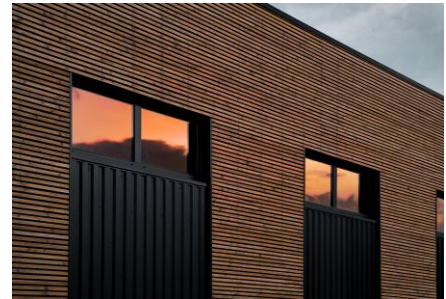


Communauté de communes des Vallons du Lyonnais

FONCIER ÉCONOMIQUE – CEREMA / EPF DE BRETAGNE
ZOOM SUR L'ACTION ECONOMIQUE DE LA CCVL (69)
3 juin 2024

Sommaire

- Quelques éléments de contexte
- La politique foncière économique de la CCVL
- Les projets de « Villages d'Entreprises »



Quelques éléments de contexte

- [illegible]

Le tissu économique

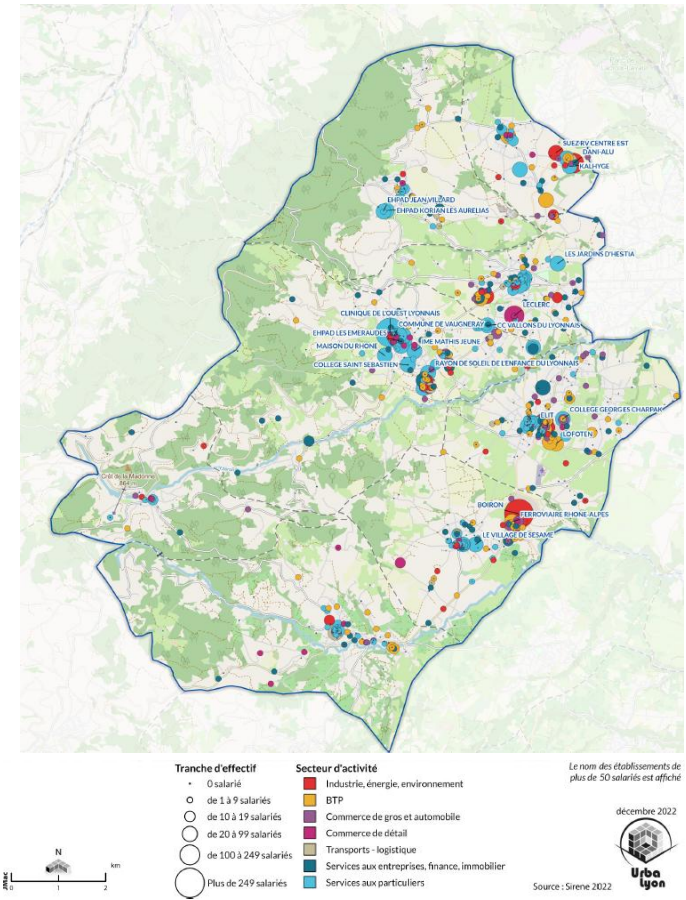
31 500 Habitants
7 800 Emplois

15 600 Actifs
50 emplois / 100 actifs

3 200 établissements
1 000 établissements artisanaux



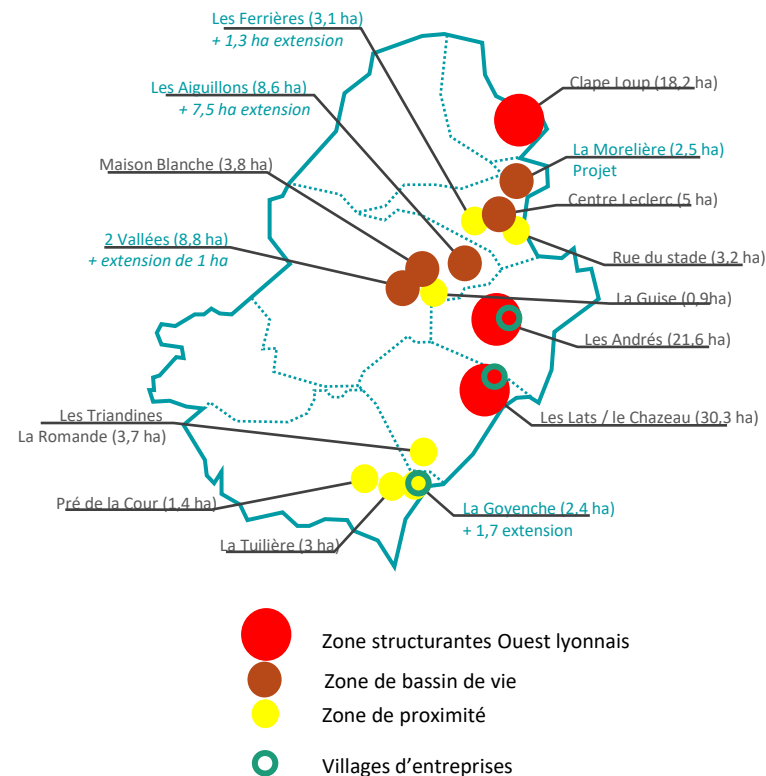
- ❖ 1/3 des emplois dans l'industrie
 - ❖ Hyper-spécificité dans le domaine pharmaceutique avec Boiron
 - ❖ PME équipementiers industriels (mécanique, métallurgie et spécificité dans le travail du bois)
 - ❖ 13 % des emplois dans le BTP
 - ❖ ¼ des emplois dans les services aux particuliers
- ❖ 25 % des établissements sont employeurs
 - ❖ 5 établissements de plus de 100 salariés



