

# ELABORATION D'UN SCHEMA DIRECTEUR DES ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS

Rendu Phase 3  
mars 2023

**niortagglo**  
Agglomération du Niortais



# SOMMAIRE

---

## 1 - Plan d'actions opérationnelles

- page 4

## 2 - Fiches actions opérationnelles

FA 1.	Réalisation de l'inventaire des zones d'activité économiques	Page 11
FA 2.	Avenir des terrains retournés en zone N ou A	Page 15
FA 3.	Animation / accompagnement thématique / mobilisation des entreprises optimisation requalification	Page 17
FA 4.	Méthodologie structurée d'accompagnement à l'implantation des entreprises	Page 19
FA 5.	Etude de définition = Identification et calibrage des gisements fonciers les plus facilement mobilisables	Page 21
FA 6.	Renforcement de l'observatoire des espaces à vocation économique	Page 23
FA 7.	Accompagner les grandes entreprises vers la redéfinition et la mixité	Page 25
FA 8.	Accueil d'entreprises exogènes (hors tertiaire)	Page 27
FA 9.	Nouveaux outils de gestion du foncier (baux à construction, location...)	Page 32
FA 10.	Création d'une pépinière artisanale / ateliers relais	Page 39

## 3 - Calendrier, phasage des investissements

- page 41

1

---

# PLAN D' ACTIONS OPÉRATIONNELLES



# PLAN D' ACTIONS :

1

« Impulsion »

Délai : 2023-  
2024

## **Engagement** de la stratégie de développement économique

- Mise en place des ressources internes – cadrage du pilotage de la stratégie
- Elaboration des outils opérationnels – stratégie foncière / programmation immobilière / communication
- L'engagement de la CAN communiqué auprès des professionnels de l'immobilier et des entreprises

2

« Déploiement »

Délai : 2024-  
2026

## **Déploiement** des projets opérationnels d'intervention

- Le dispositif opérationnel & technique déployé et mis en application,
- La structuration des partenariats,
- Des projets immobiliers et d'aménagement structurants (renouvellement urbain, projet extension de Parcs d'Activités Economiques, requalification friches industrielles)
- La conduite de premières actions de requalification

3

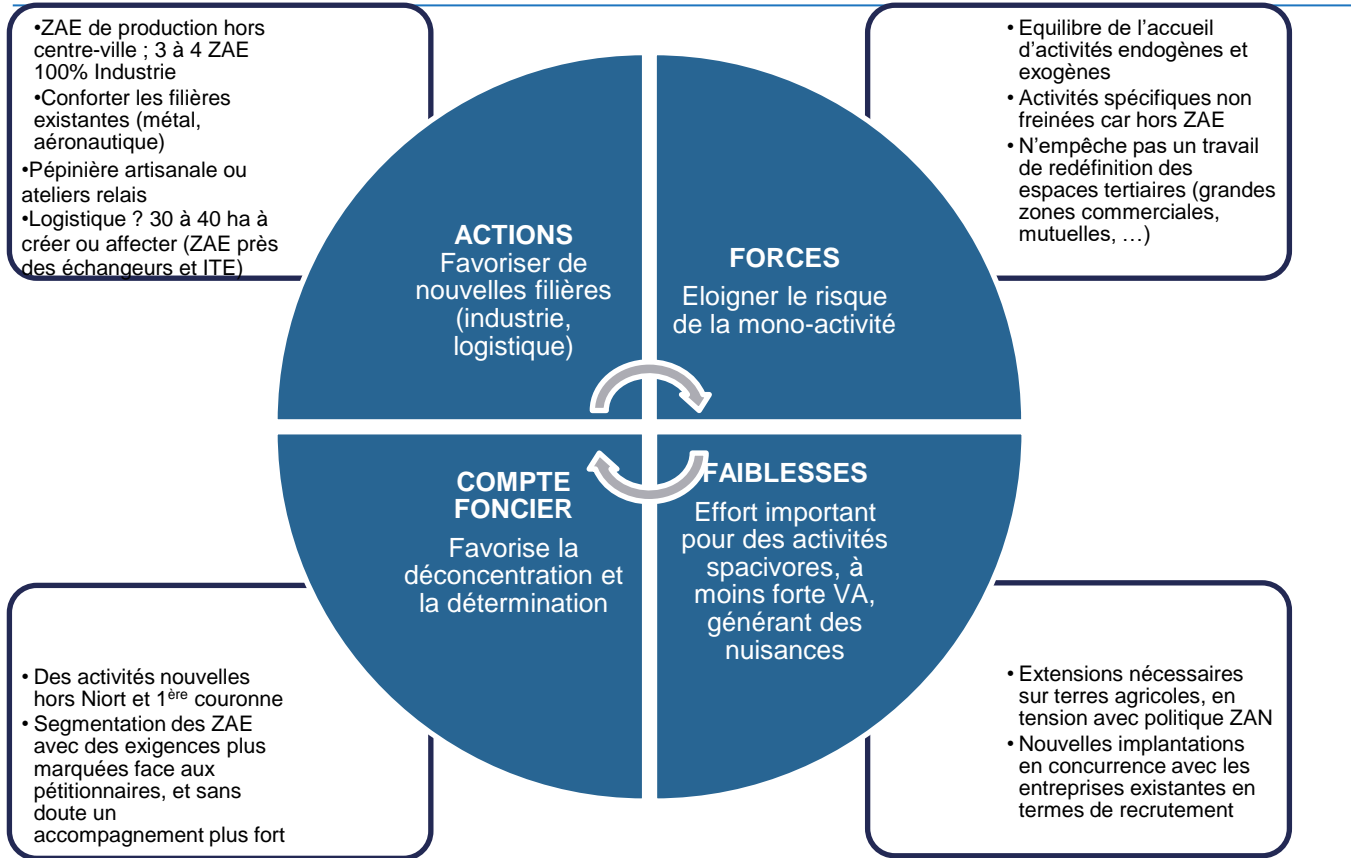
« Ancrage &  
développement »

Délai : début  
2027

## **Développement des projets** d'aménagement structurants pour consolider l'offre territoriale

- Poursuite et développement des projets d'aménagements structurants,
- Développement foncier et immobilier en lien avec les dynamiques engagées,
- Une image économique attractive grâce aux retombées de la stratégie de communication et aux premières réalisations.

# DIVERSIFIER



## Fiches action

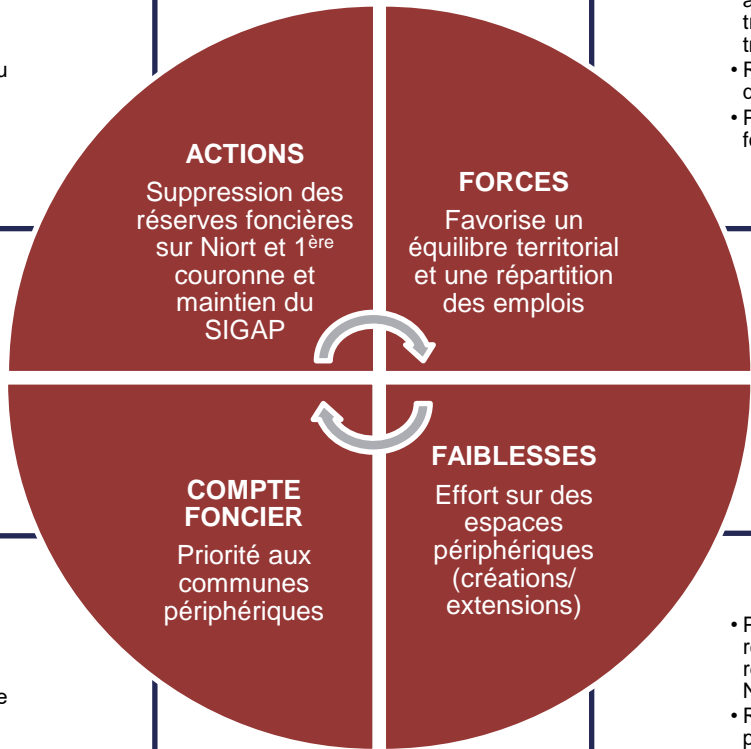
- ➔ FA4 - Accompagnement implantation
- ➔ FA3 - Optimisation & qualification
- ➔ FA5 - Identification gisements fonciers
- ➔ FA7 - Redéfinition/ mixité grandes emprises
- ➔ FA8 - Accueil des entreprises exogènes

# DÉCONCENTRER



- Immobilier préférentiel pour des artisans sur la 2<sup>ème</sup> couronne (ateliers relais)
- Activités non réservées au présentiel sur les ZAE avec des créations nécessaires
- Pôle tertiaire aux Chéracles (liaison train Niort La Rochelle)

- Maillage d'activités associées (CHR, transports, sous-traitance...)
- Réduction des flux quotidiens vers Niort
- Peut renforcer le recyclage foncier sur le pôle Niortais



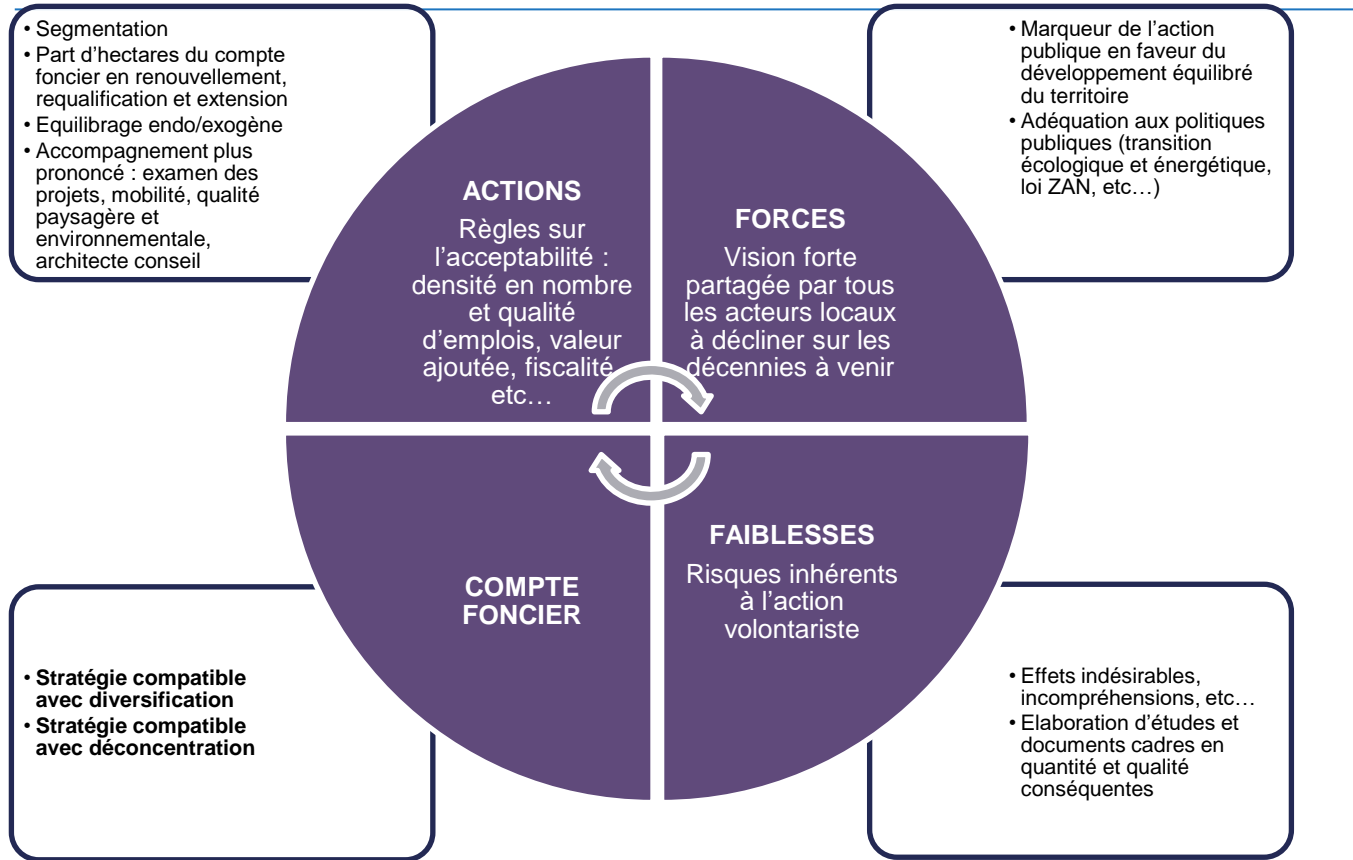
- **En lien avec la stratégie de diversification**
- Ciblage en extension excentré de l'unité urbaine de Niort pour au moins 60% à 70%

