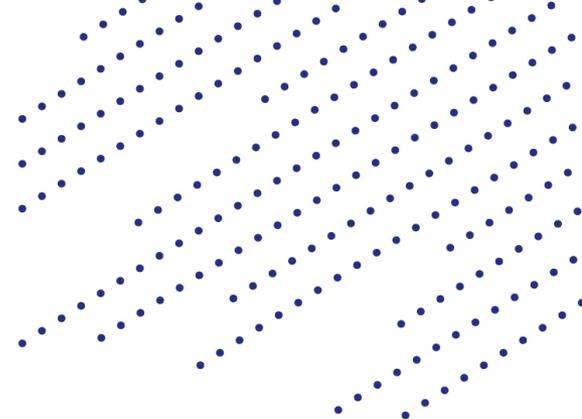




les **TERRITOIRES**
—— *innovent*
POUR
UN FONCIER
RESPONSABLE



ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE (ZAN) : UNE OPPORTUNITÉ POUR REPENSER LE FONCIER ÉCONOMIQUE EN BRETAGNE

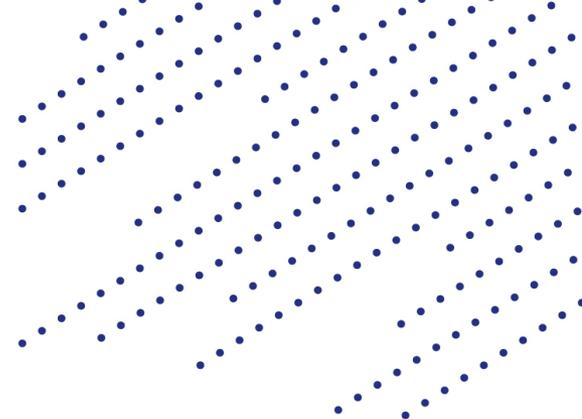
Bonjour, vous êtes au bon endroit !

Veillez patienter quelques instants, nous arrivons...





les **TERRITOIRES**
— *innovent*
POUR
UN FONCIER
RESPONSABLE



ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE (ZAN) : UNE OPPORTUNITÉ POUR REPENSER LE FONCIER ÉCONOMIQUE EN BRETAGNE

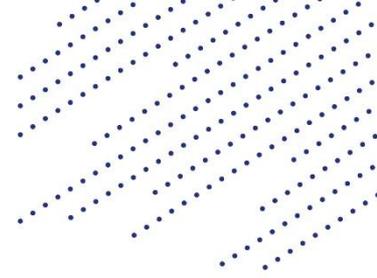
Mardi 10 octobre 2023

09h30-12h30





les **TERRITOIRES**
— *innovent*
POUR
UN FONCIER
RESPONSABLE



INTRODUCTION

Antoine MORIN

Directeur des études à l'Établissement Public Foncier de Bretagne



Pour une rencontre en toute sérénité

- Pensez à vous renommer et indiquez vos **Nom Prénom – Structure** afin de permettre votre identification lors des échanges
- N’oubliez pas de **couper vos micros et vos caméras** pendant la présentation pour éviter les interférences et réduire la bande passante
- N’hésitez pas à **poser vos questions directement sur le fil de discussion**
- **Les supports présentés** et des documents de capitalisation vous seront communiqués à l’issue de la rencontre
- La rencontre va être **filmée et enregistrée**. Si vous ne souhaitez pas apparaître au sein de cet enregistrement vous pouvez **couper votre caméra pour la durée de la rencontre et vous renommer en anonyme pour ne pas faire apparaître votre identité**



Programme

9h30 - Introduction

9h50 - Inventaire des ZAE et gisements fonciers : le contexte réglementaire, avec Antoine MORIN et Jean-Christophe POUSSIN (EPF Bretagne)

10h15 - @zaé : un outil à disposition des territoires pour réaliser les inventaires, avec Thomas RAULET (Banque des Territoires)

10h45 - La réalisation des inventaires des zones d'activité économique dans le concret : un retour d'expérience sur le territoire de Lorient Agglomération, par Armelle LIVORY-MOSER (AudéLor)

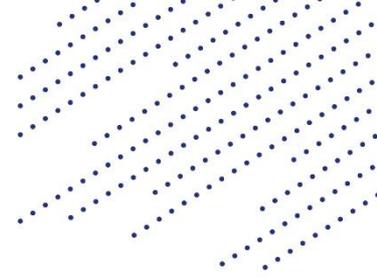
11h20 - Après la réalisation des inventaires, comment mettre en œuvre une qualification opérationnelle sur les potentiels ? Le REX d'Auray Quiberon Terre Atlantique par Agnès PAUVERT (AQTA)

11h55 - Ouverture et conclusion

- **Présentation du portail du foncier** et de son calendrier de mise en œuvre en lien avec le ZAN, par Thomas RAULET (BDT)
- **Les prochains événements et les ressources du cycle d'animation**, par Marianne PABOEUF (Région Bretagne)



les **TERRITOIRES**
— *innovent*
POUR
UN FONCIER
RESPONSABLE

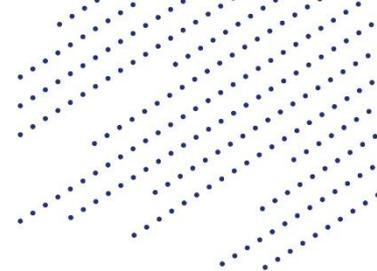


LE QUIZZ !





les **TERRITOIRES**
— *innovent*
POUR
UN FONCIER
RESPONSABLE



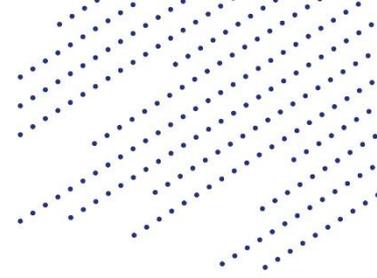
Question 1 - Les ZAE en France

Combien compte-t-on de ZAE en France ?

- 17 000
- 24 000
- 32 000
- On ne sait pas trop



les **TERRITOIRES**
— *innovent*
POUR
UN FONCIER
RESPONSABLE

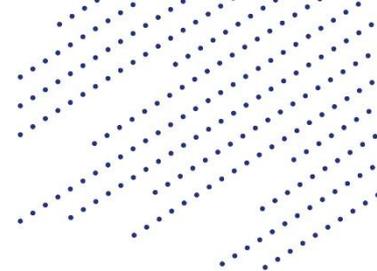


Réponse : **On ne sait pas trop**





les **TERRITOIRES**
— *innovent*
POUR
UN FONCIER
RESPONSABLE



Réponse : **On ne sait pas trop**

Le nombre de ZAE oscillerait **entre 24 000 et 32 000** selon les estimations faites en 2007 à l'occasion du Grenelle de l'environnement. Cela représente 450 000 hectares.

Une étude plus récente menée par le Certu en 2013 a évalué leur nombre à 17 000 environ, soit l'équivalent d'une zone pour deux communes en moyenne.

Le travail de recensement mené par les collectivités devra notamment permettre d'établir ce nombre et de construire des bases de données fiables et harmonisées.

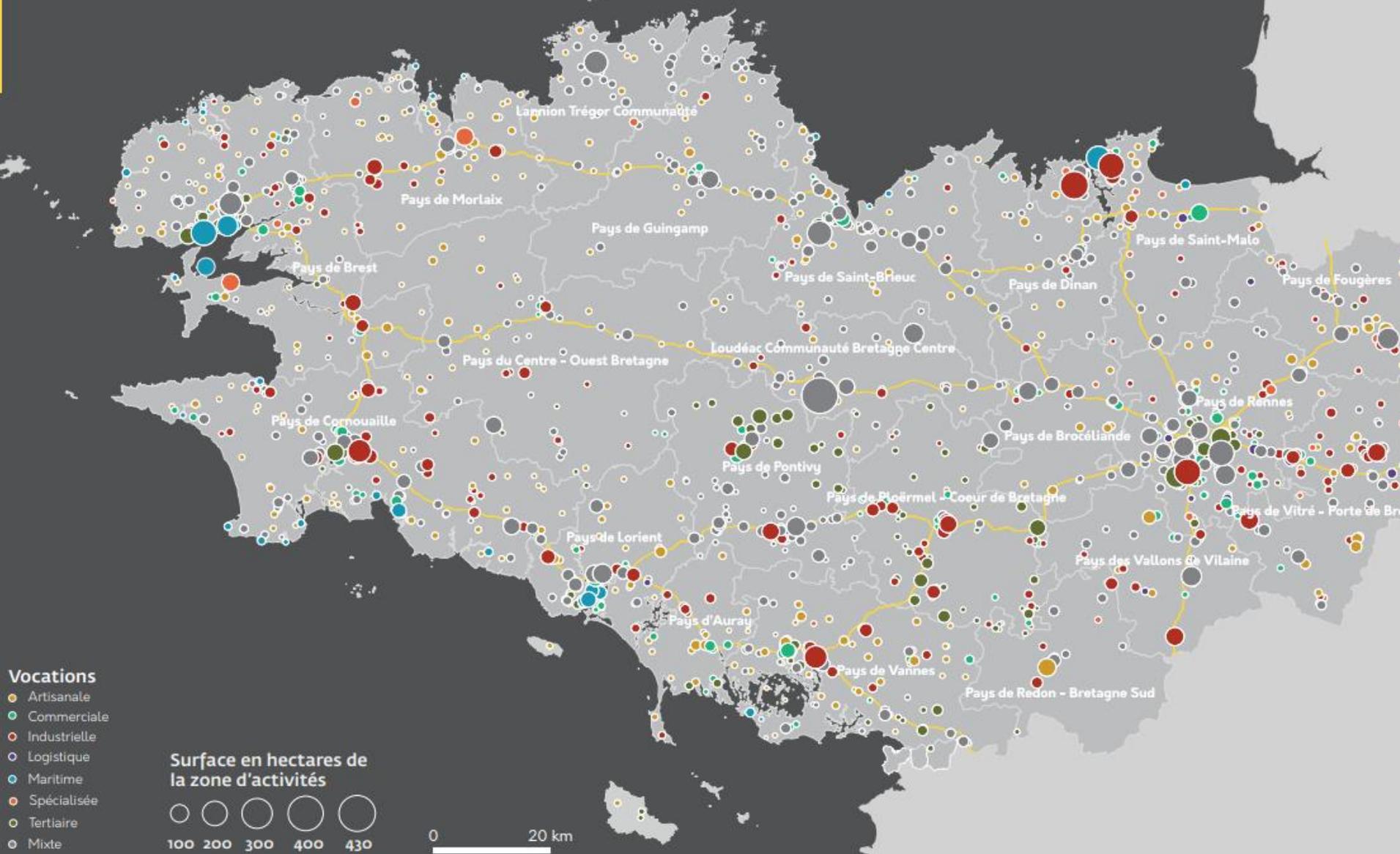
À noter :

Une étude menée en 2017 à l'échelle régionale par le réseau des agences d'urbanisme et de développement et les CCI de Bretagne permet de disposer de données plus précises sur les ZAE Bretonnes de plus de 2 ha : 1 587 ont été recensées (soit plus d'une ZAE par commune : 1208 communes au 1^{er} janvier 2018), dont 105 de plus de 50 Ha.

10% de la surface des ZAE Bretonnes est dite « immédiatement disponible ».

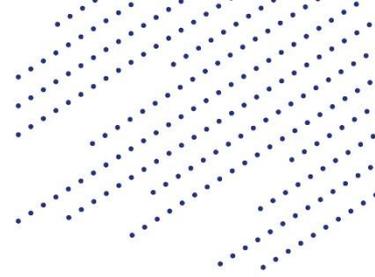


Cartographie des Zones d'Activités Économiques en Bretagne





les **TERRITOIRES**
— *innovent*
POUR
UN FONCIER
RESPONSABLE



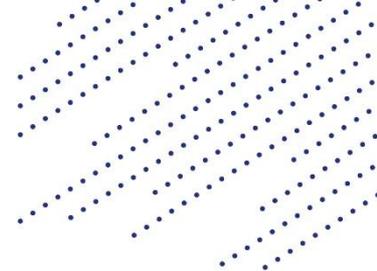
Question 2 - La consommation foncière des ZAE

En Bretagne, quelle part de la tâche urbaine les ZAE recouvrent-elles ?

- 11 %
- 19 %
- 27 %
- 32%



les **TERRITOIRES**
— *innovent*
POUR
UN FONCIER
RESPONSABLE

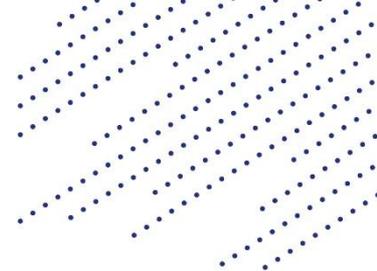


Réponse : **19 %**





les **TERRITOIRES**
— *innovent*
POUR
UN FONCIER
RESPONSABLE



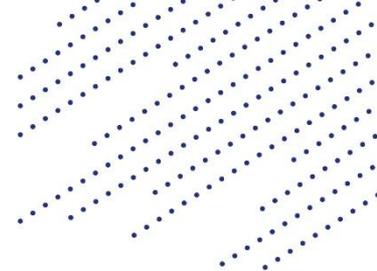
Réponse : **19 %**

Si cette donnée n'est pas comparable à l'échelle nationale, selon le CEREMA, 22,4% de l'artificialisation observée lors de la dernière décennie est imputable aux activités économiques en Bretagne contre 25,3% au niveau national.





les **TERRITOIRES**
— *innovent*
POUR
UN FONCIER
RESPONSABLE



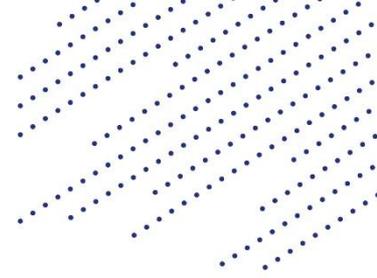
Question 3 - L'évolution de la densité des ZAE

Vrai ou faux ?