La politique foncière économique de la CCVL

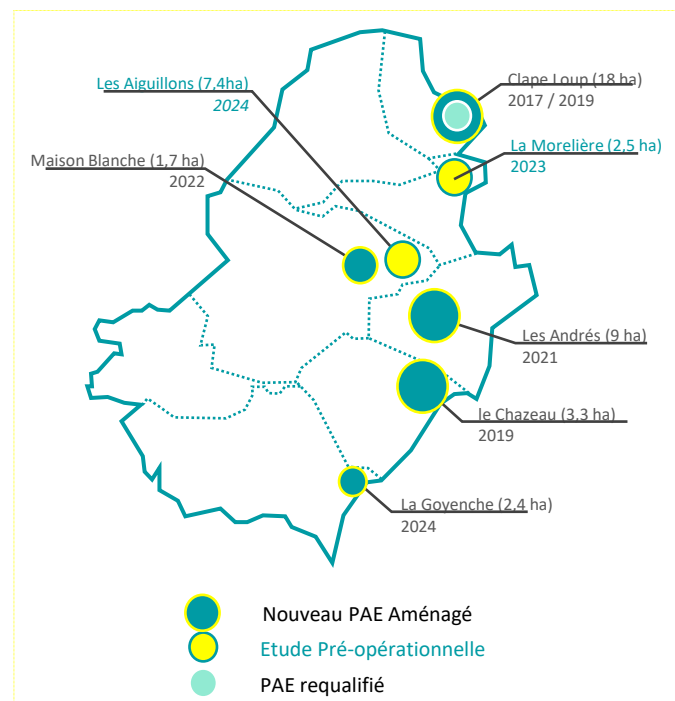
La stratégie foncière à vocation économique

- ❖ Elaboration d'un **Schéma d'Accueil des Entreprises** (échelle SCoT)
 - ❖ Vision territoriale à l'échelle de l'Ouest Lyonnais
 - ❖ Intégration des enjeux de **la loi Climat et résilience** du 22 août 2021 (ZAN)
 - ❖ **Inventaire des PAE** et identification des potentialités foncières
 - ❖ 13,5 ha en extension (ENAF) / 15 ha en densification
- ❖ Définition d'une **stratégie**
 - ❖ Accueillir environ **3 700 emplois en 20 ans sur la CCVL** (dont 2 000 en PAE)
 - ❖ Prioriser un **développement économique endogène**, en répondant aux besoins de **parcours résidentiel des entreprises**
 - ❖ Engager une montée en gamme des espaces économiques... dans un contexte de sobriété foncière
- ❖ Poursuite de la démarche avec l'engagement d'une **stratégie foncière économique** à partir de 2025



Les projets d'aménagement économiques

- ❖ Aménager qualitativement les nouveaux PAE (en régie)
 - ❖ Aménagement à forte qualité urbaine, paysagère et environnementale
 - ❖ Commercialisation et suivi des constructions
 - ❖ Promotion / imposition QE (dont EnR)
- ❖ Promouvoir des formes urbaines innovantes répondant aux enjeux de compacité urbaine et de limitation de la consommation d'espaces
 - ❖ Réflexion sur les nouvelles formes urbaines et immobilières
 - ❖ Création de villages d'entreprises
- ❖ Engager des réflexions sur les besoins de requalification des PAE existants



Les projets de « Villages d'Entreprises »