- Peut retarder le renouvellement et la reprise de friches hors pôle Niortais
- Renforce les flux pendulaires vers des lieux de travail peu desservis en transports en commun

## Fiches action

- ➔ FA1 - Inventaire ZAE
- ➔ FA4 - Accompagnement implantation
- ➔ FA10 - Offre d'ateliers / pépinière
- ➔ FA5 - Identification gisements fonciers
- ➔ FA7 - Redéfinition/ mixité grandes emprises
- ➔ FA8 - Accueil des entreprises exogènes

# DÉTERMINER



## Fiches action

FA2 - Avenir des terrains retournés en zones N ou A

FA3 - Accompagnement implantation

FA6 - Observatoire espaces éco

FA5 - Identification gisements fonciers

FA3 - Animation / mobilisation

FA9 - Outils de gestion du foncier

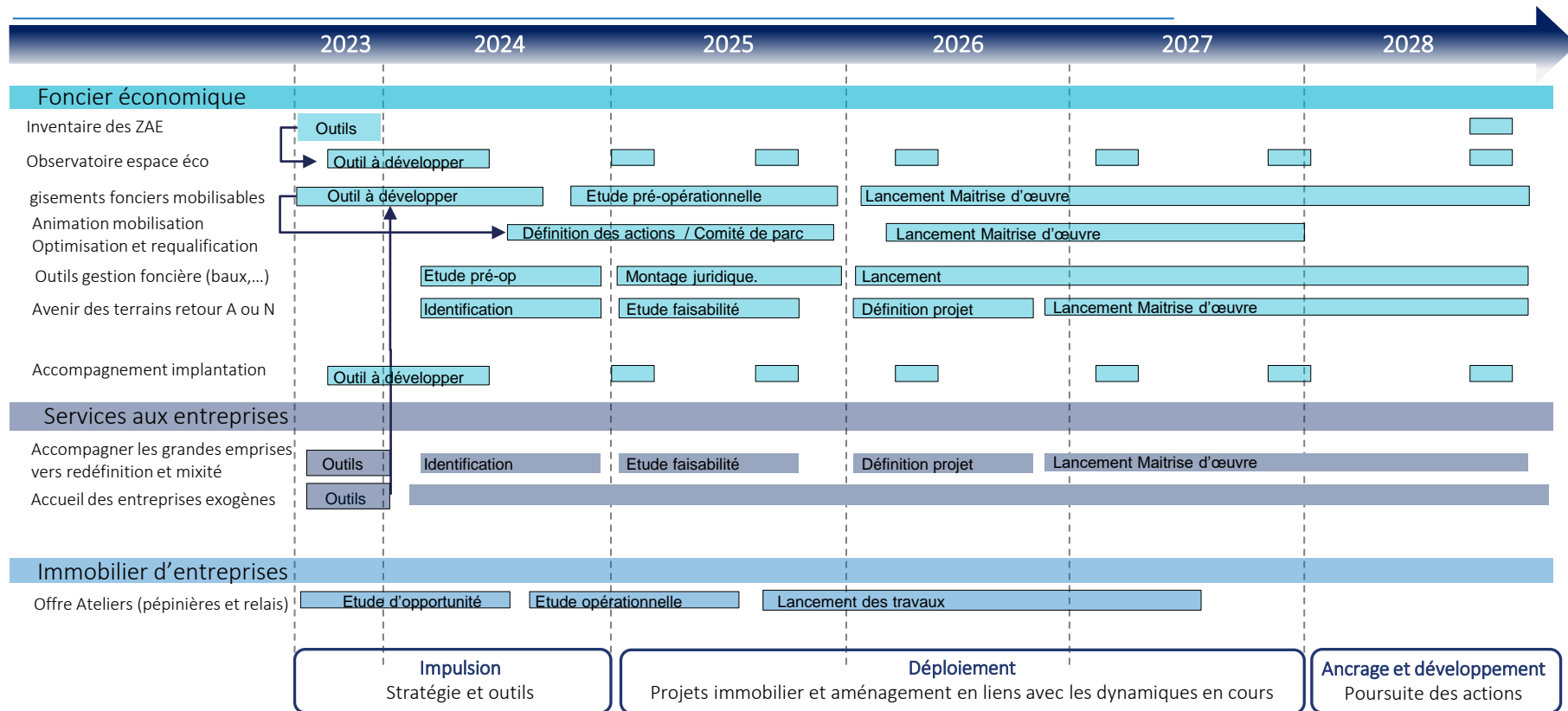


# PLAN D' ACTIONS :

<p><b>Gouvernance et pilotage de la stratégie</b></p>	<p>Foncier économique</p>		<p>Services aux entreprises</p>	<p>Immobilier d'entreprises</p>
<p>Appropriation du schéma stratégique et opérationnel d'accueil et d'accompagnement des entreprises</p> <p>Pilotage de la stratégie</p> <p>Désignation des référents</p> <p>Organisation des revues périodiques</p>	<p>Outils / Documents cadre</p>	<p>Aménagement / Requalification</p>	<p>Action 7: Accompagner les grandes entreprises vers la redéfinition et la mixité</p> <p>Action 8: Améliorer l'accueil des entreprises exogènes</p>	<p>Immobilier</p>
	<p>Action 1: l'inventaire des zones d'activité économiques</p> <p>Action 5 : Identification /Calibrage des nouveaux gisements fonciers</p> <p>Action 6 : Observatoire des espaces à vocation économique</p> <p>Action 9 : Nouveaux outils de gestion du foncier</p>	<p>Action 2 : Avenir des terrains retournés en zone N ou A</p> <p>Action 3: animation / accompagnement thématique / Mobilisation des entreprises pour requalification/optimisation</p> <p>Action 4 : accompagnement à l'implantation</p>		<p>Action 10: Développement d'une offre d'ateliers (pépinière entreprise ou atelier relais)</p>



# PLAN D' ACTIONS DÉTAILLÉ – CALENDRIER



2

# FICHES ACTIONS OPÉRATIONNELLES

DIVERSIFIER



DÉCONCENTRER



DÉTERMINER



# FA1- RÉALISATION DE L'INVENTAIRE DES ZONES D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUES



## Constat et enjeux

- Une consommation de foncier à vocation économique de 161 ha sur la période 2011-2020
- La loi climat et résilience qui vient imposer une nouvelle façon d'aménager l'espace urbain:
  - Une nécessité de réduire la consommation d'espace de 50% d'ici 2030 puis à zéro ensuite
  - Définir un inventaire du parcellaire, de ses occupants, ayants-droits, et de son utilisation
- Une base SIG déjà bien fournie et des bonnes connaissances de l'état des lieux par les techniciens
- Des compléments souhaitables sur l'état des emplois, de la gestion environnementale

## Objectifs

- Dresser un portrait multicritère des ZAE (état des lieux des sols, du bâti en emprise et volumétrie, activités et emploi, droits)
- Caractériser l'état des lieux au regard de la réglementation de l'urbanisme et de l'environnement
- Identifier les potentiels d'optimisation foncière et de densification dans les zones d'activités existantes
- Hiérarchiser les fonciers disponibles afin de prioriser les actions à réaliser
- Réfléchir à une stratégie de densification / diversification / déconcentration volontariste sur l'agglomération

## Questions

- Comment réaliser cet inventaire ?
- Qu'est-ce que la densification en zone économique ?
- Quelles sont les emprises mobilisables et leur fléchage immédiat ?
- Quels critères prioriser pour le choix du foncier à densifier ?

# FA1- L'INVENTAIRE DES ZONES D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUES



## Mise en œuvre : la réalisation d'un inventaire des zones d'activités économiques et renseignement d'un certain nombre de champs concernant les fonciers en ZAE

- Nécessité de constituer une force de terrain pour actualiser et consolider les bases SIG concernant les parcelles du territoire
- Identification des propriétaires et ayants-droits et connaître la dureté du foncier pour les parcelles les plus intéressantes
- Réaliser des analyses pour caractériser les emplois à l'hectare, les taux d'occupation des bâtiments, les surfaces de parking potentiellement mobilisables, les taux d'imperméabilisation des parcelles, la gestion environnementale et la surface occupée par le(s) bâtiment(s).

### L'étude aura pour objectif :

- De fournir aux décideurs un portrait instantané mais dynamique identifiant les fonciers à mobiliser, à différentes échelles (parcelle, ZAE, opération, commune, CAN, ...) ou par segments (filières, affectation des sols, etc...)
- De localiser les parcelles mobilisables à court terme/moyen terme/long terme

### L'étude pourra également permettre de :

- Amorcer un outil d'observation des espaces économiques,
- Établir des actions dans le sens de la stratégie 3D et de la densification selon l'emplacement et le type de foncier disponible dans la ZAE concernée :
  - Tendre vers une mixité des zones notamment commerciales ?
  - Privilégier la densification du nombre d'emplois à l'ha dans les ZAE favorisant l'industrie ?
  - Favoriser la renaturation dans les ZAE déjà denses de la première couronne ? En lien avec la stratégie de déconcentration

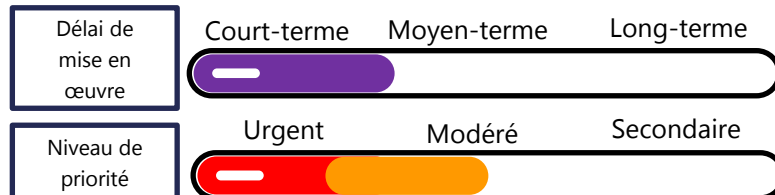
**Pilote :** Communauté d'Agglomération du Niortais

**Acteurs à impliquer :** Service SIG, techniciens ayant une bonne connaissance du foncier des ZAE, élus du territoire

### Mode opératoire :

Travail sur le terrain de recensement du foncier, l'état parcellaire, les bases de données environnement, économie, urbanisme,...

