
Rapport de stage de groupe

4^{ème} année

Etudes et schéma de développement des zones d'activités
économiques au sein de la communauté de commune de la plaine
de l'Ain

Communauté de communes de la
plaine de l'Ain
143 rue du château, 01150 Chazey-sur-Ain

Tuteur entreprise :
Amandine ARRIGONI
& Ghislain CAZALS

Tuteur académique :
Éric THOMAS



BESSON Clément
DOMERGUE Mathis
LIENARD Marc
NOWAK Théo
IUT
2017-2018

Introduction

Depuis la loi NOTRe¹ du 7 août 2015, le département de l'Ain fait partie de la nouvelle région Auvergne-Rhône-Alpes. Cette grande réforme territoriale a modifié les frontières administratives des EPCI² afin de réduire leur nombre et d'élargir leurs domaines de compétences. Cet élargissement comprend notamment la compétence "développement économique" intégrant l'aménagement, la commercialisation et la gestion des zones d'activités économiques, anciennement communales. Ainsi, la Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain s'est vue attribuer la gestion de 28 nouvelles ZAE³.



Figure 1: Carte de localisation du territoire de la Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain à l'échelle nationale

En application de la loi NOTRe et de la prise de compétence, les élus de la la CCPA⁴ ont souhaité avoir une vision globale des ZAE dans le but de pouvoir prendre des décisions sur le développement économique du territoire. Le stage s'inscrit alors dans cette démarche de connaissance du territoire de la CCPA.

La première partie consiste à réaliser un diagnostic de l'ensemble des ZAE nouvellement transférées mais également un benchmark des ZAE situées à proximité du territoire.

Puis dans un second temps, une analyse de la demande des entreprises permettra de prendre conscience de l'attractivité du territoire.

Enfin, la dernière partie consistera à élaborer un schéma de développement des ZAE afin d'orienter les prises de décisions des élus. Ce schéma mêle l'offre foncière disponible et la demande des entreprises. Il devra également mettre en avant les priorités stratégiques pour les années à venir.

¹ NOTRe : Nouvelle Organisation Territoriale de la République

² EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale

³ ZAE : Zone d'Activités Économiques

⁴ CCPA : Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain

Introduction	1
1. Présentation de la CCPA	4
2. Matériels et méthodes	6
2.1 Outils et appareils « spécialisés »	6
2.2 Techniques d'organisation, de gestion et d'analyse mises en œuvre	7
2.3 Cheminement méthodologique précis	9
3. Résultats et conclusions	10
3.1 Livrable 1 : Diagnostic et Benchmark du territoire	10
3.1.1 Benchmark	10
Des prix qui suivent différentes logiques	10
Une offre foncière en constante évolution	11
Une volonté de mixité pour la plupart des zones d'activités	11
Des leçons à tirer pour le territoire de la Plaine de l'Ain	11
3.1.2 Diagnostic du territoire	12
3.2 Livrable 2 : Analyse de la demande des entreprises	14
3.2.1 Quels types d'entreprises veulent s'implanter sur le territoire ?	14
Une forte demande des entreprises de logistique	14
L'accessibilité, facteur d'implantation majoritaire pour les grandes entreprises.	15
Différentes attentes selon le type d'activité	17
La location, une solution privilégiée pour les entreprises.	17
Disponibilité du bien, un gain de temps pour l'implantation	18
Les Aménités, indispensable à l'implantation des entreprises	18
3.2.2 Synthèse et critique	19
3.3 Livrable 3 : Schéma de développement des ZAE	20
3.3.1 Schéma de développement commun à l'ensemble des ZAE	20
Axe 1 : Rationalisation de l'espace	20
Axe 2 : Vers une nouvelle gouvernance des ZAE	21
Axe 3 : Promouvoir les ZAE : l'importance du marketing territorial	22
3.3.2 Typologie des ZAE	22
Méthodologie de la répartition des ZAE dans des types	22
Répartition des ZAE dans les types	23
3.3.3 Priorisation des ZAE au sein de leur type	24
Méthode de priorisation	24
Priorisation des ZAE	25
3.3.4 Calendrier prévisionnel	26
Conclusion :	27
Synthèse et interprétation des résultats	27
Bilan des compétences acquises	28
Table des Figures	29
Tableaux	29
Sources benchmark :	30
Sources schéma de développement :	31
ANNEXES :	32

1. Présentation de la CCPA

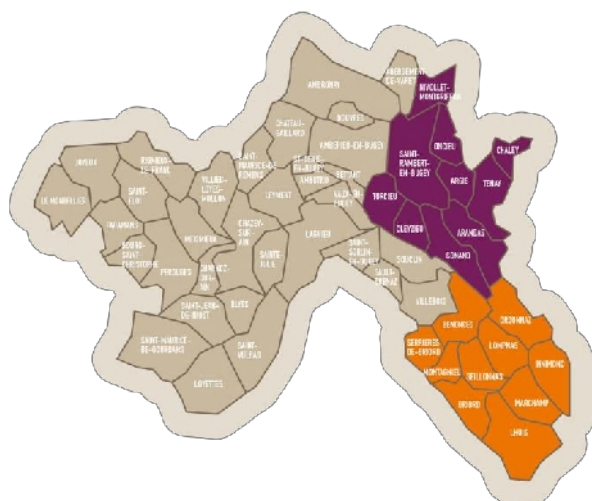


Figure 2 : Carte de l'ensemble des communes de la CCPA au 1er janvier 2017

Encadrée par le département de l'Isère au Sud, la Dombes au Nord et la Vallée de l'Albarine à l'Est, la Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain comprend 53 communes pour 76 000 habitants. Au 1^{er} janvier 2017, les deux anciennes intercommunalités de la Vallée de l'Albarine (sauf Evosges et Hostiaz) et de Rhône-Chartreuse de Portes ont été dissoutes et ont intégré le territoire de la CCPA comme le montre la carte ci-contre.

Elle est administrée par 129 conseillers communautaires, en comptant les suppléants, dont 15 vice-présidents. A cela, il faut ajouter 70 agents de terrain et d'administration qui contribuent au bon fonctionnement de l'EPCI et apportent leurs soutiens techniques lors des commissions communautaires dont une partie figure ci-dessous.

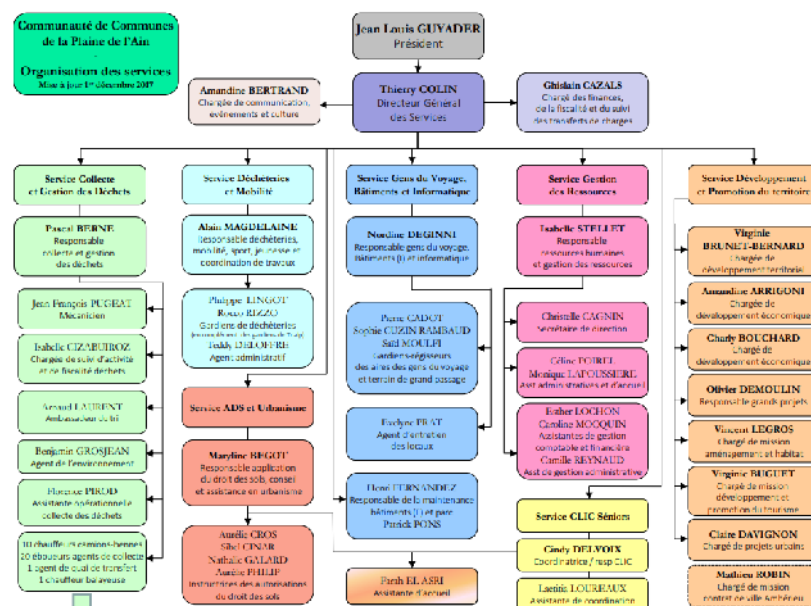


Figure 3 : Organigramme interne de la CCPA

Suite à la loi NOTRe, les compétences de la CCPA ont été renforcées. Ces missions sont aujourd'hui focalisées autour des domaines suivants :

- Mobilité, déplacements, stationnement
- Habitat, logement, cadre de vie, Autorisation du droit des sols
- Déchets et environnement
- Accueil des gens de voyage
- Promotion du sport, jeunesse, solidarité
- Communication, évènementiels, culture
- Tourisme
- Développement économique et emploi

Notre mission se déroule au sein du service de développement économique qui gère les aménagements et travaux de viabilisation, la commercialisation des terrains et l'entretien des ZAE. Il est constitué principalement de deux agents en charge des travaux et de la commercialisation. Le président et deux vice-présidents suivent directement les travaux de ce pôle. De plus, une commission composée d'agents et d'élus communautaires permet également d'étudier les dossiers présents sur le territoire.

2. Matériels et méthodes

2.1 Outils et appareils « spécialisés »

Le stage de 4ème année de Polytech Tours a été l'occasion de découvrir de nouveaux logiciels. Il nous a permis dans le même temps d'approfondir nos connaissances sur d'autres logiciels qui nous ont été montrés pendant l'année. Voici l'ensemble des outils utilisés durant ce stage :

Google Drive (organisation, documents collaboratifs, Cloud...)

La suite Office :

Word : rédaction.

Powerpoint : schémas.

Excel : statistiques, diagrammes, prérequis pour la base de données.

Access : base de données, requêtes et interface utilisateur (Application Programming Interface).

Cartographie : Géoportail, Eazy Draw, InkScape, BatchGéo (carte dynamique). Nous avons aussi téléchargé un logiciel Système d'Information Géographique [SIG] mais il s'est avéré être peu utile et trop chronophage face aux besoins de représentations graphiques.

SIEA Xmap, cadastre.gouv. Ces logiciels nous ont permis de préciser notre diagnostic, grâce à un accès à l'ensemble des parcelles et à leurs propriétaires, il a été possible de connaître l'ensemble des occupants des ZAE.

Site web : Wix et ses extensions pour la création de pages dynamiques en lien avec la base de données.

L'interface utilisateur développée sur Access permet d'allier le site Web et les requêtes, le tout dans la base de données. Cette dernière a été conçue principalement afin de réaliser des requêtes. En effet, automatisées grâce à l'interface utilisateur, elles permettent d'avoir accès rapidement à des informations spécifiques, organisées et triées parmi une multitude de données présentes dans la base.

Le fait d'avoir joint le site web et la base de données permet, par exemple, d'avoir accès aux cartographies tout en effectuant une recherche concernant le nom des propriétaires des parcelles disponibles et en calculant la somme des surfaces inoccupées présentes sur la représentation graphique.

Un test de l'interface permet de prendre conscience de la réelle puissance de l'outil mis en place pour les chargés de mission et les membres de la commission de développement économique de la CCPA.

2.2 Techniques d'organisation, de gestion et d'analyse mises en œuvre

Le schéma ci-dessous représente les méthodes et techniques d'organisation, de gestion et d'analyse de façon générale utilisées lors du stage. Le travail en équipe nécessite des méthodes spécifiques, où l'entraide et l'écoute sont les mots d'ordre. La force d'un travail collectif réside dans l'exploitation du potentiel du groupe, en incluant l'ensemble des membres pour tirer le meilleur de chacun.

