

Juin 2014

Pour un développement raisonné et concerté de l'offre économique territoriale ardennaise

Charte foncière

du département des Ardennes

**Permettre aux Ardennes de se développer en préservant les
espaces agricoles et naturels**

Une action concertée des acteurs de l'aménagement pour la maîtrise
de la consommation du foncier

Développer l'économie de nos territoires tout en préservant au maximum les surfaces agricoles, tel est le pari de la charte foncière du département des Ardennes signée en juin 2013.

Le groupe multi-acteurs « zones d'activités » issu de la charte a réfléchi à la meilleure façon de répondre aux besoins des investisseurs et de disposer d'une offre territoriale attractive. Il a souhaité réaliser ce guide **à destination des élus ardennais**.



Benoît DAVE
Représentant de la
Chambre Economique

L'idée est de vous accompagner dans vos réflexions en vous présentant les tendances actuelles du marché des investisseurs. Vous y trouverez également la bonne démarche à adopter et les contacts indispensables.

Votre communauté de communes est devenue votre interlocuteur privilégié, mais l'ensemble des acteurs cités dans ce guide sont à votre service et travaillent ensemble pour le développement de l'activité économique de notre département.



Des besoins qui évoluent

Les attentes des investisseurs : du foncier vers l'immobilier

Les attentes des consommateurs : vers un commerce de proximité

L'offre territoriale

De larges capacités d'accueil pour les activités économiques

La démarche à adopter

Des réponses à vos questions

Vos interlocuteurs

Un réseau d'acteurs et de compétences mobilisé pour vous accompagner

- > Echelle intercommunale
- > Autres acteurs

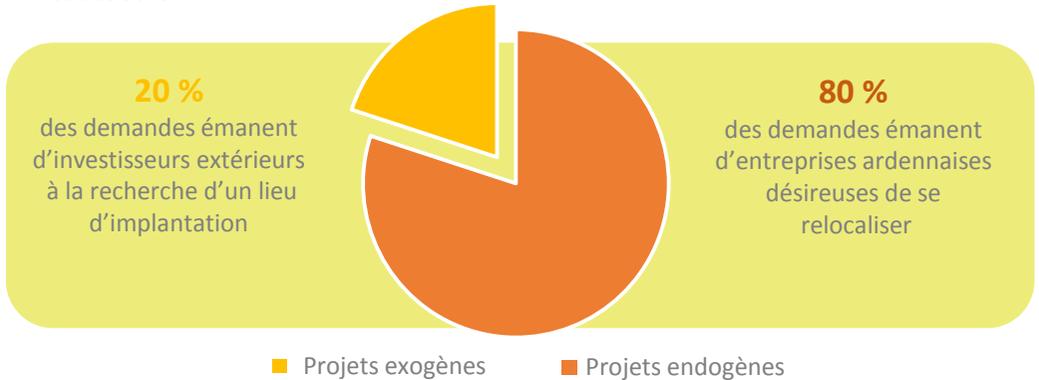


Des besoins qui évoluent

Les attentes des investisseurs : du foncier vers l'immobilier

Avant 2008, 2/3 des projets accompagnés concernaient la recherche de solutions foncières, contre 1/3 de solutions immobilières. Dans le contexte économique actuel, les besoins évoluent fortement vers l'immobilier et l'impact de la concurrence se ressent fortement.

Aujourd'hui, la tendance est largement inversée et on distingue plusieurs types d'investisseurs :



Le critère décisif des porteurs de projets endogènes demeure le prix, la capacité de financement de l'entreprise.

Les investisseurs extérieurs manifestent plutôt une exigence de réactivité : **le territoire doit être équipé pour être « prêt à installer ».**

Pour les projets exogènes, les caractéristiques de l'offre foncière varient selon l'activité de l'investisseur. Les caractéristiques sont les suivantes :

Situation géographique par rapport aux clients/fournisseurs, taille suffisante du bassin d'emploi, existence de services à proximité

Possibilités d'accompagnement (actuellement zonages « Aides à Finalité Régionale », « Bassin d'Emploi à redynamiser »)

Études et procédures avancées, voire achevées.

