

Extrait du registre des délibérations
du bureau de la communauté de communes du Val d'Amour

République française
Département du Jura

Séance du 14 novembre 2024

Date de convocation
5 novembre 2024

L'an deux mille vingt-quatre, jeudi 14 novembre à 18h30 le Conseil communautaire de la Communauté de communes du Val d'Amour régulièrement convoqué, s'est réuni à Villers-Farlay au nombre prescrit par la loi, en présence du Président : Etienne Rougeaux.

Objet

Extension de la zone de Bel Air : stratégie de commercialisation
N°153/2024

Nombre de membres

40

Présents

35

Représentés

1

Excusés

4

Votants

36

Présents

Mesdames Desarbres, Paillot, Sermier, Masuyer, Valot, Giancatarino, Falcinella-Gillard, Alixant, Pate, Junod.

Messieurs Degay, Brochet, Timal, Poulin, Pichon, Poctier, Rougeaux, Ramaux, Chevanne, Baton, Koehren, Magdelaine, Chalumeau, Rochet, Fraichard, Bouton, Théry, Della Santa, Vuillet, Brugnot, Coutrot, Bigueur, Besia, Mairot, Joffre.

Excusés Mmes Faivre (procuration à Mme Giancatarino), Hählen, MM. Dejeux, Truchot.

Absents M. Schouwey.

Contexte

Le Val d'Amour, comme de nombreux territoires est soumis à des contraintes environnementales strictes, notamment l'objectif du Zéro Artificialisation Nette (ZAN), qui impose de limiter l'artificialisation des sols. Dans ce contexte, il devient essentiel de concilier développement économique et préservation de l'environnement. Cela passe par une utilisation optimale du foncier disponible, en particulier dans nos zones économiques où la vacance foncière est très faible (seulement 2,4% dans les 22 zones identifiées).

La zone de Bel Air, dont l'extension est prévue avec la mise en vente de 11 nouveaux lots, constitue une opportunité pour renforcer l'attractivité économique du territoire.

Face à cette situation, il est primordial de mettre en place une véritable stratégie foncière, à la fois pour optimiser la gestion de notre foncier économique et attirer des entreprises pertinentes pour le développement de notre territoire.

Stratégie de remplissage

Le Bureau propose une approche sélective en ce qui concerne le remplissage des terrains. Il ne s'agit pas de vendre précipitamment les terrains, mais plutôt de choisir des entreprises qui apportent une valeur ajoutée au territoire, notamment en termes de création d'emplois durables et de développement responsable.

Dans cette optique, les priorités seront :

- Attirer des entreprises dont le siège social est en dehors du Val d'Amour,
- Faciliter les extensions d'entreprises déjà présentes sur le territoire,
- Prendre en compte les spécificités des entreprises liées à des activités non délocalisables comme celles liées aux AOP, qui seront traitées différemment des entreprises de transport ou logistique.

Par ailleurs, il sera nécessaire de déployer une stratégie marketing pour attirer de nouvelles entreprises sur le territoire, tout en s'appuyant sur le règlement d'attribution validé lors du Conseil communautaire du 3 juillet 2023.

Chaque demande de terrain sera étudiée par la commission économique et les élus du Bureau, afin de s'assurer que les projets sont conformes au règlement et aux ambitions de développement du territoire.

Stratégie tarifaire

Le Bureau propose de fixer un prix de vente de 20€/m² pour les terrains de la zone de Bel Air. Ce tarif a été étudié pour être à la fois compétitif par rapport aux territoires voisins et rentable pour la collectivité tout en tenant compte de la rareté du foncier disponible.

Une négociation sera possible pour les terrains de plus d'un hectare, afin de faciliter l'installation de grands projets structurants. Cette flexibilité permettra d'attirer des entreprises de taille significative, tout en garantissant un retour économique intéressant pour la Communauté de communes.

Stratégie de maîtrise foncière

Les élus du Bureau souhaitent sécuriser au maximum les transactions foncières, afin de protéger le territoire contre la spéculation ou une utilisation non conforme aux ambitions de la Communauté de communes.

Les actes de vente comprendront des clauses spécifiques visant à contrôler l'usage futur des terrains :

- Interdiction de revendre rapidement le terrain avant une période définie,
- Obligation de construire dans un certain délai pour éviter que des terrains ne restent vacants sans projets concrets,
- Rachat par la collectivité à prix initial en cas de non-respect des conditions,
- Limitation des activités autorisées sur les terrains, afin d'orienter les projets vers des secteurs économiques porteurs et conformes à la stratégie de développement durable.

Stratégie d'investissement foncier

Enfin, les élus du Bureau ont décidé de garder un terrain réservé au sein de la zone de Bel Air pour un projet propre à la Communauté de communes. Ce terrain pourrait être utilisé pour des infrastructures d'intérêt communautaire, telles qu'une pépinière d'entreprises, contribuant à dynamiser l'économie locale et à soutenir l'entrepreneuriat sur le long terme.

Entendu l'exposé de Monsieur le Président,

Vu la délibération n°107/2018 du 10 juillet 2018, par laquelle le Conseil communautaire a approuvé le projet d'extension de la zone d'activités du Bel Air,

Vu la délibération n°208/2019 du 19 décembre 2019, par laquelle le Conseil communautaire a validé le principe de l'extension de la zone d'activités de Bel Air,

Vu la délibération n°210/2019 du 19 décembre 2019, par laquelle le Conseil communautaire a accepté la proposition complémentaire de mise à disposition de services du SIDEC pour une étude d'aménagement de la zone d'activités de Bel Air,

Vu la délibération n°52/2021 du 18 avril 2021, par laquelle le Conseil communautaire a validé le choix d'un cabinet d'études pour l'aménagement de la zone d'activités de Bel Air,

Vu la délibération n°162/2021 du 27 septembre 2021, par laquelle le Conseil communautaire a approuvé la révision allégée n°2 du PLUi valant SCoT pour permettre l'extension de la ZA Bel Air,

Vu la délibération n°201/2021 du 6 décembre 2021, par laquelle le Bureau a validé le plan de financement pour l'extension de la ZA Bel Air,

Vu la délibération n°110/2023 du 3 juillet 2023, par laquelle le Conseil communautaire approuvait le règlement d'attribution des lots de la zone d'activités de Bel Air,

Vu la délibération n°92/2024 du 13 mai 2024, par laquelle le Bureau a validé un plan de financement actualisé pour solliciter les aides de l'Etat et du Conseil Départemental,

Vu la délibération n°103/2024 du 03 juin 2024, par laquelle le Conseil communautaire a validé le choix des entreprises pour l'aménagement de la zone d'activités de Bel Air,

Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- Valide et adopte cette stratégie de commercialisation pour l'extension de la zone de Bel Air.

Fait et délibéré les jours, mois et ans que dessus.

Etienne Rougeaux
Le Président



Annie Junod
Secrétaire de séance