« Les zones d'activités aménagées au XXIème siècle sont plus denses que les zones d'activités conçues avant ».



les **TERRITOIRES**
— *innovent*
POUR
UN FONCIER
RESPONSABLE

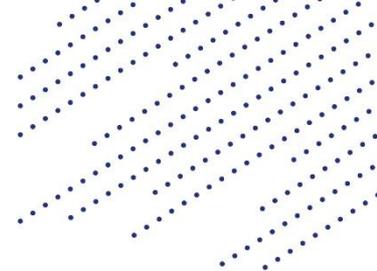


Réponse : **FAUX**





les **TERRITOIRES**
— *innovent*
POUR
UN FONCIER
RESPONSABLE



Réponse : **FAUX**

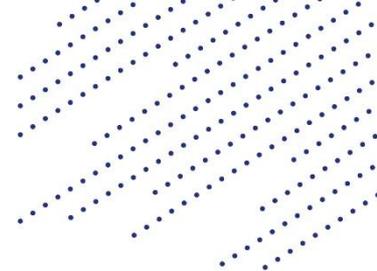
Les zones dites anciennes (conçues et aménagées au XXème siècle) se caractérisent souvent par une plus forte densité. Elle se caractérisent aujourd'hui néanmoins par une paupérisation, un taux de vacance élevé pour de nombreux bâtiments hors marché et une proximité avec le tissu urbain.

Les zones d'activités conçues et aménagées à partir des années 2000 se caractérisent, par une plus faible densité bâtie mais avec davantage d'espaces d'agrément et de stationnement. Elles sont la plupart du temps aménagées avec un relatif éloignement des zones d'habitat.

Source : Synopter, CERF, Comment optimiser le foncier dans les zones d'activités existantes ?



les **TERRITOIRES**
— *innovent*
POUR
UN FONCIER
RESPONSABLE



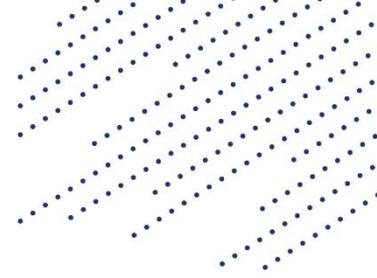
Question 4 - durée de vie des ZAE

A combien d'années estimez-vous le cycle de croissance et de maturation d'une zone d'activité avant l'apparition des premiers signes de dysfonctionnement ?

- 10 ans
- 40 ans
- 70 ans



les **TERRITOIRES**
— *innovent*
POUR
UN FONCIER
RESPONSABLE

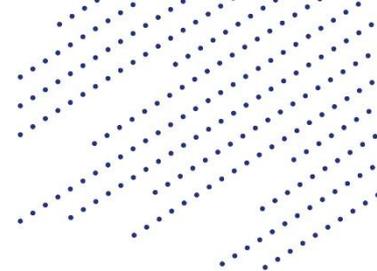


Réponse : 40 ans





les **TERRITOIRES**
— *innovent*
POUR
UN FONCIER
RESPONSABLE



Réponse : 40 ans

Les principales étapes d'évolution d'une ZAE s'étalent sur 40/50 ans

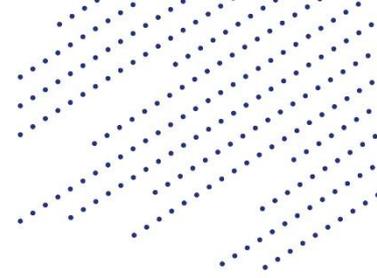
1. Montée en puissance de 20 ans en moyenne caractérisée notamment par l'implication forte des collectivités.
2. Seuil de stagnation de 10/15 ans durant laquelle la ZAE arrive en phase finale de commercialisation.
3. Seuil de déclin : les premiers signes de dysfonctionnement peuvent s'amplifier, s'accélérer en l'absence de gestion de la ZAE une fois la commercialisation achevée.

Attention !

De nombreuses opérations (particulièrement en régie directe) peuvent rencontrer des difficultés à se commercialiser dans le temps (difficulté à anticiper la demande et les besoins fonciers des entreprises)

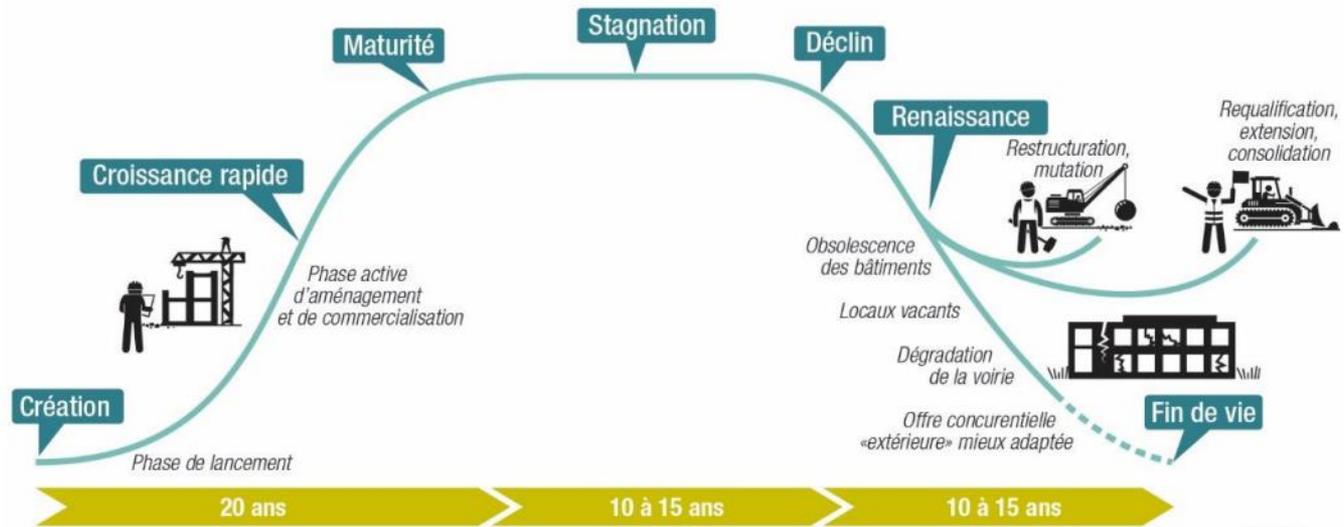


les **TERRITOIRES**
—— *innovent*
POUR
UN FONCIER
RESPONSABLE



Réponse : 40 ans

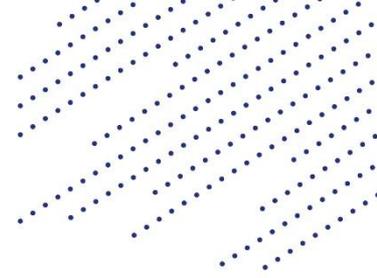
Cycle de vie d'une ZAE



© IAU idF 2018
source : IAU idF



les **TERRITOIRES**
— *innovent*
POUR
UN FONCIER
RESPONSABLE



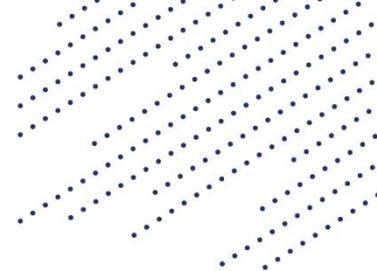
Question 5 - impacts économiques des ZAE

Quelle est le nombre d'emploi à l'hectare moyen généré par les ZAE du Pays de Lorient ?

- 10
- 20
- 30
- 40



les **TERRITOIRES**
— *innovent*
POUR
UN FONCIER
RESPONSABLE

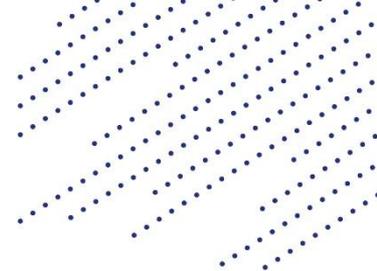


Réponse : **20 emplois à l'hectare**





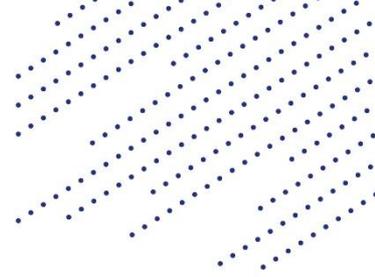
les **TERRITOIRES**
— *innovent*
POUR
UN FONCIER
RESPONSABLE



Réponse : 20 emplois à l'hectare

Il est difficile d'objectiver l'importance des ZAE dans la création d'emplois du fait du manque de données. En 2017 une ZAE bretonne concentrait 31 établissements et 450 emplois mais ces moyennes cachent de très fortes disparités selon les typologies de ZAE et les territoires.





Inventaire des ZAE et gisements fonciers : le contexte réglementaire

Antoine MORIN, Directeur des études à l'Établissement Public Foncier de Bretagne et Jean-Christophe POUSSIN, Chargé d'études foncières

Obligation pour les EPCI de mener un inventaire de leur ZAE

Démarche devant être engagée avant le 22/08/2022 et finalisée avant 22/08/2023

L'article 220 de la loi Climat et Résilience du 22/08/2021 modifie le code de l'urbanisme

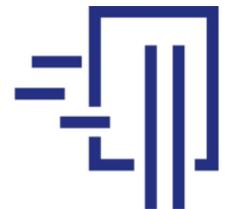
« L'autorité compétente en matière de création, d'aménagement et de gestion des zones d'activités économiques est chargée d'établir un inventaire des zones situées sur le territoire »

L'inventaire comporte, pour chaque zone d'activité économique :

- Un état parcellaire des unités foncières composant la zone d'activités économiques, comportant la surface de chaque unité foncière et l'identification du propriétaire ;
- L'identification des occupants de la zone d'activité économique ;
- Le taux de vacance de la zone d'activité économique en se basant sur les bases fiscales.
- Une consultation des propriétaires et occupants (30j)

⇒ Transmission autorités compétentes SCOT, PLU, PLH

⇒ Inventaire à actualiser tous les 6 ans



Le lancement d'une expérimentation sur la restructuration des fonciers d'activités

Contexte : Trajectoire ZAN, ambition de réindustrialisation, tension de plus en plus forte sur les fonciers économiques (conflits d'usage)... la question de la restructuration du foncier d'activité pour offrir du foncier d'activités demain devient centrale

Une **démarche d'échelle régionale** associant acteurs institutionnels (Etat, Région, CCI, CMA, BreizhImmo, CEREMA, Banque des territoires...) et territoires, selon différents cercles et modalités d'association :

- Cercle des partenaires institutionnels
- Cercle d'expérimentation opérationnelle :
4 EPCI (AQTA, Dinan agglomération, CC du pays de Landivisiau, Rennes Métropole)
- Cercle de diffusion des outils et capitalisations : tous territoires bretons

Objectifs :

- Approfondir un sujet émergent, complexe
- Capitaliser sur des démarches ou initiatives menées sur le sujet en Bretagne et ailleurs
- Tester des méthodes d'interventions, des outils opérationnels.

Principaux enjeux identifiés à date :

- Repérage des gisements fonciers (méthode de référentiel, y compris dans parcelle déjà exploitée). Enjeu modéré. Méthodologie connue. Enjeu de diffusion et d'ambition portée lorsque mené.
- Accompagnement à la mobilisation effective et opérationnelle des gisements identifiés.
Enjeu fort. Identification des outils pertinents et efficaces, voire invention d'outils nouveaux. Partage de retours d'expérience. Identification des appuis, accompagnements possibles, renforcement des outils méthodologiques et opérationnels
- Animation et lien aux entreprises : entreprises propriétaires des gisements + entreprises susceptibles de s'installer. Enjeu fort.



D'autres événements qui visent à poursuivre et approfondir les échanges autour de ce sujet et notamment :

Journée d'échanges le 09/11 coorganisée EPFB/BRUDED à la Mézière (35)

BRUDED Réseau d'échange d'expériences de développement local durable entre collectivités

BRUDED ÉVÉNEMENTS

09 novembre | Rencontre " Optimisation foncière et restructuration des zones d'activités économiques : comment agir ? "

Rencontre co-organisée par :

En partenariat avec :

> 10h-12h : Visite optionnelle de la zone d'activités de la Bourdonnais (La Mézière-CC Val d'Ille-Aubigné)

> 13h30-18h : Rencontre "Optimisation foncière et restructuration des zones d'activités économiques : comment agir ? "

Contexte, outils méthodologique et juridique, retours d'expériences" - Nicolas Gillio – CEREMA

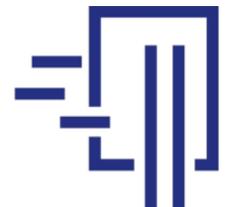
Du diagnostic au programme d'actions, retour d'expériences" - Jean-Marc Legagneur, Vice-Président au commerce, à l'artisanat et aux zones d'activités et Michèle Le Loir, Directrice adjointe de l'aménagement urbain et de l'habitat de Rennes Métropole

3 ateliers en parallèle :

Atelier 1 : Pourquoi travailler sur l'optimisation des zones d'activités économiques ?

Atelier 2 : La ZAE de demain : Quelles perspectives pour faire évoluer les pratiques actuelles dans une vision plus rationnelle et écologique ?

Atelier 3 : Peut-on intervenir sur du foncier déjà commercialisé ? Dans quelle mesure maîtriser / orienter le foncier sur le long terme ?





les **TERRITOIRES**
— *innovent*
POUR
LE FONCIER
DE DEMAIN



Un outil à disposition des territoires pour réaliser les inventaires : @zaé, mon atlas des zones d'activités économiques

Thomas RAULET, Responsable projets data en charge du portail national du foncier, Direction de l'investissement, Banque des Territoires



La loi Climat et Résilience (2021) impose la réalisation d'un inventaire des ZAE aux EPCI

INVENTAIRE DES ZAE

AMÉLIORER LA CONNAISSANCE

Inventaire des zones d'activités économiques (article 220 – article 318-8-2 du code de l'urbanisme) rendu obligatoire avec :

Constituer des outils et données homogènes à l'échelle régionale pour une mise à jour régulièrement, renforcé par des contrôles sur le terrain:

« 1° Un **état parcellaire des unités foncières** composant la zone d'activité économique, comportant la surface de chaque unité foncière et l'identification du propriétaire ;
« 2° **L'identification des occupants** de la zone d'activité économique ;
« 3° **Le taux de vacance** de la zone d'activité économique

- Corine Land Cover
- Teruti-Lucas
- Fichiers LocomVac de la CFE (DGFIP)
- fichiers fonciers de la DGFIP (Majic)
- OCS-GE
- CARTOWEB sur Urban Simul
- Observatoires régionaux et locaux (SudFoncierEco),
- Etc.

