

Mix'Cité 3 : Optimiser le foncier productif en zone d'activités

Retour d'expérience de la démarche



Plan de la présentation

- **Le contexte départemental de la Haute-Savoie**
Un foncier rare et cher
- **Présentation des principaux partenaires du projet**
Une ingénierie partagée au service des territoires
- **Présentation des démarches Mix'Cité**
Objectifs et méthodologie
- **Retours d'expériences du programme Mix'Cité 3**
La ZAE de Balvay à Rumilly et la ZAE du Mont-Blanc à Annemasse
- **Résultats et suites**

La Haute-Savoie en quelques chiffres

- Superficie : **3 820 km²**, 279 communes
- Population : 866 490 habitants en 2024, avec une **croissance annuelle moyenne de + 1,08 %** depuis 2014
- Croissance démographique **l'une des plus fortes de France métropolitaine**
- Un département attractif : une économie portée vers l'industrie, le tourisme et l'agriculture
- Territoire frontalier avec la Suisse
- Problématiques de rareté et cherté du foncier
- 556 ZAE en 2021
- 300 907 emplois dont 39 % en ZAE
- 44 336 entreprises dont 13% en ZAE



Des acteurs au service de l'aménagement du territoire



Le **CAUE**, **association d'intérêt public**, accompagne et sensibilise les collectivités, les acteurs de l'aménagement et les citoyens pour contribuer à la transformation qualitative du paysage et du cadre de vie. En plus du conseil architectural et de l'accompagnement aux collectivités, cet organisme départemental met en place des programmes de recherche et développement dans différents domaines (aménagement, urbanisme, architecture, performance énergétique du bâtiment) dont les démarches Mix'Cité, lancée en 2013.



L'**EPF**, **établissement public à caractère industriel ou commercial**, accompagne les collectivités locales depuis 20 ans dans leurs stratégies foncières. Sa gouvernance par les élus du territoire lui permet de répondre aux enjeux propres à la Haute-Savoie (rareté foncière, cherté des prix, attractivité forte) en proposant de nombreux outils : portages fonciers, gestion transitoire des biens, travaux de remise en état, logiciel métier, suivi des DIA dans les communes carencées, études pré-opérationnelles, réflexions prospectives



La **Foncière**, **groupement d'intérêt public à but non lucratif**, a été créée en 2019 sous l'impulsion de l'EPF pour constituer un patrimoine public pérenne sur le principe du démembrement de la propriété. Elle agit tant dans les domaines du logement (OFS délivrant des BRS aux ménages du territoire payés en Euros) que dans le domaine économique (gestion de RDC actifs).

Les démarches Mix'Cité

Mix'Cité 3 : les constats, les objectifs

Optimiser le foncier dans le cadre de la loi ZAN et des politiques locales (SCOT)

Maîtriser l'envolée des prix en ZAE

Maintenir les activités existantes ou en **accueillir** de nouvelles

Animer et faire vivre les ZAE pour intensifier la vie urbaine

Dans une vision globale de développement durable, d'adaptation au changement climatique, de zéro artificialisation des sols

Les objectifs du concept :

Créer des m² supplémentaires dédiés aux activités productives **et revitaliser les ZAE** dans une démarche de **requalification globale** : dynamiser le tissu économique, améliorer le cadre de vie et la vie sociale, tout en garantissant la production de richesses et la rentabilité de l'outil productif

Raisonnement à **l'échelle d'une zone d'activité existante** et de secteurs d'extensions éventuels

Mobiliser le foncier **en tant que ressource terrain : requalifier, renouveler ou mutualiser** ce qui peut l'être : usages, surfaces

Mobiliser le foncier en tant que domanialité : remembrement, découpage parcellaire, démembrement

Faire abstraction des règles d'urbanisme existantes

Les partenaires pilotes

- Pilotes : CAUE 74, DDT 74, EPF 74, CCI
- Financement : CAUE 74 (55 700 €), EPF 74 (55 700 €) + EPCI (10 000 € chacun)

