

OPTIMISATION DU FONCIER D'ACTIVITÉS

DÉMARCHE PARTENARIALE
RÉGIONALE

Présentation des initiatives engagées par
Auray Quiberon Terre Atlantique

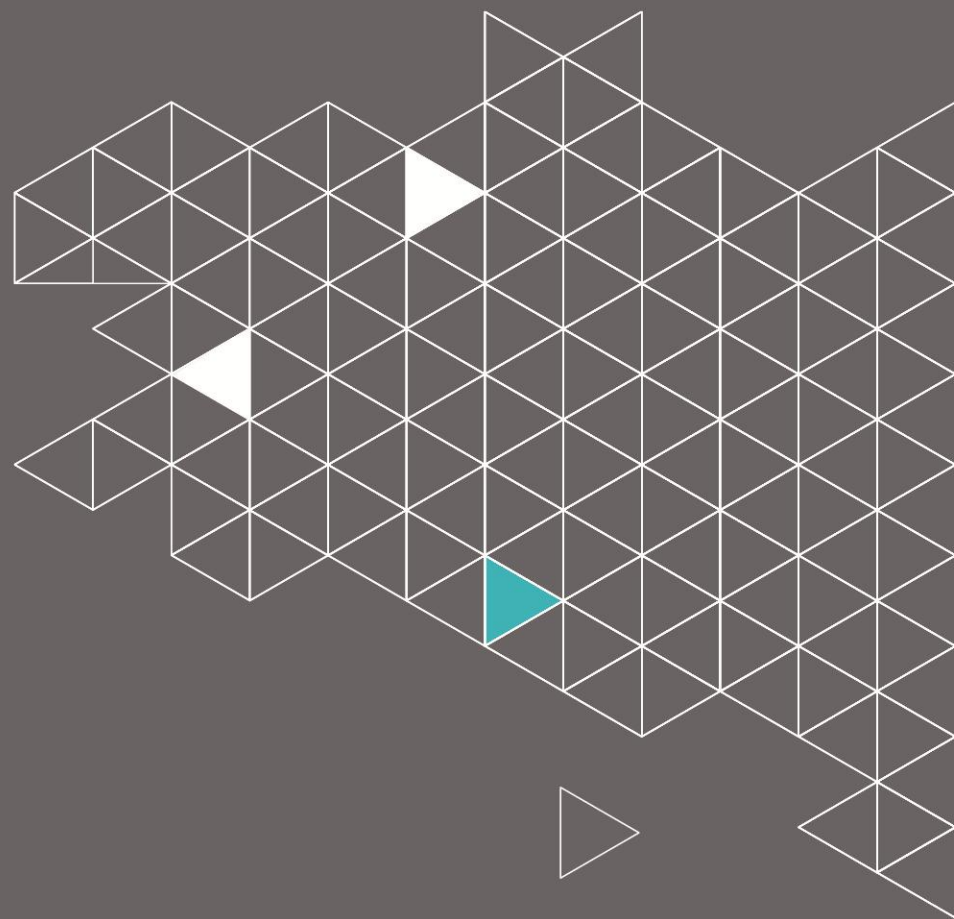




OPTIMISATION DU FONCIER D'ACTIVITÉS

DÉMARCHE PARTENARIALE
RÉGIONALE

COPIL de lancement
31/01/2024





Optimisation du foncier économique des ZA

31 janvier 2024
Rencontre EPFR
COFIL Territoires Pilotes

Une pénurie foncière réelle



→ 31 parcs d'activités représentant près de 420 ha

→ Plus de 800 entreprises et plus de 5000 emplois

→ 180 demandes d'implantation par an

→ **4 lots à vendre** concentrés sur les communes de BELZ et de CAMORS,
= **9500 m²**

5 projets d'extensions en cours :

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

P.A BREVENTEC / Opération en cours de travaux



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

ENTRÉE OUEST

BASSIN DE RÉTENTION OUEST

ACCÈS SITE DU TALHOUËT

BASSIN DE RÉTENTION EST

ENTRÉE OUEST



Les outils mis en œuvre depuis 2015 pour optimiser notre gestion foncière économique



Depuis 2015, en réponse à la forte pression foncière et à un cadre réglementaire contraint :

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



2021 : création d'un référentiel foncier + groupe de travail foncier pour identifier les parcelles stratégiques et les acquérir



L'Atlas des terrains stratégiques sous exploités



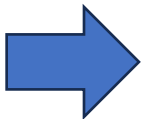
Nouvelle expérimentation souhaitée des élus



Stratégie foncière économique toujours fondée sur l'aliénation des terrains

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

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



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

Le BAIL à construction c'est quoi ?

Changement de paradigme : Vente ≠ Location

Le principe du BAC :

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

Les contrats « cousins » du Bail à construction :

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

Le BAIL à construction c'est quoi ?

DEFINITION

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

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

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

DROITS DU PRENEUR :

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

OBLIGATIONS DU PRENEUR :

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

FIN DU BAIL :

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

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

Notre vigilance liée à l'attractivité des P.A

Comment rester intéressant ?



