

LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE A L'HEURE DE LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

Les outils de maîtrise publique du foncier économique

Intercommunalités de France

17 MARS 2023

Echanges et questions

3



- **Converser** : pour discuter librement
 - **Lever la main** : Pour des questions orales lors des moments d'échanges, levez la main et nous vous donnerons la parole (l'ouverture du micro vous sera indiquée par l'animateur) pour poser une question en direct aux intervenants
 - **Questions / Réponses** : Pour poser votre question aux intervenants **OU** Voter pour une question déjà posée
- Nous regroupons les questions écrites pendant les temps d'échanges, en plus des questions orales



Déroulé du webinaire

I – Une raréfaction du foncier nécessitant une meilleure maîtrise foncière – 9h

- Lucas Chevrier, conseiller industrie, Intercommunalités de France
- Nicolas Gillio, chargé d'appui socio-économique aux territoires, CEREMA
- *Echanges ;*

II – Retours d'expérience locaux - 9h30

Témoignages de collectivités (30 minutes)

- Régis Dormoy, directeur général, communauté d'agglomération Chambéry Grand Lac ;
- Antoine Hielle, directeur économie, communauté de communes Lluy en Bearn ;
- *Echanges ;*

Témoignages de structures de portage (30 minutes)

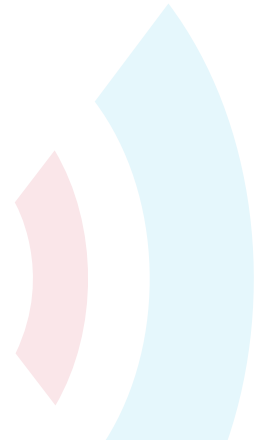
- Sébastien Bonnet, directeur de la SEM Oryon en Vendée ;
- Loïc Alcaras, directeur de l'EPF de Haute Savoie ;
- *Echanges ;*

III – Quels appuis à l'ingénierie et au financement pour accompagner ce changement modèle ? 10h30

- Dominique Mesnier, directeur général adjoint de la SEM Sedia et de la SPL Territoires 25 (Bourgogne Franche Comté), représentant de la Fédération des EPL ;
- François Blouvac, responsable du programme Territoires d'industrie, Banque des territoires ;

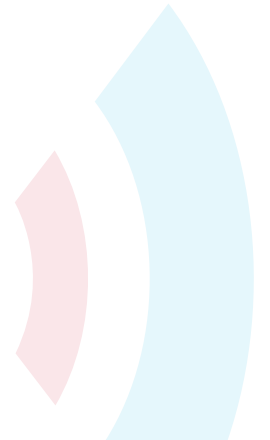
I – Une raréfaction du foncier nécessitant une meilleure maîtrise foncière

- Lucas Chevrier, conseiller industrie, Intercommunalités de France
- Nicolas Gillio, chargé d'appui socio-économique aux territoires, CEREMA



I – Une raréfaction du foncier nécessitant une meilleure maîtrise foncière

- Lucas Chevrier, conseiller industrie, Intercommunalités de France
- Nicolas Gillio, chargé d'appui socio-économique aux territoires, CEREMA



Foncier économique : une forte actualité politique et technique

Une mobilisation depuis 2019 en faveur du foncier industriel via un groupe de travail DTI-CEREMA-Interco sur la sobriété foncière et le développement économique ayant produit un rapport, une note, une étude, 3 webinaires...

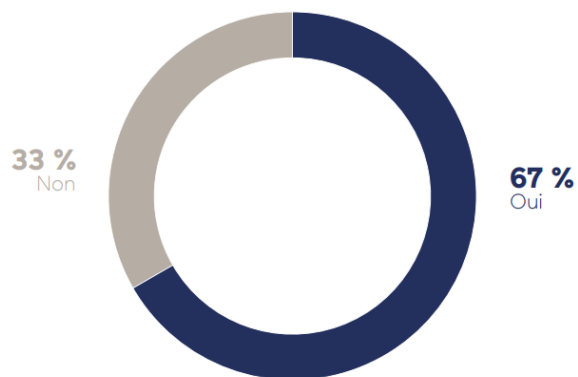
Une forte actualité sur le sujet :

- « Task force » du portail national du foncier économique (DTI, DGALN, BDT, régions, Intercos...) ;
- Projet de loi Industrie verte, dont les travaux sont menés par le préfet Guillaume Kasbarian ;
- Mission du préfet Rollon Mouchel-Blaisot ;

