



# OPTIMISATION DU FONCIER D'ACTIVITÉS

DÉMARCHE PARTENARIALE  
RÉGIONALE

Présentation des initiatives engagées par  
Dinan Agglomération

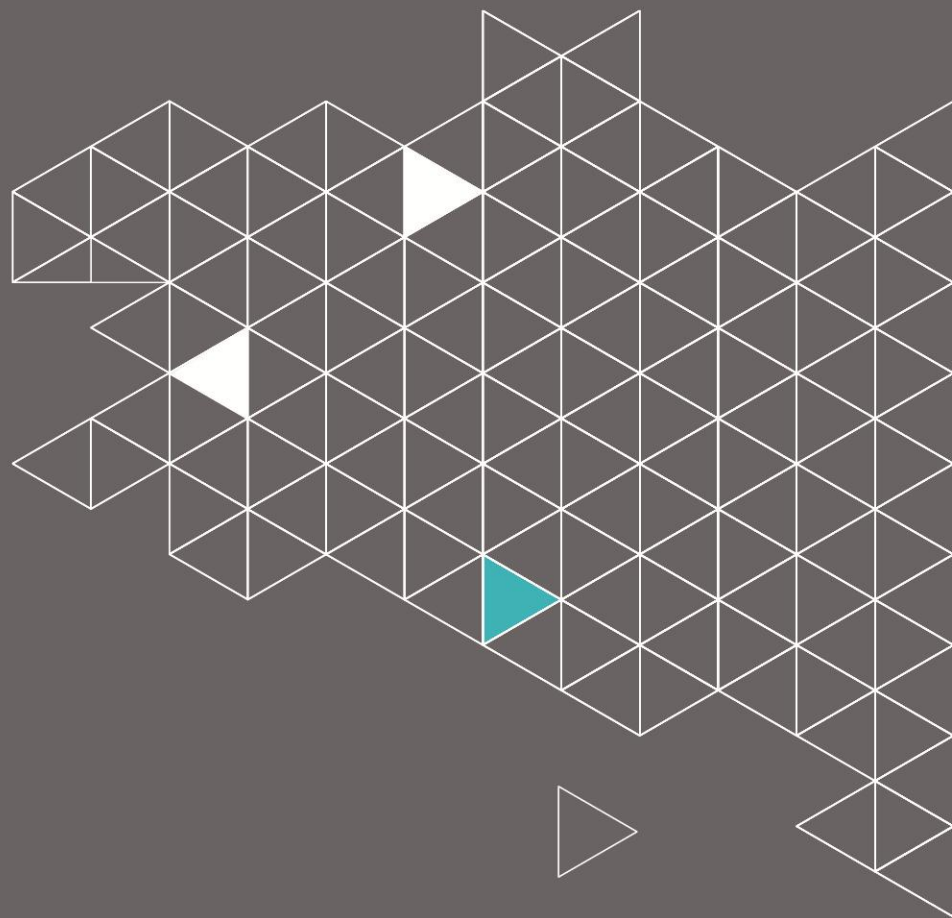
**DINAN**  
AGGLOMÉRATION



# OPTIMISATION DU FONCIER D'ACTIVITÉS

DÉMARCHE PARTENARIALE  
RÉGIONALE

COPIL de lancement  
31/01/2024





# Stratégie d'aménagement économique Dinan Agglomération

Intervention de Thierry ORVEILLON  
Vice-Président Stratégie Économique, Relance et  
Numérique

31 janvier 2024



# Dinan Agglomération

## Création en janvier 2017

**65 communes**  
**105 000 Habitants**  
**33 000 emplois**

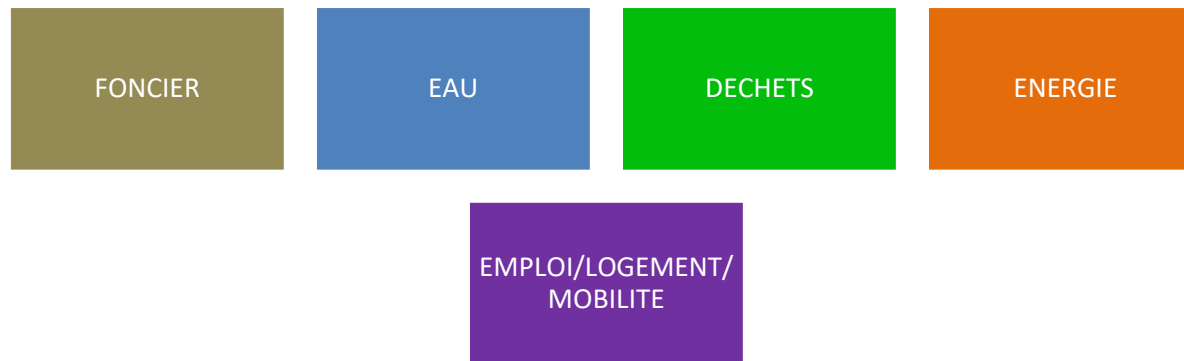
**43 ZAE**

**PLUI-H adopté en 2020**  
**SCOT-AEC en cours de révision**

2023 : une nouvelle Stratégie de développement économique qui met les ressources au centre des priorités

## Une démarche de co-construction avec les entreprises

- **9 mars** : Le président invite les entreprises et les représentants professionnels autour des grands enjeux liés aux ressources :



- **Printemps et Automne** : Réunion des 5 Ateliers de travail
- **24 novembre** : La Matinale de l'Économie : Synthèse des Ateliers
- **23 février 2024** : Bilan et propositions d'action

# 2023 : une nouvelle Stratégie de développement économique qui met les ressources au centre des priorités

Assurer un aménagement économique sobre et qui préserve les ressources

**Aménagement et commercialisation durable et sobre des ZA**  
**Renforcement des activités en centralités**  
**Renouvellement urbain (friches, zones commerciales, requalification ZA...)**

Accélérer et accompagner les transitions des entreprises

**Aide et accompagnement des entreprises**  
**Règles d'implantation des entreprises (production d'énergie, préservation des ressources ...)**  
**Structuration filières « vertes »**

Créer les conditions de l'accueil et de la création d'emplois

**Logement et mobilités**  
**Lieux d'accueil pour les jeunes entreprises**  
**Communication axée jeunes actifs**  
**Attractivité/ réseaux (ambassadeurs..)**

Animer une gouvernance économique territoriale

**Concertation avec les entreprises**  
**SPAE (Service Public d'Accompagnement des Entreprises)**

# Une Stratégie d'Aménagement Economique pour co-construire un nouveau modèle

# 2024

Proposer des solutions d'implantation différentes et adaptées selon les activités pour permettre le parcours résidentiel des entreprises dans une logique de sobriété

**Stratégie proposée** au vote des élus communautaires cette année :

**Autour de 4 axes  
et 12 actions**



# Préalable :

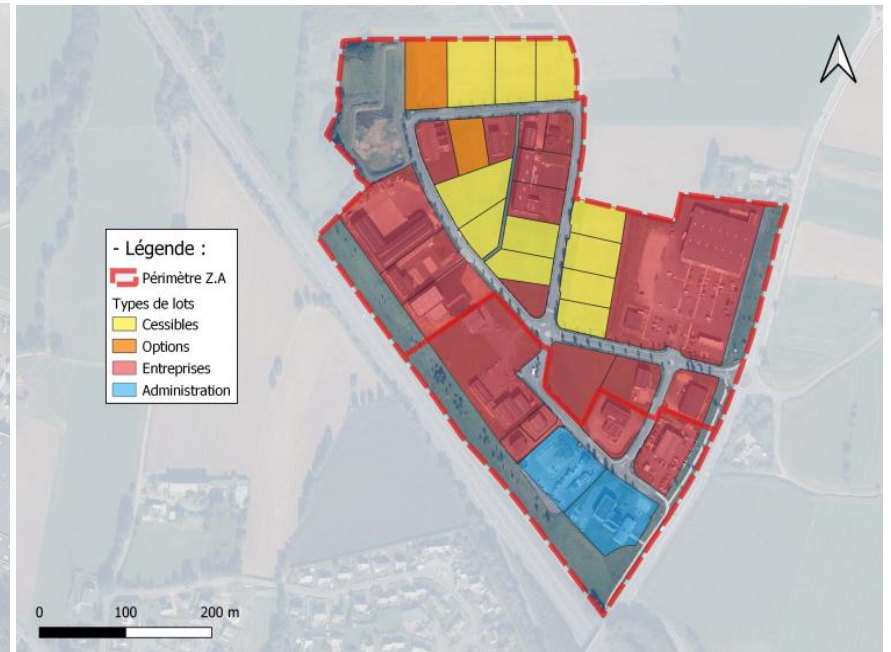
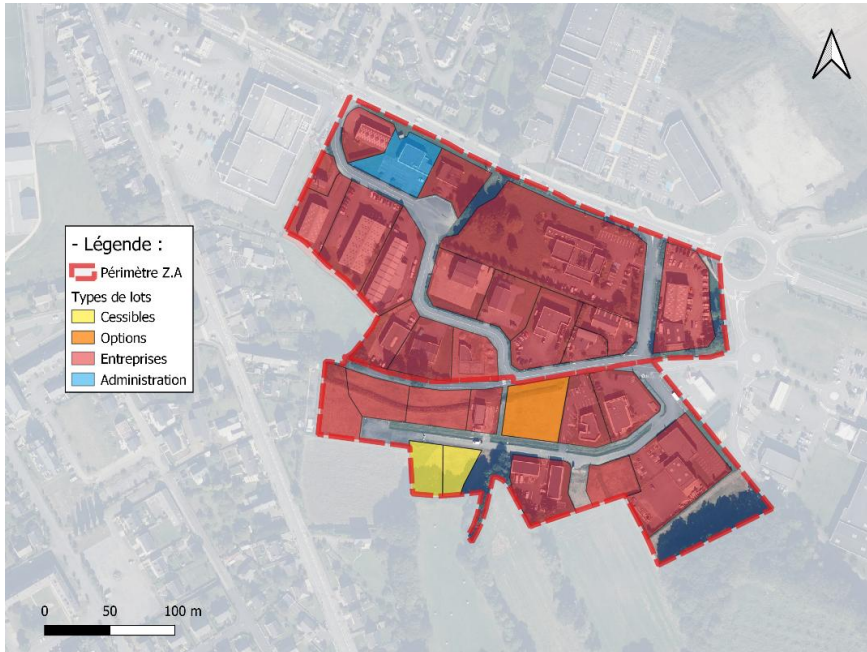
## L'inventaire des Zones d'Activités 2023

