

DIAGNOSTIC DES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DE CORNOUAILLE

ALLIER DÉVELOPPEMENT
ÉCONOMIQUE ET
OPTIMISATION FONCIÈRE

PANORAMA
DE SOLUTIONS
OPÉRATIONNELLES
2021

L'optimisation foncière devient un enjeu fort qu'il convient d'intégrer aux politiques des collectivités. Toutefois, les élus cornouillais ne disposent pas toujours des moyens d'agir pour trouver des solutions concrètes à cette question. Entre les besoins des entreprises et la nécessité de développer l'emploi d'une part et l'urgence de plus en plus marquée de consommer le foncier de manière raisonnée, les outils sont parfois difficiles à activer.

Cette question de l'optimisation foncière est d'autant plus complexe qu'il s'agit d'un sujet relativement récent, qui impose des réponses différentes selon les territoires. Plusieurs facteurs expliquent l'intérêt grandissant pour cette problématique. L'étalement urbain, créant une situation de conflit d'usage, provoque parfois une pénurie foncière. La pression foncière impacte notamment les terres agricoles ou naturelles. Pour exemple, en Cornouaille, 82 % de l'enveloppe urbaine a été bâtie depuis 1950. Ce chiffre interpelle sur la capacité du territoire à répondre à l'avenir aux besoins de foncier. Le deuxième facteur découle directement de cette tendance. Face à une consommation grandissante du foncier, la législation s'est ainsi renforcée, notamment sur le principe avancé pendant un temps de la « zéro artificialisation nette » instituée en 2019, via une directive d'État. Plus récemment, suite à la Convention citoyenne pour le climat, le principe de réduction par deux en 10 ans de la consommation foncière (qui devrait être inscrit dans la loi) a été évoqué. L'objectif de ces principes est de réduire fortement la consommation foncière, qu'il s'agisse de l'habitat, des équipements mais également pour l'activité économique. Face à ce constat, il apparaît toutefois nécessaire de disposer de surfaces nécessaires pour permettre aux entreprises de se développer ou de faciliter de potentielles relocalisations. Pour ce faire, il est indispensable de disposer de parcelles suffisamment grandes pour éviter que l'activité ne se déplace encore plus à l'est de la Bretagne qui dispose d'un potentiel foncier supérieur à la Cornouaille, notamment sous formes de friches.

Opérée en Cornouaille depuis près de 15 ans, l'observation du foncier économique prend encore plus de sens dans ce contexte. Cette connaissance partagée des zones d'activités économiques et de leur utilisation est une base importante pour mieux gérer le foncier demain. L'observatoire des zones d'activités économiques participe ainsi à la réponse globale d'économie de foncier. Il pose également les bases de réflexion sur la réponse que les collectivités peuvent apporter aux acteurs économiques à la recherche de solutions foncières. Les ZAE concentrent une part importante de l'activité économique mais ne sont plus seules en capacité de répondre à la demande de foncier. En effet, aujourd'hui on ne peut plus concevoir les ZAE comme avant. Elles mixent de plus en plus d'usages, les espaces partagés sont plus complexes, elles ne sont plus nécessairement en périphérie... Cela pose la question de l'observation à maille plus fine, notamment de l'ensemble des espaces (centralité, quartiers, intégration dans le tissu urbain...) en mesure d'accueillir de l'activité (commerciale, tertiaire, voire artisanale).

Pour cette version 2020 de l'observatoire des ZAE, l'accent a été mis sur la recherche de solution d'optimisation foncière. Outre l'analyse des ZAE et des niveaux de consommation foncière en leur sein, un travail de recensement des solutions d'optimisation foncière a été mené afin de disposer d'une cartographie la plus exhaustive possible à disposition des collectivités. Il permet d'identifier dans un catalogue d'actions concrètes, les outils pratiques en termes fiscal, contractuel, d'urbanisme ou de planification aujourd'hui à disposition des élus, des aménageurs ou des développeurs économiques. Afin de leur apporter une réponse concrète à la question de l'optimisation foncière, ces fiches intègrent des exemples opérationnels.

SOMMAIRE

04 PARTIE 01 CONTEXTES ET ENJEUX

Une connaissance des ZAE plus forte à l'échelle locale	06
Une définition large des ZAE	06
Les ZAE, des espaces de développement économique	06
Des espaces en mutation	06
Une histoire rapide des ZAE	08
Les activités concernées	09

10 PARTIE 02 L'OBSERVATOIRE DES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DE CORNOUAILLE

Pourquoi recenser le foncier ?	12
La création d'un observatoire des ZAE cornouaillais partagé	12
Outils développés dans le cadre de l'observatoire des ZAE	13
Méthodologie	13

16 PARTIE 03 ÉTAT DES LIEUX CORNOUAILLAIS

Les ZAE en Cornouaille	18
Quimper Bretagne Occidentale concentre 55 % du foncier économique en ZAE	20
La moitié des ZAE est concernée par l'industrie et l'artisanat	21
Un foncier économique en ZAE aux deux tiers cédés	25
Une consommation foncière qui se stabilise, puis ralentit	25
Une gestion intercommunale renforcée	26

28 PARTIE 04 ANALYSE PAR EPCI

Quimper Bretagne Occidentale	30
Concarneau Cornouaille Agglomération	34
Pays Bigouden Sud	38
Pays Fouesnantais	42
Douarnenez Communauté	46
Haut Pays Bigouden	50
Cap Sizun Pointe du Raz	54

58 PARTIE 05 ENJEUX

62 PARTIE 06 PANORAMA DES SOLUTIONS D'OPTIMISATION FONCIÈRE

Animation économique et aide aux entreprises	66
Outils fiscaux et contractuels	73
Urbanisme et aménagement	85



PARTIE 01



CONTEXTE ET ENJEUX

Ci-contre:
**ZAE Colguen
Concarneau**

06 Une connaissance
des ZAE plus forte à
l'échelle locale

06 Une définition
large des ZAE

06 Les ZAE, des espaces
de développement
économique

06 Des espaces
en mutation

08 Une histoire
rapide des ZAE

09 Les activités
concernées

UNE CONNAISSANCE DES ZAE PLUS FORTE À L'ÉCHELLE LOCALE

La connaissance des zones d'activités économiques est souvent assez faible. On estime en effet qu'il y aurait en France entre 24 000 et 32 000 ZAE (2007). La date de la donnée et la différence importante entre ces deux chiffres illustrent le manque d'informations sur le sujet. À l'échelle bretonne, les travaux réalisés en 2012 par les agences d'urbanisme et le réseau des CCI sont plus précis, dénombrent 1587 ZAE de plus de 2 ha. Cette étude découlait directement des objectifs de la Charte pour une gestion économe du foncier en Bretagne, adoptée en décembre 2012, portée par la DREAL et la région Bretagne qui soulignait la nécessité de « mettre en place un système d'observation partagé de la consommation d'espace ». Les travaux menés en Cornouaille figurent parmi les plus précis, même à l'échelle nationale.

UNE DÉFINITION LARGE DES ZAE

Les ZAE constituent indéniablement un élément structurant des territoires. Mais ces espaces ne disposent pas pour autant d'une définition établie. En Cornouaille, les acteurs en charge de l'observatoire des ZAE (agence d'urbanisme, EPCI, CCI, CMA) se sont entendus sur la définition suivante :

« Une zone d'activités économiques est un espace aménagé dans une démarche volontariste, généralement par un acteur public, ayant pour vocation d'accueillir plusieurs entreprises ou éventuellement d'autres acteurs du secteur non marchand, afin que ces derniers exercent leur activité. »

Dans le cas cornouaillais, le périmètre des ZAE n'a pas été établi sur la base des documents d'urbanisme qui énoncent la vocation économique du parcellaire (zones Ui, AUi). Ce choix a été opéré du fait de la trop grande disparité entre les zonages des documents d'urbanisme, de leur état d'avancement et la réalité sur le terrain.

Le périmètre des ZAE a été établi « à dire d'expert », notamment par les principaux gestionnaires que sont les établissements de coopération intercommunale. Ainsi, il s'agit d'espaces concentrant de l'activité, ayant une certaine

superficie, et regroupant plusieurs entreprises ou unités de production, aménagées et gérées par des opérateurs publics (initialement les communes et désormais principalement les groupements de communes). Exceptionnellement, d'autres opérateurs peuvent être amenés à aménager et gérer ces espaces (Conseils départementaux, syndicat mixte des ports de pêche et de plaisance de Cornouaille, CCI, SEM, sociétés de promotion immobilière).

LES ZAE, DES ESPACES DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

Les zones d'activités économiques sont avant toute chose des espaces de développement de l'économie et de l'emploi. Dès leur création dans les années 1960, elles ont été pour beaucoup de villes, un moyen de relocaliser le tissu économique en l'adaptant aux nouvelles contraintes du monde économique : espace, accessibilité et accessoirement visibilité.

En périphérie des villes, elles peuvent être raccordées aux infrastructures routières voire ferroviaires ou aéroportuaires. Elles sont souvent à la jonction de plusieurs bassins de vie ou en constituent le centre. Le choix de leur implantation dépend principalement des nuisances que leurs activités peuvent engendrer (bruits, pollutions, nuisances visuelles...).

DES ESPACES EN MUTATION

Les premières ZAE ont été créées dans les années 1960. Ces espaces ont vieilli et ne répondent plus aux besoins des entreprises en termes de services. D'autres espaces créés plus récemment ont parfois concentré les activités et relayé les anciennes ZAE au second plan. Les collectivités s'attachent pour leur part à répondre à ces besoins tout en intégrant des aménagements de qualité.

Toutefois, la question des zones d'activités économiques ne se résume pas à ces deux seuls facteurs. Les zones d'activités ne sont pas le seul moyen de répondre aux besoins des entreprises. La recherche de solutions foncières en dehors des ZAE paraît aujourd'hui primordiale pour relever le défi du développement économique.



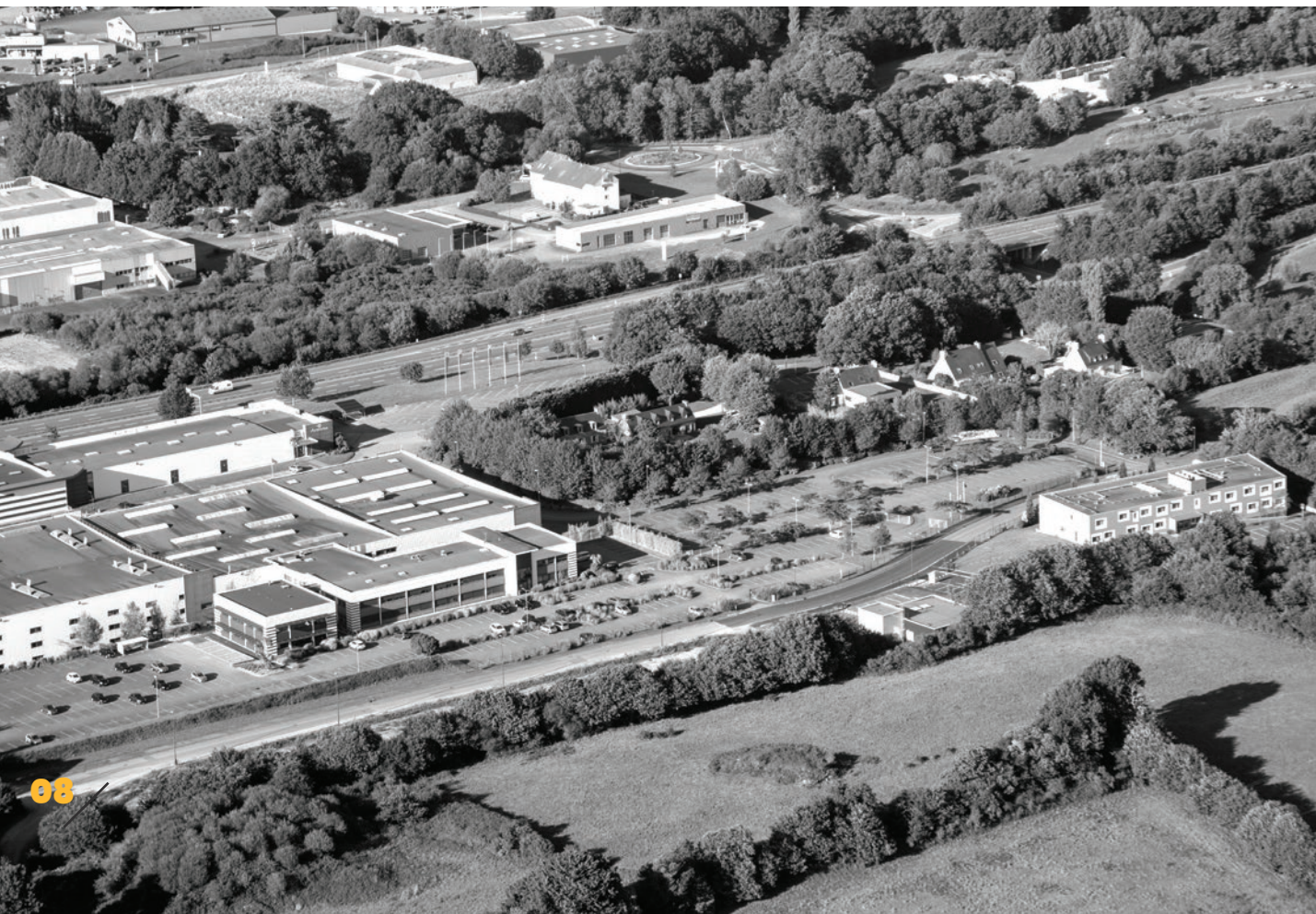
ZAE Colguen – Concarneau

Les groupements de communes, à qui la gestion des ZAE est désormais dévolue, s'interrogent sur l'avenir de ce foncier. Ils sont toutefois confrontés à plusieurs difficultés. Face à l'obsolescence des zones plus anciennes, les solutions de requalification sont coûteuses. Disposer d'une offre foncière qualitative favorisant l'implantation de nouvelles entreprises se complique du fait de la raréfaction du foncier, notamment en vue de préserver les espaces agricoles aujourd'hui valorisés dans les périphéries urbaines. Cette situation engendre souvent une pénurie d'espaces économiques.

Le vieillissement des ZAE peut tendre naturellement vers la vacance et en définitive la friche des bâtiments économiques. Ainsi, la charge revient finalement à la collectivité. En effet, sur les zones

des années 1960, l'intercommunalité ne maîtrise souvent que les espaces publics, tous les lots ayant été vendus à des entreprises. Bien souvent, ces dernières sont organisées en SCI et leurs capitaux rémunèrent les dirigeants, les salariés et le développement de l'activité. Ils sont rarement destinés à l'entretien et l'amélioration du bâtiment et du terrain. Ainsi, lors de la cessation d'activités ou d'une mise en vente, les bâtiments sur ces ZAE sont vétustes et peu adaptés aux besoins des entreprises d'aujourd'hui. Ils deviennent invendables, et engendrent peu à peu des friches que la collectivité doit bien souvent racheter et améliorer au nom de l'attractivité de la zone.

L'observatoire des ZAE de Cornouaille 2020 entend ainsi répondre à ces questions, par l'apport de solutions opérationnelles.



ZAE Kerdroniou – Quimper

UNE HISTOIRE RAPIDE DES ZAE

1967 : Loi d'orientation foncière: naissance du concept de « zone d'activités » (que nous nommons ici zone d'activités économiques (ZAE). La volonté est déjà de s'abstraire des contraintes urbaines et de mieux répartir les activités sur l'ensemble du territoire. La ZAE moderne répond théoriquement aux attentes à la fois des industriels, qui sont à la recherche de sites « clé en main », et des collectivités soucieuses de maintenir et de développer leur population et d'accroître leur richesse fiscale. Cette forme d'aménagement s'est largement développée et est aujourd'hui privilégiée pour l'implantation des activités économiques au niveau national.

1975 : instauration de la taxe professionnelle. L'implantation des entreprises devient un enjeu financier fort pour les collectivités territoriales.

Années 1980 et 1990 : multiplication des réalisations et naissance d'une concurrence forte entre les territoires qui crée une pression sur les prix ou sur les aides financières locales. Manque de cohérence urbanistique des projets.

Années 2000 : intégration croissante des aspects hors coûts (accessibilité, services...) dans les critères d'implantation des entreprises. Spécialisation des parcs d'activités. Début de prise en compte des problématiques liées à l'environnement et à la consommation de foncier. En 1999, la démarche Bretagne Qualiparc est lancée et a pour but de valoriser les ZAE, ainsi que les entreprises implantées sur le territoire.

Années 2010 : les acteurs publics cherchent à maîtriser davantage le foncier économique. Pour ce faire, les collectivités, accompagnées par les établissements publics fonciers, les chambres consulaires et les agences spécialisées, requalifient leurs ZAE, recensent le foncier

existant, reconvertissent les espaces vétustes et veillent à penser l'aménagement de ces espaces économiques à une plus grande échelle. En intégrant la notion de projet de territoire, l'aménagement des ZAE est davantage pensé à l'échelle intercommunale, voire des bassins de vie.

2015 : la loi NOTRE (nouvelle organisation territoriale de la République) renforce les compétences des EPCI en matière de développement. Le bloc des compétences obligatoires inclut le développement économique et notamment la création, l'aménagement, l'entretien et la gestion de zones d'activités industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire.

LES ACTIVITÉS CONCERNÉES

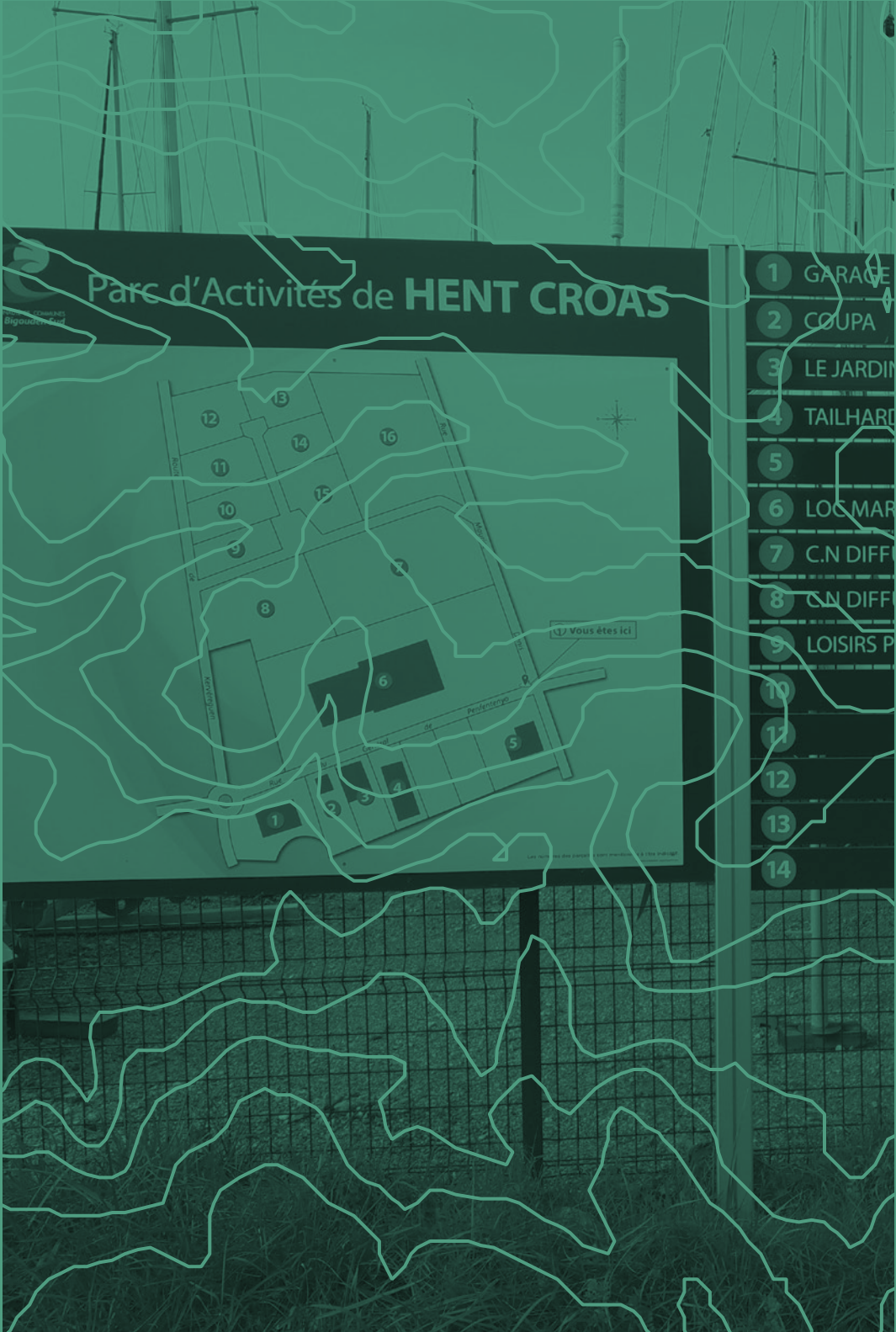
Par leur diversité, les ZAE couvrent un large champ de l'économie. Elles se différencient par leur vocation et par les équipements et services aux entreprises qui y sont offerts. Ainsi, dans le langage courant, plusieurs appellations distinguent leur

vocation principale. D'ailleurs le terme générique « zone d'activités », parfois considéré comme dépréciatif, tend à être remplacé par celui de « parc d'activités ». On recense aujourd'hui plusieurs termes :

- les zones d'activités (ZA) ou parcs d'activités (PA),
- les zones artisanales (ZA),
- les zones commerciales (ZC),
- les zones industrielles (ZI),
- les zones logistiques (stockage et distribution des produits),
- les zones d'activités de services,
- les zones mixtes,
- les zones portuaires et aéroportuaires,
- les zones d'activités technologiques,
- les zones spécialisées (activités industrielles spécifiques),
- les technopoles où se concentrent entreprises, centres de recherche et universités.



ZAE Sequer Névez – Pont-l'Abbé



Parc d'Activités de HENT CROAS



- 1 GARAGE
- 2 COUPA
- 3 LE JARDIN
- 4 TAILHARD
- 5
- 6 LOC MAR
- 7 C.N DIFF
- 8 C.N DIFF
- 9 LOISIRS P
- 10
- 11
- 12
- 13
- 14

L'OBSERVATOIRE DES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DE CORNOUAILLE

Ci-contre :
ZAE Hent Croas
Loctudy

12 Pourquoi recenser
le foncier ?

12 La création d'un
observatoire des ZAE
cornouaillais partagé

13 Outils développés
dans le cadre de
l'observatoire des ZAE

14 Méthodologie

POURQUOI RECENSER LE FONCIER ?

Toutes les lois d'aménagement comportent un volet important sur la nécessité de consommer le foncier de manière raisonnée : loi d'orientation foncière de 1967, Solidarités et renouvellement urbain en 2000, Grenelle I et II de 2009 et 2010, accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) de 2014, plus récemment la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) de 2018. La réduction de l'artificialisation du foncier, notamment agricole et naturel, principaux espaces utilisés pour le développement des activités humaines (habitat, économie, équipements, voirie...) y est inscrite. Les outils opérationnels permettent de répondre, dans une logique globale de revitalisation des territoires, à cette problématique (action cœur de ville, opération de revitalisation de territoire [ORT], petites villes de demain...).

En 2012, l'affichage d'une volonté partagée à l'échelle régionale s'est concrétisé par la signature par les collectivités territoriales de la charte pour une gestion économe du foncier en Bretagne, initiative de l'État en région de réduire d'un tiers l'artificialisation des sols. Peu contraignant dans la pratique, cet outil trouve difficilement une application concrète dans les territoires. En 2019, l'instruction gouvernementale « zéro artificialisation nette » incite les préfets à mettre en place les moyens pour réduire la consommation foncière. En juillet 2020, suite à la convention nationale citoyenne pour le climat, cet objectif est abandonné au profit d'une division par deux du rythme de consommation. Un projet de loi doit être déposé.

L'ensemble de ces mesures, qu'elles soient volontaristes ou législatives, doit être expliqué tant aux citoyens qu'aux entreprises et aux décideurs locaux. Tout d'abord, il faut expliquer pourquoi l'artificialisation des sols peut avoir des effets néfastes. L'étalement urbain implique l'utilisation systématique de la voiture, contribuant à l'augmentation des émissions de gaz à effets de serre. Il atteint la biodiversité en détruisant les habitats naturels d'espèces animales et végétales. Il augmente l'effet de ruissellement, induisant des risques d'inondations. Et enfin, il réduit le potentiel de développement agricole. La sensibilisation des citoyens à la ville de demain est essentielle pour faire comprendre cet enjeu.

Pour ce qui est des entreprises, l'approche est souvent plus complexe. En effet, les entreprises sont pourvoyeuses d'emplois à l'échelle des territoires mais aussi de richesses au travers des salaires versés et de la fiscalité. Ainsi se pose la question du rapport emplois générés / surfaces consommées. Dans ce cadre, on distingue souvent les entreprises de la sphère productive pouvant apporter une plus-value territoriale des entreprises commerciales de périphérie, fortes consommatrices d'espaces et participant au déséquilibre entre les centralités et les périphéries. Sans tomber dans la caricature, l'objectif sera d'évaluer les besoins de chaque activité au regard de son bénéfice territorial (nombre d'emplois, gain de population, taxes perçues par les collectivités...) et de sa capacité à mobiliser du foncier à l'intérieur du tissu urbain existant.

LA CRÉATION D'UN OBSERVATOIRE DES ZAE CORNOUAILLAIS PARTAGÉ

L'observatoire des zones d'activités économiques de Cornouaille a été initié par la chambre de commerce et d'industrie et les groupements de communes de Cornouaille en 2006. À partir de 2010, Quimper Cornouaille Développement a intégré dans ses missions l'observation territoriale, notamment celle des espaces à vocation économique. L'Agence a mis ses moyens géomatiques à disposition pour renforcer cet outil.

Les objectifs fixés par l'observatoire des ZAE sont de :

- mieux identifier le foncier présent et en réserve sur les ZAE,
- répondre aux nouvelles problématiques d'aménagement,
- dessiner une stratégie commune du développement économique,
- et faire de ces espaces des éléments moteurs de l'attractivité cornouaillaise.

Préalable à l'impulsion de toute politique d'aménagement portée par les collectivités, la connaissance des données sur les ZAE est une nécessité pour l'ensemble des acteurs économiques cornouaillais.

OUTILS DÉVELOPPÉS DANS LE CADRE DE L'OBSERVATOIRE DES ZAE

L'observatoire des zones d'activités économiques se structure en plusieurs outils répondant aux besoins des acteurs institutionnels et économiques cornouaillais, à savoir :

- un atlas des zones d'activités économiques de Cornouaille, cartographie complète des espaces d'activités,
- un portail interactif des zones d'activités économiques de Cornouaille, www.zaecornouaille.bzh, outil participant à la politique d'attractivité économique de la Cornouaille,
- un diagnostic des zones d'activités économiques de Cornouaille, synthèse des principaux indicateurs de l'offre foncière cornouaillaise,
- et un poster des zones d'activités économiques de Cornouaille.

Le présent diagnostic vise plusieurs objectifs, dont les principaux sont :

- l'identification et la qualification des réserves foncières pour l'activité économique,

- une meilleure qualification des ZAE ainsi qu'une connaissance précise de l'état de leur commercialisation,
- l'élaboration d'une vision commune de l'aménagement des ZAE par l'ensemble des acteurs cornouaillais,
- la réalisation d'un panorama des solutions d'optimisation foncière en ZAE sous forme de fiches.

Ce diagnostic doit autant servir les collectivités en recherche de solutions d'optimisation foncière sur leur territoire que pour les travaux de l'InterSCOT Cornouaille et des différents documents d'urbanisme cornouaillais.

MÉTHODOLOGIE

Pour comprendre les différentes étapes de vie du foncier économique, une typologie des surfaces a été établie, allant de la surface cédée à la surface potentielle (éventuelle réserve foncière, de long terme).

Les surfaces cédées (SC), les surfaces d'espace public (SE) et les surfaces d'habitat enclavé (SH)



ZAE Creac'h Gwen - Quimper (Bâtiment le 4)

constituent la surface occupée (SO) de la ZAE. Les surfaces cédées concernent les terrains, occupés ou non, appartenant à des acteurs économiques de la ZAE. Les surfaces d'espaces publics forment la voirie et les équipements publics de la ZAE. Dans certaines ZAE plus anciennes, de l'habitat peut être enclavé entre des locaux professionnels.

