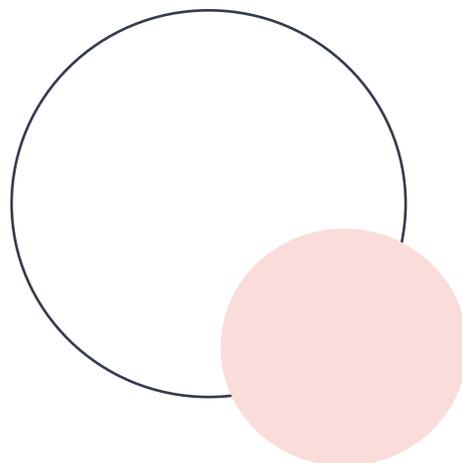
5 Monter en gamme l'offre foncière industrielle pour viser le « clé en main »

À cet effet, la Région souhaite conforter et soutenir le réseau des parcs d'activité d'intérêt régional à dominante industrielle, structurants pour le maillage économique régional.

Ces parcs ont des perspectives de développement, par extension ou par renouvellement, mais sont de plus en plus concernés par les questions de mutations urbaines, d'obsolescence et de requalification, ou encore d'inadéquation avec le marché immobilier.

Sur ce thème, la Région mobilisera **4 leviers** qui visent principalement à accompagner les collectivités :

- ➔ Encourager les collectivités à sanctuariser du foncier industriel dans les documents de planification et d'urbanisme pour éviter les conflits d'usage,
- ➔ Lancer des appels à projets pour atteindre le label « clé en main » et proposer une offre de services et d'équipements premium,
- ➔ Lancer des appels projets pour implanter des projets d'immobilier collectif et des initiatives de mutualisation,
- ➔ Mettre à disposition une ingénierie auprès des territoires.





Les préconisations du CESER

En préambule de ses recommandations sur le foncier économique, le CESER réaffirme l'importance pour la pérennisation, le développement des activités économiques et les impératifs de réindustrialisation largement partagés par la société civile organisée, d'une implication forte du Conseil régional, chef de file du développement économique et de l'aménagement du territoire sur cette thématique.

Compte tenu de sa dimension stratégique et des enjeux pour un développement équilibré des territoires de la région, la collectivité régionale doit en faire un levier majeur tel que le Schéma Régional de Développement Economique d'Innovation et d'Internationalisation (SRDEII) le ciblait.

Le CESER affirme également la nécessité, dans le contexte actuel, de déploiement du ZAN dont la mise en œuvre n'est pas encore stabilisée, la nécessité d'une marge de manœuvre suffisante pour la collectivité régionale dans la déclinaison de cette mise en place. Celle-ci doit pouvoir se conjuguer avec les stratégies régionales et ne pas être uniquement une déclinaison « arithmétique » de règles nationales. La possibilité de mutualisation de surfaces réservées pour des projets à enjeux nationaux et régionaux doit rester une priorité, l'absence de prescriptivité des règles en matière de sobriété foncière du SRADDET le viderait d'une partie importante de son effectivité. Pour cela, le CESER invite l'Etat et la Région à un échange sur les modalités opérationnelles de la déclinaison des enjeux au niveau des territoires, en dépassant la seule hiérarchie des principes pour privilégier l'opérationnalité.

Considérant ce postulat, le CESER, propose trois axes de recommandations pour fluidifier l'accès au foncier pour les entreprises, permettre un développement équilibré des territoires tout en inscrivant celui-ci dans une perspective durable.

Présentation des axes :

- ▶ **Axe 1** : Identifier, repérer, cartographier le foncier disponible et les marges de manœuvre potentielles à l'échelle des territoires et préqualifier des terrains.
- ▶ **Axe 2** : Flécher des moyens, outils pour faciliter la définition d'une stratégie et d'une maîtrise foncière dans les différents territoires d'Auvergne-Rhône-Alpes.
- ▶ **Axe 3** : Installer une gouvernance du foncier économique à différentes échelles pour coordonner l'ensemble des autorités administratives concernées et expérimenter des mécanismes facilitateurs.



Les préconisations du CESER

Axe 1

Identifier, repérer, cartographier le foncier disponible et les marges de manœuvre potentielles à l'échelle des territoires et préqualifier des terrains

La question du foncier économique adresse aussi bien l'industrie que les autres activités économiques. Pour le CESER, les actions engagées par l'Etat via le CEREMA (URBAN SIMUL et CARTOFRICHES), la Région, à travers son plan d'actions en faveur du foncier industriel² et les initiatives portées par les territoires comme l'observatoire des friches mis en place par l'EPFL de Savoie, répondent à un réel besoin.

Pour le CESER, deux conditions sont nécessaires pour une opérationnalité de ces initiatives.

► Préconisation 1 :

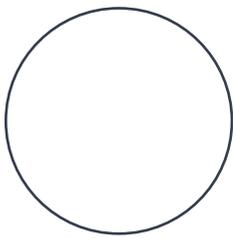
Des outils de recensement du foncier disponible existants dans les territoires, sont prévus dans le plan d'action de la région Auvergne-Rhône-Alpes et dans les préconisations du Préfet Rollon MOUCHEL-BLAISOT. **Le CESER préconise de s'appuyer sur les outils existants dans les territoires pour créer un portail agréant les données disponibles et en veillant à mettre en place une gouvernance assurant la mise à jour des données.**

Cette démarche doit aboutir à une accessibilité efficace des données mais également éviter la multiplication des requêtes de collecte vis-à-vis des EPCI. L'intérêt de cette démarche devra résider dans son caractère interactif associant l'ensemble des acteurs concernés. Ces outils doivent être facilement accessibles pour les entreprises et leur permettre d'identifier rapidement les terrains disponibles sur un territoire en fonction des critères de recherche envisagés afin d'améliorer leurs prises de décision.

► Préconisation 2 :

La réflexion de la Commission a montré que, dans de nombreux territoires, il est nécessaire d'identifier par des critères quantitatifs et qualitatifs, notamment les différentes friches et les terrains qualifiés en fonction des différents usages et besoins du foncier économique. **Pour le CESER, il est impératif sur le territoire régional de disposer d'indicateurs synthétiques partagés relatifs aux conditions de mise à disposition des terrains, en prenant en compte les différentes contraintes d'accès aux terrains (voierie, ...) et à partir de là d'identifier des terrains préqualifiés et disponibles à court terme pour les entreprises.**

² Notamment l'objectif de disposer d'une cartographie dynamique du foncier notamment en identifiant les secteurs en sous-densité, les friches à enjeu, les délaissés ou encore les réserves privées, susceptibles d'être réinvestis prioritairement.



Axe 2

Flécher des moyens, outils pour faciliter la définition d'une stratégie et d'une maîtrise foncière dans les différents territoires d'Auvergne-Rhône-Alpes

Pour infléchir les documents d'urbanisme et conserver un équilibre entre foncier économique et autres usages du foncier, le CESER, considère que le préalable est d'accompagner les collectivités par une aide à la construction d'une stratégie foncière.

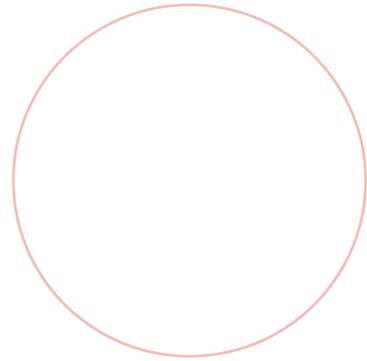
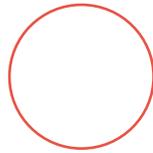
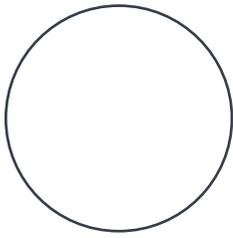
Le CESER incite fortement la Région à engager des actions sur ce thème.

► Préconisation 3 :

Le CESER recommande de développer des compétences dans les EPCI, notamment les moins outillés, afin de permettre l'accès à une ingénierie adaptée. Le CESER incite à la mutualisation entre territoires. Dans les auditions conduites par la Commission, des différences d'expériences, de ressources disponibles sur le foncier ont été identifiées. **La Région pourrait, notamment, avec les métropoles mettre en place un dispositif de ressources mobilisables par des territoires moins pourvus en compétence notamment en vue d'élaborer des diagnostics et stratégies foncières sur le long terme (capacités de préemption, baux à construction, zones à urbaniser (AU), ...). Ce dispositif pourrait notamment accompagner la démarche ERC (Éviter, Réduire, Compenser) auprès des collectivités par de l'ingénierie, de la formation.**

► Préconisation 4 :

Construire une démarche prospective « foncier économique » à l'horizon 2035 à l'initiative de la Région, consolidée à l'échelle régionale en cohérence avec les besoins des entreprises associant l'ensemble des acteurs économiques (organisations professionnelles, chambres consulaires, Pôles de compétitivité, Agence Auvergne-Rhône-Alpes Entreprises, etc..) et territoriaux concernés. Cette prospective s'appuiera notamment sur la réalisation d'une évaluation régionale précise des friches disponibles, des coûts de réhabilitation avec une vision globale des besoins, des opérations de requalification et des délais de disponibilité. A partir de cette évaluation, un plan d'actions cadencé affichant des priorités pour répondre aux enjeux de demain pourrait être établi.



Axe 2

Flécher des moyens, outils pour faciliter la définition d'une stratégie et d'une maîtrise foncière dans les différents territoires d'Auvergne-Rhône-Alpes

► Préconisation 5 :

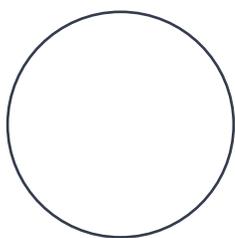
Développer en lien avec les territoires des moyens pour accompagner les collectivités à développer des fonciers économiques dont l'équilibre financier comporte un risque, en attente de commercialisation. Certains territoires peuvent s'appuyer sur les EPF (Etablissements Publics Fonciers), outils efficaces en ingénierie, portage foncier de moyen terme et en proto-aménagement. D'autres territoires ne sont pas couverts par les EPF.