Accessibilité autoroutière directe et sans traversée de zones habitées, éventuellement effet vitrine, embranchement fer, voie fluviale, transports en commun



Des besoins qui évoluent

Les attentes des consommateurs : vers un commerce de proximité

Concernant les zones d'activités Commerce-Services, les études de comportement, réalisées au niveau national, montrent de profondes mutations dans les habitudes d'achat du consommateur.

Celui-ci souhaite la mise en place de circuits courts Producteur - Consommateur, privilégiant certains achats sur les aires de marché de plein air ou halles, ainsi que dans la petite voire moyenne surface de distribution dans le secteur alimentaire. « Moins de temps, moins loin, moins d'achats impulsifs ».

L'utilisation d'Internet vient aussi bousculer certaines habitudes et les parts de marché se modifient. Des surfaces commerciales voient le jour en centre-ville, ainsi qu'en zone rurale.

Un **SDEC** (Schéma Départemental d'Équipement Commercial) a été approuvé en 2006 et donne les orientations en matière d'évolution d'installation de zones commerciales selon les territoires. Les études, qui composent ce SDEC, sont actualisées à la demande des collectivités locales.



L'offre territoriale

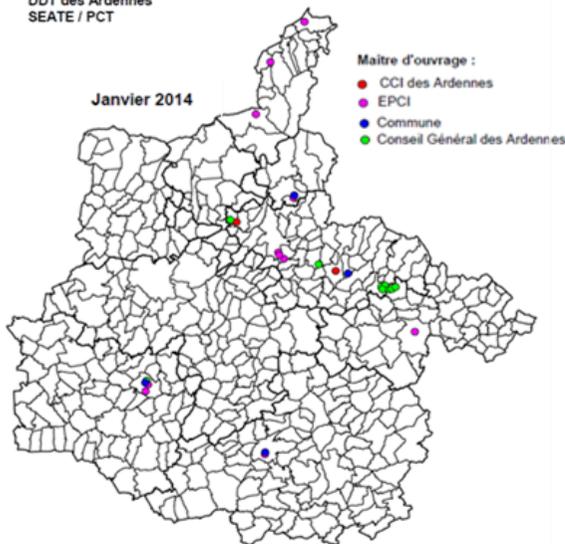
De larges capacités d'accueil pour les activités économiques

A ce jour, des surfaces importantes sont dédiées au développement de zones d'activités (source : SIG DDT - 2012) :

- Près de 1 200 hectares sont occupés ;
- 300 hectares viabilisés sont disponibles sur des zones de 1 à 140 hectares à destination artisanale, industrielle, ou commerciale ;
- 600 hectares sont à l'état de projets, inscrits ou non dans les documents d'urbanisme. Or, le seul fait d'y inscrire ces surfaces, vouées à changer de destination à court et moyen terme, fragilise les exploitations agricoles.



Répartition par maître d'ouvrage des principales zones d'activités économiques dans le département des Ardennes



Localisation des 26 zones d'activités stratégiques et leur gestionnaire (Zones supérieures à 10ha et situées le long d'axes principaux de communication)

D'autre part, il existe des bâtiments disponibles ainsi que des friches industrielles et agricoles représentant une surface de près de 250 hectares (source : Région Champagne-Ardenne - 2006).

Au lieu de planifier de nouvelles zones d'activités, la priorité est de rendre opérationnel et attractif l'existant pour les entreprises qui recherchent un site d'accueil.



La démarche à adopter

Des réponses à vos questions

Deux objectifs découlent des éléments présentés au préalable :

Permettre à une entreprise
de se développer

Développer l'attractivité de
l'offre territoriale pour capter
les investisseurs

Réfléchir à l'échelle d'un territoire pertinent :

Faire l'état des lieux de
l'offre existante : surfaces,
immobilier, friches....
Se limiter au besoin du
projet en question
Anticiper la problématique
du
foncier.

Faire appel aux compétences adéquates :

Bénéficier de l'appui de
professionnels.
Etudes, acquisitions,
autorisations, recherche de
financements, prospection...

S'entourer des acteurs pertinents :

Aboutir à une
stratégie
collective/partagée
Investir collectivement
pour rendre l'offre
attractive, dans un but
d'économie de foncier et
d'argent public.

