



L'optimisation foncière dans les zones d'activités de Rennes Métropole

**GT – Sobriété foncière et
développement économique**

7 juin 2022

L'Acte 1 en 2008



L'Acte 2 en 2017



En ce début de mandat 2020 - 2026, il est nécessaire de travailler sur un "**acte 3**" du **Schéma d'Aménagement Économique**, au regard de plusieurs enjeux :

- La nécessité de **programmer de nouveaux sites**, au moment où la plupart de ceux qui avaient été programmés ont été engagés, et que de nouvelles équipes municipales ont fait part de leurs projets politiques ;
- L'inflexion majeure que représente, pour l'aménagement économique métropolitain, la volonté de **limiter fortement l'artificialisation des sols** ;
- Des questionnements politiques sur la **répartition de l'activité économique sur le territoire**, et plus largement à l'échelle de l'aire urbaine, dans une relation plus forte à construire avec les enjeux de mobilité. Certains postulats (ex. localisation du tertiaire, de la logistique ou des entreprises industrielles) pourraient ainsi être réinterrogés
- **L'émergence de nouveaux enjeux** industriels (industrie 4.0), écologiques (économie circulaire, transition énergétique de l'économie), typologiques (économie sociale et solidaire, nouvelles formes économiques hybrides) ou sociétales (télétravail, services partagés à l'échelle des sites)...

L'optimisation foncière, « fil rouge » du 3ème Schéma d'Aménagement économique de Rennes Métropole

Trouver le bon équilibre entre **sobriété foncière** et réponse aux attentes et besoins des entreprises pour **maintenir la dynamique économique** et la **création d'emplois**.

Les 5 grandes thématiques qui seront abordées par le Comité de Pilotage :

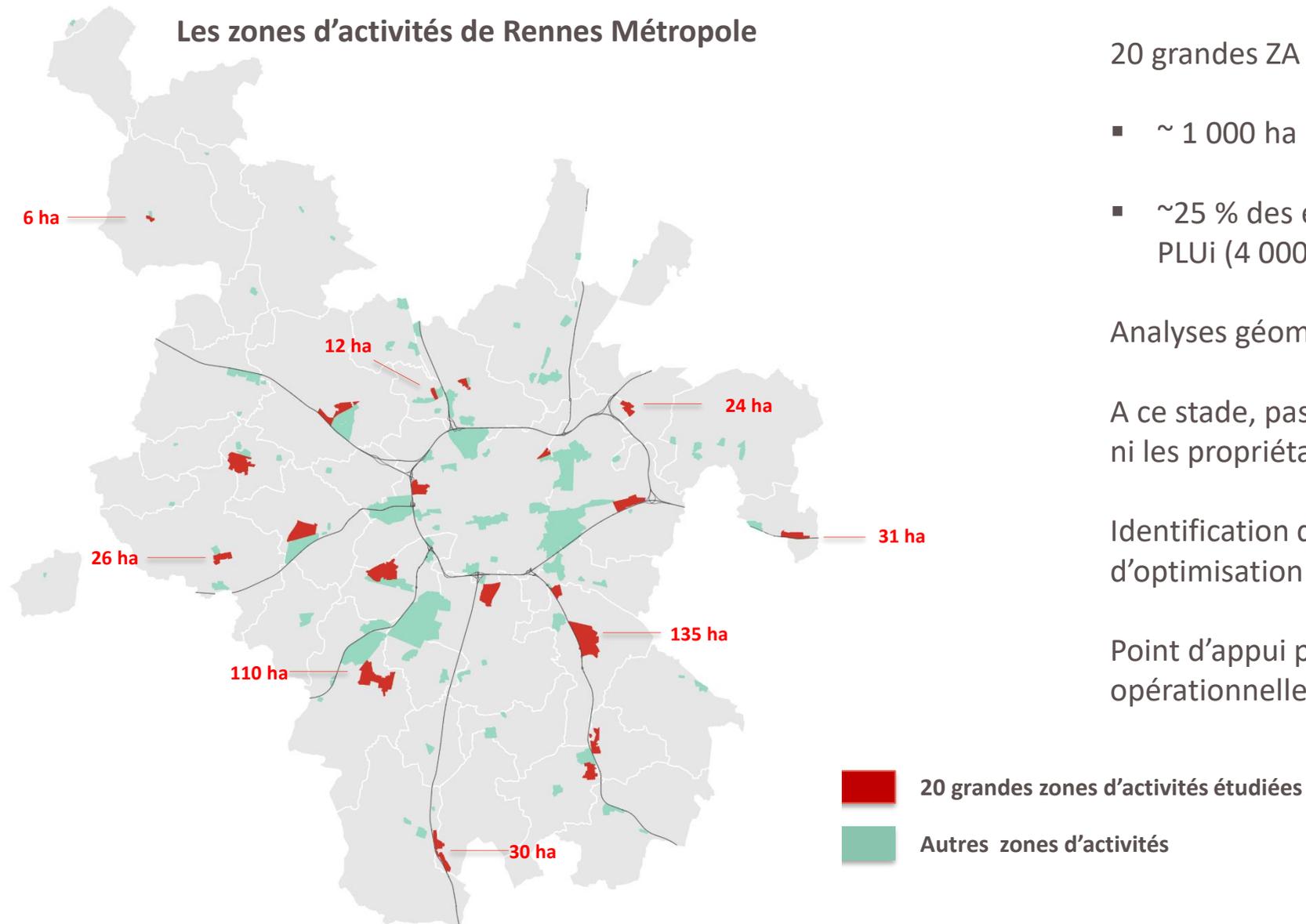
- Programmation prévisionnelle des ZAE en extension urbaine
- Potentiels d'implantation via la densification et le renouvellement urbain à vocation économique
- Qualité et attractivité des ZAE existantes : état des lieux et préconisations
- Outils d'observation et d'aide à la décision
- Aspects réglementaires (modifications du PLUi) et pratiques innovantes (vers un OFL économique ?)

Les potentiels théoriques d'optimisation foncière

**La démarche d'étude confiée à
l'Agence d'urbanisme (AUDIAR)**

20 zones d'activités étudiées en 2020 et 2021

Potentiels « théoriques » d'optimisation foncière



20 grandes ZA étudiées en neuf mois soit :

- ~ 1 000 ha
- ~25 % des espaces économiques identifiés au PLUi (4 000 ha au total)

Analyses géomatiques et repérages terrain.