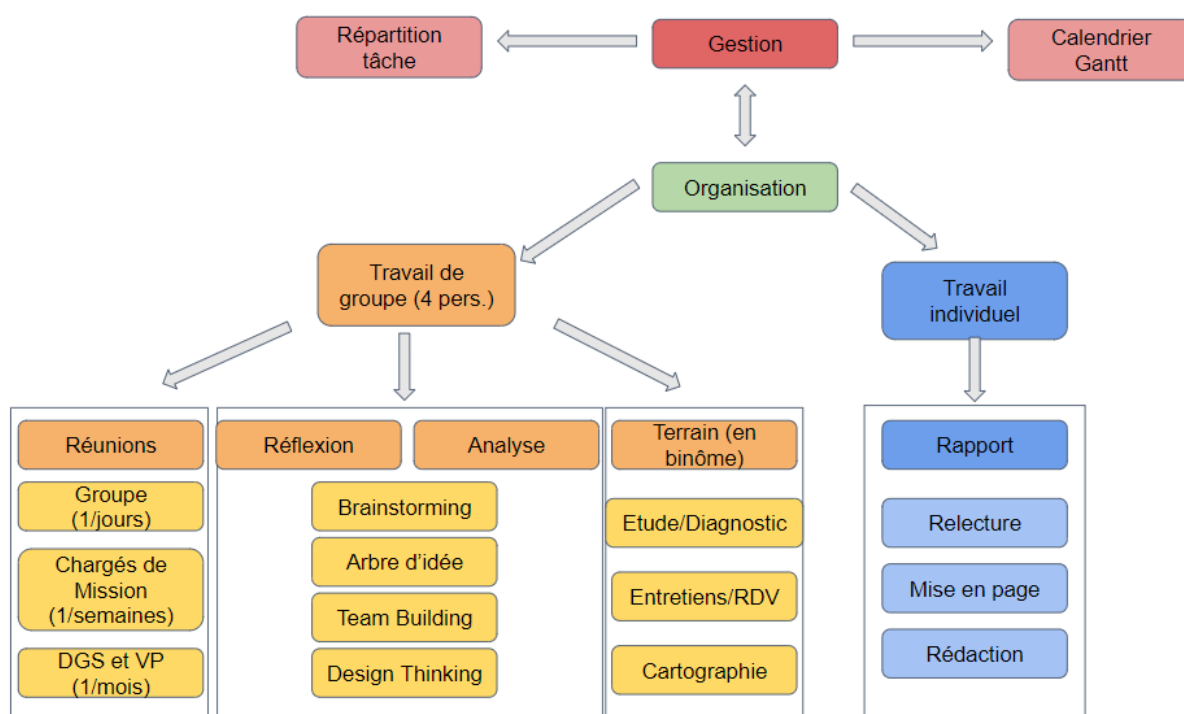


Figure 4 : Schéma généraliste des techniques d'organisation, de gestion et d'analyse mises en œuvre

	Base De Données
	LIVRABLE 1 : Diagnostic
	LIVRABLE 2 : Demande des entreprises
	LIVRABLE 3 : Schéma de développement
	Organisation
	PRESENTATIONS
	RENDU POLYTECH
	Ressources

Afin d'avoir un espace de stockage, de s'organiser et de pouvoir travailler à plusieurs sur un même document nous avons créé un Google Drive collaboratif dont les principaux dossiers sont présentés ci-contre.

Figure 5: Dossiers présents dans le Google Drive

Dans le dossier "Organisation" présent dans le Google Drive collaboratif, 3 sous-dossiers sont présents dont "Méthodologie" et "Planning" essentiels au bon déroulement de nos différentes tâches.

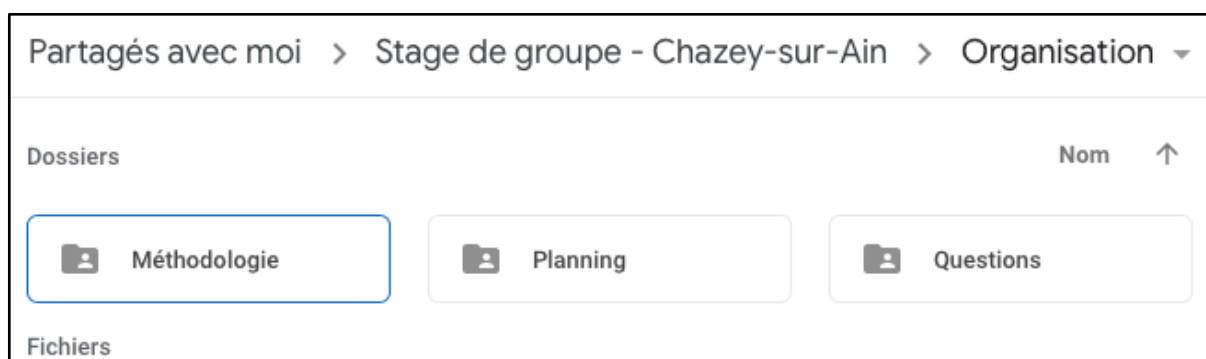


Figure 6: Emplacement et contenu du dossier "Organisation" dans le Drive collaboratif

Au sein de l'onglet Méthodologie figurent deux schémas présents ci-dessous résumant notre organisation face à la demande du Cahier Des Charges [CDC]. Le premier a été réalisé environ 10 jours après le début du stage et le second environ 10 jours avant la fin du stage.

Ils permettent de voir l'évolution de notre raisonnement organisationnel ainsi que les livrables ayant perduré tout le long du stage (en vert) et ceux ayant été modifiés/fusionnés ou supprimés pour des raisons pratiques et techniques (en rouge). D'autres méthodes tel que l'analyse des critères et la matrice AFOM ont été testées mais non retenues car elles ne donnaient pas de résultats suffisamment satisfaisants.

Les schémas méthodologiques différencient le travail prescrit et le travail réel qui sont des notions théoriques vues durant les cours de Qualité de Vie au Travail et réellement ressenties durant ce stage à la Communauté de Commune de la Plaine de l'Ain.

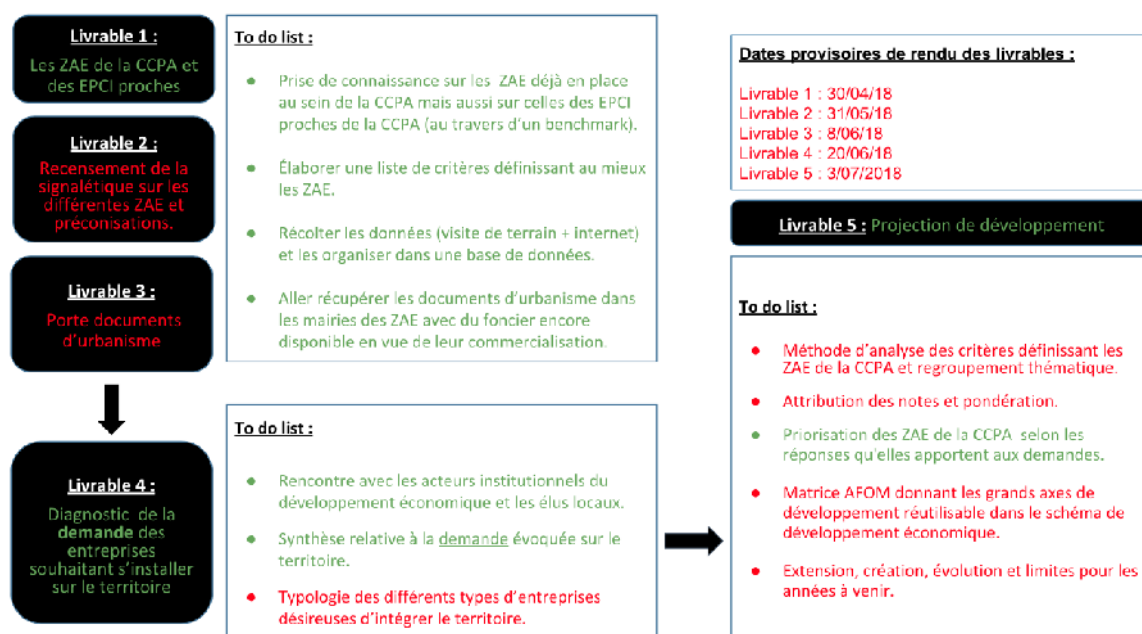


Figure 7: Schéma organisationnel à J+10 après le début du stage (travail prescrit et interprétation du CDC)

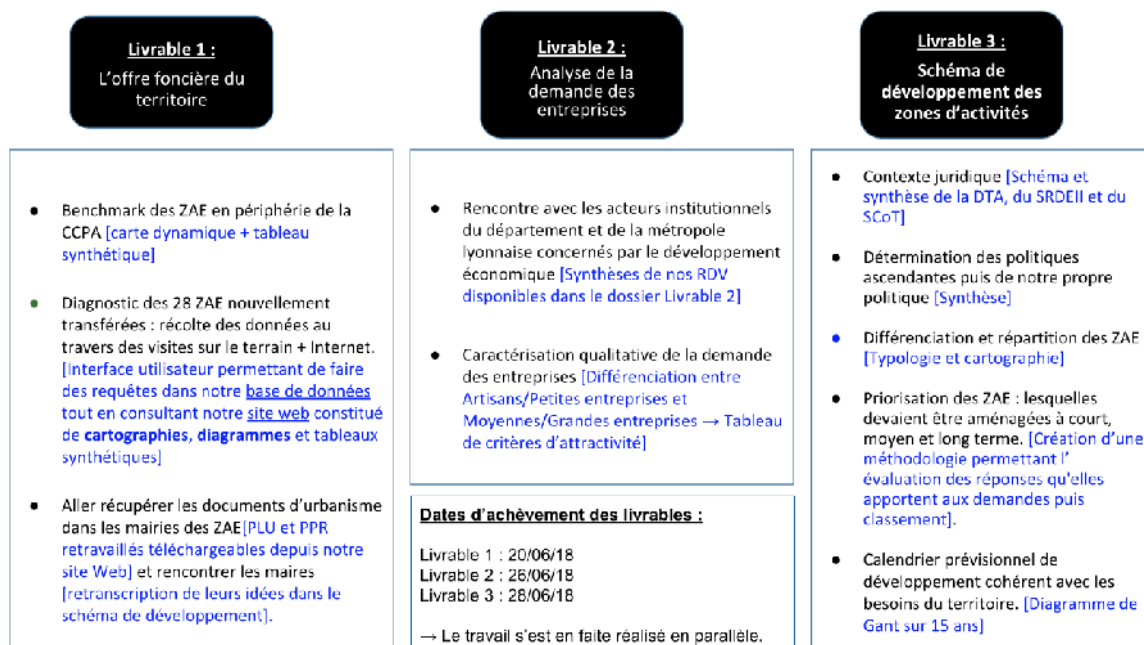


Figure 8: Travail réel, organisation et outils développés

Au sein de l'onglet "Planning", trois tableurs Excel ont été utilisés tout au long du stage (Annexe 1, 3, 4). Les rendez-vous avec les maires, les acteurs de l'implantation d'entreprises et les visites sur le terrain dans chaque ZAE y sont répertoriés. En colonne, on retrouve la date de visite, le binôme responsable, l'adresse et le numéro de téléphone du contact ainsi que des commentaires si besoin. En vert figure les rendez-vous ou visites accomplis et en rouge les refus. Une carte a aussi été réalisé par nos soins pour nous repérer au sein du territoire (Annexe 2).

2.3 Cheminement méthodologique précis

Le cheminement méthodologique précis est expliqué en début de chaque livrable et se retrouve dans les introductions de chacun des onglets présents sur le site web :

<https://matouraikou.wixsite.com/zae-ccpa-polytech>

3. Résultats et conclusions

Rappel :

Comme vu dans la partie précédente, la réponse au cahier des charges s'est traduite par la création de différents livrables tels que des rassemblements de documents d'urbanismes, des listings d'entreprises, des tableaux de synthèse, des cartographies (dont certaines dynamiques) et d'une base de données. Afin d'avoir un rendu ergonomique pour le service de développement économique ainsi que pour l'ensemble des élus du territoire, le choix de créer un site internet était pour nous pertinent. Il permet d'organiser facilement dans différents onglets les tâches qui nous étaient confiées.

Pour rappel, le cahier des charges se composait de 3 livrables. Dans un premier temps, un benchmark des zones d'activités économiques dans les territoires périphériques à la CCPA et un diagnostic des ZAE transférées au 1er janvier 2017 à la communauté de communes ont été réalisés. Un second livrable se consacre à l'étude de la demande des entreprises lors de leur implantation sur un territoire. Enfin, le dernier livrable conclut le travail en proposant un schéma de développement spécifiques aux zones d'activités ainsi qu'une priorisation de rachat de parcelles en zones.

