

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
REUNION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 27 MAI 2025**

L'an deux-mille-vingt-cinq, le vingt-sept mai, le Conseil communautaire s'est réuni à vingt heures, dans les locaux du siège de la Communauté de Communes des Vallées de Thônes, sur convocation adressée à tous ses membres, le vingt et un mai précédent, par Monsieur Gérard FOURNIER-BIDOZ, Président en exercice.

Conseillers en exercice : 31

Présents : 20

ALEX : Claude CHARBONNIER, Catherine HAUETER

LA BALME-DE-THUY : Pierre BARRUCAND

LE BOUCHET-MONT-CHARVIN : Franck PACCARD

LES CLEFS : Sébastien BRIAND

LA CLUSAZ : /

DINGY-SAINT-CLAIR : Bruno DUMEIGNIL

LE GRAND-BORNAND : Jean-Michel DELOCHE, Hélène FAVRE BONVIN, André PERRILLAT-AMEDE

MANIGOD : Isabelle LOUBET GUELPA

SAINT-JEAN-DE-SIXT : Danièle CARTERON, Didier LATHUILLE

SERRAVAL : Vincent HUDRY-CLERGEON, Philippe ROISINE

THÔNES : Grégory BAERT, Claire BARRIN, Claude COLLOMB-PATTON, Benjamin DELOCHE, Graziella POURROY-SOLARI

LES VILLARDS-SUR-THÔNES : Gérard FOURNIER-BIDOZ

Pouvoirs : 7

Nathalie BULEUX à Sébastien BRIAND, Stéphane CHAUSSON à Isabelle LOUBET GUELPA, Odile DELPECH-SINET à Gérard FOURNIER-BIDOZ, Rémi FRADIN à Graziella POURROY-SOLARI, Catherine MARGUERET à Bruno DUMEIGNIL, Chantal PASSET à Claude COLLOMB-PATTON, Nelly VEYRAT-DUREBEX à Benjamin DELOCHE

Excusés : 2

Pascale MEROTTO, Didier THEVENET

Absents : 2

Stéphane BESSON, Alexandre HAMELIN

Secrétaire de séance : Isabelle LOUBET GUELPA

**DEL2025-053 - APPROBATION DE LA NOUVELLE STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE**

**Rapporteur** : Monsieur le Président

Vu la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 (Loi NOTRe) portant sur la nouvelle organisation territoriale de la République qui insère la politique locale du commerce et le soutien aux activités commerciales d'intérêt communautaire dans les compétences obligatoires en matière économique des communautés de communes afin de renforcer l'approche intercommunale des problématiques commerciales ;

Vu notamment l'article L5214-16 du Code général des collectivités territoriales qui indique que « La communauté de communes exerce de plein droit au lieu et place des communes membres les compétences relevant de chacun des groupes suivants : actions de développement économique dans les conditions prévues à l' article L4251-17 ; création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire ; politique locale du commerce et soutien aux activités commerciales d'intérêt communautaire ; promotion du tourisme, dont la création d'offices de tourisme » ;

Vu l'article L5216-5 du Code général des collectivités territoriales relatif aux compétences communautaires en matière de développement économique ;

Vu l'arrêté préfectoral n° PREF/DCRL/BCLB-2017-0091 du 31 octobre 2017 portant modification des statuts de la Communauté de Communes des Vallées de Thônes afin de se mettre en conformité avec la loi NOTRe ;

Vu la première stratégie de développement économique de la CCVT approuvée par délibération du Conseil communautaire 2018/159 du 11 décembre 2018 ;

Vu les statuts en vigueur approuvés par arrêté préfectoral n° PREF DRCL BCL-2025-00019 du 28 mars 2025 ;

Vu l'avis du Bureau du 20 mai 2025 ;

Considérant la volonté de la Communauté de Communes de poursuivre son implication sur les thématiques économiques afin de permettre le développement de son territoire ;

Suite à la détermination de nouvelles orientations et la définition en 4 axes prioritaires de la stratégie économique renouvelée, présentés en commission et en bureau communautaire, les 3 juin 2024 et 1<sup>er</sup> avril 2025, la réactualisation de la stratégie économie a été réalisée en parallèle de la révision du SCoT.

Les attentes et besoins identifiés sur le territoire amènent à identifier les enjeux suivants, avec un objectif transversal animer et concerter les acteurs du territoire :

- Une économie présentielle et productive préservée,
- Un commerce dynamique, diversifié, équilibré territorialement,
- Une transition écologique engagée et à soutenir,
- Des espaces économiques à équiper, renforcer et animer.

Dans ce contexte, la stratégie de développement économique présentée s'articule autour de 4 axes de développement économique :

- Permettre au tissu économique local de se régénérer, de se développer, de se transmettre,
- Renforcer le commerce sur les centralités, principale et secondaires,
- Construire un modèle économique qui permet et facilite la transition,
- Optimiser les espaces économiques.

Ces 4 grandes orientations se déclinent en actions opérationnelles, telles que présentées dans le document annexé, qui seront mises en œuvre dans différentes temporalités : à court terme (2 ans), à moyen terme (5 ans) ou à long terme (10 ans).

Après en avoir délibéré, le Conseil communautaire, à l'unanimité :

- APPROUVE les axes, orientations et priorisations de développement économique communautaire proposées dans le document joint en annexe à la présente ;
- PRÉCISE que la présente délibération sera notifiée à l'ensemble des communes.