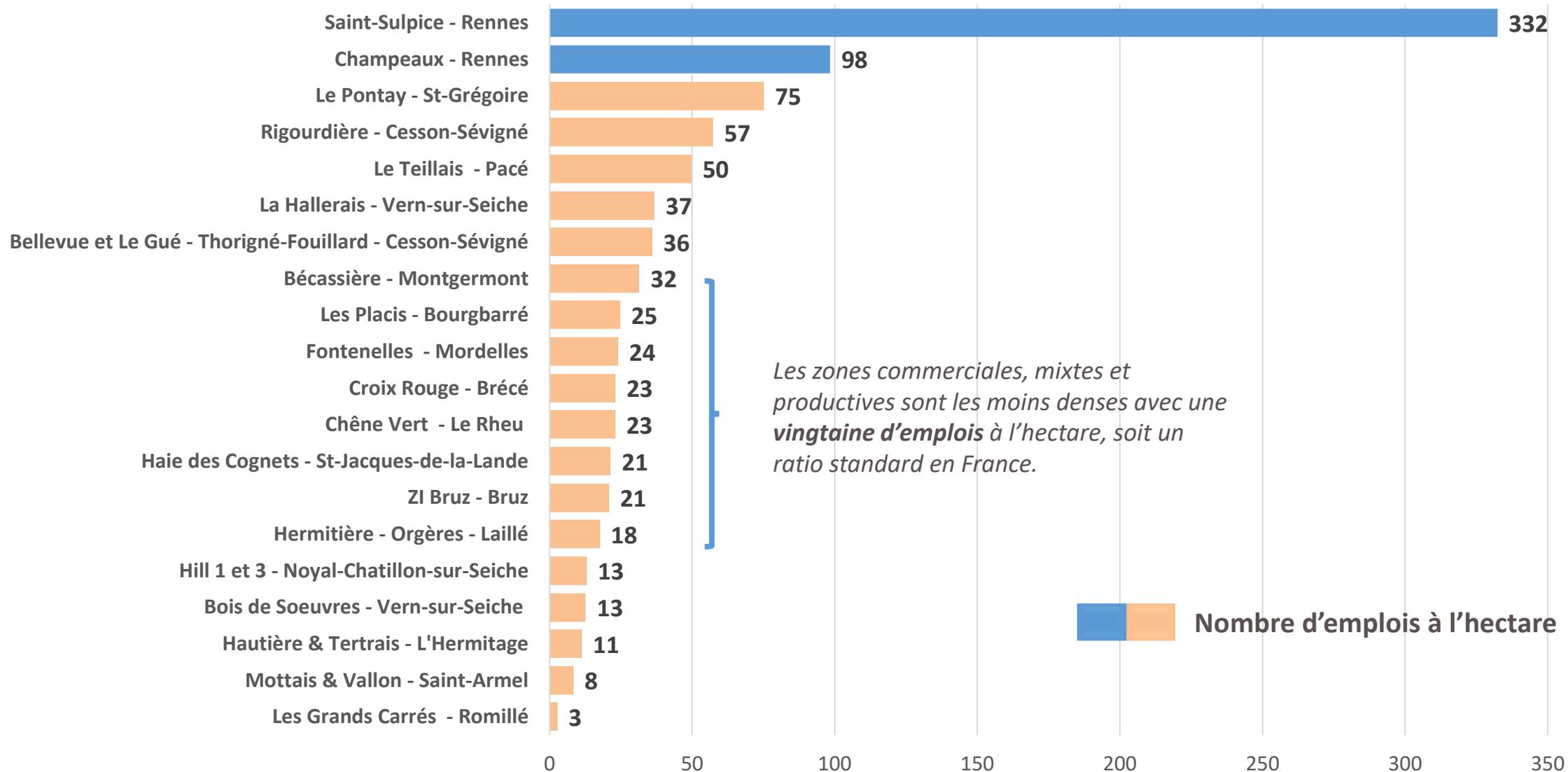
A ce stade, pas d'entretien avec les entreprises, ni les propriétaires, ni les collectivités.

Identification des potentiels « théoriques » d'optimisation foncière.

Point d'appui pour des études pré-opérationnelles

20 grandes zones d'activités (ZA) étudiées en 2020 et 2021

Une densité d'emplois à l'hectare très variable



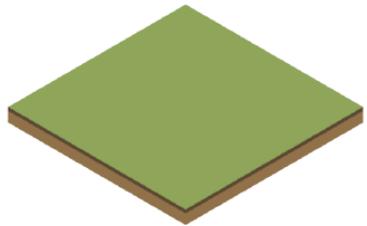
Les potentiels théoriques d'optimisation foncière

La méthode

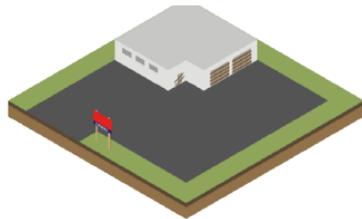
Des notions à préciser

DES POTENTIELS THEORIQUES D'OPTIMISATION FONCIERE
A L'ECHELLE DE CHAQUE UNITE FONCIERE (UF)

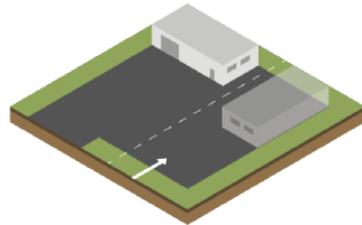
UF non bâti



UF avec du
bâti vacant



UF occupée, sous
optimisée ou
potentiellement divisible



TRAVAIL SUR LA NOTION
D'OPTIMISATION FONCIERE :

DENSIFICATION ≠ **OPTIMISATION**

MESURE D'UNE
VALEUR PAR RAPPORT
À UNE SURFACE

MAXIMISATION DE
L'ESPACE PAR
RAPPORT À UN USAGE

La méthode : pondération, sur-pondération et note finale

Méthode pour identifier les gisements « théoriques » de foncier d'activités

VOCATION ÉCONOMIQUE DES UNITÉS FONCIÈRES (UF)