Les surfaces viabilisées (SV) sont des surfaces encore inoccupées mais, étant classées en zones urbaines (U) dans un Plan local d'urbanisme, sont ouvertes à l'urbanisation et peuvent être cédées rapidement. En ajoutant à ces surfaces viabilisées les surfaces occupées de la ZAE, on obtient la surface actuelle (SA).

Les surfaces réservées (SR) d'une ZAE ont pour objectif de correspondre aux parcelles classées en zone à urbaniser (AU). Les parcelles classées en 1AU disposent déjà de voies publiques, de réseaux

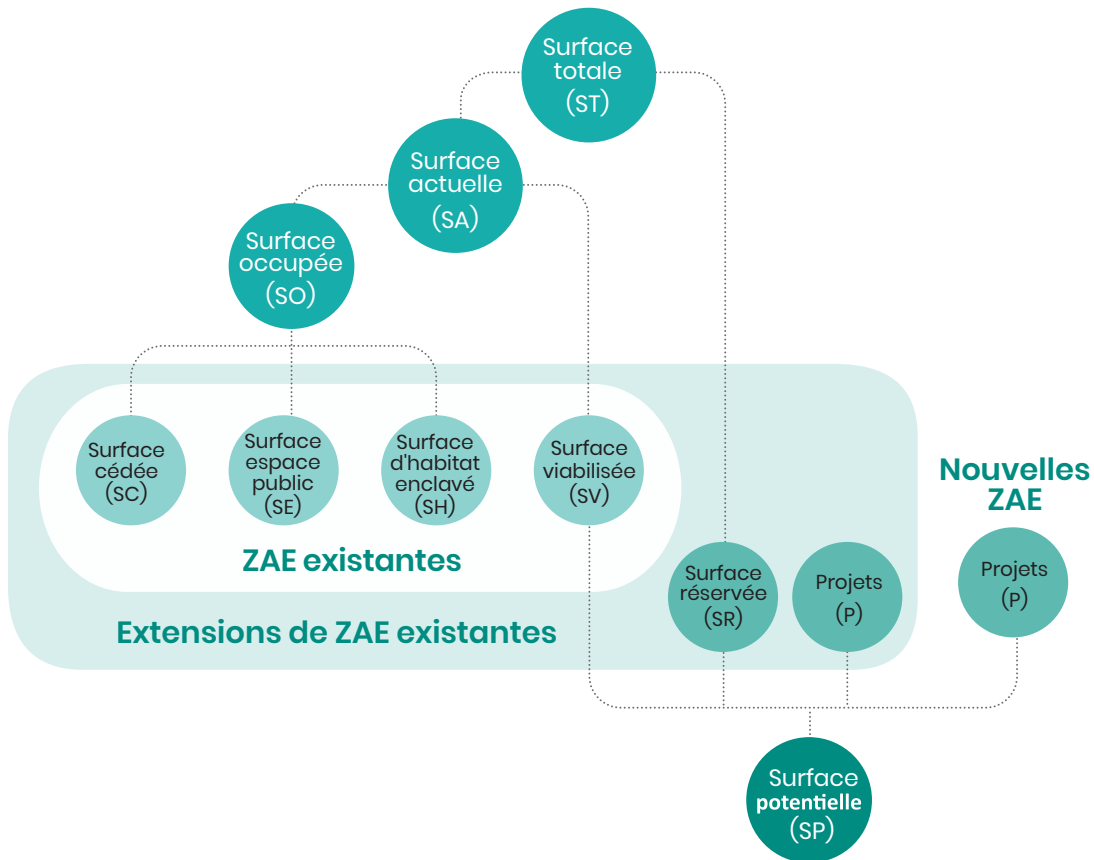
et d'aménagements suffisants pour accueillir de nouvelles constructions. La collectivité peut rendre ces parcelles immédiatement constructibles lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ou par autorisation d'urbanisme au fur et à mesure de l'aménagement de la ZAE.

Les parcelles classées en 2AU doivent faire l'objet d'une modification ou d'une révision du PLU pour être modifiées en zonage 1AU. Les surfaces réservées constituent par conséquent les réserves à court et moyen termes, utilisables pour le développement d'une ZAE. En y ajoutant les surfaces potentielles à long terme (SL), constituées des parcelles classées en zone agricole (A) ou naturelle (N), on obtient la surface totale (ST) de la ZAE.

Cette logique est toutefois à relativiser car il peut exister des différences entre ce qui est déclaré en tant que ZAE et les PLU en cours.

TABLEAU GÉNÉRAL DES SURFACES

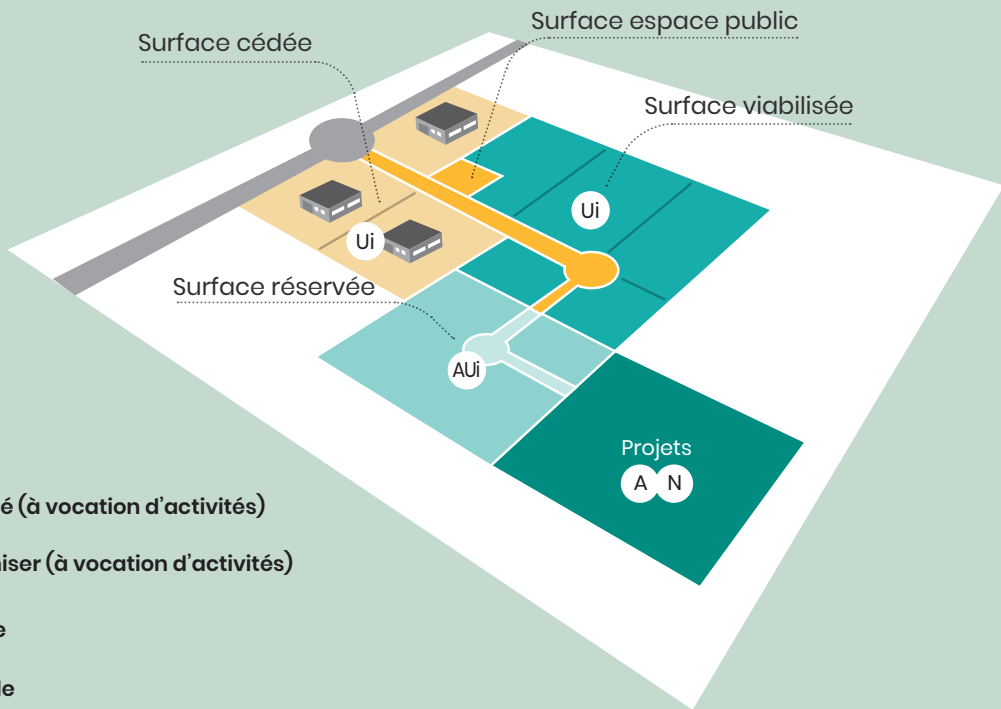
14



Transcription démarche régionale

Surface totale actuelle			
Surface commercialisée	Surface viabilisée commercialisable	Surfaces inscrites au PLU	Projets

TRANSCRIPTION URBANISTIQUE



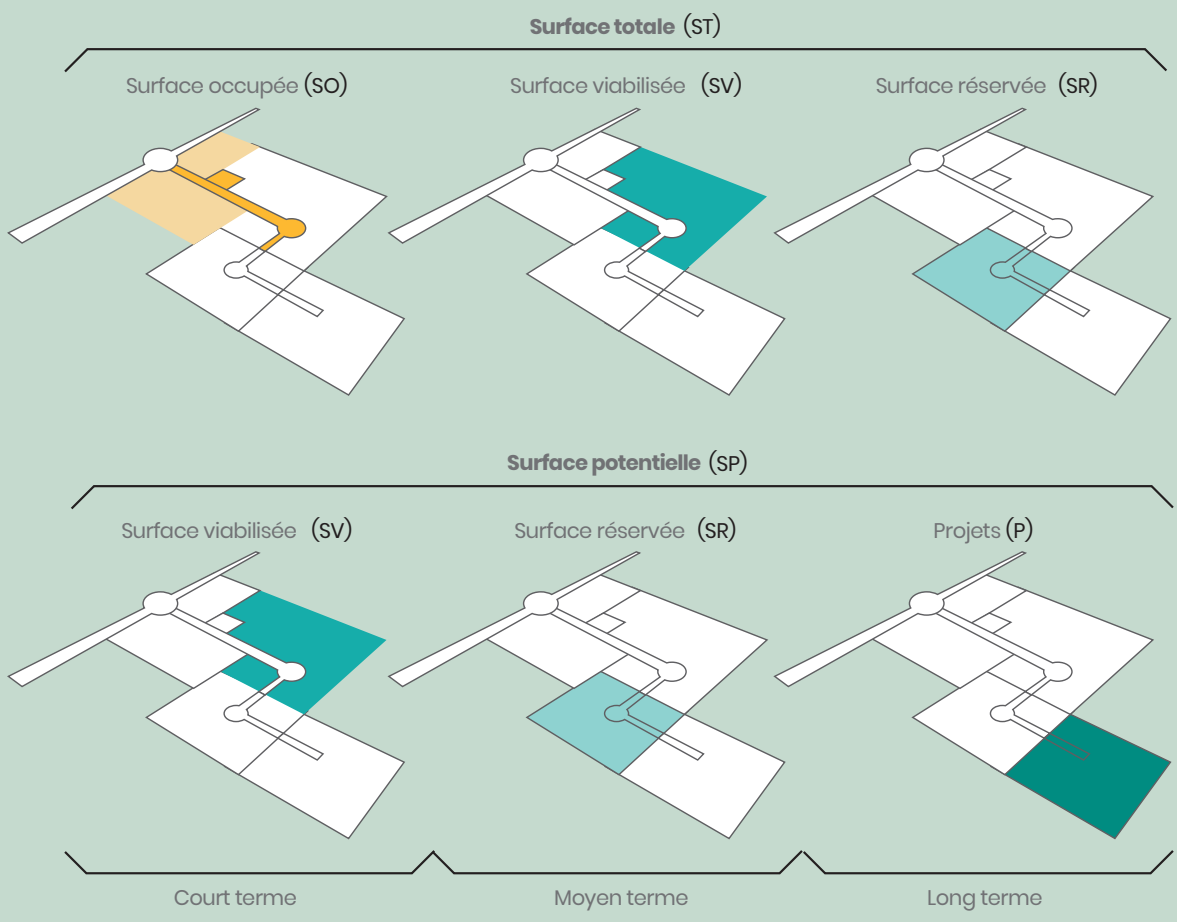
PLU ▶ POS

Ui ▶ UAi ▶ **Urbanisé (à vocation d'activités)**

AUi ▶ NAi ▶ **À urbaniser (à vocation d'activités)**

A ▶ NC ▶ **Agricole**

N ▶ ND ▶ **Naturelle**





PARTIE 03

ÉTAT DES LIEUX CORNOUAILLAIS

Ci-contre:
**ZAE Troyalac'h Sud
Saint-Evarzec**

-
- 18** Les ZAE en Cornouaille
 - 20** Quimper Bretagne Occidentale concentre 55 % du foncier économique en ZAE
 - 21** La moitié des ZAE est concernée par l'industrie et l'artisanat
 - 25** Un foncier économique en ZAE aux deux tiers cédés
 - 25** Une consommation foncière qui se stabilise, puis ralentit
 - 26** Une gestion intercommunale renforcée

LES ZAE EN CORNOUAILLE

Chiffres clés	
Nombre de ZAE	126
Surface des zones (ha)	2 178,7
Surface des EPCI (ha)	164 755,8
Part du foncier économique / EPCI	1,3 %
Taille moyenne (ha)	17,3
Taille max (ha)	181,1
Taille min (ha)	0,6

Typologie de foncier	Surface en ha	Part
Surface cédée	1 451,1	66,6 %
Surface viabilisée	124,7	5,7 %
Surface réservée	312	14,3 %
Surface espace public et habitat	290,9	13,4 %
Surface totale	2 178,7	100,0 %

Vocation	Surface en ha	Part
Commerciale	145	6,7 %
Dominante industrielle et artisanale	985	45,2 %
Artisanale	179,4	8,2 %
Artisanale et industrielle	787,4	36,1 %
Industrielle	18,2	0,8 %
Portuaire, maritime	155,6	7,1 %
Tertiaire	101,4	4,7 %
Polyvalente	791,7	36,3 %
Artisanale et commerciale	112,4	5,2 %
Commerciale et industrielle	5	0,2 %
Commerciale et tertiaire	96,2	4,4 %
Polyvalente	578	26,5 %
Total général	2 178,7	100,0 %

Gestionnaire ZAE	Nombre de ZAE	Part
EPCI	94	74,6 %
EPCI + Commune / Privé	6	4,8 %
Privé	19	15,1 %
SMPPC* + Conseil départemental du finistère + CCI	7	5,6 %
Total	126	100,0 %

Consommation foncière	Surface en ha	Part
2000-2003	38	11,8 %
2003-2007	93	28,4 %
2008-2011	47	14,4 %
2012-2015	56	17,2 %
2016-2019	92	28,3 %
Total	327	100,0 %

Services et équipements	Nombre	Part
Signalétique ou plan	80	63,5 %
Desserte gaz naturel	89	70,6 %
Transport en commun	77	61,1 %
Restaurant à - 100 m.	45	35,7 %
Hôtel à - 500 m.	38	30,2 %
Aire de covoiturage	8	6,3 %

Activité économique	Nombre	Part / Cornouaille
Établissements SIRENE 2019	4 488	10,5 %
Emplois SIRENE 2019	38 455	36,9 %

En 2020, 126 ZAE ont été recensées en Cornouaille pour un total de 2 179 ha. Cela représente plus de 1,38 % de la surface du territoire (157 700 ha) et 11 % de l'enveloppe urbaine (19 700 ha). Les ZAE cornouaillaises comptent près de 4 500 établissements pour 38 500 emplois.

* Syndicat mixte des ports de pêche et plaisance de cornouaille

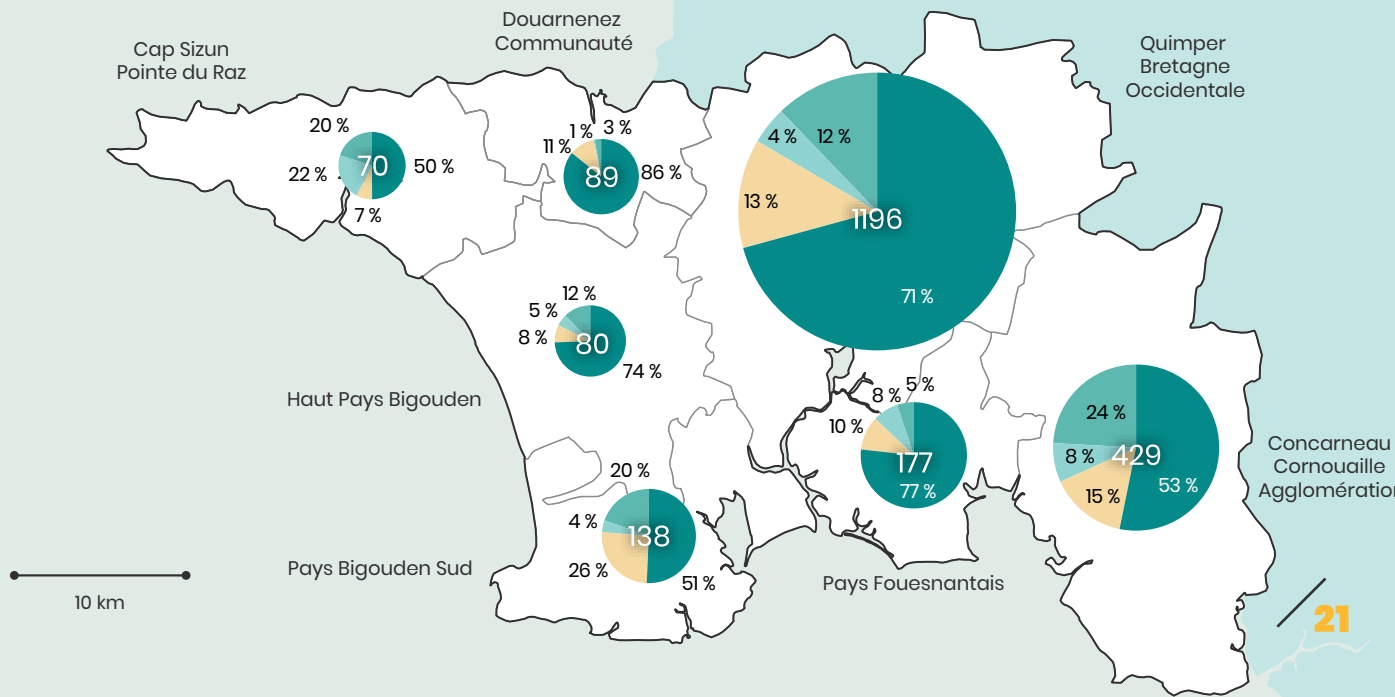
QUIMPER BRETAGNE OCCIDENTALE CONCENTRE 55 % DU FONCIER ÉCONOMIQUE EN ZAE

Le foncier économique situé en ZAE est localisé à 55 % sur le territoire de Quimper Bretagne Occidentale (1 195,9 ha). Concarneau Cornouaille Agglomération dispose de 429 ha de ZAE, (soit 20 %) et en troisième place le Pays Fouesnantais avec 176 ha (8 %). La plus grande ZAE de Cornouaille est la zone du Guélen située à l'est de Quimper, qui s'étend sur 181 ha constituant un pôle économique d'envergure avec la ZAE de Kerdroniou à QBO et de Troyalac'h dans le Pays Fouesnantais.

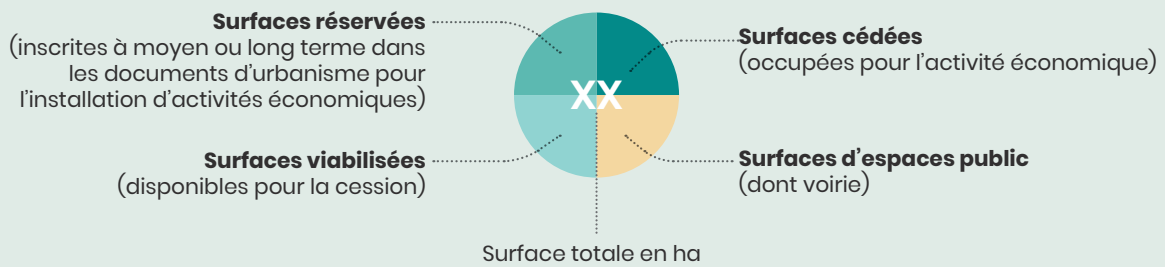
Typologie de foncier (ha)	Surface cédée	Surface viabilisée	Surface réservée	Surface espace public	Total
Quimper Bretagne Occidentale	846,5	52,2	145,7	151,5	1 195,9
Concarneau Cornouaille Agglomération	228,4	32,6	103,6	64,7	429,3
Pays Bigouden Sud	70,0	5,6	27,1	35,4	138,1
Pays Fouesnantais	135,6	13,8	9,0	18,2	176,6
Douarnenez Communauté	76,3	0,5	2,5	9,6	88,9
Haut Pays Bigouden	59,2	4,2	9,9	6,3	79,7
Cap Sizun - Pointe du Raz	35,1	15,8	14,1	5,3	70,3
Cornouaille	1 451,1	124,7	312,0	290,9	2 178,7

TYPES D'OCCUPATION DES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Source : données au 31/12/2019 des EPCI de Cornouaille - Traitement : QCD 2020



Types d'occupation



LA MOITIÉ DES ZAE EST CONCERNÉE PAR L'INDUSTRIE ET L'ARTISANAT

Plus de la moitié du foncier économique situé dans les ZAE cornouaillaises a pour vocation dominante

l'activité industrielle et artisanale (45 %, soit 985 ha). 18 ha sont exclusivement concernés par l'activité industrielle, les 179 ha qualifiés d'artisanal étant en fait des zones souvent mixtes industries/artisanat. La deuxième catégorie en termes de surfaces concerne les zones dites « polyvalentes » : elles représentent 36 % de l'espace total, soit 791 ha. Les zones portuaires s'étendent sur 7 % du total, ce qui fait la particularité du foncier économique cornouaillais.

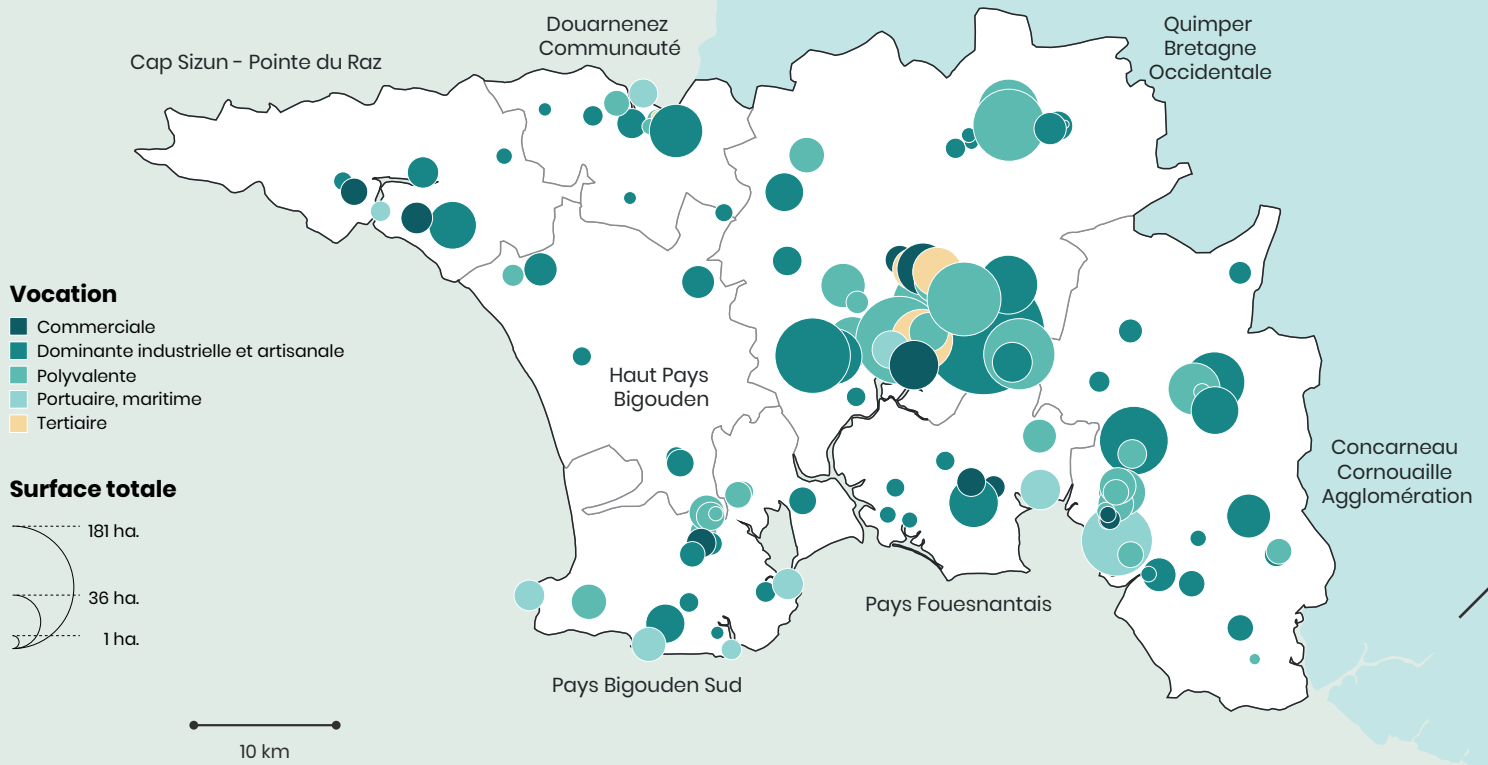
22

Vocation des ZAE (ha)	Com-merciale	Dominante industrielle et artisanale	Portuaire, maritime	Tertiaire	Polyvalente	Total
Quimper Bretagne Occidentale	84	508,8	17,2	100,2	485,7	1 195,9
Concarneau Cornouaille Agglomération	9,5	215,9	63,7	-	140,2	429,3
Pays Bigouden Sud	10,1	51,9	40,7	-	35,4	138,1
Pays Fouesnantais	15,0	63,6	20,2	-	77,8	176,6
Douarnenez Communauté	6,2	53,4	9,7	1,2	18,5	88,9
Haut Pays Bigouden	-	45,6	-	-	34,1	79,7
Cap Sizun - Pointe du Raz	20,3	45,8	4,2	-	-	70,3
Cornouaille	145,0	985,0	155,6	101,4	791,7	2 178,7

Vocation des ZAE (ha)	Com-merciale	Dominante industrielle et artisanale	Portuaire, maritime	Tertiaire	Polyvalente	Total
Quimper Bretagne Occidentale	84	508,8	17,2	100,2	485,7	1 195,9
Concarneau Cornouaille Agglomération	9,5	215,9	63,7	-	140,2	429,3
Pays Bigouden Sud	10,1	51,9	40,7	-	35,4	138,1
Pays Fouesnantais	15,0	63,6	20,2	-	77,8	176,6
Douarnenez Communauté	6,2	53,4	9,7	1,2	18,5	88,9
Haut Pays Bigouden	-	45,6	-	-	34,1	79,7
Cap Sizun - Pointe du Raz	20,3	45,8	4,2	-	-	70,3
Cornouaille	145,0	985,0	155,6	101,4	791,7	2 178,7

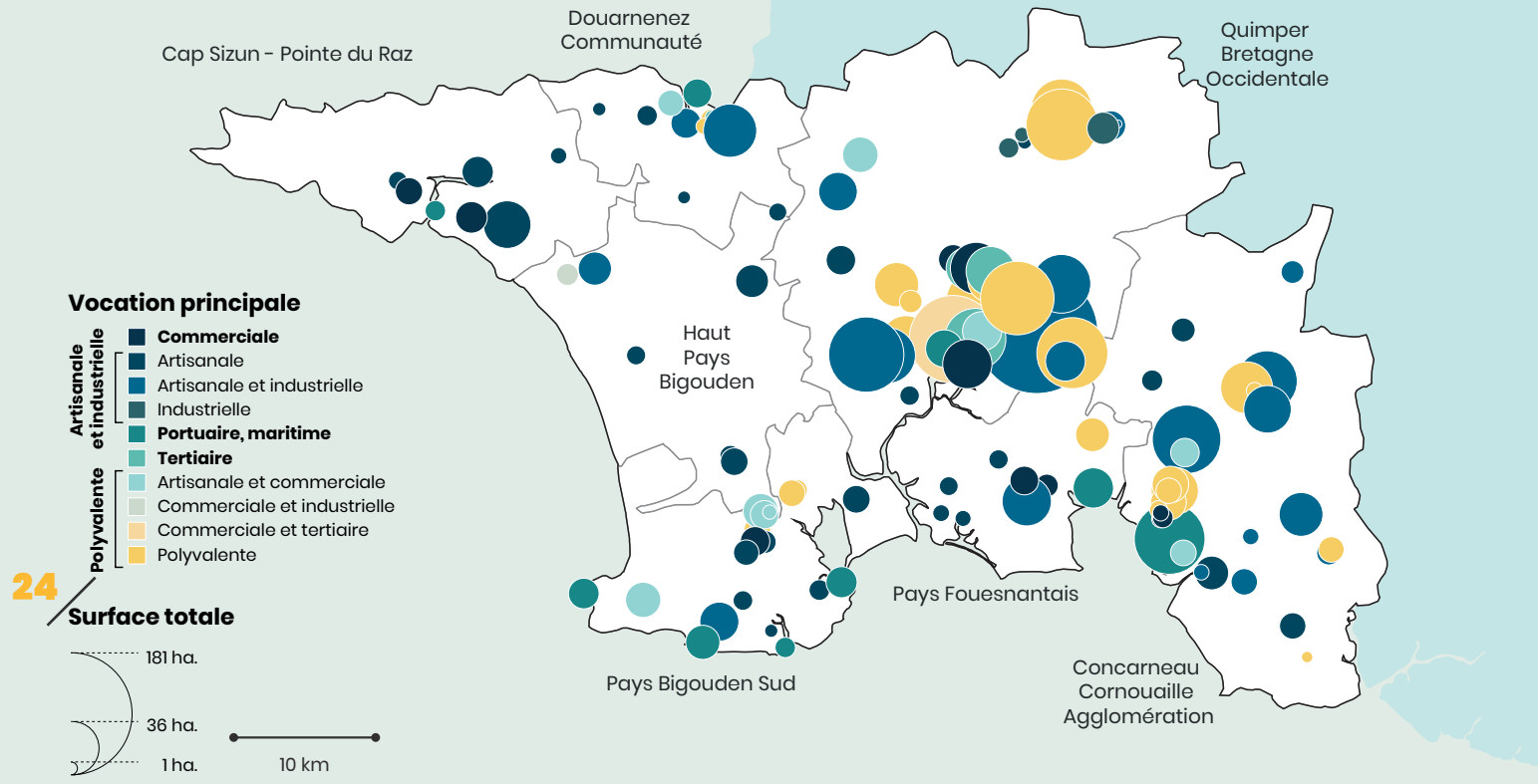
SURFACES TOTALES ET VOCATIONS DES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUE

Source: données au 31/12/2019 des EPCI de Cornouaille - Traitement: QCD 2020



SURFACES TOTALES ET VOCATIONS PRINCIPALES DES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Source : données au 31/12/2019 des EPCI de Cornouaille - Traitement : QCD 2020



UN FONCIER ÉCONOMIQUE EN ZAE AUX DEUX TIERS CÉDÉS

Sur les 2 179 ha de foncier économique en ZAE, 1 451 ha sont actuellement cédés à des acteurs économiques, soit 67 %. Les surfaces viabilisées, que l'on peut assimiler à des réserves foncières à court terme et urbanisables immédiatement, totalisent 125 ha soit 6 % du total. Les surfaces réservées, ou réserves foncières à moyen-long terme, cumulent 312 ha, soit 14 % du total cornouaillais.

