

## 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

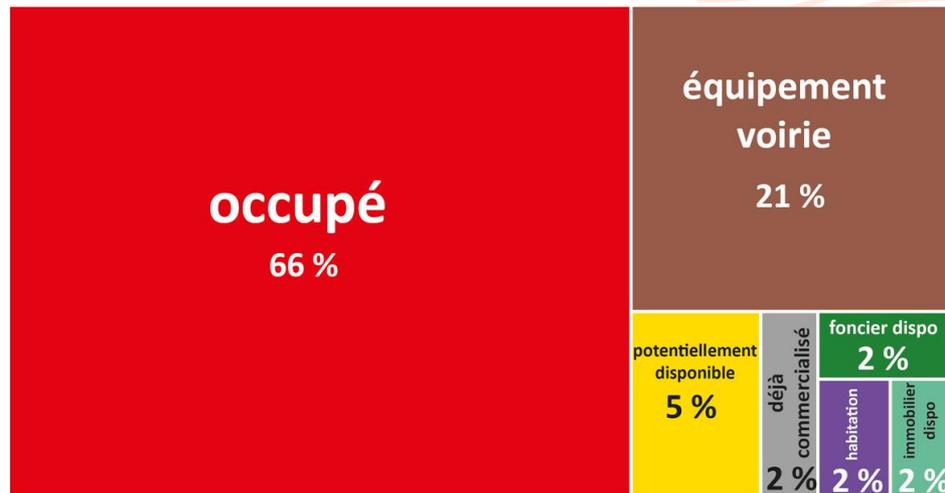
- seulement **1,5 %** de terrains disponibles
- Un niveau faible (20 ha) par rapport à des territoires équivalents (de 60 à 100 ha)
- Un certain nombre de disponibilités qui ne correspondent pas aux localisations préférentielles des entreprises
- **Peu de terrains à l'Est et très peu de grands terrains**

**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 m<sup>2</sup>**

## **Services aux entreprises / fournisseurs** : CENTRALITÉ ÉCONOMIQUE

- Proximité des clients et d'un tissu économique dense
- Terrains de 1000 à 5000 m<sup>2</sup>

## **Tertiaire qualifié** : CENTRALITÉ URBAINE

- Sites emblématiques...

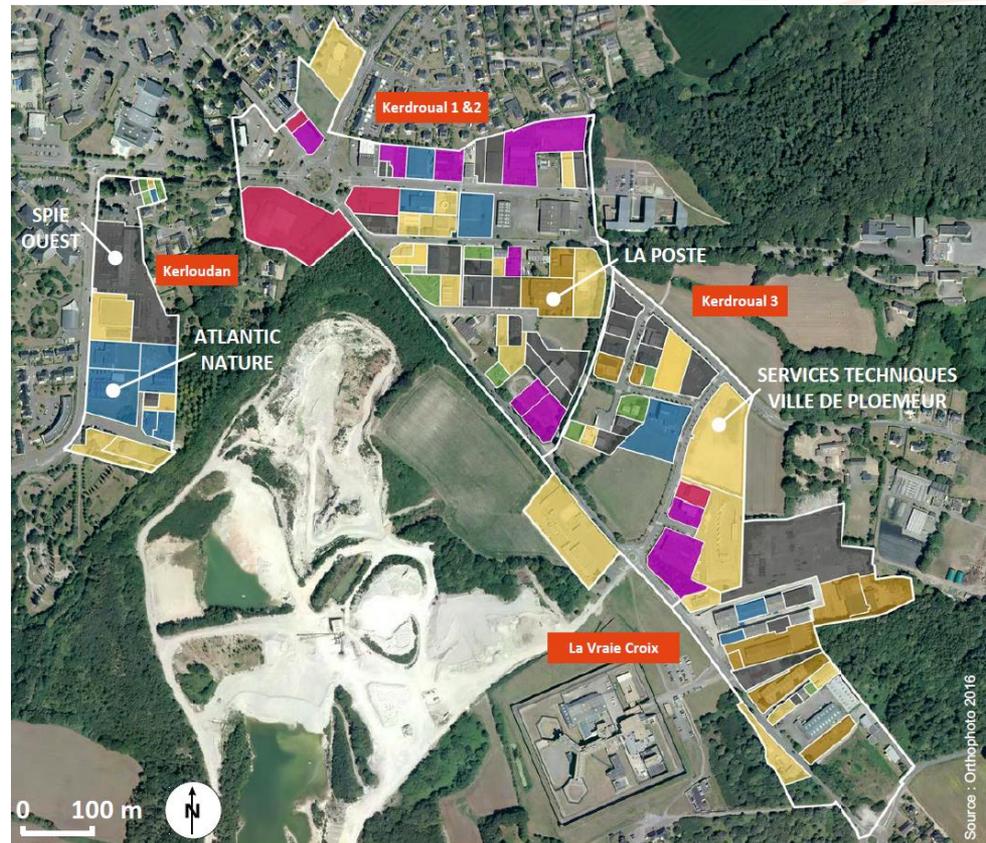
## **Artisans de production et construction** : PROXIMITÉ

