

ZAE concilier développement et sobriété

Synthèse de la matinée
proposée par le réseau foncier de l'Ain,
le vendredi 11 avril 2025, à Direction
Départementale des Territoires de l'Ain

**Le réseau
foncier de l'Ain**

Ouverture de séance

par M. Vincent PATRIARCA Directeur Départemental des Territoires de l'Ain
et M. Jean-Yves FLOCHON VP du Conseil Départemental de l'Ain (délégué à l'agriculture,
à la préservation de la biodiversité et des ressources (eau, air, sol et forêt) et à
l'environnement)

Séquence 1

**Présentation de l'étude Sobriété foncière en ZAE copilotée par la Direction
Départementale des Territoires de l'Ain :**

- ✘ *Présentation du panel des leviers mobilisables par Nicolas MONTANARO (adjoint
à la cheffe du Service d'Animation des Politiques sur les Territoires) DDT 01*

Séquence 2

Capitalisation de démarches entreprises par des collectivités :

- ✘ *Témoignage de Véronique GAMON (responsable économie et tourisme), pour la
Communauté de communes Dombes Saône Vallée (CCDSV) :
Initier une démarche volontariste de sobriété foncière dans les ZAE*
- ✘ *Témoignage de Serge BERARD (VP en charge de l'économie) et Matthieu
BROUSSE (responsable du développement économique) pour la Communauté de
communes de la Vallée du Garon (CCVG) :
Accompagnement des entreprises dans la sobriété foncière*
- ✘ *Témoignage de Régis DORMOY (directeur général) pour Chambéry Grand Lac
Économie :
Stratégie foncière économique et généralisation des baux à construction*

Clôture de la matinée

par Gérard BRANCHY Président de l'Établissement Public Foncier (EPF) de l'Ain
et M. Vincent PATRIARCA

Partager les expériences de terrain est un enjeu clé pour enrichir la réflexion collective sur l'équilibre entre développement économique et préservation des terres.

Lutter contre l'artificialisation excessive des sols est d'autant plus crucial que, dans l'Ain, près de 100 hectares d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) ont été consommés chaque année pour les activités économiques sur la dernière décennie, représentant près de 30 % du total des surfaces artificialisées.

Adapter les stratégies d'aménagement des zones d'activités devient indispensable pour limiter cette pression tout en accompagnant la croissance économique du territoire.

Préserver la souveraineté alimentaire et les écosystèmes constitue un impératif face à la raréfaction des terres disponibles, à leur coût croissant et à la pression exercée sur les espaces naturels et agricoles.

Promouvoir un aménagement sobre et innovant est donc essentiel pour répondre à ces défis, en concevant des zones d'activités économiques qui réduisent leur empreinte sur les ENAF tout en satisfaisant les besoins économiques locaux.



Introduction par **Monsieur Patriarca**
Directeur de la DDT 01 et
Monsieur Flochon Vice-Président du
Département de l'Ain

Comment concilier le développement des ZAE avec les exigences croissantes de sobriété foncière et de préservation des espaces naturels et agricoles ?

Quelques éléments de contexte

■ Un contexte de transition écologique

Chaque année, entre 200 et 300 km² de terres sont imperméabilisées en France, soit l'équivalent de deux à trois fois la superficie de la ville de Paris. Cette artificialisation entraîne la perte de surfaces agricoles productives, mais également une dégradation des écosystèmes, une perte de biodiversité, la limitation du stockage de carbone et une aggravation des risques d'inondation. Elle est l'un des enjeux de la lutte contre le changement climatique. Les outils d'aménagement doivent désormais prendre en compte l'objectif d'une plus grande sobriété foncière, traduit dans la loi par le Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

Les zones d'activités économiques (ZAE) sont particulièrement concernées par cette consommation foncière. Face à ces constats et ses impositions légales, de nombreux leviers pour conduire la sobriété foncière en ZAE ont émergés.

■ Les outils pratiques pour agir

Nicolas MONTANARO (adjoint à la cheffe du Service d'Animation des Politiques sur les Territoires) de la DDT 01, a présenté les résultats de l'étude « **Objectiver et fortifier les éléments de discours sur le foncier économique** » menée sur deux territoires pilotes, la Communauté de Communes du Bassin d'Aubenas et Grand Bourg Agglomération et coréalisée avec la DDT 07 et le CEREMA. Cette étude avait pour objectif de :

- mieux connaître les territoires économiques ;
- proposer un dispositif adapté aux réalités des besoins liés à l'activité ;
- conseiller et travailler avec les collectivités et les porteurs de projets.