Travail terrain et géomatique à chaque étape

1

PONDÉRATION	BUREAUX			PONDÉRATION	AUTRES ACTIVITÉS		
OCCUPATION DES SURFACES DE BUREAUX SUR L'UNITÉ FONCIÈRE	Inférieur à 0,3	6		SOUS OCCUPATION DES UNITÉS FONCIÈRES	Inférieur à 25% de bâti sur la surface de l'unité foncière	Foncier bien optimisé	0
	Entre 0,3 et 0,6	3				Foncier à optimiser	3
	Supérieur à 0,6	0				Foncier non optimisé avec réserve foncière	6
ÂGE DES BUREAUX	Avant 1980	6			Supérieur à 25% de bâti sur la surface de l'unité foncière	Foncier non optimisé avec réserve foncière	3
	Entre 1980 et 2000	3			Foncier à optimiser (parking/stockage surdimensionné)	3	
	Après 2000	0					
EMPLOI SALARIÉ	1 emploi ou plus ou sans information	0		EMPLOI SALARIÉ	1 emploi ou plus ou sans information		0
	Pas d'emploi	3			Pas d'emploi		3
UNITÉ FONCIÈRE NON OCCUPÉE	Vacance structurelle	6		UNITÉS FONCIÈRE NON OCCUPÉE	Vacance structurelle (+ 3 ans)		6
	Vacance conjoncturelle	2			Vacance conjoncturelle (- 3 ans)		2
					Lot non construit		6
					Lot à commercialiser		6
					Terrain à aménager (agricole ou naturel)		6
				HABITAT	Présence d'habitat sur l'UF		2

2

SUR-PONDÉRATION

Unités foncières avec 5 points ou plus

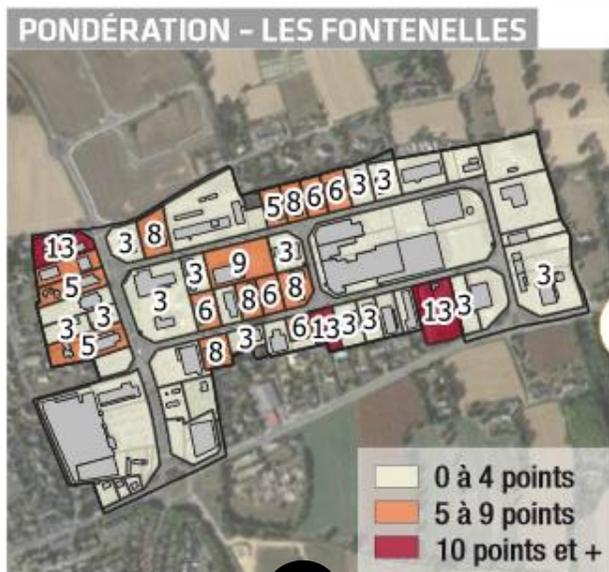
SURFACE DES UNITÉS FONCIÈRES	
INFÉRIEURE À 3 000 M ²	1
ENTRE 3 000 ET 6 000 M ²	3
SUPÉRIEURE À 6 000 M ²	6

3

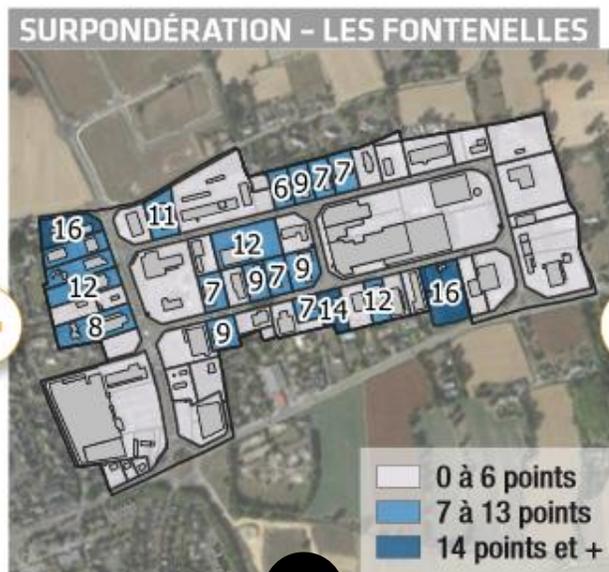
NOTE FINALE	POTENTIEL
0 À 5	Aucun potentiel
6 À 8	Potentiel faible
9 À 12	Potentiel moyen
PLUS DE 13	Potentiel fort

Source : Audiar

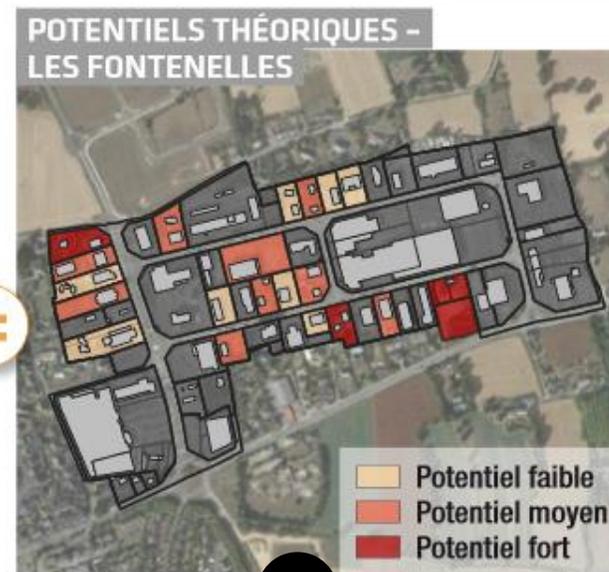
Le résultat : Estimation du potentiel d'optimisation « théorique » FAIBLE, MOYEN et FORT



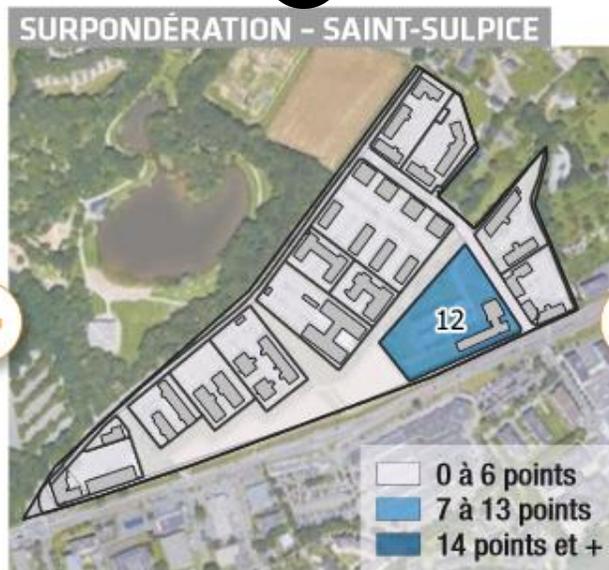
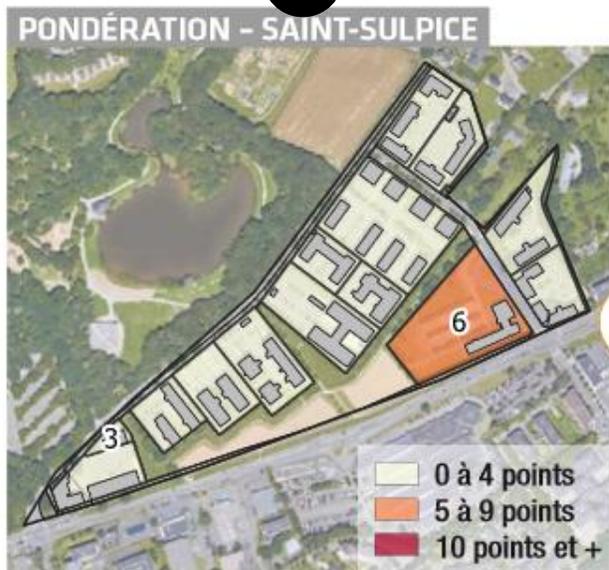
1