Travail SIG de diagnostic - amorçage de l'observatoire (fiche FA6)  
Travail stratégique pour la priorisation du foncier en fonction des zones et vocations, choix des indicateurs quantitatifs



# FA1- LA DENSIFICATION EN ZONE ÉCONOMIQUE



**La « densité » s'appréhende différemment selon la vocation économique.**

## **Au regard de l'emploi**

Par exemple, les zones commerciales, mixtes et productives sont les moins denses avec une vingtaine d'emplois à l'hectare. Ce chiffre constitue une référence en France. Les sites tertiaires peuvent en revanche accueillir dix à quinze fois plus d'emplois à l'hectare. Les problématiques sont distinctes. Les sites productifs sont souvent soumis à des difficultés techniques limitant leur densification : process industriel, sécurité, accessibilité, contraintes réglementaires...

## **Au regard des surfaces de bâti**

Afin d'identifier les parcelles sous-occupées.

La surface de bâti tertiaire peut-être différenciée des autres, car les mutualisations de bureaux et les enjeux liés aux télétravail peuvent rendre l'optimisation de ce type de foncier plus simple et abordable.

## **Au regard des surfaces imperméabilisées**

Par exemple les parcelles commerciales consomment plus d'espaces hors bâti sur leur parcelle, notamment pour l'aménagement de grand parking destinés à l'accueil de leur clientèle.

Cependant les imposant parkings, sont depuis peu soumis à l'obligation d'accueillir des installations photovoltaïques, ce qui devrait pousser les grandes enseignes à réduire leur surfaces et favoriser les parkings à étage, ce qui offre un potentiel de densification en zones commerciales très important dans les prochaines années.

Cependant, une artificialisation à 100% n'est pas souhaitable pour autant : les zones d'activités sont d'autant plus concernées par les enjeux d'adaptation aux changements climatiques que leurs sols imperméabilisés sont importants. Un équilibre exigeant se dessine donc entre l'optimisation du foncier économique et la nécessaire place du végétal ; celui-ci offrant des solutions pour limiter les effets négatifs des bouleversements à venir sur la santé et le cadre de vie des salariés,

**Pilote :** Communauté d'Agglomération du Niortais

**Acteurs à impliquer :**  
Service de l'état, élus et techniciens

**Mode opératoire :**  
Identification des vocations du foncier

# FA1- BIEN CHOISIR SES CRITÈRES POUR UTILISER SON INVENTAIRE



## Ces potentiels d'optimisation foncière sont qualifiés de « théoriques »

Le foncier ne traite pas la question de la dureté foncière et à la complexité des partages de droit de propriété. Par ailleurs, certains fonciers identifiés peuvent être qualifiés de réserves foncières dans la perspective d'un futur projet (espaces enherbés...) ou peuvent faire l'objet d'une rétention foncière, soit des terrains « dormants » que le propriétaire ne souhaite ni vendre ni transformer.

## L'inventaire identifiera ensuite la densification ou mutation souhaitable pour le foncier.

L'exploitation des gisements peut se décliner de la façon suivante : en foncier résiduel, en renouvellement urbain (démolition / reconstruction, réhabilitation), en urbanisation nouvelle, en changement d'usage (reconversion ou requalification). Au-delà de l'analyse des potentiels, où se dessinent parfois des gisements morcelés, incertains et aux potentiels limités, se pose la question, pour certaines zones d'activités, d'un projet d'ensemble qu'il soit économique ou mixte.

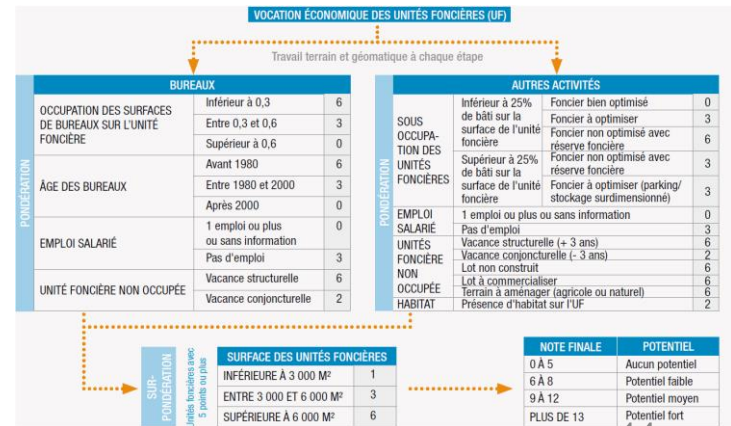
**Au préalable de politiques lourdes d'aménagement**, dont le déploiement nécessite une analyse approfondie (multipropriétés, servitudes, pollution...), l'identification des potentiels d'optimisation foncière offre **d'autres possibilités aux collectivités**. À l'échelle de l'agglomération, les gisements « théoriques » peuvent compléter une politique de veille foncière, étape incontournable pour cibler des secteurs stratégiques à densifier. À l'échelle des zones d'activités, les gisements peuvent aussi enrichir une gestion plus active en accompagnant des propriétaires à densifier leur unité foncière.

**Pilote :** Communauté d'Agglomération du Niortais

**Acteurs à impliquer :** Propriétaires de foncier économiques

## Mode opératoire :

- Lister les critères potentiels
- Créer un barème permettant de prioriser ses critères
- Définir une échelle référence permettant de prioriser les parcelles



## FA2 – NOUVEAUX ZONAGES AGRICOLES ET NATURELS



### Constat et enjeux

- Suite à la loi climat et résilience qui vient imposer une nouvelle façon de gérer et maîtriser l'espace, de nombreuses parcelles antérieurement constructibles sont désormais classées A ou N au nouveau PLUiD
- De plus cette loi préfigure zéro artificialisation nette (ZAN) d'ici à 2030, avec des mécanismes de compensation
- Les parcelles concernées, souvent situées dans ou en frange de l'enveloppe urbaine, avaient été identifiées pour accueillir des constructions, des activités et leurs espaces extérieurs.
- Certaines de ces parcelles se trouvent dans les zones d'activités et sont parfois viabilisées, qu'elles soient nues ou des friches issues d'anciennes activités

### Objectifs

- Identifier les parcelles à conserver en réserve foncière en vue du fonctions (autre que commerciale),
- Identifier des potentialités de compensation en lien avec la démarche ZAN,
- Répondre aux besoins de l'agriculture et de la préservation ou du confortement des espaces naturels remarquables,
- Permettre la réutilisation des tissus dégradés imbriqués aux tissus résidentiels,
- Enclencher une politique structurée de maîtrise foncière au service de la stratégie déterministe du territoire,

### Questions

- Quels critères prioriser pour le choix du foncier à renaturer ou restituer à l'agriculture dès aujourd'hui et post 2030 ?
- Faut il garder la maîtrise de certains des terrains en ZAE pour un aménagement ultérieur dans un futur PLUiD
- Quelle stratégie d'échanges fonciers (parcelles non maîtrisées intéressantes contre parcelles maîtrisées inintéressantes)
- Quelle stratégie d'apport de trésorerie pour la maîtrise de fonciers urbanisables (en anticipation de la hausse du prix du m<sup>2</sup>)

# FA2 – NOUVEAUX ZONAGES AGRICOLES ET NATURELLES



## Mise en œuvre :

### Difficultés prévisibles – écueil à éviter :

- Garder la maîtrise de terrains impropres à l'urbanisation ou à l'inverse vendre des terrains utiles
- Renaturation des terrains sans prise en compte de la valeur écologique des terrains au préalable.
- Remise à disposition de l'agriculture sans prise en compte de la valeur agronomique
- Aborder la maîtrise foncière trop tardivement par rapport à l'élévation du prix du m<sup>2</sup>

### Facteurs clés de réussite :

- Intégrer dans la réflexion les terrains parfois déjà
- Définition des critères de mutations : en « négatif » de l'indentification des gisements fonciers nouveaux :
  - Sensibilité environnementale (Intégration trame paysagère et écologique, risques et nuisances)
  - Accessibilité, voirie réseaux, transports et mobilité, proximité pôle stratégique,
  - Dureté foncière locale,
  - Besoins en agriculture clairement identifiés,
- Intégration à la stratégie globale de développement – lien avec le SCOT, PLUiD en anticipation de 2030 et au-delà
- pas de possibilité de baux précaires → soit baux ruraux (indemnité à nouveau à prévoir pour les reprendre), soit gestion SAFER (2 x 6 ans max)

### Indicateur de suivi

- m<sup>2</sup> à vocation économique réhabilités vers l'agriculture ou à la nature
- m<sup>2</sup> maîtrisés par la collectivité

### Bénéfices attendus :

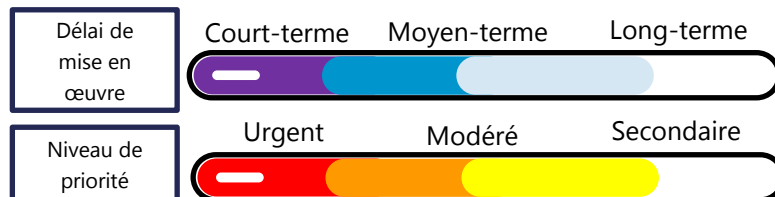
- Maîtrise de la destination des terrains intéressant la stratégie
- Apport de trésorerie et restitution à l'agriculture des terrains sans intérêt dans la stratégie,

**Pilote :** Communauté d'Agglomération du Niortais

**Acteurs à impliquer :** Service SIG, DDT, DREAL, SAFER, Chambre d'agriculture, structures de portages (EPF), élus

### Mode opératoire :

- Travail de diagnostic ( opportunités de renaturation : corridor écologique, trame verte et bleue, analyse des contraintes et opportunités : sol, sous-sol, pollution, accessibilité, réseaux, topographie, voisinage, risques, nuisances...)
- Etude de faisabilité (potentialité, phasage, mode et coût)





# FA3 – ANIMATION / ACCOMPAGNEMENT / MOBILISATION ENTREPRISES OPTIMISATION FONCIÈRE ET REQUALIFICATION ENVIRONNEMENTALE



## Constat et enjeux

- Des fonciers sous-optimisés, réserves foncières / stationnement...
- Une faible densité d'occupation de certains fonciers liés à des implantations de bâtis non optimales,
- Répondre aux enjeux de sobriété foncière et de redéploiement de foncier sur les zones constituées,
- Répondre aux enjeux de requalification des ZAE.
- Répondre aux enjeux de régularisation au regard de la réglementation environnementale
- S'inscrire dans la transition écologique et énergétique (ENR, réseaux de chaleur, économie circulaire, ...)

