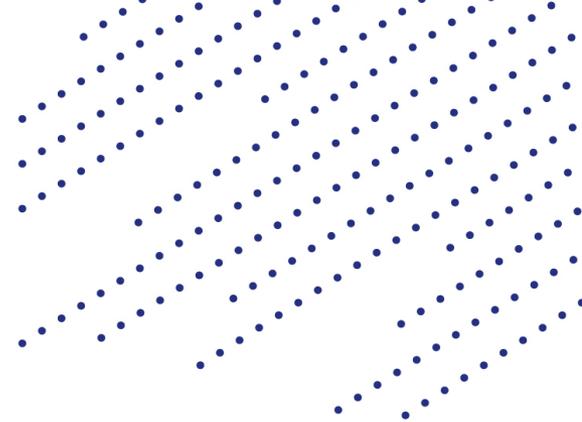




les **TERRITOIRES**
—— *innovent*
POUR
UN FONCIER
RESPONSABLE



FAVORISER LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE DANS LES ZONES D'ACTIVITÉS : COMMENT CRÉER LES CONDITIONS D'UN PASSAGE À L'ACTION ?

Mardi 8 octobre 2024 de 09h30 à 12h



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
- N’hésitez pas à **poser vos questions directement sur le fil de discussion**
- **Les supports présentés** et une **fiche de capitalisation** vous seront communiqués à l’issue de la rencontre
- La rencontre est **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**



Programme

9h30- Éléments introductifs par **Jean-Christophe POUSSIN**, chargé d'études EPF Bretagne

9h40 - Présentation du Plan Local d'Aménagement Economique de Rennes Métropole intégrant un plan d'actions pour la densification des ZAE et des premières démarches de densification initiées par **Samuel JEULAND**, chef de projets aménagement référent renouvellement urbain économique et **Thomas POUÉDRAS**, chargé de mission immobilier et foncier économique

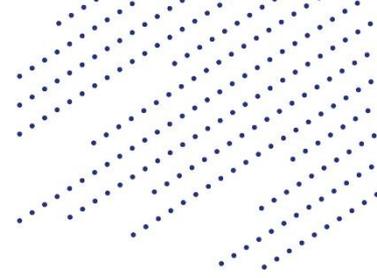
10h25 - Présentation de la stratégie d'aménagement économique prenant en compte la sobriété et l'économie des ressources et présentation de ses principales orientations par **Nathalie VERDEILLE**, cheffe de Service Développement Economique de Dinan Agglomération

11h10 - Expérimentation en cours autour de l'optimisation des Zones d'Activité à l'échelle de 4 EPCI bretons par **Bertrand LEROUX**, Directeur de Projet CEREMA et **Jean-Christophe POUSSIN**, chargé d'études EPF Bretagne

11h55 - Comment retrouver les ressources ? par **Nathalie CHARGY**, Responsable aménagement durable, DREAL



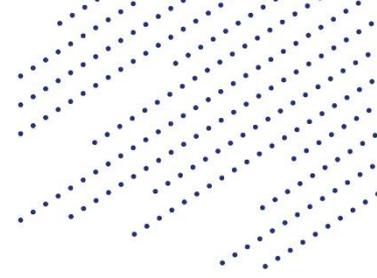
les **TERRITOIRES**
— *innovent*
POUR
UN FONCIER
RESPONSABLE



INTRODUCTION

Jean-Christophe **POUSSIN**, chargé d'études EPF Bretagne





PRÉSENTATION DU PLAN LOCAL D'AMÉNAGEMENT ÉCONOMIQUE DE RENNES MÉTROPOLE INTÉGRANT UN PLAN D' ACTIONS POUR LA DENSIFICATION DES ZAE

Samuel JEULAND, chef de projets aménagement référent renouvellement urbain économique & Thomas POUÉDRAS, chargé de mission immobilier et foncier économique

L'objectif de production foncière

- L'offre nouvelle de fonciers à destination des activités productives sera issue à **60% du renouvellement des ZAE existantes**
 - 65hectares à produire au total d'ici 2035 pour satisfaire les besoins industriels, artisanaux et logistiques
 - Les extensions urbaines seront limitées et **conditionnées à la densification de l'existant (complémentarité)**
 - La densité des zones, anciennes et nouvelles, sera une priorité (compacité, mutualisation des équipements, mitoyenneté et surélévation des bâtis etc.)
 - La production de grands fonciers à destination notamment de la logistique et de l'industrie y sera priorisée

Les modes de renouvellement des ZAE



1. Densification par opération d'aménagement en renouvellement urbain :

- Dégager des surfaces supplémentaires en recherchant la compacité, la réversibilité des bâtis et la mutualisation des équipements (stationnements, aires de retournement etc.)
- Coupler avec une remise à niveau des équipements et voirie, espaces publics et réseaux divers

= **restructuration lourde**

2. Densification à la parcelle hors opération d'aménagement :

- Faciliter l'optimisation des fonciers sous-occupés par division parcellaire, remise sur le marché des terrains nus faisant l'objet de rétention foncière, mutation des habitations...etc.
- Les propriétaires restent maître d'ouvrage : l'accompagnement architectural sera privilégié



Synthèse des orientations opérationnelles



Opérations en extension urbaine prioritaires sur la base d'une grille de critères (+ de 20 secteurs étudiés) :

- Placis de la Touche (Parthenay) : 7500m² cessibles estimés ;
- Les Trois Prés (Laillé) : 4,5ha cessibles estimés ;
- Le Hil 3 (Noyal) : 8,4ha cessibles estimés ;
- Le Val Blanc (Chantepie) : surfaces cessibles à déterminer ;
- La Haie de Terre (Vezein) : 10,5ha cessibles estimés

Secteurs de renouvellement économique prioritaires :

- ZI Nord (Rennes – Saint-Grégoire)
- ZA du Pontay (Saint-Grégoire)
- ZA de la Rigourdière (Cesson-Sévigné)
- ZA de la Hallerais (Vern-sur-Seiche)
- ZA de la Motte (Vern-sur-Seiche)
- ZA des Mottais (Saint-Armel)

Faire du foncier un bien commun

- Les nouveaux fonciers seront dissociés du bâti et resteront la propriété de Rennes Métropole
 - Vers une généralisation du bail à construction pour préserver la vocation et les possibilités de renouvellement des ZAE à long terme
 - De premières expérimentations en cours (Margat, Hil 3, la Janais, Bourgarré Nord...)
 - Dans un premier temps, privilégier la dissociation sur des opérations ciblées (nouvelles opérations et projets spécifiques), sans généraliser la dissociation à l'ensemble des fonciers économiques

Une nouvelle approche de la spatialisation des activités



- Les ZAE seront **sanctuarisées au profit des activités productives** pour mieux préserver leur vocation et y limiter l'implantation de commerces et de services
 - Aucune nouvelle implantation de service ou de commerce possible, les activités existantes ne sont pas menacées, elles peuvent perdurer et s'étendre
 - Quelques rares exceptions seront admises au sein de ZAE « de proximité »
- **Le retour des activités productives en pied d'immeubles** dans le tissu urbain mixte sera favorisé
- **Ne pas accueillir d'entreprises exogènes dont la production ne s'inscrirait pas dans le cadre des orientations écologiques et sociales de Rennes Métropole** (décarbonation des produits ou des process de production, développement d'une industrie décarbonée, développement permettant de soutenir la transformation écologique et sociale des entreprises, respect des exigences sociales).

Un PLAE au service des transitions



- Pas de création de nouveau parc tertiaire
 - Les opérations en cours (Via Silva, Ker Lann etc.) sont en mesure de satisfaire la demande de bureaux, le renouvellement urbain prendra le relais
 - **Réversibilité** des nouveaux bâtiments tertiaires en logements exigée
 - Un travail à faire pour palier **l'obsolescence du parc** : transformation en logements, accompagnement à la rénovation etc.
- Une qualité des ZAE garantie par **l'application systématique du Référentiel Energie Bas-Carbone** et les **normes en matière de production et d'auto-consommation d'énergies renouvelables**