Dans un souci de taille de rapport, les éléments qui figurent ci-dessous sont les conclusions de chaque livrables. Leur développement complet figure sur le site internet à l'adresse suivante :

<https://matouraikou.wixsite.com/zae-ccpa-polytech>

3.1 Livrable 1 : Diagnostic et Benchmark du territoire

3.1.1 Benchmark

À la suite de cette étude des ZAE environnantes du territoire de la CCPA, plusieurs observations peuvent être faites ; cette synthèse résume les fondamentaux de nos recherches. Les points clés développés permettent d'avoir un référentiel critique en tête, dans le but d'évaluer efficacement la qualité des ZAE sur notre territoire d'étude. Aussi, les propositions de prix de vente du foncier et des aménagements à prévoir en zone sont en accord avec la concurrence environnante.

Des prix qui suivent différentes logiques

La première information qu'apporte le benchmark porte sur la **répartition des prix** qui dépendent de la situation géographique. La proximité de Lyon, troisième plus grande ville de France, justifie des tarifs élevés allant jusqu'à 80€/m². À l'inverse, des zones plus rurales, bien que proche de l'axe Lyon-Genève, sont plus abordables avec des montants d'acquisition de foncier autour de 25€ le m².

Les prix dépendent également des services techniques proposés par la ZAE. L'accès à la fibre, une voirie correcte, une desserte en gaz et des aménités aux employés sont autant d'atouts qui permettent de commercialiser une zone à des prix plus élevés.

La spécialisation dans un domaine d'activité précis amène également les collectivités à appliquer des tarifs plus élevés. Certaines ZAE choisissent au travers d'un règlement de zone, les entreprises qu'elles accueillent afin d'attirer un secteur particulier. Les secteurs des Nouvelles Technologies de l'Information et de la Communication [NTIC], des énergies propres et biotechnologies sont des exemples souvent prisés.

Une offre foncière en constante évolution

L'offre foncière se doit d'être constamment en équilibre avec la demande des entreprises. L'ensemble des zones de la région sont en général rapidement commercialisées, c'est pourquoi de nombreuses collectivités en développent de nouvelles afin de répondre à une demande d'entreprise très présentes sur le territoire de l'Ain.

Les zones d'activités proches de Lyon se retrouvent souvent saturées et sans foncier disponible. Dans les années à venir, les entreprises intéressées par la proximité de Lyon vont devoir se positionner sur des zones en 2ème voir 3ème couronne, comme par exemple dans la Plaine de l'Ain.

Une volonté de mixité pour la plupart des zones d'activités

Les zones étudiées ont une taille variable, qui dépend de la spécification voulu pour la zone. Les zones avec une vocation industrielle et logistique sont plus étendues, tandis que celles spécialisées dans des domaines moins consommateurs de foncier sont plus petites.

Cependant, il apparaît que la plupart des zones d'activités restent mixtes et accueillent tous les types d'entreprises, de l'artisanat aux services. La spécification peut donc être un moyen d'élever la qualité des zones néanmoins il ne faut pas négliger la mixité des zones afin d'en assurer un remplissage constant et une bonne résilience à une éventuelle crise économique touchant un domaine d'activité particulier.

Des leçons à tirer pour le territoire de la Plaine de l'Ain

Au vu des différents prix fixés dans les communautés de communes autour de la CCPA, un prix de 35 à 40€ le m² HT semble raisonnable pour une zone viabilisée et équipée de fibre optique. Il pourrait évoluer à la hausse avec la saturation du grand Lyon et une présence d'aménités plus performantes.

L'offre foncière viabilisée doit être facilement consultable et accessible pour commercialiser et densifier rapidement les zones, à l'image du site web de la Communauté de communes des Herbiers⁵.

La mixité des ZAE peut continuer du fait de l'envergure restreinte de celles-ci encourageant à garder une résilience optimale face aux crises dues à la mutation de l'économie.

Au vu du dynamisme du territoire de la CCPA, il semble qu'une offre foncière disponible immédiatement soit indispensable. De plus, il faut dès à présent prévoir des zones d'extension voire des créations de zones afin d'assurer une offre à moyen et long terme.

⁵ <http://www.paysdesherbiers.fr/zones-dactivites-du-pays-des-herbiers/>

3.1.2 Diagnostic du territoire

Le territoire de la CCPA comporte 33 zones dédiées à l'activité économique. Jusqu'à présent aucune donnée ne permettait de caractériser l'ensemble de ces zones à des fins de commercialisation. Grâce au diagnostic, il est aujourd'hui possible de connaître les disponibilités (à un instant t = mai 2018) sur l'ensemble du territoire de la CCPA. La connaissance précise de l'offre facilite une gestion efficace et raisonnée des ZAE.

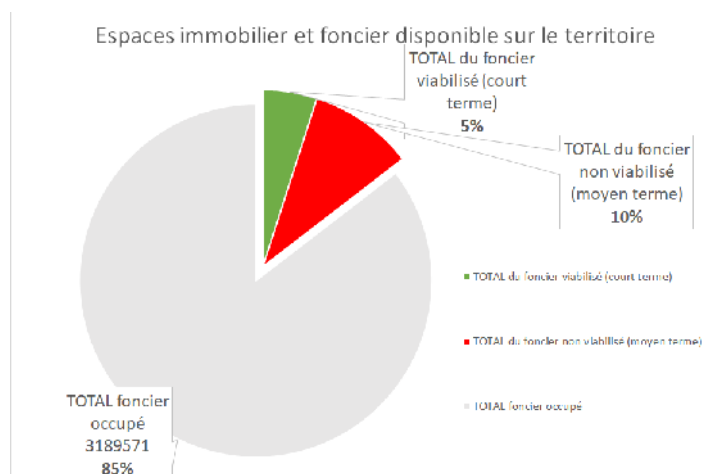


Figure 9 : Diagramme de l'espaces immobilier et foncier disponible sur le territoire / Source : Réalisation personnelle

Sur 28 zones étudiées, 85% de la superficie totale est déjà occupée par des entreprises, de la voirie ou des espaces verts (diagramme ci-dessus). Il reste donc 15% de foncier disponible dont 10% de terrains à viabiliser pour permettre la commercialisation. Il est important de rappeler que les ZAE doivent garder une certaine proportion d'espaces verts parmi ces disponibilités foncières.

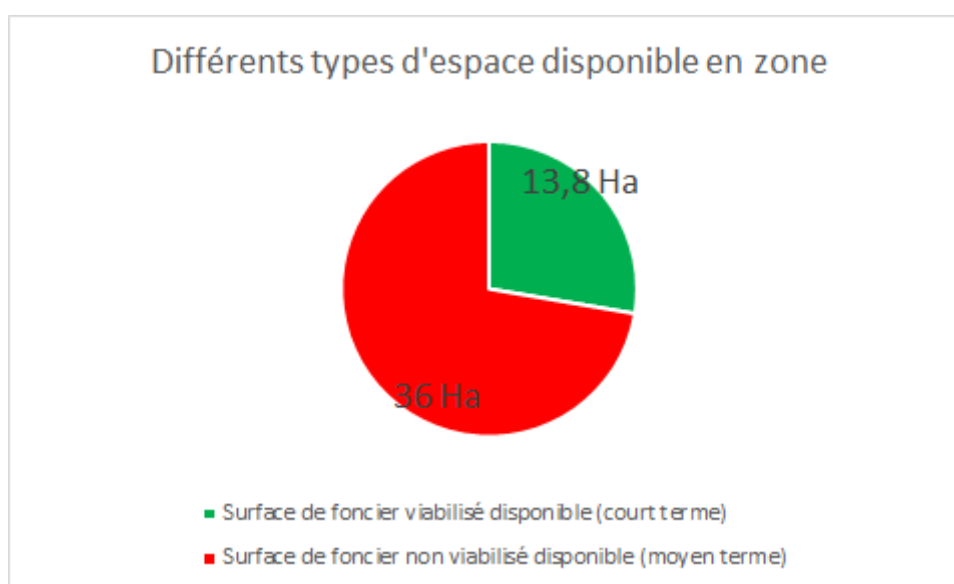


Figure 10 : Diagramme sur la nature du foncier disponible en zone

Dans les 15% de foncier restant à commercialiser sur le territoire, il y a deux types de surfaces différentes: viabilisée ou non viabilisée. Sur l'ensemble du territoire se sont 49,8 ha

d'espaces disponibles dans les zones d'activités. Parmi eux, 36 ha nécessitent des travaux de viabilisation tandis que 13,8 ha sont prêts à être commercialisés (diagramme ci-dessus).

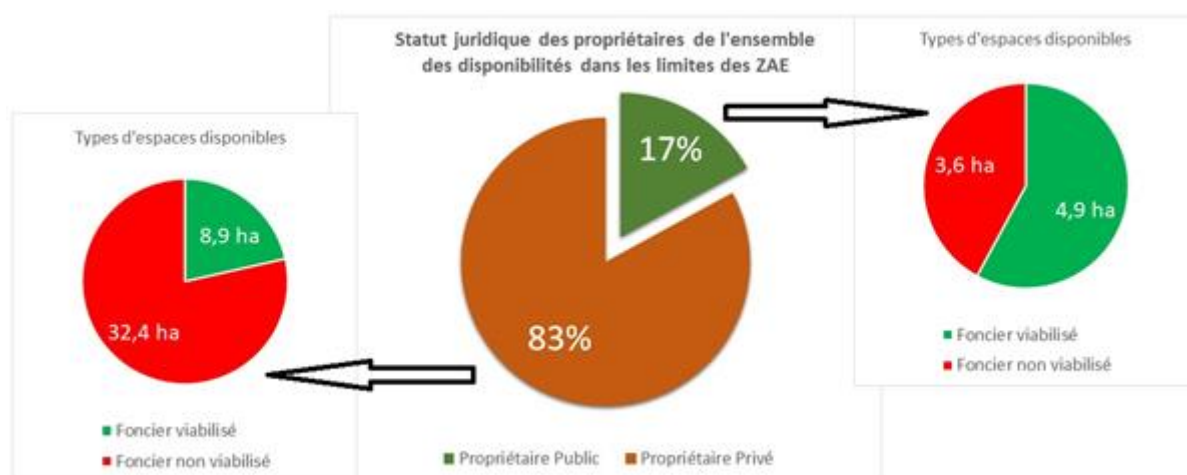


Figure 11 : Diagrammes sur la nature du foncier disponible selon le statut du propriétaire

Les diagrammes ci-dessus montrent que les espaces disponibles au sein des zones appartiennent majoritairement à des propriétaires privés. 8,9 ha de foncier viabilisés constituent un terrain de jeu et de négociation afin d'élargir l'offre d'accueil d'entreprises en zone.

Une autre approche serait de mettre en place un outil pour encourager la commercialisation en direct des parcelles disponibles (du porteur de projet au propriétaire privé) ; la CCPA se posant alors comme interface entre ces deux acteurs. Cet outil peut s'avérer utile considérant qu'il y a aussi 4,5 ha de parcelles (trop chère à acheter) présentant des bâtiments inoccupés ou des locaux à louer.

Parmi les terrains appartenant aux communes ou à la CCPA, 4,9 ha sont déjà viabilisés et peuvent par conséquent être commercialisés rapidement.

Les bâtiments, les locaux disponibles ainsi que le foncier déjà viabilisé pourront être commercialisés à court terme. Le foncier non viabilisé devra faire l'objet d'investissement et pourra être mis à disposition d'entreprises à moyen terme. Enfin, les extensions possibles de ZAE seront prises en compte dans une vision à long terme de l'aménagement du territoire afin d'enrichir l'offre.

