



**PRÉFET
DE LA RÉGION
NOUVELLE-AQUITAINE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Cerema
CLIMAT & TERRITOIRES DE DEMAIN



FICHE RETOUR D'EXPÉRIENCE

CONCILIER DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE & SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

CC Nord Est Béarn : Poursuivre l'accueil des entreprises en tenant compte de la réglementation actuelle de réduction de la consommation du foncier ?

Crédit photo : <https://www.cc-nordestbearn.fr/>



CONTEXTE

Portrait de territoire

Département : Pyrénées Atlantiques (64)

Communauté de Communes **Nord Est Béarn**

35.185 habitants

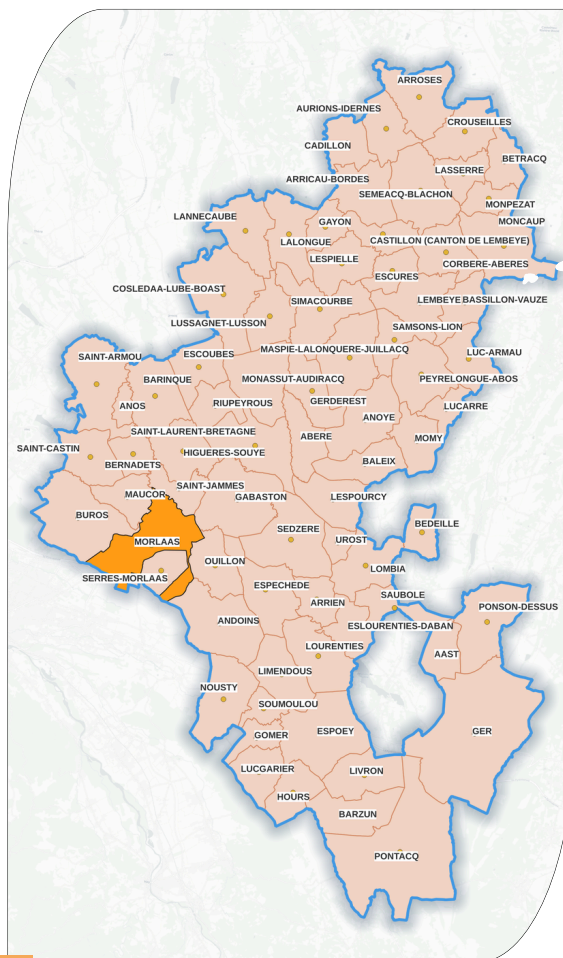
73 communes

579 km2 de territoire

97 élus

180 agents

Budget global : **23** millions d'euros (2025)

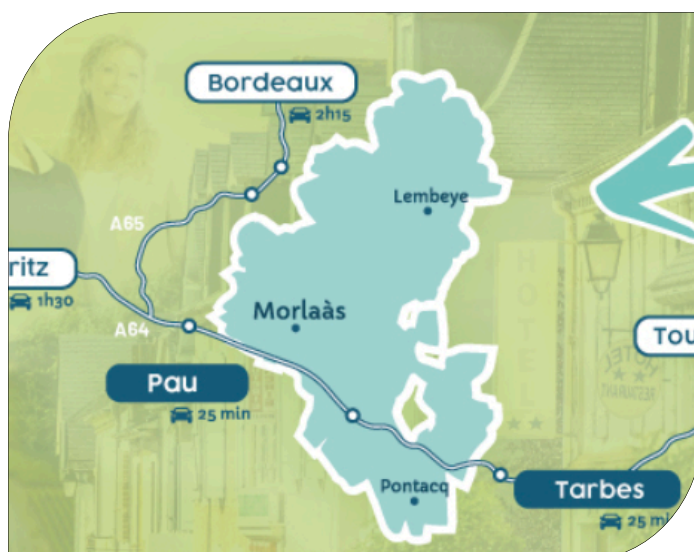


Crédit photo : CC Nord Est Béarn

L'EPCI dans son environnement

La Communauté de Communes Nord est Béarn est située dans le département des Pyrénées Atlantiques à proximité de deux villes moyennes que sont Pau et Tarbes. Issue de la fusion de trois intercommunalités en 2017, le territoire de l'EPCI se caractérise par plusieurs types de dynamiques : une partie rurale autour de Lembeye en Vic-Bilh, une partie active économiquement avec les pôles de Pontacq, Soumoulou et Ger et enfin un secteur très attractif, autour de Morlaàs dont la zone de Berlane est très sollicitée.