43 ZA

560 ha

925 Unités foncières

Environ 700 entreprises

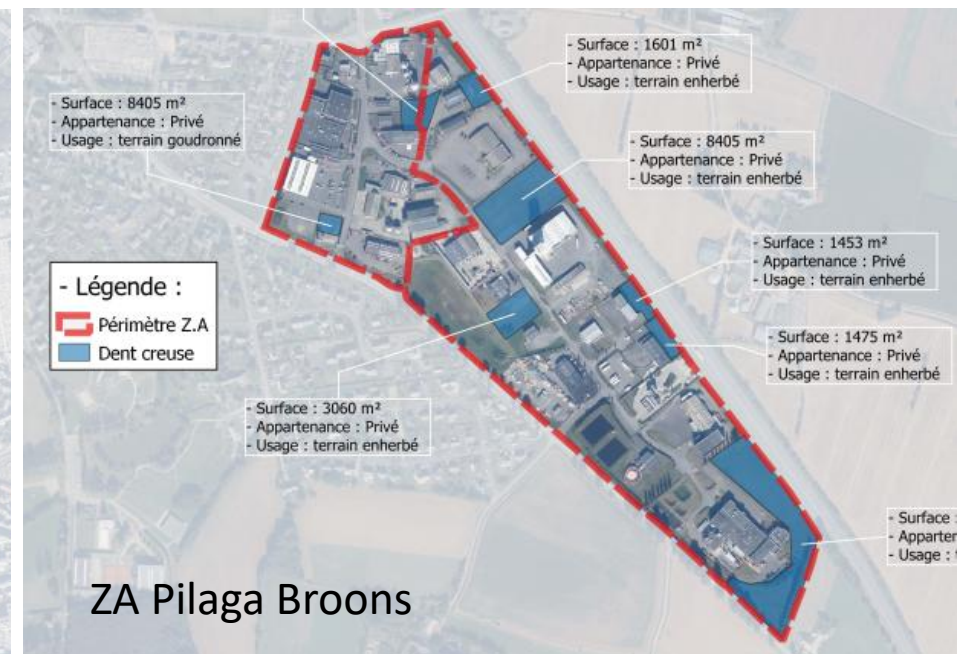
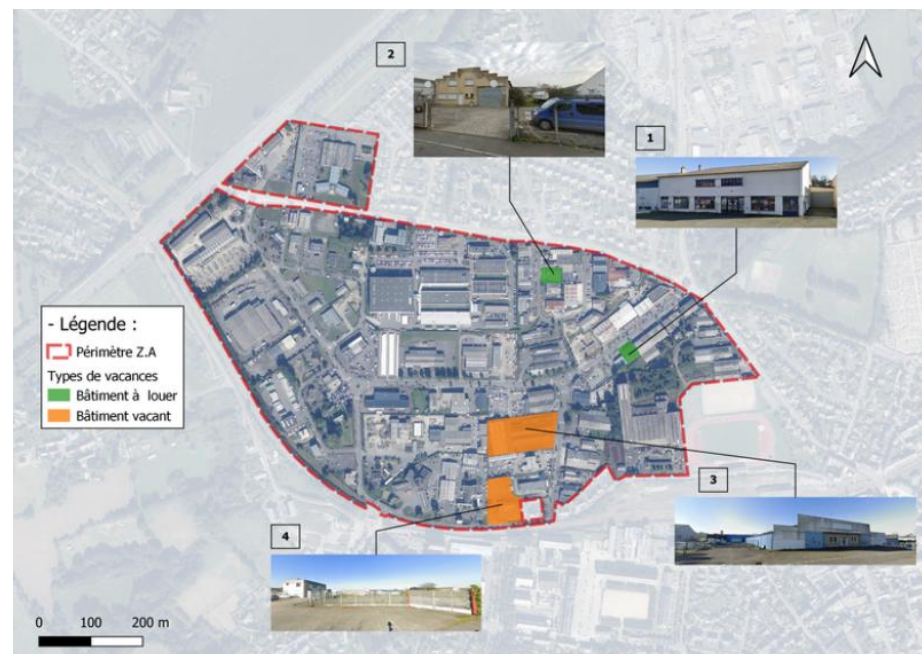


# Constat de l'inventaire de 2023 :

**Taux de bâtis inexploités (bâtiments à vendre, à louer ou les sociétés inactives) très faible**

**6,6 ha de bâti inexploité  
1,13 % en surface**

**30 ha de potentiel  
de densification**



# 4 axes



# 12 actions

**DINAN**  
AGGLOMÉRATION

1	Maitriser la commercialisation des ZA	1.1	Adopter des critères d'implantation dans la commercialisation des terrains (valeur ajoutée, emplois, densité, ressources ..)
		1.2	Actualiser la grille tarifaire de lots cessibles au sein des ZA
		1.3	Mettre en place le bail à construction ?
2	Encadrer l'artificialisation du foncier	2.1	Statuer sur l'enveloppe foncière à vocation économique notamment avec un plan pluriannuel des extensions des ZA
		2.2	Dupliquer les principes d'aménagement de l'Ecoparc sur toutes les extensions des ZA
		2.3	Sanctuariser des sites pour l'accueil d'industries
3	Favoriser l'immobilier d'entreprises	3.1	Favoriser la mutualisation avec des villages d'entreprises
		3.2	Poursuivre la bourse des locaux (2nd main)
		3.3	Accompagner l'implantation d'entreprises en zone urbaine (en dehors des ZA) en lien avec les communes
4	Recréer du foncier économique en renouvellement urbain	4.1	Accompagner les propriétaires dans la densification des ZA
		4.2	Assurer le renouvellement urbain de l'immobilier d'entreprises
		4.3	Favoriser le recyclage des friches

1

# Maitriser la commercialisation des ZA

# Bilan de la commercialisation des terrains en ZA

## 2017-2023 :

68 ventes

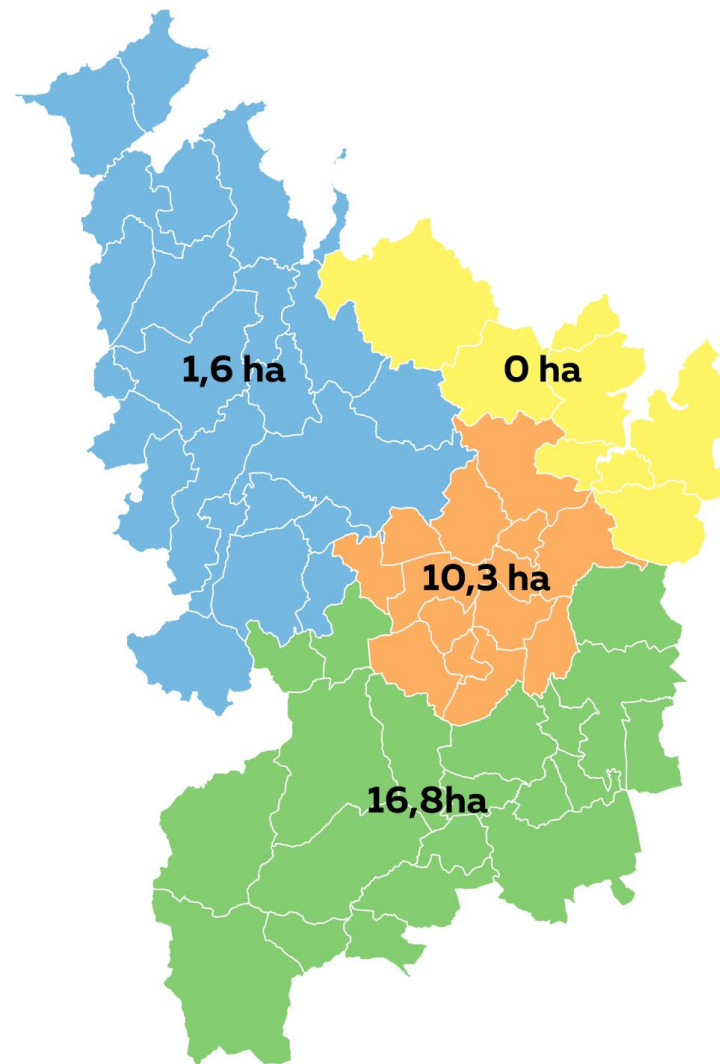
24 ha

4,6 millions € HT

## Disponibilités foncières :

28 ha cessibles

+ 14 ha sous option



# 1. Maîtriser la commercialisation des ZA



- i. Création d'une Charte de commercialisation des ZA
  - Calcul des répercussions économiques par implantation, refus des activités ne générant pas d'emplois, ratio d'implantation minimum (30%), etc.
  - Approche systémique vers les ressources
- ii. Actualisation des grilles tarifaires de cession des terrains
  - Ajustement des prix de cessions par rapport au marché et aux secteurs d'activités



- iii. Mise en place du Bail à Construction
  - Enjeux multiples : maîtrise foncière et lutte contre la patrimonialisation et la spéculation
  - Meilleure maîtrise sur les activités et futures transformations

## 1.1. Une Charte de commercialisation des ZA



- Favoriser la création de valeur pour le territoire :
  - Calculer les répercussions économiques et la valeur ajoutée (emplois directs et indirects, fiscalité...)
  - Refus des activités ne générant pas d'emplois comme le stockage
  - Interdiction de patrimonialisation avec des cellules locatives
  - Ratio d'occupation minimum de 30%
- Lien avec la Bourse des locaux
- Approche systémique ressources : eau & assainissement, urbanisme, énergie, déchets, environnement, mobilité
- Partenariat avec les communes

## 1.2. Actualiser la grille tarifaire de cession des ZA



Ajustement des prix de cession par rapport au marché:

- Double logique territoriale et charge foncière
- Prix différenciés suivants les secteurs d'activités

	Prix actuels
Zones de proximité	12€
Zones structurantes	16€ ou 20€
Zones commerciales	20€
Zone de centralité	25€
Zones agglomérées	25€ 30 à 50 € (Bel Air)

## 1.3 Mettre en place le bail à construction ?

Le bail à construction est un contrat qui inclut 2 parties :



Le propriétaire du terrain (bailleur)  
qui met en location son terrain



L'utilisateur du terrain (preneur)  
qui prend en location le terrain  
pour y construire son bâtiment



Le bail est conclu pour  
une durée de 60 ans.



