

Le réseau foncier de l'Ain

Capitalisons des démarches entreprises
par des collectivités
sur les ZAE

Témoignage de la communauté de communes
Vallée du Garon (69)

M. BERARD

M. BROUSSE

Communauté de commune de la vallée du garon

Stratégie économique et action foncière à l'horizon 2030...

M. Serge Bérard

vice-président de la CCVG en charge de l'économie
maire de Brignais

Matthieu BROUSSE

Responsable du développement économique
de la Communauté de Communes de la Vallée du Garon

Séminaire « ZAE concilier développement et sobriété »

« 5 communes offrant un cadre de vie privilégié ... »

BRIGNAIS

11 600
habitants

CHAPONOST

8 300 habitants

MILLERY

3 600 habitants

MONTAGNY

2 600 habitants

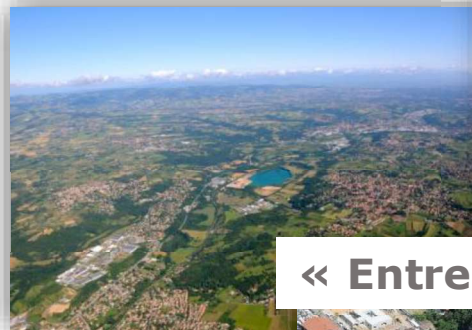
VOURLES

3 100 habitants

Près de
32 000
habitants*



Qualité paysagère



« Entre ville et campagne »



« Un positionnement attractif, aux portes de la métropole Lyonnaise »



À **15 min** du
centre-ville de Lyon

Une accessibilité aisée
grâce à :

- **L'A450**
(liaison directe avec A7)
et RD 342 & 386

- Un réseau de
transports en commun :
2 gares de tram-train
au cœur des zones
d'activités

Un **réseau de bus**
(cars du Rhône, TCL)

... et une palette de services aux habitants, usagers, entreprises ... »



Le centre aquatique



Des commerces et services de proximité



Un pôle loisirs avec cinéma, bowling



Des restaurants et hôtels



Des équipements culturels

Enjeux économiques du territoire

- ❑ **Intégrer la logique de développement économique** en complément de nos actions foncières – concrètement passer d'un SAE à un schéma de développement économique. « passer de la logique aménageur à la logique de développement économique »
- ❑ Positionner **le territoire**, sur un plan économique, **comme interface de coopération entre la Métropole et le nouveau Rhône** (notamment COPAMO, CCVL et les territoires de l'Ouest lyonnais)
- ❑ Un territoire de **coopération économique entre les entreprises**, accompagner la place de l'industrie et des activités servicielle dans une économie d'innovation et de coopération tout en pérennisant une structure économique équilibrée structurée
- ❑ **Optimisation de l'usage du foncier** pour répondre aux demande d'implantation ou transfert des entreprises via des opérations d'aménagement foncière et de requalification/réhabilitation/Recommercialisation des offres immobilières,

Axes prioritaires

du Schéma de Développement Economique

- ❑ Pérenniser et **favoriser la diversification des emplois**
- ❑ **Impulser et maintenir des dynamiques de filière** et soutien à toutes les entreprises,
- ❑ **Favoriser l'entrepreneuriat sous toutes ses formes**, via la pépinière et d'autres outils qui répondent aux besoins des entreprises
- ❑ Développer une meilleure **offre de services** aux entreprises et à leurs salariés
- ❑ Définir la Stratégie de développement économique en fonction des capacités d'accueil du territoire, Mettre en place une **stratégie de régénération Foncière et Immobilière**
- ❑ Aider à l'implantation d'entreprises et faciliter **la (re)commercialisation des sites et des locaux économiques**
- ❑ Définir une **stratégie de développement cohérente** au regard de l'armature économiques existante et des enjeux d'adaptations économiques, climatiques et sociétales.

Un tissu économique dynamique et diversifié

Aujourd'hui

- Près de **4 000** établissements
- **17 000** emplois
- **+20 %** emplois depuis 2011
- Un **ratio** entre actifs et emplois proposés **1,2**
- Des flux pendulaires importants et **proches de l'équilibre** (env. 9 080 entrées et sorties/jour) témoignant de l'attractivité du territoire
- **2 hectares de foncier disponibles**

Objectifs 2040

- **1% de croissance démographie par an :**
5 000 habitants / 3 500 d'actifs
- **Maintien du ration Emploi ACTIF: 1,2**

→ 3 500 emplois en plus.

dans les zones d'activités
Dans le diffus : emplois entrepreneuriaux, emplois de l'économie présents

Raccourcir les flux mobilité
Ville du quart d'heure.