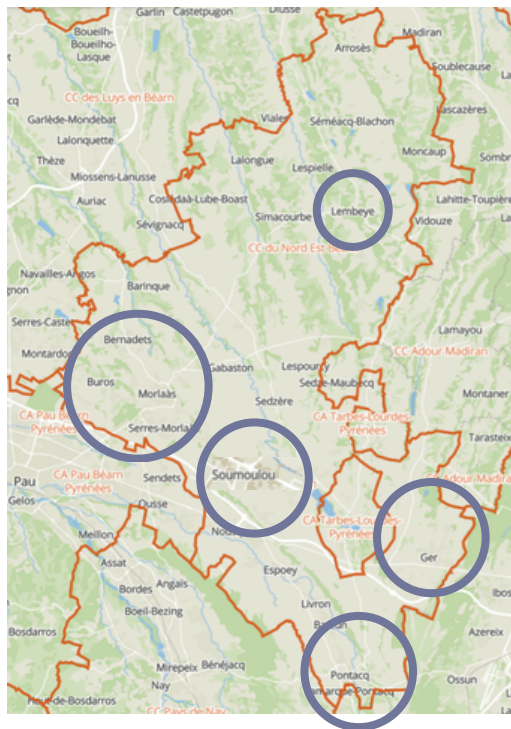
Sur l'axe autoroutier Pau-Bordeaux, la situation du territoire est stratégique pour les entreprises, qui sollicitent l'intercommunalité alors que celle-ci a procédé, en grande majorité, à la commercialisation de son foncier.



Cartographie de la CC Nord est Béarn - Source : site internet CC

CONTEXTE

La Communauté de Communes Nord Est Béarn gère 9 zones d'activités sur son territoire, réparties autour de 5 grands pôles majeurs sur lesquels le foncier disponible est réduit.



Secteur de Morlàas

terrains disponibles = 1,2 ha

Secteur de Soumoulou

Financier économique disponible =
1,16 ha

Secteur de Lembeye

2 ZA / 4,5 ha de foncier
économique
aucune disponibilité foncière

Secteur de Ger

2 ZAE / 3,9 ha de foncier
économique
totalité du foncier économique
commercialisé

Secteur de Pontacq

Foncier économique disponible =
1,2 ha

Les défis du territoire

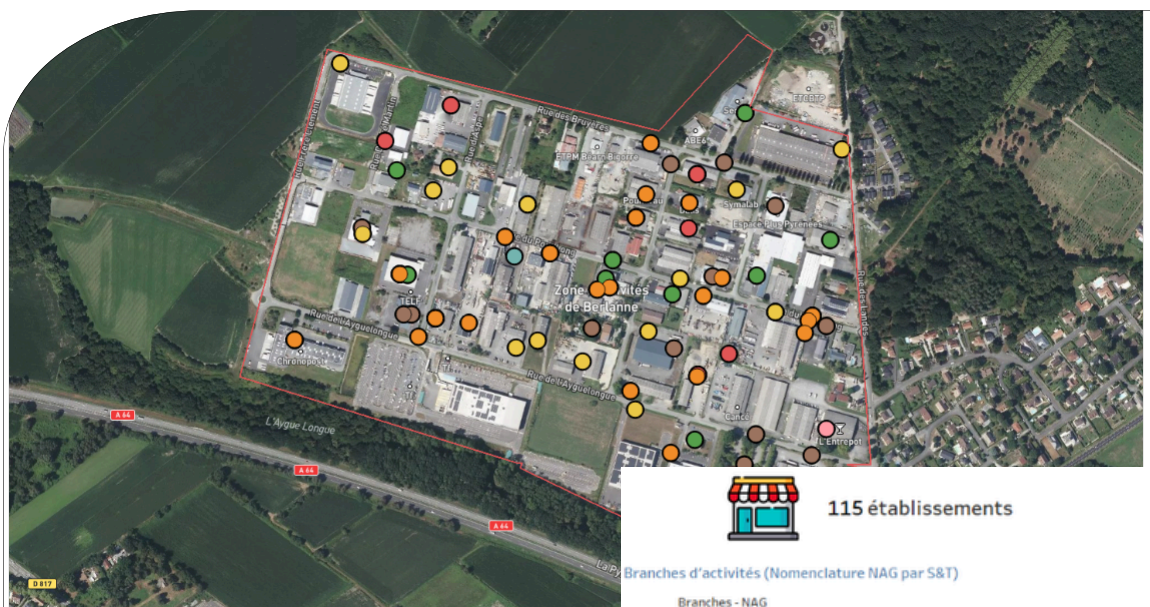
Le territoire de la Communauté de Communes Nord Est Béarn est soumis à plusieurs défis en matière de foncier économique et notamment à l'équation à plusieurs composantes que sont :