2

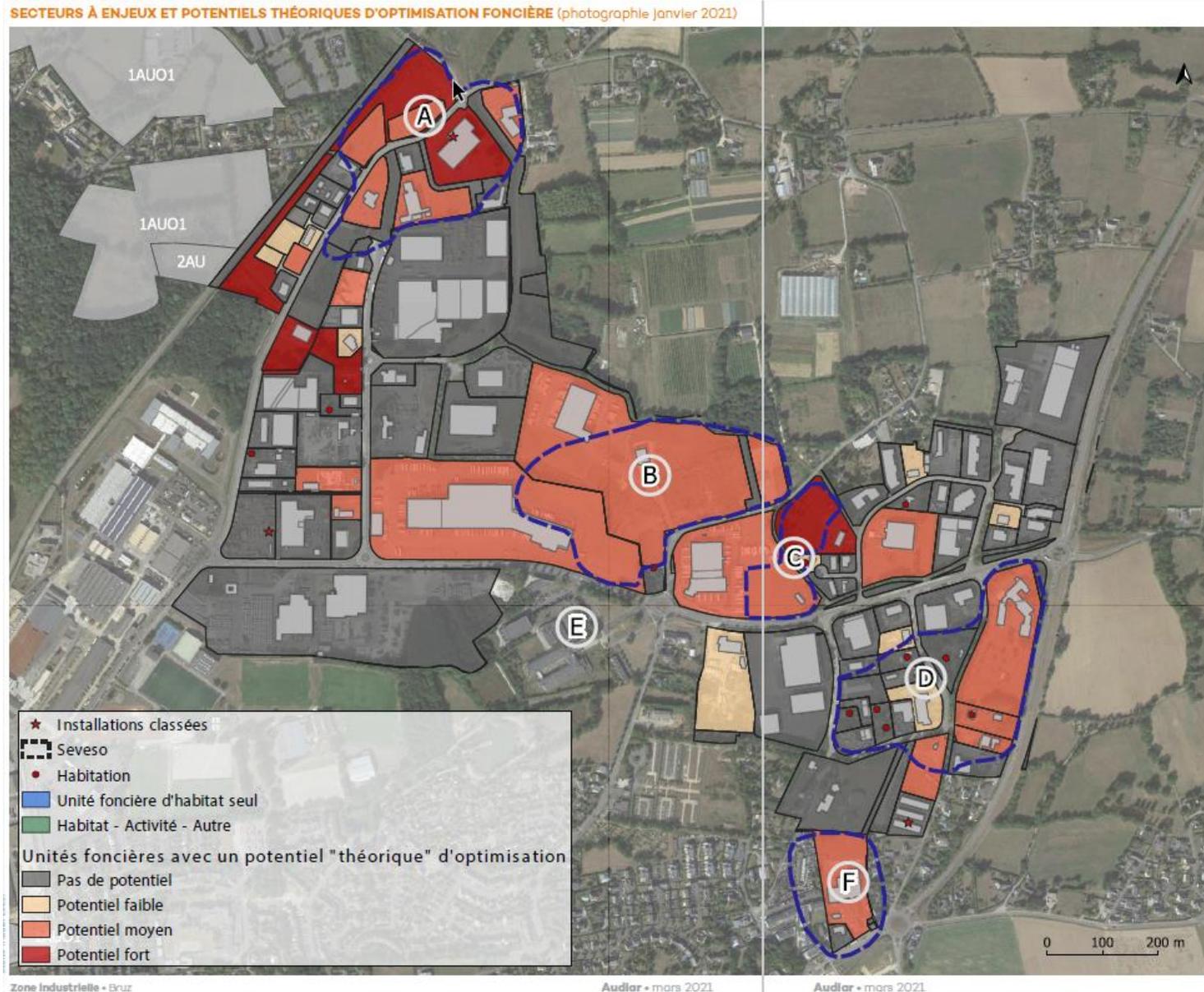


3



Le résultat : Estimation du potentiel d'optimisation « théorique » FAIBLE, MOYEN et FORT

