

Territoires et activités productives

La Communauté d'Agglomération Rochefort Océan; un territoire contraint qui a su innover

La Communauté d'Agglomération Rochefort Océan (CARO) est située dans le département de la Charente-Maritime en Nouvelle-Aquitaine. Elle regroupe 25 communes et gère 17 zones d'activités. La façade maritime et le fleuve Charente ont permis à ce territoire de développer son industrie aux fils des siècles ; de la création de l'Arsenal militaire au XVII^e siècle à la consolidation de ses filières industrielles (chimie, bois, nautique et aéronautique) aujourd'hui.

Depuis 2019, l'agglomération est labellisée Territoires d'Industrie. Cette initiative nationale s'inscrit dans une stratégie de reconquête industrielle et de développement des territoires. Ainsi, l'agglomération s'est engagée à mettre en œuvre un programme d'actions dont les points forts sont la création d'une pôle industriel aéronautique sur la ZAC de l'Arsenal, le développement du port de commerce et la constitution d'un hub aéronautique sur l'aéroport de Rochefort-Charente-Maritime. En raison de cette dynamique industrielle et de sa position stratégique à moins de deux heures des aires urbaines de Bordeaux, Nantes et Poitiers, le territoire est très attractif. Néanmoins il fait face à une situation de pénurie de foncier réduisant ainsi son offre pour les porteurs de projets. C'est pour cela que depuis quelques années, les élus et agents du territoire se mobilisent afin d'activer des leviers et de mettre en place des actions/outils dans le but de maîtriser le foncier tout en développant l'économie.



(www.agglo-rochefortocean.fr)

Un territoire contraint

Le territoire de la CARO est très contraint, que ce soit pour des raisons environnementales ou patrimoniales. En effet, l'Estuaire de la Charente et l'Arsenal de Rochefort sont labellisés Grand Site de France. Une attention particulière est alors portée à la préservation de ces lieux et de leurs fonctions. C'est pourquoi, afin de conserver une lecture homogène du paysage et de ne pas le dénaturer, les documents d'urbanisme posent des limites en termes de hauteur du bâti, n'autorisant pas à dépasser les 6 mètres de haut, hormis pour des cas exceptionnels (hôpital, Airbus) ou éloignés des sites d'intérêts. De plus, le territoire comporte des secteurs en zones inondables rendant impossible tout aménagement.

Parallèlement, depuis quelques années, la CARO fait face à une situation de pénurie de foncier, qui s'est accrue en raison de la promulgation du ZAN. Le SCoT a été révisé pour intégrer cet objectif et a revu à la baisse le nombre d'hectares qui pouvait être artificialisé. L'agglomération a donc dû renoncer à des extensions et des créations de zones d'activités économiques dont une qui aurait dû accueillir de grosses entreprises.

Par conséquent, le territoire est désormais dans l'incapacité d'accueillir des demandeurs de projets ayant de gros besoins en fonciers hormis en ce qui concerne l'aéronautique en raison de la constitution de zones dédiées à cette filière (ZAC de l'Arsenal, zone de

l'aéroport Rochefort-Charente-Maritime). Les disponibilités foncières sont de l'ordre d'une vingtaine d'hectares et sont réparties sur de petites parcelles.

La CARO a alors fait le choix d'adopter des logiques d'optimisation et de nouvelles stratégies de cessions de foncier en menant des analyses plus fines pour chaque projet et étant plus sélective.

De nombreux outils mobilisés pour optimiser le foncier

Afin de continuer à faire croître l'économie sur le territoire, la CARO n'a eu d'autres choix que de mener un gros travail de réflexion sur ses ZAE existantes, mais aussi sur sa stratégie de cession des terrains.

La première étape de ce travail s'est matérialisée avec la mise en place d'un moratoire sur la ZAE de l'Houmée. Sur cette zone, où il ne restait que très peu de disponibilité foncière, les demandes d'implantation ne faisaient que croître. La situation a été remontée aux élus et à la présidence de la CARO, suite à quoi il a été décidé qu'un moratoire serait appliqué sur la zone afin de permettre aux équipes de l'agglomération de définir des critères d'admissibilité pour tout porteur de projet qui voudraient s'implanter.

Cette démarche de « scoring » a par la suite été généralisée à l'ensemble des ZAE pour la cession de terrain. Elle a aussi permis de donner une véritable

légitimité aux services en matière de logique d'acquisition et de cession de foncier.

Désormais, la CARO s'attache à savoir si le porteur de projet est déjà implanté sur le territoire. Une entreprise déjà présente qui aurait besoin de plus de place pour faire croître son activité sera priorisée. De plus, le nombre d'emplois qui sera généré par le projet devient un facteur central pesant dans la décision de cession de foncier. Enfin, les terrains sont cédés uniquement si le projet présenté est tangible et bien dimensionné en fonction des besoins de l'entreprise. Pour s'assurer de cela, l'agglomération a mandaté un architecte conseil. Son rôle est d'accompagner les porteurs de projets, de la commission économique auprès des élus (après examen du dossier par le pôle développement économique) à la délivrance du permis. L'architecte porte une grande attention à la qualité du bâti, au bon dimensionnement du bâtiment pour satisfaire les besoins de l'entreprise sans trop consommer, mais aussi au positionnement du bâtiment sur la parcelle. En l'implantant au milieu de la parcelle, comme il était pratiqué couramment, les perspectives d'évolution du bâti sont très limitées. En réfléchissant à ce facteur, l'architecte offre des possibilités d'extension mais aussi une meilleure optimisation du foncier.

