

DU VENDREDI 15 DECEMBRE 2023

Concilier développement économique, aménagement du territoire et préservation des ressources. Les élus communautaires se sont prononcés vendredi 15 décembre sur de nouvelles stratégies de développement durable et ambitieuses pour le territoire d'Auray Quiberon Terre Atlantique.

## DÉPLOYER UNE STRATÉGIE INNOVANTE DE GESTION DU FONCIER ÉCONOMIQUE : LA GÉNÉRALISATION DU BAIL A CONSTRUCTION

### AQTA, collectivité pionnière dans la généralisation du bail à construction en Bretagne

Parce que la demande est forte et que les réserves foncières sont rares, la stratégie communautaire en matière de foncier économique se veut pragmatique et innovante. Dans l'optique d'une maîtrise publique foncière toujours plus forte, de nombreux outils ont d'ores et déjà été déployés à l'échelle de l'intercommunalité : comité d'installation, bourse aux locaux, inventaires du foncier, etc.

**Aujourd'hui, avec le vote à l'unanimité du Conseil communautaire, Auray Quiberon Terre Atlantique va plus loin avec le déploiement du bail à construction dès le 1<sup>er</sup> janvier 2024 pour la commercialisation de ses terrains en Parcs d'Activités dont elle est propriétaire.**

**Auray Quiberon Terre Atlantique deviendra ainsi la première collectivité de Bretagne à généraliser le bail à construction sur le territoire.** Objectifs : maîtriser à la fois le coût et la qualité de l'aménagement et surtout, éviter la spéculation et garantir un partage du foncier équilibré sur notre territoire.

### Le grand recensement de la réserve foncière économique

La Communauté de Communes a tout d'abord identifié depuis 2021 les terrains stratégiques sous-exploités sur le territoire (du fait de leur localisation, surface état, accessibilité), afin de les acquérir pour les valoriser et y densifier des activités. Au total, pas moins de 45 terrains, pour un total de 55,4 hectares ont été recensés.

En complément et en réponse au nouveau cadre légal imposé par la Loi Climat et Résilience, un grand recensement des locaux vacants a été lancé cette année dans les 31 Parcs d'Activités du territoire, en vue de les redonner de nouveau à une vocation économique.

**Les résultats sont probants et témoignent des pressions foncières et immobilières observées sur le territoire :** sur les 31 Parcs d'Activités, d'une superficie totale de près de 3 600 000 m<sup>2</sup>, il y a 10 unités foncières vacantes, soit un taux de vacance de 1,16%.

### Qu'est-ce que le bail à construction ?

Cet outil juridique repose sur la **mise à disposition temporaire du foncier, soit une location du terrain, qui s'inscrit sur une très longue durée** (entre 50 et 60 ans sur le territoire) déterminée dans le bail. Le bail à construction repense la logique patrimoniale qui prévaut dans les opérations immobilières d'entreprise. En effet, il opère une séparation entre le terrain et le bâti. Ici, Auray Quiberon Terre Atlantique (« bailleur ») reste propriétaire du foncier qu'elle loue sur une longue durée en permettant à l'entreprise (« preneur » de bail) de disposer de droits réels de propriété sur le bâtiment qu'elle construit, et ce pendant toute la durée du bail.

**Pour Auray Quiberon Terre Atlantique, ce choix de la généralisation du bail à construction est le meilleur moyen de préserver les terres tout en les partageant.**

### Des avantages réciproques

Pour Auray Quiberon Terre Atlantique, il s'agit de s'assurer de :

- **préserv**er et **optimiser sa réserve foncière** pour répondre aux besoins des entreprises et à l'attractivité économique de son territoire
- **éviter la spéculation foncière** sur ses terrains à vocation économique
- **renouveler les activités économiques** au sein de ses Parcs d'Activités
- **recycler et moderniser les bâtiments**

Côté entreprises, c'est l'opportunité de :

- **économiser** l'achat d'un terrain en s'acquittant d'**un loyer avantageux**
- **investir sur le bâtiment et l'activité de l'entreprise** pour favoriser son développement
- **bénéficier de droits réels de propriété** sur le bâti

Au terme du bail, le bâtiment jusqu'alors propriété de l'entreprise, redevient patrimoine de la collectivité, lui permettant ainsi de relancer une nouvelle activité économique ou de maintenir l'activité en place. Une solution de renouvellement urbain de qualité au sein des Parcs d'Activités.

### Parc d'Activités de Bréventec à Pluvigner : le premier cas concret de bail à construction

Le premier Parc d'Activités soumis au bail à construction est le futur Parc d'Activités situé à Bréventec à Pluvigner dont les travaux de terrassement et de réseaux ont débuté en juillet. **Encore en construction, cet espace de 8,5 hectares (5,4 ha commercialisable) pourra accueillir dès fin 2024 une cinquantaine d'entreprises.** Ce sont ainsi 36 lots de 760 à 5800 m<sup>2</sup> disponibles pour l'implantation d'activités artisanales ou industrielles sur le principe de bail à construction selon les conditions suivantes :

- Location des terrains sur une durée de 50 ans
- 1,50 € / m<sup>2</sup> / an / HT

Ce nouveau quartier économique vient conforter le pôle d'emplois à vocation artisanale et industrielle de Talhouët situé de l'autre côté de la route départementale. Un projet attendu qui a été étudié pour une intégration et une conception paysagère visant à préserver l'environnement et à limiter l'artificialisation des sols.