1. le souhait des entreprises de venir s'installer sur le territoire situé à un carrefour de voies de dessertes intéressantes,
2. la réduction du foncier économique disponible,
3. le contexte réglementaire qui s'impose à elle et notamment la nécessaire rationalisation de la consommation du foncier,
4. la réponse aux besoins d'entreprises existantes de différentes tailles, que ce soit de toutes petites entreprises (TPE) de moins de 10 salariés ou de plus grosses entreprises comme Amazon ou Chronopost.

Pour répondre à l'ensemble de ces défis, la collectivité a initié une stratégie de régulation de son foncier économique, démarche qui repose sur plusieurs axes.

Des études engagées pour connaître le territoire et évaluer les surfaces disponibles pour l'accueil des entreprises

Afin de définir sa stratégie de développement économique, la Communauté de Communes Nord Est Béarn a dans un premier temps travaillé, en 2024, à l'élaboration d'un **diagnostic de territoire du foncier disponible**. Une première étape a été de réaliser un **inventaire des zones d'activités économiques** conformément à ce qui avait été prévu par la Loi Climat et résilience. Un travail de confrontation des données liées à la Cotisation foncière des entreprises (CFE) dans le cadre de la démarche "Solutions et Territoires" et des visites terrain réalisées par des stagiaires a permis à la Communauté de Communes d'avoir une **connaissance des locaux vacants** présents dans les zones d'activités. Ces travaux ont fait apparaître le faible nombre de locaux vacants à l'échelle des ZAE du territoire.



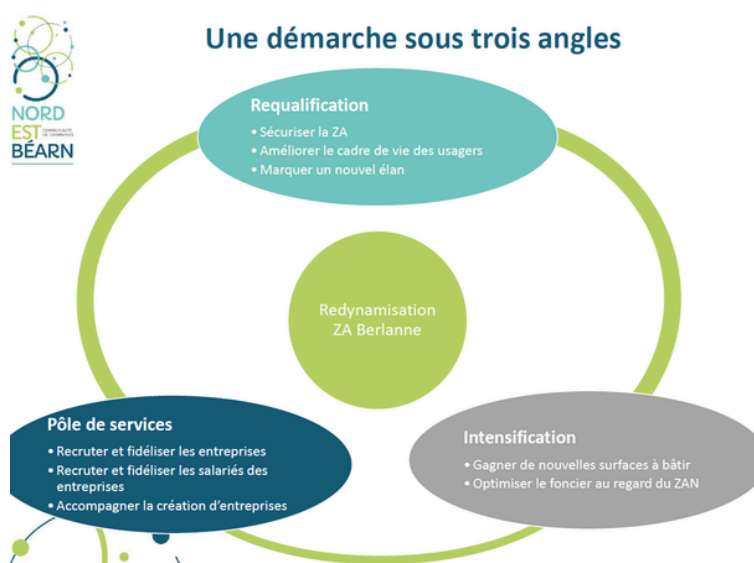
Extrait inventaire zone d'activité économique sur la zone de Berlane réalisé par la CC Nord Est Béarn

Répartition des établissements par branches d'activités économiques

STRATÉGIE DE LA COLLECTIVITÉ

La zone économique de Berlane, située sur la commune de Morlààs au sud-ouest de la Communauté de Communes, est le principal pôle économique du territoire. Étendue sur une superficie de 60 ha, elle rassemble 170 entreprises et 1200 salariés. Afin d'initier sa stratégie sur le foncier économique du territoire, la Communauté de Communes a choisi de concentrer ses efforts sur cette zone d'activité. Les travaux réalisés pourront être, dans un deuxième temps, étendus sur le reste du territoire.