Enfin, dans le but de maîtriser davantage leur foncier, la CARO a signé une convention avec les communes qui composent son territoire afin qu'elles lui délèguent le droit de préemption. Cette convention permet aussi à

l'agglomération d'être informée par les communes dès qu'une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) arrive dans l'une de leur ZAE. Cette mesure permet d'informer avant la vente le titulaire du droit de préemption afin qu'il puisse faire valoir ses droits pour réaliser des opérations d'aménagement dans l'intérêt général, s'il le considère nécessaire. La CARO, a par exemple fait valoir ce droit pour un terrain qui présentait un fort potentiel de densification. L'acheteur retenu, ne proposait pas une bonne exploitation de cette ressource avec son projet ce qui a conduit l'agglomération à préempté le terrain.

Un autre type de convention a été signé avec l'EPF Nouvelle-Aquitaine afin de mener une série d'expropriations au sein de la ZAC de l'Arsenal. La CARO a fait le choix d'optimiser cette ZAC afin de permettre au poids lourd industriel de son territoire, Airbus Atlantic, d'accroître son activité, mais aussi de créer un véritable pôle aéronautique en y implantant d'autres entreprises du secteur, dont des sous-traitants d'Airbus. Ainsi, les établissements dont l'emprise foncière était disproportionnée et qui ne généraient pas beaucoup d'emplois ont été relocalisés ailleurs dans le territoire de l'agglomération sur des surfaces plus adéquates. L'EPF a porté les expropriations puis a rétrocédé en deux fois la propriété de la zone à l'agglomération.

De nouvelles initiatives en marche

Désormais, la CARO développe de nouvelles approches afin de toujours plus

maîtriser son territoire tout en essayant de sensibiliser et de créer une dynamique d'ensemble.

À l'aide d'un cabinet privé, l'agglomération effectue un travail d'identification des gisements fonciers dans l'objectif d'optimiser ces ZAE surtout celles considérées comme saturées, à l'image de la ZI des sœurs. De plus, une démarche de sensibilisation auprès des chefs d'entreprises de l'agglomération a été lancée. Des rencontres sont prévues où les chefs d'entreprises d'une même ZAE seront invités à réfléchir aux possibilités de mutualisation de certains services et équipements et d'ouvrir le débat sur l'autoconsommation collective. Ce premier travail d'acculturation aux problématiques de pénurie de foncier permettra d'ouvrir les champs de discussion et les esprits sur l'optimisation des terrains sous-utilisés ; un sujet encore sensible. Néanmoins, les entreprises semblent plutôt réceptives du moment que la démarche et les enjeux sont expliqués. Avec cette politique d'animation, la CARO cherche à ce que ces rencontres permettent d'enclencher une véritable dynamique de travail en mobilisant collectivement les entreprises.

Enfin, l'agglomération va progressivement mettre en place sur son territoire le bail à construction. Cet outil, bien que relativement ancien (instauré en 1964) n'était pas utilisé par la collectivité. Or, en raison du contexte actuel concernant le foncier, il regagne de l'intérêt. Il permet au preneur, en échange d'une obligation de construction, d'avoir un droit réel immobilier octroyé par le bailleur. Ce dernier perçoit une

redevance foncière et récupère à la fin du bail, s'il n'est pas renouvelé, le foncier et l'immobilier. Ainsi, pour les nouvelles extensions de ZAE, la CARO a fait le choix d'utiliser cet outil. Les porteurs de projets industriels sont plutôt ouverts à cette proposition, ce qui est moins le cas des artisans toujours attachés à la logique de patrimoine.

Dans le but de créer une véritable dynamique d'ensemble, des discussions autour de la mise en place du bail à construction à échelle régionale sont menées. Cela permettrait une maîtrise générale du foncier et d'éviter toute concurrence entre les territoires.

Pour en savoir plus :

Site de la CARO – rubrique « industrie » :
<https://www.agglo-rochefortocean.fr/industrie>

Territoire d'industrie :

<https://www.entreprises.gouv.fr/fr/industrie/politique-industrielle/territoires-d-industrie>

GILLIO Nicolas, « le bail à construction, un instrument de développement économique », La Revue Foncière, page 20-24, 2018 :

https://doc.cerema.fr/Default/doc/SYRACUSE/590/le-bail-a-construction-un-instrument-de-developpement-economique?_lg=fr-FR

Déclaration d'intention d'aliéner (DIA) :

<https://outil2amenagement.cerema.fr/la-declaration-d-intention-d-aliener-dia-r564.html>

HISTORIQUE - Bail emphytéotique, bail à construction et bail à réhabilitation :

<https://outil2amenagement.cerema.fr/historique-bail-emphyteotique-bail-a-construction-a568.html>

Abréviation :

- ZAN : Zéro Artificialisation Nette
- DIA : Déclaration d'intention d'aliéner
- ZAE : Zone d'Activités Économiques
- ZAC : Zone d'Aménagement concertée
- La CARO : la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan

Remerciement à : Sophie Laval, Responsable du Pôle Développement Économique, chargée de mission Foncier et Immobilier d'Entreprises