+ Avant arrêt de l'inventaire, il est impératif de procéder à la **consultation des propriétaires et occupants des zones d'activité économique** pendant une période de 30 jours

Une définition des ZAE restée flou jusqu'en 2023

ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES



Des critères de définition par **faisceau d'indices** (AdCF, Cget, Cerema, etc.) avant 2021 :

- ensemble foncier réservé principalement à l'implantation d'activités économiques
- d'au moins deux entreprises
- volonté publique d'aménagement de recyclage ou de gestion, actuelle ou future
- figure dans le document d'urbanisme

Définition des zones d'activités économiques **insérée dans le Code de l'urbanisme (L 318-8-1)** depuis 2021 :

« Sont considérées comme des zones d'activité économique, au sens de la présente section, les zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire mentionnées aux articles L. 3641-1, L. 5214-16, L. 5215- 20, L. 5216-5, L. 5217-2 et L. 5219-1 du code général des collectivités territoriales. »



Zones relevant de la compétence « **développement économique** » des **EPCI** prioritairement mais opportunité pour recenser des zones privées et les espaces d'activités encore communaux

L'inventaire des ZAE constitue la première étape opérationnelle du zéro artificialisation net

CALENDRIER DE MISE EN ŒUVRE DES INVENTAIRES DES ZAE

De la promulgation de la loi à l'inventaire...

... À la mise à jour de l'inventaire

24/08/2021

24/08/2022

24/08/2023

24/08/2029

Promulgation de la loi C&R

Date limite d'engagement de l'inventaire des ZAE

Date limite de finalisation de l'inventaire

Première date limite de révision de l'inventaire (tous les 6 ans)

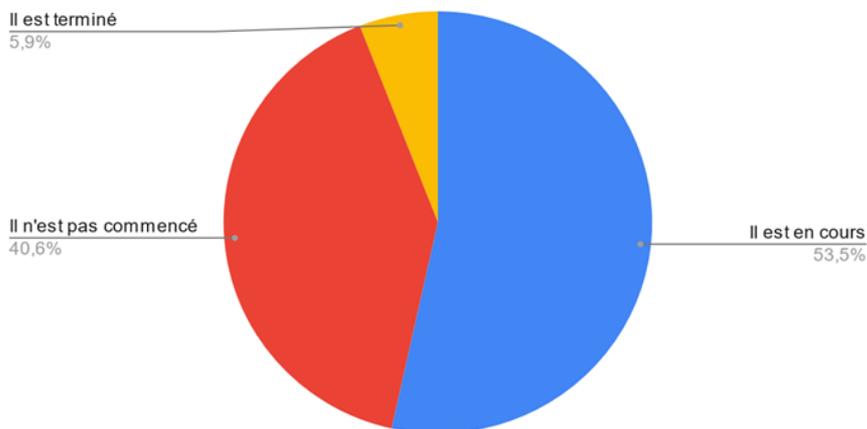
Consultation des propriétaires et occupants (30 jours)

Transmission autorité SCOT, compétente PLUi, PLH

Dans une enquête réalisée en janvier par l'AdCF, les EPCI manifestent des difficultés dans la réalisation des inventaires

- **Enquête flash Intercommunalités de France sur la réalisation en cours des inventaires des ZAE :**

Où en êtes vous dans l'inventaire des zones d'activités économiques sur votre territoire ? (103 réponses)



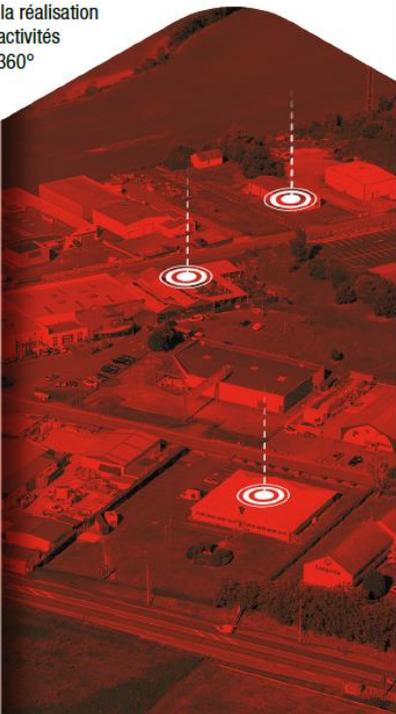
L'enquête montre un réel besoin d'accompagnement sur la réalisation sur la méthode, l'accès aux données et les outils de restitution

@zaé: première étape de construction du portail du foncier économique



@ZAÉ, un service gratuit de cartographie de vos zones d'activités économiques

Nous vous accompagnons dans la réalisation de votre inventaire des zones d'activités économiques pour une vision à 360° de votre foncier.



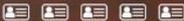
Zonage des zones d'activités économiques



État parcellaire des unités foncières



Identification des occupants



Vous êtes un EPCI ?

Dans un objectif de « **zéro artificialisation nette** », la loi Climat et Résilience vous impose d'établir un inventaire précis des zones d'activités économiques intercommunales d'ici au 24 août 2023.

Nous pouvons vous aider !

En collaboration avec le CEREMA, l'Institut national de l'information géographique et forestière (IGN) et le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB), nous pouvons réaliser gratuitement pour votre périmètre :

- l'identification des différentes zones d'activités économiques
- la production, au format PDF, d'un inventaire complet incluant toutes les données obligatoires

Elaboré en étroite collaboration avec vos services, ce document vous permettra, au-delà de remplir vos obligations réglementaires, de :

- mieux planifier l'aménagement de votre territoire
- développer des projets économiques plus respectueux de l'environnement

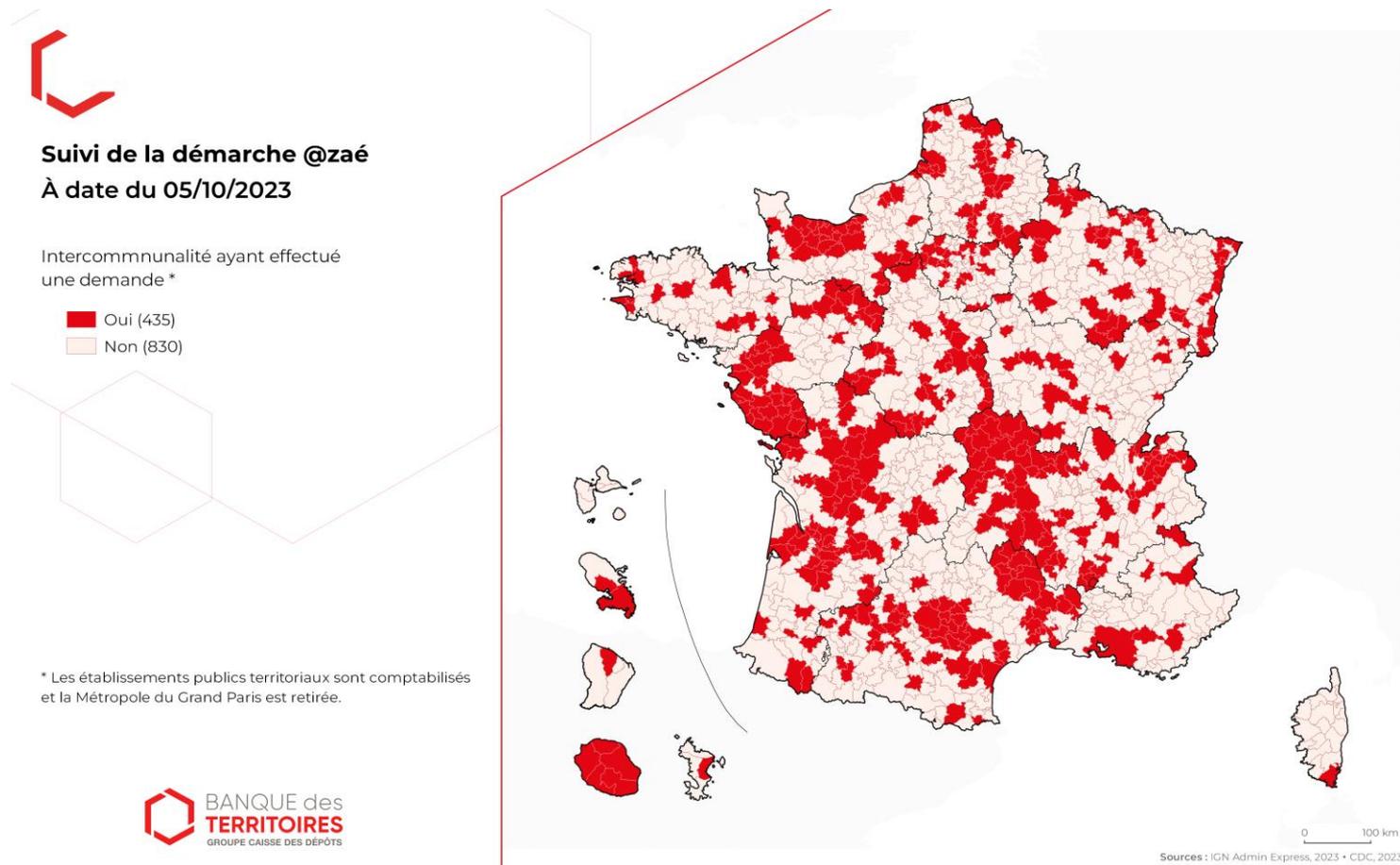
A terme, votre atlas enrichi, complété et numérisé sera disponible via une interface numérique sécurisée.

Vous souhaitez en savoir plus, c'est par ici :



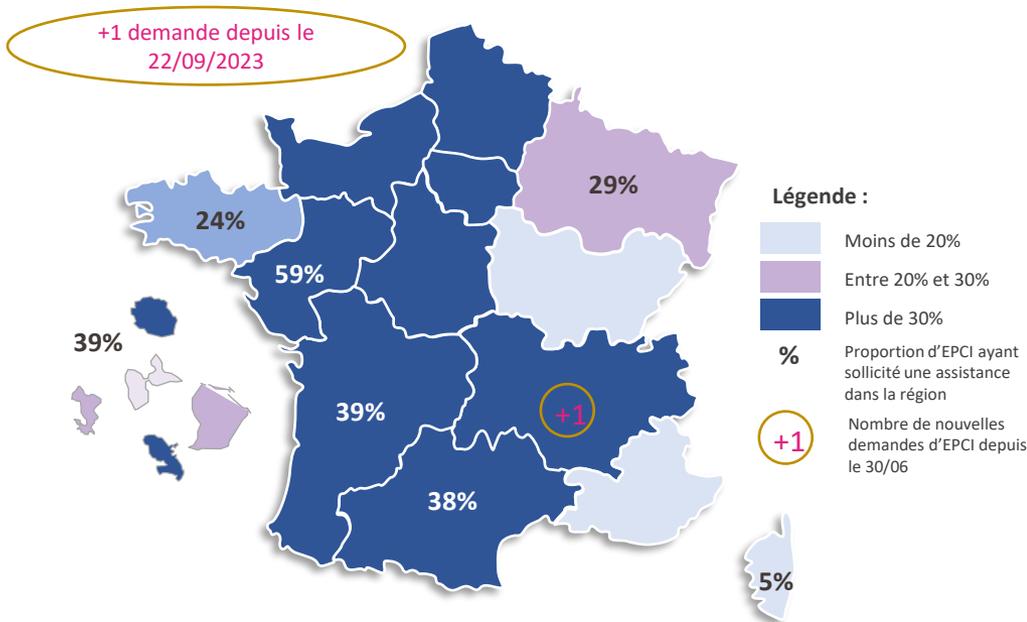
Pour bénéficier de notre service gratuit :
contact.servicefoncier@caissedesdepots.fr

Détail des demandes effectuées par EPCI (à date du 05/10)

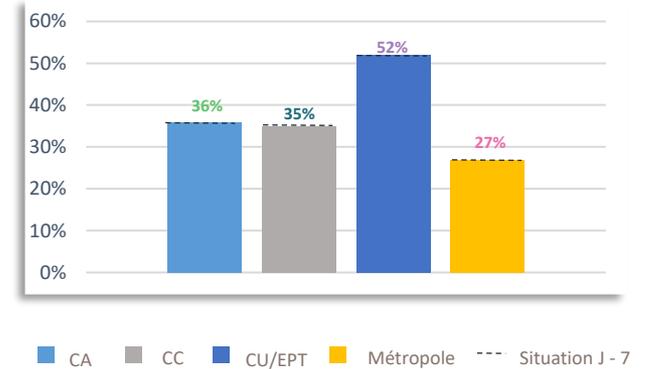


Près de 40% des EPCI ont sollicité le service @zaé début octobre 2023

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES EPCI SOLLICITEURS



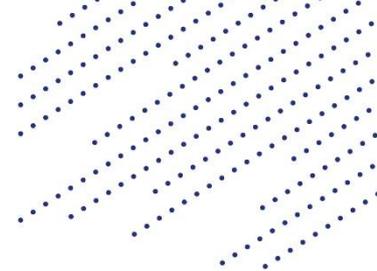
TYPLOGIES D'EPCI



Lecture : 36 % des communautés d'agglomération ont sollicité l'assistance @zaé, contre 35 % le 15/09/2023