## Objectifs

- Optimiser le foncier économique actuel :
  - Densification et utilisation de l'espace
  - Requalification des espaces publics et amélioration des dessertes modes doux et TC
  - Régularisations environnementales des zones existantes
- Améliorer la cohésion des entreprises, l'émulation et continuer de faire remonter idées et besoins des usagers de ces zones à la CAN
- Définir les pistes de rationalisation et d'optimisation des occupations parcellaire et identifier les opportunités de mutualisation entre plusieurs acteurs (notamment stationnement et ouvrages de gestion environnementale – énergie, eaux pluviales, biodiversité... -).

## Questions

- Comment motiver un maximum d'entreprises à adhérer aux groupes de travail ?
- Comment prendre en compte la nature des activités et les besoins réels des entreprises, pouvant nécessiter des extensions ?
- Comment rendre les groupes de travail efficaces et sensibiliser les chefs d'entreprises aux nouveaux enjeux d'artificialisation de manière positive et pas seulement comme des contraintes environnementales ?

# FA3 - ANIMATION / ACCOMPAGNEMENT / MOBILISATION ENTREPRISES OPTIMISATION FONCIÈRE ET REQUALIFICATION ENVIRONNEMENTALE



## Mise en œuvre :

### Difficultés prévisibles – écueil à éviter :

- Une optimisation foncière décorrélée des besoins des entreprises,
- Un recensement des besoins des entreprises sans réalisations concrètes – contre-productivité de la démarche

### Facteurs clés de réussite :

- Alimentation de la démarche à long terme – en appui sur un relais de terrain.
- Implication des entreprises à chaque étape : diagnostic, proposition, réalisation,...
- Relier la démarche d'optimisation foncière à la requalification des espaces d'activités : une démarche gagnant/gagnant pour les entreprises et la collectivité,
- Offrir des réponses concrètes et opérationnelles aux entreprises,
- Démontrer des avantages pour les entreprises – impact fiscal, image, cadre de vie,...

### Indicateur de suivi

- m<sup>2</sup> redéployés sur ZAE existante,
- m<sup>2</sup> commercialisés sur ZAE Existante
- Densification et accueil de nouvelles entreprises sur ZAE existantes en optimisation,
- Création d'emplois supplémentaires sur ZAE existantes,
- Création d'ASL – Nombre de réunions d'échanges entre copropriétaires,...

### Bénéfices attendus :

- Requalification et optimisation foncière des ZAE existantes,
- Fédération des entreprises entre elles – renforcement de l'écosystème économique,

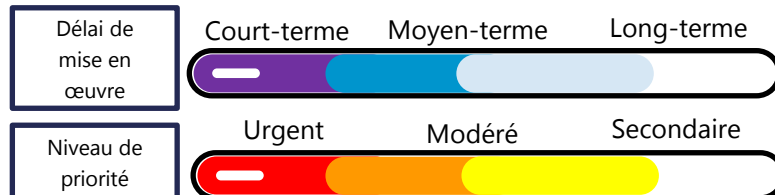
**Pilote :** Communauté d'Agglomération du Niortais

**Acteurs à impliquer :** Service SIG, entreprises, investisseurs, commercialisateurs, CMA, CCI, élus du territoire

### Mode opératoire :

Appui sur l'observatoire des espaces économiques (réponses en immobilier, foncier, fonctionnalités, services, environnement, ...

Mise en place de comités de parcs animés par la CAN + référent  
Organisation de rendez vous du comité (besoins, offres),  
Conseil opérationnel (faisabilité, pré-MOE, fiscalité...)



## FA4 - ACCOMPAGNEMENT À L'IMPLANTATION DES ENTREPRISES



### Constat et enjeux

- Des entreprises qui n'ont pas une connaissance fine de leurs besoins en foncier et en implantations bâties,
- Des implantations non optimisées génératrices de reliquats fonciers non exploitables
- Des besoins en réserves foncières consommatrices de foncier, sans possibilités de retour en arrière
- La plupart des entreprises cible un besoin fonctionnel, avec des spécialités sans prise en compte du cadre de vie,
- Un manque de chartes et documents cadres pour la qualité environnementale et paysagère, hors grandes structures
- Un enjeu d'accompagnement et de cadrage des implantations en vue de limiter la consommation foncière.

### Objectifs

- Accompagner les entreprises dans leurs implantations à la parcelle, en fonction de leur besoin et des réalités du contexte
- Création d'un outil d'aide à l'implantation des entreprises et à la définition de leurs projet urbain et architectural, avec un processus structuré comprenant une commission architecturale, un conseil architectural et un VISA préliminaire des PC
- En contrepartie, fournir une aide à l'obtention des autorisations administratives, et une identification des financements possibles
- Création d'un comité d'agrément pouvant édicter un certain nombre de critères sélectifs à valider pour donner son feu vert,
- Maîtriser les réserves foncières : ne pas bloquer des terrains

### Questions

- Comment rompre avec des rapports habituels collectivités / entreprises sans créer de conflit ?
- Comment sensibiliser à une démarche nécessaire au profit de tous sans verser dans l'imposition (dans tous les sens) ?
- Comment évoquer les aspects qualitatifs sans sembler verser dans l'arbitraire ?
- Comment concilier ces nouveaux outils avec l'attractivité du territoire ?

# FA4 - ACCOMPAGNEMENT À L'IMPLANTATION DES ENTREPRISES



## Mise en œuvre :

### Difficultés prévisibles – écueil à éviter :

- Être perçus comme une contrainte d'aménagement et une nouvelle couche obligatoire,
- Interdire systématiquement la constitution de réserves foncières,

### Facteurs clés de réussite :

- Définir l'outil d'accompagnement comme une offre de service complémentaire
- Placer le conseil en implantation, architecture, paysage et environnement au centre du processus,
- Mettre en avant les avantages de l'optimisation foncière (taxe foncière notamment),
- Engager un dialogue entre preneurs, architectes, investisseurs-promoteurs, collectivités, avec les outils papier (chartes, ...) comme support à visée pédagogique, clair et lisible.
- Constituer un outil global permettant d'informer et de guider les entreprises dans leurs démarches administratives – attendus des permis de construire, environnement, foncier, animation, etc...
- Faire adhérer à un « projet de territoire » et non pas plier à un « diktat de collectivité ».

### Indicateur de suivi

- Nombre de mobilisation de l'outil par les preneurs, retours qualitatifs, etc ...
- Ratio m<sup>2</sup> SDP / emprise sur nouvelle implantation (viser 25-30% d'emprises au sol minimum).

### Bénéfices attendus :

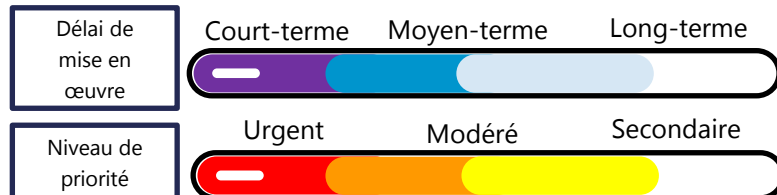
- Gain pour les entreprises : optimisation coût d'aménagement et d'entretien, fiscalité, gain de temps pour implantation liés à la facilitation des démarches administratives,
- Optimisation foncière des implantations.
- Dialogue entre acteurs du territoire

**Pilote :** Communauté d'Agglomération du Niortais

**Acteurs à impliquer :** Services urbanisme, SIG, dév éco, conseil architecture & environnement, commercialisateurs, élus

### Mode opératoire :

Elaboration d'un outil d'aide à l'implantation comprenant :  
Présentation synthétique du projet de territoire, du PLUiD, ... / questionnaire / attendus en matière de densité et de qualité, inscription dans une démarche d'implantation (formalités administratives, énergie, stationnement, services, ...)



# FA5 – IDENTIFICATION ET CALIBRAGE DES GISEMENTS FONCIERS LES PLUS AISÉMENT MOBILISABLES



## Constat et enjeux

- Des disponibilités foncières immédiates (viabilisées) faibles ou obérées par la vocation / les contraintes environnementales sans potentialités d'accueil pour les entreprises ayant des besoins supérieurs à 5 hectares ;
- Un rythme de commercialisation soutenu qui laisse augurer une incapacité d'accueil de nouveaux projets sur l'agglomération ;
- La nécessité de se doter de nouveaux gisements fonciers pour maintenir une capacité d'accueil des entreprises endogènes et exogènes.

## Objectifs

- Donner suite à l'inventaire des ZAE par des actions ciblées sur un court / moyen terme
- Se doter d'un référentiel foncier pouvant s'appuyer sur l'observatoire, les professionnels, les comités de parc, etc.
- Identifier les outils d'aide à la décision pour la définition des secteurs les plus facilement mobilisables,
- Définir les critères prioritaires à prendre en compte dans le calibrage des nouveaux gisements identifiés.
- Réaliser des opérations tests pour identifier les écueils et opportunités en anticipation de la mise en place du ZAN

## Questions

- Quels critères de détermination (identification, calibrage, aisance ?)
- Comment identifier de nouveaux fonciers hors des réserves foncières existantes sans télescoper le PLUi-D ?
- Comment maîtriser cette mobilisation avec des outils accessibles ?
- Comment ancrer ce processus comme une démarche vertueuse à l'appui du projet stratégique de territoire ?

# FA5 – IDENTIFICATION ET CALIBRAGE DES GISEMENTS FONCIERS LES PLUS AISÉMENT MOBILISABLES



## Mise en œuvre :

### Difficultés prévisibles – écueil à éviter :

- Définition de nouveaux gisements sans vérification préalable des contraintes de constructibilité,
- Identification de fonciers au coup par coup sans inscription dans une logique de développement globale.
- Temps de mobilisation des fonciers : procédure à moyen terme avant viabilisation des fonciers – Anticiper les temps liés aux procédures d'aménagement.

### Facteurs clés de réussite :

- Articulation avec l'ensemble des documents stratégiques : SRADDET, SCOT, PLUi,
- Connaissance fine des sols et des sous-sols et des enjeux écologiques : réserves de biodiversité, trame verte et bleue, zones humides,...
- Mise en tension avec la stratégie de développement économique : réponse aux besoins des entreprises selon les différentes typologies visées,
- Identifier tout les types de foncier, de la friche non maîtrisée à la parcelle viabilisée,
- Adéquation des gisements fonciers identifiés par rapport aux demandes des entreprises et à la nature des activités à attirer (cohabitation des tissus, gestion des flux,...).