Le Président  
Gérard FOURNIER-BIDOZ



La Secrétaire de séance  
Isabelle LOUBET GUELPA

*Délibération transmise en Préfecture le 6 juin 2025  
Publiée le 6 juin 2025*



# **Actualisation de la stratégie économique de la Communauté de Communes des Vallées de Thônes dans le cadre de la révision du SCOT**

*Actualisation de la stratégie économique de la Communauté de Communes Vallées de Thônes dans le cadre de la révision du SCOT*

## **PARTIE 1 : Données socioéconomiques actualisées**

# Activités économiques

## Répartition des établissements par secteur

Secteur d'activité	CCVT	Région Auvergne Rhône-Alpes	Haute Savoie
Agriculture	12 %	4 %	3 %
Tertiaire	75 %	76 %	79 %
Industrie	6 %	8 %	6 %
Construction	8 %	12 %	12 %

Total CCVT : 3 677

## Taille des établissements

	Pas de salariés	1 à 10 salariés	10 à 50 salariés	50 à 100 salariés	Plus de 100 salariés
CCVT	75%	20%	3%	1 % (15 entreprises)	Moins de 1% (3 entreprises)
Haute-Savoie	74%	21,5%	4%	0,4%	0,2%
AURA	73%	21,6%	4,3%	0,5%	0,3%

Source : Stock des établissements de l'INSEE 2021

## Tissu économique local

- **3 677 établissements au total en 2021** sur le territoire de la CCVT  
à noter :
  - **75 % des établissement appartiennent au secteur tertiaire**
  - **43% des établissements appartenant au secteur tertiaire se situent à La Clusaz et au Grand-Bornand**

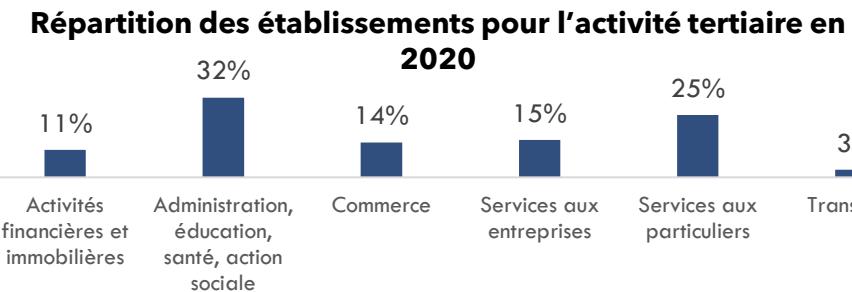
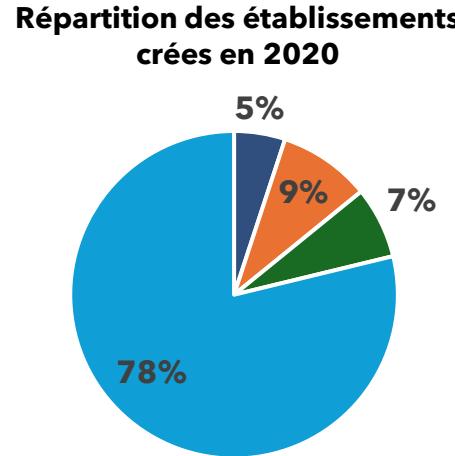
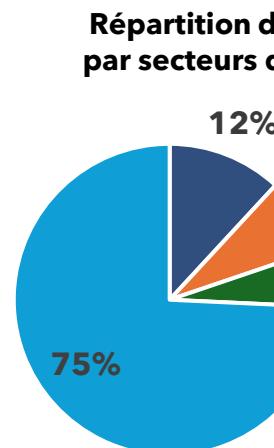
En évolution, depuis 2012 :

**+ 51 % d'établissements**, soit + 1 237 établissements sur le territoire.  
Cette évolution est portée par les **secteurs industriel et tertiaire**  
(respectivement + 45% et + 37%)

- Une sur-représentation d'établissements sans salariés par rapport au tissu économique du département et de la région

NB : Classification INSEE des exploitations agricoles modifiée en 2020

# Activités économiques



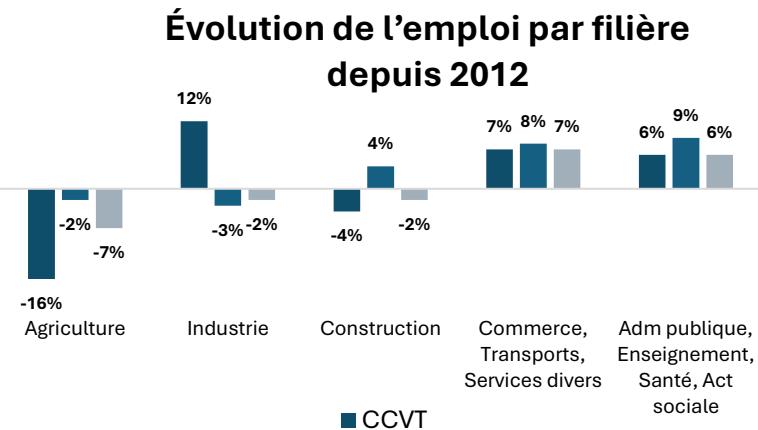
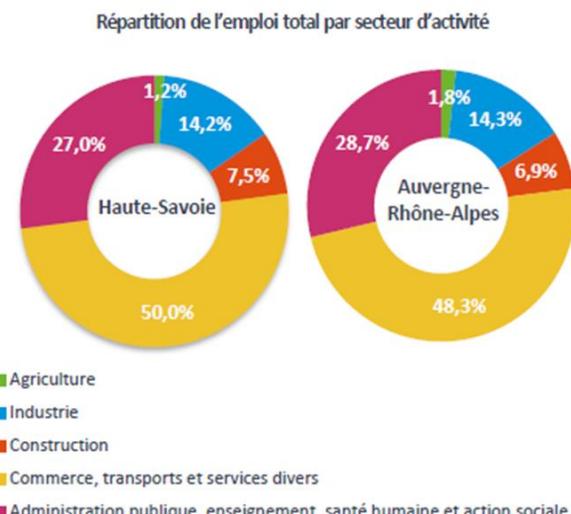
## Une évolution économique portée par le secteur tertiaire