Pour accompagner ces derniers et les projets initiés par les collectivités locales, la Région pourrait créer un fonds de garantie avec des acteurs comme la banque des territoires et d'autres partenaires bancaires ou institutionnels visant à proposer une garantie publique sur des opérations foncières de requalification.

Ce fonds permettrait un effet levier permettant d'accélérer la mise à disposition de fonciers en repli, de lutter contre la concurrence entre foncier économique et foncier dédié à l'habitat. Cet effet levier devrait permettre également de mobiliser un certain nombre d'acteurs pour faciliter le financement de ces opérations, tout en jouant un rôle d'acculturation des différentes parties (entreprises, opérateurs, banques, etc..) aux contraintes liées à des fonciers d'occasion (temps long, risques financiers, optimisation du foncier, création de zones partagées, mutualisation de fonctions au sein des ZAE, développement de bâtiments industriels sur plusieurs niveaux, ...).

► Préconisation 6 :

La région dispose de savoir-faire, d'expériences et de ressources en matière de requalification des friches (INDURA, ENISE, etc). Cette activité, amenée à se développer, est source d'opportunités également pour les entreprises régionales. **La collectivité régionale pourrait soutenir la structuration d'une part, d'une filière de requalification des friches, et d'autre part d'une filière de dépollution et de valorisation des déchets spécifiques : désamiantage, hydrocarbures, métaux lourds, gaz, ...** Cela pourrait notamment se traduire par le soutien à l'accueil de prototypes industriels de traitement de l'amiante, de favoriser, anticiper et contraindre aux réemplois in situ et de se doter d'une ressource professionnelle. La Région pourrait également soutenir par le biais de ses programmes de R&D le développement de technologies innovantes et moins coûteuses en matière de dépollution (utilisation de courants électriques, etc.). En parallèle, à travers son action en matière de formation professionnelle, la Région pourrait contribuer à la professionnalisation de la filière et au soutien aux métiers et compétences nécessaires à son développement.



Axe 3

Installer une gouvernance du foncier économique à différentes échelles pour coordonner l'ensemble des autorités administratives concernées et expérimenter des mécanismes facilitateurs

► Préconisation 7 :

Les délais liés à l'obtention des autorisations d'urbanisme et environnementales préalables aux aménagements et aux implantations sont particulièrement longs en France : de 1,5 à 3 ans entre la définition du projet et l'installation industrielle, selon la complexité et l'ampleur du projet. Pour réduire les délais d'instruction et faciliter les procédures administratives, deux outils de partenariat avec l'État existent à ce jour : les « Projets d'intérêt majeur » et les « Grandes opérations d'urbanisme », qui se traduisent par un contrat de Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) pour la phase de préfiguration et/ou la phase opérationnelle. Dans le cadre du plan régional en faveur du foncier industriel, la Région envisage de s'engager dans un « Pacte accélération » avec l'État, qui tire le meilleur parti de ces dispositifs existants. Une revue d'orientation des projets industriels d'intérêt régional et national serait ainsi mise en place et copilotée par le Président de Région et le Préfet de Région. Elle se déclinerait ensuite localement par une contractualisation avec les EPCI, les communes et, le cas échéant, les aménageurs, l'objectif étant d'identifier une porte d'entrée unique au sein des services de l'État, d'avoir une approche systémique des aménagements et de constituer des dossiers robustes et de qualité.

Au-delà des projets industriels, le CESER invite la Région à déployer une gouvernance partagée sur le foncier économique en lien avec la conférence régionale de gouvernance de la politique de réduction de l'artificialisation des sols. Cette gouvernance devrait permettre avec l'État de répondre au souhait exprimé par les différents acteurs d'une coordination des autorités administratives concernées et pourrait se décliner à l'échelle des territoires. La Région pourrait également proposer à l'État d'expérimenter des procédures sécurisées dans le temps comme garantir pendant 5 ans la stabilité des règles environnementales, opposables aux projets par la création d'un certificat environnemental.



Conclusion

Le contexte est marqué par une volonté de réindustrialisation d'une part et la mise en place du Zéro Artificialisation Nette partie intégrante de la loi « climat et résilience » d'autre part.

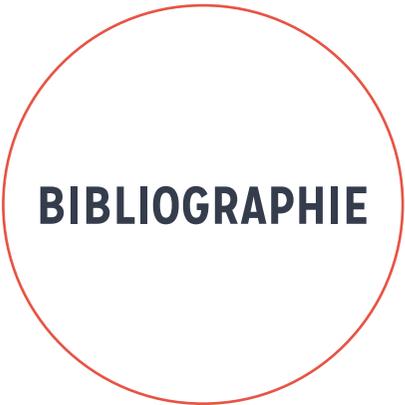
Concilier sobriété foncière et développement économique est une nécessité et revêt un caractère d'urgence. Le foncier économique est un enjeu majeur d'attractivité, de compétitivité globale et de développement durable des territoires.

Le parcours immobilier des entreprises est souvent un parcours difficile et à obstacle. La disponibilité du foncier économique sur les territoires compte tenu du contexte est plus rare, le coût du foncier est plus important et il est nécessaire pour les territoires de développer une stratégie et une maîtrise foncière.

Pour de nombreux territoires, la marge de manœuvre réside dans la capacité à requalifier les friches disponibles, c'est une démarche coûteuse mais pour laquelle le territoire dispose de savoir-faire notamment à partir des Établissements Publics Fonciers.

Mais la problématique reste toutefois différente selon les territoires, les études de cas montrent l'implication active des territoires sur cette problématique, à travers des situations, des contraintes et des modalités d'action diverses. Les pouvoirs publics, Etat et Région, ont engagé des plans d'action pour accompagner les territoires dans leur démarche.

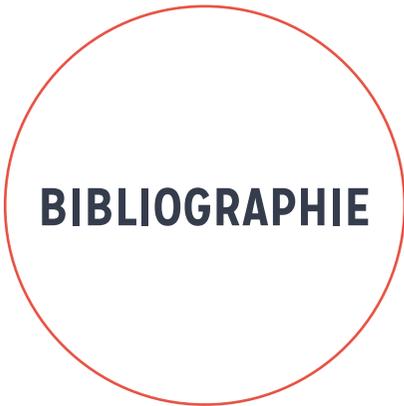
Pour autant, le CESER à travers trois axes de préconisations invite à renforcer l'accompagnement des territoires à l'échelle régionale pour faciliter l'accès des entreprises à un foncier adapté à leurs besoins et intégré dans une stratégie d'aménagement global du territoire (logement, agriculture, ...).



BIBLIOGRAPHIE

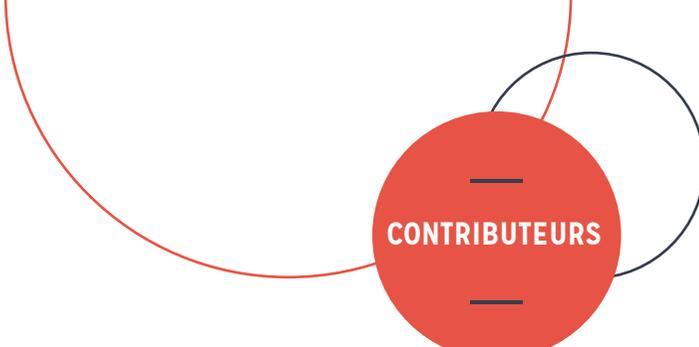
Bibliographie

- **AMF**, *Financer le ZAN*, Les 20 propositions de l'AMF pour répondre aux besoins des communes et intercommunalités, octobre 2023, 10p.
- **AUBRY Georges**, « Laurent Wauquiez incite les maires à se mobiliser contre la loi ZAN », *Le Dauphine Libéré*, 31 octobre 2023
- **BERNARD Laurent**, « Zéro artificialisation nette : la préfète d'Auvergne-Rhône-Alpes corrige Laurent Wauquiez », *La Montagne*, 13 novembre 2023
- **BLANC Jean-Baptiste**, *Rapport d'information fait au nom de la commission des finances sur les outils financiers pour soutenir l'atteinte de l'objectif de zéro artificialisation nette*, Sénat, 29 juin 2022, 103p.
- **BUONO Émilie, PENCHE Anaëlle**, *Interview "On ne réussira pas la réorientation écologique si on n'interroge pas notre approche culturelle des territoires" (FNAU)*, AEF, 10 novembre 2023
- **CAMPO Patrice**, « Zéro artificialisation nette : Wauquiez persiste et signe », *La Montagne*, 21 octobre 2023
- **CESER Hauts-de-France**, *Rapport-avis Sobriété foncière et égalité des territoires*, 4 juillet 2023, 156p.
- **CHARLET Vincent, GRANIER Caroline**, « Zéro artificialisation nette des sols : le foncier industriel en tension ? », *Le Cube*, juin 2022
- **CHEVRIER Lucas, GILLO Nicolas, JAAIDANE Jamila**, « Sobriété foncière et développement économique », *Focus*, janvier 2022, 28p.
- **D'ALOIA Isabelle**, « ZAN : le calendrier de publication des décrets est pré
- **DELACOTE Philippe, TARDIEU Léa**, « Zéro artificialisation nette : « Une application réfléchie du dispositif peut avoir comme effet induit une baisse des inégalités territoriales », *Le Monde*, 02 novembre 2023
- **DEPORTS Michel**, « Laurent Wauquiez sur Zéro Artificialisation Nette : notre première source d'émissions de carbone sont nos importations », *Enviscope*, 20 octobre 2023
- **DEPREZ Delphine**, « Objectif « zéro artificialisation nette » : le Conseil d'Etat annule partiellement le dispositif réglementaire », *Actualités du droit*, 26 octobre 2023
- **Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Auvergne-Rhône-Alpes**, *2^{ème} appel à projet régional « Recyclage foncier de friches 2021-2022 » - Temps d'échanges et d'informations*, 9 septembre 2021, 18 p.
- **EGLOFF Emmanuel**, « Imerys, futur géant européen du lithium », *Le Figaro*, 30 juin 2023
- **FLOC'H Benoît**, « Les maires plongés dans les tourments du zéro artificialisation nette », *Le Monde*, 03 novembre 2023
- **FREY Antoine**, « Transformer le Far West commercial en morceaux de villes, c'est ça l'avenir », *La Gazette des communes*, 16 mai 2022
- **GERBEAU Delphine**, « Le ZAN, un sujet toujours explosif », *La Gazette des Communes*, 22 novembre 2023



