

L'ACTION FONCIERE SUR LE VOLET ECONOMIQUE



L'action de La
Foncière 74 en
matière
économique

Présentation de la
démarche
Mix'Cité 3

1 – L'action de La Foncière 74 en matière économique



DDT de Seine-et-Marne

Melun – 18 avril 2023

Le Bail Réel Solidaire

UN EXEMPLE DE COMPARATIF FINANCIER








APPARTEMENT T3 DE 66 M2 dans l'agglomération d'Annecy

Prêt bancaire à taux fixe sur une durée de 25 ans, sans apport personnel.
Les mensualités sont assurance comprise.

* PTZ + Prêt accession ALS de 40 000 €
+ Prime accession ALS de 10 000 €

** PTZ + Prêt accession ALS de 40 000 €

Simulation non contractuelle, réalisée en juin 2022

	 LOCATION ancien	 ACHAT BRS* neuf	 ACHAT CLASSIQUE** neuf
 Coût du m2 habitable	14 €	2 900 €	5 000 €
 Prix d'achat	—	191 400 €	330 000 €
 Loyer Mensualité / crédit	924 €	829 €	1 511 €
 Redevance foncière 1 €/m2	—	66 €	—
COÛT MENSUEL TOTAL	924 €	895 €	1 511 €

Stratégie de mise en place des baux de longues durées à l'échelle d'une ZAE

- **Maîtriser** la destination dans le temps et les objectifs de densification
- **Choisir** les porteurs de projet, enseignes et loyers en fonction de la réalité économique de l'entreprise
- **Redonner** au foncier sa valeur d'usage
- **Assurer** une diversité des secteurs activités, pas seulement les activités les plus rentables
- **Lisser et ajuster** le bilan financier par la péréquation des coûts sur le périmètre de l'investissement
- **Conserver** sur le territoire une offre pérenne de foncier à vocation productive
- **Aider** les entreprises à se développer à enveloppe foncière constante → ZAN

Une durée calée sur la vie de l'entreprise et/ou du bâtiment

Le constat : les collectivités rachètent des fonciers qu'elles ont vendus il y a 30, 40 ou 50 ans.

Ces durées plutôt courtes : **renouveler les zones** pour plus d'attractivité quant aux demandes des entreprises et attentes des salariés.

Pour la collectivité : s'affranchir du phénomène de rétention foncière, questionner le foncier sur son usage régulièrement.

Pour l'entreprise : étaler dans le temps la charge foncière, obtenir des biens économiques de la part des collectivités qui sont en lien avec les besoins conjoncturels.

Une redevance adaptée à l'activité de l'entreprise

La redevance :

1. annuelle
2. montant doit être fonction de l'activité économique.

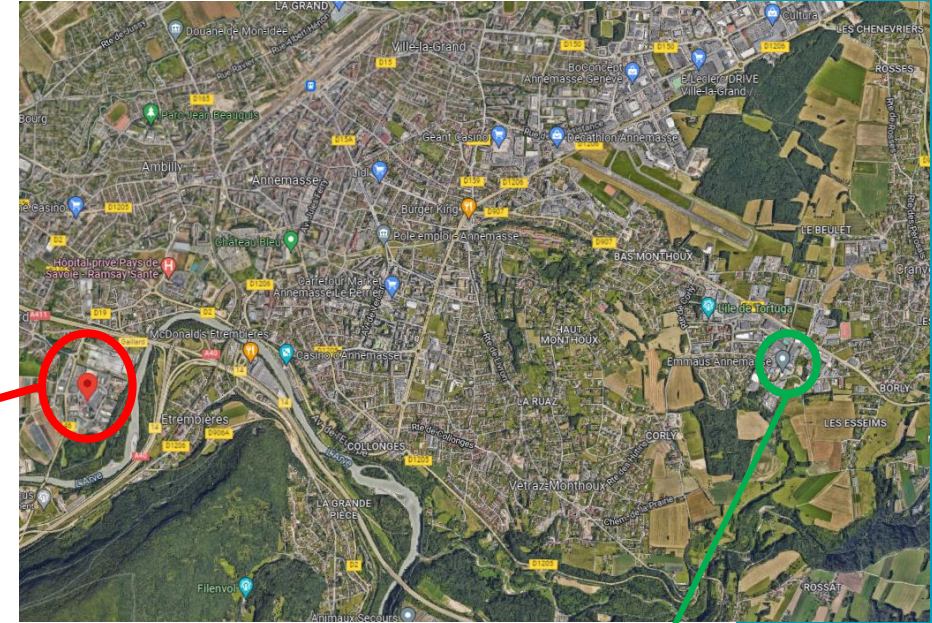
Pour la collectivité : offrir **des possibilités d'accueil conformes à leurs besoins et leurs capacités**. La redevance annuelle limite la rétention foncière.

