

# POTENTIEL FONCIER DES SITES D'ACTIVITÉS

## QUELLE RÉACTIVATION DE 2018 À 2023 ?

# 240 / AVRIL 2024

SCoT du Pays de Lorient

Foncier

### AVANT-PROPOS

#### Un potentiel de 43 ha identifié en 2018

En 2018, AudéLor a identifié sur l'aire du SCoT du Pays de Lorient (30 communes) un foncier potentiel de plus de 40 hectares au sein des zones d'activités économiques (ZAE). Ce gisement était constitué de 30 ha de « dents creuses » et de près de 13 ha de friches d'activités. Il représentait 3 % de la surface totale des ZAE de l'aire du SCoT.

#### Un objectif de résorption dans le SCoT

Comme l'indique le document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCoT adopté en 2018 « *la résorption de ces friches et de ces dents creuses constitue un des objectifs du SCoT* ». Le DOO recommande aux intercommunalités, à partir des recensements opérés, d'engager une « *action volontariste de réutilisation des friches et du foncier potentiellement disponible dans les ZAE existantes* ». L'objectif indiqué est de « *remettre sur le marché au moins la moitié des espaces identifiés* », soit près de 22 ha à vocation économique à un horizon de 20 ans.

Chacun de ces espaces inoccupés ou sous-utilisés « économiquement » a été référencé dans l'observatoire des sites d'activités d'AudéLor, ce qui permet de noter leurs évolutions après collecte de données.

#### Un état des lieux cinq ans après

Cette note présente la situation de ces potentiels fonciers à fin 2023, cinq ans après ce premier inventaire. Sont ainsi identifiés les terrains qui sont restés « inertes » et ceux qui ont été « réactivés ». Parmi ces derniers, sont distingués les usages « économiques » ou « non économiques ». L'objectif est de mesurer la réactivation économique de ces espaces mais également d'observer les dynamiques de revitalisation en cours, les leviers, les freins, et les limites.





## LES POINTS À RETENIR

### DENTS CREUSES

- **51** identifiées en 2018 sur **30 hectares**
- **19** réactivées en 2023 à usage économique soit 37 % et **5,7 ha**
- 8 avec construction de locaux et création de 206 emplois

### FRICHES

- **20** identifiées en 2018 sur **13 hectares**
- **13** réactivées en 2023 à usage économique soit 68 % et **9,2 ha**
- 11 avec construction de locaux et création de 76 emplois

### TOTAL

- Depuis 2018, près de 15 ha ont été réactivés à usage économique sur le potentiel de 43 ha soit 34 % en 5 ans.
- Ces réactivations ont permis à ce jour la création de près de 280 emplois (19 emplois /ha).
- Le rythme de redynamisation est de 3 ha / an :
  - supérieur aux prévisions du SCoT pour l'optimisation des ZAE existantes (1ha/an) ;
  - insuffisant pour répondre aux besoins fonciers inscrits dans le SCoT (10 ha / an).

Une Cellule de REdynamisation du Foncier Économique (CREFE) a été créée en 2019 par Lorient Agglomération et AudéLor pour contribuer à la réactivation de ce potentiel foncier économique. Son rôle est de détecter les dents creuses et les friches, de prendre contact avec les propriétaires des espaces concernés et de proposer des solutions de redynamisation.



## DENTS CREUSES DE 2018 : 37% REVITALISÉES POUR UN USAGE ÉCONOMIQUE 5 ANS APRÈS



### DÉFINITION D'UNE "DENT CREUSE"

- une parcelle ou un groupe de parcelles non bâties insérées dans le tissu construit ;
- un espace non bâti sur un terrain occupé par une entreprise mais qui ne l'exploite pas pour son activité ou que très partiellement.

Les espaces pouvant ainsi être considérés comme "optimisables" ou "densifiables" correspondent à l'ensemble des terrains d'activités, privés ou publics, qui présentent les caractéristiques suivantes : classé en zonage Ui au PLU, dépourvu de construction, de plus de 800 m<sup>2</sup>, inutilisé ou très partiellement utilisé pour l'activité d'une entreprise.