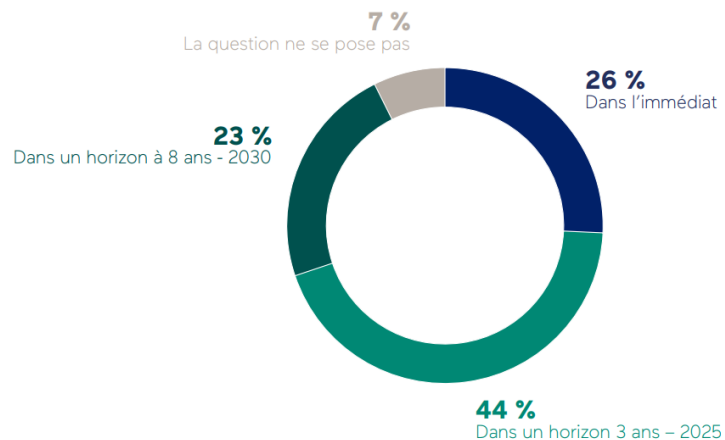


Disponibilité du foncier économique : une saturation qui s'accélère

AVEZ-VOUS DÉJÀ REFUSÉ DES PROJETS D'IMPLANTATION ÉCONOMIQUE ET/OU SUBI DES DÉMÉNAGEMENTS DU FAIT D'UN MANQUE DE FONCIER DISPONIBLE ?

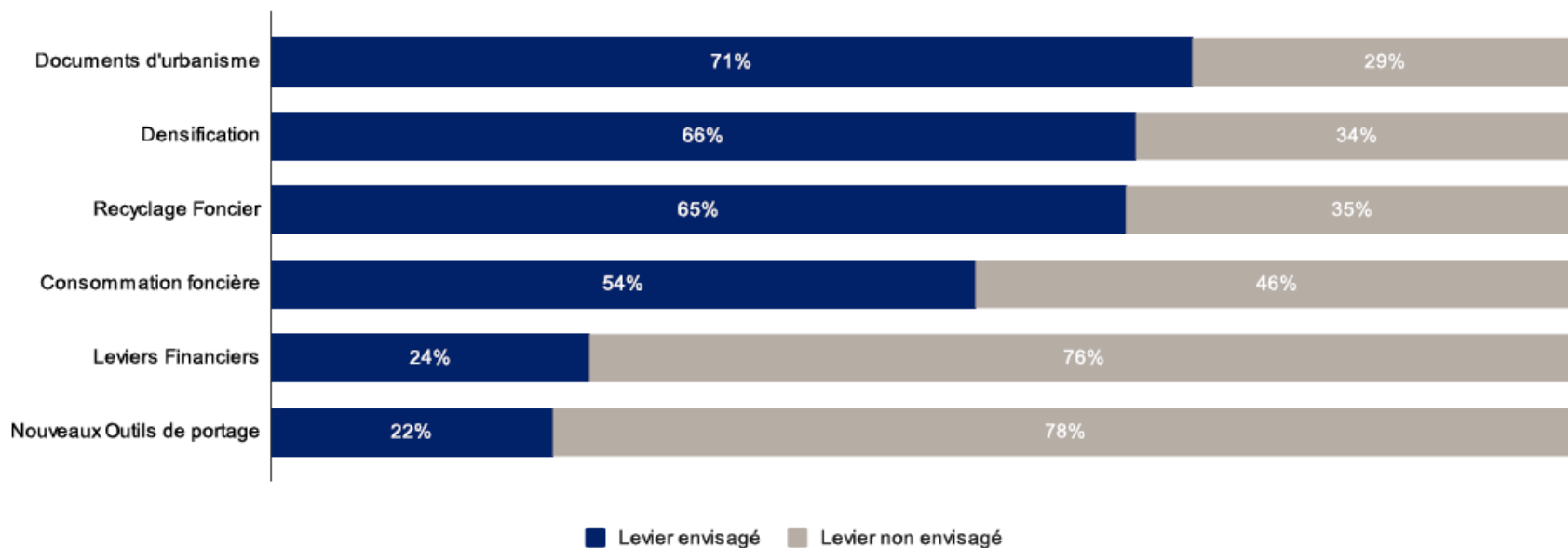


EN POURSUIVANT LES TENDANCES ET OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT ACTUELLES, VOTRE PARC D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ARRIVERA À SATURATION :



