



Comment optimiser le foncier économique ? La croissance des zones d'activité économique (Z.A.E.) a constitué depuis les années 60 un gisement stratégique essentiel pour le développement des territoires. A l'heure de la préservation de la ressource foncière et de la réintégration de l'activité économique dans le tissu urbain, l'optimisation foncière des ZAE existantes est un enjeu majeur. Lors de cette quatrième rencontre du cycle « *Les territoires innovent pour un foncier responsable* », quatre intervenants ont partagé leurs retours d'expérience et mis en lumière les outils à disposition des territoires pour se saisir de l'enjeu d'optimisation du foncier économique.



Rappel des enjeux

L'accueil de nouvelles entreprises s'est historiquement fait par extension ou création de nouvelles zones d'activité économique. Or il existe d'autres gisements tels que **les friches ou le foncier non utilisé dans les parcelles privées** (réserves foncières des entreprises) au cœur des ZAE qui peuvent être mobilisés pour accueillir des entreprises. Des outils, tels que la **TFC (Taxe sur les Friches Commerciales)** qui permet de lutter contre la vacance commerciale ou encore des stratégies d'optimisation comme la **mutualisation des ressources ou la densification des espaces**, permettent également de rentabiliser le foncier disponible. **La Bretagne compte aujourd'hui 1 587 ZAE pour 1 208 communes, avec des ZAE plutôt variées, disparates et petites.** Or, ces zones sont-elles toutes pertinentes ? Comment repenser les ZAE existantes et limiter des projets de création ou d'extension de zones ?

Les points clés de la rencontre

- **Jean-Christophe POUSSIN**, Chargé d'études foncières à l'Etablissement Public Foncier de Bretagne, est revenu sur les enjeux de restructuration des ZAE et sur l'accompagnement proposé par l'EPF dans le cadre des stratégies de développement économique des territoires.
- **Teddy REGNIER**, Maire de la commune de Chateaubourg (35), a présenté un projet de reconversion de l'ancien site industriel Thalès, en un pôle de développement économique. Un bel exemple d'optimisation foncière, porté par la commune et conventionné avec l'EPF.
- **Jessica BEAUGUITTE**, Directrice du Pôle Economie territoriale et coopérations à l'Agence d'Urbanisme de la Région Nantaise (AURAN) a détaillé une méthode d'optimisation des ZAE existantes en 3 étapes : diagnostiquer les parcs existants, donner du relief aux espaces vides et renouveler les stratégies d'accueil des entreprises.
- **Agnès PAUVERT**, Responsable Adjointe du service Développement Economique et **Nicolas NOISSETTE**, Stagiaire, Etudiant en Master 2 Aménagement et Urbanisme des territoires littoraux (AUTELI- Lorient), Communauté de Communes Auray Quiberon Terre Atlantique (56) ont partagé une étude d'optimisation réalisée sur des ZAE, et la stratégie intercommunale de gestion du foncier économique élaborée.



Développer son économie par une approche vertueuse du foncier



les **TERRITOIRES**
innovent
POUR
UN FONCIER
RESPONSABLE

Enjeux de la restructuration des ZAE et accompagnements proposés par l'EPF Bretagne

Dans le cadre du PPI (Programme Pluriannuel d'Intervention) 2021 - 2025, l'EPF a défini ses modalités d'intervention pour l'optimisation foncière des ZA :

- Analyse des potentiels d'optimisation foncière en ZA et accompagnement méthodologique sur des études de restructuration de zones.
- Analyse des projets d'intervention en ZAE à l'appui d'une grille d'analyse amont des projets de restructuration et d'optimisation foncière de ZA à construire.

L'approche cartographique permet d'identifier l'usage du foncier au sein des parcs d'activités (stockage, stationnement ou réserve foncière des entreprises) et ainsi identifier les terrains pouvant accueillir de nouvelles entreprises. Elle est complétée par une qualification du foncier à l'unité foncière.

Toutefois, il est nécessaire que la collectivité constitue au préalable un **projet global de restructuration de la zone** (mobilités, paysage, environnement, mutualisation de services...) et pas seulement la dimension foncière. Une volonté politique forte est indispensable pour garantir le bon déroulement et la réussite du projet.

Chiffres clés des ZAE bretonnes

Surface
totale actuelle :
27 717 ha
= 19 % de la tâche urbaine¹

1587
Zones d'activités
en Bretagne

105 zones
de plus de 50 hectares

10 % de la
surface totale est
immédiatement
disponible

N'est-ce pas contradictoire de supprimer des espaces verts en ZA au regard des objectifs de préservation écologiques au cœur des zones bâties ?

