



Titre : Mix'cité 3, optimisation foncière en zone d'activités économiques

Thème(s) - Mots clés : foncier, densification, mutualisation, requalification, ZAE, zéro artificialisation

Nature de l'action : Expérimentation territoriale, concours d'idée

Date(s) : 2021-2022-2023

Présentation :

Mix'Cité est un programme d'expérimentation porté par le CAUE de Haute-Savoie. Sous la forme de concours d'idées, le programme Mix'Cité étudie des stratégies de requalification de l'habitat existant tout en répondant aux enjeux majeurs de sobriété foncière. L'essence même du programme est de construire une méthode par l'expérience et s'attache à identifier des leviers d'actions en collaboration avec les acteurs et parties prenantes afin de promouvoir une densité maîtrisée des territoires. La première expérimentation lancée en 2013 testait le potentiel d'évolution et de densification douce des quartiers pavillonnaires sur le modèle BIMBY (Build In My BackYard). Le deuxième volet en 2017 cherchait à valoriser le foncier disponible sur une parcelle de logements collectifs privés.

Dans la continuité des deux premières expérimentations, le CAUE et l'EPF, en partenariat avec la CCI et la DDT de Haute-Savoie lancent **Mix'Cité 3**. Ce troisième volet questionne les possibilités de densification et de requalification des zones d'activités économiques.

Partenaires : partenariat financier avec l'EPF de Haute-Savoie, partenariat technique avec la CCI et la DDT de Haute-Savoie, comité d'experts externes, collectivités participantes au programme (Annemasse Agglomération – Les Voirons et Rumilly Terre de Savoie)

Publics cibles : collectivité territoriales, professionnels de l'aménagement

Diffusion :

Site Internet : <https://mixcite.caue74.fr>

Dossier de presse

Livret final (en cours de rédaction)

Développement : poursuite et/ou mise en œuvre de l'expérimentation (à la discrétion des partenaires territoriaux), colloque final fin novembre 2023

Moyens CAUE mobilisés : 2 chargées de projets

Moyens externes : équipe candidate au concours d'idée, graphiste, vidéaste

Contact CAUE :

Chloé Malié Marsh, CAUE 74, etudes@caue74.fr / chloe.malie@caue74.fr

Amélie Boudart, CAUE74, etudes@caue74.fr / amelie.boudart@caue74.fr

Contact partenaires :

Morgane Bernard, EPF74, m.bernard@epf74.fr

Vincent Cézard, EPF74, v.cezard@epf74.fr



La Haute-Savoie est un département attractif et dynamique en proie à de fortes pénuries de foncier. L'optimisation foncière est au cœur de la démarche Mix'Cité 3. **Il s'agit de dégager de la surface disponible sans entraîner la consommation d'espace supplémentaire.** Cette expérimentation vise à démontrer qu'une stratégie d'optimisation foncière, associant tous les acteurs concernés, peut contribuer à résoudre l'équation complexe de renouveler les espaces bâtis tout en assurant aux entreprises un accès à la ressource foncière et une meilleure intégration des zones d'activités dans leur environnement.

Suite à une étude préalable sur les 556 zones d'activités de Haute-Savoie, le CAUE et l'EPF ont lancé un appel à manifestation d'intérêt auprès des intercommunalités dans le but de sélectionner deux sites. Parmi les huit candidatures reçues, **la Zone du Mont-Blanc** située sur les communes d'Annemasse, Ville-la-Grand et Cranves-Sales, et **la zone de Balvay** à Rumilly **ont été identifiées comme sites d'expérimentation.**

L'expérience prend alors la forme d'un concours d'idées. Le CAUE et l'EPF ont fait appel à des équipes de maîtrise d'œuvre pluridisciplinaires motivées par l'expérimentation afin de proposer des méthodes opérationnelles de requalification environnementale, urbaine et architecturale pour la densification et le renouvellement des deux zones d'activités retenues. **La réalisation du projet n'est pas une fin en soi,** mais les candidats devaient se mettre dans **les conditions les plus réalistes possibles** : intégrer tous les acteurs à la démarche (y compris les entreprises), tenir compte des contraintes techniques de chaque site, identifier les leviers d'action à enclencher et les outils à mobiliser.

Les adjectifs qualifiant le travail attendu étaient :

- **Innovant** : vis-à-vis des formes traditionnelles d'aménagement des ZAE ;
- **Précurseur** : quant aux nouvelles configurations de bâtiments ;
- **Cohérent** : avec les demandes des entreprises et des collectivités.

Les objectifs du concours d'idées étaient :

- Une **emprise bâtie de 50% minimum** (alors qu'elle est de 20 à 30% aujourd'hui),
- Une **qualité paysagère et environnementale** des espaces non bâtis,
- Une **amélioration de l'accessibilité** pour les modes actifs, dans la zone proprement dite et avec les quartiers environnants,
- Une **mutualisation de services et de fonctions** pour dégager de nouvelles disponibilités foncières.

Le processus de sélection des équipes s'est déroulé en plusieurs étapes :

- Sélection de 3 candidatures par site en juillet 2022,
- Approfondissement des concepts par les équipes retenues jusqu'en janvier 2023, avec plusieurs visites de sites et de sessions de dialogues avec les élus, techniciens et entrepreneurs,
- Désignation par un jury d'un lauréat par site, le 8 février 2023.

Les lauréats du concours d'idées sont :

- **Zone de Balvay : Groupement Concorde – Ville en Œuvre – Ateve**
- **Zone du Mont-Blanc : Groupement Les Marneurs – Auxilia – Setec – Adenda**