Il peut s'agir d'espace privé végétalisé, de terrain vague en fonds de parcelle... Certains de ces "vides" peuvent offrir de nouvelles offres de construction dans des temporalités variées (court, moyen et long termes) et constituer ainsi un potentiel foncier en renouvellement urbain.

Parmi les 51 dents creuses (30 ha) détectées en 2018 sur l'aire du SCoT du pays de Lorient, 45 se localisaient dans les **ZAE de Lorient Agglomération**. Ces espaces sans aucun usage économique représentaient **28 hectares**, soit 2 % de la surface totale des ZAE de Lorient Agglomération. Leurs surfaces variaient de 900 m<sup>2</sup> et 107 000 m<sup>2</sup> (moyenne : 6 200 m<sup>2</sup>).

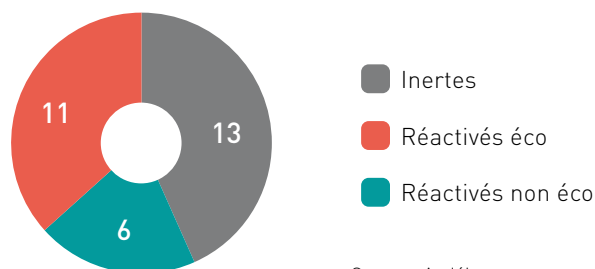
Les 156 ha des **ZAE de BBO Communauté** offraient des potentialités moindres : 0,9 % de la surface totale des ZAE de BBO, soit 6 dents creuses détectées cumulant **1,4 ha**. Leurs tailles étaient comprises entre 1 000 m<sup>2</sup> et 4 000 m<sup>2</sup> (moyenne : 2 300 m<sup>2</sup>).

Le pôle d'activités de **Kerpont**, développant 350 ha de foncier économique sur les communes de Caudan et Lanester, offre le plus important gisement potentiel de type « dents creuses ». 23 entités représentant **22,4 hectares**, soit 75 % de la surface totale des dents creuses inventoriées dans les ZAE du SCoT du Pays de Lorient. Le secteur de Lann Sevelin sur Kerpont (Caudan) est celui qui totalise le plus de dents creuses : 11 (3,7 ha). Le site de Kerpont se distingue également par la présence d'une dent creuse exceptionnelle par sa taille : 107 800 m<sup>2</sup>. Cette dent creuse de plus de 10 ha se localise sur le secteur de Kerlo, à l'ouest du site de la Fonderie de Bretagne (ex-SBFM). Cet espace, ancien lieu de stockage interne des déchets industriels provenant de l'activité de la fonderie exploitée de 1967 à 1991, est recensé par les services de l'État parmi les sites suspectés ou avérés pollués (source : georisques.gouv.fr). Cette caractéristique obère très fortement la construction de locaux d'activités et par conséquent une densification pour une vocation économique « classique » (installation d'entreprises).

## ÉVOLUTION 2018 – 2023

21 des 51 dents creuses de 2018 sont considérées comme réactivées en 2023. Cela représente près de 17 ha qui ont trouvé un usage, soit 41% du nombre total et 65% de la surface totale des dents creuses.

Surfaces (ha) "réactivées" et "inertes" 2023



Source : AudéLor - 2024

Dents creuses réactivées	Résorbées totalement	Revitalisation en cours	Optimisées partiellement	Total
<b>Total</b>	7	7	7	<b>21</b>
	2,4 ha	12,5 ha	2 ha	16,9 ha
<i>dont usage économique</i>	7	6	6	19
	2,4 ha	1,7 ha	1,6 ha	5,7 ha
<i>dont usage non économique</i>	/	1	1	2
	/	10,8 ha	0,4 ha	11,2 ha