BIBLIOGRAPHIE

- **GUILLOT Laurent**, « Simplifier et accélérer les implantations d'activités économiques en France », Inspection générale des finances et Direction interministérielle de la transformation publique, janvier 2022, 46p.
 - **JAIDANNE Jamila**, « Requalification de friches à vocation économique, synthèse de l'offre d'accompagnement à destination des collectivités et porteurs de projets », Gouvernement, décembre 2022
 - **La Fabrique écologique**, *Les défis de la lutte contre l'artificialisation des sols*, octobre 2021, 42 p.
 - **La Tribune**, Laurent Wauquiez sort l'Auvergne-Rhône-Alpes du « Zéro Artificialisation nette (ZAN) », 03 octobre 2023
 - **LENORMAND Anne**, « Zéro Artificialisation nette » : Laurent Wauquiez interpelle Elisabeth Borne », Localtis, 03 octobre 2023
 - **LENORMAND Anne**, « Congrès des maires - ZAN : des élus toujours méfiants malgré les dernières adaptations du dispositif », Banque des territoires, 23 novembre 2023
 - **LIFTI (Laboratoire d'Initiatives Foncières et Territoriales Innovantes)**, *Guide pratique de la reconversion des friches*, octobre 2022, 51p.
 - **Lyonmag**, *Loi Zéro artificialisation nette (ZAN) : Laurent Wauquiez s'en prend à la préfète et à l'Etat qui « panique »*, 13 novembre 2023
 - **MARQUEZ Emmanuel**, « Quand Laurent Wauquiez relance le débat sur le rétro-zonage », Le Progrès, 23 octobre 2023
 - **MOUCHEL-BLAISOT Rollon**, *Stratégie nationale de mobilisation pour le foncier industriel*, juillet 2023, 33p.
 - **MOULINIER Eve**, « Zéro artificialisation nette » : Laurent Wauquiez enfonce le clou », Le Dauphiné Libéré, 23 octobre 2023
 - **NEAU Cédric**, « Caux-Seine agglo : l'exemple d'un territoire industriel aux prises avec le ZAN », La Gazette des communes, 20 juillet 2023
 - **PENCHE Anaëlle**, « Au Sénat, Dominique Faure précise le calendrier de publication des décrets sur le zéro artificialisation nette », AEF, 03 novembre 2023
 - **ROPARS Carole**, « Le ZAN, avancement et enjeux pour sa mise en œuvre », Focus, septembre 2022, 21p.
 - **VERON Stéphanie, THERMOZ-LIAUDY Caroline, THIBERT Julien**, « Défricher la friche, une logique de territoire », Tout Lyon, 03 juillet 2021
 - **VILLEDIEU Clémence**, « Comment les régions s'invitent dans les zones d'activités », La Gazette, 1^{er} novembre 2021
 - **Weka**, *Les territoires face au défi de l'objectif « zéro artificialisation nette »*, 19 septembre 2022, 28p.
- Requêtes de l'AMF pour la censure partielle des décrets sur le ZAN :**
- **Conseil d'État**, N°465341, 04 octobre 2023, disponible sur : [Conseil d'État, 6^{ème} - 5^{ème} chambres réunies, 04/10/2023, 465341, Inédit au recueil Lebon - Légifrance \(legifrance.gouv.fr\)](#)
 - **Conseil d'État**, N°465343, 04 octobre 2023, disponible sur : [Conseil d'État, 6^{ème} - 5^{ème} chambres réunies, 04/10/2023, 465343, Inédit au recueil Lebon - Légifrance \(legifrance.gouv.fr\)](#)



CONTRIBUTEURS

Contributeurs

► **Éric LE JAOUEN**

Président de la Commission 1 « Activités économiques, Emploi et Innovation »

► **Michel-Louis PROST**

Deuxième Vice-Président, Référent de la Commission

► **Jean-Marc GUILHOT**

Tit Vice-Président délégué, Président de la Conférence des Présidents

Collège 1*

- **BERNELIN Thierry (UDES)**
- **BLANC Dominique (UNAPL-CNPL)**
- **BORTOLIN Alain (CCIR)**
- **CABUT Bruno (U2P)**
- **CELMA Patrick (MEDEF)**
- **CHABBAL Jean (PÔLE DE COMPÉTITIVITÉ)**
- **CHARVERON Philippe (MEDEF)**

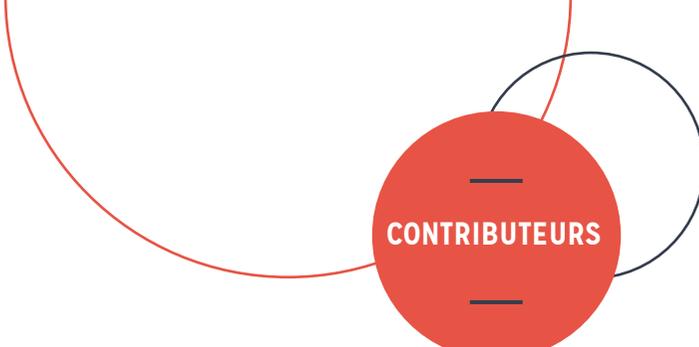
Collège 2*

- **ACOLATSE Erick (CFE-CGC)**
- **BOLF Édith (CFDT)**
- **CARCELES Robert (CFE-CGC)**
- **DELAUME Colette (FO)**
- **DEVY Éric (FO)**
- **FAURE Philippe (CGT)**
- **JUYAUX Christian (CFDT)**
- **LAURENT Bernard (CFTC)**

Collège 3 et 4*

- **BABOLAT Guy (UR SCOP)**
- **BAREAU Anne-Marie (Filière Bois)**
- **BONNEFOY Thomas (JCE)**
- **CANALES Marion (Logement)**
- **CLAVERANNE Jean-Pierre (CREAI)**
- **CONDAMIN Yvon (MRIE)**
- **DESSEIN Aurélie (Pers. Qualifiée Environnement)**
- **FAUREAU Bernard (Pers. Qualifiée)**

* **Collège 1** : Représentants des entreprises et des activités professionnelles non salariées / **Collège 2** : Représentants des organisations syndicales de salariés les plus représentatives / **Collège 3** : Représentants des organismes et associations qui participent à la vie collective de la région et représentants des associations et fondations agissant dans le domaine de la protection de l'environnement et personnalités qualifiées, choisies en raison de leur compétence en matière d'environnement et de développement durable / **Collège 4** : Personnalités qualifiées.



CONTRIBUTEURS

Collège 1*

- FLAUGÈRE Jean-Luc (CRA)
- MARTEL Alain (PÔLE DE COMPÉTITIVITÉ)
- PANSERI Anne-Sophie (MEDEF)
- PFISTER Françoise (UIMM)
- SIQUIER Marie-Amandine (CCIR)
- TARLIER Bruno (CPME)
- TRICHARD Alain (ARIA)
- VEYRE DE SORAS Christine (CCIR)

Collège 2*

- LE GAC Élisabeth (CFDT)
- MYC Michel (UNSA)
- NATON Agnès (CGT)
- PICHOT Arnaud (FO)
- PUTOUX Laurent (CGT)
- ROBERTO Sansoro (CFDT)
- SAMOUTH Pascal (FO)

Collège 3 et 4*

- GELAS Nadine (Pers. Qualifiée)
- GRATALOUP Sylvain (UNPI)
- MARGUIN Christophe (Pers. Qualifiée)
- POSSE Robert (UFC Que Choisir)
- SERRE-CHAMARY René (CAF)
- VARICHON Béatrice (Lyon Place Financière)
- VIARD Marcel (CRESS)
- VIGNAT Josette (CRT)

* **Collège 1** : Représentants des entreprises et des activités professionnelles non salariées / **Collège 2** : Représentants des organisations syndicales de salariés les plus représentatives / **Collège 3** : Représentants des organismes et associations qui participent à la vie collective de la région et représentants des associations et fondations agissant dans le domaine de la protection de l'environnement et personnalités qualifiées, choisies en raison de leur compétence en matière d'environnement et de développement durable / **Collège 4** : Personnalités qualifiées

Remerciements

Le CESER Auvergne-Rhône-Alpes remercie les personnes auditionnées dans le cadre de l'élaboration de cette contribution.

Les conseillers approfondissent leurs connaissances en prenant appui notamment sur les auditions, les enquêtes, les débats menés dans le cadre de la commission ou du groupe de travail. De nombreuses personnalités sont entendues chaque année par l'assemblée, ces spécialistes délivrent ainsi leur savoir et leur expérience, ces échanges sont une grande richesse pour le CESER.