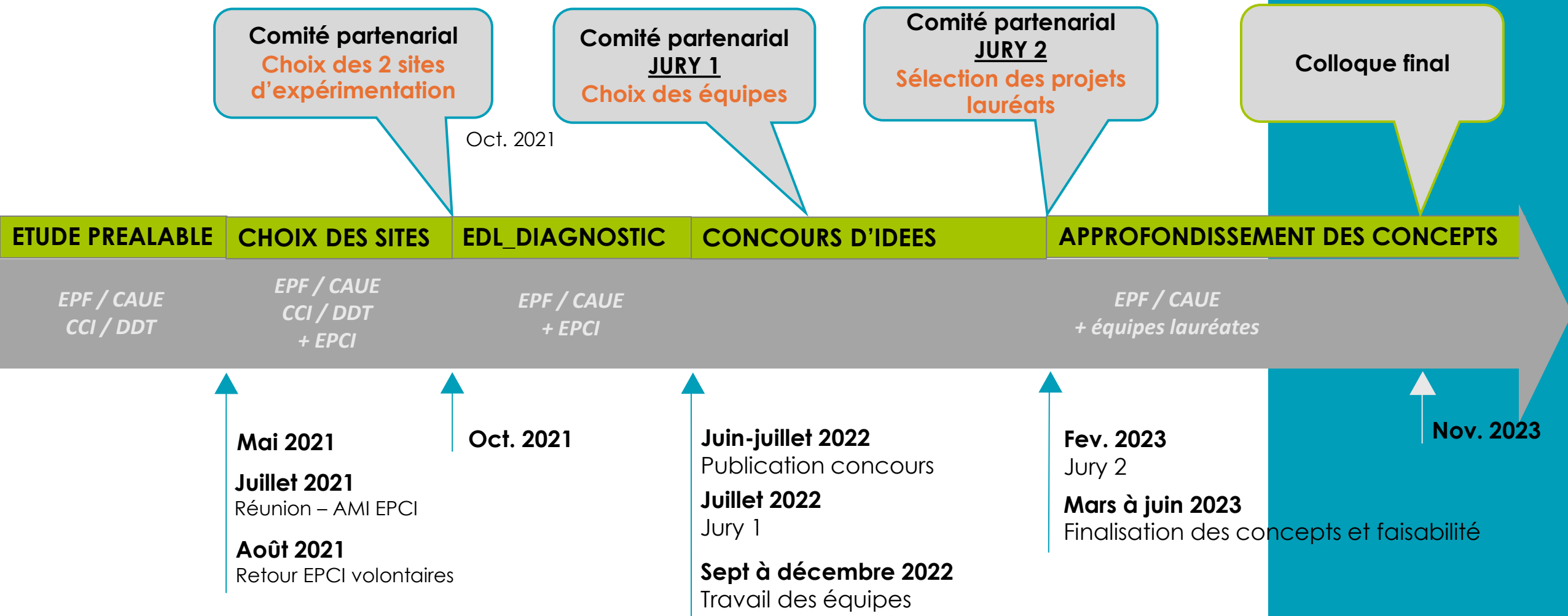
Le comité partenarial / jury

- Elus : Région et collectivités
- Professionnels : architecte, urbaniste, économiste, aménageur, notaire, géomètre
- Experts : spécialistes des zones d'activités, de l'immobilier d'entreprise, de la mobilité, de l'économie, des stratégies foncières