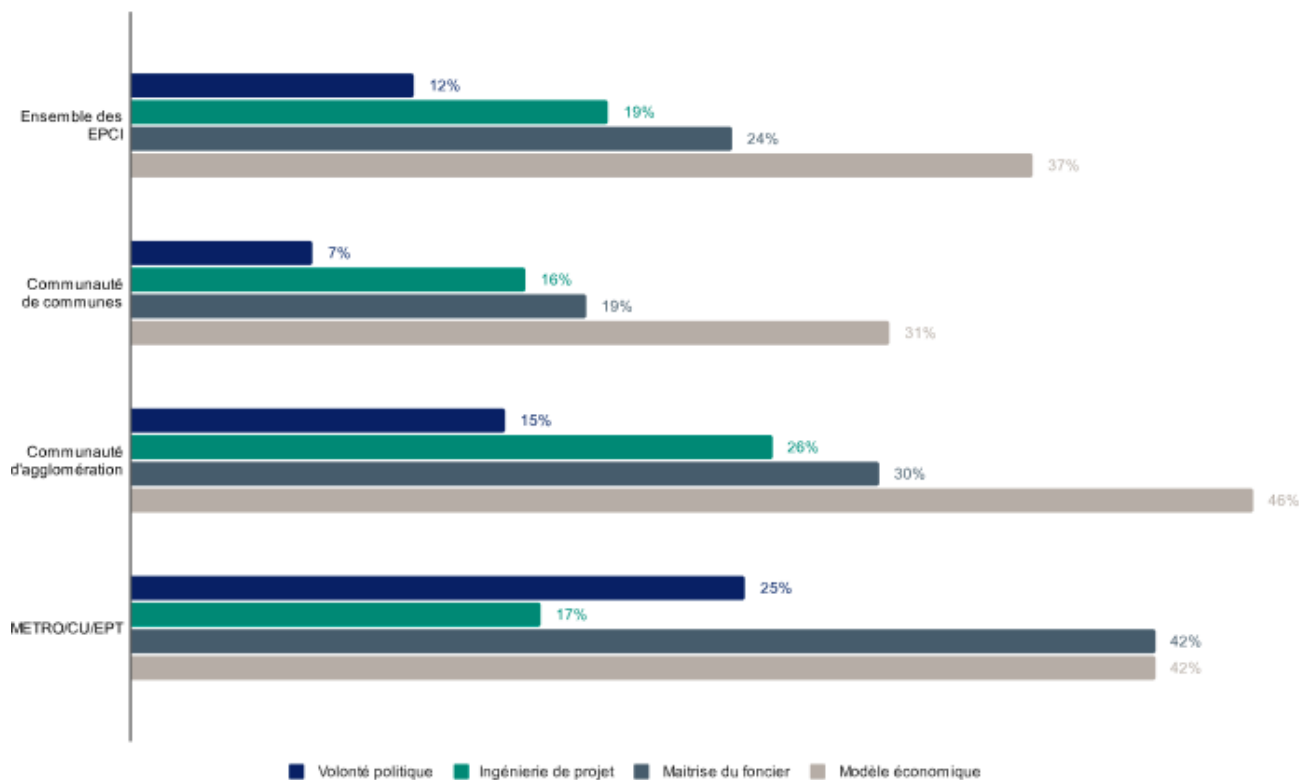
Principaux leviers pour accroître la disponibilité du foncier économique