Pour l'entreprise : **améliorer son outil productif, créer des emplois. Impact comptable très favorable.**

Pour la Foncière 74 : **facilitateur des parcours entrepreneuriaux et accélérateur de projets.**

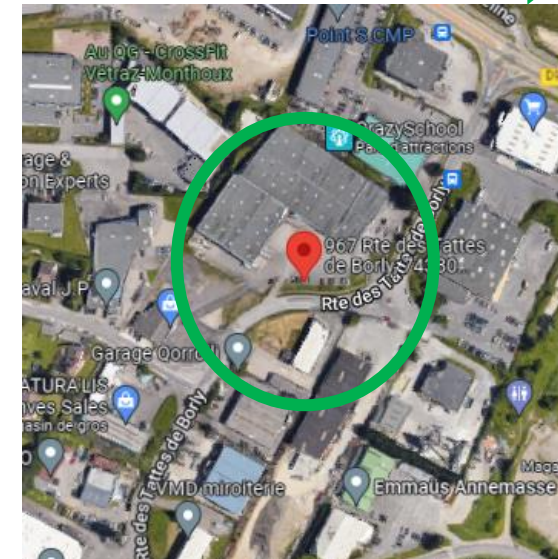
La **péréquation** de La Foncière est un catalyseur de cette approche : **se raisonne à l'échelle de la zone**