- Le **secteur tertiaire** est le plus représenté en termes d'activités existantes et d'établissements créés en 2020
- Les activités tertiaires du territoire appartiennent principalement :
  - **A l'administration, éducation, santé, action sociale** (32%)
  - **Aux services aux particuliers** (25%)
- **3 entreprises de plus de 100 salariés relevant du secteur touristique et de la fabrication de meubles :**
  - Mabalpa à Thônes
  - Société d'aménagement touristique de la Clusaz
  - Remontées mécaniques du Grand-Bornand

Source : données INSEE 2020

# Activités économiques

	CCVT	Région Auvergne Rhône-Alpes	Département Haute Savoie
<b>Nb d'emplois</b>	8 640	3 378 383	391 157
<b>Agriculture</b>	4%	2%	1%
<b>Industrie</b>	20%	15%	15%
<b>Construction</b>	9%	7%	8%
<b>Commerce, transports, services divers</b>	48%	45%	47%
<b>Administration, enseignement, santé, action sociale</b>	19%	30%	29%



Actualisation de la stratégie économique de la Communauté de Communes de Vallées de Thônes dans le cadre de la révision du SCOT | 2024-2025

## Une relative concentration de l'emploi

➤ **8 640 emplois en 2020**

➤ **40 % des emplois de la CCVT se situent à Thônes**

- Secteur tertiaire : 67% des emplois du territoire dont 48% relevant du commerce/transport/services divers
- L'agriculture est le secteur le moins dynamique en matière d'emploi : -16% entre 2012 et 2020

➤ **Un marqueur autour de l'industrie** pour les communes de : **Alex et Thônes**

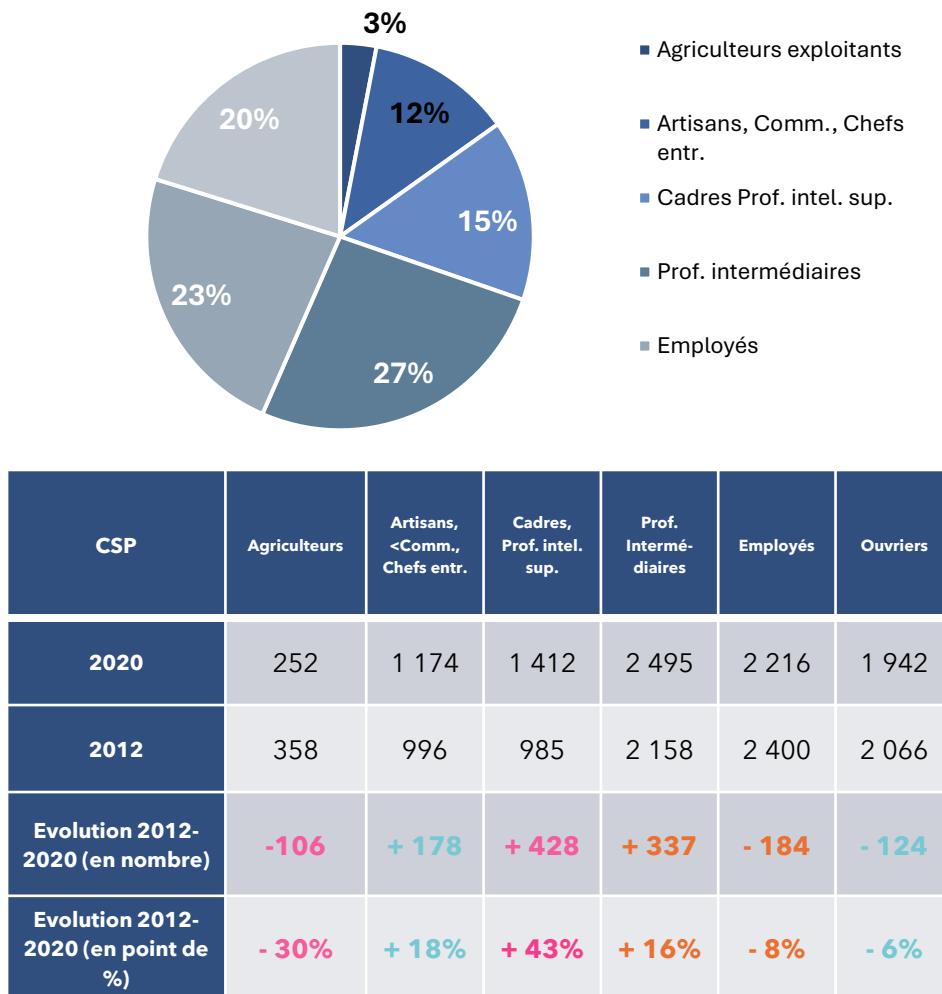
(respectivement 48% et 34% des emplois)

➤ **Un indice de concentration de l'emploi** de 89 sur 100 actifs occupés.