TYPES DE LEVIERS ENVISAGÉS POUR ACCROITRE LA DISPONIBILITÉ FONCIÈRE



Principales limites pour accroître la disponibilité du foncier économique

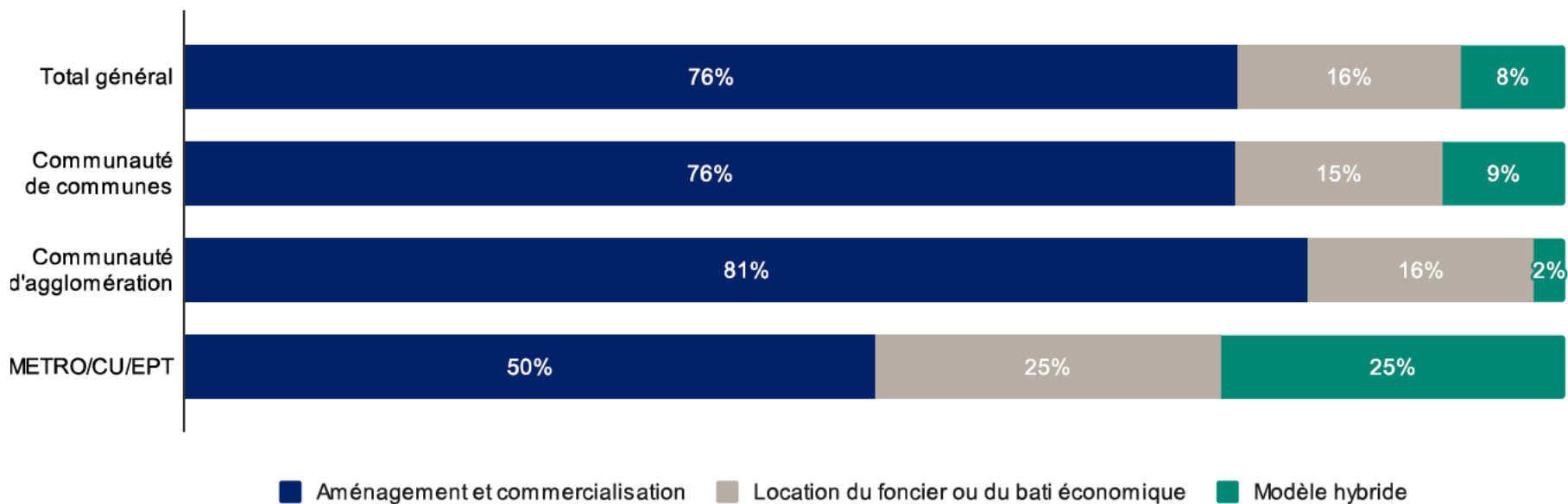
SI AUCUNE OPÉRATION DE REQUALIFICATION N'EST MENÉE, QUELS SONT LES PRINCIPAUX FREINS À CES OPÉRATIONS ?



UN CONTEXTE DE MOBILISATION DE NOUVEAUX OUTILS

Quel modèle d'aménagement économique pour les intercommunalités ?

A L'AVENIR, VOUS OPTERIEZ POUR UN MODÈLE POST-AMÉNAGEMENT DE :



UN CONTEXTE DE MOBILISATION DE NOUVEAUX OUTILS

Malgré la proportion élevée de foncier maîtrisé par des propriétaires privés, ne faut-il pas inciter à la dissociation entre propriété et usage des terrains par les entreprises ?

Les intercommunalités continueront de privilégier la vente du foncier économique, notamment par le biais du modèle «aménagement et commercialisation» car permettant de financer plus rapidement et en une seule fois le coût important des opérations de requalification ou d'aménagement en extension.

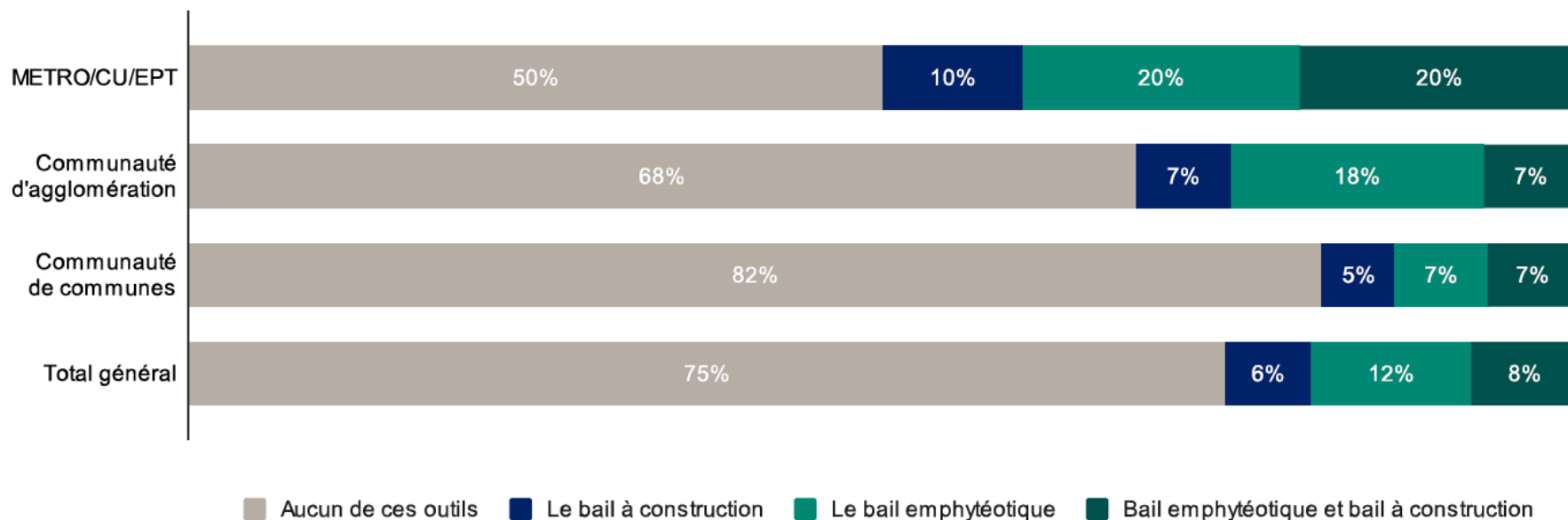
Beaucoup de TPE-PME sont dans des logiques patrimoniales en phase de maturité de l'entreprise mais la collectivité doit offrir des parcours résidentiels diversifiés en prenant en compte la taille de l'entreprise, les secteurs d'activités et ses propres disponibilités foncières.

