



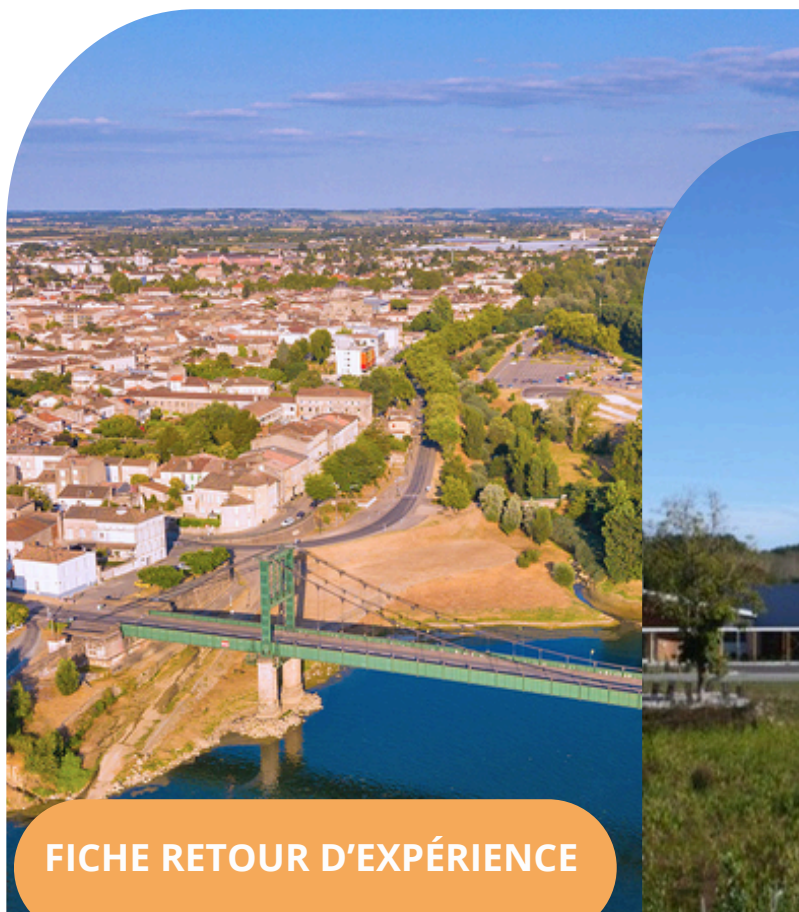
**PRÉFET
DE LA RÉGION
NOUVELLE-AQUITAINE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Cerema

CLIMAT & TERRITOIRES DE DEMAIN



FICHE RETOUR D'EXPÉRIENCE

CONCILIER DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE & SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

**Val de Garonne Agglomération : comment
allier transition écologique et innovation
économique ?**



FICHE N°2

CONTEXTE

Portrait de territoire

Département : Lot-et-Garonne (47)

Pôle territorial (PT) : **Val de Garonne -**

Guyenne - Gascogne (V3G)

