

Groupe de travail « Sobriété foncière et développement économique »

Intercommunalités de France, CEREMA, Délégation Territoires
d'Industrie-ANCT

**Quels outils pour observer, anticiper
et optimiser la consommation du
foncier économique ?**

« Outils » utilisés sur le pays de Lorient

- Observatoire des zones d'activités
- Planification (ScoT et DAAC)
- CREFE : revitalisation du foncier économique

Contexte : Depuis plusieurs années, une situation de tension sur le foncier économique

20 ha immédiatement disponibles : Un niveau insuffisant pour répondre aux besoins des entreprises et du territoire

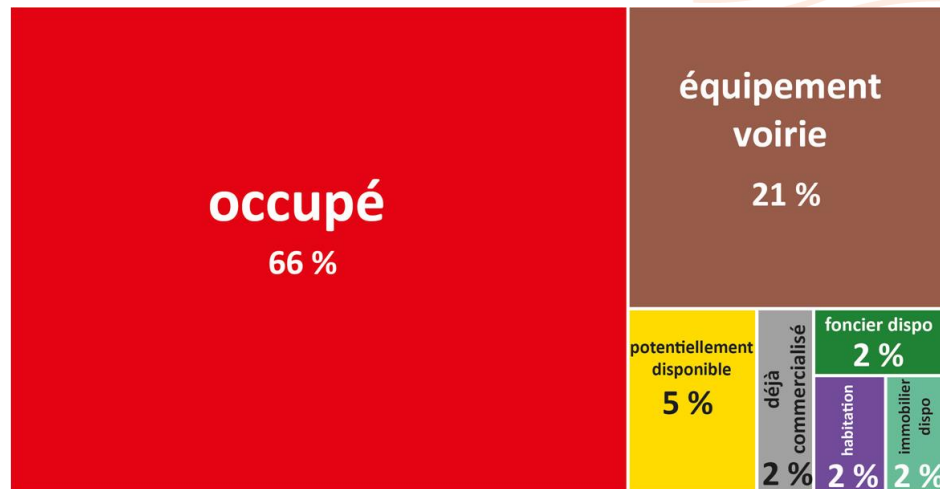
- seulement **1,5 %** de terrains disponibles
- Un niveau faible (20 ha) par rapport à des territoires équivalents (de 60 à 100 ha)
- Un certain nombre de disponibilités qui ne correspondent pas aux localisations préférentielles des entreprises
- **Peu de terrains à l'Est et très peu de grands terrains**

Depuis plusieurs années, une situation de tension sur le foncier économique

Une forte contestation des projets de zones d'activités

1. Observatoire des zones d'activités

- 2300 terrains recensés (1400 ha)
- Identification des parcelles disponibles, potentiellement disponibles (dents creuses...) et occupées
- Identification des secteurs d'activités présents
- Typologie de la demande



Source : AudéLor- Observatoire ZA – décembre 2019

Une demande segmentée de foncier économique

Industrie, logistique, construction : ACCESSIBILITÉ

- Connexion à la voie express (proximité échangeurs)
- Terrains plats, peu chers et de grande taille : **plus de 5000 m²**

Services aux entreprises / fournisseurs : CENTRALITÉ ÉCONOMIQUE

- Proximité des clients et d'un tissu économique dense
- Terrains de 1000 à 5000 m²

Tertiaire qualifié : CENTRALITÉ URBAINE

- Sites emblématiques...

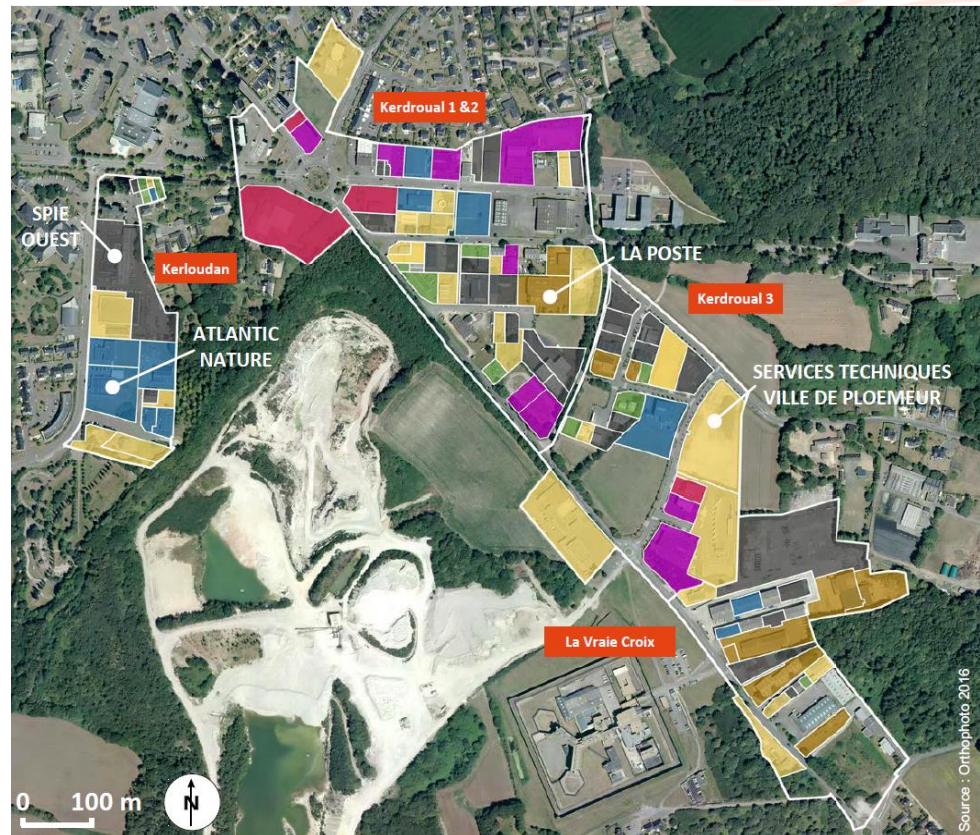
Artisans de production et construction : PROXIMITÉ

