

Territoires et activités productives

La densification du foncier au sein d'un territoire pilote de sobriété foncière : le cas du Pays de Lorient

L'Agence d'Urbanisme, de Développement Économique et Technopole du Pays de Lorient (AudéLor) regroupe près de 290 000 habitants. Le territoire, qui concentre 1330 hectares de zones d'activités, connaît depuis plusieurs années une raréfaction de son foncier économique. Avec seulement 9 hectares de foncier disponible, le territoire ne peut pas répondre rapidement aux besoins de tous les porteurs de projet. Pour concilier sobriété foncière et développement économique, AudéLor combine observation foncière, appui à la fixation d'une trajectoire de consommation foncière et mobilisation des documents d'urbanisme. Le territoire cherche également à densifier et à optimiser les zones d'activités existantes à travers de multiples actions telles que les villages d'entreprises. Ces derniers se sont ainsi développés au sein du territoire à partir d'une initiative privée. Ils permettent d'accueillir plus d'entreprises en limitant la consommation d'espace, notamment par le biais de la mutualisation.



Le pôle course au large de Lorient (crédits : Lorient Agglomération)

Observer le foncier pour mieux connaître son territoire

L'Agence d'Urbanisme, de Développement Économique et Technopole du Pays de Lorient (AudéLor), comprend deux composantes, une agence d'urbanisme et une agence de développement. Sur le volet développement l'agence vise, entre autres, à l'accompagnement des entreprises locales pour la recherche de foncier et de financements. Sur le volet urbanisme, l'agence assure des missions d'observation, d'évaluation et d'animation. Globalement, cela lui permettent de mettre à disposition des élus et des entreprises son expertise et ses savoir-faire, tant au niveau des réflexions stratégiques que par son soutien opérationnel.

L'observation du foncier joue en effet un rôle très important dans la stratégie de sobriété foncière d'AudéLor. Comme de nombreux territoires français, le pays de Lorient fait face à une raréfaction voire à une pénurie de son foncier économique. En effet, le territoire concentre 1330 hectares de ZA mais il dispose de moins de 5 % de foncier disponible, soit 66 hectares. À l'heure actuelle, le territoire lorientais ne dispose que de 9 hectares. Cette situation complique l'implantation des entreprises. En effet, ces dernières sont placées sur des listes d'attente et l'offre foncière ne correspond pas toujours exactement à leurs besoins, occasionnant parfois l'abandon de certains projets. Ce territoire doit donc chercher à se développer

économiquement tout en étant contraint dans sa disponibilité foncière et par l'objectif ZAN qui implique de diviser par deux le rythme d'artificialisation et de la consommation des espaces naturels d'ici 2030. Dans cette optique, la stratégie de l'agglomération lorientaise repose sur l'extension, l'optimisation et la densification des zones d'activités existantes. Il n'y a plus de créations de zones ex nihilo. Dans le Scot de 2018, les élus ont diminué de 40 % le nombre d'hectares en extension par rapport au fil de l'eau.

Pour l'agence, l'étape préalable primordiale et l'un des facteurs de réussite de sa stratégie de sobriété foncière fut l'observation du foncier économique. En effet, cette dernière permet de bien connaître l'offre mais aussi la demande foncière sur le territoire. Cette étape s'avère primordiale car du foncier inadapté à la demande représente une source de gaspillage compte tenu des besoins : il s'avère très important de connaître la demande pour être en mesure de bien y répondre.

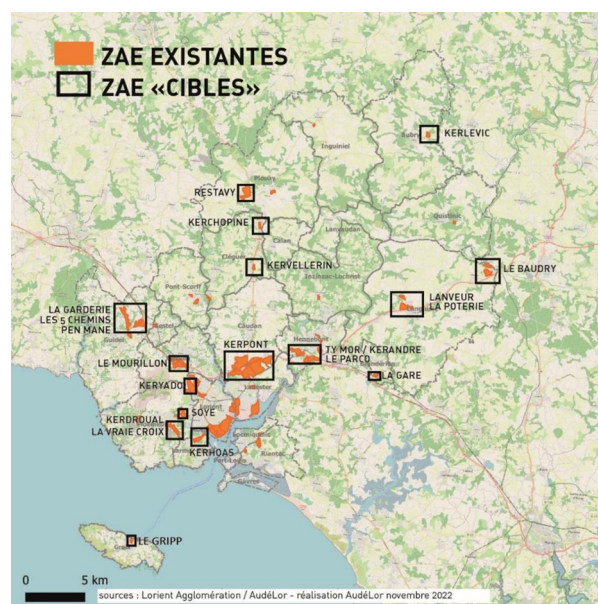
Pour mettre en place cet observatoire du foncier économique, l'agence a d'abord recensé 2300 terrains (1400 ha), intégrés dans un système d'information géographique (SIG) selon leur disponibilité et le type d'activité, puis croisés avec une enquête de terrain. Pour permettre une planification à terme, une typologie de la demande a également été élaborée afin de comprendre les besoins des entreprises en ZAE : segmentation de la demande selon les besoins en taille, en infrastructures, en connexion aux centres-villes, etc.

Cette première phase d'observation a permis d'aboutir dans le Scot sur des objectifs et des actions concrètes pour baisser de 40 % les besoins en foncier. Pour ce faire, l'AudéLor chiffre les disponibilités à venir (gain en intensité sur les ZAE existantes et futures, recyclage), et propose de nouvelles obligations au sein du document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC), comme le fait de ne plus accueillir de commerce dans les zones d'activités pour les réserver aux entreprises artisanales et industrielles. Les commerces sont donc contraints de s'implanter dans le tissu urbain ou dans des zones commerciales déjà existantes.