Pierre-Yves MEVEL, Fougères Agglomération

C'est au projet de zone de concilier ces différents objectifs, sans les opposer. Premièrement, l'optimisation foncière s'inscrit dans une approche multithématique, qui inclut la dimension environnementale. Ensuite, il faut dissocier les espaces à haute valeur environnementale, à sanctuariser, de ceux à faible potentiel écologique, qui peuvent disparaître au profit de la restructuration de la zone.

Reconversion du site industriel Thalès sur la commune de Chateaubourg (35)



Configuration actuelle de la zone d'activité

En 2010, au départ de l'entreprise Thalès (500 salariés), la commune a investi le site de 4,5 ha afin de le reconvertir en pôle économique, en signant une convention avec l'EPF pour un portage foncier de 5 ans (reconduit par la suite). En 2013, une étude préalable de reconversion du site (analyse et enjeux, diagnostic technique du site et du bâti, étude pré-opérationnelle par lot) a été lancée. Le recrutement d'un chargé de développement économique a permis d'accélérer ce projet de reconversion.

Aujourd'hui, **7 entreprises** sont implantées dans la zone et **généreront à terme près de 250 emplois**. L'installation du DATA Center a favorisé la venue de nouvelles compétences sur le territoire. La présence d'un bâtiment associatif, qui permet la transmission de savoir artisanal entre des retraités et des enfants, contribue également à la diversité du pôle.

Un appel à projet a-t-il été lancé pour commercialiser les terrains ?

Agnès PAUVERT, Auray Quiberon Terre Atlantique

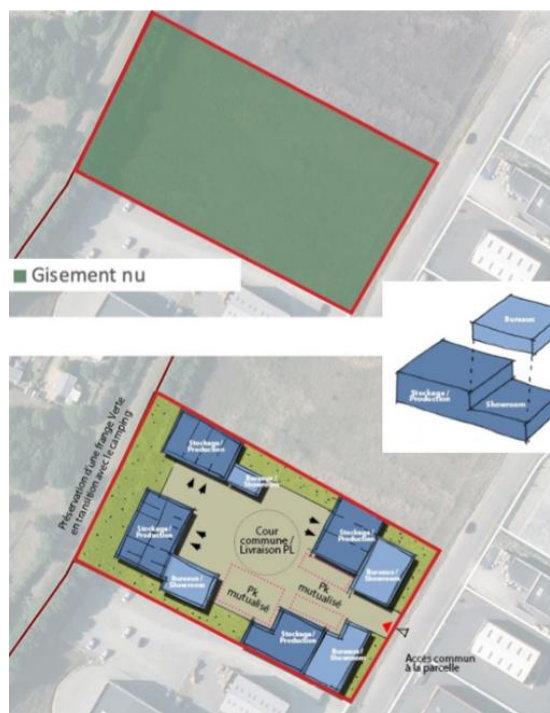
Les transactions ont été faites de gré à gré et par réseautage. A l'époque, nous avions le stress du portage (pour ne pas accentuer le déficit). Avec le recul, les moyens humains, financiers et politiques dès le départ, nous ferions sûrement différemment.

Avec la loi NOTRe, un portage communal est-il encore possible pour une reconversion de friche économique ?

Armelle LIVORY-MOSER, AudéLor

Il est préférable que le portage soit assuré par l'intercommunalité ou l'agglomération. En effet, si l'EPCI ou la commune est propriétaire des biens, l'EPF ne peut pas assurer le portage. L'EPF est l'outil support de la transformation foncière. S'il peut également accompagner des études, le projet de développement et la commercialisation restent dans la main de la collectivité.

Sobriété foncière : Explorer et rendre possible le renouvellement des parcs économiques existants par l'Agence d'Urbanisme de la Région Nantaise (AURAN)



Valorisation et densification de grandes parcelles nues (superposition des volumes, mutualisation, ...)

L'AURAN a mis au point une méthodologie d'observation du foncier à destination des collectivités pour les orienter dans l'élaboration de leur stratégie de développement économique en 3 phases :

- 1- **Comprendre, inventorier et connaître.** Diagnostiquer les parcs existants et penser au préalable l'optimisation foncière sous l'angle de la densification, la mutualisation et la végétalisation.
- 2- **Saisir, classer, prioriser.** Cette phase permet de donner du relief aux espaces vides et identifier les espaces d'optimisation (gisements nus, délaissés, optimisables).
- 3- **Transformer, agir, accélérer.** Cette phase opérationnelle permet de définir les grandes orientations de la stratégie foncière : gouvernance, fonctionnement, etc.

Au-delà de la lutte contre l'artificialisation des sols et du développement des surfaces économiques, d'autres enjeux sont à considérer pour assurer la performances des ZA : îlots de chaleur, performance énergétique, services mutualisés, animation,...