2000 - Aménagement du dernier Parc d'activité

Premier projet géré par la CCVG : Le Parc de Sacuny

CHIFFRES CLÉS

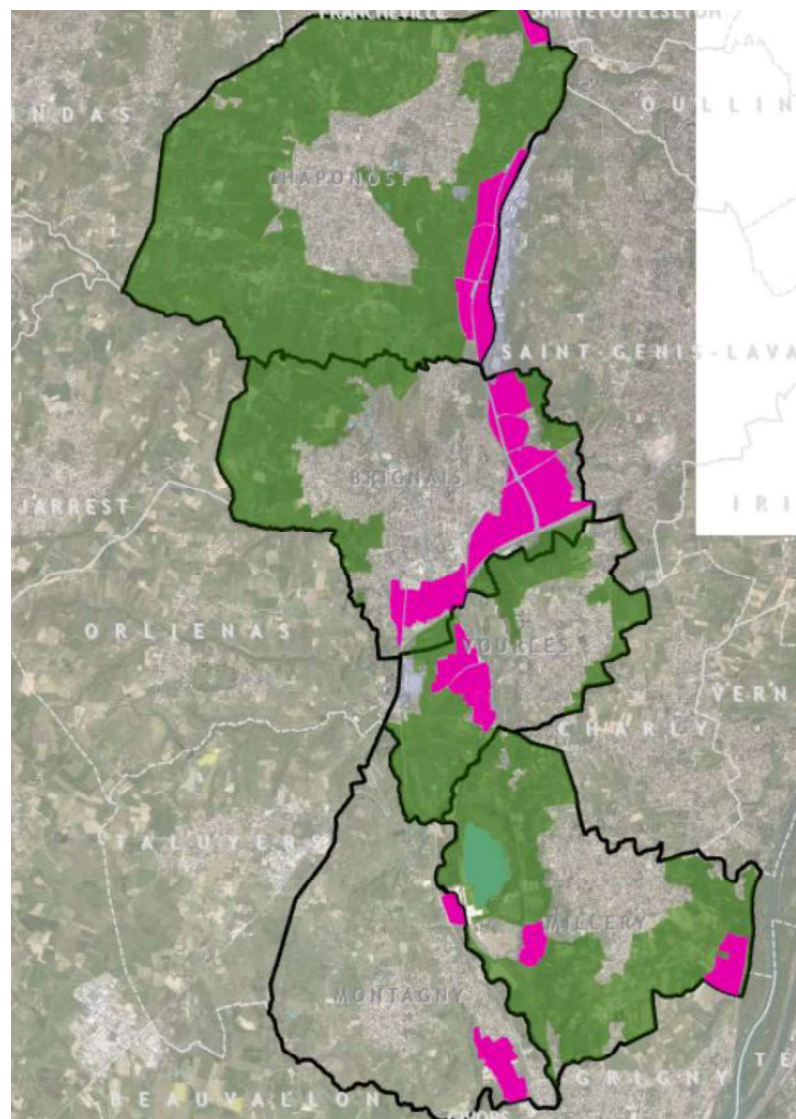
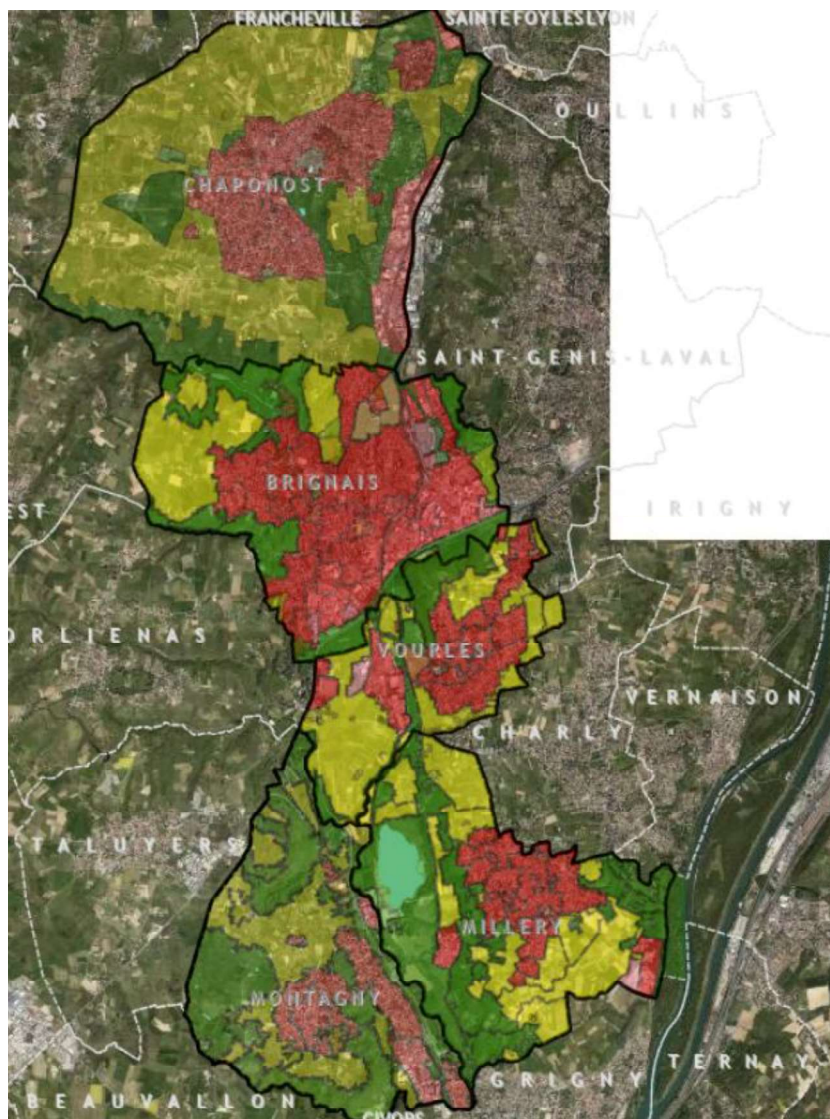
- **18** hectares dont **4** hectares réservés aux espaces verts
- 2024 : **150** entreprises – **1750** emplois
- Diversité des produits immobilier → Mixité des entreprises