- Implantation sur la commune résidentielle
- Terrains de 1000 à 2000 m²

Activités maritimes : PROXIMITÉ MER ET INFRASTRUCTURES PORTUAIRES

Utilisation de l'observatoire :

- Développement économique : réponse aux demandes d'implantation
- Optimisation : dents creuses et friches
- Planification : besoins à terme



2. Planification

ScoT : Les besoins à 20 ans en foncier éco supplémentaire (cessibles)

	Hypothèse 1	Hypothèse 2
Accroître la disponibilité à 60 ha	+30 ha	+30 ha
Répondre au rythme de 11 ha par an (11ha X20 ans)	+220	+220
Gagner en densité sur les ZA futures	(-20 %) -44 ha	(-10 %) -22 ha
Potentiel de densification dans les ZA existantes	-25 ha	-15 ha
Besoin de nouvelles zones	181 ha	213 ha

Les besoins à 20 ans en foncier éco supplémentaire (cessibles)

Fil de l'eau (commerce dans les ZA et pas de densification) :

333 ha cessibles

PADD : 200 ha cessibles

133 ha de ZA « évités » soit 40 % :

- 80 ha par l'éviction du commerce
- 53 ha par la densification

Le DAAC : priorité aux centralités

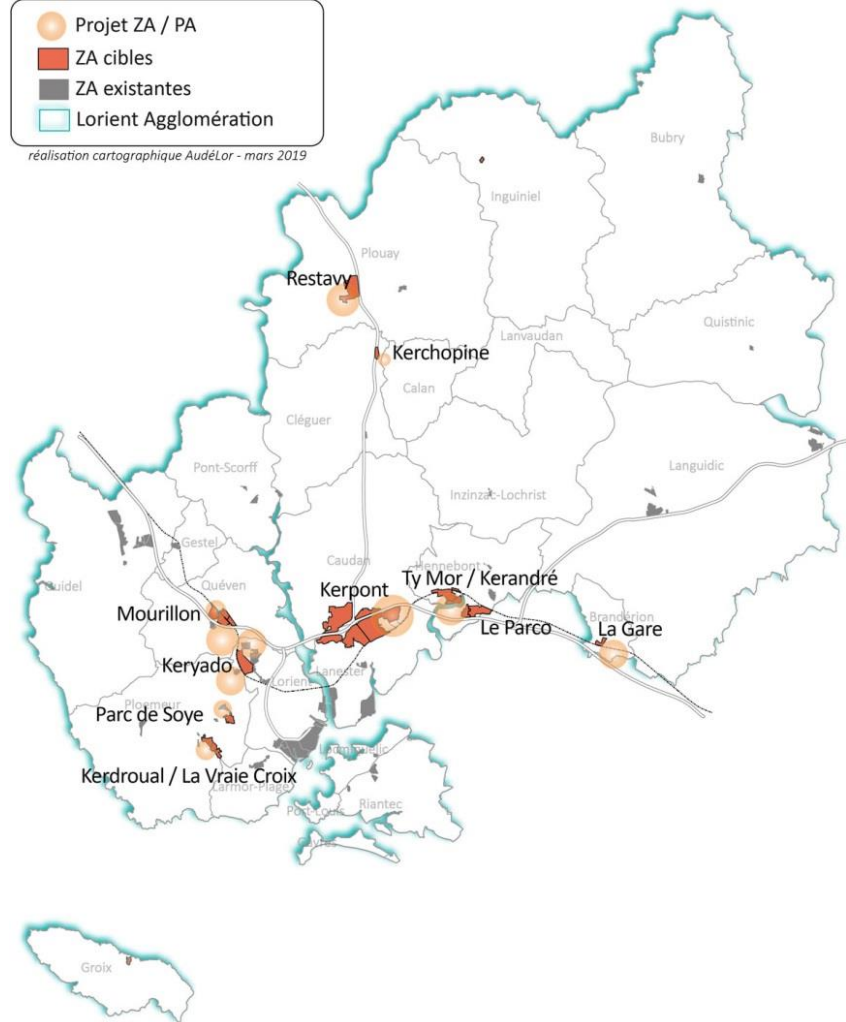
- Les nouveaux commerces ne peuvent s'implanter **que dans les centralités et les ZACOM**
 - Plus de possibilité le long des axes routiers, en diffus et dans les ZA
- Les nouveaux commerces de moins de 500 m² interdits en ZACOM
- Pas de nouvelle ZACOM
- Droits a construire limités dans les ZACOM de type 1 et conditionnés au taux de vacance dans le centre ville de Lorient

