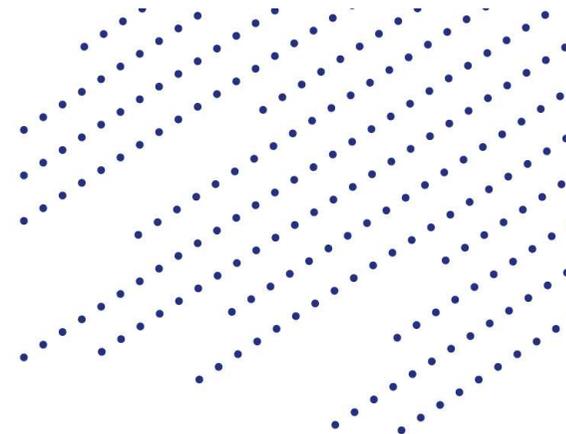




les **TERRITOIRES**
— *innovent*
POUR
UN FONCIER
RESPONSABLE



UN FONCIER D'ACTIVITÉ ÉCONOME ET CONNECTÉ À L'ÉVOLUTION DES MODES DE VIE

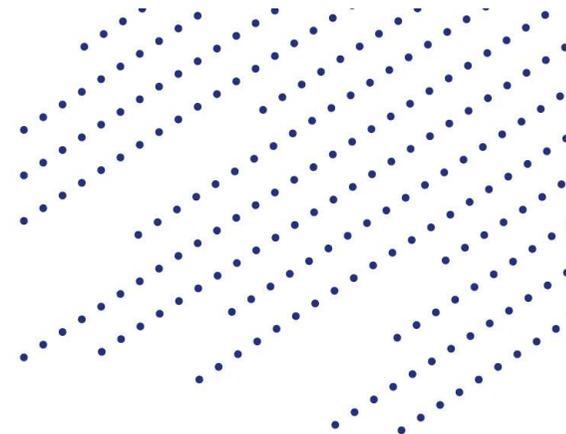
Bonjour, vous êtes au bon endroit !

Veuillez patienter quelques instants, nous arrivons...





les **TERRITOIRES**
—— *innovent*
POUR
UN FONCIER
RESPONSABLE



UN FONCIER D'ACTIVITÉ ÉCONOME ET CONNECTÉ À L'ÉVOLUTION DES MODES DE VIE

Mardi 28 juin 2022 de 09h15 à 12h00



Programme

9h30 Introduction par M. POUSSIN, EPFB

9h40 Le site de la Janais : Un exemple de requalification par Mme GUIHENEUC, Rennes Métropole

9h55 *Questions - Réponses*

10h05 Stratégies globales de requalification des zones d'activité par M. COFFIN, PRAXIDEV

10h25 *Questions - Réponses*

10h45 Un exemple de requalification : Saint Briec Armor Agglomération par M. BRASSEUR, SYNOPTER et Mme BEAUDIC, Saint-Briec Armor Agglomération

11h05 *Questions - Réponses*

11h25 Echangeons sur vos impressions !

11h45 Conclusion

12h00 Fin de la rencontre, Laissez-nous votre avis !



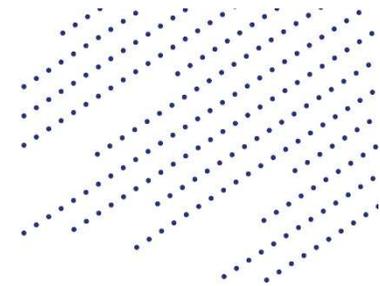
Pour une rencontre en toute sérénité...

- Pensez à vous renommer et indiquez vos **Nom Prénom - Structure** afin de permettre votre identification lors des échanges
- N'oubliez pas de **couper vos micros et vos caméras** pendant la présentation pour éviter les interférences et réduire la bande passante
- La rencontre va être **filmée et enregistrée**. Si vous ne souhaitez pas apparaître au sein de cet enregistrement vous pouvez **couper votre caméra pour la durée de la rencontre et vous renommer en anonyme pour ne pas faire apparaître votre identité**
- N'hésitez pas à **poser vos questions directement sur le fil de discussion**
- Des **temps d'échange** sont prévus entre les interventions, ainsi qu'un temps final avec tous les intervenants et les organisateurs
- **Les supports présentés** et une **fiche de capitalisation** vous seront communiqués à l'issue de la rencontre





les **TERRITOIRES**
— *innovent*
POUR
UN FONCIER
RESPONSABLE

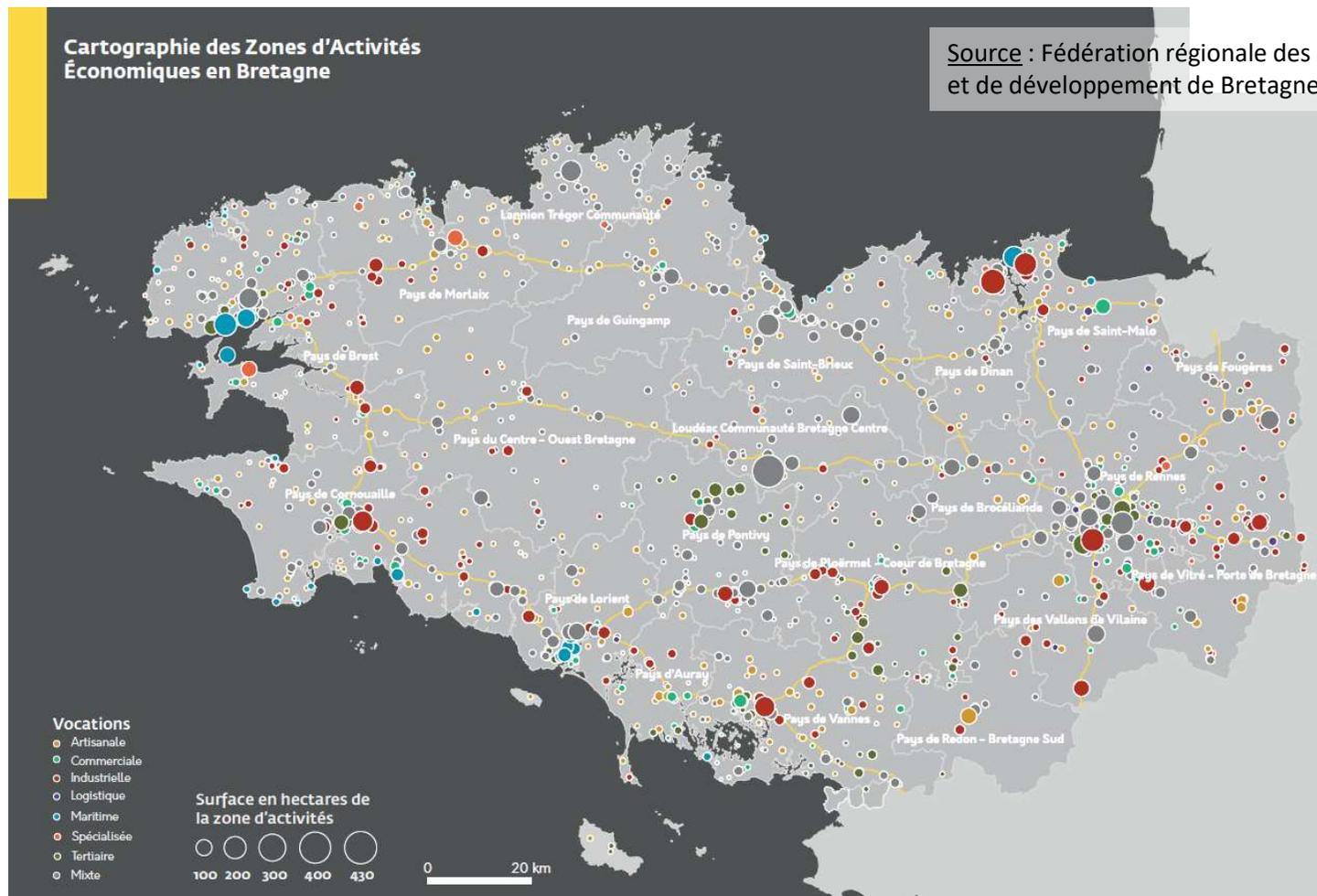


Introduction au sujet avec quelques éléments clés

*Jean-Christophe POUSSIN, Chargé d'études foncières à
l'Établissement Public Foncier de Bretagne*