« Un artisan de ma commune veut se
développer ou se délocaliser... »
« Je veux prévoir une zone pour le
développement des entreprises
existantes... »

« J'ai un bâtiment qui se libère... »
« J'ai une zone d'activité à remplir... »
« J'ai une accroche avec un
investisseur... »



Je contacte ma communauté de communes

1er interlocuteur privilégié

pour vous accompagner et relayer l'information et la demande
auprès des partenaires compétents.

Vos interlocuteurs

Un réseau d'acteurs et de compétences mobilisé pour vous accompagner

> Echelle intercommunale

- Communauté d'Agglomération de Charleville-M/Sedan
- Communauté de Communes des Portes du Luxembourg
- Communauté de Communes des Crêtes Préardennaises
- Communauté de Communes du Pays Rethélois
- Communauté de Communes Meuse et Semoy
- Communauté de Communes Ardennes Thiérache
- Communauté de Communes de l'Argonne Ardennaise
- Communauté de Communes Portes de France
- Communauté de Communes Ardennes Rives de Meuse



Communauté d'Agglomération de Charleville-M/Sedan

- Création, aménagement et commercialisation de zones d'activités et d'immeubles d'entreprises;
- Accompagnement des porteurs de projets.

Zones d'activités : Prix-les-Mézières, Nouzonville (2), Aiglemont, La Francheville, Villers-Semeuse, Saint Laurent, Glaire et Charleville-Mézières (6).

Immobiliers d'entreprises : à Charleville - Mézières : pépinières d'entreprises (quartier Ronde-Couture et ZA Val de Vence), village artisanal « Activence », hôtel d'entreprises (ZI Montjoly).

49, avenue Léon Bourgeois, BP 30559
08003 Charleville-Mézières Cedex
03.24.57.83.00

Benoît PETIT, Chargé de mission développement économique
Benoit.petit@coeurardenne.fr

Communauté de Communes des Portes du Luxembourg

- Aménagement de zones d'activités : viabilisation et commercialisation;
- Développement de l'immobilier d'entreprises : construction de villages PME et de bâtiments tertiaires.

Zones d'activités : Carignan/Wé, Douzy, Mouzon et Remilly-Aillicourt (en projet).

Immobiliers d'entreprises : à Douzy et Mouzon.

37 ter avenue du Général de Gaulle,
08110 Carignan
03.24.27.90.98

Patrick GENTIL, Directeur
Patrick.gentil@3cantons.com

Communauté de Communes des Crêtes Préardennaises

- Aménagement et commercialisation de zones d'activités, de locaux professionnels et de commerces multiservices;
- Gestion d'une ORAC (Opération de Restructuration de l'Artisanat et du Commerce);
- Accompagnement des porteurs de projets.

Zones d'activités : « Le Vallon » et « Verte » à Poix-Terron, à Faissault
Pôles d'entreprises : Poix-Terron, Attigny, Novion-Porcien et Signy-l'Abbaye,

Rue Prairie, 08430 Poix-Terron
03.24.35.22.22
communaute@lescrettes.fr

Michaël OUALI, Chargé de mission développement économique
economie@lescrettes.fr



Vos interlocuteurs

Communauté de Communes du Pays Rethélois

- ➡ Viabilisation et valorisation de zones d'activités : études, aménagement et commercialisation ;
- ➡ Valorisation de bâtiments disponibles ;
- ➡ Accompagnement : faciliter le développement des entreprises sur le territoire.

Zones d'activités : l'Etoile Est à Rethel, Château-Porcien, Asfeld, Juniville et Tagnon.

3 quai d'Orfeuil, 08300 Rethel
03.24.38.91.16

Pascal L'HERRANT, Directeur
Développement Economique,
p.lherrant@paysrethelois.fr

Communauté de Communes Meuse et Semoy

- ➡ Création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activités ;
- ➡ Actions pour le maintien, l'extension ou l'accueil d'activités économiques : promotion, gestion des friches, aides fiscales, gestion d'ateliers-relais, ORAC.

Zones d'activités : « Actival » à Bogny-sur-Meuse.

Service Développement Economique
1 rue Etienne Dolet,
08800 Monthermé
03.24.36.08.61

ccmeuse.semoy@wanadoo.fr

Nicolas ELIET, Responsable
Développement Economique

Communauté de Communes de l'Argonne Ardennaise

- ➡ Aménagement et commercialisation de zones d'activités, construction et gestion d'immobilier d'entreprise ;
- ➡ Gestion d'une ORAC (Opération de Restructuration de l'Artisanat et du Commerce) ;
- ➡ Accompagnement individualisé des entreprises et porteurs de projets.