les **TERRITOIRES**
— *innovent*
POUR
LE FONCIER
DE DEMAIN

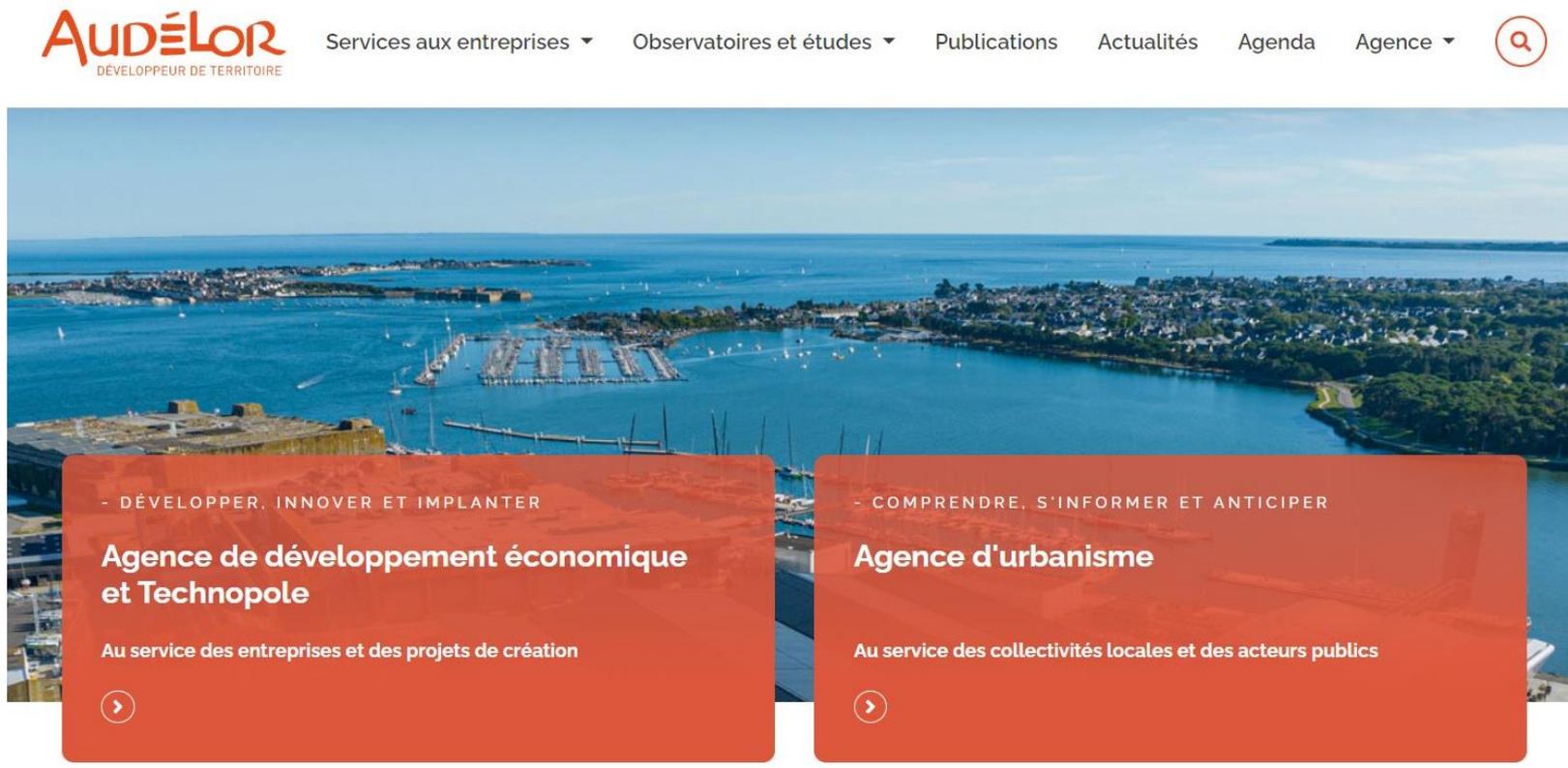


La réalisation des inventaires des zones d'activité économique dans le concret : un retour d'expérience sur le territoire de Lorient Agglomération

Armelle LIVORY-MOSER, Chargée d'études Foncier économique, Direction Veille et Etudes Economiques de l'AudéLor



Association loi 1901



AUDÉLOR
DÉVELOPPEUR DE TERRITOIRE

Services aux entreprises ▾ Observatoires et études ▾ Publications Actualités Agenda Agence ▾ 

- DÉVELOPPER, INNOVER ET IMPLANTER

Agence de développement économique et Technopole

Au service des entreprises et des projets de création



- COMPRENDRE, S'INFORMER ET ANTICIPER

Agence d'urbanisme

Au service des collectivités locales et des acteurs publics



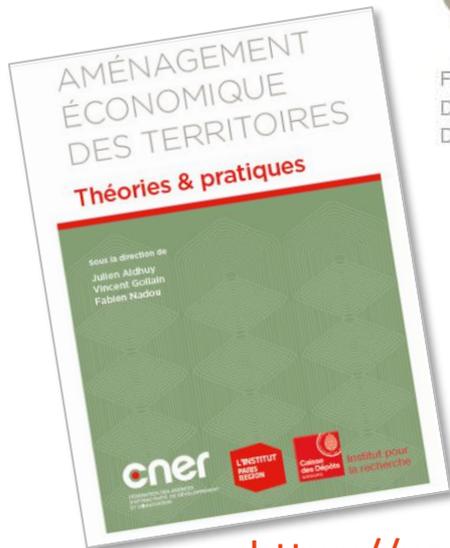
Réseaux régionaux et nationaux

Bretagne : 6 Agences d'urbanisme et 7 Technopoles

France



FÉDÉRATION DES AGENCES
D'ATTRACTIVITÉ, DE
DÉVELOPPEMENT ET D'INNOVATION



<https://www.cner-france.com/>



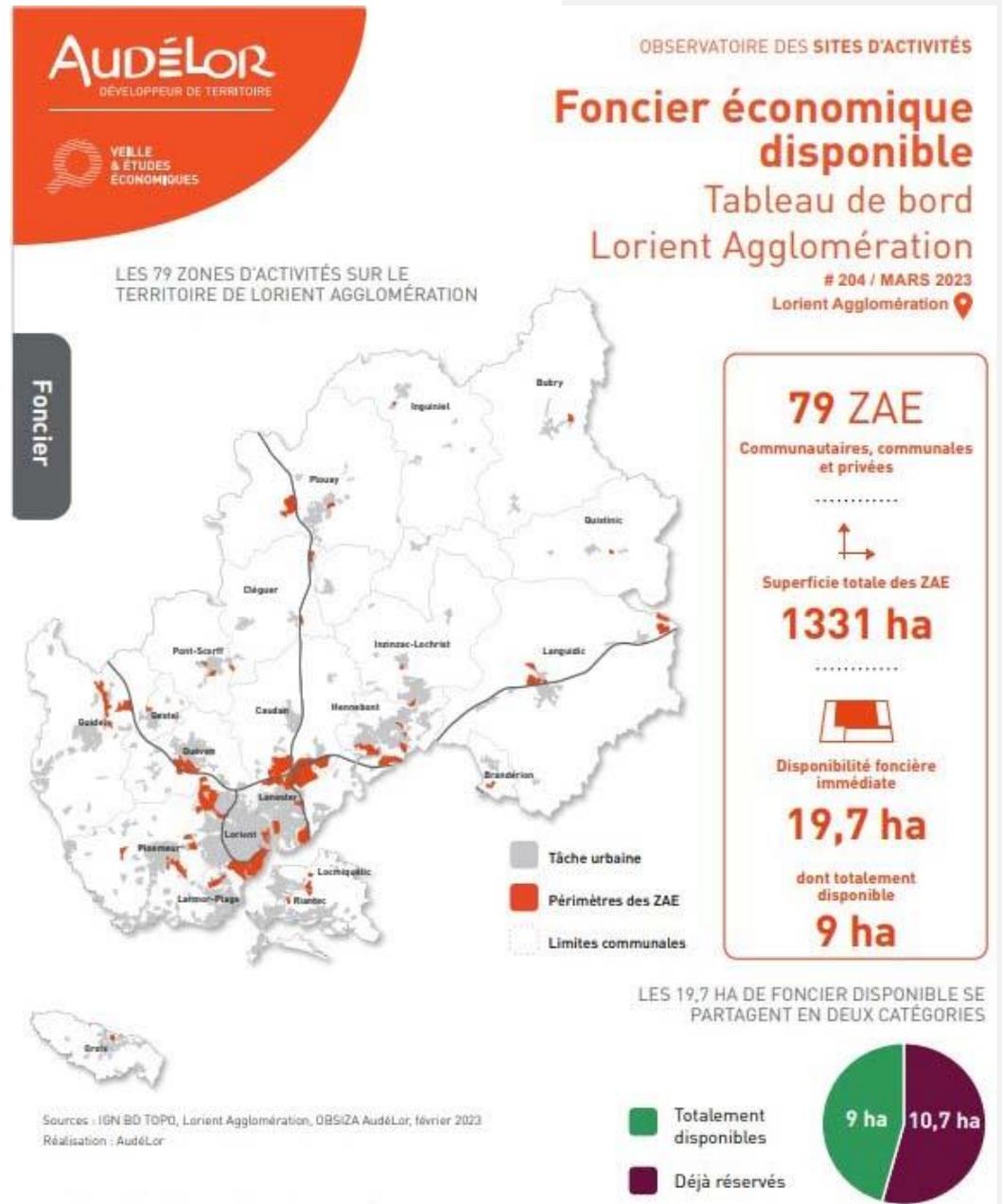
<https://www.fnau.org/>

Le pays de Lorient Quimperlé

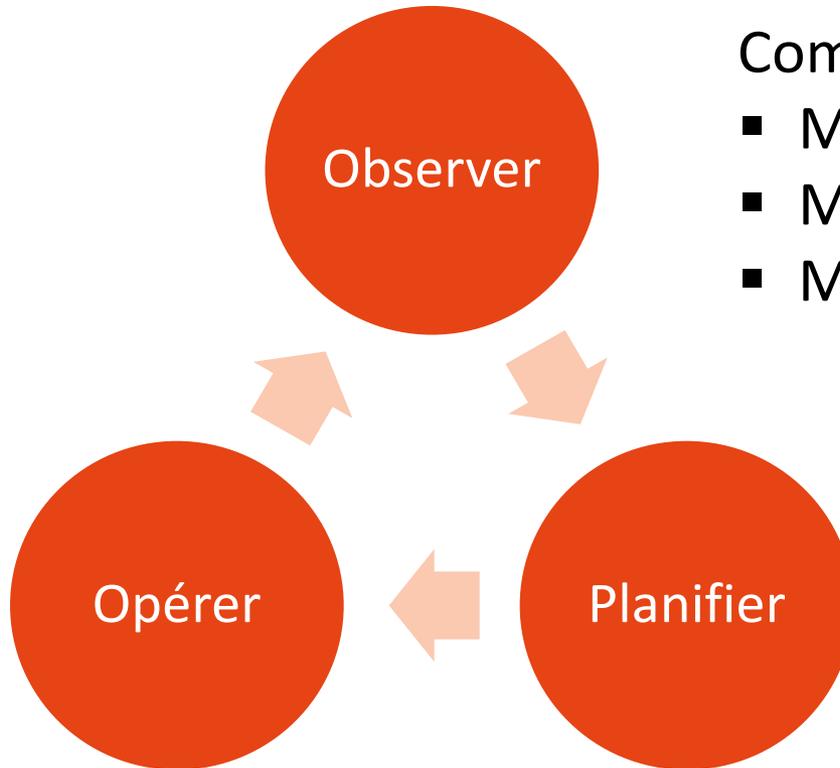
- Lorient Agglomération
- Blavet Bellevue Océan
- Quimperlé Communauté



Le foncier économique sur Lorient Agglomération



3 dispositifs à l'oeuvre

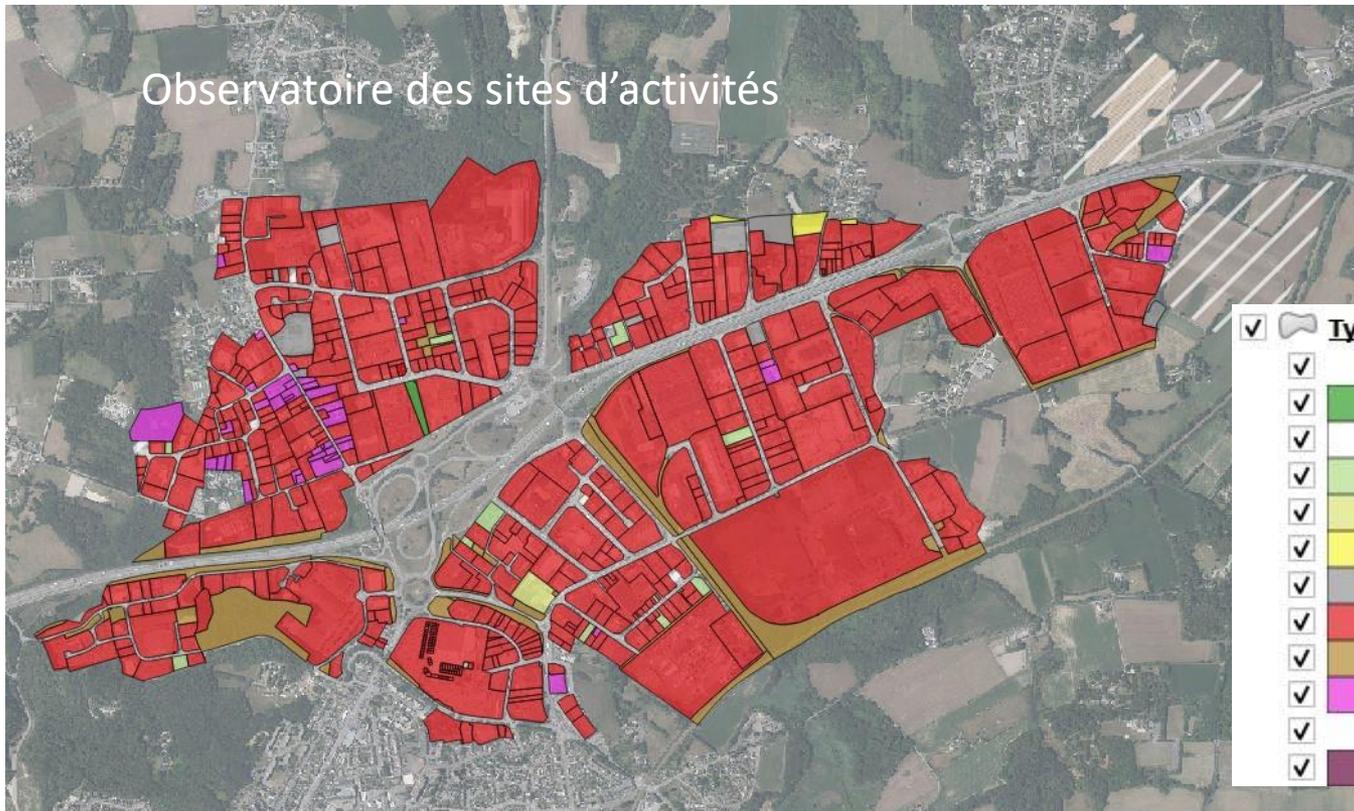


Combinaison d'approches :