Exemple concret

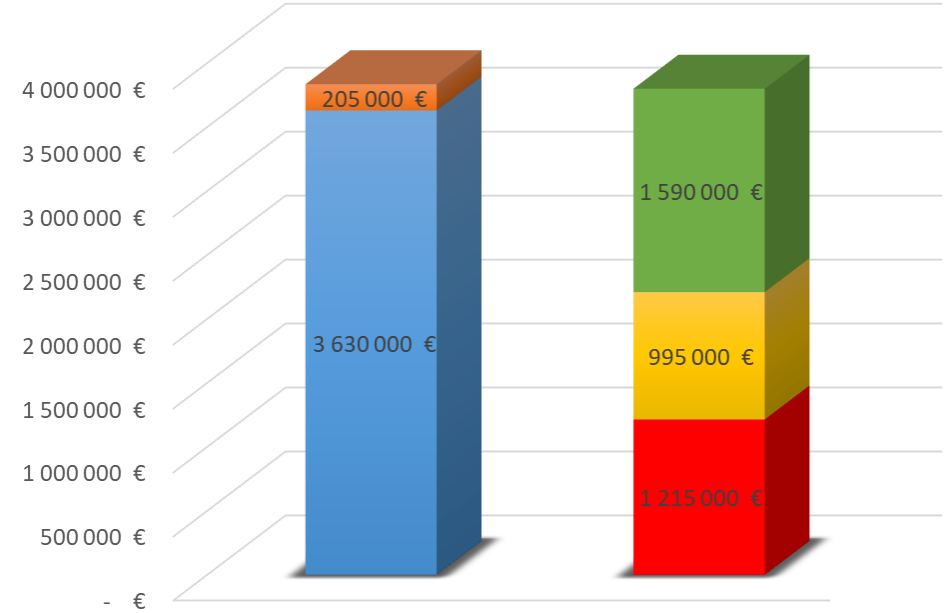
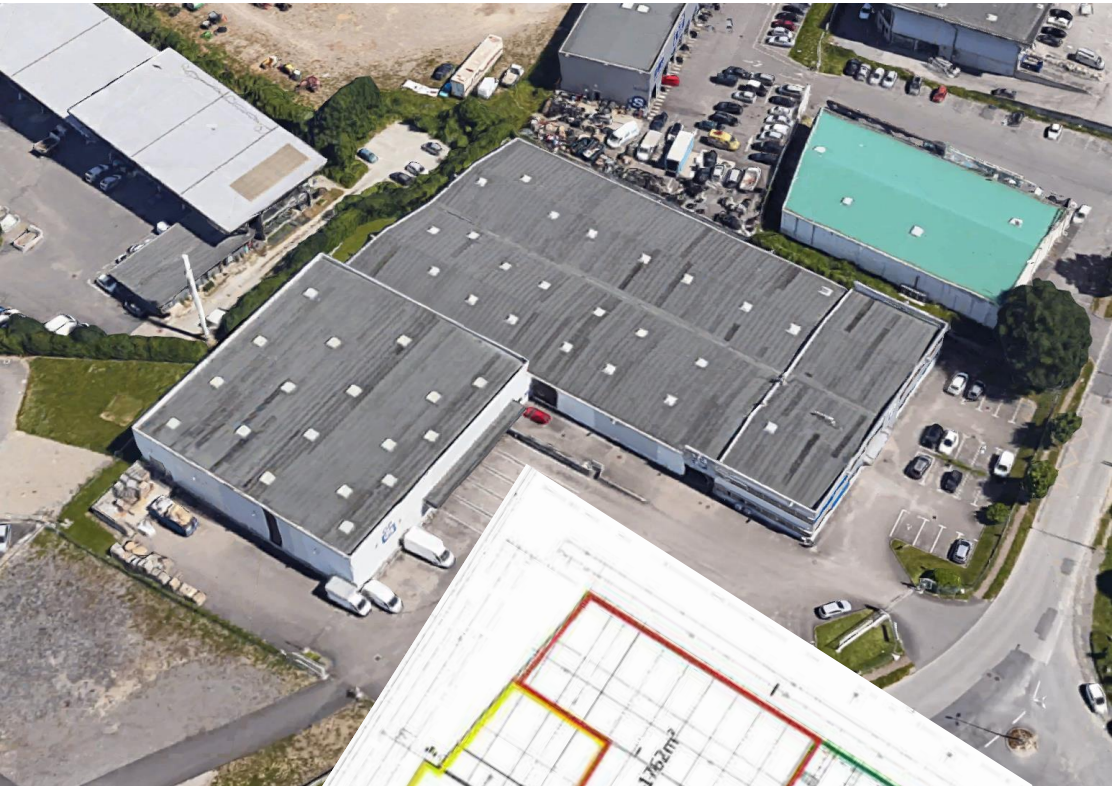


Déviance des usages d'une ZAE

→ Aide apportée aux entreprises par La Foncière et l'EPF 74



Exemple concret



■ Capital dont travaux ■ Frais de portage ■ Lot 1 ■ Lot 2 ■ Lot 3

Déménagement de l'entreprise textile A dans un local plus petit, moins cher, elle est propriétaire par le biais d'un bail constitutif de droits réels sur mesure

Emménagement d'une entreprise logistique qui avait besoin d'un local plus grand. Propriétaire par bail constitutif de droits réels sur mesure

Emménagement d'un grossiste alimentaire qui cherchait à être propriétaire d'un local plus grand. Propriétaire par bail constitutif de droits réels sur mesure



Une péréquation des loyers pour :

1. Maîtriser les usages dans le temps
2. Permettre aux commerçants d'avoir un niveau de loyer en cohérence avec leur activité
3. Pérenniser une vie de quartier ou de village par une diversité commerciale

Stratégie de mise en place de **baux commerciaux à l'échelle d'un(e) quartier/bourg/ville :**

- **Maîtriser** la destination des RDC Actifs sur le temps long
- **Choisir** les porteurs de projet, enseignes et loyers
- **Assurer** une diversité des secteurs activités, pas seulement les activités les plus rentables
- **Lisser et ajuster** le bilan financier par la péréquation des coûts sur le périmètre de l'investissement

Exemple concret

ZAC Etoile (gare d'Annemasse)

11



8000 m² de RDC Actifs

18 M€ d'acquisitions

3M€ de mesures d'accompagnements des preneurs (travaux d'aménagement)

