

Bonjour et bienvenue,
Le webinaire va commencer dans quelques minutes



les _____
TERRITOIRES
innovent





les _____
TERRITOIRES
innovent

Optimisation du foncier dans les zones d'activités économiques : quelles solutions pour les collectivités ?

Mardi 23 juin 2026 de 9h30 à 12h00



Pour une rencontre en toute sérénité

- Vos micros et caméras sont coupés pendant la présentation pour éviter les interférences et réduire la bande passante
- Pensez à vous renommer en indiquant vos **Nom Prénom – Structure** afin de permettre votre identification lors des échanges
- Vous êtes invités à **poser vos questions** directement dans l’onglet « **Conversation** »
- La rencontre est **filmée et enregistrée**. Si vous ne souhaitez pas apparaître, vous devez **vous renommer en « anonyme »**



À noter

- Vous pouvez **télécharger le [support de présentation](#)** de ce webinaire sur la page Les Territoires Innovent du site de la DREAL
- Le replay et **une fiche de capitalisation** vous seront communiqués à l’issue de la rencontre

Déroulé du webinar

- ❖ Introduction - Antoine Morin
- ❖ 3 témoignages suivis chacun d'un temps d'échange
- ❖ Un temps d'échanges transversal
- ❖ Prochains webinaires et ressources - Marianne Paboeuf

Ouverture

Antoine MORIN,
membre de l'équipe des Territoires innovent



les _____
TERRITOIRES
innovent

Place aux témoignages



Programme Local d'Aménagement Economique



LORIENT
AGGLOMÉRATION

❖ **Jérôme MEUNIER**

conseiller délégué Politique foncière et gens du voyage
et maire d'Inzinzac-Lochrist

❖ **Jérôme LE BERRE**

responsable de la Mission Parcs d'Activités

Contexte

- **Un Schéma Directeur des PAE qui était à actualiser**
- **Une stratégie globale d'aménagement à affirmer à l'échelle de l'EPCI**
- **Un foncier économique de plus en plus rare et difficile à produire**
- **Un modèle d'aménagement à réinventer (fin du modèle extensif, intensification du renouvellement urbain/ ZAN)**
- **Des transitions environnementales à soutenir, en lien et avec les acteurs économiques locaux**

Intérêts

- **Valoriser, dans un document de référence, les actions qui sont déjà mises en œuvre ou à développer par Lorient Agglomération au titre de sa politique d'aménagement économique.**
- **Poser un diagnostic sur les tissus économiques tertiaires et productifs afin d'identifier les besoins précis du territoire.**
- **Structurer et piloter l'aménagement économique de l'EPCI sur un temps long qui est celui du projet urbain.**
- **Définir des actions opérationnelles concrètes et territorialisées pour accompagner le changement.**

VOLET I -

Etat des lieux

L'immobilier de bureau

L'activité productive

Baromètre de l'offre foncière

Parcours résidentiel des entreprises

VOLET II -

Orientations stratégiques

Axe I Soutenir l'offre foncière

BIMBY Economique

Programme de requalification

Extensions éco ZAN compatible

Une politique tarifaire agile

Un terrain clef en main

Axe II Maitriser l'occupation des PAE

Le bail à construire

"La bonne activité au bon endroit"

Clusters composites, électronique ...

Verticalisation

Hôtel d'activité / Cité artisanale

La mutualisation / Réversibilité

Axe III Mettre en œuvre les transitions

Livre blanc des locaux économiques

VOLET III -

Déclinaison opérationnelle

Process de commercialisation

Cartographies d'actions (OAP)

Programmes d'animation

Action 1 : Dynamiser le BIMBY économique

Orientations stratégiques

Axe I Soutenir l'offre foncière

BIMBY Economique

Programme de requalification

Extensions éco ZAN compatible

Une politique tarifaire agile

Un terrain clef en main

Axe II Maitriser l'occupation des PAE

Le bail à construire

"La bonne activité au bon endroit"

Clusters composites, électronique ...

Verticalisation

Hôtel d'activité / Cité artisanale

La mutualisation / Réversibilité

Axe III Mettre en œuvre les transitions

Référentiel qualités

Contexte

- Depuis 2019 , 15 ha de foncier sous-optimisés présent dans le diffus, ont été « optimisés » pour un usage économique dont 5,7 ha de dents creuses;
- Aujourd'hui, 33 ha supplémentaires sont identifiés et jugés exploitables;
- Les freins à leur utilisation sont nombreux : Logiques patrimoniales/spéculatives / méconnaissance des enjeux / pas de volonté de changement

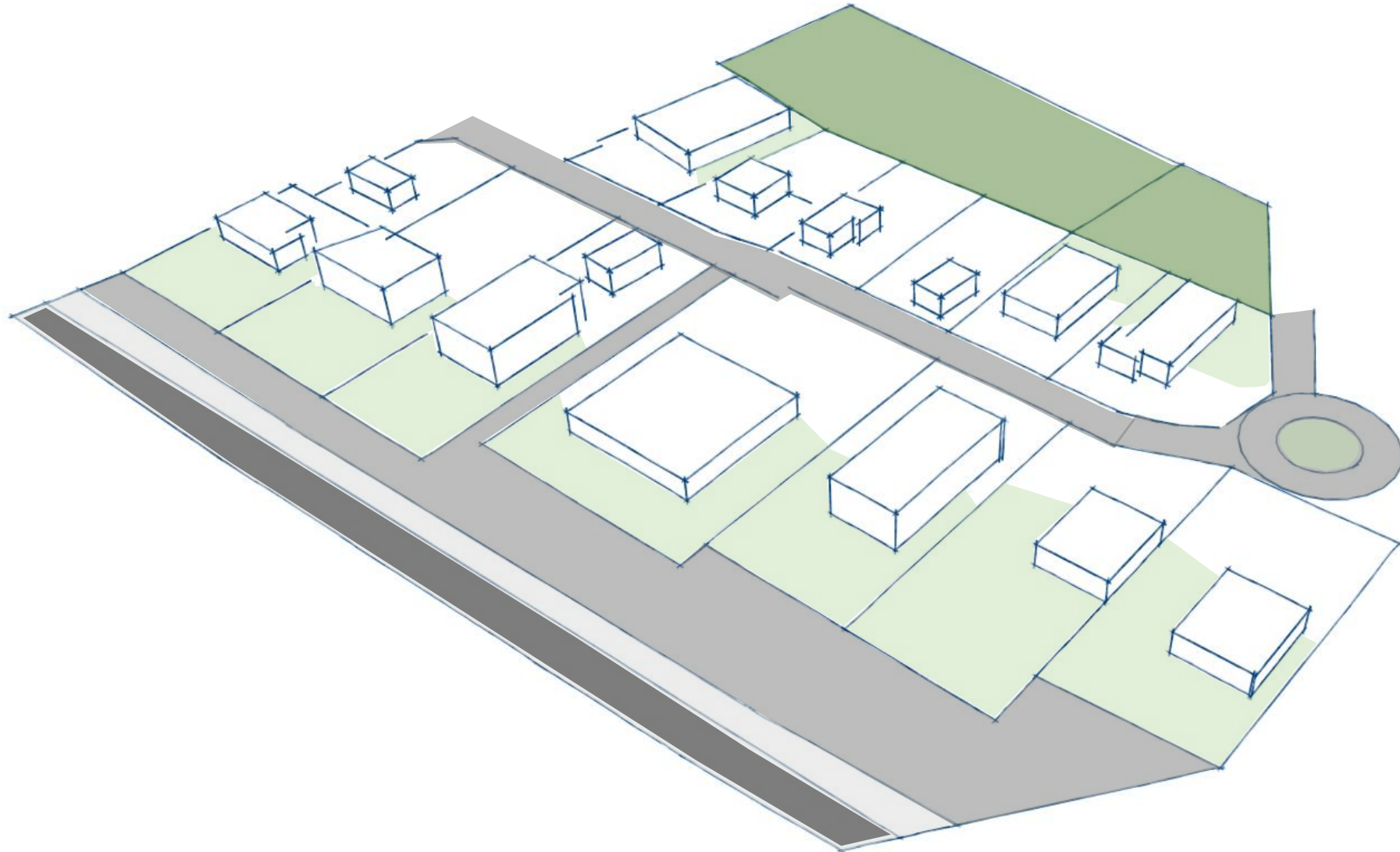
Objectif

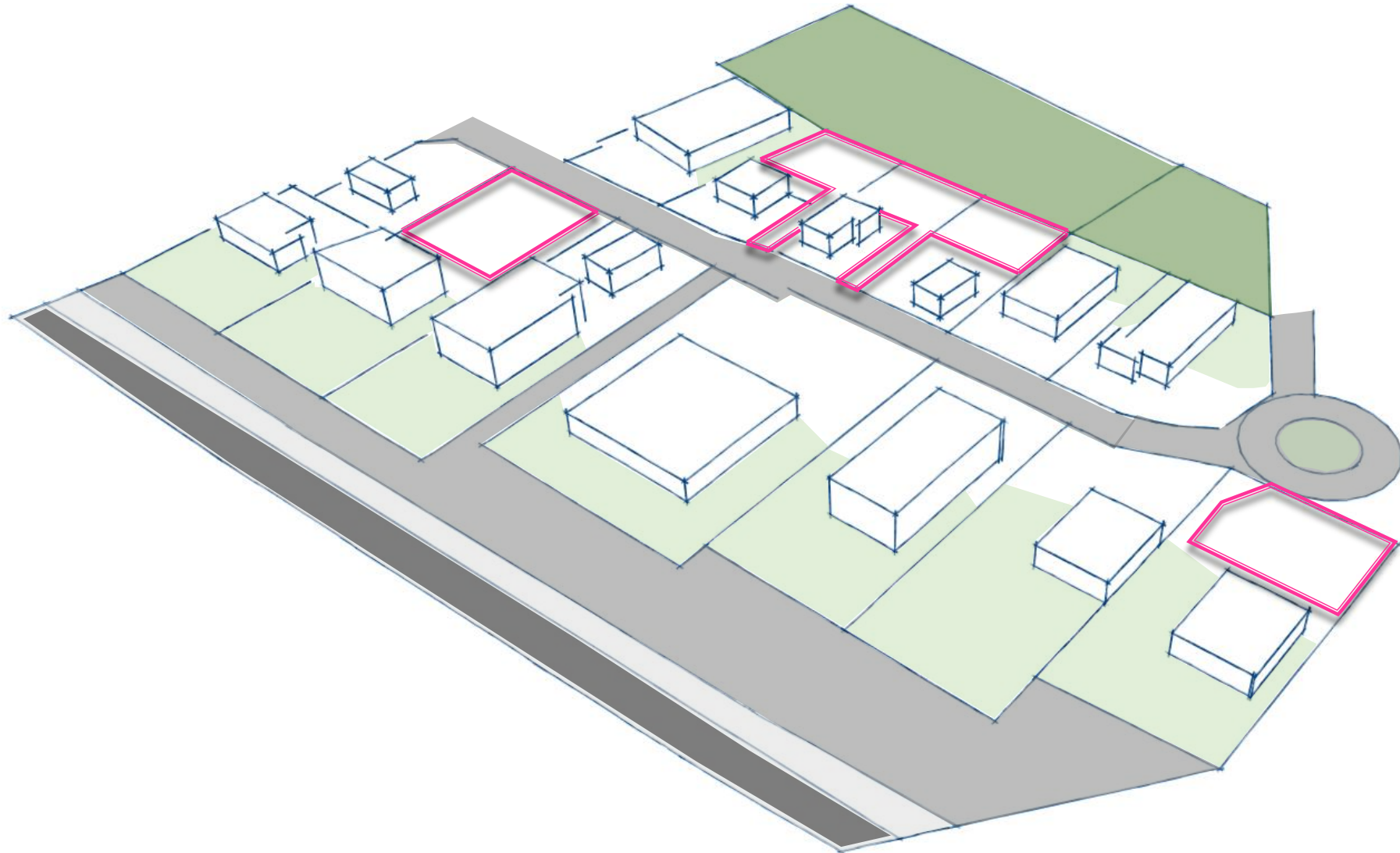
- Identifier et accompagner les propriétaires et/ou les entreprises occupantes de terrains sous-utilisés, pour les inciter à « libérer » leur foncier économique à travers des projets sans maîtrise d'ouvrage publique.

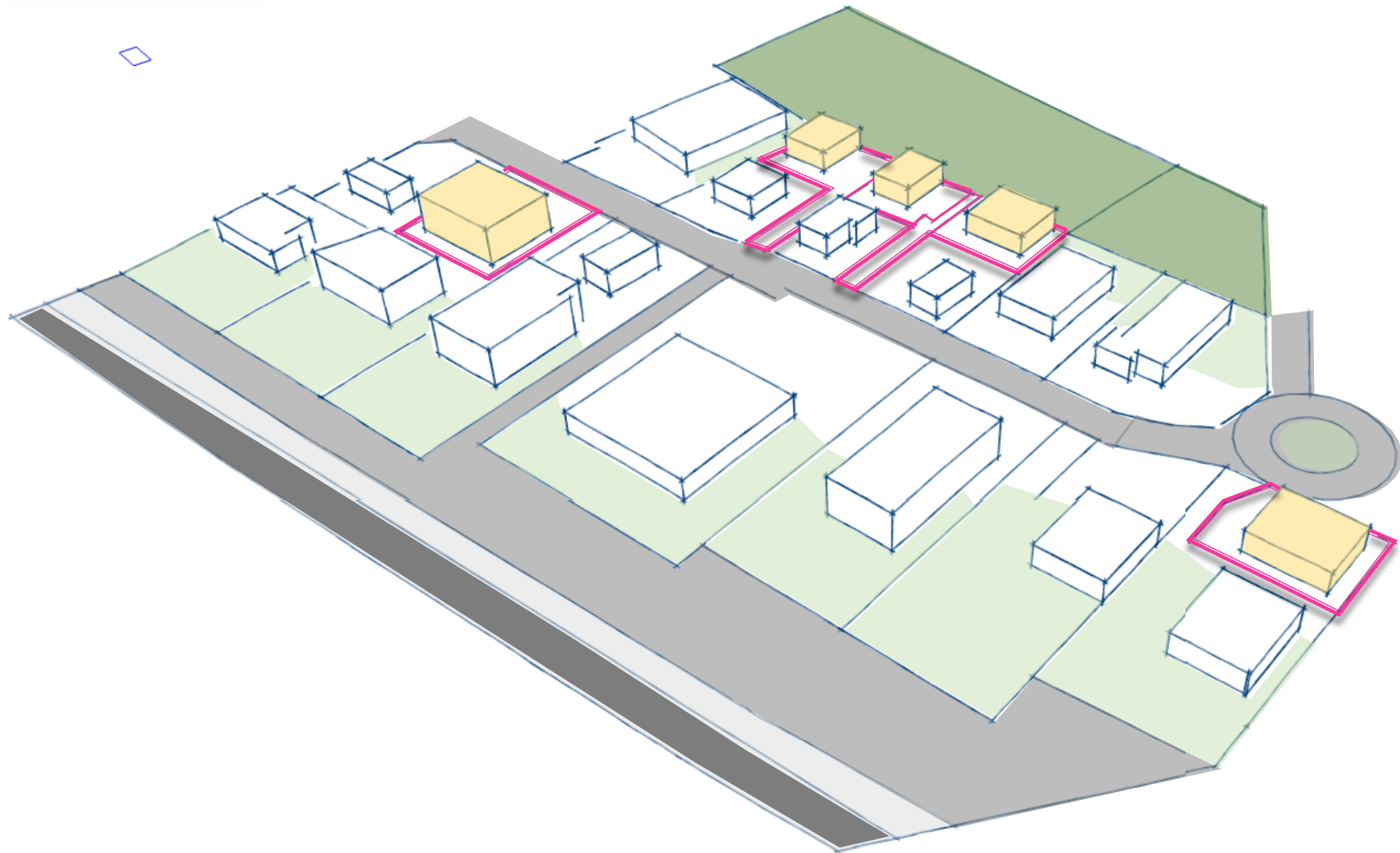


Moyens

- Développer les outils SIG pour diagnostiquer toujours plus efficacement, les tissus économiques optimisables.
- Sensibiliser les entreprises à la sobriété foncière / verticalisation des locaux.
- Faciliter la mise en relation prospects / propriétaires / occupants
- Encourager la création d'Associations Foncières Urbaines / La Co-promotion.







Action 2 : Recomposer des unités foncières

Orientations stratégiques

Axe I Soutenir l'offre foncière

BIMBY Economique

Programme de requalification

Extensions éco ZAN compatible

Une politique tarifaire agile

Un terrain clef en main

Axe II Maitriser l'occupation des PAE

Le bail à construire

"La bonne activité au bon endroit"

Clusters composites, électronique ...

Verticalisation

Hôtel d'activité / Cité artisanale

La mutualisation / Réversibilité

Axe III Mettre en œuvre les transitions

Référentiel qualités

Constat

- Des assiettes foncières optimisables mais « multi-propriétaire »

Objectif

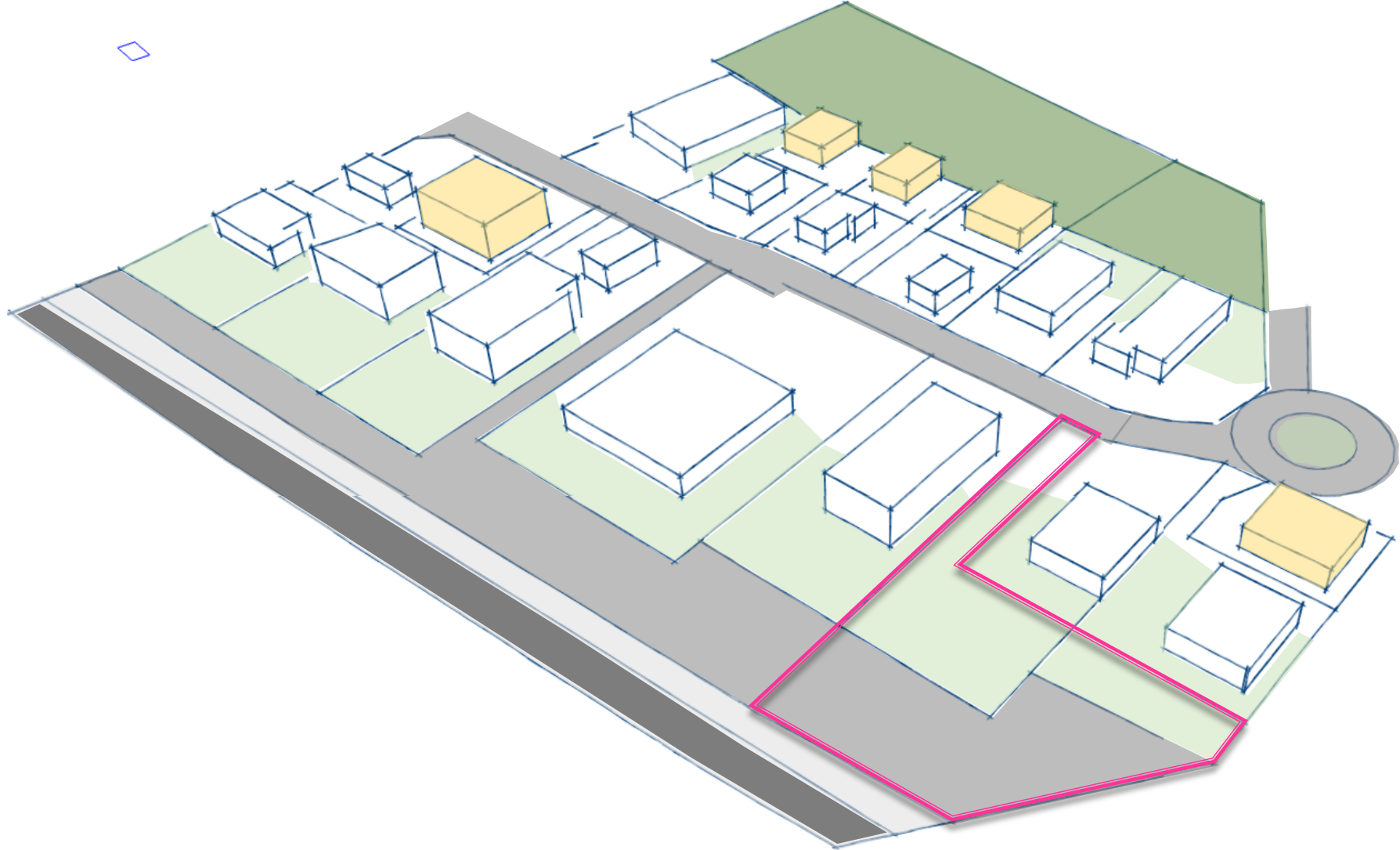
- Rendre disponibles, des fonciers économiques « dormants » par la recombinaison d'unités foncières cohérentes, en agrégeant des parcelles connexes « résiduelles » ou en convertissant des fonciers vers une réelle occupation économique.

