



RÉGION  
**Nouvelle-  
Aquitaine**



## Club observation et stratégie foncière

« **Formes urbaines & consommation d'espaces #3**

**Faire ensemble les ZAE pour concilier sobriété foncière et  
attractivité économique »**



**18 novembre 2025 / Tonneins**





En 2023, le club observation et stratégie foncière a initié un cycle sur la thématique des « Formes urbaines & consommation d'espaces ».

Lors de la 1<sup>ère</sup> rencontre en juin 2023, les acteurs régionaux de l'aménagement du territoire se sont questionnés sur l'habitat individuel et les évolutions à envisager au regard des besoins et des transitions à opérer.

[Habitat individuel en transitions | Territoires en Nouvelle-Aquitaine](#)

En décembre 2024, pour la 2<sup>ème</sup> édition, il s'agissait de s'interroger sur les nouvelles formes d'habitat en milieu rural et d'aborder la diversification de l'offre de logements pour répondre aux besoins des habitants.

<https://territoires.nouvelle-aquitaine.fr/actualites/nouvelles-formes-dhabitat-en-milieu-rural>

Le dernier club du cycle sera l'occasion de croiser les regards et les expériences autour des enjeux de requalification des zones d'activité économique, de coopération territoriale et de gestion économe de l'espace.

C'est la première fois que le club se tenait hors des locaux de la Région, et qu'il proposait des visites de terrain. Cette journée a été rendue possible grâce à l'implication de plusieurs partenaires locaux, dont le soutien a été déterminant pour la réussite de l'événement, et notamment Val de Garonne Agglomération, la commune de Tonneins et l'EPF Nouvelle-Aquitaine.

Comme pour les éditions précédentes, l'Agence d'urbanisme Atlantique et Pyrénées (AUDAP) a accompagné la Région dans l'organisation de la journée.



## Programme de la journée

|    |                                                                                                                                                   |     |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 1) | Ouverture de la journée.....                                                                                                                      | 4   |
|    | Sandrine Hernandez, Conseillère régionale de Nouvelle-Aquitaine déléguée à la revitalisation des centres-bourgs, au foncier et à l'urbanisme..... | 4   |
|    | Jacques Bilirit, Président de Val de Garonne Agglomération .....                                                                                  | 4   |
| 2) | Les ZAE en 2100 ? .....                                                                                                                           | 5   |
| 3) | Manufacture des tabacs de Tonneins, entre passé et futur, focus sur sa requalification .....                                                      | 7   |
| 4) | Retours d'expériences, « Foncier économique : quelles stratégies à l'heure de la sobriété foncière ? » .....                                      | 9   |
|    | Communauté d'agglomération Rochefort Océan .....                                                                                                  | 9   |
|    | Communauté de communes de Luys en Béarn.....                                                                                                      | 10  |
|    | Crédit Agricole Aquitaine.....                                                                                                                    | 13  |
|    | Val de Garonne Agglomération.....                                                                                                                 | 14  |
|    | Région Nouvelle-Aquitaine .....                                                                                                                   | 15  |
| 5) | Visite de terrain .....                                                                                                                           | 16  |
|    | Le parc d'activité André Thevet, ancienne friche industrielle réhabilitée devenue levier de redynamisation économique .....                       | 16  |
|    | L'ancienne Manufacture des tabacs, site emblématique en pleine transformation. ....                                                               | 18  |
| 6) | Conclusion du club par Sandrine Hernandez .....                                                                                                   | 19  |
| 7) | ANNEXES : diaporamas des différents intervenants .....                                                                                            | 20  |
|    | Annexe 1 : diaporama « les ZAE en 2100 ? » .....                                                                                                  | 21  |
|    | Annexe 2 : Diaporama « Manufacture des tabacs » .....                                                                                             | 55  |
|    | Annexe 3 : Diaporama communauté d'agglomération Rochefort Océan.....                                                                              | 103 |
|    | Annexe 4 : Diaporama communauté de communes Luys en Béarn.....                                                                                    | 113 |
|    | Annexe 5 : Diaporama Val de Garonne Agglomération .....                                                                                           | 137 |



## 1) Ouverture de la journée

### **Sandrine Hernandez, Conseillère régionale de Nouvelle-Aquitaine déléguée à la revitalisation des centres-bourgs, au foncier et à l'urbanisme**

Après avoir consacré les deux précédents clubs à la maison individuelle et à l'habitat collectif en milieu rural, il nous semblait essentiel, au regard des compétences de la Région et des enjeux territoriaux, d'aborder la question de la sobriété foncière dans les zones d'activité économique.

Ce sujet constitue une priorité pour la Région, qui s'engage depuis plusieurs années de manière volontariste en faveur de la sobriété foncière. Au-delà des efforts menés sur l'habitat, il est désormais indispensable de repenser les pratiques liées au foncier économique afin d'accompagner les transitions et renforcer l'attractivité des territoires.

Ces temps d'échanges entre élus et techniciens sont déterminants pour partager des expériences, co-construire des solutions et impulser la transformation des pratiques.

Un grand merci à la commune de Tonneins et à Val de Garonne Agglomération pour leur accueil, ainsi qu'aux équipes de la Région pour l'organisation de cette journée.

### **Jacques Bilirit, Président de Val de Garonne Agglomération**

Les zones d'activité économique (ZAE) sont au cœur des enjeux pour relever les défis à venir. Leur conception doit évoluer afin d'intégrer plusieurs objectifs majeurs : concilier sobriété foncière et développement économique, intégrer les transitions écologiques et climatiques dans les projets d'aménagement ou de réaménagement et répondre aux besoins des entreprises et des salariés.

La sobriété foncière impose un changement de perspective : privilégier l'intensification et la densification des usages, encourager les synergies entre entreprises et passer d'une logique de « m<sup>2</sup> vendus » à celle de « valeur d'usage par m<sup>2</sup> ». Les ZAE doivent devenir des espaces de coopération et d'efficience foncière.

L'agglomération s'inscrit dans cette dynamique à travers des projets tels que la requalification de la ZAE André Thevet ou l'étude sur la modernisation et l'optimisation foncière de la ZAE Marmande Sud 2. Ces initiatives ont notamment permis la réhabilitation de friches. Cependant, le modèle économique du recyclage des bâtiments reste à consolider dans un contexte financier contraint.

Ce changement de paradigme nécessite du temps et une acculturation des collectivités comme des entreprises. Pour imaginer des ZAE plus durables et adaptées aux transitions en cours, Val de Garonne Agglomération s'appuie sur des experts, des visites de territoires pionniers et un accompagnement des entreprises.





## 2) Les ZAE en 2100 ?

**Fañch Ruellan**, de l'Agence d'Urbanisme Atlantique et Pyrénées, propose une approche décalée : se projeter dans l'avenir des ZAE.

Une image générée par IA illustre cette vision futuriste (image page 2 du diaporama). Elle peut sembler utopique, et davantage orientée « bureaux » que « locaux productifs », mais elle met en avant des principes clés : **densité, intensité, compacité, verticalité, proximité** (les immeubles de type haussmannien suggèrent une connexion avec la ville), **connectivité** avec la présence du train, **mobilité, aménités** avec les services en pied d'immeuble, **adaptation au changement climatique et production d'énergie** avec la végétation en façade et les énergies renouvelables en toiture.

Si aujourd'hui, une ZAE peut ressembler plus souvent à de vastes espaces vides, une forte horizontalité, des bâtiments isolés, une monofonctionnalité, des consommations énergétiques importantes et des îlots de chaleur, etc. (image page 3), il ne s'agit pas de les stigmatiser mais de comprendre comment on en est arrivé à cette situation.

### « Pourquoi une telle situation ? »

- « **Le zoning** ». Historiquement, la logique d'aménagement a répondu à des enjeux sanitaires et hygiénistes en éloignant les activités polluantes des villes. Ces zones, initialement dédiées à des activités générant des nuisances, ont progressivement accueilli artisans, cabinets comptables, salles de sport... Résultat : une part importante de l'activité économique s'est éloignée des espaces vécus.
- « **Le chacun chez soi** ». Chaque entreprise a reproduit son aire de stationnement, sa zone de stockage, ses espaces de retournement, multipliant les surfaces consommées.
- « **La concurrence entre territoires** ». Les collectivités ont cherché à attirer les entreprises avec des zones toujours plus grandes et plus attractives que le voisin.
- « **Le foncier, outil de production et de patrimonialisation** ». Les entreprises ont privilégié des parcelles vastes pour anticiper des besoins futurs ou constituer un patrimoine valorisable.
- « **Voir toujours plus grand, sans réhabiliter l'existant** ». La tendance à créer du neuf plutôt qu'à régénérer les zones existantes s'est imposée, comme dans le développement urbain et représente un frein à leur régénération.

### « Brève histoire d'une ZAE »

Pour illustrer ces propos, et à partir d'images aériennes historiques, il est possible de retracer l'évolution d'une ZAE (animation pages 11 à 18).



1964, hameau agricole au centre / 1964-1973, démolition des bâtiments pour préparer la création de zone / 1973-1985, phase relativement dense / 1984-1994, bâtiments de taille équivalente mais sur des parcelles plus grandes, offrant aujourd'hui des opportunités d'intensification / A partir de 1994, une fois la zone saturée, des opérations de démolition/reconstruction ou de densification ont été engagées.

### **« La ZAE du futur existe déjà »**

Des pistes existent et sont déjà mises en œuvre : rapprocher certaines activités des villes, réduire la consommation foncière, mutualiser les espaces, réinvestir l'existant, proximité urbaine intégration des services et durabilité.

- Industria (Londres) : bâtiments industriels sur trois étages
- Greenbizz (Bruxelles) : bâtiment productif en cœur de ville
- Supernova (Savoie) : empilement d'activités, verticalité, services sur les étages supérieurs
- Duboscoa 2 (Villefranche) : village d'artisans compact
- Polígono Industrial Zalaín (Espagne) : zone dense, proche du centre, avec équipements publics

### **« La ZAE du futur existait déjà ! »**

Des exemples de zone compactes et verticales étaient la normale jusqu'au début du XXe siècle (Manufacture des tabacs à Tonneins, Usine Haviland à Limoges, Corderie royale à Rochefort...), probablement car les capacités de déplacements étaient moindres.

### **« Foncier et attractivité de la zone »**

La question de l'attractivité est centrale. Comment disposer du foncier pour produire tout en créant des lieux où il fait bon travailler ? Ces réflexions sont essentielles pour préparer l'avenir pour les entreprises et les collectivités.

Ces éléments invitent à repenser les ZAE pour les rendre plus durables et attractives.

### **[Annexe 1 : diaporama « les ZAE en 2100 ? »](#)**

#### **Pour aller plus loin**

- Cahier technique d'appui à la mise en œuvre du SRADDET sur la thématique des « [Formes urbaines économiques durables](#) »
- Plus globalement, l'ensemble des ressources du SRADDET : [MISE EN OEUVRE - SRADDET - La Région vous donne la parole](#)
- Note de l'AUDAP sur [l'Association Foncière Urbaine](#) (AFU) : « *Un outil au service de la recomposition des tissus urbains et des Zones d'Activités Économiques (ZAE)* »



### 3) Manufacture des tabacs de Tonneins, entre passé et futur, focus sur sa requalification

#### Intervenants :

- **Dante Rinaudo**, Maire de Tonneins
- **Georges Henri Maisonnave**, Directeur technique et patrimoine, Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

La **sobriété foncière** est aujourd'hui une exigence, au même titre que le **développement économique**. Pour maintenir l'attractivité et la vitalité des territoires ruraux, il est essentiel de concilier ces deux impératifs. Tonneins, commune de moins de 10 000 habitants, illustre ce défi : elle porte l'héritage d'une culture du tabac remontant au XVII<sup>e</sup> siècle et d'une Manufacture royale, qui a connu son apogée avec 1 200 emplois directs et jusqu'à 3 000 indirects.

La **fermeture de la Manufacture en 2000** a marqué la fin d'une mono-industrie, laissant derrière elle deux friches majeures : la ZAE André Thevet et la Manufacture en centre-ville. Pendant près de vingt ans, aucun projet structurant n'a émergé.

Depuis deux mandats, la commune s'est engagée dans une réflexion pour **redonner vie à ce site emblématique**. La décision politique a été déterminante : porter le foncier et mobiliser les partenaires. Grâce à l'appui notamment de Val de Garonne Agglomération, la Région, l'État, la Banque des Territoires ou l'EPF Nouvelle-Aquitaine, la commune a acquis la Manufacture pour 100 000 € avec portage EPF.

L'ambition est claire : **ouvrir la Manufacture sur la ville**, démolir certains bâtiments pour **créer des espaces publics** et rendre le **site attractif** pour des usages mixtes (habitat, commerce, sport, culture, ...). La stratégie repose sur une approche « clé en main » avec des lots adaptés aux investisseurs, afin de sécuriser et accélérer les projets.

Après vingt ans d'abandon, la Manufacture présentait un **état de dégradation avancé** : toiture défectueuse, vitrages cassés, risques d'intrusion, etc. L'EPF a appliqué la **méthode SVP** (Sécuriser, Valoriser, Protéger). L'EPF NA a accompagné la commune aux différentes phases de ce projet :

- Sécurisation (achevée) : réparation des toitures, fermeture des ouvrants et des espaces extérieurs pour rassurer habitants et investisseurs.
- Valorisation (dès 2026) : curage et démolition partielle pour aérer le site, créer des rues et des espaces verts, et reconnecter la manufacture à la ville.



- Commercialisation (en cours) : découpage en lots pour faciliter l'installation d'entreprises et porteurs de projets.

Ce foncier « négatif » illustre la complexité des opérations : bien acquis pour 100 000 €, mais avec des coûts de dépollution et désamiantage pouvant atteindre plusieurs millions d'euros. L'EPF joue un rôle clé pour absorber ces risques et accompagner la collectivité.

Ici, l'objectif est de proposer des **bâtiments « prêts à l'emploi »**, conformes aux normes, sans mauvaises surprises, afin de capter l'activité et éviter la consommation de nouveaux espaces en périphérie.

Ce projet a vocation à redonner vie à un site emblématique en le transformant en un lieu ouvert, multifonctionnel et connecté à la ville, pour en faire un **moteur de dynamisme territorial**, et pour **attirer activités au cœur de la ville**, et ainsi éviter une consommation d'espaces en périphérie.

#### [Annexe 2 : Diaporama « Manufacture des tabacs »](#)

##### **Pour aller plus loin**

- Rôle et missions de [l'EPF Nouvelle-Aquitaine](#) : diaporama en annexe, pages 2 à 18
- Exemples d'intervention de l'EPF NA en Nouvelle-Aquitaine : diaporama en annexe, pages 36 à 53
- [Visite virtuelle](#) de l'ancienne Manufacture des tabacs de Tonneins – EPF Nouvelle-Aquitaine
- Musée de l'histoire de Tonneins, la [Manufacture des tabacs](#)



## 4) Retours d'expériences, « Foncier économique : quelles stratégies à l'heure de la sobriété foncière ? »

### Intervenants :

- **Sandrine Hernandez**
- **René Zaros**, Vice-président au développement économique, Val de Garonne Agglomération
- **Antoine Hielle**, Directeur développement économique, affaires juridiques, stratégie financière, Communauté de communes de Luys en Béarn
- **Olivier Trégret**, Directeur général adjoint développement et attractivité territoriale/ Directeur de l'économie, de l'emploi et de la formation, Communauté d'agglomération Rochefort Océan
- **Gilles Dumond**, Chef de projet CAMPUS AGEN, Crédit Agricole Aquitaine

### Communauté d'agglomération Rochefort Océan

Rochefort Océan est un territoire rétro-littoral de **25 communes et 65 000 habitants**, structuré autour de **filières stratégiques** : aéronautique, nautique, BTP, numérique et agriculture/conchyliculture.

Ce territoire a dû composer avec des contraintes fortes, notamment les prescriptions réglementaires issues de la tempête Xynthia, tout en poursuivant son développement économique. Face à la raréfaction des espaces économiques, à l'attractivité croissante et à l'application de la loi climat et résilience, l'agglomération a engagé une démarche globale ambitieuse de régénération du foncier et d'optimisation de l'ensemble de ses zones économiques existantes. Cette stratégie territoriale s'appuie sur des outils tels que la ZAC Arsenal, la veille foncière, la mobilisation de moyens techniques et financiers, et l'intégration dans les documents de planification (SCOT, PLU, OAP).

La réussite repose sur une **forte implication des élus**, conscients du rôle déterminant de la politique foncière pour sécuriser le développement économique. L'EPF Nouvelle-Aquitaine, l'ADI et des coopérations régionales ont été mobilisés. Des rencontres avec les entreprises et des actions de médiation sensibilisent aux enjeux de sobriété.

La ZAC de l'Arsenal illustre la capacité de la collectivité à anticiper et transformer ses pratiques pour répondre aux enjeux fonciers. Située en milieu urbain, cette opération a nécessité des choix courageux il y a dix ans, sur un site en déprise, pour préparer l'avenir industriel du territoire sans que le tissu économique (en l'occurrence Airbus Atlantic) n'ait exposé ou précisé des intentions de court, moyen ou long-terme. La collectivité a engagé



une maîtrise foncière sur 9 hectares, avec l'appui déterminant de l'EPF Nouvelle-Aquitaine, impliquant une procédure longue (7 ans), une déclaration d'utilité publique et des expropriations. L'investissement global avoisine les 10 millions d'euros pour l'acquisition (et l'indemnisation des activités expropriées) et l'aménagement, sans oublier la dépollution et déconstruction des bâtis pré-existants sur les emprises. Cette anticipation a permis d'accompagner les projets de développement d'Airbus Atlantic, acteur majeur de la filière aéronautique (au total 2 500 emplois), qui a pu s'étendre sur la zone et se transformer.

Aujourd'hui, les efforts se concentrent sur les zones existantes avec des orientations nouvelles et la recherche de solutions innovantes pour densifier sans nuire à l'activité : mutualisation des services, vision globale pour appréhender tous les enjeux, bail à construction.

Un pacte de Responsabilité territoriale des entreprises, première nationale, est également en cours avec l'ANCT et Territoires d'industrie.

### Conseils aux territoires

- Coopérer à l'échelle interterritoriale
- Raisonner à l'échelle de la zone, pas de la parcelle
- Créer des espaces d'échange et de dialogue avec les acteurs économiques, notamment via des comités de site qui permettent un dialogue régulier avec les acteurs économiques et de procéder de la sensibilisation et des enjeux de sobriété au risque, à défaut, de ne pas être compris et de rencontrer des oppositions.

### [Annexe 3 : Diaporama CA Rochefort Océan](#)

#### **Pour aller plus loin**

- Fiche 6 « ZAC de l'Arsenal, technopôle à Rochefort » (page 22) du cahier technique « [Formes urbaines économiques durables](#) »
- Collection « Expériences et pratiques » du CEREMA : « [Territoires et activités productives, La Communauté d'Agglomération Rochefort Océan, un territoire contraint qui a su innover](#) »

### **Communauté de communes de Luys en Béarn**

La collectivité s'est engagée très tôt dans une **politique volontariste de développement économique**, en faisant de la **maîtrise foncière un levier stratégique**. Dès les années 1970, le développement économique constituait l'un des moteurs de l'intercommunalité, et les communes ont rapidement adopté des outils innovants pour sécuriser le foncier et accompagner l'implantation des entreprises. Elle dispose aujourd'hui de 300 hectares de



foncier économique répartis sur 19 opérations, dont 20 ha aménagés et 16 ha en réserve. Cette approche s'est traduite notamment par le **portage direct d'opérations d'aménagement** et la mise en œuvre de dispositifs tels que le **bail à construction**, introduit dès les années 1980.

Trois zones d'activités, dont une ZACOM, sont entièrement commercialisées sous le format du bail à construction. Les baux sont conclus pour une durée de 50 ans, avec une redevance annuelle fixée à 1,30 €/m<sup>2</sup>, indexée sur le coût de la construction. Ce dispositif repose sur un acte notarié intégrant un pacte de préférence, garantissant à l'entreprise la possibilité de proroger le bail ou de conclure un bail commercial à son terme, sous réserve de maintien d'une activité économique.

Ce modèle présente des avantages majeurs pour les entreprises :

- **Absence d'acquisition foncière**, ce qui allège le plan de financement et facilite l'accès à la construction, notamment pour les jeunes entreprises ou celles sortant de dispositifs d'hébergement (pépinières, hôtels d'entreprises).
- **Souplesse financière**, permettant de réorienter les capitaux vers l'investissement productif.
- **Avantage fiscal**, les loyers étant déductibles des charges.

Pour la collectivité, le bail à construction constitue un levier stratégique :

- **Recettes pérennes** qui sécurisent des ressources sur le long terme et permettent de financer la modernisation des zones.
- **Absence de pression à la vente**, contrairement aux opérations classiques où la cession est nécessaire pour équilibrer les budgets annexes.
- **Maîtrise des usages et des évolutions**, grâce à des clauses précises sur les caractéristiques constructives, l'entretien des bâtiments et la densification progressive.
- **Suivi exhaustif des mouvements d'entreprises**, la collectivité contresignant les actes de cession ou de transfert de bail.

Avec le recul, la CC constate que ce dispositif **favorise la densification des zones, limite la spéculation foncière et renforce la logique d'aménageur-investisseur**. Il s'agit d'un outil structurant qui, au-delà de la sobriété foncière, contribue à la stabilité économique et à la compétitivité du territoire.

La collectivité porte actuellement une démarche de modernisation de la **ZAE d'Ayguelongue**, une zone de 27 hectares aménagée dans les années 1980 et située dans





un secteur stratégique, à proximité de l'aéroport et des grands axes routiers. Bien que dynamique et sans friches, la zone présente des limites liées à son organisation initiale. Cette démarche a été initiée en 2020, à la suite d'une étude menée par des étudiants qui a mis en lumière le **potentiel de valorisation des espaces publics et du ruisseau** traversant la zone. Depuis 2021, la collectivité, accompagnée par l'AUDAP, a engagé une démarche participative **associant chefs d'entreprises et salariés**. L'objectif est clair : **maintenir la vocation industrielle** tout en **améliorant le cadre de vie**, en intégrant des **cheminements doux**, des espaces partagés et une meilleure connexion avec les zones périphériques.

En parallèle, la collectivité continue de s'adapter aux enjeux et **expérimente de nouvelles modalités de partenariat** pour répondre aux contraintes budgétaires. Face à la réduction des capacités d'investissement et au coût élevé du portage foncier, elle a lancé un **appel à manifestation d'intérêt** (AMI) afin d'identifier des opérateurs privés capables de développer des **projets immobiliers industriels clés en main**.

Cette démarche vise à partager le risque financier et à accélérer la mise à disposition de locaux adaptés, en favorisant des solutions plus denses et mutualisées (par exemple, des « villages industriels » avec stationnements partagés). L'objectif est de maintenir une offre compétitive pour les entreprises tout en limitant l'impact sur les finances publiques, dans un contexte où la collectivité ne peut plus, dans tous les cas de figure, assumer seule le portage et l'aménagement des réserves foncières.

### Conseils aux territoires

- **Associer les entreprises et les salariés** dès la conception pour identifier les usages et renforcer l'adhésion.
- **Anticiper la modernisation** des zones avant la déprise, avec une logique de qualification permanente.

### Annexe 4 : Diaporama CC de Luys en Béarn

#### **Pour aller plus loin**

- Collection « Retour d'expérience » du CEREMA : [Le bail emphytéotique et le bail à construction, outils de gestion et de commercialisation des ZAE : l'exemple de la Communauté de Communes des Luys en Béarn - Cerema](#)





## **Crédit Agricole Aquitaine**

Le Crédit Agricole Aquitaine a engagé une **transformation majeure de son siège historique à Agen-Boé**, construit dans les années 1980 et devenu obsolète.