## Des dynamiques de revitalisation plus ou moins « intense » économiquement

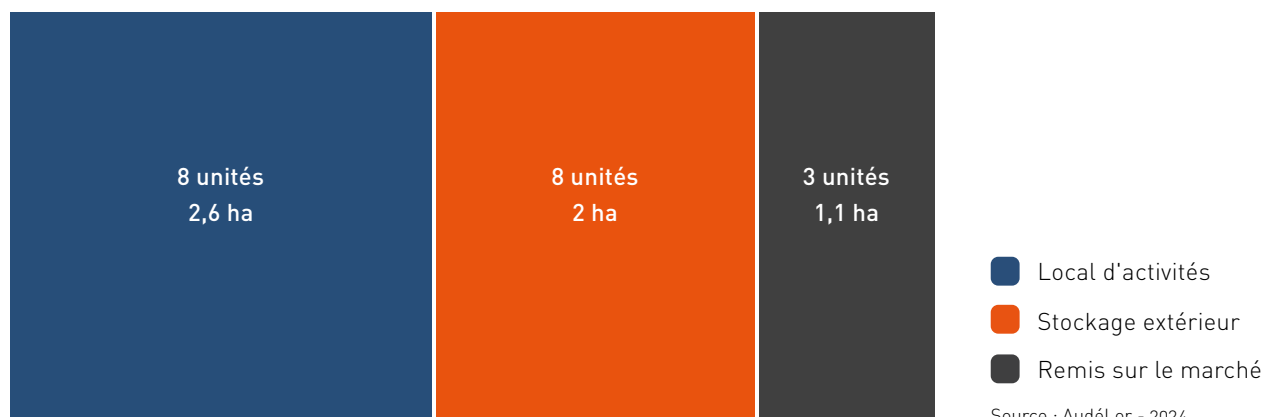
■ Usage économique : 20 % de la surface des dents creuses 2018 (5,7 ha)

En 5 ans, 19 dents creuses sont réactivées pour un usage économique, ce qui représente 37% du nombre total des dents creuses mais 20% seulement de la surface totale.

## Dans la réactivation économique des 19 dents creuses, 3 types de revitalisation sont constatés :

1. construction de locaux d'activités ;
2. développement de stockage extérieur ;
3. espace remis sur le marché du foncier économique.

Surfaces / usages des réactivations économiques des dents creuses



Source : AudéLor - 2024

## 1. Construction de locaux économiques : 8 unités / 2,6 ha

Ce type de revitalisation s'apparente à une densification bâtie du tissu urbain des ZAE. Elle est générée soit par l'extension d'une entreprise déjà implantée, soit par l'installation de nouvelle(s) entreprise(s). L'implantation de nouvelles entreprises se traduit également par des créations d'emplois, surtout lorsqu'il s'agit de locaux tertiaires ou de locaux de production. Sur les 8 dents creuses optimisées de la sorte, 3 concernent des extensions d'entreprises, 5 correspondent à des implantations de nouvelles entreprises.

### Exemple de locaux d'activités réalisés



© AudéLor

**Création d'un village d'entreprises EDIFIZ**  
ZAE Kerpont Bellevue - Caudan  
Surface réactivée : 1,2 ha  
33 entreprises / 105 emplois



© AudéLor

**Création immeuble tertiaire Le 99**  
ZAE Kerpont Kerlo - Lanester  
Surface réactivée : 1 600 m<sup>2</sup>  
4 entreprises / 40 emplois



© AudéLor

**Création local activités LAUTECH**  
ZAE Kerpont Kerlo - Lanester  
Surface réactivée : 4 700 m<sup>2</sup>  
1 entreprise / 57 emplois



© AudéLor

**Création local activités**  
PAE Le Mourillon ZA - Quéven  
Surface réactivée : 900 m<sup>2</sup>  
1 entreprise / 4 emplois prévisionnel



© AudéLor

**Extension local activités – Action Auto**  
ZAE Le Bisconte - Plouhinec  
Surface réactivée : 1 500 m<sup>2</sup>



© AudéLor

**Extension local d'activités – H2R**  
ZAE Kerandré - Hennebont  
Surface réactivée : 1 400 m<sup>2</sup>



## 2. Le développement de stockage extérieur : 8 unités / 2 ha

Certaines dents creuses permettent également aux entreprises déjà implantées de développer leur surface de stockage extérieur. Entre 2018 et 2023, 8 dents creuses ont été « redynamisées » ainsi, soit 2 ha.

Bien que le stockage extérieur soit constitutif de certaines activités comme celles du BTP, des concessions automobiles, on peut néanmoins s'interroger sur les hectares consommés par ces stockages horizontaux. En 2024, à l'heure de la sobriété foncière et de la trajectoire du Zéro Artificialisation Nette à atteindre d'ici 2050, la recherche de solutions permettant de verticaliser les stockages est à développer.

