

# OPTIMISATION DU FONCIER D'ACTIVITÉS

DÉMARCHE PARTENARIALE  
RÉGIONALE

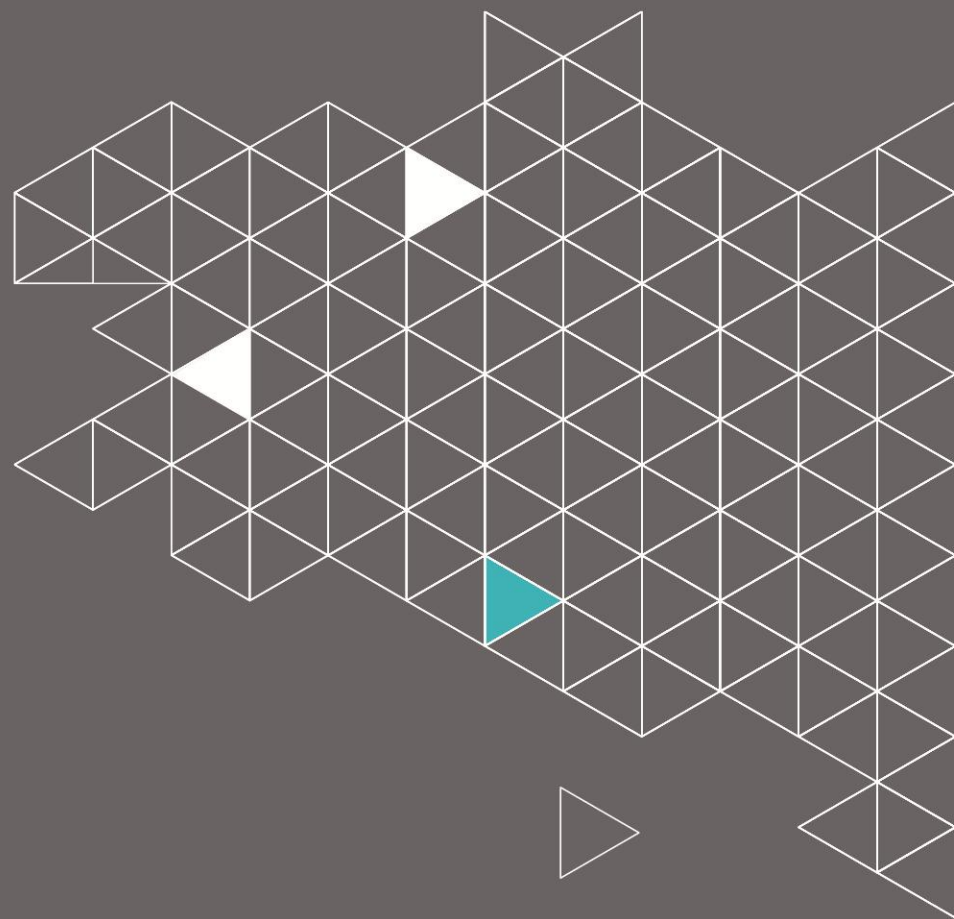
Présentation des initiatives engagées par le  
Pays de Landivisiau



# OPTIMISATION DU FONCIER D'ACTIVITÉS

DÉMARCHE PARTENARIALE  
RÉGIONALE

COPIL de lancement  
31/01/2024





# COPIL Lancement Expérimentation foncier économique

Mercredi 31 janvier 2024

Bodilis  
Lampaul-  
Guimiliau Plougar  
Plouzévédé  
Commana

Landivisiau  
Plougourvest  
Saint-  
Derrien  
Guiclan  
Loc-Éguiner

Plouneventer  
Saint-  
Sauveur  
Guimiliau  
Locmélar  
Plouvorn

Saint-Servais  
Saint-Vougay  
Sizun  
Trézilidé

# 1. Etat d'avancement sur le sujet de l'optimisation du foncier économique

- Quelles sont les éventuelles actions déjà réalisées sur votre territoire ?