61.876 habitants

43 communes

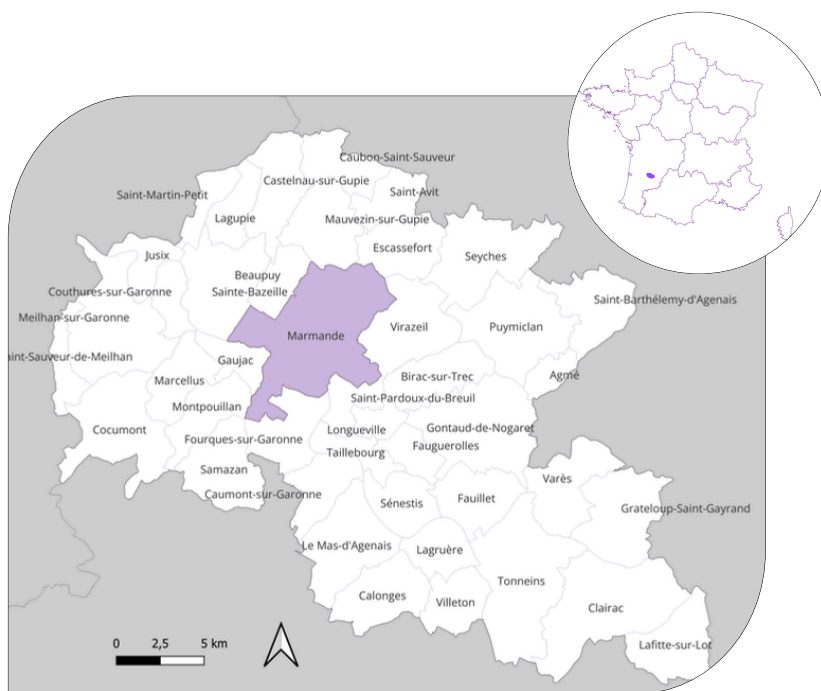
657 km² de territoire

78 élus

420 agents

Budget global : **76** millions d'euros (2025) dont

56 millions de dépenses réelles de
fonctionnement et **20** millions pour
l'investissement



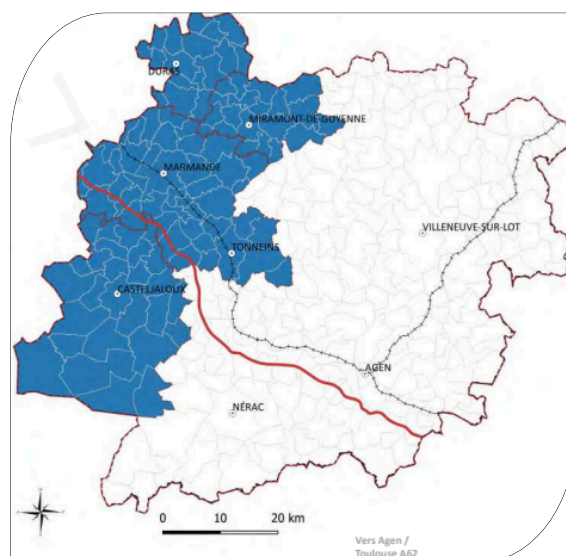
Cartographie de l'Agglomération de VGA, Cerema, 2025

L'EPCI dans son environnement



Val de Garonne Agglomération s'appuie sur un tissu économique ancré dans son territoire rural et tourné vers l'avenir. Son agriculture, notamment viticole et maraîchère, occupe une place centrale, complétée par un secteur agroalimentaire reconnu et un réseau dynamique de petites et moyennes entreprises. L'industrie agro-alimentaire, l'aéronautique, la logistique et la filière bois notamment contribuent également à la vitalité économique locale.

Sa situation privilégiée au cœur de la vallée de la Garonne, à proximité immédiate de Bordeaux, Agen et Toulouse, en fait un espace stratégique pour les échanges et l'implantation d'activités. L'autoroute A62 Ouest-Est offre un rôle structurant dans le développement économique de l'agglomération notamment dans des secteurs géographiques clés comme Samazan. La richesse de son patrimoine, ses paysages et ses voies navigables renforcent son attractivité touristique. Ensemble, ces atouts permettent à Val de Garonne Agglomération d'allier développement économique, qualité de vie et rayonnement régional.



Cartographie de la situation de VGA Agglomération dans le territoire régional, SCoT du PT V3G, 2025

CONTEXTE

Un développement économique industriel déterminant

Les caractéristiques économiques du territoire sont les suivantes :

- 23785 emplois dont 85.9% de salariés
- Entre 2011 et 2020, la répartition des surfaces économiques se composait ainsi : 3% pour l'hébergement, 7% pour l'artisanat, 13% pour le commerce, 30% pour les entrepôts et 37% pour l'activité industrielle
- La consommation brute de foncier ces dix dernières années s'élevait à 611 847 m²
- Les 12 parcs d'activité communautaires ont un taux d'occupation moyen de 90%
- Les réserves foncières s'élèvent à 43 hectares
- 17% des salariés travaillent pour l'activité industrielle, notamment pour l'aéronautique et la production de confiture
- le territoire a été labellisé deux fois Territoire d'Industries

En dépit de la saturation des zones d'activité existantes et du peu de marge de manœuvre à la disposition de la collectivité, l'accueil d'entreprises, et notamment d'industries, est indispensable au développement du territoire et au maintien de son dynamisme.