1587 ZAE en Bretagne



Situation en Bretagne : chiffres-clés



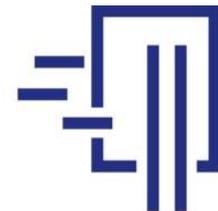
Accueillant 30 à 40% de l'emploi régional

plus d'une ZAE par commune bretonne

Et énormément de potentiels d'optimisation foncière au sein des unités foncières.

(Bâti = 20% de l'occupation d'une parcelle en moyenne en ZAE)

+ des potentiels de recyclage foncier (présence de friches, locaux vacants...)



Exemples de réalités bretonnes



Repérage des gisements - analyse du taux d'usage



Obligation pour les EPCI de mener un inventaire de leur ZAE

Démarche devant être engagée avant le 22/08/2022 et finalisée avant 22/08/2023

L'article 220 de la loi Climat et Résilience du 22/08/2021 modifie le code de l'urbanisme

« L'autorité compétente en matière de création, d'aménagement et de gestion des zones d'activités économiques est chargée d'établir un inventaire des zones situées sur le territoire »

L'inventaire comporte, pour chaque zone d'activité économique :

- Un état parcellaire des unités foncières composant la zone d'activités économiques, comportant la surface de chaque unité foncière et l'identification du propriétaire ;
- L'identification des occupants de la zone d'activité économique ;
- Le taux de vacance de la zone d'activité économique.

⇒ Inventaire à actualiser tous les 6 ans



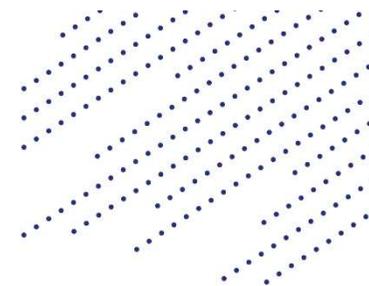
Accompagnement de l'EPF sur la thématique



Optimisation foncière et restructuration des ZA

- **Accompagnement méthodologique pour l'analyse des potentiels d'optimisation foncière en ZA et accompagnement d'études de restructuration de zones**
- **Analyse des demandes d'intervention en ZA à l'appui d'une grille d'analyse amont des projets de restructuration et d'optimisation foncière de ZA à construire**
- **Car nécessité d'un projet global et réfléchi de restructuration de la zone comme critère d'acceptation pensé sur des thématiques multiples (mobilités, paysage, environnement, mutualisation de services...) et non uniquement sur la dimension foncière.**





Le site de la Janais : exemple de requalification

*Sylvie GUIHÉNEUC, Direction de l'économie, de l'emploi
et de l'innovation, Rennes Métropole*

la janais

L'excellence industrielle bas carbone

EPFR - 28 juin 2022



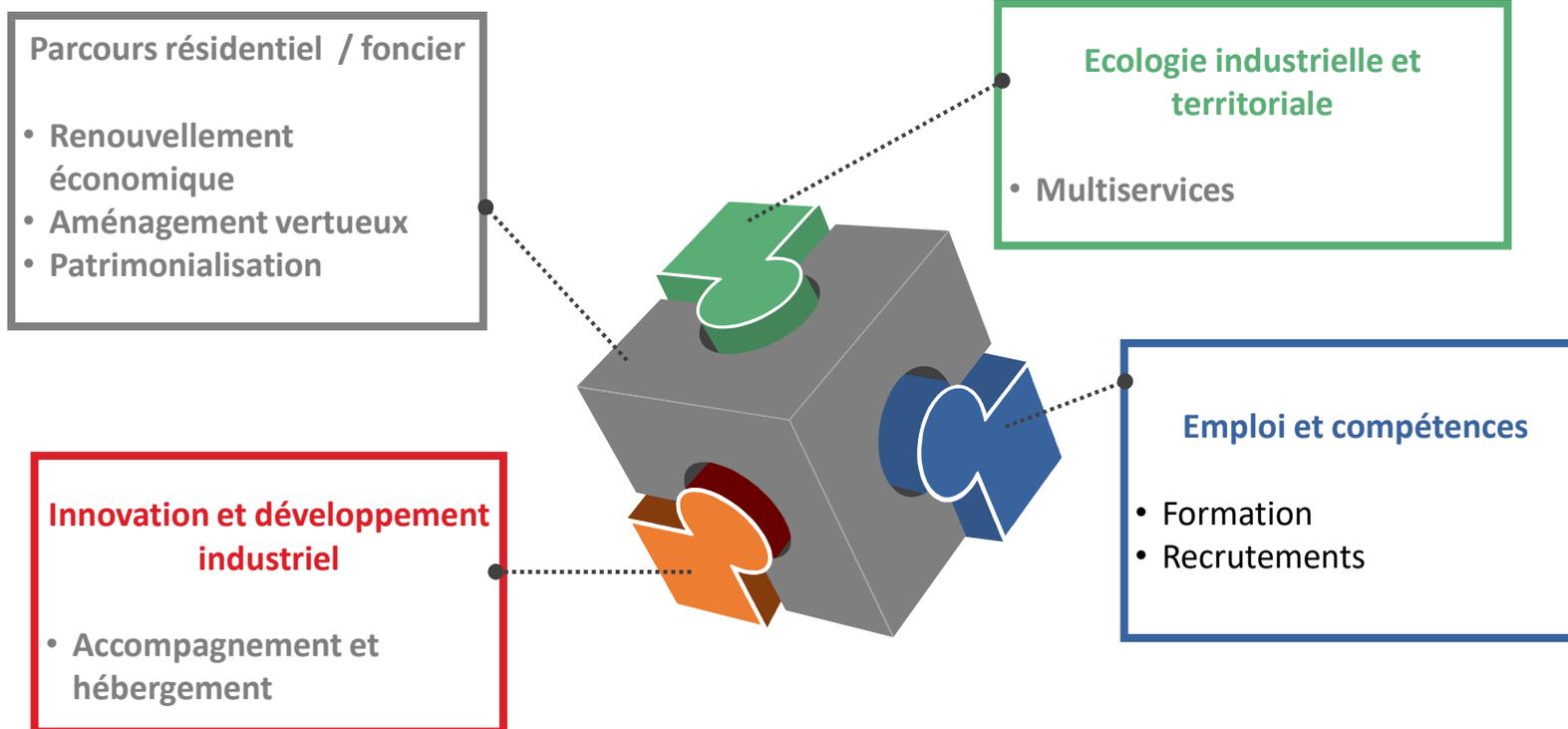
Construire collectivement la résilience d'un site