Plusieurs collectivités ont à leur disposition des réserves foncières importantes pour leur développement économique futur : c'est par exemple le cas de Concarneau Cornouaille Agglomération, où 7,5 % des surfaces en ZAE sont viabilisées et 24 % réservées. D'autres font face à une pénurie de foncier économique en ZAE, comme à Douarnenez Communauté où il ne reste que 0,6 ha de surfaces viabilisées et 2,8 ha de réservées,

soit un peu plus de 3,2 % du foncier économique de ce territoire. En cela, le schéma est relativement similaire à la situation de 2016.

UNE CONSOMMATION FONCIÈRE QUI SE STABILISE, PUIS RALENTIT

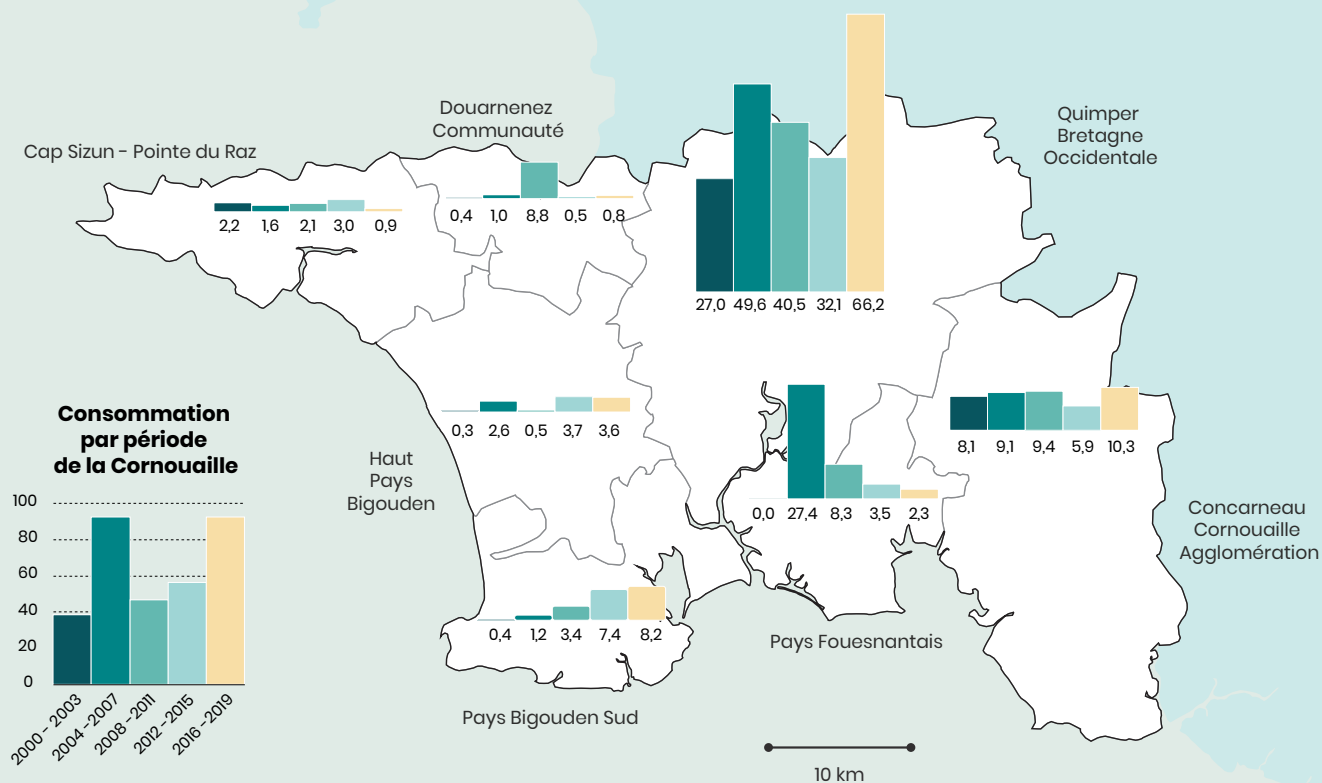
Depuis 2000, 326 ha ont été consommés pour l'extension ou la création de ZAE. La plus forte consommation est enregistrée sur les périodes 2004-2007 (92 ha) et 2016-2019 (92 ha également). Sur la période 2008-2015, un ralentissement s'était fait sentir suite à la crise de 2008.

Aujourd'hui, la plupart des territoires stabilisent leur consommation, notamment en Ouest Cornouaille. En revanche, la reprise de l'activité, notamment à Quimper Bretagne Occidentale, a vu la consommation doubler sur ce territoire.

Consommation totale (ha)	2000-2003	2004-2007	2008-2011	2012-2015	2016-2019
Quimper Bretagne Occidentale	27,0	49,6	40,5	32,1	66,2
Cap Sizun - Pointe du Raz	2,2	1,6	2,1	3,0	0,9
Douarnenez Communauté	0,4	1,0	8,8	0,5	0,8
Pays Fouesnantais	-	27,4	8,3	3,5	2,3
Pays Bigouden Sud	0,4	1,2	3,4	7,4	8,2
Haut Pays Bigouden	0,3	2,6	0,5	3,7	3,6
Concarneau Cornouaille Agglomération	8,1	9,1	9,4	5,9	10,3
Cornouaille	38,4	92,6	72,9	56,2	92,3

SURFACES CONSOMMÉES PAR PÉRIODES (AYANT FAIT L'OBJET D'UN ACTE DE VENTE)

Source : données au 31/12/2019 des EPCI de Cornouaille - Traitement : QCD 2020



UNE GESTION INTERCOMMUNALE RENFORCÉE

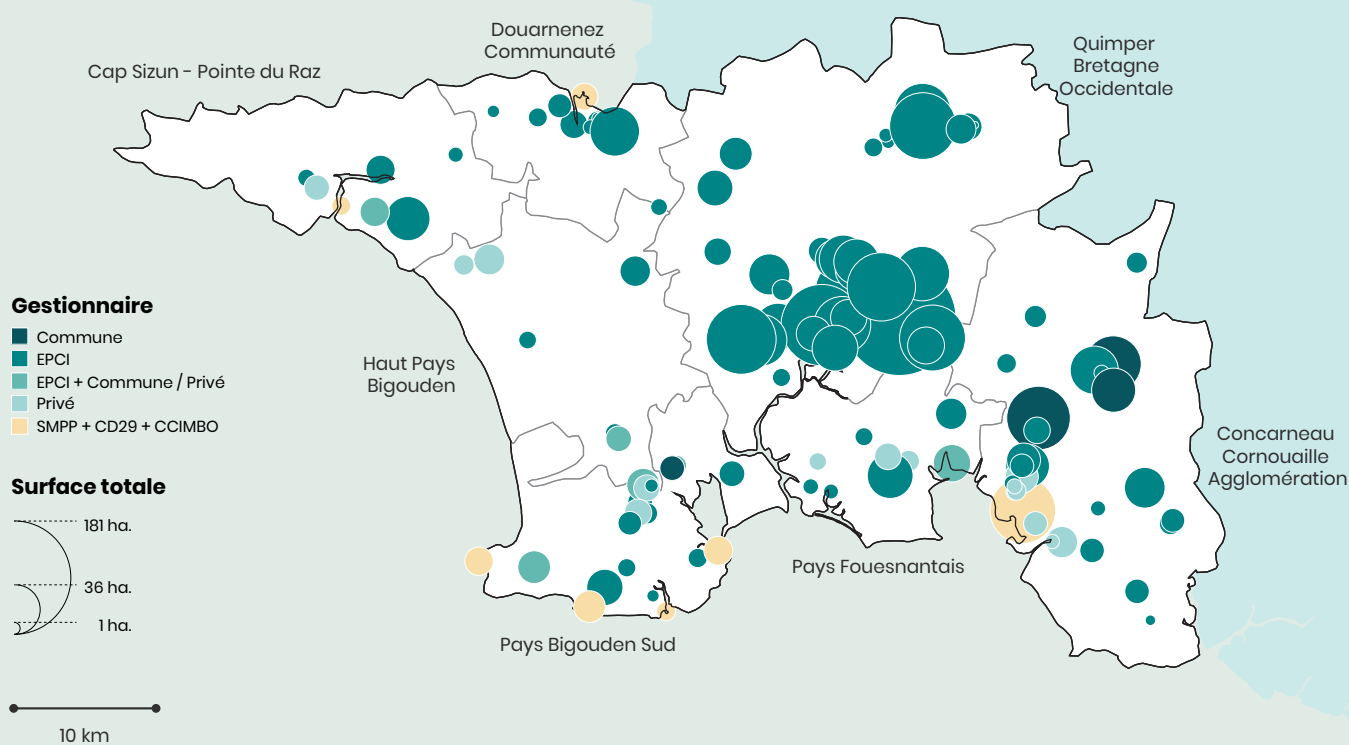
Les Établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) gèrent désormais 74 % du

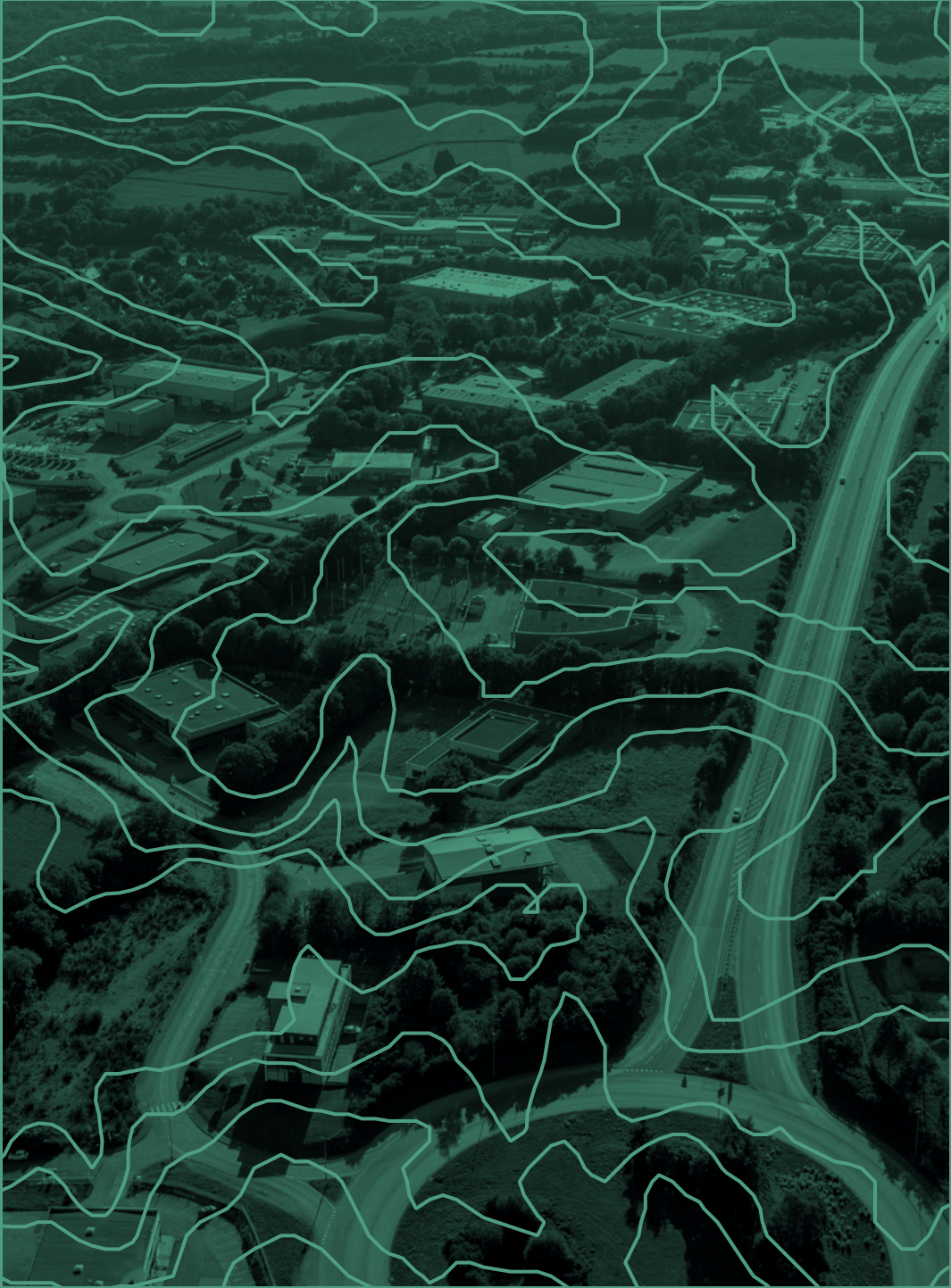
foncier économique en ZAE (contre 24 % en 2016). Cela s'est fait au dépend des communes (qui géraient 29 % en 2016) et fait suite au transfert de compétence des ZAE des communes vers les EPCI. En Cornouaille, la spécificité maritime du territoire amène le syndicat mixte des port de pêche-plaisance de Cornouaille à gérer, avec la CCI, les espaces portuaires représentant 7 ha, soit 6 % du foncier.

Gestion des ZAE (Nombre de ZAE)	EPCI	EPCI + Commune/ privé	Privé	SMPPC + CD + CCI	Total
Quimper Bretagne Occidentale	35	-	-	-	35
Concarneau Cornouaille Agglomération	22	-	9	1	32
Pays Bigouden Sud	10	2	1	4	17
Pays Fouesnantais	8	1	3	-	12
Douarnenez Communauté	10	-	1	1	12
Haut Pays Bigouden	5	2	4	-	11
Cap Sizun - Pointe du Raz	4	1	1	1	7
Cornouaille	94	6	19	7	126

SURFACES TOTALES ET GESTIONNAIRES DES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Source : données au 31/12/2019 des EPCI de Cornouaille - Traitement : QCD 2020





PARTIE 04



ANALYSE PAR EPCI

Ci-contre:
**ZAE Kerdroniou
Quimper**

30 Quimper Bretagne
Occidentale

34 Concarneau
Cornouaille
Agglomération

38 Pays Bigouden Sud

42 Pays Fouesnantais

46 Douarnenez
Communauté

50 Haut Pays
Bigouden

54 Cap Sizun
Pointe du Raz

QUIMPER BRETAGNE OCCIDENTALE

Avec 35 zones d'activités économiques représentant plus de 1 195 ha, Quimper Bretagne Occidentale se positionne sans conteste comme le premier pôle économique de Cornouaille. 55 % de l'espace économique recensé en ZAE s'y concentrent. De même, 41 % des surfaces viabilisées cornouaillaises se trouvent dans l'agglomération quimpéroise. Avec 52 ha, elles sont en légère baisse par rapport à 2016 (55 ha). Toutefois, 145 ha sont réservés pour du développement à moyen et long terme, ce qui garantit à la collectivité la capacité

de répondre aux demandes d'implantation d'entreprises pour les années à venir. Néanmoins, pour permettre son développement et de protentielles relocalisations, le pôle quimpérois devra être en mesure de disposer à court terme de nouveaux terrains à vocation industrielle et logistique de grande taille (supérieure à 3 ha).

La part des ZAE à caractère industriel et artisanal est de 42 % ; elles représentent les principales demandes d'installation. Quelques spécificités peuvent être notées, notamment le nombre élevé de terrains dédiés à l'activité tertiaire, en particulier sur la ZAE de Creac'h Gwen (100 ha, 98,8 % du total cornouaillais).

30

Chiffres clés	
Nombre de ZAE	35
Surface des zones (ha)	1 195,9
Surface des EPCI (ha)	47 978,3
Part du foncier économique / EPCI	2,5 %
Taille moyenne (ha)	34,2
Taille maximum (ha)	181,1
Taille minimum (ha)	0,6

Typologie de foncier	Surface en ha	Part	Part sur l'ensemble des surfaces des ZAE
Surface cédée	846,5	70,8 %	58 %
Surface viabilisée	52,2	4,4 %	42 %
Surface réservée	145,7	12,2 %	47 %
Surface espace public et habitat	151,5	12,7 %	52 %
Surface totale	1 195,9	100,0 %	55 %

Gestionnaire ZAE	Nombre de ZAE	Part	Part sur l'ensemble des ZAE
EPCI	35	100,0 %	38 %
EPCI + Commune / Privé	-	0,0 %	0 %
Privé	-	0,0 %	0 %
SMPPC + CD + CCI	-	0,0 %	0 %
Total	35	100,0 %	28 %

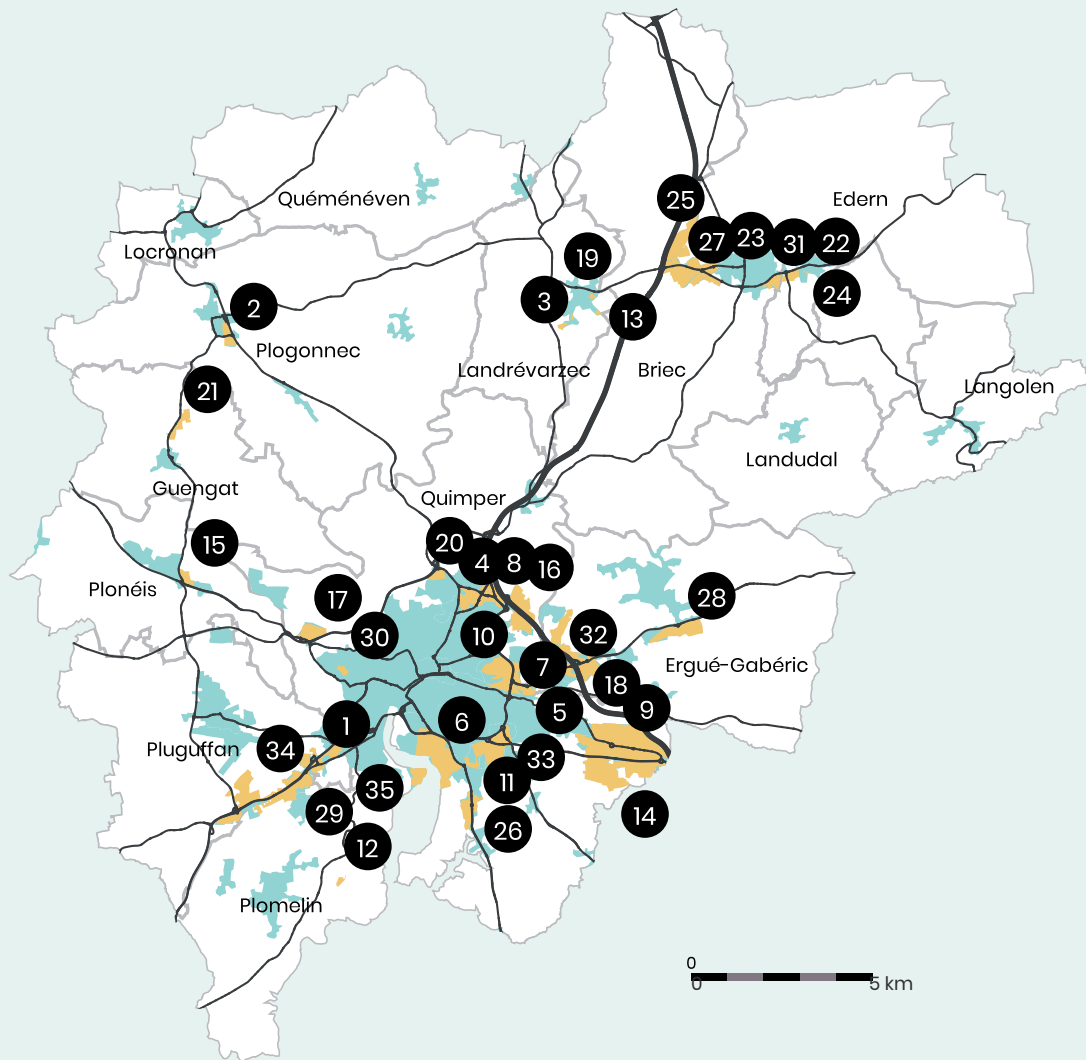
Vocation	Surface en ha	Part	Part sur l'ensemble des surfaces des ZAE
Commerciale	84	7,0 %	57,9 %
Dominante industrielle et artisanale	508,8	42,5 %	51,7 %
Artisanale	15,3	1,3 %	8,5 %
Artisanale et industrielle	475,3	39,7 %	60,4 %
Industrielle	18,2	1,5 %	100,0 %
Portuaire, maritime	17,2	1,4 %	11,0 %
Tertiaire	100,2	8,4 %	98,8 %
Polyvalente	485,7	40,6 %	61,4 %
Artisanale et commerciale	44,2	3,7 %	39,3 %
Commerciale et industrielle	-	0,0 %	0,0 %
Commerciale et tertiaire	96,2	8,0 %	100,0 %
Polyvalente	345,4	28,9 %	59,8 %
Total général	1195,9	100,0 %	54,9 %

Consommation foncière	Surface en ha	Part	Part sur l'ensemble des surfaces consommées des ZAE
2000-2003	27	12,5 %	70,3 %
2004-2007	49,6	23,0 %	53,6 %
2008-2011	40,5	18,8 %	86,2 %
2012-2015	32,1	14,9 %	57,2 %
2016-2019	66,2	30,7 %	71,7 %
Total	215,4	100,0 %	66,0 %

Services et équipements	Nombre de ZAE	Part	Part sur l'ensemble des ZAE
Signalétique	29	82,9 %	23,0 %
Desserte gaz naturel	32	91,4 %	25,4 %
Transport en commun	29	82,9 %	23,0 %
Restaurant à - 100 m.	15	42,9 %	11,9 %
Hôtel à - 500 m.	15	42,9 %	11,9 %
Aire de covoiturage	4	11,4 %	3,2 %

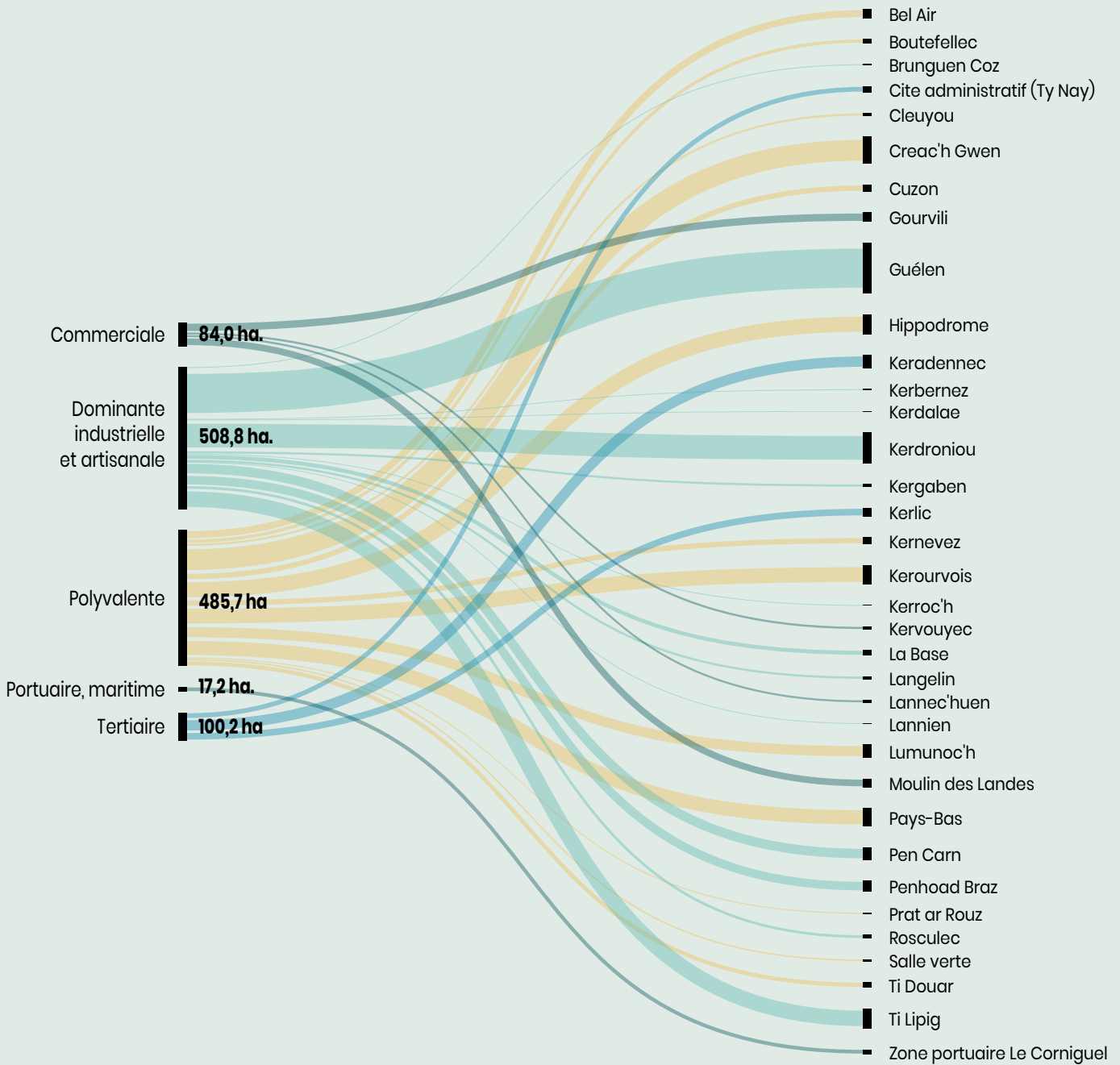
Activité économique	Nombre	Part / EPCI
Établissements SIRENE 2019	2 550	15,7 %
Emplois SIRENE 2019	23 858	40,7 %

ZAE DE QUIMPER BRETAGNE OCCIDENTALE



- | | | | |
|---------------------------------------|----------------------|-----------------------------|--|
| 1 Bel Air | 10 Hippodrome | 19 Kerroc'h | 28 Pen Carn |
| 2 Boutefellec | 11 Keradenec | 20 Kervouyec | 29 Penhoad Braz |
| 3 Brunguen Coz | 12 Kerbernez | 21 La Base | 30 Prat ar Rouz |
| 4 Cité administrative (Ty Nay) | 13 Kerdalae | 22 Langelin | 31 Rosculec |
| 5 Cleuyou | 14 Kerdroniou | 23 Lannec'huen | 32 Salle verte |
| 6 Creac'h Gwen | 15 Kergaben | 24 Lannien | 33 Ti Douar |
| 7 Cuzon | 16 Kerlic | 25 Lumunoc'h | 34 Ti Lipig |
| 8 Gourvili | 17 Kernevez | 26 Moulin des Landes | 35 Zone portuaire
Le Corniguel |
| 9 Guélen | 18 Kerourvois | 27 Pays-Bas | |

RÉPARTITION DES SURFACES PAR VOCATION DE ZAE



CONCARNEAU CORNOUAILLE AGGLOMÉRATION

Avec 32 zones d'activités économiques s'étendant sur 439 ha, Concarneau Cornouaille Agglomération se positionne comme le deuxième pôle économique cornouaillais. 19 % des surfaces de ZAE s'y concentrent. Le territoire se caractérise par des réserves foncières relativement importantes à moyen et long terme. 103 ha sont aujourd'hui des surfaces réservées, soit 33 % du total cornouaillais. À plus court terme, les surfaces viabilisées suffisent

pour répondre aux demandes des implantations d'entreprises, si on se réfère à la consommation foncière des dernières périodes. À plus court terme, les surfaces viabilisées répondent, selon l'agglomération, aux besoins des entreprises pour deux ans.