Enjeux :

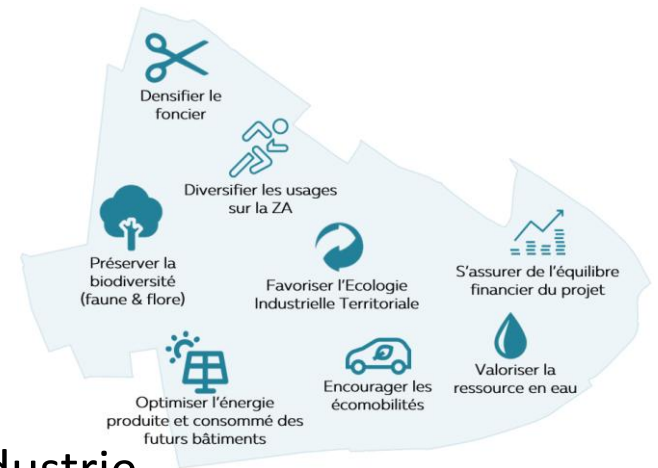
- Conserver la maîtrise foncière pour réduire le risque de friche à terme
- Eviter la patrimonialisation et la spéculation foncière
- Faciliter des transformations futures du site à long terme
- Maitriser les activités susceptibles d'être exploitées dans les constructions
- Intégrer des contraintes non réglementaires

2

# Encadrer l'artificialisation du foncier

## 2. Encadrer l'artificialisation du foncier

- i. Statuer sur l'enveloppe foncière avec un Plan Pluriannuel des Investissement (PPI)
  - Révision avec prise en compte de nouveaux critères
  
- ii. Dupliquer les principes de l'Écoparc sur les prochaines extensions
  - Densifier le foncier
  - Diversifier les usages
  - Encourager les écomobilités
  - Etc.
  
- iii. Sanctuariser certains sites pour l'accueil de l'industrie
  - Sanctuariser du foncier productif en dédiant des fonciers de grandes emprises à l'implantation d'industriels
  - Accompagner la consommation foncière par des compensations



## 2.1. Statuer sur l'enveloppe foncière avec un PPI

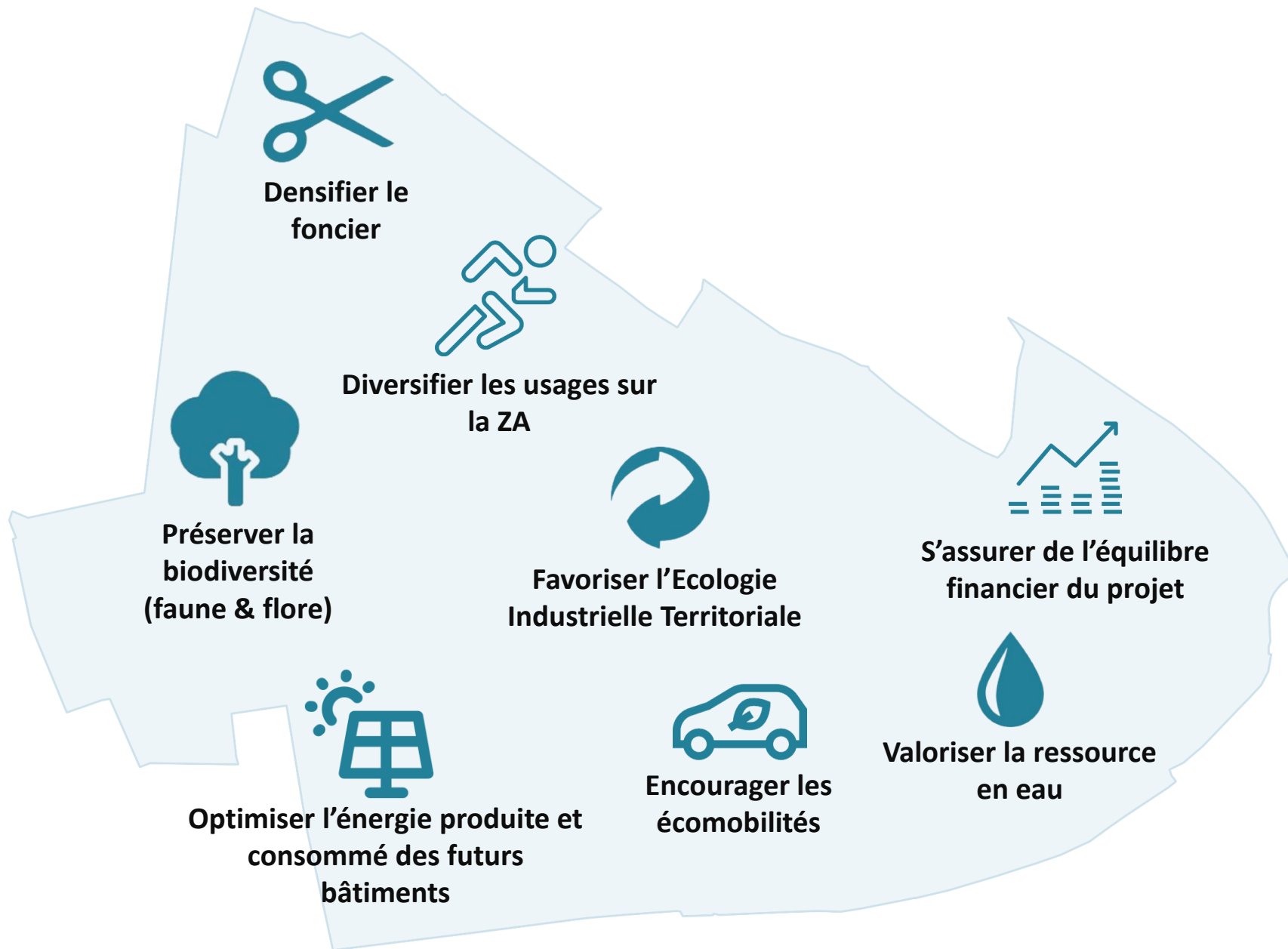
**Plan pluriannuel des Investissements pour les extensions foncières avec les critères suivants :**

Groupe de travail 2021 issu des commissions développement & Aménagement

Séminaire SCOT octobre 2023

- Demande des entreprises
- Faiblesse de l'offre publique (lots cessibles)
- Faiblesse de l'offre privée (potentiels de densification, Bâtiments de seconde main)
- Maitrise foncière
- Equilibre territorial
- Facilité de l'opération d'aménagement et contexte environnemental

## 2.2. Dupliquer les principes de l'Ecoparc sur les extensions



## 2.3. Sanctuariser des sites pour l'accueil d'industries



Enjeu : Favoriser l'industrialisation du territoire  
Territoire d'industries

- Sanctuariser du foncier productif en dédiant des fonciers de grandes emprises à l'implantation d'industriels
- Candidater aux sites clé en main de Territoires d'industries
- Accompagner le développement des industriels présents
- Accompagner la consommation foncière par des compensations (Réhabilitation, renaturation d'une friche)

3

Favoriser  
l'immobilier  
d'entreprises

### 3. Favoriser l'immobilier d'entreprise



i. Favoriser la mutualisation grâce aux villages d'entreprises

- Constructions d'AMI avec critères spécifiques à chaque ZA

ii. Poursuivre la bourse des locaux (2<sup>nd</sup> main)

- Mise en contact des porteurs de projets avec des commercialisateurs, des agences et propriétaires
- Offrir une alternative immobilière aux porteurs de projets
- Disposer de meilleures connaissances sur le marché immobilier professionnel

iii. Accompagner l'implantation des entreprises en zones urbaines

- Structurer le parcours résidentiel des entreprises pour maintenir les activités compatibles dans le tissu mixte
- Accompagner les entreprises face aux difficultés d'implantation pour créer du tissu mixte



## 3.1. Favoriser la mutualisation avec des villages d'entreprises



### Constructions avec des AMI avec les règles suivantes :

- Droit de regard sur la commercialisation
- Cellules de petites surfaces
- Bureaux à l'étage
- Prix de vente
- Bail à construction sur le foncier



## 3.2. Poursuivre la bourse des locaux (2<sup>nd</sup> main)



Mise en contact des porteurs de projets avec des commercialisateurs, des agences et parfois des propriétaires en direct

Enjeux :

- Offrir une alternative immobilière aux porteurs de projets, et non plus seulement proposer des lots cessibles
- Disposer d'une connaissance précise du marché immobilier professionnel
- Favoriser la mixité fonctionnelle



Bâtiment Ameline Arbora  
ZA St Samson sur Rance

### 3.3. Accompagner l'implantation des entreprises en zone urbaine



Structurer le parcours résidentiel des entreprises pour maintenir les activités compatibles dans le tissu mixte

- Améliorer les conditions d'implantation des entreprises en tissu urbain dense et la mixité fonctionnelle
- Poursuivre la mise en œuvre de la politique de revitalisation des centres bourgs

Propositions :

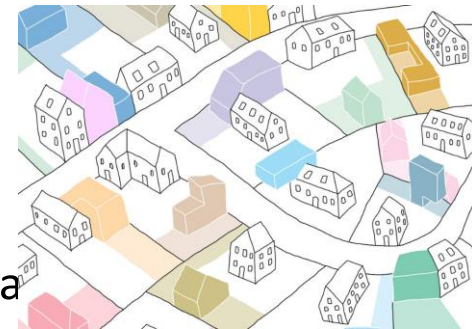
- Accueil d'entreprises en recherche de locaux en lien avec les communes et les études urbaines
- Accompagner les entreprises face aux difficultés d'implantation dans le tissu mixte (prix du foncier et de l'immobilier, difficultés d'adaptation de l'outil de travail dans des espaces restreints, conflits d'usage, accessibilités, logistique urbaine, communication sur les aides financières comme le pass commerce...)

4

Recréer du foncier  
économique en  
renouvellement urbain

## 4. Recréer du foncier économique en renouvellement urbain

- i. Accompagner les propriétaires dans la densification
  - Étude menée sur les 43 ZA : identification de 30Ha potentiels
  - Envisager la préemption sur les terrains nus : objectif de régulation des prix de vente sur le marché privé
  
- ii. Assurer le renouvellement urbain
  - Identification du bâti anciens et des terrains sous exploités
  - Négociation avec les propriétaires pour favoriser le renouvellement urbain
  
- iii. Favoriser le recyclage des friches
  - Présence de 211 friches et sites à enjeux
  - Total de 144.3Ha : 48% n'ont pas encore été traitées (69.1Ha dont les friches en UY à hauteur de 20.7Ha.