- Multi-scalaire
- Multi-thématique
- Multi-temporelle

Observer

- Une connaissance fine des ZAE à l'échelle du SCoT de Lorient



Observer

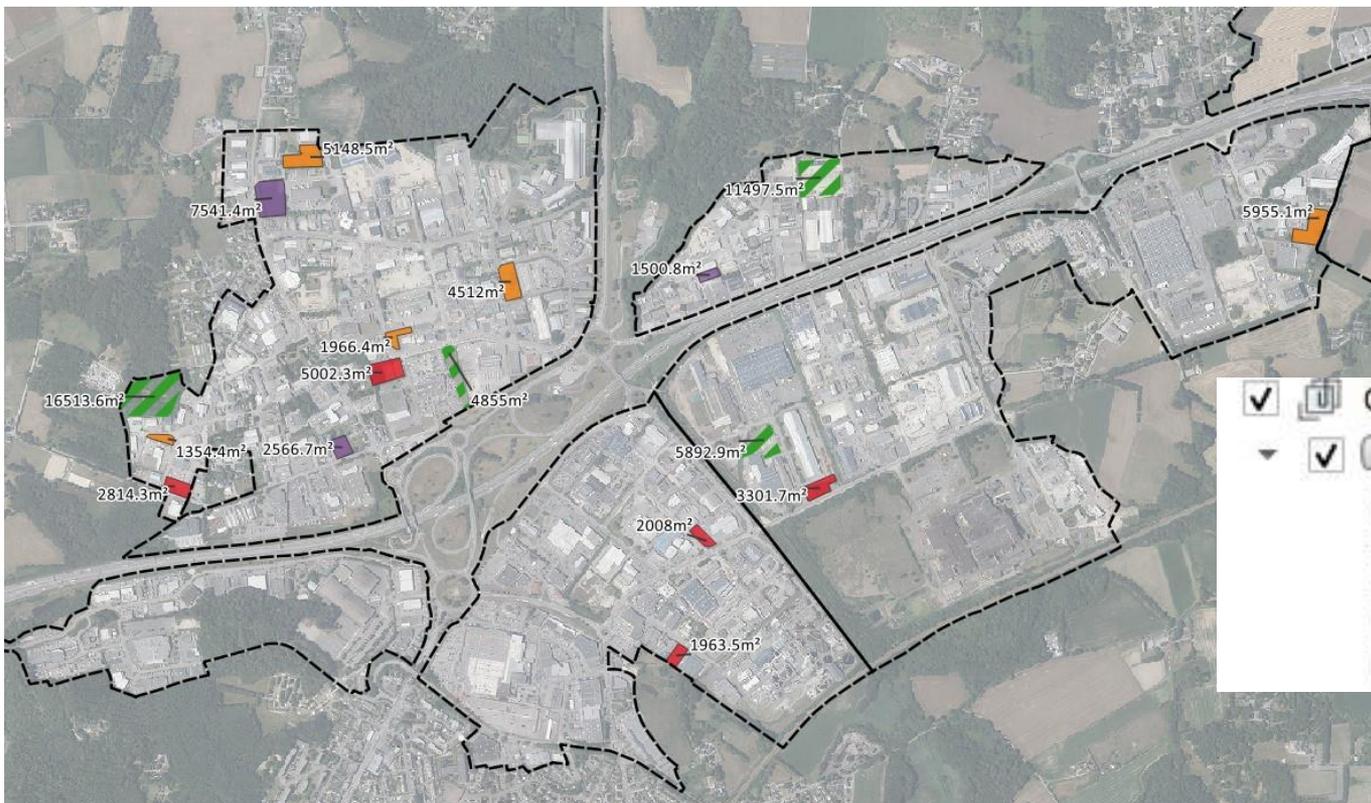
- Une connaissance fine des ZAE à l'échelle du SCoT de Lorient



Source : AudéLor- Observatoire ZA – décembre 2019

Observer

- Espaces optimisables au sein des ZAE existantes



OPTIMISATION

za_foncier_potentiel

- deja_occupe
- non
- oui_endogene
- oui_exogene

Observer

- Espaces Naturels Agricoles Forestiers (ENAF) au sein des ZAE



L'inventaire des zones d'activités économiques « IZAE » (loi Climat & Résilience)



■ Schéma de Cohérence Territoriale (2018)



Les supports du développement urbain

Centralités commerciales

- Centralités de type 1
- Centralités de type 2
- Centralités de type 3
- Centralités de type 4
- Centralités de type 4
- Centralités de type 5
- Centralités de type 5

ZACOM

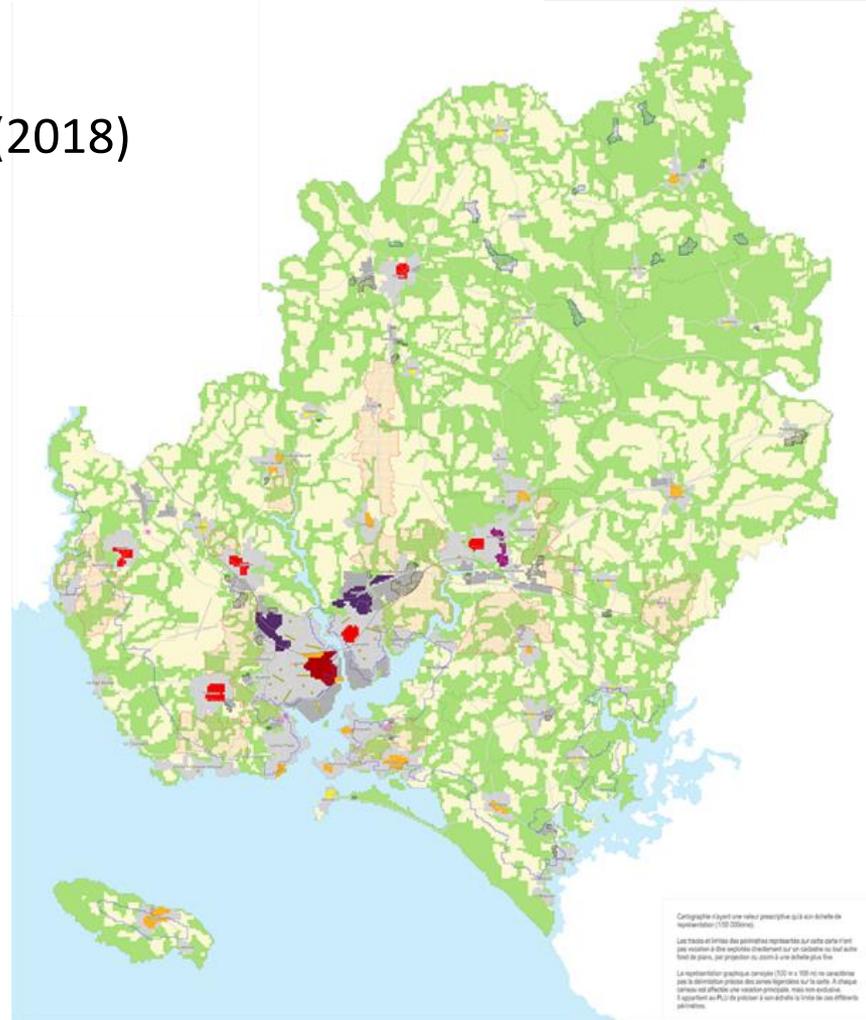
- ZACOM de type 1
- ZACOM de type 2
- ZACOM de type 3

Centralités urbaines

- Zones d'habitat ou mixtes
- Zones d'activités
- ▨ Extensions de zones d'activités

Autres périmètres prescritifs

- Limite des espaces proches du rivage
- Espaces agro-naturels protégés
- Sites potentiels de développement de l'éolien terrestre
- Trame verte et bleue

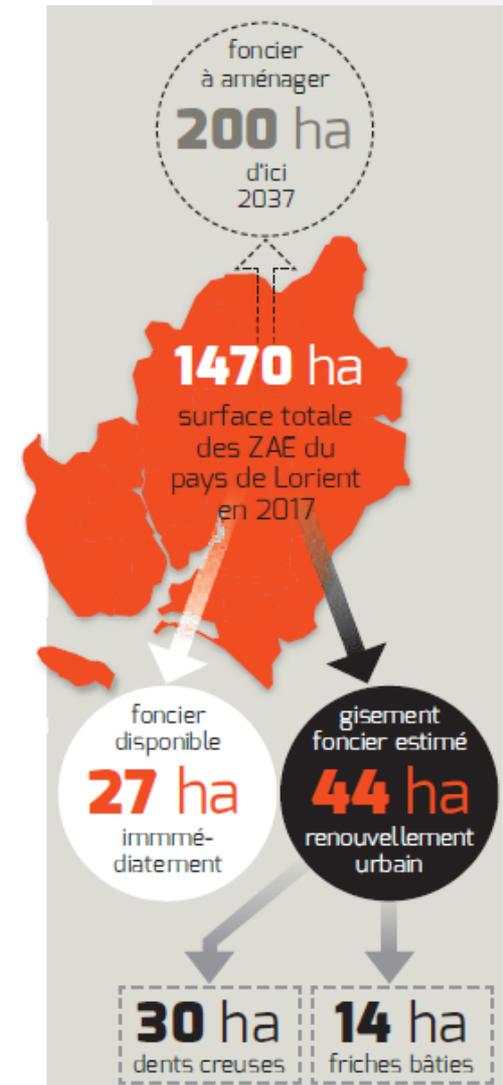


Planifier

- Schéma de Cohérence Territorial (2018)

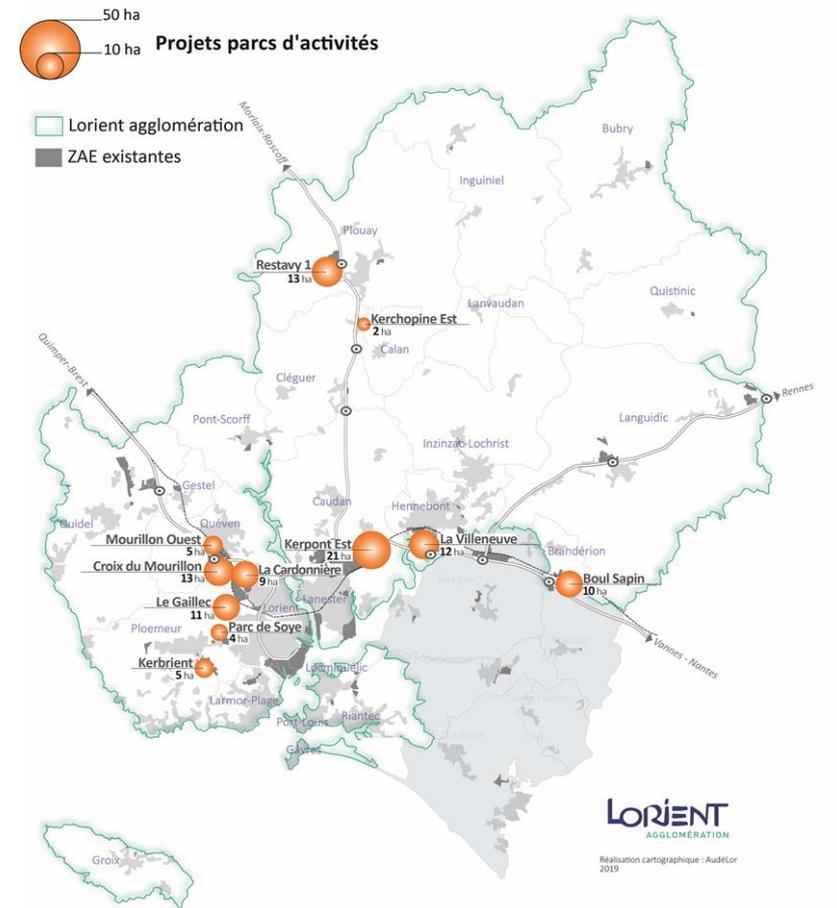
Document d'Orientation et d'Objectifs :

- ❑ Réserver les zones d'activités aux activités qui en ont un besoin absolu
- ❑ Optimiser / densifier les zones d'activités existantes



Opérer

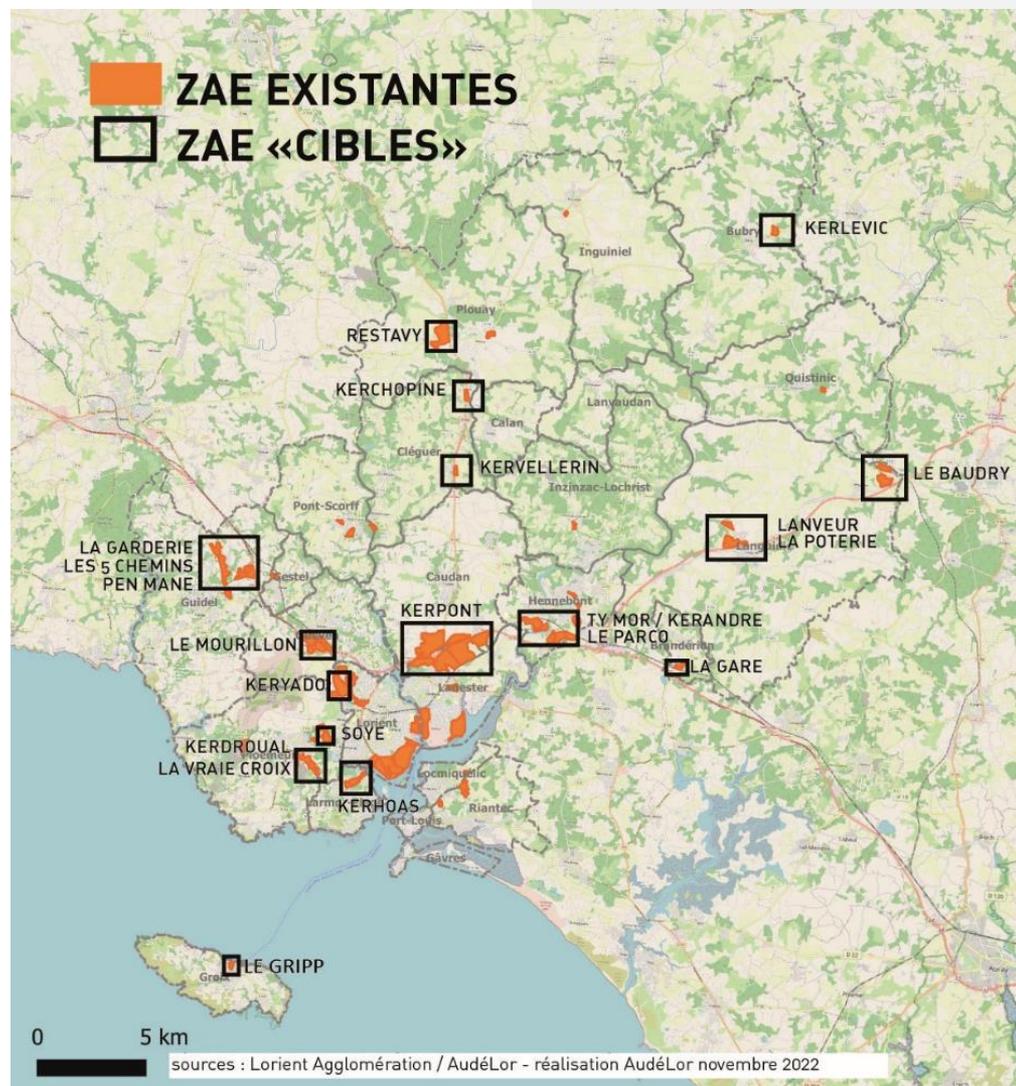
- Schéma Directeur des Parcs d'Activité Économique de Lorient Agglomération (2019)
 - ❑ Répondre aux besoins à la fois par **l'optimisation** et **l'extension**
 - ❑ Mise en œuvre opérationnelle du SCoT
 - ❑ **Dans le schéma : 11 sites pour 70 ha cessibles** (sur 200 ha du SCoT)
 - ❑ Extensions de sites existants : aucune nouvelle ZA « ex nihilo »