La densification des ZAE existantes

Exemples de 3 démarches en cours



1 - Etude urbaine sur la ZAE du HIL à Noyal Chatillon sur Seiche



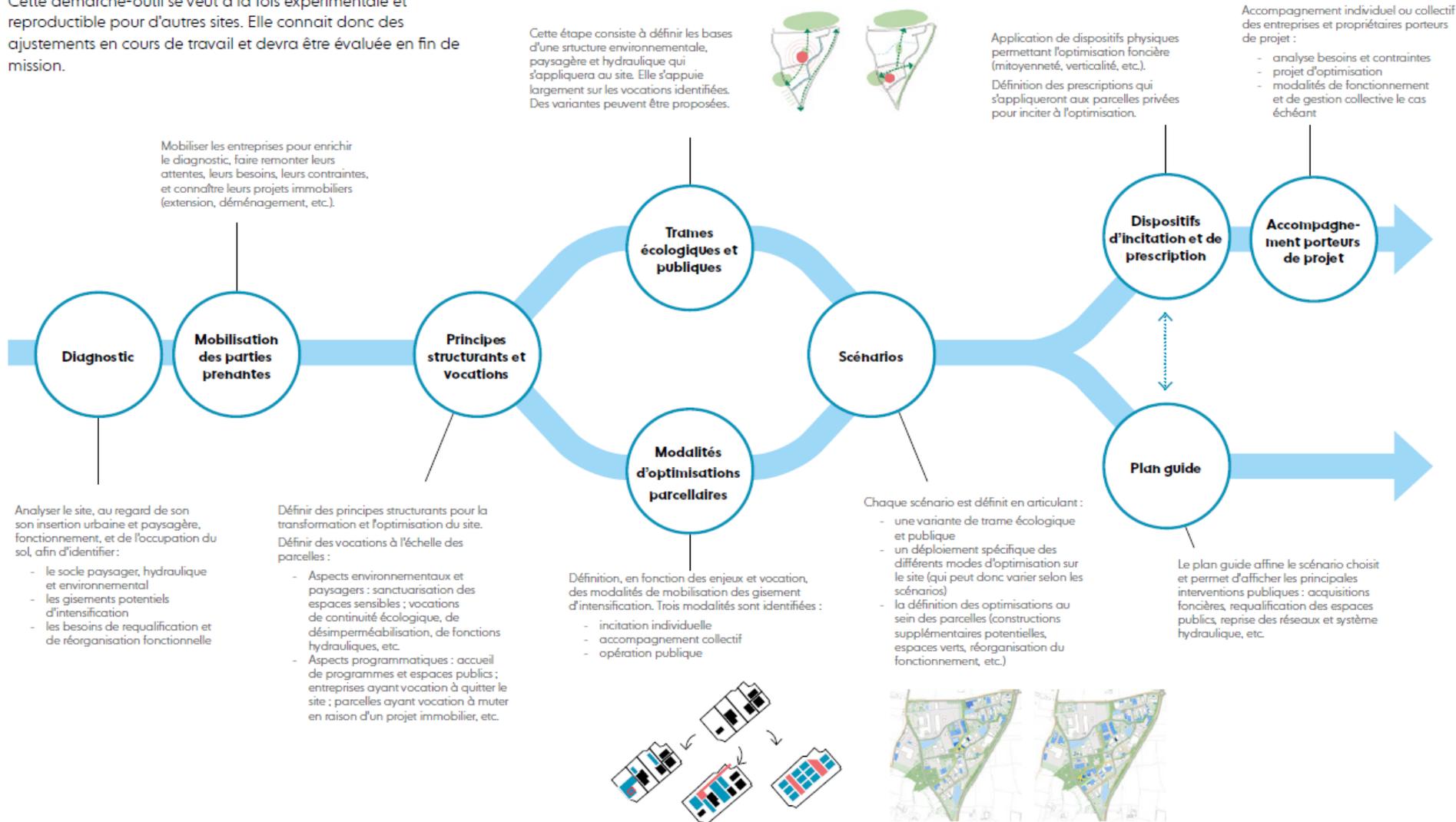
- L'étude urbaine vise en effet à identifier les actions d'aménagement nécessaires à l'optimisation de la densité des constructions existantes :
 - **Couplage optimisation de l'existant (HIL 1 & 2) / extension de la ZAE (Hil 3)**
 - **Une approche « optimisation – densification » qui tient compte des « transitions » (énergie bas carbone, enjeux écologiques, mobilités etc...)**
- Une étude urbaine qui s'appuie sur la concertation et des accompagnements individualisés :
 - **2 ateliers participatifs avec les entreprises et les propriétaires de la ZAE + une réunion publique**
 - **10 accompagnements individualisés permettant aux porteurs de projets de bénéficier de propositions d'optimisation foncière**
- Une démarche en cours :
 - **La démarche engagée en avril 2024 se poursuivra en 2025 (accompagnements)**
 - **Caractère expérimental qui vise à la définition d'une méthodologie d'intervention et d'outils reproductibles à l'optimisation foncière**



Démarche outil pour l'optimisation d'une ZAE métropolitaine



Cette démarche-outil se veut à la fois expérimentale et reproductible pour d'autres sites. Elle connaît donc des ajustements en cours de travail et devra être évaluée en fin de mission.



Hil : La mobilisation des entreprises et propriétaires



Un premier atelier de travail + des questionnaires en ligne adressés aux entreprises et propriétaires



Hil : éléments issus du diagnostic

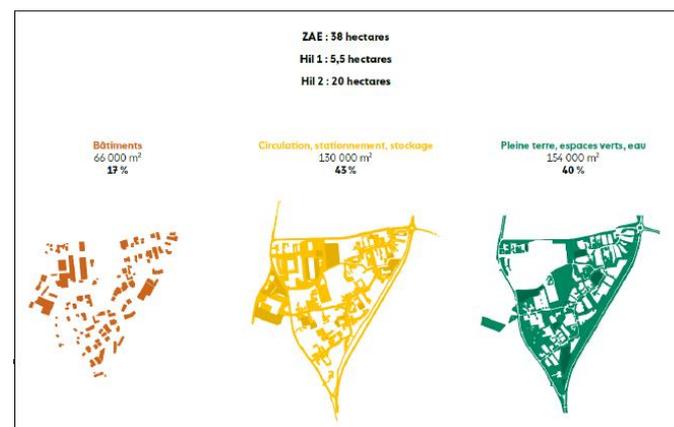
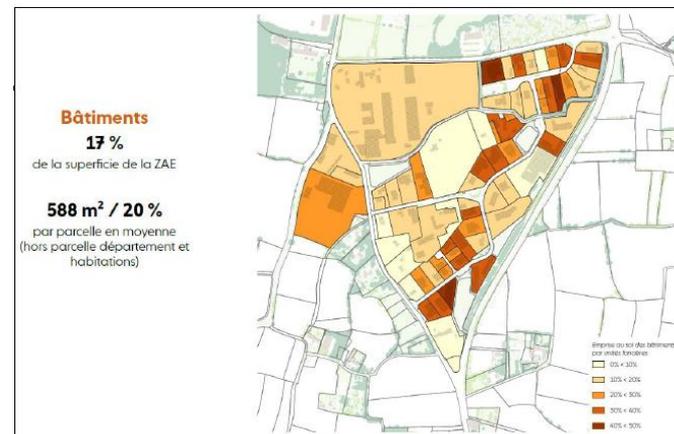


➤ **L'optimisation comme opportunité pour les entreprises** (valorisation des espaces non exploités, réduction des coûts de fonctionnement et d'exploitation, implantation d'entreprises, développement de services, qualité du cadre de vie et attractivité)

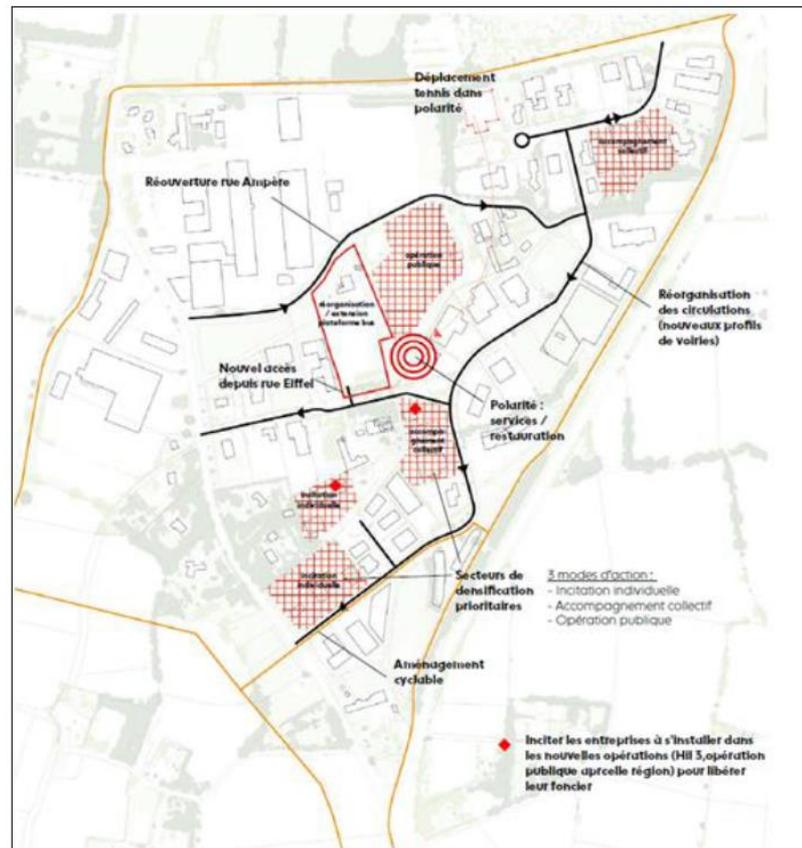
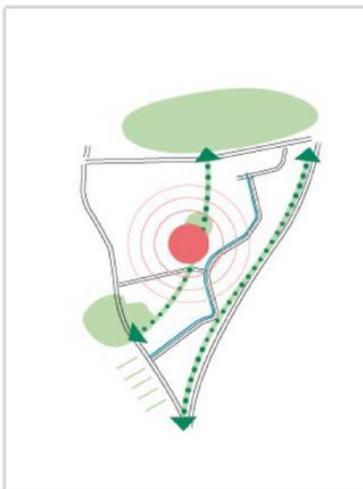
➤ **Une occupation du sol non optimisée** (emprise des bâtiment 17%)

➤ **Et pourtant** : une zone attractive et dynamique, des qualités paysagères

➤ **Et des éléments d'amélioration à envisager** : système de gestion des eaux pluviales, circulations et mobilités, l'organisation du stationnement, l'absence de services aux salariés...