### Indicateurs de suivi

- Ha de zones à vocation économique inscrite au PLUi
- Étude pré-opérationnelle engagée sur secteur d'étude

### Bénéfices attendus :

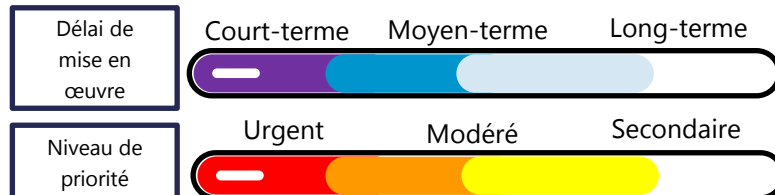
- Capacité d'accueil renouvelée pour les entreprises endogènes et exogènes,
- Développement de grands tènements fonciers, supérieurs à 5 hectares,
- Potentialité pour la réalisation d'opérations tiroirs, permettant la requalification des existants.

**Pilote :** Communauté d'Agglomération du Niortais

**Acteurs à impliquer :** Service SIG, techniciens ayant une bonne connaissance du foncier des ZAE, élus du territoire

### Mode opératoire :

Elaboration de la stratégie foncière ( caractérisation des fonciers mobilisables, création d'un référentiel foncier, définition des critères de priorisation – accessibilité, dureté foncière, proximité des services, gestion risques / nuisances, etc.)  
Etudes pré-opérationnelles (contraintes, programmation, bilans)



# FA6 - RENFORCEMENT DE L'OBSERVATOIRE DES ESPACES À VOCATION ÉCONOMIQUE



## Constat et enjeux

- Le besoin de données solides et actualisées quasiment en temps réel sur un nombre de champs toujours plus étendu se renforce, les données doivent pouvoir être croisées pour des éclairages locaux et des synthèses
- La vision d'ensemble et la collecte des données n'est bien souvent effectuée que ponctuellement dans l'espace (études opérationnelles) ou dans le temps (diagnostics des documents de planification type PLUiD, SCoT, etc.)
- Des outils embryonnaires existent mais se révèlent insuffisants pour une appréciation ciblée ou globale des problématiques (manque d'informations actualisées, ou données partielles, difficultés à identifier les acteurs et opérateurs,...)
- La traçabilité des évolutions du territoire est un marqueur de l'action publique

## Objectifs

- Créer un outil de diffusion et de partage des connaissances en matière d'espaces à vocation économique et en particulier de zones d'activités économiques.
- Renseigner des champs d'échelles, secteurs et thématiques variées en vue de requêtes ultérieures
- Offrir un portail d'entrée aux acteurs du développement économique et territorial, aux autorités, aux décideurs, aux porteurs de projet et aussi au grand public, à
- Observer la situation aussi bien en flux qu'en stock, afin d'esquisser une traçabilité fiable des évolutions du territoire, permettant également d'offrir un marqueur de l'action publique à fins de communication

## Questions

- Comment bien choisir les champs étudiés et les sources de données, en vue d'une optimisation efficace ?
- Comment s'assurer de la fiabilité des données d'entrée ?
- Comment s'articuler avec les fournisseurs de données nationaux (INSEE, SIRENE, DGFIP, CEREMA, IGN, etc...)?
- Quels protocoles et processus mettre en place pour offrir différents degrés d'accès et de confidentialité ?
- Quels structures mettre en œuvre pour orienter l'observatoire vers l'aide à la décision et non la seule publication d'un RA ?

# FA6 - RENFORCEMENT DE L'OBSERVATOIRE DES ESPACES À VOCATION ÉCONOMIQUE



## Mise en œuvre :

### Difficultés prévisibles – écueil à éviter :

- « usine à gaz »,
- Inadéquation de la collecte de données avec les besoins ou avec l'évolution de la situation .
- Inutilité de certains protocoles ou processus
- Extractions réalisées inexploitablement pour l'aide à la décision.

### Facteurs clés de réussite :

- Interopérabilité de l'outil avec les sources de données dynamiques existantes
- Articulation avec l'ensemble des documents stratégiques : SRADDET, SCOT, PLUId,
- Simplicité des interfaces pour utilisation par l'ensemble des acteurs du territoire, en renseignement autant qu'en extraction,
- Désignation d'un chef de projet et d'un référent, voire d'un chef de service,
- Revue régulière de l'adaptation de l'outil à l'évolution des pratiques et de la situation réelle.

### Indicateurs de suivi

- Articulation avec les politiques publiques, les documents cadres etc...
- Nombre de visites in / out quotidienne, mensuelle, etc.

### Bénéfices attendus :

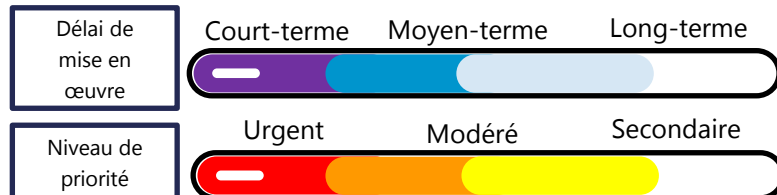
- Capacité de décision renouvelée, grâce à des données actualisées et fiables pour les donneurs d'ordres,
- Facilitation du partage, de la vérification de l'information, et du dialogue entre acteurs et observateurs,
- Mise en perspective spatiale, temporelle et sectorielle du territoire et de son évolution
- Aller au-delà des OZAE mis en place par la loi Climat et Résilience

**Pilote :** Communauté d'Agglomération du Niortais

**Acteurs à impliquer :** Service SIG, techniciens dev éco, urbanisme, fournisseurs nationaux, informaticiens et conseil (big data, IA, élus du territoire)

### Mode opératoire :

Etude de définition des besoins et programme précis (spécifications générales puis fonctionnelles), conception détaillée et étude de faisabilité technico économique, développement, déploiement, recette, formation, maintenance,





# FA7 - ACCOMPAGNER LES GRANDES EMPRISES VERS REDÉFINITION ET MIXITÉ



## Constat et enjeux

- L'évolution des habitudes de travail post-covid fait naître des nouveaux besoins pour les employés, et renforce leur souhait d'un cadre de vie attractif et multifonctionnel, auxquels les entreprises peuvent répondre conjointement
- Ces changements et l'accroissement du télétravail rendent certaines surfaces foncières moins cohérentes, notamment des espaces vieillissants minéralisés, dégradés ou non, concentrant les enjeux de requalification sur parfois de plusieurs hectares,
- Un total de 112 hectares de friches recensées au sein des espaces d'activités du territoire, et 31 hectares de parkings sur la seule zone commerciale de Mendès France, auxquels s'ajoutent les grandes emprises extérieures des mutuelles « portes du centre ville »
- La volonté du législateur de recourir aux ombrières photovoltaïques à partir de 1500 m<sup>2</sup> de parking (modalités restant à définir),

## Objectifs

- Remobiliser les friches existantes et les intégrer dans la stratégie d'accueil des entreprises,
- Répondre aux enjeux de sobriété foncière,
- Pousser les entreprises à réfléchir à leur mode de fonctionnement et à une évolution potentielle de leurs usages du foncier
- Envisager des opérations de reconquête des espaces de parkings en vue de les localiser en étages, pour libérer des marges de constructibilité pour des bâtiments de destinations diversifiées
- Pousser la coopération entre les différents acteurs économiques et notamment les différents chefs d'entreprise afin de mutualiser des espaces quand cela est possible

## Questions

- Quelles modalités de libération des espaces (densification en étages, en extensions, ...) ?
- Quels partenariats trouver (investisseurs, subventions à la reprise de friches, à la densification, aménageurs, ... ?)
- Comment dimensionner les programmes (offres de m<sup>2</sup> pour des destinations mixtes) en fonction du marché et du besoin ?
- Quels impacts en termes de paysage, d'environnement, de fonctionnement (mobilité, services, etc.) ?
- Comment distribuer les recettes opérationnelles (locations, ventes de m<sup>2</sup>, production photovoltaïque, ...) ?

# FA7 - ACCOMPAGNER LES GRANDES EMPRISES VERS REDÉFINITION ET MIXITÉ



## Mise en œuvre :

### Difficultés prévisibles – écueil à éviter :

- Définition de nouveaux gisements sans vérification préalable des contraintes de constructibilité,
- Identification de fonciers au coup par coup sans inscription dans une logique de développement globale.
- Temps de mobilisation des fonciers : procédure à moyen terme avant viabilisation des fonciers – Anticiper les temps liés aux procédures d'aménagement.

### Facteurs clés de réussite :

- Articulation avec l'ensemble des documents stratégiques : SRADDET, SCOT, PLUi,
- Connaissance fine des sols et des sous-sols et des enjeux écologiques : réserves de biodiversité, trame verte et bleue, zones humides,...
- Mise en tension avec la stratégie de développement économique : réponse aux besoins des entreprises selon les différentes typologies visées,
- Adéquation des gisements fonciers identifiés par rapport aux demandes des entreprises et à la nature des activités à attirer (cohabitation des tissus, gestion des flux,...).

### Indicateurs de suivi

- Ha de zones à vocation économique inscrite au PLUi
- Étude pré-opérationnelle engagée sur secteur d'étude

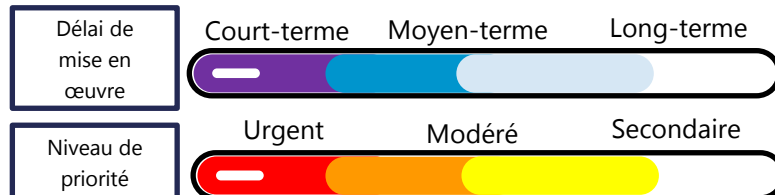
### Bénéfices attendus :

- Capacité d'accueil renouvelée pour les entreprises endogènes et exogènes,
- Développement de grands tènements fonciers, supérieurs à 5 hectares,
- Potentialité pour la réalisation d'opérations tiroirs, permettant la requalification des existants.

**Pilote :** Communauté d'Agglomération du Niortais

**Acteurs à impliquer :** propriétaires, investisseurs, chefs d'entreprises, services dev éco, cadre de vie, urbanisme, SIG, porteurs de projets culture loisirs services, élus du territoire

**Mode opératoire :** identification des fonciers mobilisables, stratégie programmatique (besoins et opportunités de services, de dispositifs environnementaux – solaire, gestion EP, paysage,...), partenariats / groupe de travail, études de marché, appels à projet, études de faisabilité,, conventions, MOE,...



# ACCUEIL DES ENTREPRISES EXOGÈNES (HORS TERTIAIRE)

## Constat et enjeux

- 55 projets transmis par l'ADI Nouvelle Aquitaine à la CAN entre mars 2016 et décembre 2022 (activités numériques > IAA > services à l'industrie, énergie, recyclage, logistique > services financiers, bancaires et assurances)
- 15 implantations entre 2019 et 2021 (200 emplois créés) : services (10), commerce (4), transport (1: Mainfreight)
- Les territoires les plus performants sont ceux qui anticipent en créant du foncier économique bien en amont ou en revitalisant des friches (avec dans ce cas des contraintes encore plus fortes : dépollution, déconstruction, études faune flore, etc...)
- Existence d'une structure d'accueil des nouveaux arrivants (AVF) qui facilite l'installation des salariés en transfert et de leur famille (logement, écoles, travail du conjoint, mise en réseau...)