- PSA / Stellantis, une entreprise :
Touchée par les mutations de la filière automobile (PSE en 2009 et 2012)
Qui se restructure : compactage du site et modernisation
- Accompagnée par les collectivités pour créer de nouveaux emplois sur le site :
Premières actions de réindustrialisation => implantation d'entreprises
Acquisition de 53 ha
- **Volonté de créer un pôle industriel exemplaire :**
Dédié aux filières de la mobilité et du bâtiment durables
Aux standards de l'industrie du futur 4.0.
Contribuant à la dé-carbonation de l'industrie

Un pôle d'excellence industrielle pour répondre aux enjeux de :

- Ré-industrialisation du site de La Janais et du territoire
- Création d'emplois industriels qualifiés, accessibles aux salariés touchés par les mutations industrielles dans les secteurs traditionnels ;
- Emergence et structuration d'un pôle de compétence reconnu dans les industries de la mobilité et du bâtiment durables identifiés comme des relais de croissance économique pour le territoire rennais ;
- Développement de bonnes pratiques en matière d'écologie industrielle

Une offre de services globale structurée autour de 4 composantes



Ecologie industrielle et territoriale

Développer des mutualisations et synergies interentreprises

- Multi services / facility management
- Une première étude confiée à Greenflex :
 - approche centrée sur l'énergie : Chaudière biomasse
 - Ateliers en partenariat CCI : sensibilisation aux synergies et mutualisations, identification des sujets demandés
- Etude de faisabilité en cours - CCI : vers un modèle autonome

Innovation et développement industriel

Le bâtiment 78 : des ressources pour faciliter le développement de toutes les entreprises industrielles bretonnes

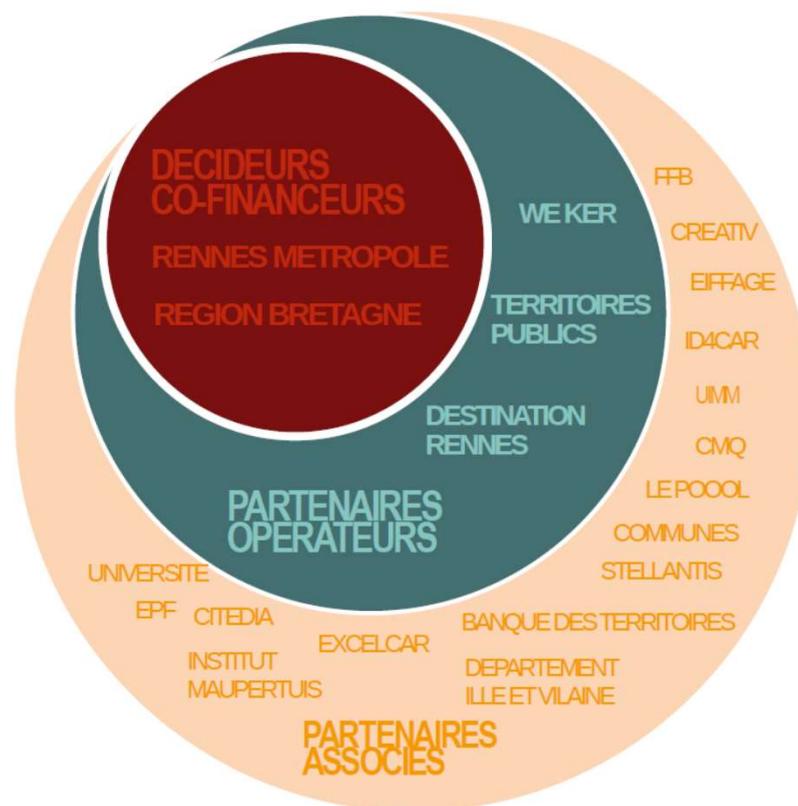
- Pépinière : Hébergement et accompagnement à la création
- Ateliers mutualisés : Hébergement temporaire pour des projets particuliers
- Vitrine (projet en cours de définition par les partenaires) : Une fonction de démonstration, de sensibilisation et de formation
- Plateforme Excelcar : Innovation mobilité et manufacturing
- Ecosystème de partenaires-ressources : CMQ, ID4car...

Emploi et compétences

Une offre de service RH et de formation adaptée répondant aux besoins actuels et futurs des industriels

- Formation initiale et continue - Montée en compétence
- Recrutements
- Attractivité des métiers

Un projet copiloté RM Région mis en place grâce à un réseau d'acteurs très présents



Une approche qui intègre les enjeux du SAE

Les enjeux traités à la Janais sont ceux du Schéma d'Aménagement Economique dans son ensemble

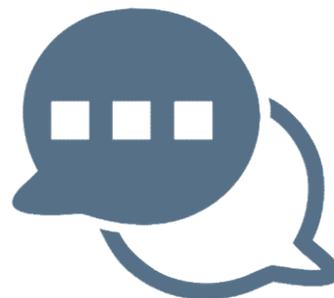
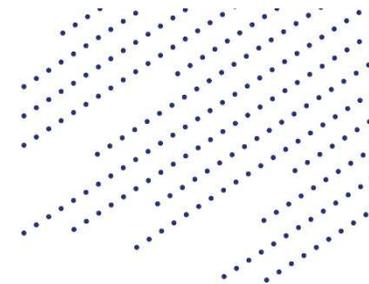
- **Densification et patrimonialisation**
- **Ecologie industrielle et économie circulaire**
- **Servicialisation des ZA**
- **Equilibre du territoire**

Des questions traitées avec les EPCI voisins

- **Coopérations territoriales sur l'accueil des fonctions logistiques**



les **TERRITOIRES**
innovent
POUR
UN FONCIER
RESPONSABLE

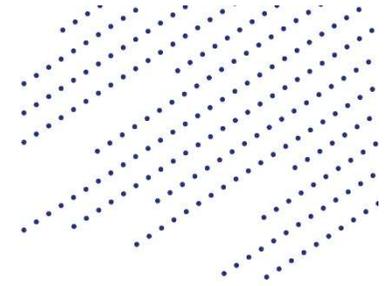


Temps d'échange

Vous pouvez poser vos questions dans le fil de discussion



les **TERRITOIRES**
—— *innovent*
POUR
UN FONCIER
RESPONSABLE

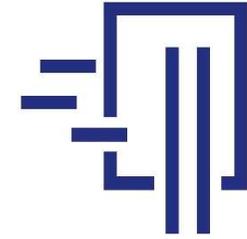


Stratégies globales de requalification des zones d'activité

Gilles COFFIN, Directeur de PRAXIDEV



Un changement de paradigme



La ZI/ZAE un modèle à bout de souffle...?

Une industrie 4.0 ...

Une économie de la fonctionnalité...