### Exemples de stockage extérieur réalisés



© AudéLor

**Concession Auto VOLVO**  
ZAE Kerpont Lann Sevelin - Lanester  
Surface réactivée : 1 250 m<sup>2</sup>



© AudéLor

**Location de matériels / véhicules Chapin Loxity**  
PAE Le Mourillon ZA - Quéven  
Surface réactivée : 1 780 m<sup>2</sup>

## 3. La remise sur le marché : 3 unités / 1,1 ha

Il s'agit de dents creuses pour lesquelles les propriétaires privés (particulier ou entreprise) ont décidé de remettre sur le marché foncier et/ou immobilier ces espaces dont ils n'ont pas ou plus besoin et l'ont fait savoir auprès d'acteurs fonciers et immobiliers. La remise sur le marché constitue une nouvelle offre foncière ou immobilière (construction de locaux) en ZAE. C'est une première étape vers la réactivation complète de la dent creuse (installation d'entreprises). 3 des 19 dents réactivées sont de ce type et représentent un peu plus de 1 ha.



© AudéLor

**« Fond de parcelle » (jardin) mis sur le marché du foncier économique**  
ZAE Kerpont Lann Sevelin - Lanester  
Surface réactivée : 2 500 m<sup>2</sup>



**Nouveau terrain prochainement mis sur le marché de l'immobilier économique**  
ZAE Pen Mané 1 - Guidel  
Surface réactivée : 3 800 m<sup>2</sup>

■ Usage non économique : 2 dents creuses et 11,1 ha

Les surfaces réactivées par des usages non économiques sont supérieures à celles réactivées par un usage économique (5,7 ha).



**Ancien lieu de stockage des déchets de la fonderie**

SBFM, ZAE Kerpont Kerlo - Caudan

Surface : 10,7 ha

Études en cours pour une valorisation énergétique du site



Énergie

Sources : Orthophoto 2022 - Mégalis Bretagne - Lorient Agglomération  
Traitement : AudéLor - 2024



**Parking, ZAE L'Estacade - Lorient**

Surface : 4 000 m<sup>2</sup>



Stationnement

Sources : Orthophoto 2022 - Mégalis Bretagne - Lorient Agglomération  
Traitement : AudéLor - 2024



## FRICHES DE 2018 : 9 HA RECONVERTIS POUR UN USAGE ÉCONOMIQUE



### DÉFINITION D'UNE FRICHE

Le recensement de 2018 a été effectué selon les critères suivants : terrain sur lequel un (ou plusieurs) bâtiment lié à une activité est délaissé ou vacant et qui présente des dégradations qui ne permettent pas son utilisation immédiate sans effectuer de lourds travaux et éventuellement une dépollution (bâti et/ou sol).

#### **Une nouvelle définition dans le code de l'urbanisme et un décret d'application pour identifier les friches :**

La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets a introduit une définition de la friche dans le Code de l'urbanisme (Article L111-26) : « *tout bien ou droit immobilier, bâti ou non bâti, inutilisé et dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet pas un réemploi sans un aménagement ou des travaux préalables* ».

Deux critères cumulatifs sont fixés : le caractère inutilisé et l'absence de possibilité de réemploi sans aménagement ou travaux préalables.

Par ailleurs, le décret n°2023-1259 du 26 décembre 2023 précise les modalités d'application de la définition de la friche et de la réalisation des inventaires dans le code de l'urbanisme.

Ces dispositions s'inscrivent dans le cadre de la politique de lutte contre l'artificialisation des sols et de gestion économe des espaces dont l'un des enjeux déterminants est la mobilisation prioritaire des gisements fonciers disponibles et le renouvellement urbain. Ainsi les espaces en friche sont de plus en plus pris en compte.

Chaque site en friche est unique par sa localisation, sa taille, sa configuration, son état d'abandon, sa situation foncière et les enjeux qu'il revêt pour l'acquéreur et plus globalement pour le développement du territoire. Selon les activités qui s'y exerçaient, les friches en zones d'activités peuvent être industrielles, artisanales, ferroviaires, commerciales, portuaires. Les friches d'activités résultent de plusieurs facteurs : inadéquation des outils de production au bâtiment accueillant l'activité, structures bâties vétustes, hors normes et énergivores, emprise foncière réduite... Dans le contexte de raréfaction du foncier, la reconversion de terrains bâtis délaissés, surtout lorsqu'ils ont une localisation stratégique, constitue une nouvelle offre d'espaces pour les entreprises.