Mais un modèle alternatif émerge au sein des communautés urbaines et des métropoles, dont 50 % des répondants privilégient soit la location du foncier et/ou du bâti, soit un modèle hybride. Qu'en sera-t-il des CC et des CA ?

UN CONTEXTE DE MOBILISATION DE NOUVEAUX OUTILS

Les outils de maîtrise publique du foncier économique : quels usages ? Quelles difficultés d'utilisation ?

UTILISEZ VOUS LES OUTILS DE MAÎTRISE PUBLIQUE DU FONCIER ÉCONOMIQUE TELS QUE :



Des outils déjà répandus dans les métropoles, les CU ou les EPT (50%), un enjeu d'appropriation pour les CA et les CC.

2. LES OUTILS POUR LA GESTION DU FONCIER ECONOMIQUE

1. LES SOCIÉTÉS FONCIÈRES PUBLIQUES

⇒ **Les sociétés foncières publiques ou mixtes public-privé : des outils de redynamisation des territoires**

Les SEML réalisent déjà ce type d'opérations dans les territoires.

Prendre en compte le rôle de la collectivité dans la gestion de la structure

Si implication directe => SEM préférable (mutualisation des coûts de fonctionnement, connaissance du territoire et des acteurs locaux)

Si implication limitée => SAS à privilégier afin de faire entrer des actionnaires privés dans la structure

Le dispositif 100 foncières de la Banque des territoires vient compléter le dispositif depuis 2021 (300 M€ de financement + 500 m€)

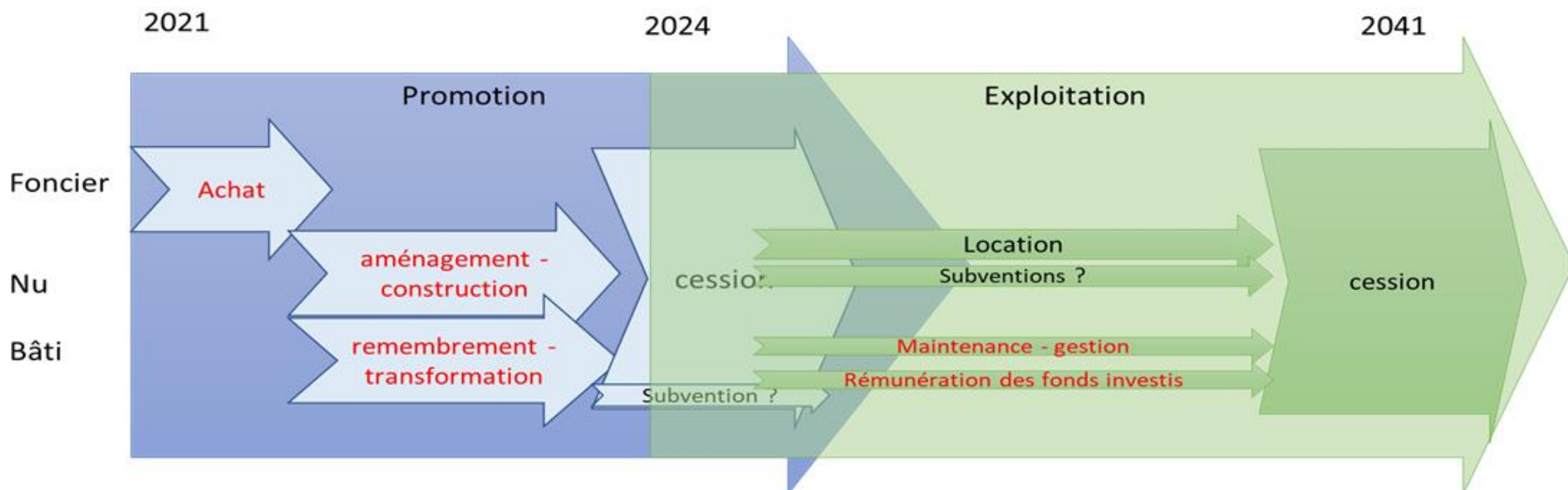
Rôle : rachat de locaux commerciaux et artisanaux, souvent vacants ou en difficulté ; rénovation des locaux à tarifs préférentiels pour les entrepreneurs ; commercialisation des locaux sous forme de relation directe, par mandat de commercialisation confié à un tiers, ou sous forme d'appel à candidatures.