Au travers de ce travail, il a été possible d'identifier six leviers pour conduire la sobriété foncière dans les zones d'activités économiques : **la planification, la réglementation, l'aménagement, les outils financiers, la commercialisation et l'animation territoriale**. Ces leviers sont essentiels pour intégrer les zones d'activités économiques dans une stratégie globale de développement durable, en préservant les ENAF.

L'étude a révélé plusieurs constats clés. Tout d'abord, il existe beaucoup de foncier artificialisé théoriquement disponible mais très peu de foncier immédiatement mobilisable. Ensuite, les outils d'analyse et de pilotage foncier sont souvent mal connus, ce qui complique la mise en œuvre de stratégies efficaces. Enfin, il est crucial de structurer une gouvernance transversale à l'échelle des zones d'activités économiques pour assurer une gestion cohérente et intégrée du foncier.



La diffusion des fiches-outils pratiques par la DREAL Auvergne-Rhône-Alpes permet **d'agir de manière globale et intégrée** sur les différents leviers identifiés. Ces outils offrent des **solutions concrètes** pour concilier développement économique et sobriété foncière, en favorisant **une utilisation plus sobre et responsable des ENAF** dans les zones d'activités économiques.

Capitalisons des démarches entreprises par des collectivités sur leurs territoires pour prendre en compte ces problématiques

■ Communauté de communes Dombes Saône Vallée (CCDSV) : initier une démarche volontariste de sobriété foncière dans les ZAE

Un territoire sous pression foncière et une volonté politique affirmée

→ La Communauté de communes Dombes Saône Vallée (CCDSV), composée de 19 communes est située entre Lyon et Bourg-en-Bresse. Elle fait face à une forte pression foncière. Ce territoire attractif, à la fois rural et périurbain, voit se multiplier les besoins en foncier économique tout en devant préserver ses espaces agricoles et naturels. La question de la gestion des zones d'activités économiques (ZAE) s'est ainsi imposée comme un enjeu stratégique, tant en termes de développement que de préservation du cadre de vie. Les ZAE représentent **5 300 emplois** sur le territoire, avec **11 zones d'activités** sur **260 ha**.



Une stratégie fondée sur l'optimisation du foncier et la requalification

→ Plusieurs projets structurants ont vu le jour dans cette logique : requalification de l'ancien collège de Trévoux, du site sportif de Saint-Didier-de-Formans et de la friche du parc d'activités du Pardy à Frans, avec l'appui de l'EPF pour les opérations de désamiantage, d'évacuation et de dépollution. La Communauté de communes s'appuie aussi sur les clauses de revoyure des autorisations commerciales pour adapter les projets aux objectifs de sobriété, comme ce fut le cas pour l'implantation d'un Intermarché à Frans, densifié à la suite d'un passage en Commission Nationale d'Aménagement Commercial (CNAC).

Une approche incitative par les prix et la planification

→ Dans une logique d'incitation à la densification, la CCDSV a volontairement augmenté le prix de vente du foncier dans les zones d'activités, avec des tarifs différenciés pouvant atteindre 150 €/m² HT. Cette hausse vise à responsabiliser les entreprises dans leur consommation foncière et à les encourager à optimiser leurs implantations. Le prix du foncier se rapproche désormais de celui observé dans l'agglomération lyonnaise, ce qui représente un choix politique assumé par les élus.

Une expérimentation de nouveaux formats : les villages d'entreprises

→ Pour répondre aux besoins des TPE/PME et soutenir l'implantation locale d'activités, des appels à projets ont été lancés pour créer des villages d'entreprises à Fareins et Civrieux. Bien que prometteurs, ces projets se heurtent parfois à des difficultés de commercialisation, nécessitant une révision du périmètre initial de la part de la collectivité. La contractualisation privée et l'intégration paysagère des bâtiments (plan chromatique, retrait des coefficients d'emprise) témoignent toutefois d'une volonté de concilier attractivité et sobriété.

Un apprentissage collectif et une démarche partenariale

→ La CCDSV ne travaille pas seule. Labellisée dans le cadre du programme PALME¹, elle participe à des échanges d'expériences avec d'autres territoires confrontés aux mêmes enjeux. Des séminaires sont organisés pour approfondir collectivement les leviers d'action liés à la sobriété foncière, à l'aménagement durable et à la transition écologique.