- Implantation sur la commune résidentielle
- Terrains de 1000 à 2000 m<sup>2</sup>

## **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                         | <b>181 ha</b>  | <b>213 ha</b>  |

## 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

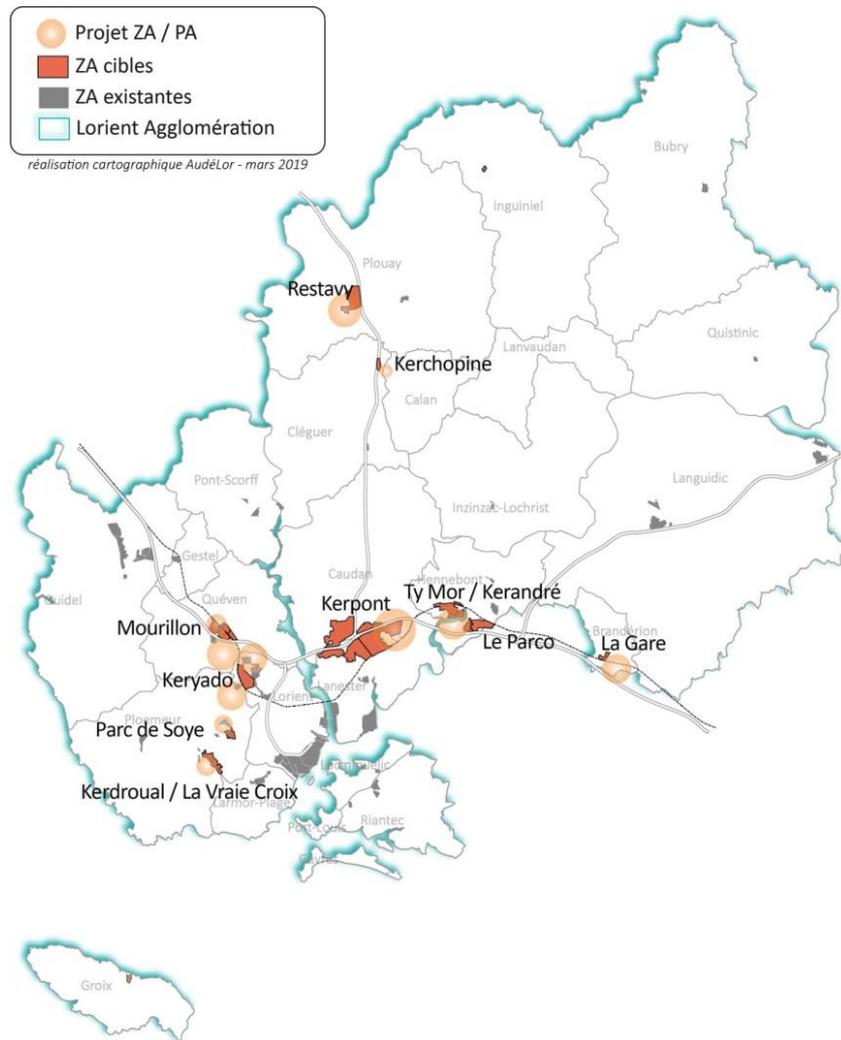
- Les nouveaux commerces ne peuvent s'implanter **que dans les centralités et les ZACOM**
  - Plus de possibilité le long des axes routiers, en diffus et dans les ZA
- Les nouveaux commerces de moins de 500 m<sup>2</sup> interdits en ZACOM
- Pas de nouvelle ZACOM
- Droits a construire limités dans les ZACOM de type 1 et conditionnés au taux de vacance dans le centre ville de Lorient