Les défis du territoire

Le territoire Marmandais se situe au cœur des bassins de vie aquitains, s'inscrivant ainsi dans une position centrale grâce à la présence d'axes de communications structurant l'activité. L'enjeu principal est le maintien de l'attractivité face à des aires urbaines plus influentes comme celles de Bordeaux, d'Agen ou de Bergerac. Mais la tendance est à l'interdépendance puisque sur l'ensemble des flux pendulaires domicile-travail, 69% sont internes au territoire, et 17% externes. La population captée reste encore majoritairement constituée de personnes retraitées ou d'acquéreurs de résidences secondaires. La structure du territoire est fondée sur un modèle traditionnel de développement autour d'axes routiers, avec des franges Nord et Sud qui restent moins desservies.

Par ailleurs, le territoire doit relever un certain nombre de défis :

- des enjeux environnementaux (Zéro Artificialisation Nette, adaptation au changement climatique)
- des zones d'activités vieillissantes
- une vacance des locaux
- une logique patrimoniale des entreprises en matière de maîtrise foncière en inadéquation voire en opposition aux défis précédents

CONTEXTE

La transition écologique : véritable enjeu pour l'EPCI

L'agglomération a initié de multiples plans d'actions et contrats afin de concrétiser ses engagements en matière de transition écologique :

Contrat de Relance et de transition Énergétique (CRTE)

- à l'échelle d'un Pôle d'Équilibre Territorial et Rural (PETR) et en collaboration avec trois autres intercommunalités et avec l'ADEME
- « revues de projets », qui visent à consolider les initiatives de promotion pour la transition écologique dans un objectif de croissance économique, d'exigence énergétique et de prise en compte des risques (inondations)

Plan Climat Air Énergie territorial (PCAET)

- horizon 2030 avec un programme d'actions à court terme (6 ans)
- exemple d'actions : des efforts de performance énergétique des bâtiments ou encore le développement de mobilités alternatives
- un objectif de diminution de près de 50% des émissions de GES

Plan de végétalisation et CTE

- signé en décembre 2019, le Contrat de transition Écologique (CTE) avec la banque des territoires, l'ADEME et l'État
- lutter contre les îlots de chaleurs urbains en les identifiant
- apporter de la végétalisation pour déminéraliser les centres-bourgs

Des études engagées pour mieux connaître son territoire et d'autres pratiques

Afin de bâtir une stratégie de développement économique cohérente et adaptée, VGA a réalisé de nombreuses études pour approfondir l'expertise et le diagnostic de son territoire

- repérage et hiérarchisation des friches en 2021 à l'échelle du PETR
- plan de végétalisation par le Cerema pour répondre à des objectifs de désimperméabilisation des sols
- recours au bureau d'étude Synopter sur la question du foncier économique

Ces études et expérimentations ne sont pas seulement techniques, elles constituent un levier pour transformer en profondeur la manière dont le territoire expérimente de nouveaux modèles plus sobres et durables, en se faisant accompagner et en s'inspirant d'exemples vertueux.

STRATÉGIE DE LA COLLECTIVITÉ

1er axe stratégique : le plan friches

Souhaitant initier des réflexions sur la sobriété foncière de son territoire, Val de Garonne Agglomération a mis en place un "plan friches". Ce plan friches s'est, dans un premier temps, appuyé sur un travail d'identification des friches réalisé par le bureau d'études ELAN à l'échelle du Pôle territorial Val de Garonne Guyenne Gascogne (regroupement de quatre EPCI : CC du Pays de Lauzin, CC du Pays de Duras, CC Coteaux et Landes de Gascogne et Val de Garonne Agglomération). Ce recensement avait permis d'identifier onze friches sur le territoire, dont cinq sur Val de Garonne Agglomération.

Dans un deuxième temps, la CA a réalisé un travail en régie pour sélectionner quelques friches, en concertation avec les maires des communes concernées et en s'appuyant sur des critères objectifs de dureté foncière.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine a été missionné par la collectivité pour une étude de requalification de 6 friches, en vue de la réalisation de deux scénarii d'aménagement. La ville de Tonneins a également signé une convention avec l'EPF pour permettre la requalification de la manufacture de tabac, située dans le centre ville.