La gouvernance des sites

- Collectivités : EPCI, communes
- Entreprises

Méthodologie et calendrier Mix'Cité 3



Les retours d'expériences

1 – Retour d'expérience : ZAE du Balvay

Commune de Rumilly

14 931 habitants

Surface de la zone : 50 ha

25 à 30 entreprises

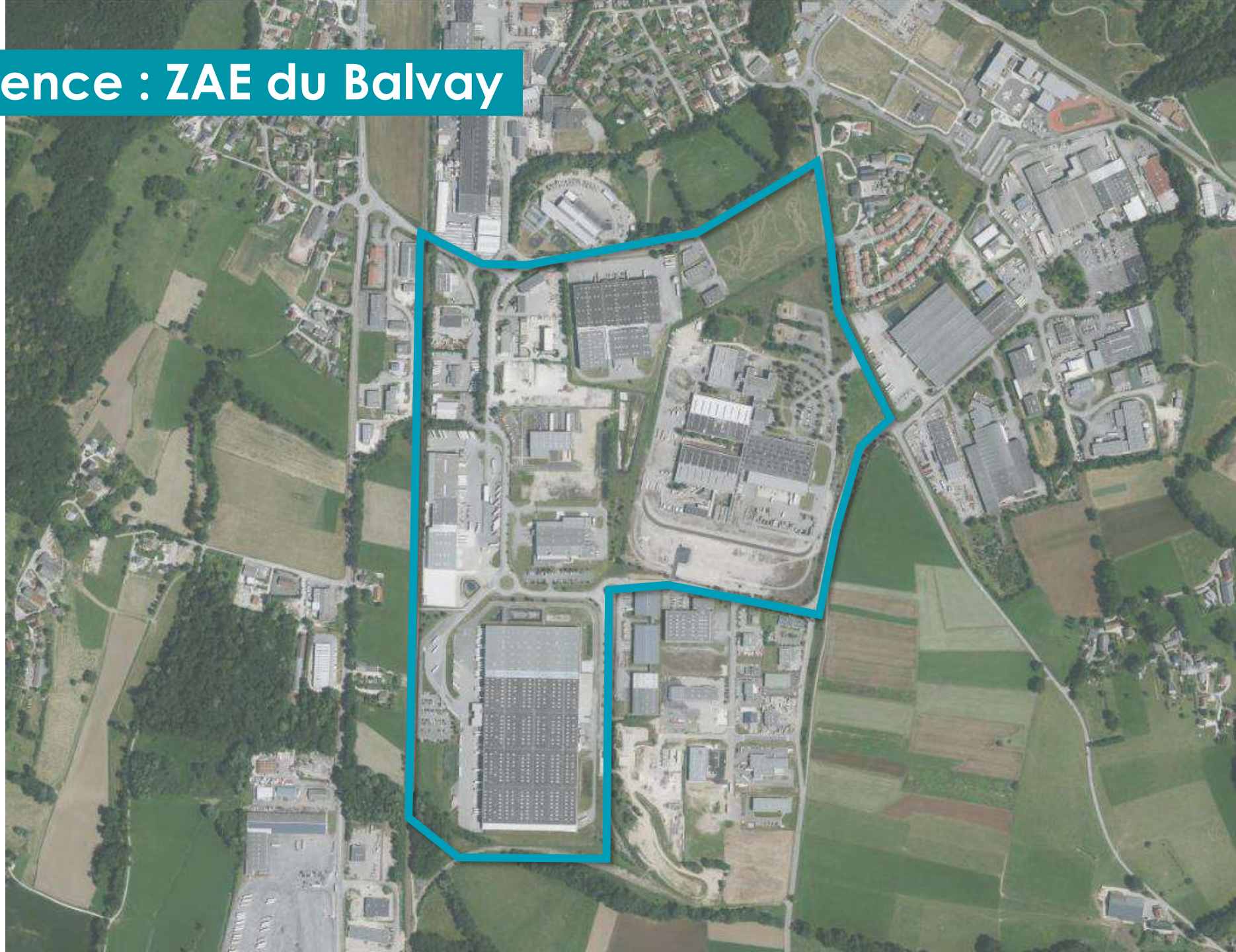
1200 et 1500 emplois

Densité bâtie : 21 %

Activités majoritairement
industrielles

Problématique de manque
d'accessibilité, image négative

Collectivité plutôt dans **une posture de découverte**, avec une participation à titre exploratoire afin d'en **tirer des enseignements pour leur stratégie à venir** à l'échelle de la communauté de communes, ainsi que pour l'élaboration de leur futur document d'urbanisme.



Le contexte de la ZAE de Balvay

- Zone récente et dédié à l'artisanat et à l'industrie
- Nombreux potentiels de gisements (réserves foncières, stationnement sous-occupé, vacance de locaux...)
- Une stratégie de mise en vente de lots et une perte de la maîtrise publique

Souhait de la collectivité

- Optimiser la zone pour envisager l'accueil de nouvelles entreprises dans la ZAE existante avant d'artificialiser de nouveaux terrains
- Envisager une recomposition paysagère et urbaine pour raccrocher la zone à la ville
- Faire vivre et animer cette zone en renforçant les services aux salariés



1 – Un support de discussion, un premier diagnostic

Identifier les gisements

L'optimisation de l'usage du foncier au sein de la zone de Balvay se traduit par une **mobilisation des gisements fonciers existants**. Ces gisements se définissent soit par l'absence d'usage ou par une sous-utilisation, soit par la possibilité de libérer des espaces de leurs usages actuels par une réorganisation de ces usages.

Délaissés : il s'agit de fonciers non bâtis situés au sein d'une parcelle partiellement bâtie (ex. fonds de parcelles), et qui ne sont pas ou très peu utilisés.

Les réserves foncières : il s'agit de fonciers non bâtis que les propriétaires conservent dans une logique de rétention foncière, avec un objectif pouvant être double : se laisser la possibilité à terme d'étendre leur activité et/ou bénéficier de la spéculation foncière à l'œuvre sur le territoire pour revendre à un prix plus onéreux à long terme.



Les délaissés
91 000m²

Les espaces de
stationnement
98 000m²

Les réserves
foncières
25 000m²

2 – Une esquisse de projet

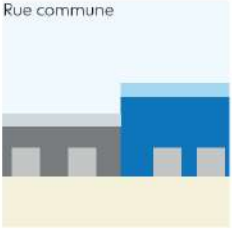




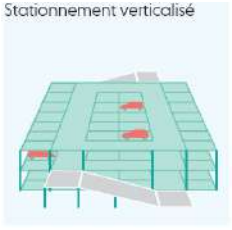

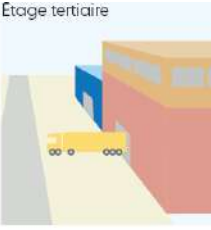
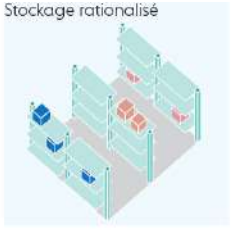



Imaginer un nouvel aménagement

Pour relever le défi de l'optimisation foncière, l'approche consiste à appliquer au site de Balvay une **trame orthogonale régulière** de 12 x 12 mètres.

Au sein de cette trame les espaces sont réorganisés tout en conservant l'ensemble des fonctions et accès actuels, et en dégagant d'importantes emprises constructives. L'optimisation passe également par des dispositifs urbains et architecturaux permettant la mutualisation, la verticalité, etc.

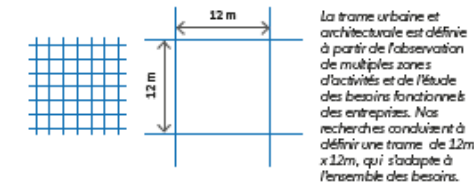
Cette trame permet le **déploiement d'une architecture souple et évolutive**, qui accueille les entreprises en fonction de leurs besoins, et qui permet leur redéploiement dans le temps.

Dispositifs d'optimisation morphologique

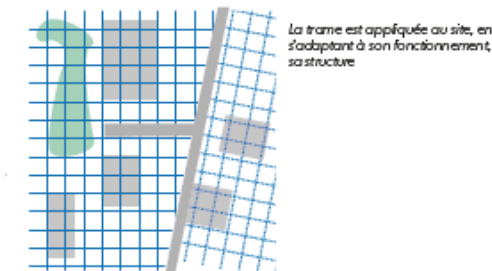
| | | | | | |
|----------------|--|---|---|--|--|
| RAPPROCHER |  | | | | |
| MUTUALISER |  |  |  |  | |
| VERTICALISER |  |  |  |  | |
| GERER ENSEMBLE |  |  |  | | |