Hil : éléments issus des orientations



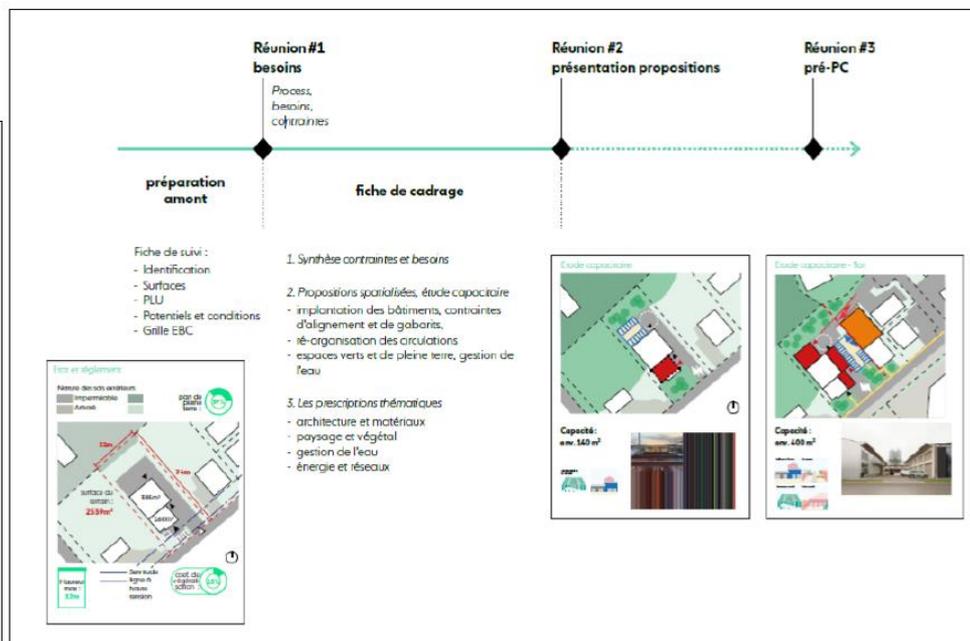
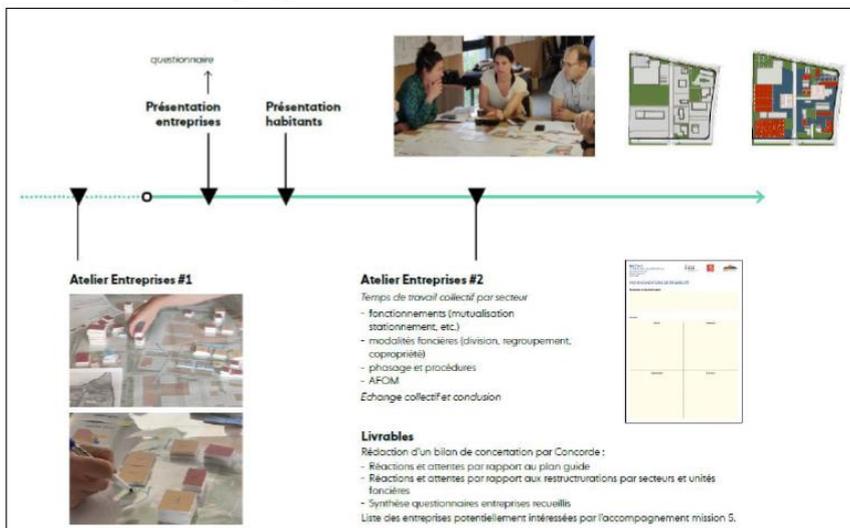
Les enjeux pour la collectivité au stade de la définition des orientations d'aménagement :

- ✓ Les leviers de la mobilisation des acteurs privés
- ✓ Des actions d'aménagement graduées et hiérarchisées en fonction de l'optimisation recherchée
- ✓ Un couplage Actions publiques / mobilisation privée

Hil : poursuite de la démarche en cours



- Un approfondissement de l'étude urbaine d'ici au dernier trimestre 2024
- Une concertation à poursuivre
- La mise en place des actions d'accompagnement individualisées

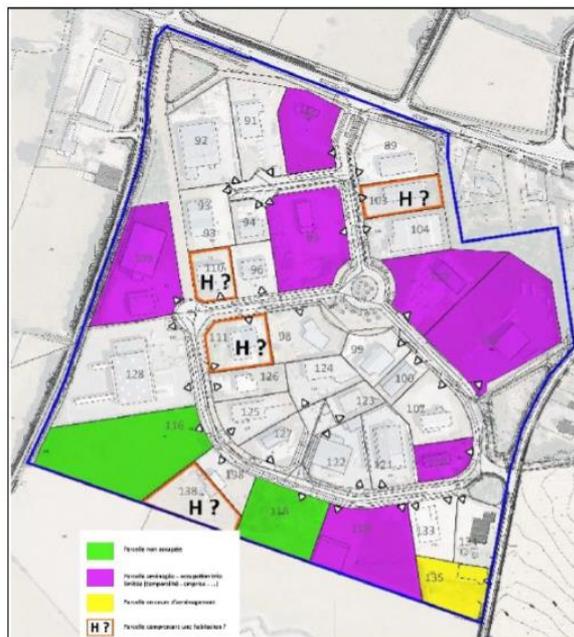
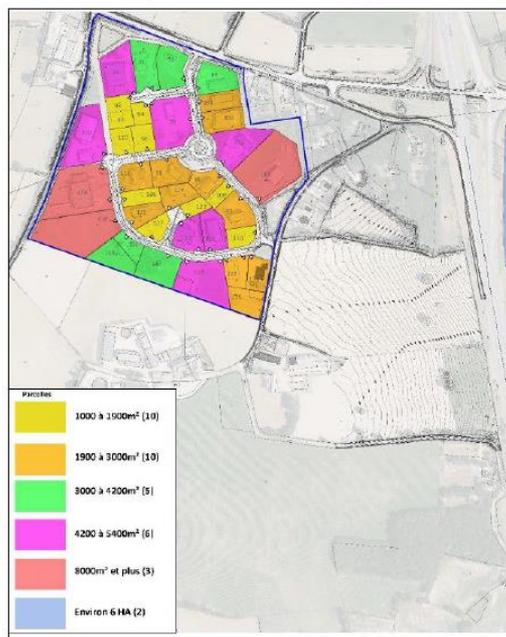


2 - Etude urbaine sur la ZAE Les Trois Prés à Laillé



Une ZAE existante de 14 ha : 35 parcelles

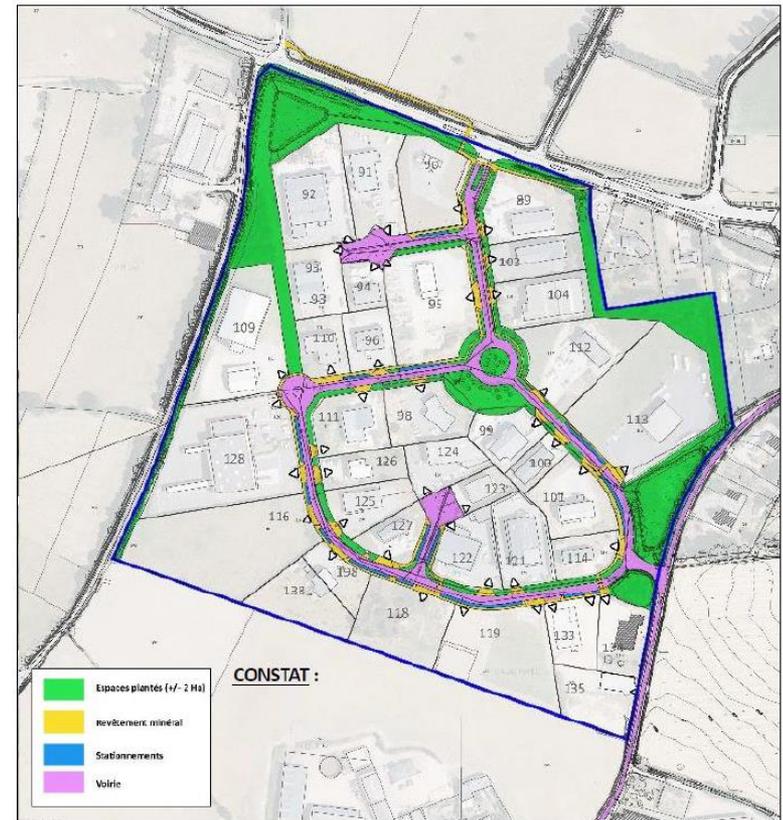
- ✓ Une diversité d'activités (service, artisanat, logistique...), de taille et d'occupation du parcellaire
- ✓ Un enjeu avéré d'optimisation du foncier (1,1 ha non bâti ; 2,4 ha à réorganiser)



2 - Les Trois Prés : la prise en compte des espaces publics



- La prise en compte des espaces publics (3,5 Ha / 14 ha – 25%)
- Un diagnostic précis des espaces publics existants (réseaux, stationnement, surfaces imperméabilisées...) pour:
 - confirmer que la ZAE actuelle « fonctionne »
 - envisager une optimisation « réaliste »
- Optimisations envisagées:
 - **cession / requalification,**
 - **usages publics et/ou privés,**
 - **Désimperméabiliser, végétaliser**
 - **des modes doux à amplifier**

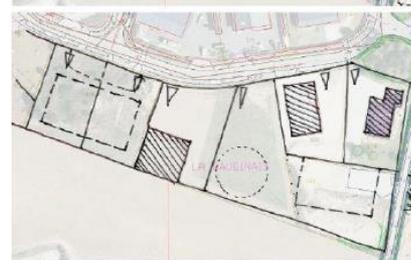
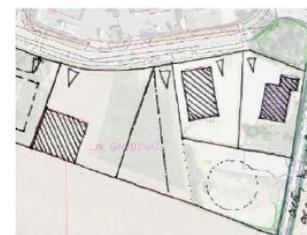
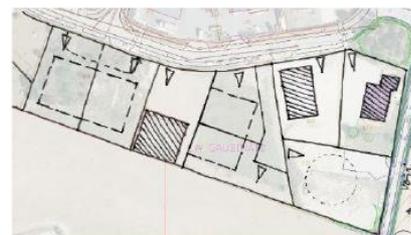
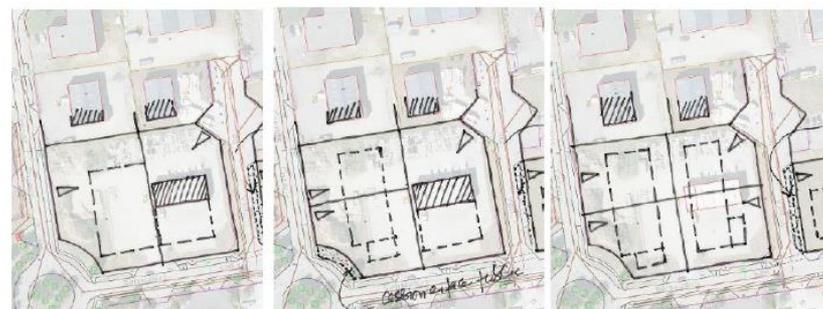