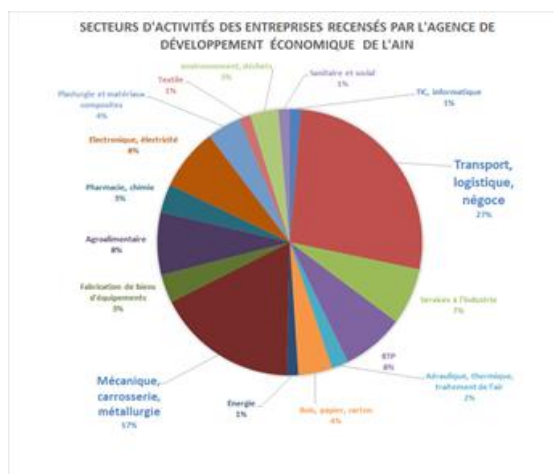
La CCPA dispose encore d'un potentiel d'accueil d'entreprises important qu'il ne faut pas négliger. Dans l'optique d'une meilleure gestion, l'acquisition des différentes parcelles et la consommation de l'ensemble des surfaces disponibles doit se faire en suivant la priorisation du schéma de développement des ZAE (Cf. Livrable 3).

Cependant ce potentiel n'étant que peu élevé par rapport aux communautés de communes voisines (par exemple celle des Rives de l'Ain - Pays du Cerdon et celle des Portes de l'Isère) cela justifie la création de nouvelles zones comme La Vie du Bois à Ambérieu-En-Bugey et ACMUTEP à Saint Maurice de Rémons.

3.2 Livrable 2 : Analyse de la demande des entreprises

3.2.1 Quels types d'entreprises veulent s'implanter sur le territoire ?

Les différents acteurs rencontrés nous ont dans un premier temps permis d'avoir une vue d'ensemble des types d'entreprises souhaitant s'installer sur le territoire. L'Agence de développement économique de l'Ain nous a fourni un tableur permettant de synthétiser les chiffres ci-dessous :



Cette agence s'occupant principalement d'entreprises industrielles, il est normal de retrouver les transports, la logistique et la mécanique surreprésentés dans les graphiques.

Les chiffres de L'Agence économique de l'Ain sont représentatifs des entreprises voulant s'implanter car en tant qu'établissement public, ils sont la porte d'entrée du territoire et reçoivent significativement plus de demandes.

Une forte demande des entreprises de logistique

On remarque que la demande d'entreprises dans le domaine des transports et de la logistique arrive en tête. Ces chiffres sont confortés par ceux de l'ADERLY qui explique pouvoir répondre à une seule demande d'implantation logistique sur trente chaque année (en raison de l'offre foncière indisponible et des volontés politiques réticentes). Du fait d'un besoin de place considérable et des prix du foncier élevé en Métropole lyonnaise (dus à l'arrivée à saturation), ces entreprises sont davantage intéressées par les territoires périphériques proches dont la CCPA fait partie.

Bien que la logistique soit une activité de soutien indispensable à l'industrie et au commerce, la majorité des habitants et des élus sont réticents à l'idée d'en implanter sur le territoire. Cela s'explique par des nuisances concomitantes : la consommation importante d'espaces, la création d'emplois peu qualifiés et parfois saisonniers, les problèmes de congestion sur les dessertes locales, les bas salaires ...

La tendance actuelle pour ce type d'activité est de mettre en place des solutions innovantes afin de limiter leurs impacts sur les territoires tel que la multimodalité (fret fluvial ou ferroviaire) ou bien l'élévation des bâtiments afin de limiter leur emprise au sol.

La métropole de Lyon, dans une optique de développement durable, met en place des zones d'accueils aux entreprises de logistique du "dernier km", utilisant des véhicules de plus petit gabarit afin d'effectuer des livraisons en milieu urbain. Ces plateformes permettent aux marchandises de réaliser la fin de leur parcours avec des transports doux comme des voitures électriques, des vélos...

L'accessibilité, facteur d'implantation majoritaire pour les grandes entreprises.

Il faut comprendre que l'implantation d'une entreprise sur un territoire fonctionne de manière analogue à un particulier souhaitant s'y installer. C'est **l'accessibilité** qui compte avant tout. Bien que les besoins pour une entreprise et pour un ménage soient différents, une entreprise (principalement industrielle dans ce cas) va chercher avant tout la proximité avec une desserte autoroutière. La carte réalisée par Ain et Val de Saône entreprendre sur la localisation des implantations nous le confirme. La localisation près des axes routiers, en particulier l'**A42** pour la Plaine de l'Ain, est donc un emplacement recherché par les entreprises industrielles.

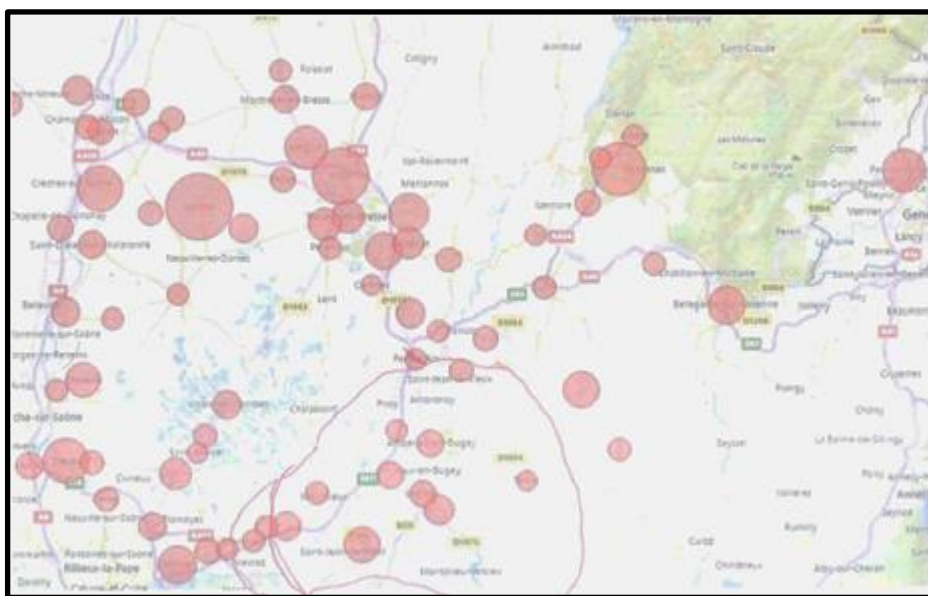


Figure 12 : Carte sur la localisation de l'implantation des entreprises / Source : Ain et Val de Saône entreprendre

Si l'on suit la logique de pression foncière engendrée par la Métropole Lyonnaise, il est légitime de penser que des entreprises à forte valeur ajoutée telles que les laboratoires ou les centres de R&D vont aussi s'étaler autour du territoire. La carte ci-dessus nous montre qu'après le secteur de Montluel à la frontière de la Plaine de l'Ain, les implantations réalisées par l'association sont plus éparses.

Il est donc probable que dans un futur proche la demande de ces entreprises pour le territoire augmente. Dans une logique de valorisation du territoire et d'implantations d'entreprises vitrines, il serait approprié de réserver les endroits en lien direct avec la Métropole pour les entreprises à forte valeur ajoutée (Château-Gaillard, Meximieux, Ambérieu-en-Bugey). Les chiffres fournis par l'ADERLY, sur l'implantation des entreprises sur le territoire de Lyon Métropole nous donne une bonne vision des possibilités de venue d'entreprises pour les années à venir.

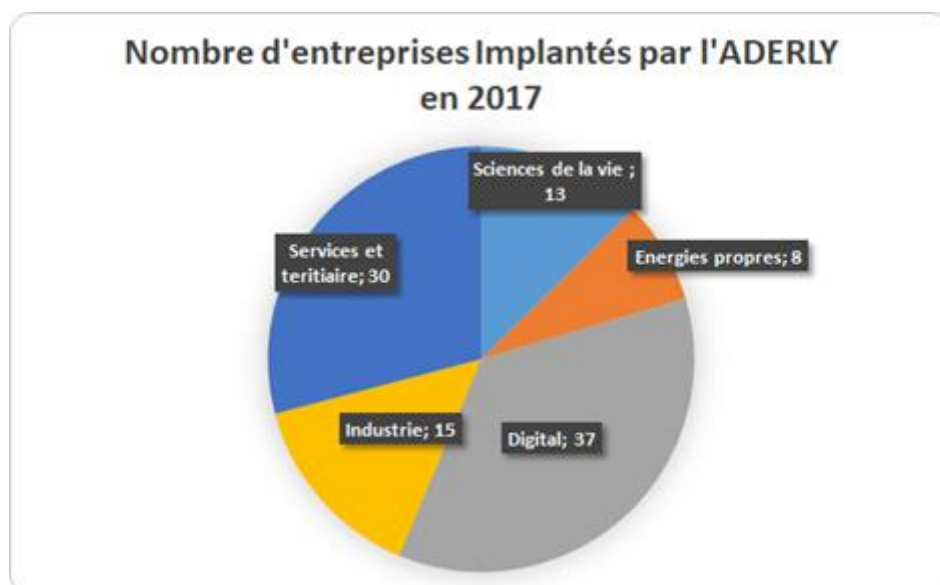


Figure 13 : Secteurs d'activités implantés par l'ADERLY / Source : ADERLY

Les entreprises du Digital et les entreprises de services sont les plus importantes. Elles seront vraisemblablement amenées à s'installer sur le territoire de la communauté de communes de la Plaine de l'Ain.

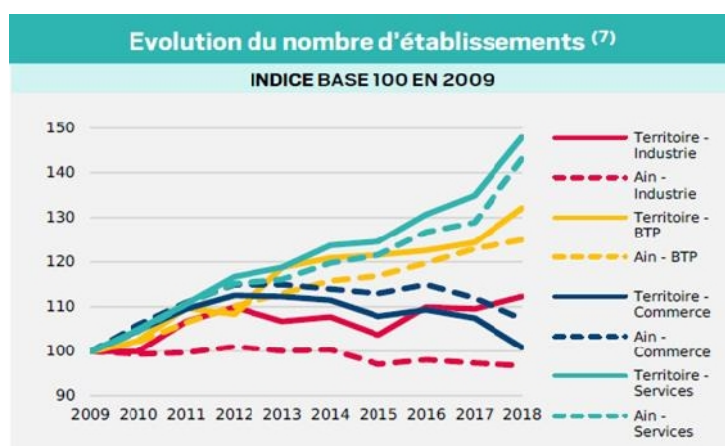


Figure 14 : Evolution du nombre d'entreprises par type d'activité depuis 2009 / Source : Observatoire de la CCI de l'Ain

Les chiffres de l'observatoire de la chambre de Commerce et d'Industrie (ci-dessus) confirme cette tendance : les entreprises dans les services (présentant une forte valeur ajoutée) sont en constante augmentation depuis 2009. Ainsi des équipements tels que la **fibres optique** et de réelles **aménités** pour les employés sont indispensables dans les zones d'activité à fort potentiel.

Il est par ailleurs important de noter la proximité à l'aéroport de Lyon St-Exupéry et dans un rayon plus large, à l'aéroport de Genève ; qui sont des atouts considérables pour les grandes entreprises. Aussi, dans une moindre mesure, il arrive que des dirigeants de sociétés soient en possession d'avion léger et atterrissent à l'aérodrome d'Ambérieu-en-Bugey (anciennement militaire mais aujourd'hui ouvert à la circulation aérienne publique).

Différentes attentes selon le type d'activité

Les **attentes en terme de localisation** sont différentes selon le type d'activité. Par exemple un artisan qui commence généralement son activité chez lui ou du moins près de son domicile, sera plus attaché à son bassin de clientèle et cherchera à sédentariser son activité. Plus la commune sera grande, plus la demande d'artisans sera importante. Dans ce cas, l'accessibilité d'une zone d'activité n'est en général pas le facteur d'implantation le plus important pour un artisan.

La location, une solution privilégiée pour les entreprises.

Le **parcours résidentiel** des entreprises (c'est-à-dire, leurs besoins de locaux durant leur évolution) peut être comparé à celui d'un particulier. Les chiffres montrent que lorsqu'une entreprise s'installe sur un territoire, elle recherche principalement un bien en location. Cela peut s'expliquer par un manque de moyens financiers durant les premières années mais surtout du fait que les entreprises ont besoin de tester les bassins d'emploi et de consommation avant de se risquer à acheter du terrain. Ainsi, si l'emplacement géographique loué correspond aux besoins de l'entreprise et lui assure la rentabilité de son exploitation, elle pourra envisager un futur achat.