Les travaux de requalification de la zone ont été confiés à l'Agence d'urbanisme Atlantiques et Pyrénées (AUDAP) selon une démarche définie autour de trois axes



Crédit document : CC Nord Est Bearn

Au-delà de ces trois axes, propres à la requalification de la zone, le service développement économique espère également pouvoir compter sur son extension de 5 à 6 hectares, en cours de négociation dans le cadre de l'élaboration du futur PLUi du Pays de Morlààs et coteaux du Vic-Bilh.

1er axe stratégique : La réhabilitation de la zone d'activité de Berlane à Morlààs

Créée dans les années 1970, la zone de Berlane, occupée par près de 170 entreprises et 1200 salariés, n'a jusqu' alors fait l'objet d'aucun travaux d'entretien particulier (voiries abîmées, sécurisation des déplacements à revoir, etc). Elle doit également faire l'objet de travaux de mise aux normes, dans des domaines comme la mobilité douce par exemple.

Le diagnostic de la zone de Berlane, mené par la Communauté de Communes et animé par l'agence d'urbanisme, a été réalisé en 2024, selon plusieurs étapes. Il a été l'occasion de définir, avec les entreprises et les propriétaires, plusieurs priorités autour des déplacements et des espaces publics.

Améliorer le cadre et la qualité des aménagements publics sur la zone devient la priorité de la communauté de communes afin de rendre la ZA plus fonctionnelle, de faciliter le quotidien des entreprises et d'accueillir de nouveaux acteurs économiques. Les aménagements des espaces publics participent ainsi au renforcement de l'attractivité de la zone.

Les différentes étapes d'élaboration du diagnostic de la zone de Berlane

Concertation avec les entreprises et les propriétaires de la zone

1

Ateliers
Diagnostic en marchant
Temps de travail collectif

Définitions de priorités pour la requalification de la zone

2

Sécurisation des déplacements
Réfection espaces public

Élaboration d'un plan guide

3

Recrutement d'une maîtrise d'ouvrage pour la requalification

4

Objectifs :
Début 2026

Nouvelles demandes exprimées par les entreprises

Développement de services aux salariés pour les entreprises les plus petites



Crédit photo : CC Nord Est Béarn

2ème axe stratégique : L'intensification des usages

La réalisation du diagnostic en phase 1 a permis à l'Audap de prendre connaissance du plan de la zone de Berlane et d'attirer l'attention des équipes de la Communauté de Communes sur les possibilités de **renouveler la zone "sur elle-même" en densifiant les fonciers libres ou sous-occupés**. L'objectif poursuivi est d'éviter les extensions de zone qui irait à l'encontre des impératifs réglementaires de limitation de la consommation d'espace et d'améliorer l'offre de service sur la zone.



Îlot test défini sur la zone de Berlane sur lequel une expérimentation est en cours de terme de densification

Pour ce deuxième volet de la requalification de la zone, les travaux ont débuté en septembre 2025 et ont été réalisés selon plusieurs temps alliant, des acteurs différents et selon des objectifs différents.

	Acteurs concernés	Objectifs
1 Temps de réunion collectif	CC Nord Est Béarn Audap Propriétaires de la zone	Sensibiliser aux procédés d'intensification des usages
2 Temps d'échange individuel	CC Nord Est Béarn Ordre des géomètres-experts Propriétaires de la zone	Évaluer les besoins des entreprises et le foncier indispensable à leur activité afin de procéder au remembrement des terrains disponibles et la mutualisation des espaces
3 Étude	CC Nord Est Béarn Audap Ordre des géomètres	Étudier la faisabilité du montage d'une association foncière urbaine sur la zone

Ces travaux ont été réalisés sur un îlot test (cf plus haut) avant d'être, à terme, dupliqués sur l'ensemble de la zone. Ils ont permis aux propriétaires de terrains d'exprimer leurs difficultés quant à l'application du règlement d'urbanisme de la zone et aux équipes de la Communauté de Communes d'expliquer le cadre réglementaire, les apports de la démarche pour les entreprises et les outils qu'il est possible de mettre en place pour rationaliser et organiser le foncier.

