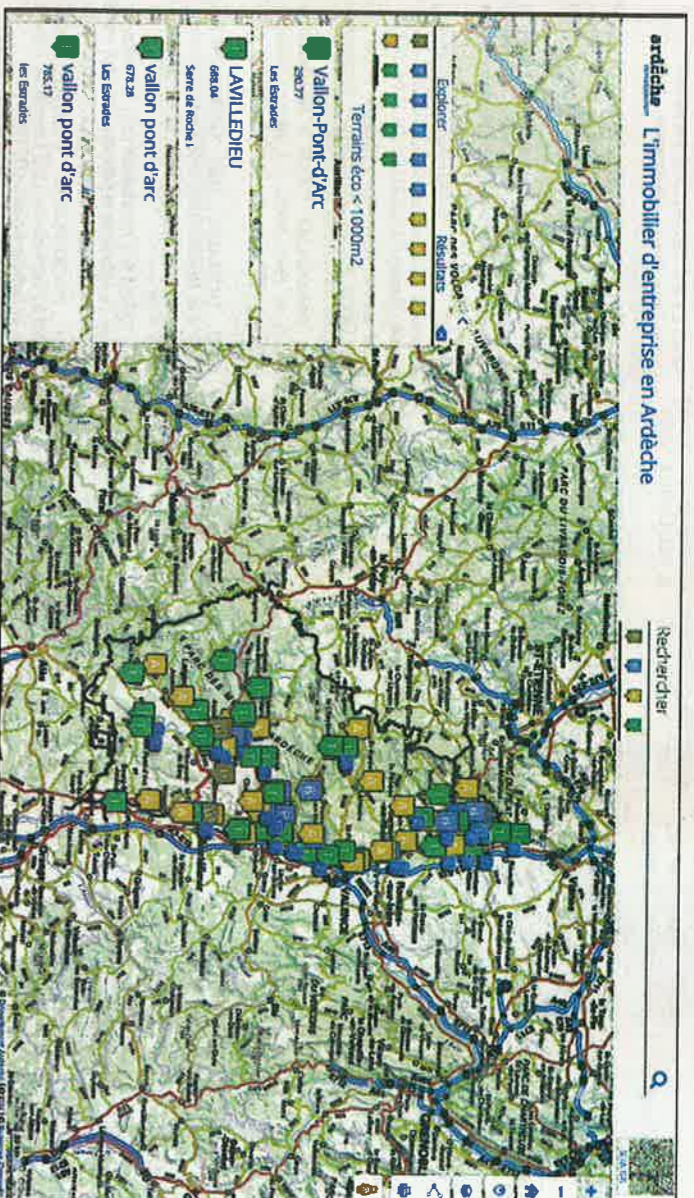


# ISIG : une application qui met le foncier d'entreprise à la carte

ARDÈCHE - Privas

Que l'on soit en phase de création ou d'extension, trouver un terrain, des bureaux ou un bâtiment correspondant à ses besoins n'est pas chose facile tant les critères à prendre en considération (accessibilité, coût, fonctionnalité, budget, possibilité d'aménagement, type de bail, etc.) sont nombreux et de fait, limitent le champ des possibilités. Or, le choix de la localisation est un facteur essentiel à la réussite de n'importe quel projet. En se dotant d'une application numérique dédiée, publique et gratuite, dont le pilotage est assuré par le Syndicat Mixte des Inforoutes en lien avec tous les EPCI, le Département entend une nouvelle fois jouer les facilitateurs en donnant accès, via quelques clics, à une base de données listant toutes les possibilités existantes en matière d'immobilier d'entreprises. Opérationnel depuis une quinzaine de jours, cet outil s'intègre dans la nouvelle stratégie adoptée ce jeudi par le Conseil départemental en matière de foncier économique.



L'application a été conçue pour être facile à utiliser et accessible depuis un ordinateur, une tablette ou un smartphone.