De l'observatoire à l'opérationnel action « dents creuses & friches »

- Mise en place en 2019 d'une **Cellule « Redynamisation du Foncier Economique »**

Lorient Agglomération + Communes avec l'appui technique d'AudéLor



La « CREFE »

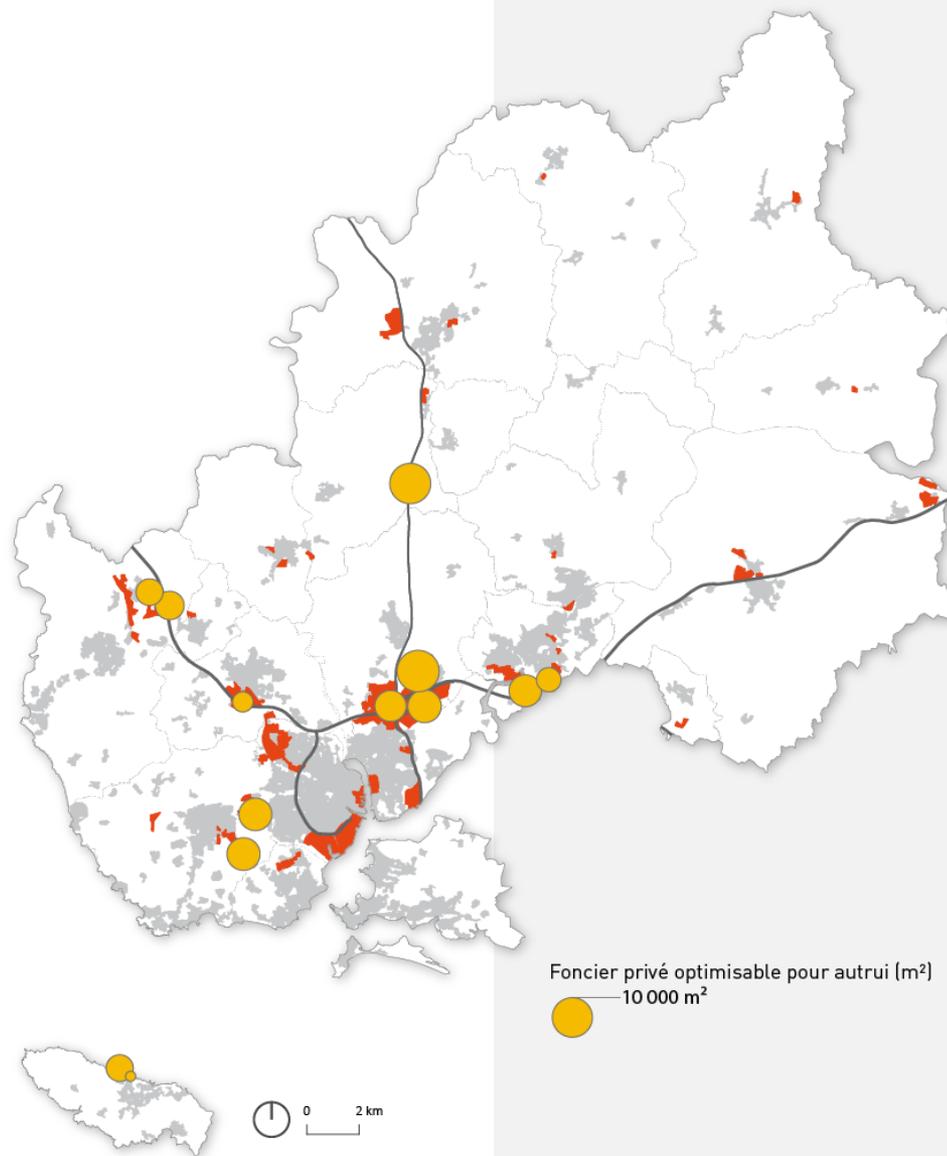
- Pré-repérage des dents creuses/friches
- Validation par les Maires
- Contacts auprès des propriétaires / entreprises (Courriers + appels téléphoniques)
- Catégorisation des espaces potentiellement optimisables
- Suivi des terrains (contacts réguliers, observation, mise à jour, ...)

Foncier privé optimisable dans les ZAE de Lorient Agglomération

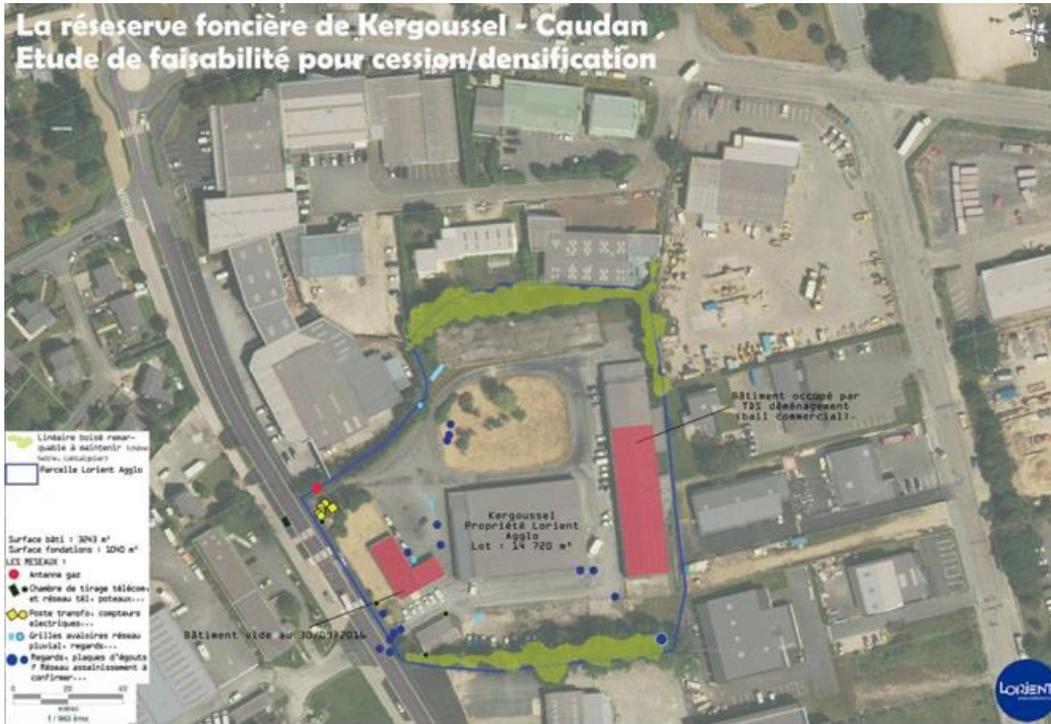
Résultats février 2023

- ✓ 6,2 ha
- ✓ 13 espaces
- ✓ entre 11 500 m² et 630 m²

Foncier privé optimisable identifié correspond aux espaces que les propriétaires sont **prêts à remettre sur le marché**



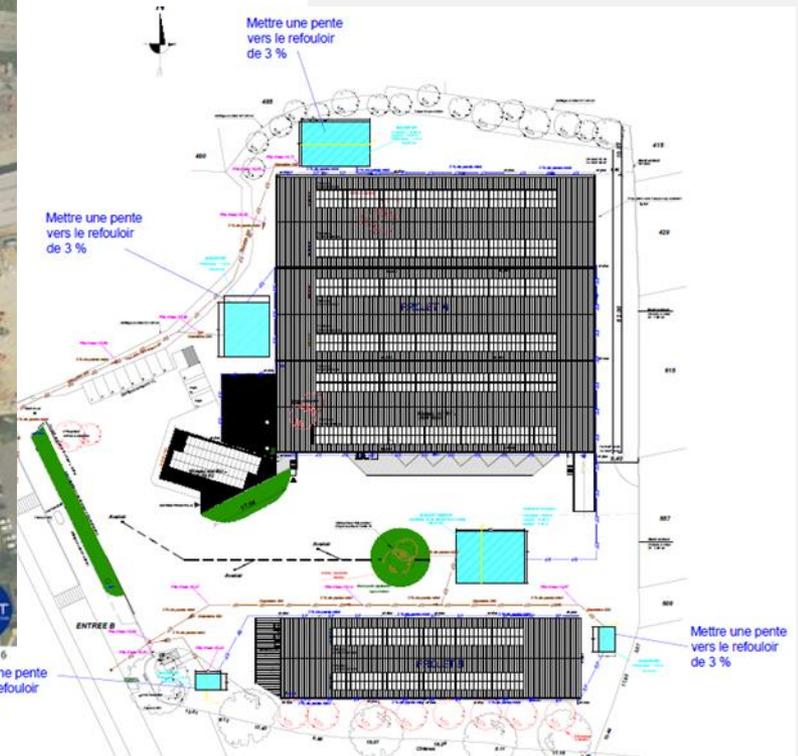
Exemple d'optimisation



PAET / DUO / TLN / 26 - 09 - 2016

Mettre une pente vers le refouleur de 3 %

Friche Kergoussel à Caudan





les **TERRITOIRES**
— *innovent*
POUR
LE FONCIER
DE DEMAIN



Après la réalisation des inventaires, comment mettre en œuvre une qualification opérationnelle sur les potentiels ? Le REX d'Auray Quiberon Terre Atlantique

Agnès PAUVERT, Responsable Adjointe du service Développement Economique, CC Aura Quiberon Terre Atlantique





Une pénurie foncière réelle

→ 31 parcs d'activités représentant près de 420 ha
 → Plus de 800 entreprises et plus de 5000 emplois

→ 180 demandes d'implantation par an
 → **4 lots à vendre** concentrés sur les communes de BELZ et de CAMORS,
 = **9500 m²**

5 projets d'extensions en cours :

1. **BREVENTEC à Pluvigner**
2. **KERMARQUER à La Trinité sur Mer**
3. **PLASQUER à Plouharnel**
4. **PEN ER PONT à Ploemel**
5. **PLEIN OUEST à Quiberon**

P.A BREVENTEC / Opération en cours de travaux



- vocation industrielle et artisanale
- 36 lots
- Investissement : 3,6 M €
- Coût de revient estimé à 60€/m²

ENTRÉE OUEST



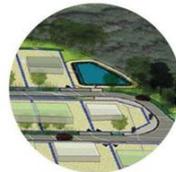
BASSIN DE RÉTENTION OUEST



ACCÈS SITE DU TALHOUËT



BASSIN DE RÉTENTION EST



ENTRÉE OUEST



Les outils mis en œuvre depuis 2014



Depuis 2014, en réponse à la forte pression foncière et à un cadre réglementaire contraint :

- Etude portant sur l'**optimisation du foncier économique des ZA** : mise en œuvre d'une boîte à outils
- Création du **comité « Installation Entreprise »** : étude collaborative des projets déposés (commune / AQTA) et élévation du niveau d'exigence (en termes d'architecture, de densité et de paysage)
- Création d'un **poste de chargé de mission foncier / immobilier d'entreprise**
- **Professionnalisation de la bourse des locaux** et développement du relationnel avec les agences immobilières
- Identification des localisations préférentielles du commerce / à sortir des ZA
- Délégation du **droit de préemption**
- Révision à la hausse des prix de vente



2021 : création d'un référentiel foncier + [groupe de travail foncier](#) pour identifier les parcelles stratégiques et les acquérir



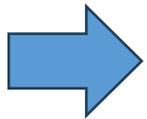
Nouvelle expérimentation souhaitée des élus



Stratégie foncière économique toujours fondée sur l'aliénation des terrains

Perte de la maîtrise foncière = Difficulté de l'action publique pour :

- Maintenir la vocation productive du foncier économique
- Limiter l'envolée des prix
- Garantir l'accès au foncier et assurer un renouvellement urbain



Nouvelle approche stratégique foncière proposée = Bail à Construction
(Schéma Stratégique d'Attractivité et de Développement
Economique / action stratégique)

Le BAIL à construction c'est quoi ?

Changement de paradigme : Vente ≠ Location

Le principe du BAC :

- Les entreprises disposent d'un droit réel de propriété limité dans le temps (bail signé chez un notaire)
- Les entreprises investissent pour leurs activités économiques et non plus pour leur patrimoine personnel

Les contrats « cousins » du Bail à construction :

- Autorisation d'Occupation Temporaire du Domaine Maritime (AOT)
- Le bail emphytéotique
- Le Bail réel solidaire (logement)
- Le Bail réel solidaire d'activité

Le BAIL à construction c'est quoi ?