¹ L'association PALME, composée de collectivités territoriales, d'aménageurs, de gestionnaires de parcs d'activités et de représentants du monde de l'entreprise a pour objet : l'amélioration de la qualité des territoires d'activités économiques, s'inscrivant dans le cadre de stratégies territoriales globales de développement durable autour des questions de requalification des parcs d'activités, de gestion et d'animation de ces espaces dans un souci constant de dialogue territorial

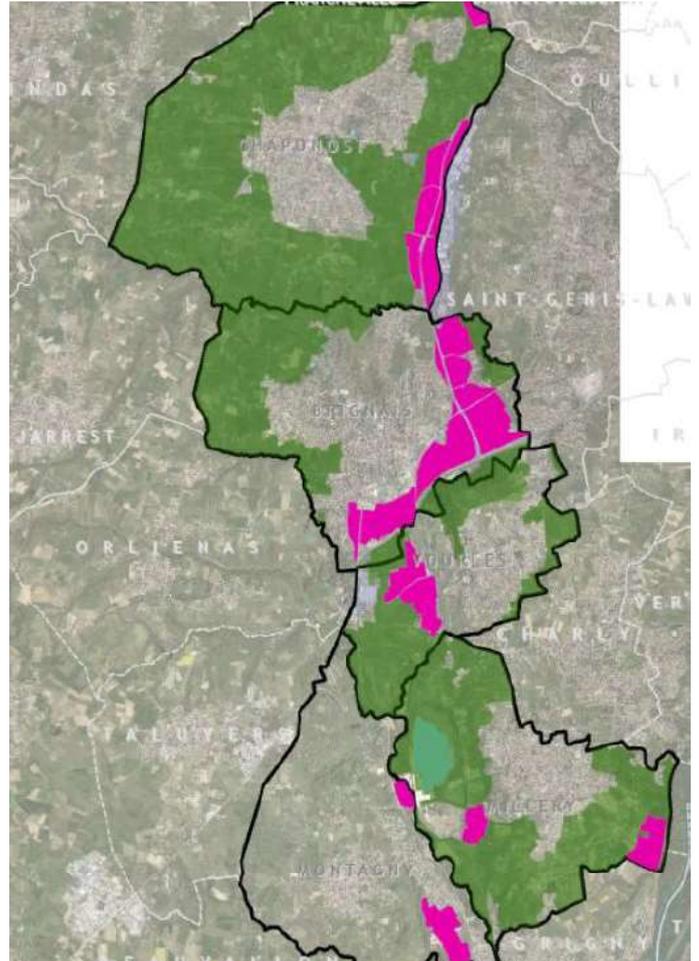
Une dynamique qui s'ancre dans le temps

→ Jongler entre les contraintes réglementaires, les ambitions économiques et les enjeux écologiques suppose une démarche progressive. La CCDSV montre, à travers ses actions, qu'il est possible de concilier attractivité économique et limitation de l'étalement urbain. Un changement de culture est à l'œuvre, porté par une **volonté politique** affirmée et une **stratégie foncière structurée**.

■ Communauté de communes de la Vallée du Garon (CCVG) : accompagnement des entreprises dans la sobriété foncière

Une stratégie fondée sur une vision politique forte du développement économique

→ Depuis 2014, la Communauté de communes de la Vallée du Garon (CCVG) s'est dotée d'un schéma d'accueil des entreprises structurant. Ce document stratégique repose sur une volonté affirmée de passer d'une logique d'aménageur à une véritable posture de développeur économique. Face à une croissance démographique attendue de 4 000 habitants dans les dix prochaines années et un objectif de création de 2 000 emplois supplémentaires, la pression foncière est extrême alors même que les disponibilités sont quasi nulles. Il devenait donc urgent de construire une boîte à outils foncière solide et adaptée.



Des leviers opérationnels activés pour maîtriser le foncier sur le temps long

→ Pour répondre à ces défis, la CCVG a engagé des actions concrètes et innovantes : la création d'une SEM permet d'acquérir et gérer le foncier sans impacter directement le budget communautaire. Elle est entrée dans une démarche d'expérimentation du bail à construction remplaçant la vente de terrains, garantissant à la collectivité une maîtrise foncière durable à long terme. Cette transition marque une rupture nette avec les anciennes logiques de SCI ou de cession à court terme, et positionne la collectivité comme un acteur stable dans le jeu économique local.