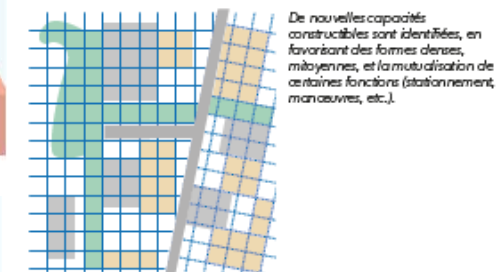
1. Définition de la trame



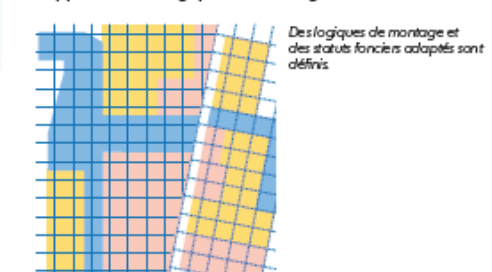
2. Application et adaptation de la trame au tissu existant



3. Optimisation morphologique et constructibilités nouvelles

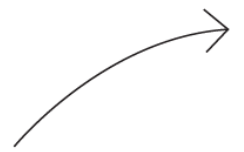
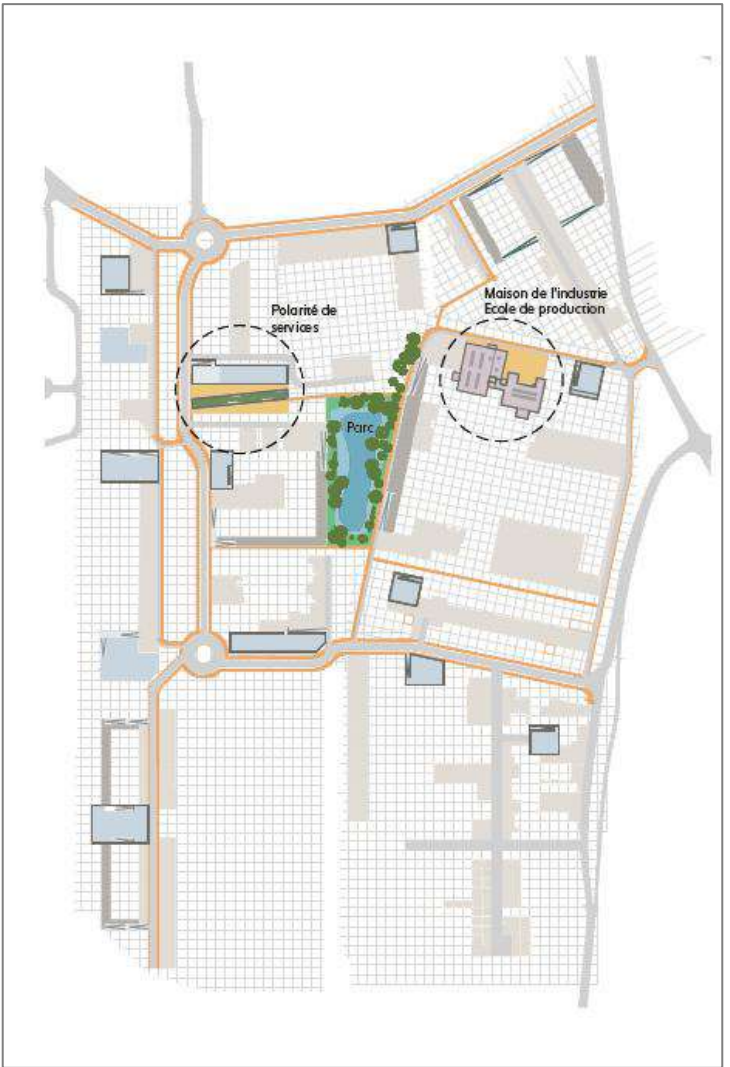


4. Application de logiques de montage et statuts fonciers



2 – Une esquisse de projet

Imaginer un nouvel aménagement



3 – Une stratégie partagée

Coconstruire avec les entreprises et la collectivité



- **Avec les entreprises** : définir avec elles les conditions d'acceptabilité et de faisabilité (sur quelles parcelles implanter un parking silo, quelle entreprise pourrait se surélever ? Quels besoins d'équipement public pour le permettre ?)
- **Avec les collectivités et entreprises** : définir à l'aide d'une boîte à outils, le meilleur montage adapté :
 - . Aux besoins recensés (bail à construction, association foncière urbaine, permis de construire valant division...)
 - . Au degré d'intervention souhaité par la collectivité




Solutions envisagées

- . Création d'un parking silo mutualisé pour libérer de l'emprise foncière
- . Surélever certains bâtiments
- . Créer un équipement mutualisé de services aux entreprises

4 – Une stratégie adaptée

Envisager le positionnement de la collectivité



-  **Sites pilotes**
 Maîtrise foncière par la Foncière Haute-Savoie et mise en place de baux longues durées. Sites à prioriser car non encore bâtis (i.e. pas de coûts d'éviction à prévoir). Opportunité de tester le modèle en dissociation foncier-bâti et la réalisation de formes architecturales denses
-  **Sites à activer par le biais d'un portage public de la propriété**
 Maîtrise foncière à assurer par la Foncière Haute-Savoie, à plus long terme, pour endosser la densification de ces secteurs - qui apparaissent en l'état difficilement mutable hors portage public et présentant un fort potentiel de densification.
-  **Sites à étudier pour un portage public de la propriété**
 Sites sur lesquels une intervention publique poussée pourrait être opportune pour permettre une densification accrue et un fonctionnement interne simplifié des secteurs à terme.
-  **Gisements fonciers valorisables par les propriétaires fonciers**
 Accompagnement des propriétaires fonciers pour qu'ils entreprennent des actions en faveur de la valorisation de leurs gisements fonciers.
-  **Développement de parkings mutualisés**
 Réalisation de plusieurs parkings mutualisés au sein de la zone. Etape primordiale en vue de la mobilisation des espaces de stationnement des entreprises.