## 4.1 . Accompagner les propriétaires dans la densification des ZA



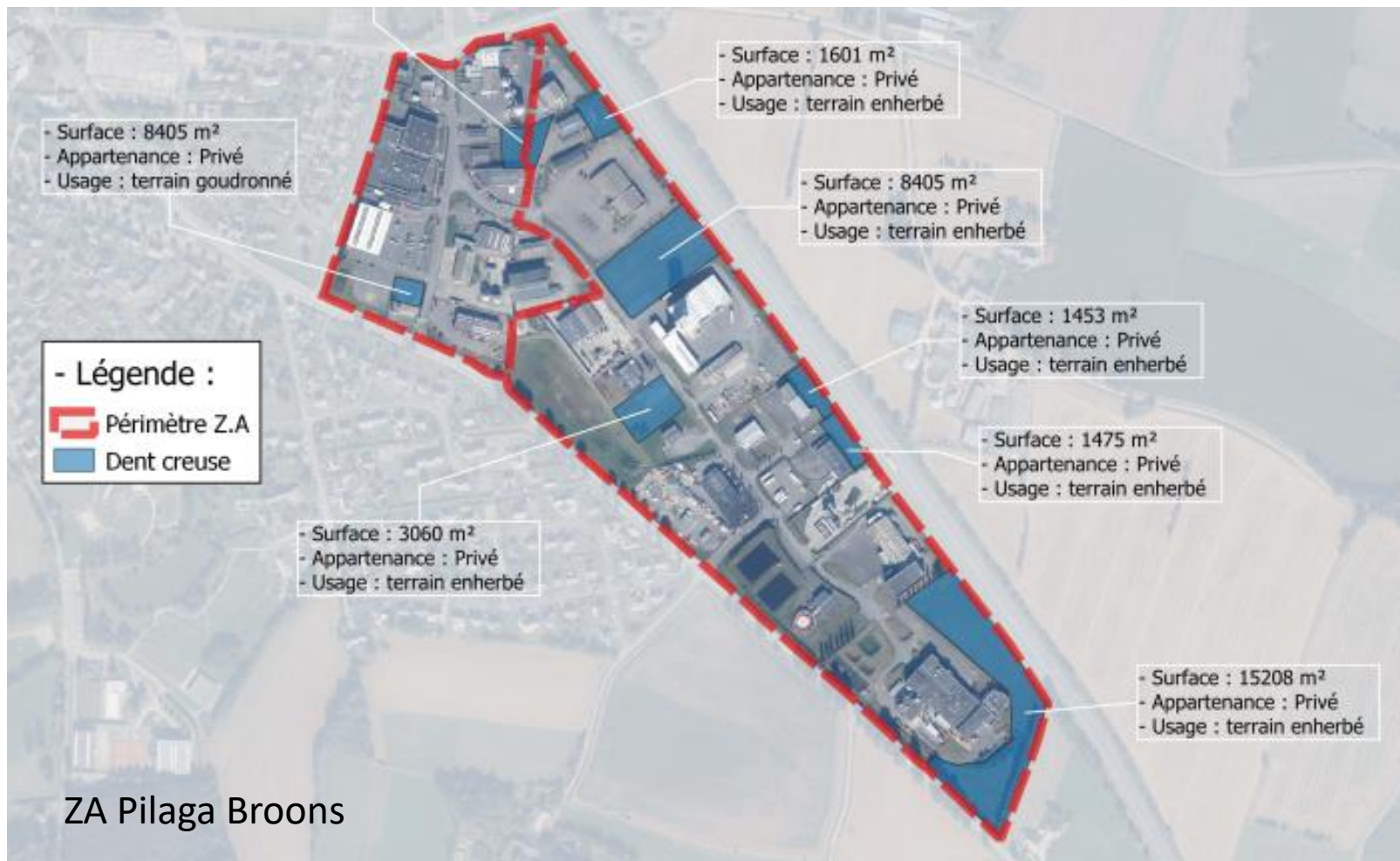
Enjeux :

- Assurer l'implantation des porteurs de projets sans artificialiser de nouvelles parcelles
- Accompagner le renouvellement urbain des ZA
- Valoriser des espaces inexploités

- **Etude opérationnelle sur les 43 ZA** : Identification de 30 Ha potentiels, notamment sur des espaces verts
- **Etude des outils réglementaires en lien avec l'expérimentation avec l'EPF Bretagne**
- **Envisager la préemption sur les terrains nus** notamment pour réguler les prix de vente sur le marché privé et réduire l'inflation et la spéculation

# 4.1 . Accompagner les propriétaires dans la densification

## Analyse des potentiels de densification



## 4.1 . Accompagner les propriétaires dans la densification

### Analyse des potentiels de densification



Exemple projet bureaux  
ZA Dinan Quévert

## 4.2. Assurer le renouvellement urbain



**Identification et négociation avec les propriétaires de bâtiments avec un potentiel de renouvellement urbain :**

- Bâtis vieillissants, Fonciers sous exploités
- Favoriser les partenaires : EPF Bretagne, SEM Breizh, promoteurs immobiliers

Exemple bâti démolé sur la ZA de Bel Air pour permettre l'implantation d'un village d'entreprises



## 4. 3. Favoriser le recyclage des friches

Observatoire des friches du PLUI de 2023 :

211 friches (avec et sans projets) ou sites à enjeux

144.3 ha → 48% des friches n'ont pas été traitées (69.1 ha)

**DONT FRICHE EN UY (Zone Urbaine à vocation économique) : 20.7 ha**

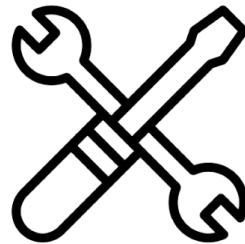
Exemple :

Projet de  
réhabilitation de la  
Friche Calvez  
par Concept Ty  
sur la ZI Dinan  
Quévert



# Interrogations et attentes sur l'expérimentation :

Quels outils opérationnels sont à engager et/ou privilégier afin d'optimiser le foncier d'activité sur la base de cette nouvelle Stratégie de Développement Économique



Problématiques de la propriété, des coûts et du portage foncier en densification et renouvellement urbain.



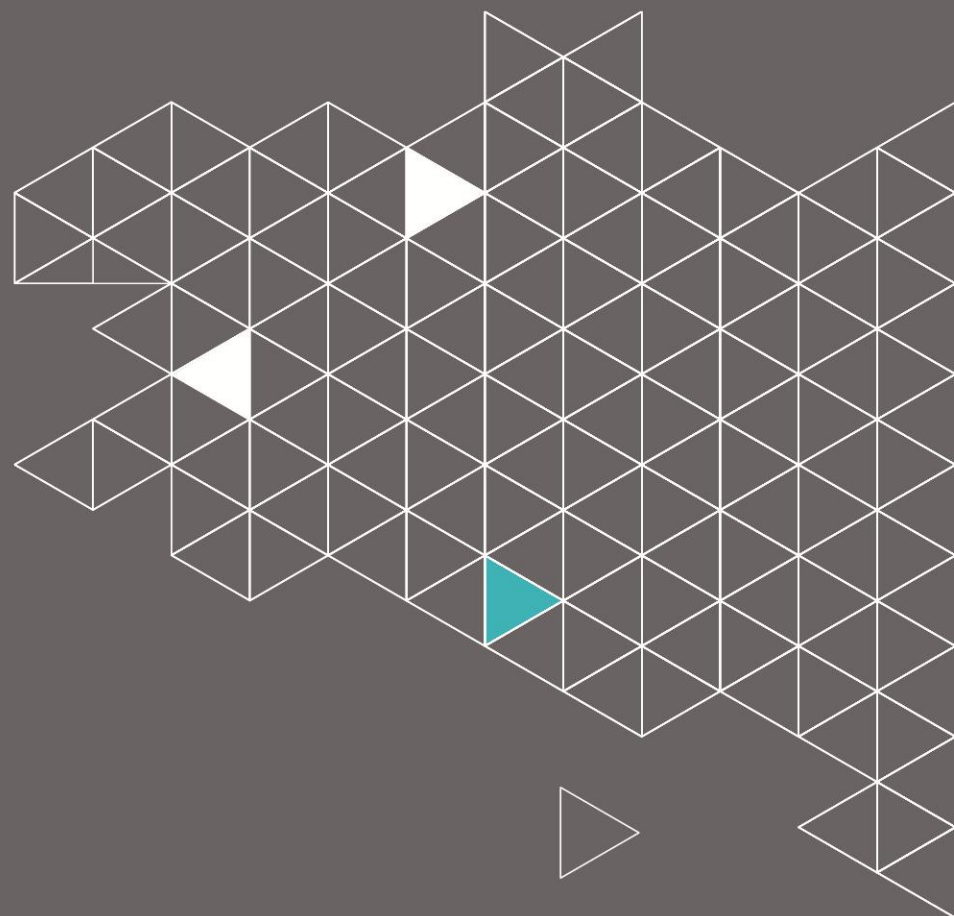
# OPTIMISATION DU FONCIER D'ACTIVITÉS

DÉMARCHE PARTENARIALE  
RÉGIONALE

COPIL n° 3

Jeudi 19 septembre 2024

9h30-12h30





**DINAN**  
AGGLOMÉRATION

# Stratégie d'aménagement économique

**Point d'avancement COPIL EPF  
19 septembre 2024**

« La Stratégie d'Aménagement Economique vise à proposer des solutions d'implantation différentes et adaptées selon les activités pour permettre le parcours résidentiel des entreprises dans un contexte de ZAN »

## L'INVENTAIRE DES ZA



43 ZA  
560 ha de périmètre  
925 unités foncières  
Environ 700 entreprises  
et 5 000 salariés



6,6 ha de bâtis vacants  
correspondant aux  
bâtiments à vendre, à  
louer ou lorsque les  
entreprises sont inactives



30 ha de potentiel en  
densification  
techniquement  
mobilisable à court terme  
sur les espaces d'ores et  
déjà artificialisés