25% : 5,25M€

Montant d'investissement réel projeté pour la collectivité : 3,263M€ grâce au portage EPF et à la capitalisation des loyers

Montant moyen des loyers commerciaux : 13€/m² (marché aux alentours de 20€/m²)



2 – Présentation de la démarche Mix'Cité 3



DDT de Seine-et-Marne

Melun – 18 avril 2023

- Raisonner à l'échelle d'une zone d'activité existante
- **Créer des m² supplémentaires** dédiés aux activités productives **et revitaliser les ZAE** : dynamiser le tissu économique, améliorer le cadre de vie et la vie sociale, tout en garantissant la production de richesses et la rentabilité de l'outil productif
- Mobiliser le foncier **en tant que ressource terrain** : **requalifier, renouveler ou mutualiser** ce qui peut l'être : usages, surfaces
- **Mobiliser le foncier en tant que domanialité** : remembrement, découpage parcellaire, démembrement

Dans une vision globale de développement durable,
d'adaptation au changement climatique, de zéro
artificialisation des sols

Objectifs transversaux

L'Action Publique

Attractivité

Ancrage

Préservation

Les Entreprises

Compétitivité

Création d'emplois

Anticipation des impacts moyen / long terme

Les usagers

Mobilité

Services

Qualité



Les partenaires pilotes

- Pilotes : EPF 74, CAUE 74, DDT 74, CCI
- Financement : CAUE 74, EPF 74

Le comité partenarial

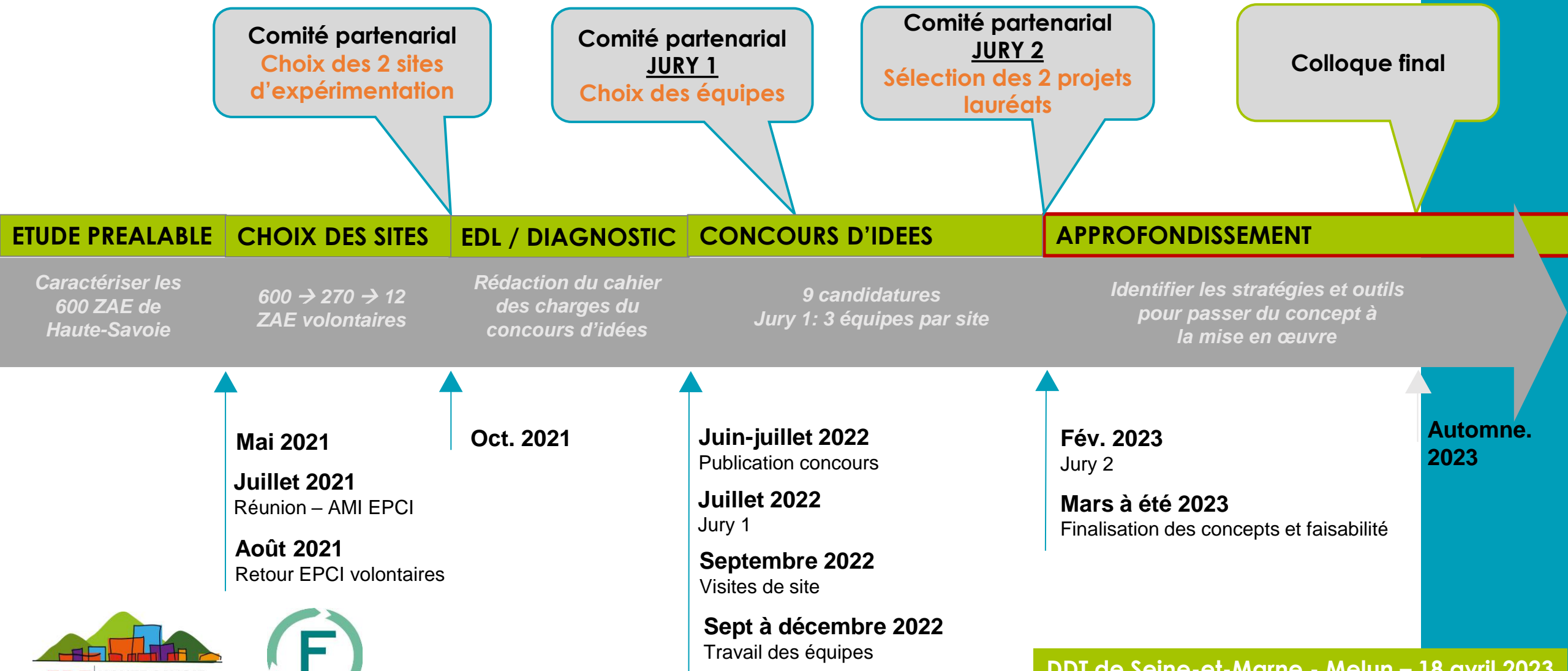
- Elus : Région et collectivités
- Professionnels : architecte, urbaniste, économiste, aménageur, notaire, géomètre
- Experts : spécialistes des zones d'activités, de l'immobilier d'entreprise, de la mobilité, de l'économie, des stratégies foncières