Différents degrés d'intervention de la collectivité

-  **POSITIONNEMENT « PILOTE »**
 La collectivité prend en charge la restructuration, notamment via des interventions foncières.
-  **POSITIONNEMENT « ACCOMPAGNATEUR »**
 La collectivité incite les propriétaires privés et opérateurs à optimiser le foncier, et peut accompagner par la création d'équipements et/ou des interventions foncières ciblées.
-  **POSITIONNEMENT « REGULTEUR »**
 La collectivité encadre l'initiative privée d'optimisation, en s'appuyant sur les outils réglementaires et fiscaux.

2 – Retour d'expérience : ZAE du Mont-Blanc

17

Communes de Annemasse, Ville la Grand et Juvigny

Surface de la zone : 152 ha

2^e plus grande ZAE de Haute-Savoie

494 entreprises

4600 emplois

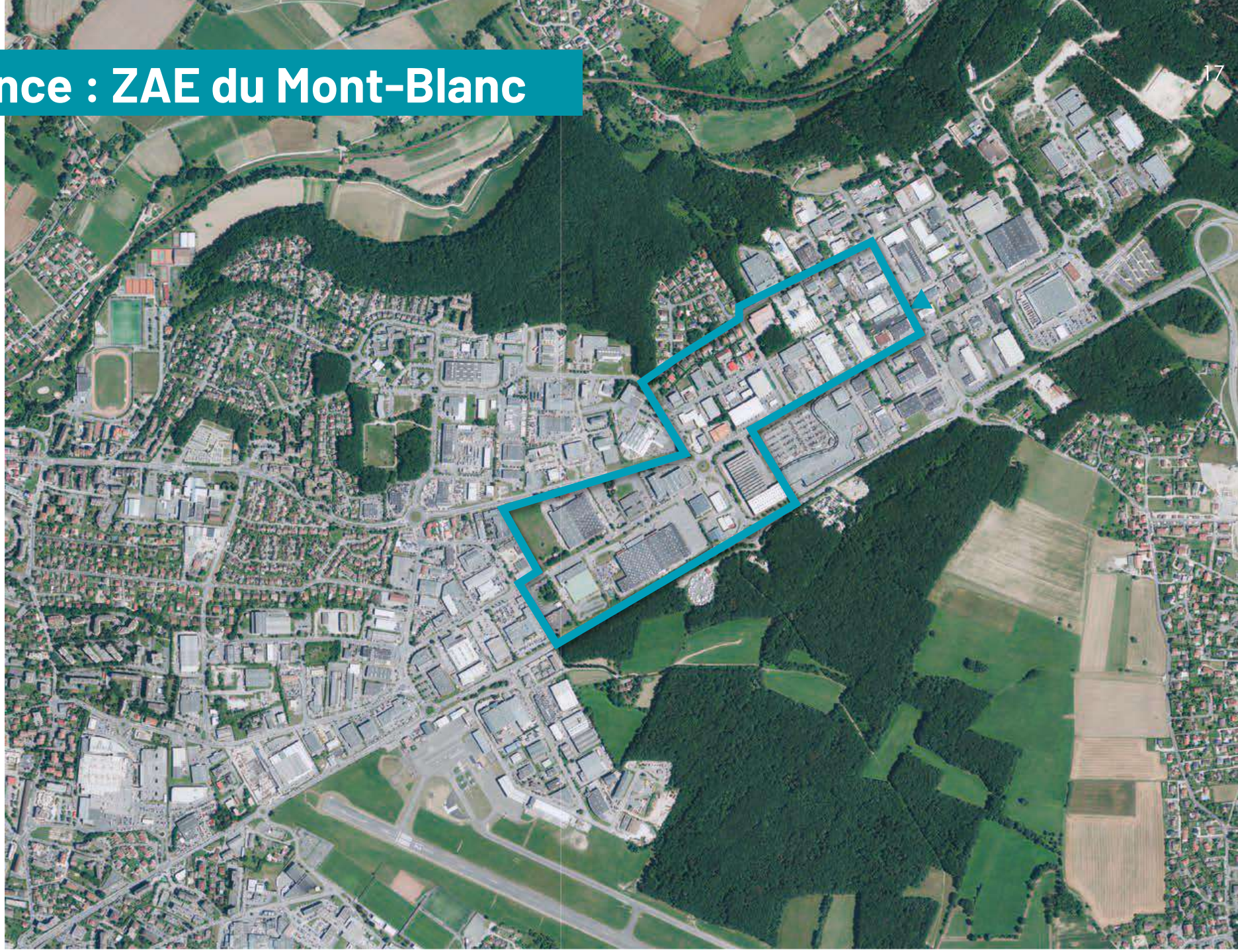
Densité bâtie :

Zone mixte

Concurrence entre activités
commerciales et industrielles

Un site en pleine effervescence, du foncier visé par des mutations à court/moyen terme où des acteurs privés mènent une réflexion opérationnelle sur l'évolution du site et l'optimisation de leur foncier.

Une participation très active émerge en réaction à ces projets privés, visant à challenger les propositions et à confronter les intérêts publics et privés, dans une logique de compromis et d'urbanisme négocié.