## Dimension opérationnelle

Deux programmes de renouvellement urbain, en partenariat avec l'EPF :

- Réhabilitation d'une ancienne zone industrielle, la zone du Fromeur, dont les terrains vacants appartenaient uniquement à des privés. Portage par l'EPF pour l'achat des parcelles ;
- Réhabilitation de l'ancien site « GAD ». Portage EPF, démolition d'une partie des bâtiments. Prospect identifié, rachat en cours.

# 1. Etat d'avancement sur le sujet de l'optimisation du foncier économique

## Dimension stratégique

- Réalisation de l'inventaire des zones d'activités avec recensement des propriétaires des parcelles, occupants des parcelles et recensement des terrains vacants
- Dans le cadre de l'élaboration du PLUIH, établissement de l'inventaire des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis de nos zones d'activités
- Dans le cadre de l'élaboration du PLUIH, sur le volet développement économique, questionnaire transmis aux entreprises de la zone du vern afin de connaître les disponibilités foncières au sein de leur entité foncière et la cession éventuelle
- En complément de son observatoire économique, la CCPL dispose d'une bourse des locaux et terrains vacants mis à jour chaque semaine
- Mise en place du droit de préemption sur les zones d'activités afin de se positionner sur des éventuelles acquisitions et de connaître les mutations internes (foncier et locaux) dans nos espaces d'activités
- En parallèle, un diagnostic des friches agricoles a été mené à l'échelle de la CCPL. Ce diagnostic a été en partie consolidé dans le cadre du diagnostic agricole adossé à l'élaboration du PLUIH. A ce jour, ce recensement n'a pas encore été exploité

# 1. Etat d'avancement sur le sujet de l'optimisation du foncier économique

- Quelles sont les démarches que vous avez engagées ou qui sont envisagées ?
  - Elaboration du PLUIH et du SCOT avec notamment fixation :
    - Des comptes fonciers réservés à l'accueil des activités économiques
    - Des modalités de répartition géographique de l'offre commerciale
    - Des conditions de cohabitation des activités économiques avec les autres fonctions (habitat, équipement...)
  - Elaboration d'un schéma de développement économique en 2024 impliquant des actions fléchées vers l'optimisation du foncier économique
  - Dans le cadre des rendez-vous avec les porteurs de projet, demande de présentation de plan d'implantation afin de vérifier l'adéquation entre la surface demandée et la réalité

## 2. Analyse stratégique de notre territoire vis-à-vis de l'optimisation du foncier d'activités

- Quelles sont les opportunités que vous identifiez sur votre territoire ?
  - Il y a eu des opportunités de réhabilitation de zones ou de friches dont les processus sont engagés. Aujourd'hui, à l'échelle du territoire, ce type de ressources foncières est réduit.
- A contrario, quels sont les freins avec lesquels composer (réglementation, acceptation de la densité, coûts, etc.) ?
  - Acceptation de la verticalité des bâtiments dans la mesure où cela est possible (et avec la validation des services de l'Etat) et en fonction de l'activité. Nos zones d'activités regroupent de nombreuses activités industrielles et de transport qui pourraient générer des coûts prohibitifs liés à cette verticalité (si celle-ci s'avère réalisable) ;
  - Problématique d'acceptation de la densité, la prise de conscience sur le sujet est loin d'être acquise car l'entreprise souhaite toujours ménager des capacités à s'étendre ;
  - Délocalisation d'entreprises déjà en place qui souhaitent s'agrandir et qui laissent derrière elles des locaux vides. Ces locaux sont souvent revendus à des prix prohibitifs.

# 3. Nos questionnements

- Sur le sujet de l'optimisation du foncier d'activités, quelles sont vos interrogations ?
  - Le coût des solutions d'optimisation du foncier d'activités
  - L'adhésion des entreprises sur le sujet
- Quelles sont vos attentes vis-à-vis de cette démarche expérimentale ?
  - D'acquérir des outils et des connaissances afin d'optimiser le foncier économique
  - De répondre à la demande des entreprises sur la mise en place de solution de mutualisation, de services et d'animations