La requalification de l'ancienne friche industrielle de la Seita est exemplaire. Cette usine de production de tabac qui embauchait 400 salariés au plus fort de son activité, a fermé au début des années 2000. Douze hectares de friches ont été réhabilités et réaménagés par la SEM47 sous la forme d'une zone d'activité, appelée "André Thevet" aujourd'hui :



C'est en 2016 que Val de Garonne Agglomération a lancé le projet de la réhabilitation de cette friche, sous la forme d'une concession d'aménagement passée avec la SEM 47.

La réussite de l'opération est notamment marquée par :

- l'agilité de la collectivité pour accueillir une entreprise tête de pont -Alienor Ciment, qui cherchait à s'implanter entre Toulouse et Bordeaux- dont l'une des exigences consistait à se situer à proximité d'un axe de transport ferroviaire ;
- la division des bâtiments en plusieurs lots et la création de cellules commercialisables entre 400 m² et 18000 m² ;
- la présence d'un PPRT (Plan de Prévention des Risques Technologiques) qui a entraîné un certain nombre de contraintes réglementaires, empêchant notamment l'installation de services initialement envisagés pour les salariés (crèche, restauration). Pour la partie restauration, un traiteur local a néanmoins pu installer des distributeurs de plats cuisinés.



Distributeur de plats cuisinés. Crédit photo Cerema, 2025.

Aujourd'hui, la Zone d'activité André Thevet accueille de nombreuses industries (Alienor Ciment, Access Industries, JLG, Blondel), rejointes par des entreprises tertiaires (notaires) et une coopérative de tabac notamment. Au total, une dizaine d'entreprises sont accueillies, réunissant près de 250 salariés.

9.4 millions d'euros ont été investis dans la réhabilitation de la friche, dont un million d'euros par Val de Garonne Agglomération. Il reste quelques cellules à commercialiser et les parkings à aménager.



*Cellule désamiantée, prête à être commercialisée.
Crédit photo Cerema, 2025*



*Cellule réaménagée.
Crédit photo Cerema, 2025*

2ème axe stratégique : l'optimisation des ZAE existantes, l'exemple de la ZAE Marmande Sud

Le deuxième axe de travail de la CA Val de Garonne Agglomération porte sur les zones d'activités existantes. La collectivité a souhaité lancer des travaux sur :

- leur optimisation foncière et la densification des usages
- leur aménagement durable : l'idée est ici de faire des zones un lieu de vie pour les salariés en travaillant sur différents axes comme l'éclairage, les pistes cyclables, les chemins piétonniers, les services proposés aux entreprises, etc. ...

Deux zones contigües situées sur la commune de Samazan, appelées Marmande Sud 1 et 2, sont au cœur de ce deuxième axe stratégique. Typique des ZAE créées dans les années 2000, Marmande Sud est caractérisée par son manque de proximité avec les centres urbains, ses problèmes de transports et de mobilité, et son manque de services proposés aux salariés.

Un travail a été initié pour :

- réaliser une analyse globale de la ZAE et de son extension
- recenser des expériences d'aménagement vertueux de ZAE
- proposer des axes de valorisation de la ZAE (cadre de travail, services, optimisation foncière, amélioration fonctionnelle, performance environnementale, énergies renouvelables...)
- travailler avec les chefs d'entreprises pour favoriser l'intégration des messages de la collectivité en matière d'optimisation foncière notamment.

