

Pôle : Économie

Adresse : cité administrative

Place Notre Dame De Layre

63600 AMBERT

Tél. : 04 73 72 72 20

E-mail : nelly.mollimard@ambertlivradoisforez.fr

COMPTE RENDU

COMMISSION ÉCONOMIE DU 07 SEPTEMBRE 2023

Date : 7 septembre 2023

Lieu : ex CCI

Heure début : 18h30

Heure fin : 20h

Présents : Elus : FORESTIER Daniel, BARRIER Corinne, DI MARCO Jean-Luc, LUCCHINO Albert, PORTENEUVE Fabien, SAUVADE Christine.

Excusés : Elus : BOUARD Philippe, CHAUTARD François, DUPARC Florence, FOURNET Marius, GACHON Fabienne.

Techniciens : RINGENBACH Sylvain (Directeur du pôle Economie) MOREAU Rodolphe (Responsable du service Economie) et CHABROLHES Jennifer (Assistante service développement économique et ZAE)

ORDRE DU JOUR

- **Stratégie sur le foncier économique**
- **Stratégie Immobilier d'entreprise**
- **Questions diverses**

STRATÉGIE SUR LE FONCIER ÉCONOMIQUE :

Daniel FORESTIER insiste sur le fait qu'il ne faut pas que le territoire ALF se retrouve sans foncier à proposer aux entreprises.

Rodolphe MOREAU indique que 3 types d'actions sont préconisées par le SCOT Livradois Forez à savoir :

- 1/ Remobiliser les friches industrielles,
- 2/ Requalifier les zones d'activités existantes,
- 3/ Aménager de nouvelles zones d'activités (31,5 ha maximum d'ici 2038).

Rodolphe MOREAU rappelle qu'il est nécessaire de définir une stratégie avec des opérations **sur les 3 volets** (pas de priorisation).

ACTION 1 : REMOBILISER LES FRICHES INDUSTRIELLES

Le travail initial consiste à faire un état des lieux des friches sur le territoire. Pour ce faire, les communes d'ALF vont être sollicitées, au mois d'octobre, pour faire remonter au pôle économie, les friches (communales et privées) dont elles ont connaissance sur leur territoire. Ceci afin d'effectuer un premier recensement le plus complet possible. Certaines friches ont déjà été identifiées par le pôle économie, au travers du fichier LOCOMVAC (DGFip).

Une réactualisation de ce recensement sera envisagée au début du prochain mandat.

A l'issue de ce recensement, une nouvelle commission économie sera organisée pour définir la stratégie d'ALF sur les friches. Une méthode dite « entonnoir » peut être utilisée pour cibler les friches qui ont un intérêt de remobilisation, de réaffectation ou de renaturation en vue de compensation dans le cadre de la ZAN (zéro artificialisation nette – 2050).

Albert LUCCHINO et Christine SAUVADE s'interrogent sur la surface à partir de laquelle un bâtiment peut entrer dans la définition de « friches ».

Il est proposé de travailler sur des bâtiments de plus de 100 m² pour éviter les petits locaux commerciaux.

Christine SAUVADE propose que 2-3 personnes, au sein des conseils municipaux, soient réquisitionnées pour travailler sur l'identification de friches dans les communes.

Albert LUCCHINO cite l'exemple de la Côte du Pont.

Rodolphe MOREAU indique que les friches peuvent être très diverses : par exemple, une ancienne carrière a été identifiée comme friche sur la commune de Condat-lès-Montboissier.

ACTION 2 : REQUALIFICATION DE L'EXISTANT

Il est proposé d'agir sur la densification des ZA existantes qui doivent être consacrées uniquement aux activités professionnelles.

Il est proposé de travailler sur les secteurs qui sont identifiés en zone destinée à accueillir des activités industrielles dans les documents d'urbanisme en place (ex : UIa, UIb, Ux,...)

Pour les maisons construites dans les ZA de l'ensemble du territoire ALF, il est proposé que lorsque l'une d'entre elles est proposée à la vente, la Communauté de communes ALF se positionne pour préempter en motivant la DIA.

Corinne BARRIER et Christine SAUVADE évoquent l'aire d'accueil des gens du voyage, située au fond de la ZI de la Masse, qui pourrait faire l'objet d'une délocalisation sur un autre territoire de la commune.