Exemple sur une zone industrielle - mixte de 110 ha



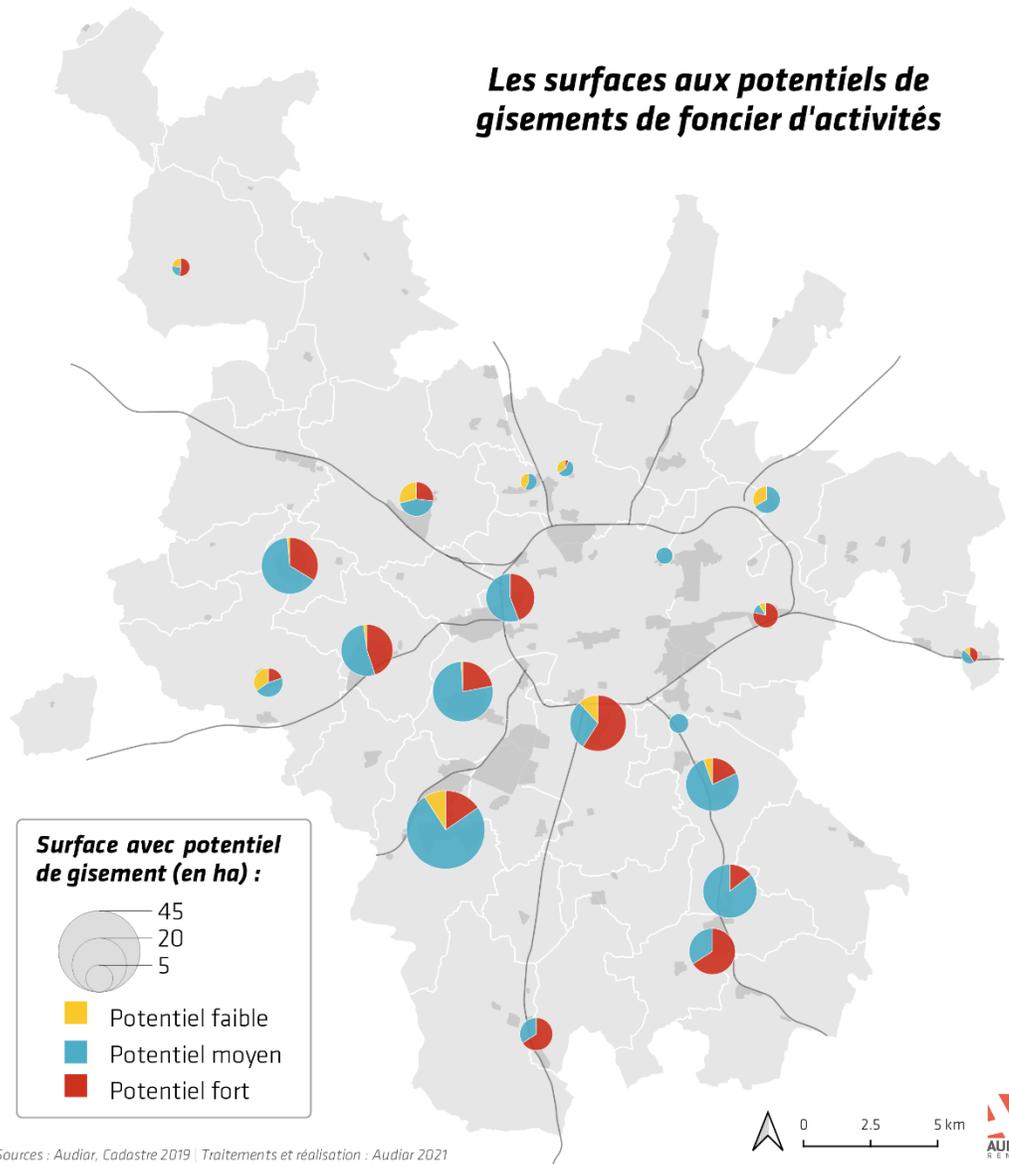
	SURFACE TOTALE DES UNITÉS FONCIÈRES AVEC UN POTENTIEL « THÉORIQUE » D'OPTIMISATION
Pas de potentiel identifié	55,4 ha
Potentiel faible identifié	3,8 ha
Potentiel moyen identifié	31,9 ha
Potentiel fort identifié	6,5 ha

	SURFACE « ENVELOPPE »
Grandes « enveloppes foncières » sur les unités foncières de plus de 6 000 m ²	10-15 ha