Dans toutes les décisions qu'un entrepreneur - qu'il soit novice en la matière ou confirmé - est un jour amené à prendre, l'une des plus difficiles à laquelle il va être confronté concerne le choix de son implantation, choix dont le résultat découle directement du travail de recherche qu'il aura préalablement mené, seul ou accompagné par une structure spécialisée.

Quelle que soit l'activité exercée, quel que soit le type de biens recherchés (terrains à bâtir, bureaux, ateliers, etc.), il conviendrait en effet avant de s'engager - que ce soit au travers la signature d'un "simple" bail ou celle - plus compliquée - d'un acte d'achat - de se poser les bonnes questions et de prendre en considération - à leur juste mesure qui plus est - de très nombreux facteurs, sous peine de voir la tâche sérieusement se compliquer au point, dans certains cas, d'aller jusqu'à remettre en cause la viabilité et la pérennité du projet.

Emplacement, accessibilité, surface, type de bail, voisinage, coûts d'acquisition ou de location, frais de fonctionnement, charges induites, possibilités d'extension ou pas, normes et réglementations à respecter en fonction de l'unité du site, interlocuteurs à identifier, etc. : la liste des éléments à prendre en compte n'est pas loin de ressembler à un inventaire à la Prévert, la poésie en moins, ce qui de fait, rend la prospection compliquée, hasardeuse, chronophage voire onéreuse *a fortiori* si l'on ne réside pas sur le territoire.

Si pour certains cet exercice peut s'apparenter à un parcours du combattant, pour les collectivités en charge du développement économique et de l'emploi, le risque est également réel de voir un porteur de projet finir par se lasser, faute de trouver le

produit qu'il recherche, et donc, d'aller voir sous d'autres cieux si par hasard, il ne ferait pas meilleur entrepreneur.

Et en la matière, force est de reconnaître que dans un contexte économique quelque peu compliqué, la concurrence est rude pour attirer les investisseurs potentiels. D'où l'intérêt de démultiplier ses efforts et de faciliter la tâche de celles et de ceux qui font le pari de s'engager dans une phase de création et/ou de développement.

### Un outil numérique au service du foncier économique

Mettre à disposition des porteurs de projets du foncier disponible et leur permettre d'y avoir accès facilement constitue donc un véritable enjeu en termes d'attractivité pour le Conseil Départemental de l'Ardèche qui a fait du développement économique l'une de ses principales priorités.

C'est dans ce cadre-là qu'un nouvel outil a été développé par le Syndicat Mixte des Inforoutes de l'Ardèche puis mis à disposition du public il y a maintenant une quinzaine de jours de cela. Son nom : ISIG comme Système d'Information Géographique.

"Nous sommes partis du constat sur la base d'une enquête réalisée en 2014, que le stock de foncier économique disponible en Ardèche tend à fortement diminuer notamment parce que l'on consomme plus de terrains que l'on en met à disposition, au point d'ailleurs, de risquer dans un avenir proche la carence. Dans une logique de développement durable, nous devons donc faire en sorte d'optimiser l'offre existante, ce qui suppose de mieux la faire connaître et donc, de la rendre plus accessible" pré-



Basés à Privas dans les locaux qui hébergent le Syndicat Mixte des Inforoutes de l'Ardèche, Pierre Carrey et Bertrand Cochard sont chargés d'administrer ce nouveau service.

27 JUN 2015

L'ECHO - LE VALENTINOIS Drôme-Ardèche

cise le Département. C'est là tout l'intérêt de ce nouvel outil numérique, gratuit et public, conçu avec une interface et des algorithmes qui le rendent utilisable aussi bien depuis un ordinateur que depuis une tablette ou un smartphone.

Accessible depuis le site internet entreprendre.ardèche.fr, ce SIG (dont la base est la plateforme géo-ardèche développée en 2013) permet en quelques clics d'accéder à toute l'offre disponible sur tout le territoire en matière de terrains à construire, locaux industriels, ateliers, entrepôts et bureaux.