→ Dernière des 19 zones aménagées

2014 - Etat des lieux: Occupation du sol de la CCVG

Une enveloppe dédiée à l'économie constante en cohérence avec les autres destinations du Droit du Sol



2014 – 2024: Schéma d'Accueil des Entreprises

Harmonisation économique à l'échelle de la CCVG

- **planification et mise en cohérence** du développement économique de l'offre et de la demande à l'échelle du territoire
- **5 Communes/5 PLUs VS Un SAE porté par la CCVG**
- Maintenir les **derniers fonciers économiques de grande taille** pour accompagner le développement et le maintien de l'industrie sur le territoire,
- Mise en place d'une **boîte à outils d'intervention** : prescriptions PLU, convention, veille DIA/PC, préemption, requalification, entretien des zones
- Un **outil de gouvernance** pour une concertation et dialogue avec les différents acteurs privés comme publics

19 parcs d'activités de compétence intercommunale

VOCATION



Pôles métropolitains

PME / PMI services supérieurs
aux entreprises / ingénierie,
unités de productions à valeur
ajoutée, services à l'industrie,
services aux usagers



Parcs d'activités d'équilibre

En vitrine : services aux
entreprises et/ou fonctions
administratives (sièges, R&D, ...)
En arrière : PME / PMI mixtes,
artisanat, unités de production



Sites de proximité

TPE, artisanat



Offre urbaine

Commerces, services



2022-2026 : Schéma de développement économique

passer d'une logique d'aménagement à une logique de développement économique

- Axe 1: **planification/Prospectives**
ZAN, SAE/SCOT, Etude 7 chemins, Etude
- Axe 2 : **suivi SAE – offre et demande**
aménagement Moninsable (Etude et implantation des compagnons), projet Tiers lieux Gare, mutation et accompagnement des projets privés et suivi des opérations portées par les différents acteurs.
- Axe 3 : **animation économique**
Besoins des entreprises, animation, partenariats économiques
- Axe 4 : **création d'entreprise**
- Axe 5 : **promotion et information économique**

Axe 3 : Programme d'animation économique

Consolider la relation et la connaissance des entreprises

- Passer d'une **logique d'aménagement** à une **logique de développement économique**. Un programme partenariales avec les acteurs économiques
- **15 partenaires économiques** / près de 100 animations/événements par an
- **Rencontres individuelles des entreprises** : Une relation privilégiée avec les porteurs de projet, Artisans, TPE/PME, Grands comptes
- **Animations collectives - rencontres de zones** : 15 rencontres depuis 2021
- **Animations thématiques** : EMPLOI, immobilier, mobilité, transition écologique et énergétique (réunion information, formation, forum, club RH / Club EIT...)
- **Convivialité** : petit dej, afterwork, séminaires en lien avec les partenaires

2014-2024 : Principales opérations d'aménagement et requalification foncières et immobilières