## Objectifs

- Positionner la CAN comme un territoire d'accueil d'entreprises industrielles ou logistiques en vue d'une diversification des activités
- Valoriser la position géographique (axe Paris Espagne) et les infrastructures (croisement des autoroutes A10 et A83)
- Être en mesure de présenter une offre attractive dans un contexte de raréfaction du foncier qui concerne tous les territoires
- Travailler sur un ciblage affiné par filière (industrie, logistique)
- Proposer des services différenciants

## Questions

- Point de vigilance : possibilités de recrutement réduites (faible taux de chômage, difficulté de recrutement des entreprises industrielles endogènes)
- Identification de ZAE disposant de grandes parcelles pour l'accueil de projets industriels ou logistiques (9 sites industriels clés en main recensés en Nouvelle Aquitaine dont 1 sur la CAN: 18 ha labélisés sur le Parc des Pierrailleuses)

# ACCUEIL DES ENTREPRISES EXOGÈNES (HORS TERTIAIRE)

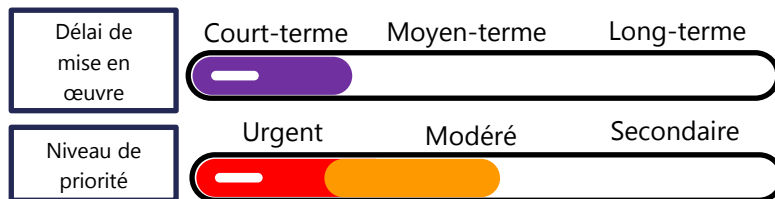
## Mise en œuvre :

- Identifier 2 ou 3 ZAE comme pôles d'accueil de projets industriels/logistiques : grandes parcelles, raccordements aux utilités et capacités (eau, gaz, électricité)
- Pré instruction des dossiers d'implantation pour les ZAE « Projets exogènes » (dépôt du permis de construire) en vue d'écarter des EPCI moins réactifs : plan de la ZAE et des parcelles, présentation de la zone (services, utilités, aménagements, entreprises installées, étude de sols, études d'impact, loi sur l'eau, règlement de zone, rapport faune flore, diagnostic archéologique, enquête publique, etc...)
- Anticiper en amont les aides publiques mobilisables (Etat au titre du soutien aux projets industriels du plan de relance ; Région pour la formation des salariés ou des aides à l'investissement et à l'emploi en intégrant les critères d'éco-socio-conditionnalités prévus dans la feuille de route 'Neo Terra')
- Affiner le ciblage avec les industriels par filière (filière métal par exemple) :
  - pour dessiner la chaîne de valeurs et identifier les chaînons manquants ou à renforcer
  - pour détecter des opportunités : économie circulaire, traitement des co-produits, mutualisation de l'énergie, démarches d'innovation « industrie du futur »...
- Définir en fonction des activités (IAA, aéronautique, etc...) une palette de l'offre de la CAN : liste sous-traitants, plateformes de transfert technologique, formations...
- Conception d'un support digital en français et en anglais mettant en avant les atouts du territoire (cadre de vie, habitat, vie culturelle, grands projets, emploi avec des chiffres clés par métiers, etc...)

**Pilote :** Communauté d'Agglomération du Niortais

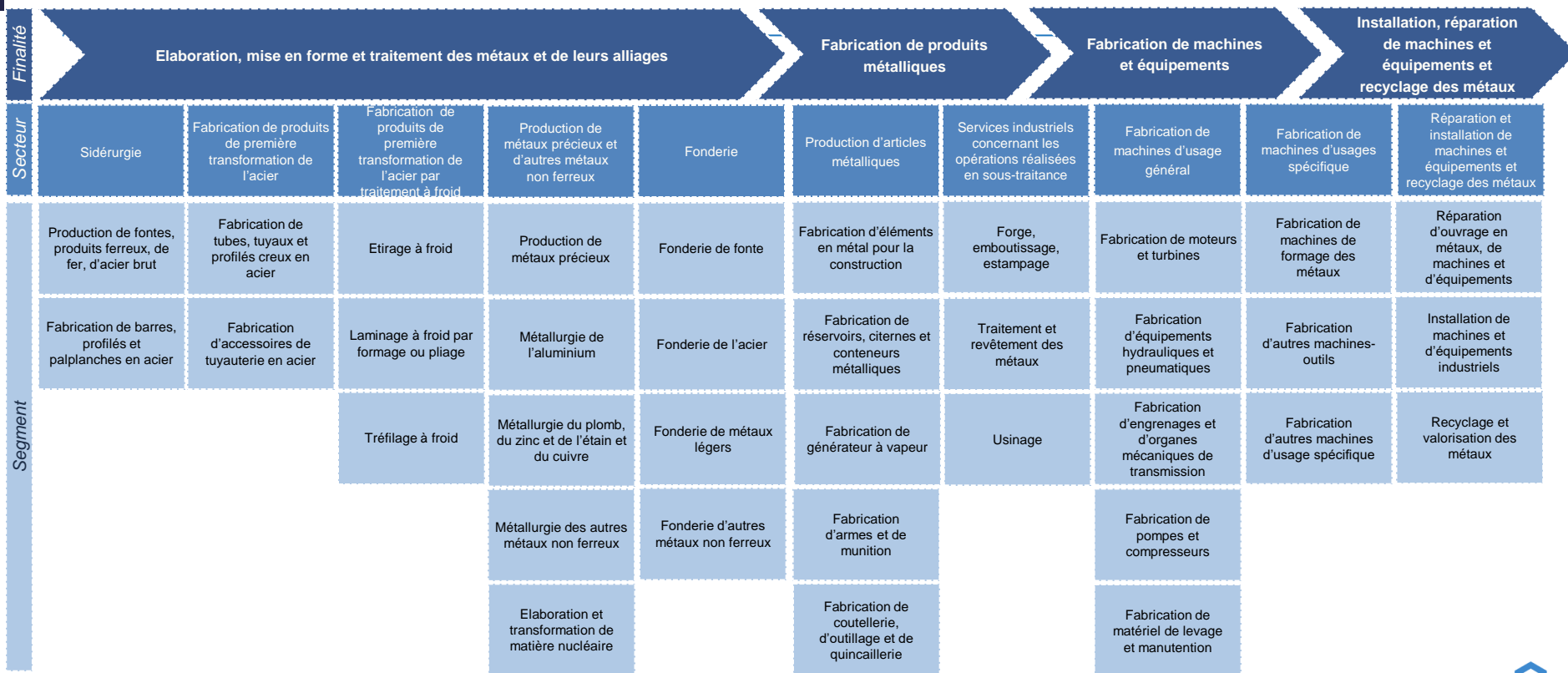
**Acteurs à impliquer :** Industriels par filière (métallurgie, aéronautique, IAA...), AVF, ESR, plateformes technologiques, Pôle Emploi, Préfecture, ADI Nouvelle Aquitaine, Région

**Mode opératoire :** Service Aménagement en lead sur le volet offre foncière ; Service Développement économique en lead sur le volet Ciblage ; Service Communication pour la réalisation d'un support digital



# ANNEXE – EXEMPLE D’UNE CHAÎNE DE VALEUR

## MÉTALLURGIE – MÉCANIQUE



# ANNEXE – EXEMPLE D’UNE CHAÎNE DE VALEUR

## CRÉDIBILITÉ ET CAPITALISATION SUR L’EXISTANT

Elaboration, mise en forme et traitement des métaux et de leurs alliages

Fabrication de produits  
métalliques

Fabrication de machines  
et équipements

Installation, réparation  
de machines et  
équipements et  
recyclage des métaux

Secteur	Sidérurgie	Fabrication de produits de première transformation de l'acier	Fabrication de produits de première transformation de l'acier par traitement à froid	Production de métaux précieux et d'autres métaux non ferreux	Fonderie	Production d'articles métalliques	Services industriels concernant les opérations réalisées en sous-traitance	Fabrication de machines d'usage général	Fabrication de machines d'usages spécifique	Réparation et installation de machines et équipements et recyclage des métaux
Acteurs	ArcelorMittal Atlantique et Lorraine		SNAAM, ArcelorMittal Construction France,	Affinerie de Pont Sainte Maxence, TG Griset		Aximum produits de sécurité, Morel CM, Société de tôlerie ensemble mécano soudés, ERSIMS, Metaflon, CTNO, FL Création, Aludea, Art métal, Fimalu, Structural, etc.	AM Profil, Application collage étanchéité, All color Maclevith, Thermi Picardie, Polissage électrolyt acier inox, ACDM France, Construction mécanique de Chamant, Ateliers Mécanique Précision Outillage, CMP Construction Mécanique Précision, Cardomeca, Valorisation de produits industriels, Fermod, Mauser France, Rivierre, etc.	Société générale de maintenance, Howden BC Compressors, CAMFII, Erma Fux, Société dépannage menuiserie frigorifique	Electrolux Professionnel, Lutetia, Société de diffusion et de fabrication, SARL Erema	Paprec Techniques, MBI, Samug Usubelli et Fils, Serfim Industrie, Tuyauterie industrielle chaudronnerie Nogent, Serib SAS, SPK Protek, Etablissements geretti, Batispi, Tuyauterie soudure industriel Sasu, Génie flexion 60, Protection Sprinkler Incendie, MDMP, ASDX multiservice



# ANNEXE – EXEMPLE D'UNE CHAÎNE DE VALEUR

## CRÉDIBILITÉ ET CAPITALISATION SUR L'EXISTANT

### Entreprises

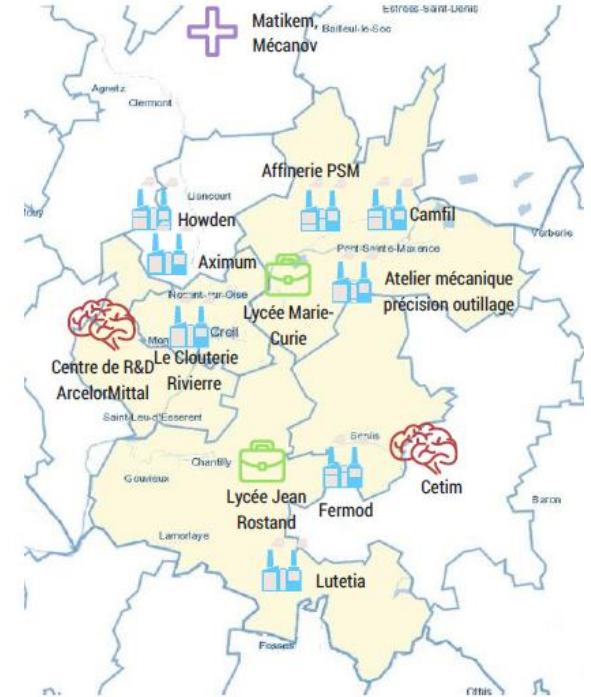
- ✓ 94 établissements (1 salarié ou plus) en 2016 ;
- ✓ 74% de PME

### Recherche

- ✓ Filière en lien avec des travaux Cetim ;
- ✓ Centre de R&D d'ArcelorMittal.