Actualisée en permanence, cette application très intuitive en termes de fonctionnalité répertorie aujourd'hui quelque 300 terrains, 180 bâtiments, 130 ateliers, 25 bureaux et une dizaine de locaux installés dans des pépinières ou hôtels d'entreprises.

Les différents onglets disponibles permettent aux utilisateurs d'affiner leur recherche en fonction de plusieurs critères (localisation, surface, etc.) mais aussi de visualiser l'emplacement du site ainsi que son environnement, les modalités d'accès et de desserte sur une carte et dans certains cas, d'en connaître le prix et d'en avoir un aperçu visuel.

Un lien (entreprendre.ardèche.fr - rubrique "immobilier d'entreprise") permet également d'entrer directement en contact avec les services économiques du Conseil départemental, lesquels se chargeront par la suite d'effectuer la mise en relation avec le propriétaire du bien ou son gestionnaire.

### Créer du lien avec les EPCI

Un tel service nécessitant d'être régulièrement mis à jour et enrichi de nouvelles offres pour être véritablement apprécié et utilisé, les acteurs de terrains que sont les communautés de communes et d'agglomération ainsi que les chambres consulaires (lesquels sont, la plupart du temps, les mieux placés pour avoir les bonnes informations sur les biens disponibles ou en passe de l'être) sont invités à alimenter cette base de données tout comme sont également invités à se l'approprier les propriétaires de terrains fonciers à vocation économique, lesquels peuvent également saisir en ligne leur offre pour que le bien qu'ils veulent mettre à la vente ou à la location soit publié sur le site.

La création et la mise en place de cette application s'inscrit dans le cadre de la nouvelle stratégie pour la période 2014-2020 adoptée ce jeudi en matière de foncier économique par les élus du Département.

Celle-ci fait suite au travail de diagnostic mené en concertation avec le CAUE de l'Ardèche, lequel a mis en avant une offre de qualité grande hétérogénéité en termes de types d'aménagement et de construction mais également une faible utilisation



Dévoilée ce jeudi par Laurent Ughetto, la nouvelle stratégie du Département en matière de foncier d'activité vise notamment à anticiper les besoins du territoire pour y apporter des réponses concrètes.

des outils d'urbanismes de la part des EPCI ainsi qu'une consommation de foncier très variable en fonction des activités.

### Une nouvelle stratégie qui repose sur 4 priorités

Partagé par l'ensemble des acteurs concernés par la problématique du foncier d'activité réunis au sein d'un comité dédié, ce diagnostic a notamment permis de mettre en avant la nécessité de maintenir l'accompagnement des EPCI par la collectivité départementale afin de favoriser la création - ex nihilo ou via la réhabilitation de friches existantes - de nouveaux espaces voués à accueillir des activités économiques mais aussi tout l'intérêt de mettre en place un observatoire du foncier d'activité afin de pouvoir suivre son évolution dans une

Frédéric Rolland

## L'évolution du foncier d'activité en Ardèche au cours des dernières années :

Du Nord au Sud et d'Est en Ouest, l'Ardèche compte un total de 333 zones d'activités (280 zones si l'on regroupe celles distantes de moins de 10 minutes), ce qui représente une superficie totale de 2.824 hectares. De façon générale, les zones d'activités sont majoritairement de petites tailles (8,5 hectares en moyenne et 4,2 hectares pour les zones de taille médiane).

Si depuis 2008, 74 zones d'activités ont vu leur périmètre évoluer, le stock de terrains constructibles et immédiatement disponibles est aujourd'hui évalué à 230 hectares, ce qui représente moins de 10% de la surface totale.

Enfin, le foncier d'activité en projet (à court et moyen termes) est aujourd'hui évalué à un peu plus de 500 hectares avec une forte tendance à la baisse des superficies à urbaniser, ce qui s'explique par les évolutions législatives en matière d'urbanisme, lesquelles visent à densifier le foncier pour mieux l'économiser.