Implanté sur une parcelle de 5 hectares, le futur site se veut **exemplaire en matière de transition écologique** et de **qualité de vie au travail**. Il comprendra un nouveau bâtiment tertiaire de 4 100 m<sup>2</sup> pour le Crédit Agricole et 3 500 m<sup>2</sup> pour le groupe Philippe Marraud, ainsi qu'un auditorium, un parc paysager et un parking de 235 places. Ce projet, conçu pour favoriser les synergies et l'innovation, accueillera à terme 250 collaborateurs du Crédit Agricole et 200 du groupe Philippe Marraud.

La démarche s'inscrit dans une **logique de performance durable** : réduction des émissions de gaz à effet de serre, baisse des consommations énergétiques, recours aux énergies renouvelables, préservation de la biodiversité et promotion de l'économie circulaire. Le projet a obtenu la médaille d'or du label Bâtiment Durable Nouvelle-Aquitaine (BDNA) au stade conception, confirmant son exemplarité. Ce choix de labellisation a permis **d'améliorer la conception en continu**, notamment sur l'isolation, grâce à un travail collaboratif avec Odeys.

Au-delà de la performance environnementale, le projet se distingue par sa **vocation d'ouverture** et de **mutualisation** : restaurant partagé, auditorium accessible aux acteurs locaux, parc ouvert au public.

Le calendrier prévoit la livraison du nouveau bâtiment en 2026, suivie de la déconstruction de l'ancien siège et des aménagements complémentaires jusqu'en 2028.

Ce projet incarne une vision à long terme : conjuguer **attractivité économique, sobriété foncière, optimisation des ressources** et **bien-être des usagers et salariés**, tout en consolidant l'emploi sur le territoire agenais.

### **Pour aller plus loin**

- [Cartographie](#) des projets reconnus Bâtiments et Quartiers Durables en Nouvelle-Aquitaine, dont la [fiche sur la reconstruction du site de Payrol à Agen-Boé](#)
- [Vidéo du futur site d'Agen-Boé](#) du Crédit Agricole Aquitaine



## **Val de Garonne Agglomération**

Val de Garonne Agglomération (VGA), qui regroupe 43 communes et près de 60 000 habitants, se distingue par un **profil industriel marqué** : près de 19 % des emplois sont liés à l'industrie, contre 12,8 % en moyenne régionale. Ce dynamisme lui vaut d'être labellisé Territoire d'industrie. Toutefois, le territoire présente des **fragilités sociales** avec une population vieillissante, un taux de pauvreté élevé et des actifs peu qualifiés.

Avec un **taux d'occupation supérieur à 90 % dans ses parcs d'activités** et une anticipation des besoins estimés à 100 hectares supplémentaires dans les dix prochaines années, VGA doit repenser son modèle d'aménagement. Les limites du schéma passé sont claires : zones éloignées des centres urbains, faible niveau de services, absence de mobilité alternative et dégradation des espaces publics.

Face à ces constats, VGA a engagé une **nouvelle politique foncière intégrant les objectifs de sobriété et de transition écologique**. Cette démarche repose sur une organisation transversale (COPIL dédié, chefs de projets) et une forte implication des élus, nourrie par des **rencontres apprenantes** régulières et des visites inspirantes. Elle s'appuie sur des **partenariats structurants** tels que l'EPF Nouvelle-Aquitaine, la SEM 47 et un architecte conseil.

Les **premières actions concrètes** illustrent cette ambition : audit du parc Marmande Sud pour identifier les potentiels de densification, étude de requalification des friches industrielles (6 sites recensés), accompagnement des services dans la révision des règles d'urbanisme et expérimentation sur Marmande Sud 2 pour intégrer les transitions énergétiques et améliorer les services. Ces initiatives visent à transformer les parcs en véritables lieux de vie, avec mutualisation des espaces, corridors écologiques, gestion des eaux et de la chaleur, et solutions de mobilité douce.

Les **défis restent importants** : sensibiliser et impliquer les entreprises dans la densification, trouver un modèle économique pour financer les investissements et maintenir une dynamique collective.

### **Conseils aux territoires**

- Favoriser la concertation et le dialogue entre acteurs
- Sensibiliser et accompagner les entreprises
- Faire preuve d'agilité dans la construction des projets

### **[Annexe 5 : Diaporama VGA](#)**



## Région Nouvelle-Aquitaine

La Région Nouvelle-Aquitaine s'attache à faire de la sobriété foncière un levier pour inventer de nouveaux modèles d'aménagement conciliant attractivité territoriale et économique, préservation des espaces naturels et agricoles, et revitalisation des centralités. Cette ambition s'inscrit au carrefour des politiques régionales : développement économique et réindustrialisation, autonomie agricole, et rééquilibrage territorial.

Pour répondre à ces enjeux, l'action régionale repose sur 4 piliers complémentaires :

- **Planification** : définition d'objectifs clairs et accompagnement des territoires dans la trajectoire de sobriété foncière.
- **Ingénierie territoriale** : conseil et expertise auprès des SCOT et PLUi, en tant que Personne publique associée, pour intégrer les principes de sobriété dès la conception des documents d'urbanisme.
- **Accompagnement financier et opérationnel** : soutien aux projets via les contrats de territoire et l'Appel à manifestation d'intérêt « sobriété foncière », qui illustre la faisabilité de solutions innovantes malgré les contraintes.
- **Animation et dialogue** : mobilisation des acteurs autour d'une réflexion prospective pour inventer des modèles durables et partagés.

Les expérimentations présentées aujourd'hui démontrent qu'il est possible de concilier attractivité et sobriété, à condition d'agir collectivement et avec agilité.



## 5) Visite de terrain

### **Le parc d'activité André Thevet, ancienne friche industrielle réhabilitée devenue levier de redynamisation économique**

Symbole de reconversion industrielle, la ZAE André Thevet illustre la capacité à transformer une friche en un parc d'activités moderne et durable.

#### **Contexte**

La fermeture définitive de la SEITA à Tonneins a laissé 2 friches industrielles.

La SEITA était le 2e employeur industriel du département, 15 % de la population active du canton travaillait sur le site

#### **État initial**

1 bâtiment de plus de 60 000 m<sup>2</sup> couverts / 12 hectares de foncier

#### **Potentiel économique du site**

Embranchement ferroviaire direct à la ligne Bordeaux-Sète

Proximité RD813 : axe majeur (15 539 véhicules/jour dont 982 poids lourds)

Environnement économique dynamique : entreprises industrielles (Cevenhome, CIR, JLG, Righini, Hyd&Au...) et autres secteurs (Terres du Sud, ACCES Industrie...)

#### **Projet de réhabilitation**

Procédure de concession d'aménagement engagée en 2015 par Val de Garonne Agglomération

Début des travaux : juillet 2016 / Durée de l'opération : 10 ans

Objectif : créer un parc d'activités avec des bâtiments adaptés pour les artisans, l'industriels et les services

Surface des bâtiments : de 400 m<sup>2</sup> à 18 000 m<sup>2</sup>

#### **Chiffres clés**

Investissement total : 9,4 M€

Taux d'occupation : 87 %

Entreprises installées : 10 / Emplois : 253 en mars 2023 (+50 ETP prévus dans 3 ans)

Photovoltaïque :

- 3 ha de toiture installée par Fonroche
- Production : 3,21 MWc (équivalent consommation annuelle de 1 300 foyers)
- Plus grande réalisation photovoltaïque en France pour un parc d'activité économique

#### **Visite des locaux de l'entreprise Traditab**

C'est une SAS dont les actionnaires sont les organisations mutualistes des producteurs de Tabac Garonne Adour (coopérative, caisse d'assurance mutuelle, fédération syndicale).

La finalité de Traditab est de participer à valoriser la production régionale de tabac en concevant, fabriquant (aujourd'hui à façon) et commercialisant en France des produits finis du tabac composés exclusivement avec du tabac issu de la production locale.





Bâtiment avant rénovation



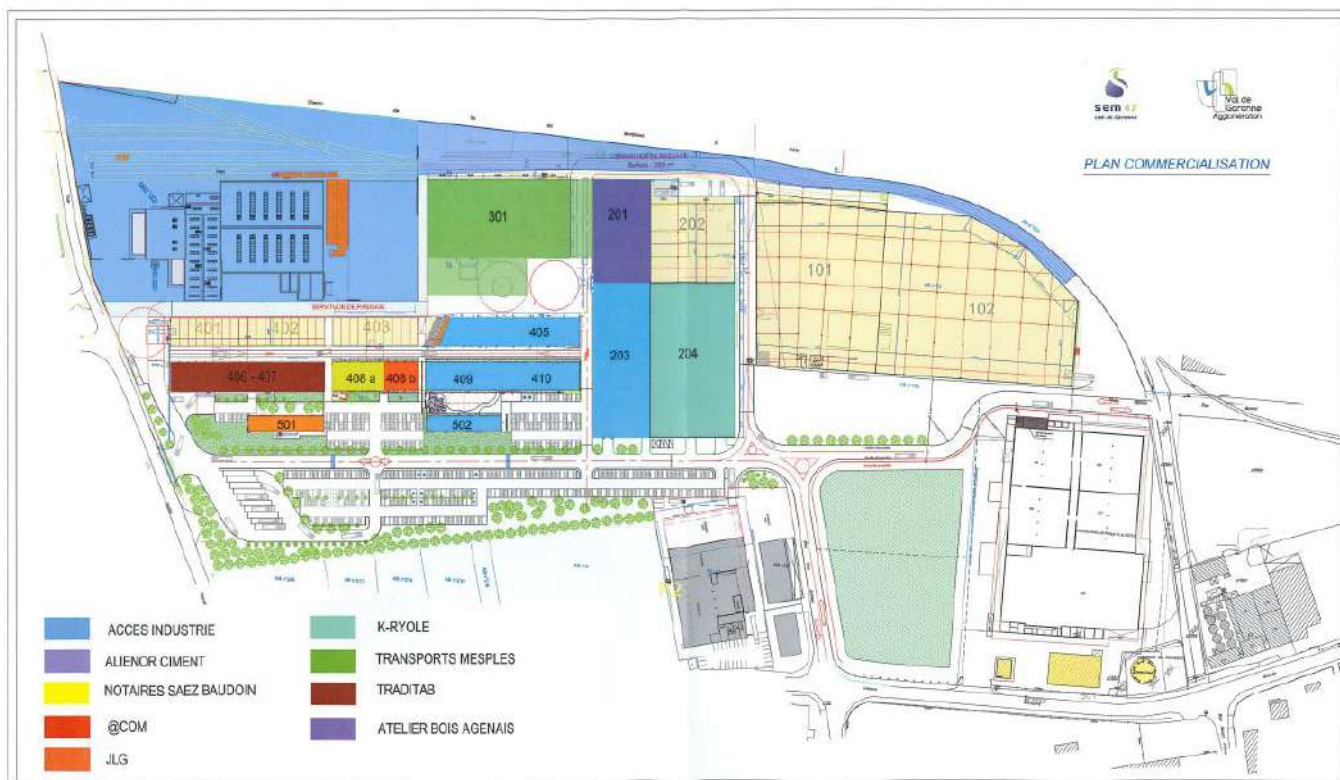
Bâtiment après rénovation



Embranchement fer



Entreprise logistique





## **L'ancienne Manufacture des tabacs, site emblématique en pleine transformation.**

Symbole d'un passé industriel prestigieux, la Manufacture des tabacs se réinvente pour devenir un espace ouvert et multifonctionnel, conciliant valorisation patrimoniale et nouveaux usages au cœur de la ville.

### **Contexte**

La fermeture définitive de la SEITA à Tonneins a laissé 2 friches industrielles.

La SEITA était le 2e employeur industriel du département, 15 % de la population active du canton travaillait sur le site

### **État initial**

1 bâtiment principal de plus de 60 000 m<sup>2</sup> couverts

12 hectares de foncier

Site à l'abandon depuis 20 ans, bâtiment dégradé, présence d'amiante

### **Potentiel économique du site**

Localisation stratégique : cœur de ville, proximité immédiate des services

Patrimoine architectural : opportunité de reconversion en lieu multifonctionnel

### **Projet de réhabilitation**

Objectif : réintégrer la manufacture dans la ville en créant un site ouvert, attractif et multifonctionnel (habitat, commerce, sport, culture).

Approche : démolition partielle pour créer des passages et espaces verts, découpage en lots pour faciliter la commercialisation.

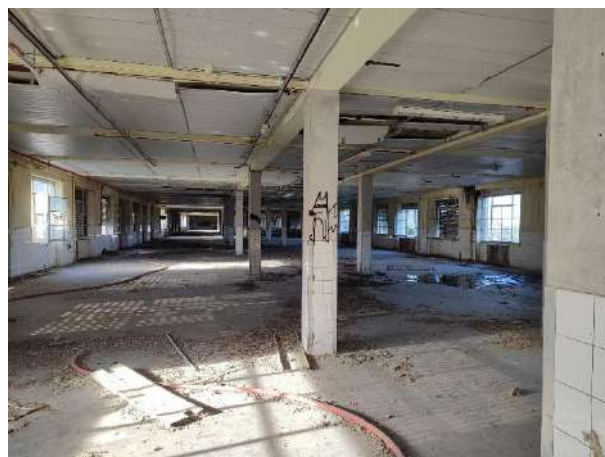
### **Chiffres clés**

Acquisition : 100 000 € (portage EPF)

Coût prévisionnel dépollution/désamiantage : 2 à 4 M€

Portage foncier : EPF Nouvelle-Aquitaine





## 6) Conclusion du club par Sandrine Hernandez

Les projets présentés aujourd'hui témoignent du courage et de la persévérance des élus : s'engager sur le temps long, mobiliser les partenaires et tenir le cap. Ils rappellent aussi que chaque territoire a ses spécificités : il n'y a pas de modèle unique, mais des solutions construites dans le dialogue et au contact du terrain.

Hier, construire sur de nouveaux fonciers était facile, aujourd'hui, il s'agit de préserver nos sols tout en continuant à produire de l'emploi et de l'activité. La transition impose de faire autrement : faire mieux, et surtout faire ensemble.

Merci à tous les intervenants et participants qui ont contribué à la réussite de cette journée inspirante d'échanges, de dialogue et de coopération entre acteurs de l'aménagement et du foncier.





## 7) ANNEXES : diaporamas des différents intervenants

[Annexe 1 : diaporama « les ZAE en 2100 ? »](#)

[Annexe 2 : Diaporama « Manufacture des tabacs »](#)

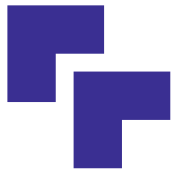
[Annexe 3 : Diaporama communauté d'agglomération Rochefort Océan](#)

[Annexe 4 : Diaporama CC Luys en Béarn](#)

[Annexe 5 : Diaporama VGA](#)



**Annexe 1 : diaporama « les ZAE en 2100 ? »**



Économie | 2025

# QUELLES ZAE EN 2100 ?

Club observation et stratégie foncière Nouvelle-Aquitaine

Tonneins - 18 novembre 2025





**IA, à quoi pourrait ressembler une ZAE en France en 2100 ?**





**Plus souvent aujourd'hui...**



**Pourquoi une  
telle situation ? /**





**Le zoning, permis par de meilleurs moyens de communication**





**Le chacun chez soi**





**La concurrence entre territoires**





**Le foncier, un outil de production et de patrimonialisation**





**Voir toujours plus grand, sans avoir les moyens de réhabiliter l'existant**

# Brève histoire d'une ZAE /

1964

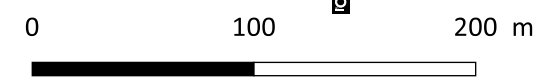




1964-1973



- Evolution du bâti
- bâti supprimé
  - bâti déjà présent
  - bâti construit



**1973-1985**



Evolution du bâti  
bâti supprimé  
bâti déjà présent  
bâti construit

0 100 200 m

ladap

**1985-1994**



Evolution du bâti  
bâti supprimé  
bâti déjà présent  
bâti construit

0 100 200 m

ladap



**1994-2003**



Evolution du bâti

- bâti supprimé
- bâti déjà présent
- bâti construit

l'audap

0 100 200 m

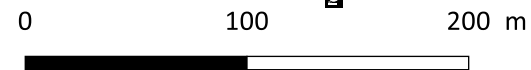
2003-2014



Evolution du bâti

- bâti supprimé
- bâti déjà présent
- bâti construit

l'audap

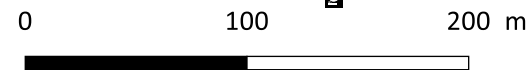


**2014-2024**



Evolution du bâti

- bâti supprimé
- bâti déjà présent
- bâti construit



l'audap



2024



Evolution du bâti

- bâti supprimé
- bâti déjà présent
- bâti construit

0 100 200 m



**La ZAE du futur  
existe déjà ! /**



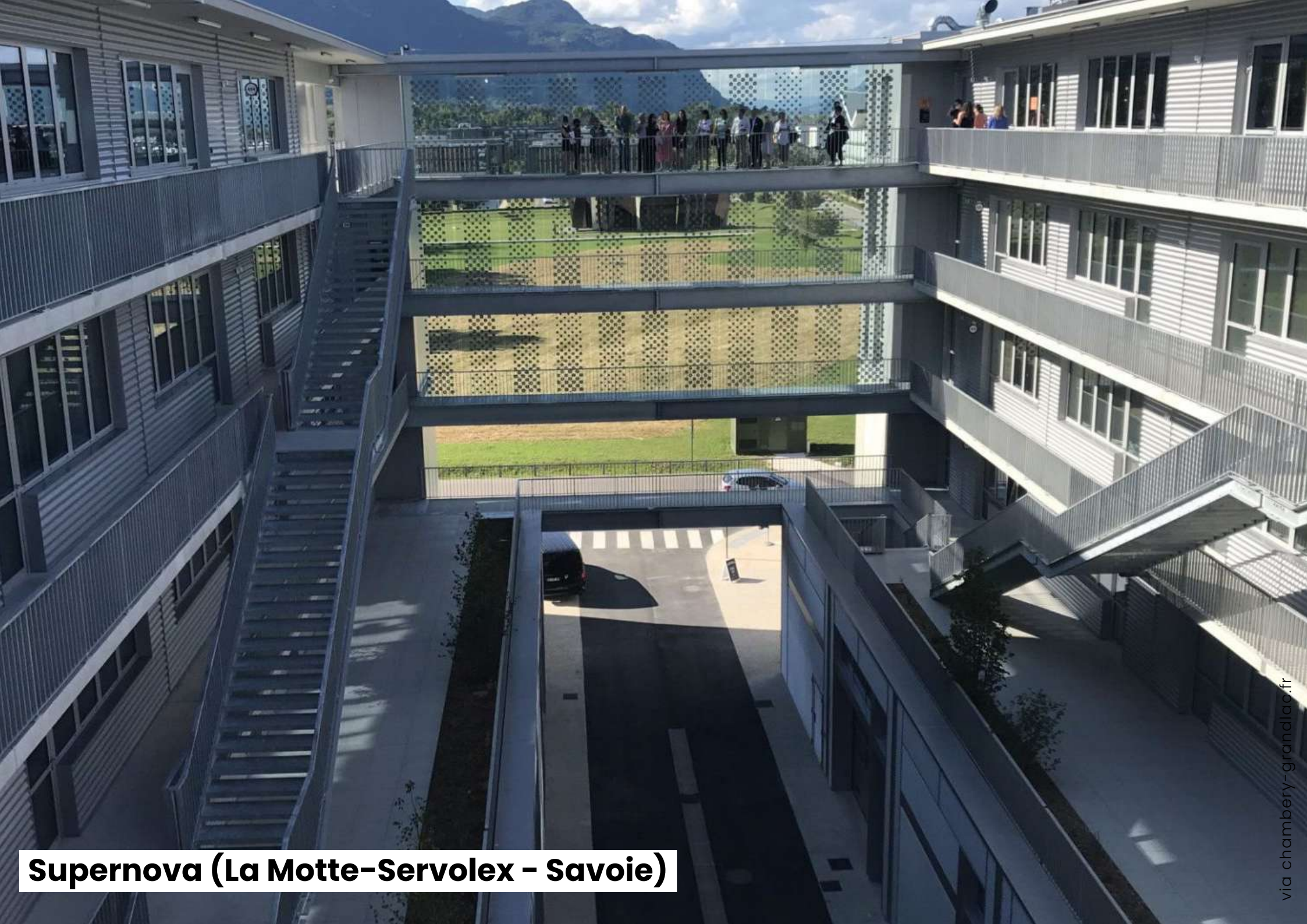
**Industria (Londres - Grande-Bretagne)**





**Greenbizz (Bruxelles - Belgique)**





**Supernova (La Motte-Servolex - Savoie)**



**Duboscoa 2 (Villefranque - Pyrénées-Atlantiques)**





**Polígono Industrial Zalaín (Bera - Espagne)**



**La ZAE du futur  
existait déjà ! /**



**Manufacture des tabacs (Tonneins - Lot-et-Garonne)**



**CHAUSSURES ONA — Hasparren**

Cliché Aubert



**Chaussures ONA (Hasparren - Pyrénées-Atlantiques)**

245. LIMOGES – Avenue Garibaldi  
Sortie des Ouvriers : Usine H. HAVILAND



**Usine Haviland (Limoges – Haute-Vienne)**



**Corderie royale (Rochefort - Charente-Maritime)**



# Foncier et attractivité de la zone /



**Qui a vraiment envie d'y travailler ?**





**Intensifier, pour générer les moyens de rendre la zone attractive**





## AGENCE D'URBANISME ATLANTIQUE & PYRÉNÉES

### **Agence de Bayonne**

Petite Caserne- 2 allée des Platanes  
BP 628 64106 Bayonne Cedex  
Tél. 05 59 46 50 10