Une densification maîtrisée et des projets emblématiques

→ Dans un contexte où l'extension des zones d'activités est limitée, la priorité est donnée à la densification et la requalification des ZAE existantes, notamment celles des Aigais et Ronzières, accompagnées d'études partenariales. Ces opérations sont menées en lien étroit avec l'EPORA pour le portage foncier et, le cas échéant, des procédures d'expropriation, afin de pouvoir libérer du foncier stratégique. Le prix de vente du foncier fixé à 150 €/m² HT incite également à la compacité des projets.

Une gouvernance élargie et une animation économique de proximité

→ Pour faire vivre cette stratégie, la CCVG mise sur une animation locale forte, associant les entreprises, les propriétaires privés, les élus et les opérateurs économiques. L'objectif : créer un écosystème coopératif autour de la gestion, de la commercialisation et de la valorisation des espaces économiques. La création d'une pépinière d'entreprises, pensée dans une logique de mixité d'activités et de profils d'entreprises, vient renforcer cette dynamique.

Un développement économique respectueux du cadre de vie

→ Consciente que l'attractivité économique passe aussi par la qualité de vie, la collectivité veille à intégrer les poches de nature, la trame bleue, ou encore des prescriptions paysagères dans les projets d'aménagement pour garantir un environnement de travail agréable aux salariés. Cette approche est traduite dans les plans guides, intégrés ensuite dans les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) des PLU. Avec 19 ZAE réparties sur 350 hectares et structurées dans 5 PLU, le territoire assume sa vocation productive sans pour autant favoriser un secteur économique unique, misant plutôt sur la diversité des activités et l'ancrage local des emplois, dans une logique d'économie circulaire.

Un territoire en transition qui assume son ambition

→ La CCVG démontre qu'une stratégie économique territoriale ambitieuse repose à la fois sur une vision politique claire, des outils fonciers robustes et une capacité à fédérer l'ensemble des acteurs. Dans un contexte mouvant, où les bâtiments changent de main et les enjeux évoluent rapidement, elle réussit à articuler le temps long de la planification avec les réalités opérationnelles du développement économique.

■ Chambéry Grand Lac Économie : stratégie foncière économique et généralisation des baux à construction



Une structure publique au service d'un développement économique maîtrisé

→ Le territoire, structuré autour d'un syndicat mixte fermé, s'inscrit dans une dynamique forte de développement économique depuis plus de 30 ans. Dès sa création, la première ZAC a vu le jour sur d'anciens terrains de l'armée de l'air, avec une thématisation ciblée autour de l'industrie et de l'énergie. Aujourd'hui, ce modèle se poursuit avec des choix structurants pour répondre à un contexte de rareté foncière et de mutation des rapports entre acteurs publics et privés.

L'élément déclencheur : une pression foncière inédite

→ Le territoire dispose de 1 500 hectares de foncier économique, mais seulement 40 hectares sont réellement maîtrisés par la collectivité. Ce déséquilibre, accentué par une constructibilité moyenne faible (0,25), a poussé la collectivité à faire évoluer profondément son modèle d'aménagement. L'évolution structurelle du marché, la

montée en tension sur le foncier et la nécessité de préserver une capacité d'action publique ont constitué un véritable point de bascule.

Un choix assumé : généraliser le bail à construction

→ Depuis 2022, la collectivité a généralisé l'usage du bail à construction sur l'ensemble de son périmètre d'intervention. Cet outil, appliqué pour des durées de 60 à 80 ans, permet de conserver la maîtrise foncière tout en favorisant le développement économique. Quinze baux ont été conclus à ce jour, représentant plusieurs dizaines de millions d'euros d'investissement (projets récents de 50 M€ portés notamment par Giboire et Hervé). Les baux incluent des clauses d'entretien, des modulations de loyers et la réversibilité foncière, garantissant un équilibre entre droits d'usage pour les entreprises et maîtrise publique du sol.

Une stratégie d'aménagement fondée sur la sobriété et la connaissance fine du territoire

→ Le syndicat mise sur une réduction des extensions, la verticalisation des constructions, le réemploi du bâti existant et la densification raisonnée. Cette approche est systématiquement précédée d'un diagnostic fin de l'existant, permettant de ne pas multiplier les projets nouveaux sans évaluer le potentiel réel du foncier déjà artificialisé. Le partenariat étroit avec l'EPF permet par ailleurs de sécuriser les opérations grâce à un portage foncier maîtrisé.