Ce résultat est en dessous des indices des territoires voisins (92 pour la CA Arlysère, 95 pour la CC du Mont Blanc, 100 pour la CC Cluses-Arve et Montagnes et 102 pour la CC Faucigny-Glières)

Source : données INSEE 2020

## La population active occupée



## Une croissance des actifs

### 9 681 actifs occupés en 2020

Un total de 7 897 emplois sur le territoire en 2014.  
0% d'évolution depuis 2006 (7 889 emplois)

35% sur la commune de Thônes

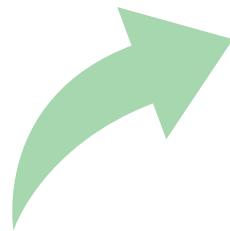
- **Un taux de chômage en hausse au premier trimestre 2024** (au sens de l'INSEE) de **4,8%** et en comparaison : 2014 (**4,4%**)....
- **4% pour France Travail en sept 2023 au plus fort de la reprise économique**
- **Des spécificités :**
  - des cadres et professions intellectuelles supérieures plus représentées à Alex et Dingy
  - une part importante d'ouvriers sur le territoire de La Balme-de-Thuy
- **Une évolution modérée du nombre d'actifs occupés depuis 2012 soit + 529 actifs :**
  - Un recul significatif du nombre d'exploitants agricoles (- 30%)
  - Un gain important du nombre des cadres et professions intellectuelles supérieures (+ 43%)

Source : données INSEE 2020

## Flux domicile-travail

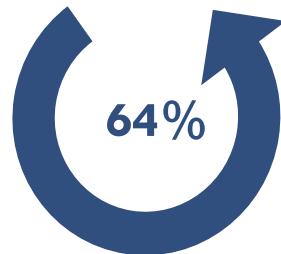
Actifs extérieurs travaillant sur la CCVT

2 440 actifs



Actifs habitant et travaillant sur la CCVT

6 199



Actifs habitant sur la CCVT et travaillant à l'extérieur

3 483 actifs



### Un bassin de vie retenant ses actifs

9 681 actifs occupés en 2020 sur le territoire  
2 440 actifs entrants

- **Un fort taux de rétention des actifs : 64%**
- Par conséquent, un faible taux de navetteurs : 36% (55% pour les territoires similaires entre 15 000 et 25 000 habitants)
- **28% des emplois locaux sont occupés par les actifs résidents sur d'autres territoires** dont la moitié est en provenance de la CA du Grand Annecy

**La CCVT constitue un bassin d'emploi retenant ses actifs résidents, mais qui au contrario est peu attractif pour les actifs résidants sur d'autres territoires**

Source : données Insee 2020, traitement AID Observatoire

*Actualisation de la stratégie économique de la Communauté de Communes Vallées de Thônes dans le cadre de la révision du SCOT*

## **PARTIE 2 : Évolution de la consommation foncière**

# PROJECTION DES BESOINS

Méthodologie employée

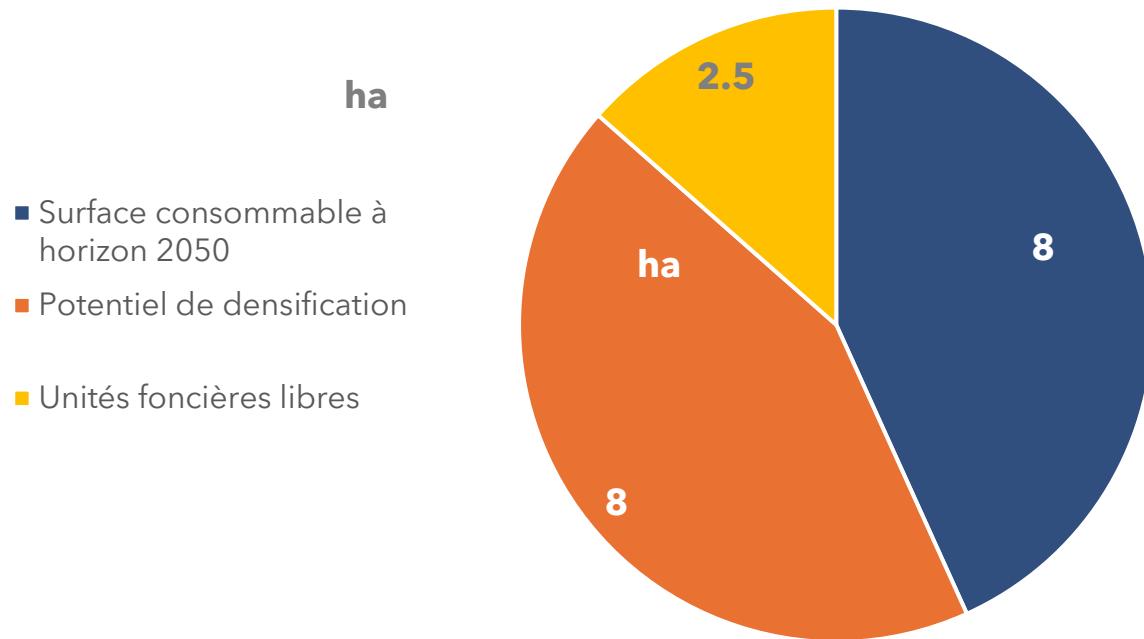
## **Méthode : Évolution de la production de foncier économique**

Projection par extrapolation des dynamiques passées de mise en chantier de locaux à vocation économique

Analyse du nombre de m<sup>2</sup> artificialisés par typologies de locaux depuis 10 ans → Traduction foncière des m<sup>2</sup> artificialisés par secteur d'activité dans les espaces économiques → Projection de l'enveloppe foncière disponible dans les espaces économiques à horizon 2045 (au vu de l'application de la loi ZAN)

# MISE EN PERSPECTIVE DU POTENTIEL FONCIER DU TERRITOIRE

## Disponibilité foncière



- Un coefficient d'emprise au sol moyen de 23%, soit faible
- 2% de surfaces libres dans le périmètre des espaces économiques, soit 2,5 ha
- Le potentiel de densification représente un levier important pour répondre aux besoins en foncier économique du territoire