### **Agence de Pau**

1 rue Lapouble  
64000 Pau  
Tél. 05 33 64 00 30



Les membres de droit de l'Agence d'urbanisme  
Atlantique & Pyrénées





**Annexe 2 : Diaporama « Manufacture des tabacs »**



# MANUFACTURE DES TABACS

## REUNION DU 18 NOVEMBRE 2025



# L'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

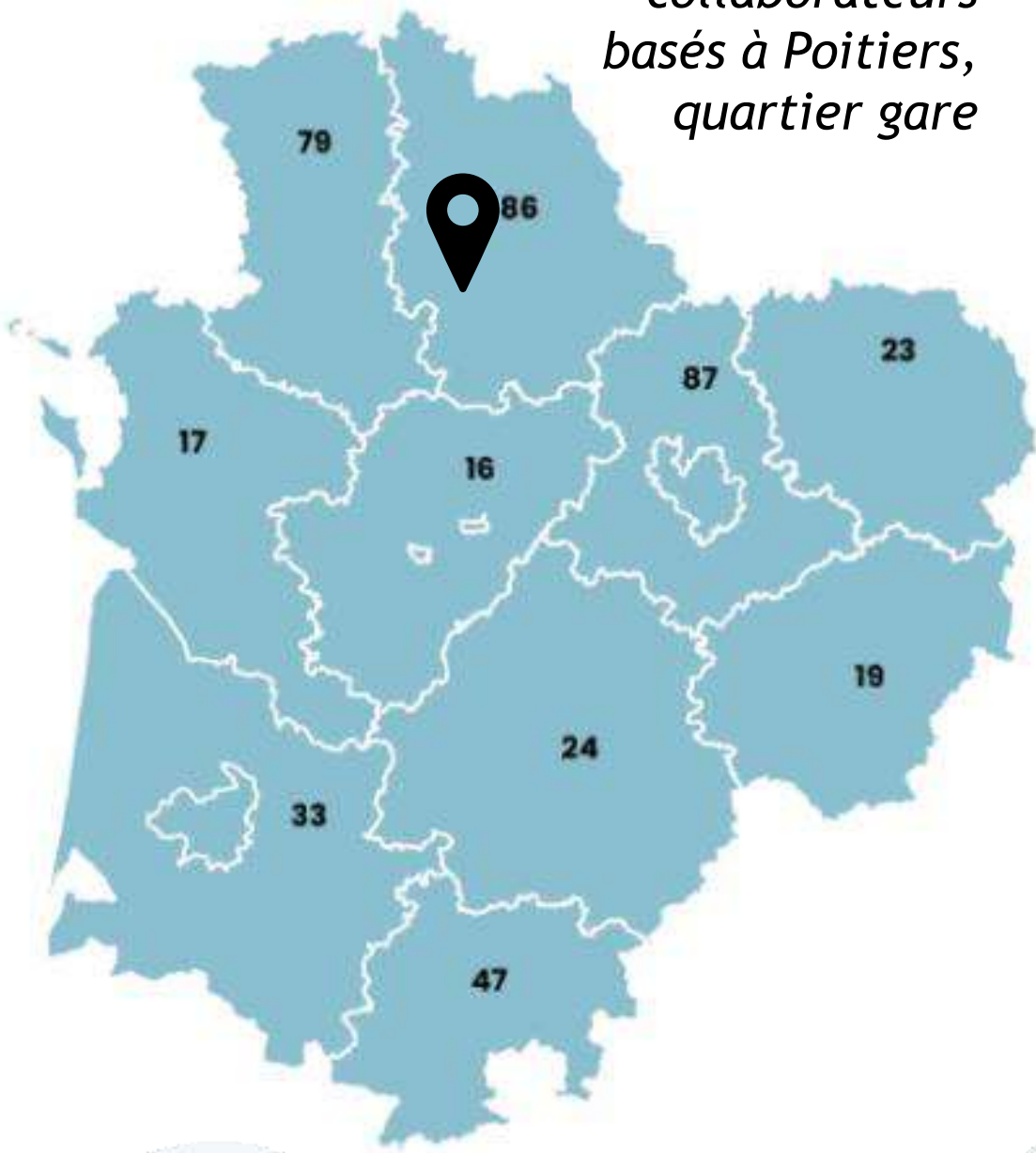
Octobre 2025



# L'EPF de Nouvelle-Aquitaine

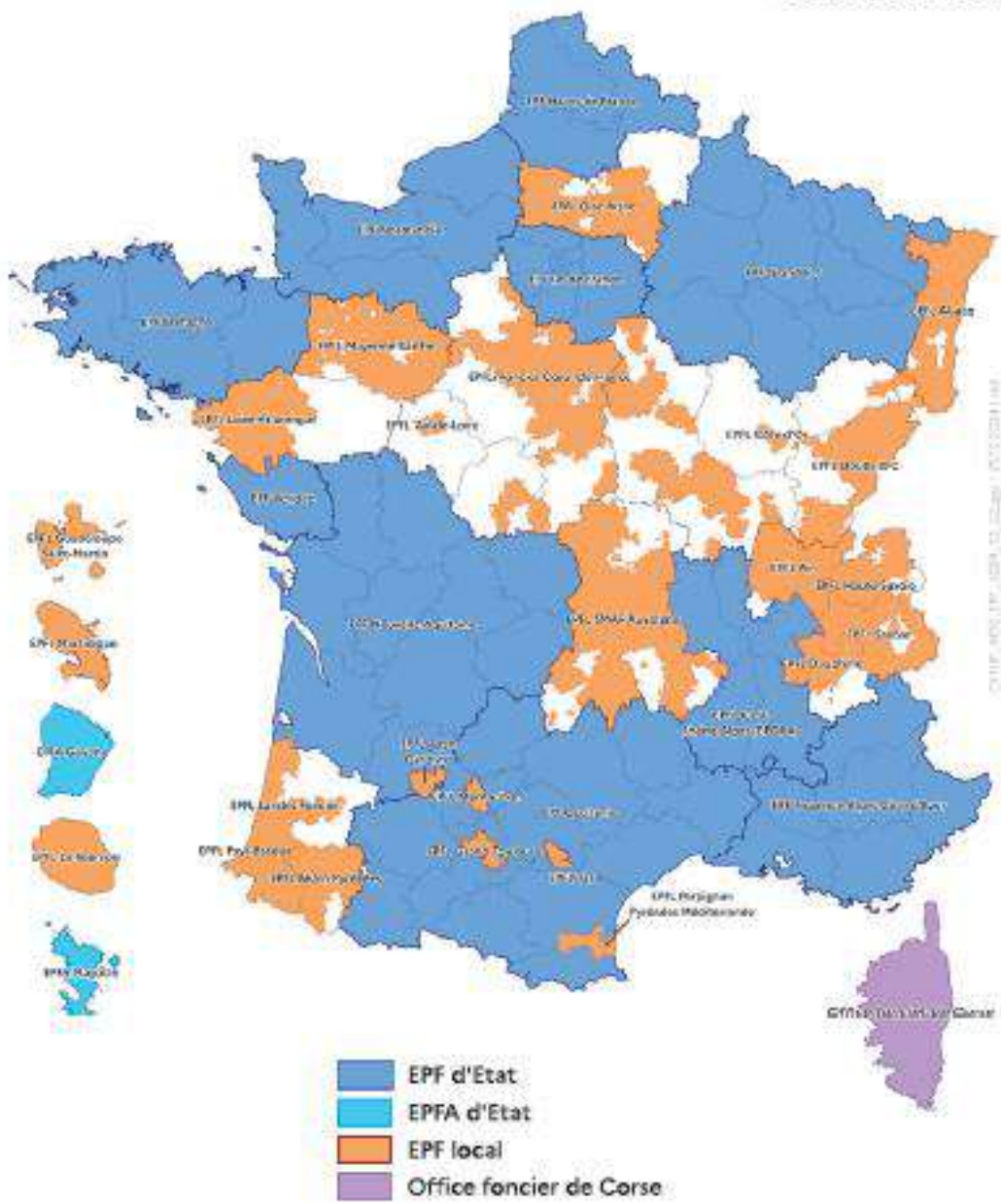
Territoire  
d'intervention

65  
collaborateurs  
basés à Poitiers,  
quartier gare



L'un des 12 établissements publics fonciers d'Etat, dont les principales missions sont :

- Acheter, pour le compte de collectivités, gérer puis revendre les terrains, bâtis ou non, nécessaires à la réalisation de projets
- Conseils stratégiques et opérationnels sur les projets fonciers portés avec les collectivités



Source : DGALN/DHUP/ADS  
Cartographie : DGALN/NUM



acquérir



gérer



préparer



céder

# Le statut de l'établissement

L'EPFNA est un établissement public à caractère industriel et commercial (EPIC) de l'Etat.  
Madame la Préfète de région est membre de droit du conseil d'administration, les délibérations du conseil d'administration sont exécutoires après leur approbation.



**MINISTÈRE  
DE LA COHÉSION  
DES TERRITOIRES  
ET DES RELATIONS  
AVEC LES COLLECTIVITÉS  
TERRITORIALES**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

## ***Orientations stratégiques données par l'Etat***

- >> sous la tutelle du ministère de la cohésion des territoires
- >> et ministère du logement - chargé de l'urbanisme

## ***Soumis aux principes généraux de la comptabilité publique***

- >> Séparation fonction ordonnateur (directeur général) et payeur (agent comptable)
- >> GBCP - décret relatif à la gestion budgétaire et comptable publique
- >> sous la tutelle du ministère de l'action et des comptes publics (CGEFI)



**MINISTÈRE  
DE L'ÉCONOMIE  
DES FINANCES  
ET DE LA RELANCE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**CGefi**  
CONTRÔLE GÉNÉRAL  
économique et financier



# Collectivités, comment l'EPFNA peut-il vous accompagner ?

En réponse à des enjeux sans cesse plus nombreux, il dispose de capacités techniques, juridiques et financières pour appuyer la définition et la sortie opérationnelle de vos projets immobiliers et urbains dans 10 départements de la Nouvelle-Aquitaine.

## **Une expertise reconnue et diversifiée :**

- Acquisitions foncières complexes
- Travaux de déconstruction, dépollution et de gestion des friches
- Stratégie de territoire et outils d'observation foncière
- Recherche de financements publics

## **Un large spectre d'intervention :**

- +1 500 projets accompagnés, à des échelles d'opération et de territoire variés : du bourg rural au littoral ou dans les métropoles.
- Tous types de projets, de 200m<sup>2</sup> à 180ha

## **Des ressources financières à la hauteur des enjeux :**

- Une capacité d'intervention foncière de 70M€ chaque année
- Un dispositif de soutien à la sortie des opérations complexes

**Des axes d'intervention en phase avec les enjeux contemporains :** soutien à la production de logement social dans les zones tendues, recyclage des friches et des grands fonciers, revitalisation des territoires en déprise, protection contre les risques naturels et technologiques et sobriété foncière.

Dans un contexte en tension, il adapte sa stratégie d'intervention pour soutenir le développement des territoires dans toute leur diversité, avec un fort objectif de performance environnementale.

# Périmètre d'intervention



**10 départements**  
**127 EPCI**  
**3 536 communes**

Depuis le 5 mai 2017, l'EFPNA accompagne les collectivités du territoire, techniquement et financièrement dans la réalisation de leurs opérations immobilières ou d'aménagement.

# Chiffres clés 2024

81

Nombre d'actes de cession

166

Nombre d'actes d'acquisition

21M€

Cessions en valeur

243K€

Prix moyen acquisition

43M€

Acquisitions  
payées

54M€

Acquisitions  
engagées



5M€

Montant des travaux et études stockées (en 2024)

211M€

Montant comptable du stock foncier (au 31/12/2024)

150,3 M€

Montant financier des conventions opérationnelles signées dans l'année 2024



# L'action foncière

# 464

**conventions actives**  
= 439 conventions opérationnelles  
+ 25 conventions cadres

# 640

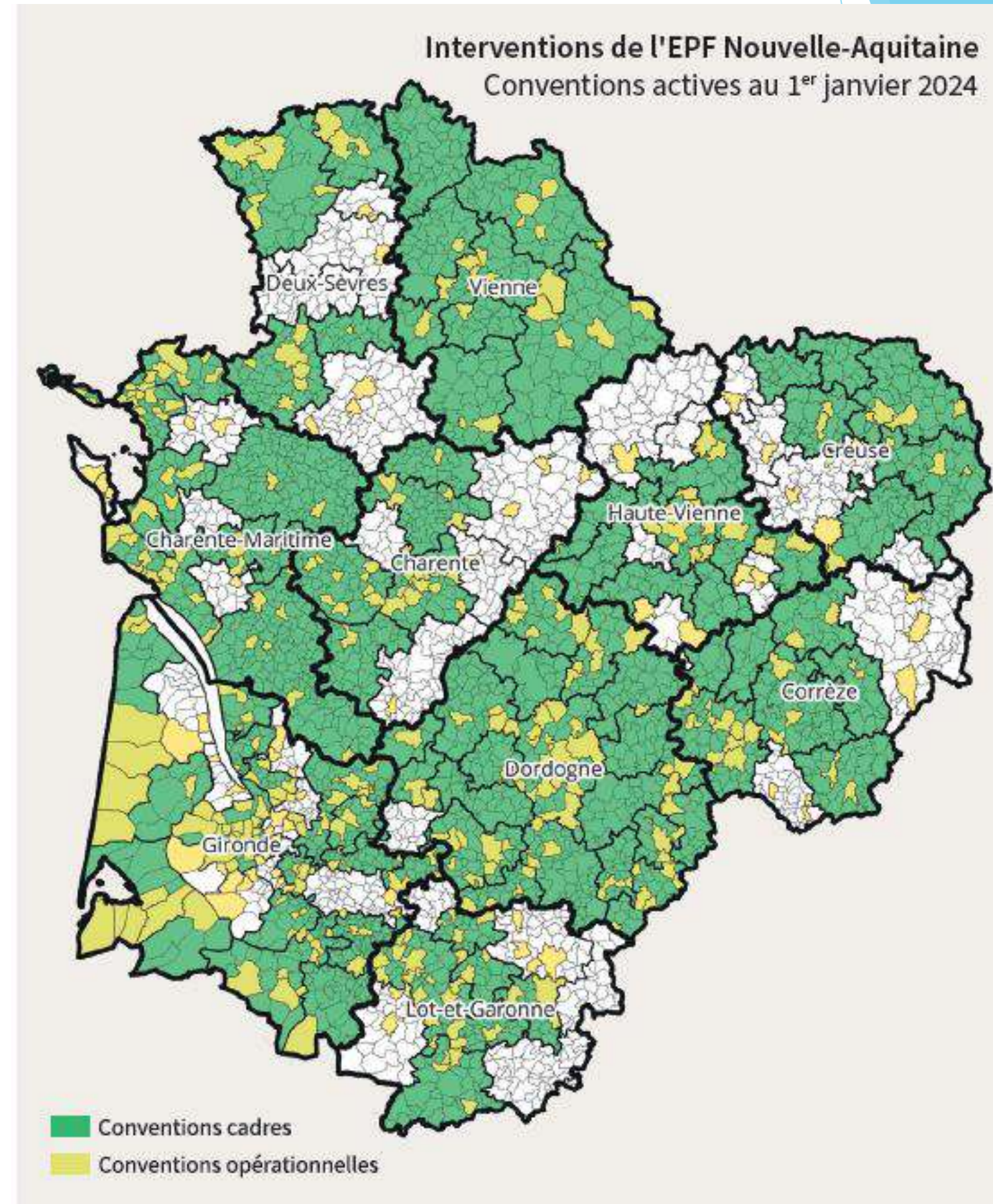
**opérations foncières en cours**



En 2024, l'EPFNA a acheté **290 parcelles**  
soit 217 hectares de foncier

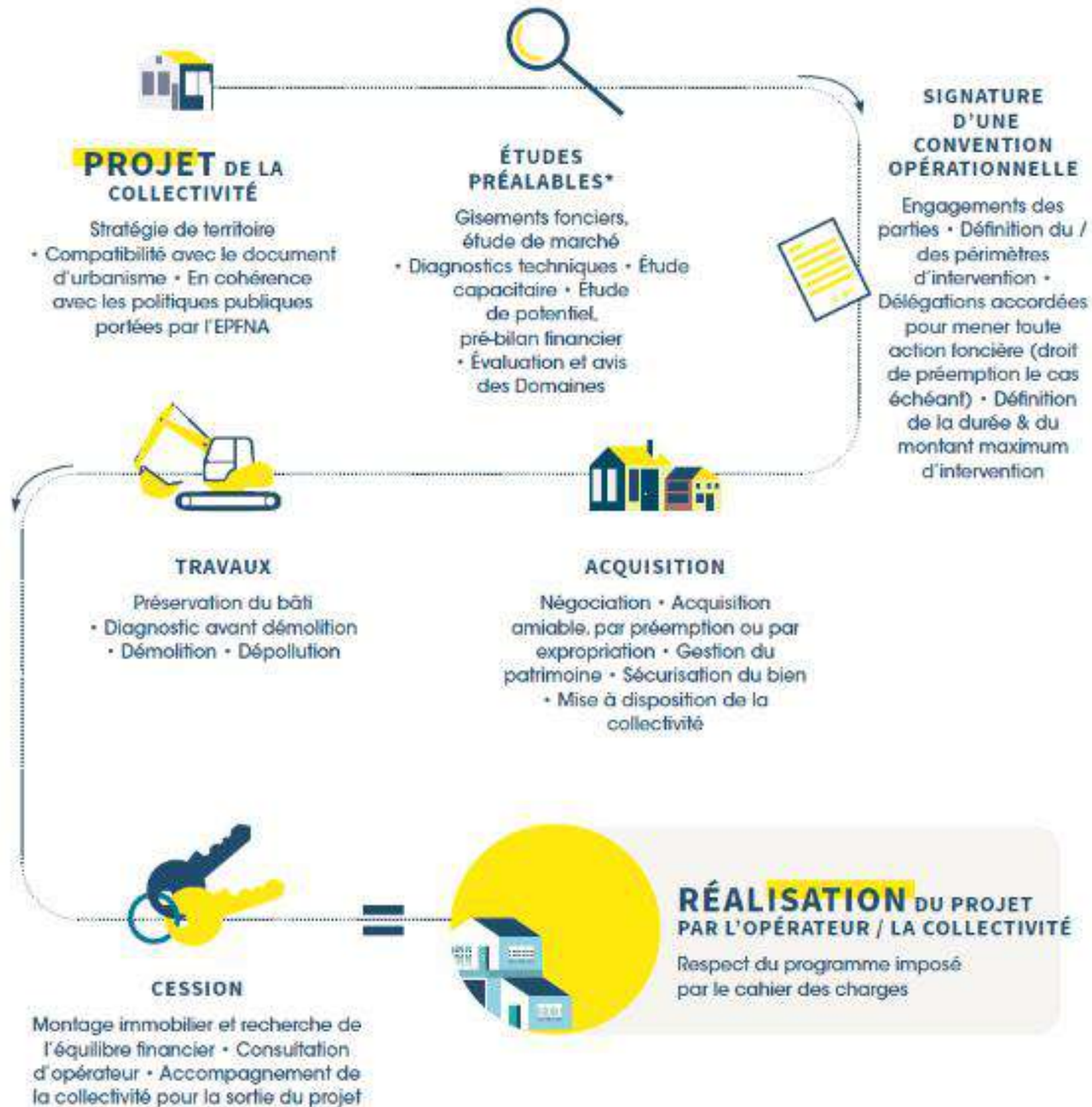


**379 logements** à produire  
sur les fonciers cédés en 2024, dont  
251 logements sociaux





# Principales étapes d'un projet foncier

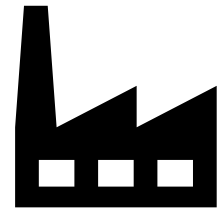


# Interventions de l'EPFNA

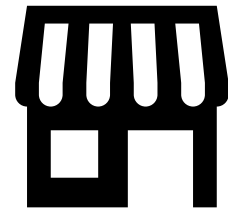
Les thématiques d'intervention de l'EPFNA :



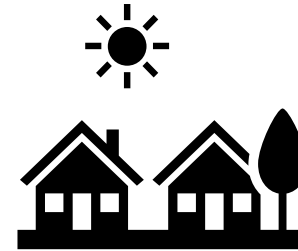
Favoriser la production de logement notamment des logements sociaux



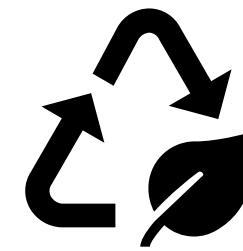
Reconquérir des friches urbaines



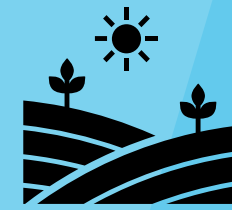
Développer des activités économiques



Conserver et redynamiser les centres-bourgs



Protéger l'environnement



Limiter l'extension urbaine

## Stratégie foncière



Observer les dynamiques



Produire de l'expertise



Accompagner les territoires



Partager l'expertise

## Acquisitions complexes



Indivision, propriétaires absents, négociations complexes, propriétaires institutionnels, sites occupés



Pollution, amiante, sites de ou grande taille multipropriétaires

## Equilibre de l'opération



Gestion des risques :

- coûts de travaux importants ;



- négociations ;

- capacité à céder par tranches et de dégager des emprises foncières etc...

## Relation avec les opérateurs



Visibilité et connaissance pour attirer les opérateurs sur des projets.



# Expert et acteur du foncier



## Acquisition

L'EPFNA réalise des acquisitions pour le compte des collectivités, que ce soit par voie amiable, par préemption ou par expropriation, sur la base d'une évaluation foncière des biens.



## Portage

L'établissement assure la sécurisation, la gestion et le portage dans le temps des biens acquis. Lorsque cela est possible il met les biens à disposition de la collectivité, ou recherche une occupation temporaire pour les valoriser provisoirement.



## Requalification

Il prépare l'aménagement des fonciers acquis, en réalisant les travaux de démolition, de dépollution ou de désamiantage qui permettront leur réutilisation.



## Cession

L'EPFNA, avec la collectivité, construit le montage économique et financier qui permettra de céder le bien à un opérateur compétent, qu'il soit privé ou public.

# Les thématiques d'intervention de l'EPFNA



Diversifier et favoriser la production de logement notamment des **logements sociaux**



Conserver et redynamiser les **centres-villes**



Développer les activités **économiques**



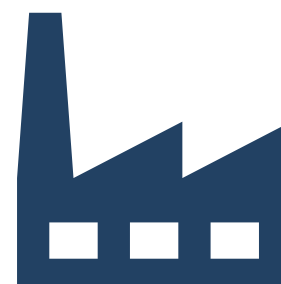
Mobiliser le **foncier**



Protéger l'**environnement**



Limiter l'**extension urbaine**



Reconquérir des **friches urbaines**



Définir une stratégie foncière au service des territoires

# Etudes et observation foncière

L'EPFNA réalise des études pré-opérationnelles afin d'analyser la faisabilité technique et financière des projets qui lui sont soumis, avant d'engager une acquisition :

- **Etudes de gisements fonciers** (identification des fonciers disponibles) ;
- **Etudes de capacité** (faisabilité technique et économique du projet) ;
- **Etudes de pollution des sols** (historique de pollution potentielle et diagnostic) ;
- **Pré-diagnostics écologiques** (faune, flore et caractéristiques naturelles d'un terrain).





# L'intervention foncière

Par le biais systématique d'une **convention opérationnelle** adoptée par le conseil municipal ou communautaire



+ Convention cadre avec l'EPCI pour déterminer l'appui de l'EPF à la politique communautaire

## Le maire ou le président décide :

1. Des projets
2. Des sites d'intervention
3. Du calendrier
4. De l'opérateur retenu

## La convention détermine avec l'accord de la collectivité :

- Les périmètres d'intervention,
- Le montant maximal d'acquisitions possible,
- La durée de portage par l'EPF.

## Les critères d'interventions :

- Avoir un projet même encore en définition,
- Limiter les extensions urbains de manière raisonnée,
- Être en cohérence avec la politique des EPCI et les SCOT.

# Contractualisation

L'EPF contractualise et agit en faveur des enjeux de tous les territoires



## Communes rurales

Fort taux de la vacance, rétention foncière et urbanisme non maîtrisé

## Communes périurbaines

Faible structuration urbaine, dents creuses et étalement urbain

## Villes centres

Logique de marchés défavorables au produit collectif en ville, fragilisation de l'attractivité économique, tension du marché modérée et bien dégradés

## Intervention au niveau des EPCI

Pour une meilleure lisibilité et stratégie des politiques territoriales, en accompagnement aussi des outils d'aménagement (PLH, SCOT, etc.)