Ces travaux s'intègrent totalement dans les réflexions en cours dans le cadre de l'élaboration du futur plan local d'urbanisme intercommunal Pays de Morlaàs et coteaux du Vic-Bilh.

L'association foncière urbaine ?

L'association foncière urbaine (AFU) est une association syndicale de propriétaires. Elle peut en particulier faciliter la valorisation du foncier morcelé et la réorganisation de la trame parcellaire, l'aménagement et la valorisation de terrains et bâtiments, la gestion d'opération d'urbanisme, d'équipements, ou encore l'implication des propriétaires fonciers dans l'opération d'aménagement...

Pour en savoir plus :

<https://outil2amenagement.cerema.fr/outils/lassociation-fonciere-urbaine-afu>

3ème axe stratégique : Quelle opportunité pour un pôle de services aux entreprises afin de mutualiser les espaces et les fonctions support des entreprises ?

Enfin, le travail d'élaboration d'une stratégie sur le foncier économique mis en place par la Communauté de Communes Nord Est Béarn se traduit par une dernière action qui porte sur une réflexion sur la **mutualisation des services et des espaces** à l'échelle de la zone d'activité de Berlane. Pour cela, la collectivité est accompagnée par le cabinet de conseil "Terre d'avance" pour réaliser deux types d'enquêtes :

- une enquête auprès des salariés de la zone afin d'identifier les services qui apporteraient de la qualité de vie au travail sur la zone d'activité. Différents sujets sont abordés dans l'enquête comme la restauration, les modalités de transports, la mobilité, etc
- une enquête auprès des dirigeants d'entreprises de la zone qui porte notamment sur les besoins de chaque entreprise et sur les possibilités de stockage ou de stationnement mutualisé

The image shows a survey form titled "ZA DE BERLANNE & FÉBUS Enquête Entreprises et salariés". The form is in French and asks for feedback from businesses and employees in the Berlane and Fébus zones. It includes an objective, instructions for businesses and employees, and a deadline of 5 minutes. There are two main response buttons: "Je suis le dirigeant ou représentant d'une entreprise" (blue) and "Je suis salarié" (green). The form also includes contact information for the Nord-Est Béarn community and a note about data confidentiality.

ZA DE BERLANNE & FÉBUS
Enquête Entreprises et salariés

Vous travaillez sur la zone de Berlane ou Fébus, ou vous y avez une entreprise ? Votre avis compte !

La Communauté de Communes du Nord-Est Béarn lance une enquête auprès des entreprises et des salariés pour améliorer les services et la qualité de vie sur les zones d'activités.

Objectif ?
Pour les entreprises : identifier vos attentes et besoins en termes de services sur la zone qui amélioreraient le fonctionnement de votre entreprise, et quels services pourraient être mutualisés (achats groupés, emploi, lieux partagés, ...)
Pour les salariés : rendre votre cadre de vie et de travail sur la zone plus pratique, dynamique, et agréable à vivre. Restauration, mobilité, bien-être, loisirs, crèche... dites-nous ce qui compte pour vous !
⌚ 5 minutes suffisent pour répondre à ce questionnaire
🗣️ Relayer le lien à vos salariés, c'est aussi leur donner la parole.

Je suis le dirigeant ou représentant d'une entreprise
(cliquer pour répondre)

Je suis salarié
(cliquer pour répondre)

Merci pour votre contribution à un territoire plus attractif et fonctionnel 🌱

NORD EST BEARN
Vous avez un besoin ? une question ?
Contactez le service
Développement économique à : entreprendre@cc-nordestbearn.fr

Si vous souhaitez vous désinscrire de notre newsletter, cliquez [ici](#)

La collectivité souhaite s'appuyer sur les résultats de ces deux enquêtes pour en tirer des conclusions quant au foncier indispensable aux entreprises mais également pour initier des services communs aux entreprises. L'idée serait de créer un pôle de services aux entreprises et de travailler à la mise en place d'espaces de stockage ou de stationnements mutualisés ainsi que de créer une espace de restauration collectif.