Zones d'activités : ZAC Porte de l'Argonne à Vouziers, « Les Arches » à Buzancy ;
Pépinière d'entreprises de l'Argonne : 5 cellules modulables à la location.

46 Rue du Chemin Salé,
08400 Vouziers
03.24.30.23.94

David MAUGER, Chargé du
Développement Economique
david.mauger@2c2a.com

Communauté de Communes Ardenne Rives de Meuse

- ➡ Création, aménagement et commercialisation de zones d'activités et d'immeubles d'entreprises ;
- ➡ Accueil et accompagnement des porteurs de projet.

Zones d'activités : Le Parc d'Activités Communautaire de Givet (P.A.Co.G.), la Zone d'Activités du Charnois à Fumay, la Zone Industrielle Sud de Vireux-Molhain.

Immeubles d'entreprises : pépinière, hôtel d'entreprises, pôles d'entreprises communautaires...

29 rue Méhul, 08600 Givet
03.24.42.67.73

Jean DE BIGAULT, Chargé de mission
Artisanat-Commerce
j.debigault@ardennerivesdemeuse.com

Communauté de Communes Ardennes Thiérache

- ➡ Viabilisation et valorisation de zones d'activités et d'immeubles d'entreprises.
- ➡ Accompagnement : soutien des projets de création, de développement et d'extension des activités.

Zones d'activités : Maubert-Fontaine, Liart, Régniowez, Auvillers-les-Forges, Signy-le-Petit et Rouvroy-sur-Audry.

6, rue de la Fontaine
08260 Maubert-Fontaine
03.24.26.13.31
ardennes.thierache@orange.fr

Jean-Louis LEFEBVRE,
Directeur Général des Services

Communauté de Communes Portes de France

(en cours de réorganisation)

6, rue Montmorency,
08230 Rocroi
03.24.54.59.12
portes-de-France.08@orange.fr

Annie JACQUET,
Secrétaire Générale

Vos interlocuteurs

Un réseau d'acteurs et de compétences mobilisé pour vous accompagner

> Autres acteurs



Conseil Général des Ardennes

- ➔ Aménagement et commercialisation de zones d'activités ;
- ➔ Prospection ;
- ➔ Soutien financier aux porteurs de projets : création et développement d'entreprises, aménagement de zones d'activités.

Direction de l'Aménagement du Territoire et de l'Économie

Hôtel du Département

08011 Charleville-Mézières Cedex

03.24.59.60.60

www.cg08.fr



Syndicat mixte de gestion du Parc Naturel Régional des Ardennes

- ➔ Conseil techniques aux maîtres d'ouvrages : intégration paysagère des zones d'activités ;
- ➔ Études pré-opérationnelles d'aménagement gratuites.

91 Place de Launet, 08170 Hargnies

03.24.42.90.60,

accueil@parc-naturel-ardennes.fr

Matthieu PEROZ, Chargé de mission Aménagement
amenagement@parc-naturel-ardennes.fr



Direction Départementale des Territoires des Ardennes

- ➔ Planification-instruction : accompagnement et conseil via les documents d'urbanisme et l'instruction des autorisations d'urbanisme ;
- ➔ Attributions de subventions : instruction de dossiers de subventions pour les nouvelles zones d'activités ;
- ➔ Études : mise en place d'un observatoire des zones d'activités.

3 rue des Granges Moulues
B.P. 852

08011 Charleville-Mézières Cedex

03.51.16.50.00

www.ardennes.gouv.fr



Chambre des Métiers et de l'Artisanat des Ardennes

- ➔ Accompagnement des projets des artisans.

8 rue de Clèves, CS 80734

08013 Charleville-Mézières Cedex

03.24.56.81.81

cma@cma-ardennes.fr

P-Luc PETIT-DELCLÈVE, Directeur
p.petitdelcleve@cma-ardennes.fr



Chambre de Commerce et d'Industrie des Ardennes

Ardennes Expansion

- ➔ Traitement des recherches et offres de foncier et d'immobilier d'entreprises ;
- ➔ Traitement et accompagnement des projets d'investisseurs exogènes ;
- ➔ Accompagnement des projets d'entreprises ardennaises ;
- ➔ Gestion d'une bourse de locaux à vocation industrielle, logistique et tertiaire ;

Zones industrielles : «Ardennes Émeraude» à Tournes-Cliron et «Ardennes Azur» à Donchery.