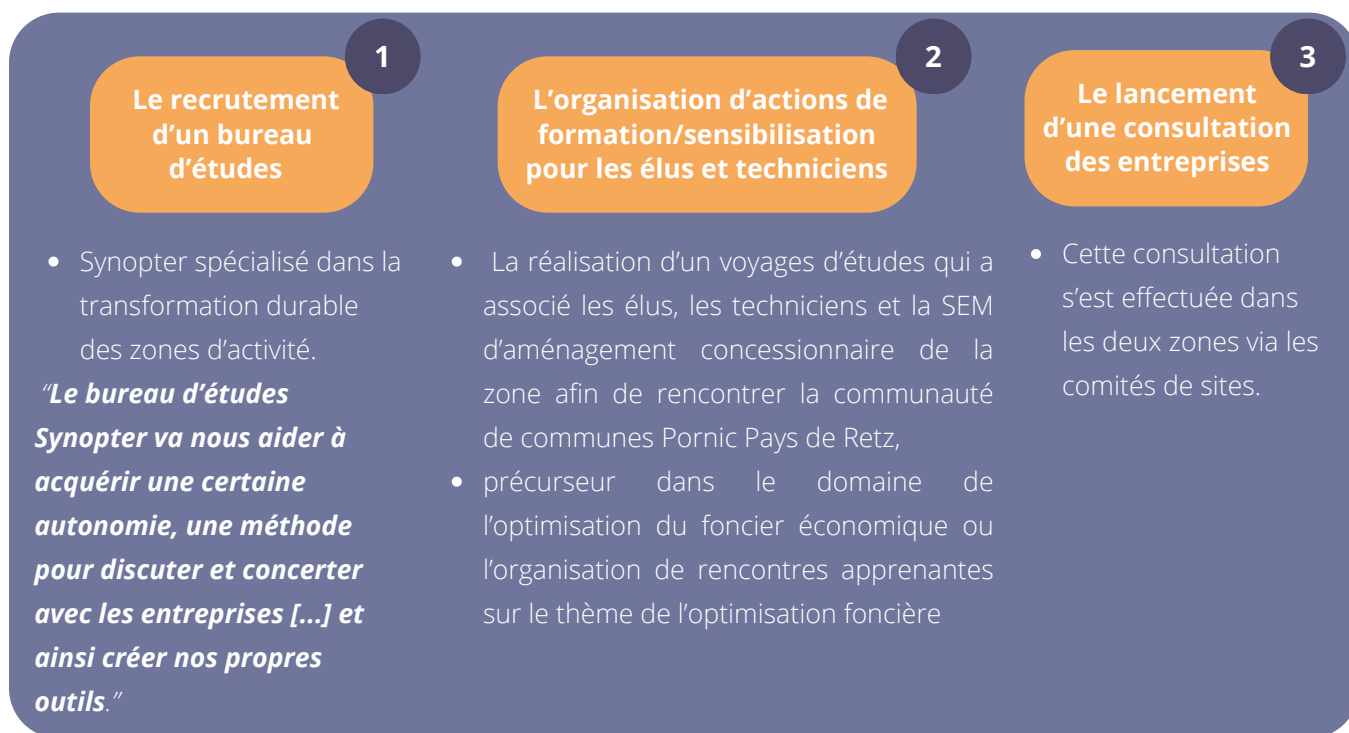


ZAE Marmande Sud 1 et 2, UrbanSimul 2025.



Parcelle peu optimisée typique de la ZAE de Marmande Sud, Crédit photo Cerema 2025.

Pour travailler sur les deux sujets - optimisation foncière et aménagement durable-, la collectivité a procédé en plusieurs étapes associant différents acteurs du territoire :



Grâce à la mise en place de ces actions, la collectivité souhaite avancer sur des sujets de rationalisation de l'utilisation du foncier avec l'ensemble des parties prenantes.

Le premier acteur concerné est constitué des entreprises. Grâce à la démonstration de ce qui fonctionne, la collectivité aimerait amener les entreprises à passer d'un **schéma de capitalisation de l'immobilier d'entreprise** et de **rétenction foncière** à une réflexion sur la **densification de la parcelle** pouvant être à l'origine d'un revenu complémentaire (location ou vente).

Dans le même sens, Val de Garonne agglomération souhaite engager des réflexions sur l'adoption des dispositifs de dissociation du foncier et du bâti (bail à construction, bail emphytéotique, etc.) sur le territoire. Ce chantier est en cours de réflexion.

La rationalisation passe aussi par le binôme que Val de Garonne Agglomération forme avec la SEM concessionnaire de zones. Aujourd'hui, l'implantation d'une entreprise dans une ZAE se déroule en plusieurs étapes : le pôle économie de Val de Garonne agglomération prend en charge la précommercialisation, les échanges avec le prospect. La SEM 47, concessionnaire de la zone a un rôle plus technique, elle travaille par exemple le plan masse avec l'entreprise afin d'**ajuster la parcelle mobilisée au plus proche de ses besoins et rédige les documents de vente**.