Moyens

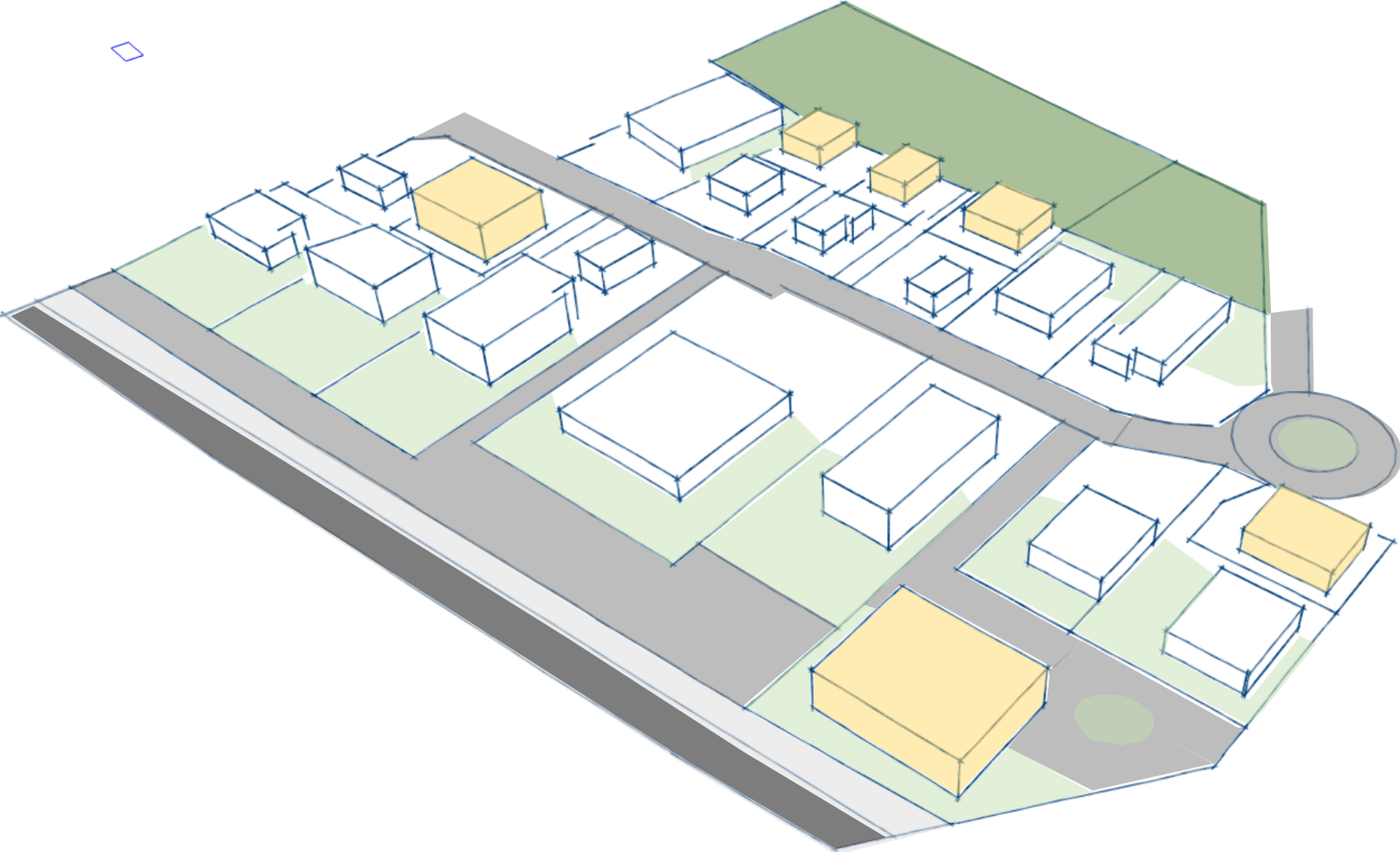
[Mêmes outils que l'action 1]
- Si nécessaire, pour les fonciers stratégiques établir des périmètres de veille foncière et utiliser le DPU.



Programme Local d'Aménagement Economique



Programme Local d'Aménagement Economique



Action 3 : Programme de requalification des Parcs

Orientations stratégiques

Axe I Soutenir l'offre foncière

BIMBY Economique

Programme de requalification

Extensions éco ZAN compatible

Une politique tarifaire agile

Un terrain clef en main

Axe II Maitriser l'occupation des PAE

Le bail à construire

"La bonne activité au bon endroit"

Clusters composites, électronique ...

Verticalisation

Hôtel d'activité / Cité artisanale

La mutualisation / Réversibilité

Axe III Mettre en œuvre les transitions

Référentiel qualités

Constat

- L'engagement de programmes publics de requalification est nécessaire pour juguler l'apparition de friches, la dégradation des infrastructures et plus globalement la perte d'attractivité des PAE pouvant entraîner le départ d'entreprises.
- La mise en œuvre de la loi ZAN implique de réorienter le modèle d'aménagement économique du territoire vers le renouvellement urbain pour réduire à horizon 2035 la consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers.

Objectif

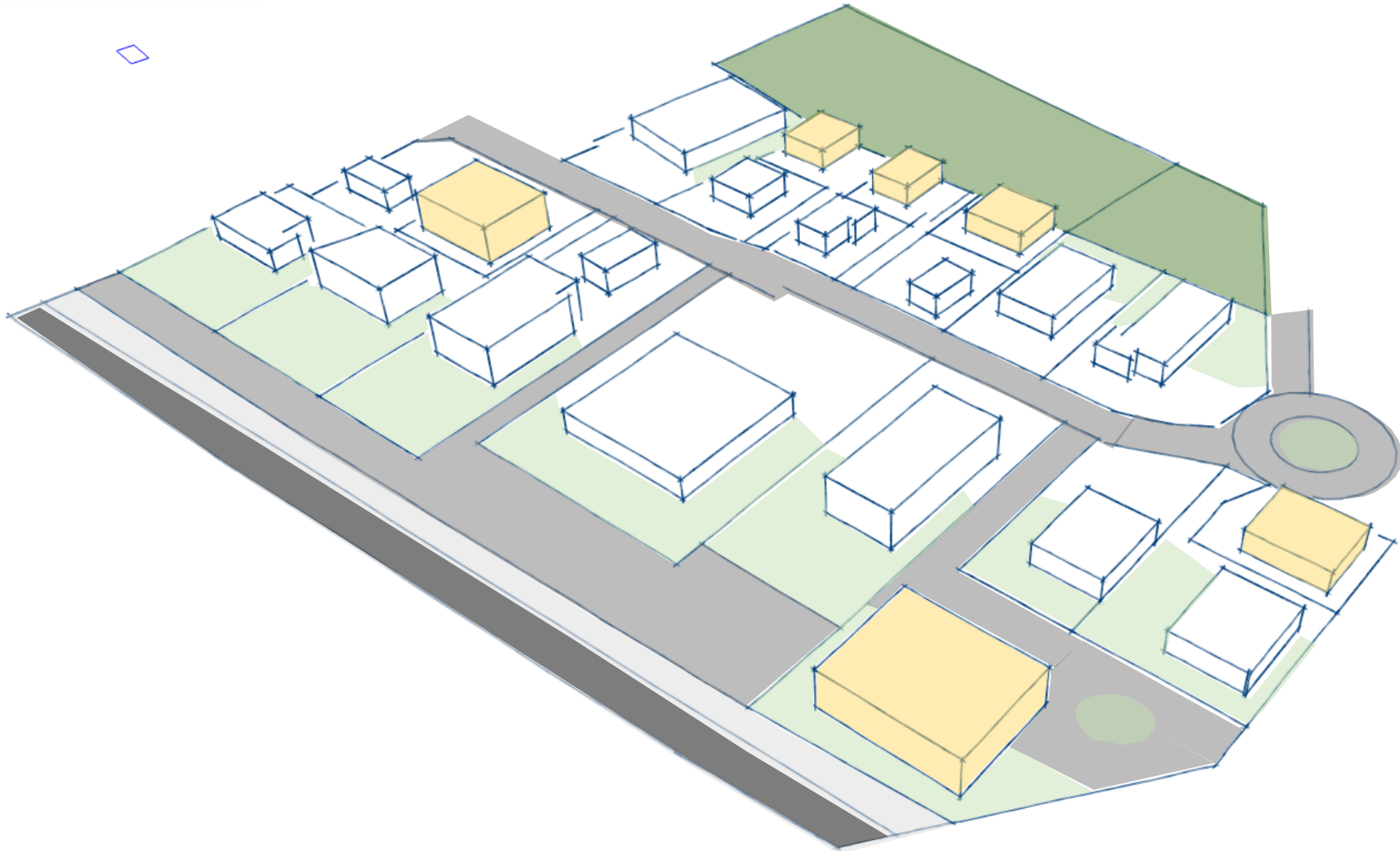
- Revoir l'organisation et les fonctions urbaines des PAE en priorisant l'intervention sur les espaces économiques présentant :
 - un fort potentiel de densification,
 - d'importants besoins de mise à jour des infrastructures
 - une exposition aux risques technologiques et climatiques.



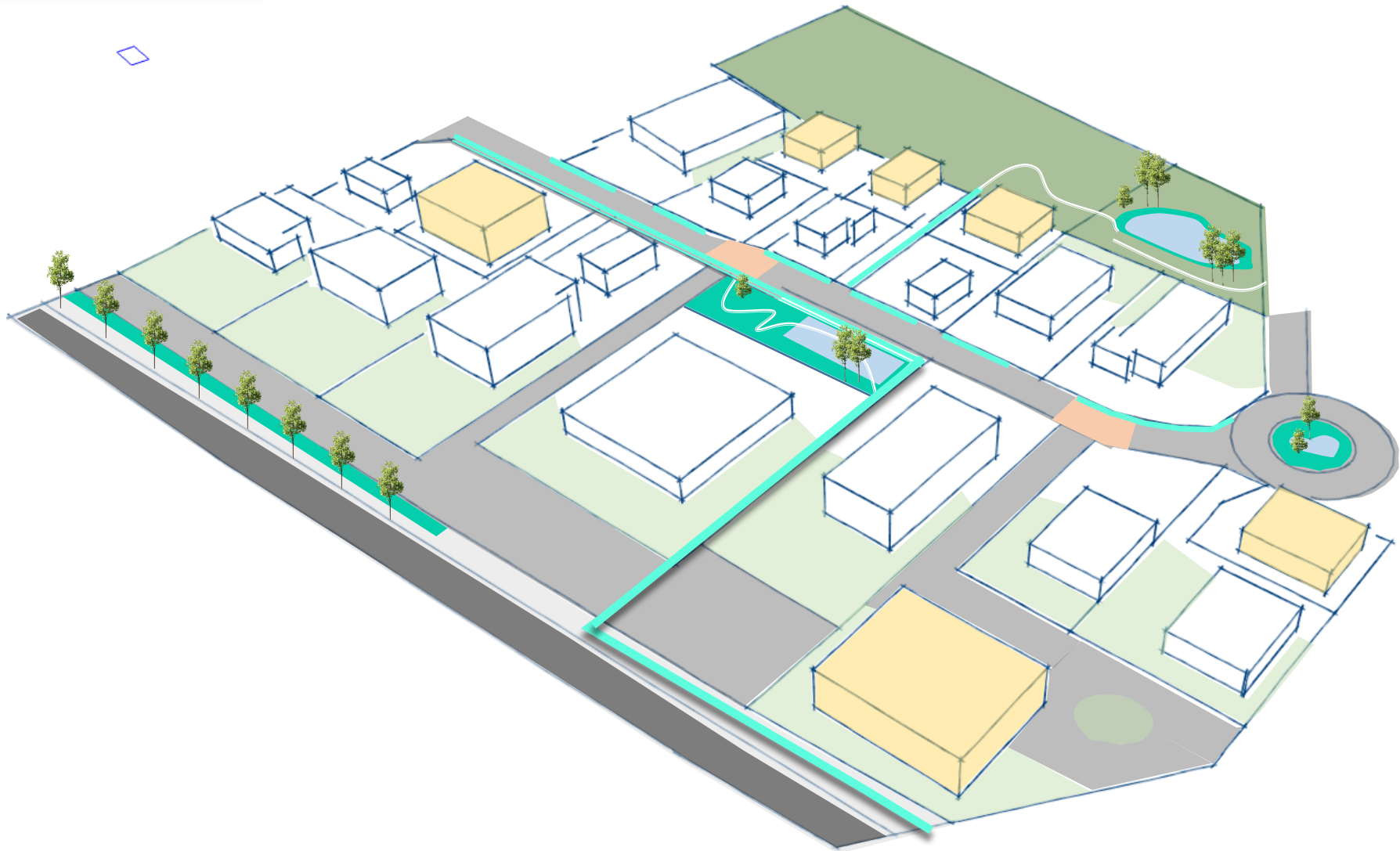
Moyens

- Etablir un diagnostic détaillé des parcs d'activités en décrivant l'état existant, la vie du parc et les attentes des usagers à travers l'ancrage d'une gouvernance partagée ;
- Définir un plan guide de requalification, pouvant être traduit dans des OAP sectorielles dans les PLU.
- Lorient Agglomération mets en place un accord cadre de maitrise d'œuvre urbaine pour massifier ses interventions.
- Réflexion en cours sur les outils de financement mobilisables (PUP, TAM, PPI ...)

Programme Local d'Aménagement Economique



Programme Local d'Aménagement Economique



Action 5 : Préserver une maîtrise publique du foncier éco ?

Orientations stratégiques

Axe I Soutenir l'offre foncière

BIMBY Economique

Programme de requalification

Extensions éco ZAN compatibles

Une politique tarifaire agile

Un terrain clef en main

Axe II Maitriser l'occupation des PAE

Le bail à construire

"La bonne activité au bon endroit"

Clusters composites, électronique ...

Verticalisation

Hôtel d'activité / Cité artisanale

La mutualisation / Réversibilité

Axe III Mettre en œuvre les transitions

Référentiel qualités

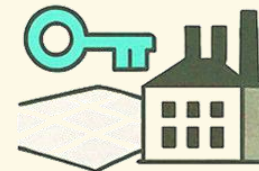
Constat

- Le bail à construction a été adopté par les EPCI voisins (Auray Quiberon Terre Atlantique et Quimperlé Communauté) sur leurs opérations d'aménagements économiques

Objectif

Sans pour autant être systématisé, le bail à construire pourra être envisagé dans le cadre de la commercialisation de fonciers stratégiques y compris au sein des projets d'extensions économiques comme :

- Extension Eco Kerpont Est (Caudan)
- Extension Eco Soye (Ploemeur)
- Extension Eco PAE La Villeneuve (Hennebont)



Comment faire ?

- Les conditions financières des bails à construction devront permettre à Lorient Agglomération un retour raisonnable sur les investissements engagés pour acquérir et viabiliser les fonciers.

- Au-delà du bail à construction, le recours à des Sociétés d'Economie Mixte sera étudié pour produire ou acquérir puis vendre ou louer des locaux à vocation économiques.

Action 4 : « La bonne activité au bon endroit »

Orientations stratégiques

Axe I Soutenir l'offre foncière

BIMBY Economique

Programme de requalification

Extensions éco ZAN compatible

Une politique tarifaire agile

Un terrain clef en main

Axe II Maitriser l'occupation des PAE

Le bail à construire

"La bonne activité au bon endroit"

Clusters composites, électronique ...

Verticalisation

Hôtel d'activité / Cité artisanale

La mutualisation / Réversibilité

Axe III Mettre en œuvre les transitions

Référentiel qualités

Constat

- Mobilisation de terrains à vocation économique par des activités non productives, réduisant les capacités d'accueil des entreprises.

Objectif

- Prioriser logistique, industrie, artisanat, ICPE, équipements liés à la valorisation des déchets et/ou la production d'énergie sur les terrains nouvellement aménagés en extension, hors espaces mixtes et résidentiels.
- Réintégration du petit artisanat (peu générateur de nuisance) dans le tissu urbain,
- Equilibres tertiaire / commerce au sein des PAE



Comment faire ?

- Adaptation des PLU – règlement écrit (destinations sous destination code de l'urbanisme);
- OAP sectorielles pour plus de souplesse et d'équilibre entre tissus productif et services « de zone »;
- Adaptation des cahiers des charges de cession de terrains pour les opérations d'aménagement publiques;

Action 6 : Verticaliser les locaux économiques

Orientations stratégiques

Axe I Soutenir l'offre foncière

BIMBY Economique

Programme de requalification

Extensions éco ZAN compatible

Une politique tarifaire agile

Un terrain clef en main

Axe II Maitriser l'occupation des PAE

Le bail à construire

"La bonne activité au bon endroit"

Clusters composites, électronique ...

Verticalisation

Hôtel d'activité / Cité artisanale

La mutualisation / Réversibilité

Axe III Mettre en œuvre les transitions

Référentiel qualités

Constat

- La verticalisation désigne une stratégie d'organisation ou de conception consistant à exploiter l'espace en hauteur plutôt qu'en surface. Autrement dit, il s'agit d'optimiser la dimension verticale d'un bâtiment, d'une activité ou d'une chaîne de production.

Objectif

- Accompagner prioritairement les entreprises présentant de forts enjeux de verticalisation (locaux anciens ou pouvant être déconstruits/restructurés, surfaces de stockage horizontal ou locaux en RDC dans des secteurs où les règles d'urbanisme permettent en gain de constructibilité).



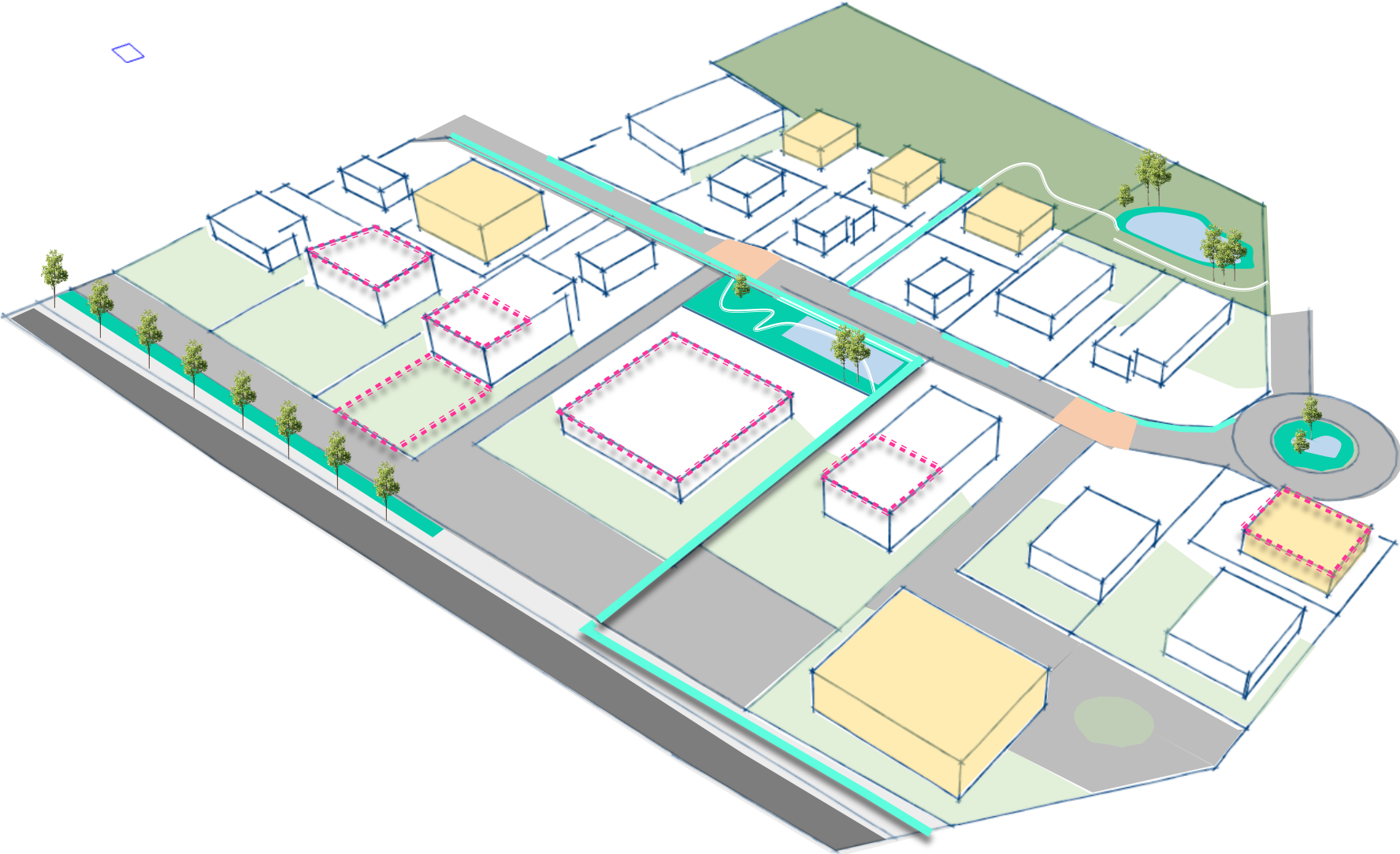
Comment faire ?