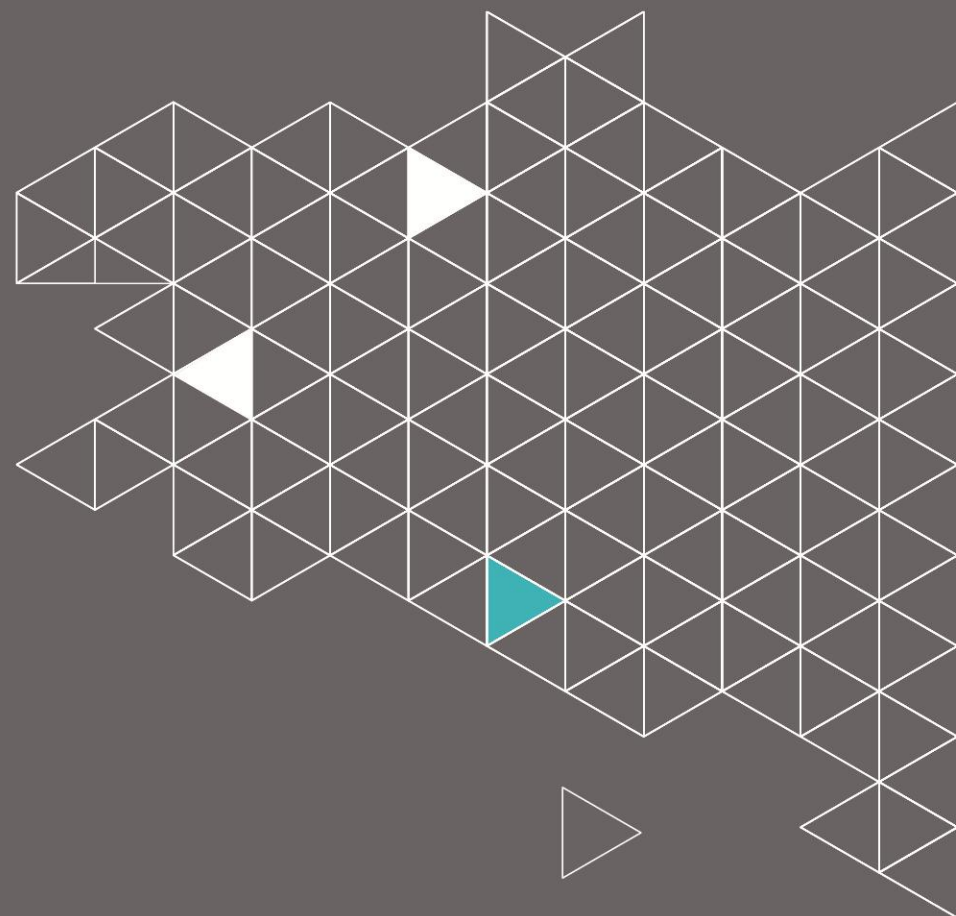
# OPTIMISATION DU FONCIER D'ACTIVITÉS

DÉMARCHE PARTENARIALE  
RÉGIONALE

COPIL n° 3

Jeudi 19 septembre 2024

9h30-12h30





# Comité des partenaires Foncier économique

19 septembre 2024

Bodilis  
Lampaul-  
Guimiliau Plougar  
Plouzévédé  
Commana

Landivisiau  
Plougourvest  
Saint-  
Derrien  
Guiclan  
Loc-Éguiner

Plouénéventer  
Saint-  
Sauveur  
Guimiliau  
Locmélar  
Plouvorn

Saint-Servais  
Saint-Vougay  
Sizun  
Trézilidé

# 1.

**SCoT du pays de Morlaix**

**PLUi-H du pays de Landivisiau**

## SCoT du Pays de Morlaix

- SCoT qui couvre 3 EPCI
  - La communauté de communes du pays de Landivisiau
  - Haut-Léon Communauté
  - Morlaix Communauté
- 3 EPCI et donc 3 profils d'économie locale différents
- Pays de Landivisiau
  - Une économie locale à dominante d'activités industrielles, de logistique et de transports
  - Une économie locale « plus gourmande » en foncier
- SCoT
  - Arrêt programmé en début d'année 2025
  - Approbation programmée en fin d'année 2025
- Compte foncier (ENAF) pour la période 2021/2031 réservé à la communauté de communes du pays de Landivisiau: environ **100 ha** pour l'ensemble des fonctions (Habitat, Activités économiques, Equipements)