3ème axe stratégique : des extensions mineures traitées différemment

Deux zones d'activité du territoire de Val de Garonne agglomération présentent aujourd'hui des possibilités d'extension : 36 hectares sur Marmande Sud et 6 à 7 hectares sur Marmande. A l'image de ce qu'elle imagine pour rationaliser le foncier dans les zones d'activité existantes, la collectivité souhaite, en changeant de méthode, encadrer ces possibilités d'extensions tant en quantité qu'en qualité. Sont ainsi envisagés :

- le refus des achats de parcelles sans projet qui y soit adossé
- la révision du cahier des charges établi entre la collectivité et les concessionnaires des zones pour inciter à la densification en introduisant les logiques de dissociation foncier/ bâti (cf plus haut)
- un accompagnement des porteurs de projets par la collectivité pour garantir une implantation pertinente et moins consommatrice de foncier à la parcelle
- la vente du foncier à un prix plus compétitif si un parking en silo est envisagé
- un accompagnement au mieux des porteurs de projet (cf. infra)

Par ailleurs, une attention particulière aux questions environnementales et aux enjeux écologiques y sera portée, en privilégiant les espaces verts mais aussi la végétalisation des parcelles.



Exemple de ZAE végétalisée, <https://www.enviesdeville.fr/attractivite/zones-activites-economiques-nouvelle-generation/>

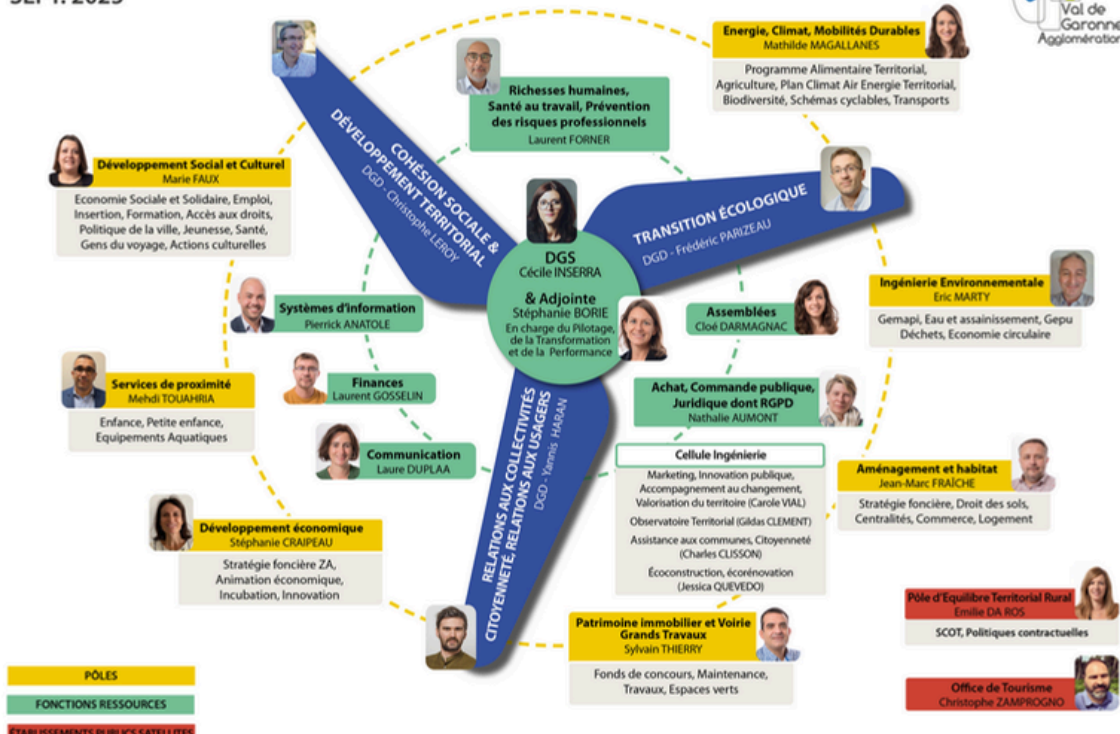
GOVERNANCE INTERNE

Afin de porter les différentes actions décrites en première partie, la communauté d'agglomération a repensé sa gouvernance interne. En premier lieu, la personnalité et le parcours du président de l'agglomération influent sur la capacité à se remettre en question. En effet, le président de l'intercommunalité, lui-même issu du monde économique, est celui qui avait été à l'origine de la création de la ZAE Samazan. Il a été en mesure de réinterroger cet ancien modèle pour lancer les réflexions vues plus haut et a été suivi en cela par les autres élus intercommunaux. Cette influence majeure est à l'origine de nombreuses décisions permettant de faire vivre la stratégie choisie. La première d'entre elle a consisté à repenser l'organigramme de l'intercommunalité.