18A, avenue Georges Corneau - BP389

08106 Charleville-Mézières Cedex

03.24.56.62.90

ardennes-expansion@ardennes.cci.fr

Sophie PECHEUX, Directrice
Ardennes Expansion, 03.24.56.62.93,
s.pecheux@ardennes.cci.fr

Sonia CHEF, Assistante
Promotion du Territoire,
03.24.56.62.89,
s.chef@ardennes.cci.fr



Vos interlocuteurs



Chambre d'Agriculture des Ardennes

- ➔ Conseil et avis aux documents d'urbanisme ;
- ➔ Assistance au maître d'ouvrage « expertise agricole ;
- Études : impacts agricoles du projet, cartes communales, diagnostics agricoles, etc ...
- Pour permettre aux communes de se développer tout en préservant l'activité agricole.
- ➔ Evaluation des préjudices et élaboration des règles d'indemnisation des propriétaires et exploitants agricoles.

Service Foncier Urbanisme

1, Avenue du Petit Bois
08013 Charleville-Mézières Cedex
03.24.36.64.40
suat@ardennes.chambagri.fr

Bénédicte LE CLEZIO,

Chef de service

b.leclezio@ardennes.chambagri.fr



Champagne Ardenne Développement

- ➔ Veille et observation du marché immobilier / foncier régional ;
- ➔ Prospection d'investisseurs et accompagnement des projets ;
- ➔ Recensement et promotion de l'offre immobilière et foncière régionale auprès des investisseurs exogènes (www.place4project.fr) ;
- ➔ Conseil aux collectivités territoriales pour aménager, pro-mouvoir, commercialiser leurs produits afin de mieux répondre aux besoins des investisseurs.

36 cours Aristide Briand
08000 Charleville-Mézières
03.24.57.47.08,
contact@cadev.fr

Florent THEVENIN, Responsable
marketing territorial,
fthevenin@cadev.fr



SAFER Champagne-Ardenne

- ➔ Contrôle et régulation du marché foncier rural ;
- ➔ Opérations foncières rurales : expertise, acquisition et rétrocession d'un bien foncier ;
- ➔ Assistance à maîtrise foncière : surveillance et prospection foncière, négociation, acquisition, échange, compensation, stockage de réserves foncières, gestion des occupations agricoles temporaires avant aménagement urbain.

2 rue Léon Patoux
51664 Reims Cedex
03.26.04.77.74,
etudes@safer-cha.fr

Stéphane MARTIN, Directeur régional
études/collectivités
stephane.martin@safer-cha.fr



Vous êtes concernés

Sur votre commune, votre intercommunalité, participez à la maîtrise de la consommation du foncier en adhérant à cette charte.

Les signataires s'engagent à diffuser et promouvoir la charte auprès de tous les acteurs du territoire.

Des résultats concrets

Le suivi

Un comité de suivi se rencontre annuellement pour faire le bilan.

L'évaluation

À partir d'une vingtaine d'indicateurs de réalisation et de résultat en terme de consommation et de planification.

L'adaptation

La charte évoluera en fonction du bilan et des changements législatifs.

Les signataires



PRÉFET DES ARDENNES



Association des Maires du Département des Ardennes

Les adhérents à ce jour :

- ComCom des Crêtes Préardennaises
- ComCom Meuse et Semoy
- ComCom du Pays Rethélois
- Parc Naturel Régional des Ardennes
- Communauté d'Agglomération de Charleville-Mézières / Sedan

Contacts Charte foncière

Direction Départementale des Territoires
Tél : 03.51.16.50.00

Chambre Economique des Ardennes
Chambre d'Agriculture
Service Foncier Urbanisme
Tél : 03.24.36.64.40

Conseil Général des Ardennes
Direction de l'Aménagement du
Territoire et de l'Economie
Tél : 03.24.59.60.60

à votre disposition

- ➔ Charte foncière
- ➔ Fiches action

sur

<http://www.ardennes.chambagri.fr/>