Remerciements

François ARSAC, Président de la Communauté d'Agglomération Privas-Centre-Ardèche (CAPCA) et Maire de Chomérac

Yvan ASTIER, Directeur Général de l'Établissement Public d'Aménagement de Saint-Étienne (EPASE)

Alexandre BACHER, Directeur du Département des transitions territoriales, Direction Territoriale Centre-Est, Centre d'Etudes et d'Expertise sur les Risques, Environnement, Mobilité et Aménagement (CEREMA)

Caroline BOUVARD, Directrice Générale Adjointe « Économie et Attractivité », Grenoble-Alpes-Métropole

Émilie BROT, Directrice du Parc Industriel de la Plaine de l'Ain (PIPA)

Jérôme DAMELINCOURT, Délégué Général, UIMM de la Loire

Pierre DELUDET, Directeur du Développement des Territoires, CCI de l'Allier

Michel DHEILLY, Directeur du Site DUNLOP de Montluçon

Olivier DURIF, Directeur France Leasing Supply Chain Logistics, JLL

Héloïse FONTAINE, Présidente de STEP-ONE

Franck GAUTHERON, Directeur du Cluster INDURA

Nicolas GILLIO, Chargé de Mission « Appui socio-économique aux territoires », Centre d'Etudes et d'Expertise sur les Risques, Environnement, Mobilité et Aménagement (CEREMA)

Florence HILAIRE, Directrice Générale, Etablissement Public foncier de l'Ouest Rhône-Alpes (EPORA)

Isabelle LANTUEJOL, Vice-Présidente de la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Aurillac (CABA)

Frédéric LAPORTE, Maire de Montluçon et Président de Montluçon Communauté

Marc MALBET, Vice-Président délégué aux projets de territoire, Montluçon Communauté

Vincent MALFERE, Directeur Général du Groupe SEM-SERL et de SPL MéLAC

Philippe POURCHET, Directeur de l'Etablissement Public Foncier de Savoie

Geneviève ROGER, Directrice Générale Adjointe aux territoires, Montluçon Communauté

Christian SANCHEZ, Directeur Général GEDINOR, Groupe GEDIMAT

Hanène SOULI, Enseignante à l'École Nationale d'Ingénieurs de Saint-Etienne (ENISE)

Déclaration des groupes

► INTERVENTION de Philippe CHARVERON, au nom du Collège 1

« Concilier sobriété foncière et développement économique », est-ce un oxymore, ou plus exactement, cette proposition ne comporte-t-elle pas deux injonctions contradictoires ?

La commission 1 « Activités économiques, emploi et innovation » dont nous examinons aujourd'hui le rapport, s'est livrée à l'exercice difficile de concilier ces deux termes.

C'est grâce au travail efficace du Président de la commission, Monsieur Éric Le JAOUEN, et à celui de notre Chargé d'études, Monsieur Laurent de PESSEMIER, que ce challenge a été réussi. Il nous est présenté aujourd'hui un document qui fait la part des choses, sans tomber dans le productivisme à tout crin, ni dans les illusions de la décroissance et du retour au passé.

Cette appréciation favorable nous permet dès à présent d'annoncer que, sauf expression individuelle divergente, le 1er collège votera favorablement l'avis qui nous est proposé.

Ceci exprimé, il nous faut aborder, dans cette déclaration du premier collègue, quelques points de vue qui ne feront pas forcément consensus.

Le travail de la commission a été très satisfaisant, nous venons de le dire. Des vérités cruelles et prégnantes sont mises en évidence, et seuls ceux qui ne lisent pas les rapports du CESER pourront penser que nous sommes passés à côté de ces réalités.

Peut-être la commission aurait-elle pu se montrer plus exigeante envers certains des intervenants qui ont été entendus par ses soins ? A lire le rapport, les présentations de l'EPORA, de l'Établissement Public Local de Savoie, de la Société d'Équipement du Rhône et de Lyon, aussi intéressantes soient-elles, sont demeurées très factuelles. Toutefois, l'ensemble de ces auditions ont démontré à la commission qu'un réel savoir-faire existe dans notre région en matière de réhabilitation des friches économiques.

Examinons maintenant le fond de ce dossier.

Oui, la tension foncière sur le foncier économique est déjà forte en Auvergne Rhône Alpes et la mise en œuvre du Zéro Artificialisation Nette, le fameux acronyme ZAN, ne va pas manquer d'accentuer cette tension, sauf à ce que le dispositif législatif et réglementaire évolue rapidement et significativement.

Oui, plusieurs des auditions le montrent, les délais d'implantation moyens sont plus élevés en France et en Auvergne Rhône-Alpes que dans d'autres pays. Ces délais parfois extravagants ont une origine principale : l'empilement des réglementations, quelquefois contradictoires entre elles, l'usage excessif du principe de précaution, le fonctionnement en « silo » de certaines administrations de l'État qui s'ignorent les unes les autres et qui suivent, chacune pour ce qui les concerne, leur logique propre.

Or, l'objectif que s'était donné la commission était d'identifier des recommandations à destination des acteurs publics.

Notre collègue note avec satisfaction que le rapport qui nous est soumis, met en évidence les responsabilités de l'État et de ses multiples administrations dans ces tensions foncières parfois paradoxales.



Il suffit, pour résumer cette mise en cause, de citer une phrase de l'audition conduite, sur le terrain, à Montluçon : « Ce qui est problématique, c'est que l'Etat énonce les contraintes et n'apporte pas de solution dans l'accompagnement des collectivités ». On croirait une résolution de l'Association des Maires de France !

Et pourtant, le rapport du Préfet Rollon MOUCHEL-BLAISOT, commandé par les deux ministères compétents, comporte des propositions intéressantes, comme celle qui consisterait à « garantir, pendant 5 ans, la stabilité des règles environnementales opposables aux projets, par la création d'un certificat environnemental ».

Oui, clairement, la multiplicité des interlocuteurs et la difficulté que les entreprises et les sociétés d'aménagement territorial éprouvent à faire travailler ensemble ces mêmes interlocuteurs, sont un sujet sérieux et qui mérite remédiation. Dans ses préconisations, notre rapport y revient, et fait une proposition opportune, dont la réalisation toutefois, peut sembler assez difficile.

Le Conseil régional, de son côté, a bien identifié ces blocages. Le plan d'action de la Région propose ainsi à l'État de signer un « pacte accélération » qui tirerait le meilleur parti des dispositifs existants pour raccourcir les délais d'instruction et circonscrire les risques administratifs.

C'est bien dans cette ligne que s'inscrivent les préconisations du CESER soumises aujourd'hui à notre examen : ces préconisations reçoivent l'agrément du premier collègue de notre Assemblée :

- Mieux repérer et cartographier le foncier disponible.
- Flécher des moyens et des outils pour optimiser une stratégie foncière régionale, et notamment créer un fonds de garantie des opérations foncières de requalification, dont les délais actuels sont souvent un handicap significatif à l'obtention de leur financement.
- Installer une gouvernance du foncier économique à différentes échelles pour coordonner l'ensemble des autorités administratives concernées.

Cette dernière préconisation, aussi vertueuse soit-elle, risque de se heurter à beaucoup d'obstacles, et tout en approuvant celle-ci, le premier collègue demeure perplexe quant à sa faisabilité concrète.

L'exemple du dispositif ZAN est la vivante et récente illustration des difficultés qu'il est malheureusement nécessaire d'anticiper quant à la mise en œuvre d'une coordination efficace, à l'échelle des territoires, des autorités administratives concernées par un projet.

L'intention du premier collègue n'est pas de commenter, ici, les échanges de courriers parfois musclés récemment intervenus entre Monsieur le Président du Conseil régional et Madame la Préfète de Région, et dont l'ensemble des communes de notre Région ont été destinataires.

Le propos du premier collègue est d'exprimer son point de vue sur le dispositif ZAN, tel que nous le connaissons à l'heure actuelle, et alors qu'une partie du dispositif réglementaire reste à intervenir.

En quarante ans, les surfaces artificialisées ont presque doublé en France et représentent aujourd'hui 10 % des surfaces en France métropolitaine. Cette artificialisation engendre de nombreuses conséquences, la plupart négatives, notamment la limitation de l'infiltration des eaux et l'érosion de la biodiversité.

Mais cette artificialisation correspond également aux aspirations de la très grande majorité de nos concitoyens et elle a accompagné un formidable développement économique dont nous profitons de tous des bienfaits.

La lutte contre l'artificialisation des sols embrasse donc de nombreux enjeux parfois antagonistes. Cette problématique complexe ne peut se résoudre à la fixation arbitraire d'un objectif, lui-même assorti de trajectoires impératives et parfois brutales de réduction.

C'est la principale motivation des très nombreuses craintes et inquiétudes manifestées sur ce sujet par la grande majorité des acteurs économiques et de nombreux élus territoriaux.

Certes, des aménagements ont été apportés en juillet puis octobre 2023 par le législateur, qui modèrent les conséquences brutales du dispositif initial.

Mais le plus dur reste à faire car une grande partie des solutions pour réduire l'artificialisation réside dans l'utilisation d'espaces déjà artificialisés. Or, ces friches économiques, souvent polluées, engendrent un coût de requalification et impliquent la mise en œuvre de procédures administratives lourdes et parfois difficiles à concilier.

C'est pourtant bien dans ce sens qu'il faut aller, en créant ou en développant des outils adaptés, que ceux-ci soient financiers ou relèvent de procédures à inventer pour simplifier la vie des opérateurs.

Il est également indispensable de territorialiser, au niveau du périmètre de Région, le processus de gouvernance de cet objectif ZAN, en associant les acteurs économiques au travers des instances qui seront créées pour cela.