L'organisation du pôle développement économique et la création des DG délégués

Pour permettre la transversalité nécessaire à la mise en œuvre d'une stratégie qui s'appuie sur la transition écologique, la direction des services a été complètement repensée. Il s'est agi de permettre aux directeurs généraux délégués de conduire une stratégie et des projets transversaux associés, en étant à la croisée de plusieurs pôles. Pour ce faire, l'organigramme des services a été repensé pour permettre de faire mieux vivre cette transversalité.

ORGANISATION DES SERVICES SEPT. 2025



GOVERNANCE INTERNE

La sensibilisation des élus et des services en interne

Pour accompagner ce travail transversal et faire en sorte que l'ensemble des personnels et des élus soit sensibilisé à cette façon de travailler d'une part, et aux enjeux écologiques d'autre part, des accompagnements des équipes sont réalisés.

Le président de l'intercommunalité porte le sujet de l'optimisation foncière avec son vice-président à bras le corps. Pour "embarquer" les autres élus, des rencontres apprenantes sont organisées tous les trois mois et sont ouvertes aux élus, aux techniciens et autres partenaires. Organisées en soirée, elles permettent à chacun de se rendre disponible. L'une d'entre elles a été organisée avec le bureau d'étude Synopter sur le sujet de l'optimisation foncière.

De même, certains services ont été relocalisés pour permettre des meilleurs échanges entre eux : c'est ainsi que la Maison des Transitions a été créée et accueille le pôle développement économique, le pôle énergie, climat et mobilités durables, ainsi que le pôle ingénierie environnementale. Les chambres consulaires sont elles aussi dans ce bâtiment, pour favoriser les échanges avec les partenaires institutionnels.

Enfin, le travail en réseau de Val de Garonne Agglomération s'illustre par des participations régulières aux travaux divers organisés à l'échelle de la Région. C'est ainsi que le dernier club observation et stratégie foncière, animé par la Région Nouvelle-aquitaine, s'est tenu à Tonneins en novembre 2025 et avait pour objet "Faire ensemble les ZAE pour concilier sobriété foncière et attractivité économique". A cette occasion, les initiatives menées par Val de Garonne Agglomération, notamment en matière de recyclage de friches, ont été mises à l'honneur.

Val de Garonne Agglomération est d'ailleurs lauréate de l'appel à manifestation d'intérêt porté par la Région Nouvelle-Aquitaine sur le volet "optimisation de ZAE" dans la perspective de leur travail mené sur la ZAE Marmande Sud.



INVITATION

Club Observation et Stratégie foncière

Mardi 18 novembre - 9h30 à 16h30

Salle La Manoque

Cours de Verdun, 47400 Tonneins

L'accompagnement au plus près des porteurs de projets

L'Agglomération a fait le choix d'accompagner les entreprises au plus près de leurs projets. Il s'agit souvent d'accompagnements financiers, notamment au début de la vie de l'entreprise : hébergement en pépinière, subventions, prêts, accompagnements à l'installation, formations, mises en réseaux sont autant d'aides apportées aux entreprises. Cela requiert de la part des agents une grande disponibilité : tant dans l'instruction des dossiers que pour animer le réseau ou s'enquérir des locaux nouvellement vacants par exemple (sans organisation formelle, les agents sont aux aguets pour vérifier l'état de vacance des locaux d'activité et font remonter leurs constats dans un tableur).



La pépinière d'entreprise de Tonneins, dans une ancienne manufacture de tabac. <https://www.vie-economique.com/actualites/eureka-tremplin-entreprises/>

Par ailleurs, comme on l'a vu, l'Agglomération a su nouer un partenariat équilibré et solide avec la SEM 47, les deux entités constituant un véritable binôme.