## PLUi-H de la Communauté de communes du pays de Landivisiau

- Un PLUi-H
  - En cours d'élaboration
  - Un arrêt programmé en fin d'année 2025
  - Une approbation programmée à l'automne 2026
  
- Un difficile exercice de répartition du compte foncier (ENAF) réservé par le SCoT du pays de Morlaix
  - Une consommation d'ENAF à compter à partir de août 2021 avec des projets déjà programmés avant l'entrée en vigueur de la « loi Climat et résilience »
  - Une consommation d'ENAF consacrés au déploiement de nouveaux quartiers d'habitat déjà bien engagée
  - Une nécessaire part d'ENAF à réserver au déploiement des activités économiques avec notamment des projets industriels programmés qui nécessitent de disposer de surfaces « confortables »
  - Pour les activités économiques, des capacités d'accueil en densification des espaces d'activités ou en renouvellement urbain réduites
    - Peu de terrains « libres » équipés
    - Peu de locaux vacants
    - Des programmes de renouvellement urbain qui ont déjà mobilisé les gisements fonciers (Ancien site Gad à Lampaul-Guimiliau, Zone d'activités du Fromeur à Landivisiau)

# 2.

## Inventaire des zones d'activités économiques

- Inventaire adopté en conseil communautaire le 21 novembre 2023
- 14 zones d'activités économiques
- 215 établissements en activité
- 521 propriétaires et/ou occupants enquêtés
- 178 réponses
  
- 3 unités foncières déclarées vacantes au sens de l'article L.318-8-2 du code de l'urbanisme
  
- Exercice qui nous a permis de parfaire notre connaissance de l'économie locale
- Exercice qui nous a permis de mettre à jour notre observatoire économique
- Inventaire que nous avons confronté avec notre observatoire des locaux économiques
  
- Inventaire qui n'a pas encore fait l'objet d'une mise à jour (programmée en 2025)

# 3.

## Schéma de développement économique

- Enquête « entreprises » de la zone d'activités économiques du Vern à Landivisiau engagée fin 2022
  - 100 établissements enquêtés
  - 41 réponses
  - 11 secteurs d'activités
  - Des questions en rapport avec le sujet du foncier
    - Etablissements interrogés sur leurs projets à 5 ans (extension, transfert,...)
    - Etablissements interrogés sur le dimensionnement de leur unité foncière au regard de leurs besoins
    - Etablissements interrogés sur une possible cession partielle de leur site
  
- Un programme d'actions en cours d'élaboration
  - Une réunion de restitution du schéma programmée le 26 septembre prochain
  - Une validation attendue de tout ou partie des actions proposées
  - Des actions en rapport avec la question du foncier économique et de son optimisation (veille, commercialisation, conditions d'attribution, reconquête des friches,...)