3. La CREFE

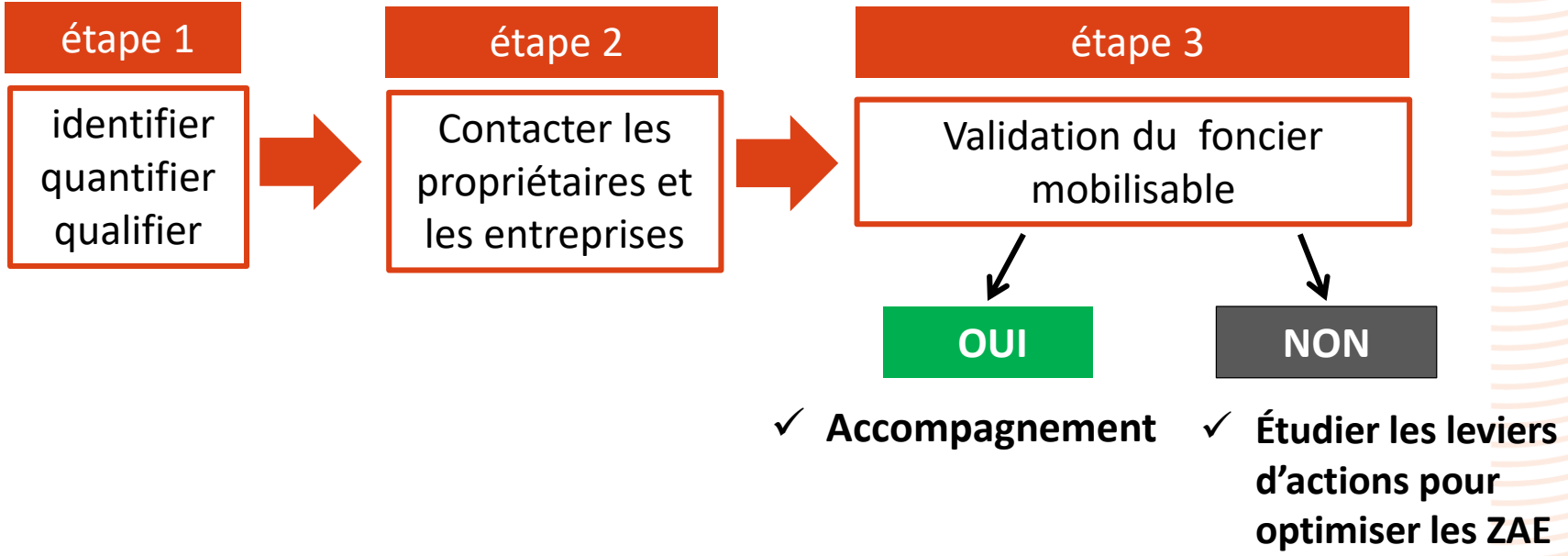
tout projet (extension/création) de parcs d'activités du schéma implique **une action « dents creuses & friches »**

→ **9 communes** sont concernées par des extensions soit **11 zones** à l'échelle de **Lorient Agglomération**

Puis, extension à l'ensemble du foncier économique privé



LA DÉMARCHE CREFE DE LORIENT AGGLOMERATION / AUDELOR



POINT 1^{ère} PHASE

→ 70 terrains repérés

→ Soit 42 ha au total :

- ✓ 4 ha en foncier disponible
- ✓ 22 ha en foncier potentiellement disponible
- ✓ 16 ha en « dents creuses »