DEFINITION

Le bail à construction = institué en 1964 / Code de la construction et de l'habitation.

C'est un bail de longue durée qui engage **le preneur à édifier des constructions sur le terrain du bailleur.**

Le bail à construction opère un démembrement temporaire de la propriété du bailleur, ce qui conduit le preneur à être investi de l'essentiel des attributs de la propriété durant le bail.

DROITS DU PRENEUR :

User et jouir librement de l'immeuble
Céder et hypothéquer
Améliorer le fonds, au-delà des stipulations du contrat
Louer et sous louer

OBLIGATIONS DU PRENEUR :

Construire les bâtiments prévus par le contrat
Entretenir les constructions
Verser un loyer
Répondre à toutes les charges relatives tant aux constructions qu'au terrain

FIN DU BAIL :

Dans le silence du contrat le bailleur devient propriétaire à l'issue du bail (sans indemnité sauf stipulation contraire dans le contrat)

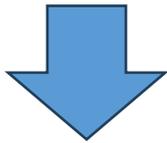
Bail obligatoirement conclu pour une durée comprise entre 18 et 99 ans

Notre Analyse SWAT

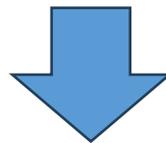
| AQTA | Entreprises |
|--|--|
| Maîtrise des prix fonciers Assure le maintien de la vocation des bâtiments Assure le renouvellement urbain | Réduction des charges fixes (pas d'achat du foncier) Réal droit de propriété du bâtiment limité dans le temps |
| Pas de recette directe pour le financement des P.A | Pas de propriété in fine du foncier ni de l'immobilier |

Notre vigilance liée à l'attractivité des P.A

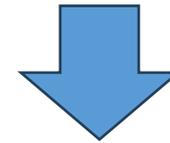
Comment rester intéressant ?



**Durée de bail
supérieure à la durée
d'amortissement du
bâtiment (ex : 60 ans)**



**Loyer
forfaitaire
annuel très
bas**



**Prévoir la possibilité
prolonger la
location du bâtiment**

Le terme de nos futurs baux

Les issues possibles en cours de bail
(liquidation, cessation, changement d'activités)



Revente du bâtiment en l'état avec reprise du Bail à construction sur les années restantes



Prorogation du Bail à Construction si seulement le projet prévoit une nouvelle construction

Le terme de nos futurs baux

A l'issue du bail, les constructions reviennent au bailleur selon le principe de l'accession sans indemnité (sauf stipulation contractuelles dérogatoires)

Les suites possibles au terme du bail



- | **Démolition du bâtiment** (trop vieux, plus aux normes).
- | Possibilité de signer un nouveau Bail à construction



- | **Location du Bâtiment** (au même entrepreneur occupant) avec un loyer équivalent que celui du BAC initial

Mise en œuvre sur le territoire

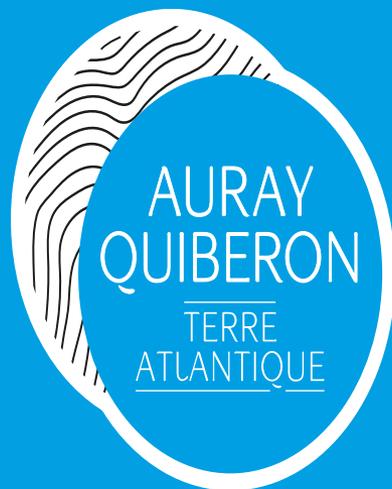


- Généralisation du Bail à Construction sur toutes les nouvelles opérations d'aménagement
- Maintien des ventes uniquement sur les P.A en finalisation de commercialisation

Les prochaines échéances proposées

- **Sujet soumis au vote des élus locaux :**
 - Délibération en Conseil communautaire le 15 décembre 2023

- **Sensibilisation des acteurs économiques en parallèle :**
 - Notaires
 - Experts comptables
 - Banquier
 - Agents immobiliers

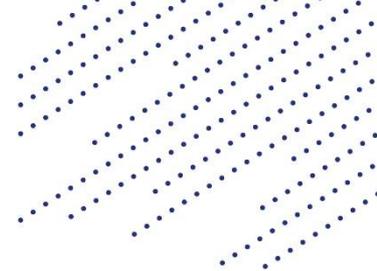


Auray Quiberon Terre Atlantique

Porte Océane • 40 rue du Danemark • 56400 Auray
02 97 29 18 69



les **TERRITOIRES**
— *innovent*
POUR
LE FONCIER
DE DEMAIN

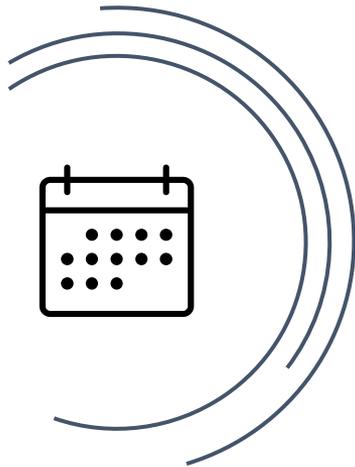


Présentation du Portail du Foncier économique

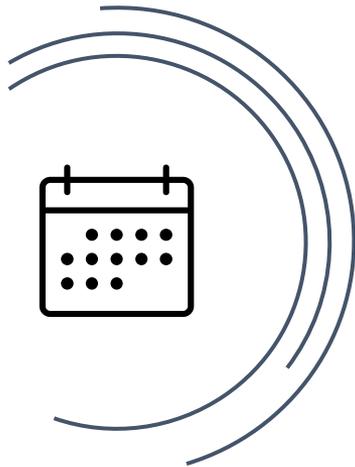
Thomas RAULET, Responsable projets data, en charge du portail national du foncier

Direction de l'investissement de la Banque des Territoires



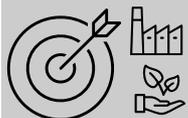


- I. Les objectifs du portail du foncier économique
- II. Les prémices du portail foncier économique
- III. L'étude sur les besoins des utilisateurs
- IV. La présentation du portail du foncier économique
- V. Questions et réponses



- I. Les objectifs du portail du foncier économique
- II. Les prémices du portail foncier économique
- III. L'étude sur les besoins des utilisateurs
- IV. La présentation du portail du foncier économique
- V. Questions et réponses

Objectifs | Dispositif national territorialisé, le portail vise à articuler le développement économique des territoires, notamment via la réindustrialisation, et la sobriété foncière



Le portail vise à articuler **les besoins** :

- de **développement économique des territoires**, notamment la réindustrialisation
- de **baisse de l'artificialisation nette des sols**, en facilitant l'accueil de projets industriels et logistiques respectueux des principes de sobriété foncière

L'objectif en 2023 est de développer un outil de data visualisation du foncier économique avec 4 ambitions opérationnelles :

1



RECENSER

Recenser l'offre de foncier disponible contextualisée à court et moyen terme, et identifier de nouveaux gisements

2



STRUCTURER

Structurer la connaissance autour du foncier à des fins de développement économique et d'aménagement sobre du territoire

3



FAVORISER

Favoriser un recensement homogène sur l'ensemble du territoire national

4



COLLABORER

Mettre en œuvre une plateforme collaborative alimentée par les utilisateurs
Favoriser l'animation et la mise en réseau

Objectifs | Co-porté par la Banque des Territoires et le Cerema en lien avec un écosystème de partenaires, le portail national du foncier économique s'adresse aux collectivités et aux entreprises

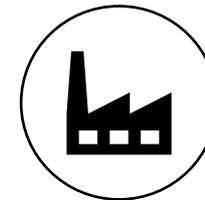
LE PORTAIL EST CO-CONSTRUIT PAR LA BANQUE DES TERRITOIRES ET LE CEREMA, EN PARTENARIAT AVEC SEPT ACTEURS CLÉS



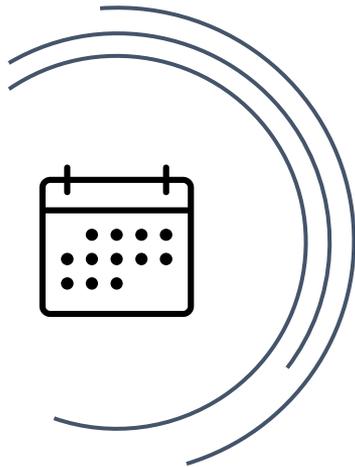
UTILISATEURS CIBLES



Pour des collectivités, ce portail doit les aider dans la mise en place d'une stratégie foncière (en accord avec les principes de sobriété). Il contiendra des bonnes pratiques, ressources documentaires et un module cartographique.



Pour des entreprises, ce portail doit les aider dans une démarche de développement ou d'implantation en France à connaître les territoires répondant à leurs besoins en termes de foncier. Il devra faciliter la mise en relation avec les acteurs de l'implantation en local.



- I. Les objectifs du portail du foncier économique
- II. Les prémices du portail foncier économique**
- III. L'étude sur les besoins des utilisateurs
- IV. La présentation du portail du foncier économique
- V. Questions et réponses

Les prémices | La DataViz sites clé en main a posé les prémices du portail foncier

*La DataViz sites clés en main
a été enrichie dans le
cadre du sommet Choose
France de mai 2023*

BATIMENT ● - ZAE de Bellevue - CHANTELOUP

BOCAGE BRESSURAIS

| Description de l'immeuble | |
|---------------------------|---|
| Type | Bâtiment artisanal/industriel |
| Adresse | Zone de Bellevue 35200 CHANTELOUP |
| Surface | 1 800 m ² |
| Description | Bâtiment sur une emprise foncière de 10 000 m ² . Une partie atelier de 1 140 m ² et une partie bureaux/espaces de 40 m ² . Surface de stockage extérieure sur env. 3 200 m ² . Installation électrique récente à neuf - Chauffage gaz par radiateur neuf. Vestibule Hommes et femmes récent à neuf |
| Hauteur | Bâtiment : 9m au faitage et 4,30m en bas de pente Apert : 3,70m au plus haut et en du côté Est |
| Accès camion | Facile |
| Surface terrain | 10 000 m ² |
| Disponible | Immédiatement |
| Transaction | Location ou vente |
| Titre | Voir direct le commercial/constructeur |
| Autre information | voir plan côté et photos ci-jointes |

Les prémices | Le déploiement du guichet @zaé, mon atlas des zones d'activité économique, a connu un réel succès auprès des EPCI



Rappel du contexte

La loi Climat et Résilience demande aux EPCI de réaliser d'ici août 2023 la constitution et la tenue d'inventaires des zones d'activités économiques afin d'anticiper et de faciliter les opérations de recyclage foncier.

Pour chaque zone d'activité économique, un inventaire doit être mis en place contenant :

- Un état parcellaire des unités foncières composant la zone d'activité économique
- L'identification des occupants de la zone d'activité économique
- Le taux de vacance.

Les EPCI ont rencontré d'importantes difficultés à prendre en main ce dispositif et s'accordent sur la nécessité d'un outil numérique permettant d'avoir une vision fine du foncier.



La mise en place du guichet @Zaé mi-avril 2023

Mi-avril 2023, la Banque des territoires en collaboration avec le Cerema ont annoncé l'ouverture d'un guichet @Zaé : atlas des zones d'activités économiques- proposant aux EPCIs de préparer leur atlas des zones d'activités économiques gratuitement, afin de les aider à répondre à la loi. Une offre complémentaire, assurée par le Cerema permet d'aller plus loin avec Urban Simul. A date, 411 EPCI soit 36% des EPCI ont fait des demandes d'inventaires sur @Zaé.

Brochure



Exemples d'atlas

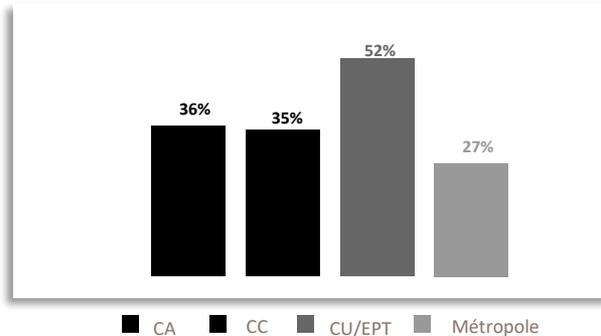


Les prémices | La typologies d'EPCI sollicitant l'assistance @Zaé sont représentatives de la diversité nationale, mais quatre régions sont sous-représentées

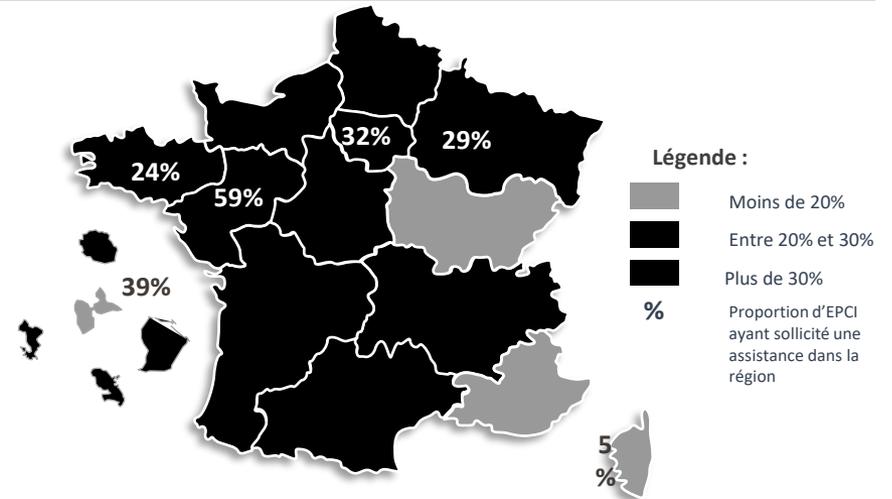
411 EPCI soit 36% des EPCI
demandé un inventaire



Typologies d'EPCI ayant sollicité @zaé



Répartition géographique des EPCI sollicitateurs



Les régions de Provence Alpes Côte d'Azur et de Bourgogne Franche Comté n'ont quasiment pas fait de demandes en raison de l'existence de dispositifs régionaux.

