

Le foncier économique en Bretagne

Edition 2011



Novembre 2011



«Une faible visibilité sur les disponibilités foncières à moyen et long terme»

Le foncier est une ressource rare. La pression foncière qui s'est renforcée au cours de ces dernières années en Bretagne en témoigne.

Face à cet enjeu, la réalisation de l'étude sur le *foncier économique en Bretagne*, conduite par les CCI de Bretagne il y a deux ans, a constitué l'amorce de la mise en place d'un observatoire du foncier économique. L'actualisation que nous vous livrons aujourd'hui, conforte ce rôle d'observatoire au service de la compréhension, de l'anticipation et de la prise de décision des acteurs publics.

Notre démarche s'inscrit de façon plus large dans la continuité des engagements du Grenelle de l'environnement. Dans cette dynamique, la CCI de Bretagne, Parlement des entreprises, a souhaité alimenter de nouveau la réflexion des décideurs publics en actualisant son analyse du *foncier économique en Bretagne*.

Dans un contexte où l'érosion du tissu industriel français fait l'objet de nombreux débats, nous réaffirmons notre volonté de voir maintenues les capacités de développement des activités économiques en Bretagne et ce au regard de la faible visibilité constatée sur les disponibilités foncières à moyen et long terme.

Cette préservation des capacités de développement des activités économiques ne doit cependant pas menacer le potentiel de production des activités agricoles. Dans notre région riche du poids économique des industries agroalimentaires nous ne voulons pas opposer les usages du foncier, mais soulignons la nécessité de les optimiser et d'en anticiper les besoins. A ce titre, Chambre Régionale d'Agriculture et Chambre de Commerce et d'Industrie de Bretagne travaillent d'ores et déjà de concert, comme en témoignent les prises de positions élaborées conjointement dans le cadre de la conférence pour une nouvelle stratégie foncière en Bretagne.

Ce document insiste enfin sur l'intérêt d'innover dans nos pratiques de consommation de foncier, à l'image de la réhabilitation prioritaire des friches avant d'envisager des extensions urbaines.

Alain Daher

Président de la CCI de Bretagne

Chiffres clés

Le taux d'occupation des zones d'intérêt régional est actuellement de **89 %**

(Source : le foncier économique en Bretagne - CCI de Bretagne - 2011)

37 % de l'emploi privé industriel breton est présent sur les ZIR

(Source : le foncier économique en Bretagne - CCI de Bretagne - Décembre 2009)

Dans le Pays de Cornouaille, l'emprise au sol des zones d'activités économiques représente **0,73 %** de la superficie totale

(Source : Observatoire des ZAE CCI Quimper Cornouaille - 2010)

En 2010, **8 %** des interventions de l'EPFR ont été dédiées à l'économie et **10 %** aux friches industrielles

(Source : Rapport d'activité 2010 - Foncier de Bretagne)

Méthodologie

Les CCI de Bretagne ont conduit en 2009 une étude sur les zones d'activités économiques dans le but de formuler un certain nombre de préconisations pour les politiques économiques et les choix d'aménagement de ces espaces.

Au regard des enjeux de pérennité des activités industrielles et productives dans les territoires bretons, les travaux se sont portés sur une question centrale : **quelles seront les capacités d'accueil des entreprises de l'économie productive⁽¹⁾ à l'horizon 2020 dans les zones d'activités en Bretagne ?**

Compte tenu du nombre de zones d'activités recensées dans la région (plus de 1 250), et afin de se focaliser sur la problématique d'accueil des activités industrielles, l'étude a été centrée sur les **zones d'intérêt régional (ZIR)**. Une réflexion méthodologique a permis de définir objectivement le concept de zone d'intérêt régional à partir d'une analyse détaillée des caractéristiques des zones d'activités bretonnes (accessibilité, taille, ressources et services⁽²⁾). Cette approche objective a été élargie à quelques zones considérées comme déterminantes pour l'aménagement du territoire.

Véritable **observatoire dédié au foncier économique**, ce travail d'analyse conduit sur l'ensemble du territoire breton **vient d'être actualisé** dans le but d'alimenter la réflexion et l'action des décideurs publics et fait l'objet de la présente publication.

(1) L'économie productive correspond aux activités orientées vers les marchés extérieurs au territoire sur lequel elles sont implantées et regroupe principalement l'agriculture, l'industrie, les services aux entreprises, le transport de marchandises et la logistique, le commerce de gros.