Il est à noter que ce travail sur les besoins participera aux réflexions sur l'optimisation du foncier économique.

Les friches sur le territoire de la Communauté de Communes Nord est Béarn : quelle opportunité de réhabilitation ?

En parallèle des trois axes décrits ci-avant, les services de la collectivité se sont également intéressés aux **friches** présentes sur le territoire. Trois constats ressortent de ces travaux :

- peu de friches existantes
- les friches concernées sont surtout des locaux qui ne sont pas proposés sur le marché de la vente ou de la location mais des locaux conservés par les propriétaires comme locaux de stockage
- des propriétaires difficiles à identifier et à contacter.

La réhabilitation des friches à Pontacq

Concernant les friches, la commune de Pontacq a plus particulièrement travaillé à la réhabilitation des friches emblématiques du territoire. Ancienne tannerie, ancienne usine de chaussures ou ancienne usine de salaison, Pontacq voit trois friches situées dans la commune, réhabilitées et prochainement occupées par des entreprises.



Source : <https://www.larepubliquedespyrenees.fr>

Exemple de friche située Rue Saint-James à Pontacq.

Ancienne tannerie de la société "Montbrun", fermée en 2014, elle présentait de forts risques de pollution, d'incendie et d'accident.

Suite à d'importants travaux de dépollution financés par l'Ademe grâce à la mobilisation du Fonds vert pour un montant de plus d'un million d'euros, le site devrait être réinvesti par Pau Béarn Habitat et une entreprise au cours du premier semestre 2026.

GOVERNANCE INTERNE

Le pilotage de la stratégie économique porté par une équipe resserrée

Les différentes actions mises en place par la Communauté de Communes Nord Est Béarn en matière de stratégie sur le foncier économique sont portées par le **service développement économique** dont le champ d'action s'étend à l'ensemble des activités artisanales, commerciales, industrielles, de service, touristiques et agricoles.

Le service est constitué de trois personnes : un directeur de service, une personne en charge du commerce et de l'artisanat, des zones d'activités et du numérique et un agent chargé de mission "Petites villes de Demain".

L'équipe prend en charge plusieurs missions qui justifient son rôle de "facilitateur" :

- elle accueille et oriente les porteurs de projets pour la création, la reprise, la transmission et le développement d'entreprises,
- elle assure une animation territoriale grâce à l'organisation des "Rendez-vous de l'économie" dédiés aux professionnels,
- elle est le relais entre les élus et les chefs, d'entreprises ou ceux qui souhaitent le devenir afin de faciliter les démarches et l'accès aux dispositifs d'aides et de conseils proposés par les différents partenaires,
- elle organise une bourse à l'emploi et une bourse aux locaux professionnels, au foncier et bureaux.
- elle assure la gestion, l'aménagement et l'entretien des zones d'activités



FEV 03
08:00 - 10:00

CAFÉ DES ENTREPRISES

PULSE' Berlanne & Fébus 2030
Fabriquons l'avenir ensemble

NORD EST BEARN
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

À l'automne 2025, votre Communauté de Communes du Nord-Est Béarn a mené une enquête auprès des entreprises et des salariés des zones de Berlanne et Fébus.

Nous vous proposons de poursuivre ensemble la construction des solutions à mettre en place et les grands principes de fonctionnement des futurs Services à développer sur vos zones d'activités.

Synthèse de l'enquête en pièce jointe

Café des entreprises de Berlanne & Fébus
:
Vos idées aujourd'hui, les services de demain.

Mardi 03 février 2026
de 8h00 à 10h00

Bar l'Entrepôt - rue des Landes - ZA de Berlanne - Morlaàs.

S'inscrire (cliquer)

NORD EST BEARN
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Vous avez un besoin ? une question ?
Contactez le service
Développement économique à :
entreprendre@cc-nordestbearn.fr

Invitation des entreprises au Café des entreprises par la CC Nord Est Béarn

M. Larrazabal, Maire de Pontacq est, au sein du bureau communautaire, en charge de la politique économique, au côté de M. Massou en charge de la partie commerces.