## Intervention sur les secteurs tendus

Mobiliser du foncier et lutter contre la spéculation

# Les thématiques d'intervention de l'EPFNA

Préservation de la ressource foncière

Acteur de terrain



Aménagement durable du territoire



# Mobiliser le foncier pour le logement social



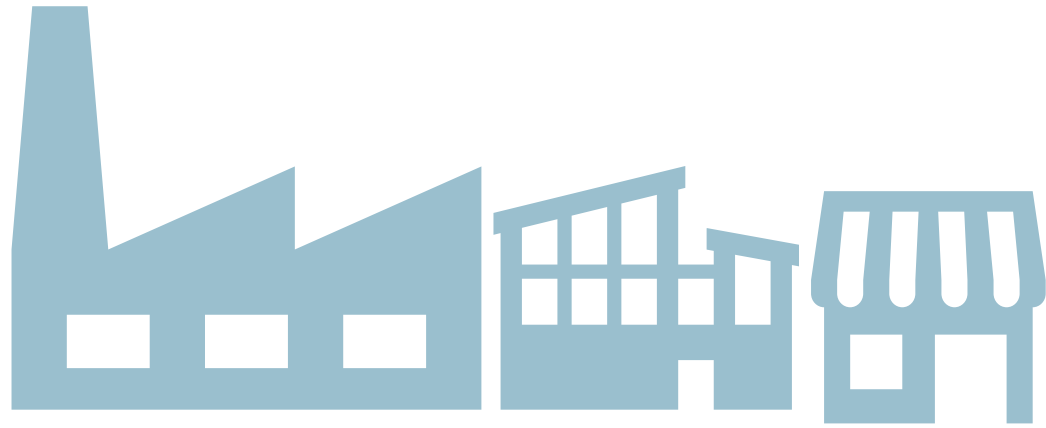
**1 770 logements, dont  
620 logements sociaux  
(hors Bordeaux  
Métropole) à produire  
sur les fonciers cédés  
en 2020 par  
l'établissement**



Mobiliser les outils de l'intervention foncière pour contribuer à la réalisation de logements, notamment de logements sociaux, une priorité pour l'établissement :

- Atteindre les objectifs de 20 à 25% dans les communes déficitaires et carencées au titre de la loi SRU, avec des outils spécifiques (fond de minoration, délégation du DPU, DUP « Réserves foncières »)
- Contribuer à la diversification de l'offre pour répondre à l'ensemble des besoins : logements des jeunes, adaptation au vieillissement
- Mieux répartir géographiquement l'offre en logement social dans la région
- Nouer des partenaires avec les structures référentes du territoire

# Soutenir l'activité économique des territoires



Plus de 200 opérations  
actives pour la  
reconversion ou le  
développement de  
fonciers d'activité

Métier d'arts

Tiers lieux

Commerce de  
proximité

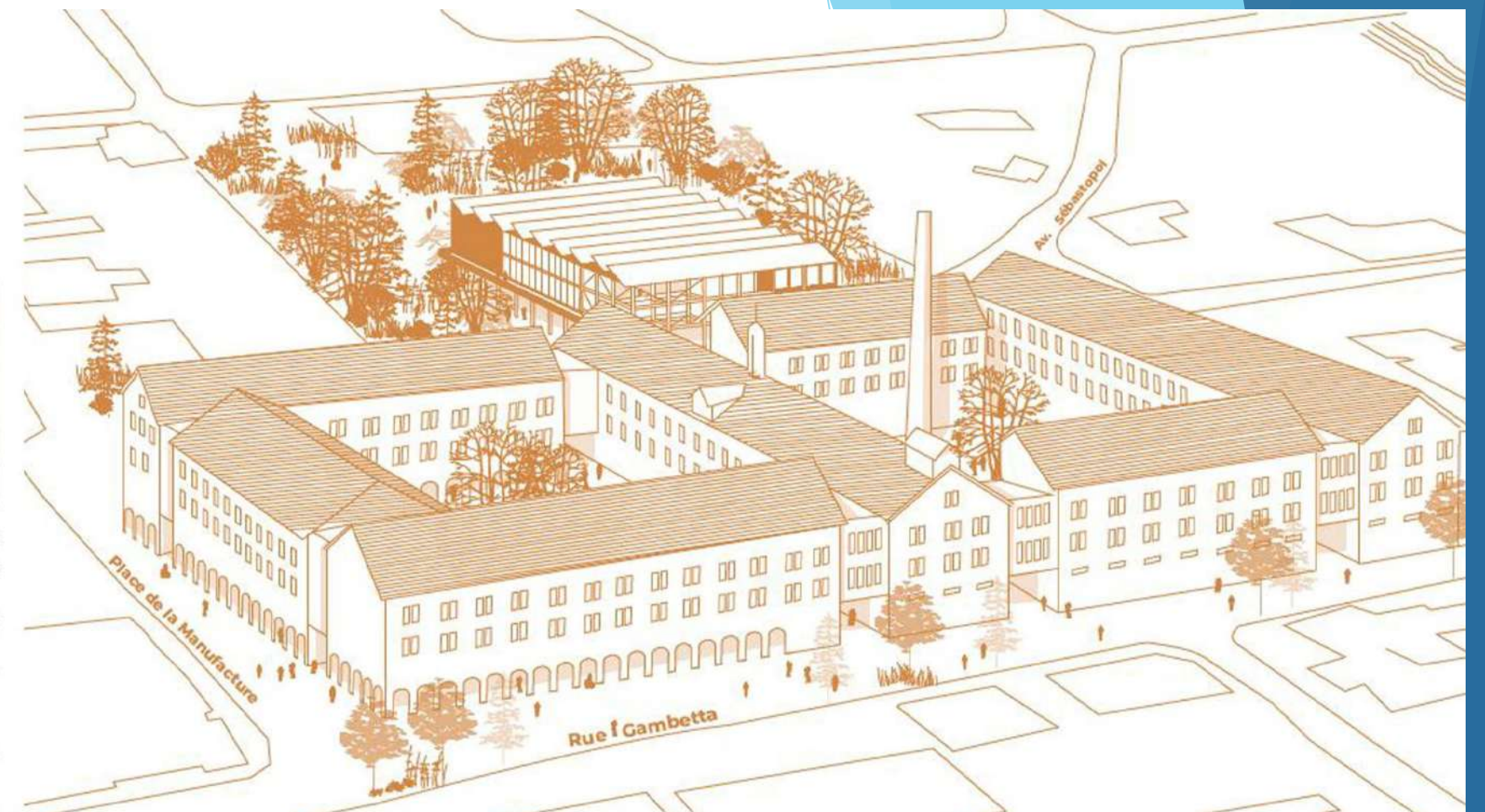
Fablab

ESS

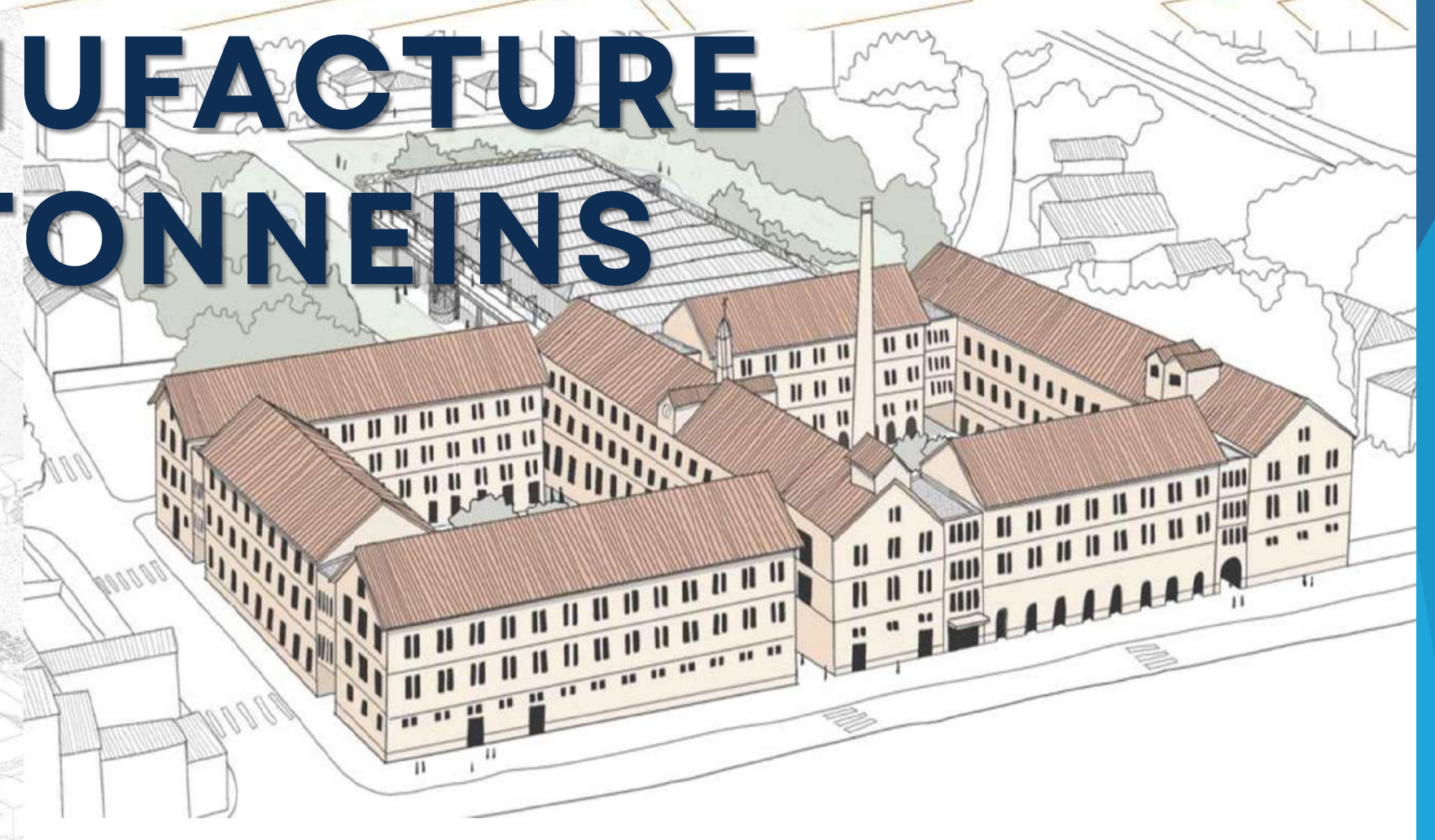
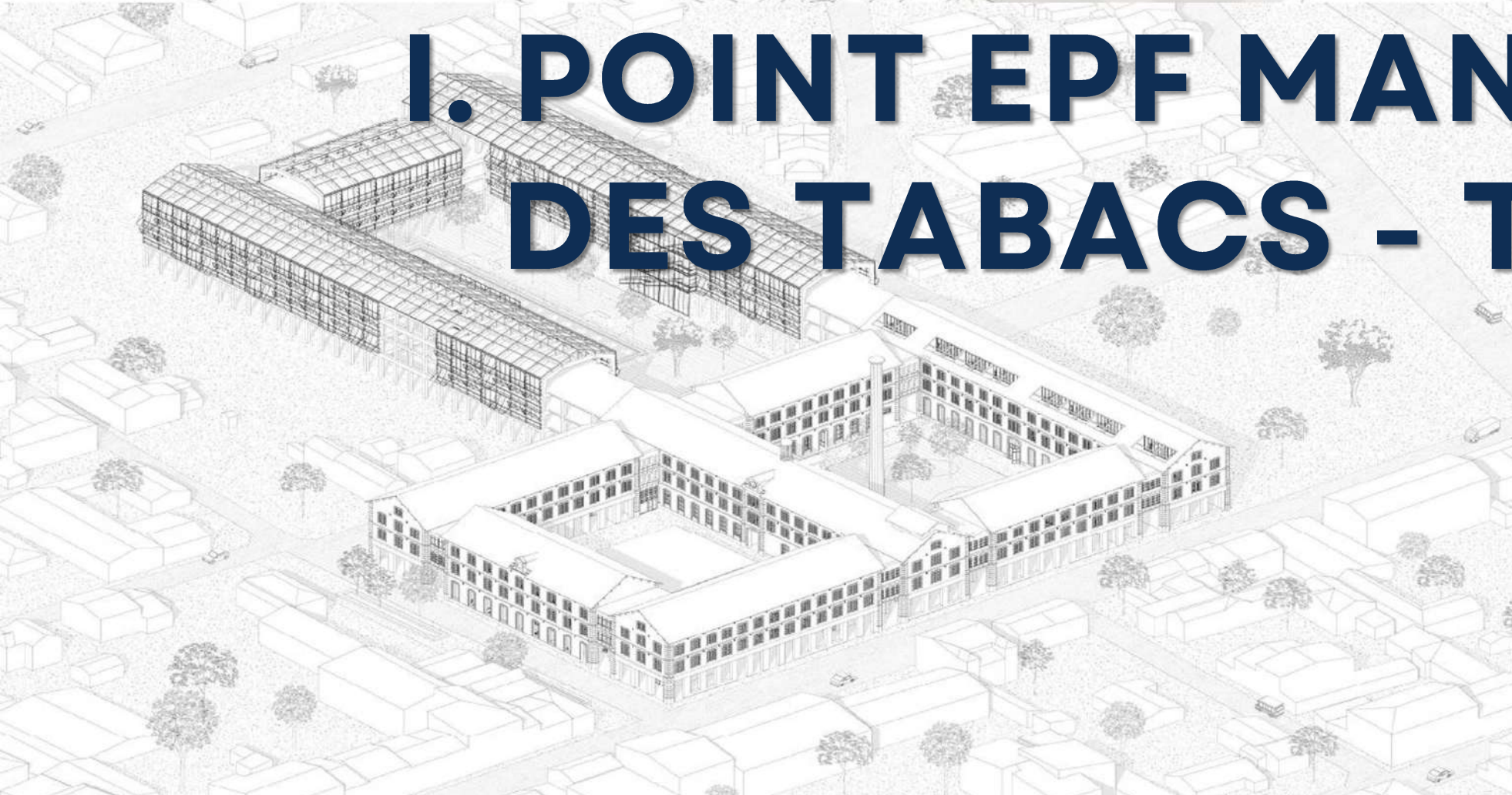
Agir sur le foncier d'activité pour permettre le développement ou la reconversion de sites et de locaux industriels, artisanaux ou commerciaux :

- **Reconvertir les friches économiques** : permettre la réutilisation de fonciers économiques vacants ou en friche, par la maîtrise foncière mais également la démolition ou la dépollution de bâtiments ne pouvant
- Permettre le maintien ou le développement de **commerces dans les cœurs de ville et de bourg**
- Accompagner la **stratégie de développement économique d'un territoire par l'intensification** / la réaffectation de foncier pour du développement économique
- Soutenir les filières économiques locales par la maîtrise publique de fonciers d'activités, sous-utilisés ou vacants





# I. POINT EPF MANUFACTURE DES TABACS - TONNEINS





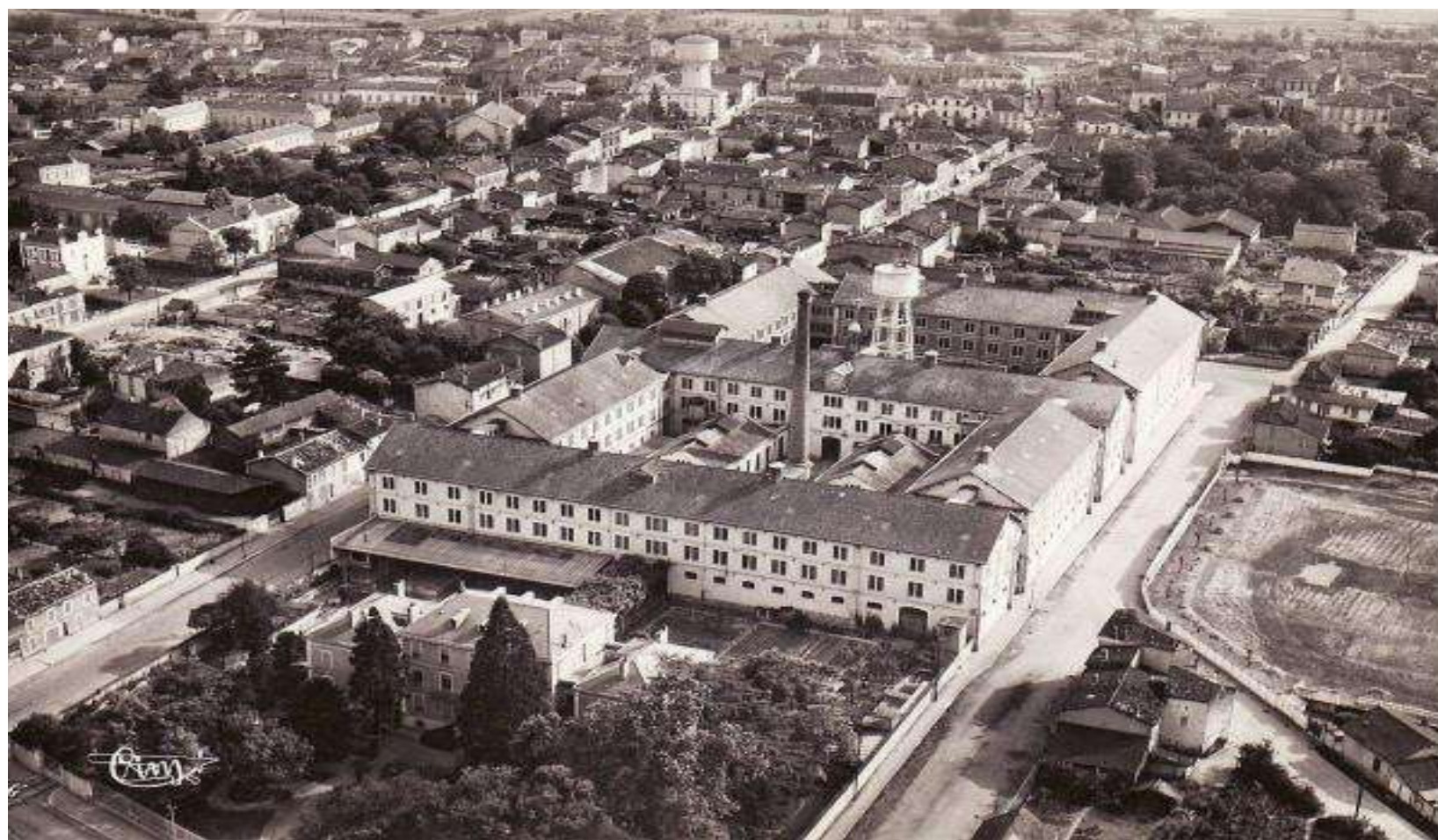
## I°. Histoire de Tonneins et de la manufacture :

L'ancienne Manufacture des Tabacs de Tonneins a participé au rayonnement économique du territoire lot-et-garonnais et s'inscrit dans la longue tradition tabacole tonneinquoise ayant débuté dès la première moitié du XVII<sup>ème</sup> siècle avec les premières cultures de tabac.

Le site de l'ancienne Manufacture, s'est développé à l'occasion de trois phases de construction (1872, 1913-1923, 1960) ayant porté la capacité du site de 10 000m<sup>2</sup> à plus de 50 000m<sup>2</sup> de surface de plancher, sur la parcelle cadastrale AE 681 de plus de 2,5 hectares.

Son empreinte sur la ville de Tonneins est donc lisible à plusieurs égards :

- D'un point de vue urbain la construction du site a transformé l'organisation spatiale de la ville qui s'est construite tout autour avec des axes majeurs : rue Gambetta, Cours de Verdun, avenue et Boulevard Sébastopol. La phase d'extension la plus moderne a bouleversé le schéma urbain de ce secteur de la ville (disparition du stade, fermeture de l'axe viaire historique Sébastopol).





- **D'un point de vue économique et historique** : la manufacture des tabacs a succédé à la Manufacture Royale localisée sur les quais, témoignant des effets de la Révolution Industrielle avec le développement du rail. La Manufacture des Tabacs s'était imposée comme le principal pourvoyeur d'emplois tonneinquois + de 3 000 emplois directs et indirects).

La fermeture du site est intervenue en deux temps : les activités de distribution ont cessé à l'été 2000 tandis que les activités de fabrication de cigarettes ont pris fin au 31/12/2000.

En friche depuis 25 ans, la reconversion de ce site d'envergure constitue aujourd'hui la priorité de la municipalité.

**La manufacture des tabacs, a été achetée à la Seita Imperial Tobacco le 12 juin 2023, pour 100.000€ par l'EPFNA qui en assure désormais la maîtrise foncière pour le compte de la commune** en vue de sa réhabilitation.

L'ancien site dispose d'une localisation stratégique, à proximité immédiate du Pôle Multimodal, et en cœur de ville, au sein du périmètre ORT.

✓ **Le projet de reconversion de la manufacture a été retenu pour faire partie du plan d'action du contrat de développement et de transition ; ce qui lui permettra d'être soutenu par la Région Nouvelle Aquitaine.**



# 1. Conventionnement

**Convention de réalisation n°47-25-070 pour la reconversion d'une friche industrielle**

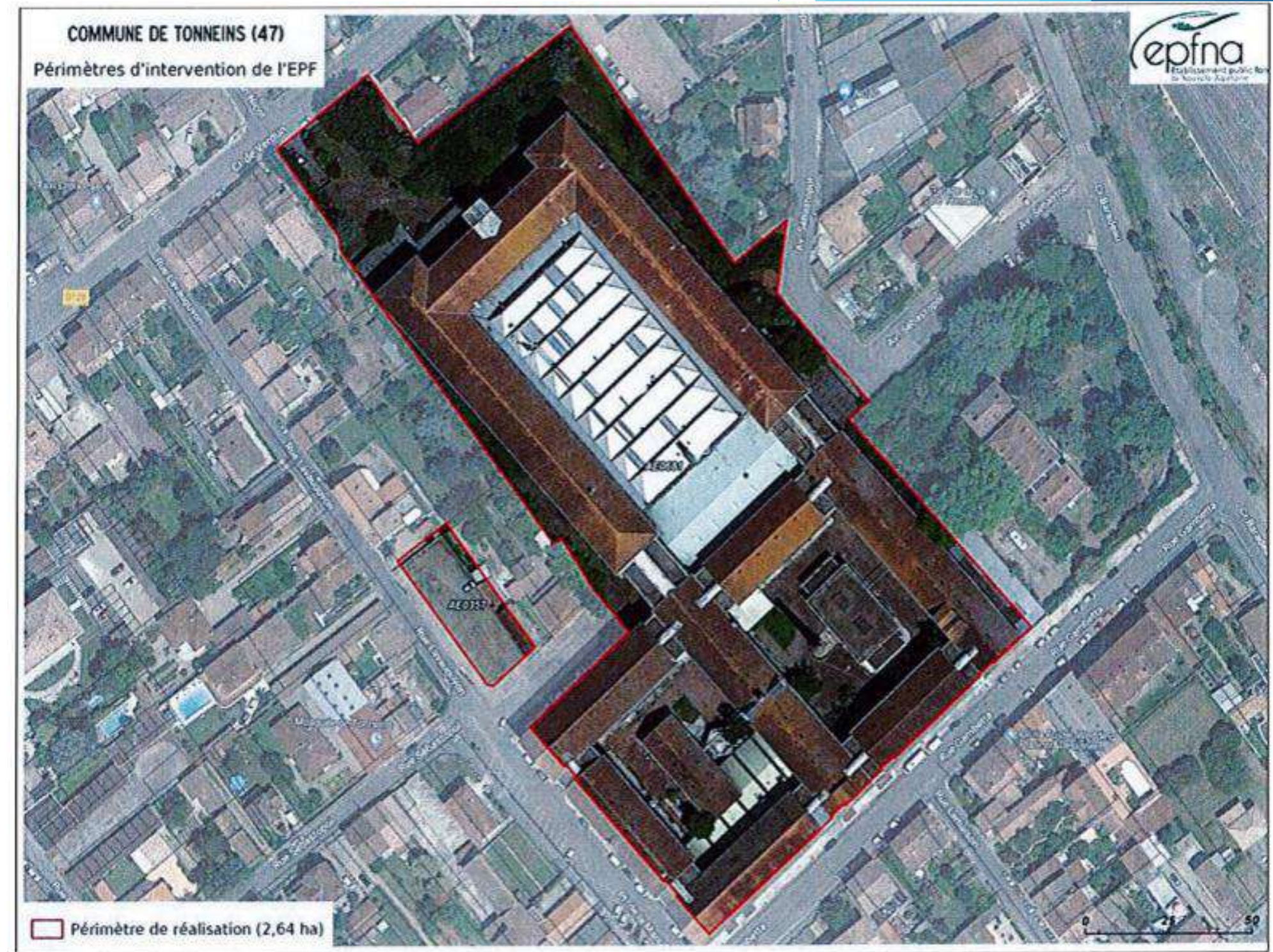
**Garantie de rachat : Commune de Tonneins**

**Début : 10/2018**

**Date d'acquisition : 12/06/2023**

**Date de fin : 31/12/2032**

**Prix d'acquisition de la Manu Seita ( AE 681/357) :  
100 000€**





# La méthode SVP

Trouver la bonne échelle

**Diviser** pour redonner une échelle humaine en procédant à un redécoupage parcellaire, procéder à une division en plus petites parcelles plus adaptées à la demande locale.