A titre d'exemple complémentaire, pour clarifier les exigences de la collectivité en matière d'implantation des locaux d'entreprise, un cahier des charges a été mis en place et est adressé à tous porteurs de projets qui souhaitent s'installer dans l'agglomération. Celui-ci peut être modifié pour coller au mieux aux besoins des entreprises, si ces derniers ne contreviennent pas aux impératifs de sobriété foncière portés par la collectivité.

Animation et sensibilisation

• La création des comités de sites

Suite au travail d'accompagnement mené par le bureau d'étude Synopter auprès de la collectivité, des comités de site ont été créés. Il s'agit d'associations de chefs d'entreprises sur le même modèle que les comités de quartier pour les habitants. Les entreprises sont ici réunies par zone d'activité une fois par trimestre pour aborder des sujets du quotidien et leurs besoins, mais également pour traiter ensemble un sujet plus large (les mobilités, les déchets, la redevance incitative...). Ce faisant, les entreprises sont sensibilisées à l'écologie industrielle du territoire : un plan d'action a par exemple été construit au travers d'ateliers avec les entreprises sur la question des déchets circulaires.

C'est un chef de service qui anime ces comités de site, au nombre de deux pour l'heure (Marmande Sud et André-Thevet), les autres ZAE étant trop petites.

C'est grâce à ce travail quotidien auprès des comités de site que certains sujets ont pu être abordés tels que la gestion des déchets ou les questions de mobilité. Une enquête a également été menée pour recenser les besoins des entreprises en termes de services et sur leur vision de la ZAE de demain.

• L'accompagnement aux transitions

L'Agglomération organise régulièrement diverses manifestations pour accompagner les entreprises du territoire dans leurs transitions et favoriser les échanges. Ces rencontres ont pris plusieurs formes (forum économique avec plus de 400 entreprises en 2023, réunions régulières sur différentes thématiques comme le recrutement, l'innovation, le foncier, la formation...) et ont permis d'élaborer une feuille de route partagée par tous les acteurs pour intégrer les changements écologiques, sociaux ou numériques. La stratégie foncière (recensement et requalification des friches industrielles et l'optimisation de Marmande Sud) s'inscrivent dans cette feuille de route, intitulée "Transitions 2030".



Val de Garonne Agglomération accompagne les entreprises dans leurs transitions <https://www.nrpyrenees.fr/2023/11/25/val-de-garonne-agglomeration-accompagne-les-entreprises-dans-leurs-transitions-11601698.php>

CONCLUSION & ENSEIGNEMENTS

Val de Garonne Agglomération a su exploiter son **passé industriel** pour relever les défis propres à son territoire et au contexte réglementaire de frugalité foncière. Après avoir **recensé** ses **friches industrielles**, en avoir identifié les **principaux espaces à requalifier**, un gros travail de **requalification** a été entamé par la collectivité pour remettre sur le marché certaines d'entre elles, proposant ainsi un **nouveau quartier économique** pour l'ancienne friche de la Seita à **Tonneins**.

La particularité de ce projet, outre la requalification d'une friche industrielle, repose sur **l'optimisation foncière** avec laquelle cette nouvelle zone d'activité économique a été repensée, tout en intégrant la notion de bien être au travail des salariés. C'est justement ce souci de la **densification** qui régit les réflexions relatives à la requalification de la principale zone d'activité, Marmande Sud.

L'installation de panneaux photovoltaïques en toiture des anciens entrepôts de la Seita est également caractéristique de la politique menée par Val de Garonne Agglomération : les **enjeux de transition écologique** y sont systématiquement pris à bras le corps, et structurent les projets de la collectivité.

Enfin, les modes de **gouvernance** opérés par l'intercommunalité, en interne comme en externe, permettent la mise en œuvre de sa **stratégie foncière et de développement économique** : une **gouvernance interne** plus fluide, et un **travail partenarial** - avec la SEM 47 et l'EPF notamment- du quotidien.



Les espaces extérieurs réservés aux salariés de l'ancienne friche de la Seita, ZAE André Thevet.
Crédit photo Cerema.

Contact(s) de la collectivité et du Cerema



Stéphanie CRAIPEAU, directrice du pôle développement économique : scraipeau@valdegaronne.fr,

Anne-Laure JAUMOILLIÉ, chargée d'étude en foncier, Cerema Sud-Ouest : al.jaumouillie@cerema.fr