## ||| ACCÉLÉRER LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE : LA CRÉATION D'« AQTA ÉNERGIES » |||

Coordinatrice de la transition énergétique, Auray Quiberon Terre Atlantique a bâti avec les élus, acteurs institutionnels, économiques et associatifs, une stratégie de développement des filières d'énergies renouvelables sur le territoire, avec un enjeu majeur : **le développement de la filière bois-énergie et la valorisation de la biomasse.**

### Les objectifs de la Société Publique Locale

**Afin de faciliter la coordination et la mobilisation des collectivités ayant cette compétence, il a été proposé et voté la création d'une Société Publique Locale (SPL), dont l'actionnariat sera exclusivement composé de collectivités locales et/ou de leurs groupements, pour mutualiser les moyens et toujours mieux coopérer.**

La SPL, nommée « **AQTA Energies** », **pourra agir dans le domaine des énergies renouvelables et de la maîtrise de la demande énergétique**, et notamment pour la gestion durable et le développement de la filière bois énergie. « AQTA Energies » permettra ainsi d'assurer la gestion, la maintenance, le développement et la mise à disposition d'outils et d'expertises au profit des collectivités actionnaires.

### Les modalités de fonctionnement de la SPL

Sur le capital social de 500 000 euros, AQTA propose un financement de 487 500 euros, représentant 97,5% du capital total. **Les 24 communes et la Région Bretagne ont manifesté leur souhait d'intégrer la gouvernance d'AQTA ENERGIES** (1 action par structure valant 500 euros).

La gouvernance collégiale sera mise en place lors de l'assemblée constitutive au premier trimestre 2024.

### Et après ?

L'activité d'« AQTA Energies » démarrera par un premier partenariat avec la commune de Quiberon, pour exploiter un réseau de chaleur bois-énergie, qui doit alimenter des bâtiments communaux (gymnase, centre aquatique, espace Louison Bobet), le collège Beg Er Vil, la résidence autonomie Les Dunes et l'EHPAD « La Rose des vents », à l'horizon 2025. En parallèle, des études sont en cours avec d'autres collectivités du territoire : une douzaine de projets sont envisagés, pour environ 6 millions d'euros d'investissement sur les trois années à venir.

## AMÉLIORER LA SANTÉ DES HABITANTS : UN CONTRAT LOCAL DE SANTÉ POUR 2024-2028

Imaginé au moment de l'élaboration du projet de territoire et fruit d'une importante mobilisation des acteurs locaux depuis janvier 2021 (élus, partenaires, bénévoles, usagers, etc.), le **Contrat Local de Santé, élaboré en partenariat avec l'Agence Régionale de Santé a été définitivement adopté par les élus communautaires.**

Face au vieillissement de la population, à la prégnance de certains enjeux de santé sur le territoire (santé mentale, maladies chroniques, addictions, inégalités sociales...) et du manque de certaines ressources (faible taux d'équipement en places d'hébergement permanent en EHPAD, déficit de certains médecins spécialistes...), **l'objectif est double : fédérer les acteurs du territoire autour des enjeux de santé diagnostiqués et développer des actions pour répondre aux besoins de la population.**



### Les 6 axes prioritaires du CLS 2024-2028

1. Favoriser l'interconnaissance, la coordination et la mise en réseau, ainsi que la lisibilité de l'offre territoriale pour les acteurs et les usagers
2. Développer la prévention et la promotion de la santé par l'information, l'éducation, le passage à l'action selon une approche positive et co-responsable
3. Favoriser l'accès à la santé pour tous
4. Développer des environnements favorables à la santé
5. Agir en faveur de la santé mentale
6. Accompagner la perte d'autonomie en favorisant l'inclusion, l'aide à domicile et l'aide aux aidants



La signature du Contrat Local de Santé a eu lieu le 20 décembre à Landévant, en présence de l'ensemble des partenaires.



## PERMETTRE A TOUS DE SE LOGER : DE NOUVELLES OFFRES POUR LES JEUNES ET LES SAISONNIERS

**Mener une politique volontariste d'acquisition et de portage foncier doit permettre de porter des opérations de développement économique, mais aussi des logements accessibles.**

Face à la pression foncière et la difficulté des jeunes à s'installer sur le territoire, la Communauté de Communes accélère et accentue son action en faveur de l'accès au logement pour tous.

Première opération après le vote du Plan Local de l'Habitat le 29 septembre, la **priorité du renouvellement urbain est donnée aux jeunes actifs et aux saisonniers.**

Près de 700 places sont proposées sur le territoire par l'ensemble des acteurs du logement, allant de l'hôtellerie de plein air, des meublés de tourisme, à l'offre interne des entreprises ou encore à l'offre « classique » dans le parc privé et public. **AQTA finance également plus de 140 places pour les saisonniers et les jeunes en mobilité.** Mais l'offre de logement arrive aujourd'hui à saturation.

En partenariat avec l'Établissement Public Foncier de Bretagne, le projet de réhabilitation de « l'Ancien Hôtel des Voyageurs » à Auray (situé à proximité de la gare, avenue général de Gaulle), permettra la **création de 27 logements locatifs sociaux**, sur près de 800 m<sup>2</sup> de plancher.

**Au total à l'horizon 2025, la capacité d'accueil en foyers des jeunes travailleurs passera de 83 à 132 places sur le territoire.**

Pour répondre aux enjeux de la saisonnalité propre au territoire, AQTA travaille aussi à des solutions d'hébergement complémentaire de courte durée, dans les internats ou encore dans les campings municipaux. **En complément, d'ici à 2025, la capacité d'accueil des Salines à La Trinité-sur-Mer augmentera de 25 à 32 places.**

## LA SOLIDARITÉ AU SEIN DE L'INTERCOMMUNALITE

Grâce aux attributions de fonds de concours, est proposé aux élus communautaires le soutien financier d'AQTA au projet de **construction d'un nouveau complexe sports et loisirs sur la commune de Ploemel**, avec le versement d'un fonds de concours exceptionnel d'un montant de plus de 270 000 euros.