En préconisant la mise en œuvre de ces outils, au travers des trois axes de préconisations qui concluent le rapport de la commission « Activités économiques, emploi et innovation », le CESER fait avancer ce dossier difficile et complexe.

Encore une fois, le premier collègue, sauf expression individuelle, approuvera cet avis.

► INTERVENTION d'Éric VERRAX, au nom du Collège I

Monsieur le Président, Cher Éric, Chers Collègues,

Je n'avais pas prévu d'intervenir sur le dossier du foncier économique mais quand j'ai entendu qu'on programmait une conférence des ZAN, j'ai pensé que j'avais une certaine légitimité à en parler.

En effet, a existé deux étages en dessous de notre CESER, dans le même bâtiment, un organisme créé par la Région Rhône-Alpes et poursuivi par la Région Auvergne-Rhône Alpes : le CERF, le Centre d'Echanges et de Ressources Foncières.

Cet organisme a regroupé, outre la Région, l'Etat, des départements, des EPCI, des collectivités, des associations environnementales, mais aussi les professionnels comme les aménageurs publics ou privés, les promoteurs immobiliers (FPI), les constructeurs de maisons individuelles, etc.

Au cours de ses dix années d'existence, le CERF est parvenu assez exactement aux mêmes conclusions que la commission : par exemple, sur la nécessité d'une cartographie régionale des friches, sur la mise en place d'un accompagnement ad'hoc des collectivités, sur le rôle de chef de file de la Région, sur la préparation de dossiers clés en main pour que les industriels soient dégagés des soucis et du temps du montage du dossier.

Un colloque sur ce sujet a eu lieu au BTP en 2018 ou 2019, des réunions mensuelles regroupaient des dizaines de participants à chaque fois, des centaines de collectivités ont bénéficié de ses expertises.

C'est ce petit bijou, contre l'avis de l'Etat, que la Région a sabordé il y a deux ans : je le sais, j'en étais le Vice-Président et j'en suis le liquidateur.

Il faut reconnaître que la loi ZAN n'avait pas bien préparé le terrain en ne prévoyant pas les impacts de prix de son adoption.

Espérons donc que la puissance du CESER, la portée de ses avis, fassent prospérer les propositions du CERF qui n'ont pas été entendues.

INTERVENTION d'Élisabeth LE GAC, au nom de la CFDT, CFTC, FSU, Solidaires et UNSA, Collège 2

Messieurs les Présidents et Vice-Présidents, Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Travailler sur le foncier économique nous a démontré la nécessité de concilier le développement économique avec la sobriété foncière.

Sans revenir sur la nécessité d'un développement économique, nous soulignons néanmoins l'importance pour rendre acceptable ce développement, qu'il soit vertueux et respectable c'est-à-dire qu'il réponde, certes, à notre souveraineté économique, mais aussi à nos responsabilités face aux générations futures. Si nos parents et grands-parents pouvaient dire « on ne savait pas », ce n'est pas notre cas ! Nous devons prendre nos responsabilités face aux évolutions conséquentes que nous vivons !

Aussi, penser l'activité économique en prenant en considération son impact à moyen et long terme devient une évidence, et c'est à notre portée. Ceci induit un changement de paradigme, un nouveau modèle économique répondant aux transformations de notre société : Penser l'économie non plus sur la rentabilité de quelques-uns à court terme mais bien construire une économie utile et nécessaire dont les impacts et la performance globale sont calculés sur le long terme. Ceci n'est pas une utopie ! Les entreprises sont agiles, les contraintes sont fortes mais surmontables surtout si c'est pour la survie de celles-ci. Les attentes d'une très grande partie de la population et des jeunes en particulier sont claires. Un sondage³ de la FAGE de 2022, précise les 3 premières préoccupations des jeunes qui sont le pouvoir d'achat, l'environnement et les inégalités sociales. Ils considèrent que « pour résoudre la crise environnementale, il faut bousculer le système économique ». Alors, d'autres modèles de développement sont possibles. Nous savons la capacité des entreprises à s'adapter, des exemples nous ont été démontrés au sein de la Commission 1, lors de différents rapports. C'est compliqué, mais c'est possible. Ce n'est plus une option, c'est un critère de survie.

La loi ZAN qui peut dans ses déclinaisons être contestée, répond d'abord et avant tout à la nécessaire sobriété et nous oblige à penser autrement son utilisation. En effet, les sols remplissent de nombreuses fonctions écologiques essentielles, comme le stockage du carbone, l'infiltration de l'eau ou la préservation de la biodiversité. Son artificialisation engendre une altération de ses fonctions naturelles. L'activité humaine doit prendre en considération ces données. Sur les 10 dernières années en France, ce sont près de 250 000 ha qui ont été artificialisés, soit un terrain de football toutes les 6 minutes, et pour Auvergne-Rhône-Alpes : 30 187 ha, 43 000 terrains de football et 6,3 fois la ville de Lyon, sur la même période !

La loi ZAN de juillet 2023 devrait améliorer le dialogue entre les collectivités, proposer accompagnement et outils aux maires des communes, mettre en place une nouvelle instance régionale de gouvernance (conférence des ZAN) qui rassemble des élus locaux et des représentants de l'Etat, elle apporterait plus de souplesse dans les délais, clarifierait la part État/Région sur les projets d'envergure nationale ou européenne et surtout ajoute un aspect concernant la renaturation ! La précision concernant la renaturation permettrait de ne pas obérer les projets nécessaires d'évolution d'emprise au sol, puisqu'un ha renaturé permet d'utiliser un ha pour l'activité économique ou le logement. Les décrets d'application sont attendus. Mais cette loi ZAN, est une nécessité pour notre avenir, et l'avenir de notre humanité ! Malgré la contestation ressentie auprès de certains conseillers, cette évidence a fait prendre conscience à la majorité de la Commission 1 que nous devons en tenir compte. Pour répondre à cette sobriété, la question des friches est clairement posée, le rapport développe particulièrement cet axe. Certes, le coût est important, c'est sur ce point que l'État doit prendre une part financière conséquente, c'est essentiel pour la réutilisation de ces sols. La question des salariés est posée notamment au sein des zones d'activité. L'exemple du PIPA est intéressant.

³ https://www.radiofrance.fr/franceinter/presidentielle-l-environnement-et-le-pouvoir-d-achat-principales-preoccupations-des-jeunes-selon-un-sondage-5406603?at_medium=Adwords&at_campaign=france_inter_search_dynamic_actu&gclid=EAlaQob-ChMlwM3msprVggMViYtQBh1kSQ_EAAYASAAEgl92PD_BwE

La mise en place d'une commission paritaire territoriale qui, à notre regret, ne fonctionne plus à ce jour, a permis de penser l'ensemble également au service des salariés : mobilité, logement, formations, activités culturelles, travail en réseaux,... Les zones d'activité doivent également intégrer le dialogue territorial dans leur radar.

Pour construire et mettre en œuvre ces stratégies d'utilisation du foncier économique, les collectivités, en particulier les villes moyennes et les territoires ruraux, ont besoin d'accompagnement. La gestion foncière nécessite une approche transversale, et gagne à s'intégrer dans une stratégie de territoire régional. Au regard de ses compétences sur l'économie, nous considérons que la région doit définir une stratégie foncière économique et pas uniquement industrielle. L'articulation avec les autres besoins de foncier est également à l'ordre du jour, ce qui redonne tout son sens à une révision du SRADDET, dans le respect de la loi ZAN ! Cela nécessite de penser la stratégie, pas uniquement entre élus, mais également avec les partenaires sociaux et les associations environnementales.

C'est par un dialogue, par exemple, tel que nous le connaissons au CESER, que la stratégie partagée par la société civile organisée sera le plus efficace et acceptable pour contribuer à l'élaboration de ces politiques publiques au service des habitants, de l'économie et de la préservation de l'environnement. C'est cet équilibre subtil qui développera l'attractivité économique de nos territoires

Le CESER, deuxième assemblée de la région, siège auprès du Conseil régional et rédige des avis, préconisations et contributions sur les orientations et la politique régionale. A ce titre, alors que l'on traite d'une contribution sur la sobriété foncière et le développement économique, nous ne saurions passer sous silence la prise de position de l'exécutif qui a déclaré ne pas vouloir respecter les conclusions de la loi ZAN. Cette prise de position est lourde de conséquences et de signification de la part d'une collectivité territoriale qui déclare vouloir se mettre hors la loi et qui de surcroît, semble faire peu de cas du respect de l'environnement et par voie de conséquence de l'avenir de nos enfants. D'ailleurs, de nombreux élus des différentes communes et de différents bords politiques ne se sont pas trompés, en lançant une pétition demandant le respect de cette loi ZAN, et l'accompagnement nécessaire de la région auprès des collectivités locales afin que la Région assume sa compétence d'aménagement stratégique.

Nous sommes en accord avec l'ensemble du rapport, et notamment les 3 axes des préconisations. Aussi, nous voterons favorablement ce rapport.

C'est le dernier rapport de la Commission 1 pour cette mandature, alors nous voulons en AP remercier le travail des conseillers, mais aussi du Président de la Commission Éric Le JAOUEN qui a toujours été à l'écoute de chacun, respectueux des prises de paroles ce qui a permis la qualité de nos travaux. Laurent de PESSEMIER est également à saluer pour son exigence du travail bien fait.

► INTERVENTION de Philippe FAURE, au nom de la CGT, Collège 2

Le projet de rapport sur le foncier économique présenté ce jour, s'inscrit dans le prolongement d'un thème déjà abordé lors de travaux antérieurs à la commission, et en particulier les rapports :

- De juin 2023 sur le « Plan d'action Auvergne-Rhône-Alpes 2023- 2028 en faveur du foncier industriel »,
- De juillet 2023, « Gigafactories, une des réponses à la dynamique de réindustrialisation ? ».