En 2018, 20 friches cumulant près de 13 ha ont été identifiées dans les ZAE de l'aire du SCoT du Pays de Lorient. Celles-ci se localisaient majoritairement dans les zones industrialo-portuaires des ports de pêche et de commerce de Lorient : 12 friches représentant 7,7 ha.

Leurs surfaces variaient entre 1 600 m<sup>2</sup> et 23 000 m<sup>2</sup>, la taille médiane étant de 3 700 m<sup>2</sup>.

- Surface de moins de 5 000 m<sup>2</sup> : 11 friches.
- Entre 5 000 m<sup>2</sup> et 10 000 m<sup>2</sup> : 5 friches.
- Taille supérieure à 1 ha : 4 friches.



## ÉVOLUTION 2018 – 2023

Cinq ans après l'inventaire de 2018, on constate que 17 friches sont réellement réactivées, parce qu'elles ont pu être reconverties ou sont en cours de reconversion (travaux). Cela représente 11,7 ha, soit 95 % de la surface inventoriée en 2018.

Le recyclage n'est pas encore enclenché de façon opérationnelle sur 2 sites (5 500 m<sup>2</sup>) : ex- Solderie à Hennebont et la friche Calloc'h, avenue de la Perrière à Lorient. Néanmoins ces friches font l'objet de réflexion, d'études de valorisation dans des contextes urbains particuliers et complexes (entrée de ville, contraintes liées aux risques technologiques). La question des nouveaux usages à y développer est encore en réflexion.

Une seule friche de 2 000 m<sup>2</sup> est toujours inerte à fin 2023 (ancien site de stockage de mélasse sur le port de commerce Lorient-Kergroise).

Friches réactivées	Reconverties totalement	Reconversion en cours	Réflexion / études projet	Total
<b>Total</b>	8 3,7 ha	9 8 ha	2 0,5 ha	19 12,3 ha
<i>dont usage économique</i>	7 3 ha	6 6 ha	1 0,3 ha	14 9,5 ha
<i>dont usage non économique</i>	1 0,7	3 1,8 ha	/ /	4 2,5 ha

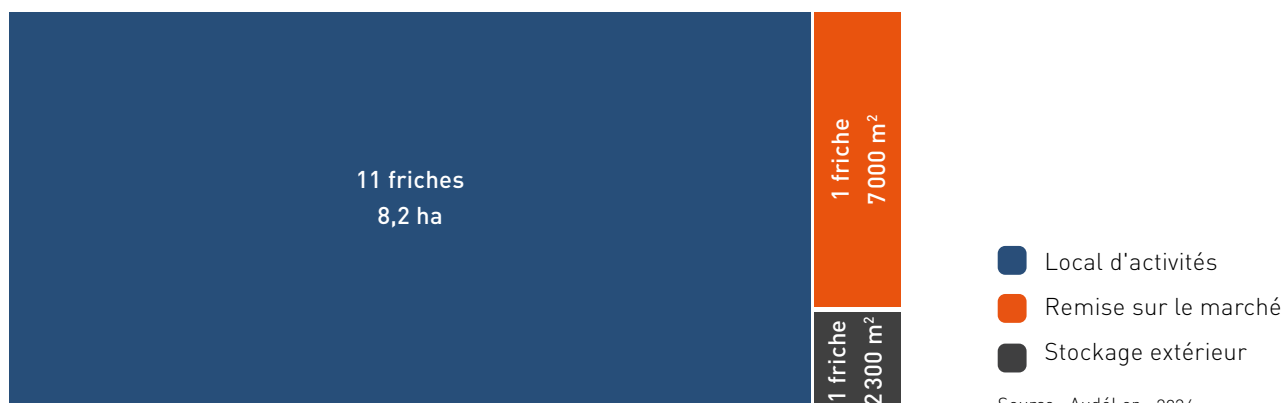
### ■ Usage économique : 73 % de la surface des friches 2018

En 5 ans, 13 friches sont réactivées pour un usage économique, soit 9 ha, ce qui représente 68 % du nombre et 73 % de la surface des friches 2018.