Agir

**Démolir** les interstices de bâtiment pour séparer physiquement des bâtis qui peuvent fonctionner indépendamment les uns des autres et être lancés opérationnellement et successivement dans le temps.

Contractualiser

**Céder** des parties du foncier aux porteurs privés et opérateurs dans une logique et une visibilité d'ensemble tout en veillant à respecter le projet défini avec la collectivité.



## 2. La méthode SLVPC

### PHASE 1 : Stabiliser le site

Une bonne gestion du site est essentielle pour que le site ne se dégrade pas davantage (sécurisation, éviter les intrusions, prévention, hors d'eau...etc.).

### PHASE 2 : Lisibilité et rassurer

Objectif de cette phase : nettoyer /curer /diviser

En cours

### PHASE 3 : Valoriser le site

Il est nécessaire de mettre en place un plateau témoin permettant de compléter l'effet levier et la promotion du site.

### PHASE 4 : Prospecter/promouvoir

Approfondir le travail engagé par la commune, pour lister et quantifier les prospects et les associer en fonction de leurs besoins en surface /leurs moyens financiers /et leur temporalité.

### PHASE 5 : Contractualiser

Consultation d'opérateurs, cessions

Prochaines  
étapes

Tps  
du  
port  
age

Stabiliser

Découper  
Lisibilité

valoriser

prospecter

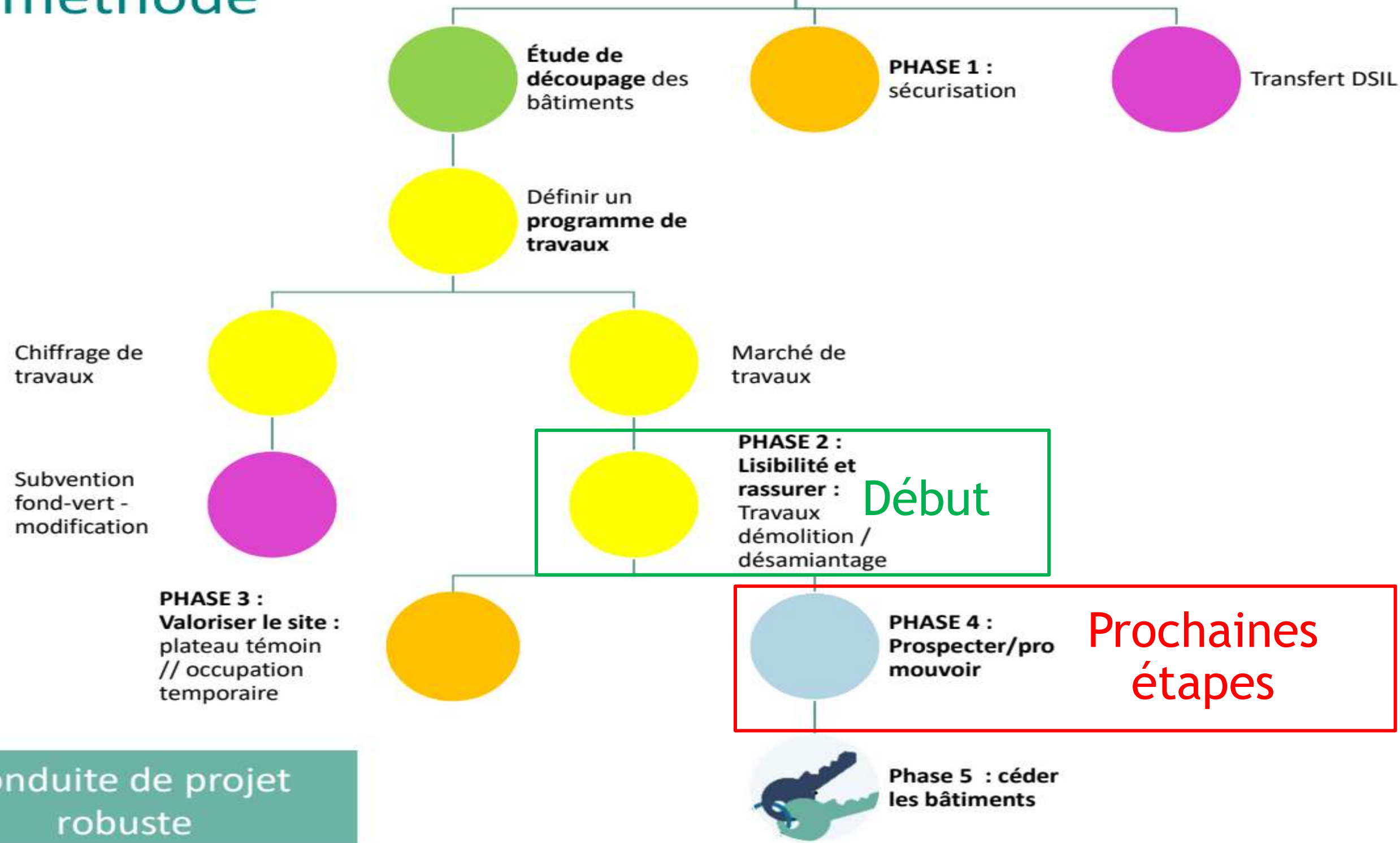
contractualiser

optimisation des dépenses grâce à une vision globale



# Pilotage de la méthode

La méthode validée en  
COPIL



Etape 1 : Stabiliser /  
sécuriser



Etape 2 : Travaux  
Découper, lisibilité et  
rassurer



Etape 3 : Valoriser

Etape 4 : Prospector



Etape 5 : céder les bâtis

Conduite de projet  
robuste



# Phase 1 : SÉCURISATION

Etape 1 : Stabiliser / sécuriser

L'ensemble des risques répertoriés par localisation et catégories:

- Risque structurel
- Défaut d'étanchéité intempéries
- Risque d'intrusion
- Risque d'incendie
- Risque pour les usagers
- Désordre lié aux végétaux



Repérage des principales zones de travaux



Les zones de toitures repérées en bleu ci-dessus doivent faire l'objet d'une réfection totale





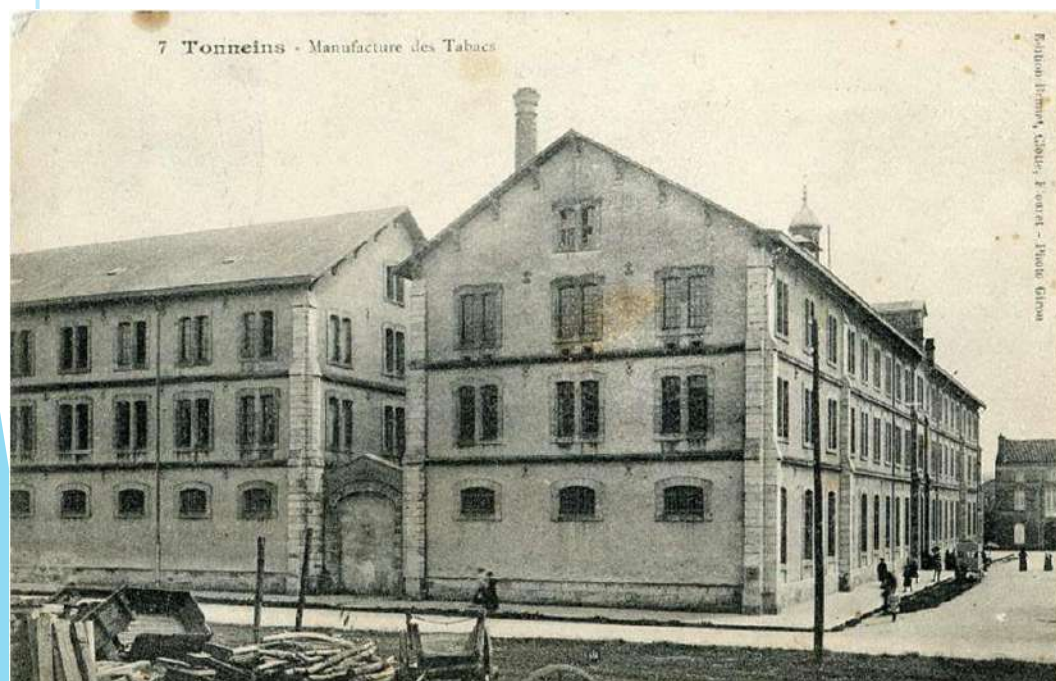
# 4. Phase 2 : TRAVAUX DE DEMOLITION

Etape 2 : Travaux  
Découper, lisibilité et  
rassurer

**Objectif de cette phase : nettoyer /curer /diviser**

- Nettoyer le site pour éviter l'effet repoussoir (démolition, désamiantage, et dépollution)
- Curer l'intérieur des bâtiments pour « donner à voir » et rendre lisibles les espaces/la surface des bâtiments.
- Découper pour commercialiser

**Un retour à son état d'origine serait donc envisagé**



**Les démolitions envisagées**

- Déconstruction des coursives entre bâtiments
- Des bâtiments Chaufferie; K'; Hexagone et U

**Les démolitions envisagées**



 **A conserver**

 **A démolir**



# Phase 2 : TRAVAUX DE DEMOLITION

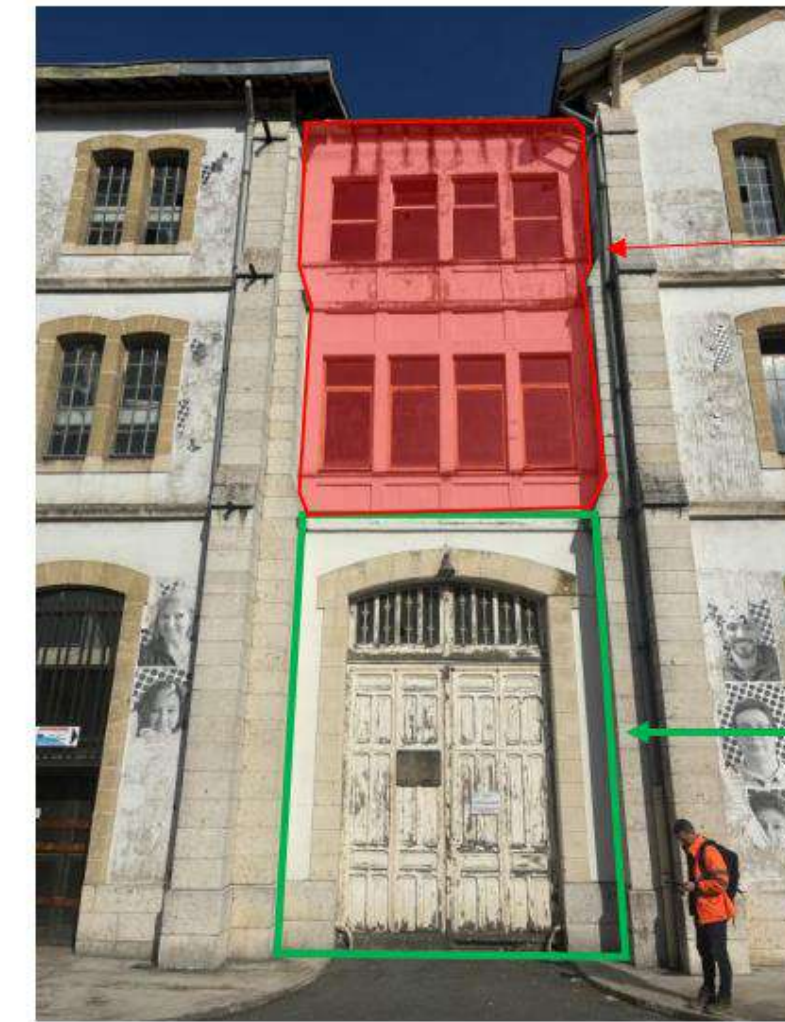
Etape 2 : Travaux  
Découper, lisibilité et  
rassurer

Travaux de démolition +  
curage/ désamiantage :

- Curage et désamiantage
- Travaux de démolition
- Déconstruction
- Dépollution non comprise



Déconstruction bâtiment K', Hexagones et extensions



Elévation déconstruite

Porche et porte conservés



A démolir

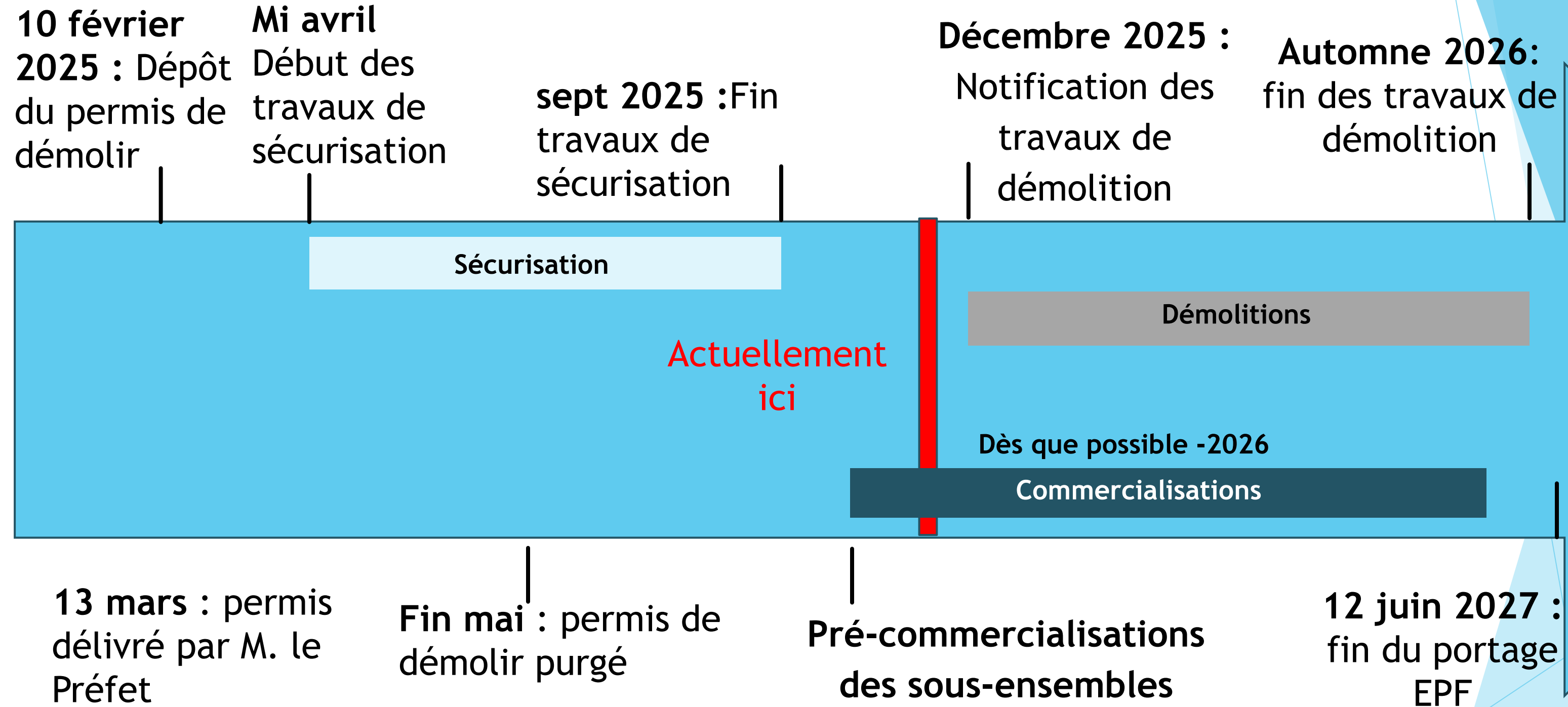
Déconstruction bâtiment chaufferie



Passages traversants entièrement déconstruits



# PLANNING GLOBAL



## II. Commercialisation :

Le projet de reconversion prévoit une **programmation mixte** comprenant : des activités économiques (commerce, artisanat), hébergement, loisirs : sport indoor, restauration, crèche...

### Partie récente :

C'est dans ce cadre que la municipalité a reçu de nombreux prospects dans ces divers domaines d'activités et qu'elle travaille avec eux dans l'étude de la faisabilité des projets., avec une éventuelle cession de la partie récente de la manufacture.

Ces projets pour le moment confidentiels seront bientôt présentés aux partenaires institutionnels, en Conseil Municipal et en réunion publique, à l'issue de la phase de faisabilité.

### Partie patrimoniale :

L'EPF NA a réalisé une étude qui confirme la possibilité de subdiviser les bâtiments afin de créer des unités commerciales à taille variable.

La municipalité travaille sur un Showroom et sur un plan de communication (vidéos et documents disponibles sur nos réseaux sociaux, compte LinkedIn...), afin d'optimiser la commercialisation du site.



# Aunis Atlantique (17)

## Pérennisation de trois boulangeries de cœur de bourg

Dans le cadre d'une convention avec la communauté de communes Aunis Atlantique, l'EPFNA a accompagné la pérennisation de 3 boulangeries dans les cœurs de bourgs de Courçon, Villedoux et Nuillé-d'Aunis, en assurant la maîtrise et le portage foncier des murs de ces commerces.

Pour chacune de ces boulangeries le montage en démembrement de propriété a été mobilisé : l'EPFNA est resté propriétaire des murs, tandis que les communes en ont acquis l'usufruit, ce qui leur a permis de réaliser des travaux et de rechercher un exploitant

Cette action s'inscrit dans une politique de revitalisation des cœurs de bourgs de ce territoire situé dans l'aire d'attraction de La Rochelle, et s'est concrétisée avec l'appui de la minoterie de Courçon.



EPCI : Aunis Atlantique

Action spécifique : démembrement de propriété



# L'intervention de l'EPFNA sur le site de la Star Châtellerault (86)

## Le contexte d'intervention

La friche de la Star, ancienne entreprise de transports située à l'entrée nord de Châtellerault sur l'avenue d'Argenson, a été **acquise fin 2019 par l'EPFNA** répondant ainsi au besoin du territoire et aux ambitions de la commune qui souhaitait **engager une opération de reconversion de cette friche en faveur d'une opération de renouvellement urbain**

→ **2 hectares**

+

**2 400 m<sup>2</sup> de ruines immobilières**



Site de la Star à Châtellerault (86) avant le début des travaux





# Budget & financements

Montant des travaux : 1 375 072 € HT

## Financements publics :

- Aide à la décision : 35 122 €
- Etudes dépollution friches : 15 065 €
- Subvention département - Contrat de territoire : 100 000 €
- Subvention ADEME - études complémentaires : 35 122 € + 13 234 €
- Subvention ADEME - Fonds vert : 1 152 697,20 €
- Offre financière de l'opérateur : 410 000 €



# Début de la construction bâtiment VERTIGO

## Ocotbre 2025 - La Star -(86)





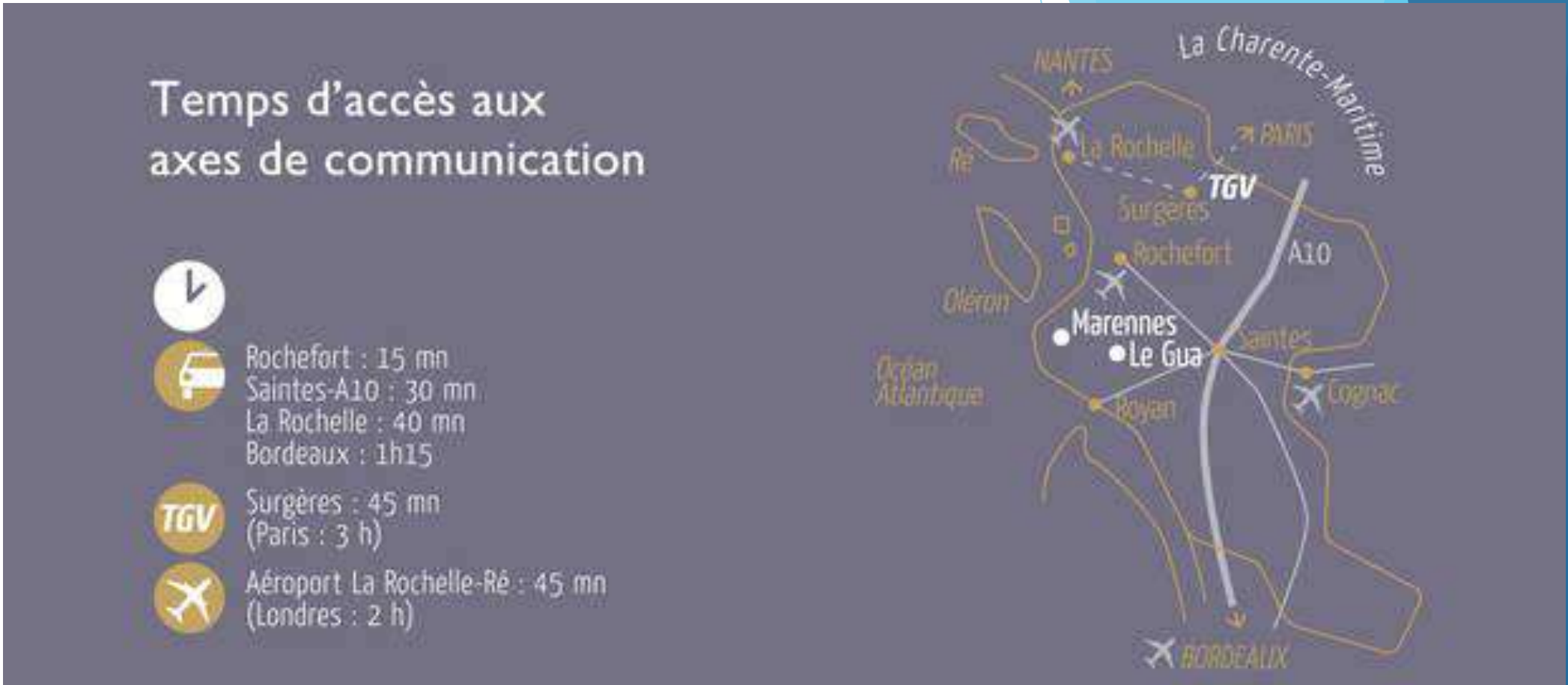
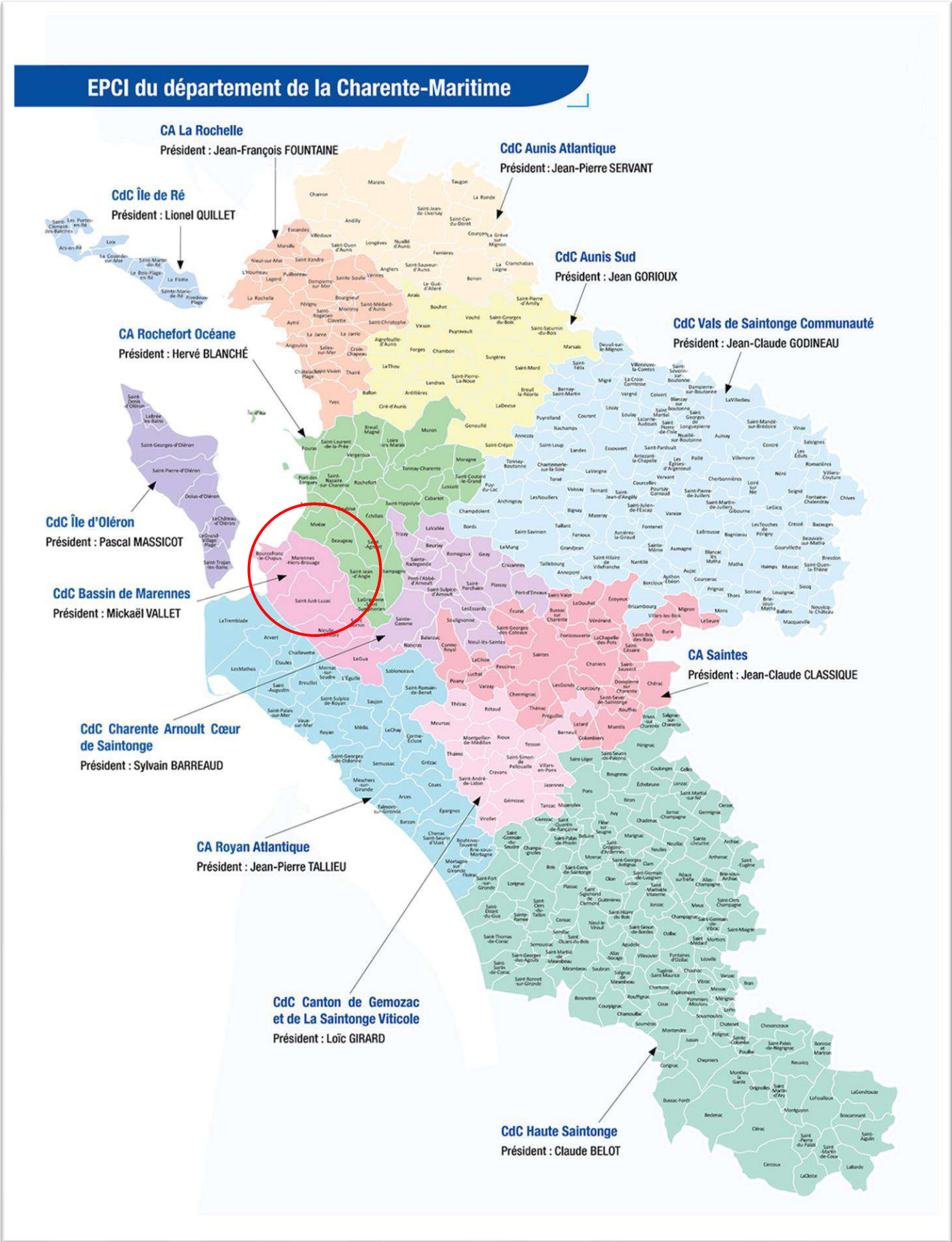
# L'exemple de la ZAE des Grossines à Marennes (17)