2 - Les Trois Prés : scénarios d'optimisation et densification



Plusieurs scénarios d'optimisation et de densification des parcelles qui prévoient :

- ✓ *Division parcellaire*
- ✓ *Actions d'aménagement : reprise de voirie, accès aux parcelles*
- ✓ *Examen de l'obsolescence des bâtis*
- ✓ *Mutualisation d'espaces communs sur emprises privés*
- ✓ *Remembrement foncier*
- ✓ *Optimisation de l'espace public (cession du foncier non occupé par les réseaux)*



2 - Les Trois Prés : scénarios d'optimisation et densification



Plusieurs scénarios d'optimisation et de densification des parcelles qui prévoient :

- ✓ *Division parcellaire*
- ✓ *Actions d'aménagement : reprise de voirie, accès aux parcelles*
- ✓ *Examen de l'obsolescence des bâtis*
- ✓ *Mutualisation d'espaces communs sur emprises privés*
- ✓ *Remembrement foncier*
- ✓ *Optimisation de l'espace public (cession du foncier non occupé par les réseaux)*



2 - Les Trois Prés : scénarios d'optimisation et densification



Des scénarios d'optimisation et de densification des parcelles



- ✓ Accompagner les porteurs de projets
- ✓ Envisager une participation des acteurs privés au financement des équipements publics
- ✓ Éviter des initiatives privées obérant la densification

Un premier accompagnement avec un porteur de projet

- ✓ des échanges en cours pour parvenir à un agencement optimisé du projet permettant d'envisager une division parcellaire et des extensions futures

3 - Un guide de recommandations intégré au PLUi



Modification PLUi en cours (adoption mi-2025)

- **Substitution multiplicité des zonages UI1 productifs par 2 zonages UI1a / UI1b :**
 - Règles d'implantation des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle différente :
 - ✓ *UI1a = autorisé à condition que l'activité, par sa nature et son importance, ne soit pas compatible avec une implantation dans le tissu urbain*
 - ✓ *UI1b = autorisé*
- **Bureaux dans les ZAE productives :**
 - Autorisé sous conditions :
 - ✓ *S'ils sont liés à l'activité productive : ils sont réalisés dans la même construction que l'activité productive (Industrie, Entrepôt, Commerce de gros) et leur surface de plancher est inférieure à celle de l'activité productive sauf dans le cas où la mixité fonctionnelle n'est pas possible (activité nuisante ou activité sans construction)*
 - ✓ *S'ils sont non liés à l'activité productive (Industrie, Entrepôt, Commerce de gros) : leur surface de plancher est inférieure ou égale à 500 m² et sont réalisés en étage de la construction dédiée au productif (Industrie, Entrepôt, Commerce de gros)*
- **Implantation des constructions :** libre
 - Un guide de recommandation relatif à la végétalisation et l'optimisation du foncier en zones d'activités productives UI1 pour illustrer



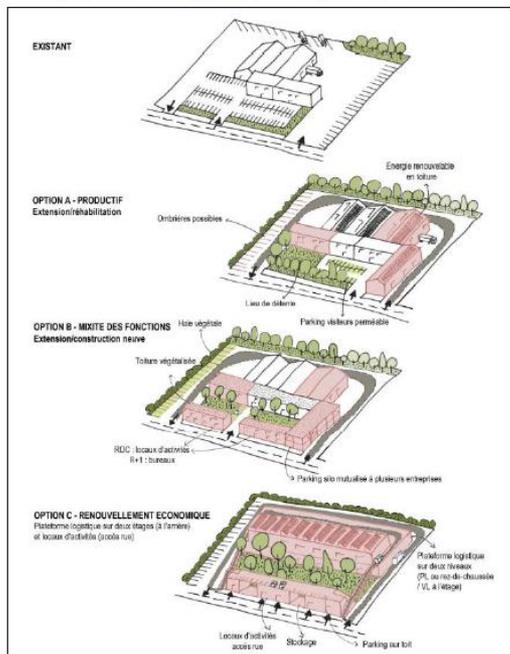
3 - Un guide de recommandations intégré au PLUi



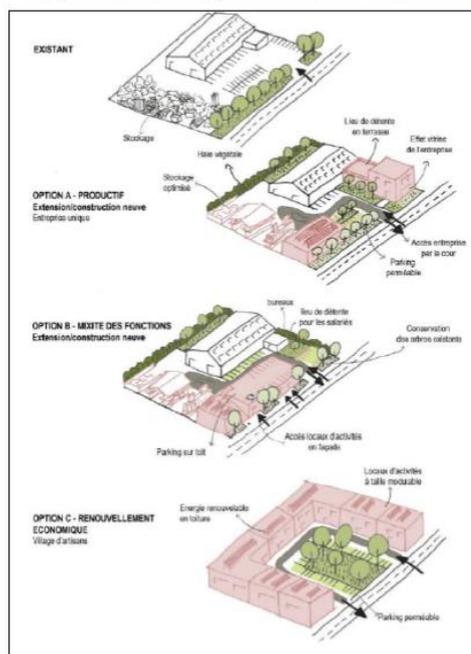
Une guide de préconisations (AUDIAR) annexé au PLUi (modification N°2 en cours – adoption mi-2025) :

- A destination des porteurs de projet qui envisagent de construire un bâtiment d'activité (artisanal ou industriel) ou d'aménager ses abords
- Des illustrations pour faciliter la compréhension et la visualisation de solutions d'aménagement

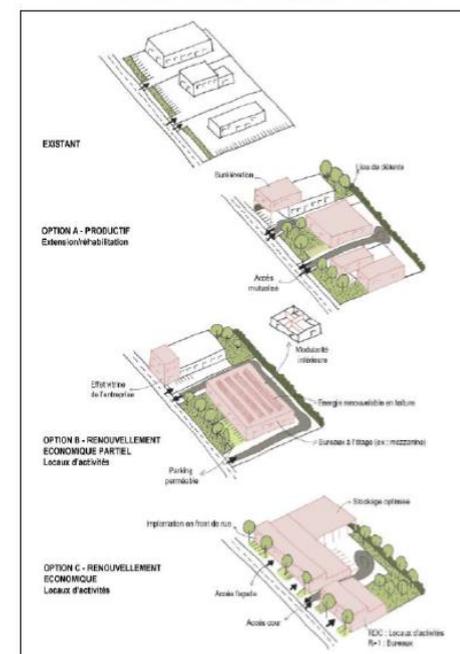
Propositions « grande emprise foncière »

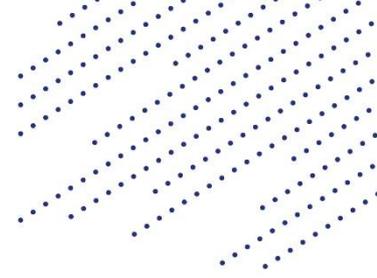


Propositions « moyenne emprise foncière »



Propositions « petite emprise foncière »





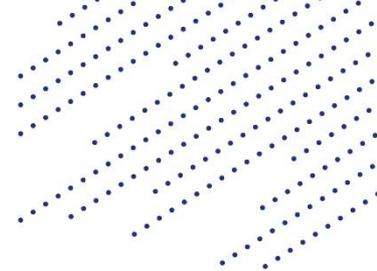
Temps d'échange

Vous pouvez poser vos questions dans le fil de discussion

DINAN
AGGLOMÉRATION



les **TERRITOIRES**
innovent
POUR
LE FONCIER
DE DEMAIN



PRÉSENTATION DE LA STRATÉGIE D'AMÉNAGEMENT ÉCONOMIQUE DE DINAN AGGLOMÉRATION PRENANT EN COMPTE LA SOBRIÉTÉ ET L'ÉCONOMIE DES RESSOURCES

Nathalie VERDEILLE, cheffe de Service Développement Economique de Dinan Agglomération





Dinan Agglomération

Création en janvier 2017

65 communes
105 000 Habitants
33 000 emplois

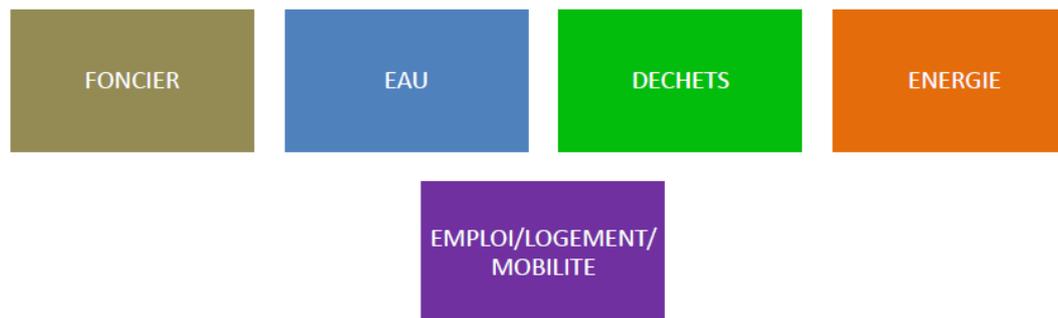
43 ZAE

PLUI-H adopté en 2020
SCOT-AEC en cours de révision

2023 : une nouvelle stratégie de développement économique qui met les ressources au centre des priorités

Une démarche de co-construction avec les entreprises

- 9 mars : Le président invite les entreprises et les représentants professionnel autour des grands enjeux lié aux ressources :



- Printemps et Automne : Réunion des 5 Ateliers de travail
- 24 novembre : La Matinale de l'Economie : Synthèse des Ateliers
- 23 février 2024 : Bilan et propositions d'action

