



MUTUALISATION DES SERVICES ET DES ESPACES

Innovier, réinventer l'usage du foncier

CONTEXTE

Le non gaspillage foncier impose d'explorer de nouveaux modèles d'aménagement, de faire preuve d'innovation. La mutualisation des services et des espaces est une approche qui ouvre un large champ des possibles, d'expérimentations et de réalisations en lien avec la sobriété foncière et l'écologie industrielle territoriale (EIT).



Saint Mélaine sur Aubance (49) - Chambre d'Agriculture PDL

Mutualiser les services

L'objectif de la mutualisation, qui s'inscrit dans une logique d'économie circulaire, est de rationaliser, de partager à la fois les services et les équipements, et de mettre en synergie les entreprises au sein d'un parc d'activités et/ou sur un même territoire.

Nombreux sont les services qui peuvent être mis en commun :

- La gestion des déchets
- L'acheminement du courrier
- La gestion de l'eau
- L'entretien (nettoyage, espaces verts...) et la sécurité
- L'énergie
- Les places de stationnement
- Les salles de réunions
- La restauration
- Les ressources immobilières et foncières

La mutualisation des équipements, des services, du foncier peut être organisée aux différentes échelles spatiales ; celle du territoire, celle du parc d'activités, entre 2 entreprises ou plus.



UN MODÈLE DE MUTUALISATION : LES VILLAGES D'ENTREPRISES

//// ---- Le concept de « village d'entreprises » illustre bien cette approche de mutualisation et d'économie d'espace.

Le principe du « village d'entreprises » est de répondre aux besoins des TPE/PME/PMI en proposant des sites d'implantation pour débiter ou étendre leurs activités. La notion de « village » permet de regrouper dans un même bâtiment plusieurs entreprises et réduire ainsi la consommation de foncier.

A titre d'exemple, Saint-Nazaire Agglomération, qui développe plusieurs villages d'entreprises sur ses zones d'activités, estime que ses programmes permettent de diviser par 3 les surfaces de foncier consommées.

Le village d'entreprises permet aussi de mutualiser des équipements et des ressources (ex. espaces de stockage, machines, ateliers partagés) et de créer des synergies entre les usagers.

En Loire Atlantique, trois projets de villages d'entrepreneurs sont en cours sur la Communauté de communes de Grand Lieu, sur les communes de La Chevrolière, de Montbert et du Bignon. L'objectif est de développer une offre foncière pour accueillir les entreprises tout en optimisant le foncier. Sur ces parcs d'activités, la surface bâtie atteint 40% de l'emprise de la zone. Les locaux sont modulables et aménageables selon les besoins

des utilisateurs. Ces sites offrent des services mutualisés tels que les parkings, les aires de manœuvres communes, les bennes à déchets, les espaces verts de repos et pique-nique pour les salariés... Ces équipements partagés permettent aussi de réduire les frais de fonctionnement.

En regroupant sur un même site des sociétés proposant des services ou activités complémentaires, les villages d'entreprises favorisent par ailleurs les synergies inter-entreprises : les différents utilisateurs peuvent alors partager, échanger, initier des partenariats et bénéficier du flux de clients et de prospects des autres occupants.

UN EXEMPLE DE PARTAGE D'ÉQUIPEMENTS ENTRE 2 ENTREPRISES

//// ---- Sur le Pôle agroalimentaire de Rezé (44), la SAS MECHINAUD (conditionnement et commercialisation de fruits et légumes) et l'entreprise MITI (transformation des produits de la mer) ont réalisé en commun, au moment de leur implantation, les équipements liés à la gestion des eaux pluviales et d'incendie. La création d'une citerne incendie unique ainsi que d'un bassin des eaux pluviales (bassin tampon et de rétention des eaux en cas d'incendie) a réduit d'environ 1500 m² le besoin de foncier. Outre l'économie d'espace, c'est une économie d'investissement et d'entretien qui a été réalisée.



Parc d'activités Tournebride La Chevrolière (44) - Chambre d'Agriculture PDL

Maximiser les usages de l'espace



Vaiges (53) - Photo entreprise Poultry Feed Compagny (PFC)

Les **espaces de parking**, avec la voirie, occupent une part souvent importante des parcelles en zone d'activités. Pour limiter cette emprise, plusieurs solutions peuvent être mises en place :

- Le partage des espaces de stationnement entre plusieurs entreprises et la mise en place de parkings en silo.
- La mise à disposition de places de parking inoccupées sur de courtes ou moyennes durées qui limite la multiplication des espaces de stationnement.
- L'alternance des usages d'un même espace en fonction des temporalités (espace chronotopique). A titre d'exemple, l'espace peut être multi-usages selon les heures ou les jours, il peut être à la fois un espace de stationnement, un lieu de marché, une aire de loisirs... : exemple à St Herblain, le parking du magasin Leclerc Atlantis est utilisé par les spectateurs du Zénith de Nantes Métropole le soir aux heures de concert.

Il est également souhaitable de donner une réelle fonction aux **espaces verts**, qui, après les surfaces de parkings, sont les plus étendus.

La maximisation des usages de l'espace peut être recherchée en lien avec l'économie agricole, laquelle est fréquemment directement impactée par la création, l'extension des zones d'activités.

Sur le territoire d'Angers Loire-Métropole, les constructions et aménagements destinés à l'exploitation agricole dite « agriculture urbaine » sont admis dans les zones d'activités actuelles et futures. La production agricole en couverture de bâtiments, sur les espaces libres non artificialisés, est donc possible sous réserve de sa compatibilité avec la vocation urbaine de la zone (vergers de petits fruits, potagers...).

- **La valorisation des réserves d'eau pluviale et d'incendie** pour l'irrigation des cultures agricoles peut être aussi un moyen d'optimiser le foncier dédié à la gestion de l'eau. Dans le Parc d'activités Coëvrons Ouest à Vaiges (53), l'entreprise Poultry Feed Compagny (PFC) a mis à disposition des irrigants ses lagunes (réserve d'eau de 125 000 m³) et a participé à la création d'un réseau d'irrigation dans un rayon d'environ 2 km.

Ce projet (2022) permet actuellement à **7 exploitations** d'irriguer plus de **200 hectares**.

Des actions d'écologie industrielle et territoriale

La CCI de Maine-et-Loire via l'ADECC (Association pour le Développement de l'Economie Circulaire et Collaborative), développe les coopérations inter-entreprises. La mutualisation d'espaces et de services est une des illustrations des actions menées. A ce stade, les mutualisations de service concernent essentiellement le partage d'entrepôts ou de salles de réunion au sein de zones d'activités.

TÉMOIGNAGES :

<https://www.youtube.com/watch?v=SpN65BTEKD8>



source : ADECC