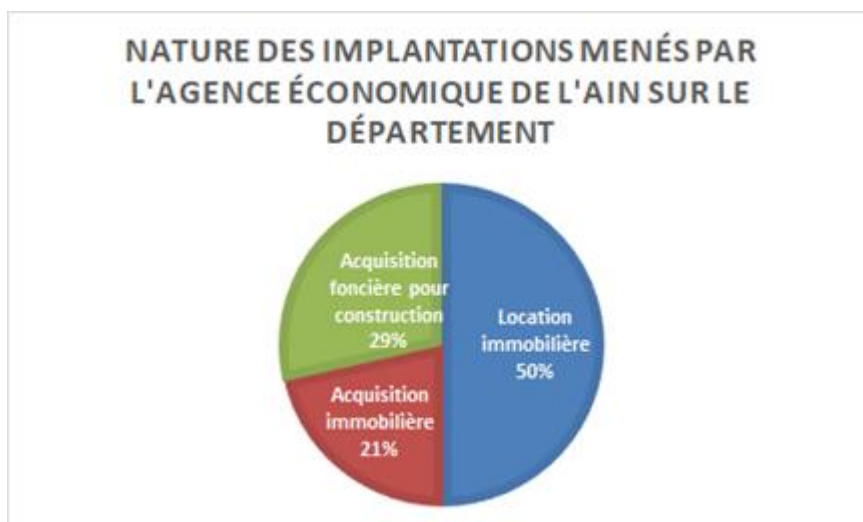


Figure 15 : Nature des implantations menées par l'Agence Economique de l'Ain sur le département / Source : Agence économique de l'Ain sur le département

Cela se vérifie particulièrement pour les artisans et relève du parcours résidentiel de leur activité. Un artisan aura tendance à commencer son activité chez lui et cherchera un local lorsque celle-ci aura pris de l'ampleur (besoin d'agrandissement). Parfois, le manque de moyens financiers privilégie la location d'un bâtiment dont il envisagera l'achat s'il est certain de la rentabilité de son activité. De plus, l'artisan est très attaché à son bassin de clientèle et emménagera dans des locaux proches de chez lui ou du lieu de son activité initiale.

A contrario, une entreprise déjà présente et réalisant de plus en plus de bénéfices aura besoin de s'agrandir. Dans ce cas, l'achat est souvent privilégié afin de s'étendre.

C'est pourquoi, la possibilité de proposer un large éventail d'offres permet de satisfaire la demande de toute entreprise, pour tous secteurs d'activité, ou pour tous types de nature d'implantation. Ainsi dans une majorité des cas, la location est privilégiée. Les offres telles que les

baux emphytéotiques⁶ s'étalant sur de nombreuses années peuvent être des solutions à mettre en place. De plus, la location permet d'une certaine manière de garder la maîtrise du territoire. Enfin, proposer une multitude d'offres met en avant l'image d'un territoire attractif, mettant en place des réponses adaptées à tous types de demande d'entreprises, tout cela dans la mesure où la collectivité dispose de locaux adaptés aux entreprises.

Disponibilité du bien, un gain de temps pour l'implantation

De même que la localisation est importante pour certaines entreprises, la disponibilité du bien est capitale pour leurs installations. Cela permet un gain de temps considérable entre l'achat et le lancement de l'activité. Bien sûr cela est plus facile lorsque c'est une collectivité territoriale (commune ou intercommunalité...) qui est propriétaire car tous les propriétaires privés ne sont pas forcément enclins à vendre leurs terrains. Cela freine le développement de nouvelles activités. C'est pour cela qu'une priorisation des zones d'activité pour le rachat des terrains est nécessaire afin de définir quels terrains sont les plus attractifs.

De manière générale, les entreprises à forte valeur ajoutée pour le territoire (Tertiaire et R&D) vont demander du foncier disponible rapidement et chercher la proximité des axes autoroutiers (A42 / A43), c'est à dire le bassin Ambarrois et la commune de Meximieux.

Cependant ces entreprises consommatrices d'espaces vont souvent être redirigées vers le PIPA⁷, la place étant limitée à l'intérieur des ZAE sur notre territoire, et le Parc industriel est plus à même de répondre à des demandes pour des entreprises souhaitant 5000m² de terrain ou plus.

Bien que le PIPA soit un pôle très attractif et offre beaucoup d'avantages (Gestion des eaux, des espaces verts, des voiries, etc...), certaines entreprises sont réticentes à s'installer sur le parc du fait de se retrouver mitoyennes à de très grosses entreprises. De plus les 10 km le séparant de la sortie d'autoroute est un frein pour certaines entreprises.

Les Aménités, indispensable à l'implantation des entreprises

On a vu que certaines entreprises privilégient la distance à une sortie d'autoroute et la disponibilité du bien. Néanmoins d'autres aménités sont aussi recherchées. Pour certaines entreprises, un accès à une connexion internet à très haut débit est nécessaire. Même si cela paraît évident pour certaines activités, il faut savoir que plus de 50% des zones d'activités de la CCPA ne sont pas encore desservies par le haut débit (dans certaines zones, des travaux de raccordement sont en cours). C'est pourquoi certaines zones, surtout celles destinées à accueillir des activités industrielles et tertiaires ont besoin de fibre optique.

De plus certaines entreprises, soucieuses du bien-être de leurs employés vont favoriser la proximité à certains types d'activités tels que des commerces, ou des restaurants, etc ...

La localisation de main d'œuvre est aussi un point important pour une entreprise. Au vu du faible taux de chômage dans la région, certaines entreprises ont du mal à recruter de la main d'œuvre (qualifiée). C'est pourquoi il est toujours plus facile de venir s'implanter près d'une autoroute pour une entreprise afin que des potentiels employés qualifiés, généralement en provenance du bassin lyonnais, ou près des zones habitées, puisse facilement venir.

⁶ Le **bail emphytéotique** ou emphytéose est un **bail** immobilier de très longue durée, entre 18 et 99 ans pour le droit français.

⁷ PIPA : Parc Industriel de la Plaine de l'Ain est un parc d'activité de plus de 1000 ha situé sur les communes de Blyes et Saint-Vulbas dédié à l'implantation d'entreprises industrielles. Des entreprises comme Sun ou Vente-privée y sont installées.

3.2.2 Synthèse et critique

Nous avons pu établir cette synthèse grâce aux différents rendez-vous que nous avons obtenus auprès des organismes. Néanmoins quelques critiques sont à émettre à son égard. Premièrement, la plupart des conclusions que nous avons obtenues relèvent essentiellement du ressenti des personnes que nous avons interrogées et sont difficilement quantifiable précisément, exceptés sur les domaines d'entreprises implantés par l'Agence de développement économique de l'Ain et Ain & Val de Saône Entreprendre. De plus nous n'avons pas le panel entier des entreprises voulant s'implanter sur le territoire, en particulier pour la demande des artisans. En effet, dans un territoire majoritairement industriel, les associations d'aides à ces dernières sont majoritaires, ce qui fait que la demande pour les artisans est difficilement quantifiable.

Il est possible de tirer des grandes conclusions de ces rendez-vous. Par simplification, il est possible de différencier les entreprises en 2 types : les artisans et les entreprises de plus grande ampleur (PME, industrie, tertiaire, commerce).

D'un côté un artisan cherchera la proximité de son bassin de clientèle, alors que de l'autre les entreprises de plus grandes ampleurs préféreront la proximité à une **desserte autoroutière**, la **disponibilité immédiate** de l'offre, et une desserte en **fibre optique** sur la zone. La présence d'aménités tel que des services (DAB, TC, accueil/conciergerie...) ou de commerces en périphérie des zones est appréciée mais pas rédhibitoires.

De plus, une majorité des implantations se fait en location, notamment pour les entreprises qui débute. La possibilité que la CCPA puisse proposer davantage de location sur son territoire pourrait être un atout pour répondre à cette demande.

Au vu de la volonté de la CCPA et des élus de valoriser le territoire en y implantant des entreprises "vitrines", une préconisation pour le schéma de développement serait de réserver les endroits les mieux desservis avec la métropole lyonnaise (les plus proches d'une desserte avec l'A42) pour les entreprises à forte VA en provenance de Lyon, pour leur confort mais aussi pour qu'elles n'aient pas de mal à faire venir de la main d'œuvre qualifiée. Cependant ces zones avec une forte accessibilité sont elles aussi saturées et la demande de grosses entreprises sur les pôles ambarrois et meximiard ne peut être satisfaite. Le PIPA n'étant pas forcément la réponse idéale pour toutes les entreprises, il faut envisager de développer des nouvelles zones dans cet espace (Vie du Bois).

Ensuite au vu de la préférence des entreprises pour la location, il semble important de prévoir une multiplicité d'offres pour les entreprises souhaitant s'installer tels que la location, ou les baux emphytéotiques. Or la volonté de la CCPA n'est pas de construire pour louer pour le moment. Il est alors possible d'envisager de déléguer la compétence à des promoteurs privés moyennant un prix des terrains plus élevés.

3.3 Livrable 3 : Schéma de développement des ZAE

La finalité de ce stage est la réalisation d'un schéma de développement économique des zones d'activités. L'objectif de ce schéma est de donner une stratégie des investissements et des aménagements à réaliser dans les ZAE du territoire. Pour ce faire, un schéma général est réalisé, il a pour vocation de donner les grands axes d'aménagements. Afin d'appliquer ces axes à l'ensemble des ZAE, une typologie permet de rassembler les zones semblables. Et dans une optique pragmatique, les zones de chaque type sont priorisées. L'idée est de toujours investir dans chacun des types afin de prendre en considération dans son intégralité ce territoire hétérogène.

3.3.1 Schéma de développement commun à l'ensemble des ZAE

En prenant en compte l'ensemble des livrables précédents, nous avons dans un premier temps créé un schéma de développement commun à l'ensemble des zones d'activité de la CCPA. Il a pour but de s'inscrire dans l'air du temps en prenant en comptes les remarques pertinentes de l'ensemble des acteurs que l'on a rencontré mais aussi des documents d'urbanismes d'échelons territoriaux supérieurs tel que le SCoT BUCOPA⁸.

Axe 1 : Rationalisation de l'espace

- Privilégier le **remplissage** des zones d'activité (rachat), *se référer au diagnostic (Cf. Livrable 1) et à la priorisation (Cf. Livrable 3).*
- **Rationalisation** de l'espace en zone et en extension.

Intervenir sur les documents d'urbanismes locaux pour permettre de rationaliser l'espace en zone. Exemple : permettre le R+2 ou plus ; Minimiser les bandes inconstructibles ; Construire des parking sous-terrain ou en hauteur pour répondre aux enjeux d'optimisation foncière. Densifier en favorisant les projets et les opérations immobilières regroupant plusieurs petits projets sur un même lot, les copropriétés, Imposer un Coefficient d'Emprise au Sol (CES) minimum etc...

- Lors des futurs besoins d'extensions : calibrer les espaces en privilégiant la **mutualisation** (des parkings, des réseaux de chaleur, d'évacuation des eaux, des accès fibres ou Wi-Fi commun...).

⁸ SCoT BUCOPA : Schéma de Cohérence Territoriale du Bugey-Côtière-Plaine de l'Ain

Axe 2 : Vers une nouvelle gouvernance des ZAE

- **Diversification de l'offre foncière** (Cf. Livrable 2) permettant aux entreprises d'avoir une multiplicité d'offres (différentes tailles, différentes conditions : locations, acquisitions...) et ainsi de faciliter leur implantation mais aussi leurs parcours résidentiels au sein des territoires de la CCPA.

Ex : Développement de pépinières et d'hôtels d'entreprises sous forme de porte conteneur par exemple ou de bâti démontable et modulable. Entretien d'une réserve foncière dans différents lieux (urbains ou ruraux pour les entreprises nécessitant un isolement géographique).