Une Stratégie d'Aménagement Economique pour co-construire un nouveau modèle

2024

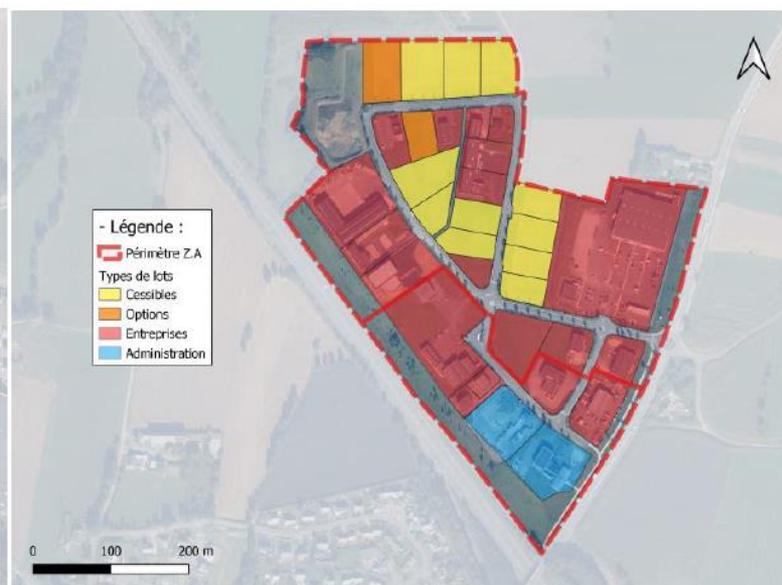
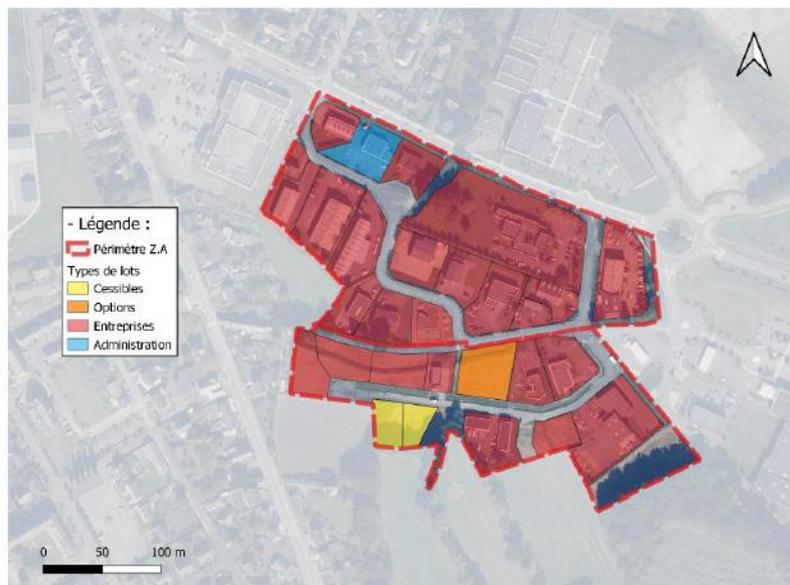
Proposer des solutions d'implantation
différentes et adaptées selon les activités pour
permettre le parcours résidentiel des
entreprises dans une logique de sobriété

Enjeux : Adaptabilité / Densité / Mutabilité /
Mutualisation



Préalable : l'inventaire de Zones d'Activités 2023

43 ZA
560 ha
925 Unités foncières
Environ 700 entreprises

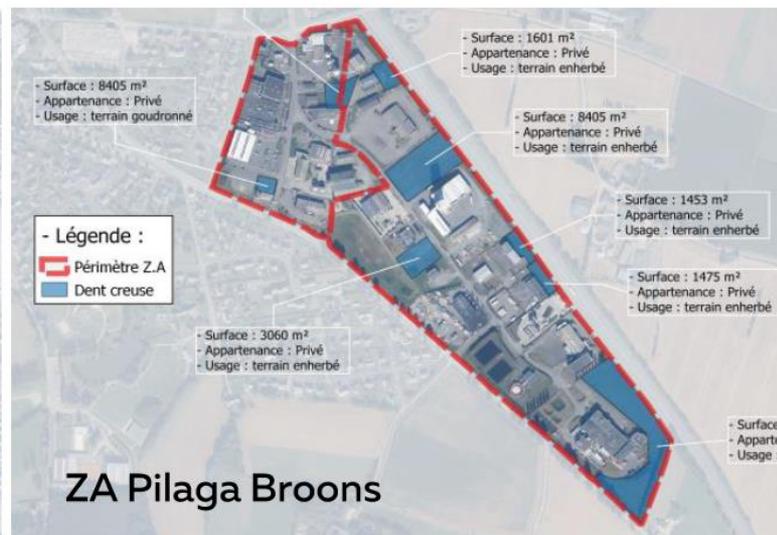


Constat de l'inventaire 2023

Taux de bâtis inexploités (bâtiments à vendre, à louer ou les sociétés inactives) très faible

**6,6 ha de bâti
inexploité
1,13 % en surface**

**30 ha de
potentiel de
densification**



Une nouvelle Stratégie d'Aménagement Economique adoptée le 25 mars 2024

Autour de 5 axes et 12 actions



4 axes



12 actions

1	Maitriser la commercialisation des ZA	1.1	Adopter des critères d'implantation dans la commercialisation des terrains (valeur ajoutée, emplois, densité, ressources ..)
		1.2	Actualiser la grille tarifaire de lots cessibles au sein des ZA
		1.3	Mettre en place le bail à construction ?
2	Encadrer l'artificialisation du foncier	2.1	Statuer sur l'enveloppe foncière à vocation économique notamment avec un plan pluriannuel des extensions des ZA
		2.2	Dupliquer les principes d'aménagement de l'Ecoparc sur toutes les extensions des ZA
		2.3	Sanctuariser des sites pour l'accueil d'industries
3	Favoriser l'immobilier d'entreprises	3.1	Favoriser la mutualisation avec des villages d'entreprises
		3.2	Poursuivre la bourse des locaux (2nd main)
		3.3	Accompagner l'implantation d'entreprises en zone urbaine (en dehors des ZA) en lien avec les communes
4	Recréer du foncier économique en renouvellement urbain	4.1	Accompagner les propriétaires dans la densification des ZA
		4.2	Assurer le renouvellement urbain de l'immobilier d'entreprises
		4.3	Favoriser le recyclage des friches

1

Maitriser la commercialisation des ZA

1.1. Une Charte de commercialisation des ZA



- Favoriser la création de valeur pour le territoire :
 - Calculer les répercussions économiques et la valeur ajoutée (emplois directs et indirects, fiscalité...)
 - Refus des activités ne générant pas d'emplois comme le stockage
 - Interdiction de patrimonialisation avec des cellules locatives
 - Ratio d'occupation minimum de 30%
- Lien avec la Bourse des locaux
- Approche systémique ressources : eau & assainissement, urbanisme, énergie, déchets, environnement, mobilité
- Partenariat avec les communes

1.2 la mise en place du bail à construction ?

Le bail à construction,
une des nouvelles solutions
d'implantation pour les
entreprises sur le foncier public

25 ha cessibles
25 ha en extension

**Contrat conclu sur 60 ans avec un
loyer unique échelonné sur 5 ans**

3 objectifs



**Conserver une
destination
économique, avec
des emplois, sur
les ZA**



**Assurer une offre
foncière à un tarif
adapté pour les futures
entreprises**



**Limiter le risque de
friches ou de
bâtiments sans
activité**

2

Encadrer l'artificialisation du foncier

2.1. Statuer sur l'enveloppe foncière avec un PPI

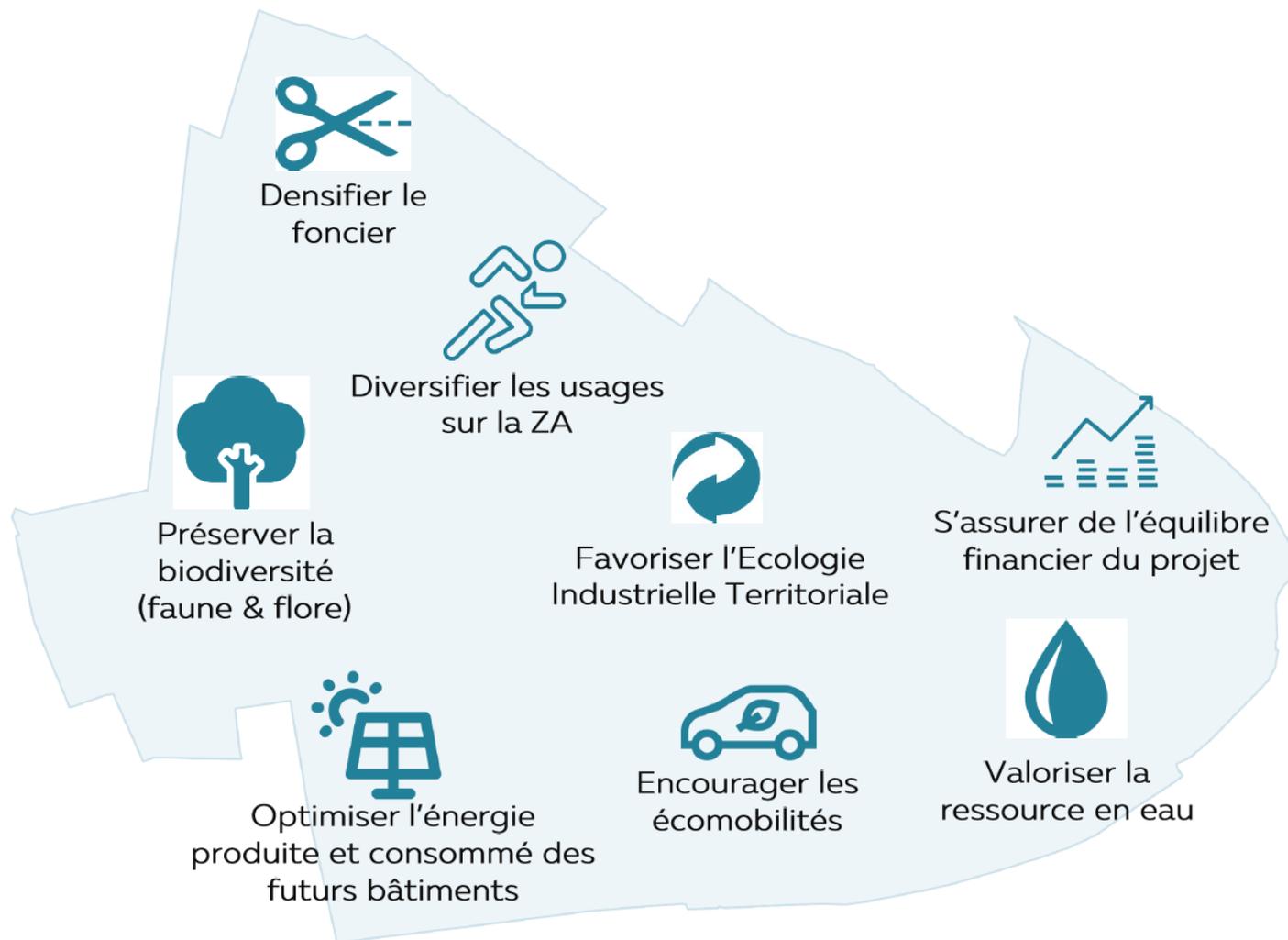
Plan pluriannuel des Investissements pour les extensions foncières avec les critères suivants :