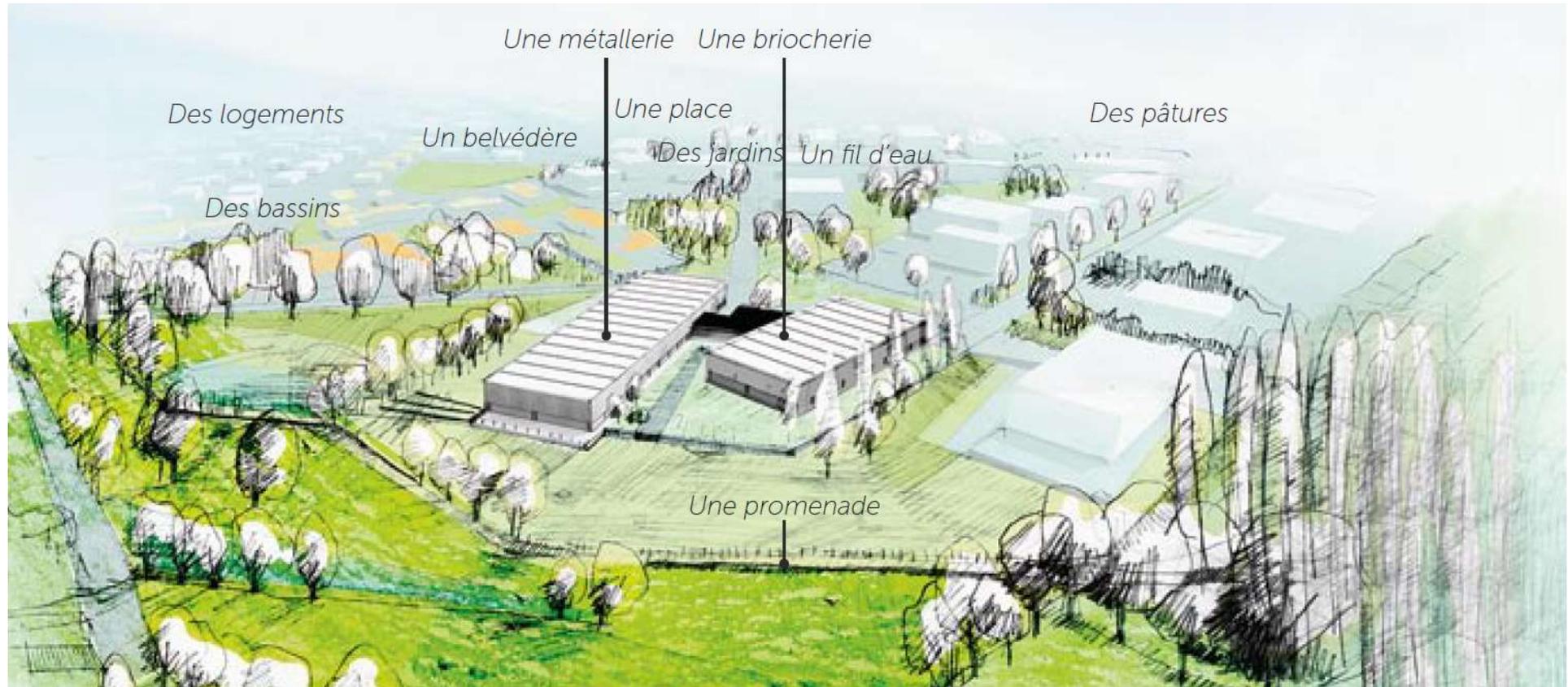
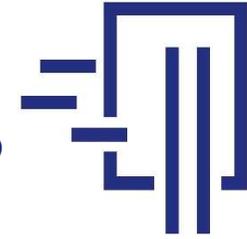
De la propriété à l'usage ...

Du coût à la valeur ajoutée par m²...

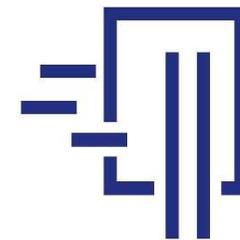
Une aspiration sociétale au « bien vivre » ...

Vers la zéro artificialisation nette ...

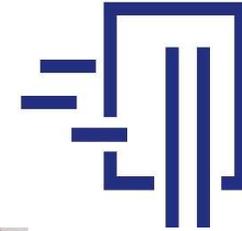
Une évolution vers un lieu de vie ?



Analyser - Diagnostiquer



Détecter



Des fonciers à reconquérir / remobiliser avant d'étendre la zone économique

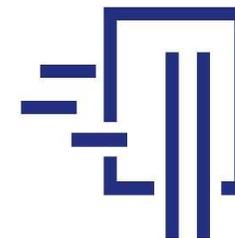
- Un travail en négociation avec les entreprises ?
- Une réappropriation de la zone par la collectivité publique ?

OPTIMISER LE FONCIER ECONOMIQUE

- Entreprises fragiles ou en difficulté : une mutation à court terme ?
- Emprises sous-utilisées ou parcelles libres : une optimisation des usages à envisager ? des propriétaires à sensibiliser et des valorisations foncières à accompagner ?
- Emprises restantes : quelle cible d'entreprises ? quel projet urbain ?
- Rétention foncière : des outils à mettre en oeuvre pour remobiliser le foncier disponible ?
- Friche station service : une intervention forte à envisager sur un secteur vitrine ?
- Extension de la ZAE : une nécessité ? quelle emprise ? sous quelles conditions ? pour quelle cible d'entreprises ?

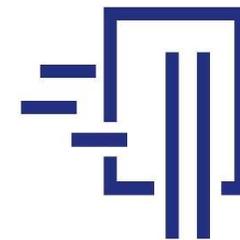


Choisir



	Bâti	1	Surface faible
	Espace de circulation et de stationnement	2	Moyenne
	Espace végétalisé	3	Forte

Agir



Une complexité croissante...

Intervention au fil de l'eau



Mutation des fonciers privés en densification



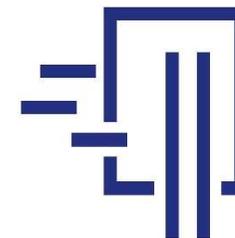
Restructuration avec création de polarités par vocation



Remembrement avec incitation au déplacement des entreprises



Et demain : de la ZI/ZAE à l'Ecoparc...



Symbiose territoriale et énergétique

Les entreprises intègrent le même cycle d'utilisation des ressources, les résidus de production de l'une devenant les ressources d'une autre ou de la collectivité.

Gouvernance active

Des partenariats sont conclus entre les entreprises, les Communes et la collectivité afin d'obtenir un alignement sur les objectifs et d'optimiser les interrelations et l'utilisation des ressources.

Mutualisation

Les entreprises partagent des services, des ressources, des infrastructures: parkings, restaurants, surveillance, image, traitement des nuisances, espaces verts intégrés, ...

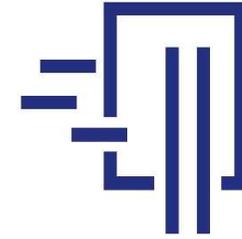
Bâti faible impact

Les bâtiments et les sites sont conçus pour minimiser leur empreinte écologique. L'écomobilité des personnes et marchandises est prise en compte.

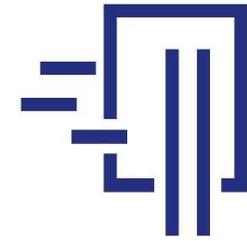
Stratégie d'implantation

La localisation et la proximité des différentes activités deviennent un critère de durabilité et de diversification.

Mutualiser



- Stationnement pour les salariés
- Points de restauration,
- Multi-accueil petite enfance,
- Conciergerie : livraison, repassage, nettoyage de voitures, paniers de fruits et légumes, cordonnerie, pressing, ...
- Salles de réunion,
- Espace de coworking,
- Poste de reprographie,
- Entretien du parc,
- Point courrier,
- Compostage,
- Gardiennage du site,
- Achats groupés...