- **Gestion des implantations** : Certaines zones ont plus tendance à accueillir certaines activités (Cf. Livrable 3 type de ZAE). La gestion des implantations consiste à favoriser certains types d'activités dans les zones, mais aussi d'avoir une réflexion autour de la nature de l'activité afin de limiter la concurrence au sein de zones et de ne pas nuire à son dynamisme.

Ex 1 : Privilégier les entreprises à forte valeur ajoutée dans le pôle ambarrois (*selon préconisation du SCoT*) afin de favoriser un développement multipolaire

Ex 2 : Mieux choisir les entreprises voulant s'implanter. C'est choisir grâce à une note par exemple, basée sur des critères :

- Économiques (entreprises florissantes, voulant rester dans l'Ain, ayant un bassin de consommation local...),
- Environnementaux (entreprises consommant moins de foncier, labellisées 14001),
- Sociologiques (entreprises qui entraînent le moins de nuisances aux habitants possible, labellisée RSE...)

Ex 3 : Concours de l'innovation logistique pour accueillir gros projet moteur de dynamisme dans la région provoquant le moins de nuisances.

- **Amélioration du potentiel technique** et de la quantité d'**aménités** : avec la nécessité d'équiper toutes les ZAE du minimum "vital" : fibre optique, voiries en bon état etc. (Se référer à l'étude Cosinus pour la priorisation des travaux). Il faut penser plus à long terme les ZAE et les accompagner dans leur **Cycle de vie** : une ZAE n'a pas vocation à l'accueillir des activités tout sa vie (Ex : Triangle d'activité destiné à devenir peu à peu résidentiel).

Ex 1 : Requalification des espaces facilement démontable comme les casses auto ou zone de stockage comme STVA⁹ par exemple.

Ex 2 : Utiliser porte conteneur pour start-up, entreprise démontable et modulable afin de suivre le parcours résidentiel des entreprises ; Encourager la construction de bâtiments évolutifs.

⁹ STVA est une société de transport, logistique et de finition de véhicules finis pour l'industrie de l'automobile dont un entrepôt est situé à Ambérieu-en-Bugey

Axe 3 : Promouvoir les ZAE : l'importance du marketing territorial

- Création d'un **règlement commun** aux ZAE reposant sur des prescriptions architecturales, notamment de recommandations coloriste pour améliorer la lisibilité et la qualité des parcs. Mais aussi d'une charte environnementale, le développement économique devant se faire dans le respect de l'environnement. Celle-ci veillera à contribuer à l'adaptation aux changements climatiques avec la gestion intégrée des eaux pluviales, de végétalisation en respect des réglementations en matières d'espaces vert etc...
- Création d'une **marque**/d'un label pour les ZAE de la CCPA afin d'**homogénéiser** le territoire et de renforcer l'appartenance intercommunale des zones d'activité.

Ex : Signalétique homogénéisée sur toutes les zones, mise à jour des panneaux de commercialisation, RIS d'entrée

- Améliorer **lisibilité** de l'offre d'accueil (site internet), en prenant exemple sur la communauté de commune du pays des Herbiers

La Stratégie Générale, comme dit précédemment, s'applique à toutes les ZAE du territoire. Cependant, les ZAE de la CCPA ont des profils très différents les unes des autres. Il faut donc des stratégies plus spécifiques qui s'appliqueront sur les ZAE. De ce fait, il a fallu créer des "types" afin de pouvoir les comparer dans un premier temps, puis de les classer dans un second temps.

3.3.2 Typologie des ZAE

Méthodologie de la répartition des ZAE dans des types

Différents groupes ou types de ZAE ont été formés dans le but :

- d'identifier les différents niveaux d'enjeux (économiques et/ou sociaux) ainsi que les dimensions budgétaires pouvant être accordées aux différentes zones ;
- de pouvoir mener plusieurs actions de développement des ZAE en parallèles ;
- de répondre à 2 demandes bien différentes : le besoin d'artisans et de proximité, et le besoin de développement économique avec des entreprises importantes.
- de comparer des ZAE présentant des profils généraux similaires.

Il existe 4 types de ZAE :

- 1) Régional (le PIPA)
- 2) Stratégique
- 3) D'équilibre
- 4) De proximité (subdivisé en *proximité urbain* et *proximité rural*).

Afin de répartir les zones d'activités dans un type la méthode suivante a été appliquée :

“Toute ZAE est éligible au titre “Régionale”, si, et seulement si, elle remplit plus de 50% des critères (c'est-à-dire 4 critères sur 7). Sinon, elle est éligible au titre suivant “Stratégique”, si elle possède plus de 50% des critères adaptés. Cette itération se répète pour chaque type. Et permet ainsi de classer les ZAE dans le type qui lui correspond le mieux. Les critères utilisés pour la répartition sont présentés dans le tableau suivant.”

Tableau 1 : Critère de sélection des types de ZAE / Source :Réalisation personnelle

	Régionale	Stratégique	Equilibre	Proximité
Mixité des activités	10 ou +	8 ou +	4 ou +	3 ou -
Entreprises vitrines	5 ou +	$2 \leq \dots < 5$	≥ 1	0
Desserte routière et ferroviaire	< 5 km	< 10 km	$10 \text{ km} \leq \dots < 15 \text{ km}$	15 km ou +
Fonctionnalité de la zone (signalétique et voirie)	Optimale	Très fonctionnelle	Fonctionnelle	peu fonctionnelle
Densité d'entreprise (ent/ha)	5 ou +	$1,5 \leq \dots < 5$	$0,75 \leq \dots < 1,5$	0,75 ou -
Taux de remplissage	Très Fort	Fort	Moyen	Faible
Superficie	100 ha ou +	$20 \text{ ha} \leq \dots < 100 \text{ ha}$	$10 \text{ ha} \leq \dots < 20 \text{ ha}$	10 ha ou -

Répartition des ZAE dans les types

Après application de ces critères, l'ensemble des ZAE a pu être caractérisé par un type, la carte qui suit montre la répartition de l'ensemble des zones d'activités sur le territoire.

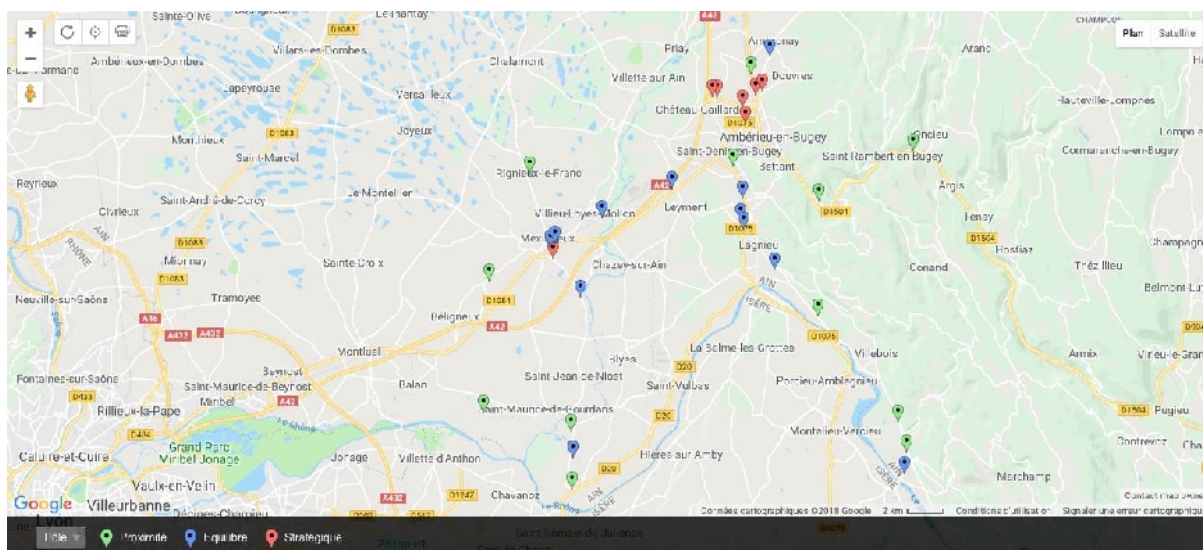


Figure 16 : Carte de la localisation des ZAE selon les critères créés

3.3.3 Priorisation des ZAE au sein de leur type

Méthode de priorisation

La priorisation des ZAE s'est faite grâce à deux grands thèmes de critères :

- L'attractivité : qui se décline en des critères plus spécifiques qui caractérisent la zone selon le tableau ci-dessous.

Tableau 2 : Critères d'évaluation de l'attractivité selon les types de ZAE

ZAE Stratégiques et d'Équilibres	ZAE de Proximités
<p>1) La proximité à l'A42 et à une gare TER</p> <p>2) La présence de fibre optique.</p> <p>3) Le Dynamisme :</p> <ul style="list-style-type: none">• Nombre d'entreprises• Présence d'entreprises d'envergures• ZAE inscrite dans une aire d'influence <p>4) La démographie de la ville dans laquelle se situe la ZAE et des villes alentours.</p>	<p>1) La proximité à des routes de passage</p> <p>2) La démographie de la ville dans laquelle se situe la ZAE et des villes alentours.</p> <p>3) Le Dynamisme :</p> <ul style="list-style-type: none">• Nombre d'entreprises• Présence d'entreprises d'envergures• ZAE inscrite dans une aire d'influence

- La faisabilité : qui a été déterminée grâce à des critères plus spécifiques portant sur les parcelles disponibles.
 - Le STATUT des propriétaires et leur NOMBRE
 - Le STATUT des parcelles disponibles (viabilisées ou non viabilisées)
 - La LOCALISATION des parcelles disponibles (en zone ou en extension)
 - La QUANTITÉ de foncier (Σ des surfaces des parcelles disponibles)
 - La TOPOGRAPHIE de la parcelle.

Des notes ont ainsi été attribuées pour chaque critère et pour chaque zone d'activités. Plus la note est basse, plus elle correspond aux critères optimaux définis précédemment. Le croisement de l'attractivité des ZAE et de la faisabilité (économique et temporelle) se fait par leur produit. Cela a pour conséquence de pénaliser une ZAE peu attractive ou dont les efforts (budgétaires et de négociation avec une multitude de propriétaires) seraient trop importants. Un 0 en faisabilité signifie que pour l'instant aucune acquisition foncière ou immobilière ne peut se faire dans la ZAE concernée. Ces dernières se retrouvent en bas de liste priorisée.

Outre le schéma de développement des ZAE qui est un document général, la commission développement économique avait émis le souhait d'avoir une priorisation de zones à aménager sur le territoire. Cette priorisation s'est divisée en 3 tableaux qui sont restitués ci-après.