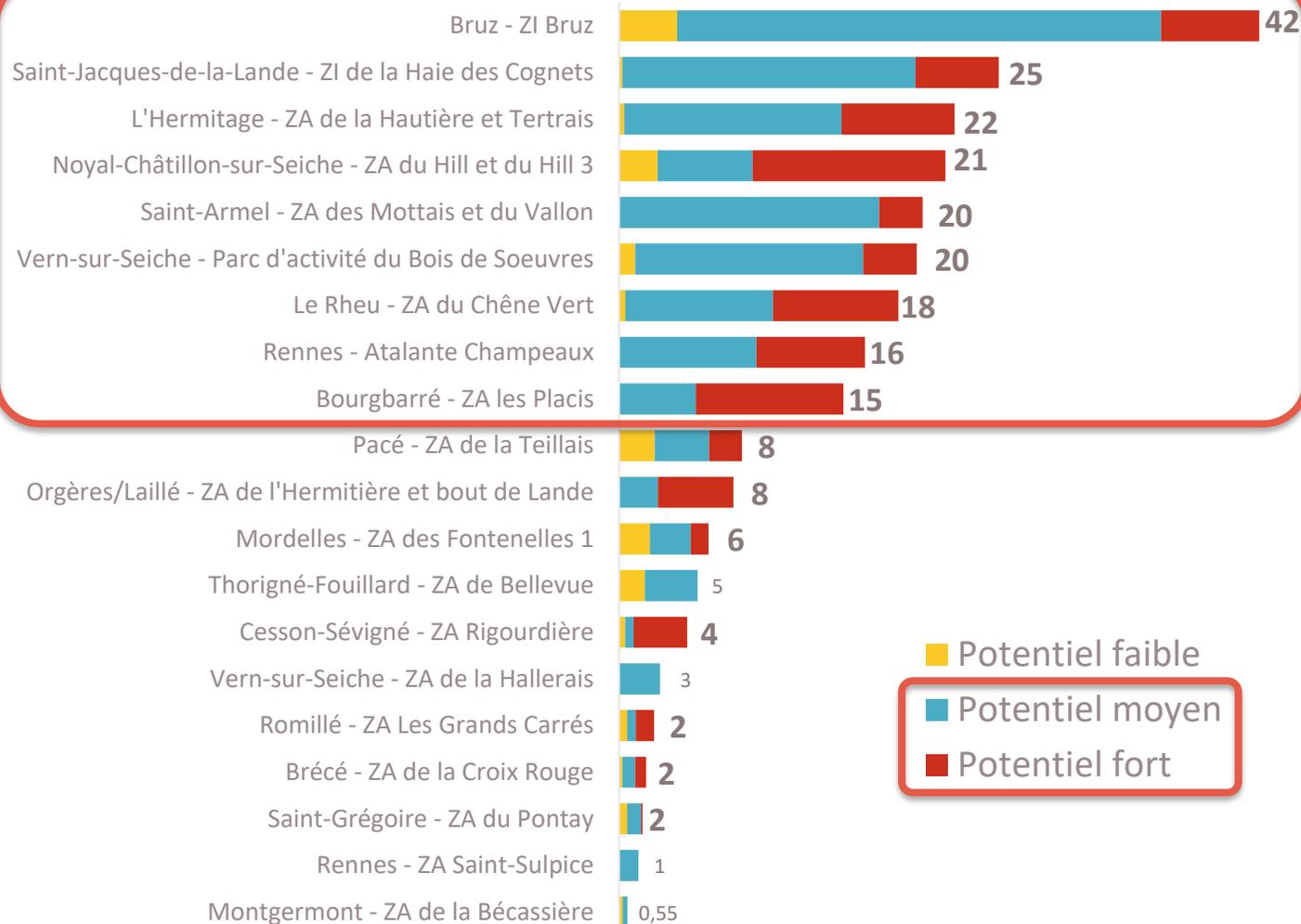
Les résultats

Le potentiel « théorique » d'optimisation FAIBLE, MOYEN et FORT

Les surfaces aux potentiels de gisements de foncier d'activités



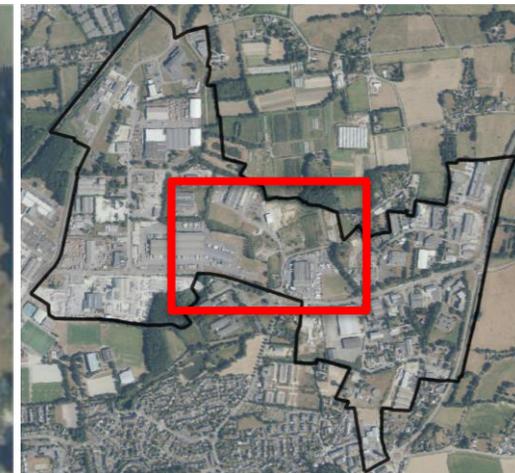
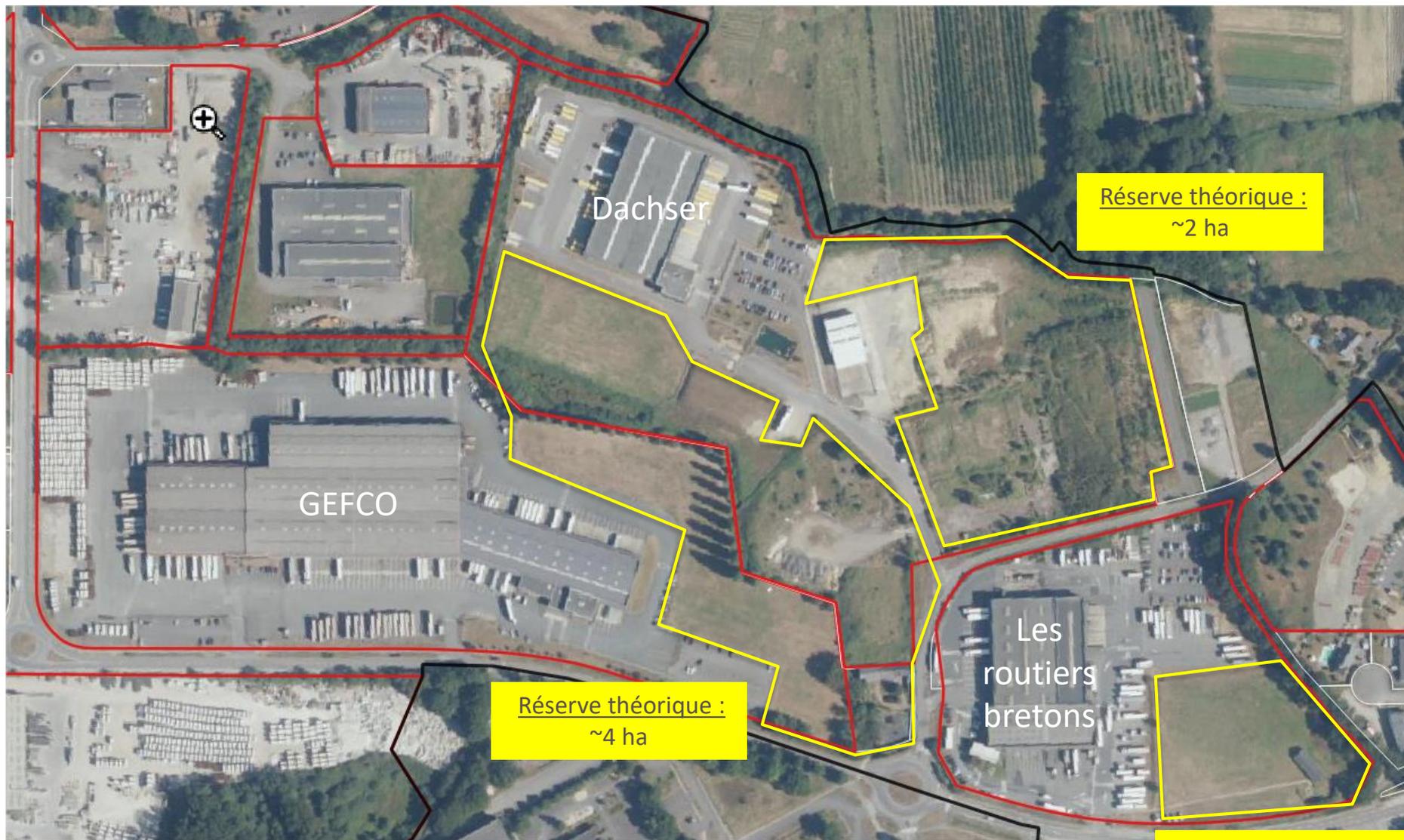
235,8 ha d'UF avec un potentiel FAIBLE + MOYEN + FORT



**4 grands profils
de zones d'activités**

**4 politiques publiques
potentielles**

Profil 1 : Les grandes « enveloppes » théoriques de réserves foncières



109,6 hectares	20,8 emplois/ha
84 Etablissements	2,5M € Produit fiscal

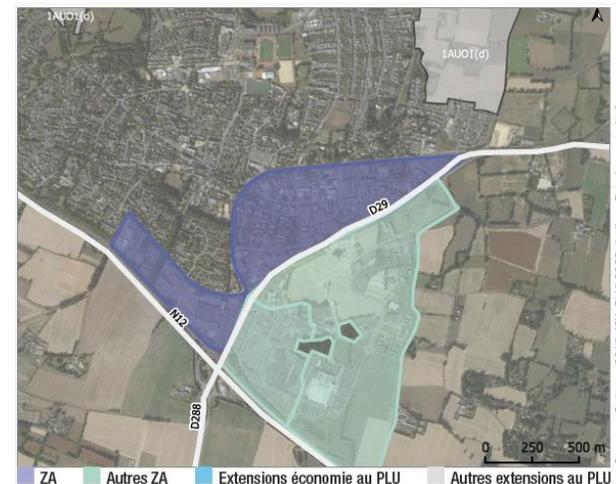
- Unité foncière de 6 000 m² et plus
- Grandes « enveloppes » de réserves foncières