Alors qu'en 2016 les communes géraient 56 % des surfaces d'activité, CCA est désormais le principal gestionnaire (22 ZAE sur 32). À noter que la communauté d'agglomération compte 9 ZAE privées.

Le territoire se caractérise par un foncier économique marqué par les activités portuaires et maritimes : 64 ha appartiennent à cette catégorie, soit 40 % du total cornouaillais.

34

Chiffres clés	
Nombre de ZAE	32
Surface des zones (ha)	429,3
Surface des EPCI (ha)	37 192,6
Part du foncier économique / EPCI	1,2 %
Taille moyenne (ha)	13,4
Taille max (ha)	63,7
Taille min (ha)	0,7

Typologie de foncier	Surface en ha	Part	Part sur l'ensemble des surfaces des ZAE
Surface cédée	228,4	53,2 %	16 %
Surface viabilisée	32,6	7,6 %	26 %
Surface réservée	103,6	24,1 %	33 %
Surface espace public et habitat	64,7	15,1 %	22 %
Surface totale	429,3	100,0 %	20 %

Gestionnaire ZAE	Nombre de ZAE	Part	Part sur l'ensemble des ZAE
EPCI	22	68,8 %	23 %
EPCI + Commune / Privé	-	0,0 %	0 %
Privé	9	28,1 %	47 %
SMPPC + CD + CCI	1	3,1 %	14 %
Total	32	100,0 %	25 %

Vocation	Surface en ha	Part	Part sur l'ensemble des surfaces des ZAE
Commerciale	9,5	2,2 %	7 %
Dominante industrielle et artisanale	215,9	50,3 %	22 %
Artisanale	32,9	7,7 %	18 %
Artisanale et industrielle	183,1	42,6 %	23 %
Industrielle	-	0,0 %	0 %
Portuaire, maritime	63,7	14,8 %	41 %
Tertiaire	-	0,0 %	0 %
Polyvalente	140,2	32,7 %	18 %
Artisanale et commerciale	16,7	3,9 %	15 %
Commerciale et industrielle	-	0,0 %	0 %
Commerciale et tertiaire	-	0,0 %	0 %
Polyvalente	123,5	28,8 %	21 %
Total général	429,3	100,0 %	20 %

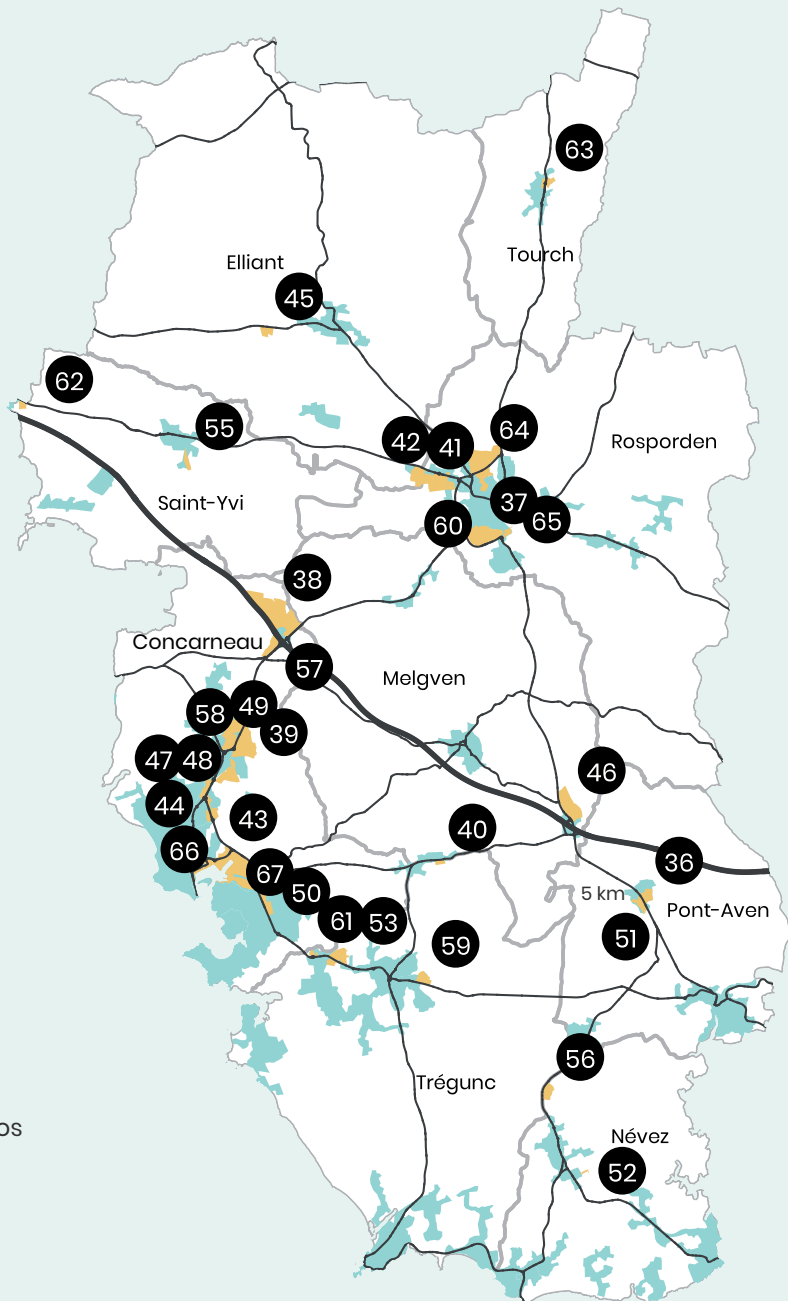
Consommation foncière	Surface en ha	Part	Part sur l'ensemble des surfaces consommées des ZAE
2000-2003	8,1	18,9 %	21 %
2003-2007	9,1	21,4 %	10 %
2008-2011	9,4	21,9 %	20 %
2012-2015	5,9	13,8 %	10 %
2016-2019	10,3	24,1 %	11 %
Total	42,8	100,0 %	13 %

Services et équipements	Nombre	Part	Part sur l'ensemble des ZAE
Signalétique ou plan	15	46,9 %	12 %
Desserte gaz naturel	16	50,0 %	13 %
Transport en commun	15	46,9 %	12 %
Restaurant - 100 m.	12	37,5 %	10 %
Hôtel à - 500 m.	9	28,1 %	7 %
Aire de covoiturage	1	3,1 %	1 %

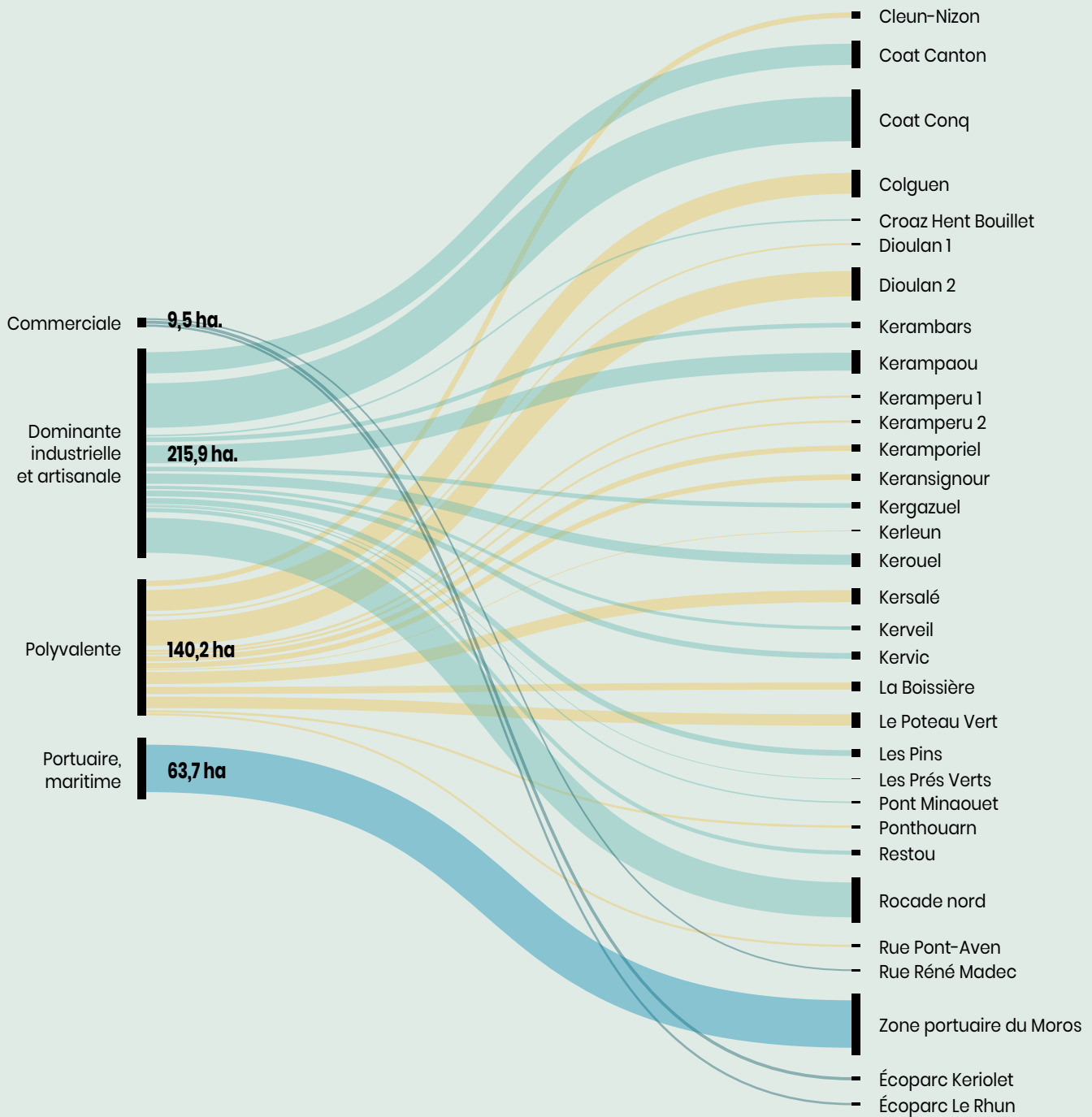
Activité économique	Nombre	Part / EPCI
Établissements SIRENE 2019	802	10,7 %
Emplois SIRENE 2019	6 404	43,4 %

ZAE DE CONCARNEAU CORNOUAILLE AGGLOMÉRATION

- 36 Cleun-Nizon
- 37 Coat Canton
- 38 Coat Conq
- 39 Colguen
- 40 Croaz Hent Bouillet
- 41 Dioulan 1
- 42 Dioulan 2
- 43 Écoparc Keriolet
- 44 Écoparc Le Rhun
- 45 Kerambars
- 46 Kerampaou
- 47 Keramperu 1
- 48 Keramperu 2
- 49 Keramporiel
- 50 Keransignour
- 51 Kergazuel
- 52 Kerleun
- 53 Kerouel
- 54 Kersalé
- 55 Kerveil
- 56 Kervic
- 57 La Boissière
- 58 Le Poteau Vert
- 59 Les Pins
- 60 Les Prés Verts
- 61 Pont Minaouet
- 62 Ponthouarn
- 63 Restou
- 64 Rocade nord
- 65 Rue Pont-Aven
- 66 Rue René Madec
- 67 Zone portuaire du Moros



RÉPARTITION DES SURFACES PAR VOCATION DE ZAE



PAYS BIGOUDEN SUD

17 ZAE ont été recensées sur le territoire de la Communauté de communes du Pays Bigouden Sud, pour un total de 138 ha.

Les réserves foncières sont adaptées à son potentiel économique. La forte part des espaces publics et d'habitat dans le total intercommunal (34 ha) se justifie par la présence des zones

portuaires et maritimes. Ces dernières couvrent 41 ha de foncier économique, soit 29 % du total de l'intercommunalité (et 26 % des zones portuaires et maritimes de Cornouaille).

On note par ailleurs une consommation d'espaces plus importante pour les période 2012-2015 et 2016-2020 (7 et 8 ha) en comparaison du cumul des autres périodes étudiées (5 ha).

38

Chiffres clés	
Nombre de ZAE	17
Surface des zones (ha)	138,1
Surface des EPCI (ha)	16 806,9
Part du foncier économique / EPCI	0,8 %
Taille moyenne (ha)	8,1
Taille max (ha)	18,9
Taille min (ha)	1,3

Typologie de foncier	Surface en ha	Part	Part sur l'ensemble des surfaces des ZAE
Surface cédée	70,0	50,7 %	5 %
Surface viabilisée	5,6	4,1 %	5 %
Surface réservée	27,1	19,6 %	9 %
Surface espace public et habitat	35,4	25,6 %	12 %
Surface totale	138,1	100,0 %	6 %

Gestionnaire ZAE	Nombre de ZAE	Part	Part sur l'ensemble des ZAE
EPCI	10	58,8 %	11 %
EPCI + Commune / Privé	2	11,8 %	33 %
Privé	1	5,9 %	6 %
SMPPC + CD + CCI	4	23,5 %	57 %
Total	17	100,0 %	13 %

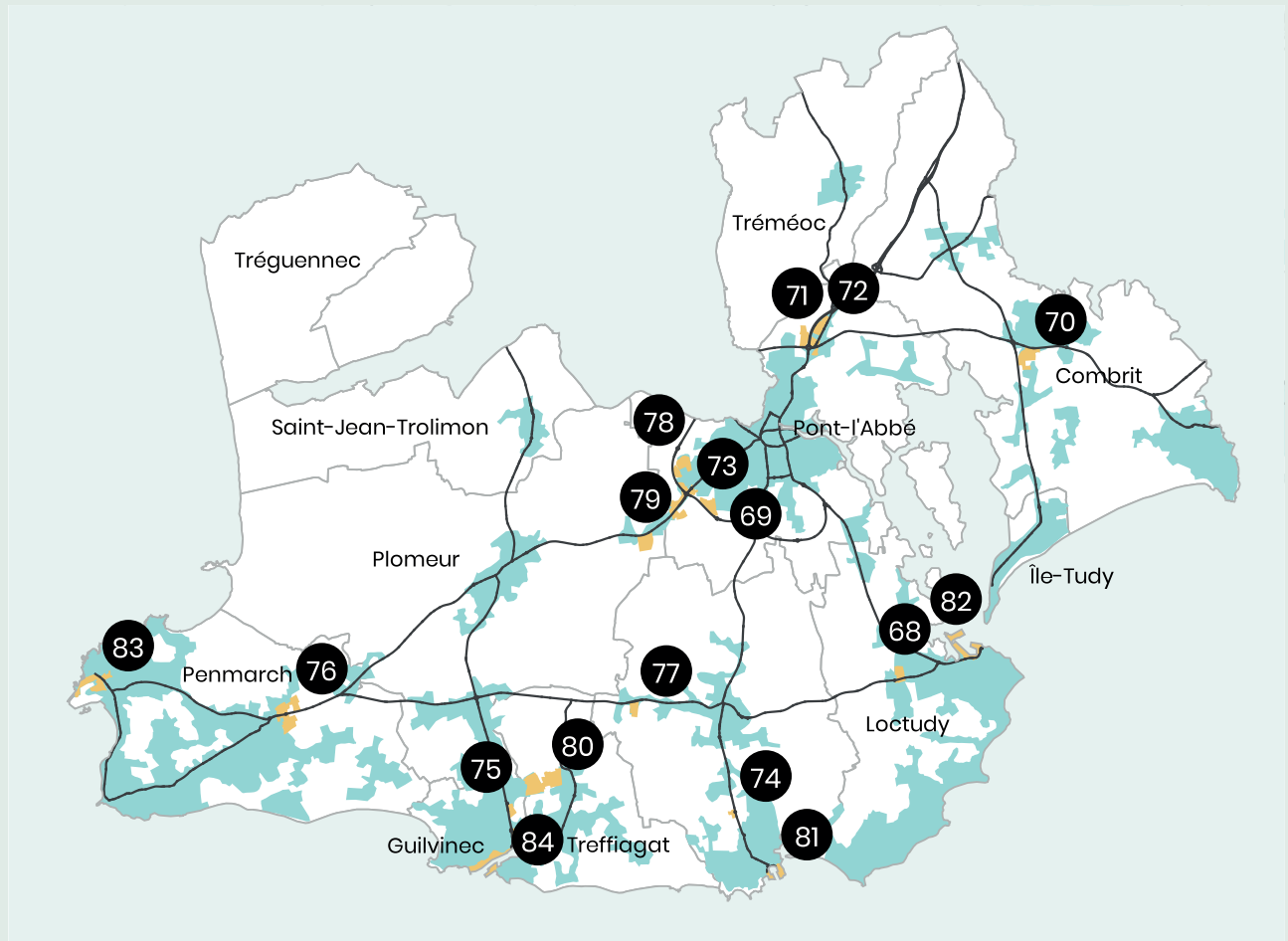
Vocation	Surface en ha	Part	Part sur l'ensemble des surfaces des ZAE
Commerciale	10,1	7,3 %	7 %
Dominante industrielle et artisanale	51,9	37,6 %	5 %
Artisanale	33,0	23,9 %	18 %
Artisanale et industrielle	18,9	13,7 %	2 %
Industrielle	-	0,0 %	0 %
Portuaire, maritime	40,7	29,5 %	26 %
Tertiaire	-	0,0 %	0 %
Polyvalente	35,4	25,7 %	4 %
Artisanale et commerciale	15,1	10,9 %	13 %
Commerciale et industrielle	-	0,0 %	0 %
Commerciale et tertiaire	-	0,0 %	0 %
Polyvalente	20,4	14,7 %	4 %
Total général	138,1	100,0 %	6 %

Consommation foncière	Surface en ha	Part	Part sur l'ensemble des surfaces consommées des ZAE
2000-2003	0,4	2,1 %	1 %
2004-2007	1,2	5,9 %	1 %
2008-2011	3,4	16,6 %	7 %
2012-2015	7,4	35,8 %	13 %
2016-2019	8,2	39,6 %	9 %
Total	20,7	100,0 %	6 %

Services et équipements	Nombre	Part	Part sur l'ensemble des ZAE
Signalétique ou plan	15	88,2 %	12 %
Desserte gaz naturel	8	47,1 %	6 %
Transport en commun	9	52,9 %	7 %
Restaurant - 100 m.	8	47,1 %	6 %
Hôtel à - 500 m.	6	35,3 %	5 %
Aire de covoiturage	-	0,0 %	0 %

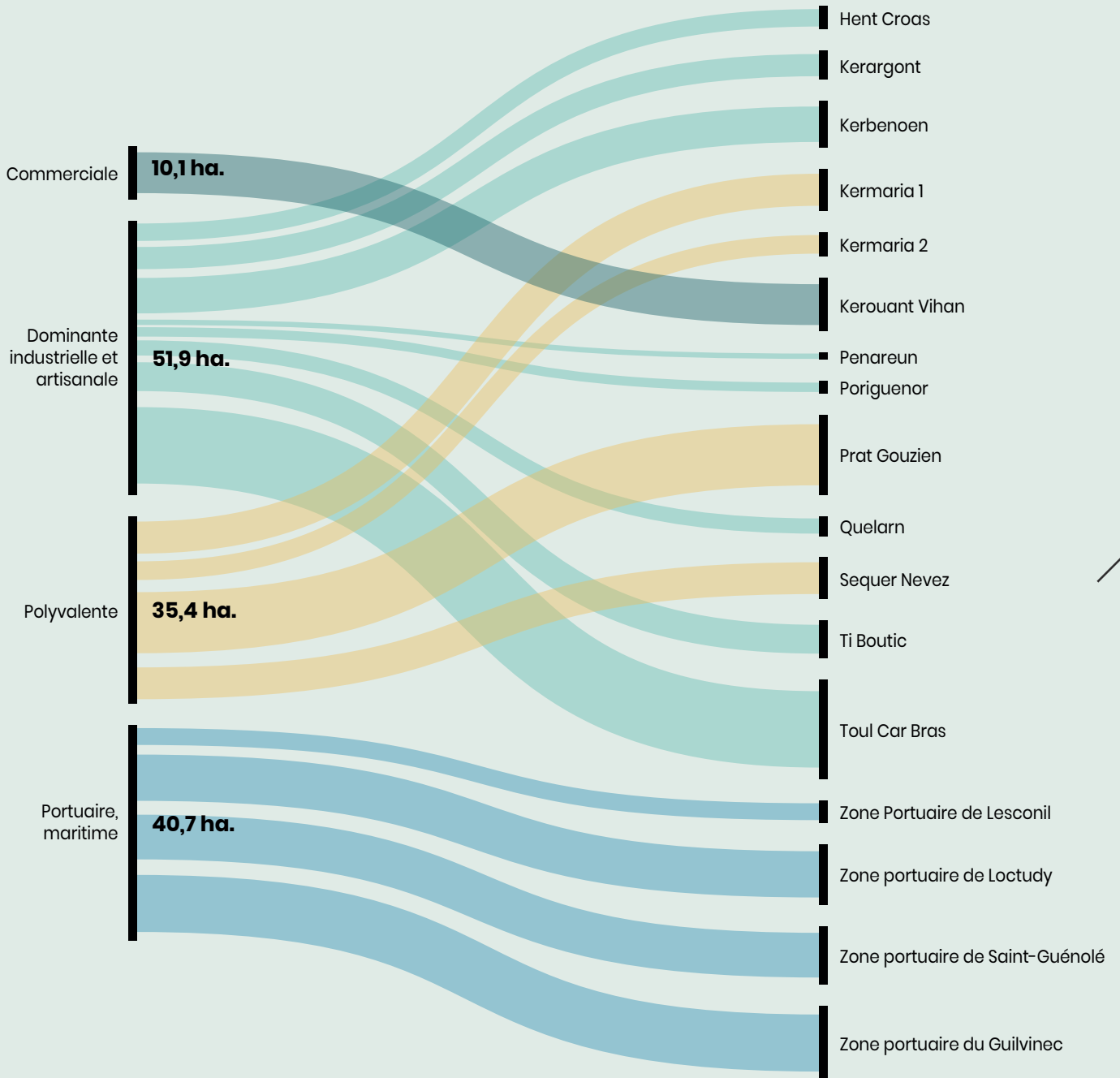
Activité économique	Nombre	Part / EPCI
Établissements SIRENE 2019	378	6,2 %
Emplois SIRENE 2019	1 606	15,9 %

ZAE DU PAYS BIGOUDEN SUD



- | | |
|--------------------------|---|
| 68 Hent Croas | 77 Quelarn |
| 69 Kerargont | 78 Sequer Nevez |
| 70 Kerbenoen | 79 Ti Boutic |
| 71 Kermaria 1 | 80 Toul Car Bras |
| 72 Kermaria 2 | 81 Zone Portuaire de Lesconil |
| 73 Kerouant Vihan | 82 Zone portuaire de Loctudy |
| 74 Penareun | 83 Zone portuaire de Saint-Guénolé |
| 75 Poriguenor | 84 Zone portuaire du Guilvineca |
| 76 Prat Gouzien | |

RÉPARTITION DES SURFACES PAR VOCATION DE ZAE



PAYS FOUESNANTAIS

La Communauté de communes du Pays Fouesnantais compte 12 zones d'activités économiques, représentant 176 ha. Les réserves foncières à court et moyen-long terme sont suffisantes (13 et 9 ha).

Le transfert des ZAE vers l'EPCI s'est intégralement réalisé (8 sur 12), les 4 dernières étant privées.

Le Pays Fouesnantais consomme peu de foncier sur la période 2012-2020, en comparaison des périodes précédentes. Entre 2012 et 2020,

le Pays Fouesnantais n'a consommé que 5,8 ha, alors que sur la période 2004-2007, sa consommation s'élevait à 27 ha.

Le territoire se démarque par une forte présence de zones polyvalentes (44 % de son foncier en ZAE) : Troyalac'h regroupe de l'industrie, de l'artisanat et des services, et il en est de même pour la zone des Glénan (ex. Park ar C'hastel) (artisanat, commerce).