Le contexte de la ZAE du Mont-Blanc

- Zone ancienne dédiée initialement à des activités productives
- Mutations nombreuses vers des activités commerciales attirées par la proximité du centre-ville
- Présence de porteurs de projet privés très agressifs et de donneurs d'ordre internationaux difficiles à mobiliser

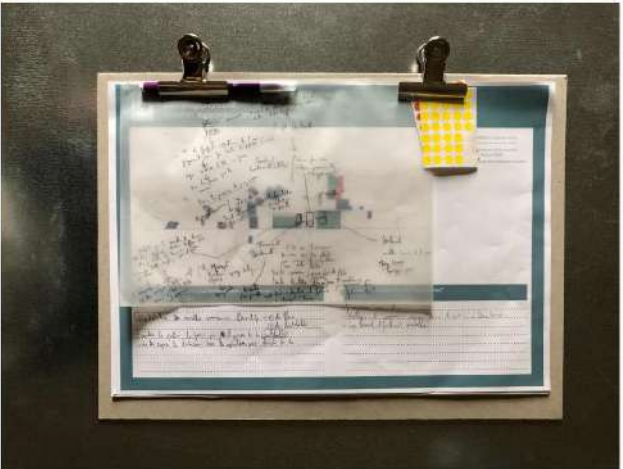
Souhait de la collectivité

- Pérenniser la vocation productive majoritaire et limiter autant que possible la construction de nouvelles surfaces commerciales
- Une volonté d'imposer le dialogue avec les promoteurs par l'instauration d'un PAPAG sur l'ensemble de la zone
- Améliorer la qualité de cette zone vieillissante et la réorganiser pour récupérer des m² productifs



1 – Une identification des effets-leviers

Ré-interroger nos perceptions du site



Levier 1 *Mutation*

CE QUE L'ON RETIENT

- # Nécessité de créer un cadre de négociation avec les acteurs privés.
- # Mix Cité III pousse la logique d'innovation en permettant de créer ce cadre d'échange public-privé sur le tènement de M. Magré (MOEu : COBE).

Levier 2 *Filières*

- # Interroger les élus sur leur vision des pôles de compétence et de l'économie du territoire à développer
- # Travailler sur le développement des filières existante de la zone tout en offrant de nouvelles offres de services.

Levier 3 *Mobilités*

- # Ne pas faire de la baisse du trafic routier un préalable à la mutation de la zone, mais un objectif à poursuivre.
- # Articuler la stratégie de mutation de la zone en 3 temporalités successives : court (2023), moyen (2023) et long terme (2050-2100).

Levier 5 *Logistique*

- # Des logiques de mutualisation entre les entreprises existantes et futures restent à inventer (principes de partage de l'espace, gestion des flux poids-lourd...) pour garantir l'optimisation de la ZAE.
- # Le dimensionnement de ces principes logistiques requiert une ingénierie de projet et un dialogue fort avec les entreprises.

Levier 6 *Optimisation foncière*

- # Vérifier au moyen d'un diagnostic bâtiminaire complet les capacités de surélévation de l'existant
- # Inciter les porteurs de projet à construire verticalement ou en surélévation de l'existant

Levier 7 *Trame verte et bleue*

- # L'amplification de la trame verte et bleue sur la ZAE est un enjeu crucial, voire existentiel à long terme pour créer de la résilience face au changement climatique et à l'augmentation des ICU.
- # La préservation et la recréation d'espaces de pleine terre doit être articulé et constituer une stratégie globale avec la nécessité de densifier/optimiser la zone.



2 – Traduire ces leviers dans un plan-guide

Ré-interroger nos perceptions du site et définir des orientations programmatiques

CE QUE L'ON RETIENT

Levier 1

Mutation

- # Nécessité de créer un cadre de négociation avec les acteurs privés.
- # Mix Cité III pousse la logique d'innovation en permettant de créer ce cadre d'échange public-privé sur le tènement de M. Magré (MOEu : COBE).

Levier 2

Filières

- # Interroger les élus sur leur vision des pôles de compétence et de l'économie du territoire à développer
- # Travailler sur le développement des filières existante de la zone tout en offrant de nouvelles offres de services.

Levier 3

Mobilités

- # Ne pas faire de la baisse du trafic routier un préalable à la mutation de la zone, mais un objectif à poursuivre.
- # Articuler la stratégie de mutation de la zone en 3 temporalités successives : court (2023), moyen (2023) et long terme (2050-2100).

Levier 5

Logistique

- # Des logiques de mutualisation entre les entreprises existantes et futures restent à inventer (principes de partage de l'espace, gestion des flux poids-lourd...) pour garantir l'optimisation de la ZAE.
- # Le dimensionnement de ces principes logistiques requiert une ingénierie de projet et un dialogue fort avec les entreprises.