30 ha de surfaces  
viabilisés et cessibles  
auprès des entreprises

## Ateliers Foncier avec les partenaires dans le cadre des Ateliers Transitions 2022-2023



# Etat d'avancement

**Conseil Communautaire  
25 mars 2024**

**Adoption de la Stratégie d'Aménagement  
Economique**

**Conseil Communautaire  
30 Septembre 2024**

**Mise en œuvre du Bail à  
Construction**



# Une nouvelle stratégie d'aménagement économique adoptée le 25 mars 2024

4 axes  
12 actions

1	Maitriser la commercialisation des ZA	1.1	Adopter une charte de commercialisation
		1.2	<b>Actualiser la grille tarifaire de lots cessibles des ZA</b>
		1.3	<b>Mettre en place le bail à construction</b>
2	Encadrer l'artificialisation du foncier	2.1	Statuer sur l'enveloppe foncière à vocation économique
		2.2	Aménager et restructurer les ZA avec une approche systémique
		2.3	Sanctuariser des sites pour l'accueil d'industries
3	Favoriser l'immobilier d'entreprises	3.1	Favoriser la mutualisation avec des villages d'entreprises
		3.2	Poursuivre la bourse des locaux (2nd main)
		3.3	Accompagner l'implantation d'entreprises en centralité
4	Créer du foncier économique en renouvellement urbain	4.1	Accompagner les propriétaires dans la densification des ZA
		4.2	Assurer la rénovation urbaine de l'immobilier d'entreprises
		4.3	Favoriser la réhabilitation des friches

**AXE**

**1**

**MAÎTRISER LA  
COMMERCIALISATION  
DES ZA**

Bail à construction

- Concertation pendant l'été avec les élus et les partenaires : CCI, CMA et Club d'entreprises
- Soumis au Conseil Communautaire le 30 septembre 2024
- Dossier de presse début octobre avec une plaquette
- Réunion de présentation aux acteurs du milieu économique en octobre : agences immobilières, banques, assurances, comptables...

**AXE 1**

**MAÎTRISER LA  
COMMERCIALISATION  
DES ZA**

Charte de commercialisation

25 ha  
cèssible

3 ZA  
dédiées à  
l'industrie

- La création d'emplois : en refusant des activités ne générant pas d'emplois comme le stockage
- La création de la valeur ajoutée du projet sur le secteur .....
- L'occupation du foncier et la densification envisagée :
  - analyse du besoin foncier,
  - construction minimum de 200 m<sup>2</sup>,
  - ratio d'occupation du sol autour de 30% de bâti.
- L'interdiction de patrimonialisation avec des cellules locatives
- Les répercussions fiscales du projet
- La capacité financière du porteur de projet et la maturité du projet
- La qualité architecturale du projet

**AXE**

**1**

**MAÎTRISER LA  
COMMERCIALISATION  
DES ZA**

Charte de commercialisation

30% de  
construction

Création d'un référentiel par type d'activités à généraliser au niveau régional ?

Occupation moyenne	Bati	véhicules (stationnement et circulation)	Stockage extérieur	Espaces verts
Maçonnerie	15,70%	35,20%	37,42	11,68%
TP	14,06%	26,62%	39,83%	19,49
Paysagiste	15,06%	52,81%	15,10%	17,03%

## AXE 2

### ENCADRER L'ARTIFICIALISATION DU FONCIER

#### ZAN

Répartition de l'enveloppe foncière  
2021-2031 en cours au travers du  
SCOT et du PLUi

- ✓ Proposition interne effectuée
- ✓ 4 extensions de ZA d'ici 2026



# AXE 3

## FAVORISER L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

### Villages d'entreprises

3,3 ha  
dédié

4 sites identifiés pour des AMI sur l'ensemble du territoire :



- 10892 m<sup>2</sup> - ZA de Bel Air – Quévert
- 7814 m<sup>2</sup> - ZA Gantelets – Caulnes 4987m<sup>2</sup> - ZA Chemin Vert – Matignon
- 9907m<sup>2</sup> - ZA Coutelouche - Beaussais sur Mer

# AXE 4

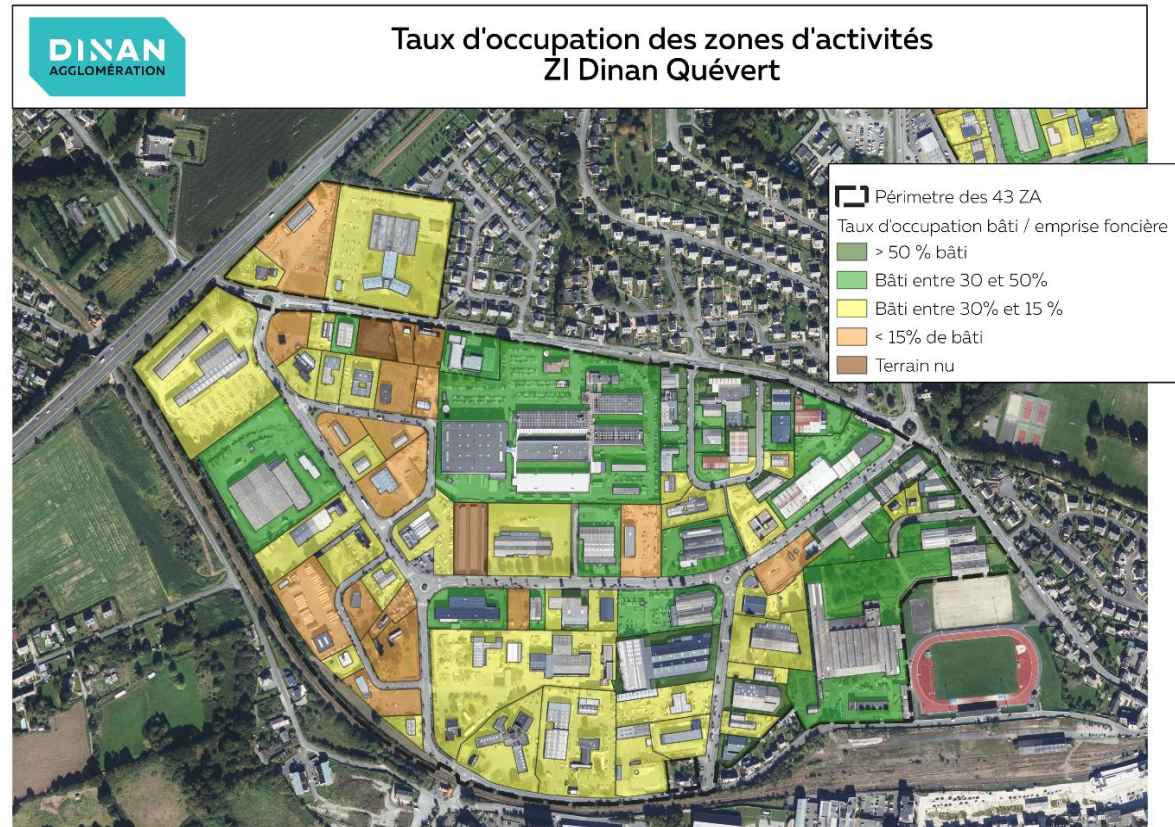
## CRÉER DU FONCIER ÉCONOMIQUE EN RENOUVELLEMENT URBAIN

Inventaire 2023 : 30 ha mobilisables

### Nouvelle analyse 2024 :

- Ratio d'occupation
- Bâtis dégradés
- Habitations
- Dents creuses : espaces verts, stockages extérieurs sous exploités, stationnements, extension industriels

## Densification des ZA

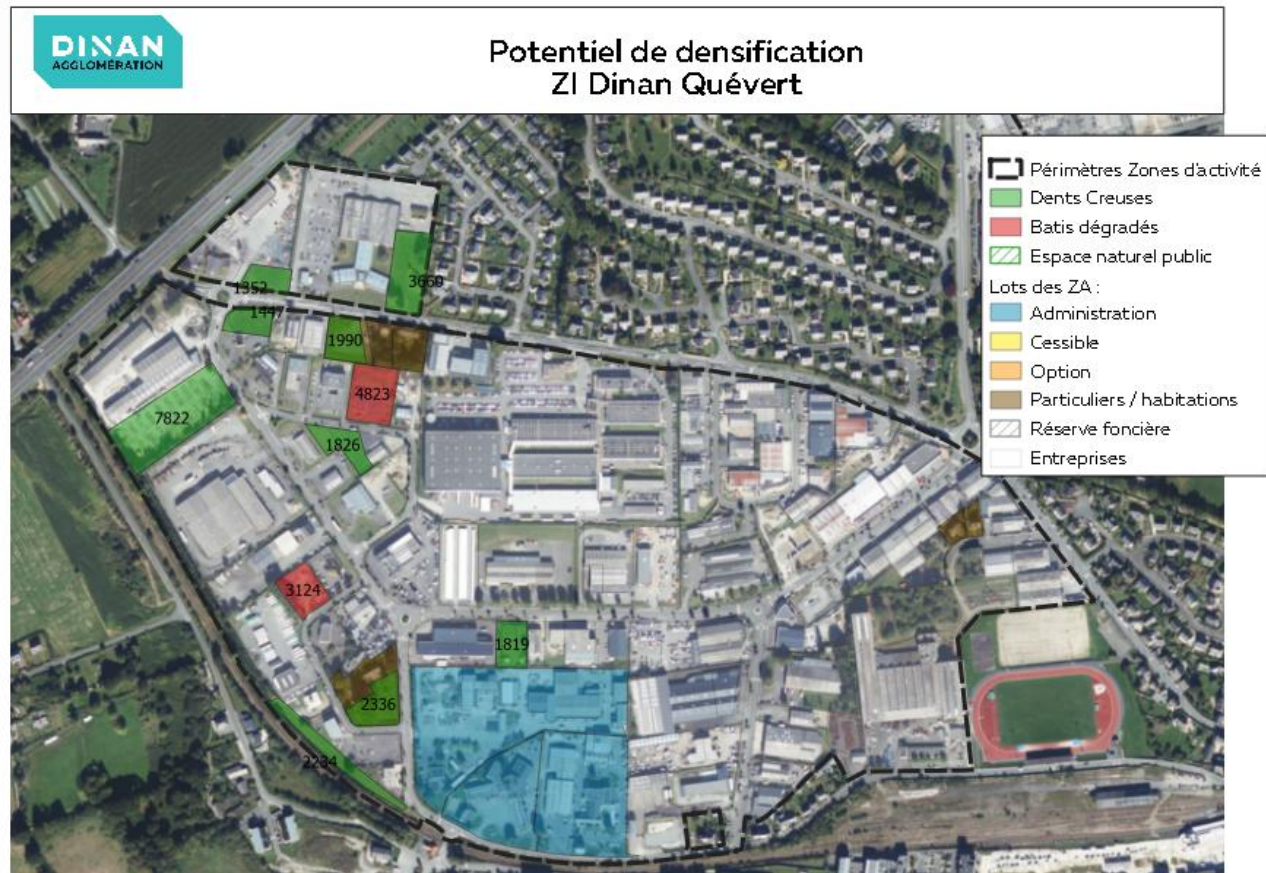


# AXE 4

## CRÉER DU FONCIER ÉCONOMIQUE EN RENOUVELLEMENT URBAIN

### Densification des ZA

Délibération en Conseil  
Communautaire  
prochainement pour  
justifier de potentielles  
préemptions