42

Chiffres clés	
Nombre de ZAE	12
Surface des zones (ha)	176,6
Surface des EPCI (ha)	13 018,1
Part du foncier économique / EPCI	1,4 %
Taille moyenne (ha)	14,7
Taille max (ha)	64,1
Taille min (ha)	1,5

Typologie de foncier	Surface en ha	Part	part sur l'ensemble des surfaces des ZAE
Surface cédée	135,6	76,8 %	9 %
Surface viabilisée	13,8	7,8 %	11 %
Surface réservée	9,0	5,1 %	3 %
Surface espace public et habitat	18,2	10,3 %	6 %
Surface totale	176,6	100,0 %	8 %

Gestionnaire ZAE	Nombre de ZAE	Part	Part sur l'ensemble des ZAE
EPCI	8	66,7 %	9 %
EPCI + Commune / Privé	1	8,3 %	17 %
Privé	3	25,0 %	16 %
SMPPC + CD + CCI	-	0,0 %	0 %
Total	12	100,0 %	10 %

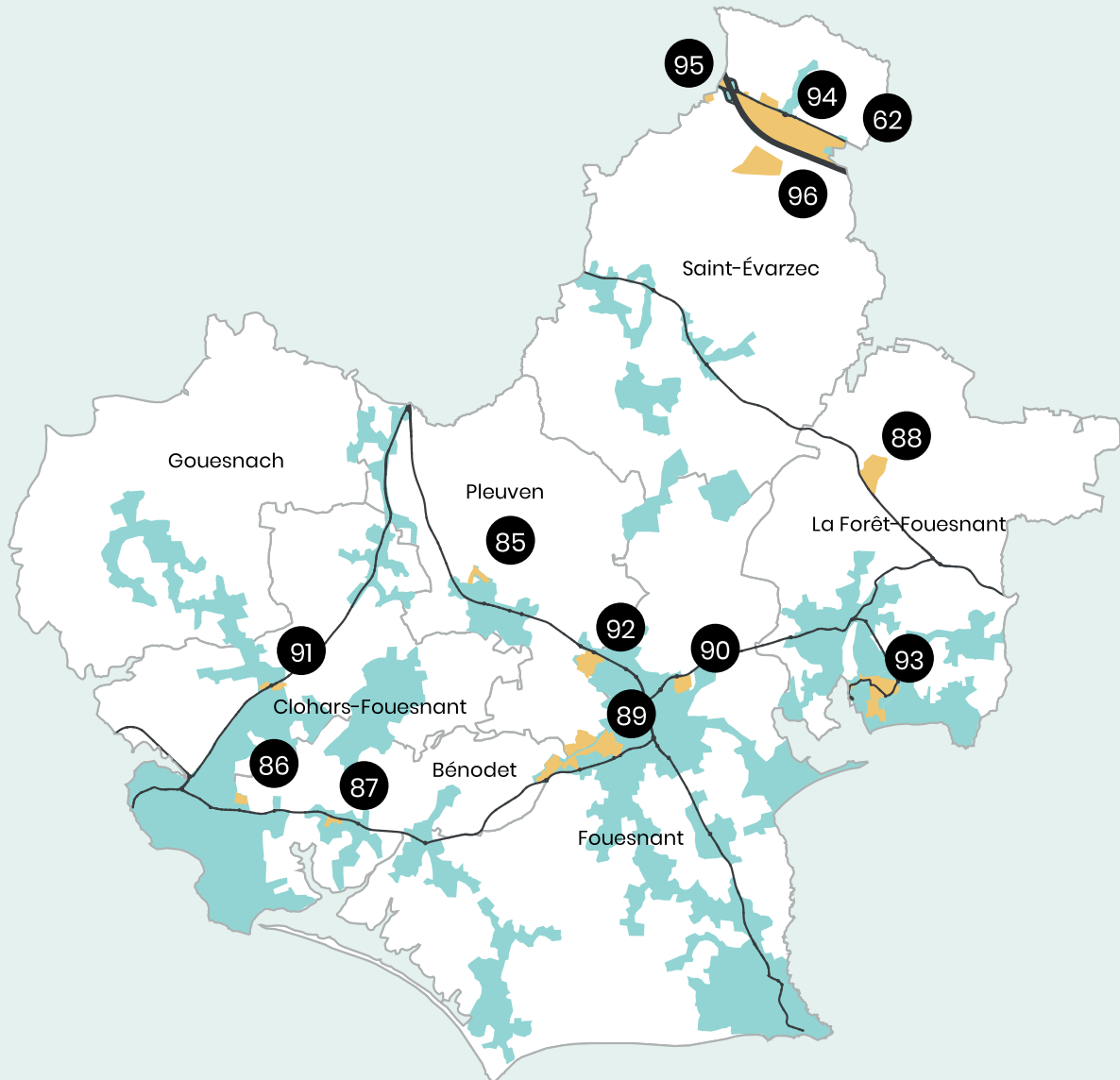
Vocation	Surface en ha	Part	Part sur l'ensemble des surfaces des ZAE
Commerciale	15,0	8,5 %	10 %
Dominante industrielle et artisanale	63,6	36,0 %	6 %
Artisanale	13,2	7,5 %	7 %
Artisanale et industrielle	50,4	28,5 %	6 %
Industrielle	-	0,0 %	0 %
Portuaire, maritime	20,2	11,4 %	13 %
Tertiaire	-	0,0 %	0 %
Polyvalente	77,8	44,0 %	10 %
Artisanale et commerciale	-	0,0 %	0 %
Commerciale et industrielle	-	0,0 %	0 %
Commerciale et tertiaire	-	0,0 %	0 %
Polyvalente	77,8	44,0 %	13 %
Total général	176,6	100,0 %	8 %

Consommation foncière	Surface en ha	Part	Part sur l'ensemble des surfaces consommées des ZAE
2000-2003	-	0,0 %	0 %
2004-2007	27,4	65,9 %	30 %
2008-2011	8,3	19,9 %	18 %
2012-2015	3,5	8,5 %	6 %
2016-2019	2,3	5,7 %	3 %
Total	41,6	100,0 %	13 %

Services et équipements	Nombre	Part	Part sur l'ensemble des ZAE
Signalétique ou plan	8	66,7 %	6 %
Desserte gaz naturel	11	91,7 %	9 %
Transport en commun	5	41,7 %	4 %
Restaurant - 100 m.	5	41,7 %	4 %
Hôtel à - 500 m.	2	16,7 %	2 %
Aire de covoiturage	1	8,3 %	1 %

Activité économique	Nombre	Part / EPCI
Établissements SIRENE 2019	339	6,8 %
Emplois SIRENE 2019	3 014	38,6 %

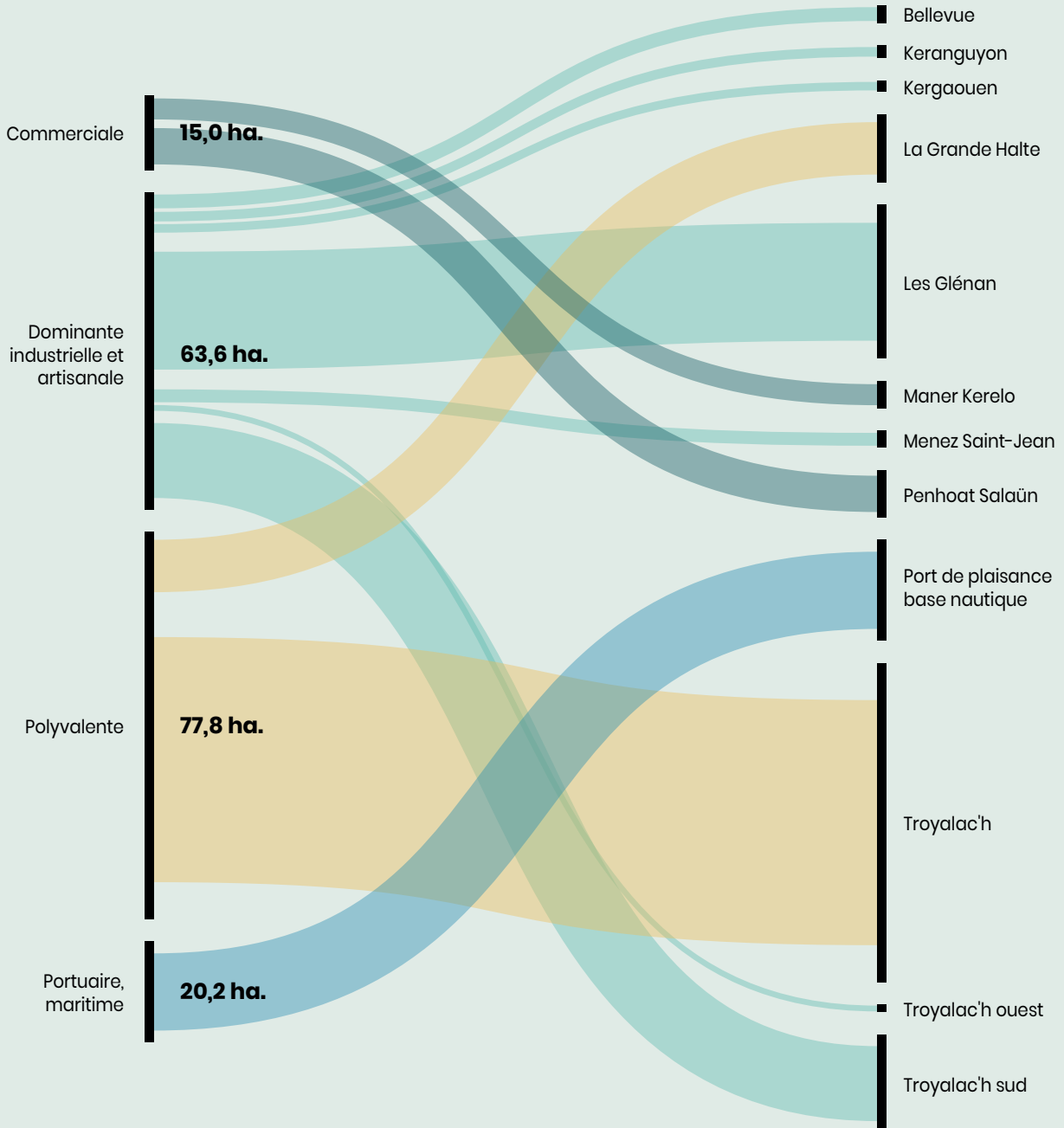
ZAE DU PAYS FOUESNANTAIS



- | | |
|---------------------------|---|
| 85 Bellevue | 91 Menez Saint-Jean |
| 86 Keranguyon | 92 Penhoat Salaün |
| 87 Kergaouen | 93 Port de plaisance - base nautique |
| 88 La Grande halte | 94 Troyalac'h |
| 89 Les Glénan | 95 Troyalac'h ouest |
| 90 Maner Kerelo | 96 Troyalac'h sud |

0 5 km

RÉPARTITION DES SURFACES PAR VOCATION DE ZAE



DOUARNENEZ COMMUNAUTÉ

12 zones d'activités économiques sont présentes sur le territoire de Douarnenez Communauté, pour une surface de 88 ha.

La Loi Littoral a fortement réduit les espaces disponibles immédiatement et les réserves foncières à plus long terme. L'intercommunalité ne dispose que de 0,5 hectare de surface viabilisée et 2,5 ha de surfaces réservées.

En très grande majorité gérées par l'EPCI (10 des 12), les ZAE de Douarnenez Communauté ont une dominante industrielle et artisanale. 60 % du foncier économique est concerné par ces activités, contre 45 % en moyenne.

46

Chiffres clés	
Nombre de ZAE	12
Surface des zones (ha)	88,9
Surface des EPCI (ha)	10 654,3
Part du foncier économique / EPCI	0,8 %
Taille moyenne (ha)	7,4
Taille max (ha)	36,1
Taille min (ha)	1,2

Typologie de foncier	Surface en ha	Part	Part sur l'ensemble des surfaces des ZAE
Surface cédée	76,3	85,8 %	5 %
Surface viabilisée	0,5	0,6 %	0 %
Surface réservée	2,5	2,8 %	1 %
Surface espace public et habitat	9,6	10,8 %	3 %
Surface totale	88,9	100,0 %	4 %

Gestionnaire ZAE	Nombre de ZAE	Part	Part sur l'ensemble des ZAE
EPCI	10	83,3 %	11 %
EPCI + Commune / Privé	-	0,0 %	0 %
Privé	1	8,3 %	6 %
SMPPC + CD + CCI	1	8,3 %	14 %
Total	12	100,0 %	10 %

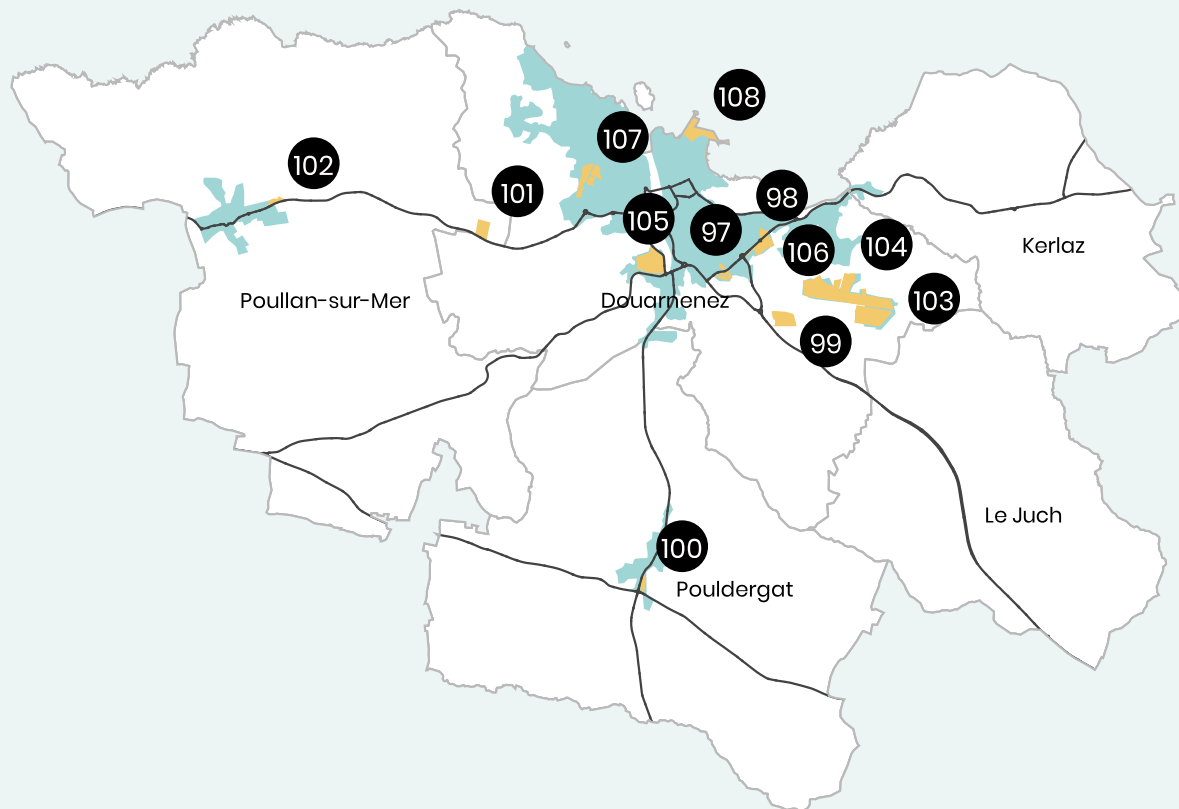
Vocation	Surface en ha	Part	Part sur l'ensemble des surfaces des ZAE
Commerciale	6,2	7,0 %	4 %
Dominante industrielle et artisanale	53,4	60,0 %	5 %
Artisanale	6,8	7,6 %	4 %
Artisanale et industrielle	46,6	52,4 %	6 %
Industrielle	-	0,0 %	0 %
Portuaire, maritime	9,7	10,9 %	6 %
Tertiaire	1,2	1,4 %	1 %
Polyvalente	18,5	20,8 %	2 %
Artisanale et commerciale	7,4	8,4 %	7 %
Commerciale et industrielle	-	0,0 %	0 %
Commerciale et tertiaire	-	0,0 %	0 %
Polyvalente	11,0	12,4 %	2 %
Total général	88,9	100,0 %	4 %

Consommation foncière	Surface en ha	Part	Part sur l'ensemble des surfaces consommées des ZAE
2000-2003	0,4	3,2 %	1 %
2004-2007	1,0	8,7 %	1 %
2008-2011	8,8	76,5 %	19 %
2012-2015	0,5	4,6 %	1 %
2016-2019	0,8	6,9 %	1 %
Total	11,5	100,0 %	4 %

Services et équipements	Nombre	Part	Part sur l'ensemble des ZAE
Signalétique ou plan	7	58,3 %	6 %
Desserte gaz naturel	10	83,3 %	8 %
Transport en commun	9	75,0 %	7 %
Restaurant - 100 m.	2	16,7 %	2 %
Hôtel à - 500 m.	3	25,0 %	2 %
Aire de covoiturage	1	8,3 %	1 %

Activité économique	Nombre	Part / EPCI
Établissements SIRENE 2019	258	9,0 %
Emplois SIRENE 2019	2 597	40,2 %

ZAE DE DOUARNENEZ COMMUNAUTÉ

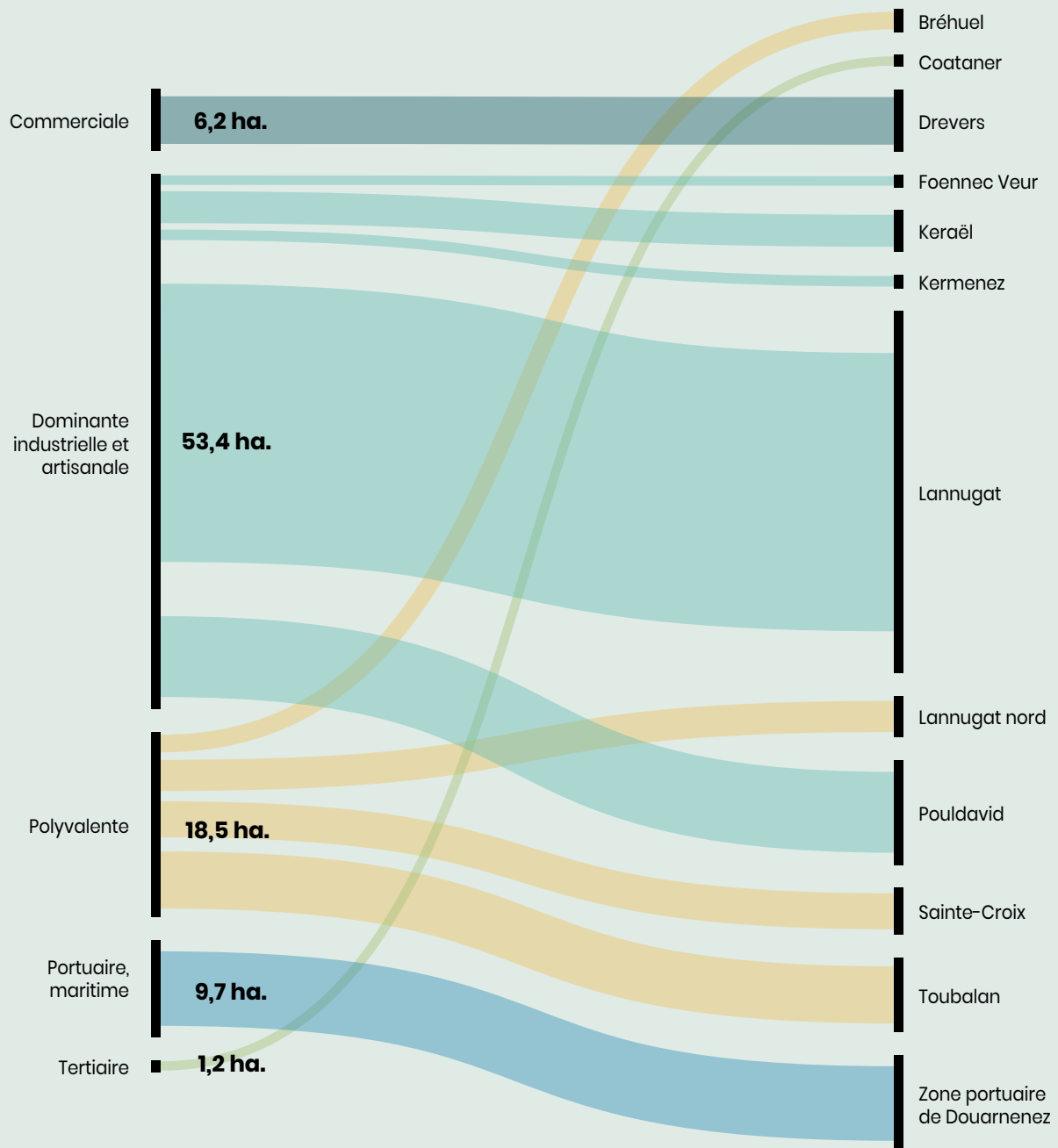


48

- | | |
|------------------------|---|
| 97 Bréhuel | 103 Lannugat |
| 98 Coataner | 104 Lannugat nord |
| 99 Drevers | 105 Pouldavid |
| 100 Foenec Veur | 106 Sainte-Croix |
| 101 Keraël | 107 Toubalan |
| 102 Kermenez | 108 Zone portuaire de Douarnenez |

0 ————— 5 km

RÉPARTITION DES SURFACES PAR VOCATION DE ZAE



HAUT PAYS BIGOUDEN

La Communauté de communes du Haut Pays Bigouden détient 11 zones d'activités économiques*, pour une surface totale de 79 ha.

Les surfaces viabilisées du Haut Pays Bigouden cumulent 4,2 ha, une surface plutôt cohérente avec son rythme de consommation de foncier. Les surfaces réservées, d'un total de 9,9 ha, restent importantes à l'échelle de ce territoire, mais

l'étaient davantage en 2013 (25,5 ha de surfaces réservées en 2013). Le territoire a par conséquent à sa disposition des réserves foncières suffisantes, voire importantes, en ce qui concerne le long terme.

Les zones d'activités à vocation polyvalente représentent une part importante du foncier (42 %). La part de ZAE industrielles et artisanales est tout aussi notable (32 % du foncier économique en ZAE du Haut Pays Bigouden presque exclusivement dédiés à l'activité artisanale).

50

Chiffres clés	
Nombre de ZAE	11*
Surface des zones (ha)	79,7*
Surface des EPCI (ha)	21177,6*
Part du foncier économique / EPCI	0,4 %
Taille moyenne (ha)	7,2
Taille max (ha)	15,1
Taille min (ha)	1,6

* En 2021, dans le Haut pays Bigouden, du fait de regroupement de ZAE, ces données ont évolués (cf. carte P. 52)

Typologie de foncier	Surface en ha	Part	Part sur l'ensemble des surfaces des ZAE
Surface cédée	59,2	74,4 %	4 %
Surface viabilisée	4,2	5,3 %	3 %
Surface réservée	9,9	12,4 %	3 %
Surface espace public et habitat	6,3	7,9 %	2 %
Surface totale	79,7	100,0 %	4 %

Gestionnaire ZAE	Nombre de ZAE	Part	Part sur l'ensemble des ZAE
EPCI	5	45,5 %	5 %
EPCI + Commune / Privé	2	18,2 %	33 %
Privé	4	36,4 %	21 %
SMPPC + CD + CCI	-	0,0 %	0 %
Total	11	100,0 %	9 %

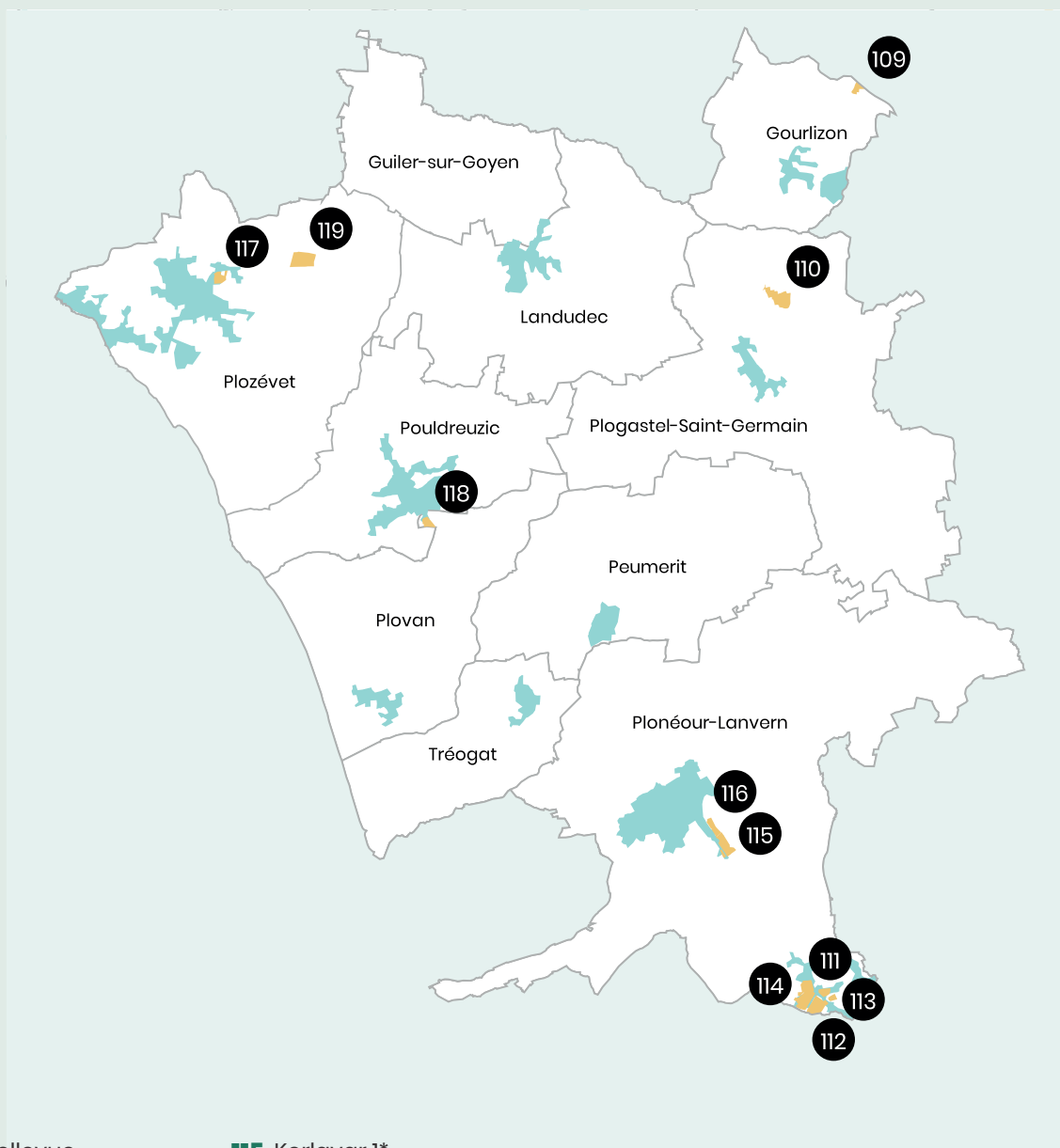
Vocation	Surface en ha	Part	Part sur l'ensemble des surfaces des ZAE
Commerciale	-	0,0 %	0 %
Dominante industrielle et artisanale	45,6	57,2 %	5 %
Artisanale	32,4	40,6 %	18 %
Artisanale et industrielle	13,2	16,6 %	2 %
Industrielle	-	0,0 %	0 %
Portuaire, maritime	-	0,0 %	0 %
Tertiaire	-	0,0 %	0 %
Polyvalente	34,1	42,8 %	4 %
Artisanale et commerciale	29,1	36,5 %	26 %
Commerciale et industrielle	5,0	6,3 %	100 %
Commerciale et tertiaire	-	0,0 %	0 %
Polyvalente	-	0,0 %	0 %
Total général	79,7	100,0 %	4 %

Consommation foncière	Surface en ha	Part	Part sur l'ensemble des surfaces consommées des ZAE
2000-2003	0,3	3,1 %	1 %
2003-2007	2,6	24,5 %	3 %
2008-2011	0,5	4,6 %	1 %
2012-2015	3,7	34,1 %	7 %
2016-2019	3,6	33,7 %	4 %
Total	10,8	100,0 %	3 %

Services et équipements	oui	Part	Part sur l'ensemble des ZAE
Signalétique ou plan	4	36,4 %	3 %
Desserte gaz naturel	6	54,5 %	5 %
Transport en commun	6	54,5 %	5 %
Restaurant - 100 m.	1	9,1 %	1 %
Hôtel à - 500 m.	1	9,1 %	1 %
Aire de covoiturage	1	9,1 %	1 %

Activité économique	Nombre	Part / EPCI
Établissements SIRENE 2019	104	4,4 %
Emplois SIRENE 2019	624	18,3 %

ZAE DU HAUT PAYS BIGOUDEN

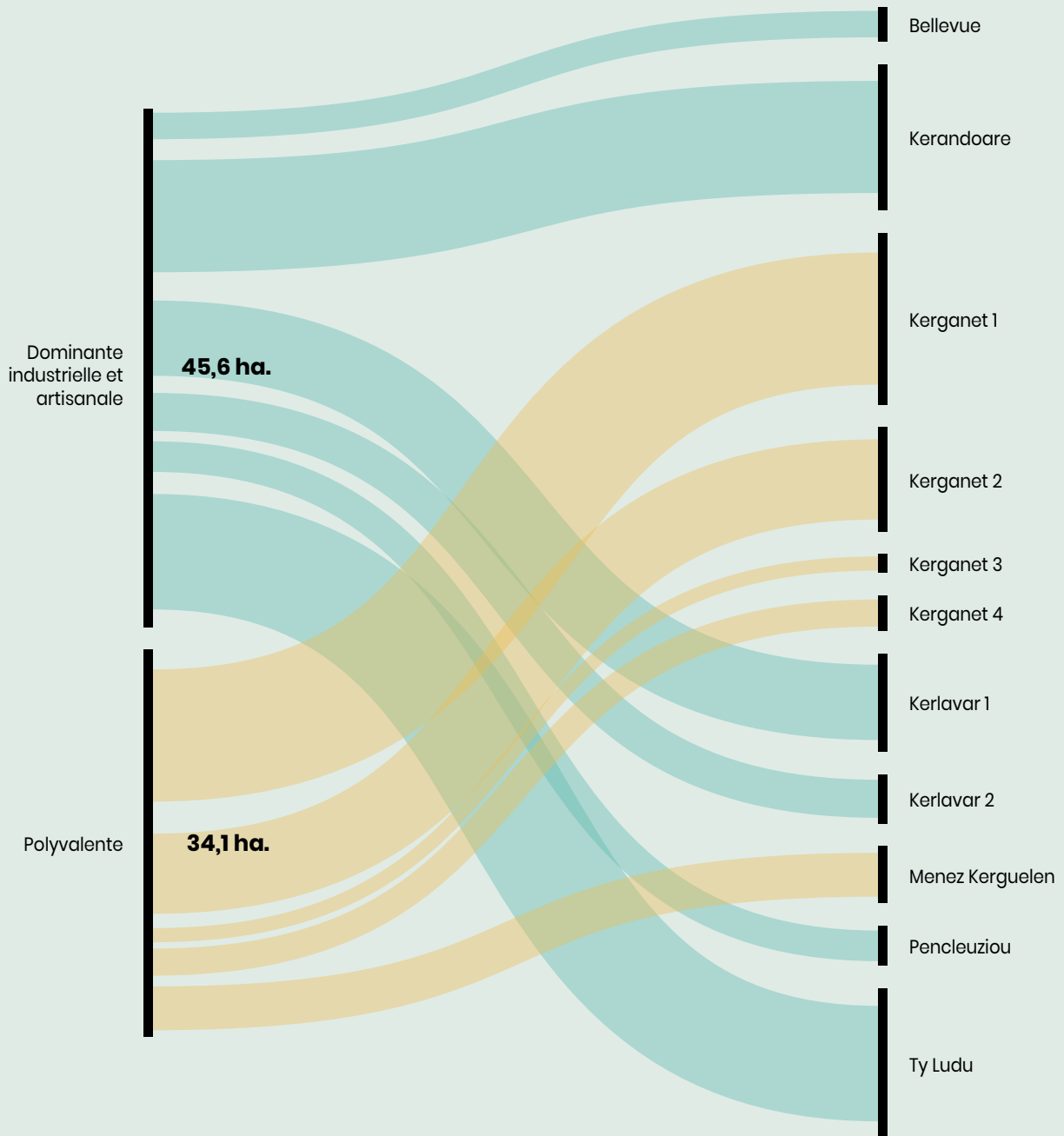


- | | |
|------------------------|----------------------------|
| 109 Bellevue | 115 Kerlavar 1* |
| 110 Kerandoare | 116 Kerlavar 2* |
| 111 Kerganet 1* | 117 Menez Kerguelen |
| 112 Kerganet 2* | 118 Pencleuziou |
| 113 Kerganet 3* | 119 Ty Ludu* |
| 114 Kerganet 4* | |

0 5 km

* En 2021, les ZAE de Kerganet et Kerlavar ne constituent plus que deux seules ZAE.
Ty Ludu n'est plus considérée en tant que ZAE.

