

A la reconquête de vos gisements fonciers

De nouveaux outils à votre disposition pour les ZAE et les friches

Synthèse de la matinée proposée par le réseau foncier de l'Ain, en association avec la Chambre de commerce et d'industrie (CCI) de l'Ain, le Centre d'échanges et de ressources foncières (CERF) et ID Friches Auvergne – Rhône-Alpes le jeudi 7 novembre 2019 à Bourg-en-Bresse

En place depuis septembre 2018, et composé de la Direction Départementale des Territoires de l'Ain (DDT01), du Conseil Départemental de l'Ain (CD01), de l'Établissement Public Foncier de l'Ain (EPF01) et de la SAFER Auvergne Rhône-Alpes, ce réseau est une **communauté de travail sur les sujets du foncier**.

Le réseau foncier de l'Ain a pour objectifs :

- de mutualiser et partager des données, des expériences et des méthodes,
- de développer et produire de la connaissance,
- In fine, d'être un centre de ressources.

Sur le périmètre du département de l'Ain, la vocation du réseau est d'**accompagner les collectivités et porteurs de projet, en vue d'une gestion économe du foncier** pour:

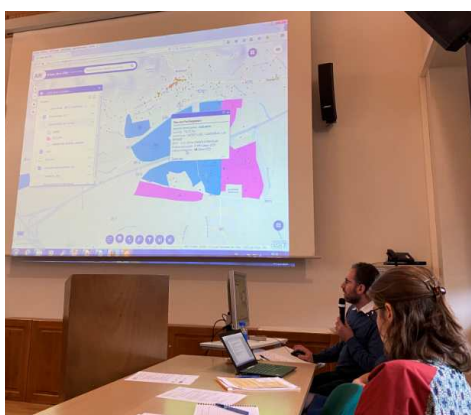
- limiter l'étalement urbain
- préserver le foncier naturel et agricole
- promouvoir un développement urbain de qualité



Introduction par **Gérard PERRIN**
Directeur de la DDT01

Ce 2nd évènement s'inscrit dans la continuité du 1^{er} séminaire organisé en 2018 sur l'optimisation du foncier économique.

PROGRAMME



→ Séquence 1 : Zones d'activités économiques :

- Quels enjeux aujourd'hui ?
- Des outils d'observation et d'analyse en construction sur l'Ain

→ Séquence 2 : Friches bâties

- Un pré-observatoire à l'échelle de l'Ain
- Quels moyens financiers et opérationnels pour leur requalification ?

**Le réseau
foncier de l'Ain**



SÉQUENCE 1 : ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES (ZAE)

x Le foncier dans les ZAE, quels enjeux ?

Intervention de Claire BOURGEOIS – Chargée de mission foncier – CERF AuRA

Le CERF est une structure avec pour objectif l'accompagnement des collectivités sur les questions du foncier (centre de ressources, d'échanges de pratiques et expériences...). De nombreux sujets sont traités : fiscalité foncière et de l'aménagement, optimisation foncière des ZAE, compensation environnementale...



Depuis 2015, une démarche est engagée sur le sujet du foncier économique, avec la production d'une étude et d'un guide sur l'optimisation du foncier dans les ZAE.

⇒ Face aux évolutions du monde économique pour les entreprises d'une part, des modèles d'aménagement pour les territoires d'autre part, notre vision des ZAE est à repenser afin de **concilier efficacité économique et foncière**.

A partir du constat actuel des ZAE (système extensif, sous-occupation des espaces, absence d'outil de gestion...), ce guide aborde plusieurs pistes de solutions :

- **Optimisation des usages du foncier** : des analyses spatiales fines révèlent les espaces sous-utilisés et les potentialités d'optimisation des usages du foncier (ex : surfaces neutres - marges de recul, espaces verts - et de stationnement)
- **Réorganisation et densification, ou « faire plus »** (ex : surélévation des bâtiments)
- **Restructuration de l'espace, ou « faire mieux »** (ex : entretien des bâtiments pour éviter la vacance et la vétusté, renouvellement de l'immobilier par déconstruction/reconstruction...).