Dans leurs interventions, les organisations signataires du collège 2 avaient principalement mis en avant la nécessité d'inscrire ces démarches dans le cadre d'un nouveau paradigme, pour prendre en compte :

- Les enseignements de la crise Covid, et en particulier l'impact des ruptures des chaînes d'approvisionnement et le nouveau contexte géostratégique (guerre en Ukraine, rivalité Chine/USA, Programme IRA,...).

- Les enjeux environnementaux, à partir de la question de l'artificialisation des sols et ses impacts en termes de contributions aux problématiques plus globales du réchauffement climatique, de l'effondrement de la biodiversité, de la réduction des "ressources naturelles",...

Nos organisations avaient, à ces occasions, rappelé, une fois encore, leurs attentes et leur disponibilité pour s'engager et apporter leurs expériences et leurs analyses :

- Dans le diagnostic des incidences de ce nouveau cadre sur le devenir du tissu économique de la région, en termes de forces et de faiblesses, de risques mais aussi d'opportunités ;
- Dans les mesures d'anticipation et d'accompagnement de salariés face à ces changements pour l'acquisition des nouveaux savoir-faire.

Afin que ces projets débouchent sur des emplois de qualité, contribuent à renforcer la cohésion sociale, apportent la réponse aux besoins afin de bien vivre durablement en Région. Et en demandant la mise sous condition des aides publiques comme moyen pour orienter les projets en fonction de ces objectifs.

Nous partageons globalement les préconisations retenues dans le rapport, en particulier :

- ➔ La structuration d'une filière "requalification des friches" et d'une filière "dépollution", basée sur l'expertise déjà développée, son renforcement par le soutien à des programmes de Recherche et Développement et le développement de l'offre de formation initiale et continue pour contribuer à "solder" un historique plutôt chargé en Région.
- ➔ L'identification des disponibilités foncières et des friches existantes, mais aussi celles des situations de sites "en déprise" prolongée, afin d'engager de façon anticipée des travaux de qualification, l'ensemble des expertises environnementales et des concertations publiques nécessaires afin de réduire les temps de réalisation des projets plutôt que d'en appeler à un "choc de simplification" pour réduire ces délais en ne traitant pas ces questions.
- ➔ Le renforcement de l'expertise foncière des collectivités territoriales, expertise très inégalement répartie en termes de prise en compte de l'enjeu, de ressources humaines disponibles et de moyens financiers mobilisables pour l'acquisition et le portage du foncier : un facteur important d'accentuation des inégalités entre territoires.

Comme rappelé en conclusion du rapport, dans le cadre de cette commission, notre approche s'est focalisée sur l'objectif de chercher à "concilier sobriété foncière et développement économique", objectif qualifié de "nécessité [revêtant] un caractère d'urgence". Dans le cadre de ce rapport, que ce soit à l'occasion des auditions ou lors des échanges, la question de la loi "Climat et Résilience", et plus particulièrement de son volet "Zéro Artificialisation Nette", s'est régulièrement invitée dans nos travaux. Elle s'est aussi imposée dans les travaux d'autres commissions, notamment dans ceux de la commission 9 et nous considérons qu'elle concerne, plus globalement, l'ensemble des commissions.

Au regard des enjeux environnementaux, si l'objectif de cette loi ne peut être que partagé, ses modalités d'application - en particulier une réduction à l'identique de la consommation de foncier sur l'ensemble des territoires, indépendamment de leurs trajectoires antérieures et de leurs situations et des besoins de leurs habitants actuels - mais aussi ses implications à terme - organiser de la rareté du bien, support des besoins les plus essentiels de tous, à commencer se nourrir et se loger, dans le cadre d'une économie de marché - méritent d'être débattus. Nombre d'articles pointent, en effet, les risques liés à un retour et à l'envolée de la rente foncière, sans toutefois proposer d'alternative.

Pour autant, nous ne saurions partager la prise de position de l'exécutif qui a déclaré ne pas vouloir respecter la loi ZAN. A l'inverse, de nombreux élus, de différentes communes et de différents bords politiques demandent le respect de cette loi ZAN et que la Région "assume sa compétence d'aménagement stratégique" en accompagnant les collectivités locales dans sa mise en œuvre.

La question du foncier abordée :

- Sous l'angle des arbitrages relatifs à l'affectation du foncier disponible entre foncier économique, foncier à usage alimentaire, logement,
- Et sous condition de soutenabilité environnementale à court et à long terme des arbitrages effectués,

est, en effet, amené à prendre une importance croissante dans les formes possibles d'aménagement du territoire, donc dans les choix ouverts aux habitants de ces territoires en matière de modes de vie, de lieux de vie, de temps libre, de choix de consommation, de dépenses contraintes,...

Elle s'impose donc comme un enjeu central de débats et de choix démocratiques sur les années à venir. Et l'utilité du CESER, sur la prochaine mandature, s'appréciera largement sur notre capacité à alimenter et favoriser ce débat par nos travaux et nos initiatives.

A l'occasion de ce qui sera le dernier rapport de cette mandature, nous tenons à souligner la qualité des échanges et la qualité d'écoute qui a été présente tout au long de nos travaux. Remerciement donc à notre Président, Éric Le JAOUEN pour avoir su établir et maintenir ce climat propice à l'expression de chacun et à Laurent de PESSEMIER pour en avoir retranscrit la substance.

► INTERVENTION d'Aurélié DESSEIN, au nom des Collèges 3 et 4

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, Chers Collègues,

Les auditions réalisées au cours de l'année écoulée et le travail engagé au sein de la Commission « Économie » du CESER AuRA ont été restitués avec précision dans le projet de contribution présenté aujourd'hui. Nous tenons à souligner la qualité du travail fourni par Laurent de PESSEMIER, Chargé d'études de la Commission 1 ainsi que la qualité des échanges dans cette commission présidée par Éric Le JAOUEN et ce durant toute la mandature.

Les collèges 3 et 4 rejoignent le souhait exprimé de voir concilier « sobriété foncière » et bonne santé de l'économie dans les territoires. Les préconisations proposées relèvent à la fois du pragmatisme et du souhait de la commission de proposer des manières de travailler croisées, entre des acteurs économiques et les Pouvoirs publics, aux différentes échelles. Et nous sommes globalement en phase avec ces préconisations.

Mais au-delà de cette conciliation entre sobriété foncière et économie, une réelle POLITIQUE foncière a besoin d'être envisagée, intégrant de façon décroisée les différents items sociétaux et de limites planétaires : les angles économiques (comme abordés dans le présent travail), sociaux, environnementaux nécessitent une analyse conjointe, des réflexions croisées, des moyens de mise en œuvre.

Les stratégies foncières, en tant que telles, intégrant les besoins pour les habitants concomitamment aux besoins des secteurs économiques, sont malheureusement quasiment inexistantes, en particulier dans de nombreuses zones rurales ou semi-rurales.

Pourtant, l'effondrement de la biodiversité, le changement climatique, l'accroissement des risques naturels et de leur fréquence, y compris sur la production de l'alimentation, la concurrence sur l'appropriation des sols et leur dégradation nécessitent une stratégie travaillée collectivement.

L'échelon régional peut apporter une réelle plus-value dans la CONSTRUCTION de politique foncière, dans la mesure où à cette échelle, si la stratégie foncière est abordée dans une perspective de « transition écologique », voire même de bifurcation (c'est à dire en sortant d'une logique spécifiquement liée à des indicateurs de « croissance »), la politique foncière peut permettre de sortir des biais d'une concurrence intense entre les territoires. Car la concurrence entre territoire s'accompagne nécessairement d'un effet inflationniste sur la consommation foncière.

Dans sa conclusion, la contribution fait le postulat que « *Le foncier économique est un enjeu majeur d'attractivité, de compétitivité globale et de développement durable des territoires* ».

Mais il est probablement nécessaire de reconsidérer ce postulat trop souvent répété.

La vie des territoires, leur viabilité sur le moyen et long terme, repose-telle véritablement sur ce postulat ? Citons un extrait du dossier « Le développement économique à l'heure du ZAN » édité en novembre 2022 dans la revue « Horizons publics » :

« On sait pourtant aujourd'hui que les stratégies résidentielles des ménages s'émancipent de plus en plus de la proximité immédiate de l'emploi et que l'attractivité d'un territoire repose autant, si ce n'est plus, sur la qualité de son offre d'habitat, son niveau de service, ses aménités et sa connectivité que sur sa capacité à offrir des emplois.

Et de fait, les travaux de Laurent DAVEZIES⁴ ont montré que pour une très grande majorité de territoires, l'enjeu était bien moins de produire de la richesse que de capter des revenus et de réinjecter ces revenus captés par les dépenses de consommation. Cependant, nombre d'élus, d'aménageurs et de développeurs économiques demeurent convaincus que l'attractivité d'un territoire est directement liée à sa performance économique et à sa capacité à proposer des emplois ».

La non-soutenabilité de notre modèle de développement est connue depuis au moins cinquante ans et la publication du fameux rapport Meadows⁵ sur les limites de la croissance.

La connaissance du sol, en tant que milieu indispensable par exemple, est aujourd'hui systématiquement occultée et l'angle économique fait abstraction de cette valeur biologique non quantifiable monétairement. Des aspects fonctionnels relatifs au vivant mériteraient d'être vulgarisés pour que les réflexions bousculent les schémas de « développement ».

Il serait faux de dire que les territoires ne se sont pas saisis de la question environnementale. Aujourd'hui, la conciliation des enjeux est au cœur des préoccupations pour beaucoup.

La ZAN et la prise de conscience des atteintes des limites planétaires sont des opportunités de questionner nos stratégies d'aménagement et nos grandes politiques publiques au premier rang desquelles l'habitat, le développement économique.