Groupe de travail 2021 issu des commissions développement & Aménagement

Séminaire SCOT octobre 2023

- Demande des entreprises
- Faiblesse de l'offre publique (lots cessibles)
- Faiblesse de l'offre privée (potentiels de densification, Bâtiments de seconde main)
- Maitrise foncière
- Equilibre territorial
- Facilité de l'opération d'aménagement et contexte environnemental

2.2. Dupliquer les principes de l'Ecoparc sur les extensions



2.3. Sanctuariser des sites pour l'accueil d'industries



Enjeu : Favoriser l'industrialisation du territoire

Territoire d'industries

- Sanctuariser du foncier productif en dédiant des fonciers de grandes emprises à l'implantation d'industriels
- Accompagner le développement des industriels présents
- Accompagner la consommation foncière par des compensations (Réhabilitation, renaturation d'une friche)



3

Favoriser l'immobilier d'entreprises

3.1. Favoriser la mutualisation avec des villages d'entreprises



Constructions avec des AMI avec les règles suivantes :

- Droit de regard sur la commercialisation et les prix de sortie
- Cellules de petites surfaces
- Mutualisation des espaces communs



3.2. Poursuivre la bourse des locaux (2nd main)



Mise en en contact des porteurs de projets avec des commercialisateurs, des agences et parfois des propriétaires en direct

Enjeux :

- Offrir une alternative immobilière aux porteurs de projets, et non plus seulement proposer des lots cessibles
- Disposer d'une connaissance précise du marché immobilier professionnel
- Favoriser la mixité fonctionnelle

Bâtiment Ameline Arbora
ZA St Samson sur Rance



3.3. Accompagner l'implantation des entreprises en zone urbaine



Structurer le parcours résidentiel des entreprises pour maintenir les activités compatibles dans le tissu mixte

- **Améliorer les conditions d'implantation des entreprises en tissu urbain dense et la mixité fonctionnelle**
- **Poursuivre la mise en œuvre de la politique de revitalisation des centres bourgs**

Propositions :

- Accueil d'entreprises en recherche de locaux en lien avec les communes et les études urbaines
- Accompagner les entreprises face aux difficultés d'implantation dans le tissu mixte (prix du foncier et de l'immobilier, difficultés d'adaptation de l'outil de travail dans des espaces restreints, conflits d'usage, accessibilités, logistique urbaine, communication sur les aides financières comme le Pass Commerce Artisanat ..)

4

Recréer du foncier économique en renouvellement urbain

4.1 . Accompagner les propriétaires dans la densification des ZA

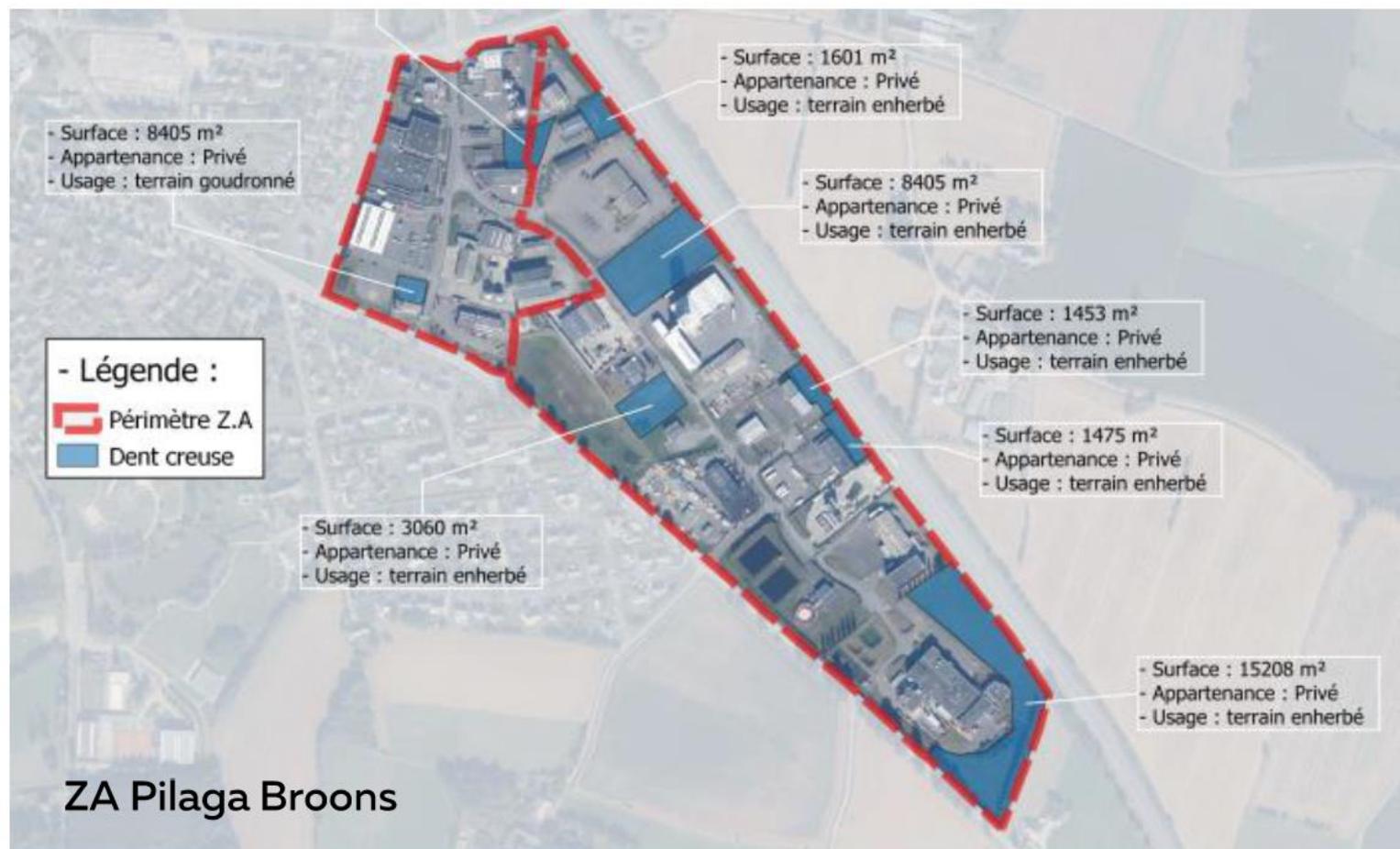


Enjeux :

- Assurer l'implantation des porteurs de projets sans artificialiser de nouvelles parcelles
- Accompagner le renouvellement urbain des ZA
- Valoriser des espaces inexploités

- Etude opérationnelle sur les 43 ZA : Identification de **30 Ha** potentiels, notamment sur des espaces verts
- Etude des outils réglementaires en lien avec **l'expérimentation avec l'EPF Bretagne**
- Envisager la préemption sur les terrains nus notamment pour réguler les prix de vente sur le marché privé et réduire l'inflation et la spéculation

Analyse des potentiels de densification



Analyse des potentiels de densification



Exemple projet bureaux
ZA Dinan Quévert

4.2. Assurer le renouvellement urbain



Identification et négociation avec les propriétaires de bâtiments avec un potentiel de renouvellement urbain :

- Bâties vieillissantes, Fonciers sous exploités
- Favoriser les partenaires : EPF Bretagne, SEM Breizh, promoteurs immobiliers

Exemple bâti démolit sur la ZA de Bel Air pour permettre l'implantation d'un village d'entreprises



4.3. Favoriser le recyclage des friches

Observatoire des friches du PLUI de 2023 :

211 friches (avec et sans projets) ou sites à enjeux

144.3 ha → 48% des friches n'ont pas été traitées (69.1 ha)

DONT FRICHE EN UY (Zone Urbaine à vocation économique) : 20.7 ha

Exemple :

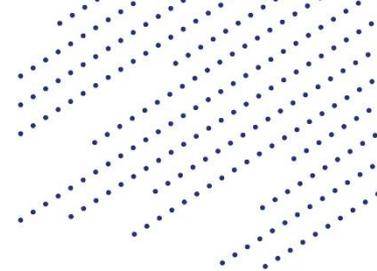
Projet de
réhabilitation de
la Friche Calvez
par Concept Ty
sur la ZI Dinan
Quévert