- Accompagner les entreprises dans leurs projets d'implantation, d'évolution, de renouvellement en leur proposant un service gratuit de mise en relation avec des professionnels (architectes/Ingénieurs) spécialisés.

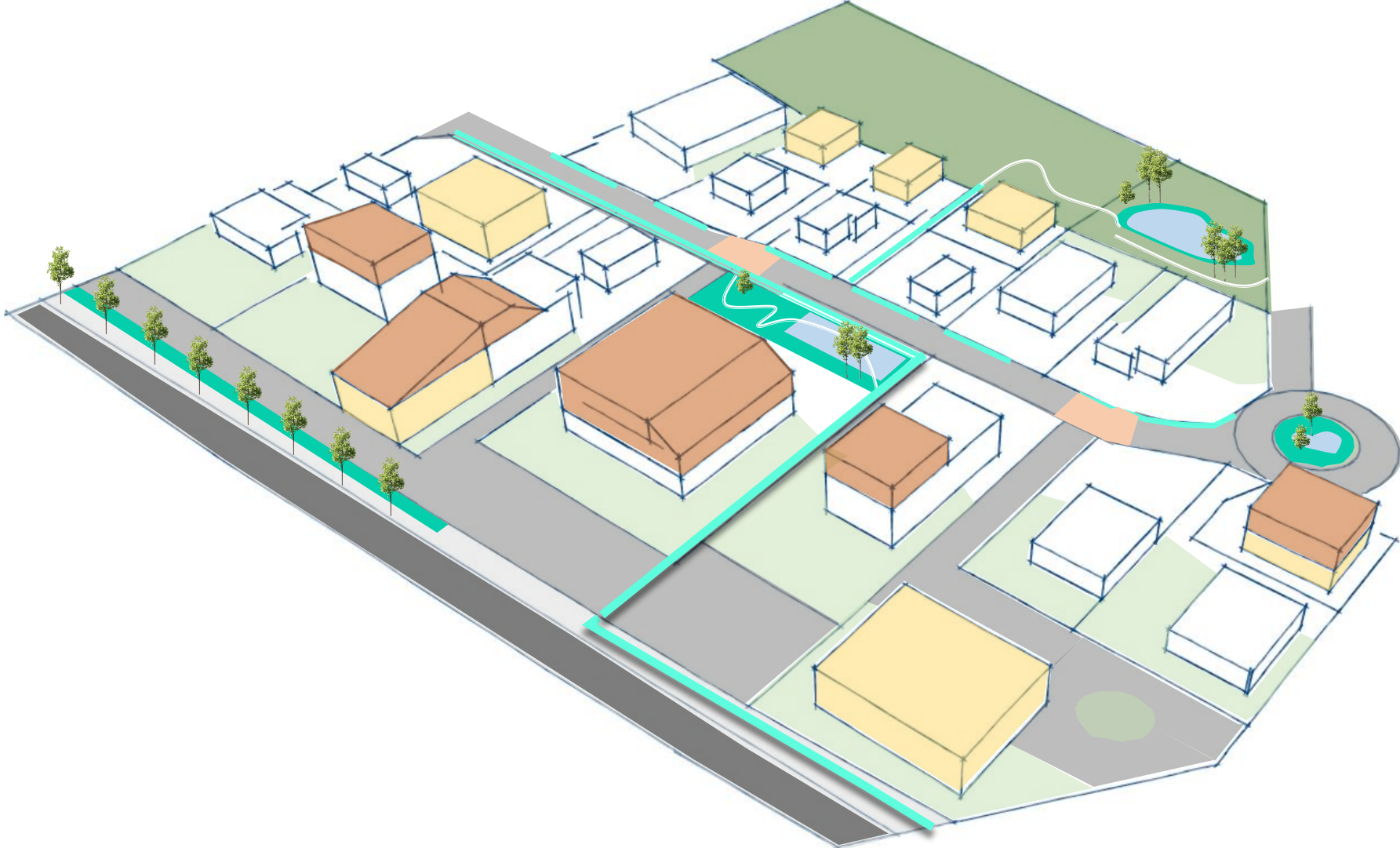
Cet accompagnement se décline en deux lots :

- Lot 1 Verticalisation du programme de construction et d'aménagement à la parcelle
- Lot 2 Verticalisation des process de production, de logistique et de stockage

Programme Local d'Aménagement Economique



Programme Local d'Aménagement Economique



Action 7 : Adapter les règlements d'urbanisme

Orientations stratégiques

Axe I Soutenir l'offre foncière

BIMBY Economique

Programme de requalification

Extensions éco ZAN compatible

Une politique tarifaire agile

Un terrain clef en main

Axe II Maitriser l'occupation des PAE

Le bail à construire

"La bonne activité au bon endroit"

Clusters composites, électronique ...

Verticalisation

Hôtel d'activité / Cité artisanale

La mutualisation / Réversibilité

Axe III Mettre en œuvre les transitions

Référentiel qualités

Constat

- Les Plans Locaux d'Urbanisme restent aujourd'hui hétérogènes à l'échelle de Lorient Agglomération, en l'absence de PLUI. Il convient d'adapter les règlements de zones économiques dont les dernières évolutions sont parfois datées et contradictoires avec la mise en œuvre d'une densification des espaces économiques.

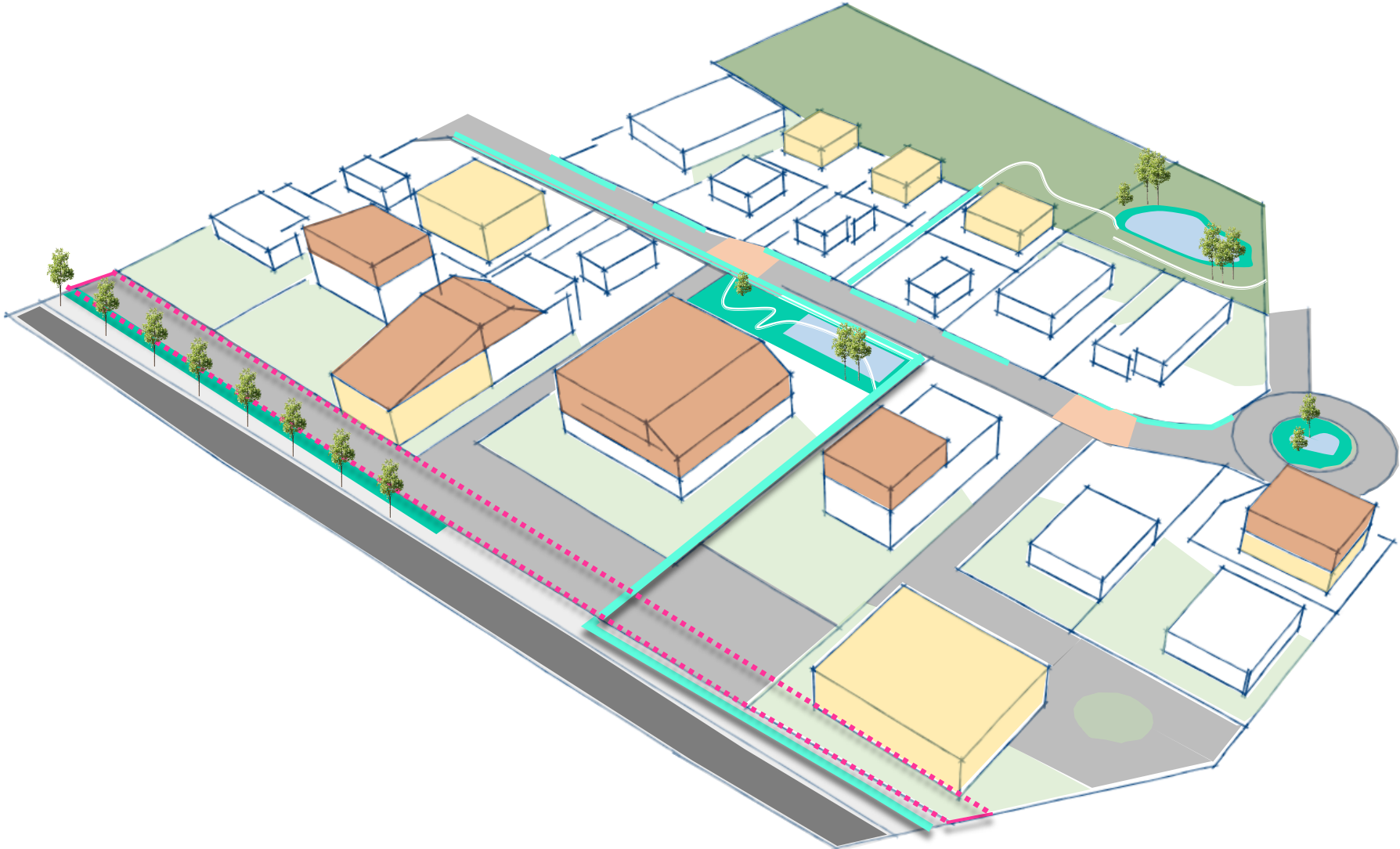
Objectif

- Poursuivre l'homogénéisation en cours des PLU pour favoriser au maximum la sobriété foncière, tout en garantissant une prise en compte volontariste des espaces de nature.

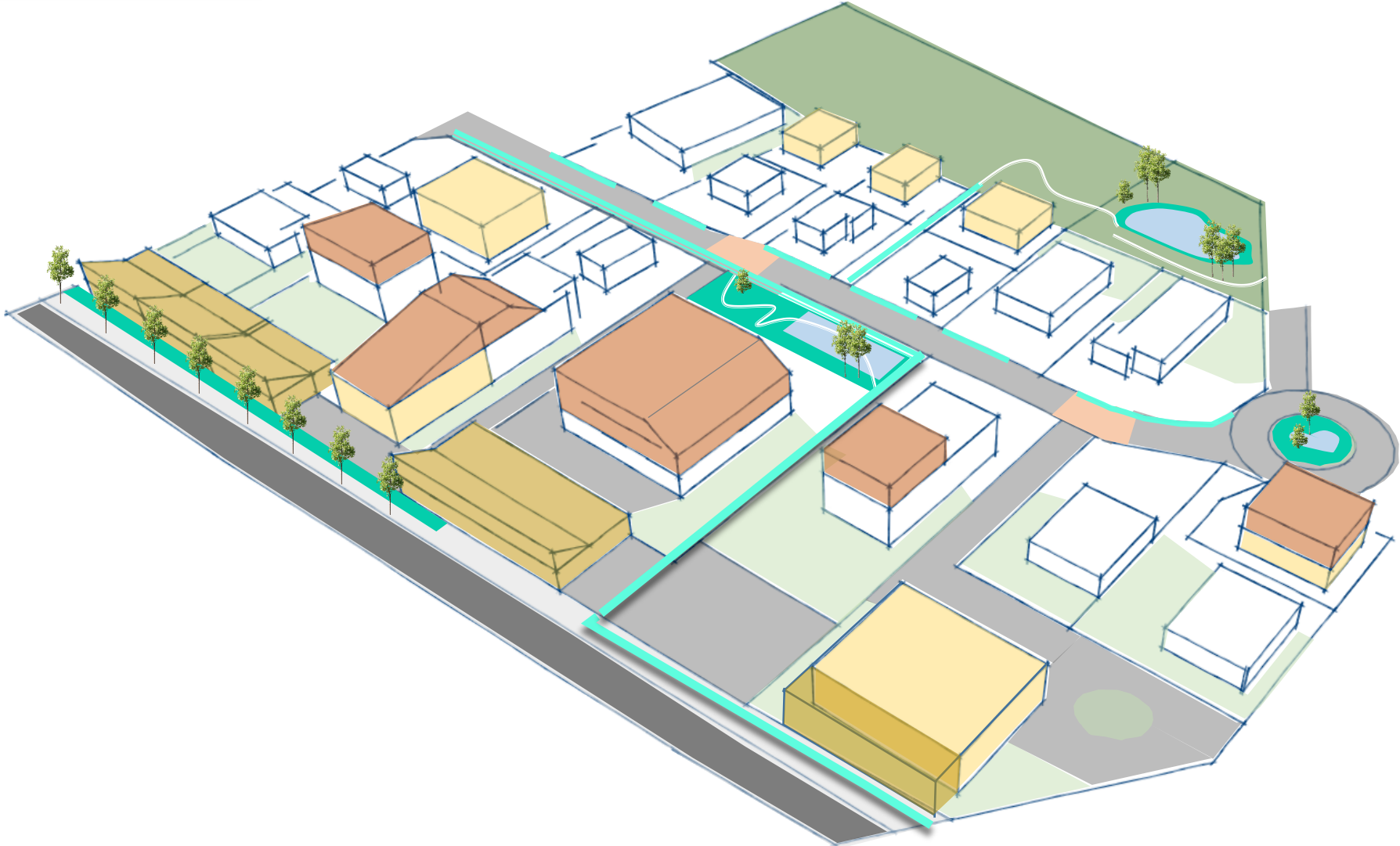
Comment faire ?

- Supprimer les Coefficient d'Emprise au Sol, les limitations de hauteurs maximales des constructions, les règles d'implantation des nouvelles constructions par rapport aux constructions existantes ou aux limites parcellaires (mais basculer sur des outils tel que le Coefficient de biotope).
- Réduire les marges Barnier
- Moduler les exigences de production de places de stationnement
- Développer des OAP densité

Programme Local d'Aménagement Economique



Programme Local d'Aménagement Economique



Action 8 : favoriser les concepts bâtimentaires compacts

Orientations stratégiques

Axe I Soutenir l'offre foncière

BIMBY Economique

Programme de requalification

Extensions éco ZAN compatible

Une politique tarifaire agile

Un terrain clef en main

Axe II Maitriser l'occupation des PAE

Le bail à construire

"La bonne activité au bon endroit"

Clusters composites, électronique ...

Verticalisation

Hôtel d'activité / Cité artisanale

La mutualisation / Réversibilité

Axe III Mettre en œuvre les transitions

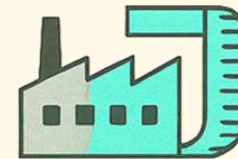
Référentiel qualités

Constat

- La raréfaction du foncier économique amène à promouvoir des formes urbaines et bâti plus compacts pour accueillir les entreprises.

Objectif

- Favoriser l'émergence de cité artisanales compacte et d'Hotels d'industrie.



Comment faire ?

- Inscrire dans les PLU des OPA sectorielles pour guider les programmes privés vers la construction de concepts bâtimentaires plus denses
- Inscrire dans les cahiers des charges de cession de terrains publics des orientations/prescriptions pour promouvoir ces formes de bâtis.
- Recourir à des démarches comme les Appels à Manifestation d'Intérêt pour promouvoir et mettre en œuvre ce type de projets.

Action 9 : Promouvoir des architectures évolutives et partagées

Orientations stratégiques

Axe I Soutenir l'offre foncière

BIMBY Economique

Programme de requalification

Extensions éco ZAN compatible

Une politique tarifaire agile

Un terrain clef en main

Axe II Maitriser l'occupation des PAE

Le bail à construire

"La bonne activité au bon endroit"

Clusters composites, électronique ...

Verticalisation

Hôtel d'activité / Cité artisanale

La mutualisation / Réversibilité

Axe III Mettre en œuvre les transitions

Référentiel qualités

Constat

- Tout au long de leur parcours résidentiel sur le territoire, les entreprises évoluent au sein de leurs locaux voire géographiquement,
- Les architectures modulables et flexibles permettent d'adapter rapidement les locaux d'activités aux besoins changeants des entreprises, favorisant ainsi l'accueil de nouvelles fonctions voire le renouvellement de leurs occupants.

Objectif

- Promouvoir activement ces typologies architecturales auprès des acteurs économiques.

Comment faire ?

[Mêmes outils que l'action 1]
Offre « architecte-conseil » durant les permanences de la Maison des Entreprises.

26 leviers pour mettre en oeuvre les transitions

Orientations stratégiques

Axe I Soutenir l'offre foncière

BIMBY Economique

Programme de requalification

Extensions éco ZAN compatible

Une politique tarifaire agile

Un terrain clef en main

Axe II Maitriser l'occupation des PAE

Le bail à construire

"La bonne activité au bon endroit"

Clusters composites, électronique ...

Verticalisation

Hôtel d'activité / Cité artisanale

La mutualisation / Réversibilité

Axe III Mettre en oeuvre les transitions

Référentiel qualités

- **Ce livre blanc met en lumière les leviers d'action et les bonnes pratiques permettant d'engager les acteurs économiques dans ces transitions. Il présente des pistes opérationnelles autour de sept grands axes complémentaires**
- **Gestion durable des eaux et des sols,**
- **Préservation de la biodiversité et des espaces naturels,**
- **Promotion des matériaux biosourcés et du réemploi dans une démarche d'économie circulaire et de préservation des ressources**
- **Sobriété énergétique et bâtiments durables**
- **Mobilité et accessibilité**
- **Qualité de vie et inclusion**
- **Résilience et adaptation aux risques**

Dossier d'inscription



FORMATION
PROFESSIONNELLE

CYCLE DE FORMATION
PROFESSIONNELLE

MANAGEMENT
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE ET SOCIALE

COMMENT CONTRIBUER À CONSTRUIRE
UNE RÉSILIENCE TERRITORIALE
ET UN FUTUR DÉSIRABLE ?