# 4.

## Zone d'activités économiques du Vern Ilot Test



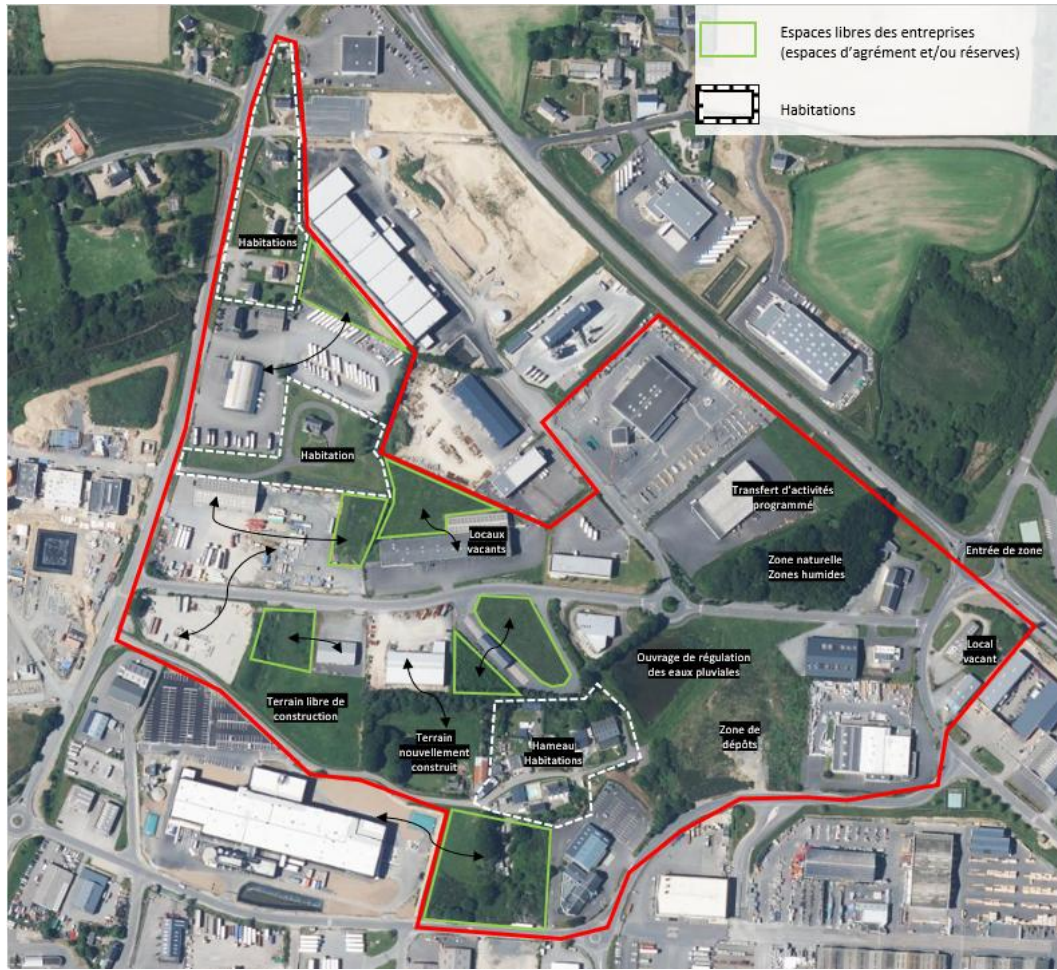
## **ZAE DU VERN (LANDIVISIAU)**

### **Activités dominantes**

- Activités industrielles
- Activités de logistique (Entrepôts)
- Activités de transport
- Activités artisanales

### **Principale zone d'activités économiques du pays de Landivisiau**

- A proximité de la RN n°12
- Nombre d'établissements: 115 (4% des établissements du territoire)
- Nombre d'emplois: 2 270 emplois (17,5% des emplois du territoire)



## Enjeux

- Optimisation foncière
- Recyclage foncier
- Recyclage de locaux
- Renouvellement urbain
- Redistribution foncière

## Intérêts de l'ilot

- Terrain libre de constructions sous maîtrise foncière de la CCPL
- Propriétés à usage d'habitation au cœur de l'espace d'activités
  - Une ressource foncière à recycler ?
- Espaces libres des entreprises (espaces d'agrément et/ou réserves pour extension des activités)
  - Une optimisation foncière à envisager ?
- Locaux et sites vacants existants ou à venir
  - Recyclage des locaux à favoriser ?
  - Des programmes de renouvellement urbain pour les sites les plus dégradés à envisager ?
- Place de la nature dans l'espace d'activités