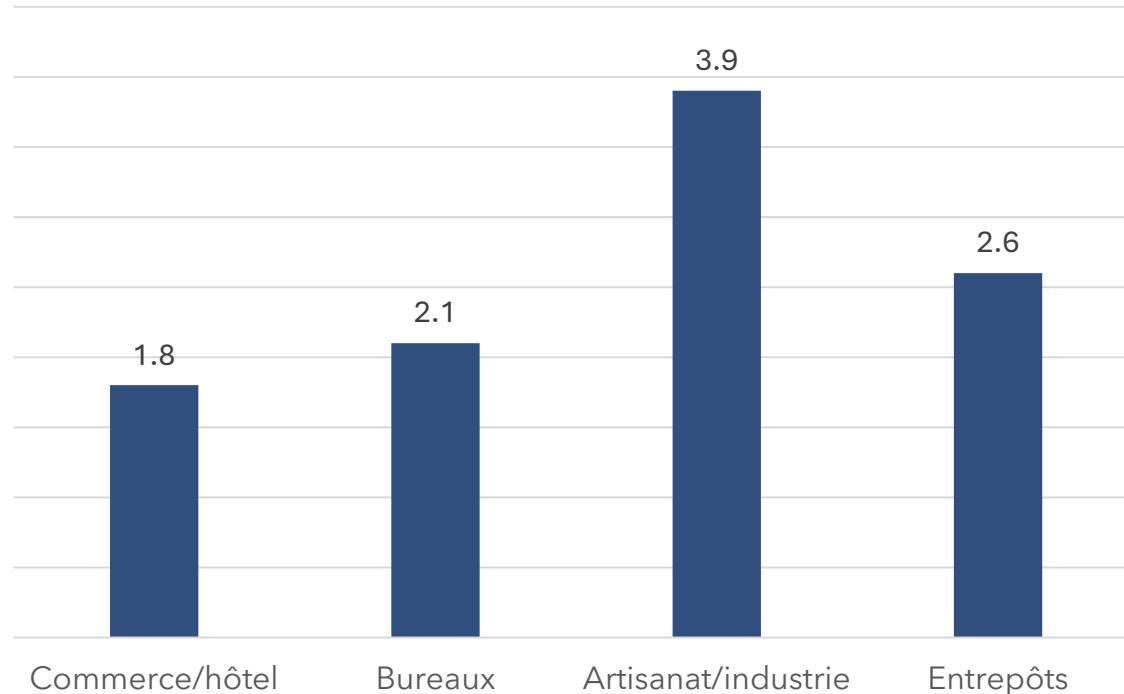
*NB: La surface en ha est calculée à partir de l'augmentation du coefficient d'emprise au sol moyen de 7 points (30%)*

Source : inventaire ZAE 2023, traitement AID

# ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE DEPUIS 2011

## Dynamique de l'artificialisation de sols destinés aux activités économiques depuis 2011

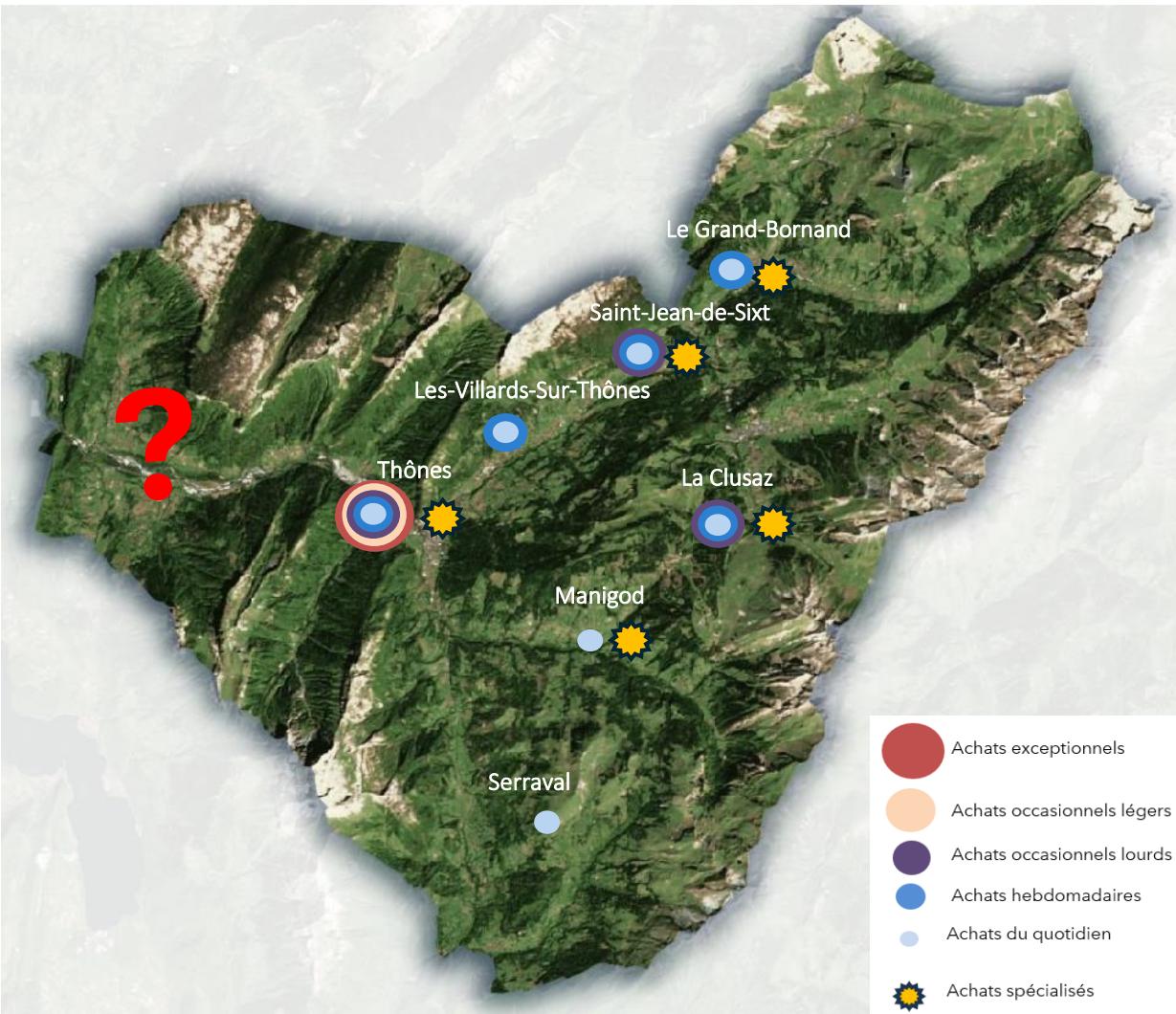
Foncier économique artificialisé entre 2011 et 2020 en ZA (Ha)