Merci

**DINAN**  
AGGLOMÉRATION



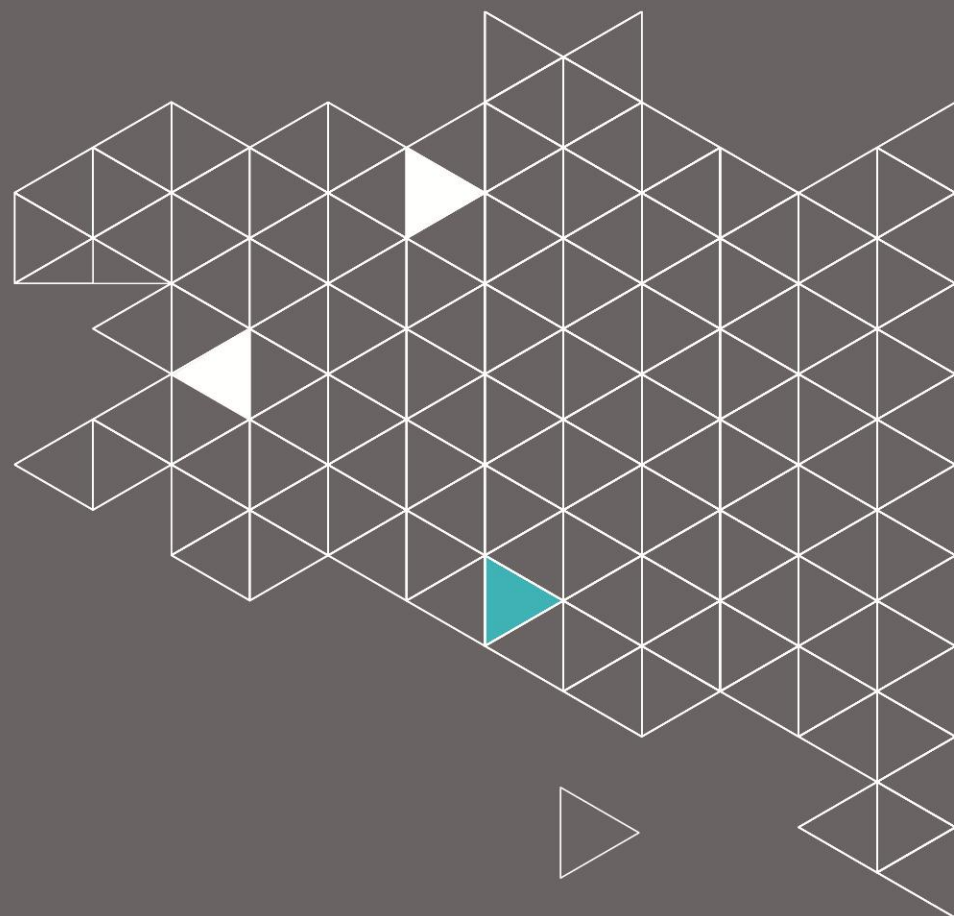
# OPTIMISATION DU FONCIER D'ACTIVITÉS

DÉMARCHE PARTENARIALE  
RÉGIONALE

COPIL n° 4

Jeudi 12 décembre 2024

9h30





**DINAN**  
AGGLOMÉRATION

## 2. Perspectives 2025 sur la densification des ZA :

- Actualisation de l'inventaire des ZA
- Nouveau marché public de mission d'architecte-conseil
- Lancement d'un AMI village d'entreprise sur la ZA du Chemin Vert à Matignon



## 3. Zoom sur la ZI Dinan Quévert

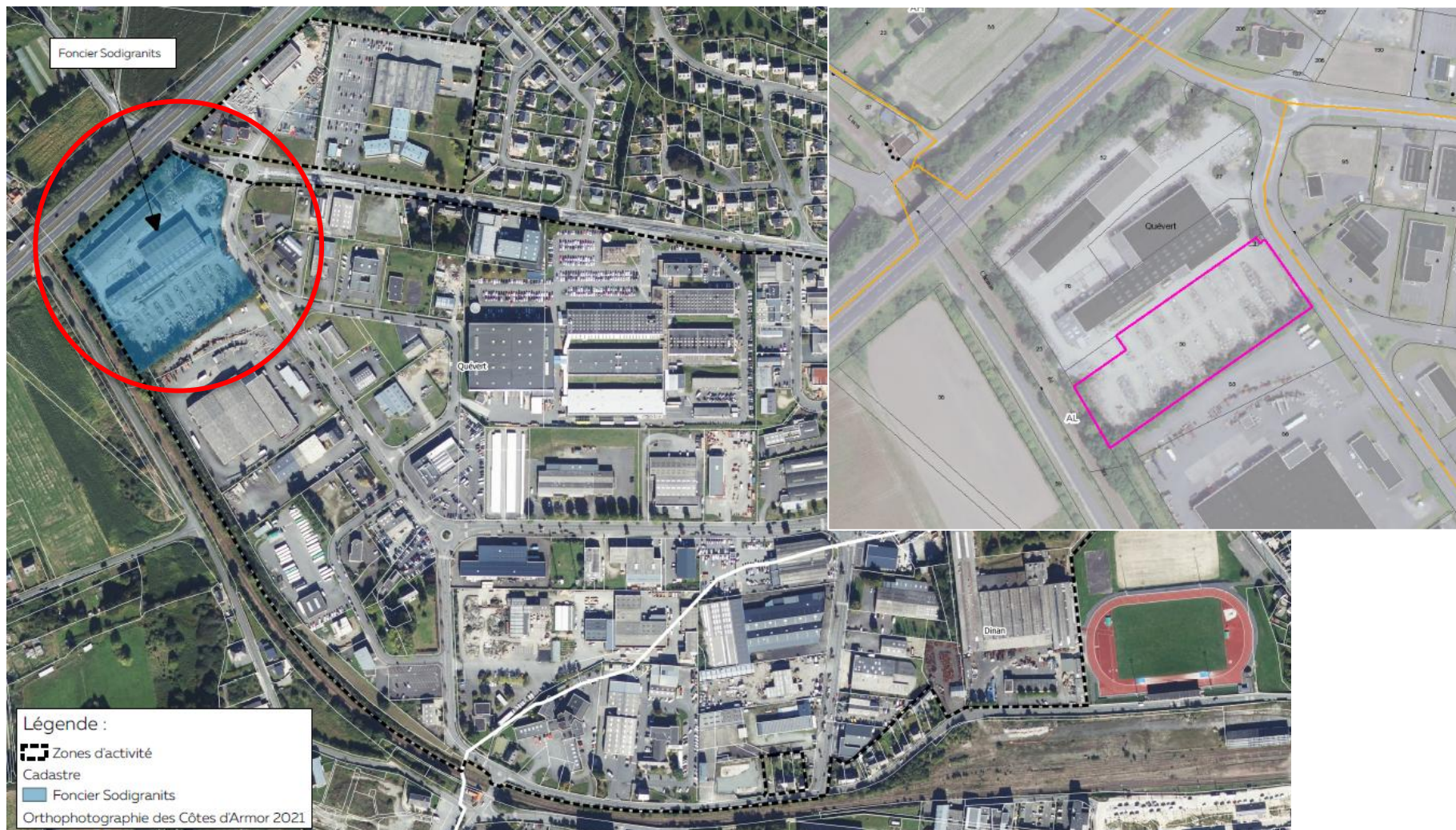
**DINAN**  
AGGLOMÉRATION

Identifiée comme zone-test prioritaire dans le cadre de l'expérimentation car historique et stratégique par des enjeux de renouvellement urbain

### Opportunité Sodigranits :

- Janvier 2024 : Négociation entamée avec la propriétaire qui souhaite vendre une partie de son site (parcelle AL 50) à usage de stockage extérieur pour faire face aux difficultés de la société
- Février : Réflexion menée par Dinan Agglomération pour un village d'entreprise sur 2 niveaux : ateliers et bureaux
- Mai 2024 : Refus d'une proposition à 55€ le m<sup>2</sup> de Dinan Agglomération
- Juillet 2024 : Présentation d'un projet par le promoteur Alvar Développement
- Aout 2024 : 1er avis de la DIE à 30€ le m<sup>2</sup>
- 11/10/2024 : Réception DIA --> Souhait de Dinan Agglomération de recourir à l'EPF Bretagne pour préempter, puis mener un projet de type village d'artisans dans le cadre d'un appel à projet, monté dans un format de bail à construction.

# Etat d'avancement des expérimentations locales





- ▶ **Avis Bureau EPF du 26/11/2024 :**
  - ▶ Par mail du 21/11/2024, l'avis des membres du bureau a été sollicité sur ce projet dans le cadre de la procédure dérogatoire d'urgence approuvée par le CA du 06/12/2011 et en vertu de la convention cadre signée entre l'EPF et Dinan Agglomération le 18/10/2021.  
Avis favorable pour une intervention en préemption.
  