---

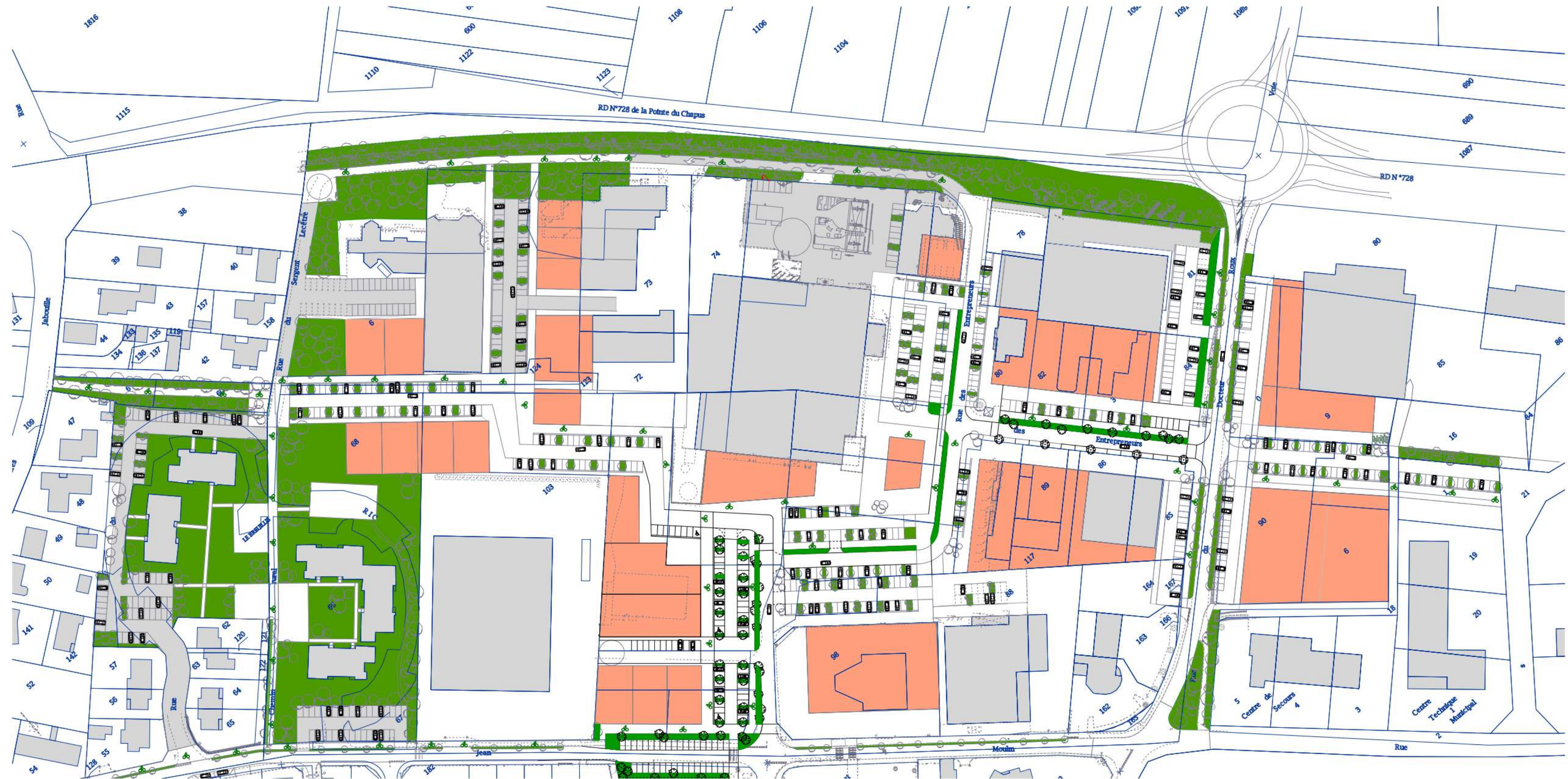




# La ville de Marennes











### Les espaces publics



La perception de la RD 728 peu qualitative.

Un accès à la zone d'activités peu lisible.

Des espaces verts à conforter

Des stationnements et une circulation peu lisible et parfois absente





Optimiser les nouvelles implantations pour participer à la qualification des espaces publics





Foncier sous maîtrise collective

Foncier projet non précisé

Foncier en mutation envisagée

Foncier projet annoncé



# Principales étapes de la maîtrise foncière



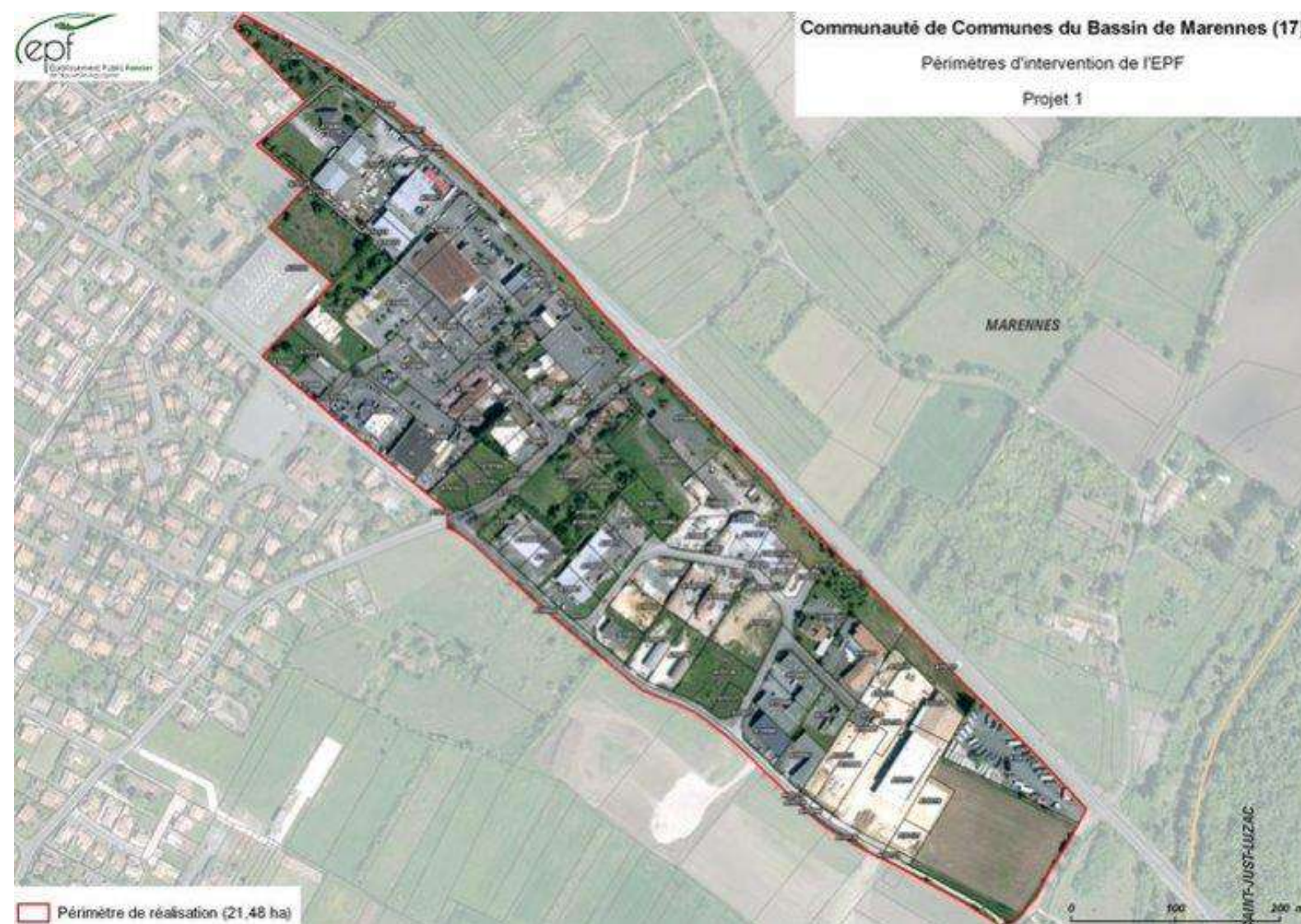
## PROJET DE LA COLLECTIVITÉ

Stratégie de territoire • Compatibilité avec le document d'urbanisme • En cohérence avec les politiques publiques portées par l'EPFNA



## SIGNATURE D'UNE CONVENTION

Définition du / des périmètres d'intervention • Délégation du droit de préemption le cas échéant • Définition du montant maximum d'intervention



## • Convention opérationnelle d'action foncière pour la requalification de la zone artisanale et économique des Grossines à Marennes :

- Signée le 31 août 2018 ;
- Echéance prévue au 10 décembre 2023 puis au 31 décembre 2024 ;
- Signataires : CdC Bassin de Marennes, Commune de Marennes, EPFNA ;
- Garantie de rachat : CdC Bassin de Marennes ;
- Périmètre : 21,48 ha ;
- Délégation du droit de préemption à l'EPFNA.

**Engagement financier : 1 873 166,62 € HT / 3 000 000 € HT.**

**Contexte :** La zone des Grossines s'est développée autour d'un noyau commercial initial en fonction des opportunités, sans maîtrise des formes urbaines et des activités exercées, ce qui affecte aujourd'hui la cohérence et l'insertion urbaine du site. La convention vise à requalifier cette zone afin de répondre à la forte attractivité de cette dernière tout en favorisant une meilleure insertion urbaine et une plus grande cohérence des activités menées dans la continuité des réflexions engagées par la commune de Marennes.



# Principales étapes de la maîtrise foncière

Décembre  
2018

## LES POINTS FORTS

### Le paysage

- Présence d'une bande verte comme espace tampon paysager
- Pôles végétaux à la périphérie

### Les déplacements

- Une façade sur la RD728 avec accès direct
- Des liaisons vers la ville par la rue structurante Jean Moulin
- Des capacités de stationnements importantes

### L'urbanisme

- Un zonage bien délimité

### L'architecture

### Les activités

- Dynamisme: peu de bâtiments et parcelles inoccupées

### Le foncier

- Une zone limitée en surfaces
- Peu de parcelles disponibles
- Des activités en devenir



- 1 Maison de la Conchyliculture
- 2 USHIP - navigation
- 3 Centre de gestion
- 4 Menuiseries Regondeau : magasin d'expo et production
- 5 Grossiste Boissons
- 6 Bâtiment désaffecté
- 7 Supermarché Intermarché
- 8 Banque Crédit Mutuel
- 9 Garage-Grossiste pièces détachées auto
- 10 Grande surface Vêtements « La Halle »
- 11 Laboratoire Radiologie
- 12 Bâtiment désaffecté
- 13 Production bijoux fantaisie
- 14 Stockage Entreprise Maçonnerie
- 15 Auto-école / Salon esthétique / Opticien / Pizza Coiffure / Agence de communication
- 16 Entrepôt Electricien / chauffagiste
- 17 Entreprise de signalétique Déstockage alimentaire
- 18 Garage Renault
- 19 Grande surface Bricolage « BricoMarché »
- 20 Constructeur « Maisons NEAUD »
- 21 Experts-Comptables STREGO

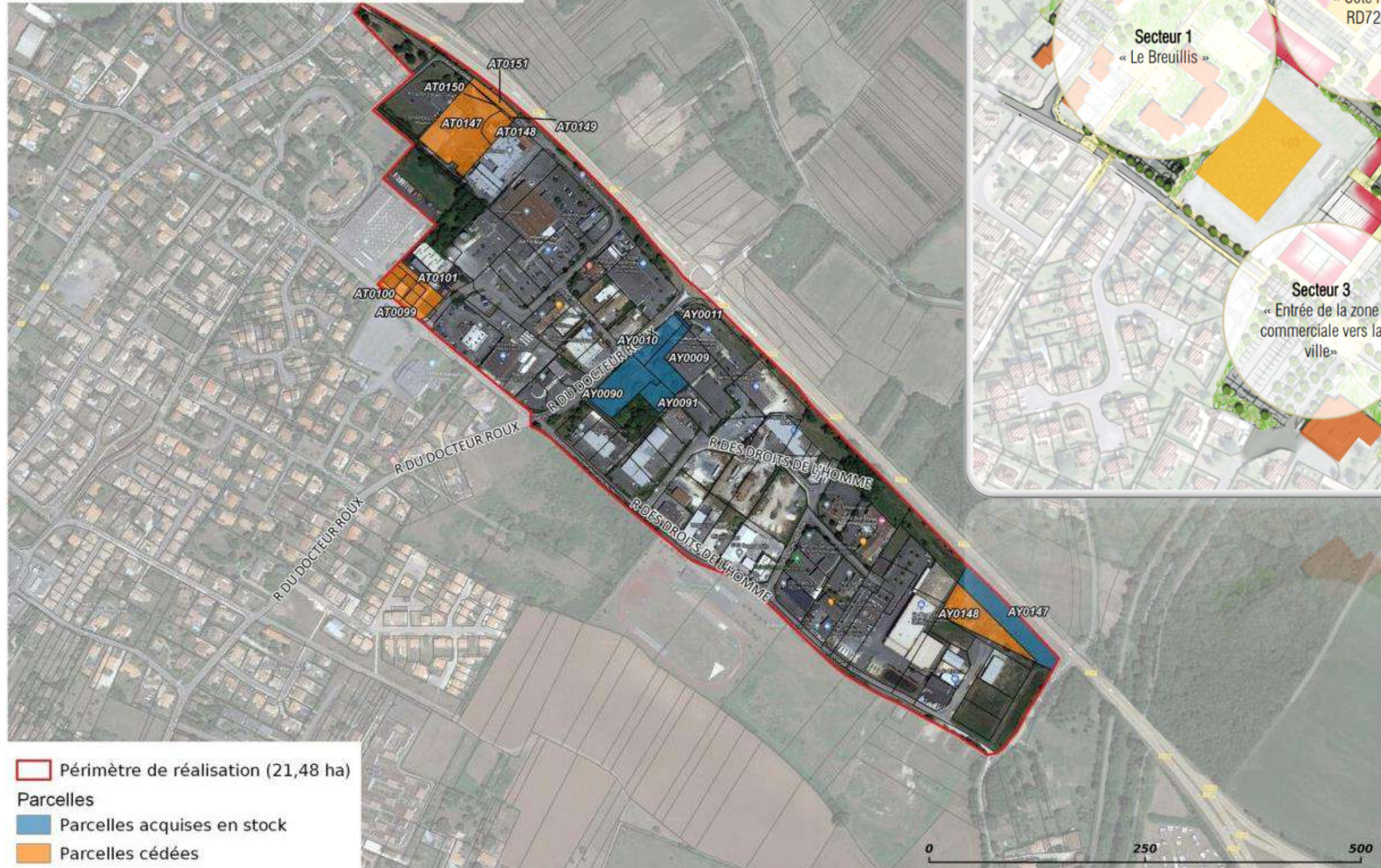


# Principales étapes de la maîtrise foncière

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU BASSIN DE MARENNES (17)

Commune de Marennes-Hiers-Brouage

Acquisitions-Cessions





# Principales étapes de la maîtrise foncière



## PROJET DE LA COLLECTIVITÉ

Stratégie de territoire • Compatibilité avec le document d'urbanisme • En cohérence avec les politiques publiques portées par l'EPFNA



## SIGNATURE D'UNE CONVENTION

Définition du / des périmètres d'intervention • Délégation du droit de préemption le cas échéant • Définition du montant maximum d'intervention

31 août 2018



## ÉTUDES PRÉALABLES\*

Gisements fonciers, étude de marché  
• Diagnostics techniques • Étude capacitaire • Étude de potentiel, pré-bilan financier  
• Évaluation et avis des Domaines



**RÉALISATION DU PROJET**  
Par le porteur de projet



## ACQUISITION

Négociation • Acquisition amiable, par préemption ou par expropriation • Gestion du patrimoine • Sécurisation du bien • Mise à disposition de la collectivité

De 2019 à 2023



Préservation du bâti  
•  
Diagnostic avant démolition



## CESSION

Montage immobilier et recherche de l'équilibre financier • Consultation  
• Accompagnement de la collectivité pour la sortie du projet



# Projets sur la zone des Grossines

- 5 fonciers compris dans le périmètre de la convention pour :

## 1/ Création d'une station service et d'un restaurant de chaîne de restauration rapide

### *Acquisitions :*

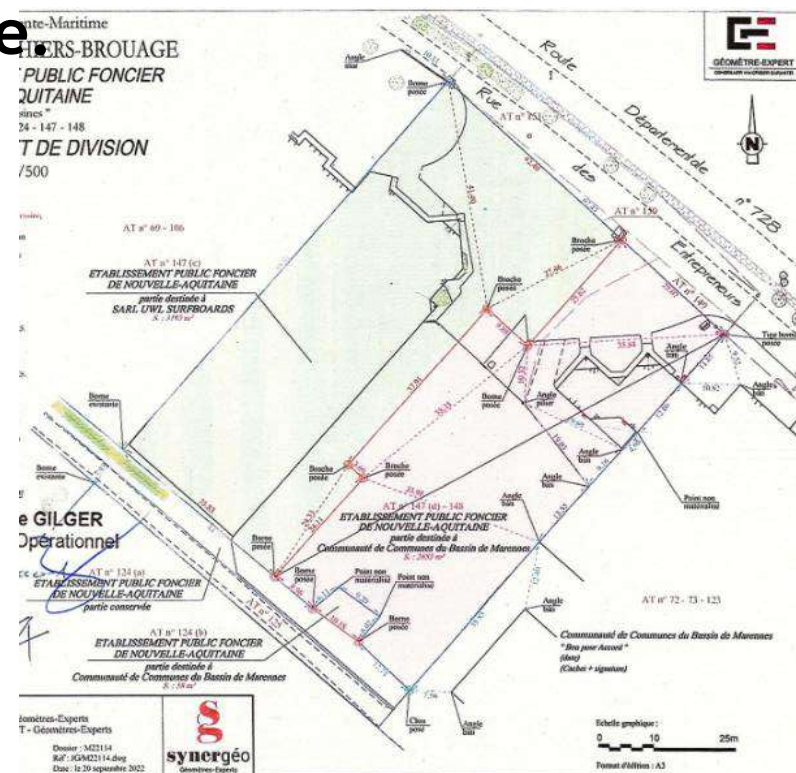
**Foncier AT 9-10-99** : acquis en 2019 par préemption pour 400 000 € HT pour une surface cadastrale de 5 007 m<sup>2</sup> comprenant une maison d'habitation et un terrain autour.

**Foncier AY 91** : acquis en 2023 par amiable pour 30 800 € HT pour une surface de 1 367 m<sup>2</sup> comprenant un terrain enclave.

### *Cessions :*

Tranche 1 cédée à un porteur de projet en 2023 pour la réalisation d'un restaurant rapide ;

Tranche 2 à céder à un porteur de projet en 2024 pour la réalisation d'une station service



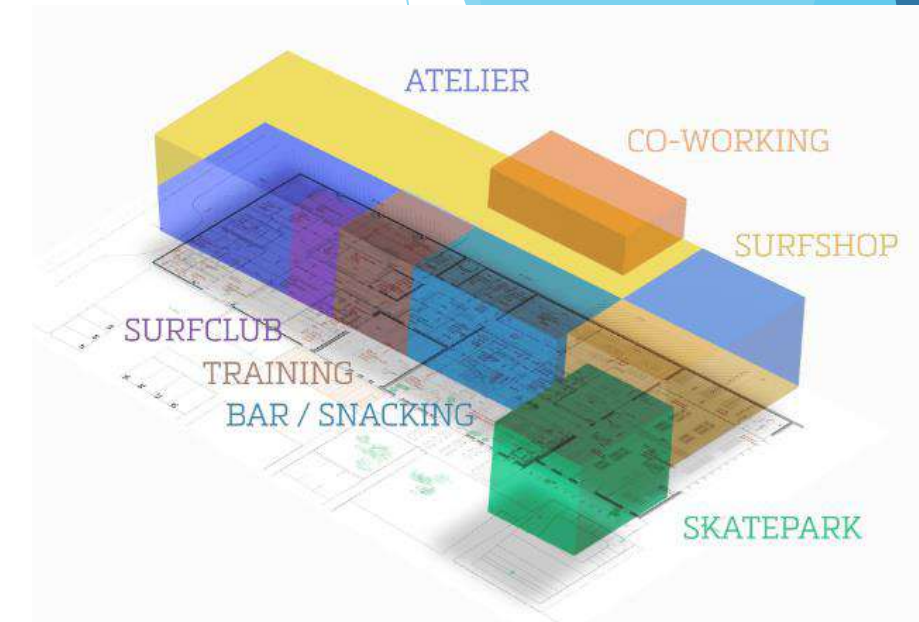


# Projets sur la zone des Grossines

**2/ Creation d'un surfshop avec atelier de fabrication, personnalisation de planches de surf, espace de vente et de détente, parking et skatepark** - Cession : en Janvier 2023 pour 850 000 € HT

**Foncier AT 148-149** : acquis en 2018 par préemption à 120 000 € pour une surface cadastrale de 815 m<sup>2</sup> comprenant un bâtiment à usage professionnel et un local technique avec parking.