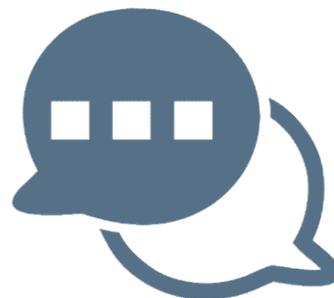
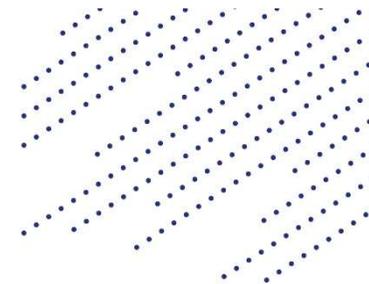


Pour
s'inspirer ...





les **TERRITOIRES**
innovent
POUR
UN FONCIER
RESPONSABLE



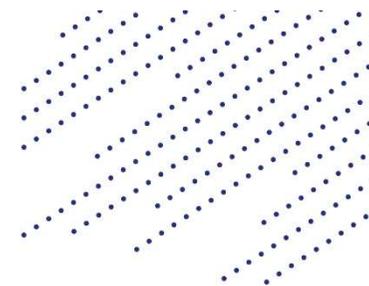
Temps d'échange

Vous pouvez poser vos questions dans le fil de discussion





les **TERRITOIRES**
— *innovent*
POUR
UN FONCIER
RESPONSABLE



synopter

Un exemple de requalification : St Briec Armor Agglomération

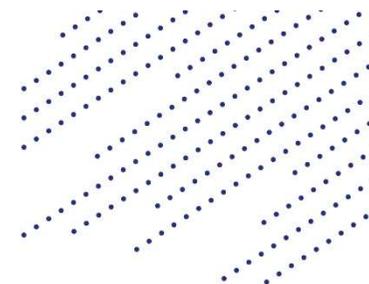
Lucie BEAUDIC, Chargée de mission planification, aménagement, implantation d'entreprises, Saint-Brieuc Armor Agglomération

Pierre-Cécil BRASSEUR, Co-fondateur de Synopter





les **TERRITOIRES**
— *innovent*
**POUR
UN FONCIER
RESPONSABLE**



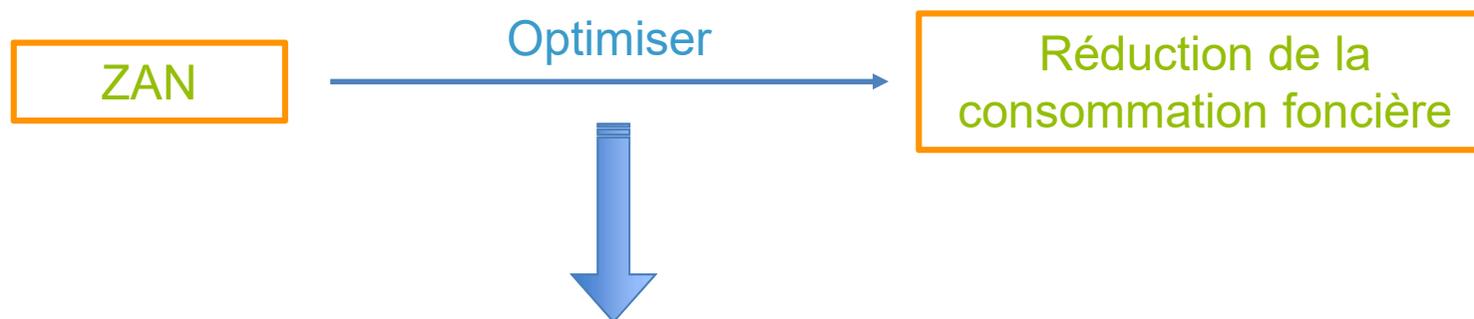
Elaboration d'un schéma de gestion durable du foncier économique de Saint-Brieuc Armor Agglomération

PHASE 1 : Référencement des potentiels de renouvellement et de densification du foncier économique

PHASE 2 : Identification des périmètres d'extension ou de création de zones d'activités



Etat des lieux des débats actuels autour des ZAE



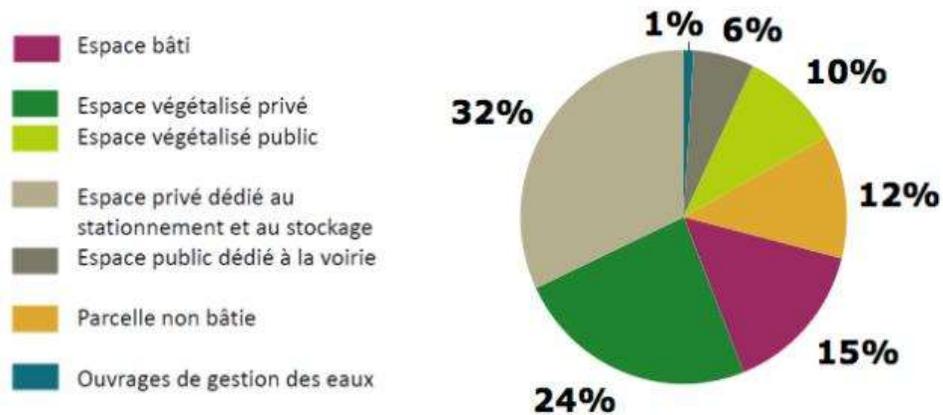
Contrainte !!!

Un manque de vision : ouvrir les regards

synopter

Une création de valeur très relative

En Ile-et-Vilaine, en moyenne et sur l'ensemble des PA étudiés, l'occupation du sol d'un parc d'activités se répartit de la manière suivante :