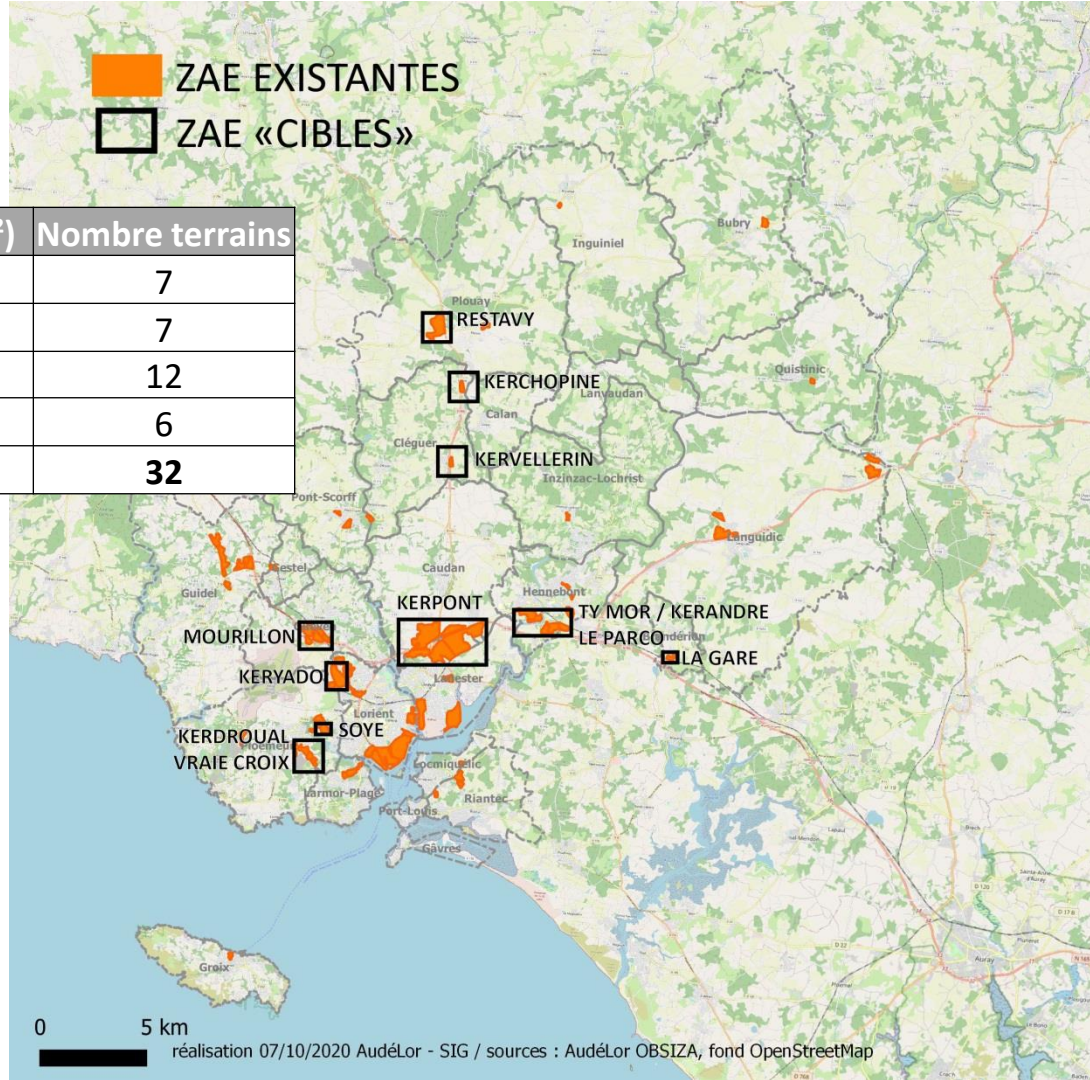


RÉSULTATS 1^{ÈRE} PHASE

Typologie terrains	surface (m ²)	Nombre terrains
non mobilisable car déjà occupé	20504	7
non mobilisable actuellement	33394	7
projet de développement propre	50010	12
projet de développement pour autrui	50920	6
Total général	154828	32

18 terrains (12+ 6)

Soit 10 ha possibles pour le développement économique



❑ Comment pérennise-t-on la démarche ? Pour aller plus loin...

- Proposer des **usages temporaires des friches** / fonciers vacants?
- Travail de **recomposition foncière** à étudier selon les secteurs (ex de Restavy)
- **Nouveaux modes d'occupation foncière** à envisager dans certains secteurs? (baux...)
- **Accompagnement** des entreprises souhaitant s'étendre / optimisation de l'usage de l'espace? Adaptation du bâti? Ré-interrogation des contraintes réglementaires
- Optimisation de l'usage foncier au moment de la **commercialisation**

❑ Des outils plus volontaristes à utiliser ?

- Réquisition de terrain?
- Taxation incitative?
- Prémption en cas de vente?

- Délégation du droit de préemption sur toutes les zones ? Sur certaines zones spécifiques ?