RÉPARTITION DES SURFACES PAR VOCATION DE ZAE



CAP SIZUN POINTE DU RAZ

Au Cap Sizun-Pointe du Raz, une grande partie du foncier économique en ZAE est concernée exclusivement par de l'activité artisanale (45 %).

Avec 7 zones d'activités économiques, la Communauté de communes du Cap Sizun-Pointe du Raz totalise dans ces espaces 70 ha de foncier économique.

Considérant les consommations de foncier des périodes précédentes (en moyenne de 2 ha par période), les surfaces cédées, viabilisées et réservées constituent des réserves foncières très importantes (15 et 14 ha).

54

Chiffres clés	
Nombre de ZAE	7
Surface des zones (ha)	70,3
Surface des EPCI (ha)	17 928,0
Part du foncier économique / EPCI	0,4 %
Taille moyenne (ha)	10,0
Taille max (ha)	28,6
Taille min (ha)	2,3

Typologie de foncier	Surface en ha	Part	Part sur l'ensemble des surfaces des ZAE
Surface cédée	35,1	50,0 %	2 %
Surface viabilisée	15,8	22,4 %	13 %
Surface réservée	14,1	20,1 %	5 %
Surface espace public et habitat	5,3	7,5 %	2 %
Surface totale	70,3	100,0 %	3 %

Gestionnaire ZAE	Nombre de ZAE	Part	Part sur l'ensemble des ZAE
EPCI	4	57,1 %	4 %
EPCI + Commune / Privé	1	14,3 %	17 %
Privé	1	14,3 %	6 %
SMPPC + CD + CCI	1	14,3 %	14 %
Total	7	100,0 %	6 %

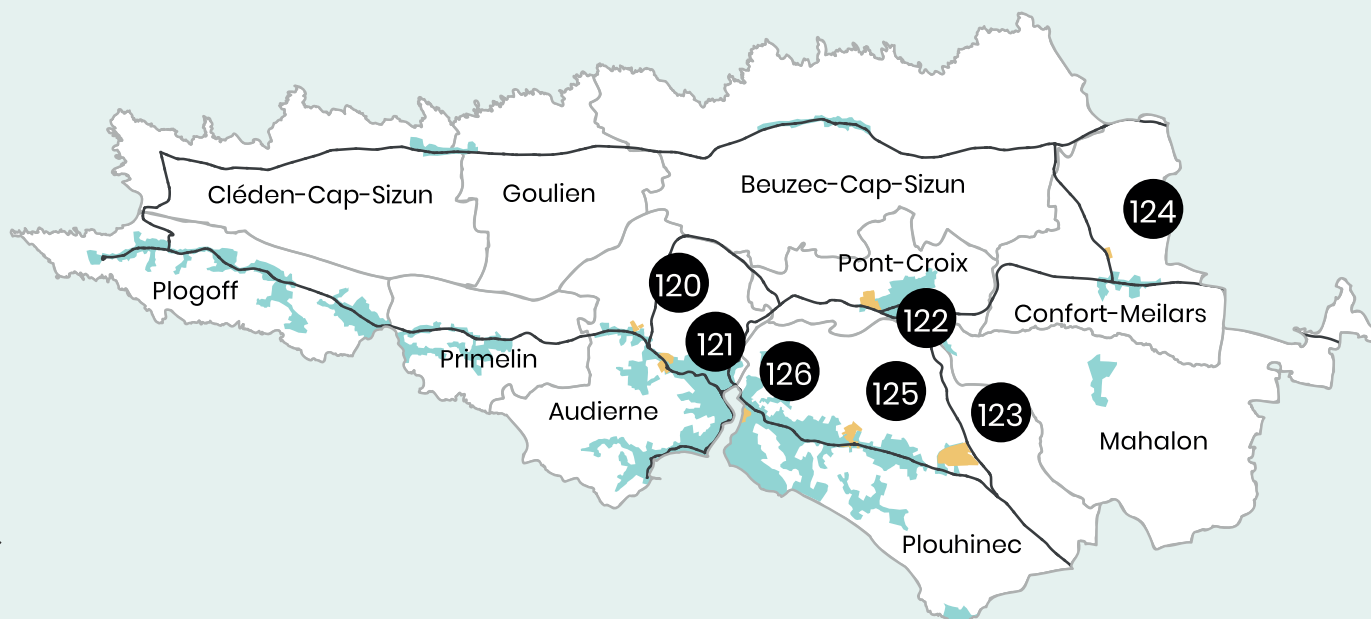
Vocation	Surface en ha	Part	Part sur l'ensemble des surfaces des ZAE
Commerciale	20,3	28,8 %	14 %
Dominante industrielle et artisanale	45,8	65,2 %	5 %
Artisanale	45,8	65,2 %	26 %
Artisanale et industrielle	-	0,0 %	0 %
Industrielle	-	0,0 %	0 %
Portuaire, maritime	4,2	5,9 %	3 %
Tertiaire	-	0,0 %	0 %
Polyvalente	-	0,0 %	0 %
Artisanale et commerciale	-	0,0 %	0 %
Commerciale et industrielle	-	0,0 %	0 %
Commerciale et tertiaire	-	0,0 %	0 %
Polyvalente	-	0,0 %	0 %
Total général	70,3	100,0 %	3 %

Consommation foncière	Surface en ha	Part	Part sur l'ensemble des surfaces consommées des ZAE
2000-2003	2,2	22,2 %	6 %
2004-2007	1,6	16,6 %	2 %
2008-2011	2,1	21,2 %	4 %
2012-2015	3,0	31,0 %	5 %
2016-2019	0,9	9,0 %	1 %
Total	9,7	100,0 %	3 %

Services et équipements	Nombre	Part	Part sur l'ensemble des ZAE
Signalétique ou plan	2	28,6 %	2 %
Desserte gaz naturel	6	85,7 %	5 %
Transport en commun	4	57,1 %	3 %
Restaurant - 100 m.	2	28,6 %	2 %
Hôtel à - 500 m.	2	28,6 %	2 %
Aire de covoiturage	-	0,0 %	0 %

Activité économique	Nombre	Part / EPCI
Établissements SIRENE 2019	57	2,2 %
Emplois SIRENE 2019	352	11,5 %

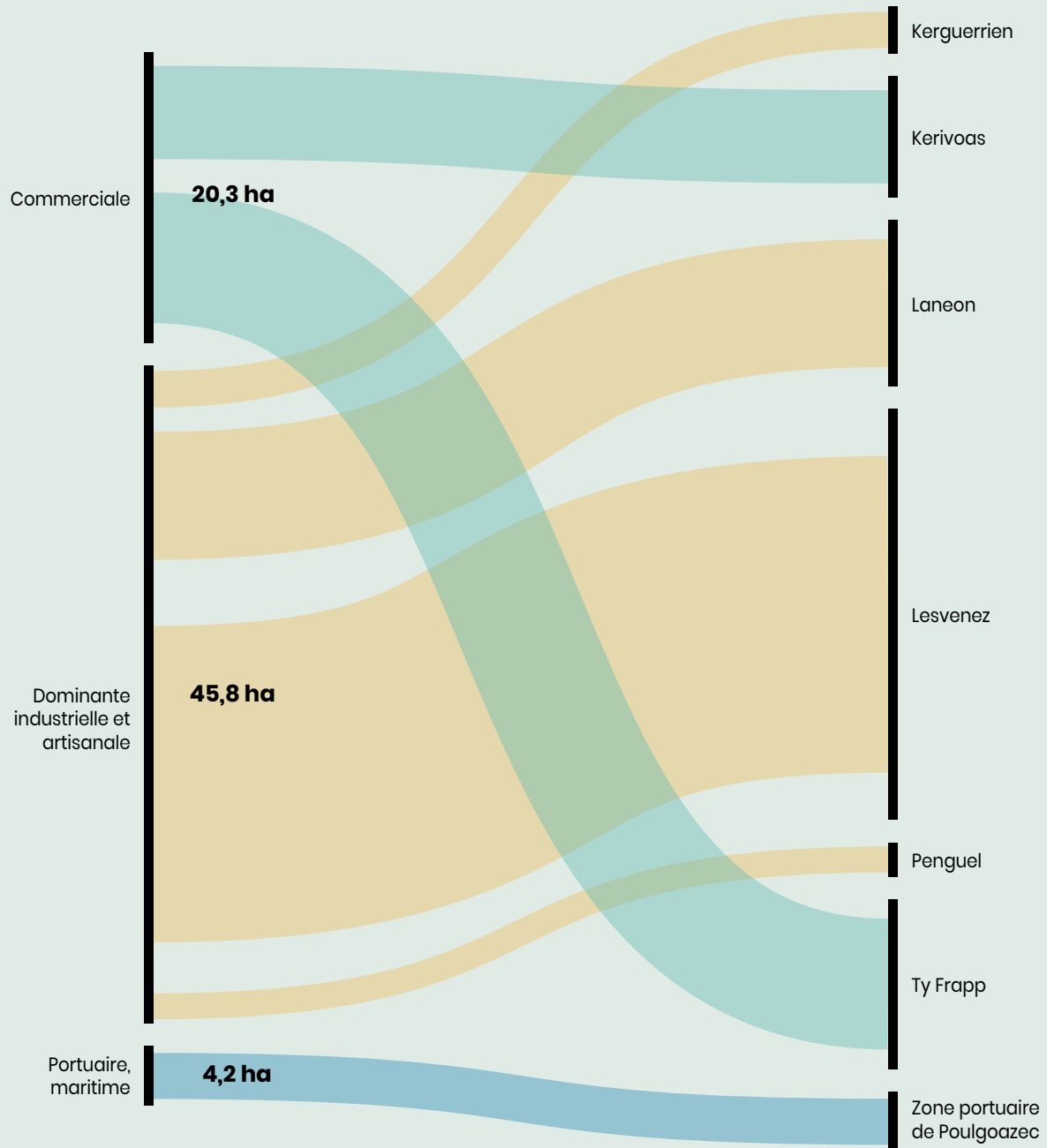
ZAE DU CAP SIZUN – POINTE DU RAZ



- 120** Kerguerrien
- 121** Kerivoas
- 122** Laneon
- 123** Lesvenez
- 124** Penguel
- 125** Ty Frapp
- 126** Zone portuaire de Poulgoazec

0 5 km

RÉPARTITION DES SURFACES PAR VOCATION DE ZAE





PARTIE 05



ENJEUX

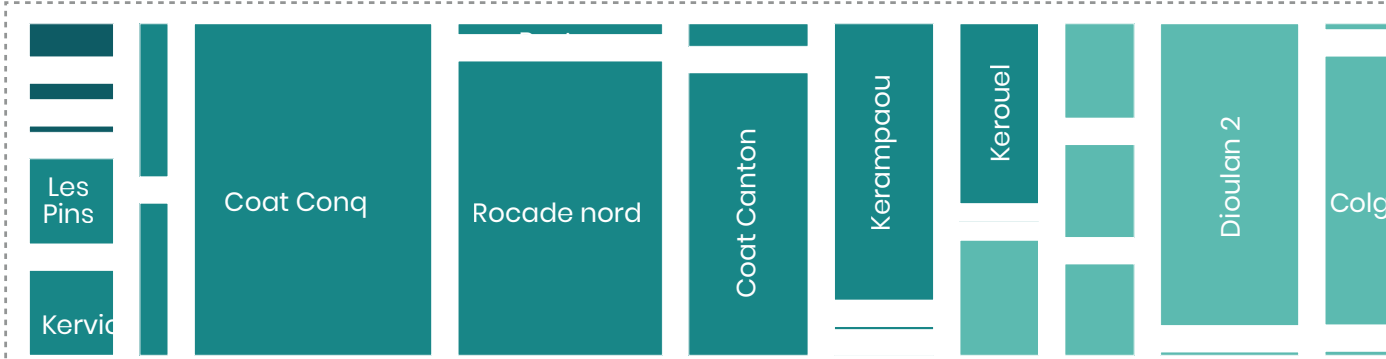
Ci-contre:
ZAE Creac'h Gwen
Quimper

En 2016, lors de la publication de l'observatoire des ZAE, plusieurs constats avaient été faits. En 2020, il est à noter peu d'évolution par rapport à la période précédente. En revanche, les enjeux ont évolué – ou plus précisément sont davantage pris en compte – notamment celui de la pression foncière. La principale question posée aujourd'hui est de savoir comment concilier le développement économique avec les nouveaux objectifs de réduction de la consommation foncière. Les 20 fiches recensent des solutions d'optimisation foncière.

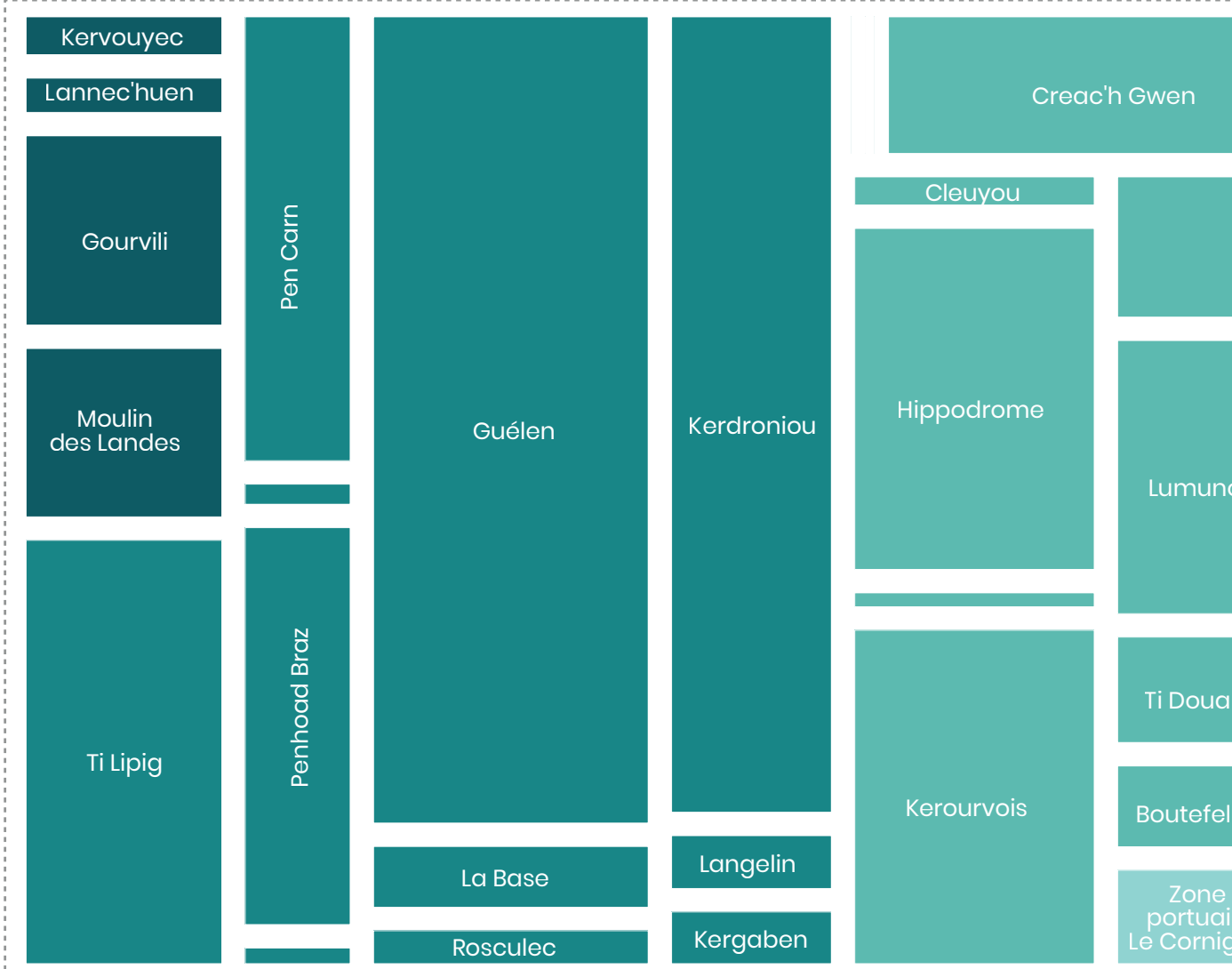
Les principaux constats sont :

- une concentration du foncier sur un nombre limité de ZAE.
- certains ECPI ne disposent pas de réserves foncières suffisantes pour répondre aux besoins des entreprises ;
- une concentration des ZAE sur l'axe de la RNI65 et les agglomérations principales.

Concarneau Cornouaille Agglomération



Quimper Bretagne Occidentale

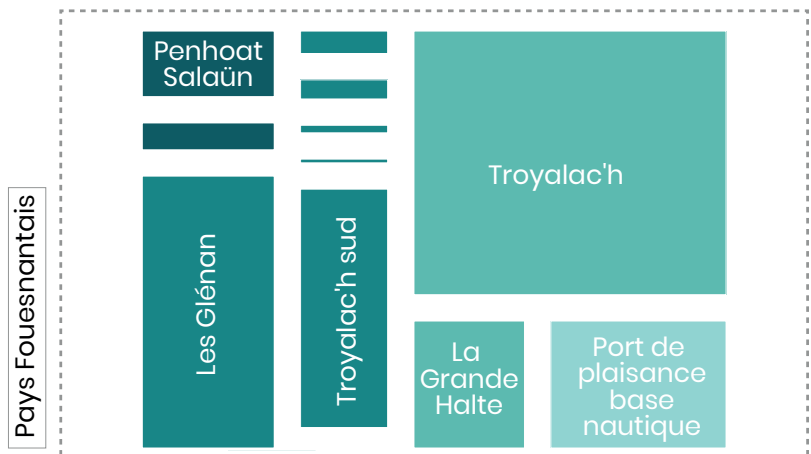
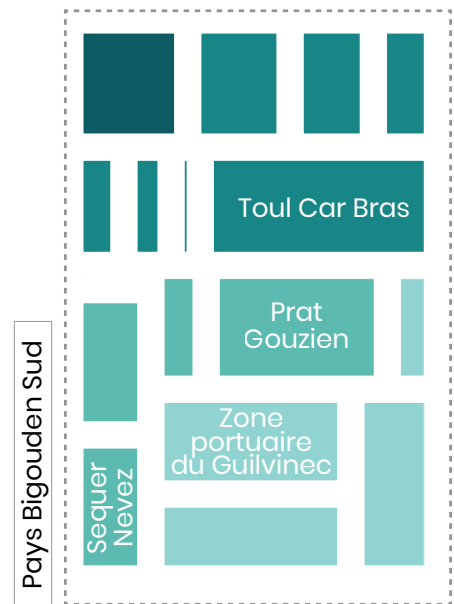
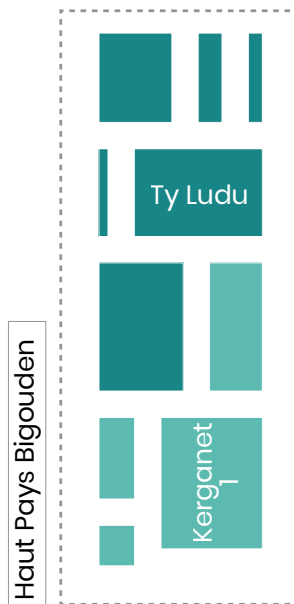
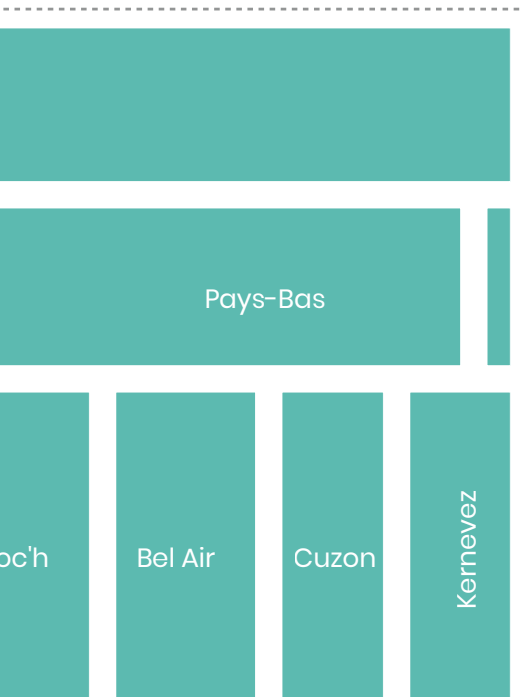
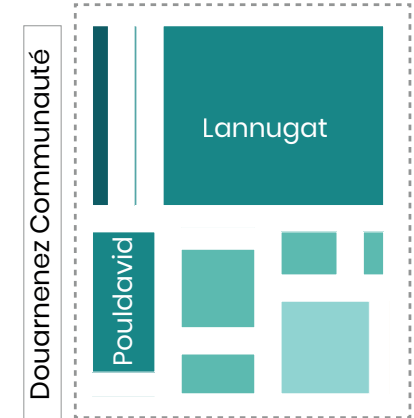
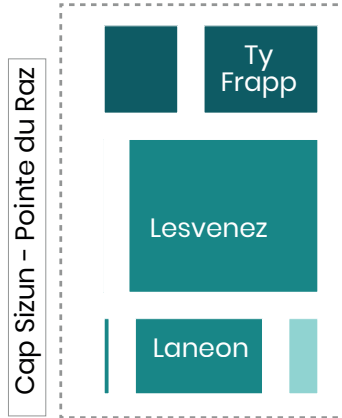
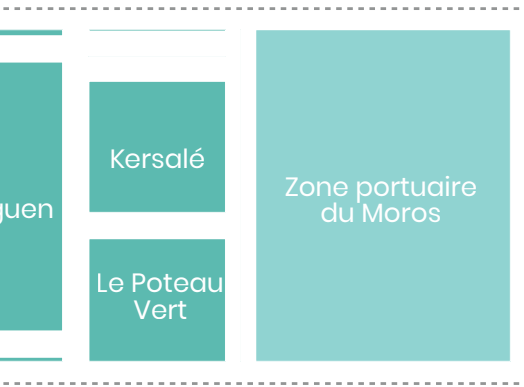


Les noms apparaissent uniquement sur les ZAE les plus étendues à l'échelle des EPCI

Le développement de l'économie locale est lié à la capacité des collectivités à répondre aux besoins des entreprises. Pour ce faire, il est nécessaire de disposer d'une offre suffisante et adaptée. Le travail de recensement et de diagnostic des ZAE met également en lumière l'intérêt pour les collectivités, dans un contexte de raréfaction du foncier, de disposer de l'ensemble des solutions foncières en et hors ZAE. Dans ce cadre, la dynamique des centralités en termes économiques est à intégrer dans l'ensemble des réflexions en cours. De même, hormis la disponibilité suffisante de foncier, la réserve de lots de taille suffisante doit également pouvoir répondre aux besoins exceptionnels sur le territoire (grandes unités de production ou de stockage).

Vocation

- Commerciale
- Dominante industrielle et artisanale
- Polyvalente
- Portuaire, maritime
- Tertiaire





PARTIE 06



PANORAMA DES SOLUTIONS D'OPTIMISATION FONCIÈRE

Ci-contre:
ZAE Gurlizon

66 Animation
économique et aide
aux entreprises

73 Outils fiscaux et
contractuels

85 Urbanisme et
aménagement

Depuis le milieu des années 2000, le législateur n'a de cesse d'appeler les collectivités à considérer le foncier comme une ressource qu'il convient de préserver et de protéger. Cela s'est traduit concrètement dans les documents d'urbanisme et de planification (SRADDET, SCOT, PLUI, PLU). On note néanmoins, que ce type de document se borne à limiter la consommation foncière et à faire du renouvellement urbain. Et sans enlever à ces solutions leur efficacité et leur nécessité, les collectivités doivent aujourd'hui pouvoir envisager de nouvelles façons de préserver leur foncier.

Il s'agit ici, de présenter des outils légaux, juridiques et pratiques afin d'envisager la conception, la gestion et le renouvellement des espaces à vocation économique, les ZAE plus particulièrement.

Les collectivités doivent être en mesure de faire évoluer leurs ZAE avec de nouveaux outils dans

un contexte qui se veut de plus en plus économe en foncier (ZAN) mais sans pour autant freiner le développement économique. En effet, la tendance est au rapprochement des démarches d'aménagement du territoire (et urbanisme) avec celles de développement économique, deux compétences de plus en plus complémentaires.

Il est donc proposé des actions et des exemples de mise en œuvre de mesures incitant ou facilitant la réduction de la consommation foncière dans les espaces à vocation économique. Ces exemples restent non exhaustifs et sont soumis aux évolutions juridiques et législatives. Il est aussi nécessaire de tenir compte du contexte local, économique et politique afin d'estimer l'opportunité de mise en œuvre de chacun de ces outils.



A – ANIMATION ÉCONOMIQUE ET AIDE AUX ENTREPRISES

A1	Fonction de gestionnaire de zones d'activités économiques et des espaces à vocation économique
A2	Observation des locaux en transition et des friches
A3	Observation foncière
A4	Référentiels fonciers des ZAE et des espaces à vocation économique
A5	Adaptation de la taille des lots
A6	Associations foncières urbaines (AFU)

B – OUTILS FISCAUX ET CONTRACTUELS

B. Outils fiscaux et contractuels

Ba1	Taxe des locaux vacants et des friches commerciales
Ba2	Versement pour sous densité d'une parcelle
Ba3	Sur-imposition du foncier non-bâti
Ba4	Exonération de la taxe d'aménagement pour les entreprises

B. Outils contractuels d'acquisition

Bb1	Utilisation du droit de préemption urbain et commercial
Bb2	Expropriation pour cause d'utilité publique

B. Outils contractuels d'exploitation et d'après-vente

Bc1	Baux avec droits réels de construction et baux emphytéotiques
Bc2	Droit de superficie
Bc3	Usufruit
Bc4	Concession immobilière
Bc5	Compensation foncière

C – URBANISME ET AMÉNAGEMENT

C1	Zone d'aménagement concerté (ZAC)
C2	Zone d'aménagement différé (ZAD)
C3	Requalification du parc immobilier existant dans les ZAE

ANIMATION ÉCONOMIQUE ET AIDES AUX ENTREPRISES

ACTIONS MISES EN PLACE PAR LA COLLECTIVITÉ DANS LE CADRE DE SA COMPÉTENCE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE (ET ANIMATION COMMERCIALE), AINSI QUE TOUTES LES ACTIONS QUI VIENNENT EN SOUTIEN AUX ENTREPRISES (D'ORDRE PRATIQUE OU FINANCIER).