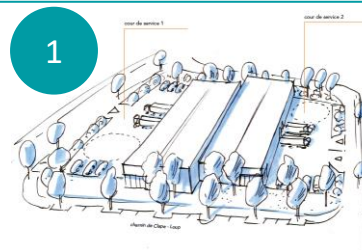
Rappel du contexte et de la démarche

- Un marché de l'immobilier d'entreprises tendu
 - Une **très forte demande** sur le foncier à vocation artisanale
 - Une demande majoritairement **orientée sur de petites surfaces** :
 - +/- 1 000 m² de terrain
 - +/- 200 m² de bâtiment
 - Quid de l'**optimisation foncière**
 - Un **fort déséquilibre offre / demande**
- ❖ Une **politique de commercialisation** affirmée :
 - Vente de foncier uniquement pour les projets > 300 m²
 - Incitation à la mutualisation entre entreprises
 - **Orientation vers les villages d'entreprises pour projets < 300 m²** (sauf cas spécifiques)



Différents stades de réflexion amenant au principe de villages d'entreprises

1. Projets mutualisés imposés par la CCVL
2. Projets mutualisés initiés par les porteurs de projet
3. AMI « Villages d'entreprises »
4. Vers des principes de commercialisation en « macro-lots » avec du stationnement foisonné
 - En réflexion au stade pré-opérationnel



Procédure de consultation

- Objet : **cession foncière** pour la réalisation d'un « village d'entreprises »
 - Hors code des marchés publics
- **Composition des groupements**
 - **Opérateurs immobiliers** et **concepteurs** (architecture urbanisme paysage)
- Documents contractuels : **compromis / acte de vente / CCCT**
- **Critères de sélection** des candidats
 - Capacités du groupement
 - Cohérence du programme avec les enjeux du projet et le programme
 - Montage opérationnel et financier proposé, dont prix de vente des cellules
- **COPIL de sélection** des candidats et du lauréat :
 - Élus intercommunaux et communaux / techniciens CCVL / Architecte conseil



Les étapes de la consultation ... à la commercialisation

1. Elaboration cahier des charges de consultation
2. Publication consultation
3. Réception des candidatures / offres
4. Analyse technique + auditions
5. **Choix d'un lauréat**
6. Négociations clauses du compromis
7. Délibération du conseil communautaire approuvant la cession
8. **Signature du compromis**
9. Réalisation et dépôt du PC
10. Instruction PC + délais de recours
11. **Pré-commercialisation** + signature de **l'acte de vente**
12. Réalisation des travaux + commercialisation

M 0

M +2

M +4

M +6

M +8

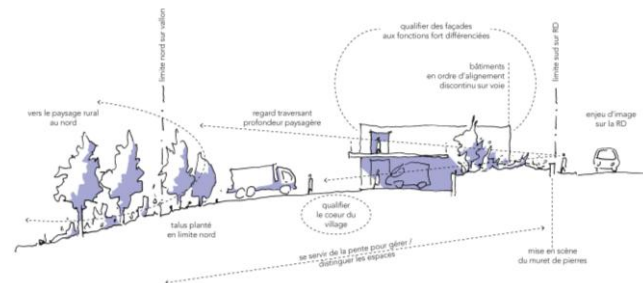
M +13

M +15



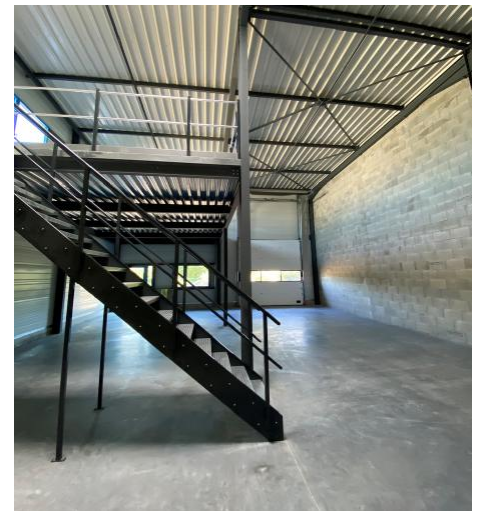
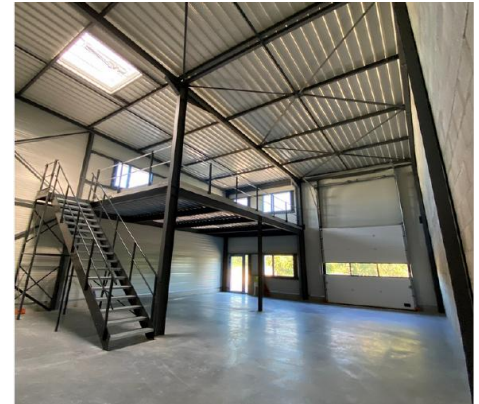
Principes de programmation à « imposer » aux candidats

- Taille et vocation des cellules artisanales
 - 100 à 300 m²
 - Artisanat (stockage, bureaux, show room)
 - Activités non souhaitées (commerce et tertiaire pur)
 - Programme adapté à la cible :
 - Principes d'accès et d'usages adaptés
 - Modularité du niveau de finition des cellules
- Attentes architecturales et urbaines
 - Respect PLU, PA, CRAUPE
 - Enjeux urbain, archi, paysage et environnementaux
- Priorité à l'acquisition « d'utilisateurs finaux »
- Association de la collectivité au choix des acquéreurs