### 3 catégories de réactivation économique sont opérées :

1. locaux d'activités ;
2. remise sur le marché du foncier économique ;
3. stockage extérieur.

#### Surfaces / usages des réactivations économiques des friches

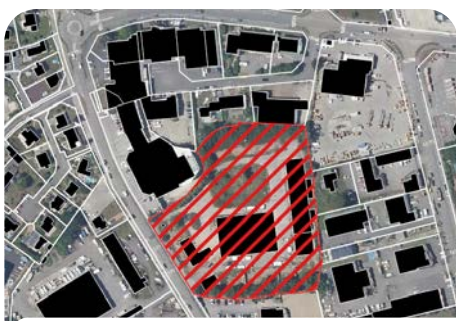


Source : AudéLor - 2024

## 1.Reconversion pour des locaux économiques : 11 friches, 8,2 ha

Ce type de reconversion constitue la majeure partie de réactivation des friches en ZAE.

### Exemples de reconversion



#### Site de Kergoussel – ZAE Kerpont Lann Sevelin (Caudan)

Surface réactivée : 1,4 ha

Installation en cours de l'entreprise : BRUNEEL TRANSPORTS  
10 emplois prévisionnels



En cours

© AudéLor



Fonds Friche



Démolition - reconstruction



#### Ex-ATELIERS MÉCA LORIENTAIS – Port de pêche Lorient-Keroman

Surface réactivée : 2 300 m<sup>2</sup>

Nouvelle entreprise : LE DREZEN / COBREMAPP

Coût reconversion = 1,5 million €  
5 emplois



© PIX-FACTORY



Fonds Friche



Démolition - reconstruction



#### Ex-ATELIERS MÉCA LORIENTAIS – Port de pêche Lorient-Keroman

Surface réactivée : 2 300 m<sup>2</sup>

Nouvelle entreprise : LE DREZEN / COBREMAPP

Coût reconversion = 1,5 million €  
5 emplois



© AudéLor



© AudéLor



Rénovation du local



© AudéLor

**Ex-Elbé Fruits – ZAE Keryado Lorient**

Surface réactivée : 2 500 m<sup>2</sup>

Nouvelle entreprise : MOTOS DIFFUSION (magasin)  
7 emplois

 Rénovation du local



© AudéLor

**Ex-GEL MOOR – ZAE Les Églantiers Merlevenez**

Surface réactivée : 3 300 m<sup>2</sup>

2 nouvelles entreprises : GD BOX BRETAGNE, TYBOL CREOL  
2 emplois

 Extension

 Rénovation du local



© AudéLor

**Ex-MODICOM CVO – ZAE Le Bisconte Plouhinec**

Surface réactivée : 6 500 m<sup>2</sup>

3 nouvelles entreprises : AR RUSKENN, DPC cabinet dentaire,  
LEVOUEST  
47 emplois

 Terrain

 Rénovation du local

## 2. Remise sur le marché du foncier économique : 1 friche, 7 000 m<sup>2</sup>

Il s'agit des anciens Entrepôts Frigorifiques de Kergroise (EFK) situés au port de commerce Lorient Kergroise, inoccupés depuis plus de 20 ans et très dégradés. La Chambre de Commerce et de l'Industrie du Morbihan, propriétaire, a lancé en 2023 un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) sur ce terrain.

## 3. Stockage extérieur : 1 friche, 2 300 m<sup>2</sup>

Il s'agit d'un ancien entrepôt très dégradé au port de commerce Lorient – Kergroise. Ce terrain, situé à proximité du site des dépôts pétroliers, est fortement contraint par des normes de sécurité liées aux risques technologiques. Racheté par la Région Bretagne, sa démolition est prévue au 1<sup>er</sup> semestre 2024, ce qui permettra un nouvel espace de stockage en lien avec les infrastructures portuaires.

■ Usage non économique : 4 friches / 2,5 ha

### 3 types d'usages non économiques développés sur les sites en friche sont relevés :

1. résidentiel (valorisation de type habitat, espace public...)
2. stationnement (parking public) ;
3. équipement.