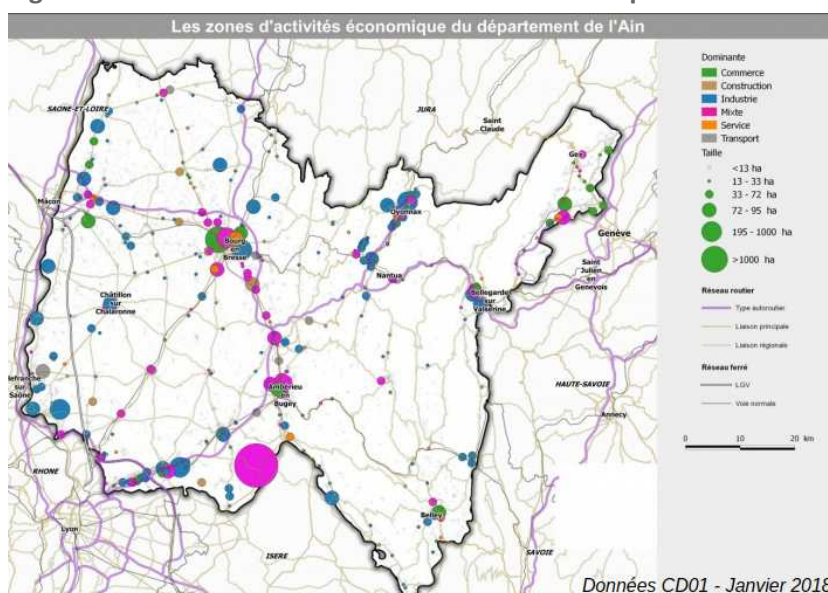
La finalité étant de construire une **stratégie d'optimisation par un gestionnaire de ZAE**, assise sur une vision partagée avec les acteurs concernés et **saisir les opportunités levier**, en mobilisant les bons outils juridiques et réglementaires.

x 2 outils en construction sur la connaissance des ZAE de l'Ain :

> Analyse des ZAE par EPCI

Intervention d'Abderrazak THIOUN – Chargé d'études – Service Connaissance Etudes et Prospective -DDT 01

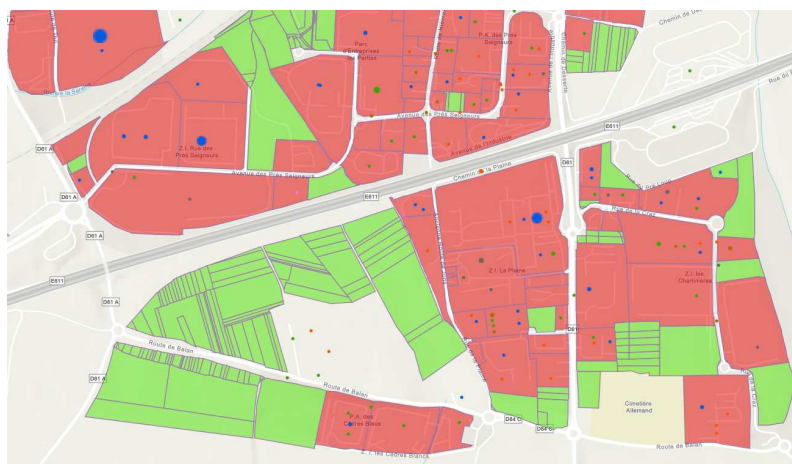
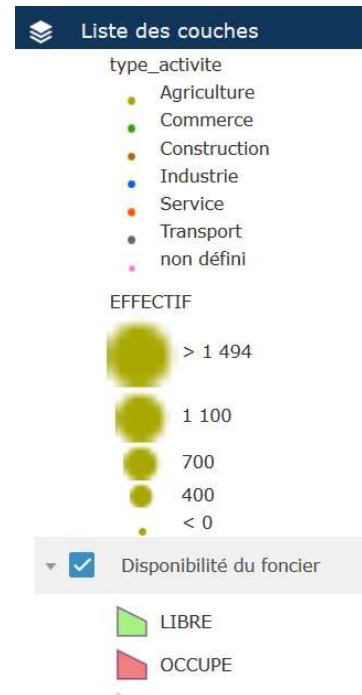
- Une **première analyse** à partir d'un croisement de données disponibles (réseau foncier / CCI)
- 380 ZAE dans l'Ain (d'après les documents d'urbanisme):
 - 7 000 ha = 16 % de la tâche urbaine
 - 20 plus grandes ZAE = 35 % de la surface totale des ZAE
 - 75 000 emplois = 35 % des emplois totaux
- **Une caractérisation des ZAE** : regroupement des ZAE selon les codes NAF des entreprises ⇒ 6 dominantes :
 - *Commerce de détail / de gros
 - *Construction / artisanat
 - *Industrie
 - *Mixte
 - *Service
 - *Logistique / transport