N'y a-t-il pas aujourd'hui d'autres critères que la croissance de population ou la croissance de l'emploi qui fondent la bonne santé d'un territoire ? La capacité à préserver ses ressources, la capacité à « protéger » ses habitants et à leur garantir de bonnes conditions de vie en temps de crise, la diminution de la vulnérabilité aux épisodes climatiques extrêmes et aux risques, etc.

Les différents travaux mis en œuvre pendant cette mandature ont défriché certaines thématiques, et c'est intéressant. Mais à l'avenir, le CESER aura pour challenge de travailler davantage une vision intégrée des enjeux, décloisonnant davantage l'économie, l'environnement, le social. Les questionnements initiaux aux travaux dans les commissions, devront probablement s'autoriser à sortir de postulats aujourd'hui remis en question par des changements de paradigmes en cours dans la société, ou nécessaires au vu des changements globaux. Les travaux réalisés dans le groupe de travail « Transversalité » du CESER apportent d'ailleurs des recommandations dans ce sens. Les espaces démocratiques seront aussi plus que jamais à consolider.

Ces réflexions n'altèrent nullement le travail restitué dans le présent rapport. Elles sont exprimées dans l'objectif de requestionner davantage certains schémas sur la santé économique des territoires pour les travaux à venir, et pour atténuer en quelque sorte certaines expressions de cette contribution du CESER.

Les collègues 3 et 4, sauf expressions individuelles, voteront favorablement cette contribution.

⁴ Professeur au Conservatoire national des arts et métiers et expert indépendant dans le domaine de l'économie territoriale.

⁵ Les Limites à la croissance (dans un monde fini).

Résultats des votes

Assemblée plénière du 11 décembre 2023



149 ONT VOTE **POUR**

0 ONT VOTE **CONTRE**

3 SE SONT **ABSTENUS**

0 N'ONT PAS PRIS PART AU VOTE

Collège	Organisation	Nom	Pour	Contre	Abst	NPPV
1	Chambre de commerce et d'industrie de région Auvergne-Rhône-Alpes	BORTOLIN Alain	X			
		BERTHE Christian				
		DUBOISSET Gilles	X			
		Non désigné(e)				
		PARAIRE Daniel	X			
		RENIE Stanislas	X			
		SIQUIER Marie-Amandine	X			
		VEYRE de SORAS Christine	X			
		VILLARD Hélène	X			
	Mouvement des entreprises de France (MEDEF) Auvergne-Rhône-Alpes	CELMA Patrick	X			
		CHARVERON Philippe	X			
		LE JAOUEN Eric	X			
		PANSERI Anne-Sophie	X			
		JAVELLE Valérie-Anne	X			
	Confédération des petites et moyennes entreprises (CPME) Auvergne-Rhône-Alpes	CADARIO Jacques	X			
		DOGNIN DIT CRUISSAT Sarah	X			
		STOJANOVIC Sandrine	X			
		TARLIER Bruno	X			
	U2P Auvergne-Rhône-Alpes	BRUNET Christian	X			
		CABUT Bruno	X			
		GINESTET Fabienne	X			
		JOUVANCEAU Pascale	X			
	Chambre régionale de métiers et de l'artisanat Auvergne-Rhône-Alpes	LATAPIE Didier	X			
		Non désigné(e)				
		PEYREFITTE Carole	X			
		OLEKSIK Bernadette	X			
		VIDAL Serge				
	Accord UNAPL Auvergne-Rhône-Alpes et CNPL Auvergne-Rhône-Alpes	BEZ Nicole	X			
		BLANC Dominique	X			
		MARCAGGI Christophe	X			
		ROBERT Anne-Marie	X			
	Centre des jeunes dirigeants Auvergne et Rhône-Alpes	ROBILLARD Pierre	X			
	Pôle de compétitivité Lyon Biopôle Minalogic Partenaires Céréales Vallée ViaMéca – Plastipolis et Tenerrdis	CHABBAL Jean	X			
Non désigné(e)						

Collège	Organisation	Nom	Pour	Contre	Abst	NPPV
		MARTEL Alain	X			
	France Chimie Aura	FRUCTUS Frédéric	X			
	Comité des banques Auvergne-Rhône-Alpes de la Fédération bancaire française	GRENIER Pierre-Henri				
	UIMM Auvergne-Rhône-Alpes	BORDES Claude	X			
		PFISTER Françoise	X			
	Fédération française du bâtiment de la région Auvergne-Rhône-Alpes	REYNIER Frédéric	X			
	Fédération régionale des travaux publics Auvergne-Rhône-Alpes	CORNUT Jean-Marc	X			
	Accord Fédération nationale des transports routiers Auvergne-Rhône-Alpes et Fédération des entreprises de transports et logistique de France	THEVENET Éric				
	Union inter-entreprises de Lyon et sa région	MOYNE Emmanuel	X			
	Association régionale Auvergne-Rhône-Alpes des industries agro-alimentaires	TRICHARD Alain	X			
	Accord entre délégation territoriale de l'union des entreprises et des salariés pour le logement et les chambres régionales de la Fédération de promoteurs constructeur de France Auvergne-Rhône-Alpes	VERRAX Éric	X			
	SYNTEC Rhône-Alpes	DESSERTINE Philippe	X			
	Accord entre les directions régionales de la SNCF, d'EDF et de la Poste	FRANCESCHI Mylène	X			
	Union nationale industries carrière Auvergne-Rhône-Alpes	BOISSELMON Alain	X			
	Chambre régionale d'agriculture Auvergne-Rhône-Alpes	COR Chantal				
		FIALIP Yannick				
		FLAUGERE Jean-Luc	X			
	Fédération régionale des syndicats d'exploitants agricoles Auvergne-Rhône-Alpes	COMBE Véronique				
		ROYANNEZ Jean-Pierre				
	Les Jeunes agriculteurs Auvergne-Rhône-Alpes	DANANCHER Hugo				
		LAUZIER Léa	X			
	Confédération paysanne Auvergne-Rhône-Alpes	GUINAND Jean	X			
		ROUX Annie	X			
	Coordination rurale Auvergne-Rhône-Alpes	LAMIRAND Georges	X			
	COOP de France Auvergne-Rhône-Alpes	DUMAS Patrice	X			
	Confédération régionale de la mutualité, de la coopération et du crédit agricole Auvergne-Rhône-Alpes	ANGELOT Éric				
	Union des employeurs de l'économie sociale et solidaire	BERNELIN Thierry				

Collège	Organisation	Nom	Pour	Contre	Abst	NPPV
2	Comité régional de la Confédération générale du travail Auvergne-Rhône-Alpes	BLANCHARD Paul	X			
		BOUVERET Lise	X			
		BOUVIER Bruno	X			
		CANET Fabrice	X			
		CARDINAUX Lionel	X			
		DA COSTA Rosa	X			
		FATIGA Antoine	X			
		FAURE Philippe	X			
		GELDHOF Nathalie	X			
		GENSEL Virginie				
		GUICHARD Karine	X			
		MARGERIT Laurence	X			
		MURCIA Jean-Raymond	X			
		NATON Agnès	X			
		PELLORCE Pascal	X			
		PUTOUX Laurent	X			
		SALA Chantal	X			
		Non désigné(e)				
	Union régionale de la Confédération française démocratique du travail Auvergne-Rhône-Alpes	BARRAT Jean	X			
		BAULAND Gisèle	X			
		BOLF Edith	X			
		GUILHOT Jean-Marc	X			
		JUYAUX-BLIN Christian	X			
		LAMOTTE Bruno	X			
		LE GAC Elisabeth	X			
		LOZAT Jean-Luc	X			
		MAITRE Éric	X			
		MORAIN Marie-Christine	X			
		MORISSE François				
		NINNI Agnès	X			
		PUECH Maryline	X			
		ROBERTO Sansoro	X			
		SAILLANT Elisabeth	X			
SCHMITT Isabelle	X					

Collège	Organisation	Nom	Pour	Contre	Abst	NPPV
		SIVARDIERE Patrick	X			
	Union régionale de la Confédération générale du travail Force ouvrière Auvergne-Rhône-Alpes	BLACHON Eric	X			
		BOCHARD Frédéric				
		DELAUME Colette	X			
		DEVY Eric	X			
		GILQUIN Jean-Pierre				
		LEYRE Michelle	X			
		PICHOT Arnaud	X			
		ROUVEURE Gisèle				
		SAMOUTH Pascal				
		SEGAULT Hélène				
		TEMUR Hélène				
	Accord entre l'union régionale de la Confédération des travailleurs chrétien Auvergne et l'Union régionale de la Confédération française des travailleurs Rhône-Alpes	GRANDJEAN François	X			
		LAURENT Bernard	X			
		VERNET Sandrine	X			
	Union régionale de la Confédération française de l'encadrement Confédération générale des cadre Auvergne-Rhône-Alpes	ACOLATSE Erick	X			
		CARCELES Robert	X			
		CARUANA Laurent	X			
		GALLIEN Sylvie	X			
		GILBERT Madeleine				
	Union régionale de l'Union nationale des syndicats autonomes Auvergne-Rhône-Alpes	HAMELIN Catherine	X			
		LELUC Gilles	X			
		LOHEZ Valérie	X			
		MYC Michel	X			
	Fédération syndicale unitaire Auvergne-Rhône-Alpes	DI MARCO Anna	X			
	Union syndicale solidaires Auvergne-Rhône-Alpes	MILBERGUE Denise	X			
		VELARD Patrick	X			
3	Union régionale des associations familiales Auvergne-Rhône-Alpes	VIGNAUD Béatrice	X			
	Caisses d'allocations familiales de la région Auvergne-Rhône-Alpes	SERRE-CHAMARY René	X			
	Accord entre CARSAT Auvergne, CARSAT Rhône-Alpes et l'association régionale des caisses de MSA Auvergne-Rhône-Alpes	JOUBE Henry				
	GROUPAMA Auvergne-Rhône-Alpes	LAOT Patrick				
	Union régional de la Mutualité française Auvergne-Rhône-Alpes	AUBRY Marc	X			
	Fédération hospitalière de France régional Auvergne-Rhône-Alpes	Non désigné(e)				
	Accord entre la délégation Auvergne-Rhône-Alpes de l'Union française des retraités, UNIORPA, Union régionale des Fédération départementales Génération Mouvement les aînées ruraux et Fédération national des associations de retraités Auvergne-Rhône-Alpes	AUSSEDAT Philippe	X			
	Accord entre le CREAI Auvergne et le CREAI Rhône-Alpes	CLAVERANNE Jean-Pierre				
	URIOPSS Auvergne-Rhône-Alpes	CHAPPELLET Jean	X			
	Union régionale SCOP et SCIC Auvergne et Rhône-Alpes	BABOLAT Guy	X			