Levier 6

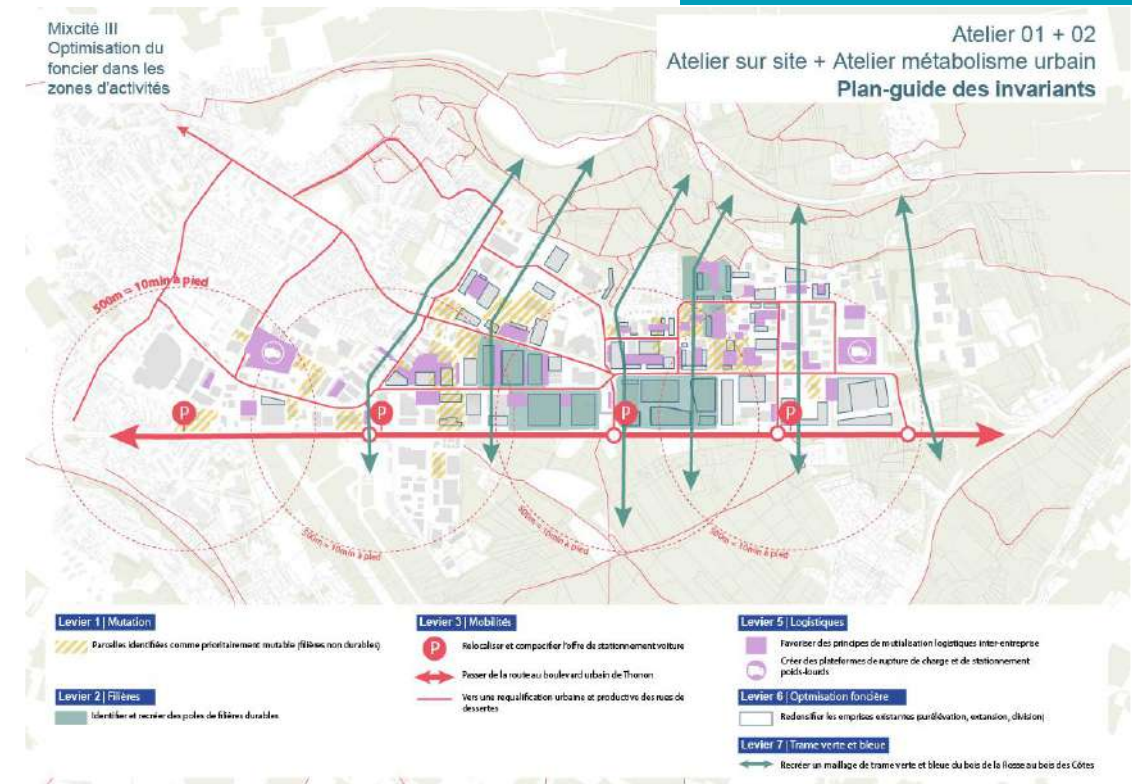
Optimisation foncière

- # Vérifier au moyen d'un diagnostic bâtiementaire complet les capacités de surélévation de l'existant
- # Inciter les porteurs de projet à construire verticalement ou en surélévation de l'existant

Levier 7

Trame verte et bleu

- # L'amplification de la trame verte et bleue sur la ZAE est un enjeu crucial, voire existentiel à long terme pour créer de la résilience face au changement climatique et à l'augmentation des ICU.
- # La préservation et la recréation d'espaces de pleine terre doit être articulé et constituer une stratégie globale avec la nécessité de densifier/optimiser la zone.



3 – Une stratégie partagée

Coconstruire le projet

- **Avec les entreprises** : créer un point de rencontre entre les besoins des entreprises et les volontés de la collectivité. Dans la ZAE du Mont-Blanc, il a été possible de faire se rencontrer un propriétaire, son projet de construction et l'agglomération afin de faire ressortir un projet qui conviennent à toutes les parties.

Programme et contraintes

Base programmatique

- (en concertation avec COBE / BNP / SCI VILLE-LA-DIS)
- 57000m² au total dont
 - 20000m² de tertiaire / logements
 - 37000m² activité / commerces

Demande d'Annemasse Agglo :

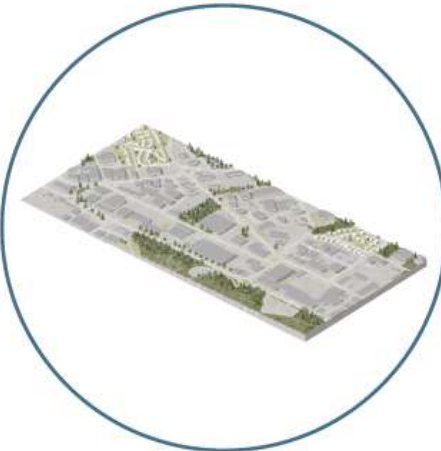
- Limiter la part de logements classique
- Favoriser la production à plusieurs échelles (industrie, artisanat, petites surfaces)
- Viser une densification du foncier existant

Filières pressenties :

- Nécessité d'interroger les élus sur leur vision des filières à développer (énergie, mobilité, économie circulaire)
- Travailler sur le développement des filières existante tout en offrant de nouvelles offres de services
- Encadrer l'activité commerciale

Temporalités

Articuler la stratégie de mutation de la zone en **3 temporalités** : 2025, 2025-2050, 2050-2100.



Paysage

- Reconstituer une trame verte (nord-sud notamment) et des îlots de fraîcheur pour préparer la résilience au changement climatique
- 20% minimum d'espaces verts de pleine terre sur chaque projet

Logistique

- Des logiques de mutualisation entre les entreprises pour garantir l'optimisation de la ZAE
- Concevoir des typologies architecturales productives compactes et verticales

Mobilité

- Se projeter dans une prospective ambitieuse (report modal + relocalisation des parkings) sans que cela ne bloque la mutation dès aujourd'hui
- Planter des parkings majoritairement en ouvrage (10% en surface)

Les résultats et suites

Les différents livrables Mix'Cité 3

Mix'Cité 3
Balvay, de la zone d'activités au quartier productif
Septembre 2025

Communauté de Communes
Ruralilly Terre de Savoie
EPF 74
CALUE 74

Feuille de route stratégique
pour l'optimisation de la ZAE Balvay



OPTIMISATION DU FONCIER PRODUCTIF
EN ZONE D'ACTIVITÉS

Boîte à outils pour l'encadrement foncier

Noms des lieux (en) : Site en Clives, Concord, EPFTA, CALUE
Objet de la note : Présentation des outils mobilisables pour encadrer le développement urbain des territoires
Contributeurs : Direction des Territoires Agglomérés, Communauté de Communes Ruralilly Terre de Savoie
Date de validité : Janvier 2024