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

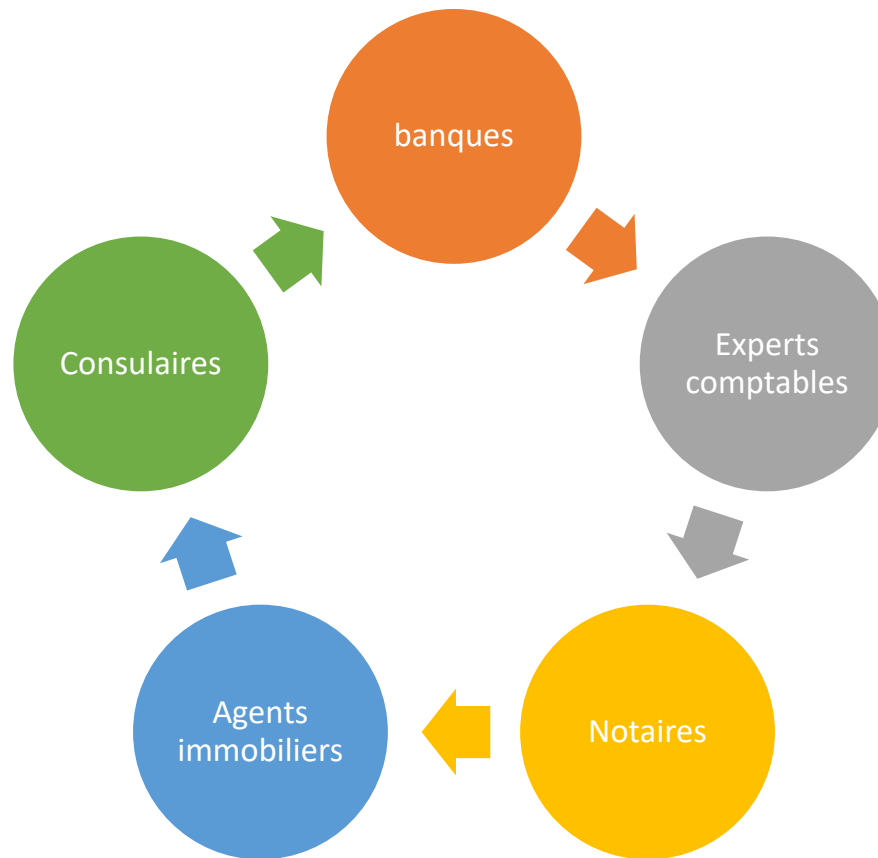


Loyer forfaitaire annuel très bas



Prévoir la possibilité prolonger la location du bâtiment

La nécessaire sensibilisation des acteurs locaux



Mise en œuvre sur le territoire



Généralisation du Bail à Construction sur toutes les nouvelles opérations d'aménagement économique depuis le 15 décembre 2023

Accompagnement de l'EPFR

Attentes et besoins essentiellement liés au portage foncier et immobilier de certains terrains stratégiques identifiés dans l'Atlas :

- aide à la réalisation d'étude de programmation
- aide à l'évaluation des coûts / chiffrage de l'acquisition
- Aide à la négociation / acquisition
- aide au portage