La gestion économe du foncier dans les parcs d'activités,
IDEA 35 octobre 2013

Au-delà des mythes et des croyances

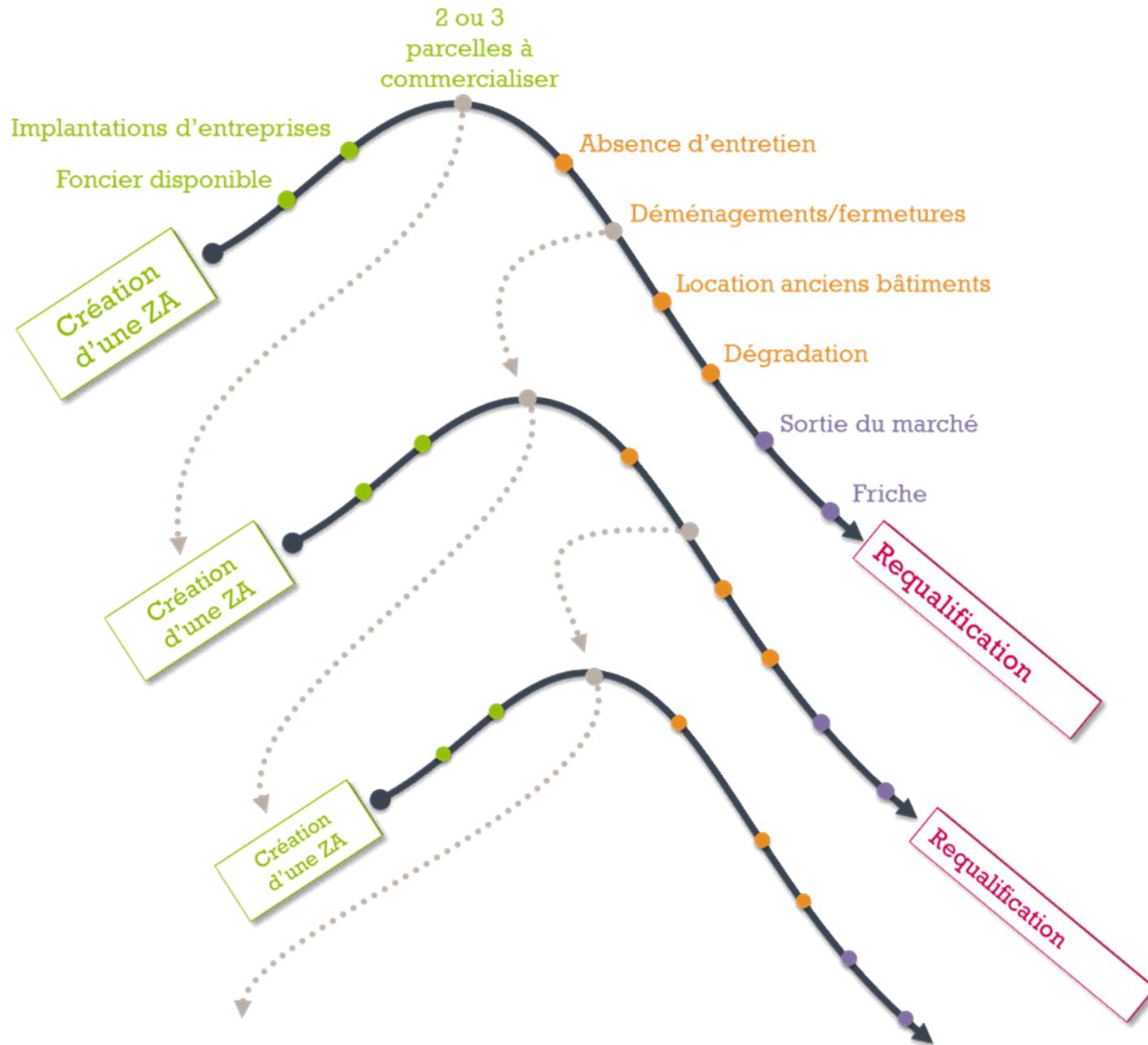
- Aménager une zone d'activités ne crée que très peu d'emplois, cela les déplace
- Vendre du foncier est dans la plupart des cas très coûteux pour la collectivité à court, moyen et long terme

Les grands indicateurs moyens dans les territoires (hors métropoles) :

1ha
=
1 500 m² bâti
=
15 emplois

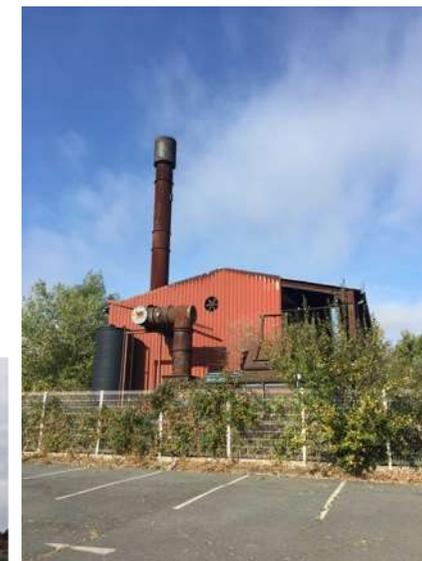
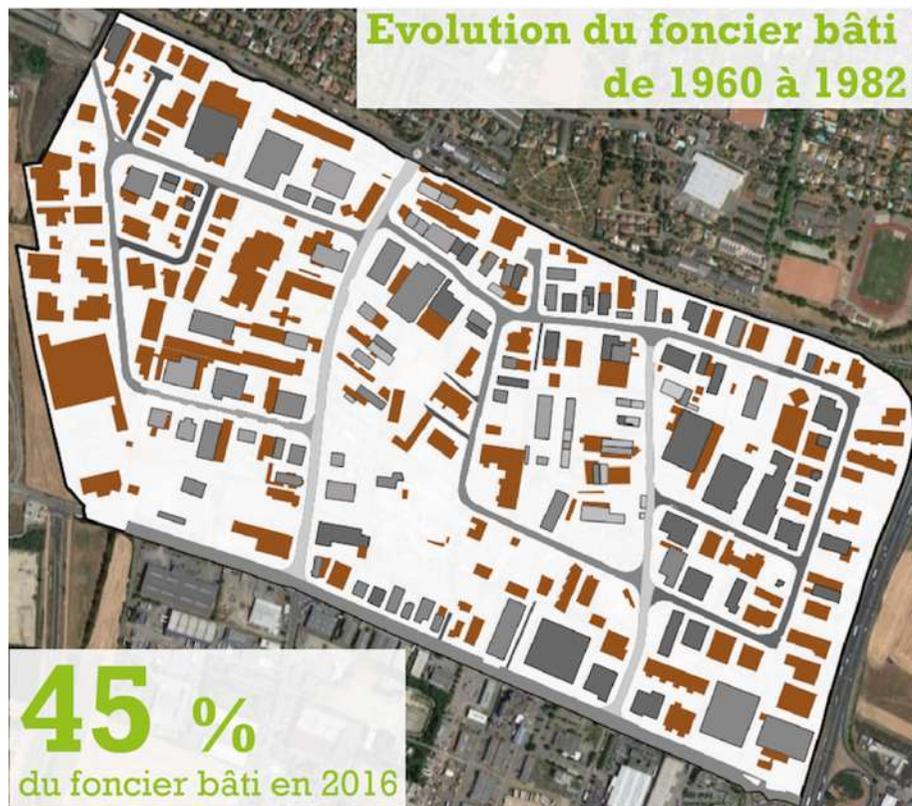
1ha
=
entre 1 500 et 3 000€ de coûts d'entretien/an
>
10% des recettes fiscales

Un risque majeur : La fuite en avant



De nouveaux défis

L'obsolescence du bâti



De nouveaux défis

Optimiser les coûts

Quasiment un artisan sur deux craint pour son activité dans le contexte actuel d'inflation

17/05/2022 11:17

[batiactu]

BTP - CHANTIERS > CONJONCTURE

Quasiment un artisan sur deux craint pour son activité dans le contexte actuel d'inflation

Corentin Patrice, le 16/05/2022 à 16:00



Photo d'illustration © iStock/TheLux

CONJONCTURE. Dans la dernière étude d'opinion menée par le réseau des Chambres de métiers et de l'artisanat, 44% des entreprises artisanales affirment que la hausse des prix et les difficultés d'approvisionnement qu'elles subissent actuellement pourraient à terme compromettre leur activité. Le réseau consultaire s'alarme de ces indicateurs dépeignant, selon lui, une santé très fragile de l'artisanat. Les craintes montent de plus en plus au sein des Chambres de métiers et de l'artisanat (CMA). Suite à la dernière enquête d'opinion qu'il a menée auprès de 13.100 chefs d'entreprises entre la fin avril et le début mai 2022, le réseau consultaire met en avant un chiffre, révélateur selon lui d'une santé très précaire de l'artisanat français : 44% des entreprises artisanales affirment que la hausse des prix et les difficultés d'approvisionnement qu'elles subissent actuellement pourraient à terme compromettre leur activité. Apparue pendant le Covid et aggravée par la guerre russo-ukrainienne, ces freins semblent s'installer durablement dans le paysage économique du pays et inquiètent pour les prochains mois.