The image shows a person's hands holding a small green basil plant growing in a mound of dark soil. The background is a bright yellow-orange gradient. The text is in white and purple.



les _____
TERRITOIRES
innovent

Place aux échanges

Vous êtes invités à **poser vos questions** directement dans l'onglet « **Conversation** ».





les _____
TERRITOIRES
innovent

Second témoignage

Passer à l'action dans la restructuration des fonciers d'activités : une démarche expérimentale régionale



❖ **Bertrand LEROUX**
directeur de projets Stratégie foncière



Passer à l'action dans la restructuration des fonciers d'activités : une démarche expérimentale régionale

Janvier 2024 à mars 2026

La feuille de route



4 grandes thématiques :

- Connaître 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



Porteur de la démarche



AMO / accompagnement



Partenaires de la démarche



DREAL Bretagne
Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement



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



Les territoires engagés



Passer à l'action dans la restructuration des fonciers d'activités : une démarche expérimentale régionale

❖ Une restitution via 2 sites web :
Enseignements, retours d'expérience et ressources

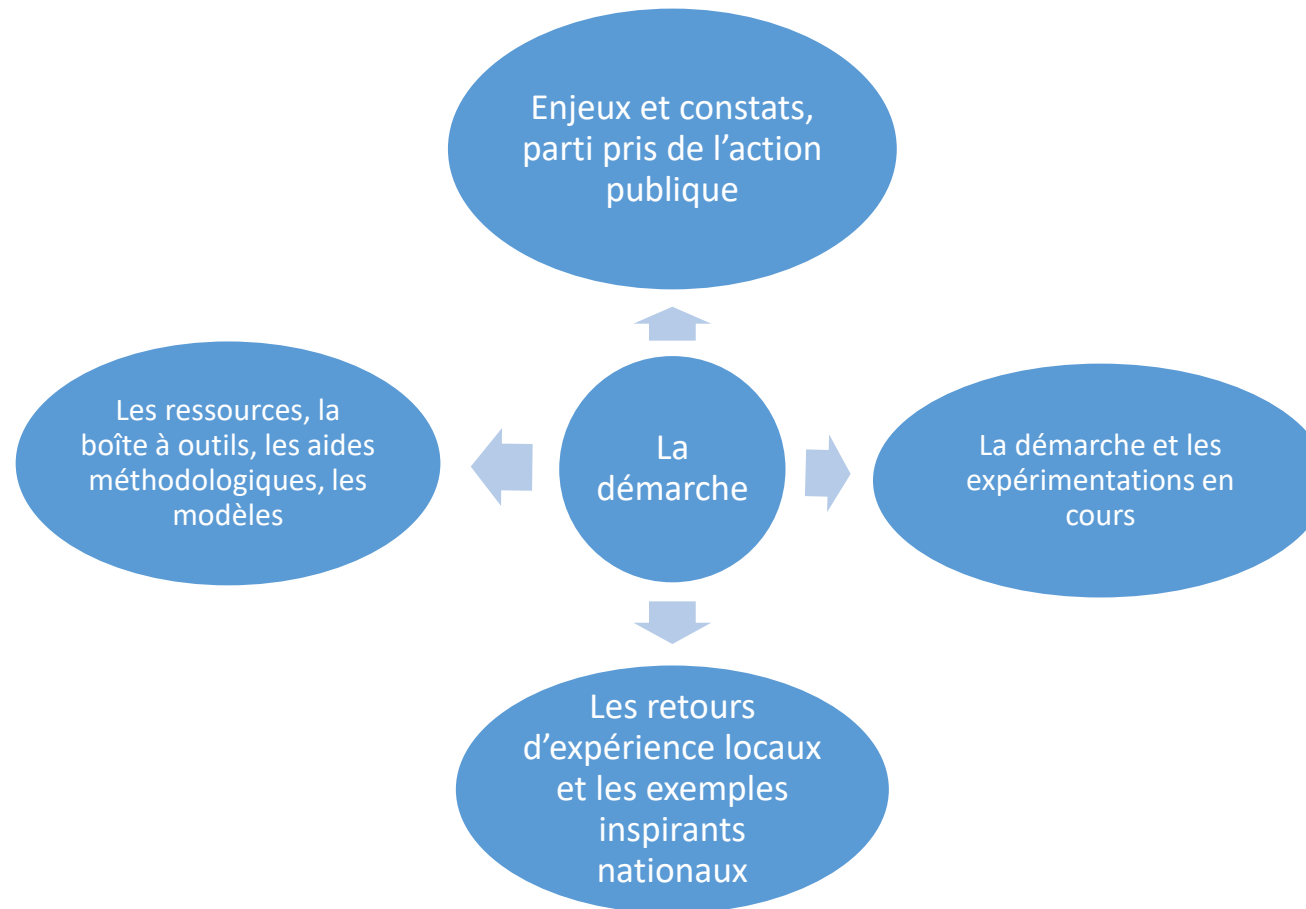
<https://www.cerema.fr/fr/actualites/passer-action-restructuration-fonciers-activite-demarche>



Confrontés à la raréfaction du foncier disponible, les collectivités bretonnes cherchent à repenser la restructuration et l'optimisation des zones d'activités. Si l'enjeu est largement partagé, la mise en œuvre reste difficile : engagement politique indispensable, planification complexe, modèle économique peu favorable, concurrence territoriale, faible valorisation du foncier ou encore méconnaissance entre acteurs publics et entreprises freinent le passage à l'action. Pour dépasser ces obstacles, l'Établissement Public Foncier Bretagne a engagé en 2024, avec l'appui du Cerema, une démarche expérimentale auprès de quatre EPCI pilotes afin d'identifier des leviers réellement opérationnels pour traduire la sobriété foncière en actions concrètes dans le domaine du foncier économique. Ce dossier présente les enseignements issus de cette expérimentation.



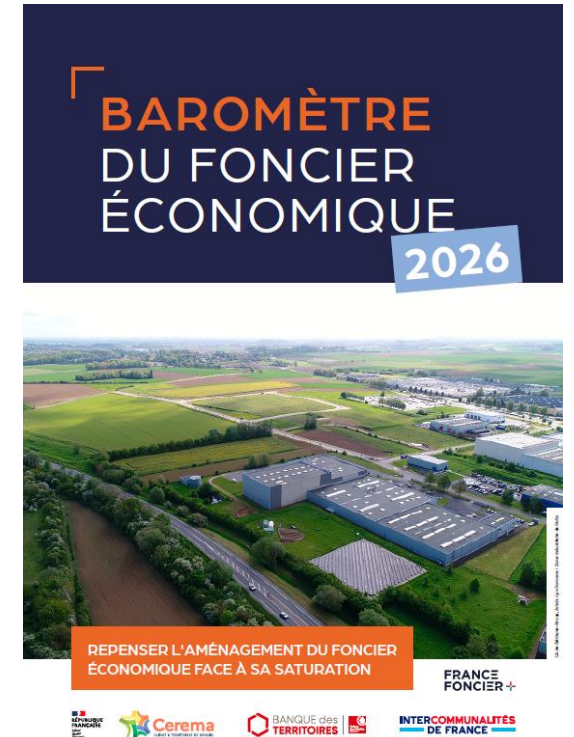
Passer à l'action dans la restructuration des fonciers d'activités : une démarche expérimentale régionale



Passer à l'action dans la restructuration des fonciers d'activités : une démarche expérimentale régionale

❖ Enjeux et constats:

- Un enjeu de sobriété foncière pour l'aménagement du territoire et l'optimisation des capacités d'accueil ;
- Une diminution des réserves foncières ;
- Une érosion de la marge de manœuvre des collectivités avec la baisse des commercialisations de lots à bâtir ;
- Une équation économique complexe du renouvellement urbain ;
- Un morcellement de la propriété en ZAE ;
- Une concurrence d'accès à un foncier maîtrisé en ZAE qui peut conduire à une éviction de certaines activités ;
- Une tension de marché sur l'immobilier d'activités en Bretagne proche de celle de l'immobilier résidentiel ;
- La nécessité de sensibiliser les acteurs économiques à l'effort commun de sobriété foncière.



Passer à l'action dans la restructuration des fonciers d'activités : une démarche expérimentale régionale

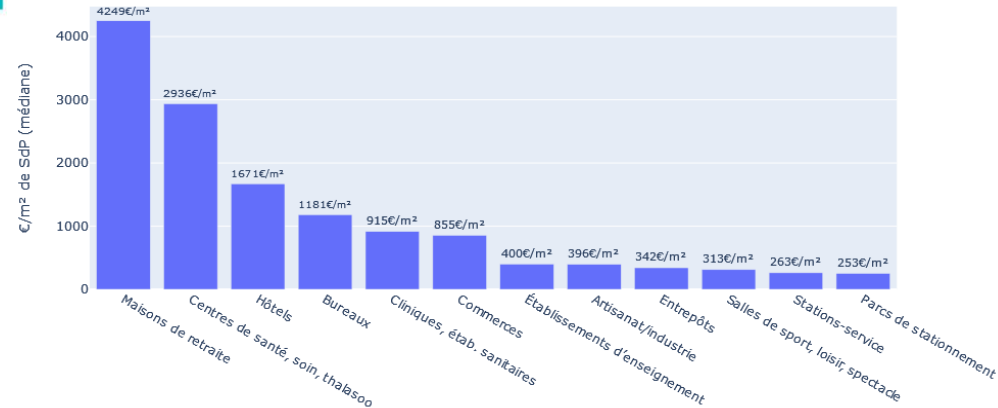
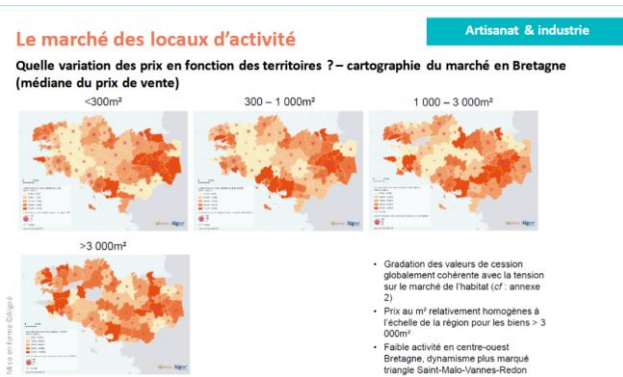


❖ Quelques partis pris affirmés :

- La nécessaire sanctuarisation des espaces productifs, chaque activité à la bonne place, l'articulation entre les ZAE et les tissus mixtes à privilégier pour certaines activités compatibles, la volonté de renouveler les ZAE au bénéfice de l'activité ;
- Les derniers fonciers en extension ou en cours de commercialisation peuvent constituer un levier de renouvellement urbain à travers les opportunités de discussion auprès des entreprises déjà implantées candidates à une relocalisation ;
- Des attentes et une exigence plus forte vis à vis des porteurs de projet immobilier, en matière d'optimisation foncière, mais pas seulement ;
- La structuration de bourses de locaux et d'une veille sur la revente de l'immobilier bâti afin de renforcer l'usage et l'occupation du parc immobilier d'activités et son évolution et prendre le relais des lots à bâtir et de l'offre neuve ;
- Un renouvellement urbain qui se fait avec les actuels occupants des ZAE, parties prenantes des besoins d'évolution des ZAE et acteurs des optimisations individuelles et collectives sur le foncier ;
- La nécessité de réguler les prix pour faciliter les parcours résidentiels des entreprises, en particulier pour les entreprises en début de parcours.

Passer à l'action dans la restructuration des fonciers d'activités : une démarche expérimentale régionale

❖ Des éclairages:

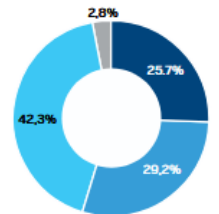


Éléments d'analyse des marchés foncier et immobilier d'activité en ZAE
19/09/2024

CONJONCTURE ÉCONOMIQUE
L'économie bretonne vue par les chefs d'entreprise
2nd SEMESTRE 2023



Connaissez-vous le ZAN ?



- OUI, J'EN AI ENTENDU PARLER MAIS JE NE LE CONNAIS PAS VRAIMENT
- OUI, JE CONNAIS
- NON, JE NE CONNAIS PAS
- SANS REPONSE

Source : CCI Bretagne, L'économie bretonne vue par les chefs d'entreprise, 2nd semestre 2023, total échantillon



Questions d'actualité, enquête CCI Bretagne, S2 2023 41

Passer à l'action dans la restructuration des fonciers d'activités : une démarche expérimentale régionale

❖ Enjeux et constats: Des éclairages



Optimisation du foncier d'activité – démarche partenariale régionale

NOTE DE SYNTHÈSE DES ÉCHANGES LORS DU COPIL DE LANCEMENT DU 31/01/2024

État des lieux et initiatives engagées par les territoires d'expérimentation

Dans un contexte de forte demande en même temps que s'affirme un resserrement des capacités foncières lié au Zéro Artificialisation Nette, la politique d'offre de fonciers à vocation économique et d'optimisation des ZAE existantes est au cœur des préoccupations des collectivités et des entreprises. « Sur un échantillon de 388 dirigeants interrogés par la CCI d'Ille-et-Vilaine, 60% anticipent un besoin de foncier principalement à 5 ans pour développer leur activité, et 49% ont déjà dû renoncer à un projet faute de foncier ».

Les politiques de développement économique basées sur le marketing territorial cèdent progressivement la place à une politique de sélection et de structuration de l'offre d'accueil et de réponse aux besoins de développement endogènes des entreprises du territoire. Pour plusieurs territoires du panel, la demande excède l'offre. « On dit "non" plus souvent que l'on dit "oui" ». Il convient donc d'être sélectif. Pour Auray Quiberon Terre Atlantique (AQTA), la spécialisation des zones d'activité répond au besoin de maintenir « une économie diversifiée » sur un territoire porteur en matière de logements, de tourisme et de tertiaire, avec une forte concurrence des usages pour l'accès au foncier. L'accent mis sur les zones d'activité économique (ZAE) procède d'une volonté politique de « sanctuarisation de l'espace productif » pour des entreprises soit ayant « besoin de place, générant des poussières, des nuisances », soit « des entreprises vulnérables car incompatibles avec la mixité » (Rennes Métropole). Rennes Métropole fait le constat de « plus en plus de vampirisation des terrains par des activités non productives ». Dinan agglomération souhaite « sanctuariser du foncier productif en dédiant des fonciers de grandes emprises à l'implantation d'industries » qui seraient sinon exclues de facto du territoire. Rennes Métropole ne souhaite plus développer de parc tertiaire dédié, considérant que les besoins seront satisfaits par les opérations en cours et par le renouvellement urbain.

Ainsi, la phase de commercialisation des terrains constitue jusqu'à présent l'un des principaux leviers de maîtrise publique. Dinan Agglomération élabore une charte de commercialisation des ZA visant à favoriser la création de valeur : parmi ses exigences, on



OPTIMISATION DU FONCIER D'ACTIVITÉ – DÉMARCHE PARTENARIALE RÉGIONALE
NOTE DE SYNTHÈSE DU COPIL DE LANCEMENT



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



1 Les difficultés

Quelle est votre principale préoccupation du moment ?

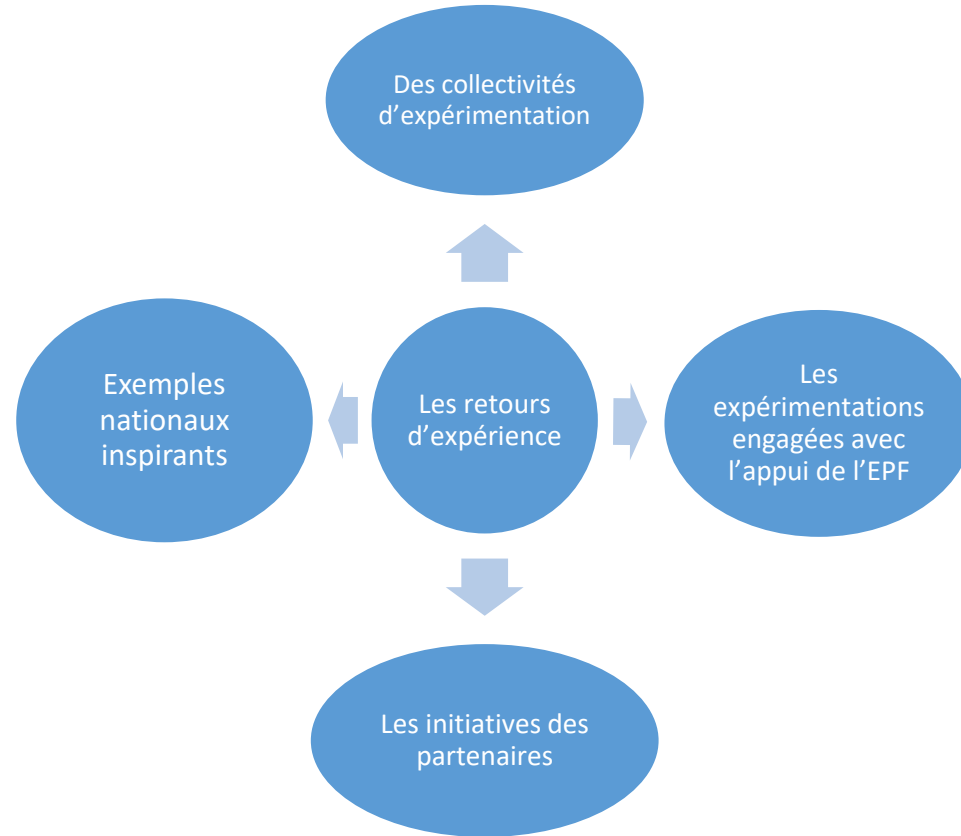
Nombre de réponses	Critères
15	la difficulté d'accès au foncier et à l'immobilier pour des questions de coûts
32	la rétention d'espaces mutables non valorisés
12	la diminution des terrains à commercialiser par l'activité
17	le mitage des ZAE par des activités non souhaitées (non productives, non génératrices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

5 – L'accompagnement EPF

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

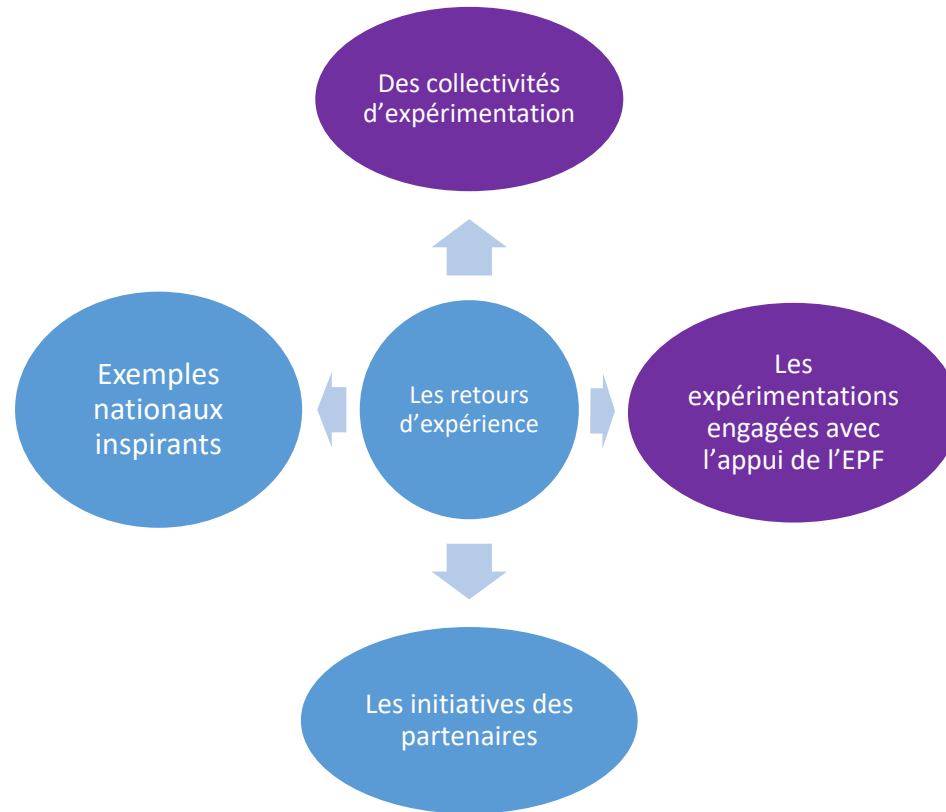
Nombre de réponses	Critères
10	Le recyclage de friches
20	L'estimation en amont des coûts et des modalités de reconquête de gisements fonciers en ZA
25	La négociation auprès des entreprises de foncier sous-utilisé dans une posture de tiers, extérieur au territoire
19	L'accompagnement au lancement et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

Passer à l'action dans la restructuration des fonciers d'activités : une démarche expérimentale régionale



Passer à l'action dans la restructuration des fonciers d'activités : une démarche expérimentale régionale

3. Les retours d'expérience



DINAN
AGGLOMÉRATION

RENNES
MÉTROPOLE

Pays de
Landivisiau
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

AURAY
QUIBERON
TERRE
ATLANTIQUE

Passer à l'action dans la restructuration des fonciers d'activités : une démarche expérimentale régionale

3. Les retours d'expérience

DINAN

AGGLOMÉRATION

Stratégie
d'aménagement
économique

Utilisation du droit de
préemption urbain pour
accompagner l'optimisation
d'une entrée de zone par la
maîtrise publique pour un
village d'entreprises en
dissociation



LA STRATÉGIE D'AMÉNAGEMENT ÉCONOMIQUE



Afin de répondre aux enjeux du ZAN (Zéro Artificialisation Nette), et dans un contexte de tension foncière, Dinan Agglomération propose une nouvelle approche de l'aménagement et de la commercialisation du foncier économique pour tendre vers la sobriété et la préservation des ressources foncières.



atelier d'étudiants du
Master MOUI
(Université Rennes 2)



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

Passer à l'action dans la restructuration des fonciers d'activités : une démarche expérimentale régionale

3. Les retours d'expérience

Accompagner les parcours de vie des entreprises: Connaissance de la dynamique des entreprises et des projets

Pays de Landivisiau :
Enquête auprès des entreprises



Connaissance de la dynamique des entreprises et des projets d'immobilier

Dans le cadre de l'approfondissement du volet économique du PLOI-II en cours d'élaboration, le Pays de Landivisiau a mené une enquête auprès des entreprises implantées dans une zone d'activités économiques locale. La démarche a consisté à diffuser un questionnaire en ligne entre octobre et novembre 2022. L'objectif principal était de mieux comprendre le profil des entreprises présentes, leurs dynamiques de croissance, leurs projets d'investissement et d'immobilier, leurs besoins en ressources humaines, ainsi que leur perception de la zone en termes d'accessibilité, services et environnement.