1. LES SOCIÉTÉS FONCIÈRES PUBLIQUES

=> Les sociétés foncières publiques ou mixtes public-privé : des outils de redynamisation des territoires

Les principales étapes de la mise en place d'une foncière :

- Diagnostic territorial : périmètre d'intervention, recensement des locaux
- Montage financier et organisation : identification des actifs et plan d'affaire, ouverture à des partenaires privés éventuels, choix de la forme juridique, gouvernance et commercialisation.



2. LES BAUX LONGUE DURÉE : BAIL A CONSTRUCTION, BAIL EMPHYTÉOTIQUE, BAIL RÉEL SOLIDAIRE D'ACTIVITE

Le **bail à construction** en France est un contrat qui permet à une personne morale ou physique (**le preneur**) de louer un terrain à une autre personne (**le bailleur**) pour y construire un bâtiment, moyennant le **paiement d'un loyer**. Ce type de contrat est régi par le Code civil français (articles 1779 à 1789) ainsi que par le Code de la construction et de l'habitation (articles L251-1 à L252-5). Le bail à construction est un contrat qui peut être conclu pour **une période allant de 18 à 99 ans**. Pendant cette période, le **preneur a le droit de construire** sur le terrain loué et d'en disposer comme il le souhaite, dans le respect des **conditions prévues dans le contrat de bail**.

Le bail emphytéotique administratif s'adresse à des projets d'opérateurs publics ou privés caractérisés par un intérêt général ou public avéré (équipements publics, logements sociaux).

Le bail réel solidaire d'activité : La loi 3DS (article 106) a créé le "bail réel solidaire d'activité". Les organismes de foncier solidaire (OFS) peuvent réaliser et céder des locaux d'activité.

- Objectifs : créer de la mixité à l'échelle de l'opération et permettre à des entreprises d'accéder à des locaux à tarifs préférentiels.
- Ce nouveau dispositif est réservé aux TPE (< 10 salariés, < 2 M€ de CA).

LES BAUX LONGUE DURÉE : BAIL A CONSTRUCTION, BAIL EMPHYTÉOTIQUE, BAIL RÉEL SOLIDAIRE D'ACTIVITÉ

Le bail à construction :

- **La dissociation foncier-bâti est très pratiquée en Suisse (Fondation des terrains industriels du Canton de Genève) et au Royaume-Uni (Community land trusts) ;**
- **Les avantages du bail pour la collectivité :**
 - Disposer d'un droit de regard sur les implantations d'entreprises
 - Maîtrise des critères de construction des bâtiments (performance énergétique)
 - Perception d'un loyer équivalent voire supérieur aux prix de marché
 - Dialogue avec le preneur pour la signature du bail
 - Recyclage du foncier à échéance du bail
 - Etc.
- **Les inconvénients du bail pour la collectivité :**
 - Les coûts d'aménagement ne sont pas compensés par la vente de charges foncières
 - Les délais de négociation du bail avec le preneur sont parfois longs
 - Les coûts d'ingénierie juridique et financière doivent être anticipés si la collectivité n'a pas l'habitude de signer des baux à construction
 - Etc.