**Foncier SCI OSTREA (AT 147-159-151)** : acquis en 2021 par amiable à 673 000 € pour une surface cadastrale de 5 685 m<sup>2</sup> comprenant un ensemble immobilier comprenant 3 blocs avec une cour.





# Projets sur la zone des Grossines



## 3/ Creation d'une pharmacie, une étude notariale, un laboratoire médical et un espace mutualisé (parking, reseaux etc...)

**Foncier AT 99-100-101** : acquis à l'amiable par l'EPFNA en 2019 pour 230 000 € HT et cédé à la CdC en 2021 pour 233 404,07 € HT.

- Surface : 2 537 m<sup>2</sup>.



## 4/ Création d'un showroom commercial

**Foncier AT 41** : acquis à l'amiable en 2019 à 306 000 € HT par l'EPFNA et cédé à une société en 2023 pour 262 074 € H;

- Surface de 6 187 m<sup>2</sup> comprenant un terrain.



### **Annexe 3 : Diaporama communauté d'agglomération Rochefort Océan**



# Contexte Territoire



## Rochefort Océan:

- Territoire Littoral (central à l'échelle de Charente-Maritime et Nord Nouvelle-Aquitaine),
- 25 communes, 65 000 habitants dont 24 000, pour la ville-centre Rochefort,
- Traversé par un fleuve Charente → contexte réglementaire **PPRN**
- Une dynamique économique et industrielle importante (Désignation Territoires d'Industrie en 2018, reconduction en 2024 pour 4 ans) avec des filières porteuses dont l'Aéronautique



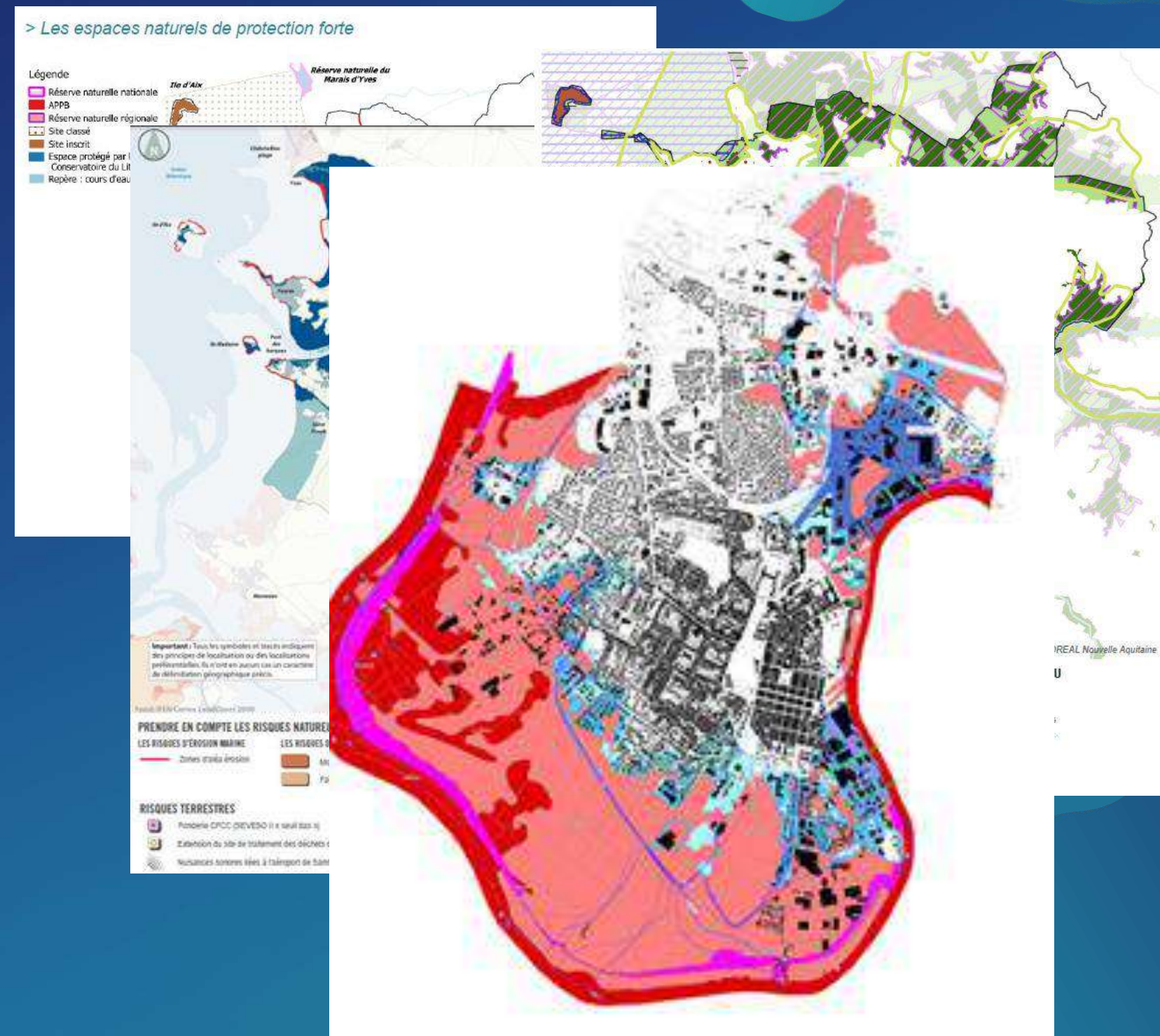


# Enjeux Réglementaires

## Contexte réglementaire:

- Nombreuses protections et prescriptions environnementales,
- Protections naturelles, paysagères et biodiversité
- Site classé de l'Estuaire de la Charente, Grand site de France, Grand projet marais de Brouage, ZNIEFF, ZICO, Natura 2000, Loi Littoral, Plan de Protection du Risque de Submersion...

Et la plus récente, la loi ZAN (Zéro Artificialisation Nette) et les enjeux de la feuille de route Neoterra (Région Nouvelle-Aquitaine).





# Enjeux

## *Fonciers*



### Contexte économique :

Une dynamique économique très significative et une attractivité croissante:

- Près de 50 hectares de demandes d'implantation sur la période 2020-2024,
- Des activités endogènes en croissance,
- Des demandes importantes d'implantation exogènes.



# Intervention foncière

## *Intensification d'usage*

Démarche d'optimisation foncière – Accompagnement de la CARO par un bureau d'études, Synopter:

- ❖ Identification des **gisements fonciers au sein des zones d'activité** au travers notamment de l'inventaire des zones d'activités (prescription de l'Etat) et de l'outil Economie et Territoires.
- ❖ **Sensibilisation** des acteurs économiques de chacune des zones d'activités au contexte foncier, proposer des formes innovantes de concertation et favoriser les interactions collectives.
- ❖ Mise en place de **Comités de Site** par zone d'activités.





# Intervention foncière

## *Processus de cession*

Maîtriser la commercialisation des espaces fonciers disponibles et atteindre les objectifs d'optimisation/densification (sobriété et optimisation):

- ❖ Qualification des demandes: ancrage dans le territoire, nombres d'emplois, activité productive
- ❖ Accompagnement par un **architecte conseil** de la Commission Economie au dépôt de permis de construire (sobriété foncière, dimensionnement, positionnement et intégration du bâti, GIEP...)

Redéfinir le cadre d'intervention en matière de maîtrise foncière pour intensifier l'usage et la coopération entre acteurs économiques. **Raisonner en dynamique de pôle ou parc d'activités** et non plus à la parcelle.

Proposer une alternative à la commercialisation (prospective)

- ❖ Mise en place de baux à construction notamment





# Intervention foncière

## *Processus ZAC*

### Exemple: Le projet de ZAC de l'Arsenal

Avant



Après



### Projet ZAC Arsenal



# Intervention foncière

## Processus ZAC

### Exemple: Le projet de ZAC de l'Arsenal

**Création du dossier  
ZAC**

Acquisitions amiables

Délibéré des jugements  
d'expropriation

Maîtrise foncière EPFNA de la  
totalité des emprises

Démolition "phase 1" Q1/2022

Rétrocession "phase 2" EPFNA/CARO



Convention de maîtrise foncière signée  
avec l'EPFNA  
Arrêté de Déclaration d'Utilité Publique

Ordonnance d'expropriation

Rétrocession phase 1  
EPF/CARO

Travaux  
d'aménagement

2014

2018

2020

2021

2022

2022

7 ans de procédure (ZAC, DUP, Expropriation...)

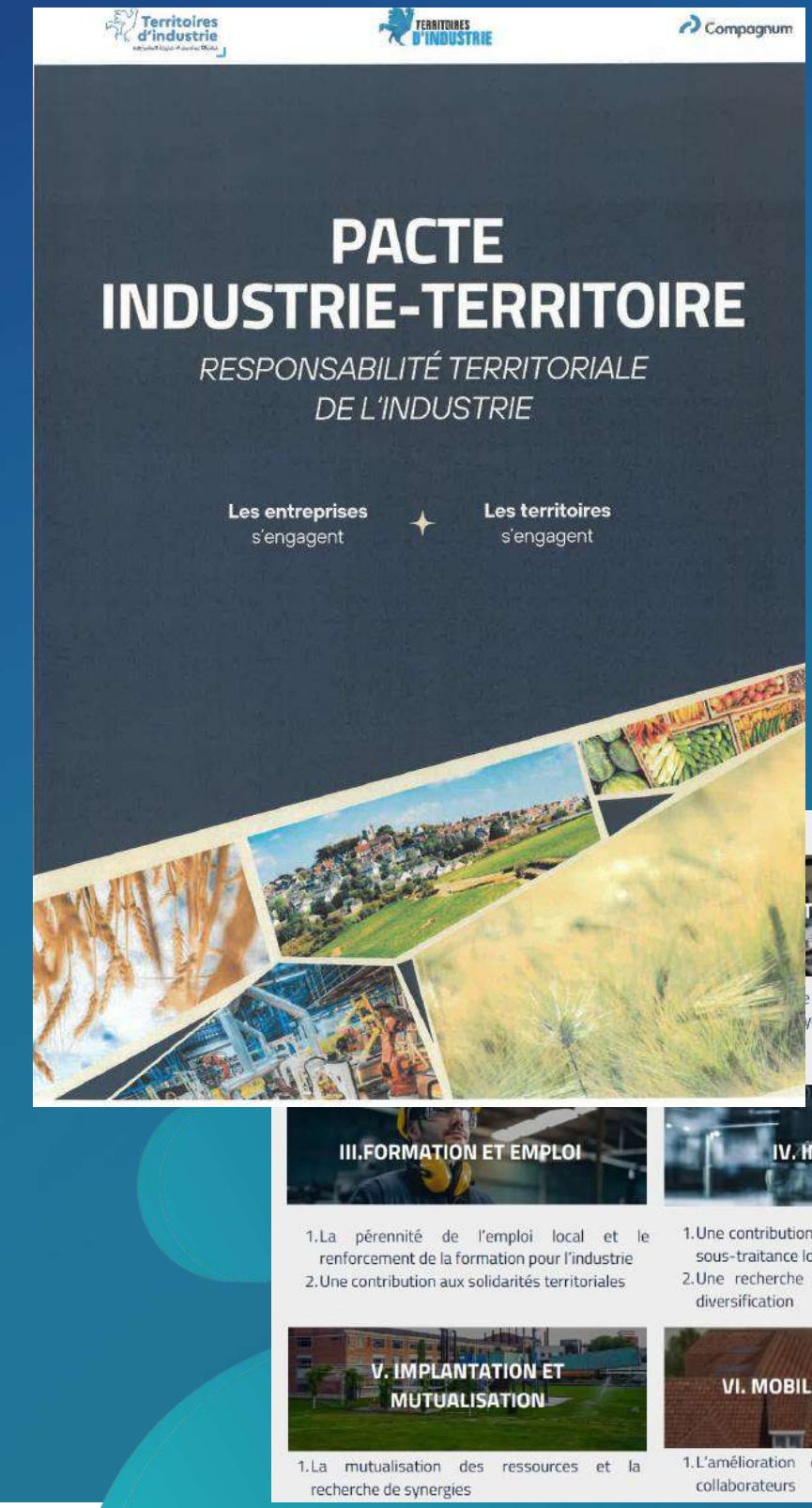


# Intervention foncière

## *Processus ZAC*









#### **Annexe 4 : Diaporama communauté de communes Luys en Béarn**



# COMMUNAUTE DE COMMUNES DES LUY EN BEARN

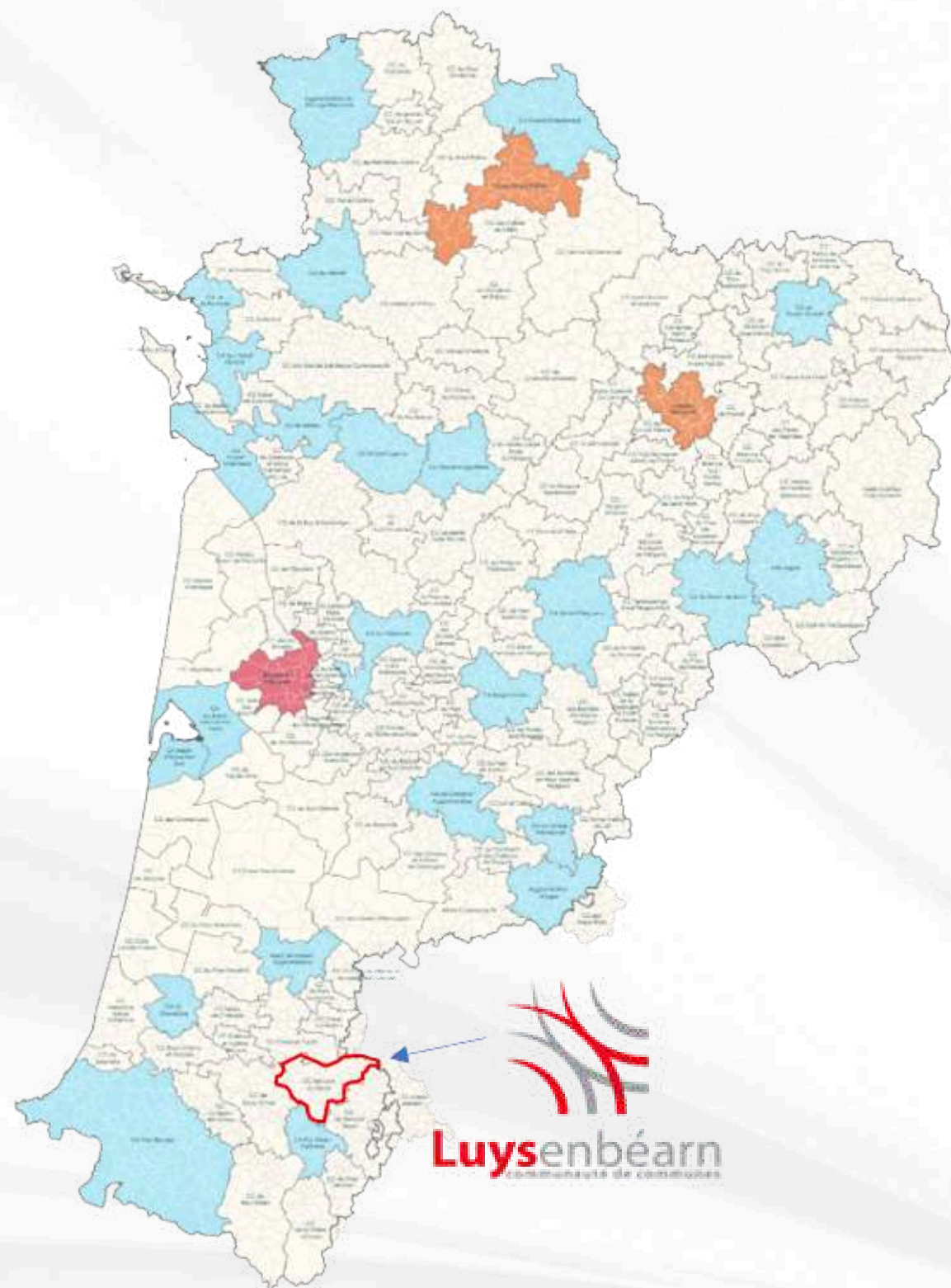
---

Stratégie de développement économique

**M. Antoine HIELLE**

Directeur Développement économique, Affaires juridiques,  
Stratégie financière et fiscale

# Présentation



Carte des EPCI de Nouvelle Aquitaine



## Création

1er janvier 2017 - Fusion de 3  
Communautés de communes



## Territoire

514 km<sup>2</sup>  
66 communes



## Population

29 307 habitants  
56,1 habitants/km<sup>2</sup>



## Gouvernance

92 délégués communautaires  
Président: M. Bernard Peyroulet



# Dynamique économique territoriale



## Etablissements

2 728 économiquement actifs  
(dont 1 162 établissements  
employeurs)



## Création d'entreprises

397 créations d'entreprises en  
2024



## Emplois

10 902 dont 7 364 emplois salariés  
Près de 25 % d'emplois industriels  
Taux de chômage: 6,3 %



## Fiscalité Economique

Environ 9 millions d'euros en intégrant  
les dotations de compensation  
(dont 2,9 M€ de CFE)



## Action économique intercommunale

# FAIRE DE LA **DYNAMIQUE PRODUCTIVE** UN LEVIER D'ÉQUILIBRE TERRITORIAL

---



Constitution de  
réserves foncières,  
aménagement,  
modernisation et  
gestion de Z.A.E.



Immobilier  
d'entreprises au service  
des jeunes entreprises  
et des projets  
industriels



Economie de proximité,  
agriculture



Emploi



# Organisation du Pôle Développement économique



JEAN-YVES COURREGES

1er Vice-président en charge du développement économique

Maire de Serres-Castet



ANDRÉ LANUSSE-CAZALE

4ème Vice-président en charge de la dynamisation des communes rurales, des services, du commerce de proximité et de l'artisanat

Maire de Garlin



CLAUDE CASSOU-LALANNE

Conseiller délégué à l'emploi

Maire de Claracq



ANTOINE HIELLE

Directeur du Pôle Développement économique, Affaires juridiques, Stratégie financière et fiscale



YOHANN DUPOUY

Responsable Economie de proximité, Agriculture, Emploi



AURELIE THEUX-ROUGE

Gestionnaire Pépinière d'entreprises Espelida  
Assistante du Pôle



# Les **Z.A.E.** intercommunales

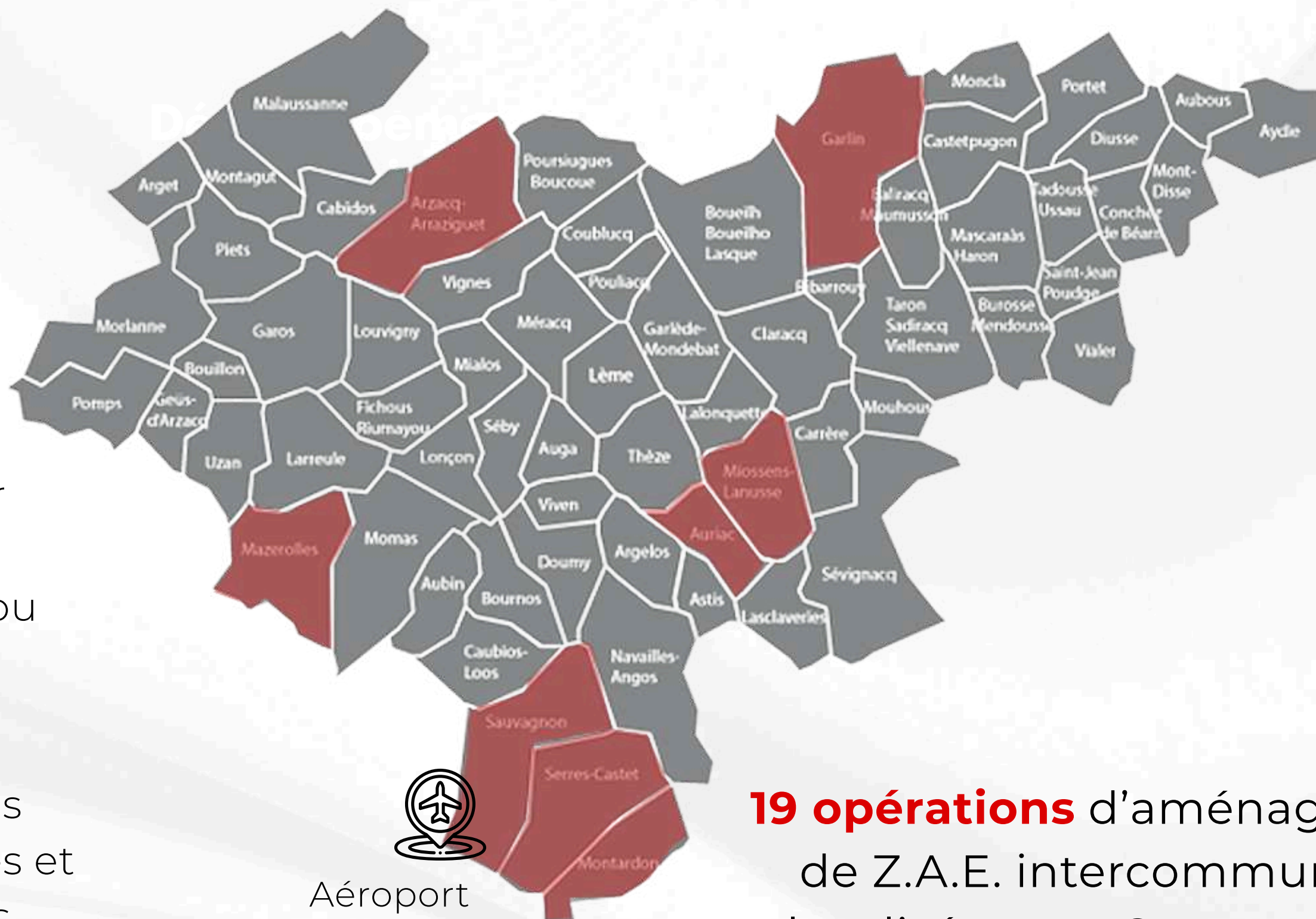


**300 Ha** de foncier économique sur Z.A.E.

(dont 15 Ha en DP aéroportuaire et 108 Ha en bail emphytéotique)

**20 Ha** de foncier cessible immédiatement ou pré-aménagé

**16 Ha** de réserves foncières maîtrisées et non aménagées



Aéroport  
Pau Pyrénées

**19 opérations** d'aménagement de Z.A.E. intercommunales localisées sur 8 communes



# La stratégie d'aménagement et de gestion du foncier économique

## Les **fondamentaux** de la stratégie foncière de la CCLB en matière de développement économique



**Constitution de réserves foncières**



**Portage direct des opérations d'aménagement de Z.A.E**



**Découpage de lots à la carte**  
pour s'adapter aux besoins superficiaires des entreprises



**Un niveau d'équipements publics important**  
sur les Z.A.E.



**Des investissements annuels** pour maintenir le niveau des équipements publics

Les Pôles Développement économique, Urbanisme et Services Techniques **coopèrent quotidiennement de manière transversale** sur le foncier économique, afin **d'anticiper les évolutions du territoire tout en garantissant une réactivité face aux besoins d'extension et d'implantation des entreprises.**

# La stratégie d'aménagement et de gestion du foncier économique

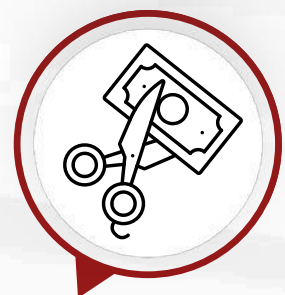
Des **fondamentaux** à l'épreuve de la **sobriété foncière**...mais également de la **sobriété financière**...et **d'une conjoncture économique ralentie**...