(2) Critères d'accessibilité (être multimodale / avoir un accès à 10 min à un échangeur d'une 2x2 voies / être à 30 min maximum d'un aéroport ayant une desserte vers des hubs nationaux / être à 15 min maximum d'une gare TGV)
Critères de taille (avoir une superficie minimum de 25 ha, avoir une réserve foncière viabilisée de 3 ha minimum, avoir une disponibilité inscrite au PLU de 5 ha minimum)
Critères de ressources et services (être à 15 minutes maximum d'une agglomération d'au moins 10 000 habitants / être une zone Qualiparc et ou dans une démarche HQE / être desservie par du très haut débit internet (supérieur ou égal à 30 Mbits)

Le constat : une faible visibilité sur les surfaces foncières à moyen et long terme

- 173 zones d'intérêt régional réparties sur le territoire et disposant d'une surface totale médiane de 37 ha.

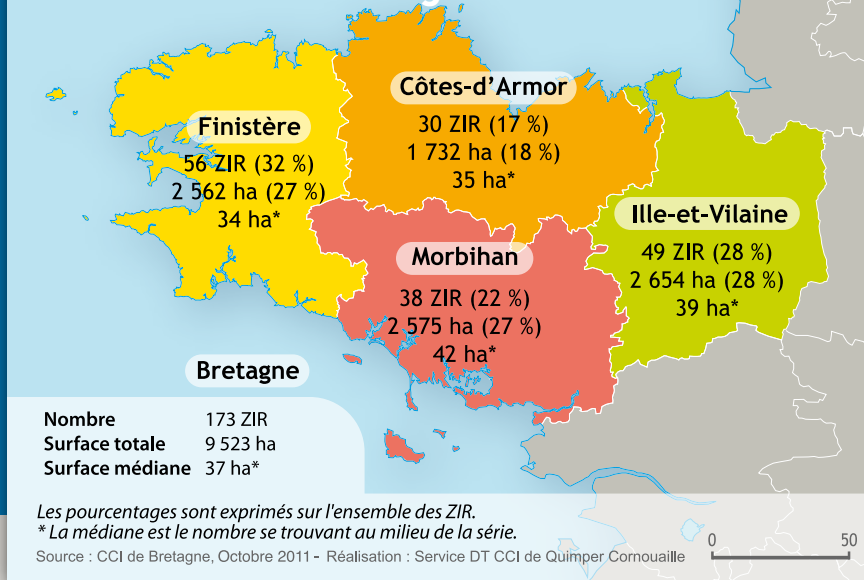
Si la **surface viabilisée** (disponible immédiatement) se situe actuellement à un niveau quasi-stable par rapport à 2009 (1 077 ha), il convient de nuancer cette affirmation au regard de l'évolution constatée sur les ZIR ayant été maintenues entre 2009 et 2011⁽³⁾.

La surface disponible immédiatement sur la région est de 17 % inférieure à celle de 2009 avec des variations selon les territoires : forte baisse à Rennes et Brest et hausse relative à Morlaix, en Cornouaille et à Fougères.

Dans le même temps, **la surface occupée** croît de 9 % à l'échelle de la Bretagne.

Les surfaces réservées (extensions) évoluent à la hausse dans quasiment tous les territoires sauf en Côtes-d'Armor (-36 %) et dans le Morbihan (-3 %). Toutefois, **l'inscription de ces réserves** dans

Zones d'intérêt régional



les documents de planification ne vaut pas engagement de réalisation et **ne constitue pas une garantie de mise à disposition de foncier sur le long terme.**