Auray Quiberon Terre Atlantique

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



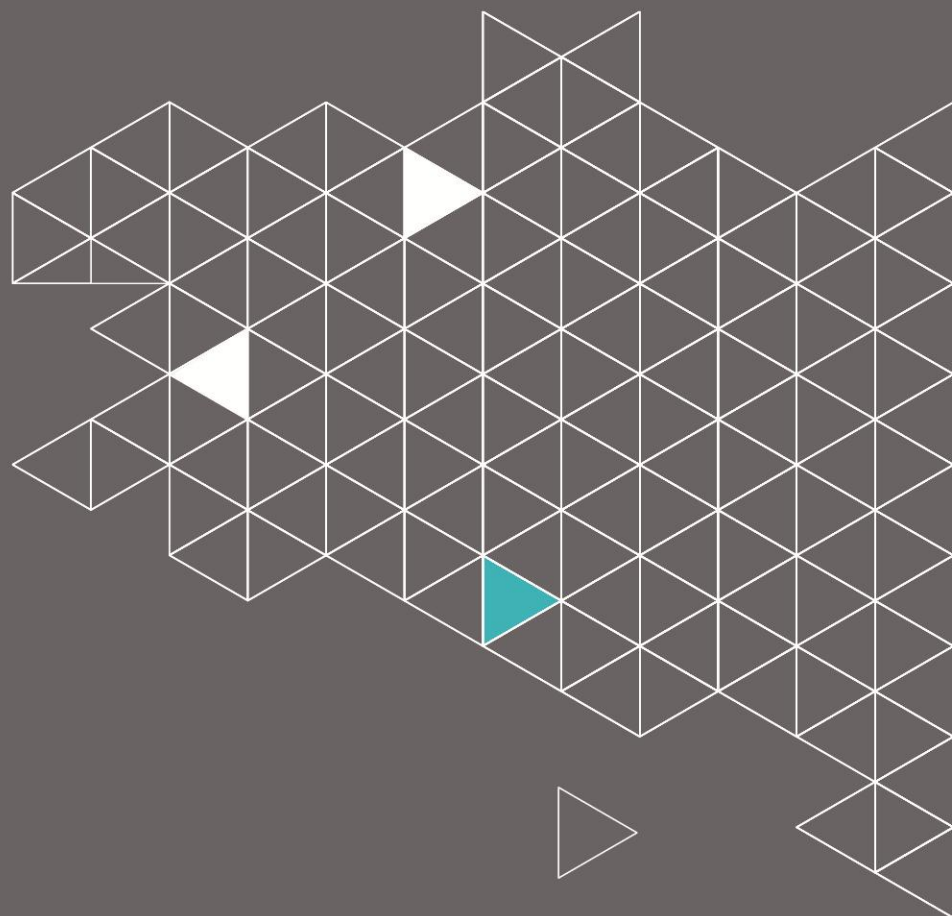
OPTIMISATION DU FONCIER D'ACTIVITÉS

DÉMARCHE PARTENARIALE
RÉGIONALE

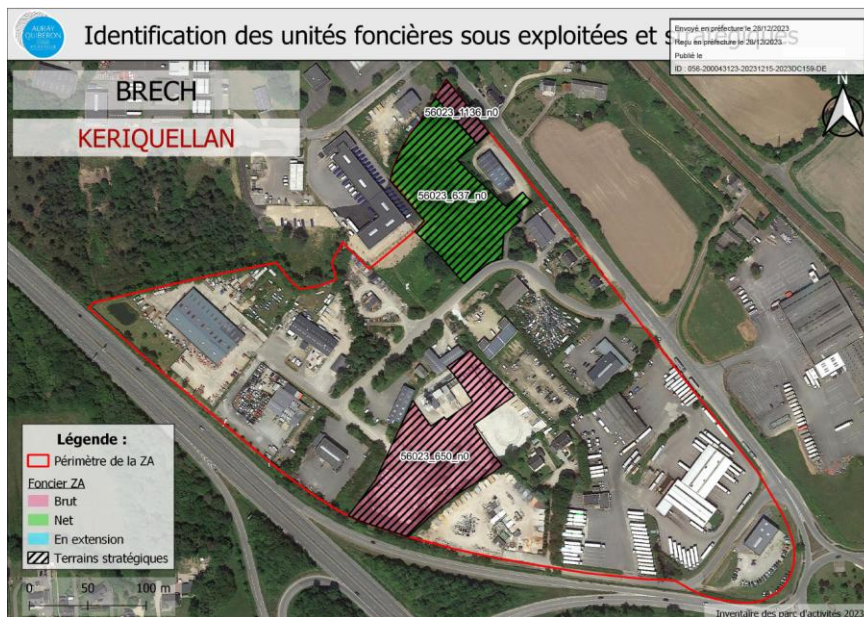
COPIL n° 3

Jeudi 19 septembre 2024

9h30-12h30



Restructuration du P.A de KERIQUELLAN à Brech



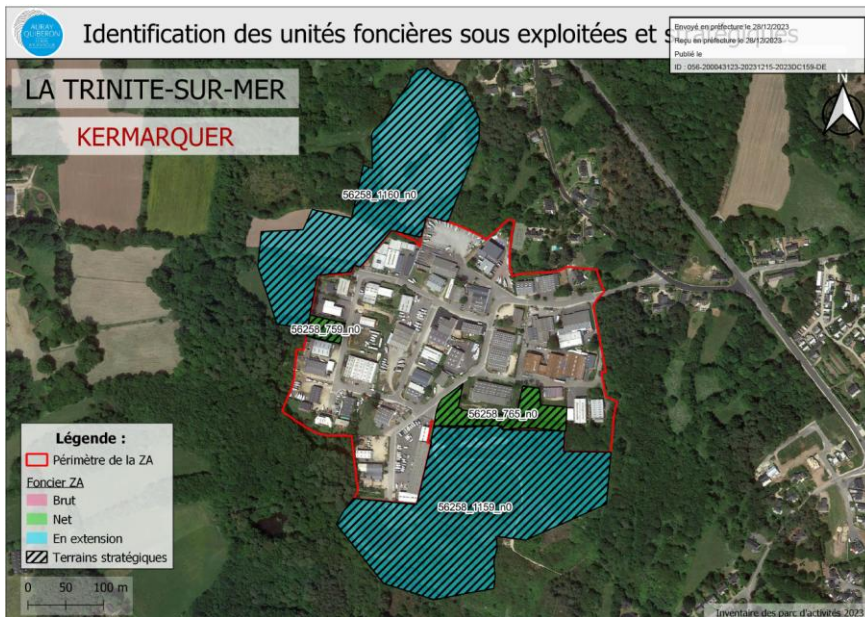
3 Objectifs :

- Optimiser l'exploitation foncière
- Confirmer l'identité économique du site
- Qualifier l'espace public et privé

Nos vigilances et nos besoins

- Evaluation des postes de dépenses liés à la démolition / reconstruction / dépollution ...
- Négociation sur un secteur prisé
- Approche globale pour optimiser la restructuration

Optimisation du P.A de KERMARQUER à La Trinité-sur-Mer



Objectifs :