Certains terrains sous-densifiés sont aussi à prendre en considération car ils peuvent offrir des perspectives intéressantes pour installer de nouvelles activités.

Concernant les terrains vacants, il est préconisé que le pôle économie relance les propriétaires ayant des parcelles de terrains inactives au sein des ZA. Un courrier (rédigé avec tact et fermeté) sera fait à leur attention pour les sensibiliser sur la problématique de raréfaction du foncier non bâti à vocation économique sur le territoire ALF et les questionner sur des projets qu'ils envisageraient éventuellement sur ces terrains. Une menace de déclassement peut également être utilisée mais plutôt sur des terrains périphériques. Cela peut être une opportunité pour certains propriétaires et permettrait également de limiter certains conflits d'usage.

Des tarifs de rachat sont à fixer assez rapidement en fonction des zones et de leurs caractéristiques. Il est évoqué un éventuel recours à l'EPF mais Christine SAUVADE précise qu'il ne s'agira pas alors d'une « opération blanche ».

ACTION 3 : EXTENSION (DONT ZA LES BARTHES)

Le projet le plus avancé est celui des Barthes. Il manque encore un terrain à acquérir sur la zone des Barthes. Un dossier autorisation environnementale sera prêt à être déposé en décembre 2023 sachant qu'un échange a déjà été fait avec les services (DDT, DREAL) depuis plusieurs mois. En parallèle, le rendu APD sera effectué dans les deux prochains mois.

L'objectif étant d'obtenir l'arrêté préfectoral fin 2024 pour commencer à évoquer la commercialisation début 2025.

L'extension de la ZA du Grand Pré à Cunlhat est également en cours. L'APD devrait être restitué pour la fin d'année 2023. Commercialisation prévue pour mi- 2024.

En vue de cibler un autre secteur cohérent pour implanter une nouvelle ZA avant 2050, Daniel FORESTIER invite les élus à réfléchir sur un endroit stratégique d'envergure sur le territoire ALF. Ceci afin de ne pas se retrouver sans foncier et jouer les dernières cartes avant le ZAN.

STRATÉGIE IMMOBILIER D'ENTREPRISE :

Un double programme immobilier, non lié exclusivement à EUROAPI, va être proposé sur Vertolaye/Marat. Cette offre sera complémentaire avec les gîtes d'entreprises déjà existants. En effet, l'objectif est de redonner la vraie vocation au gîte, quitte à avoir quelques locaux vacants. La disponibilité est un atout pour répondre rapidement à un besoin de création ou développement d'entreprises.

Le programme immobilier qui sera proposé n'aura pas de contrainte de durée, ni de tarif préférentiel comme les gîtes d'entreprises. Il sera ouvert à toutes entreprises.

Actuellement, un travail est fait pour devenir propriétaire d'un terrain appelé « petite vitesse » et de rendre conforme les documents d'urbanisme (déclaration de projet en cours). Ce travail inclut le déplacement de la zone d'évitement pour la Petite Vitesse. Le bâtiment de la Petite Vitesse sera intégré au projet.

Christine SAUVADE et Corinne BARRIER questionnent sur les coûts des travaux effectués par la mairie de Vertolaye. Ils se sont élevés à 50 000€, subventionnés à 80%. Une régulation, à l'avenir, par la Communauté de communes ALF est envisagée.

PRIX DES TERRAINS RESTANTS

Il est proposé, à l'unanimité, l'évolution du prix au m² fixé pour chaque ZA.

Pour la ZA de MARAT : il sera désormais au tarif de 10€ H.T. /m²

Pour la ZA de St Anthème : il sera désormais au tarif de 10€ H.T. /m²

Pour la ZA de Dore l'Eglise : il sera désormais au tarif de 10€ H.T. /m²

Une délibération est à prendre pour acter ces changements (conseil du 30/11).

Les tarifs pour les ZA de Cunhat et Les Barthes seront définis ultérieurement.

Pour information, à Thiers les tarifs des terrains en ZA sont à 40 H.T. le m² tandis qu'à Lezoux, les tarifs sont à 30€ H.T. le m².

QUESTIONS DIVERSES :

Fabien PORTENEUVE demande un point sur la station-essence de Marat :

- flux constant depuis ouverture,
- moyenne journalière de 57 passages,
- litrage moyen mensuel de 53 766 litres.

Fin de séance à 20h.