Leviers de contrôle du projet

- Conditions suspensives du compromis de vente
 - Obtention des financements par un organisme bancaire (pré-com ou GFA)
 - Obtention d'un permis de construire purgé de tout recours
 - Respect des engagements pris dans le cadre de la consultation
 - Projet retenu dans le cadre de la consultation annexé au compromis
 - Accord CCVL si modification substantielle



Village d'entreprises « les Pierres Sauvages »

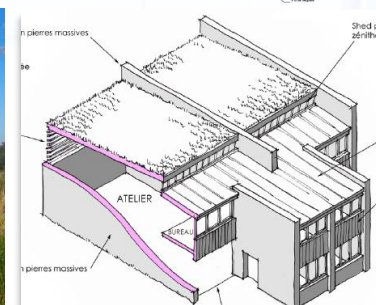
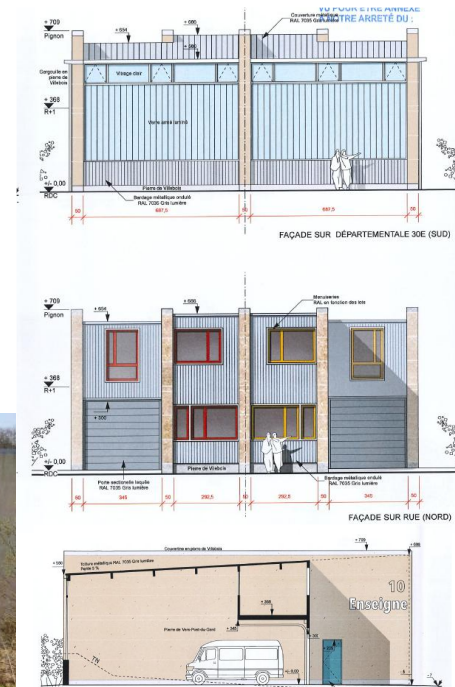
- ❖ 6 bâtiments / 2 009 m² / 12 cellules artisanales
- ❖ Livré



Plan masse



Réalisation



PC : Consultation

Village d'entreprises du Val des Andrés

- ❖ 3 bâtiments / 2 130 m² / 10 cellules artisanales
- ❖ Livré



Plan masse



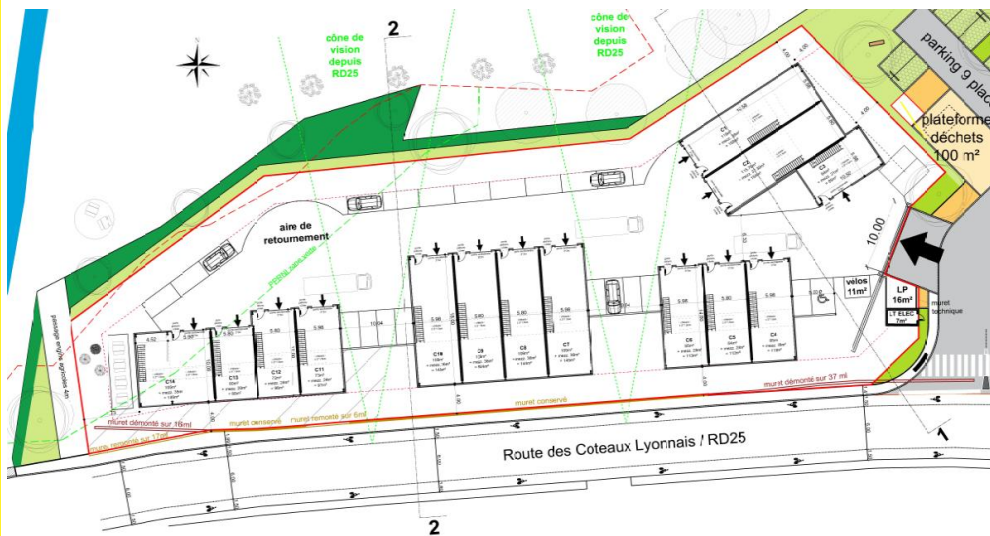
Réalisation



PC : Consultation

Village d'entreprises « Athéna »

- ❖ 4 bâtiments / 1 725 m² / 14 cellules artisanales
- ❖ Pré-commercialisation en cours



Plan masse



Consultation

Pour plus d'informations :

Romain DELAGE

Responsable service

développement économique

Tél : 04 78 57 84 02 - 06 24 84 86 69

Mail : romain.delage@ccvl.fr