- Environ **10,5 hectares artificialisés en ZA** entre 2011 et 2020
- Conformément au ZAN, le rythme de consommation des sols sur les 10 prochaines années doit être réduit de la moitié. Cela correspond à une enveloppe foncière potentielle de **5,2 ha pour la période 2021-2031**
- Pour la décennie suivante et toujours au vu du ZAN, l'enveloppe foncière s'élèvera à environ 2,6 ha et pour la période 2041-2050 elle sera d'environ 1,3 ha
- **Au total, l'enveloppe foncière maximale artificialisable pour la période 2021-2050 sera d'environ 8 ha**

Source : données Insee 2011-2020

# BESOINS FONCIERS ET IMMOBILIERS LIES AU COMMERCE



- **L'armature commerciale du territoire apparaît aujourd'hui assez satisfaisante pour la desserte des besoins courants même si marquée par la saisonnalité.**  
Il est toutefois envisageable de **conforter** cette armature en la **modernisant**.
- **La proximité de l'agglomération annecienne ne justifie pas de renforcer l'armature commerciale pour les achats occasionnels et exceptionnels, sauf à examiner un projet à vocation alimentaire sur le bas du territoire.**
- **Thônes** répond à tous les types de besoins et constitue de ce fait la **polarité commerciale structurante** de la CCVT.  
La polarité fait l'objet d'un **périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat** mis en place **depuis 2014**.  
**Les préemptions relèvent de la politique communale.**
- **Il n'y aurait donc actuellement pas de besoins de fonciers en ZAE pour implanter des activités commerciales supplémentaires, la priorité devant être donnée aux centralités (principale et secondaires : 3); sauf pour le commerce évoqué qui serait situé en entrée basse du territoire.**

## ÉVOLUTION DE L'IMMOBILIER COMMERCIAL SUR LE TERRITOIRE

➤ On compte **13 800 m<sup>2</sup>** de surfaces de vente en **Grandes et Moyennes Surfaces** à l'échelle de la **CCVT** dont :

- **7 400 m<sup>2</sup> en alimentaire**

- **6 400 m<sup>2</sup> en non-alimentaire**

Ce volume est inférieur à l'offre en grandes et moyennes surfaces des territoires voisins (CA du Grand Annecy 230 000 m<sup>2</sup>, CC Pays de Mont Blanc 60 900 m<sup>2</sup>, CC Cluses Arve et Montagnes 63 400 m<sup>2</sup>, CC du Pays Rochois 26 300 m<sup>2</sup>)

➤ **2 500 m<sup>2</sup> de Grandes et Moyennes Surfaces ont été créés entre 2009 et 2019**

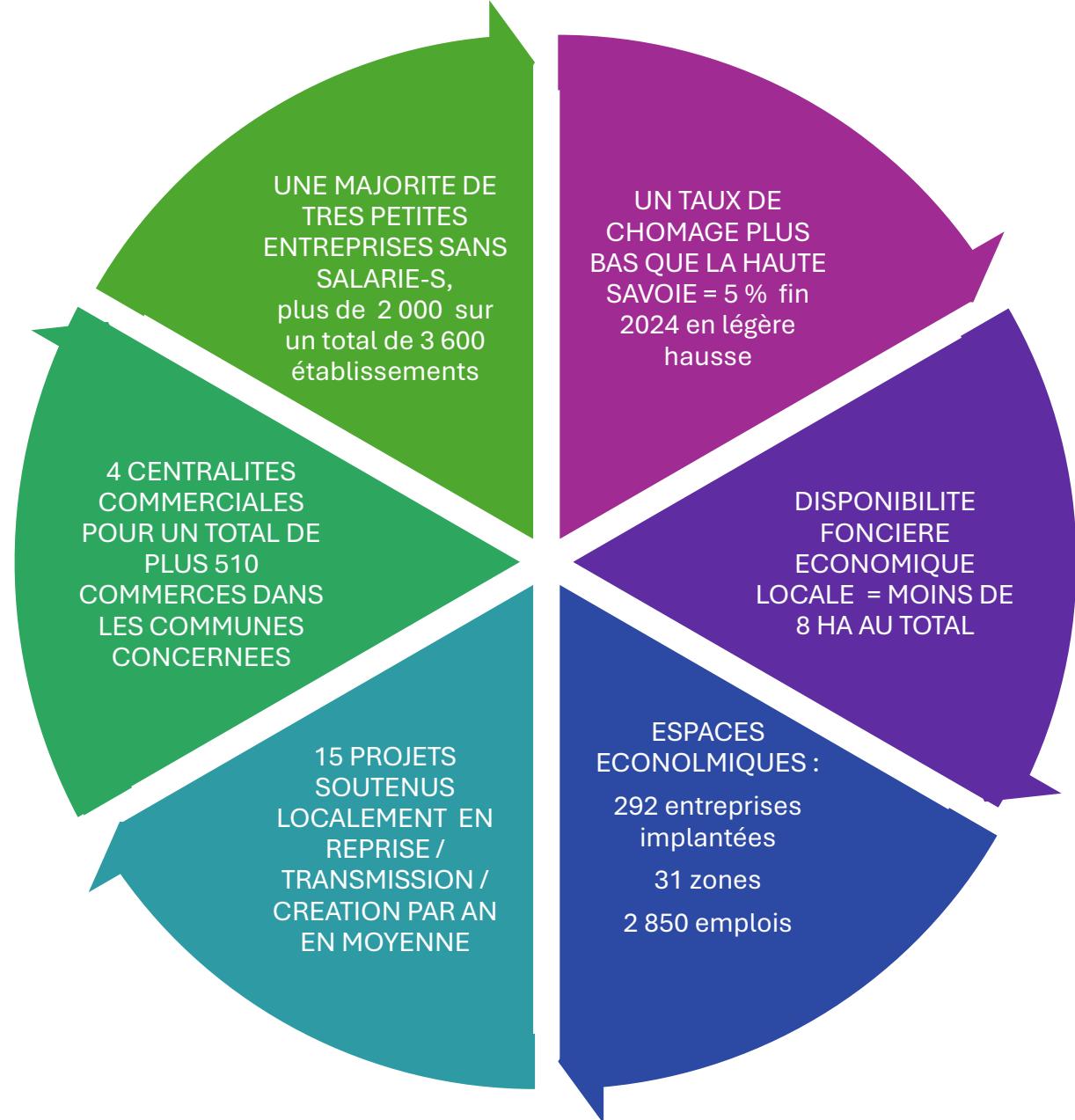
(Ce constat est en dessous de ce qu'on observe à l'échelle de la Région et du Département soit 14% et 23%)