- Densifier le P.A
- Confirmer son identité économique
- Poursuivre les efforts entrepris dans le cadre de la requalification réalisée en 2015 + extension en cours

Nos vigilances et nos besoins

- Evaluation des postes de dépenses liés à la démolition / reconstruction / dépollution
- ...
- Négociation sur un secteur prisé

Optimisation du P.A du MOUSTOIR à Crach



Objectifs :

- Qualifier l'entrée du P.A pour améliorer son intégration urbaine et paysagère
- Optimiser l'exploitation de l'espace

Nos vigilances et nos besoins

- Evaluation des postes de dépenses liés à la démolition / reconstruction / dépollution
- ...
- Négociation sur un secteur prisé



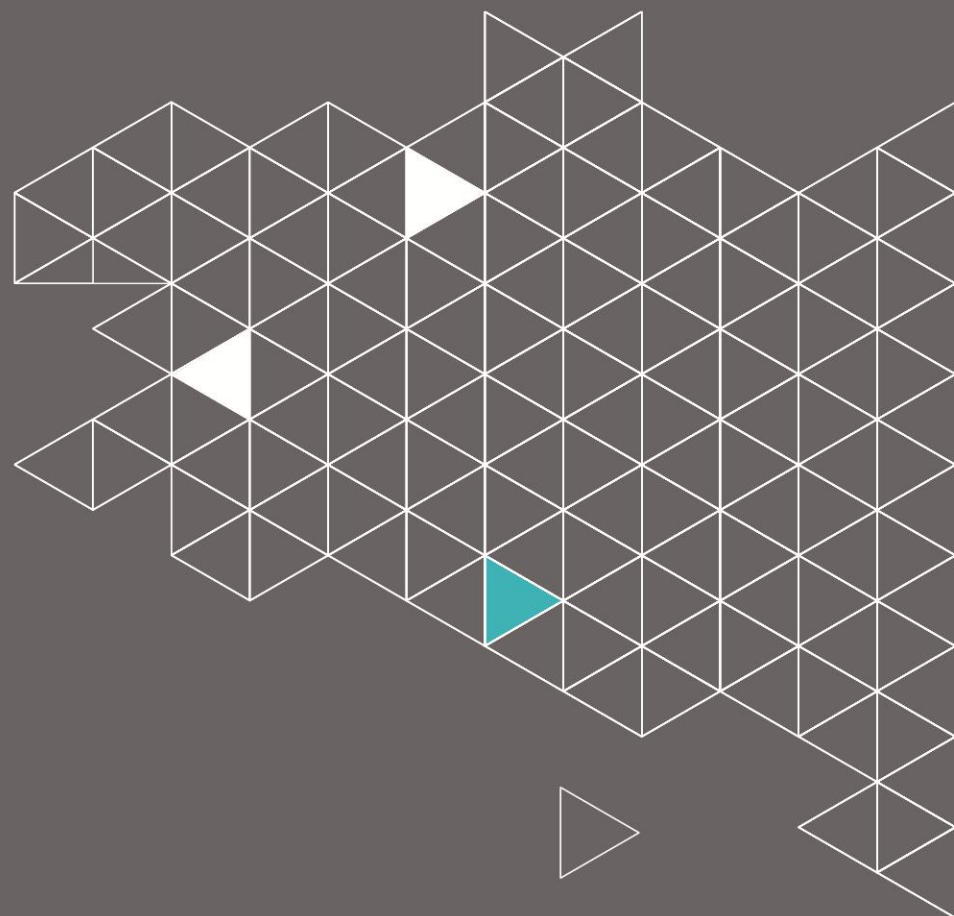
OPTIMISATION DU FONCIER D'ACTIVITÉS

DÉMARCHE PARTENARIALE
RÉGIONALE

COPIL n° 4

Jeudi 12 décembre 2024

9h30



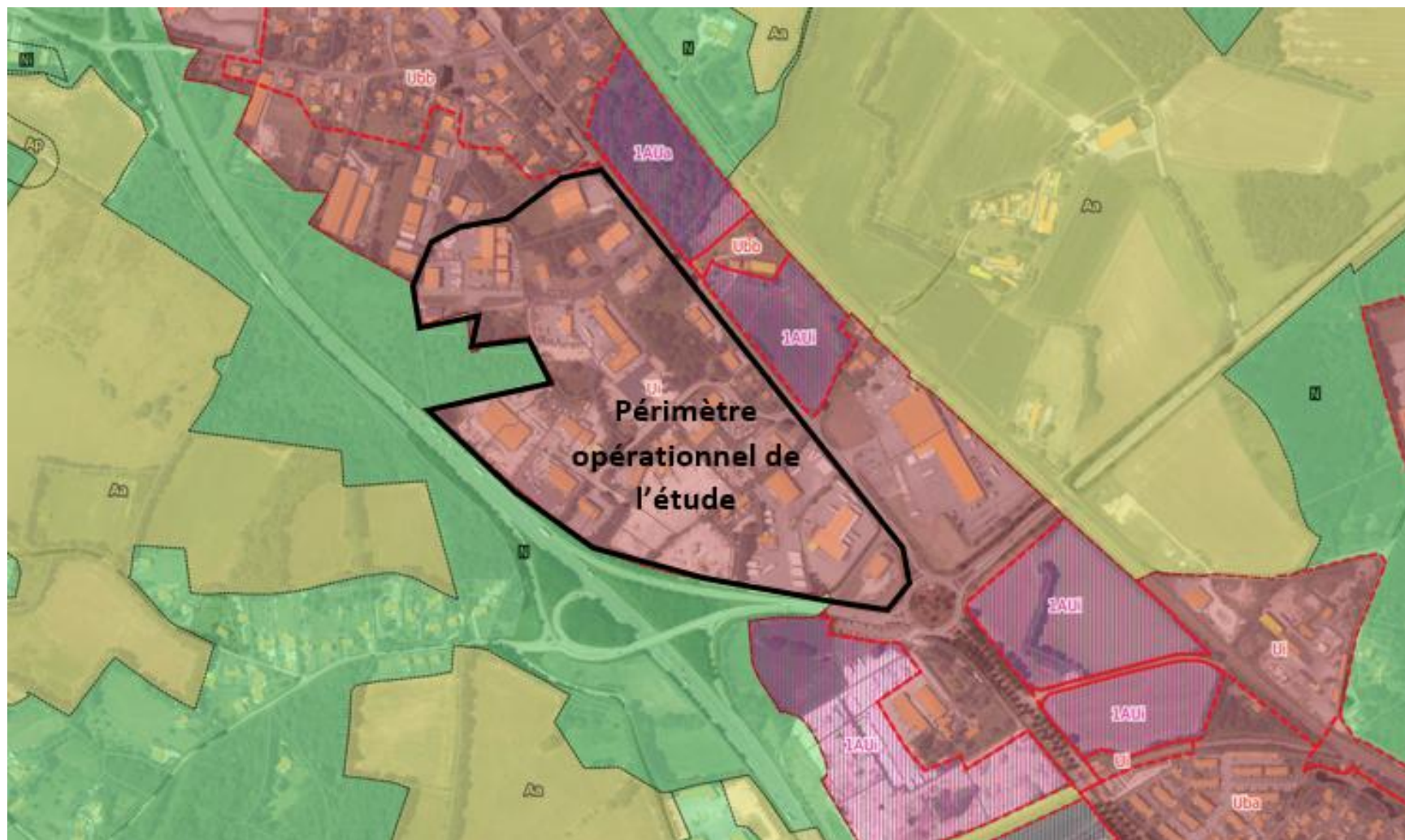


Auray Quiberon Terre Atlantique :