- ▶ **Avis Bureau communautaire Dinan Agglomération du 09/12/2024 :**
  - ▶ Avis favorable pour le projet de préemption par l'EPF pour un projet de renouvellement urbain et de densification de la ZA



Possibilité d'élargissement du périmètre d'intervention à termes – entreprise en difficulté



Parcelle objet de la préemption

Périmètre DIA : 6932 m<sup>2</sup> (partie de la parcelle AL 50)

Possibilité d'intervention plus large : périmètre total : 22.830 m<sup>2</sup>

Proto-aménagement (rapport GINGER-BURGEAP d'étude historique et documentaire du 09/10/2024 :

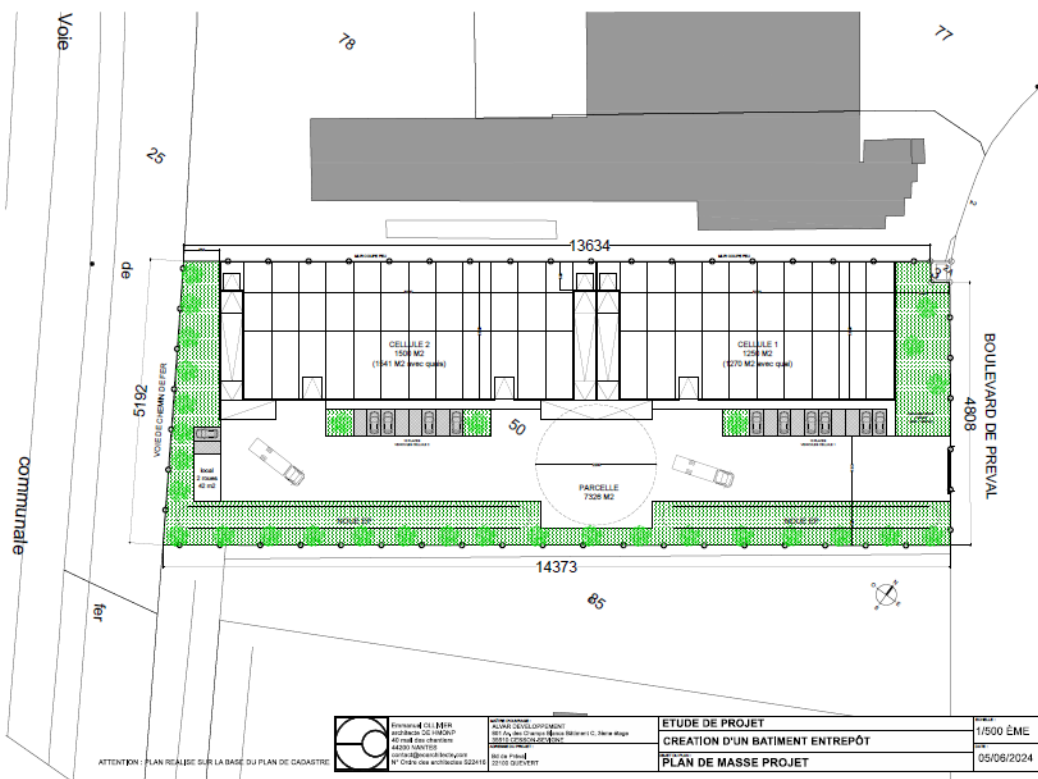
Réalisation de 3 sondages de sols à 2m de profondeur pour déterminer la qualité des sols (coût estimatif 2000€) sur le foncier objet de la DIA – qualité des remblais à préciser.

Sur le reste de l'emprise : coût estimatif de déconstruction-désamiantage de 390.000€ + 60.000€ d'aléas. Recommandation diagnostic avant travaux 3000€ et budget MOe : 30.000€.

Coût estimatif de dépollution de sols : 100.000€ et préconisation diagnostic pollution 8000€. Qualité des remblais à établir



## Projet acquéreur : ALVAR Développement



	Fonctionnel (C1) B1R 40730000 20 100000 20100000000000000000 44330 NANTES 00000000000000000000 N° Ordon. dea. 00000000000000000000	2024/01/01 001 - Plan des Charges Masses Bâtiment C. 2ème étage 2024/01/01 2024/06/30	ETUDE DE PROJET CREATION D'UN BATIMENT ENTREPOT PLAN DE MASSE PROJET	1/500 ÈME 05/06/2024	ET 1	
	Attention : PLAN REALISE SUR LA BASE DU PLAN DE CADASTRE	001 - Plan des Charges Masses Bâtiment C. 2ème étage 2024/01/01 2024/06/30	001 - Plan des Charges Masses Bâtiment C. 2ème étage 2024/01/01 2024/06/30	001 - Plan des Charges Masses Bâtiment C. 2ème étage 2024/01/01 2024/06/30	001 - Plan des Charges Masses Bâtiment C. 2ème étage 2024/01/01 2024/06/30	001 - Plan des Charges Masses Bâtiment C. 2ème étage 2024/01/01 2024/06/30
	Attention : PLAN REALISE SUR LA BASE DU PLAN DE CADASTRE	001 - Plan des Charges Masses Bâtiment C. 2ème étage 2024/01/01 2024/06/30	001 - Plan des Charges Masses Bâtiment C. 2ème étage 2024/01/01 2024/06/30	001 - Plan des Charges Masses Bâtiment C. 2ème étage 2024/01/01 2024/06/30	001 - Plan des Charges Masses Bâtiment C. 2ème étage 2024/01/01 2024/06/30	001 - Plan des Charges Masses Bâtiment C. 2ème étage 2024/01/01 2024/06/30



## Projet acquéreur : collectivité

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES  
-----  
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL  
-----

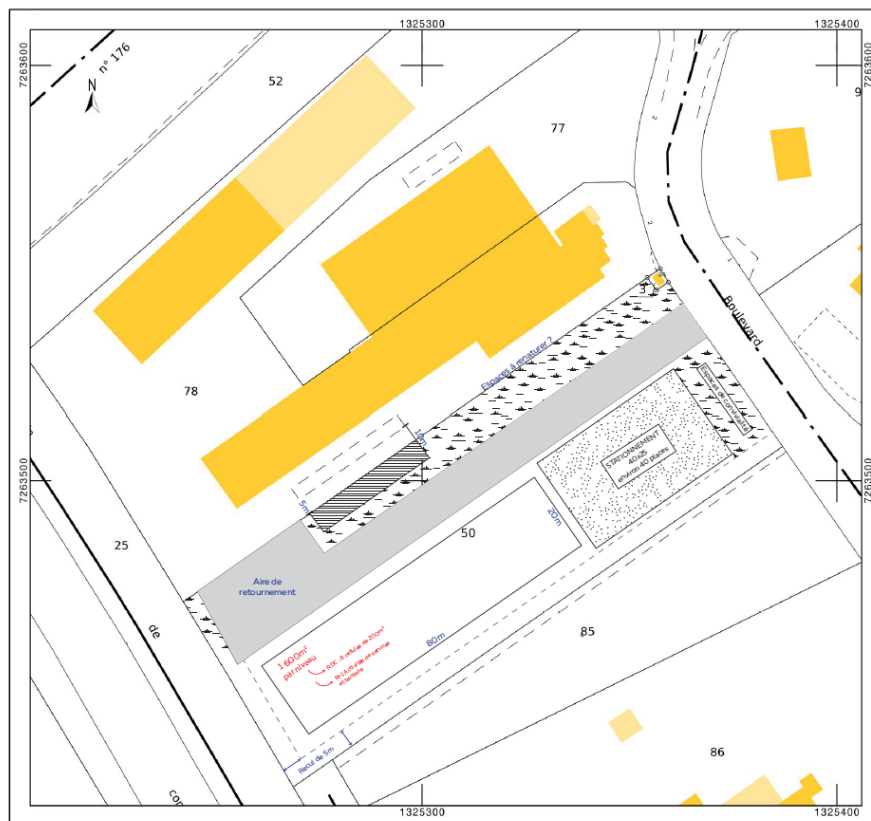
Département :  
COTES D'ARMOR

Commune :  
QUEVERT

Section : AL  
Feuille : 000 AL 01  
Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/1000  
Date d'édition : 12/06/2024  
(fuseau horaire de Paris)  
Coordonnées en projection : RGF93CC48

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :  
Pôle Topographique de Gestion Cadastre  
4, rue Abbé Garnier BP 2254 22022  
22022 SAINT BRIEUC  
tel. 021 96 01 42 42 - fax  
ptgc.cotes-darmor@dgtrp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :  
  
cadastre.gouv.fr  
©2022 Direction Générale des Finances Publiques



Montage du projet en bail à construction à titre d'expérimentation

Encadrement du projet avec un AMI pour envisager un village d'entreprises avec atelier en rez de chaussés et bureau en étage

Maîtrise de la commercialisation en participant à la commission d'attribution : nature des entreprises accueillies, cration valeur ajoutée, interdiction stockage

Réflexion d'un projet d'ensemble sur les 2ha avec une acquisition du reste du site avec les bâtiments : renouvellement urbain, optimisation des accès et voiries, équilibre du projet...



## Suites à donner :

- ▷ Poursuite instruction de la Préemption
- ▷ Convention opérationnelle au bureau EPF de mars 2025 pour régularisation de l'intervention en préemption (périmètre intégrant par anticipation le reste de l'emprise SODIGRANITS à débattre)
- ▷ Accompagnement à la mise en place d'un cahier des charges d'AMI pour un village d'entreprises
- ▷ Investigations sondages de sols
- ▷ Expérimentation BAC et rédaction clauses



## Questions posées par l'expérimentation locale :

- ▷ Comment s'assurer qu'une intervention foncière ciblée (DIA) participe bien d'une démarche d'optimisation-restructuration plus globale de la zone?
- ▷ Quel montage post maîtrise foncière ? AMI – BAC : qui sera le futur acquéreur?, quelle articulation avec portage EPF-intervention collectivité? Foncière et portage long terme?
- ▷ Approche financière : quelles conditions financières pour la réalisation de ce type de projet?