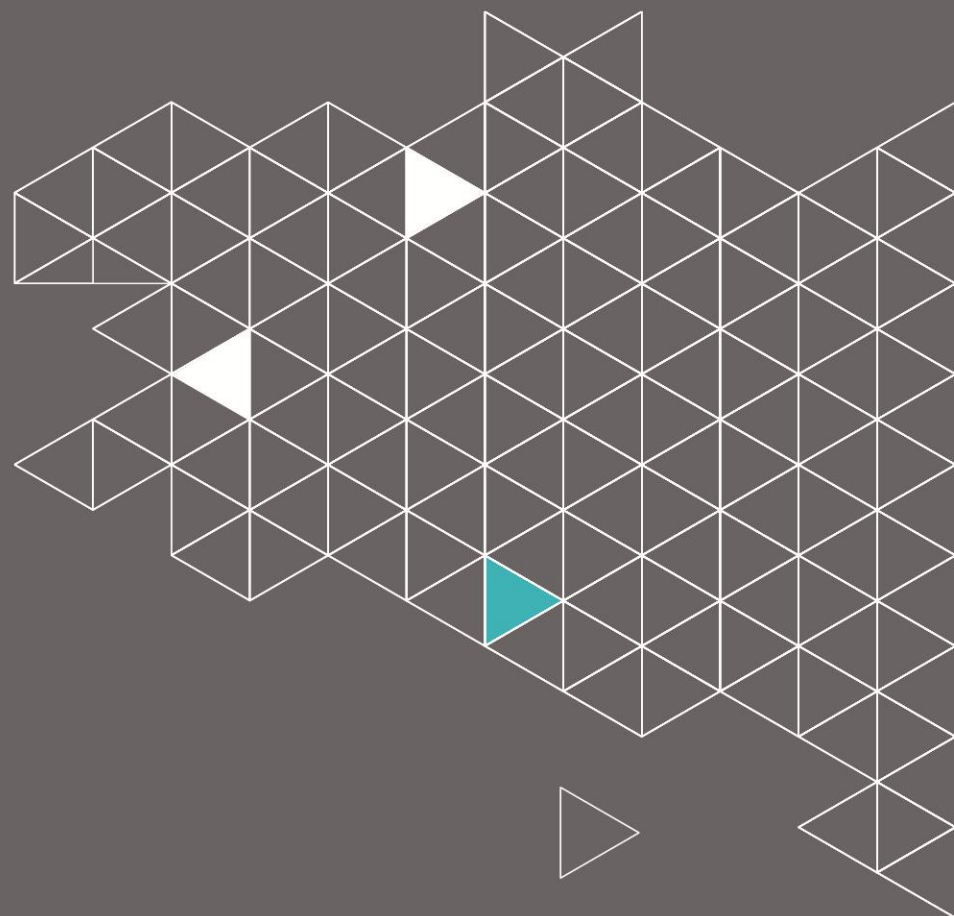
# OPTIMISATION DU FONCIER D'ACTIVITÉS

DÉMARCHE PARTENARIALE  
RÉGIONALE

COPIL n° 4

Jeudi 12 décembre 2024

9h30



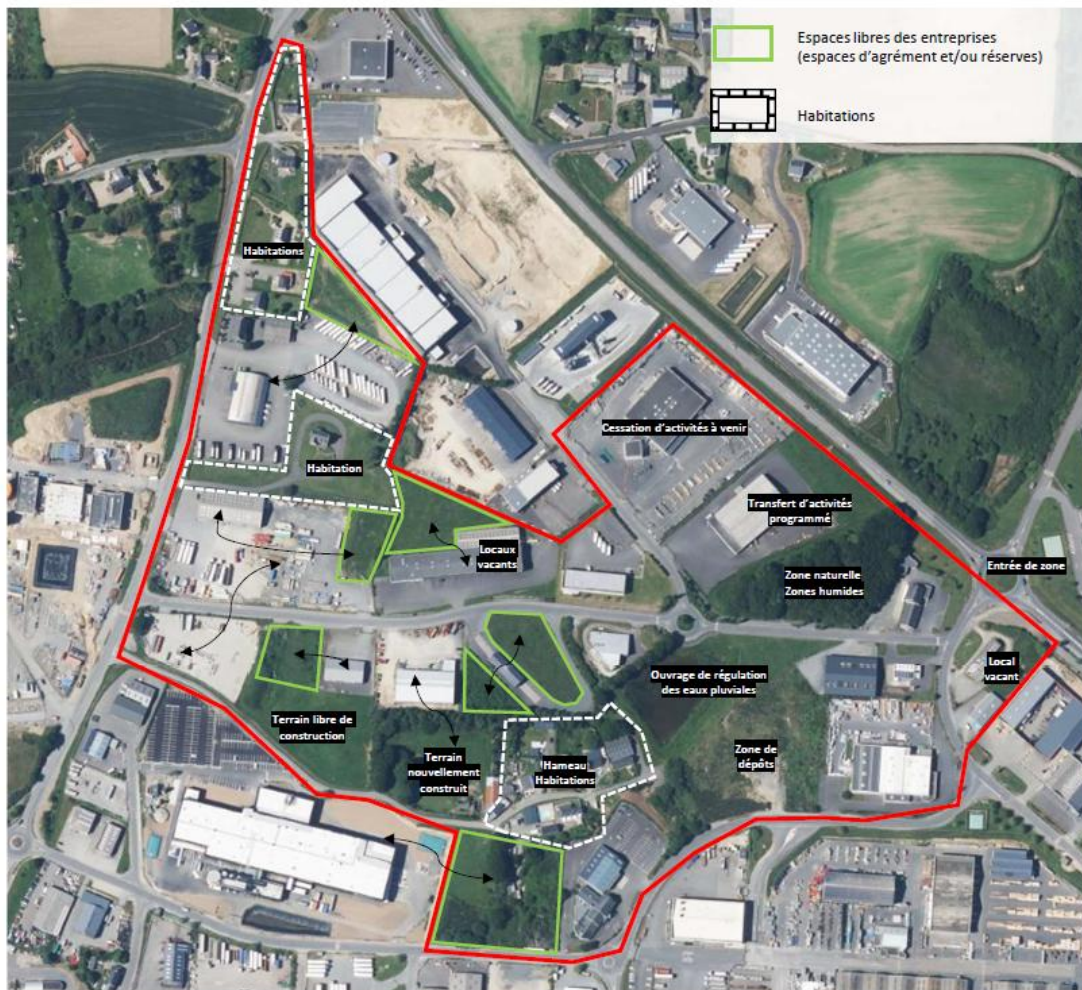


## CC Pays de Landivisiau :



### Contexte :

- PLUiH en cours d'élaboration
- Incluant un volet stratégie économique
- Souhait de mener des opérations d'optimisation foncières des ZA du territoire à l'image de la démarche conduite sur la ZI du Fromeur
- Identification d'un îlot cible sur la ZI du Vern concentrant un certain nombre d'enjeux (présence de maisons d'habitation, réserves foncières privées optimisables, opérations tiroirs de transfert-relocalisation d'entreprises...)



## ZAE DU VERN (LANDIVISIAU): ILOT TEST

### Enjeux

- Optimisation foncière
- Recyclage foncier
- Recyclage de locaux
- Renouvellement urbain
- Redistribution foncière

### Intérêts de l'Ilot

- Terrain libre de constructions sous maîtrise foncière de la CCPL
- Propriétés à usage d'habitation au cœur de l'espace d'activités
  - Une ressource foncière à recycler ?
- Espaces libres des entreprises (espaces d'agrément et/ou réserves pour extension des activités)
  - Une optimisation foncière à envisager ?
- Locaux et sites vacants existants ou à venir
  - Recyclage des locaux à favoriser ?
  - Des programmes de renouvellement urbain pour les sites les plus dégradés à envisager ?
- Place de la nature dans l'espace d'activités

19/09/2024



## ▶ Suites à donner :

- Proposition d'un cahier des charges pour le lancement éventuel d'une mission d'étude pré-opérationnelle sur l'îlot test
- Modalités d'accompagnement financier à la démarche à préciser
- Fonction des orientations de l'étude accompagnement sur maîtrise foncière, recyclage foncier...

## ▶ Questions posées par l'expérimentation locale :

- Quelle méthodologie d'association des entreprises et propriétaires fonciers à ces démarche (intégration des projets en amont du lancement d'une étude)
- 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 ambition en matière de contenu d'études (quels fondamentaux prendre en compte dans le projet d'étude)?