### 3. La CREFE

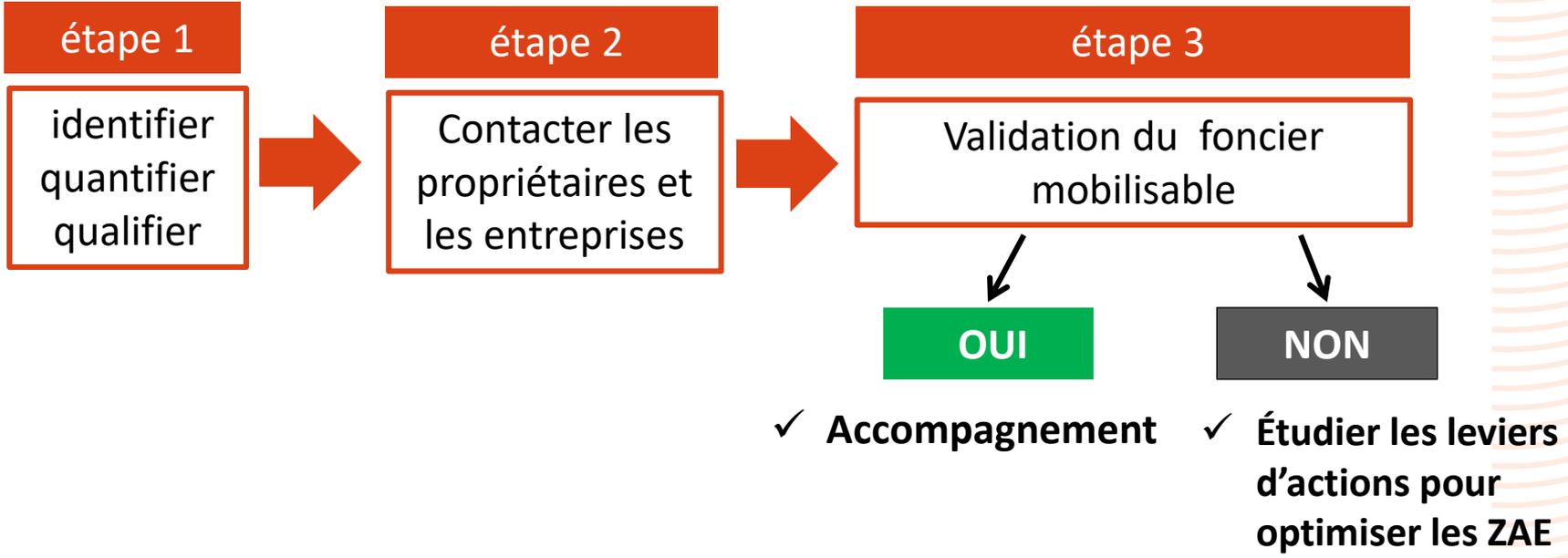
tout projet (extension/création) de parcs d'activités du schéma implique **une action « dents creuses & friches »**

→ **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<sup>ère</sup> 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 »