La gouvernance des sites

- Collectivités : EPCI, communes
- Entreprises



Méthodologie et calendrier Mix'Cité 3



1^{er} site : ZAE de Balvay à Rumilly

► Lauréat : Concorde / Ville en Œuvre / Ateve

► Description du site

Surface de la zone : 50 ha

25 à 30 entreprises et entre 1200 et 1500 emplois

Densité bâtie : 21 %

► Dynamique du site

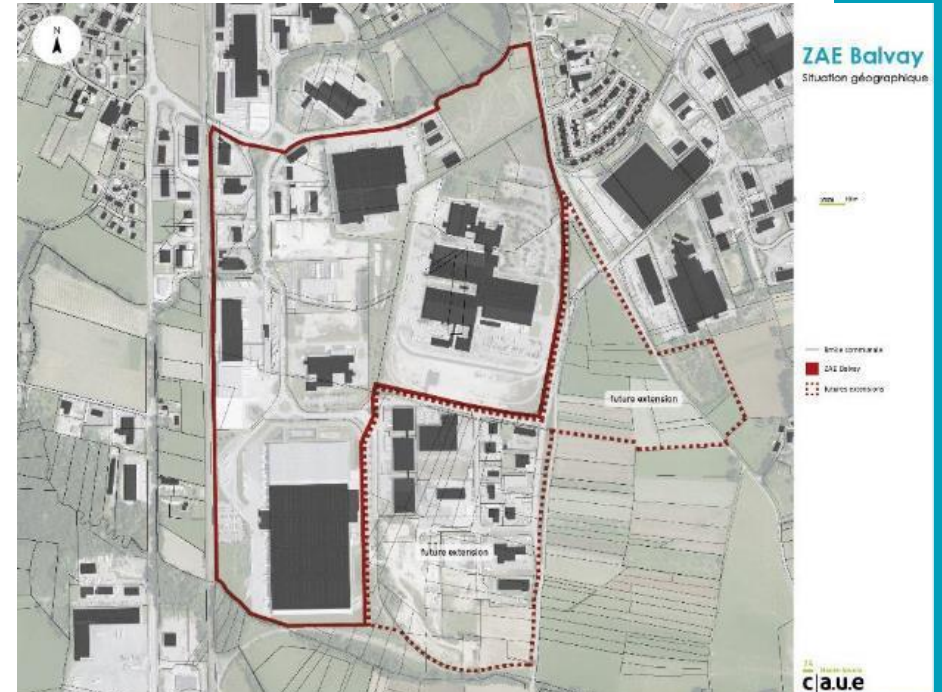
Un site caractérisé par son histoire industrielle

Logiques de réserves foncières, emprises privées parfois sous exploitées

ZAE attractive mais immobilier sous tension

ZA accessible en transport en commun depuis la gare de Rumilly

Pistes cyclables



1^{er} site : ZAE de Balvay à Rumilly

► Approche du candidat

« Une méthode de réflexion et d'intervention plus qu'un projet urbain : la trame urbaine comme socle »