DINAN
AGGLOMÉRATION



les **TERRITOIRES**
innovent
POUR
LE FONCIER
DE DEMAIN



Temps d'échange

Vous pouvez poser vos questions dans le fil de discussion

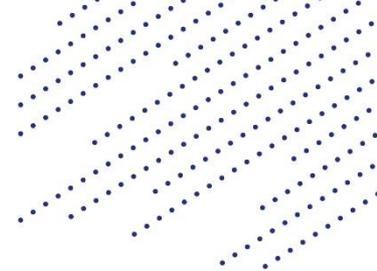




ÉTABLISSEMENT
PUBLIC FONCIER
DE BRETAGNE



les **TERRITOIRES**
— *innovent*
POUR
LE FONCIER
DE DEMAIN



EXPÉRIMENTATION EN COURS AUTOUR DE L'OPTIMISATION DES ZONES D'ACTIVITÉ À L'ÉCHELLE DE 4 EPCI BRETONS

Bertrand LEROUX, Directeur de Projet CEREMA et Jean-Christophe
POUSSIN, chargé d'études EPF Bretagne





Contexte



Transition écologique



Développement et synergie économique

Loi Climat Résilience du 22/08/2021 (trajectoires ZAN, obligation d'inventaires de ZA, limitation de l'artificialisation des sols)

Loi Industrie Verte du 23/10/2023 (réindustrialisation – sites clé en main, réhabilitation de friches)

Contexte breton : 1.587 ZA en Bretagne, accueillant 30 à 40% de l'emploi régional, représentant 19% de la tâche urbaine*, un développement plutôt sous un mode extensif, un modèle univoque aménagement par les collectivités et cession foncière.

*étude du réseau des agences d'urbanisme et de développement de Bretagne.

Des **gisements** de renouvellement urbain et d'optimisation foncière dans les ZA pour concilier développement-accueil d'activités économiques et sobriété foncière : comment les mobiliser?

Une **opportunité pour s'emparer du sujet de façon collective**



Optimisation foncière des ZA / Activités économiques en centralité / Friches



Les interventions en optimisation/restructuration de ZA :

- Une capacité d'action de l'EPF dans les PPI successifs depuis sa création en 2009 :
Modalités : études/négociations/acquisitions/portage/travaux
 - **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 ;
 - **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.
- Des succès limités en termes de passage à l'action (nb de conventions, moyens consacrés...). Explications : complexité du sujet, portage politique...
- Une envie de **mieux accompagner les territoires** dans un sujet primordial en termes de sobriété foncière



01/2024

2 ans

Impulser et capitaliser à l'échelle régionale

Mettre en réseau les territoires et acteurs

Capitaliser - Outiller

Temps d'échange + regards croisés

Veille - RETEX

4 territoires pour Expérimenter

Accompagner les 4 intercommunalités test dans la **traduction de ces potentiels d'optimisation foncière en démarches d'intervention effective.**

- ✓ Échanger et partager un retour d'expérience sur la **méthode d'analyse des gisements d'optimisation foncière** au sein des ZA existantes.
- ✓ Déterminer **les leviers, moyens, outils à mobiliser pour passer à l'action**

Essaimer

Accompagner les collectivités volontaires dans la **mise en œuvre de leur plan d'action**

Diffuser les enseignements de l'expérimentation

12/2025

Participants



Porteur de la démarche



AMO / accompagnement



Partenaires de la démarche



Direction régionale
de l'économie, de l'emploi,
du travail et des solidarités (DREETS)



Les territoires engagés





Offre-
Demande

- Diminution des réserves foncières
- Erosion de la marge de manœuvre des collectivités
- Mécanismes de concurrence pour l'accès au foncier avec risques d'éviction de certaines activités
- Tension sur le marché de l'immobilier d'activités

L'équation économique complexe du
renouvellement urbain
(acquisition + recyclage + cession à l'entreprise)



Bilan /
Déficit

Morcellement de la propriété en ZA

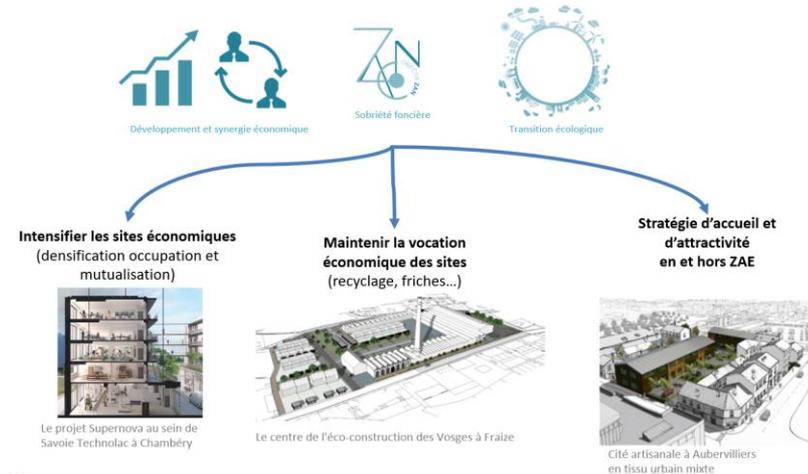


- Objectif : Recherche de la **bonne implantation pour chaque activité**
 - Sanctuarisation des espaces productifs
 - Articulation ZA/tissus mixtes pour les activités compatibles
- Nouvelles zones en extension ou en cours de commercialisation comme **potentiels leviers de renouvellement urbain** (enjeu de relocalisation)
- **Exigence forte vis-à-vis des porteurs de projets** immobilier : enjeu de négociation
- **Mise en relation offre/demande** : structuration de bourses de locaux / veille foncière-immobilière
- **Entreprises/occupants acteurs de l'optimisation foncières des ZA** : prise en compte des besoins d'évolution, démarches incitatives, accompagnement
- Enjeu de **régulation des prix** pour faciliter les parcours résidentiels



4 grandes thématiques :

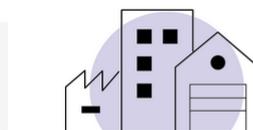
- Connaitre et rapprocher l'offre et le besoin
- Mise en œuvre opérationnelle : la chaîne de mobilisation
- Les entreprises parties prenantes de l'optimisation des ZAE
- Parcours résidentiel des entreprises, régulation des prix





A. Connaitre et rapprocher l'offre et le besoin

- Suivi des demandes d'entreprises en matière de foncier et d'immobilier
- Suivi de l'évolution de l'offre en foncier et immobilier d'activité
- Informations concernant la volonté des propriétaires de valoriser leurs biens
- Souhait de cibler les entreprises / projet immobilier (critères, modalités de sélection)



VOUS RECHERCHEZ UN
LOCAL ?



VOUS RECHERCHEZ UN
TERRAIN ?



B. Mise en œuvre opérationnelle : la chaîne de mobilisation

- Plan d'action foncière : organisation du passage à l'action
- Outils (encadrement réglementaire, maîtrise foncière), usage et combinaison des outils, freins et limites
- Les nouveaux modèles : la maîtrise par la dissociation, le bail à construction, expérimentation et essaimage
- Le modèle économique du recyclage et du renouvellement : évaluation et dispositif d'accompagnement



Les bail emphytéotique et le bail à construction outils de gestion et de commercialisation des ZAE

L'exemple de la communauté de communes des Luys en Béarn

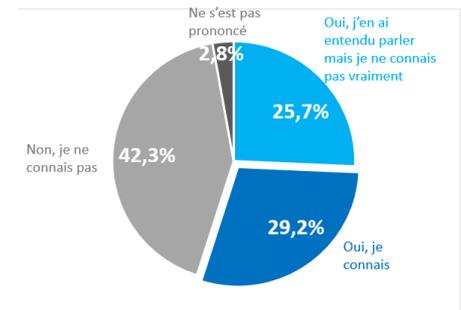




C. Les entreprises parties prenantes de l'optimisation des ZAE

- Le dialogue avec les entreprises, condition nécessaire à l'optimisation foncière et à la préservation des ressources
- Densification et verticalisation des locaux d'activité : quelle ambition réaliste, quels retours d'expérience, quel accompagnement nécessaire ?
- La mutualisation : quels retours d'expérience ? Quels facteurs de réussite?

Connaissez-vous le "ZAN", c'est-à-dire l'objectif de Zéro Artificialisation Nette des sols ?