### Formation

- ✓ 2 lycées locaux présentant des formations en lien avec la filière:
  - **Lycée Jean Rostand, Chantilly :**
    - BTS Techniques Physiques pour l'Industrie et le Laboratoire
  - **Lycée Marie Curie, Nogent-sur-Oise :**
    - BTS Forge, BTS Fonderie
    - CPGE Classe préparatoire Physique, technologie et sciences de l'ingénieur (PTSI)
    - CPGE Classe préparatoire ATS ingénierie industrielle
    - BTS Conception des processus de réalisation de produits option A production unitaire ou option B production sérielle
    - BTS Contrôle industriel et régulation automatique



# FA9 - NOUVEL OUTIL DE GESTION DU FONCIER : LE BAIL À CONSTRUCTION



## Constat et enjeux

- Avec la Loi ZAN, la disponibilité du foncier à vocation économique devient un enjeu pour les collectivités
- Le coût d'acquisition et d'aménagement des terrains en ZAE supporté par la CAN est supérieur au prix de commercialisation. Le déficit lié à chaque transaction constitue une aide indirecte octroyée par la CAN aux entreprises.
- En dépit des documents d'urbanisme (SCOT et PLU), des m<sup>2</sup> commercialisés peuvent mutent vers d'autres fonctions (commerce de détail, habitat...) entraînant une raréfaction des terrains disponibles à des prix abordables pour les activités de production.

## Objectifs

- La CAN entend s'assurer du maintien dans le temps de la vocation des terrains qu'elle a subventionnés, et d'éviter les spéculations reposant sur un changement d'affectation non encadré.
- La CAN souhaite maîtriser les mutations et gérer la densité pour une occupation maximale des terrains commercialisés.
- La CAN souhaite limiter la constitution de réserves foncières spéculatives.
- Afin de respecter ces objectifs, la CAN pourrait mettre en place des baux à construction. Le propriétaire du terrain (en l'occurrence la CAN appelés le bailleur) met en location son terrain. L'utilisateur du terrain (entreprise appelée le preneur) prend en location le terrain pour y construire un bâtiment. Le bail est conclu pour une durée comprise entre 18 et 99 ans.

## Questions

- Comment mettre en place des baux commerciaux et rompre avec les habitudes de travail ancestrales qui consistent à vendre des terrains en ZAE à des entreprises pour y construire des bâtiments ?
- Comment sensibiliser et rassurer les dirigeants d'entreprises sur les avantages d'un tel système ?
- Comment éviter des départs d'entreprises peu enclines à la mise en place de ce type de baux vers d'autres EPCI ?



# FA9 - NOUVEL OUTIL DE GESTION DU FONCIER : LE BAIL À CONSTRUCTION



**Mise en œuvre :** Le bail à construction est conclu entre la CAN, propriétaire d'un terrain, qui en remet la jouissance moyennant le versement d'un loyer, à un preneur. Celui-ci s'oblige à édifier des constructions et à les conserver en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail. La destination du terrain est fixée dans le contrat de bail.

- Identifier les ZAE stratégiques à vocation industrielle (constat de non respect des vocations initiales...) offrant des disponibilités foncières
- Impliquer les EPCI limitrophes pour la mise en place des baux à construction sur une échelle élargie
- Se faire assister par un avocat spécialisé en droit immobilier pour rassurer les entreprises sur les avantages des baux à construction :
  - L'entreprise devient titulaire d'un droit réel immobilier sur les constructions qui peut être hypothéqué. Pour obtenir un financement pour la réalisation des constructions, elle peut consentir une hypothèque sur le droit réel immobilier à son créancier.
  - Afin de pouvoir adapter le bâtiment à l'évolution inéluctable des usages sur une très longue durée, le propriétaire du bâtiment négocie avec la collectivité locale des avenants, qui peuvent allonger la durée du bail
  - Le contrat règle le sort des constructions et du terrain en fin de bail. Il est donc possible de prévoir, à l'issue du bail, une cession du terrain au preneur.
  - L'entreprise paye un loyer pour louer le terrain : il s'agit d'une dépense de fonctionnement, qui réduit son résultat comptable, donc son montant d'IS

**Pilote :** Communauté d'Agglomération du Niortais

**Acteurs à impliquer :** Clubs d'entreprises, EPCI limitrophes

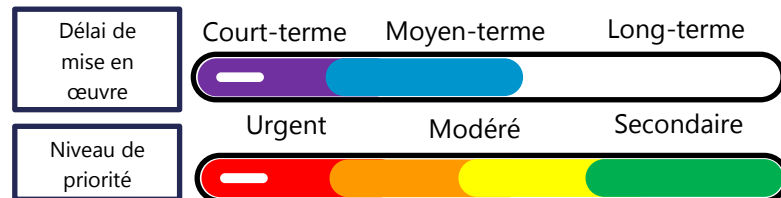
**Mode opératoire :**

Service Développement économique en lead

Identifier les ZAE stratégiques (industrie) disposant de réserves foncières

Mettre en place une démarche commune avec d'autres EPCI limitrophes

Sensibilisation des prescripteurs (experts comptables) via une plaquette par exemple



# FA9 - ANNEXE - LE BAIL À CONSTRUCTION



**Les impacts du bail à construction, par rapport à un achat de terrain, dépendent du montage juridique qui sera adopté pour construire le bâtiment. Les cas suivants illustrent les montages les plus fréquemment observés et visent à donner un premier éclairage aux chefs d'entreprises.**

## I. POUR LES ENTREPRISES QUI VONT OCCUPER UN LOCAL CONSTRUIT SUR UN TERRAIN MIS À DISPOSITION VIA UN BAIL À CONSTRUCTION

### Cas où l'entreprise est amenée à devenir elle-même propriétaire du bâtiment à construire

	Achat de terrain	Bail à construction
Aspect patrimonial	L'entreprise est propriétaire de l'ensemble terrain + bâtiment à perpétuité. Elle peut l'hypothéquer, le louer ou le vendre	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'entreprise est propriétaire du bâtiment pendant toute la durée du bail, elle peut l'hypothéquer, le louer ou le vendre pendant cette période</li> <li>L'entreprise est locataire du terrain pendant la durée du bail</li> <li>Afin de pouvoir adapter le bâtiment à l'évolution inéluctable des usages sur une très longue durée, le propriétaire du bâtiment négocie avec la collectivité locale des avenants, qui peuvent allonger la durée du bail</li> </ul>
Aspect financier	L'entreprise achète le terrain, il s'agit d'une dépense d'investissement	<p>L'entreprise paye un loyer pour louer le terrain, il s'agit d'une dépense de fonctionnement, qui réduit son résultat comptable, donc son montant d'IS</p> <p>Montant de réduction = montant du loyer x taux d'IS</p>

# FA9 - ANNEXE - LE BAIL À CONSTRUCTION



Cas où le bâtiment sera propriété d'une société civile immobilière (SCI). La société commerciale louera le bâtiment à la SCI.

	Achat de terrain	Bail à construction
Aspect patrimonial	<p>La SCI est propriétaire de l'ensemble terrain + bâtiment à perpétuité</p> <p>La SCI loue le bâtiment à la société commerciale</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La SCI est locataire du terrain pendant la durée du bail</li> <li>• Au démarrage, la SCI loue le bâtiment à la société commerciale</li> <li>• Plus tard, la SCI peut hypothéquer, louer ou vendre le bâtiment pendant cette période</li> </ul>
Aspect financier	<p>La SCI achète le terrain, il s'agit d'une dépense d'investissement</p>	<p>La SCI loue le terrain. 2 cas de figure :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La SCI est assujettie à l'impôt sur les sociétés (IS) : le loyer est une dépense de fonctionnement, qui réduit son résultat comptable, donc son montant d'impôt sur les sociétés (Montant de réduction = montant du loyer x taux d'IS)</li> <li>• La SCI est assujettie à l'impôt sur le revenu (IR), pas de différence entre une dépense d'investissement ou de fonctionnement</li> </ul>

# FA9 - ANNEXE - LE BAIL À CONSTRUCTION



**Cas où l'entreprise achète tout ou partie d'un bâtiment (système de la copropriété) construit par un promoteur, sur un terrain faisant l'objet d'un bail à construction**

	Achat de terrain	Bail à construction
Aspect patrimonial	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'entreprise commerciale, ou sa SCI, achète via une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) un local construit par un promoteur sur le terrain qu'il avait préalablement acheté à la collectivité. L'entreprise commerciale ou sa SCI sont propriétaires du local à perpétuité</li> <li>L'acquéreur peut hypothéquer, louer ou vendre son local</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'entreprise commerciale, ou sa SCI, achète un local construit par un promoteur sur le terrain qu'il avait préalablement loué à la collectivité. L'entreprise commerciale ou sa SCI sont propriétaires du local pendant toute la durée du bail</li> <li>Afin de pouvoir adapter le bâtiment à l'évolution inéluctable des usages sur une très longue durée, le propriétaire du bâtiment négocie avec la collectivité locale des avenants, qui peuvent allonger la durée du bail</li> <li>L'acquéreur peut hypothéquer, louer ou vendre son local pendant toute la durée du bail</li> </ul>
Aspect financier	<ul style="list-style-type: none"> <li>La jouissance du terrain est incluse dans le prix d'achat du local. Le promoteur a répercuté le coût du terrain dans le prix de vente</li> <li>L'entreprise supporte les charges liées au terrain, avec une répartition aux tantièmes entre les copropriétaires</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La jouissance du terrain est incluse dans le prix d'achat du bâtiment. Le promoteur a répercuté le loyer du terrain dans le prix de vente</li> <li>L'entreprise supporte les charges et l'entretien liés au terrain, avec une répartition aux tantièmes entre les copropriétaires</li> </ul>

# FA9 - ANNEXE - LE BAIL À CONSTRUCTION



Cas où l'entreprise loue tout ou partie d'un bâtiment (système de la copropriété) construit par un promoteur, sur un terrain faisant l'objet d'un bail à construction

	Achat de terrain	Bail à construction
Aspect patrimonial	L'entreprise commerciale, loue le local pour une durée définie dans son bail	L'entreprise commerciale, loue le local pour une durée définie dans son bail
Aspect financier	La jouissance du terrain est incluse dans le montant du loyer que l'entreprise paie au propriétaire	La jouissance du terrain est incluse dans le montant du loyer que l'entreprise paie au propriétaire