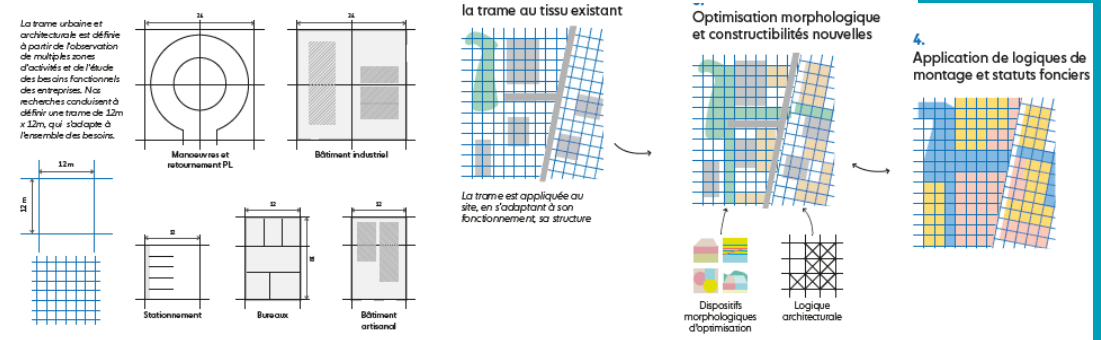
« De la zone d'activité au quartier productif »

► Phase d'approfondissement en cours

Faisabilité urbaine (création d'une V1 plan guide : approfondissement technique et architectural (fiches techniques), animation de la réflexion sur les aspects opérationnels et fonciers (note stratégique)

Ateliers de travail : échanges avec les entreprises, plan guide, développement du concept avec les acteurs

Approfondissement technique et architectural, aspects opérationnels et fonciers



2^{ème} site : ZAE du Mont-Blanc à Annemasse

► Lauréat : Les Marneurs / Auxilia / Adenda / Setec

► Description du site

Surface de la zone : 152 ha

494 entreprises et 4644 emplois

Densité bâtie : 29 %

► Dynamique du site

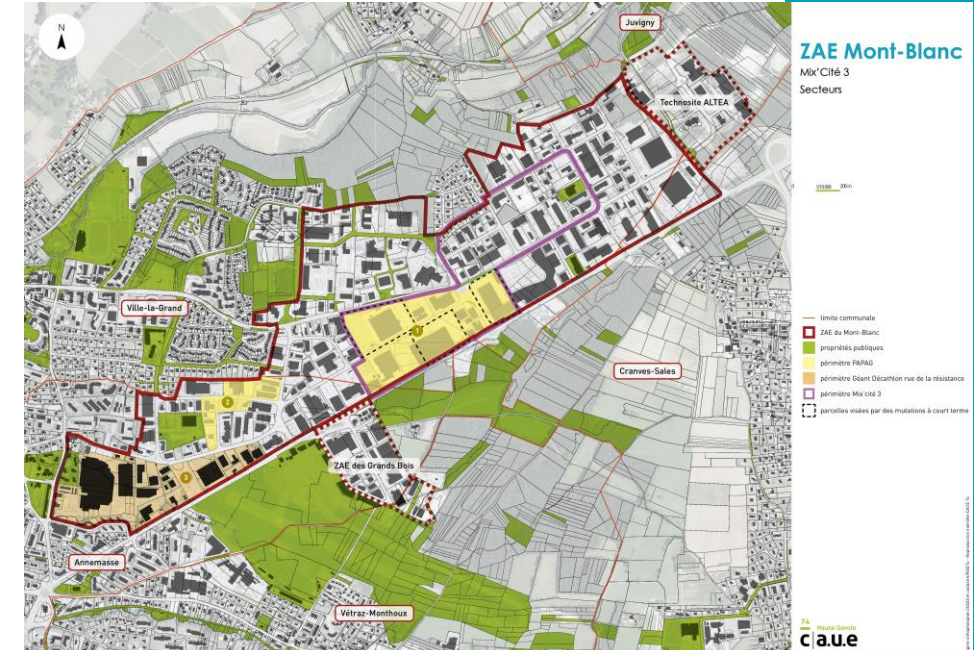
2^e plus grande ZAE de Haute-Savoie / Site économique majeur

Historiquement industrielle, forte présence d'entreprises de production

Dynamisme certain en particulier sur le commerce, les services, les loisirs, la restauration, l'automobile