LA MAITRISE DES DESTINATIONS ET LE CONTRÔLE DE LA MUTABILITÉ DES TERRAINS : DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN, LES SERVITUDES DE MIXITÉ FONCTIONNELLE (PLU) LES CLAUSES DE CESSION

Contrôler la mutabilité des terrains économiques par délégation du DPU sur les ZAE, insérer des clauses dans les actes de cession de terrains (droit de revente à la collectivité, propter rem, etc.)

Les communes peuvent déléguer le DPU à l'intercommunalité sur le périmètre des ZAE de compétence communautaire afin d'intervenir.

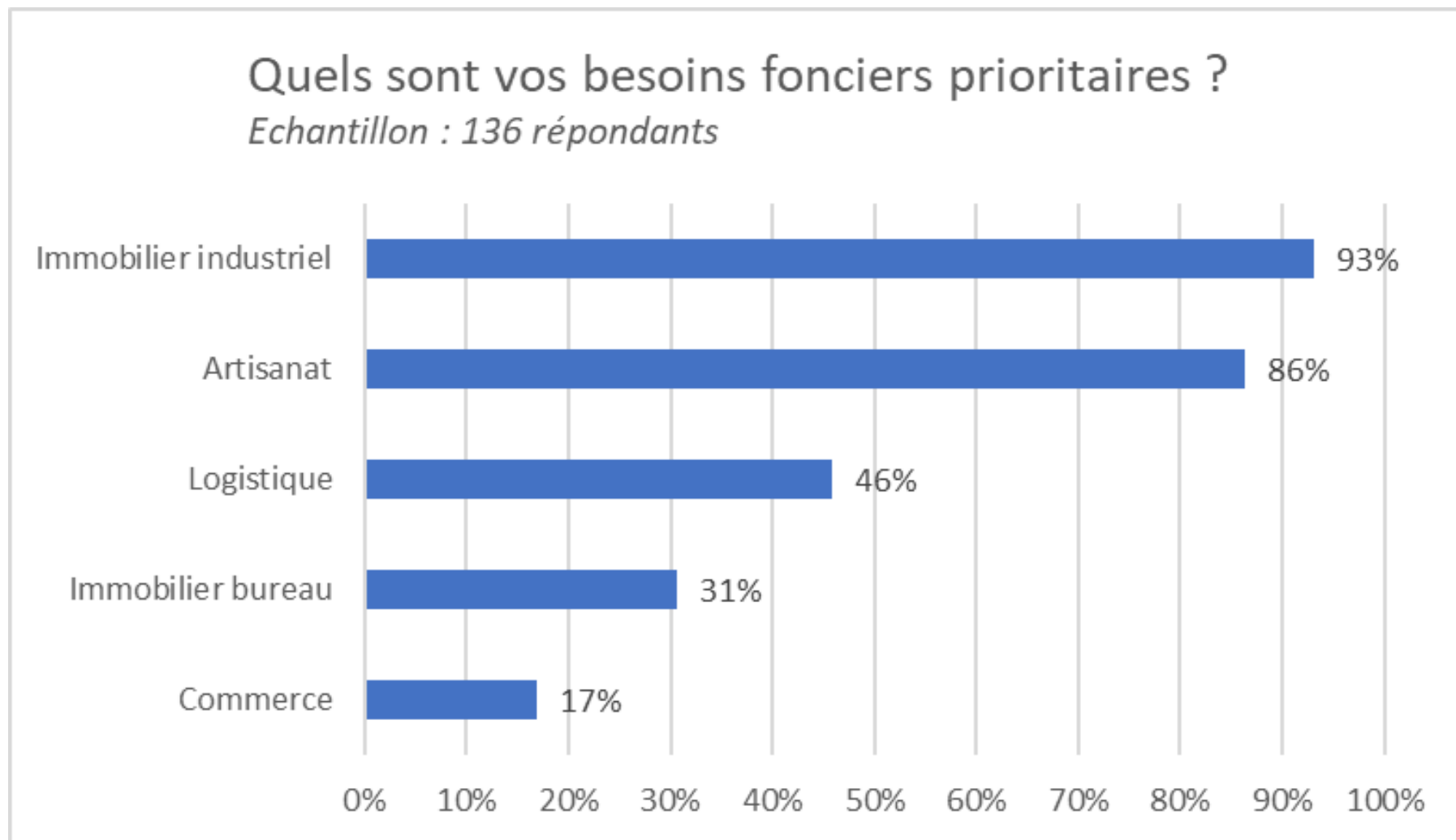
Clause PROPTER REM (merci à la CCPDA !)