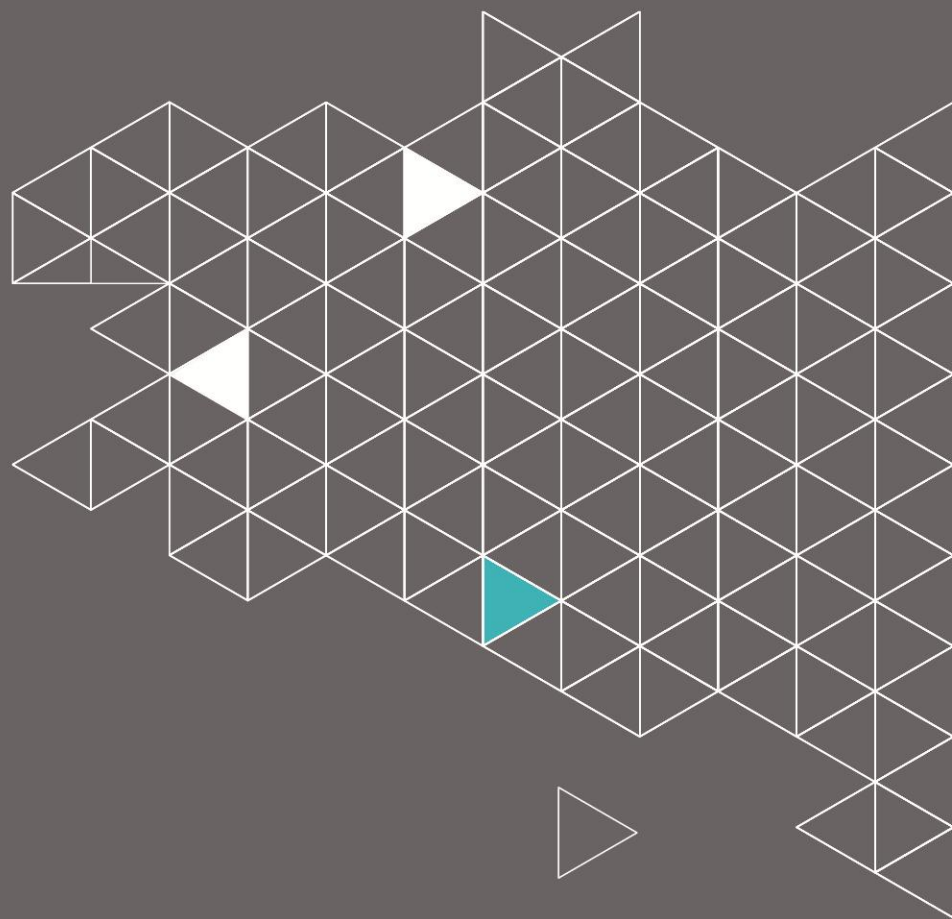
# OPTIMISATION DU FONCIER D'ACTIVITÉS

DÉMARCHE PARTENARIALE  
RÉGIONALE

COPIL n° 6

Mardi 23 septembre 2025

9h30





- Accompagnement par l'EPF de la préparation d'une mission d'étude pré-opérationnelle en 2 lots (îlot test de la zone de Vern à Landivisiau et zone de la Tannerie à Lampaul-Guimiliau) – lancement de la consultation envisagé à l'automne 2025 – CEVF à rédiger ;
- Contenu du cahier des charges pour l'îlot du Vern :
  - ✓ Approfondissement du diagnostic de l'îlot-test (phase 1),
  - ✓ Scénarios de réaménagement de l'îlot (phase 2) à court (moins de 5 ans) et moyen termes (entre 5 et 10 ans)
  - ✓ Approfondissement du scénario retenu et élaboration d'une feuille de route (phase 3)
    - Quel devenir pour les terrains qui abritent des locaux d'habitation et ponctuellement présents sur site : ressource foncière à recycler ou diversité d'usage à sanctuariser ?
    - Quelles possibilités d'optimisation foncière (parcelles libres, sous-utilisées...) tout en prenant en compte l'enjeu de conservation d'un maillage de continuités écologiques, d'espaces verts d'agréments au sein de la zone d'activités ;
    - Comment retravailler des locaux vacants privés ou sans usage ;
    - Comment recomposer spatialement la zone d'activités (remembrement, anticipation des perspectives de développement de certaines entreprises) et intégrant les capacités de mutualisation de certains usages (stationnement, stockage...)
    - Comment améliorer l'offre de services (restauration...) et les synergies inter-entreprises au sein de la zone, sans impacter la restauration de centre-ville.