Cet observatoire permet aussi de répondre aux demandes d'implantation et d'optimiser les dents creuses et les friches. Dans le cas de ces dernières, l'agence a repéré l'ensemble des terrains « dormants » dans les zones d'activités, principalement des terrains ayant été vendus à des entreprises qui ne sont désormais plus occupés ou bien des terrains qui se sont avérés trop grands par rapport aux besoins réels des entreprises, qui n'optimisent donc pas l'utilisation de leur foncier. Les propriétaires de ces terrains ont donc été contactés par l'agence et Lorient Agglomération. Une dizaine d'hectares ont pu ainsi être remis sur le marché par la suite. Tout cela est le fruit d'une démarche de la Cellule de revitalisation du foncier économique (CreFE). Mise en place par l'agence et l'agglomération, elle travaille spécifiquement sur les dents creuses et les friches. Cependant, les propriétaires ne veulent pas forcément vendre leur terrain à l'agglomération,

mais privilégient parfois la vente directe (plus rentable) aux entreprises. Il est donc possible d'orienter les entreprises vers ces terrains dormants afin que le terrain soit remis en vente et qu'il facilite l'implantation d'une autre entreprise.

Dans cette optique d'optimisation foncière, l'agglomération lorientaise a également mis en place une aide pour que les entreprises souhaitant optimiser leur foncier soient accompagnées par un architecte. En optimisant leur foncier, les entreprises locales peuvent s'étendre sur leur parcelle et donc ne pas avoir besoin de demander un nouveau terrain pour se relocaliser. Les entreprises exogènes souhaitant s'implanter sur le territoire doivent également chercher à optimiser leur foncier. Il convient donc de voir si la surface foncière qu'elles demandent n'est pas supérieur à leurs besoins réels.



Le rôle de la CreFE (crédits : AudéLor)

Des villages d'entreprises pour densifier le foncier économique

Un des objectifs d'AudéLor est également de densifier le foncier disponible pour économiser du terrain. Les villages d'entreprises apparaissent comme une réponse à cet objectif. Dans le contexte actuel de pénurie foncière, les villages d'entreprises permettent d'accueillir davantage d'entreprises sur un espace restreint en mutualisant certains espaces dont les entreprises ne se servent pas tout le temps.

Dans le pays lorientais, Edifiz, spécialiste de l'immobilier d'entreprise, est à l'origine de plusieurs villages d'entreprises. Le promoteur a lancé son premier village d'entreprises en 2017, à Quéven, près de Lorient. Edifiz a fait le choix de cet emplacement après la perception d'un fort besoin de locaux de 200 à 300 m² autour de Lorient. C'est un village moderne et modulable dont la propriété est partagée entre sept artisans. Les différents locaux de ce village d'entreprises répondent à des critères de sobriété foncière dans la mesure où ils ont été conçus pour stocker en hauteur, entre autres. Après Quéven, Plescop et Quimperlé, Edifiz a lancé en 2021 son quatrième village d'entreprises, cette fois-ci situé sur la zone de Kerpont, à Caudan. Avec plus de 9000 emplois, c'est la zone d'activités la plus importante de l'agglomération. Ce village occupera une emprise foncière de 5100 m² et devrait accueillir une trentaine d'entreprises. Pour la réalisation de ce village, Edifiz a cherché à optimiser et à densifier le foncier au maximum.



*Vue aérienne du village d'entreprises Edifiz à Caudan
(crédits : EDIFIZ)*

La base sous-marine de Lorient : une reconversion exemplaire

En raison du caractère relativement récent de son histoire industrielle, la Bretagne ne dispose pas de grandes friches comme ce peut être le cas pour d'autres territoires français. Le territoire lorientais a néanmoins un passé militaire important, avec notamment la base sous-marine de Keroman, un complexe de bunkers datant de la Seconde Guerre mondiale. Initialement construite et utilisée par les Allemands, cette base fut récupérée par la Marine nationale française à l'issue du conflit. Cette base ferma finalement et les sous-marins français furent transférés à Toulon. Ainsi, la base fut reconvertie progressivement en un pôle nautique, et plus spécifiquement en un pôle de course au large grâce au port avec un accès direct à la mer. Ce pôle est unique en Europe, il a permis la création d'un écosystème spécifique local avec non seulement la présence des équipes de course, des skippeurs et des fournisseurs qui

fabriquent les bateaux ou des pièces détachées. Des locaux ont été aménagés pour les bâtis de course, des pontons ont été construits et un pôle touristique, la Cité de la voile Eric Tabarly, a été créée. Cette reconversion de friche militaire s'avère exemplaire dans le sens où elle compte aujourd'hui près de 900 emplois dans le domaine de la course au large sur l'ensemble du pôle, contre à peine 300 il y a une dizaine d'années. Outre son aspect économique, le recyclage foncier, dans une optique de sobriété foncière, est une option qui s'avère très intéressante pour limiter la consommation d'espace malgré des coûts de dépollution qui peuvent parfois se révéler importants.

Pour en savoir plus :

- <https://www.audelor.com/#>
- <https://www.cerema.fr/fr/actualites/groupe-travail-sobriete-fonciere-developpement-economique>
- <https://www.ouest-france.fr/economie/artisanat/village-d-artisans-pres-de-lorient-sept-professionnels-creent-edifiz-4991044>
- <https://www.ouest-france.fr/bretagne/lorient-56100/pays-de-lorient-edifiz-park-kerpont-village-d-entreprises-modulable-7130235>

Abréviations :

- **AudéLor** : Agence d'urbanisme, développement et Technopole du Pays de Lorient
- **ZAN** : zéro artificialisation nette
- **ZAE** : zone d'activités économiques

Remerciements à : Gilles Poupard, directeur d'AudéLor.