Réserve théorique :
~1 ha

Profil 3 : Le projet urbain pour des sites enserrés dans le tissu urbain

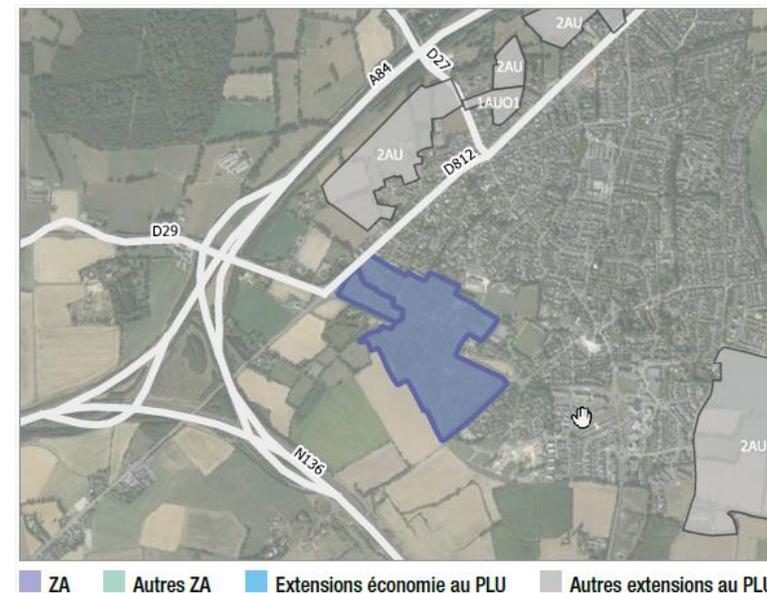
Site d'activité en continuité du tissu urbain :

Quelle évolution à terme d'une ZA avec une très forte mixité habitat seul et habitat/activités ?



Profil 4 : La veille, sensibilisation et accompagnement des acteurs économiques

Ensemble cohérent. Petites et moyennes unités foncières



Sources : Cadastre 2019, IGN, PLU 2020, Audiar - Retraitements Audiar

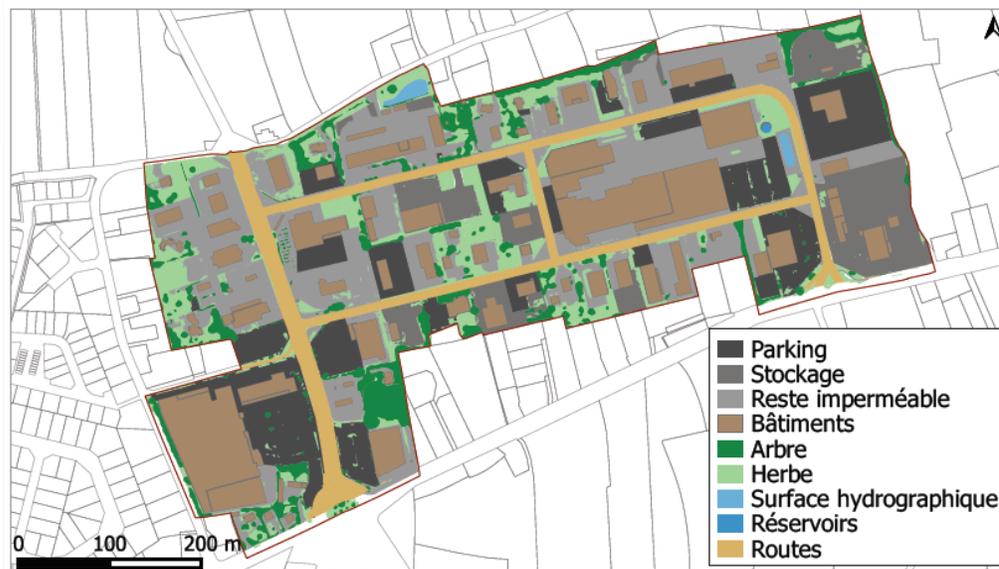


Les équilibres à étudier dans l'optimisation foncière des zones d'activités (hors questions financières)

Les équilibres d'une politique d'optimisation foncière (1/3)

Artificialisation des sols ↔ (re)naturalisation

Deux zones d'activités
« peu » optimisées avec un
degré d'artificialisation très
différent