Moins de foncier à ouvrir à l'urbanisation dans les PLUi. **Des risques de déclassement de réserves foncières stratégiques** avec l'accélération des mises en compatibilité de documents d'urbanisme. Comment continuer de prendre une part active à la réindustrialisation face à un manque à venir de foncier sur un territoire sans friches?



Faut-il dire non à certaines demandes d'implantations pour **réserver le foncier économique exclusivement aux activités productives** alors que ces implantations productives peuvent tarder à sortir de terre dans la conjoncture économique actuelle ou faire l'objet de contestations?



Comment continuer à **porter des opérations d'aménagement de Z.A.E. de plus en plus coûteuses** (et déficitaires) alors que l'intercommunalité voit sa capacité d'investissement se réduire et qu'une partie du retour sur investissement de ces opérations (fiscalité économique) est nettement fragilisé?

Ces **changements de paradigmes** réinterrogent à court et moyen termes la stratégie d'aménagement du foncier économique intercommunal.

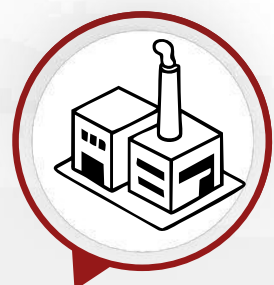


# La stratégie d'aménagement et de gestion du foncier économique

## Les principaux axes pour adapter la stratégie d'aménagement et de gestion du foncier économique à ce nouveau contexte



Poursuite d'une politique de **réserves foncières en extension des Z.A.E. existantes** via la mobilisation de l'EPFL. Privilégier **les implantations productives**. Encourager la **densification** notamment via les règlements de PLUi, de lotissements et les C.C.C.T. de ZAC.



Continuer à porter les opérations d'aménagement de Z.A.E. mais plus dans tous les cas afin de **favoriser l'émergence rapide de solutions privées clés en main (foncier + immobilier) pour des projets industriels importants** (ex: l'A.M.I. Parc d'activités privé durable). **Sanctuariser des sites pour les besoins industriels.**



Réflexion sur une généralisation de la commercialisation sous forme de **baux à construction** sur davantage de fonciers économiques. Devenir davantage un **investisseur avisé sur le long terme** qu'un aménageur commercialisateur.



Plan de modernisation des **Z.A.E. existantes** pour les **adapter aux nouveaux usages**, conserver leur **attractivité**, identifier des **potentiels de densification** et encourager les **investissements bâtimentaires** au sein des unités foncières privées.

# La stratégie d'aménagement et de gestion du foncier économique

## UNE STRATÉGIE FONCIÈRE QUI DEMEURE AU COEUR DE L'ACTION ÉCONOMIQUE INTERCOMMUNALE EN 2025...



**Modernisation**  
de la Z.A.E. de  
l'Ayguelongue



**Appel à Manifestation  
d'Intérêt**  
"P.A.E. privé durable"



**Construction d'une Usine  
relais** sur un foncier gardé  
en réserve



**Accompagnement  
d'un projet industriel**  
sur un site industriel  
clés en main en secteur  
rural



# La stratégie d'aménagement et de gestion du foncier économique

...ET UNE COMMUNICATION QUI DEMEURE TRÈS AXÉE  
SUR LE FONCIER ÉCONOMIQUE



VOTRE PROJET **CROÎTEN LUY**S...

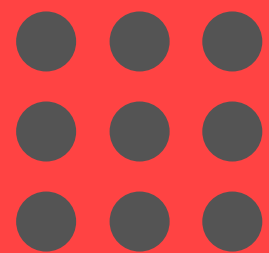
CHEFS D'ENTREPRISES, LA CCLB S'ENGAGE  
POUR FAVORISER VOTRE DÉVELOPPEMENT



# Retour d'expérience sur **le bail à construction**







## 3 Z.A.E. CONCERNEES DANS LEUR INTEGRALITÉ



LOTISSEMENT DU HAUT-OSSAU  
À SERRES-CASTET

42 Ha

Création 1980



ZAC DU HAUT-OSSAU À  
SERRES-CASTET

26 Ha

Création 1990

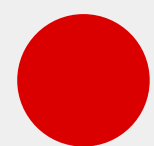


LOTISSEMENT DU PONT-LONG  
À SERRES-CASTET

40 Ha

Création 2003

# Les **caractéristiques** des baux conclus avec les entreprises



## **Durée**

50 ans



## **Loyer**

Redevance annuelle  
(1,30 € H.T./m<sup>2</sup> en 2025)



## **Indexation**

Indexation annuelle assise  
sur l'évolution de l'ICC



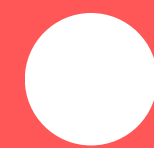
## **Acte**

Acte notarié pour chacun  
des baux



## **Pacte de préférence**

Garantie au preneur en cas  
de non renouvellement



## **Prorogation**

Possibilité d'avenant pour  
ajouter 40 ans



## Les avantages du bail à construction

### “Le contrat de confiance entre l'EPCI et l'Entreprise”

Permet à l'entreprise de ne pas immobiliser de capitaux sur l'achat du foncier. Facilite le montage du plan de financement du projet de construction. Peut permettre de faciliter le déclenchement de projets pour les jeunes entreprises. Les loyers sont des charges et sont donc déductibles.

Permet à l'EPCI d'avoir un suivi permanent et exhaustif des mouvements d'entreprises sur les Z.A.E. concernées. Lors des cessions partielles ou totales de droit au bail, l'EPCI est nécessairement mobilisé (contre-signature de l'acte de cession). La Communauté de communes est souvent sollicitée par le cédant pour expliquer les ressorts du droit au bail à l'acquéreur, ce qui permet de nouer des liens avec ce dernier dès son arrivée sur le territoire.

Pas de pression à la vente pour équilibrer une opération d'aménagement avec des recettes issues des ventes mais cela nécessite d'appréhender l'investissement sur du long terme. Sur le temps long, la pérennité des loyers perçus annuellement permet de générer des ressources pour entretenir et moderniser les équipements publics des zones.



## Les avantages du bail à construction

### “Le contrat de confiance entre l'EPCI et l'Entreprise”

Limite les effets spéculatifs sur le foncier économique même si le droit au bail revêt une valeur.

Permet d'être sélectif et de définir finement (au-delà des données réglementaires) les engagements pris par le preneur principalement en termes de caractéristiques et de délai de construction. Résiliation possible du bail à construction si les engagements ne sont pas tenus.

Favorise dans le temps la densification des Z.A.E. et l'ancrage des entreprises. Peut permettre à l'EPCI de reprendre la possession d'immeubles en fin de bail ou lors d'une résiliation anticipée pour repositionner une entreprise.





# Les clés du succès du bail à construction

## “Un partenariat gagnant-gagnant”



### Pédagogie

Etre accompagné d'un notaire fin connaisseur du dispositif et communiquer en permanence auprès de l'écosystème (banques, avocats, chambres consulaires, etc.)



### Visibilité et dialogue

Donner de la visibilité aux entreprises bien avant la fin du bail. Faire un point régulier avec les entreprises preneuses.



### Lisibilité et confiance

Inclure des clauses homogènes pour toutes les entreprises.. Permettre aux entreprises de valoriser leurs actifs immobiliers sans que l'assise foncière sur un bail à construction ne soit un handicap.



### Développement

Réinvestir en continu une partie des loyers pour moderniser les Z.A.E. concernées et l'offre de services afin de favoriser l'ancrage des entreprises...et la pérennité des loyers.

# La modernisation de la **Z.A.E de l'Ayguelongue**



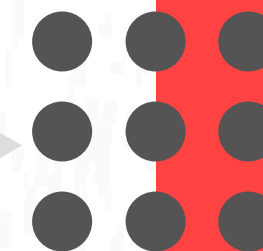




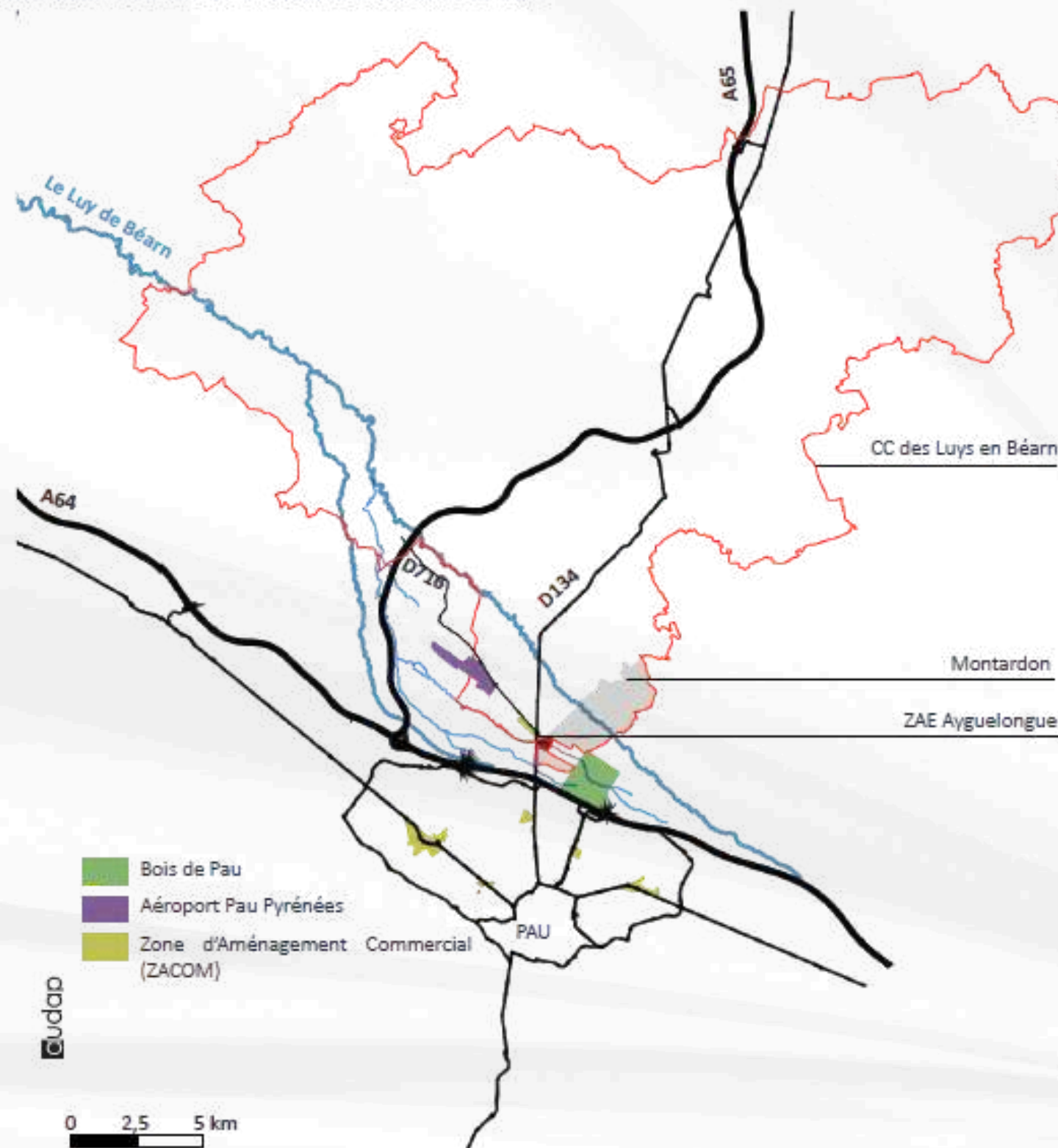
L'optique était notamment d'identifier des actions immédiates susceptibles d'enclencher des changements et d'accompagner les usages multiples de cet espace.



# La modernisation de la Z.A.E. de l'Ayguelongue à Montardon



SITUATION DE LA ZONE D'ACTIVITÉS AYGUELONGUE



## Contexte:

La Z.A.E. de l'Ayguelongue (27 ha) est située à Montardon au carrefour stratégique de la D. 834 (Pau/Bordeaux) et de la D.716. La zone offre un accès rapide à l'aéroport Pau-Pyrénées (10 mn), et aux autoroutes A64 et A65 (15 mn) ainsi qu'au centre-ville de Pau (20 min).

Attractive de par sa localisation, la Z.A.E. s'avère vieillissante (les premières installations datent de 1987). La zone possède un potentiel paysager et d'accessibilité aux commerces et services (mobilités, commerces, restauration...) qui lui confère une situation particulièrement privilégiée.

## Objectifs:

Répondre aux enjeux de modernisation (améliorer le cadre de vie des usagers, développer les services adaptés, favoriser le développement des mobilités alternative, améliorer l'image de la zone, mesurer les potentiels d'optimisation du foncier, ...), déployer une stratégie de requalification des espaces publics en lien avec les besoins des entreprises existantes.



# La modernisation de la Z.A.E. de l'Ayguelongue à Montardon



AMÉLIORER LE CADRE  
DE VIE DES USAGERS



FAVORISER  
LE DÉVELOPPEMENT DES  
MOBILITÉS ALTERNATIVES



AMÉLIORER L'IMAGE DE  
LA ZONE



DÉVELOPPER  
LES SERVICES ADAPTÉS



DÉPLOYER UNE STRATÉGIE  
DE REQUALIFICATION DES  
ESPACES PUBLICS

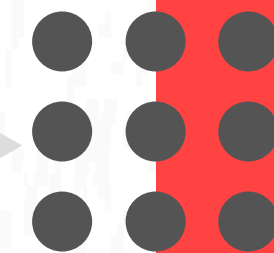


MESURER LES POTENTIELS  
D'OPTIMISATION DU FONCIER

Vue aérienne de la Z.A.E. de l'Ayguelongue



# La modernisation de la Z.A.E. de l'Ayguelongue à Montardon





# La modernisation de la Z.A.E. de l'Ayguelongue à Montardon

## Marquer les entrées/sorties et les carrefours

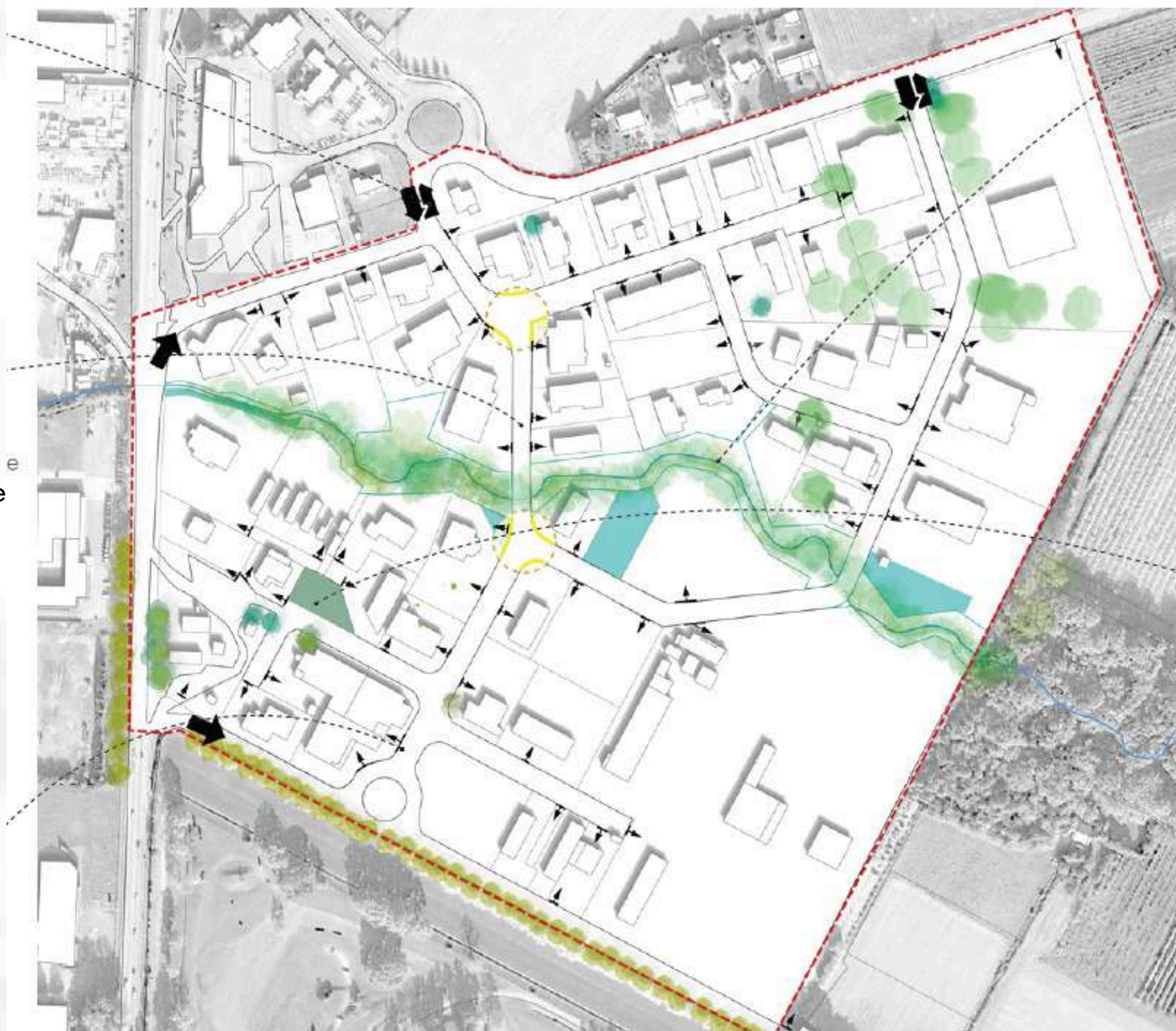
Aménager les points stratégiques pour organiser les différents usages et sécuriser les déplacements : lieu public d'accueil d'entrée de zone, informations et orientations, lecture claire des sens de circulation.

## Aménager les voiries

Travailler sur une emprise avec une chaussée réduite qui permet la gestion des eaux en surface et le passage de circulations douces. Adapter différents profils à une hiérarchisation des voiries. Travailler un plan de plantations en fonction des profils en utilisant une diversité de formes : arbres de hautes tiges, cépées, arbustes, graminées et herbacées.

## Développer les liaisons modes doux

Relier à une trame de liaisons douces pour développer son utilisation. Création de pistes cyclables depuis le cœur de la ZAE jusqu'au bois de Pau.



## (A) Ménager le ruisseau

Traiter la limite entre la zone d'activités et le ruisseau. Gérer une zone tampon pour protéger la qualité de l'eau et infiltrer les eaux pluviales. Sensibiliser les entreprises en limite du ruisseau à une gestion des déchets et des eaux pluviales.

## Créer une place

Traiter la surface imperméable de retournement en véritable place avec de la végétation qui casse l'aspect routier.



## **Annexe 5 : Diaporama Val de Garonne Agglomération**



# FONCIER ECONOMIQUE : Les ambitions pour Val de Garonne Agglomération

*Destination  
Val de Garonne*

FACILITEZ VOTRE  
IMPLANTATION

Sud-Ouest >> Nouvelle Aquitaine >> Lot-et-Garonne >>

VGA

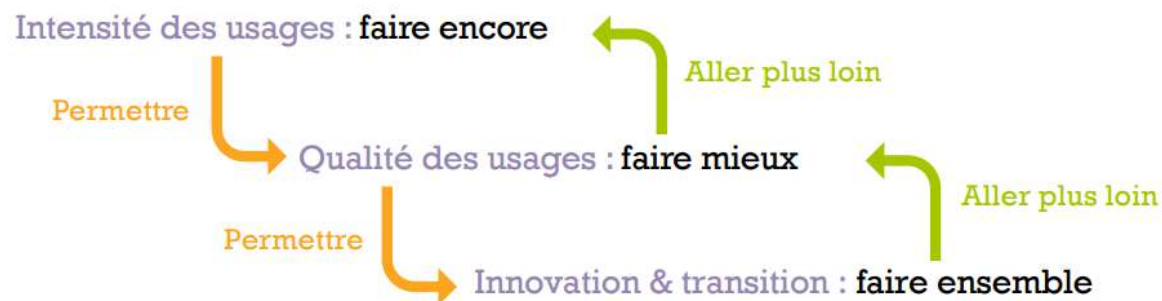
- 43 communes et 60 159 habitants (en 2020)
- 23 785 emplois dont 85.9% de salariés
- Répartition des surfaces économiques (entre 2011 et 2020): 3% hébergement, 7% artisanat, 13% commerce, 30% entrepôts et 37% industrie
- Consommation foncière brute ces 10 dernières années : 611 847m<sup>2</sup>
- 12 parcs d'activités communautaires - Taux d'occupation de près de 90%



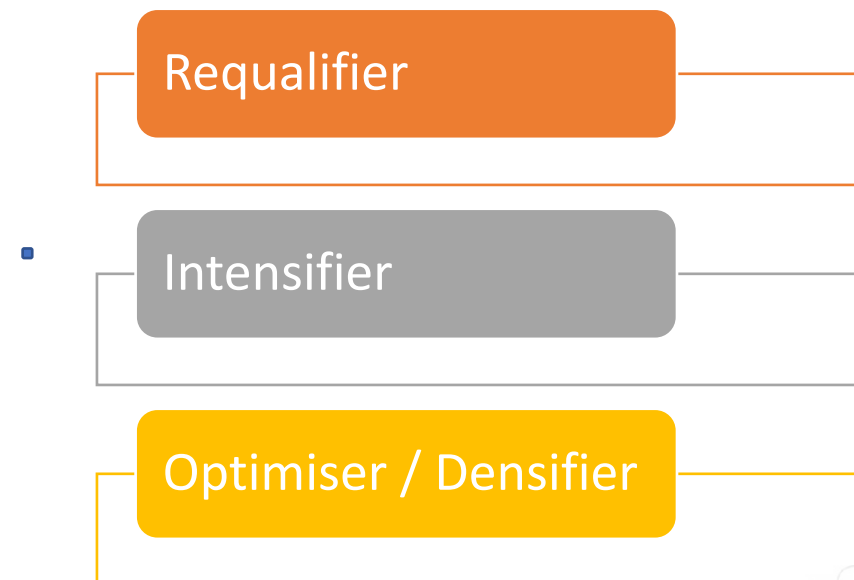


# Enjeu : préserver la viabilité de nos territoires, repenser l'usage du foncier !

- Le défi = proposer de véritables alternatives efficaces, efficientes et performantes, sur les zones d'activités existantes, ...
- .... inventer de nouvelles formes de solutions,
- Les axes de la nouvelle politique foncière :



Source : SYNOPTER



# L'expérience sur l'ancienne friche industrielle de la SEITA – aujourd'hui parc d'activité André THEVET









# La réflexion actuelle sur le foncier économique existant : Audit et préconisations sur la ZAC Marmande Sud 1 et 2

- Analyse globale de la ZAC et de son extension (paysage, foncier, hydraulique, VRD, fonctionnement, ....)
- Retour expériences existants
- Benchmark, expériences d'aménagement vertueux dans le cadre de zones d'activités économiques
- Propositions de valorisation (cadre de travail, optimisation foncière, amélioration fonctionnalité, performances environnementales, ENR, ...)