Lors de la vente de terrains par l'EPCI ou l'aménageur public en ZAE, la parcelle peut être grevée, à titre perpétuel, d'une charge réelle se transmettant aux propriétaires successifs de ladite parcelle.

Cette charge consistant en l'interdiction d'édifier des constructions à un autre usage que l'usage artisanal ou de l'industrie : toute construction à usage commercial sera donc interdite. Tout changement de destination et d'affectation à usage commercial sera également interdit (notamment en cas de ventes successives des lots).

LA MAITRISE DES DESTINATIONS : POUR QUELS BESOINS ?

Les besoins prioritaires : essentiellement : l'industrie (93 %) et l'artisanat (86 %)





Reactions, questions, remarques ?

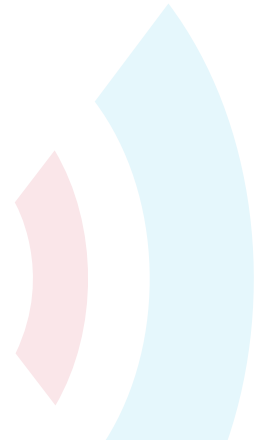
II – Retours d'expérience locaux, 9h30 – 10h30

Témoignages de collectivités

- Regis Dormoy, directeur général, communauté d'agglomération Chambéry Grand Lac ;
- Antoine Hielle, directeur économie, communauté de communes Lluyss en Bearn ;
- *Echanges ;*

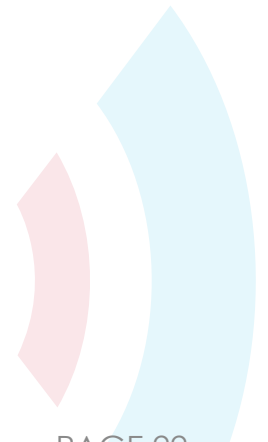
Témoignages de structures de portage

- Sebastien Bonnet, directeur de la SEM Oryon en Vendée ;
- Loïc Alcaras, directeur de l'EPF de Haute Savoie ;
- *Echanges ;*





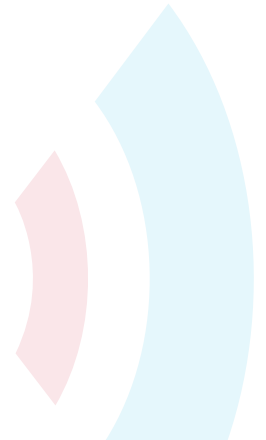
**Reactions, questions,
remarques ?**



II – Retours d'expérience locaux, 9h30 – 10h30

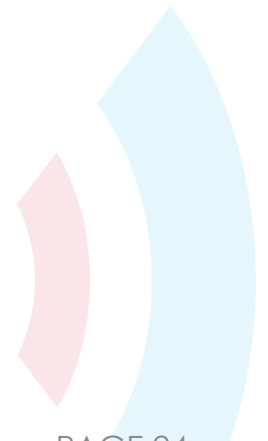
Témoignages de structures de portage

- Sebastien Bonnet, directeur de la SEM Oryon en Vendée ;
- Loïc Alcaras, directeur de l'EPF de Haute Savoie ;
- *Echanges ;*



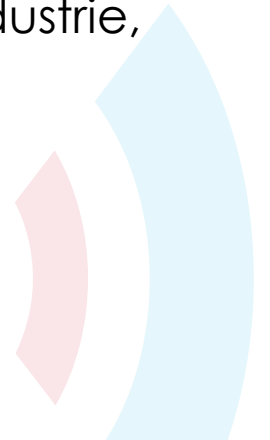


**Reactions, questions,
remarques ?**



III – Quels appuis à l'ingénierie et au financement pour accompagner ce changement modèle ? 11h30-12h30

- Dominique Mesnier, directeur général adjoint de la SEM Sedia et de la SPL Territoires 25 (Bourgogne Franche Comté), représentant de la Fédération des EPL ;
- François Blouvac, responsable du programme Territoires d'industrie, Banque des territoires ;





**Reactions, questions,
remarques ?**



Merci pour votre attention !

INTERCOMMUNALITÉS
— **DE FRANCE** —



Contacts

Nicolas Gillio – Cerema Territoires et Ville

Nicolas.gillio@cerema.fr

Lucas Chevrier – Intercommunalités de France

l.chevrier@intercommunalites.fr