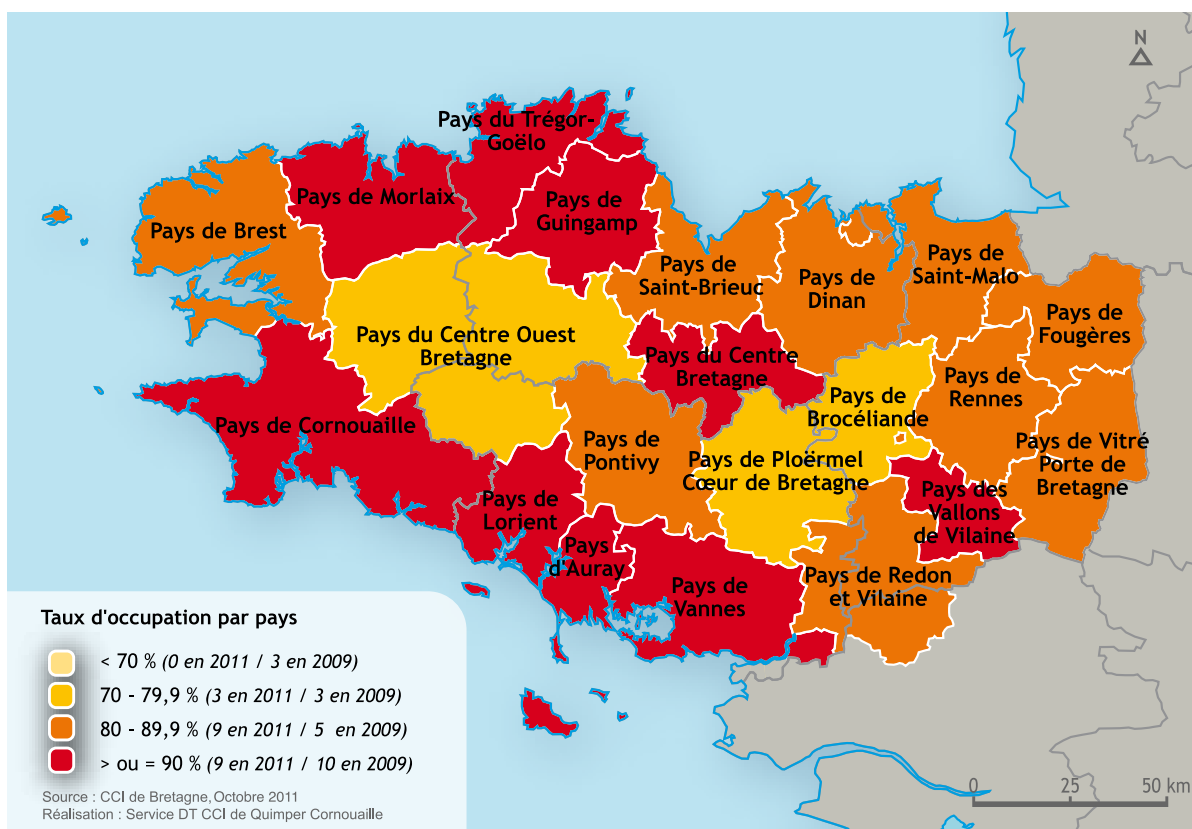
La baisse significative des **surfaces en projet** (415 ha contre 945 ha en 2009) contribue à une diminution de la surface totale potentielle mise à disposition sur le long terme. Elle atteint aujourd'hui 3 548 ha contre 3 897 ha en 2009. On constate que le stock n'a pas été renouvelé dans sa totalité.

Cette offre de foncier doit bien évidemment être considérée au regard de la **consommation de foncier qui a pu être observée sur les zones d'intérêt régional entre 2009 et 2011**. Nos estimations permettent de l'évaluer à 393 ha par an, soit une consommation supérieure à nos évaluations de 2009 qui tablaient sur un besoin annuel de foncier par l'industrie et la logistique de 300 ha en moyenne.

(3) L'étude de 2009 avait recensé 162 ZIR sur l'ensemble de la Bretagne. 127 d'entre elles ont été maintenues dans le recensement de 2011, 35 ont été supprimées du fait de l'évolution de leur vocation et 46 ont été ajoutées, soit un total de 173 ZIR.

Taux d'occupation des ZIR par pays

- Un taux d'occupation supérieur à 90 % dans 9 des 21 pays de Bretagne.
- 27 % des zones d'intérêt régional sont totalement saturées et n'ont plus de disponibilité pour les besoins de nouvelles entreprises ou pour l'expansion des entreprises déjà présentes.



Surfaces viabilisées disponibles dans les ZIR

- Une concentration des surfaces immédiatement disponibles à la vente autour des agglomérations, le long des axes routiers majeurs et à proximité des principales infrastructures portuaires et aéroportuaires.
- Des disparités entre territoires : un littoral sud contraint, peu pourvu en espaces disponibles, et des surfaces viabilisées plus nombreuses à l'est, notamment 37 % en Ile-et-Vilaine.