FONCTION DE GESTIONNAIRE DE ZONE D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE ET DES ESPACES À VOCATION ÉCONOMIQUE

Création d'un poste (ou mission si dévolue au chargé de développement économique dans la collectivité) de gestionnaire de ZAE. Ce dernier doit servir **d'interface entre les collectivités et les entreprises** présentes sur la zone. Il doit aider

à l'émergence d'initiatives communes. Il peut s'appuyer sur des clubs d'entreprises existants.

- À l'échelle d'un EPCI avec une déclinaison par ZAE
- Portage public ou privé par le biais d'une association

PROPOSITION DE MISSIONS POUVANT ÊTRE EXERCÉES PAR LE « GESTIONNAIRE DE ZAE ET D'ESPACES À VOCATION ÉCONOMIQUE »

En lien avec les autres politiques de la collectivité, ils doivent répondre la construction d'une animation économique partagée et volontaire.

« Poursuivre et innover dans l'équipement économique » en aménageant les espaces dédiés aux entreprises et activités économiques :

- Collaborer avec les équipes de l'aménagement sur des projets de création de parcs d'activités industriels, artisanaux et commerciaux, la requalification et la gestion durable des zones d'activité, et des projets immobiliers ;
- Optimiser la gestion foncière et immobilière en œuvrant sur la densification des parcs d'activités et la reconversion des friches immobilières du territoire, dans le cadre d'un schéma de gestion foncière en cours d'élaboration, en perspective des documents d'urbanisme.

« Construire une animation économique partagée et volontaire » en lien à l'axe relatif au « soutien au développement endogène » :

- Instituer un rendez-vous régulier entre la collectivité et un panel représentatif d'entreprises du territoire, en constituant un groupe d'échanges permanents entre entreprises et élus, en créant un comité de

travail associant un collège « entreprises » au sein de la commission économique, en organisant régulièrement des visites d'entreprises ;

- Promouvoir et accompagner des opérations et des événements répondant aux priorités de la politique économique de la collectivité, qu'il s'agisse d'actions collectives, d'animation des filières d'excellence, de manifestations locales et régionales ;
- Mettre en œuvre des projets d'animation économique du territoire en lien avec les partenaires économiques ;
- Faciliter le développement et l'animation des différents réseaux d'entreprises, également en matière d'Économie Sociale et Solidaire ;
- Développer l'économie et l'emploi dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville en mettant en œuvre des actions telles le renforcement du parrainage entre acteurs économiques et habitants, l'éducation à l'entrepreneuriat pour favoriser l'expression de chefs d'entreprises dans les quartiers.

ANIMATION ÉCONOMIQUE ET AIDES AUX ENTREPRISES

ACTIONS MISES EN PLACE PAR LA COLLECTIVITÉ DANS LE CADRE DE SA COMPÉTENCE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE (ET ANIMATION COMMERCIALE), AINSI QUE TOUTES LES ACTIONS QUI VIENNENT EN SOUTIEN AUX ENTREPRISES (D'ORDRE PRATIQUE OU FINANCIER).

OBSERVATION DES LOCAUX EN TRANSITION ET DES FRICHES

Création et mise en œuvre d'un observatoire dédié à l'analyse de l'utilisation des locaux ou en transition dans les espaces à vocation économique. L'objectif est la quantification des

locaux vacants et des friches économiques afin de les réutiliser (notion de locaux en transition).

– À l'échelle d'un EPCI avec une déclinaison par ZAE
– Portage public

OBJECTIF DE L'ACTION

L'observation des locaux en transition et la connaissance fine des friches au sein des espaces à vocation économique, permet d'aider à l'adaptation de l'offre dans le but de satisfaire au mieux les besoins des acteurs économiques. La nécessité d'économiser le foncier est aussi un enjeu majeur de l'observation. Plus on connaît son potentiel de renouvellement de bâti existant, moins on sera enclin à consommer de nouvelles emprises foncières.

EXEMPLE DE MISE EN ŒUVRE

Observatoire des friches économiques de l'Établissement public foncier de la Savoie

Lancée au printemps 2017, cette démarche innovante, soutenue par des fonds européens Feder dans le cadre du programme IDfriches et l'ADEME, s'appuie sur un travail de terrain réalisé en coopération avec les collectivités.

Une méthodologie basée sur la remontée de données

L'EPFL a fait le choix d'une méthode ouverte avec l'envoi d'un questionnaire à toutes les communes et EPCI, sans définition imposée de la friche. Les collectivités ont ainsi pu faire remonter différents types de sites économiques (sites industriels, agricoles, touristiques, commerciaux et logistiques). Chaque site a ensuite été visité par les services de l'EPFL afin de les qualifier plus finement,

notamment en termes de risques pour la population et pour l'environnement.

Mieux caractériser les sites pour mieux les reconverter

Les informations concernant les sites (géolocalisation, description, informations sur le propriétaire, photos, risques, état du bâti et présence de pollutions visibles ou connues, réglementation au PLU, servitudes et projets de reconversion) sont incorporées dans un site internet dédié. Son accès est réservé aux collectivités et aux acteurs du développement économique au sein des intercommunalités, des chambres consulaires ou encore des agences de développement économique.

La gestion du risque identifié

Ce travail d'inventaire a permis d'identifier des situations parfois critiques en matière de risques, notamment pour la santé humaine (présence d'amiante et/ou de polluants, site non sécurisé...). Des sessions d'informations sont organisées à destination des collectivités et des propriétaires pour les sensibiliser sur leurs responsabilités, les démarches possibles pour circonscrire les risques et les orienter sur leurs projets de reconversion.

ANIMATION ÉCONOMIQUE ET AIDES AUX ENTREPRISES

ACTIONS MISES EN PLACE PAR LA COLLECTIVITÉ DANS LE CADRE DE SA COMPÉTENCE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE (ET ANIMATION COMMERCIALE), AINSI QUE TOUTES LES ACTIONS QUI VIENNENT EN SOUTIEN AUX ENTREPRISES (D'ORDRE PRATIQUE OU FINANCIER).

OBSERVATION FONCIÈRE

Un observatoire foncier est un outil de connaissance des marchés foncier et immobilier et de leurs évolutions (stocks et flux). L'observatoire constitue un outil d'aide à la décision, par la

connaissance des prix, des évolutions et des opportunités.

- À l'échelle d'un EPCI avec une déclinaison par ZAE
- Portage public

OBJECTIF DE L'ACTION

L'observatoire foncier est un outil de connaissance des marchés foncier et immobilier et de leurs évolutions (stocks et flux). Il peut s'agir, par exemple, de la connaissance de :

- l'offre et la demande de biens immobiliers ;
- la localisation et le volume des transactions ;
- le profil des propriétaires, des vendeurs et des acquéreurs ;
- le suivi du prix des terrains et des constructions,
- l'usage et l'occupation de l'espace ;
- le suivi de la mutabilité et de la constructibilité des terrains ;
- l'évaluation des disponibilités foncières existantes ;
- etc.

La connaissance détaillée des évolutions foncières est un préalable indispensable à la prise de décision en matière d'urbanisme.

EXEMPLES DE MISE EN ŒUVRE

Il existe plusieurs échelles d'observation du foncier économique en France. L'échelle dépend du territoire d'action de l'acteur mettant en œuvre l'observatoire. Bien que souvent la remontée de données émane des EPCI ou des communes, ce sont les CCI ou encore les agences de développement et d'urbanisme qui pilotent l'observation foncière économique.

- observatoire de l'immobilier d'entreprise de l'ADEUPa (Brest). Échelle du Pays de Brest. Publication.
- observatoire du foncier économique de l'AGORAH (Réunion). Échelle de l'île de la Réunion. Publication.
- observatoire du foncier économique et des ZAE (CCI de l'Oise). Échelle du département de l'Oise, outil d'analyse cartographique se déclinant à l'échelle de la ZAE.
- observatoire du foncier et de l'immobilier d'entreprise (AURAN). Outil cartographique et publication à l'échelle de la Métropole nantaise.

ANIMATION ÉCONOMIQUE ET AIDES AUX ENTREPRISES

ACTIONS MISES EN PLACE PAR LA COLLECTIVITÉ DANS LE CADRE DE SA COMPÉTENCE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE (ET ANIMATION COMMERCIALE), AINSI QUE TOUTES LES ACTIONS QUI VIENNENT EN SOUTIEN AUX ENTREPRISES (D'ORDRE PRATIQUE OU FINANCIER).

RÉFÉRENTIEL FONCIER DES ZAE ET DES ESPACES À VOCATION ÉCONOMIQUE

Il s'agit d'une **démarche prospective** sur le **potentiel de développement des espaces économiques**, qu'ils soient en zones d'activités économiques (ZAE) ou en centralités, qu'ils soient communautaires ou non.

– À l'échelle d'un EPCI (analyse de l'ensemble des espaces à vocation économique)

– Portage public

OBJECTIF DE L'ACTION

Ce travail prospectif doit conduire à une meilleure visibilité sur les actions et investissements à planifier pour développer et requalifier le foncier et l'immobilier économique. Il doit permettre également à la collectivité d'avancer sa réflexion sur la gestion économe du foncier à vocation économique dans un contexte national où le « zéro artificialisation nette » est désormais affiché comme un objectif à atteindre.

EXEMPLE LOCAL DE MISE EN ŒUVRE (ÉTUDE RÉALISÉE PAR QCD)

Présentation synthétique de la méthode d'élaboration d'un référentiel foncier et immobilier économique.

Dans un contexte de forte dynamique de commercialisation de terrains d'activité, l'objectif est de mener une démarche prospective sur le potentiel de développement des espaces économiques d'une collectivité, qu'ils soient en zones d'activités économiques (ZAE) ou en centralités, qu'ils soient communautaires ou non.

Pour mener ce travail, la collectivité doit identifier pour son territoire les enjeux liés à son ambition en matière de développement économique.

Ce travail de « référentiel foncier économique » se décompose en 3 parties :

Partie 1 : l'analyse générale des potentiels économiques du territoire de la collectivité ;

Partie 2 : l'analyse détaillée des potentiels économiques des ZAE communautaires et de leurs abords ;

Partie 3 : la synthèse des problématiques d'aménagement des espaces économiques de la collectivité (proposition de feuille de route).

Partie 1 : l'analyse générale des potentiels économiques du territoire

L'analyse du potentiel de développement des espaces économiques du territoire repose sur le repérage des gisements fonciers et immobiliers mutables destinés aux activités économiques. Ce repérage se déroule en 4 étapes principales :

- Étape 1 : entretiens avec les communes et analyse des documents d'urbanisme du territoire (PLU et SCOT) ;
- Étape 2 : repérages sur le terrain ;
- Étape 3 : traitement des données, classification, caractérisation et cartographie des gisements ;
- Étape 4 : « redressements » permettant de confirmer des sites identifiés, d'en supprimer ou bien d'en ajouter.



Partie 2 : l'analyse détaillée des potentiels économiques des zones d'activités communautaires et de leurs abords

L'ambition de cette deuxième partie est d'approfondir le travail de référentiel foncier économique en s'intéressant en particulier aux ZAE communautaires. Ce travail cherche donc à aider la collectivité à se projeter dans l'opérationnalité.

Cette analyse se fait en deux temps :

- Tout d'abord l'ensemble des ZAE, puis chacune d'entre elle, est caractérisée de manière globale selon son taux d'occupation, son taux de mutabilité et sa capacité d'extension ;
- Dans un deuxième temps, toujours à l'échelle de l'ensemble des ZAE puis pour chacune d'entre elle, chaque gisement foncier ou immobilier mutable est analysé selon sa nature (petite réserve foncière, division parcellaire potentielle, etc.) et sa surface potentielle.

Partie 3 : la synthèse des problématiques d'aménagement des espaces économiques (proposition de feuille de route)

Les parties 1 et 2 constituent le diagnostic des espaces économiques du territoire de la collectivité. Cette troisième partie a pour ambition de fournir aux élus et techniciens communautaires une feuille de route identifiant les problématiques relevées lors des entretiens avec les communes et sur le terrain, ainsi que des propositions de leviers d'actions qu'il est possible de mettre en œuvre pour y répondre.

ANIMATION ÉCONOMIQUE ET AIDES AUX ENTREPRISES

ACTIONS MISES EN PLACE PAR LA COLLECTIVITÉ DANS LE CADRE DE SA COMPÉTENCE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE (ET ANIMATION COMMERCIALE), AINSI QUE TOUTES LES ACTIONS QUI VIENNENT EN SOUTIEN AUX ENTREPRISES (D'ORDRE PRATIQUE OU FINANCIER).

ADAPTATION DE LA TAILLE DES LOTS

L'enjeu principal est d'optimiser au mieux le bâti et les secteurs déjà urbanisés. Il convient dès lors **d'adapter les futurs espaces à urbaniser dans l'optique de dépenser le moins possible de foncier**

en réduisant le plus souvent leur taille.

- À l'échelle parcellaire
- Portage public et/ou privé

OBJECTIF DE L'ACTION

La répartition et la taille des lots (et terrains à bâtir) dans les ZAE et plus largement dans les espaces à vocation économique sont aujourd'hui des pratiques courantes. L'utilisation de la division parcellaire peut s'envisager dans le cas d'espaces déjà urbanisés. Dans le cas de nouvelles ouvertures à l'urbanisation, il conviendra d'établir les réels besoins du projet en foncier afin d'adapter au mieux la taille du ou des lots, dans une optique toujours plus affirmée de réduction de la consommation foncière.

souvent dans les zones denses pour l'habitat. Pour ce qui concerne les espaces à vocation économique, cela fonctionne sur le même principe.

Pour ce faire, il est nécessaire de s'appuyer sur une étude ou sur un observatoire du foncier. Cette action est donc à mettre en lien avec les fiches A2 et A3.

EXEMPLE DE MISE EN ŒUVRE

Dans les documents de planification

Les SCOT déterminent les plafonds de consommation foncière (pour l'habitat et les activités). Ils constituent donc la première étape pour limiter la consommation du foncier. En effet, chaque PLU(I) devant tenir compte de l'enveloppe qui lui est dédiée dans le SCOT, souvent entre la première génération de documents d'urbanisme (POS et PLU datant d'avant la loi ALUR) et la seconde, on note une différence de taille majeure de l'enveloppement.

Les PLU(I) devant s'adapter à la réduction de leur enveloppe foncière, la taille des terrains à bâtir diminue donc en conséquence. Il en est de même pour les zones d'activités. Un travail fin de division parcellaire se fait le plus

ANIMATION ÉCONOMIQUE ET AIDES AUX ENTREPRISES

ACTIONS MISES EN PLACE PAR LA COLLECTIVITÉ DANS LE CADRE DE SA COMPÉTENCE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE (ET ANIMATION COMMERCIALE), AINSI QUE TOUTES LES ACTIONS QUI VIENNENT EN SOUTIEN AUX ENTREPRISES (D'ORDRE PRATIQUE OU FINANCIER).

ASSOCIATIONS FONCIÈRES URBAINES (AFU)

Les AFU sont des associations syndicales de propriétaires. Cette association syndicale est composée de plusieurs propriétaires fonciers, créée dans le but de réaliser un aménagement commun et maîtrisé sur un périmètre prédéfini.

Cela reste néanmoins une procédure d'urbanisme opérationnel.

- À l'échelle parcellaire de chaque ZAE
- Portage privé et/ou public

OBJECTIF DE L'ACTION

Les associations syndicales de propriétaires sont des outils pertinents dans les cas où la collectivité n'a plus la maîtrise du foncier, c'est-à-dire lorsque le terrain a été vendu. L'AFU peut :

- réorganiser la trame parcellaire de terrains ouverts à l'urbanisation ;
- les aménager et les équiper en vue, principalement, de la construction ou de la réhabilitation de logements ou de locaux d'activité ;
- intégrer la participation des propriétaires

récalcitrants au projet d'aménagement (AFU autorisée).

- impliquer les propriétaires fonciers dans l'opération d'aménagement.

Cet outil sert avant tout à valoriser le foncier morcelé.

FONCTIONNEMENT DE L'ACTION

L'AFU quel que soit son type, a le mérite de mettre en lien les acteurs publics et privés (souvent propriétaires du foncier dans les espaces à vocation économique).

Avant 2015 et la promulgation de la loi ALUR, il existait trois types d'AFU

L'AFU libre (AFU-L)	Personne de droit privé. Elle est créée à l'initiative des propriétaires et avec leur consentement unanime, sans intervention directe de l'autorité administrative. Les propriétaires se mettent d'accord pour réaliser le redécoupage parcellaire et les éventuels travaux de viabilisation dans le périmètre à aménager.
L'AFU autorisée (AFU-A)	Établissement public doté de prérogative de puissance publique. Elle est créée sur autorisation du préfet après avis ou accord du conseil municipal ou de l'EPCI compétent en matière de PLU(I) et après enquête publique. Elle est à l'initiative de propriétaires fonciers, d'une collectivité locale, d'un groupement de collectivités territoriales ou de l'autorité administrative. La préemption ne peut être opérée qu'en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement.
L'AFU constituée d'office (AFU-O)	Ce type d'AFU est très rare dans le domaine de l'aménagement. L'AFU-O est constituée d'office par le préfet.

La loi ALUR a créé un quatrième type d'AFU :

L'AFU de projet (AFU-P)	L'AFU-P permet de réaffirmer le rôle et la place de la collectivité en introduisant la possibilité de délimiter au sein du règlement graphique du PLU(I) un périmètre de projet dans lequel les propriétaires sont incités à se regrouper en AFU-P.
--------------------------------	---

OUTILS FISCAUX ET CONTRACTUELS / OUTILS FISCAUX INCITATIFS OU COERCITIFS
OUTILS JURIDIQUES LIÉS À L'AMÉNAGEMENT DES PARCELLES À VOCATION ÉCONOMIQUE ET/OU DES ZAE.

TAXE DES LOCAUX VACANTS ET DES FRICHES COMMERCIALES

La taxe sur les friches commerciales (TFC) est un **impôt local qui peut être institué sur un territoire donné** sur délibération des communes et des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI).

(Définition du Ministère de l'économie et des finances)

– À l'échelle de la collectivité qui a délibéré sur l'institution de la TFC

– Portage public uniquement

OBJECTIF DE L'ACTION

La TFC est due par les propriétaires de certains biens inexploités. La mise en place de cette taxe a pour objectif d'inciter les propriétaires à exploiter ou à louer leurs biens dans le cadre de la stratégie de développement économique des territoires pour lutter contre la vacance, et en particulier la vacance commerciale.

FONCTIONNEMENT DE L'ACTION

Les propriétaires de biens vacants n'ont pas à se déclarer à une autorité publique. C'est en effet à la collectivité qui a mis en place la TFC de répertorier et publier la liste des biens concernés par la taxe. Ladite liste doit être transmise avant le 1^{er} octobre de l'année qui précède celle où sera perçue la taxe. Charge en revanche aux propriétaires de biens vacants de prouver que l'absence d'exploitation des biens n'est pas de leur fait et peuvent donc être exonérés de TFC.

La taxe sur les friches commerciales (TFC) s'applique aux biens soumis aux conditions cumulatives suivantes :

- Les propriétés bâties (TFPB) : par exemple les immeubles de bureaux ou utilisés pour une activité commerciale, parking des centres commerciaux, lieux de dépôt ou de stockage, etc.
- Les biens qui ne sont plus affectés à une activité entrant dans le champ de la cotisation foncière des entreprises (CFE) depuis au moins 2 ans au 1^{er} janvier de l'année d'imposition et qui sont restés inoccupés au cours de la même période.

La TFC n'est pas due lorsque l'absence d'exploitation des biens est indépendante de la volonté du propriétaire (contentieux, redressement judiciaire...).

OUTILS FISCAUX ET CONTRACTUELS / OUTILS FISCAUX INCITATIFS OU COERCITIFS
OUTILS JURIDIQUES LIÉS À L'AMÉNAGEMENT DES PARCELLES À VOCATION ÉCONOMIQUE ET/OU DES ZAE.

VERSEMENT POUR SOUS DENSITÉ D'UNE PARCELLE

Le **versement pour sous densité concerne les zones urbaines et les zones à urbaniser** des plans locaux d'urbanisme [PLU(i)]. Il est destiné à **permettre une utilisation plus économe de l'espace** et à lutter contre l'étalement urbain.

(Définition du Ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités locales)

- À l'échelle de la collectivité compétente en matière de PLU(i)
- Portage public uniquement

OBJECTIF DE L'ACTION

Ce dispositif permet aux communes et EPCI qui le souhaitent, compétents en matière de PLU, d'instaurer un seuil minimal de densité par secteur (SMD). Ce seuil minimal est fixé pour une durée minimale de trois ans à compter de la date d'entrée en vigueur de la délibération l'ayant institué.

FONCTIONNEMENT DE L'ACTION

L'instauration du VSD nécessite une délibération fixant un seuil minimal de densité (SMD), par secteur, qui doit être adoptée par l'organe délibérant de la commune ou de l'EPCI compétent en matière de plan local d'urbanisme

Le versement pour sous-densité est payé par tout bénéficiaire d'une autorisation de construire lorsque la densité est inférieure au seuil minimal de densité fixé par les communes ou EPCI.

Il est égal au produit de la moitié de la valeur du terrain par le rapport entre la surface manquante pour que la construction atteigne le seuil minimal de densité et la surface de construction résultant de l'application du seuil minimal de densité.

Le versement pour sous-densité ne peut être supérieur à 25 % de la valeur du terrain appréciée à la date du dépôt de la demande ou de la déclaration. Le produit du versement est attribué aux communes ou EPCI qui l'ont institué.

OUTILS FISCAUX ET CONTRACTUELS / OUTILS FISCAUX INCITATIFS OU COERCITIFS
OUTILS JURIDIQUES LIÉS À L'AMÉNAGEMENT DES PARCELLES À VOCATION ÉCONOMIQUE ET/OU DES ZAE.

SUR-IMPOSITION DU FONCIER NON BÂTI

La taxe foncière sur le non-bâti est un **impôt qui touche les terrains non bâtis, de toute nature**. Les revenus générés sont reversés aux collectivités compétentes en matière de PLU(i).

- À l'échelle de la collectivité compétente en matière de PLU(i)
- Portage public uniquement

OBJECTIF DE L'ACTION

Ce dispositif permet aux communes et EPCI qui le souhaitent, compétents en matière de PLU, d'instaurer par une délibération une sur-imposition sur le foncier non bâti sur certains secteurs. Des terrains sont exonérés en permanence de la taxe foncière sur le non-bâti : terres naturelles (prairies, bois, landes, lacs, étangs, tourbières...) ; vignes, vergers, cultures fruitières, pépinières, mines et carrières, etc.

FONCTIONNEMENT DE L'ACTION

Les revenus générés par cette taxe sont directement reversés aux communes et/ou aux intercommunalités.

Pour calculer la taxe foncière sur le non-bâti, on s'appuie sur le même mode de calcul que la taxe foncière sur les propriétés bâties, à savoir qu'elle est égale au revenu cadastral multiplié par les taux votés par les collectivités locales. Quant au revenu cadastral, il correspond à la valeur locative cadastrale à laquelle l'administration applique un abattement forfaitaire de 20 %.

Les propriétés assujetties à la taxe foncière sur les propriétés non bâties sont principalement les suivantes (source Ministère de l'économie, de l'industrie et du numérique) :

- les terres et les serres affectées à une exploitation agricole ;
- les carrières, mines et tourbières ;
- les étangs, les salines et les marais salants ;
- les sols des propriétés bâties, bâtiments ruraux, cours et dépendances ;
- les terrains occupés par les chemins de fer ;
- les terrains de golf sans construction ;
- les jardins et les parcs.

En parallèle, les départements et régions ont créé une taxe additionnelle qui s'applique :

- aux terrains à bâtir ;
- aux terrains d'agrément (jardins, parcs, étendues d'eau) ;
- aux carrières, sablières, tourbières ;
- aux chemins de fer ;
- aux rues privées ;
- aux sols de propriétés bâties (y compris rurales), cours et dépendances.

EXONÉRATION DE LA TAXE D'AMÉNAGEMENT POUR LES ENTREPRISES

Sur délibération, **les collectivités locales peuvent décider d'exonérer de taxe d'aménagement** (en totalité ou en partie) sous certaines conditions. À savoir que la taxe d'aménagement (TA) est normalement due pour toutes les opérations d'aménagement, de construction, de reconstruction, d'agrandissement des

bâtiments et d'installations d'aménagements de toute nature qui nécessitent une autorisation d'urbanisme.

- À l'échelle de la collectivité compétente en matière de PLU(i)
- Portage public uniquement

OBJECTIF DE L'ACTION

Ce dispositif permet aux communes et EPCI compétents en matière de PLU qui le souhaitent d'instaurer par une délibération une exonération de la taxe d'aménagement pour les entreprises. Il faut noter que la

taxe d'aménagement est déclenchée dès que la collectivité compétente en matière d'urbanisme délivre un permis d'urbanisme (construction, agrandissement, abri de jardin pour les habitations de particuliers) et tout autre aménagement nécessitant une autorisation d'urbanisme.

FONCTIONNEMENT DE L'ACTION

Pour les communes sous POS ou PLU

La TA est instituée de plein droit dans les communes à POS/PLU à hauteur de 1% si la commune n'a pas délibéré pour instituer un autre taux. Si la commune ne souhaite pas instaurer de taxe d'aménagement, elle doit délibérer.

Pour les communes au RNU (ou carte communale)

La commune doit délibérer pour instaurer la taxe d'aménagement. Donc elle n'a pas besoin de délibérer pour ne pas instaurer de TA.

Les exonérations de la TA (hors habitation privée)

Les exonérations de plein droit

- Les constructions et aménagements destinés au service public ou d'utilité publique;
- Certains locaux agricoles;
- Les constructions et aménagements réalisés dans les périmètres des OIN, des ZAC et des PUP (projet urbain partenarial);
- Les aménagements prescrits pour respecter les dispositions en vigueur d'un PPRNP, d'un PPRT ou d'un PPRM;
- Les constructions dont la surface est inférieure ou égale à 5 m²;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans sous certaines conditions.

Les exonérations facultatives, totales ou partielles, sur délibération de la collectivité

- Les immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques;
- Les surfaces des locaux annexes à usage de stationnement intérieur des immeubles autres que d'habitations individuelles;
- Les maisons de santé pluriprofessionnelles sous maîtrise d'ouvrage communale;
- Les locaux à usage industriel et artisanal ainsi que leurs bureaux;
- Les commerces de détail, de surface de vente inférieure à 400 m².

OUTILS FISCAUX ET CONTRACTUELS / OUTILS CONTRACTUELS D'ACQUISITION
OUTILS JURIDIQUES LIÉS À L'AMÉNAGEMENT DES PARCELLES À VOCATION ÉCONOMIQUE ET/OU DES ZAE.

UTILISATION DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN ET COMMERCIAL

Le droit de préemption est **un droit légal ou contractuel accordé à des personnes privées ou publiques** d'acquérir un bien par priorité à toute autre personne et ce lorsque le propriétaire

manifeste sa volonté de le vendre.

- À l'échelle d'un bâtiment
- Portage public uniquement

OBJECTIF DE L'ACTION

Le droit de préemption permet à une collectivité publique d'acquérir en priorité un bien immobilier mis en vente ou faisant l'objet d'une donation (à l'exception de celles réalisées entre personnes d'une même famille) par une personne privée (particulier) ou morale (entreprise). Il est régi par les articles L211-1 et suivants du Code de l'urbanisme. La collectivité publique se substitue alors à l'acquéreur initial.

Un préalable simple à la mise en œuvre du droit de préemption est que les biens immobiliers doivent impérativement

être situés dans une zone de préemption préalablement définie.

Parallèlement, le DPU peut devenir un outil d'information et d'anticipation pour la collectivité. En effet, le droit de préemption ne permet pas seulement d'acheter des terrains. Il peut aussi servir d'indicateur sur la situation des habitants, de l'habitat et des possibilités de renouvellement urbain.

Le droit de préemption urbain, toujours grâce aux déclarations d'intention d'aliéner, où est indiqué le prix de la transaction, permet également de suivre les évolutions du marché de l'immobilier.