Face à la hausse des prix de l'énergie, certaines entreprises s'en sortent mieux que d'autres

Le sondage Certes, 40 l'avenir à où 32% c petites e

https://www.batiactu.com

LA TRIBUNE PARTAGEONS L'ÉCONOMIE

PRÉSIDENTIELLE ÉCONOMIE BOURSE ENTREPRISES & FINANCE TECH IDÉES RÉGIONS T LA REVUE

CAC 40 6 435,87 PTS +1,39%

• FORTES HAUSSES CAC 40 ENGIE +5,04% RENAULT +3,92%

• FORTES BAISSÉS CAC 40 MICHELIN -3,11% THALES -1,34%

DOW JONES +0,08% NASDAQ 100 -1,56% EURONEXT 100 +1,57%

Or +0,29% OAT 10 ans +9,25% Pétrole Brent -3,56%

Face à l'inflation, le dilemme des entreprises : augmenter les prix de vente ou rogner les marges

Confrontées à une flambée des prix de l'énergie, 15% des entreprises ont décidé de répercuter cette hausse sur le prix de vente des produits selon la dernière Grande consultation des entrepreneurs réalisée par OpinionWay pour La Tribune, CCI France et LCI. Une proportion équivalente a décidé de rogner sur ses marges.

QUELS OUTILS POUR MAXIMISER L'IMPACT ÉCONOMIQUE DES ÉVÉNEMENTS ?

Le Monde

Se connecter S'abonner

CONSULTER LE JOURNAL

ACTUALITÉS ÉLECTIONS 2022 ÉCONOMIE VIDÉOS DÉBATS CULTURE M LE MAG SERVICES

ECONOMIE - ENTREPRISES

Avec l'inflation, des milliers de petites et moyennes entreprises voient leurs marges fondre

A cause de la flambée des prix des matières premières et de l'énergie, les PME sont prises en étau entre fournisseurs gourmands et clients mécontents.

Par Béatrice Madeline

Publié le 28 avril 2022 à 03h57 - Mis à jour le 28 avril 2022 à 19h25 - Lecture 6 min - Read in English

De nouveaux défis

L'énergie

Hausse des prix des carburants : va-t-on revenir à davantage de télétravail ?

Pour les 80 ans de son entreprise Sylvie Casenave-Péré, PDG de l'entreprise de cartonnage Posson Packaging, voulait lancer une action qui marque. Une nouvelle initiative pour réduire l'impact carbone de son entreprise. Elle propose à ses salariés de louer des voitures hybrides à des prix défiant toute concurrence. Ce mardi 10 mai 2022, elle leur proposait de tester quatre modèles, qu'ils pourront conduire à l'avenir.

inciter à revenir au télétravail dans les s vagues épidémiques ? Le gouvernement

Prix de l'essence : la semaine de quatre jours, une solution ?

PUBLIÉ LE 13 MAI 2022 À 09:44 | MIS À JOUR LE 13 MAI 2022 À 09:48 | PAR SYLVAIN GAUTHIER

Prix de l'énergie : la crainte des Gilets jaunes gagne l'Europe

Hausse du prix des carburants. À Rennes, coup de pompe chez les automobilistes

La remise de 15 à 18 centimes par litre de carburant sera prolongée jusqu'à la fin de l'année 2022. Malgré ce geste du gouvernement, les automobilistes s'inquiètent face à l'envolée des prix à la pompe. Chacun a ses astuces pour préserver son budget.

TÉLÉVISION **TÉLÉVISIONS. Face à la hausse des prix du carburant, les Français s'adaptent**

Des experts ne voient aucun frein à la hausse du prix de l'essence

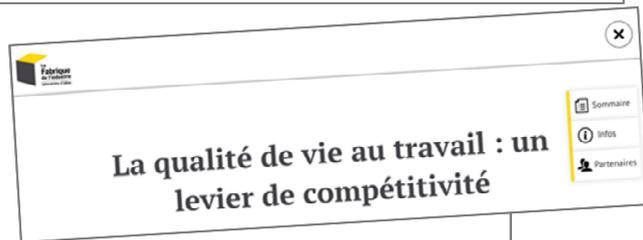
De nouveaux défis

La qualité de vie au travail, un enjeu majeur pour les entreprises



Vie des entreprises

« La difficulté pour nous, c'est d'attirer les talents » : à Aubigny-sur-Nère, Wilo Intec en plein recrutement



Révéler le potentiel

Explorer la diversité des gisements et construire de nouveaux modes opératoires

KÉRIBET - LA VILLE AUVRAY

Commune : PORDIC
 ZACOM SBAA : -
 EAE SBAA : -
 EAE reconstitué : Kéribet - La Ville Auvray

Surface de l'EAE : 261 398 m² soit 26,1 ha
 Surface bâtie au sol : 48 638 m² soit 19%
 Surface SDP estimée : 51 434 m² soit 20%

Vocation : Productif mixte
 Connectivité : 1
 Optimisation : 1
 Qualité : Faible



Légende

- ★ Locaux vacants depuis plus de 2 ans
- Type de local : maison
- Local construit avant 1992 (+30 ans)
- Bâtiments des sites
- PLU : zonage
- PLU : Zone N
- Parcelles / Propriétaire public
- Unités Foncières des sites
- Parcelles des sites
- Périmètre de l'EAE (Hors monosites)
- Routes entre métropoles
- Routes entre départements
- Routes entre villes à l'intérieur d'un département
- Voies ferrées
- Limites communales SBAA

Typologie de gisement

	Gisement EAE	Surfaces (m ²)
Intensifiable	Intensifiable	5 307
Mutable	Mutable	3 736
Nature	Valorisable	31 270
Valorisable		

Locaux d'activité [surfaces en m²]

Non vacant	Vacant	Vacant > 2 ans	Vacant > 5 ans
31 723	723	723	723



Sources : CÉREMA, Institut national de l'information géographique et forestière, Géoportail de l'Ifamme, MOA SBAA, SYNOPSIS, ASEP, Février 2022

Les enseignements

Les facteurs de réussite pour enclencher un nouveau modèle de développement des lieux de l'économie