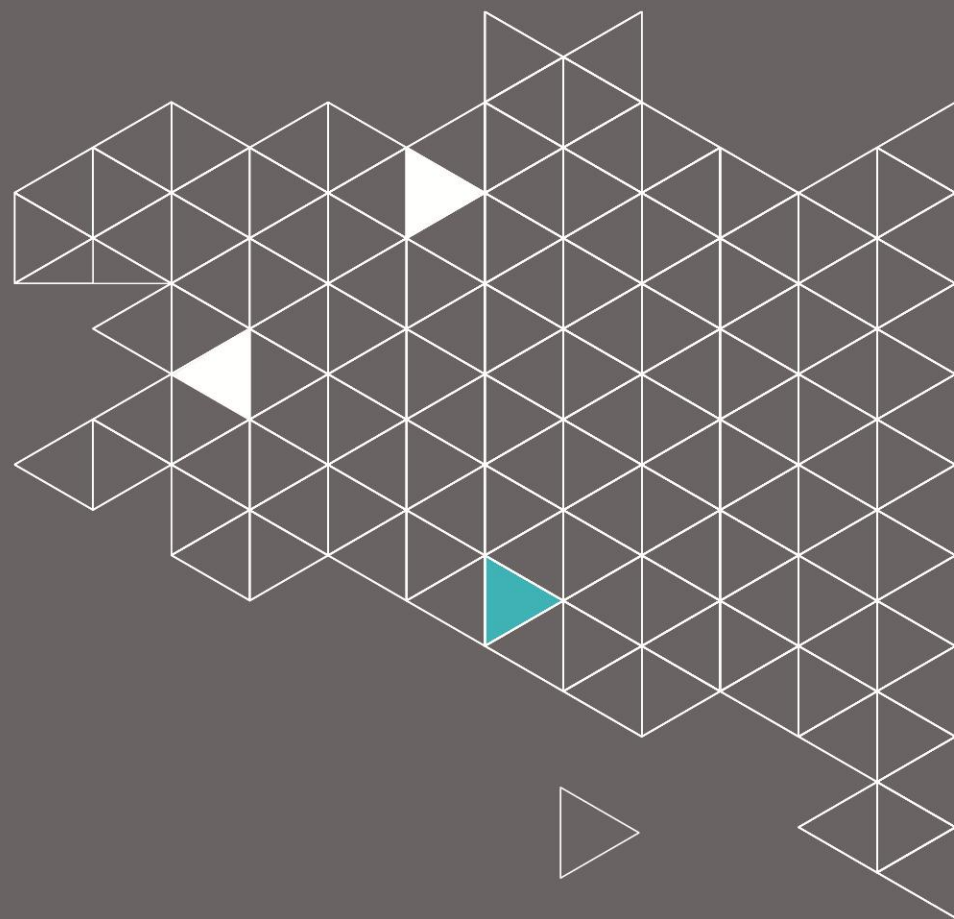
# OPTIMISATION DU FONCIER D'ACTIVITÉS

DÉMARCHE PARTENARIALE  
RÉGIONALE

COPIL n° 6

Mardi 23 septembre 2025

9h30

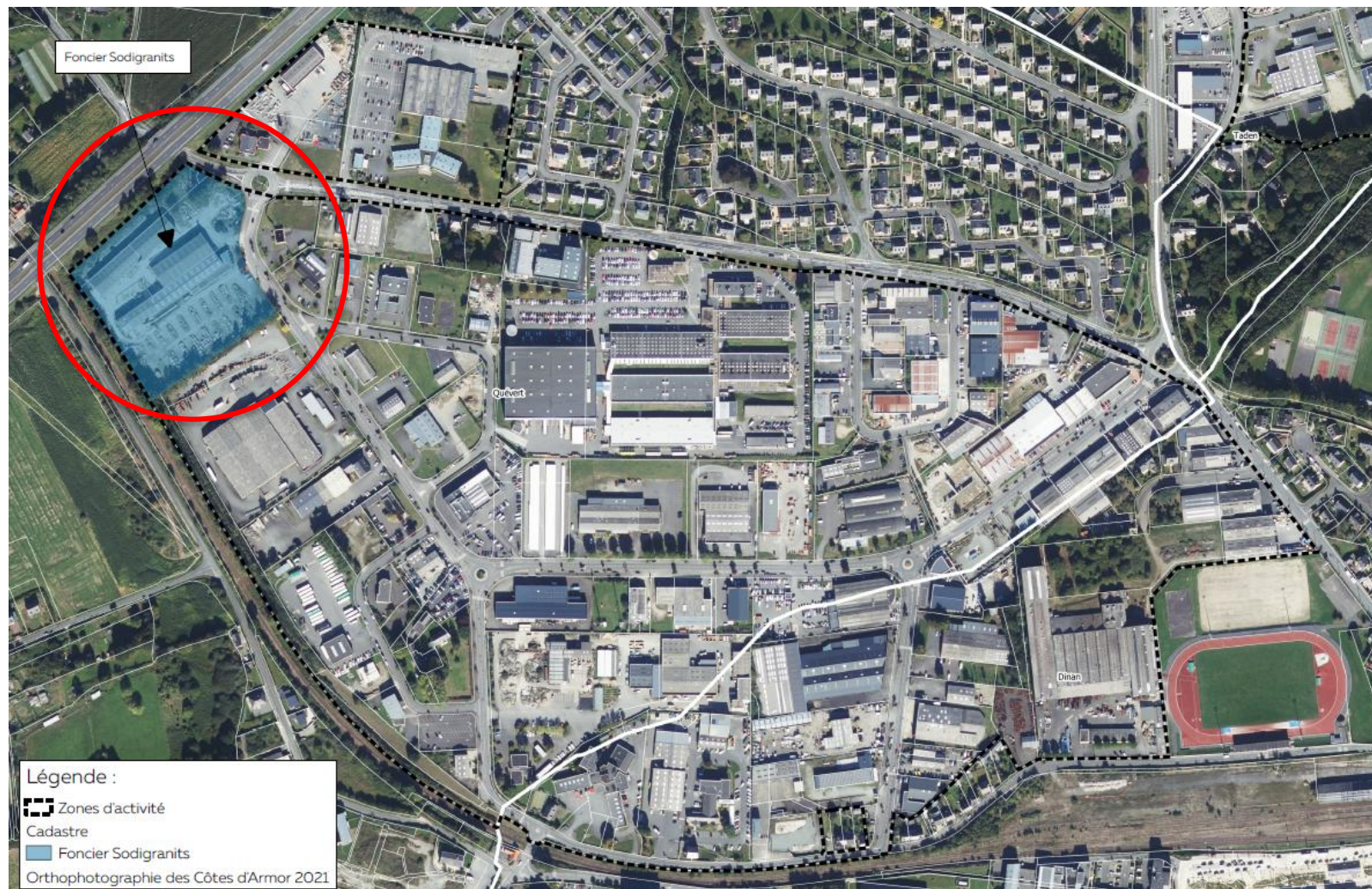




## DINAN AGGLOMÉRATION

- Identification par Dinan Agglomération de la ZI de Dinan-Quévert comme zone-test sur laquelle intervenir car vieillissante et en entrée de ville de Dinan ;
- Intervention de l'EPF Bretagne sur le site SODIGRANITS dans le cadre d'une procédure de préemption (au prix) sur la parcelle AL50 (acquisition du site par l'EPF acte du 06/03/2025 au prix de 575.586,95€)
- Signature d'une CO le 03/04/2025 (MAF : 1,5M€, échéance mai 2032, accompagnement EPF étude 30% - 10.000€).
- Arrêt de l'activité de Graniterie et libération de l'ensemble du site placé en vente. Risque de DIA (potentiel acquéreur intéressé pour activités de stockage de matériaux)
- Rapport P1 d'octobre 2024 GINGER-BURGEAP : estimation coût de dépollution 100k€ avec recommandation d'investigations pour 10k€, estimation coût de déconstruction 390k€ + aléa de 60k€, et recommandation de diagnostics immobilier avant travaux pour 3k€.
- Investigations sols SOLER menées sous maîtrise d'ouvrage EPF et attente rapport ENVISOL
- Accompagnement de Dinan Agglomération dans une étude globale de restructuration de la ZA à conduire avec focus opérationnel sur le site SODIGRANITS et perspective AMI village d'entreprises et expérimentation BAC

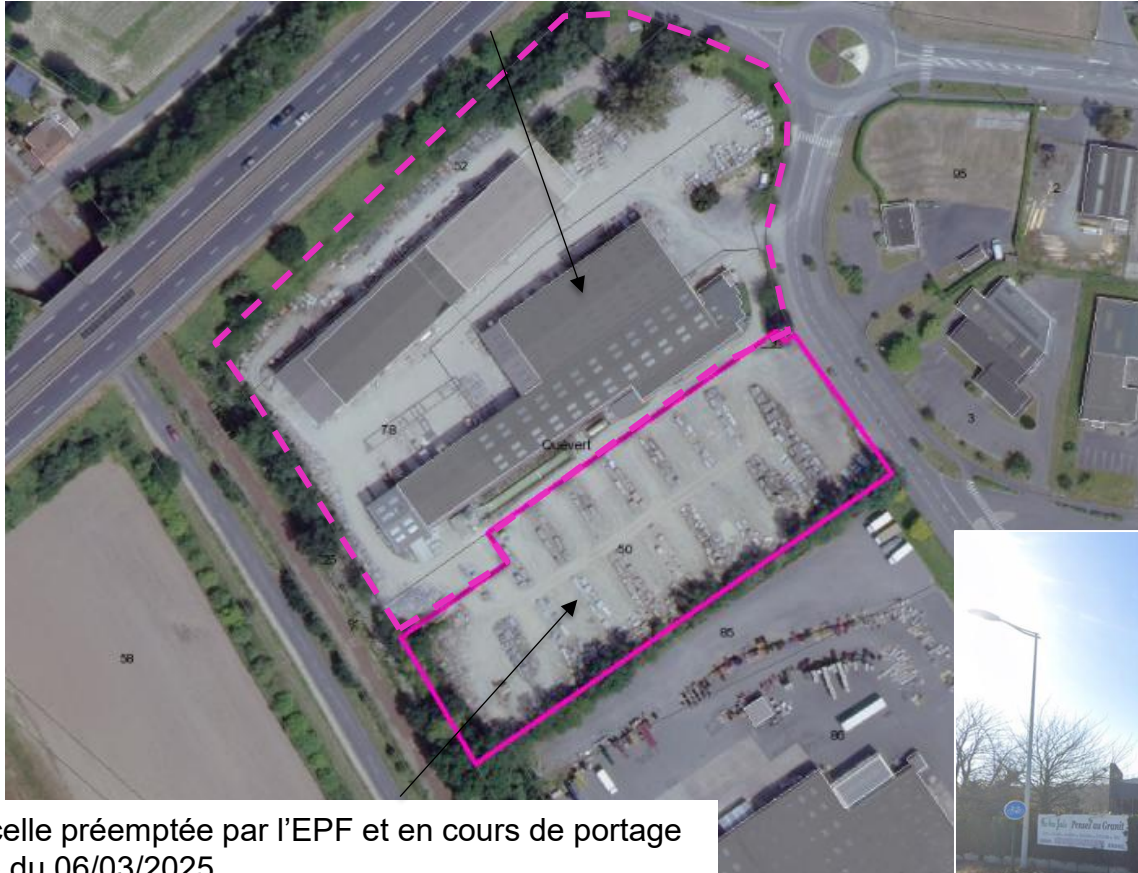
# Etat d'avancement des expérimentations locales



# Etat d'avancement des expérimentations locales



Site libéré récemment et placé en vente



Parcelle préemptée par l'EPF et en cours de portage  
Acte du 06/03/2025