Les investissements liés à la politique portée sur le foncier économique sont déclinés dans le **plan pluriannuel d'investissement** de la collectivité. Pour l'année 2026, le budget consacré au développement économique est de 190 410 euros.

L' éco-système des acteurs locaux et l'animation, points forts de la définition de la stratégie foncière

L'accompagnement par les partenaires locaux

Comme indiqué plus haut, pour mettre en place ses différentes actions de stratégie foncière, la Communauté de Communes Nord Est Béarn fait appel à différents partenaires locaux :

- L'**Agence d'urbanisme Atlantique et Pyrénées** (Audap) qui est intervenue sur la requalification de la zone de Berlane,
- L'**Ordre des géomètres** est intervenu sur la question du remembrement des parcelles avec l'objectif de densifier la zone de Berlane. Les travaux menés par l'ordre des géomètres sont en cours de réalisation.

Des pratiques de concertation reconnues

Si elle s'entoure de partenaires locaux spécialisés dans les sujets qu'elle souhaite porter, la Communauté de Communes Nord Est Béarn endosse aussi un rôle de **médiation** entre les entreprises ou propriétaires de foncier au sein des zones d'activité. Le service Développement économique joue le rôle de lien entre élus et entreprises.

La collectivité accorde aussi beaucoup d'importance à la **concertation** avec les entreprises. Ainsi, l'ensemble des actions initiées pour la stratégie foncière ont été conçues autour d'une large concertation. Par exemple, afin d'amener les propriétaires fonciers vers le remembrement du foncier au sein de la zone de Berlane, la collectivité les a rassemblés pour que ceux-ci puissent exprimer leurs difficultés et leurs besoins et pour que la collectivité puisse porter des messages clés comme la nécessaire rationalisation de la consommation d'espace.

Selon l'élue en charge de l'économie et les représentants du service développement économique, la concertation doit être vue comme une démarche de **co-construction** et non comme une façon d'imposer un discours aux principaux intéressés que sont les entreprises.



Source : <https://www.larepubliquedespyrenees.fr>

CONCLUSION & ENSEIGNEMENTS

La Communauté de Communes Nord Est Béarn, petite intercommunalité rurale, marquée par une situation géographique qui intéresse les entreprises en recherche de terrain d'implantation, s'est lancée en 2024 dans la mise en place d'une stratégie foncière économique, d'abord focalisée sur la zone d'activité de Berlane située dans la partie la plus active du territoire.

Fondée sur trois axes qui allient connaissance du territoire, volonté de changer les pratiques, requalification et concertation entre les services de la collectivité, les élus, les entreprises et les partenaires locaux, la stratégie en cours de définition est synonyme de co-construction et de "jeu gagnant-gagnant" pour tous les acteurs.

La proximité entre collectivité et entreprises constitue un point fort reconnu par tous mais il ne faut pas oublier que le portage de la stratégie par des élus parties prenantes, et en particulier le Président de l'intercommunalité, ainsi que l'inscription de la stratégie foncière dans les documents d'urbanisme et les documents budgétaires de la collectivité sont des preuves essentielles du caractère volontariste de la politique menée par la collectivité.

Fort de quelques années de pratique et des enseignements tirés, la stratégie sur le foncier économique est aujourd'hui prolongée par de nouvelles réflexions sur lesquels la collectivité s'interroge comme, par exemple, la question de la maîtrise foncière.

Nous tenons à remercier M. Larrazabal, M. Isère et Mme Kneip pour le temps accordé lors de l'entretien.

Contact(s) de la collectivité et du Cerema

Bastien ISERE directeur du pôle développement économique et attractivité : b.isere@cc-nordestbearn.fr

Eve KNEIP Responsable de mission Zones d'activités, artisanat/commerce, transition numérique, CC Nord Est Béarn : e.kneip@cc-nordestbearn.fr

Ghislaine MUNOZ, chargée d'étude en foncier, Cerema Sud-Ouest : Ghislaine.Munoz@cerema.fr