Priorisation des ZAE

(Voir tableaux ci-dessous)

Tableau 3 : Priorisation des ZAE Stratégiques

ZAE stratégique	Faisabilité	Attractivité	Score (Faisabilité x Attractivité)	Ordre de priorité
Ambérieu-en-Bugey - Triangle d'Activité	1	1	1	1er
Chateau-Gaillard - La Layat	2	1	2	1er
Ambérieu-en-Bugey - En Pragnat Nord	3	2	6	2nd
Ambérieu-en-Bugey - En Point Bœuf	3	3	9	3ème
Château-Gaillard - En Beauvoir	0	1	0	Pas classé
Meximieux - La Bassette	0	1	0	Pas classé

Tableau 4 : Priorisation des ZAE d'Equilibre

ZAE d'équilibre	Faisabilité	Attractivité	Score (Faisabilité x Attractivité)	Ordre de priorité
Meximieux - Les Granges	1	1	1	1er
Ambronay - Les Piques	2	1	2	1er
Villieu-Loyes-Mollon - La Masse	3	2	6	2nd
Vaux-en-Bugey - La Juyère	4	2	8	2nd
Charnoz-sur-Ain - Le Vorgey	4	3	12	3ème
Lagnieu - Blossieu	5	4	20	4ème
Leyment - Les Granges	7	3	21	4ème
Loyettes - La Croze	6	5	30	5ème
Saint-Sorlin-en-Bugey - ZAE de St-Sorlin	6	6	36	5ème
Briord - ZAE de Briord	6	7	42	5ème
Meximieux - La Leppe	0	1	0	Pas classé
Meximieux - Les Verchères	0	1	0	Pas classé

Tableau 5 : Priorisation des ZAE de Proximité

ZAE de proximité - Urbaine	Faisabilité	Attractivité	Score (Faisabilité x Attractivité)	Ordre de priorité
Loyettes - La Croix de Bois	2	3	6	2nd
Ambronay - Coriat Est	0	1	0	Pas classé
Ambutrix - Les Chavières	0	1	0	Pas classé
ZAE de proximité - Rurale				
Saint-Rambert-En-Bugey - Le Moulin à Papier	1	4	4	1er
Torcieu - En Tapon	1	4	4	1er
Montagnieu - Derrière les Granges	1	4	4	1er
Loyettes - Route de Meximieux	2	3	6	2nd
Saint-Maurice-De-Gourdans - Le Pollet	3	2	6	2nd
Sault-Brenaz - Le Longeret	2	5	10	3ème
Rignieux-le-Franc - Le Giroux	5	3	15	4ème
Serrière-de-Briord - Le Poutier	3	6	18	4ème
Bourg-Saint-Christophe - Le Begelin	7	3	21	4ème
Lhuis - Les Certelles	6	7	42	5ème

3.3.4 Calendrier prévisionnel

Le calendrier prévisionnel permet de visualiser sur une période de 15 ans (2019 – 2033) les actions prioritaires à mener sur les ZAE adéquates. La commercialisation complète de la zone pourrait se faire sur :

- 2 ans : Zone déjà en cours de commercialisation et donc quasi complète (pas de travaux de prévu)
- 3 ans : Zone totalement viabilisée et il reste que de petite parcelle disponible ou des bâtis (vente ou location)
- 5 ans : Zone partiellement viabilisée appartenant soit à un propriétaire public soit à un privé (travaux de petite envergure nécessaire)
- 6 ans : Zone non viabilisée avec une majorité de propriétaire privé. Des extensions possibles à viabilisées (long travaux de viabilisation)
- 7 ans : Zone non viabilisée avec propriétaire non vendeur ou avec négociation difficile. Des extensions possibles à viabilisées (long travaux de viabilisation)
- 10 ans : Zone non viabilisée avec propriétaire non vendeur ou expropriation nécessaire.

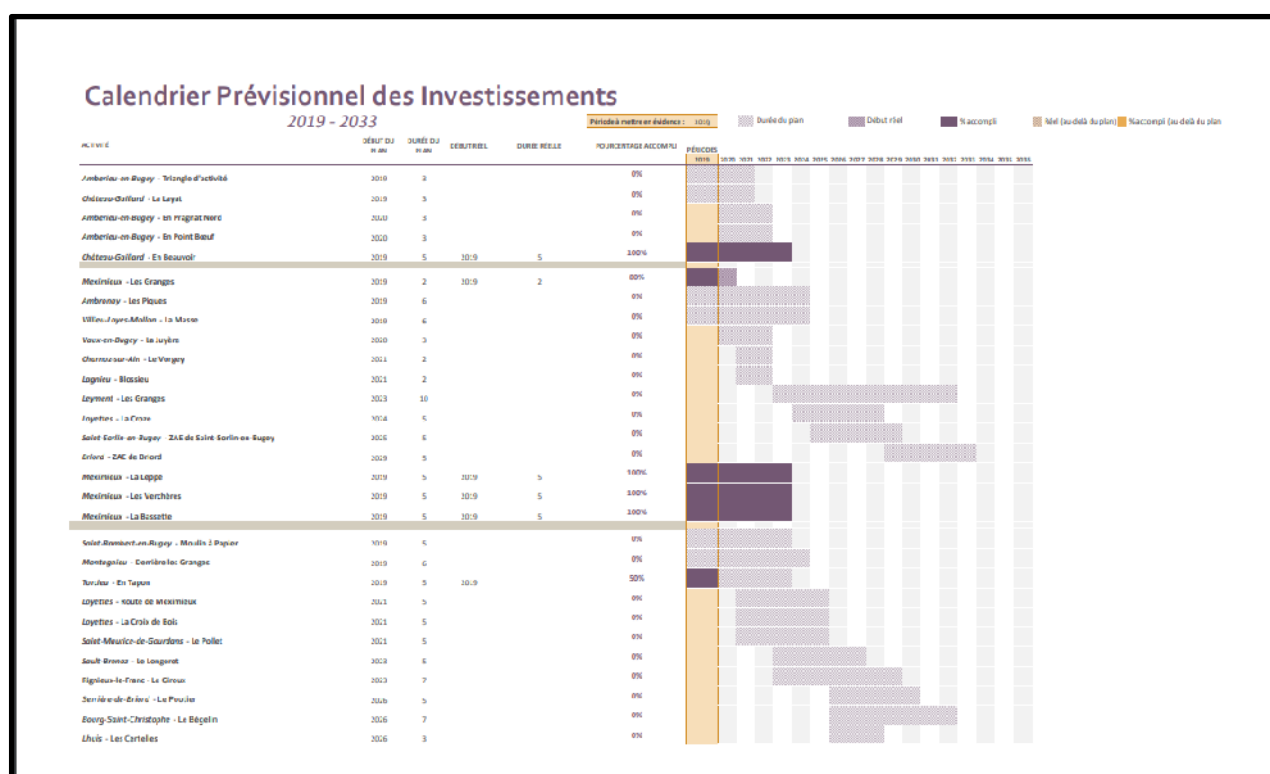


Figure 17 : Calendrier prévisionnel des investissements

Conclusion :

Synthèse et interprétation des résultats

Les 2 missions principales de ce stage de 4ème année consistaient en la réalisation d'un diagnostic et la proposition d'un schéma de développement des ZAE.

L'état des lieux permet aux chargés de mission économique de la CCPA, mais aussi à l'ensemble des membres de la commission économique, de connaître toutes les ZAE présentes sur le territoire. En effet, jusqu'à aujourd'hui chaque maire connaissait sa zone d'activité économique et se chargeait de la commercialiser avec ses conseillers municipaux.

Aujourd'hui, les disponibilités foncières, les caractéristiques générales et les aménités sur les zones sont accessibles et permettent d'apporter une aide à la commercialisation des zones en intercommunalité. Cependant certaines données (comme les prix de commercialisation au m² de foncier disponible en zone et le nombre de vente en zone sur les 10 dernières années) ne nous ont pas été transmises par les maires ou sont caduques.

Des limites dans le livrable 2 se sont aussi posées telles que le manque de données quantitatives afin de recenser la demande. En effet, aucune information quantifiée sur le nombre d'entreprise voulant s'implanter sur le territoire de la CCPA n'a pu nous être fournie par les acteurs rencontrés.

Le schéma de développement, outre ses rôles de valorisation des enjeux et de vision à long terme en préconisant des aménagements cohérents, a pour vocation de faire germer une pensée intercommunale de développement économique dans l'esprit des élus. C'est pourquoi, l'analyse et les stratégies pour le territoire ont toujours été réfléchies de façon objective et globale.

La finalité de ce stage est une priorisation de l'ensemble des ZAE à travers une typologie. Elle se base sur des critères d'attractivité et de faisabilité, et semble pour la plupart des zones être en accord avec les volontés politiques et les enjeux du territoire. Cependant, le classement des zones de proximité aurait encore pu être affiné en prenant en compte le fait que les aménagements prioritaires à court terme se situent dans le même bassin de vie à des fins de développement équilibré.

La difficulté de ce stage s'est retrouvée dans le nombre de ZAE à étudier ainsi que dans la nécessité de tenir compte de l'ensemble des remarques et avis récoltés. Une méthode agile passant par la prise de nombreux rendez-vous et réunions ainsi que des reformulations constantes du cahier des charges avec nos responsables ont aidé à surmonter ces difficultés.

L'élaboration d'un schéma de développement nécessite de prendre en compte de nombreux facteurs. Les réglementations juridiques dictées par les documents d'urbanismes sont péremptoires. Les volontés politiques doivent être prises en compte, aux mêmes titres que celles des acteurs concernés et parties prenantes. Cependant le rôle de l'ingénieur est d'avoir l'avis le plus objectif possible afin de faire primer l'intérêt général.

Bilan des compétences acquises

Cette première expérience professionnelle sur l'aménagement du territoire, nous a permis de mettre en pratique les acquis théoriques étudiés dans le cursus ingénieur. Cette expérience nous a aussi fait découvrir le monde professionnel public, ses acteurs, ses infrastructures et son administration. Le travail d'un ingénieur aménageur nécessite des connaissances dans de nombreux domaines. À la CCPA, nous avons approfondie les notions d'économie de l'aménagement et de géographie des espaces urbanisés, mais nous avons aussi côtoyé d'autres domaines aux travers des documents d'urbanisme et d'une soutenance de stage sur la mobilité réalisée par des ingénieurs en chef territoriaux.

S'en suit une liste non exhaustive des principales compétences que nous avons acquises durant notre travail à la CCPA :

- Récolter, organiser et gérer une multitude de données de terrain par la création d'une base de données Access avec une interface utilisateur opérationnelle
- Rendre visuel et ludique le travail par la création d'un site web dynamique en lien avec une base de données. Utilisation d'outils vus en cours.
- Amélioration des compétences cartographiques avec les logiciels Eazy Draw et InkScape.
- Compétences relationnelles avec les élus locaux.
- Meilleure compréhension des jeux d'acteurs qu'ils soient internes au territoire ou externes.
- Connaissance renforcée dans le domaine de l'implantation d'entreprise, notamment en zone d'activité économique.
- Connaissance des prix du foncier et des facteurs influençant les lois du marché.
- Meilleure maîtrise d'Excel.
- Meilleure familiarité avec les documents législatifs (PLU, SCoT, PPR, SRDEII, DTA)

Table des Figures

Figure 1: Carte de localisation du territoire de la Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain à l'échelle nationale	1
Figure 2 : Carte de l'ensemble des communes de la CCPA au 1er janvier 2017	4
Figure 3 : Organigramme interne de la CCPA.....	4
Figure 4 : Schéma généraliste des techniques d'organisation, de gestion et d'analyse mises en œuvre	7
Figure 5: Dossiers présents dans le Google Drive	7
Figure 6: Emplacement et contenu du dossier "Organisation" dans le Drive collaboratif	8
Figure 7: Schéma organisationnel à J+10 après le début du stage (travail prescrit et interprétation du CDC)	8
Figure 8: Travail réel, organisation et outils développés	9
Figure 9 : Digramme de l'espaces immobilier et foncier disponible sur le territoire / Source : Réalisation personnelle	12
Figure 10 : Diagramme sur la nature du foncier disponible en zone	12
Figure 11 : Diagrammes sur la nature du foncier disponible selon le statut du propriétaire..	13
Figure 12 : Carte sur la localisation de l'implantation des entreprises / Source : Ain et Val de Saône entreprendre	15
Figure 13 : Secteurs d'activités implantés par l'ADERLY / Source : ADERLY.....	16
Figure 14 : Evolution du nombre d'entreprises par type d'activité depuis 2009 / Source : Observatoire de la CCI de l'Ain.....	16
Figure 15 : Nature des implantations menés par l'Agence Economique de l'Ain sur le département / Source : Agence économique de l'Ain sur le département	17
Figure 16 : Carte de la localisation des ZAE selon les critères créés	23
Figure 17 : Calendrier prévisionnel des investissements	26

Tableaux

Tableau 1 : Critère de sélection des types de ZAE / Source :Réalisation personnelle	23
Tableau 2 : Critères d'évaluation de l'attractivité selon les types de ZAE	24
Tableau 3 : Priorisation des ZAE Stratégiques.....	25
Tableau 4 : Priorisation des ZAE d'Equilibre.....	25
Tableau 5 : Priorisation des ZAE de Proximité	25

Sources benchmark :