Taffignon

Parc des
aqueducs



Levant – Paralu

Chaponost
Diagonal - Myfair



Dome -Metalyon

LBO



Ronzièreres

Paralu
Sycma



C'Gastronomie



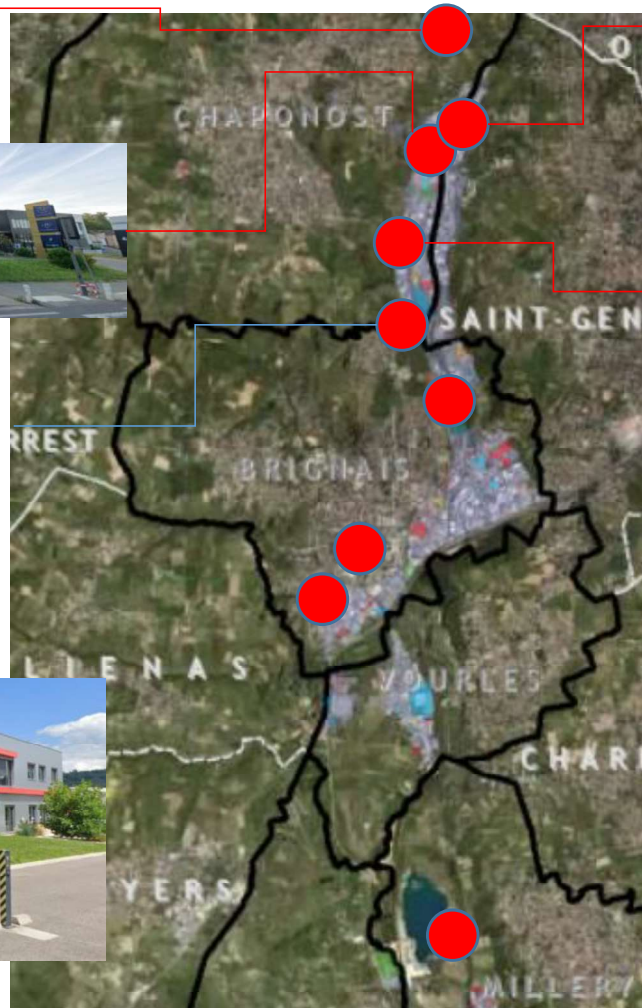
Cailloux - Chaponost Freyssinet



AIGAIS Hellios Safy tech



Les plattes Extension X hectares

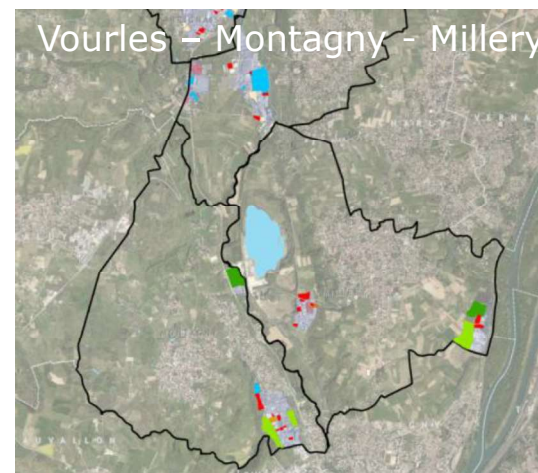
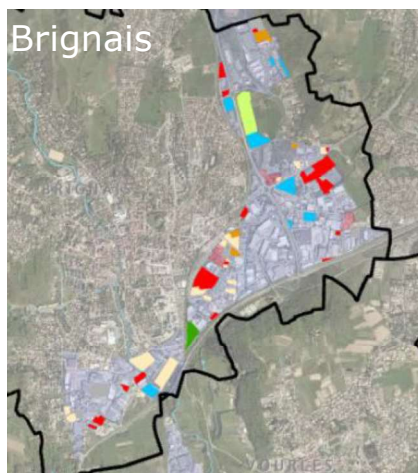
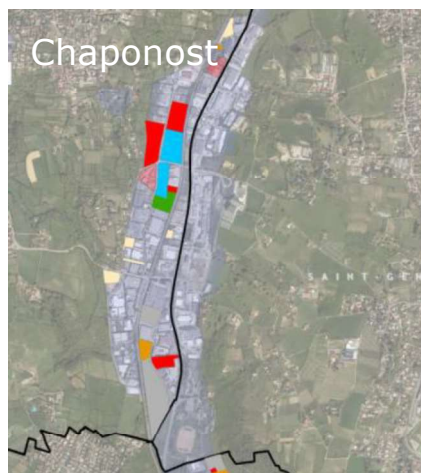


Les COMPTANONS

ZAN : Inventaire FONCIER en 2022

Cartographie des gisement fonciers - lien avec le SAE SOL / SCOT

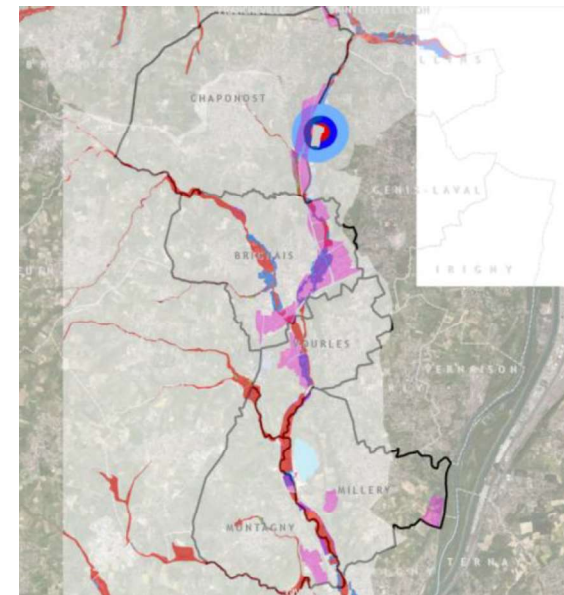
- Sur **360 hectares** de zonage économique sont identifiés dans le recensement :
 - Maximum **10 hectares** potentiellement à aménager
 - **40 hectares** de Foncier à optimiser :
 - 20 hectares à densifier (foncier sous utilisé, peu dense, ténement pas aménagé...)
 - 20 hectares à requalifier / réhabiliter
- Enjeu de créer près de **20% emplois en plus** avec une enveloppe constante