*Espaces / usages non économiques des friches réactivées*



### Résidentiel : 2 friches / 1 ha

- Vocation Habitat : ex hôtel restaurant dans la ZAE du Gripp à Groix : réhabilitation en logement
- Vocation espace public : le terrain de 9 000 m<sup>2</sup> de l'ancienne casse auto entre le boulevard de la République et la rue Robert Winter à Lorient ; situé à l'interface « ville-port de commerce », ce terrain appartenant à la Région Bretagne (domaine portuaire) est utilisé actuellement comme parc à chiens par la Ville de Lorient.

### Équipement : 1 friche / 7 500 m<sup>2</sup>

Plusieurs terrains contigus en friche sur le port de pêche Lorient-Keroman ont permis l'installation de la station d'épuration des eaux usées du port de pêche.

### Stationnement : 1 friche / 7 000 m<sup>2</sup>

Il s'agit de l'ancienne usine agro-alimentaire COBRAL implantée sur la concession du port de commerce Lorient-Kergroise (domaine portuaire de la Région) abandonnée en 2013. L'usine a été démolie en 2021. Ce terrain, situé près des cuves du dépôt pétrolier de Kergroise, est impacté par les fortes contraintes des risques technologiques. Un AMI a été lancé par la CCI du Morbihan en 2022. La Ville de Lorient a demandé l'installation temporaire d'un parking public. Un chantier naval occupe également une petite surface pour stocker des bateaux de plaisance.





## ENSEIGNEMENTS

- En 5 ans, ce sont près de 15 ha qui ont été réactivés pour un usage économique, soit **une moyenne annuelle de près de 3 ha**. Le rythme effectif de cette « remise sur le marché » est plus rapide que celui prévu dans le SCoT : 21,5 ha en 20 ans soit 1 ha par an. L'objectif indiqué dans le SCoT est donc dépassé sur la période 2018-2023.
- Toutefois, ce rythme **ne permet pas de répondre à tous les besoins fonciers** des activités économiques, tant sur le plan quantitatif que sur les aspects qualitatifs (taille, localisation...). Jusqu'en 2037, le SCoT a fixé une moyenne de consommation de 10 ha par an en ZAE. Cette moyenne tient compte des besoins des activités économiques, de la nécessité de densifier et du fait que les nouvelles ZAE ne sont plus destinées à accueillir du commerce et des activités tertiaires ne relevant pas des services aux entreprises.

- **Les dents creuses semblent plus difficiles à réactiver que les friches.** Ces espaces appartiennent très majoritairement à des propriétaires privés qui ne souhaitent pas se dessaisir dans l'immédiat d'une réserve foncière. Des logiques patrimoniales et/ou spéculatives sont souvent à l'origine du phénomène de rétention foncière.

Les friches de 2018 étaient majoritairement (8,8 ha) maîtrisées par des acteurs publics ou parapublics. Ces acteurs ont élaboré et mis en œuvre une stratégie de reconquête des friches pour libérer des espaces par des démolitions. Ces actions de recyclage du foncier et de réemploi des friches sont soutenues par l'État via les subventions qui peuvent être obtenues (fonds friches / fonds verts).

- L'optimisation, la densification au sein des ZAE ont également **leurs limites**. Il convient de ne pas artificialiser à outrance ces espaces économiques qui ont aussi leurs besoins de « nature ». Une trop forte imperméabilisation des sols peut créer des problèmes d'inondation. Les ZAE sont souvent considérées comme des « objets urbains non identifiés » et donc hors des espaces de la ville. Des enjeux d'aménités urbaines, de biodiversité, de préservation de la qualité de vie et de travail s'y jouent tout autant. La verticalisation devra être encouragée, aussi bien pour les locaux d'activités que pour le stockage extérieur, le stationnement...
- Depuis cet inventaire SCoT de 2018, de nouvelles dents creuses et friches ont été identifiées, très majoritairement dans les ZAE communales. Certes, ces espaces ne constituent pas du foncier disponible immédiatement mais ils représentent de **précieux potentiels de développement** qu'il convient d'optimiser et d'intensifier à la hauteur des enjeux et exigences de la loi Climat et Résilience de 2021 (trajectoire Zéro Artificialisation Nette, sobriété foncière...).
- La réactivation des dents creuses et des friches implique de la part de la collectivité une intervention sur le temps long, associant observation, stratégie, opérationnalité. C'est ce que Lorient Agglomération met en œuvre depuis 2019 avec la Cellule de REdynamisation du Foncier Économique (**CREFE**) et l'appui technique d'AudéLor.