Une gouvernance claire et une volonté politique forte

→ Ce changement de paradigme repose avant tout sur une volonté politique affirmée, dans un contexte où le rapport de force entre collectivités et entreprises évolue. Le passage au bail à construction ne fait pas consensus : certaines grandes entreprises, sans vision patrimoniale, y adhèrent facilement, tout comme les PME locataires. À l'inverse, les PME historiquement propriétaires manifestent des réticences. Pour la collectivité, aucune dérogation n'est possible : la cohérence de la stratégie repose sur son caractère systématique.

Un territoire laboratoire d'expérimentation et de réflexion stratégique

→ L'expérimentation locale a permis de démontrer la faisabilité économique et politique du bail à construction comme alternative à la vente classique. Pour capitaliser sur cette expérience, la collectivité a publié un livre blanc de l'immobilier productif, document de référence pour outiller les élus et techniciens. Ce document s'inscrit dans une logique plus large où le foncier devient la matrice de toutes les politiques publiques, qu'elles soient économiques, environnementales ou sociales.

■ Échanges avec la salle



Maîtrise foncière et stratégie territoriale et engagement des élus

- La **volonté et l'engagement des élus** est un levier fondamental partagé par les 3 témoins.
- Objectif à Chambéry Grand Lac : **accroître la part de foncier maîtrisé** sur les 1 500 ha existants.
- La **rareté du foncier** justifie le recours systématique au bail à construction.
- CCDSV reconnaît un **besoin d'évolution de sa stratégie foncière** pour rester compétitive face aux territoires voisins.



Modalités financières

- Paiement à la **signature** dans le cas de Chambéry Grand Lac, mais **modèles adaptables**.
- Le prix dépend de la **durée du bail** et du **montant des investissements** prévus par l'entreprise.
- À la CCVG, le **bail emphytéotique** peut être mobilisé comme alternative.



Durée et souplesse du bail à construction

- Durée typique : **60 à 80 ans**, voire jusqu'à **99 ans**, souvent multiple de 20 ans pour correspondre aux cycles d'investissement.
- Ailleurs en France, des baux de **40 ans** existent (ex. Baux de Provence).
- Possibilité de **clauses intermédiaires** pour ajuster les conditions (ex : loyer différé à 8 ans pour amortir un projet).
- Le **bail à construction est un contrat souple**, modulable selon les besoins du projet.



Dialogue et partenariat avec les entreprises

- **CCVG** : Mise en place d'une **démarche proactive** de visites terrain en début de mandat pour créer des **liens directs avec les entreprises**, favoriser l'**ancrage local** et identifier les besoins.
- Importance du **marketing territorial**, de la **fédéralisation des écosystèmes économiques** (avec les chambres consulaires notamment) et de la **concertation continue**.
- **CCDSV** : Organisation de **réunions annuelles** avec les entreprises, mais reconnaissance d'un potentiel d'action plus poussé.

Concilier développement économique et sobriété foncière, c'est possible, à condition d'agir collectivement, avec stratégie et créativité. Le foncier devient la clé de voûte des politiques publiques : il faut l'anticiper, le maîtriser, et s'appuyer sur les bons outils comme le bail à construction. Aucune collectivité ne peut réussir seule — l'inspiration, l'expérimentation et la coopération sont essentielles pour bâtir des territoires durables et résilients.

"Concilier développement économique et sobriété foncière, c'est possible. À condition d'agir ensemble, avec stratégie, conviction et créativité."



Clôture par M. Branchy (EPF) et M. Patriarca (DDT)



Remerciements à :
Véronique GAMON
Serge BERARD
Matthieu BROUSSE
Régis DORMOY

pour leur participation et leur témoignage lors de ce séminaire

**Le réseau
foncier de**


**PRÉFÈTE
DE L'AIN**
*Liberté
Égalité
Fraternité*

AIN⁰¹
le Département


EPF de
l'**AIN**
Établissement
public foncier local


safer
Auvergne-Rhône-Alpes

Contact : Direction Départementale des Territoires de l'Ain - www.ain.gouv.fr
Service Connaissance études et prospective - ddt-scep@ain.gouv.fr