> Atlas des ZAE : un outil dynamique en construction

Intervention de Xavier DUPASQUIER – Conseil Départemental 01

- Un atlas mis en œuvre par le Département de l'Ain dans le cadre du réseau foncier de l'Ain et d'un **partenariat avec la CCI**
- Cet **outil cartographique web** permet :
 - de **géolocaliser les entreprises** issues des bases de données de la CCI
 - une **analyse de la consommation foncière** au sein des ZAE (identification du parcellaire occupé ou non)
 - de **quantifier et caractériser ces ZAE** en fonction du nombre d'emplois représentatifs des principaux domaines d'activités présents sur chaque zone
 - de filtrer des données et d'afficher des synthèses sur des secteurs géographiques



Perspective :

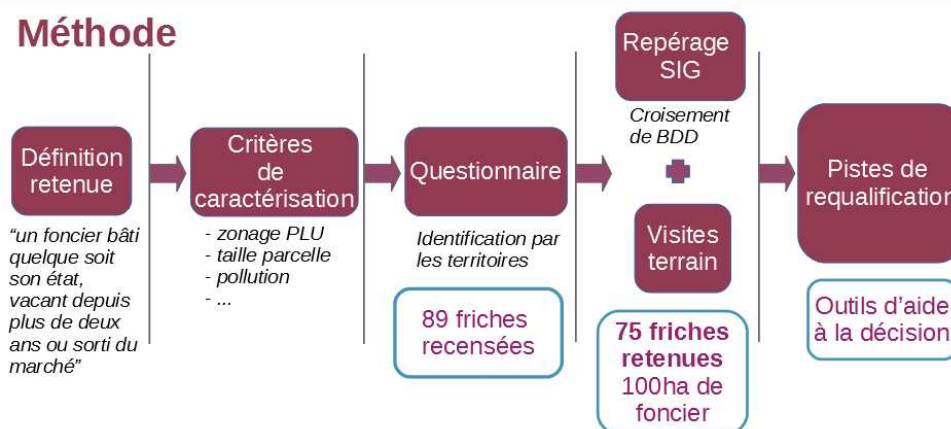
Poursuivre cette analyse des ZAE du département de l'Ain, en partenariat avec les collectivités pour améliorer le contenu de l'outil dynamique et construire une lecture commune.