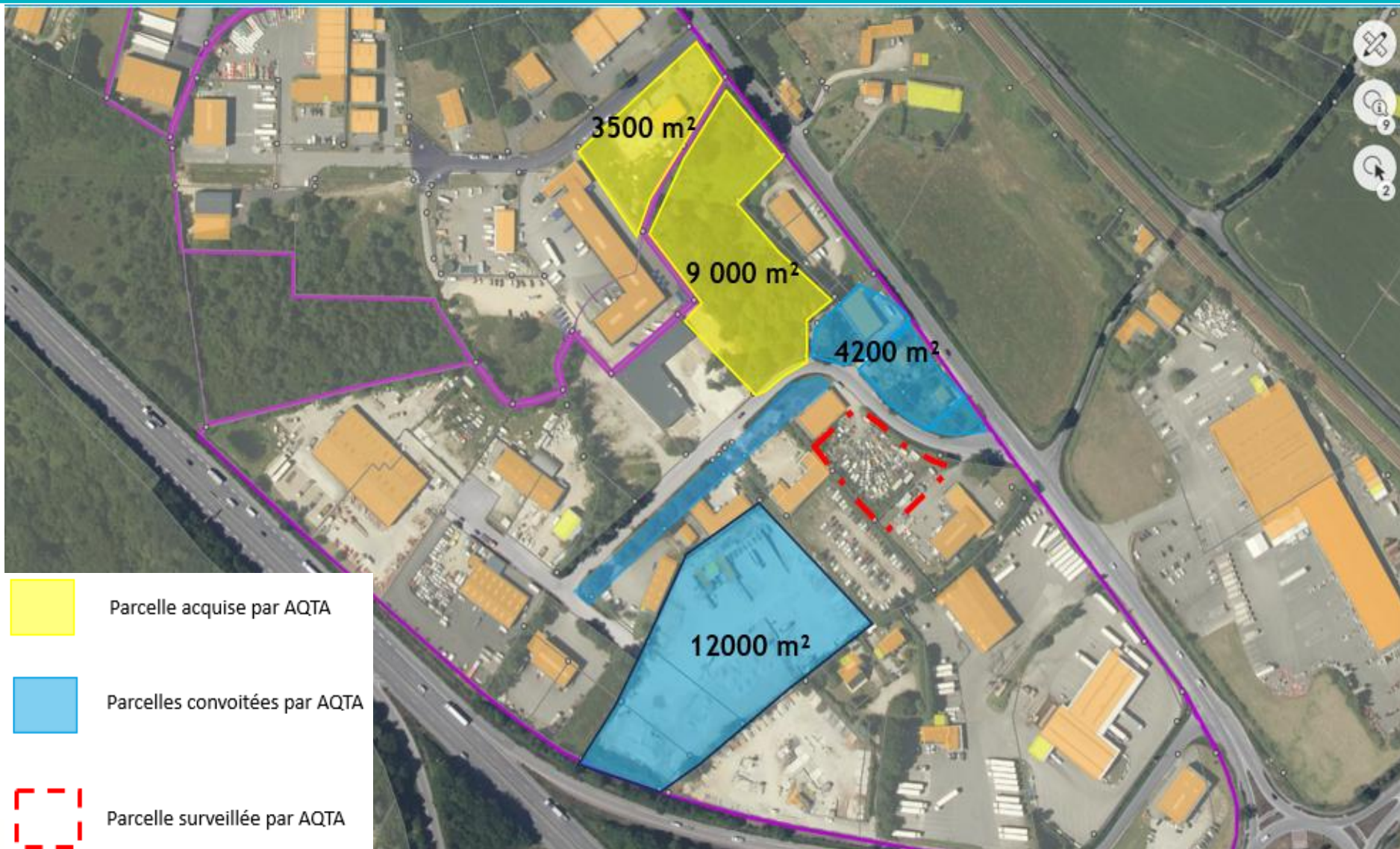





► Contexte :

- Pression foncière / absence de réserves
- Identification de 4 ZA à enjeux : Brec'h (Keriquellan), Camors (Lann Er Vein), Crac'h (Le Moustoir), La Trinité-sur-Mer (Kermarquer)
- PA Keriquellan-Kerstran identifié comme prioritaire
- Réflexion autour du lancement d'une étude d'optimisation foncière du PA (cahier des charges en cours de mise au point) en déclinaison d'un accord cadre conclu par AQTA avec un groupement de BE piloté par EOL-Géobretagne Sud.
- Contenu de mission articulé autour d'un diagnostic du PA, d'esquisses d'évolution du PA et d'une étude pré-opérationnelle



Etat d'avancement des expérimentations locales



-  Parcelle acquise par AQTA
-  Parcelles convoitées par AQTA
-  Parcelle surveillée par AQTA



▶ Suites à donner :

- Enclenchement d'études historiques et documentaires et estimation de coûts de travaux de **déconstruction**, désamiantage, dépollution des sols préalablement à toute démarche de négociation/acquisition ;
- Veille foncière sur les fonciers à enjeux de mutation et possibles interventions dans le cadre de préemption en cours d'instruction.
- Avancement de l'étude pré-opérationnelle en prévision de l'élaboration d'une convention opérationnelle d'action foncière en déclinaison des conclusions de l'étude.

▶ Questions posées par l'expérimentation locale :

- Méthodologie de ciblage d'une zone test : quels critères mobiliser pour identifier la zone stratégique sur laquelle travailler + lien avec stratégie de développement économique du territoire?
- Quelle animation locale, quelle ambition en matière d'association des entreprises à la démarche?
- Comment doser : intervention publique/autres modalités d'intervention (animation, encadrement)?
- Modèle économique : comment anticiper les coûts de recyclage du foncier?