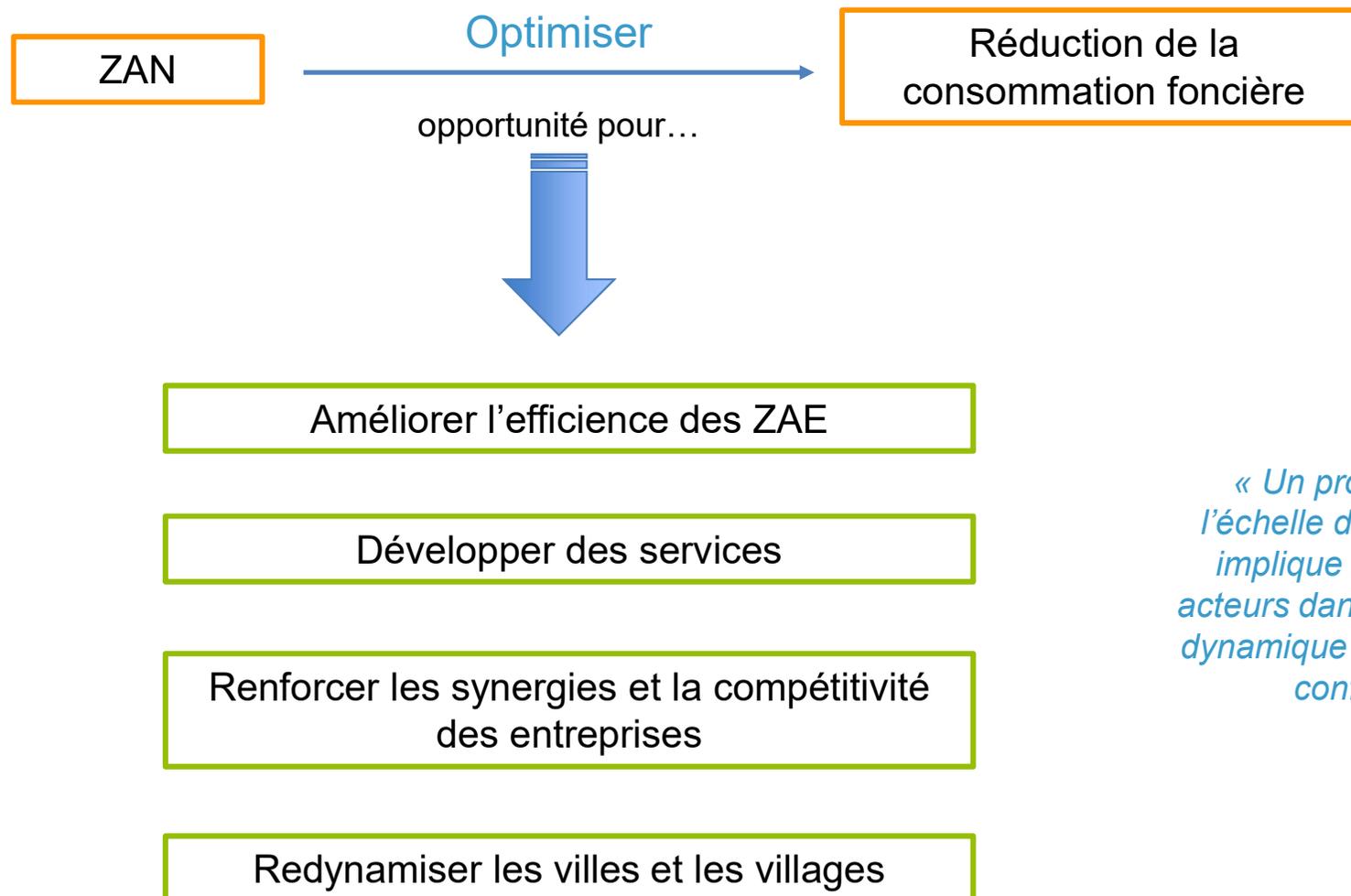
- Mieux connaître pour mieux évaluer les coûts et les gains
- Associer et impliquer les acteurs économiques locaux
- Valoriser le « déjà là »
- Favoriser les synergies au sein des pôles économiques
- Sans oublier que la majorité des activités économiques a sa place en ville



Surélever



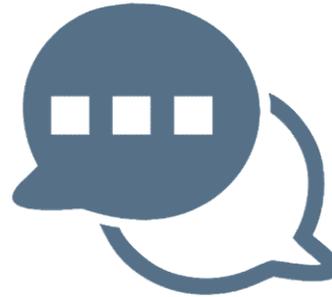
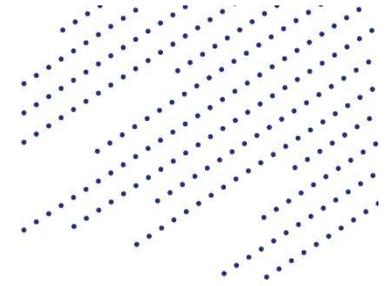
Utiliser le ZAN comme une opportunité



« Un projet global à l'échelle du territoire qui implique les différents acteurs dans un processus dynamique reposant sur la confiance »



les **TERRITOIRES**
innovent
POUR
UN FONCIER
RESPONSABLE

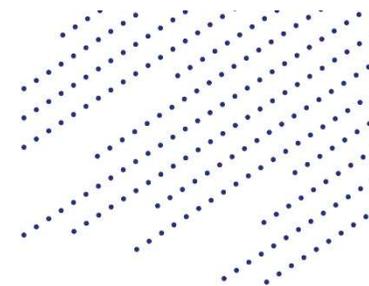


Temps d'échange

Vous pouvez poser vos questions dans le fil de discussion



les **TERRITOIRES**
innovent
POUR
UN FONCIER
RESPONSABLE



Echangeons sur vos impressions !



Temps d'échange



20 min.

Vous allez être aléatoirement répartis en sous-groupes de 4 participants.tes

Pour guider vos échanges, vous pouvez répondre aux 3 questions suivantes :

Question N°1 - Pour quelle(s) raison(s) vous êtes-vous inscrits à ce webinaire?

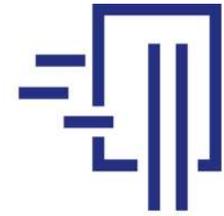
Question N°2 - Dans quelle mesure les sujets évoqués dans le webinaire résonnent-ils avec des problématiques que vous rencontrez sur votre territoire ?

Question N°3 - Avec quoi repartez-vous à l'issue de ce webinaire (réflexions, actions, partenaires,...) ? *Indiquez-nous 1 idée-clef !*

La personne dont la première lettre du prénom est la plus proche du « A » dans l'alphabet sera désignée comme *rapporteur* du groupe.

*Le **rapporteur** note le contenu des échanges dans le fil de discussion pour notre retour en plénière.*

Comment retrouver les ressources ?



Sur notre chaîne Youtube  YouTube

[Les territoires innovent en Bretagne](#)

Sur les plateformes dédiées



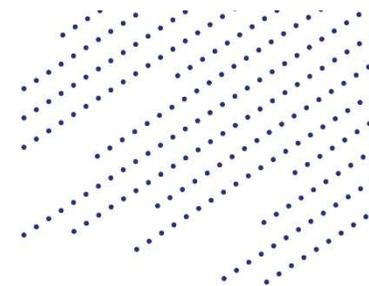
- Les Territoires innovent pour des centres vivants
- Les Territoires innovent pour un foncier responsable

Demandez à vous inscrire auprès de :
lesterritoiresinnovent@bretagne.bzh





les **TERRITOIRES**
— *innovent*
POUR
UN FONCIER
RESPONSABLE



Notre prochain rendez-vous

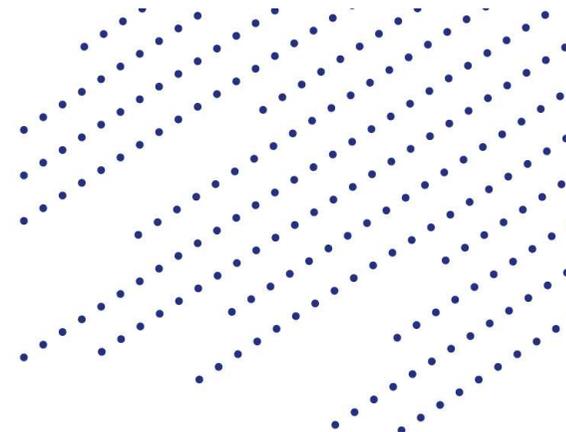
- **Mardi 20** septembre [visite de terrain] avec la DREAL

« *Des villes résilientes face aux vagues de chaleur* »





les **TERRITOIRES**
— *innovent*
POUR
UN FONCIER
RESPONSABLE



Merci de votre attention

Avant de nous quitter, aidez-nous à améliorer ce cycle de rencontres
en répondant au sondage

<https://sphinxdeclic.com/d/s/zlbmtv>