Les conclusions montrent une diversité sectorielle importante avec une forte représentation de l'industrie, du commerce et de la construction. La majorité des entreprises déclare une stabilité ou une croissance de leurs effectifs et chiffres d'affaires depuis 2020, témoignage d'un tissu économique résilient et dynamique. Les motivations d'installation sont principalement liées à l'accessibilité et à la proximité des partenaires ou des lieux de résidence. Le statut d'occupants est équilibré entre locataires et propriétaires, ces derniers étant majoritairement des industriels ou acteurs du transport nécessitant des espaces importants. Les besoins exprimés concernent surtout le recrutement, souvent difficile, et les projets d'investissement liés à la rénovation, l'extension ou la création de locaux, voire les projets de réaffectation. Une part significative des entreprises manifeste un intérêt pour la mutualisation de services et le développement d'un réseau local d'entreprises.

En matière de foncier et d'aménagement, l'enquête couplée avec un inventaire de la zone d'activité révèle des opportunités mais aussi des contraintes : certains établissements disposent de terrains sous-utilisés sans envisager de cession partielle, tandis que d'autres rencontrent des difficultés à étendre leurs sites faute d'offre foncière adaptée. La qualité des accès, la sécurité des déplacements, notamment pour les modes doux (vélo, poussette), et la signalétique interne apparaissent comme des axes d'amélioration prioritaires. Par ailleurs, la demande pour des services complémentaires tels que la restauration collective, des espaces verts aménagés, des locaux mutualisés et des services supports est clairement identifiée.

L'enquête a permis d'identifier un secteur en renouvellement urbain cumulant des locaux en changement d'activité, des locaux vacants, des entreprises en croissance en recherche de réaffectation, des réserves foncières publiques et privées, des espaces publics à requilibrer, la présence de logements, des entreprises compatibles avec une réaffectation dans le tissu existant.

Mise en place d'une bourse aux locaux



Passer à l'action dans la restructuration des fonciers d'activités : une démarche expérimentale régionale

3. Les retours d'expérience



Articuler recommandation et réglementation dans le PLUi

Programme local d'aménagement économique

Articuler études et association des entreprises pour accompagner la transformation d'une zone

RENNES MÉTROPOLE
concorde
ZA de 1011 et 2
Noyal-Châtillon-sur-Saïche

rencontres EPF Bretagne
EXPÉRIMENTATION
FONCIER ÉCONOMIQUE
Septembre 2024

S. Jeuland
N. Persyn



@ groupement Concorde, Atelier Iris Chervet, Abeil, Urban Water et Une autre ville



2023-2035



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

Passer à l'action dans la restructuration des fonciers d'activités : une démarche expérimentale régionale

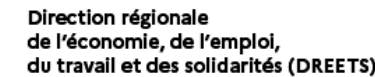
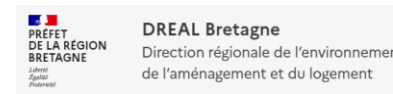
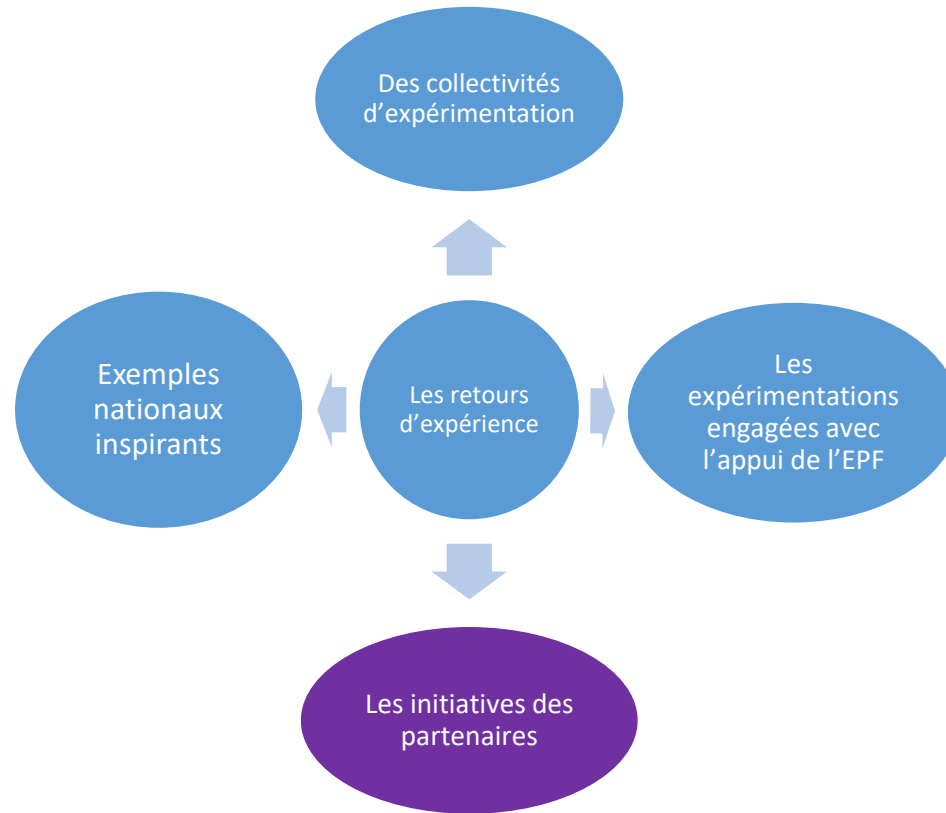
3. Les retours d'expérience



*Fin des cessions de
terrains et
généralisation du bail
à construction dans
un contexte de
tension et de rareté
foncière*

Passer à l'action dans la restructuration des fonciers d'activités : une démarche expérimentale régionale

3. Les retours d'expérience



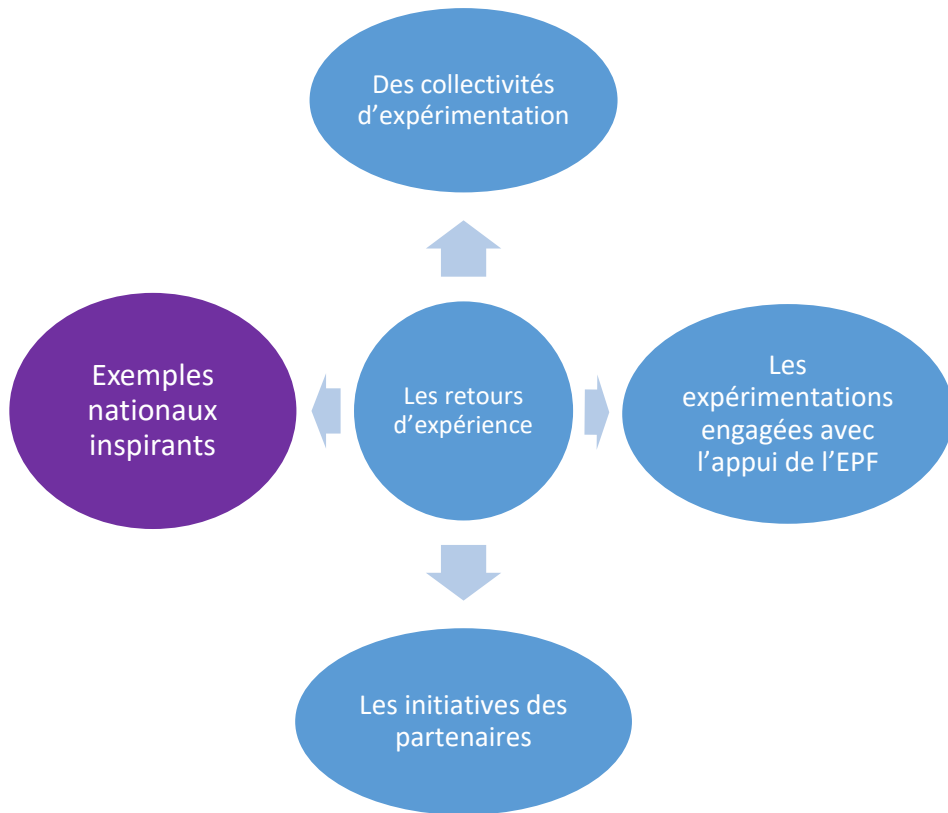
Passer à l'action dans la restructuration des fonciers d'activités : une démarche expérimentale régionale



Développer une offre à destination des entreprises fonctionnelle, dense et mutualisée : les Appels à Manifestation d'Intérêt « village d'entreprises »



Passer à l'action dans la restructuration des fonciers d'activités : une démarche expérimentale régionale



Initiative d'une entreprise partie prenante de l'effort de densification

Construction des volumes capables et verticalisation de locaux artisanaux : retour d'expérience

LOFOTEN

TÉMOIGNAGE...
ÉRIC VIALATOUX, DIRIGEANT DE LOFOTEN

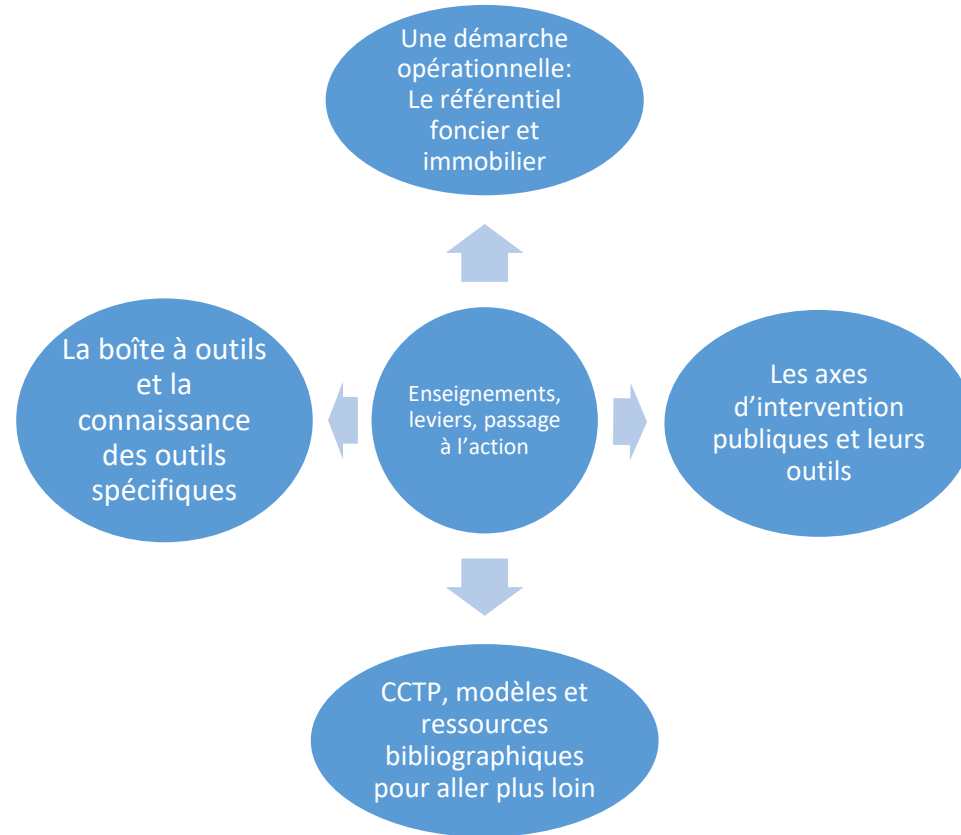
- Année de création : 1995
- 2 sites :
 - Brindas - les Andrés
 - Thuaire - La Tuilerie
- Employés : 90/95 personnes dont 70 sur le site de Brindas

CA : 10 millions
 • Lofoten Menuiserie/Agencement : 7,5 millions
 • Lofoten charpente / ossature bois : 2,5 millions

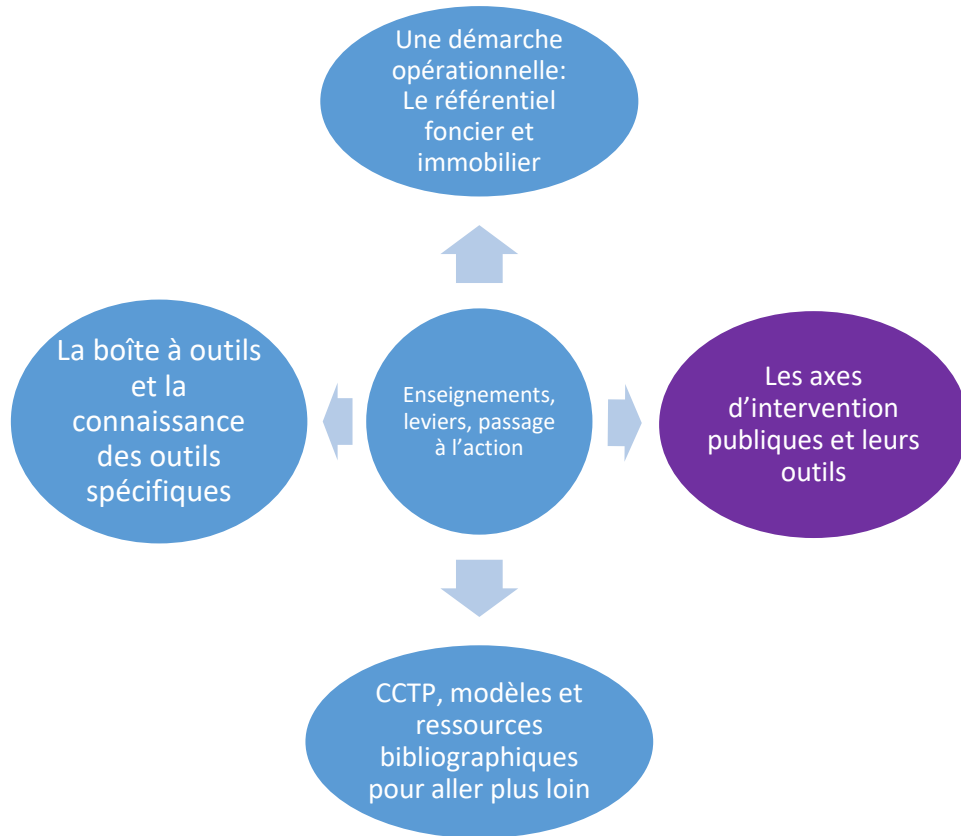
« Ingénieur en menuiserie, avec un goût et une responsabilité au CVS à l'ouvrage, mais cela ne me correspondait pas totalement, je suis allé tout un moment... En 1990, je décide de créer ma propre entreprise de menuiserie spécialisée à Thuaire, ce qui a permis de passer à 80 salariés dans des locaux plus grands. En 2010, pour poursuivre plus facilement l'activité sur le marché de la maison à ossature bois, nous avons repris l'entreprise Schindler. Aujourd'hui, Lofoten a une réputation à l'échelle nationale, portée par l'activité agencement. Nous travaillons avec de grandes entreprises comme Grand Frais ou Ferris de Buzançais, mais aussi pour l'habitat... La clé de notre réussite, c'est l'expertise et les compétences de nos employés dans la fabrication mais aussi en amont dans la conception, avec nos clients difficiles? La relation et la fidélisation de nos clients est aussi très importante, il n'y a aucun commercial chez Lofoten, les partenariats et notre réputation suffisent à remplir le carnet de commandes. »



Passer à l'action dans la restructuration des fonciers d'activités : une démarche expérimentale régionale

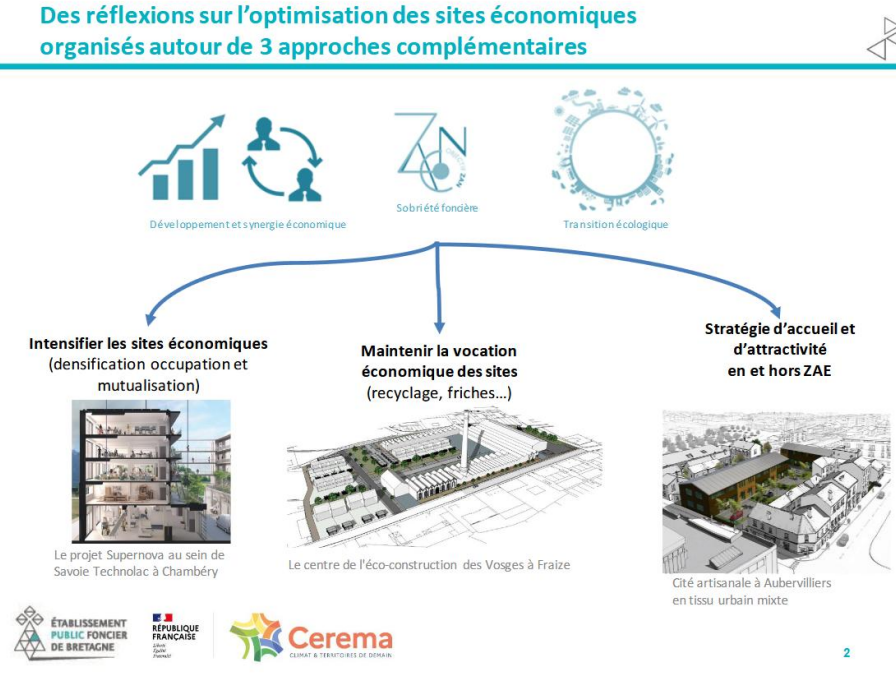


Passer à l'action dans la restructuration des fonciers d'activités : une démarche expérimentale régionale



Les axes d'intervention et leurs outils

Des réflexions sur l'optimisation des sites économiques organisés autour de 3 approches complémentaires



The diagram shows three approaches branching from a central point:

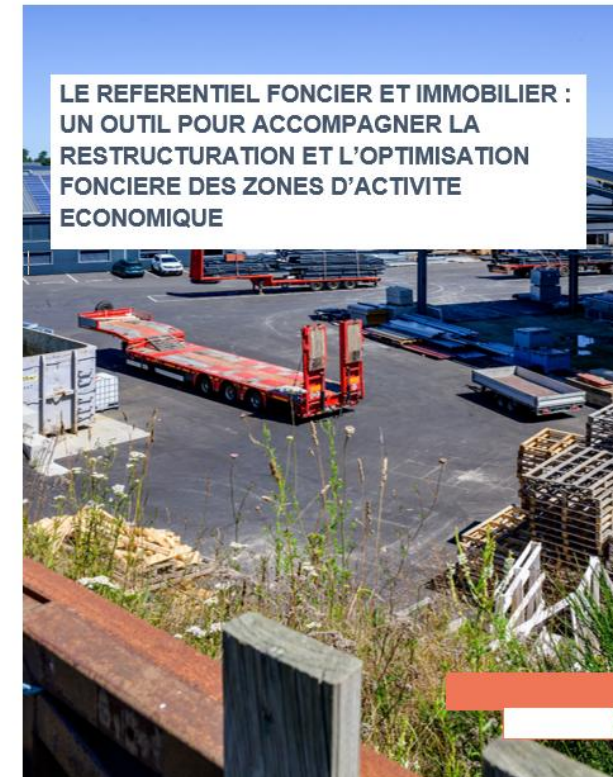
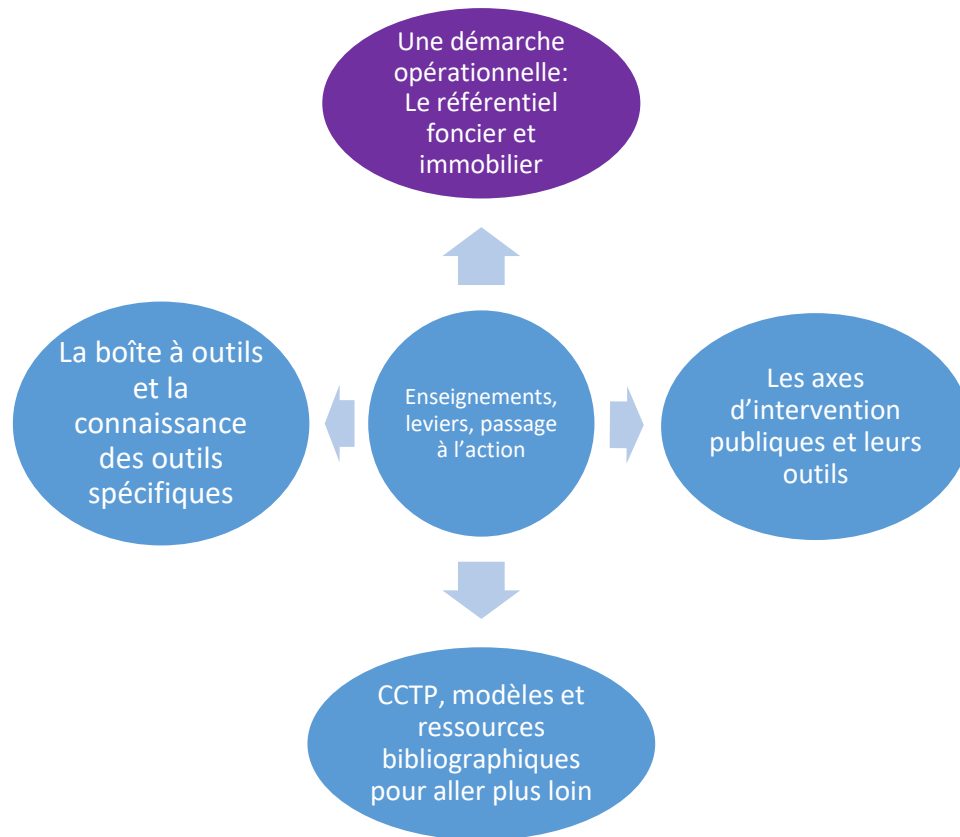
- Développement et synergie économique**: Represented by a bar chart and circular arrows icon.
- Sobriété foncière**: Represented by a ZN (Zones Naturelles) icon.
- Transition écologique**: Represented by a circular leaf icon.