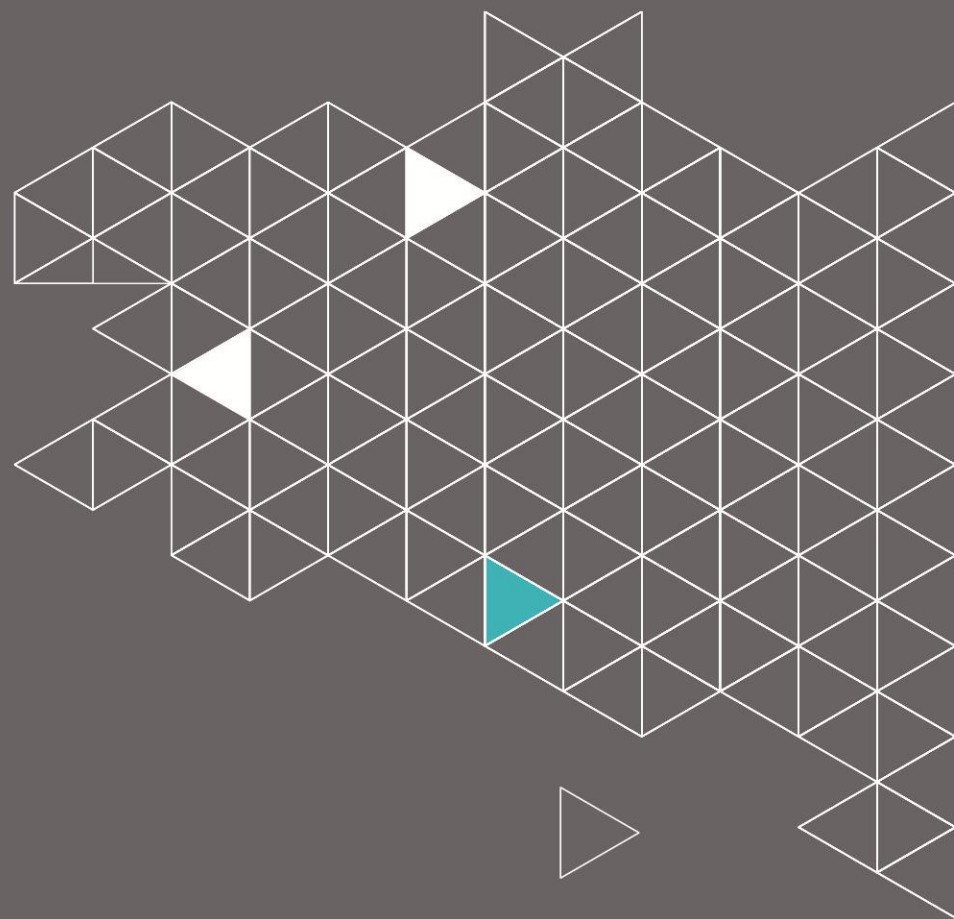
OPTIMISATION DU FONCIER D'ACTIVITÉS

DÉMARCHE PARTENARIALE
RÉGIONALE

COPIL n° 6

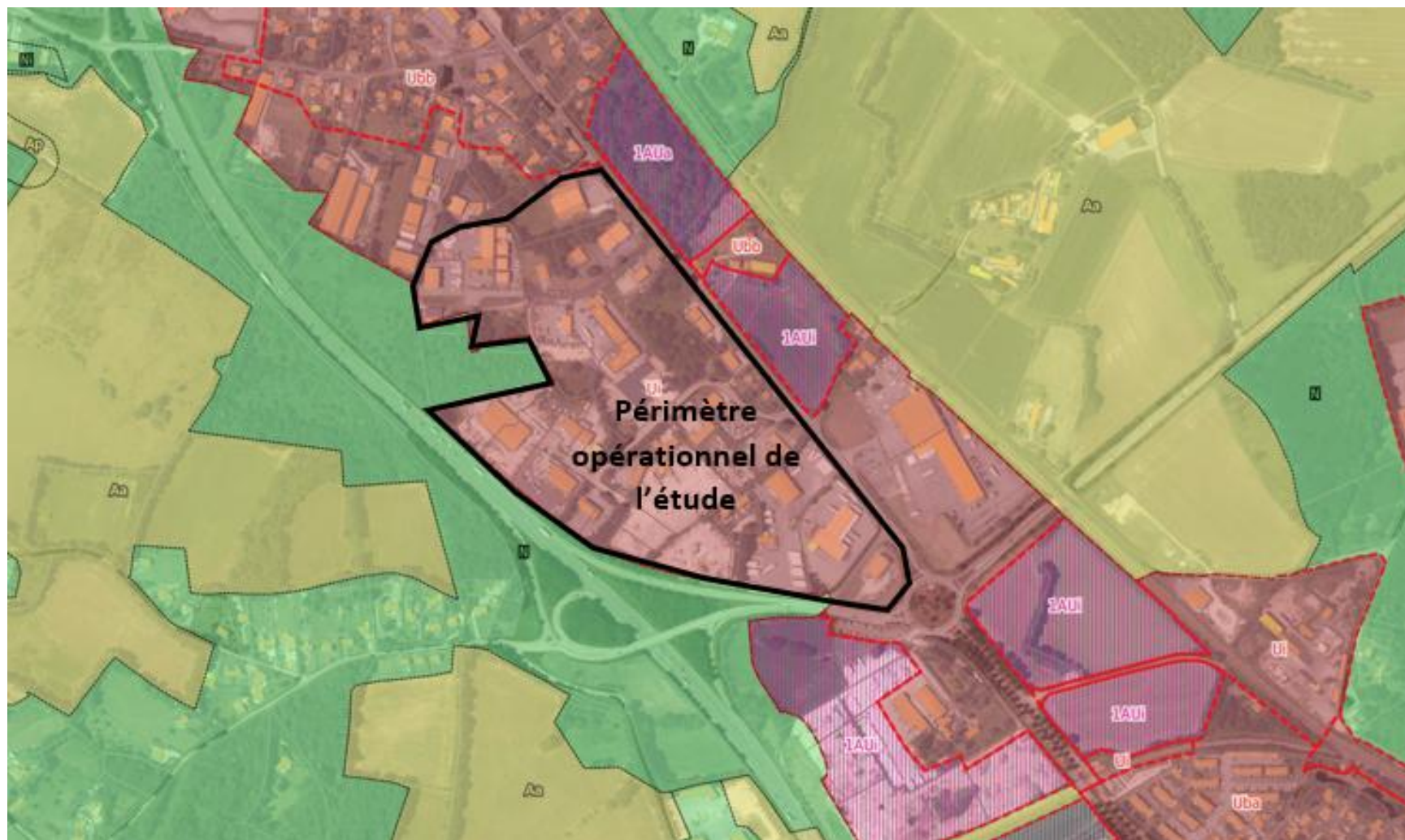
Mardi 23 septembre 2025

9h30





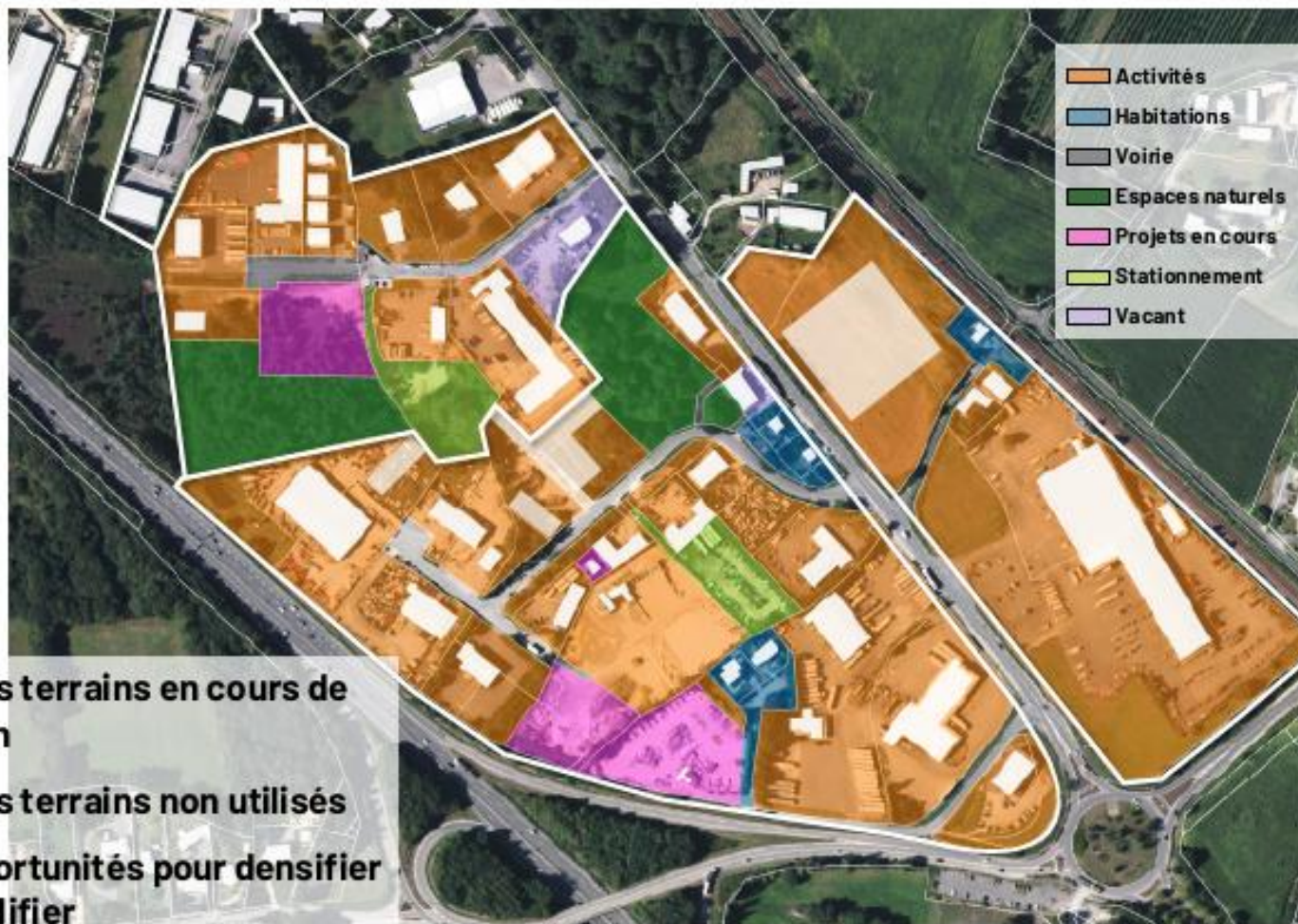
- Etude pré-opérationnelle en cours sur le PA Keriquellan à Brec'h en déclinaison d'un accord cadre portant sur les démarches de requalification/extension/création de PA d'AQTA dont le lauréat est EOL-Géobretagne Sud et Synergis Environnement ;
- Accompagnement EPF dans le cadre d'une CO signée le 15/05/2025 (MAF 1,8M€, échéance mai 2032, accompagnement étude 30% - 10.000€ - accompagnement BdT en complément) ;
- Calendrier : restitution du diagnostic et présentation de premières orientations de scénarii d'aménagement. Vers une phase d'esquisse et plan guide en début 2026 ;
- Intégration à l'étude d'une rencontre avec les entreprises et mise en place d'un questionnaire ;
- Des enjeux de reconquête foncière autour de délaissés sans usages, de maisons d'habitation existantes, de parcelles accueillant des activités dévalorisantes sur le plan visuel et pour l'image du PA (fourrière agréée et stockage de véhicules) et la nécessaire prise en compte des enjeux environnementaux.
- Des interventions foncières à mettre en œuvre en déclinaison du plan guide dans le cadre de la CO





Diagnostic et enjeux – foncier – occupations actuelles

Support



- ⇒ Quelques terrains en cours de mutation
- ⇒ Quelques terrains non utilisés
- ⇒ Des opportunités pour densifier et requalifier