➤ **1 100 m<sup>2</sup> commerciaux** ont été créés dans la CCVT **depuis 2017, la totalité dans le secteur alimentaire** dont :

- 570 m<sup>2</sup> d'extension de la surface de vente de Carrefour Market à Thônes en 2017,
- 530 m<sup>2</sup> de surface de vente de produits alimentaires « bio » aux Villards-sur- Thônes en 2018.

Source : Sit@del

## **LES CHIFFRES CLES DETERMINANT LA STRATEGIE A DEPLOYER**



## **DU DIAGNOSTIC AUX ORIENTATIONS STRUCTURANT LE TERRITOIRE DEMAIN**

- **LES ATTENTES/ BESOINS IDENTIFIES AMENENT SUR 4 AXES PILIERS DE DEVELOPPEMENT ET AVEC UNE ACTION/INTERVENTION DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES SUR :**
  - **Une économie présente et productive préservée,**
  - **Un commerce dynamique, diversifié, équilibré territorialement,**
  - **Une transition écologique engagée et à soutenir,**
  - **Des Espaces Economiques à équiper, renforcer et animer.**

*Actualisation de la stratégie économique de la Communauté de Communes Vallées de Thônes dans le cadre de la révision du SCOT*

## **PARTIE 3 : Les propositions en matière de développement économique stratégique**

## 4 ORIENTATIONS STRATÉGIQUES DECLINÉES EN PLAN D'ACTIONS OPERATIONNELLES

1

### PERMETTRE AU TISSU ÉCONOMIQUE LOCAL DE SE RÉGÉNÉRER, DE SE DÉVELOPPER, DE SE TRANSMETTRE

- Répondre aux besoins des entreprises locales, la plupart fortement insérées, liées à la culture « montagne » et qui ne sont pas délocalisables
- Soutenir les entreprises locales dans leurs perspectives de développement
- Préserver l'activité productive, de services et de proximité du territoire
- Promouvoir les filières d'avenir, les filières liées aux (nouvelles) activités de montagne et au potentiel avéré du territoire en s'appuyant sur l'entrepreneuriat, l'innovation et générer des services à la population et aux entreprises

2

### RENFORCER LES CENTRALITÉS, PRINCIPALES ET SECONDAIRES

- Créer les conditions d'accueil des commerces indépendants, de nouvelles enseignes et/ou activités locomotives dans les centres-villes et les centres-bourgs
- Maîtriser le développement du commerce en périphérie et affirmer le rôle des centralités et des centres-villages, tout en desservant de manière optimale l'ensemble des communes
- Renforcer la fréquentation régulière des commerces locaux en animant le territoire

3

### CONSTRUIRE UN MODÈLE ÉCONOMIQUE QUI PERMET ET FACILITE LA TRANSITION

- Agir en faveur d'une économie locale plus résiliente et en phase avec les enjeux contemporains
- Accompagner les dynamiques d'échange économiques locaux et de mutualisation inter-entreprises
- Créer les conditions favorables à la transition écologique des entreprises
- Créer les conditions favorables au développement d'entreprises à impact social et environnemental positif
- Développer l'Economie sociale et solidaire, économie circulaire et le réemploi

4

### OPTIMISER LES ESPACES ÉCONOMIQUES (EE)

- Créer les conditions d'accueil favorables sur les espaces d'activités du territoire
- Optimiser l'occupation de l'espace et augmenter le potentiel d'implantation tout en respectant les principes législatifs en vigueur
- Compléter le parcours résidentiel des entreprises en développant de nouveaux produits immobiliers
- Outiller la CCVT dans sa maîtrise de l'occupation foncière du territoire
- Structurer une animation territoriale

AVEC UN OBJECTIF GLOBAL : Conforter, concerter et animer les acteurs économiques du territoire