Pour aller plus loin :
DPE de Haute Savoie: 0474 809744
CALUE de Haute Savoie: 0474 809744
www.moodle.caue74.fr



1/3

FEUILLE DE ROUTE

10 mai 2023,
Mairie de Ville-la-Grande

Atelier 01 + 02 Atelier sur site + Atelier métabolisme urbain

Levier 1
Mutation

Levier 2
Filières

Levier 3
Mobilités

Levier 5
Logistique

CE QUE L'ON RETIENT

- # Nécessité de créer un cadre de négociation avec les acteurs privés.
- # Mix Cité III pousse la logique d'innovation en permettant de créer ce cadre d'échange public-privé sur le tènement de M. Magré (MOEu : COBE).
- # Interroger les élus sur leur vision des pôles de compétence et de l'économie du territoire à développer
- # Travailler sur le développement des filières existante de la zone tout en offrant de nouvelles offres de services.
- # Ne pas faire de la baisse de trafic routier un préalable à la mutation de la zone, mais un objectif à poursuivre.
- # Articuler la stratégie de mutation de la zone en 3 temporalités successives : court (2023), moyen (2023) et long terme (2050-2100).
- # Des logiques de mutualisation entre les entreprises existantes et futures restent à inventer (principes de partage de l'espace, gestion des flux poids-lourd...) pour garantir l'optimisation de la ZAE.
- # Le dimensionnement de ces principes logistiques requiert une ingénierie de projet et un dialogue fort avec les entreprises.

Les Mairies
Annecy
Arenas
Séviz

Amnasse
Agglomération
Ville-la-Grande
CALUE de
Haute-Savoie
Maison du Eco de
Amnasse
EPF 74
EPF



OPTIMISATION DU FONCIER PRODUCTIF EN ZONE D'ACTIVITÉS



Un programme partenarial et une expérimentation territoriale pour la requalification et l'optimisation foncière des zones d'activités.



<https://mixcite.caue74.fr/>

Dupliquer les démarches Mix'Cité 3 ?

1

Etude préalable

→ Diagnostiquer les **besoins des entreprises** :

Quel besoin des *entreprises existantes* ?
Plus de stationnement, de locaux, projets d'extension ou de déménagement ?

Quel besoin de *nouvelles entreprises* ?
Surface, logistique, prix maîtrisés...

→ Diagnostiquer les **potentiels de mutation**, de mobilisation de gisement de la ZAE : quels sont les secteurs densifiables, mobilisables, à préserver ou au contraire à requalifier ?

→ Diagnostiquer les **enjeux urbains, architecturaux et paysagers de la requalification de la ZAE**

Constitution d'un **cahier des charges** et lancement une **consultation de maîtrise d'œuvre**

Accompagnement CAUE et EPF et/ou Service interne de la collectivité

2

Etude d'évolution de la requalification de la zone existante et de composition de l'extension

→ Elaborer un **projet d'aménagement global** de la zone et de son extension

Elaboration d'un plan guide

Equipe de maîtrise d'œuvre (urbaniste, architecte, paysagiste...)

3

Mise en œuvre opérationnelle

→ Définir le **positionnement de la collectivité** (pilote, accompagnatrice ou régulatrice) et **engager une stratégie foncière** (acquisitions, baux, cessions...)

→ Engager un **montage opérationnel** et pour le projet de requalification et d'extension

Collectivité et mission complémentaire de l'équipe de maîtrise d'œuvre EPF

Dupliquer les démarches Mix'Cité 3 ?

D'autres territoires suivent en Haute-Savoie...



**ZAE Bonneville SUD - Bonneville,
CC Faucigny Glières**

81,31 ha

137 entreprises, 1000 emplois

Dominante industrielle forte



**ZAE des Grandes Vignes - La
Balme de Sillingy, CC Fier et Usse**

18 ha

55 entreprises, environ 230 emplois

Création en 1979

Activités mixtes

Passer à l'étape d'après...

Le délicat passage à l'opérationnel



ZAE du Balvay – Rumilly, CC Rumilly Terre de Savoie

Préemptions réalisées en urgence pour contrer des projets privés non souhaités par les élus

Périmètre d'étude décrété pour surseoir à statuer

Nouvelle étude pré-opérationnelle engagée devant établir la stratégie publique à suivre



ZAE des Grandes Vignes – La Balme de Sillingy, CC Fier et Usse

Acquisition foncière à venir pour l'EPF sur un local vacant pour permettre d'engager les premières relocalisations

Engager la mutation de la zone par une transformation de sa desserte interne

Stratégie par petites touches en attendant les prochaines élections municipales et communautaires

Objectif: trouver des solutions aux difficultés de recrutement et de fidélisation des salariés du territoire



ZAE des Grands Prés + centre ville de Cluses

20% de logements vacants en centre-ville + zone QPV - NPNRU

Capitale mondiale du décolletage

Des entreprises qui peinent à se développer faute de pouvoir recruter

Une zone d'activités sous-occupée, avec de nombreuses friches et délaissés

Un nouveau concours d'idées , un partenariat élargi

EPF 74 + CAUE + CCI + DDT + Action Logement

1 seul site, 2 missions parallèles (étude urbaine + étude juridique)