- « 1-fiche_zae-web.pdf ». Consulté le 20 avril 2018.
http://www.arcdugenevois.fr/sites/arc/files/fichiers/thematiques/economie/1-fiche_zae-web.pdf.
- « ACTIPÔLE BUGÉY SUD ». *Pôle Développement - Communauté de commune BUGÉYSUD* (blog), 17 mai 2017. <https://www.bugeysud-entreprendre.fr/les-atouts-du-site/>.
- « Actipole Rhone-Bugey Eco-Activités Ain ». Consulté le 19 avril 2018.
<https://www.parcsdactivites.com/parcs-d-activites/actipole-rhone-bugey-eco-activites-ain>.
- « CA Porte de l'Isère », s. d., 16.
- « Campus de la Construction Durable Villefontaine ». Consulté le 24 avril 2018.
<https://www.parcsdactivites.com/parcs-d-activites/campus-de-la-construction-durable-villefontaine>.
- Caouecs. « ZoneDActivite.Com ». Consulté le 23 avril 2018.
http://www.zonedactivite.com/zone_d_activites/Parc-Technologique-de-l-Isle-d-Abeau--i16.htm.
- — —. « ZoneDActivite.Com ». Consulté le 19 avril 2018.
http://www.zonedactivite.com/zone_d_activites/Technoparc--Collonges--i19.htm.
- « De nouvelles Zones d'Activités dans l'Ain pour vos projets d'implantation ». Ainvestir, 30 mai 2017.
<https://www.ainvestir.fr/actualites/de-nouvelles-zones-activites-ain-projets-implantation/>.
- « Economie | La zone des Étournelles affichera bientôt complet ». Consulté le 18 avril 2018.
<http://www.leprogres.fr/ain/2016/04/10/la-zone-des-etournelles-affichera-bientot-complet>.
- « eh93023i4xqydx0.pdf ». Consulté le 17 avril 2018. <http://www.saint-sorlin-de-morestel.fr/cities/1082/documents/eh93023i4xqydx0.pdf>.
- « Fiche4_ZonesActivites_MD.pdf ». Consulté le 19 avril 2018.
http://www.ain.gouv.fr/IMG/pdf/Fiche4_ZonesActivites_MD.pdf.
- « La zone des Étournelles affichera bientôt complet ». Consulté le 17 avril 2018.
<http://www.leprogres.fr/ain/2016/04/10/la-zone-des-etournelles-affichera-bientot-complet>.
- « Nos parcs d'activités | Bièvre Isère Communauté ». Consulté le 24 avril 2018. <http://bievre-isere.com/entreprendre/nos-solutions-immobiliere-et-foncieres/parcs-dactivites/>.
- « Parc d'activités du Pays des Couleurs ». Consulté le 18 avril 2018.
<https://www.parcsdactivites.com/parcs-d-activites/parc-d-activites-du-pays-des-couleurs>.
- « Parc d'activités du Rondeau ». Consulté le 18 avril 2018. <https://www.parcsdactivites.com/parcs-d-activites/309-parc-d-activites-des-balmes-dauphinoises>.
- « Parc d'affaires Saint-Hubert - Pôle tertiaire urbain - Isère ». Consulté le 24 avril 2018.
<https://www.parcsdactivites.com/parcs-d-activites/parc-daffaires-saint-hubert-pole-tertiaire-urbain-isere>.
- « Parc Technologique Porte de l'Isère - Villefontaine ». Consulté le 24 avril 2018.
<https://www.parcsdactivites.com/parcs-d-activites/parc-technologique-porte-de-l-isere>.
- « Parcs d'activités ». CC Dombes Saône Vallée. Consulté le 18 avril 2018. <http://www.ccdsv.fr/-Parcs-d-activites-.html>.
- « Snapshot ». Consulté le 17 avril 2018. <http://www.leprogres.fr/ain/2016/04/10/la-zone-des-etournelles-affichera-bientot-complet>.
- « ZAC des Malettes (Beynost) - Lyon ». Consulté le 18 avril 2018. <https://www.parcsdactivites.com/parcs-d-activites/zac-des-malettes-beynost-lyon>.
- ZAE, La. « 5 ZAE des Bracots BONS-EN-CHABLAIS », s. d., 6.
- « Zone d'activité des Malettes – Beynost / Lyon ». Ainvestir. Consulté le 18 avril 2018.
<https://www.ainvestir.fr/offres-foncieres-et-immobiliere/terrain/zone-activite-zac-malettes-beynost-lyon/>.
- « Zones d'activités de la CCMP ». Google My Maps. Consulté le 18 avril 2018.
<https://www.google.com/maps/d/viewer?mid=1KsUeMtlBsBm88e7e6FHp9iOj1mo>.
- « Zones d'activités du Pays des Herbiers ». Consulté le 5 juillet 2018.
<http://www.paysdesherbiers.fr/zones-dactivites-du-pays-des-herbiers/>.

Sources schéma de développement :

- « 1-fiche_zae-web.pdf ». Consulté le 20 avril 2018. http://www.arcdugenevois.fr/sites/arc/files/fichiers/thematiques/economie/1-fiche_zae-web.pdf.
- admin. « Schéma de développement économique ». *Communauté de communes Retz En Valois* (blog). Consulté le 20 avril 2018. <http://www.cc-retz-en-valois.fr/travailler-et-entreprendre/schema-de-developpement-economique/>.
- « BUCOPA-AP-3.1-DOO.pdf ». Consulté le 26 juin 2018. <http://www.bucopa.fr/wp-content/uploads/BUCOPA-AP-3.1-DOO.pdf>.
- « DTA_AML_2006.pdf ». Consulté le 26 juin 2018. http://www.loire.gouv.fr/IMG/pdf/DTA_AML_2006.pdf.
- « Fiche4_ZonesActivites_MD.pdf ». Consulté le 20 avril 2018. http://www.ain.gouv.fr/IMG/pdf/Fiche4_ZonesActivites_MD.pdf.
- « La cartographie du territoire ». Consulté le 21 juin 2018. <http://www.bucopa.fr/le-territoire/la-cartographie-du-territoire/>.
- « PARTIE 1 : Benchmark - Google Drive ». Consulté le 20 avril 2018. <https://drive.google.com/drive/folders/1FY14-iDqSNuO7GEcEXJUSyCg5d5eaTBX>.
- « Ressources - Google Drive ». Consulté le 20 avril 2018. <https://drive.google.com/drive/folders/1PHIEIRg3B8EyX1xFB5d6-2kymCZ-wXv3>.
- Rhône-Alpes, Région Auvergne. « Le SRDEII de la Région Auvergne-Rhône-Alpes adopté - Economie et Innovation - www.auvergnerhonealpes.fr ». Consulté le 26 juin 2018. <https://www.auvergnerhonealpes.fr/actualite/53/2-le-srdeii-de-la-region-auvergne-rhone-alpes-adopte.htm>.
- « schema-zones-activites.pdf ». Consulté le 20 avril 2018. <http://www.synopter.com/za/schema-zones-activites.pdf>.

ANNEXES :

Team	Nom ZAE	Commune	Temps de visite	Temps de trajet	Date	Surface dispo foncier	Surface dispo immo	Commentaire
Team 2	Le Vorgey	Cherroz sur Ar	45min	10min	25/04/2018 ?		0,073 ha (2 batis vides)	
	Bayelin	Bourg St Christophe	45min	11min	25/04/2018 ?			Faire - Check Cadastre
Team 2	Blaissieu	Lapeyrou	1h	8	25/04/2018 ? (Kangoo)			PASSER A LA MAIRIE = marque PLU
Team 1	La Leppe	Maximeux	1h	10min	25/04	0,15ha		manque une pelle
	Les Verchères	Maximeux	2h	10min	25/04	0 ha		finie
Team 1&2	Croze	Loyette	4/5h	20min	27/04	92006 ha		
Team 2	La Masse	Villeu Loyes Molon	45min	7min	30/04	1,5ha		finie, à compléter
	Le Gieux	Rignieux le Franc	1h	12min	30/04	1,87ha		finie, à compléter
Team 1	Les chevrières	Ambourx	30min	11min	30/04	2 petit à mesurer		finie (boire conduit)
	La Joyère	Vaux en Bugey	1h	12min	30/04	2,29	Appeler Maire	AMETTRE DANS BD
Team 2	La Lays	Château Gallard	2h30	14min	30/04 ET 07/05/2018 ?	1,03ha		finie, à compléter
Team 2	Le Longpont	Sault Brenaz	1h	17min	30/04/2018 ?	1,97 ha	0,53 ha (1 batt vide)	
	Poulter	Seniers de Brion	1h	22min	30/04/2018 ?			
Team 1	Pragnat Nord	Ambrérieu	2h	10min	02/05	1,42ha		prête
Team 1	Les Granges	Leyment	2h30	8min	02/05	0,578 ha	RgtZone+PA+PPR à récupérer	Prête
Team 1	Les Piquets	Anbronay	1h	10min	03/05	1,02ha		prête
Team 1	Point Boeuf	Ambrérieu	2h	10min	03/05	0,5ha	0,3ha (3 batis vides)	prête
Team 2	Z ?	St Sofin en Bugey	4h	14min	03/05			
Team 1	Moulin à papier	St Rambert en Bugey	1h30	24min	07/05			
Team 1	Torcieu	Torcieu	?	19min	07/05			
Team 2	Les Castellans	Lhuiss	30min	34min	09/05			
Team 2	Brion	Brion	1h	20min	09/05			
Team 1	Corta Est	Anbronay	1h	19min	09/05/2018			
Team 2	Route de Maximieux	Loyette	3h	20min	09/05/2018 ?			prête (mais pas de listing entreprises)
	Croix de Bois	Loyette	1h	20min	09/05/2018 ?			prête (mais pas de listing entreprises)
Team 1	La Polet	St Maurice de Gourdans	2h	14min	11/05	4,45ha		mail d'Amancine = A discuter
	Les Granges	Montagnieu	1h30	27min				Voir directement avec Amancine
Team Ensemble	Triangle d'activités	Ambrérieu	1j	10min	A faire	0,92ha	1,05ha (2 batis vides)	
	ZAE en cours de finition							
	ZAE terminée							
	ZAE prioritaire (car foncier disponible)							
Team 1	Olément et Mathis							
Team 2	Marc et Théo							

Annexe 1 : Planning des visites sur le terrain dans chaque ZAE



Annexe 2 : Repérage et pointage des visites lors de nos déplacements



POLYTECH[®]
TOURS

35 ALLÉE FERDINAND DE LESSEPS
37200 TOURS

BESSON Clément
DOMERGUE Mathis
LIENARD Marc
NOWAK Théo
2017-2018

Etude et schéma de développement économiques des zones d'activités de la Plaine de l'Ain

Résumé : La loi portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRe) a renforcé les compétences des Etablissements Public de Coopération Intercommunales (EPCI). Depuis le 1^{er} janvier 2017, l'ensembles des Zones d'Activités Economiques (ZAE) ont été transféré aux EPCI. Ainsi la Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain (CCPA) compte désormais 33 zones d'Activités dont 28 nouvellement transférées.

Dans un premier temps, un benchmark de l'offre foncière des EPCI proches de la CCPA et un diagnostic de l'offre foncière économique du territoire ont été réalisés.

Ensuite, de nombreuses rencontres avec des acteurs institutionnels concernés par l'implantation dans le territoire de l'aire métropolitaine lyonnaise ont permis de réaliser une analyse de la demande.

Enfin, un schéma de développement des zones d'activités économiques du territoire, compatibles avec la DTA, le SRDEII, le Schéma de Cohérence territoriale (SCoT) a été restitué. Il contient entre autre, la priorisation des transferts et acquisitions de foncier ainsi que les extensions de ZAE pour les années à venir., le livrable global s'est rendu sous forme d'une interface utilisateur alliant base de données et requêtes avec un site web cartographié.

Mots Clés : Zones d'activités économiques ; schéma de développement ; benchmark ; Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain ; Chazey-sur-Ain

Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain
143 rue du château, 01150 Chazey-sur-Ain

Tuteurs entreprise :
Amandine ARRIGONI & Ghislain CAZALS
Chargés de développement économique

Tuteur académique :
Éric THOMAS