A noter, les parcs d'activités ne sont pas les seuls espaces de développement économique. Ils doivent être articulés avec les autres sites du territoire, notamment les centralités, en jouant la carte de la complémentarité pour proposer un maximum de d'offres diversifiées aux entreprises.

Un triple enjeu pour les ZAE

- Répondre aux demandes d'implantation des entreprises extérieures ?
- Garantir le développement des entreprises déjà implantées sur le territoire tout en améliorant la qualité des zones d'activités
- Limiter la pression sur le foncier et l'immobilier pour les entreprises

Méthode d'identification des gisements utilisée par l'AURAN

1. **Une analyse statistique** (en partie automatisée) des gisements bruts
2. **Une analyse qualitative** des gisements contextualisés
3. **Une analyse approfondie** une fois l'ensemble des travaux priorités

Quelle est la surface de gisement minimum pour que vous puissiez intervenir ?

Edgar Brault, Auxilia

Lorsque nous entamons l'inventaire, nous effectuons des photo-interprétations qui permettent de définir la surface des parcelles. Le seuil minimum se situe entre 200 m² et 300m², à partir de là nous pouvons travailler. Or plusieurs variables sont à prendre en compte telles que la forme, le positionnement ou encore l'historique des parcelles.

L'offre de prêts Gaïa long-terme de la Banque des Territoires



La Banque des Territoires a développé un nouveau projet, le **prêt Gaïa (Court-Terme & Long-Terme)**. Cette offre facilite le portage financier des collectivités dans des projets de reconversion de zones d'activités, de relocalisation d'activités industrielles ou de travaux d'aménagement.

Le prêt Gaïa est utile pour financer l'acquisition de parcelles de terrain (dont des friches industrielles) à condition que celui-ci soit mis à bail, au bénéfice d'organismes réalisant des logements sociaux ou des opérations d'accession sociale à la propriété, dans un délai maximal de 2 ans suite à la signature du contrat.

Pour en savoir plus : <https://www.banquedesterritoires.fr/prest-gaia-acquisition-foncier-implantation-logement-social>

L'optimisation du foncier économique des ZA- Auray Quiberon Terre Atlantique (56)

Le pays d'Auray compte 38 parcs d'activités (P.A.). Or, l'économie dynamique du territoire se trouve confrontée à des surfaces disponibles qui s'amenuisent et l'absence de réserve foncière. Afin de soutenir le développement et l'attractivité du territoire, une étude de 18 mois (financée par le Pays d'Auray, la Région Bretagne et l'EPF) a été lancée en 2015 avec pour objectif d'identifier les capacités existantes et exploitables. L'étude comprend 3 phases :

1. Diagnostic complet des parcs d'activités existants.

Le potentiel foncier estimé initialement à 7 ha, a été relevé à 40 ha grâce à cette étude.

2. Scénarii d'optimisation foncière sur 12 P.A prioritaires

3. Définition d'une boîte à outil foncier comprenant : l'observatoire foncier, des outils incitatifs (transfert du droit de préemption aux ECPI, sensibilisation des propriétaires privés, ...) et les outils coercitifs (règlementation, procédures d'urbanisme, ...)

Une des actions menées par l'observatoire foncier est la création d'un référentiel numérique intégré au WEBSIG (Système d'information géographique). A long terme, ce référentiel deviendra un outil d'aide à la décision pour les projets d'extension et de requalification de parcs d'activités et pour la révision et l'évaluation des documents de planification (PLU, PLUi, SCoT).



Création d'un outil SIG pour l'identification du foncier économique

Le principe d'identification

1. Potentiel foncier brut comprenant tous les secteurs non bâtis (supérieur à 400 m2) quelque soit les contraintes environnementales (ex : zone humide) et l'état d'usage du foncier (ex : zone de stockage ou stationnement)

2. Potentiel foncier net à vocation économique qui pourrait être valorisé au moment de l'analyse

Les accompagnements et outils à disposition des territoires

- Etude « Les Zones d'Activités Economiques en Bretagne » : <https://www.bretagne.cci.fr/economie-et-territoires/amenagement-du-territoire/les-zones-d-activites-en-bretagne>
- Programme Pluriannuel d'Intervention 2021-2025- EPF: <https://epfbretagne.fr/fichiersftp/EPFB-PPI2021-Web.pdf>
- Pour en savoir plus sur la taxe sur les friches commerciales : <https://www.tacotax.fr/guides/impots-locaux/taxe-sur-les-friches-commerciales>

Christine BONFIGLIO, Courriel: christine.bonfiglio@bretagne.bzh



Les fiches de capitalisation pour la valorisation de ce cycle de rencontres sont réalisées par le cabinet de conseil Auxilia