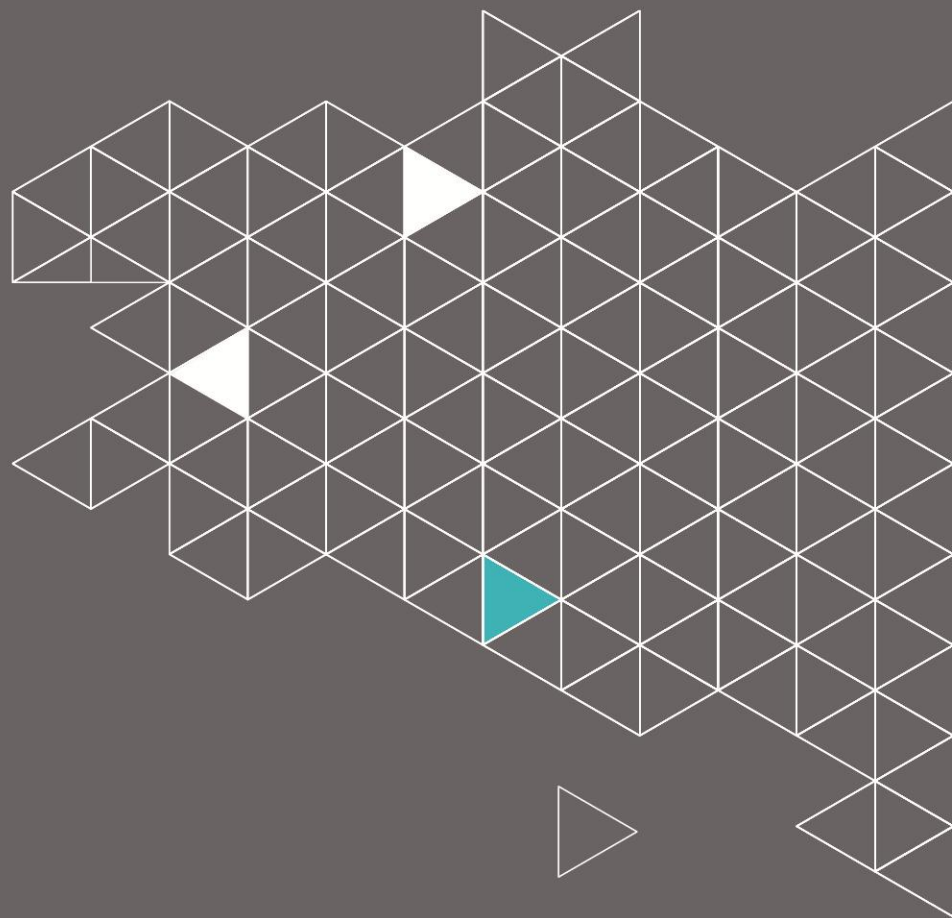


OPTIMISATION DU FONCIER D'ACTIVITÉS

DÉMARCHE PARTENARIALE
RÉGIONALE

3 axes d'intervention et leurs outils



Des réflexions sur l'optimisation des sites économiques organisés autour de 3 approches complémentaires



Développement et synergie économique



Sobriété foncière



Transition écologique

Intensifier les sites économiques
(densification occupation et mutualisation)



Le projet Supernova au sein de Savoie Technolac à Chambéry

Maintenir la vocation économique des sites
(recyclage, friches...)



Le centre de l'éco-construction des Vosges à Fraize

Stratégie d'accueil et d'attractivité en et hors ZAE



Cité artisanale à Aubervilliers en tissu urbain mixte



Accompagner la transformation et la mutation de gisements fonciers et immobiliers (terrains à commercialiser, réserves foncières, friches, locaux vacants, obsolètes...)

Mobiliser les gisements fonciers résiduels (espaces publics, délaissés, marges de recul et réserves foncières, restructuration viaire)

Verticaliser l'activité (bureaux, stationnement, stockage, chaîne de production, etc.)

Mutualiser ou externaliser certaines composantes de l'activité (stockage, stationnement, salle de réunion, services aux salariés, etc.)



Outils négociés

- Cession : Cahier des charges de cession, Prix de cession variable, adaptation des surfaces aux projets,
- Accompagnement par un archi-conseil, échange sur le projet d'implantation
- Association foncière urbaine autorisée de projet, association syndicale libre, société de projet



Outils d'encadrement

- Règlement du PLU(i) (hauteur, marge de recul, gestion eaux pluviales, bonification de constructibilité, etc.), règlement de voirie, OAP thématique
- Fiscalité incitative (majoration foncier non bâti, versement pour sous-densité : abrogé)



Outils interventionnistes

- Droit de préemption / expropriation
- Création de village/ hôtel d'entreprises



Outils d'animation

- Bourse d'échange
- Club d'entreprise

Maintenir la vocation économique des sites et transformer les friches



Contrôle et fluidité des transactions immobilières de seconde main, (mutation, préemption, projets patrimoniaux, implantation/extension)

Maîtrise foncière et immobilière publique sur le temps long, (fléchage, programme, conditionnalité, dissociation)

Réversibilité et adaptabilité des locaux économiques,

Recyclage des friches (en maintenant leur vocation économique !)



Outils négociés

- Réalisation et suivi d'un inventaire foncier et immobilier et sa déclinaison opérationnelle (veille, impulsion...)
- Clause de cession des terrains (vente à réméré / faculté de rachat, clause *propter rem*, etc.)
- Ambition et exigence architecturale sur l'adaptabilité et la modularité des bâtiments



Outils d'encadrement

- Destinations et sous-destinations autorisées des sites économiques, OAP thématique,
- Fiscalité incitative (taxe sur les friches commerciales)



Outils interventionnistes

- Transformation des friches (acquisition, déconstruction, dépollution)
- Préemption, préemption déléguée, avec révision de prix,
- Dissociation foncière: Mise en place de baux longue durée (bail emphytéotique, Bail Réel Solidaire d'Activité, Bail à construction),
- Création d'une offre locative (hôtel d'entreprise, atelier relais, pépinière, espaces de coworking)



Définir des critères de sélection sur le territoire et au sein des ZAE,



Outils négociés

Critère de cession du foncier en ZAE et clause de cession pour garantir la destination

Etude et aide à l'implantation / à l'extension

Macro lot avec découpe des fonciers adaptés à la demande

Maintenir / implanter / déplacer des activités économiques dans des tissus mixtes et des formes plus compactes,



Outils d'encadrement

Destinations et sous-destinations autorisées dans les ZAE et les tissus mixtes

Suivre le besoin des entreprises pour bien dimensionner l'offre immobilière et la demande (en matière de services, équipement, cadre de vie),



Outils interventionnistes

Acquisition ou création de locaux économiques en tissu mixte

Equilibre entre offre en foncier, offre locative, et offre en dissociation de propriété

Comparer et harmoniser l'offre économique à une échelle plus large,



Outils d'animation

Conférence des territoires

Réseau de développeurs économiques

Conditions favorables pour la mise en œuvre des leviers et outils



1. **Diagnostic dynamique foncier et économique** (état du foncier, gisement, dynamiques économiques, etc.)
1. **Coopération entre les différents services urbanisme et économique de l'EPCI et des communes et avec d'autres collectivités**
2. **Collectif de travail entre les acteurs économiques** (club, association, association syndical libre, etc.)
3. **Dynamique collective entre la collectivité et les acteurs économiques**
4. **Structure de veille, de portage et d'intervention** (opération d'aménagement, association foncière, Société publique locale/Société d'économie mixte, convention d'intervention établissement public foncier)

En prise avec le parcours résidentiel des entreprises