Un potentiel à nuancer et une adaptation des méthodes

Pour consolider le potentiel du foncier et de l'immobilier

- **Un foncier plus compliqué à aménager :**
- **Aléas climatique :** PPRNI, PPRT, gestion de l'eau
- **Préservation Biodiversité** Coefficient de biotope,
- **Densification et gestion des flux,**
- **Dépollution** et remise en état du sol
- Évolution des **modes de travail** et besoins des entreprises
- Gestion de la **Multipropriété**, remembrement parcellaire
- Difficulté de faire **(Re)Muter les destinations** : logement → économie
- **Quid du surcout de requalification**



→ **Adaptation climatique, économique et sociétale des Entreprises et du territoire**

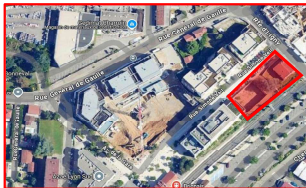
2024-2030 :projets court/moyen termes

Une logique de densification et optimisation du foncier à intégrer dans une logique d'ensemble du projet

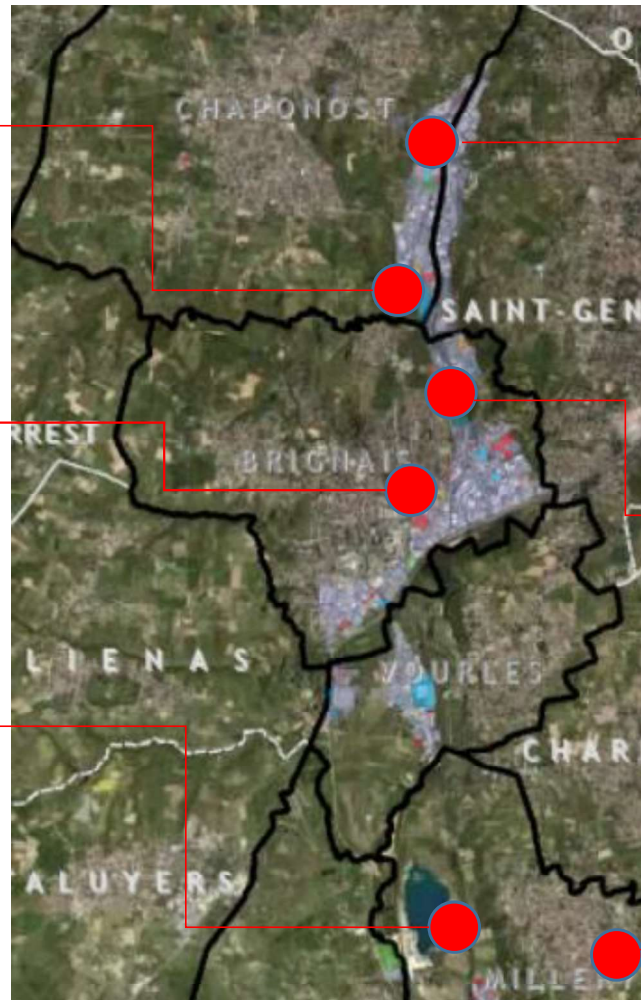
Lw3
+1 h
encore
disponible



**Projet 1/3
Lieu Gare –
Brignais**
2 500m² -
Mixte Bureau