Collège	Organisation	Nom	Pour	Contre	Abst	NPPV
	Association pour le digital en région Auvergne-Rhône-Alpes	PROST Michel-Louis	X			
	Conférence des établissements publics de recherche en Auvergne-Rhône-Alpes	PELLA Dominique	X			
	Accord entre les présidents de l'Université de Lyon, de l'Université Grenoble-Alpes et l'Université Clermont Auvergne et associés	BERNARD Mathias				
		MEZUREUX Nathalie	X			
		Non désigné(e)				
		Non désigné(e)				
	Section régionale FCPE, PEEP, UNAAP, URAPEL Auvergne et Rhône-Alpes	BENOIT Jean-Marie				
		GALLO Anaïck	X			
		SAGOT Fabrice	X			
		TORDJEMAN Zihar	X			
	Association Lyon place financière et tertiaire	VARICHON Béatrice	X			
	CRAJEP Auvergne-Rhône-Alpes	COURIO Valérie	X			
		MONNET Alexis	X			
	Union régionale des centres d'information sur les droits des femmes et des familles Auvergne-Rhône-Alpes	BIN-HENG Maryvonne	X			
	Accord entre UNEF, AFEV, FAGE et UNI	BELLOUCHE Larbi				
		IMBERT Mélanie	X			
	Union régionale des fédérations laïques Auvergne-Rhône-Alpes	QUADRINI Antoine	X			
	Accord entre le comité régional olympique et sportif Auvergne et le comité régional olympique et sportif Rhône-Alpes	PLASSE Marie-Christine	X			
	Comité régional du tourisme Auvergne-Rhône-Alpes	PESCHIER Rémi	X			
		VIGNAT Josette	X			
	Accord union fédération des consommateurs Auvergne et Rhône-Alpes	POSSE Robert	X			
	Chambre régionale de l'économie sociale et solidaire	MOYROUD Anne	X			
		VIARD Marcel				
	Conservateurs et professeurs de musées et Fondation du Patrimoine	JACOMY Bruno			X	
	Syndicat des entreprises artistiques et culturelles	MANOLOGLOU Antoine			X	
	Accord association sauve qui peut le court métrage, association Ardèche Images, EPCC, CITIA, association IMAGINOVE, association GRAC, association ACRIRA, association les Ecrans, association Plein champ et la Cinéfabrique	MARTIN Gérard			X	
	Accord entre les associations de bibliothécaires de France Auvergne et Rhône-Alpes, associations des libraires d'Auvergne et de Rhône-Alpes	MASSAULT Christian	X			
	Accord entre les associations de bibliothécaires de France Auvergne et Rhône-Alpes, associations des libraires d'Auvergne et de Rhône-Alpes Accord ARRANLM, CNL, SOLIHA, EPL et UNPI	ARGENSON Jean-Jacques	X			
		CANALES Marion				
		GRATALOUP Sylvain	X			
		PATAT Salomé				
		VENEL Anne-Laure				
	Fédération des acteurs de la solidarité Auvergne-Rhône-Alpes	BEDIAT Patrick	X			

Collège	Organisation	Nom	Pour	Contre	Abst	NPPV
	Accord ATD Quart-Monde, union régionale des entreprises d'insertion Auvergne-Rhône-Alpes, secours populaire française Rhône-Alpes et Auvergne, délégation régionale du Secours catholique Auvergne et Rhône-Alpes	GOUEDARD-COMTE Marie-Elisabeth	X			
	Mission régionale d'information sur l'exclusion	CONDAMIN Yvon	X			
	Association filière bois Fibois Auvergne-Rhône-Alpes	BAREAU Anne-Marie	X			
	Accord entre URAPEI Rhône-Alpes et Auvergne, direction régionale de l'APF Auvergne-Rhône-Alpes, Fondation Perce Neige, APAJH Auvergne-Rhône-Alpes	PICCOLO Maël	X			
	Association nationale des apprentis	CADIOU Aurélien	X			
	Accord entre la Fondation OVE et Handi-Sup Auvergne	THOMAZET Loïc	X			
	Jeune chambre économique Auvergne-Rhône-Alpes	BONNEFOY Thomas	X			
		CHAMBA Cécile	X			
	Union des fédérations Auvergne-Rhône-Alpes de protection de la nature	EROME Georges	X			
		RESCHÉ-RIGON Frédérique	X			
	Fédération régionale Auvergne pour la protection de la nature et de l'environnement	SAUMUREAU Marc	X			
	Ligue de coordination Auvergne-Rhône-Alpes de protection des oiseaux	RIVIERE Elisabeth	X			
	Conservatoire d'espace naturels d'Auvergne	AUBERGER Eliane	X			
	Fédération régionale des chasseurs d'Auvergne-Rhône-Alpes	CERNYS Remy	X			
	Personnalités qualifiées en lien avec l'environnement et le développement durable	DESSEIN Aurélie	X			
		D'HERBOMEZ-PROVOST Sophie	X			
		GUIEAU Willy	X			
		VERDIER Jean-Louis	X			
4	Personnalités qualifiées	BARATAY Denis	X			
		BRUNO Marie	X			
		DOYELLE Manon	X			
		FAUREAU Bernard	X			
		GELAS Nadine	X			
		HABOUZIT Michel	X			
		MARGUIN Christophe				

Contacts

Délégué général

Grégory MOREL

gregory.morel@auvergnerhonealpes.fr – Tél. : 04 26 73 41 95

Déléguée générale adjointe

Ingrid RANCHIN

ingrid.ranchin@auvergnerhonealpes.fr – Tél. : 04 26 73 55 16

Déléguée générale adjointe

Véronique MACABEO

veronique.macabeo@auvergnerhonealpes.fr – Tél. : 04 26 73 47 44

Chargé d'études

Laurent DE PESSEMIER

laurent.depessemier@auvergnerhonealpes.fr – Tél. : 04 26 73 40 08

Contact presse

Nancy PIEGAY

nancy.piegay@auvergnerhonealpes.fr – Tél. : 04 26 73 40 44

Vous souhaitez suivre l'actualité du CESER Auvergne-Rhône-Alpes,
inscrivez-vous à notre newsletter sur

lettre.ceser@auvergnerhonealpes.fr

ou retrouvez les informations sur le site internet
de la Région Auvergne-Rhône-Alpes :

ceser.auvergnerhonealpes.fr

CONTRIBUTION

Comment concilier sobriété foncière et développement économique ?

La tension sur le foncier économique et notamment industriel est forte, sur le plan national comme en Auvergne-Rhône-Alpes. La mise en œuvre du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) dans le cadre de la loi « climat et résilience » devrait accentuer cette tension en raison de la rareté des surfaces disponibles.

Aussi, la sensibilisation des élus à la construction d'une stratégie foncière entre les différents usages du foncier, apparaît comme un élément essentiel dans le cadre d'un projet de territoire et des réponses sont attendues sur cette problématique par les entreprises et les collectivités locales pour le développement des territoires.

Le foncier est un élément d'attractivité majeur pour l'implantation et le développement des activités économiques. Les usages du foncier sont toutefois multiples : logement, agriculture, etc.

L'objectif de cette contribution est d'identifier les enjeux du foncier économique, repérer, à travers des études de cas, les différentes problématiques territoriales et d'identifier des recommandations.

La contribution s'organise en 5 parties. La première présente des expériences d'entreprises aux parcours immobilier à obstacle et coûteux. La deuxième aborde les raisons d'une tension accrue, la multiplicité des acteurs impliqués et la faiblesse de la coordination. La troisième s'intéresse aux friches économiques, marges de manœuvre aux coûts élevés. La quatrième présente des cas de territoires de la région confrontés à des réalités et contraintes diverses et les plans d'action des pouvoirs publics. La dernière enfin propose des recommandations.

AMENAGEMENT DU TERRITOIRE | AUVERGNE-RHÔNE-ALPES | CONSOMMATION D'ESPACE | DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE | FONCIER ÉCONOMIQUE | FRICHE ÉCONOMIQUE | MARCHÉ FONCIER | POLITIQUE FONCIÈRE | RÉINDUSTRIALISATION | ZAN : ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE |

Crédits photos : 123 RF

ceser.auvergnerhonealpes.fr



CESER AUVERGNE - RHONE-ALPES / LYON

8 rue Paul Montrochet – CS 90051 – 69285 Lyon cedex 02
T. 04 26 73 49 73 – F. 04 26 73 51 98

CESER AUVERGNE - RHONE-ALPES / CLERMONT-FERRAND

59 Bd Léon Jouhaux – CS 90706 – 63050 Clermont-Ferrand Cedex 2
T. 04.73.29.45.29 – F. 04.73.29.45.20