Données issues du fichier Suivi @ZAE le 22/09/2023 – 437 sollicitations

Les prémices | Dès la réception du mandat par la Banque des territoires et le Cerema, des groupes de travail avec l'écosystème national et local ont été lancés

Dispositif d'animation et de co-construction avec les parties prenantes

Lancement des groupes de travail, des bilatérales et des comités de pilotage

Les instances animées mensuellement par le Cerema et la Banque des Territoires confortent la mission d'animation avec près d'une cinquantaine de participants lors du comité de pilotage du mois de mai



Mise en place des Cafés Foncier

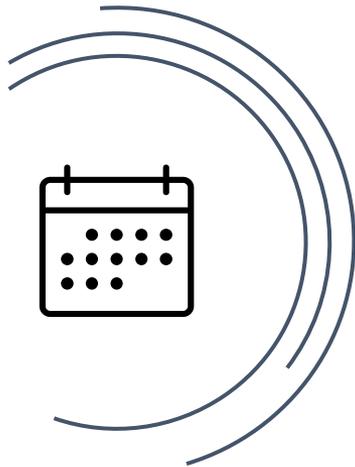
Les cafés foncier, ouverts aux membres des comités de pilotage/groupes de travail, mis en place via le Hub des Territoires, permettent le partage de connaissances et d'expériences, et les échanges informels



Lancement de la plateforme collaborative Expertise.territoires par le Cerema

Expertise.Territoires, complète ce « dispositif » d'animation en préfigurant le support d'animation en réseau des futurs utilisateurs (publics) du portail





- I. Les objectifs du portail du foncier économique
- II. Les prémices du portail foncier économique
- III. **L'étude sur les besoins des utilisateurs**
- IV. La présentation du portail du foncier économique
- V. Questions et réponses

Etude utilisateurs | Une étude de cadrage a été menée afin de cerner les des utilisateurs du portail, et de le concevoir au plus près de leurs usages



Un portail centré utilisateurs. Une étude sur les besoins des utilisateurs a été menée pour éclairer la conception du portail. Afin de maximiser les enseignements tirés des études menées et d'affiner les analyses par profil, une **segmentation des utilisateurs en personae a été réalisée.**

METHODOLOGIE

Jun – Juillet 2023



Cartographie des acteurs et des macro-processus



Questionnaire quantitatif à auprès des intercommunalités
264 réponses (soit 20% des EPCI ont répondu).



Benchmark



Entretiens utilisateurs

- 11 avec des collectivités
- 15 avec des entreprises et
- 10 avec d'autres acteurs (EPF, ARDE, Agences d'urbanisme, Dreal etc)



Groupes de travail sur les fonctionnalités

Etude utilisateurs | Le foncier, de plus en plus rare, est un enjeu crucial pour les entreprises et les collectivités, globalement insuffisamment outillées

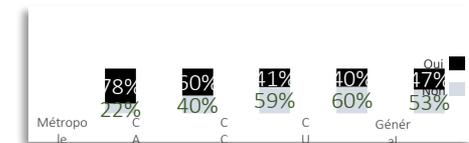
L'OFFRE FONCIÈRE EST DE PLUS EN PLUS RARE ET TRÈS DISPARATE SELON LES COLLECTIVITÉS

- Disponibilité foncière variable entre les territoires
- Difficulté pour les entreprises d'identifier des terrains adaptés à leurs besoins
- Coûts importants liés à la requalification du foncier
- Maturité des stratégies foncières des collectivités inégale,
- Complexité de navigation dans l'écosystème du foncier et de l'implantation, en particulier pour les petites entreprises

L'OUTILLAGE FONCIER EST INSUFFISANT POUR LES ENTREPRISES COMME POUR LES COLLECTIVITÉS

- Acteurs publics : pratiques de gestion foncière disparates
- Acteurs privés à la recherche de foncier souvent en manque de connaissances et d'outils appropriés

Situation de saturation de l'EPCI en matière de foncier économique



« Il faut s'adresser à des acteurs très différents, il n'y a pas de porte d'entrée permettant d'avoir une vue d'ensemble. Il serait intéressant d'avoir une synthèse fournissant toutes les cases à cocher à réaliser avant de s'implanter parce qu'actuellement c'est complexe à comprendre. »

Start-up industrielle

Présence d'un dispositif d'observation intercommunal



« Le niveau d'outillage en France est insuffisant par rapport aux Etats-Unis, parce qu'il n'y a pas de base de données nationale sur le foncier disponible. La recherche de foncier est comparativement beaucoup plus difficile. »

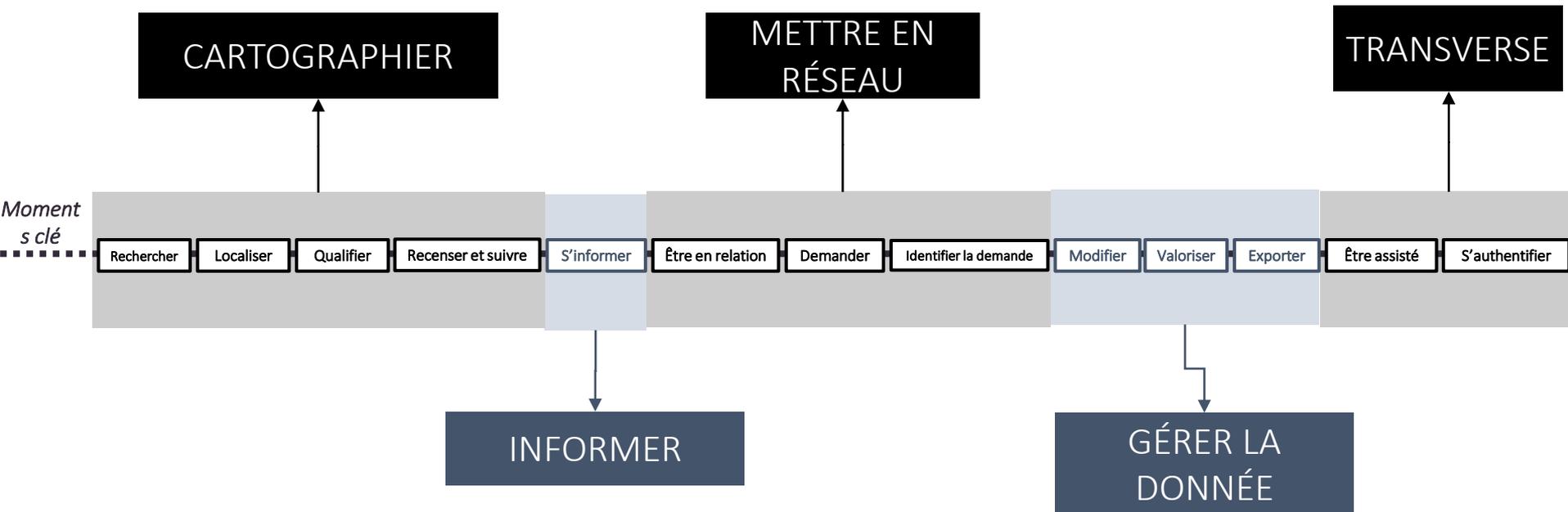
Grand groupe industriel

Etude utilisateurs | Des facteurs clé de succès issus de l'étude ont été pris en compte dès la conception et sont à anticiper pour le déploiement

FACTEURS CLE DE SUCCES



Etude utilisateurs | Les utilisateurs font ressortir cinq grandes familles de besoins



Etude utilisateurs | L'étude a permis d'identifier les attentes des entreprises, intercommunalités et autres acteurs publics vis-à-vis du portail

SYNTHÈSE DES BESOINS DES UTILISATEURS CIBLE

ENTREPRISES



- > Faciliter et accélérer la recherche, localisation et qualification de sites pour l'implantation de leur projet économique en adéquation avec leurs besoins – parfois en complément de ressources existantes
- > Mieux naviguer dans les écosystèmes locaux
- > Valoriser le foncier disponible à mettre à disposition de potentiels porteurs de projet

INTERCOMMUNALITES

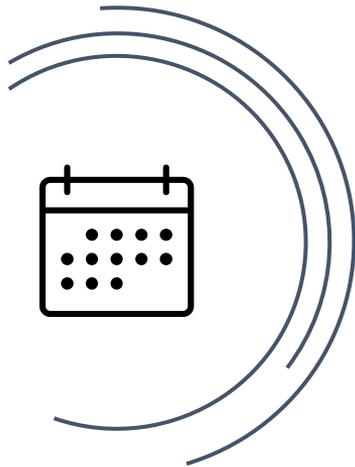


- > Renforcer l'attractivité des territoires grâce à un recensement et une valorisation du foncier disponible et améliorer l'accompagnement auprès par les porteurs de projet économiques
- > Structurer, recenser et suivre le foncier et ses usages dans le territoire
- > S'informer et s'inspirer pour mener des stratégies foncières sobres
- > Faciliter la mise en relation entre acteurs publics et privés

AUTRES ACTEURS PUBLICS



- > Mieux accompagner les porteurs de projets économiques dans leurs démarches d'implantation, ainsi que les collectivités dans leurs démarches de développement économique et d'implantation
- > Inspirer et diffuser des bonnes pratiques
- > Faciliter la mise en relation entre acteurs publics et privés



- I. Les objectifs du portail du foncier économique
- II. Les prémices du portail foncier économique
- III. L'étude sur les besoins des utilisateurs
- IV. La présentation du portail du foncier économique**
- V. Questions et réponses

Portail | Le portail cible du foncier économique reposera sur cinq principes clé qui se déclinent en fonctionnalités

1



Rechercher, localiser, qualifier

et suivre
Recherche et localisation
du foncier et/ou bâti
disponible

Qualification du foncier
et/ou bâti

Recensement et suivi du
foncier

2

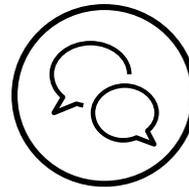


Gérer la donnée

Ajout d'informations
Mise à jour des informations
par les utilisateurs du portail

Export des données

3



Mettre en réseau

Facilitation des échanges
entre acteurs de
l'écosystème

Demandes de foncier

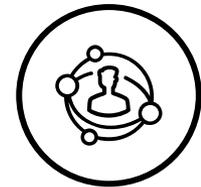
4



Informier et partager

Accès à des informations
éclairant les démarches
d'implantation, de
développement
économique sobre et
d'aménagement

5



Assister l'utilisateur

Authentification des
utilisateurs

Assistance aux
utilisateurs pour une
navigation simplifiée

Portail | **Le Portail sera mis en service en décembre 2023 dans une version bêta, puis sera amélioré pour proposer davantage de fonctionnalités.**

Décembre 2023

2024

La première version du portail permettra de :



Rechercher, localiser et qualifier le foncier disponible adapté aux besoins des entreprises en démarche d'implantation (cartographie interactive, filtres, fiches)



Recenser, observer et assurer le suivi du foncier d'un territoire (cartographie interactive, filtres, fiches, couches)



Faciliter la mise en relation entre porteurs de projet et acteurs économiques des collectivités, en proposant les coordonnées des agences régionales de développement économique



La première version du portail (décembre 2023) est ouverte au **grand public** et l'ensemble des données sont disponibles en libre accès pour tous les utilisateurs.

La version cible du portail permettra également de :



Ajouter et mettre à jour des données par les utilisateurs sur le portail dans des espaces sécurisés



Structurer la connaissance autour du foncier en facilitant l'accès à des ressources (retours d'expérience, articles, fiches techniques, de liens vers des sites partenaires, un annuaire des organismes partenaires)



Favoriser l'animation et la mise en réseau grâce à la mise en place d'une plateforme collaborative alimentée par les utilisateurs et personnalisée



La version cible du portail disposera également de **deux espaces sécurisés sous authentification (entreprises, acteurs publics)** permettant aux utilisateurs d'accéder aux fonctionnalités selon leur statut.

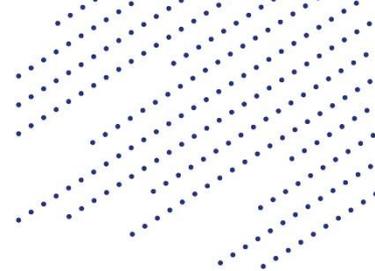


**PRÉFET
DE LA RÉGION
BRETAGNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



les **TERRITOIRES**
— *innovent*
**POUR
LE FONCIER
DE DEMAIN**



COMMENT RETROUVER LES RESSOURCES ?

Marianne PABOEUF, Chargée de l'animation des réseaux territoriaux à la Région Bretagne



Comment retrouver les ressources ?

Sur notre chaîne  YouTube [Les territoires innovent en Bretagne](#)

Sur les **plateformes dédiées**

- Les Territoires innovent pour des centres vivants
- Les Territoires innovent pour un foncier responsable

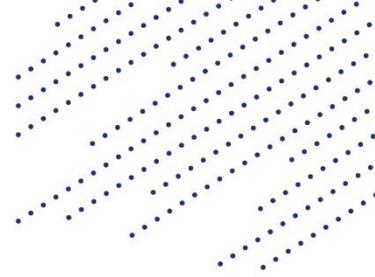
Demandez à vous inscrire

lesterritoiresinnovent@bretagne.bzh

Publication des ressources du cycle d'animation sur le [site de la DREAL Bretagne](#), en accès libre



les **TERRITOIRES**
— *innovent*
POUR
UN FONCIER
RESPONSABLE



Notre prochain rendez-vous

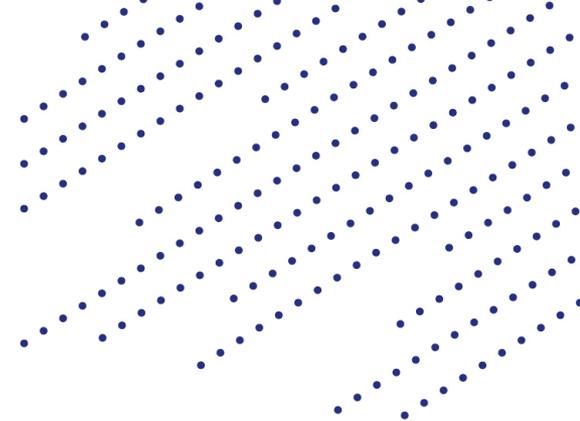
Mardi 5 décembre 2023 de 9h30 à 12h30

« *Mieux observer pour mieux agir sur l'artificialisation* »





les **TERRITOIRES**
—— *innovent*
POUR
UN FONCIER
RESPONSABLE



Merci de votre participation !