# 1 UNE ÉCONOMIE PRÉSENTIELLE ET PRODUCTIVE

## ACTIONS EN COURS PILOTEES PAR LA CCVT ET A RENFORCER SUR LE COURT TERME

1. Accompagnement des entreprises dans leurs perspectives de développement
2. Accueil de nouvelles entreprises sur les espaces économiques disponibles (sélection des entreprises via des Appels à projets)
3. Accompagnement et financement d'Initiative Grand Annecy (IGA) sur la création/transmission/reprise
4. Animation de temps d'échanges



## ACTIONS À ENVISAGER D'ENGAGER SUR LE MOYEN ET LE LONG TERME

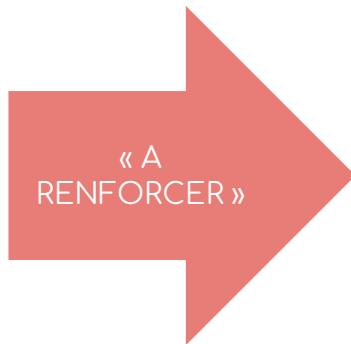
1. Déterminer et promouvoir une ou plusieurs filières d'avenir (à définir sur moyen terme et à engager sur long terme)
2. Travailler sur l'offre de services économiques aux entreprises (court terme)
3. Favoriser les activités satisfaisantes les besoins de la population (moyen terme)
4. Optimiser et harmoniser la taxe de séjour à l'échelle de l'intercommunalité pour les Communes de l'Office de tourisme intercommunal (OTI)-(moyen terme)
5. Mettre en place des logements transitoires pour les nouveaux salariés, en lien avec les entreprises (long terme)
6. Favoriser la filière bois par l'implantation d'une scierie territoriale (moyen terme)
7. Conventionner avec les chambres consulaires (CMA / CCI) autour de l'accompagnement et du financement de la création/transmission/reprise d'activités (court terme)

## **2 INTERVENIR DANS LES CENTRALITÉS POUR RENFORCER L'OFFRE LOCALE À L'ANNÉE**

A noter que la compétence « Commerce » est partagée entre les Communes et la CCVT

### ACTIONS ACTUELLEMENT EN COURS PILOTEES PAR LA CCVT

1. Soutien au commerce de proximité dans les centralités via le dispositif d'aide régional
2. Valorisation des acteurs accompagnés par Initiative Grand Annecy (IGA)



### ACTIONS À ENVISAGER à moins de 2 ans et à moyen terme (5 ans)

- 1.Prioriser le soutien au dernier commerce dans les centres-bourgs (MO communale)
- 2.Intervenir sur l'immobilier commercial par la mise en place d'un droit de préemption urbain renforcé dans les centralités (MO communale)
3. Mettre en place une politique pro-active d'accueil et d'installation de projets à forte valeur ajoutée (MO partagée)
4. Définir un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat dans les centralités pour disposer de la possibilité de préempter les fonds de commerce (MO communale)
5. En établissant des périmètres pour intervenir sur le Droit de Préemption

### 3 CONSTRUIRE UN MODÈLE ÉCONOMIQUE QUI PERMET ET FACILITE LA TRANSITION

#### ACTIONS EN COURS PILOTEES PAR LA CCVT

1. Accueil des entreprises sur les espaces économiques disponibles avec des activités densifiées et peu consommatrices de nouveau foncier, via des AAP (Appels A Projets)

2. Incitation à la transition des petites entreprises lors des reprises/transmissions accompagnées par IGA

- En lien avec d'autres politiques de la CCVT notamment :
- stratégie mobilité,
  - politique habitat,
  - politique agricole et alimentaire,
  - Actions en direction de l'ESS.



« Aller vers »

#### ACTIONS À ENVISAGER à moyen terme (5 ans)

1. Elaborer et mettre en place un plan de mobilité inter-entreprises
2. Accompagner les démarches de mutualisation de moyens inter-entreprises
3. Se réinterroger sur l'offre de formation locale (type Maisons Familiales Rurales) pour répondre aux besoins générés par la nécessaire transition du territoire
4. Structurer localement la filière artisanale « habitat/rénovation énergétique » en s'appuyant notamment sur l'OPAH et le SPPEH (Service Public de la Performance Energétique de l'Habitat) et en concevant des bâtiments publics exemplaires
5. Accompagner des petites activités tertiaires dans leur projet de rénovation énergétique via un accès au SPPEH
6. Collaborer avec le Pôle d'Excellence Bois pour les projets de filière bois et l'écoconstruction (matériaux)

## 4 OPTIMISER LES ESPACES ÉCONOMIQUES

### ACTIONS EN COURS PILOTEES PAR LA CCVT

1. Maîtrise du foncier économique résiduel au niveau communautaire
2. Déploiement d'outils et de moyens à l'échelle de la CCVT pour mieux maîtriser le foncier (méthodes de commercialisation, droit de préemption urbain , réserve foncière...)
3. Observatoire des EE, suivi et actualisation

+ Révision en cours de finalisation  
du SCOT Fier-Aravis en 2025



### ACTIONS À MOYEN ET LONG TERME : Horizon 5 à 10 ans

1. Accroître l'attractivité et la qualité des espaces économiques (qualité paysagère, services aux salariés et aux entreprises, supports signalétiques harmonisés...)
2. Optimiser et densifier le foncier à vocation économique conformément aux orientations législatives
3. Compléter le parcours résidentiel des entreprises en créant une offre publique d'immobilier d'entreprise et en développant de nouveaux produits immobiliers
4. Mettre en place le droit de préemption urbain communautaire sur l'ensemble des espaces économiques stratégiques afin d'éviter les mutations foncières non souhaitées