## POINTS MÉTHODOLOGIQUES

### Mesure de l'évolution des potentiels fonciers

■ **LES ESPACES « REACTIVES »** revêtent plusieurs formes et temporalités d'usage

**Les dents creuses 100 % optimisées** : il s'agit d'espaces non bâtis qui ont trouvé une fonctionnalité économique sur la totalité de leur surface initiale et ce de façon permanente, soit par la construction de locaux d'activités (immeuble tertiaire, hangar de stockage...), soit par la réalisation d'aire de stockage ou de parking. On considère dans ce cas ces dents creuses totalement résorbées.

**Les dents creuses partiellement optimisées** : 2 cas de figures

Une partie seulement de la surface initialement repérée a été utilisée pour développer de façon permanente une construction, une aire de stockage/parking.

Un usage transitoire/temporaire est développé sur la totalité ou une partie de l'espace (stationnement, stockage extérieur)

**Les dents creuses en cours de revitalisation** : il s'agit d'espaces sur lesquels une opération de revitalisation engagée est connue mais encore non visible sur le terrain. Plusieurs indices permettent de classer des terrains dans cette catégorie :

- accord du propriétaire pour mettre sur le marché foncier la dent creuse (ex : terrain SOFAQUE dans la ZAE de Kerpont Lann Sevelin à Caudan) ;
- permis de construire déposé (ex : terrain NIOLU dans la ZAE du Mourillon à Quéven) ;
- projet en phase opérationnelle (construction, aménagement) ou pré-opérationnelle (études préalables).

**Les friches totalement reconverties** : il s'agit de terrains bâtis abandonnés par leur activité initiale et dont l'emprise foncière est de nouveau réutilisée par une ou plusieurs activités.

**Les friches en cours de reconversion** : des projets en phase pré-opérationnelle (études préalables) ou opérationnelle (travaux) sont en cours de réalisation ; les sites pour lesquels des Appels à Manifestation d'Intérêt (AMI) ont été lancés, sont intégrés dans cette catégorie ; ces AMI indiquant l'enclenchement d'un processus de résorption de ces friches.

■ **LES ESPACES « INERTES »**

Il s'agit des dents creuses et des friches qui fin 2023 sont toujours sans aucun usage ou de fonction économique. Certains de ces espaces ne sont pas totalement « dormants » dans la mesure où ils ont pu connaître des mutations foncières (achat-vente), avec des changements de propriétaires.

### Mesure de la réactivation à visée économique ou non économique

Dans cette analyse sur les évolutions des friches et des dents creuses, selon les activités qui y sont développées en création ou en extension, deux grandes catégories d'usage ressortent :

#### « Économique »

Dès lors que le potentiel foncier est redynamisé par des fonctions nécessaires aux activités économiques d'une entreprise, on considère qu'il y a un usage économique de l'espace. Exemples : locaux d'activités (bureaux, hangars...), stockage extérieur y compris véhicules (ex : concession automobiles), stationnement des véhicules (travailleurs, clientèles, fournisseurs).

#### « Non économique »

Dans cette catégorie, on y trouve les espaces sur lesquels les fonctions développées ne sont pas issues d'une activité économique. Les équipements d'intérêt général, tels qu'une déchetterie, une station d'épuration, un parking public intègrent cette catégorie. Les équipements liés à la production d'énergie (site de transformateur électrique, ferme solaire...) sont également intégrés dans celle-ci.

Contact : Armelle Livory-Moser  
02 97 12 06 72  
Équipe projet  
Gilles Poupard

**AUDÉLOR**  
DÉVELOPPEUR DE TERRITOIRE

12 avenue de la Perrière  
56324 Lorient cedex  
02 97 12 06 40

www.audelor.com

Directeur de la publication : Pascal Le Liboux-ISSN 2118-1632

Pour télécharger  
les communications  
d'Audélor : www.audelor.com