SÉQUENCE 2 : FRICHES BÂTIES

x Pré-observatoire des friches bâties de l'Ain

Intervention de Morgane WEBER et Charlotte FIGUEREDO – respectivement cheffe de service adjointe et chargée de mission ville durable - Service Connaissance Etudes et Prospective - DDT 01, puis Thomas CHAUDAT-ALLIBE – responsable d'opérations foncière et juridique - EPF 01

Méthode



Travail réalisé dans le cadre d'un stage effectué par Melissa Hermant en 2019

Contexte : une démarche d'inventaire afin de contribuer à l'optimisation de l'usage des fonciers déjà urbanisés

⇒ un premier état des lieux, non exhaustif, des friches mobilisables dans l'Ain pour :

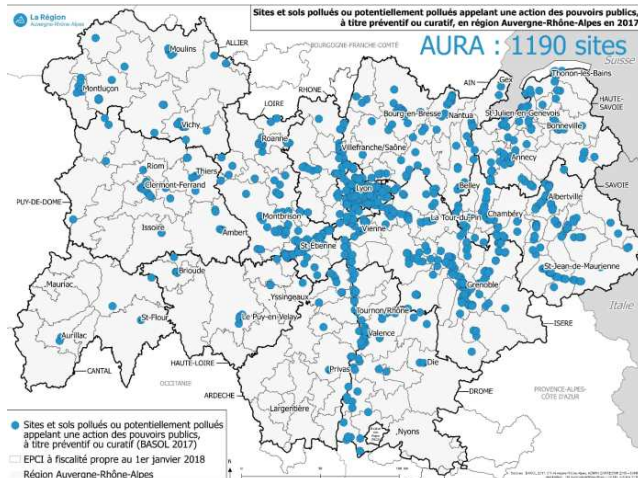
- les localiser
- les caractériser
- évaluer leur potentiel de reconversion

et in fine aller vers des projets de reconversion en lien avec les différents dispositifs d'aides à l'ingénierie et au financement de travaux.

Perspective : **Poursuivre ce travail de recensement des friches sur le département de l'Ain, en partenariat avec les collectivités**

x Requalification des friches, quels moyens financiers et opérationnels ?

Intervention de Claire BOURGEOIS – Chargée de mission foncier – CERF AuRA



Région AuRA, l'une des premières régions françaises concernées par les friches : 18 % des sites et sols pollués par rapport au recensement national

IDFriches : une réponse collective pour favoriser la reconversion des friches industrielles

Soutiens financiers :

- * Région
- * ADEME
- * fonds privés
- * **FEDER Rhône-Alpes** : diagnostics préalables, dépollutions, désamiantage, acquisitions foncières, études, travaux...

INTERVENIR DÈS L'AMONT POUR IDENTIFIER LES POTENTIELS D'INNOVATION

Principes de l'action IDFriches :

- 1) écoute et mise en réseau des acteurs
- 2) identification des verrous et des besoins pour proposer des solutions
- 3) des actions concrètes : des ateliers, des guides, des visites terrains

Exemples de sujets traités :

- Optimiser le Diagnostic des Sites et Sols pollués
- La veille technologique Sites et Sols pollués
- Usage alternatif : Centrale photovoltaïque au sol
- Usage alternatif : Renaturation
- Usage alternatif : Urbanisme transitoire

→ Pour plus d'informations sur ce dispositif : <https://www.idfriches-auvergnerrhonealpes.fr/>

x Les perspectives



Conclusion par Jean-Yves FLOCHON - VP du Conseil Départemental de l'Ain, délégué à l'aménagement, aux aides aux communes, à l'habitat, à la ruralité et à l'agriculture, VP de la CA du Bassin de Bourg-en-Bresse et Président du CERF Auvergne-Rhône-Alpes

Face aux enjeux d'optimisation de l'usage des sols et de limitation de l'étalement urbain, le Département accompagne et contribue à cette démarche de connaissance du foncier, notamment économique.

Anticiper les friches de demain nécessite en effet de **construire une vision à long terme sur le développement économique, sur la planification de l'habitat et plus largement sur l'aménagement des territoires.**

En préalable à l'action, **le réseau foncier de l'Ain propose de co-construire des outils de connaissance et d'analyse à destination des territoires.**