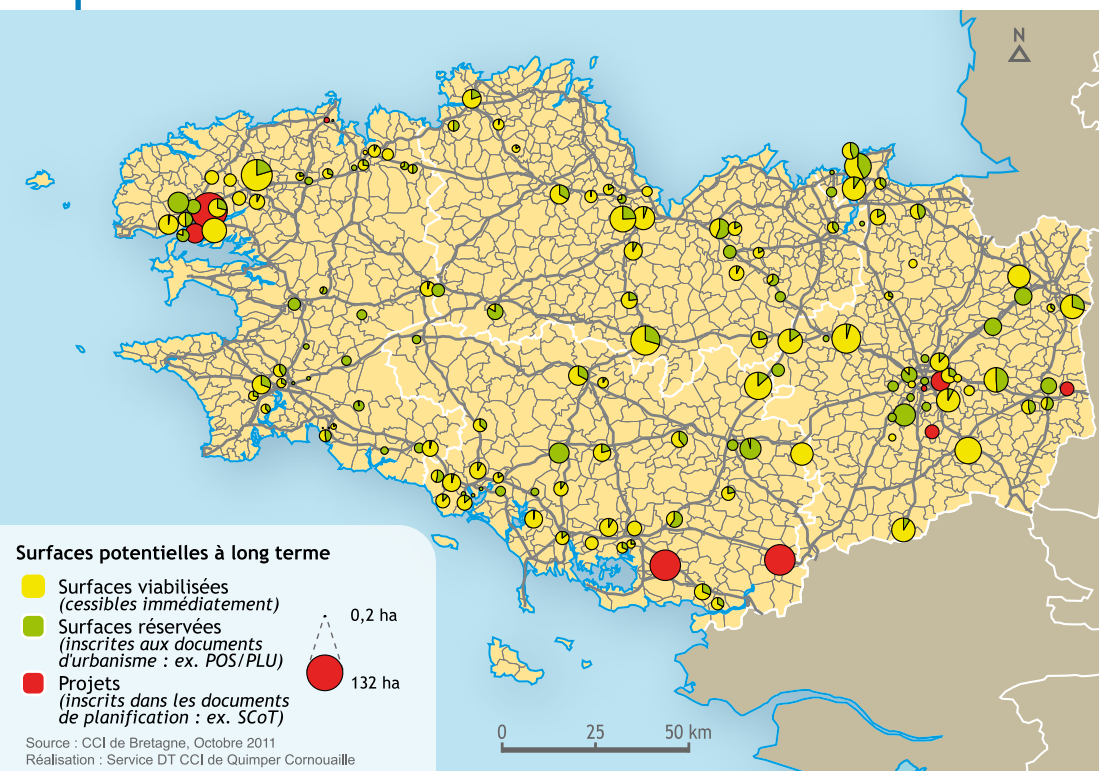


La question de la mise à disposition de foncier sur le moyen et long terme pour permettre le développement et l'accueil de nouveaux projets industriels et plus globalement pour l'emploi et la performance des territoires est clairement posée.

Le contexte de raréfaction de la ressource foncière confirme l'obligation d'une meilleure **optimisation de l'espace** et d'une **gestion économe** de celui-ci (cf. zoom sur les réhabilitations de friches). **De fortes tensions sur les zones d'activités structurantes du territoire breton restent à craindre dans l'éventualité où les extensions et projets envisagés ne se réaliseraient pas.**

Surfaces potentielles mises à disposition à long terme

- 2 056 hectares d'extensions sont prévus par les documents de planification dans les ZIR en Bretagne. Ces extensions sont envisagées dans 102 zones, soit 59 % des ZIR.
- 415 hectares de projets de nouvelles ZIR sont prévus.



Zoom

Le pôle technique Duguay-Trouin : une réhabilitation de friche exemplaire.

Le pôle technique Duguay-Trouin, dédié à la filière nautique, a ouvert cet été à l'emplacement d'une ancienne usine de transformation de produits de la mer.

La réhabilitation de cette friche industrielle située à Saint-Malo aura permis la mise à disposition de 3 500 m² de locaux techniques abritant l'activité de 7 entreprises spécialisées en entretien et maintenance des bateaux de plaisance et s'insérant dans un complexe de 25 000 m² autour du bassin Duguay-Trouin.

Préconisations de la CCI de Bretagne

- Anticiper la demande de foncier économique afin de disposer du foncier nécessaire à l'accueil et au développement des activités économiques et mettre en œuvre un schéma régional des zones d'activités dans le but de favoriser une stratégie d'intervention économique cohérente à moyen et long terme (10 ans) à l'échelle de la Bretagne.
- Prendre en compte l'observatoire dédié au foncier économique mis en place par la CCI de Bretagne.
- Avec l'appui de l'Etablissement Public Foncier Régional, garantir la préservation des besoins de l'économie productive sans hypothéquer les terres agricoles, en orientant une partie significative de ses moyens d'intervention.
- Encourager l'optimisation du foncier économique par une utilisation raisonnée de l'espace et la requalification de l'existant (friches).
- Faire émerger un concept de zone d'activité innovante intégrant les nouvelles orientations urbaines et environnementales et les demandes des entreprises, et accompagner l'évolution du référentiel Qualiparc vers une plus grande densité des parcs d'activités.

La zone d'activités nautiques de Kerjean : un projet de zone au service d'une filière.

Le projet de zone d'activités nautiques de Kerjean, à Saint-Pol-de-Léon, est situé à proximité du port de plaisance de Roscoff.

Cette zone d'activités et de maintenance dédiée à la filière nautique, sera dimensionnée comme un pôle régional. L'aménagement de la zone devrait permettre l'accueil de concessionnaires, de voileries, de shipchangers et de chantiers navals.

10 ha seront ainsi transformés en ateliers/bureaux, pontons professionnels, aires de manutention et de carénage au service de la filière nautique, renforçant l'attractivité de toute la zone.

Zoom

Plus de chiffres sur l'économie bretonne et les territoires sur
www.bretagne.cci.fr

