

Territoires et activités productives

Optimiser le foncier économique par le développement de villages d'entreprises, un parti pris de Valence Romans Agglomération

Valence Romans Agglo est une communauté d'agglomération située dans le département de la Drôme. Elle gère 56 parcs d'activités qui représentent 1 600 hectares de foncier à vocation économique (activités industrielles, tertiaires, artisanales et mixtes), parmi lesquels on retrouve Rovaltain, un parc d'activités certifié ISO 14001. Comme de nombreux autres territoires, Valence Romans Agglo est confrontée à une diminution de son stock de foncier économique disponible. Face à ce constat et dans une optique d'optimisation du foncier, la collectivité drômoise a fait le choix de modifier la façon dont elle commercialisait ses parcs d'activités. Suite à un travail partenarial entre les urbanistes et les développeurs économiques, il a ainsi été proposé aux élus de limiter le développement de nouvelles zones d'activités et de veiller à ne plus évincer les activités tertiaires des centres villes. Pour optimiser son foncier économique, Valence Romans Agglo a également eu l'idée de développer des villages d'entreprises et des villages d'artisans.



Le village d'entreprises de l'Armailler (Bicemparc) à Bourg-lès-Valence (Crédits : [Le Dauphiné libéré](#))

De l'observatoire du foncier économique aux villages d'entreprises

Entre 2014 et 2022, Valence Romans Agglo (VRA) a vendu pour 1 500 000 m² de terrains. Aujourd'hui, elle est relativement maîtresse de son foncier avec 75 % du foncier nu disponible sur le territoire lui appartenant, soit environ 650 000 m² de terrains. Contrairement à d'autres collectivités, VRA dispose d'une certaine marge de manœuvre et n'est donc pas en situation de pénurie mais elle fait malgré tout face à une diminution de son foncier disponible. Sur la base de ce constat, l'agglomération a formalisé un premier observatoire du foncier économique, une étape préalable et primordiale à toute stratégie de sobriété foncière afin de mieux connaître son territoire et ses disponibilités en foncier. Pour Shad Saurat, chef de projet à la direction du développement économique de l'agglomération, l'objectif de ce diagnostic était « *de voir quel était notre stock de foncier, quelle était la vocation du foncier restant, de le caractériser entre industrie, petit artisanat, logistique et tertiaire* ». Suite à ce diagnostic, les urbanistes et les développeurs économiques de la collectivité ont travaillé ensemble pour proposer des pistes d'action aux élus, à savoir : limiter la création de nouvelles zones d'activités et privilégier les extensions d'espaces économiques existants, ne plus sortir les activités tertiaires du centre-ville et ne plus accueillir d'activités logistiques sur le territoire, la logistique étant un secteur consommateur de foncier pour une faible

densité d'emplois.

Comme le souligne Shad Saurat, la collectivité a également cherché à optimiser son foncier disponible : « *pour optimiser, on s'est dit qu'il fallait qu'on arrive à ne plus vendre un terrain de 2000 m² pour des activités qui avaient besoin de 300 ou 400 m² de locaux* ». Autrement dit, l'objectif était donc d'adapter le terrain vendu aux besoins réels des porteurs de projet, sans leur laisser la possibilité de se créer de la réserve foncière : « *quand les artisans viennent nous voir pour acheter un terrain de 2000 m² pour un bâtiment qui fait 300 m², on ne leur vend plus de foncier* ». C'est dans cette optique qu'en 2012, la collectivité a travaillé avec un constructeur pour développer un premier village d'entreprises au sein d'une zone d'activités située au nord de l'agglomération, en périphérie de Romans-sur-Isère. Cette première tentative ne fut pas une réussite. Shad Saurat explique les raisons de cet échec par le contexte et le manque de maturité du marché local : « *on avait travaillé sur une zone d'activité dans un secteur où les gens avaient une notion à l'ancienne de ce que devait être le site d'une entreprise* ».

Les villages d'entreprises, une solution intermédiaire pour le développement des entreprises

Suite à cet échec, ce même constructeur a créé un village d'entreprises en périphérie de Valence. Chaque territoire ayant ses propres caractéristiques, un

projet qui échoue sur un territoire peut très bien réussir sur un autre et *vice versa*. Ce village d'entreprises valentinois fut une réussite, et ce, sans que la collectivité n'ait à intervenir financièrement, comme l'explique Shad Saurat : « *à Valence il y a d'autres parcs d'entreprises qui s'étaient développés sur des anciennes friches, sur des tènements restreints. Comme le prix du foncier et le dynamisme économique à Valence étaient différents de ceux du secteur romains, ces opérations fonctionnaient, même sans participation financière de la collectivité.* » La réussite des villages d'entreprises est donc relativement spatialisée. En effet, il y a 70 kilomètres entre le point le nord et le sud du territoire de VRA, ce qui implique l'existence de bassins de vie très différents. L'action de la collectivité consiste essentiellement à savoir où se développent les villages d'entreprises et d'être en lien avec les promoteurs pour éviter que ces projets ne se concurrencent, d'expliquer aux prospects l'intérêt de ces opérations, et de les renvoyer vers ces promoteurs dès lors qu'elle juge qu'il y a une discussion qui peut s'engager. A ce stade, le marché valentinois s'est avéré plus réceptif et mature quant à ces produits immobiliers. En effet, « *sur le secteur valentinois, les chefs d'entreprises sont plus enclins à aller sur des opérations groupées* ». Le manque de foncier et d'offre de locaux de bonne facture sur ce secteur a également contribué à la réussite de ces villages d'entreprises aux alentours de Valence.