FONCTIONNEMENT DE L'ACTION

Droits de préemption urbain simple et renforcé (DPU)

Titulaire	<ul style="list-style-type: none"> • Communes • Établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) compétents auxquels les communes ont transféré ce droit
Zones concernées	<p>Zones urbaines (U) ou à urbaniser (NA ou AU) : sur tout ou partie de leur territoire couvert par un POS, PLU ou plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) rendu public ou approuvé, ainsi que dans les périmètres délimités par une carte communale approuvée.</p> <p>La préemption ne peut être opérée qu'en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement.</p>
Biens préemptables	<p>Tous les biens immobiliers achevés depuis au moins 10 ans qui font l'objet d'une vente (volontaire ou forcée). Les titres des sociétés immobilières (civile ou par actions). En outre, sont exclus du droit de préemption urbain :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les immeubles appartenant aux organismes d'HLM; • les fonds de commerce; • les lots de copropriété (d'habitation et/ou professionnel) portant sur un seul local.



Droits de préemption urbain simple et renforcé (DPU) (suite)

Procédure	<p>Le notaire doit transmettre à la commune la déclaration d'intention d'aliéner. Le maire dispose alors d'un délai de 2 mois pour se prononcer, c'est-à-dire :</p> <ul style="list-style-type: none"> • soit renoncer à l'acquisition, • soit acquérir et donc exercer son droit de préemption. <p>Passé ce délai, son silence vaudra renonciation.</p>
Observations	<p>Il existe un DPU dit « renforcé », qui est l'extension du droit de préemption urbain simple. Il s'applique sur des biens qui normalement étaient exclus du droit de préemption simple.</p>

Droit de préemption commercial

Titulaire	Les communes
Zones concernées	Périmètre de sauvegarde délimité par le conseil municipal (en zone urbaine)
Biens préemptables	Les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux
Procédure	La procédure est similaire au droit de préemption urbain. Le notaire transmet dans ce cas une déclaration préalable, sujette au même délai de 2 mois.
Observations	Le but de ce droit de préemption spécifique est de permettre de préserver, dans les centres-villes, une offre commerciale de proximité suffisamment diversifiée.

OUTILS FISCAUX ET CONTRACTUELS / OUTILS CONTRACTUELS D'ACQUISITION
OUTILS JURIDIQUES LIÉS À L'AMÉNAGEMENT DES PARCELLES À VOCATION ÉCONOMIQUE ET/OU DES ZAE.

EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITÉ PUBLIQUE

L'expropriation est une procédure qui permet à une **personne publique de contraindre un particulier ou une personne morale à céder son bien immobilier**, moyennant le paiement d'une indemnité. (sources service-public.fr)

- À l'échelle d'un bâtiment/bien immobilier
- Portage public uniquement

COMMENT CELA FONCTIONNE ?

L'expropriation est un outil utilisé pour contribuer notamment à la réalisation d'ouvrages publics (équipements sociaux, réseaux d'assainissement...) et d'aménagements urbains. Elle est réalisée pour le compte d'une personne publique (État, collectivités territoriales...). Les biens pouvant être expropriés sont ceux qui appartiennent à des personnes privées (particuliers) ou morales (sociétés, par exemple). L'expropriation ne peut intervenir que si elle présente une utilité publique.

Les juges considèrent que la condition d'utilité publique doit remplir 3 conditions :

- le projet doit être réellement justifié,
- le projet ne peut être évité (le recours à l'expropriation n'est en effet possible qu'à l'épuisement de toutes les autres solutions, comme l'acquisition amiable, le droit de préemption),
- l'atteinte à la propriété de la personne expropriée de doit pas être disproportionnée par rapport à l'objectif poursuivi.

L'expropriation doit suivre une procédure qui se déroule en 2 temps :

- une 1^{re} phase administrative préparatoire au cours de laquelle la personne publique doit démontrer l'utilité publique de son projet,
- Une 2^e phase judiciaire servant à garantir le transfert de propriété à la personne publique et le paiement d'une indemnité à la personne expropriée.

EXEMPLE LOCAL DE MISE EN ŒUVRE DANS LE CADRE D'UNE ZAE

Extension de la zone économique « des Malestiers » sur la commune de Segonzac – Communauté d'agglomération de Grand Cognac

Extrait de l'avis du commissaire enquêteur dans le cadre de l'enquête publique servant à instituer la « déclaration d'utilité publique » de l'expropriation.

L'enquête publique relative à la déclaration d'utilité publique de la zone d'activités « des Malestiers » sur la commune de SEGONZAC, s'inscrit dans la volonté de la Communauté d'Agglomération de Grand Cognac (CA GC) de conforter l'activité économique dédiée aux spiritueux. [...] Compte tenu du peu de parcelles encore disponibles sur l'ensemble des zones d'activités de la CA GC, il devient urgent d'organiser l'extension de la zone « des Malestiers » afin de ne pas compromettre le développement de toute la filière économique du cognac. L'extension de la zone d'activités « des Malestiers » s'inscrit dans la création d'emplois ainsi que le maintien du tissu économique local. La DUP concerne des terrains classés en zones UXv et 1AUX (zones d'activités réservées aux spiritueux) du Plan Local d'Urbanisme adopté en 2007 par la commune de SEGONZAC. [...]

En ce qui concerne les 3 parcelles susceptibles d'être acquises, par voie d'expropriation, le service des Domaines (DGFP), dans son avis en date du 05 janvier 2017, propose une estimation sommaire globale de 130 000 €.

BAUX AVEC DROITS RÉELS DE CONSTRUCTION ET BAUX EMPHYTÉOTIQUES

Dans le cadre de parcelles vides ou non occupées, à destination des entreprises. Le calcul du loyer prend en compte les investissements nécessaires à l'adaptation de la parcelle (sorte de "foncier clé en main"), la durée du bail envisagée et la capacité d'endettement de l'entreprise.

Les baux emphytéotiques et à droits réels de construction sont des baux de longue durée où le preneur ne peut opérer aucun changement qui diminue la valeur du terrain.

- À l'échelle d'un bâtiment/bien immobilier
- Portage public uniquement

DE QUOI S'AGIT-IL ?

Il n'y a que très peu de différences entre le bail à construction et le bail emphytéotique. Ils permettent tous les deux de louer un terrain pour y construire un bâtiment. L'intérêt de ces formules est à l'origine de faire l'économie de l'acquisition du terrain.

Le bail avec droits réels de construction est un bail par lequel le preneur s'engage à édifier des constructions sur le terrain du bailleur (qui peut être la collectivité) et à les conserver en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail (qui est comprise en 18 et 99 ans). Le bail emphytéotique permet d'attribuer aux preneur des droits réels immobiliers très étendus. Le preneur peut opérer tous les changements de destination des locaux qu'il souhaite, ainsi que toute forme de transformation des immeubles et ou bâtiments, sans toutefois que ces changements n'entraînent une baisse de la valeur des fonds.

Les baux emphytéotiques sont régis par l'article L.451-1 et suivants du code rural et de la pêche. Quant aux baux à droits réels de construction, ils sont régis par l'article L.251-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

EXEMPLE DU PARC D'ACTIVITÉS DE ROVALTAIN (DRÔME)

Situé dans la vallée du Rhône, la logique du bail à construction pour les activités économiques s'appréhende facilement. En effet, le parc

de Rovaltain jouxtant un grand équipement (la gare TGV de Valence), se valorise sur le long terme avec la création prévue de 2 000 emplois, 120 entreprises et 80 000 m² construits sur les dix dernières années. Ce « site attractif » pour les grands comptes qui représente une « vitrine » dont il faut maintenir l'attractivité.

Un bâtiment récent de 4 200 m² a été mis en bail à construction et pris par deux organismes bancaires sur 99 ans. La division en volume du bâtiment a permis au syndicat mixte de Rovaltain de prendre la propriété des rez-de-chaussée (900 m²) pour garantir à terme la mutation en commerces de ces surfaces. Les investisseurs versent au promoteur 50 % du montant total lorsque le niveau de pré-commercialisation équivalent est atteint par le promoteur. Le versement de la redevance a été précoce : 80 % versés la première année et le solde sur les deux années suivantes.

Enfin, un surloyer est exigé par le propriétaire pour vérifier la mise en œuvre des caractéristiques de performance énergétique. Le syndicat mixte met à disposition un énergéticien-conseil afin de concevoir un bâtiment qui corresponde aux besoins des entreprises : le coût est de 4 000 € à 10 000 € par projet. Ces modalités sont intégrées au cahier des charges du bail à construction que négocient le bailleur et le preneur. D'autres aspects tels que la signalétique, le stationnement, la gestion des déchets et la participation aux services collectifs du parc d'activités, peuvent aussi être intégrés. (sources : CEREMA)

UTILISATION DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN ET COMMERCIAL

Le droit de superficie est un **droit réel accordé à une personne (le superficiaire) qui dispose de la propriété des bâtiments**, ouvrages ou plantations réalisés dans, sur ou au-dessus du

bien immobilier d'une autre personne (le tréfoncier).
- **À l'échelle d'un bâtiment et/ou d'une parcelle**
- **Portage public ou privé**

DE QUOI S'AGIT-IL ?

Le droit de superficie est une modalité du droit de propriété appliquée à la division d'un bien immobilier entre le tréfoncier et le superficiaire. Son effet principal est de dissocier la propriété du fonds de celle des bâtiments situés dessus, faisant échec au principe de l'accession.

La personne qui accorde le droit de superficie qu'on désigne aussi comme étant le tréfoncier, demeure propriétaire du terrain, tandis que le superficiaire est propriétaire des bâtiments et des cultures implantées sur le sol.

DANS QUELLES SITUATIONS UTILISER LE DROIT DE SUPERFICIE ?

Dans le cas d'une propriété partagée

Exemple:
Si l'un des partenaires n'est pas copropriétaire du terrain mais qu'une maison est construite sur le terrain avec des fonds communs, le ou les propriétaires du terrain peuvent ainsi éviter le renforcement de la position du partenaire en question.

La collectivité est propriétaire du terrain mais pas du local

Exemple:
Une école est propriétaire de ses terrains sur lesquels un mouvement de jeunesse peut installer un local avec un droit de superficie. L'école reste propriétaire du terrain et peut également devenir propriétaire du bâtiment au bout de 50 ans.

Un privé ne souhaite acquérir que la propriété du bâti

Exemple:
Un promoteur qui souhaite développer et vendre un immeuble à appartements peut être uniquement intéressé par la propriété du bâtiment, et non celle du terrain. Ce promoteur n'achète alors pas le terrain mais vend une partie de la propriété du terrain avec chaque lot du bâtiment, de manière à ce que le propriétaire du terrain ne soit pas imposé sur la valeur ajoutée.

L'on peut imaginer une collectivité utiliser ce système de droit de superficie sur des ZAE ou bien avec un accord entre les propriétaires et la collectivité lorsque cette dernière n'est pas propriétaire du sol. Néanmoins, l'utilisation du droit de superficie n'est optimale que si la collectivité est propriétaire du sol. En effet, dans ce cadre, elle pourra garder la gestion foncière et en même temps avec la maîtrise des constructions au travers du permis de construire. Il s'agira alors de passer une convention entre les deux parties au préalable.

OUTILS FISCAUX ET CONTRACTUELS / OUTILS CONTRACTUELS D'EXPLOITATION ET D'APRÈS-VENTE
OUTILS JURIDIQUES LIÉS À L'AMÉNAGEMENT DES PARCELLES À VOCATION ÉCONOMIQUE ET/OU DES ZAE.

USUFRUIT

L'usufruit est **le droit d'utiliser un bien et d'en percevoir les revenus, sans en être propriétaire.** L'usufruitier a des droits et obligations. Le droit à l'usufruit est temporaire. (Source Legifrance)

- À l'échelle d'un bâtiment
- Portage public ou privé

DE QUOI S'AGIT-IL ?

L'usufruit est le droit de jouir d'un bien sans en être propriétaire et à condition d'en assurer la conservation. C'est une autre personne qui dispose de la « nue-propriété » du bien.

Il y a plusieurs cas d'usufruit, en particulier dans le cas d'ascendance et de descendance, mais l'usufruit peut être conclu dans le cadre d'un contrat liant deux parties (instaurant ainsi le principe de « nue-propriété » et « d'usufruit »).

COMMENT CELA FONCTIONNE ?

Quels sont les droits de l'usufruitier ?

Il a le droit d'utiliser le bien, pour l'exploiter ou le louer. Mais l'accord du nu-propriétaire est nécessaire pour les baux ruraux, commerciaux, artisanaux ou industriels.

Les principales obligations de l'usufruitier sont les suivantes :

- faire procéder à un inventaire s'il s'agit d'un bien mobilier ;
- faire constater l'état du bien s'il s'agit d'un bien immobilier ;
- veiller à la bonne conservation du bien ;
- payer la taxe foncière et la taxe d'habitation s'il s'agit d'un bien immobilier ;
- faire toutes les réparations d'entretien. Les grosses réparations sont à la charge du nu-propriétaire sauf cas de dégradations de l'usufruitier (pour un bien immobilier, les grosses réparations ne concernent que le gros œuvre).

Les personnes publiques peuvent elles aussi utiliser cet outil, la volonté étant de valoriser, rationaliser ou encore mutualiser son patrimoine immobilier. C'est déjà le cas pour les HLM mais l'on peut envisager de le faire pour les biens immobiliers situés dans une ZAE.

La collectivité est propriétaire du bien immobilier

La collectivité percevra donc le fructus de son bien immobilier en cédant l'usus (l'utilisation).

La collectivité utilise le bien immobilier en le cédant

La collectivité peut céder le bien mais en garder l'usus (l'utilisation), elle sera alors usufruitière.

La collectivité est nu-propriétaire

La collectivité a cédé l'usufruit.

OUTILS FISCAUX ET CONTRACTUELS / OUTILS CONTRACTUELS D'EXPLOITATION ET D'APRÈS-VENTE
OUTILS JURIDIQUES LIÉS À L'AMÉNAGEMENT DES PARCELLES À VOCATION ÉCONOMIQUE ET/OU DES ZAE.

CONCESSION IMMOBILIÈRE

La concession immobilière permet à un concessionnaire d'obtenir la maîtrise foncière d'un site, lieu, ou bien, à très long terme, moyennant une redevance, et avec la possibilité de se faire rembourser

les réalisations faites sur le site en fin de concession.

- À l'échelle d'un bâtiment
- Portage public ou privé

DE QUOI S'AGIT-IL ?

La concession immobilière est la cession de la maîtrise foncière. La concession immobilière est instaurée et définie juridiquement par la

loi d'orientation foncière de 1967. Elle donne au propriétaire d'un bien immobilier la possibilité de céder temporairement la maîtrise foncière de son bien en échange de la perception d'une redevance.

COMMENT CELA FONCTIONNE ?

<p>Qu'est-ce qu'une concession immobilière ?</p>	<p>C'est un contrat plus rigide que le bail à construction. Il ne s'applique que pour les locaux à usage industriel ou surtout commerciaux. À l'origine de sa création en 1967, la volonté était d'éviter les contraintes liées aux baux commerciaux (par exemple les pas de porte).</p>
<p>Objectif d'une concession immobilière</p>	<p>La concession immobilière porte sur des immeubles bâtis (après le 4 ou 5 janvier 1968) ou non bâtis. Elle n'offre ni un droit au renouvellement (la concession ne se prolonge pas par tacite reconduction) ni une indemnité en cas de non-renouvellement. La redevance peut être intangible pendant la durée du contrat, aucun droit d'usage ne peut être consenti sur les biens immobiliers mis en concession, le contrat peut stipuler une clause résolutoire ou l'interdiction de construire (contrairement au bail emphytéotique).</p>
<p>Plus-value de la concession immobilière</p>	<p>Le concessionnaire a droit éventuellement à une indemnité en fin de contrat (correspondant à l'éventuelle augmentation de la valeur du bien immobilier) pour les nouvelles constructions qu'il a fait édifier et qui reviennent au propriétaire (sauf pour les constructions des 5 dernières années ou les améliorations effectuées au cours du contrat). Enfin, le propriétaire est tenu à une obligation de non-concurrence de 5 ans en fin de contrat.</p>

COMPENSATION FONCIÈRE

La compensation foncière se traduit par la mise en œuvre de **mesures envisagées pour supprimer, réduire et, si possible, compenser les conséquences dommageables pour l'environnement.**

- À l'échelle d'une parcelle ou d'une ou plusieurs ZAE
- Portage public ou privé

DE QUOI S'AGIT-IL ?

La compensation foncière vise à contre balancer les effets négatifs pour l'environnement d'un projet, d'un plan ou d'un programme (urbanisme, infrastructure, industrie...) par une action positive. Elle doit donc théoriquement rétablir une situation d'une qualité globale proche de la situation antérieure et un état écologique jugé fonctionnellement normal ou idéal. Sa spécificité est d'intervenir lorsque l'impact n'a pu être évité par la conception d'un projet alternatif (variantes de projet) ou suffisamment atténué par la mise en œuvre de mesures de réduction.

EXEMPLE DE ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DE SANT-ALAR/ SAINT-ELOI SUR LES COMMUNES DE PLOUDANIEL ET PLOUÉDERN (29)

Extrait de l'étude préalable d'impact sur l'économie agricole au titre du code rural et de la pêche maritime

Mise en place d'une stratégie foncière : une démarche favorable aux activités agricoles du territoire.

La CCPLD*, en lien avec la Chambre d'agriculture de Bretagne, a mis en place une instance de concertation locale en mai 2018. Elle est co-présidée par la CCPLD et la Chambre d'agriculture de Bretagne. Elle est composée d'un représentant de l'État, du Conseil Départemental et de la SAFER.

L'objectif est d'accompagner les collectivités dans la mise en place d'une stratégie foncière sur son territoire et de participer à sa mise en œuvre. Ce lieu de concertation devra permettre de trouver des équilibres et des compromis entre les enjeux des collectivités et ceux de l'agriculture. La stratégie foncière ainsi mise en place s'inscrit dans la durée.

Cette instance de concertation locale permettra d'aborder les problématiques foncières existantes sur le territoire intercommunal au travers d'actions et d'outils :

- Un diagnostic agricole réalisé en 2017 sur le territoire intercommunal, dans le cadre de l'élaboration du PLUi, a permis une bonne connaissance et prise en compte de l'agriculture sur le territoire.
- Un point annuel à l'échelle communale pour programmer les projets de développement de l'urbanisation des zones 2AU permettra de suivre les projets d'urbanisation des collectivités, de communiquer auprès des exploitants impactés en amont et d'anticiper/ limiter les impacts.
- Par ailleurs, l'instance de concertation locale de la CCPLD a identifié comme action forte la recherche de foncier en compensation aux agriculteurs impactés par les projets d'aménagement intercommunaux.
- Cette instance de concertation locale permettra de renforcer les actions déjà existantes et mises en place par la CCPLD dans la recherche de compensations foncières.

* Com com du pays de Landerneau Daoulas.

URBANISME ET AMÉNAGEMENT
SCHÉMAS D'ESPACES ÉCONOMIQUES

ZONES D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ (ZAC)

Les zones d'aménagement concerté sont les **zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public décide d'intervenir** pour réaliser ou faire réaliser

l'aménagement et l'équipement des terrains.

- À l'échelle des ZAE
- Portage public uniquement

OBJECTIF DE L'ACTION

La ZAC est une procédure d'initiative et d'intérêts publics. Elle est particulièrement adaptée aux projets d'aménagement urbain complexes et de grande ampleur (nombreux propriétaires fonciers, opérations mêlant habitat, commerces, équipements publics, espaces publics). Elle se doit d'être un ensemble cohérent qui permette de répondre aux besoins des futurs habitants et usagers. Elle oblige également, dès sa conception, à prévoir et à financer les équipements publics qui seront nécessaires.

La ZAC offre aux collectivités publiques un cadre juridique, financier et technique, adapté à la réalisation d'une opération d'aménagement de l'espace. Elle permet l'élaboration d'un projet urbain, en concertation avec la population locale concernée, et la conduite d'une opération d'aménagement combinant l'acquisition des terrains et leur aménagement ainsi que la réalisation d'équipements publics et de constructions, en partenariat avec d'autres acteurs de l'aménagement.

EXEMPLE DE LA MISE EN ŒUVRE D'UNE ZAC POUR L'EXTENSION D'UNE ZAE

La communauté de communes des Grands Lacs a, en 2019, souhaité initier une opération d'aménagement sur la ZAE de la Mountagnotte à Biscarosse, sous la forme d'une zone d'aménagement concerté (ZAC).

Les priorités fixées à l'issue des études de préfiguration pour requalifier la zone de la

Mountagnotte et envisager son extension étaient :

- d'améliorer les conditions de desserte et de fonctionnalité du site et à l'intérieur du périmètre,
- de proposer un développement urbain de qualité en continuité de l'existant,
- de garantir une bonne insertion paysagère et environnementale.

Ceci, afin d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil d'activités économiques sur la zone.

Extrait du site internet de la communauté de communes des Grands Lacs :

« Dans un souci d'anticipation du transfert des ZA communales, la Communauté de Communes des Grands Lacs a lancé, sur la ZAE "La Mountagnotte", **un mandat d'études de définition et de faisabilité relatives à la requalification et à l'extension de cette zone.**

[...]

Compte tenu de la situation foncière, sur la partie "extension" du projet, l'étude de la SATEL a révélé que l'outil à la fois plus approprié et le plus souple en termes de procédure pour étendre la ZAE "La Mountagnotte" était **la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC).**

La "requalification" de la zone pourra, quant à elle, être réalisée par secteurs suivant les souhaits de la Communauté de Communes établis sur la base des estimations du bureau d'études Verdi ».

URBANISME ET AMÉNAGEMENT
SCHÉMAS D'ESPACES ÉCONOMIQUES

ZONES D'AMÉNAGEMENT DIFFÉRÉ (ZAD)

Les zones d'aménagement différé sont des zones dont **l'aménagement est prévu pour une époque ultérieure. C'est-à-dire que la collectivité (ou une SEM) dispose, pour une durée de 6 ans, d'un droit de préemption** sur

toutes les ventes et cessions à titre onéreux de biens immobiliers ou de droits sociaux.

- À l'échelle des ZAE
- Portage public uniquement

OBJECTIF DE L'ACTION

Une zone d'aménagement différé (ZAD) est un secteur à l'intérieur duquel s'applique un droit de préemption. L'acte créant la zone désigne le titulaire du droit de préemption. Une collectivité publique peut ainsi acquérir prioritairement les biens immobiliers en voie d'aliénation, situés dans le périmètre de la ZAD. Toutes les cessions de biens immobiliers à titre onéreux peuvent faire l'objet d'une préemption, hormis les transactions exclues du droit de préemption par l'article L. 213-1 du CU. Il s'agit d'un outil de préemption, au même titre que le droit de préemption urbain.

La création d'une ZAD doit être compatible avec les orientations du SCOT.

COMMENT CELA FONCTIONNE ?

Instituée par la loi n° 62-848 du 26 juillet 1962, la zone d'aménagement différé (ZAD) constitue un outil efficace pour maîtriser la pression foncière et ainsi mener à bien une opération d'urbanisme.

Ce dispositif se distingue du droit de préemption urbain classique en ce qu'il relève de l'initiative de l'État, qu'il dispose d'un champ d'application spécifique et qu'il est limité dans le temps.

Outil simple dans sa mise en œuvre et dans sa gestion, il offre néanmoins de grands avantages pour assurer une réserve foncière et mener à bien une opération d'aménagement.

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, (loi

ALUR), a modifié le cadre des ZAD en ouvrant notamment la possibilité aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) compétents d'en créer.

Les ZAD peuvent être créées dans des communes dotées ou non d'un document d'urbanisme, et lorsqu'il existe un POS ou un PLU sur l'ensemble des zones, agricoles, naturelles ou urbaines. Les zones urbaines ou d'urbanisation future, délimitées par un plan POS ou un PLU, sur lesquelles avait été institué le droit de préemption urbain (DPU), ne sont plus soumises à ce DPU dès lors qu'elles sont comprises dans un périmètre provisoire de ZAD ou dans une ZAD.

La ZAD peut être créée :

- soit par « décision motivée » du préfet de département, sur proposition ou après avis de la commune concernée et de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent ;
- soit par délibération motivée de l'organe délibérant de l'EPCI à fiscalité propre compétent, après avis des communes incluses dans le périmètre de la zone.

L'acte créant la ZAD – arrêté préfectoral ou décret –, auquel est annexé le périmètre de la zone clairement délimitée, désigne le titulaire du droit de préemption (L.212-2) qui peut être :

- soit une collectivité publique (État, Région, Département, commune) ou un établissement public y ayant vocation ;
- soit le concessionnaire d'une opération d'aménagement.

URBANISME ET AMÉNAGEMENT
SCHÉMAS D'ESPACES ÉCONOMIQUES

REQUALIFICATION DU PARC IMMOBILIER EXISTANT DANS LES ZAE

Action de requalification d'un ou plusieurs bâtiments dans une zone d'activité. Son objectif est de rendre plus modulable les zones d'activités en

fonction des besoins des entreprises présentes.

- À l'échelle des bâtiments
- Portage public uniquement

OBJECTIF DE L'ACTION

Les opérations de requalification ont pour but d'anticiper le « parcours résidentiel » d'une entreprise afin d'en anticiper les besoins en immobilier et en foncier pour la collectivité. Cela peut permettre aussi aux collectivités de classer ses ZAE et, en regroupant les synergies suivant les besoins en foncier et d'accès aux grands axes de circulation, de regrouper si nécessaire les plateformes de logistique et les entreprises, etc.

COMMENT CELA FONCTIONNE ?

Pourquoi requalifier plutôt que reconstruire ?

- pour accueillir des activités et des emplois, dans un contexte de concurrence territoriale et de contraintes foncières importantes,
- parce que ce sont souvent des « portes d'entrée » du territoire (volonté de donner une image de dynamisme, innovation, etc.),
- pour concevoir des zones d'activités agréables à vivre pour les personnes qui y travaillent,
- pour maîtriser les coûts de conception, de réalisation et d'entretien des zones d'activités,
- pour faciliter la commercialisation et l'acceptabilité locale de la ZAE,
- pour favoriser les connexions avec d'autres quartiers et équipements,
- pour favoriser les synergies entre les entreprises.

L'ensemble de ces enjeux est à replacer dans une approche qualitative de la zone économique. Le travail en zone d'activité a aussi évolué ainsi que les entreprises présentes

sur la zone. La collectivité gestionnaire et propriétaire doit mieux appréhender ces dynamiques pour l'aménager et la gérer.

Il existe néanmoins des limites à la requalification d'une ZAE.

D'une part, la collectivité ne pourra pas toujours agir sur son emplacement et sa desserte. Aussi modernisée et écologique puisse-t-elle être, si la desserte ne dépend pas de la collectivité et qu'elle ne peut pas agir sur les transports (en particulier ses accès routiers) l'amélioration de l'existant n'aura que peu d'impacts sur la zone.

D'autre part, le projet de requalification doit être imaginé dans sa globalité. En effet, ce dernier doit être mis en œuvre sur l'ensemble du bâti présent sur la zone (ou du moins les plus impactants), or, l'on sait qu'aujourd'hui les collectivités ne sont pas toujours propriétaires des bâtiments ni même du foncier de la zone qu'elle gère.

Requalification : l'exemple de la ZAE « la vigne aux loups » Communes de Champlan, Chilly-Mazarin, Longjumeau (91)

Requalification à forte connotation paysagère, confiée par la communauté d'agglomération Paris-Saclay, à « Paris Sud Aménagement » accompagnée du groupement Agence Hamelin paysagiste et Egis. Les travaux ont été menés dans le cadre d'une Charte de qualité environnementale qui prévoit, entre autres, la limitation des nuisances. Financement du Conseil régional à hauteur de 12 % sur un total financier de 2,19 millions d'euros TTC.



Agence de développement économique et d'urbanisme de Cornouaille

10 route de l'innovation – CS 40002 – 29018 Quimper Cedex
Tél. 02 98 10 34 00 – contact@qcd.bzh – www.quimper-cornouaille-developpement.bzh – www.zaecornouaille.bzh

 [quimpercornouailledveloppement](https://www.facebook.com/quimpercornouailledveloppement)  [@AgenceQCD](https://twitter.com/AgenceQCD)