# FA9 - ANNEXE - LE BAIL À CONSTRUCTION



## II. POUR LES PROMOTEURS

	Achat de terrain	Bail à construction
Aspect patrimonial	Le promoteur achète le terrain, construit le bâtiment qu'il vend soit aux utilisateurs, soit à un investisseur	Le promoteur loue le terrain, construit le bâtiment, le vend et cède le bail à construction, soit aux utilisateurs, soit à un investisseur
Aspect financier	Le promoteur achète le terrain, il s'agit d'une dépense d'investissement. Puis il le revend avec le Bâtiment	Le promoteur loue le terrain, il s'agit d'une dépense de fonctionnement, qui réduit son résultat comptable, donc son montant d'IS : montant de réduction = montant du loyer x taux d'IS

## III. POUR LES INVESTISSEURS

	Achat de terrain	Bail à construction
Aspect patrimonial	L'investisseur achète des locaux et les loue à des entreprises commerciales. Il peut hypothéquer ou vendre son bien. Il peut changer de locataire	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'investisseur achète des locaux et les loue à des entreprises commerciales. Il peut hypothéquer ou vendre son bien. Il peut changer de locataire</li> <li>Afin de pouvoir adapter le bâtiment à l'évolution inéluctable des usages sur une très longue durée, le propriétaire du bâtiment négocie avec la collectivité locale des avenants, qui peuvent allonger la durée du bail</li> </ul>
Aspect financier	L'investisseur achète l'ensemble bâtiment + terrain. Il s'agit de dépenses d'investissement	L'investisseur achète le bâtiment et le bail à construction. Il s'agit d'une dépense d'investissement

# FA10 - OFFRE D'ATELIERS POUR DES CRÉATEURS D'ENTREPRISES (PÉPINIÈRE D'ENTREPRISES ET/OU ATELIERS RELAIS)



## Constat et enjeux

- Un territoire peu dynamique en terme de créations d'entreprises
- Existence d'une offre tertiaire pour les créateurs sur la ville de Niort : pépinière d'entreprise (CAN), incubateur Niortech (CAN), Village by CA (Crédit Agricole)
- La CAN possède quatre ateliers relais sur la ZAE Le Luc Les Carreaux (surfaces de 230 m<sup>2</sup> avec bureaux, durées de location de 3 ans, taux de remplissage de 100%)
- L'offre d'ateliers dans le secteur privé est jugée peu adaptée pour des entreprises en phase de démarrage (surfaces trop importantes générant des loyers élevés pour des créateurs)

## Objectifs

- Répondre à une demande de petits ateliers avec des loyers modérés pour des créateurs d'entreprises de production
- Compléter l'offre immobilière de la CAN en créant des ateliers de 50 à 250 m<sup>2</sup> (regroupements possibles pour concevoir des locaux de 100 à 500 m<sup>2</sup>)
- Optimiser le foncier en optant pour des concepts de Village d'entreprises
- Inscrire l'action dans la stratégie de déconcentration

## Questions

- Nature de l'offre à concevoir ? Ateliers relais (l'entreprise occupante paye un loyer qui permet, à la fin du crédit-bail ou dans le cas d'un achat anticipé, de devenir propriétaire ; opération blanche pour la collectivité) ou Ateliers pépinière d'entreprises (hébergement d'entreprise couplé à un accompagnement)
- Quel(s) lieu(x) d'implantation ?
- Dans le cas d'ateliers en pépinière, comment mutualiser l'accompagnement avec ce qui se pratique déjà ?

# FA10 - OFFRE D'ATELIERS (PÉPINIÈRE D'ENTREPRISES ET/OU ATELIERS RELAIS)



## Mise en œuvre : la réalisation d'une étude d'opportunité et de faisabilité apparaît indispensable compte tenu des enjeux financiers

- Coût de construction d'un atelier de 100 à 200 m<sup>2</sup> entre 750 et 900 € HT / m<sup>2</sup> en fonction des besoins ; peut atteindre entre 1000 et 1200 € HT / m<sup>2</sup> en cas d'équipements spécifiques (isolation double peau, portes sectionnelles, petite surface de bureau et sanitaires, compteurs indépendants, portes et murs coupe-feu...)
- Dans le cas d'une réhabilitation de friches, les coûts vont de 1000 à 2000 € HT / m<sup>2</sup> suivant le degré de reprise et de réutilisation des structures existantes

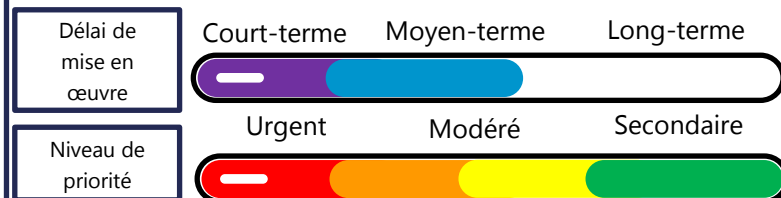
### L'étude aura aussi pour objectif :

- d'arbitrer sur le choix Atelier relais ou Pépinière (avec dans ce cas l'organisation de l'accompagnement en recherchant des mutualisations avec l'offre existante)
- de valider le(s) lieu(x) d'implantation en tenant compte de la demande potentielle:
  - stratégie de déconcentration (Prahecq, Beauvoir, Mauzé, Coulon,...)
  - ou choix d'une proximité immédiate de la pépinière tertiaire de Niort pour regrouper les créateurs
- de calibrer l'offre (surfaces, ateliers simple peau, double peau, normes IAA...)
- d'établir les priorités de constructions neuves ou de réhabilitations de friches
- de définir un modèle économique Pépinière ou Ateliers relais qui dépendra des surfaces et du nombre d'entreprises locataires (estimation des recettes et dépenses sur une temporalité de 5 à 10 ans)

**Pilote :** Communauté d'Agglomération du Niortais

**Acteurs à impliquer :** CMA, pépinière du Niortais, Initiative Deux-Sèvres

**Mode opératoire :** Rédaction d'un cahier des charges pour une étude d'opportunité et de faisabilité (ateliers pépinière et/ou ateliers relais). La localisation des ateliers est aussi un élément important à considérer. Le budget pour une telle étude peut être estimé de 25.000 à 30.000 €, selon le nombre de friches à étudier notamment





3

---

# CALENDRIER, PHASAGE DES INVESTISSEMENTS



# SYNTHÈSE

Foncier / ZAE	2023	2024	2025	2026	2027
FA 1 - Réalisation de l'inventaire des zones d'activité économiques	Finalisation de l'état initial foncier et parcellaire / Modification PLUI Application sur polarité stratégique	Renforcement de la base de données initiales sur service / environnement/ énergie etc...			
FA 5 Identification /calibrage des gisements fonciers les plus facilement mobilisables	PLUI-D + Observatoire foncier Recensement fonciers mobilisables  Lancement stratégie foncière / observatoire foncier	Définition des secteurs à mobiliser – estimation m² Impact PLUi ?  Etudes pré-opérationnelles sur un secteur à mobiliser	Lancement marché maîtrise d'œuvre pour extension ou nouvelle ZAE	Travaux d'aménagement et lancement autres opérations sur base du test initial	Commercialisation des premiers lots
FA6 - Observatoire des espaces à vocation économique	Désignation référent / Définition du besoin / Elaboration du programme et choix d'un prestataire	Spécifications fonctionnelles Conception générale et détaillée Développement	Tests, recette Déploiement Formation usagers	Collecte et correctifs	Revue de projet
FA 3 - Animation groupe de travail / mobilisation entreprises pour optimisation foncière et requalification environnementale	Recensement tènement sous-utilisés	Identification zone test et initiation démarche de comité de parc	Définition des actions d'optimisation foncière et de requalification à mener	Réalisation des actions sur zone test	Reproductibilité du modèle
FA2 - Avenir des terrains retournés en zone N ou A	Repérage/recensement et caractérisation des friches	Lancement étude pour renaturation ou retour à l'agriculture	Mobilisation des acteurs/partenaires à associer / Définition du montage opérationnel et financier	Engagement du processus de renaturation Baux ou vente pour retour agri	Reproductibilité du modèle
FA 9 - Nouveaux outils de gestion du foncier (baux à construction, location...)	Identification d'un projet test pour lancement de la démarche	Mobilisation des acteurs/partenaires à associer / Définition du montage opérationnel et financier	Etude faisabilité sur projet test d'accueil ou relocalisation d'entreprises, MOE	Travaux d'aménagement / bâtiment Etablissement locataires	Reproductibilité du modèle
FA 4 - Accompagnement à l'implantation des entreprises	Développement et cadrage de l'outil Désignation référent	Définition d'un guide d'implantation comprenant protocole didactique et charte d'aménagement	Test accompagnement / déploiement de l'outil d'accompagnement	Evaluation des actions tests et corrections	Reproductibilité du modèle
<b>Estimations budget prévisionnel</b>	Entre 60 et 80k€ HT +Coût RH – 2 à 3 ETP	Entre 150 et 250k€ HT +Coût RH – 2 à 3 ETP	Entre 150 et 250 k€ HT +Coût RH – 2 à 3 ETP	Anim 50 à 100 k€ HT/an + Coût RH – 2 à 3 ETP Travaux sur 5 ans : 10 à 15 M€ HT	Anim 50 à 100 k€ HT/an + Coût RH – 2 à 3 ETP + TS en fonction retours sur modèles

# SYNTHÈSE

Service aux entreprises	2023	2024	2025	2025	2026
FA 7 - Accompagner les grandes entreprises vers la redéfinition et la mixité	Identification des tènements sous utilisés, contacts /	Etudes de marché, études de faisabilité, partenariats, recherches financements	Passage de conventions / partenariats, Etudes pré-opérationnelles,	Maîtrise d'œuvre / concours, autres...	Déblocages finances, Lancement opérations tests Travaux préliminaires
FA 8 - Services aux entreprises exogènes	Identification des ZAE à potentiel Collecte des documents pré instruction Liste des sous-traitants, formation...	Mise en place bureau accueil nouveaux arrivants Conception outil digital de valorisation du territoire sur base de l'observatoire espace éco			
<b>Estimations budget prévisionnel</b>	10 000 € + Coût RH	Coût RH	10 000 € + Coût RH		

Immobilier d'entreprise	2023	2023	2024	2025	2026
FA 10 - Offre ateliers (ateliers pépinière et ateliers relais)		Lancement d'une étude d'opportunité et de faisabilité 25000 / 30000€	Validation investissement Estimation coût des travaux en fonction des résultats de l'étude (750 à 900.000€ pour 1000 m²)	Lancement des travaux	
<b>Estimations budget prévisionnel</b>	45.000 à 55.000€	de 1.540,000 à 1.550.000 €	1.520.000 €	1.000 m² d'ateliers (750.000 à 900.000€)	

# CONTACT

---

**Jean-Charles MINIER**  
jcminier@group-gac.com

**Aymeric OVAL**  
aoval-adepe@orange.fr



**GAC GROUP**

11-13 Rue René Jacques  
92130 Issy-les-Moulineaux



**ADEPE**

26 Bd Henri Fréville  
35200 Rennes