Grande hétérogénéité des activités

Présence d'associations d'entreprises



► Approche du candidat

« Un plan guide idéal 2050 pour l'évolution de la ZAE du Mont-Blanc »

« 8 leviers prioritaires : Repérer les potentiels de mutation, Structurer des pôles de filières durables, Décarboner les mobilités et modes de transports, Recréer une cohésion entre viaire et programmation, Organiser des mutualisations logistiques, Libérer du foncier (densifier, étendre, surélever), Recréer une trame écologique et climatique, Concevoir des typologies productives compactes et innovantes »

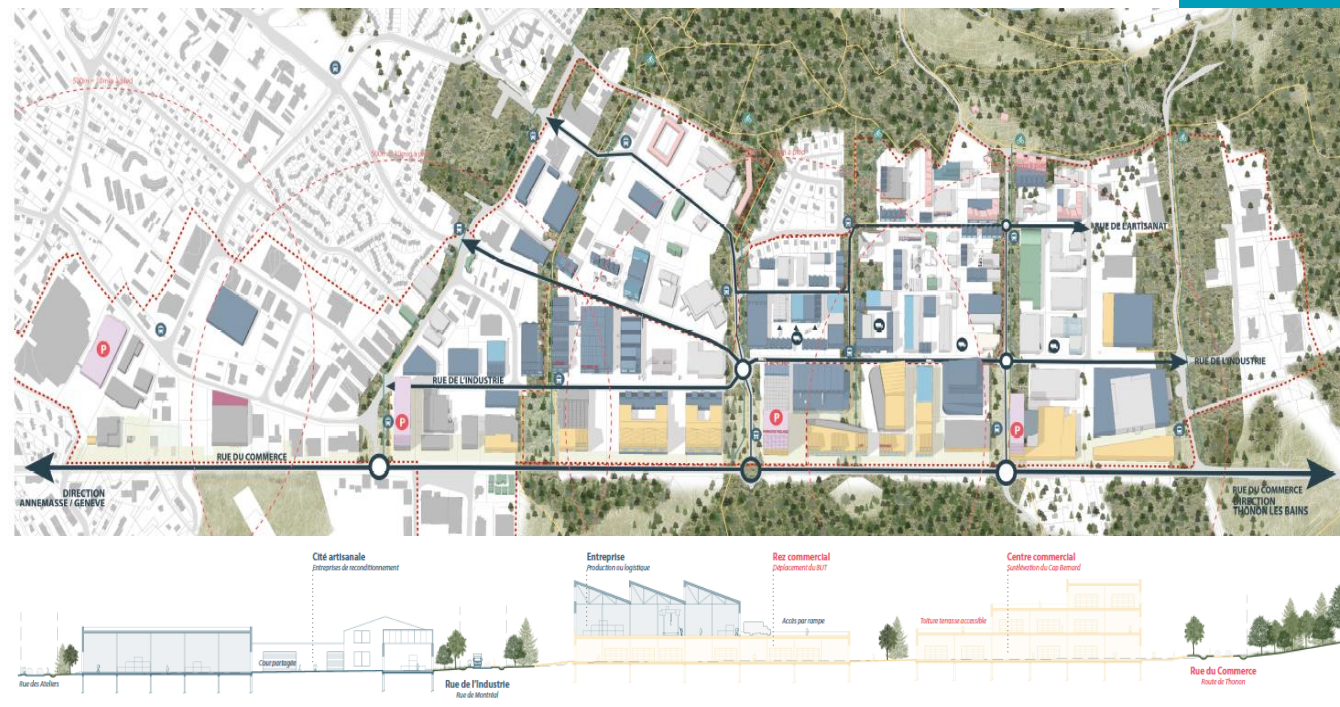
► Phase d'approfondissement en cours

1 atelier sur site

Workshop 1 : Métabolismes urbains (affiner les grands principes urbains qui fassent consensus)

Workshop 2 : Processus (confronter ce projet auprès des acteurs économiques)

Workshop 3 : Montage (Faisabilité opérationnelle et montage permettant la réalisation des invariants)



L'ACTION FONCIERE SUR LE VOLET ECONOMIQUE



Merci pour votre attention !