These approaches lead to three strategic axes:

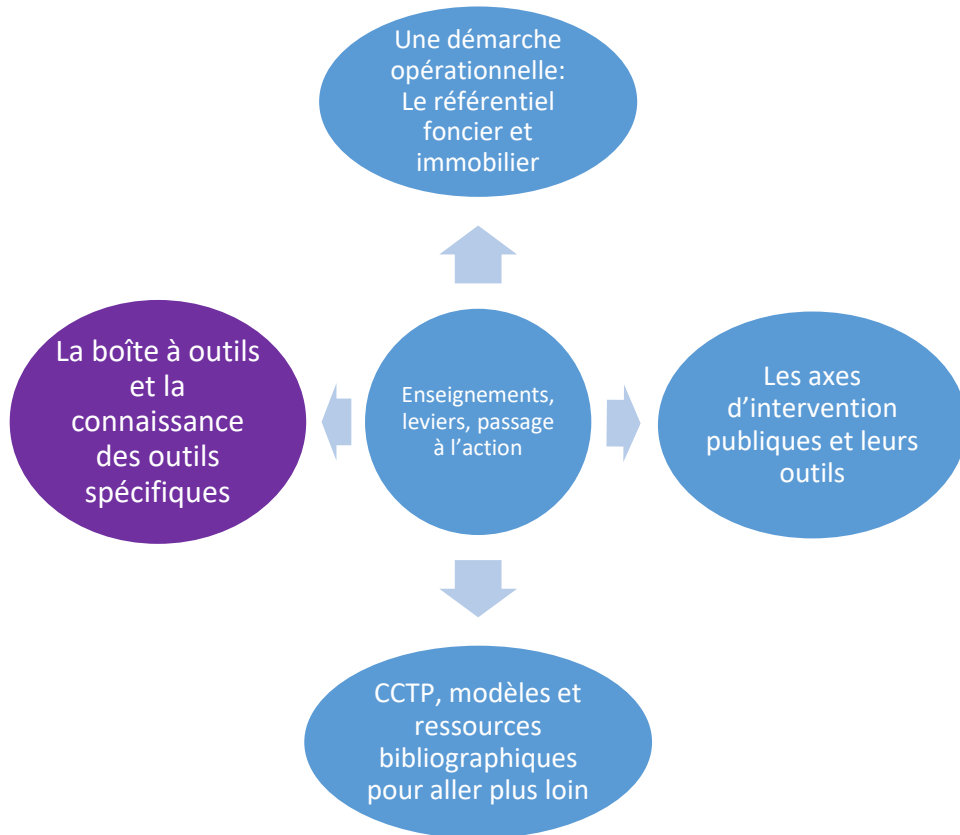
- Intensifier les sites économiques (densification occupation et mutualisation)**: Illustrated with a photo of the Supernova project in Chambéry.
- Maintenir la vocation économique des sites (recyclage, friches...)**: Illustrated with an architectural rendering of the eco-construction center in Fraize.
- Stratégie d'accueil et d'attractivité en et hors ZAE**: Illustrated with a photo of an artisanal city in Aubervilliers.

Logos at the bottom include: ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE BRETAGNE, RÉPUBLIQUE FRANÇAISE, and Cerema CLIMAT & TERRITOIRES DE DEMAIN.

Passer à l'action dans la restructuration des fonciers d'activités : une démarche expérimentale régionale



Passer à l'action dans la restructuration des fonciers d'activités : une démarche expérimentale régionale



Le rôle de la planification pour favoriser l'optimisation foncière en ZAE



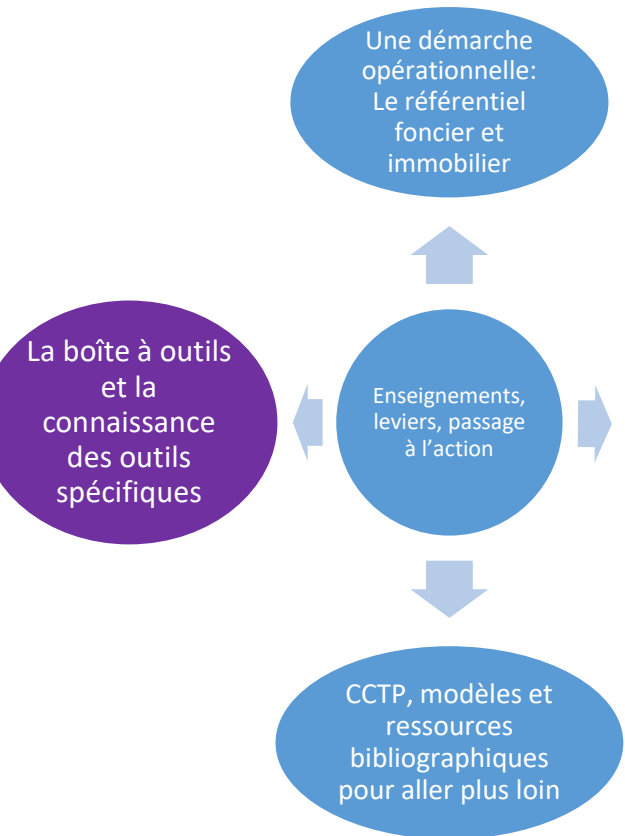
Le Droit de Préemption Urbain en ZAE: institution, délégation et préconisations



Le Bail à Construction pour l'immobilier d'activités du point de vue de l'entreprise



Passer à l'action dans la restructuration des fonciers d'activités : une démarche expérimentale régionale




Outils de l'aménagement
Centre de ressources

Accueil » Parcours thématiques

Outils | **Parcours thématiques** | Actualités | Ressources

Sommaire

Face aux enjeux de **gestion économe de l'espace et de lutte contre l'artificialisation des sols**, au renchérissement des prix des terrains, aux besoins de production de logements en zones tendues, la question foncière est au cœur des problématiques d'aménagement territorial et s'impose de plus en plus comme une des priorités des politiques publiques locales.



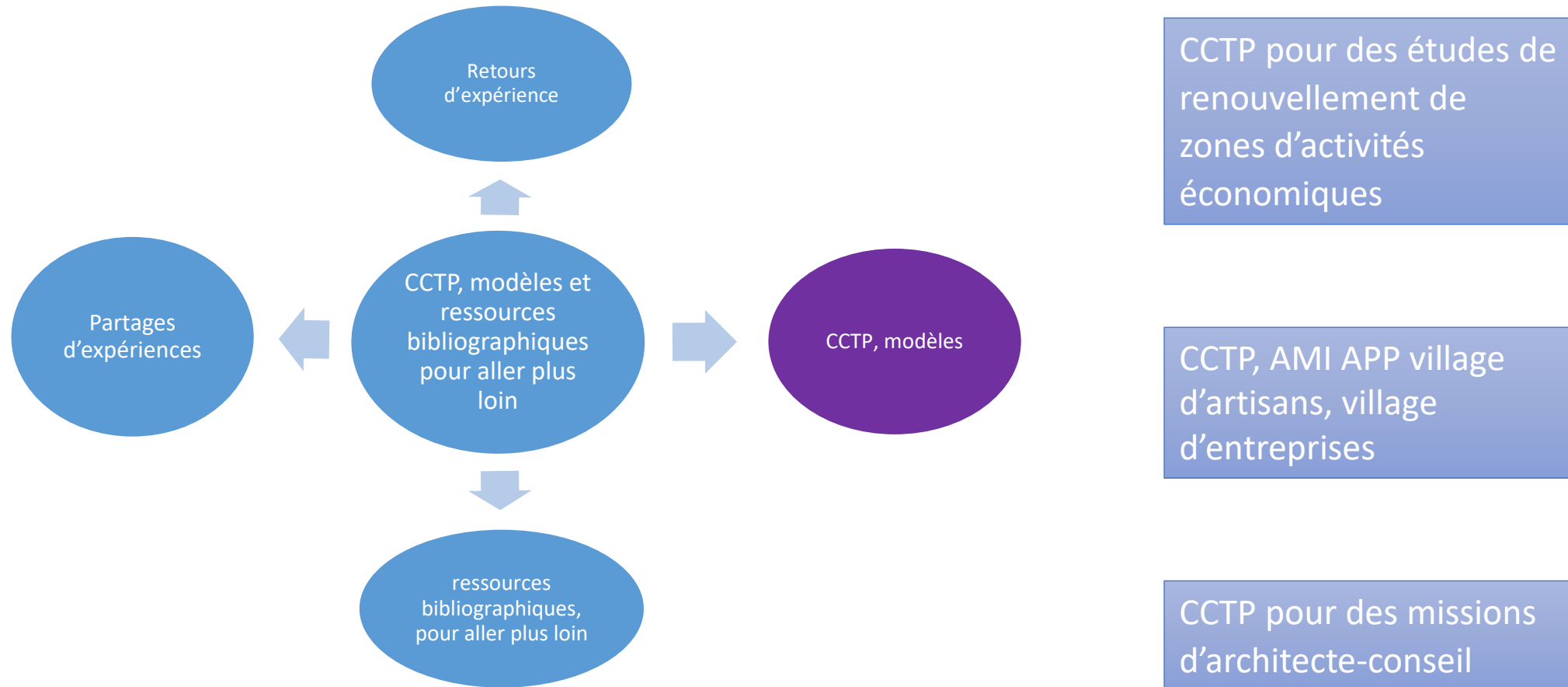
A ce titre, elle mobilise tous les acteurs de l'environnement, de l'urbanisme, de la construction, qu'ils soient publics ou privés. De l'encadrement à la cession du foncier (en passant par son acquisition, sa gestion...), de nombreux outils permettent aux collectivités d'intervenir dans ce domaine, à toutes les étapes d'un projet d'aménagement : pour développer une politique de **sobriété foncière**, maîtriser les terrains et mettre en œuvre de manière cohérente leurs projets d'aménagement, mobiliser du foncier constructible répondant aux besoins du territoire ou encore pour peser sur les prix. Pour être efficaces, toutefois, ces outils demandent à être coordonnés et à s'inscrire dans le cadre d'une véritable stratégie foncière de long terme mise en œuvre par les collectivités ou leurs partenaires.

<https://outil2amenagement.cerema.fr/>

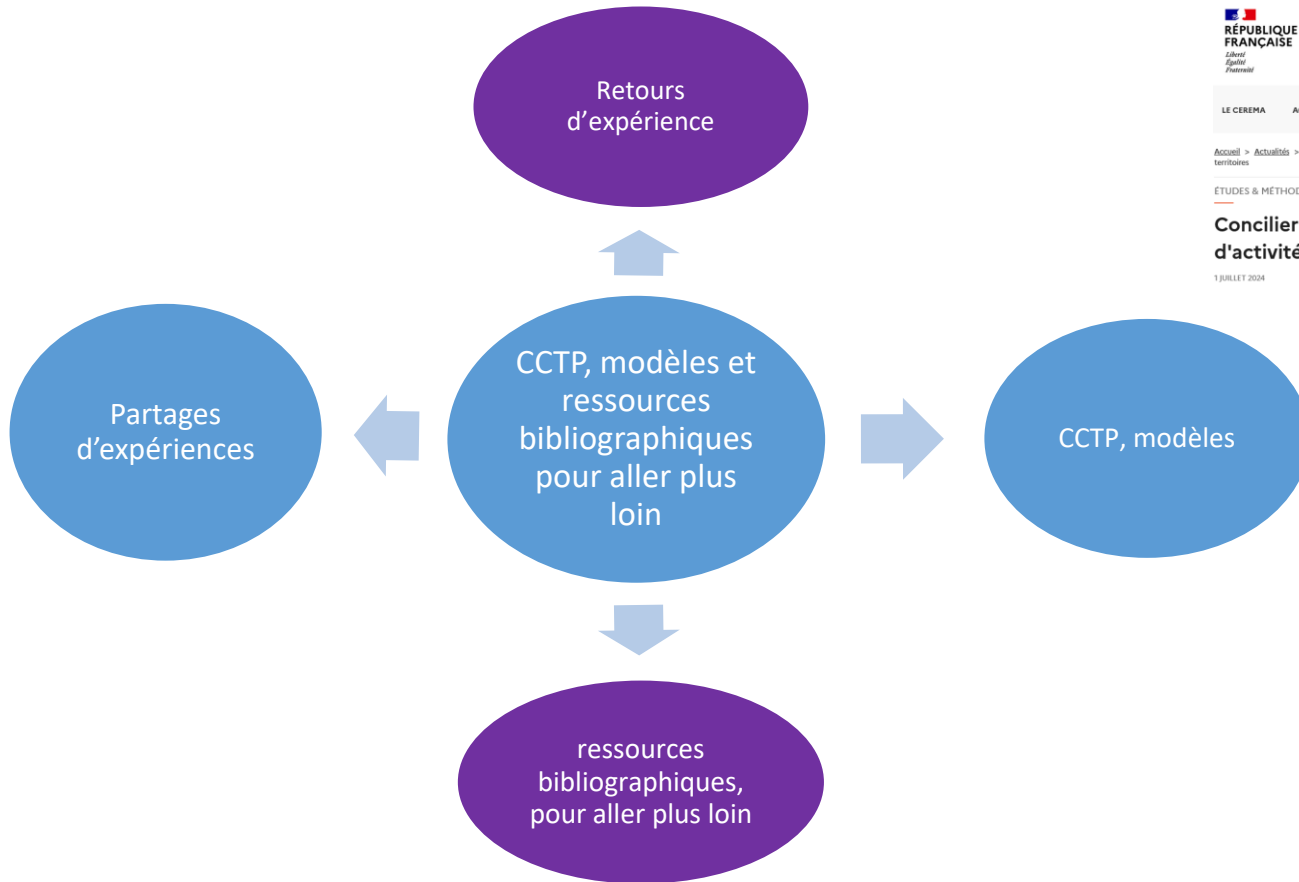
Boîtes à outils réglementaires

- LES OUTILS DE MAÎTRISE DE L'AMÉNAGEMENT
- LES OUTILS DE PROTECTION OU DE RÉFLEXION (PROVISOIRES OU DURABLES)
- LES OUTILS DE MAÎTRISE DU FONCIER
 - ✓ FONC01 – Le droit de préemption urbain (DPU)
 - ✓ FONC02 – Le droit de préemption urbain renforcé
 - ✓ FONC03 – Les zones d'aménagement différé (ZAD)
 - ✓ FONC04 – Le droit de préemption dans les Espaces Naturels Sensibles (ENS)
 - ✓ FONC05 – Notions sur l'expropriation
 - ✓ FONC05bis – La DUP Loi Vivien
 - ✓ FONC06 – L'acquisition des biens sans maître
 - ✓ FONC07 – L'acquisition des biens présumés sans maître
 - ✓ FONC08 – Les successions vacantes et les successions en déshérence
 - ✓ FONC08bis – Propriétaire injoignable, inconnu ou décédé : quelle procédure utiliser ?
 - ✓ FONC09 – L'acquisition des parcelles en état d'abandon manifeste
 - ✓ FONC10 – Le droit de préemption commercial
- LES OUTILS FINANCIERS
- LES OUTILS D'INTERVENTION ENVIRONNEMENTAUX
- FICHES GÉNÉRALES : QUELS OUTILS POUR QUELS OBJECTIFS ?

Passer à l'action dans la restructuration des fonciers d'activités : une démarche expérimentale régionale



Passer à l'action dans la restructuration des fonciers d'activités : une démarche expérimentale régionale



25 fiches retours d'expérience

<https://www.cerema.fr/fr/actualites/concilier-developpement-economique-sobriete-fonciere-zones>



Le référentiel foncier et immobilier : un outil pour accompagner la restructuration et l'optimisation foncière des ZAE

❖ **Jean-Christophe POUSSIN**
Chargé d'études coordinateur - EPF de Bretagne



❖ **Manon PETITPAIN**
Chargée d'études Stratégie foncière - Cerema



Démarche, ambitions du référentiel, et conditions de réussite



Ce document est...