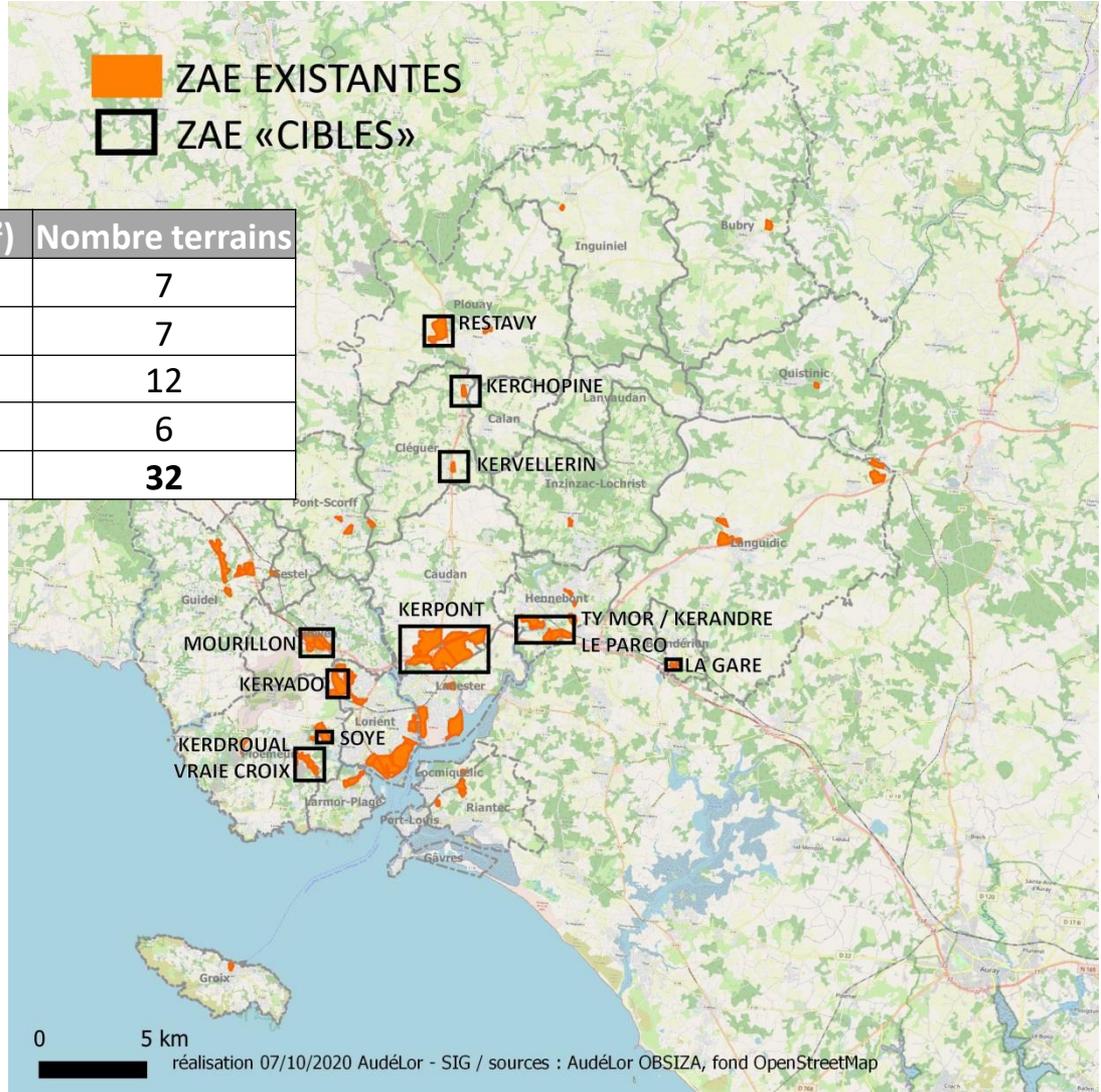


# RÉSULTATS 1<sup>ÈRE</sup> PHASE

| Typologie terrains                  | surface (m <sup>2</sup> ) | 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               |
| <b>Total général</b>                | <b>154828</b>             | <b>32</b>       |

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 ?