Source : Enquête de conjoncture CCI Bretagne – décembre 2023

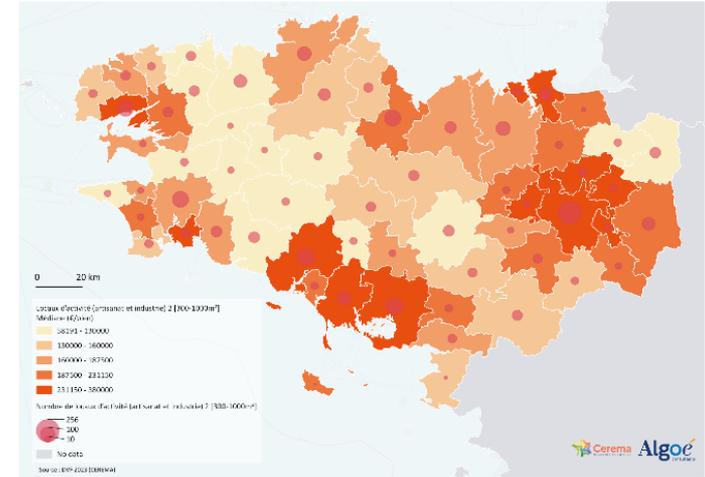


Cité artisanale Valbonne

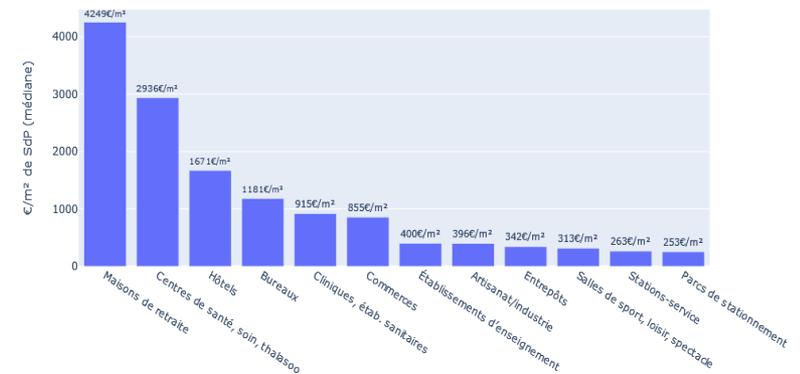


D. Parcours résidentiel des entreprises, régulation des prix: « l'équité des chances » dans l'accès au foncier

- Réguler les prix, limiter l'inflation
- Proposer des parcours complets et diversifiés
- Reconstituer des niches préservées



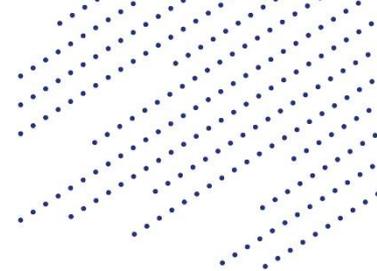
Tension du marché immobilier artisanat 300-1000 m² carte Algoé traitement Cerema



Hiérarchie des marchés des locaux d'activité 2010-2023



les **TERRITOIRES**
— *innovent*
POUR
LE FONCIER
DE DEMAIN



Sondage / Questionnaire





Quelle est votre principale préoccupation du moment ?

- l'attractivité de mon territoire pour l'installation d'entreprises
- la diminution des terrains à commercialiser par l'activité
- le mitage des ZAE par des activités non souhaitées (non productives, non génératrices d'emploi)
- la difficulté d'accès au foncier et à l'immobilier pour des questions de coûts
- la rétention d'espaces mutables non valorisés
- les conditions économiques de transformation d'espaces en friche, pollué, obsolète





A l'avenir, sur votre territoire, les besoins en immobilier d'activités productives seront couverts par ...

- la vente de nouveaux terrains dans de nouvelles opérations
- l'optimisation foncière par la division foncière de foncier occupé
- le réaménagement des zones
- la réhabilitation des locaux obsolètes, la diminution de la vacance
- la verticalisation des activités
- l'optimisation des usages et des process au sein des entreprises
- la place libérée par la mutualisation des espaces
- un meilleur ciblage des activités compatible avec la mixité ou spacivore





S'il y a bien un outil urgent à maîtriser c'est ...

- le droit de préemption pour saisir les opportunités foncières et immobilières
- les règles du PLU pour favoriser la densification et dissuader la sous-occupation
- le bail à construction pour garder la maîtrise des terrains
- la fiscalité sur la détention pour peser sur la rétention
- l'expropriation pour lever les blocages





Pour éclairer l'action, il est essentiel de progresser sur ...

- la connaissance du besoin foncier et immobilier des entreprises
- la connaissance du marché immobilier et foncier
- l'identification des gisements fonciers d'avenir
- le suivi des terrains commercialisables
- l'identification des friches, délaissés, espaces vacants ou sous-occupés





L'accompagnement EPF (dans la perspective de préparation du prochain PPI de l'EPF) portent prioritairement selon vous sur ...

- L'accompagnement au lancement et au suivi d'étude de restructuration de ZA
- La négociation auprès des entreprises de foncier sous-utilisé dans une posture de tiers, extérieur au territoire
- L'estimation en amont des coûts et des modalités de reconquête de gisements fonciers en ZA
- Le recyclage de friches





- **RAPPEL** : DPU est un droit de préemption exercé dans un **but d'intérêt général**, institué par **délibération d'une personne publique**, s'exerçant sur des **biens immeubles, au prix ou en révision de prix**
- Points de vigilance Institution/Exercice:
 - Institution / modification du périmètre de DPU** : compétence, publicité, modification des documents d'urbanisme
 - /!\ Vérifier les conditions d'institution du DPU : a-t-il été institué correctement?
 - Exercice** : compétence, délégation, délai, avis des Domaines, Rédaction, notification, motivation
 - /!\ Vérifier les conditions d'exercice et de délégation du DPU : qui est compétent pour exercer et déléguer?
 - Attention** : ne pas confondre compétence et exercice, et ne pas confondre délégation entre personnes publiques et entre autorités décisionnelles
- Délai : 2 mois à compter de la réception de la DIA. La décision doit être notifiée au propriétaire ou au notaire dans ce délai (I.E. le courrier doit avoir été reçu). Possibilité d'allonger le délai (demande de pièces et/ou visite)

Saisir les opportunités : la préemption en actions !

Focus sur la motivation de la décision de préemption, la sécuriser en :

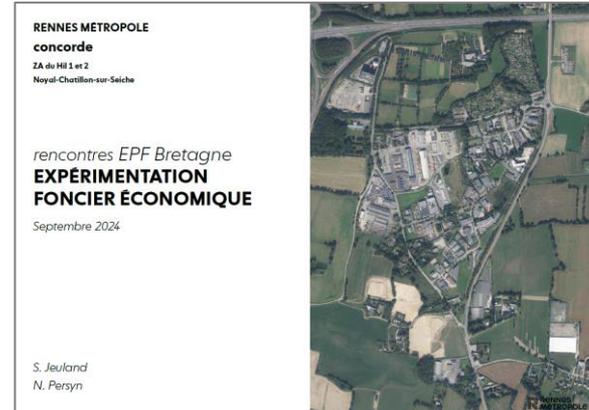
- **Déterminant un projet de restructuration : quel objectif ? comment ?**
(la mutation, le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques étant un objet mentionné au L. 300-1)
- **Prouvant sa réalité :**
 - Étude pré opérationnelle définissant les actions à mener pour restructurer les ZAE et les objectifs à atteindre (+ chiffrage coût)
 - Si PLU en cours de révision : OAP (pas seulement sommaire : objectifs de densification, transformation : que souhaite la collectivité ?)
 - Sinon délibérer sur un schéma d'aménagement / restructuration des ZAE avec objectifs et plan d'action
 - à défaut pour une ZAE sur laquelle on souhaite intervenir : délibérer sur l'intention de la collectivité de restructurer la zone, dire pourquoi et quels sont les objectifs à atteindre (ex : nombre d'emplois ou de m² bâtis à l'ha, nombre ou types d'entreprises nouvelles à installer : attention à ne pas être trop restrictif), affirmer l'intention de la personne publique d'intervenir, au besoin par voie de préemption
 - Si possible déterminer à la grosse maille un budget (achat-travaux).
- **Ne pas oublier de rappeler le projet et les intentions de la collectivité dans la décision de préemption → faire appel à un avocat spécialisé.**



01/2024

Capitalisation - Valorisation des travaux :

2 ans



[Concilier développement économique et sobriété foncière dans les zones d'activité : une série de retours d'expérience pour inspirer les territoires | Cerema](#)

Des sujets d'approfondissement :

- **Verticalisation, densification, mutualisation** : expériences et témoignages
- **Les entreprises parties-prenantes** : démarches et initiatives

Appel à initiatives, bonnes pratiques, ressources

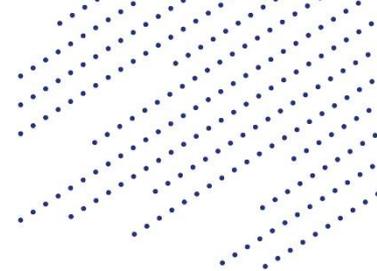
12/2025



ÉTABLISSEMENT
PUBLIC FONCIER
DE BRETAGNE



les **TERRITOIRES**
innovent
POUR
LE FONCIER
DE DEMAIN



Temps d'échange

Vous pouvez poser vos questions dans le fil de discussion



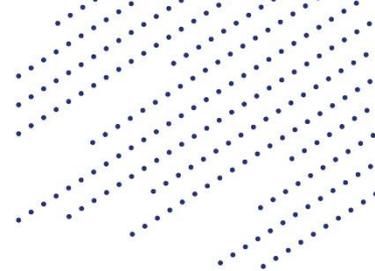


**PRÉFET
DE LA RÉGION
BRETAGNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



les **TERRITOIRES**
— *innovent*
**POUR
LE FONCIER
DE DEMAIN**



COMMENT RETROUVER LES RESSOURCES ?

Nathalie CHARGY, Responsable aménagement durable,
DREAL



Comment retrouver les ressources ?

Sur notre chaîne  YouTube [Les territoires innovent en Bretagne](#)

Sur les **plateformes dédiées**

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

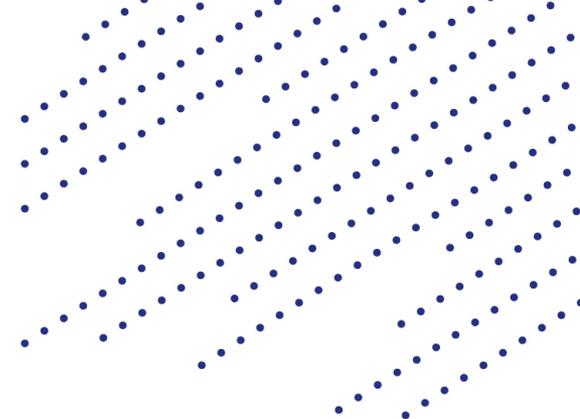
Demandez à vous inscrire

lesterritoiresinnovent@bretagne.bzh

Publication des ressources du cycle d'animation sur le [site de la DREAL Bretagne](#), en accès libre



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



Merci de votre attention !