- ❖ ... un cadre méthodologique visant à sanctuariser les capacités d'accueil et de développement des activités économique
- ❖ ... un accompagnement à la déclinaison opérationnelle
- ❖ ... une démarche adaptée à toutes les collectivités
- ❖ ... un ensemble de recommandations et des illustrations

Pilotage

Parte-
nariat

Portage
politique

Accompa-
gnement

Échelle de
réalisation

Transvers
alité

Une méthode structurée en plusieurs étapes



1 ANALYSER LE CONTEXTE TERRITORIAL

Fiche "Comprendre le contexte, définir les besoins, identifier les parties prenantes et fédérer l'écosystème"



2 DÉFINIR UN PÉRIMÈTRE DE TRAVAIL

Fiche "Identifier un périmètre d'étude"



3 RECENSER LES GISEMENTS

Fiche "Identifier les ressources foncières et immobilières présentes au sein du périmètre"



4 QUALIFIER CES GISEMENTS

Fiche "Décrire les caractéristiques principales des gisements"



5 FORMALISER UNE ESQUISSE D'AMÉNAGEMENT ET PRIORISER LES GISEMENTS

Fiche "Élaborer une esquisse d'aménagement urbain, et sur cette base prioriser et organiser les différents niveaux d'intervention publique"



6 CHOISIR LES OUTILS APPROPRIÉS

Fiche "Choisir les outils appropriés afin d'aboutir à la réalisation d'opérations"

Le référentiel foncier et immobilier : un outil pour accompagner la restructuration et l'optimisation foncière des ZAE

1. COMPRENDRE
LE CONTEXTE

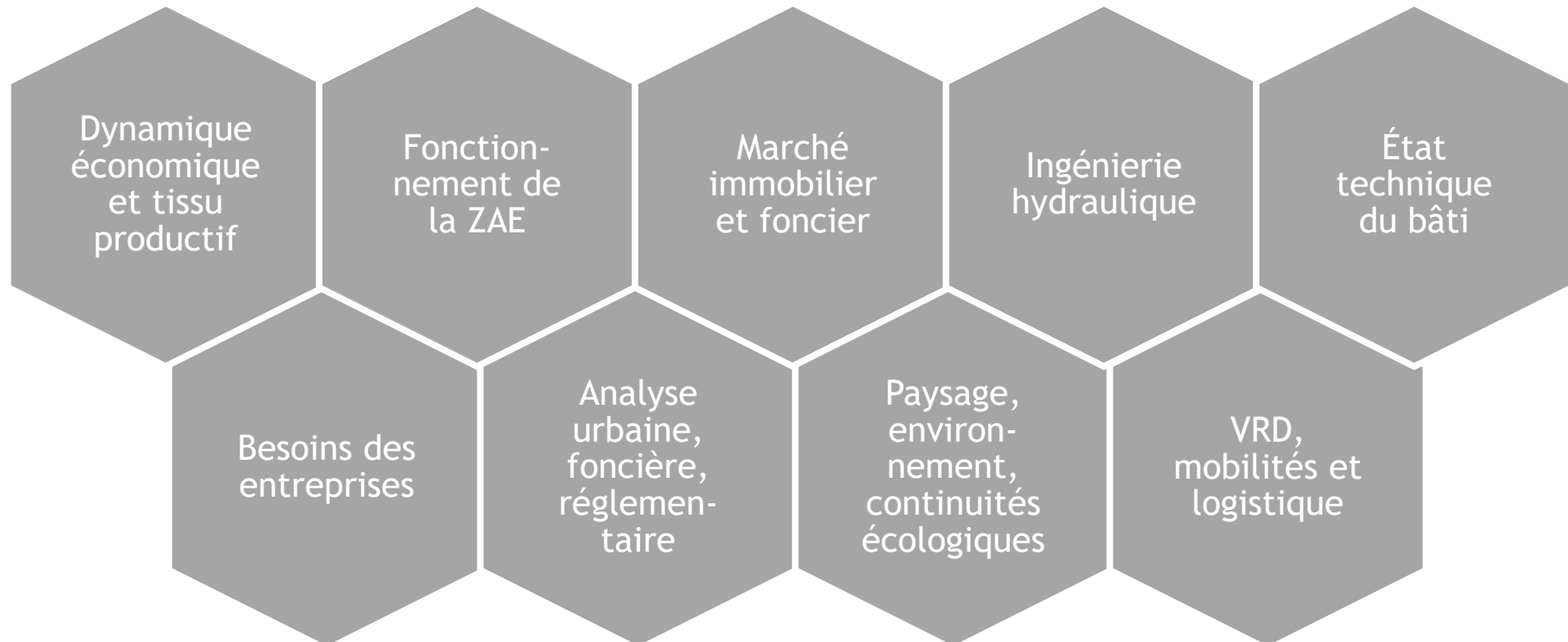
2. IDENTIFIER UN
PÉRIMÈTRE

3. RECENSER LES
GISEMENTS

4. QUALIFIER LES
GISEMENTS

5. ESQUISSE ET PRIORISER
L'INTERVENTION PUBLIQUE

6. CHOISIR LES
OUTILS



Le référentiel foncier et immobilier : un outil pour accompagner la restructuration et l'optimisation foncière des ZAE

1. COMPRENDRE
LE CONTEXTE

2. IDENTIFIER UN
PÉRIMÈTRE

3. RECENSER LES
GISEMENTS

4. QUALIFIER LES
GISEMENTS

5. ESQUISSE ET PRIORISER
L'INTERVENTION PUBLIQUE

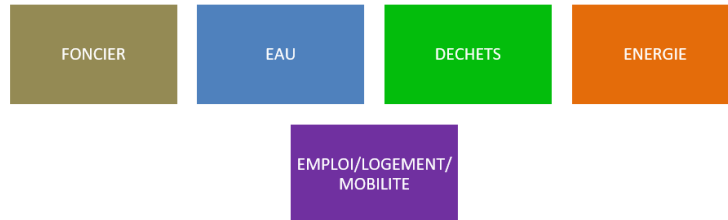
6. CHOISIR LES
OUTILS



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 professionnels autour des grands enjeux liés 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



Le référentiel foncier et immobilier : un outil pour accompagner la restructuration et l'optimisation foncière des ZAE

1. COMPRENDRE LE
CONTEXTE

2. IDENTIFIER UN
PÉRIMÈTRE

3. RECENSER LES
GISEMENTS

4. QUALIFIER LES
GISEMENTS

5. ESQUISSE ET PRIORISER
L'INTERVENTION PUBLIQUE

6. CHOISIR LES
OUTILS

Comment définir un périmètre réaliste et pertinent pour cibler la recherche de gisements ?

- ❖ faisceau d'éléments : zone à enjeu pour le territoire, en transformation, ou présentant des opportunités d'évolution
- ❖ plusieurs approches : armature économique du territoire, indicateurs, remontées terrain
 - ▶ pour arbitrer et justifier le choix

Le référentiel foncier et immobilier : un outil pour accompagner la restructuration et l'optimisation foncière des ZAE

1. COMPRENDRE LE
CONTEXTE

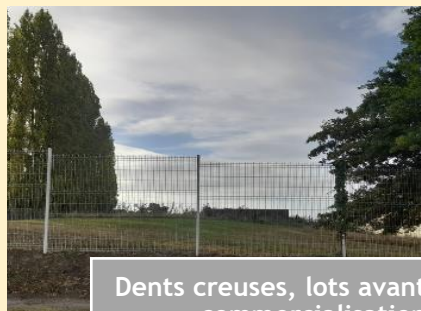
2. IDENTIFIER UN
PÉRIMÈTRE

3. RECENSER LES
GISEMENTS

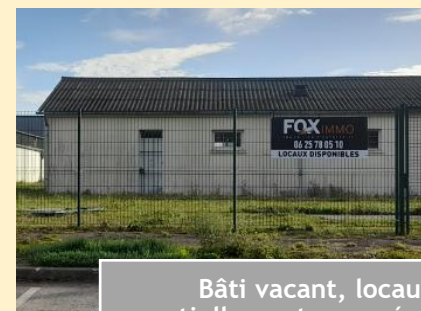
4. QUALIFIER LES
GISEMENTS

5. ESQUISSE ET PRIORISER
L'INTERVENTION PUBLIQUE

6. CHOISIR LES
OUTILS



Gisements foncier non bâtis



Gisements foncier bâtis

Gisements en mutualisation et densification

Le référentiel foncier et immobilier : un outil pour accompagner la restructuration et l'optimisation foncière des ZAE

1. COMPRENDRE LE CONTEXTE

2. IDENTIFIER UN PÉRIMÈTRE

3. RECENSER LES GISEMENTS

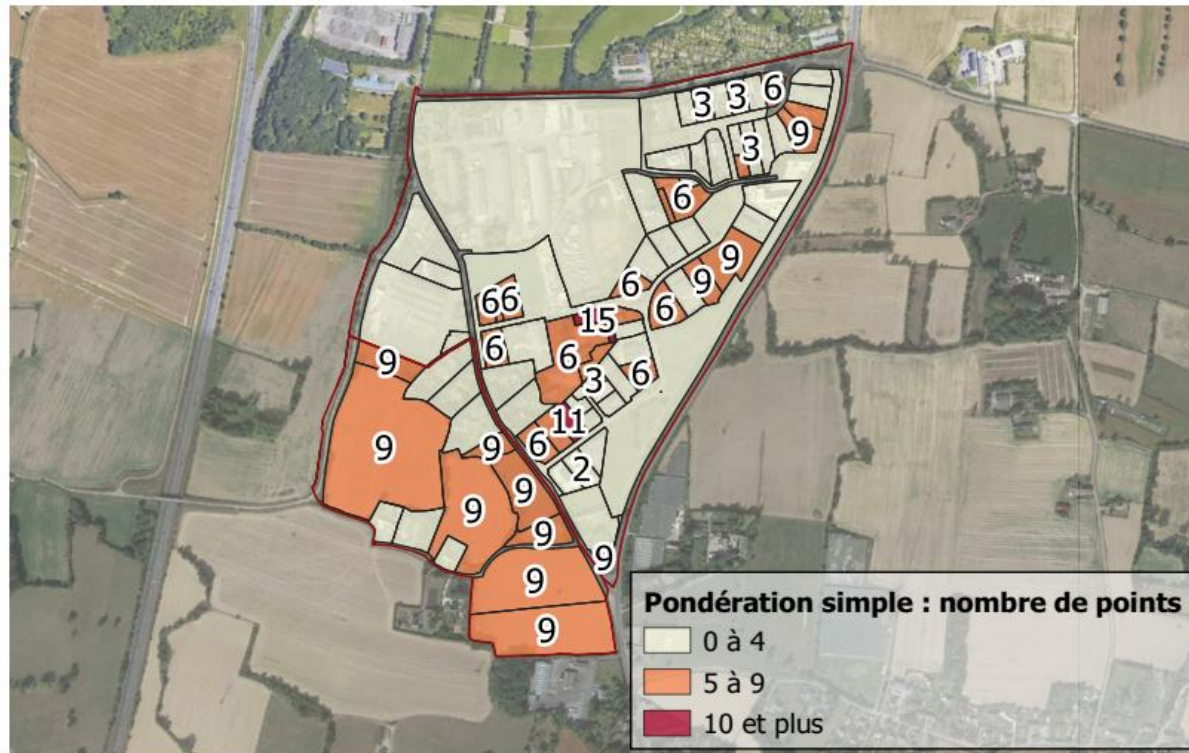
4. QUALIFIER LES GISEMENTS

5. ESQUISSE ET PRIORISER L'INTERVENTION PUBLIQUE

6. CHOISIR LES OUTILS



RÉSULTAT DE LA 1^{ÈRE} ÉTAPE : PONDÉRATION SIMPLE PAR UNITÉ FONCIÈRE



1^{ÈRE} ÉTAPE : PONDÉRATION SIMPLE PAR UNITÉ FONCIÈRE

Travail terrain et géomatique à chaque étape

BUREAUX		AUTRES ACTIVITÉS (logistique, industrie...)			
SURFACE DES PARTIES PROFESSIONNELLES PAR RAPPORT À LA SURFACE DE L'UNITÉ FONCIÈRE (EN %)	< 30 %	6	Foncier bien optimisé	0	
	30 à 60 %	3	Foncier à optimiser	3	
	> 60 %	0	Foncier non optimisé avec réserve foncière	6	
ÂGE DES BUREAUX	< 1980	6	Emprise du bâti au sol : < 25% de l'unité foncière	Foncier non optimisé avec réserve foncière	3
	1980 à 2000	3	Emprise du bâti au sol : > 25% de l'unité foncière	Foncier à optimiser (parking/stockage surdimensionné)	3
	> 2000	0	EMPLOI SALARIÉ	Pas d'emploi	3
EMPLOI SALARIÉ	Pas d'emploi	3	1 emploi ou plus ou sans information	0	
	1 emploi ou plus ou sans information	0	UNITÉ FONCIÈRE NON OCCUPÉE	Vacance structurelle (+ 3 ans)	6
UNITÉ FONCIÈRE NON OCCUPÉE	Vacance structurelle	6	Vacance conjoncturelle (- 3 ans)	2	
	Vacance conjoncturelle	2	Lot non construit	6	
HABITAT MIXTE	Présence d'habitat sur l'unité foncière	2	Lot à commercialiser	6	
			Terrain à aménager (agricole ou naturel)	6	

2^{ÈME} ÉTAPE : SURPONDÉRATION DE L'UNITÉ FONCIÈRE AVEC 5 POINTS OU PLUS

SURFACE DES UNITÉS FONCIÈRES	
INFÉRIEURE À 3 000 M ²	1
ENTRE 3 000 ET 6 000 M ²	3
SUPÉRIEURE À 6 000 M ²	6

NOTE FINALE	NIVEAU DE POTENTIELS FONCIERS « THÉORIQUES »
0 À 5	Pas de potentiel identifié
6 À 8	Potentiel faible
9 À 12	Potentiel moyen
PLUS DE 13	Potentiel fort

Le référentiel foncier et immobilier : un outil pour accompagner la restructuration et l'optimisation foncière des ZAE

1. COMPRENDRE LE
CONTEXTE

2. IDENTIFIER UN
PÉRIMÈTRE

3. RECENSER LES
GISEMENTS

4. QUALIFIER LES
GISEMENTS

5. ESQUISSE ET PRIORISER
L'INTERVENTION PUBLIQUE

6. CHOISIR LES
OUTILS



RENNES
MÉTROPOLÉ

CONCORDE

Architecture - Urbanisme

Mitoyennetés potentielles

Le recensement des accès principaux aux bâtiments permet d'identifier les murs qui sont des potentiels supports de mitoyenneté.

Murs Libres
4 300 mètres linéaires



Le référentiel foncier et immobilier : un outil pour accompagner la restructuration et l'optimisation foncière des ZAE

1. COMPRENDRE LE
CONTEXTE

2. IDENTIFIER UN
PÉRIMÈTRE

3. RECENSER LES
GISEMENTS

4. QUALIFIER LES
GISEMENTS

5. ESQUISSE ET PRIORISER
L'INTERVENTION PUBLIQUE

6. CHOISIR LES
OUTILS

Caractéristiques physiques

- **Localisation** (adresse, position dans la ZA)
- **Morphologie et accessibilité** du site
- **Surfaces disponibles** (foncier, bâti, emprise possible)

Maîtrise foncière et occupation

- **Statut de propriété** (type de propriétaire, morcellement?)
- **Occupation actuelle** (exploitant locataire / propriétaire)
- **Perspectives d'évolution** (projets, déménagement, cessation)
- **Historique récent** (mutations, transactions)

Contraintes et potentiels d'aménagement

- **Enjeux environnementaux** (pollution, biodiversité, protections)
- **Règlement d'urbanisme** (zonage, OAP, servitudes)
- **Infrastructures et réseaux** (eau, électricité, assainissement...)
- **Potentiel d'évolution** du bâti (restructuration, surélévation)

Éléments économiques et techniques

- **Coûts de viabilisation** (raccordements, aménagements)
- **État du bâti** (rénovation, déconstruction)
- **Estimation du coût d'acquisition** (prix du marché local)

Le référentiel foncier et immobilier : un outil pour accompagner la restructuration et l'optimisation foncière des ZAE

1. COMPRENDRE LE
CONTEXTE

2. IDENTIFIER UN
PÉRIMÈTRE

3. RECENSER LES
GISEMENTS

4. QUALIFIER LES
GISEMENTS

5. ESQUISSE ET PRIORISER
L'INTERVENTION PUBLIQUE

6. CHOISIR LES
OUTILS

Enjeux :

- ❖ faire dialoguer éléments de projet et potentiel de transformation des gisements,
- ❖ afin de prioriser les sites d'intervention,
- ❖ et déterminer le niveau d'implication publique approprié,
- ❖ pour passer d'une vision stratégique à une feuille de route opérationnelle,
- ❖ et engager une transformation progressive de la zone

Le référentiel foncier et immobilier : un outil pour accompagner la restructuration et l'optimisation foncière des ZAE

1. COMPRENDRE LE CONTEXTE

2. IDENTIFIER UN PÉRIMÈTRE

3. RECENSER LES GISEMENTS

4. QUALIFIER LES GISEMENTS

5. ESQUISSE ET PRIORISER L'INTERVENTION PUBLIQUE

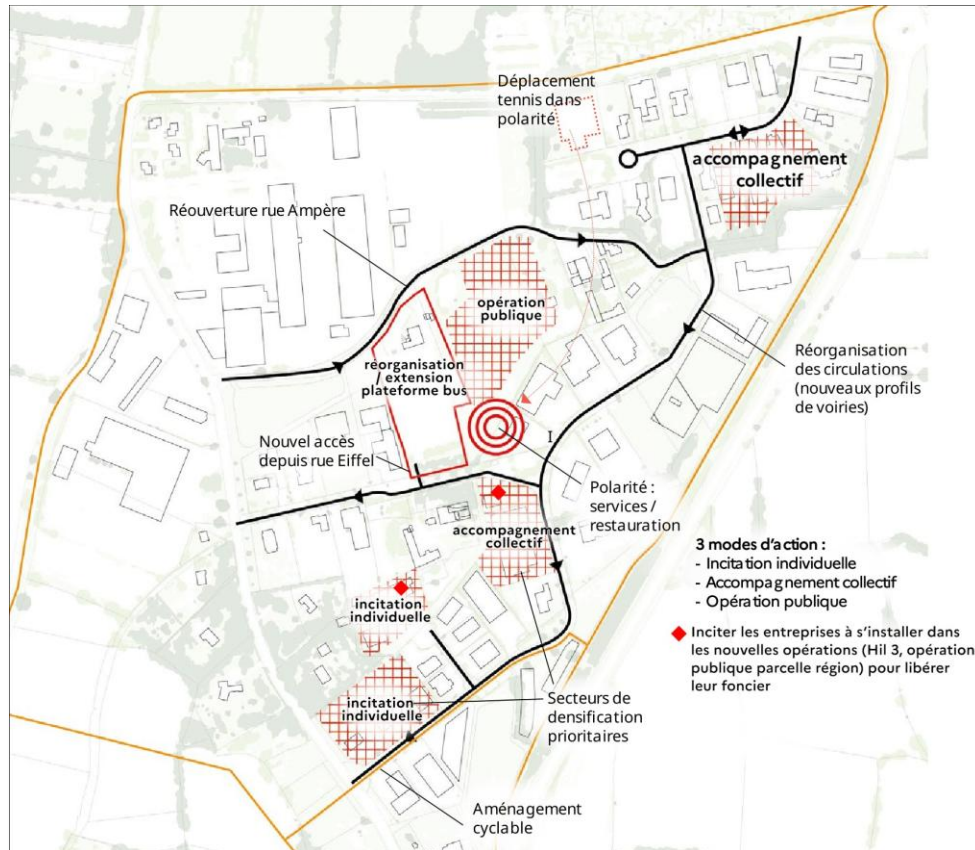
6. CHOISIR LES OUTILS



RENNES
MÉTROPOLÉ

CONCORDE

Architecture - Urbanisme



LE HIL 1&2 2035

+ 13 000 m²
de surface de plancher potentiel
(hors centralité productive)

soit **+30%**
surface existante : 42 000 m² (hors
parcelle département)

% bâti moyen des parcelles
Existant : **23,8 %**

Existant + projet : **29,5%**
Parcelles densifiées : **35%**





A l'échelle du site
de **17 à 20%**
du sol dédié aux bâtiments

- Construction neuve (bâtiment indépendant)
- Extension
- Espaces de circulation, manoeuvres, stockage
- Centralité productive, à définir



Le référentiel foncier et immobilier : un outil pour accompagner la restructuration et l'optimisation foncière des ZAE

1. COMPRENDRE LE CONTEXTE	2. IDENTIFIER UN PÉRIMÈTRE	3. RECENSER LES GISEMENTS	4. QUALIFIER LES GISEMENTS	5. ESQUISSE ET PRIORISER L'INTERVENTION PUBLIQUE	6. CHOISIR LES OUTILS
---------------------------	----------------------------	---------------------------	----------------------------	--	-----------------------

 Travail Espaces publics et aménités	 Maîtrise foncière publique	 Encadrement de l'initiative privée	 Remise sur le marché des fonciers sous-utilisés
<ul style="list-style-type: none"> • Stationnement public / privé • Services et aménités ZA • Mutualisation 	<p>Acquisition foncière stratégique pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Voiries/désenclavement • Trame verte • Recyclage de friches <p>Outils/moyens :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prémption • Expropriation <p><i>Portage foncier?</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Cession encadrée 	<p>Adaptation du PLU(i) et outils d'urbanisme</p> <p>Orientations projets par :</p> <ul style="list-style-type: none"> Densification Regroupement parcellaire Adaptation des bâtiments <p>Outils/moyens :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Architecte conseil 	<p>Assouplissement règles d'urbanisme</p> <p>Accompagnement Architecte conseil</p> <p>Fiscalité incitative (taxes friches / terrains vacants)</p> <p>Incitation à la valorisation ou à la mutation</p>

TRANSFORMATION COORDONNÉE ET STRATÉGIQUE DE LA ZONE D'ACTIVITÉ



les _____
TERRITOIRES
innovent

Place aux échanges

Vous êtes invités à **poser vos questions** directement dans l'onglet « **Conversation** ».