Ayats
Extension
1,4
Hectares



ZA sable/cailloux
7-8 Hectares
Proform – CMC
Cybèle
Targe
Proform-bati



**Extension
Moninsable**
2 hectares de
foncier



Zone Batonne
6 hectares en
cours de mutation

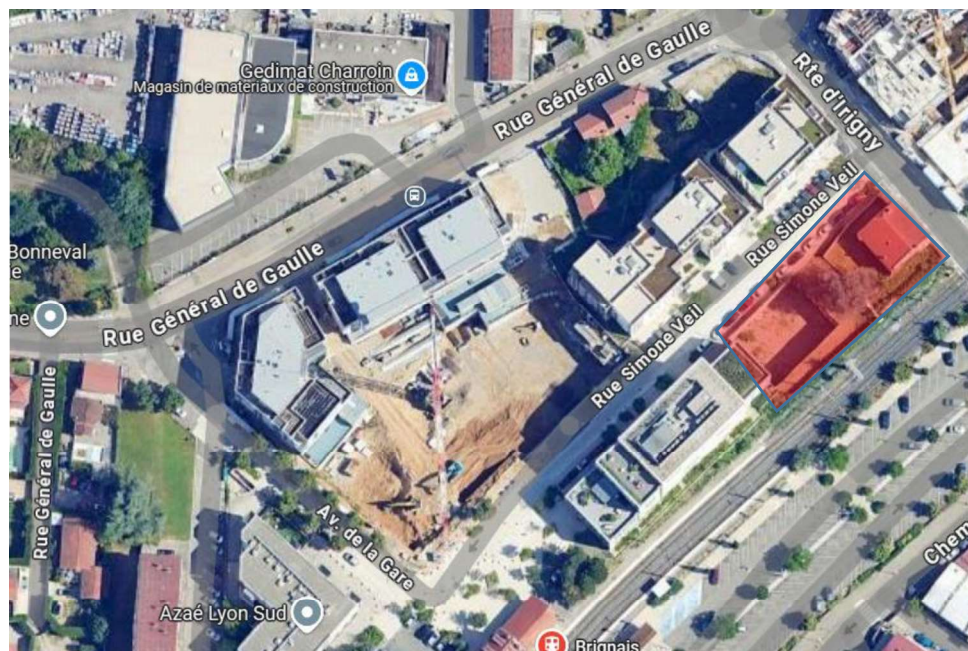
**Mais aussi des opérations
de moins de 5000 m² en cours de développement**

2024-2030 :projets Court/moyen termes

Des projets majeurs pour accompagne la **politique de développement économique** du territoire

Projet 1/3 Lieu Gare – Brignais

2 500m² - Mixte Bureau / espace servicielle pour les acteurs économiques



Extension Moninsable

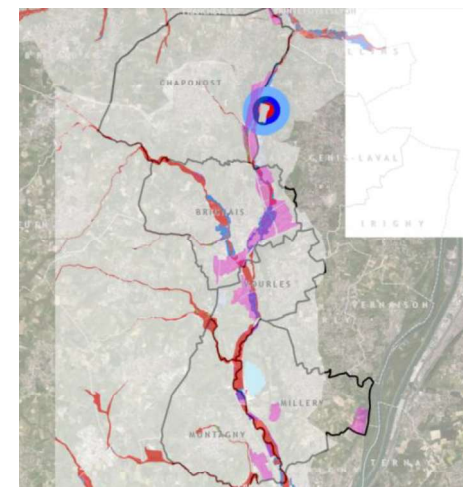
2 hectares de foncier
Logique de développement et
pas d'aménagement économique



Une vision systémique à intégrer à chaque projet pour un développement cohérent et qualitatif du territoire

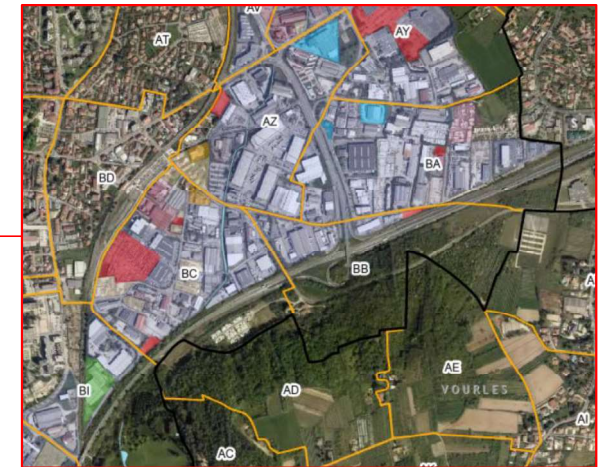
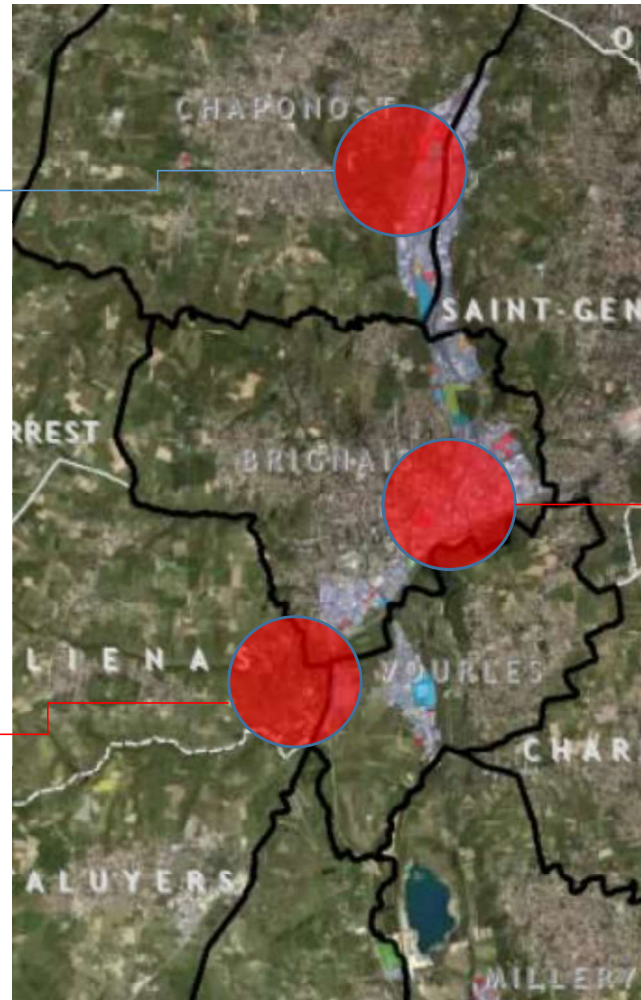
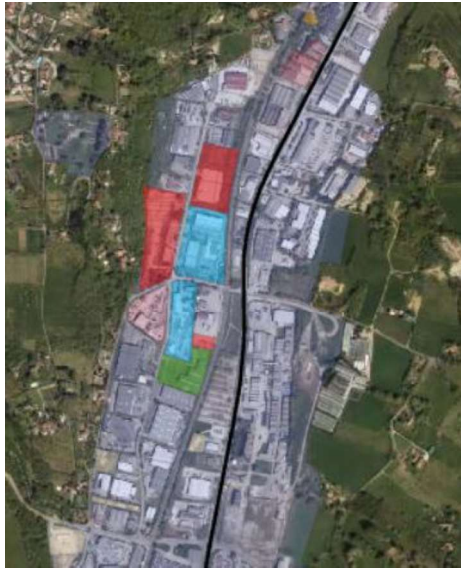
Vers une gouvernance économique partagée et équilibrée