VRA a donc retenu cette solution : des villages d'entreprises avec des espaces mutualisés. Cela favorise la densification et l'optimisation du foncier. Cela permet

de requalifier de grandes friches mais aussi de proposer une solution intermédiaire pour le développement des entreprises dans des locaux récents et de faciliter leur parcours résidentiel. Ainsi, la collectivité a accompagné le maillage de son territoire avec des villages d'entreprises. Plusieurs facteurs ont concouru à la réussite de ces ensembles bâtis. Il est tout d'abord important que ces villages soient implantés sur des zones d'activités facilement accessibles mais aussi sur des fonciers relativement moins chers que dans des zones plus centrales. Selon Shad Saurat, les villages d'entreprises nécessitent aussi des « *aménités propres à chacun* » : outre les espaces mutualisés, il est malgré tout important pour les chefs d'entreprises d'avoir des places de stationnement dédiées, un espace de stockage individualisé, etc. Enfin, afin de faciliter l'animation des villages et les rencontres entre les chefs d'entreprises, Shad Saurat considère qu'il faut « *que l'opération ne soit pas trop dense, à taille humaine, avec une dizaine d'entreprises* », ce qui permet notamment de faciliter la coopération entre les entreprises, qui peuvent par exemple se prêter du matériel mutuellement.

Les villages d'entreprises, un outil d'optimisation du foncier économique

Actuellement, plusieurs villages d'entreprises ont ouvert leurs portes sur le territoire, à l'instar du Bicemparc dans la ZAE de l'Armailler à Bourg-lès-Valence, dans les ZAE des Auréats à Valence et des Revols à Mours-Saint-

Eusèbe. Leur coefficient d'occupation des sols (COS) oscille entre 0,40 et 0,50, ce qui est relativement élevé. Ainsi, Bicemparc accueille 18 entreprises et 110 emplois sur une parcelle de 13 300 m² pour 6 250 m² de surface bâtie, soit un COS s'élevant à 0,46.



Le village d'entreprises de l'Armailler à Bourg-lès-Valence (crédits : Valence Romans Agglo)

Au sein du parc d'activités des Revols, quatre terrains sont le fruit de permis de construire valant division (PCVD). C'est un autre outil qu'utilise VRA pour inciter les artisans à se regrouper à deux ou à trois quand ils ne peuvent pas partager des locaux en raison des nuisances qu'ils pourraient générer

VRA s'est emparée de la réussite de ces villages d'entreprises pour « *transposer ce modèle sur les zones d'activités à vocation artisanale qui n'avaient pas encore ces villages d'entreprises* », davantage au nord du territoire. Ainsi, il y a deux ans et demi, la collectivité a lancé un premier appel à projet pour un village d'artisans sur un foncier de 5500 m² en début de commercialisation où vont être développés 9 à 10 modules pour une surface bâtie de 2400 m², soit un COS s'élevant à 0,43 contre environ 0,12 sur ce type de zones habituellement.

Les promoteurs privés réalisent la plupart des projets pour des investisseurs locaux

et parfois nationaux, tels que des foncières parisiennes. Globalement, la répartition reste à l'avantage des entreprises locales (70%) car les investisseurs nationaux craignent une trop faible rentabilité de ce genre de produits innovants et de possibles difficultés à la revente.

En outre, VRA accompagne actuellement la Ville de Valence concernant un projet de village d'entreprises, le « Clos Léopoldine », qui s'avère innovant et très intéressant dans une logique de sobriété foncière. Le Clos Léopoldine sera le premier village d'entreprises développé en milieu urbain sur le territoire. Ce village, qui permettra de régénérer du foncier en ville, sera construit à la verticale, avec des artisans au rez-de-chaussée sur deux niveaux et des habitations en étage. Le Clos Léopoldine cherchera à « *réconcilier les activités entre elles* ». La construction d'un tel bâtiment en centre-ville, qui bénéficiera notamment d'une bonne desserte en transports en commun, soulève aussi la question de la mobilité et, comme le souligne Shad Saurat, « *réinterroge notre façon de faire la ville et d'imaginer les liaisons entre le domicile, le travail et le commerce* » à l'heure de la transition énergétique et de l'objectif zéro émission nette.

Pour en savoir plus :

- <https://www.bnppre.fr/actualites/marche-immobilier/les-villages-d-entreprises-une-solution-d-avenir.html>
- <https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/sites/default/files/2019-03/datalab-essentiel-169-entrepots-plateformes-logistiques-2016-mars2019.pdf>
- <https://outil2amenagement.cerema.fr/le-permis-de-construire-valant-division-pcvd-r310.html>

Abréviations :

- **VRA** : Valence Romans Agglo
- **COS** : coefficient d'occupation des sols
- **PCVD** : permis de construire valant division

Remerciements à : Shad Saurat, chef de projet à la direction du développement économique de Valence Romans Agglo