Villages d'entreprises (genèse, montage)

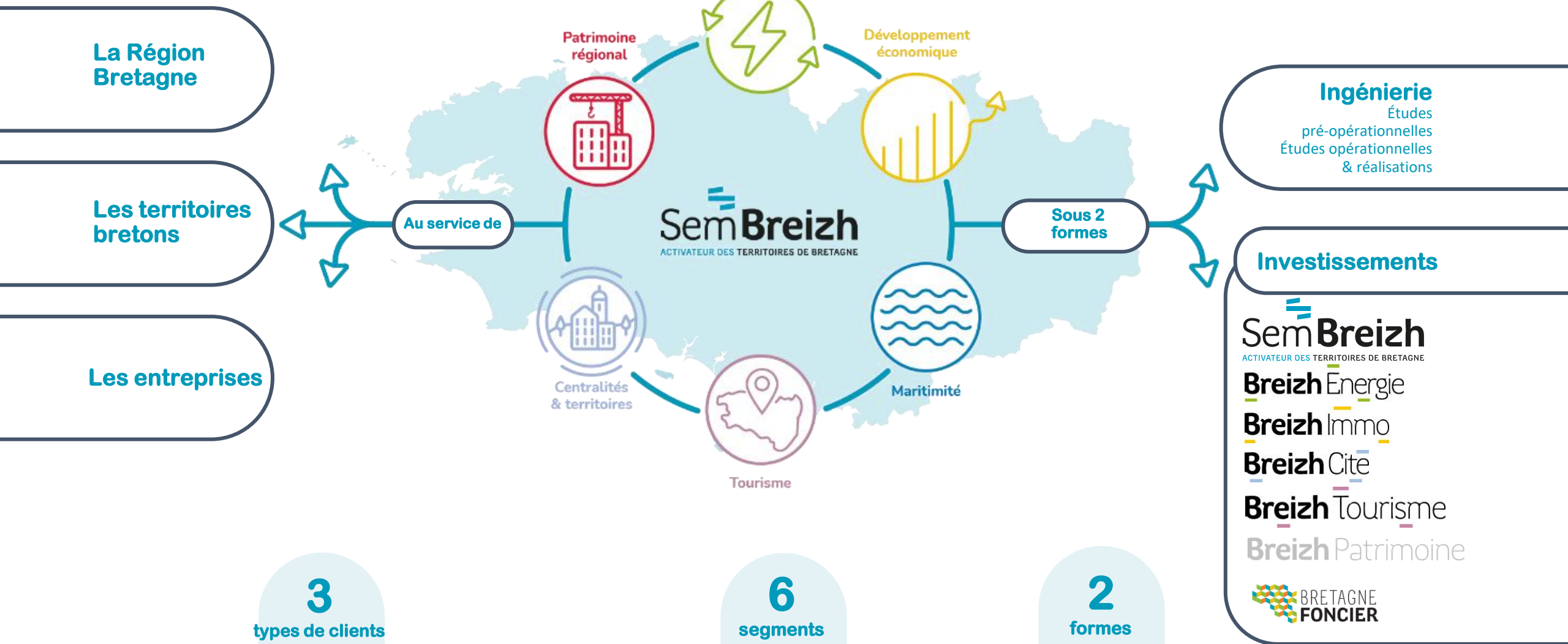
❖ **Sébastien BAUGE**
Directeur général délégué

❖ **Solène BOHIC**
Directrice territoriale / Agence Ile-et-Vilaine

❖ **Antonin FOURNIER**
Responsable d'opérations / Agence Ile-et-Vilaine

❖ **Hugo BANNIER**
Responsable d'opérations / Agence Ile-et-Vilaine

Présentation de SemBreizh



Positionnement SemBreizh

- ❖ Le développement économique parmi les axes stratégiques
 - A ce titre et dans le contexte du ZAN, SemBreizh réalise et commercialise des opérations du type « villages d'entreprises », en lien étroit avec les collectivités territoriales concernées, afin de répondre à la demande d'immobilier dédié formulée par les artisans et autres acteurs économiques des territoires

Quel rôle pour SemBreizh ?

Conception

- Une fois la faisabilité satisfaisante pour les parties prenantes (lettre d'intention de vente du terrain), SemBreizh peut engager le projet par une délibération de son Conseil d'Administration validant un plan masse, un bilan d'opération, un taux de pré-commercialisation
- SemBreizh fait l'acquisition du terrain et fait appel à un groupement de maîtrise d'œuvre (architecte, bureau d'ingénierie, paysagiste)
- Elle réalise les différentes études nécessaires à l'aménagement et la construction
- Elle dépose un permis de construire auprès de la collectivité

Construction

- SemBreizh et la maîtrise d'œuvre sélectionnent les différentes entreprises pour la réalisation
- SemBreizh suit et coordonne les travaux selon le programme envisagé, le budget engagé et les délais de travaux estimés.

Commercialisation

- SemBreizh se charge de la commercialisation des cellules auprès des différents acquéreurs.
- SemBreizh sécurise son opération en pré-commercialisant en amont une partie des cellules artisanales (% de pré-commercialisation défini par le conseil d'administration - entre 40 et 60%)
- Appui de collectivité pour faire le lien avec les entreprises du territoire intéressées (sourcing)

Genèse d'un projet de village d'entreprises

- ❖ Consultation « classique » dans le cadre d'un appel d'offre

- ❖ Un projet co-construit avec la collectivité territoriale
 - Sur la base des dynamiques économiques du territoire, d'un besoin réel identifié et d'éléments programmatiques fixés par la collectivité territoriale → **réalisation d'une étude de faisabilité multicritères**
 - Etude réglementaire (loi climat et résilience, SRADDET, SCOT, PLUi...)
 - Diagnostic du site
 - Etude capacitaire, programmatique et économique
 - Des avantages, faiblesses, opportunités et menaces du projet
 - Réalisation d'un SWOT

Dinan Agglomération - Village d'entreprises à Matignon (22)

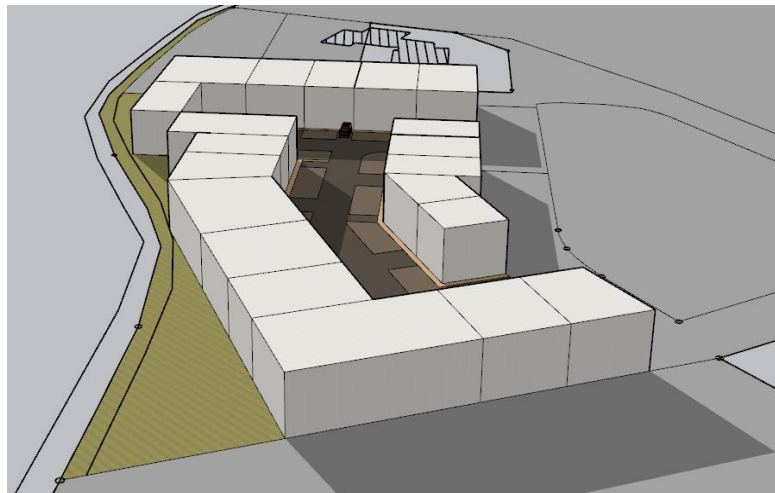


© DINAN AGGLOMERATION

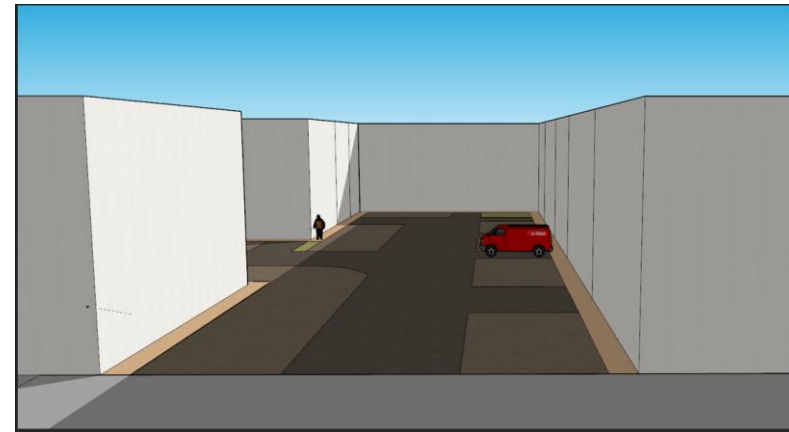
Plan masse V2 -Village entreprise de Matignon



© SEMBREIZH



© SEMBREIZH



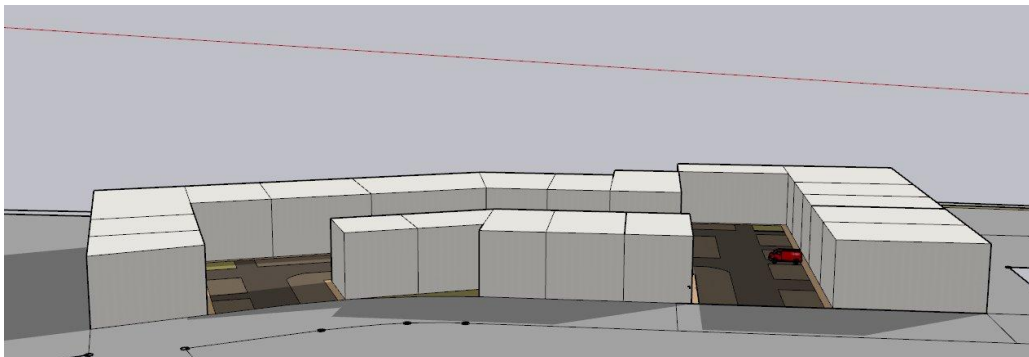
© SEMBREIZH

Dinan Agglomération - Village d'entreprises à Matignon (22)

Plan masse V2 -Village entreprise de Matignon



© SEMBREIZH



© SEMBREIZH

Montage du projet : Sollicitation de la collectivité et mise en place d'une opération en bail à construction, avec dissociation du foncier et du bâti.

Equipe de Maîtrise d'Œuvre : S.O.

Méthodologie : Analyse des documents réglementaires, réalisation d'études capacitaires des parcelles cibles dans une logique d'optimisation foncière, puis élaboration du bilan d'opération.

Caractéristique de la cellule : Définition des caractéristiques des cellules en co-construction avec l'EPCI, en fonction des prospects identifiés.

Caractéristique de l'étude de faisabilité : Projet d'environ 50 places, comprenant 20 cellules de conception simple, avec une isolation double peau, dans une logique qualitative et pour un projet maîtrisé économiquement.

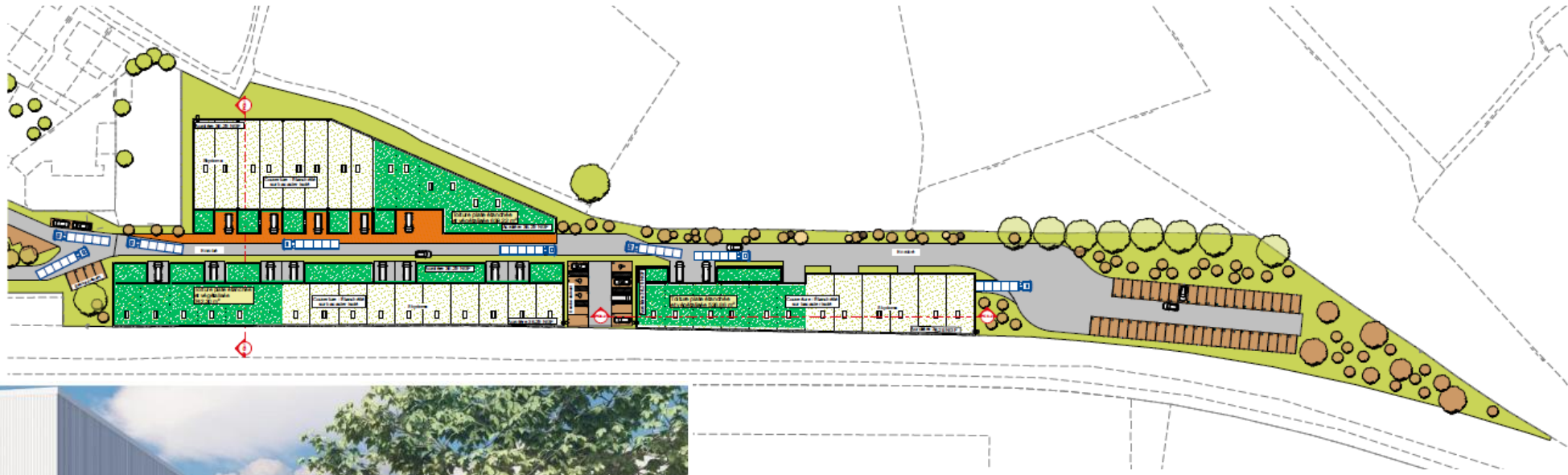
Ambitions environnementales du projet : stationnements en pavés enherbés, ENR ou végétalisation en toiture

Dinan Agglomération - Village d'entreprises à Matignon (22)

❖ Les chiffres du projet :

Surface du terrain	7 843 m ²
Surface bâtie	4 141 m ²
Surface VRD	2 526 m ²
Emprise au sol	52,8%
Nombre de cellules	20

Haut Léon Communauté - Village d'entreprises à Saint-Pol-de-Léon (29)



Vue Nord depuis la rue intérieure



© ATELIER LE PRIOL Architecture, ECR, PLsur2

Haut Léon Communauté - Village d'entreprises à Saint-Pol-de-Léon (29)

Montage du projet : Concession d'aménagement

Partenaires du projet : Convention avec l'EPFB, comité d'agrément avec HLC

Groupement de MOE : ATELIER LE PRIOL Architecture, ECR, PLsur2

Typologie des cellules : 1 cellule de stockage et 17 cellules d'ateliers (dont 1 atelier divisible en 3 ateliers)

Caractéristique de la cellule : bardage métallique double peau, isolation sous dalle, mezzanines en R+1, murs coupe-feu

Ambitions environnementales du projet : stationnements en pavés enherbés, végétalisation en toiture, aménagement paysager de la placette d'entrée du village d'entreprises

Nombre de stationnements : 56 places + parking public

Investissement SemBreizh : environ 8 500 000 € HT



© ATELIER LE PRIOL Architecture, ECR, PLsur2



© ATELIER LE PRIOL Architecture, ECR, PLsur2

Haut Léon Communauté - Village d'entreprises à Saint-Pol-de-Léon (29)

❖ Les chiffres du projet :

Surface du terrain	13 291 m ²
Surface bâtie	5 755 m ² (hors mezzanines)
Surface VRD	2 800 m ² espaces verts + 2 250 m ² placette (inclus dans le périmètre)
Emprise au sol	43,3% (dont aménagements urbains)
Nombre de cellules	18

Vitré Communauté - Les Ateliers d'Izé à Val-D'Izé (35)



© A'DAO ARCHITECTURE



© A'DAO ARCHITECTURE

Vitré Communauté - Les Ateliers d'Izé à Val-D'Izé (35)



Montage du projet : étude de faisabilité sur sollicitation de la collectivité, acquisition du foncier par SemBreizh

Partenaires du projet : Groupement Angevin (conception-réalisation)

Typologie des cellules : cellules livrées brut, sans aménagement intérieur, afin de laisser une totale liberté à l'acquéreur pour l'aménager. Les locaux permettent l'implantation d'une entreprise en toute flexibilité, avec la possibilité d'aménager l'espace selon les exigences de l'activité artisanale.

Caractéristique de la cellule : isolation sur l'ensemble des manteaux thermiques du bâtiment, mur coupe-feu entre les cellules

Ambitions environnementales du projet : ossature bois massif, stationnements en pavés enherbés, ENR ou végétalisation en toiture

Nombre de stationnements : 50 places

Investissement SemBreizh : 5 200 000 € HT



Vitré Communauté - Les Ateliers d'Izé à Val-D'Izé (35)

❖ Les chiffres du projet :

Surface du terrain	7 881 m ²
Surface bâtie	3 550 m ²
Surface de plancher SDP (y cps mezzanines)	4 250 m ²
Emprise au sol	45%

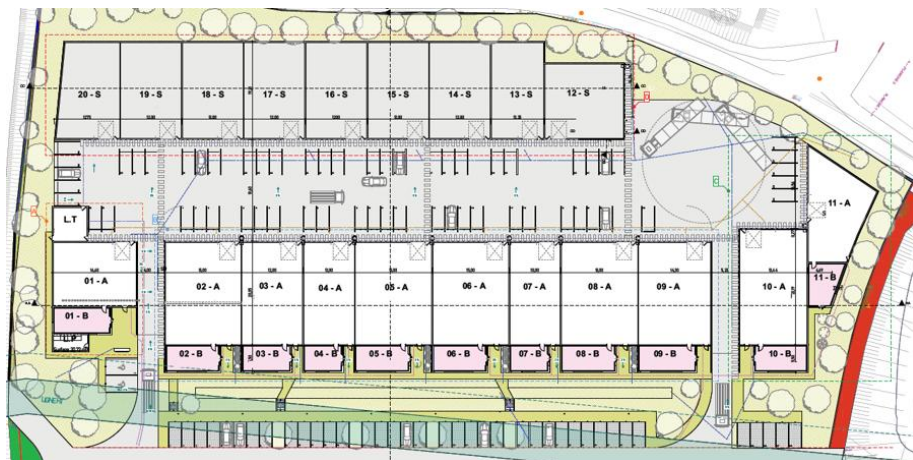
Saint-Malo Agglomération - Ty Malwin à Saint-Malo (35)



Saint-Malo Agglomération - Ty Malwin à Saint-Malo (35)



© SEMBREIZH



© LE PRIOL ARCHITECTES

Montage du projet : sollicitation de la collectivité, puis étude de faisabilité et consultation d'une équipe de maîtrise d'œuvre. Mise en place d'un comité d'agrément pour la commercialisation

Equipe de maîtrise d'œuvre : LE PRIOL Architectes / PLSUR2 / UNIVERS / Cabinet BAGOT

Typologie des cellules : 9 cellules de stockage, 11 cellules artisanales avec bureaux

Ambitions environnementales du projet : noues pour la gestion des eaux pluviales, centrale photovoltaïque produisant 300kwc (portée par BTS), cellules et bureaux isolés et répondant aux performances énergétiques actuelles (RT 2012, Eclairage Led de la cour...)

Nombre de stationnements : 60 places

Investissement SemBreizh : 5 200 000 € HT

Saint-Malo Agglomération - Ty Malwin à Saint-Malo (35)

❖ Les chiffres du projet :

Surface du terrain	13 000 m ²
Surface de plancher SDP	5 246 m ²
Emprise au sol	42%

Validation en CA SemBreizh
Démarrage de la phase conception
Mars 2021

Fin de la conception
Début des travaux
Eté 2021

Fin des travaux et premières livraisons
Mai 2022

Fin de la commercialisation
Avril 2023





les _____
TERRITOIRES
innovent

Place aux échanges

Vous êtes invités à **poser vos questions** directement dans l'onglet « **Conversation** ».



Ressources et prochains webinaires

Marianne Paboeuf,
membre de l'équipe Les territoires innovent

Retrouvez les ressources



Publication des ressources

sur le [site de la DREAL Bretagne](#), en accès libre (accès direct depuis la page d'accueil)



Pour suivre les actualités

Demandez à vous inscrire (QR code)

lesterritoiresinnovent@bretagne.bzh



Pour les Replays

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



Prochains webinaires

❖ Cycle «Penser la place de la nature dans nos projets d'aménagement »

○ Et si la nature était la meilleure alliée de vos centralités ?

avec les témoignages des communes de Baud et de Plougar

Vendredi 25 septembre 2026 de 10h à 12h

○ De la nature dans votre planification et dans vos friches pour une longueur d'avance à votre territoire ?

avec des témoignages de collectivités (à venir)

Vendredi 20 novembre 2026 de 10h à 12h

❖ Recul du trait de côte : comment adapter son territoire ?

avec des témoignages de collectivités (à venir)

Mardi 6 octobre 2026 de 9h30 à 12h00



les _____
TERRITOIRES
innovent

Merci pour votre attention

Bonne journée