- **Mutualisation et diversification des usages des surfaces aménagées**, densification et optimisation du foncier et innovation dans la production immobilière
- Répondre aux **besoins industrielles, artisanales et servicielle**
- Optimiser le ration EMPLOI/Hectare mais également le **ration Emploi /m²** - verticalisation des projets.
- **Gestion systémique des enjeux** : Gestion des flux, des voiries, des stationnements, des déchets, des espaces verts, gestion ressource en eaux – Ecologie industrielle et mutualisation des besoins
- **Elargir la vision de l'Entreprise** qui doit devenir acteur du territoire et s'impliquer dans son développement : participation active ans la Gouvernance économique et la Responsabilité territoire
- Nécessité de partager la **vision et changer d'échelle**



Anticiper la requalification des zones d'activités pour intégrer une vision systémique et partagée par toutes les parties prenantes

Horizon : 2024 -2040



Requalification à l'échelles des zones d'activités

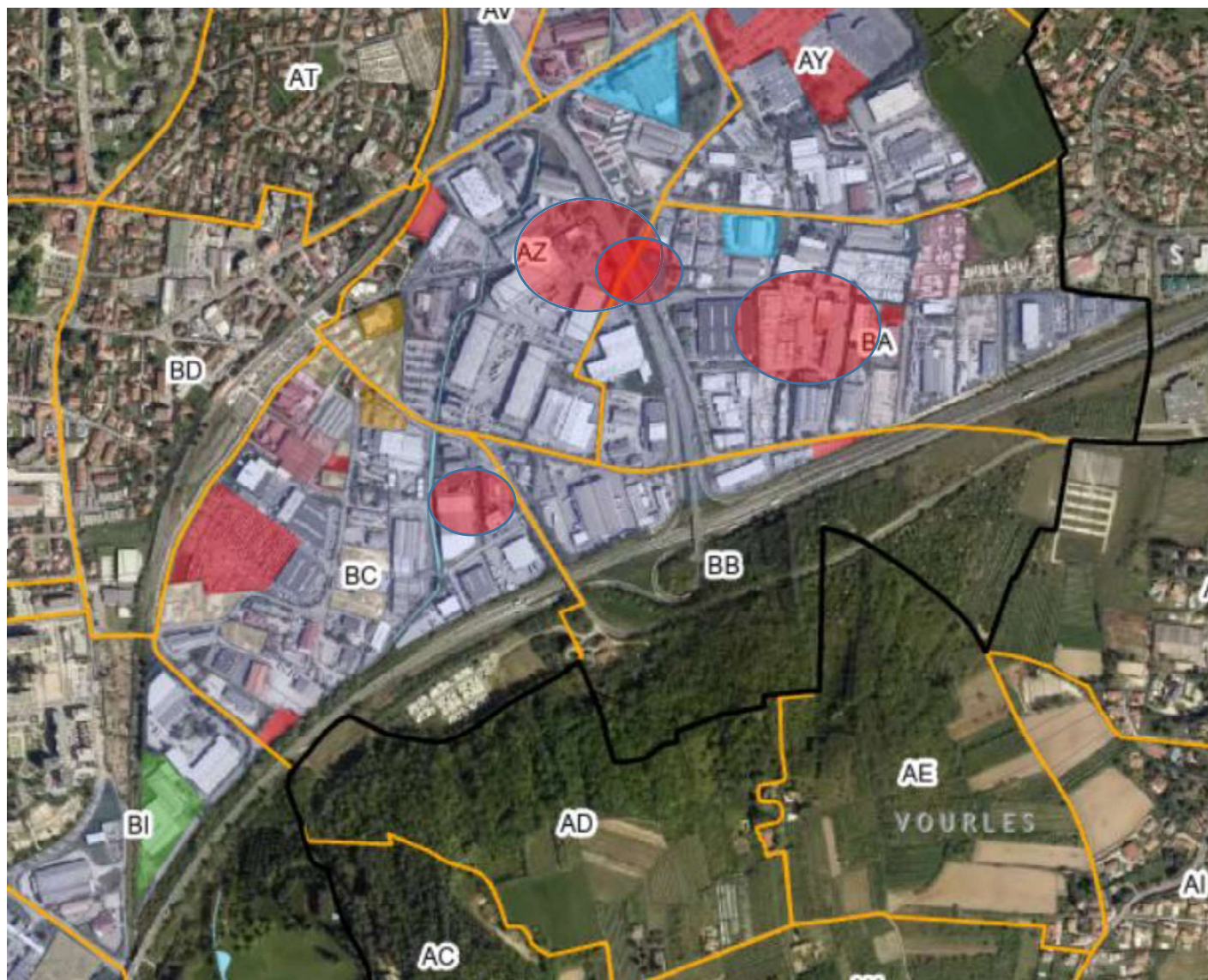
Zone des 7 chemins



Zone des sables / cailloux



Un enjeu de Requalification de la zone des Aigais - Ronzières



Vers un Volet 3 du SDE – 2025- 2030

des pistes d'actions et hypothèses à partager

- Outils de planification et cohérence : SDE – SAE CCVG - SAE SOL
- **SPL – Garon Développement pour** intensifier l'animation économique, l'ingénierie de requalification et la préservation des fonciers économique - **prototypage d'un outil de portage foncier pour compléter la boîte à outils,**
- **Passer de l'animation de bâtiment** (Pépinière) **à l'animation économique** de zones ou de projet – Moninsable / Aigais / les Plattes.. (Dynamiser les projets pour animer le territoire)
- **Tiers lieux économique : un outil totem pour répondre aux besoins d'échanges et rencontres des acteurs économiques,**
- **Accompagner les projets privés** dans l'intégration des enjeux systématiques et la bonne intégration dans le territoire
- **Adaptation écologique et énergétique** des entreprises et des ZA
- Consolider la **gouvernance économique** avec tous les acteurs
- **➔ Opportunité et faisabilité pour régénérer les Zone d'activité avec l'ensemble des parties prenantes :** Changement d'échelle pour passer de la requalification des bâtiments à la requalification de zone (Zone des Aigais/Ronzières, zone de la bâtonne, Zone des 7 chemins, Zone Sable/Cailloux)

Séminaire foncier : concertation



Engagé dans un Schéma d'accueil des entreprises depuis 2015 et dans le programme de recherche financé par le PUCA, la CCVG souhaite partager ses réflexions sur la gestion et le développement des zones d'activités du territoire : réhabilitation, requalification, optimisation et mobilisation de l'offre foncière et immobilière pour répondre aux parcours immobiliers des entreprises du territoire.

Cette rencontre sera l'occasion de répondre aux questions suivantes :

- Comment passer d'une logique d'aménagement de zone au développement de quartiers économiques ?
- Quels outils et moyens à mettre en œuvre pour traduire cette stratégie de développement en projets opérationnels ?

Le 5 novembre 2024 de 13h30 à 20h30

Séminaire Foncier

Quel avenir pour les zones d'activités économiques ?



Près d'une centaine de participants (acteurs de l'immobilier, expert de l'aménagement, partenaires économiques, élus et techniciens) a répondu présent mardi 5 novembre, pour échanger sur les enjeux liés aux zones d'activités de demain.

Après un bilan sur le Schéma d'accueil des entreprises et une présentation par le PUCA d'une vision de la zone d'activités économique de demain, les participants étaient invités à croiser leurs regards sur ces enjeux.

Une mise en commun, en fin de journée, a permis d'explorer les nouvelles formes de produits immobiliers, les nouveaux outils de gestion des équipements économiques. Au cœur des débats : la nécessité de changer de regard et d'élargir la vision pour passer d'une logique de requalification de bâtiment à une logique de territoire, intégrant les notions de résilience et de transition écologique.

Des échanges riches qui viendront alimenter la construction du 3^{ème} Schéma d'accueil des entreprises de la vallée du Garon ainsi que les réflexions déjà engagées sur certaines zones d'activités, comme la zone des Aigais à Brignais.

[En savoir plus](#)