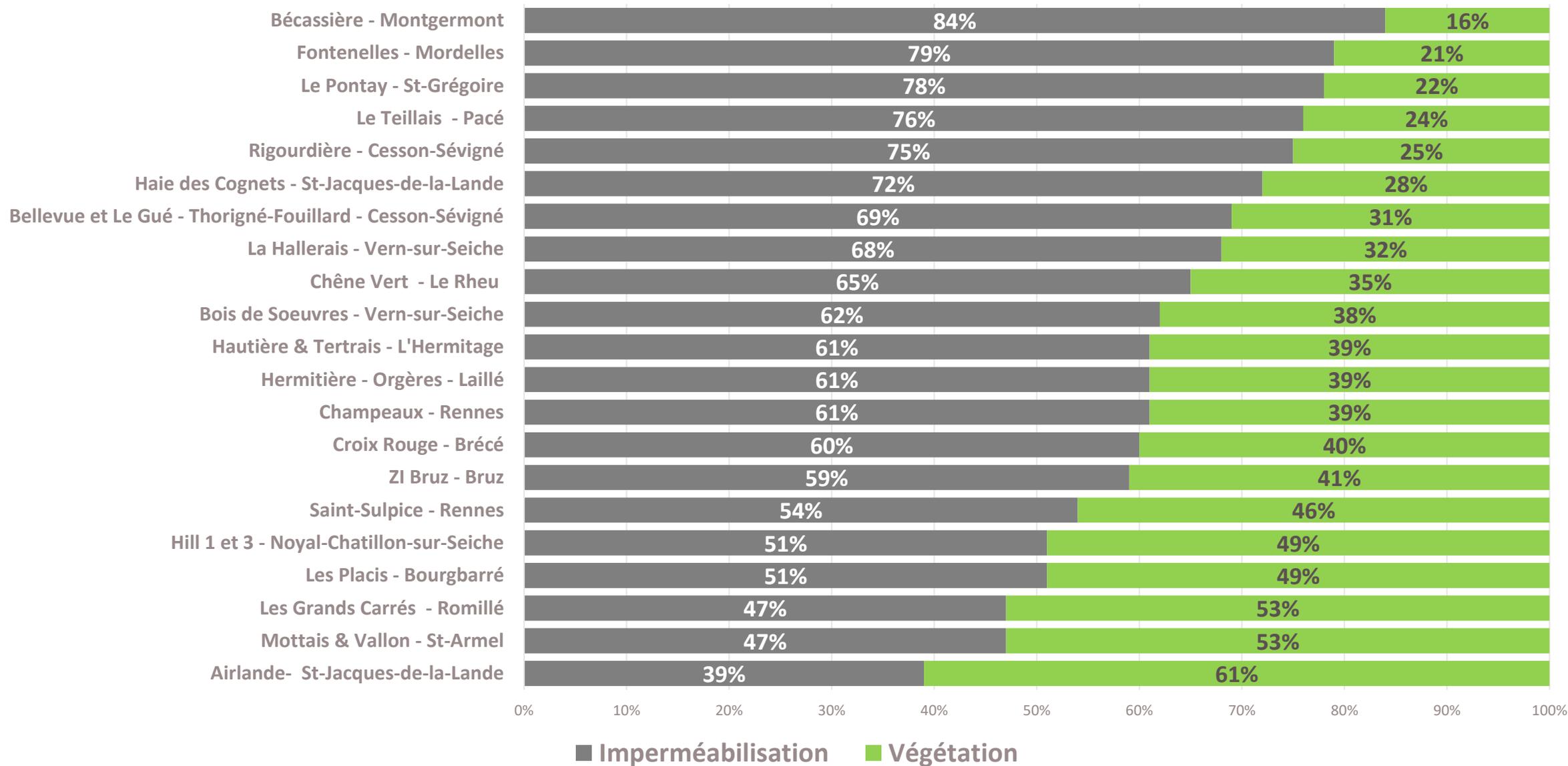
Mordelles
(7 350 habitants)
Zone mixte
commerce,
artisanat, industrie
(26 ha)



Bourgbarré
(4 300 habitants)
Zone industrielle
et tertiaire
(34 ha)

Les équilibres d'une politique d'optimisation foncière (1/3)

Artificialisation des sols ↔ (re)naturalisation



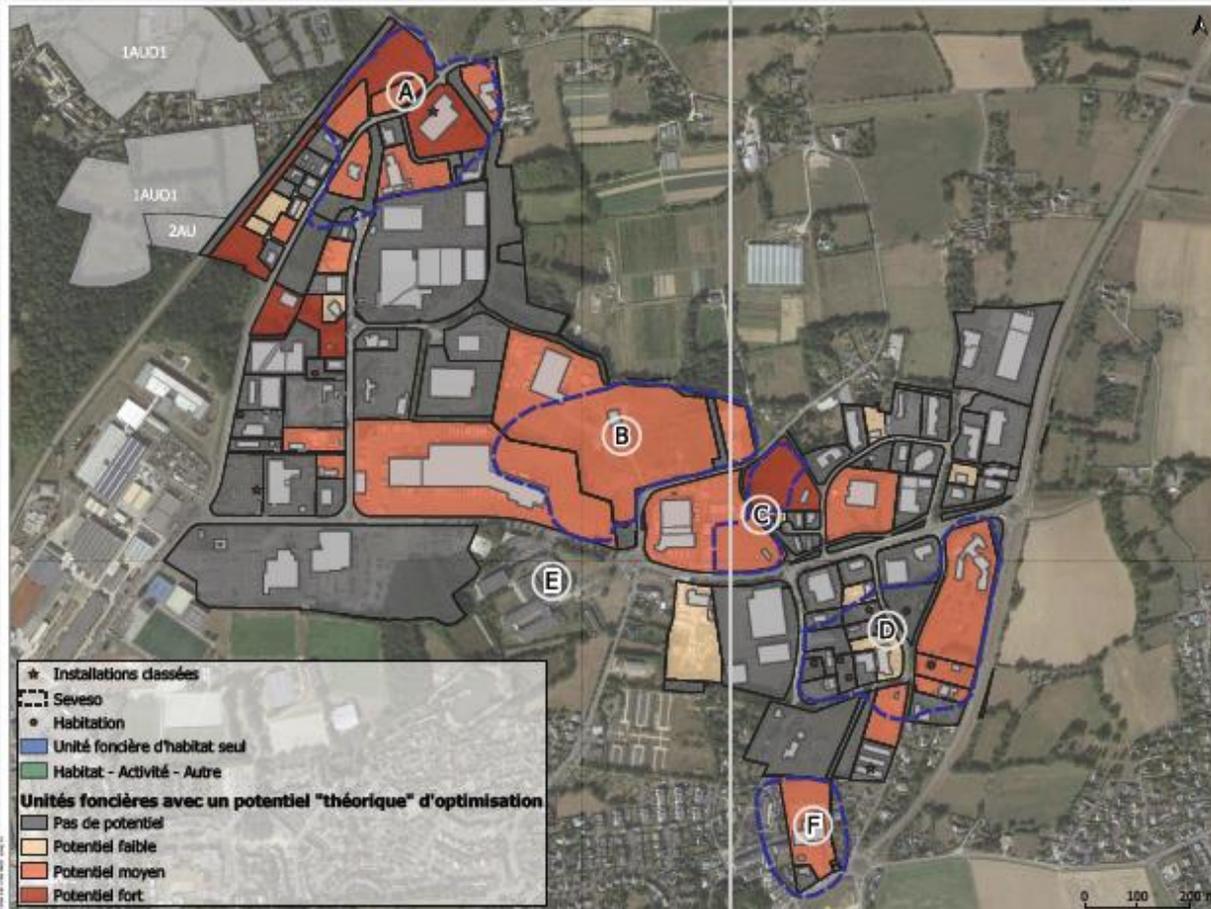
Les équilibres d'une politique d'optimisation foncière (2/3)

Intervention publique ↔ laisser-faire

Bruz

Zone industrielle (110 ha)

Des secteurs à enjeux d'optimisation fort (A, B, C, D)



Saint-Jacques-de-la-Lande

Zone industrielle (89 ha)

Un marché de l'immobilier d'activité actif (1, 2)



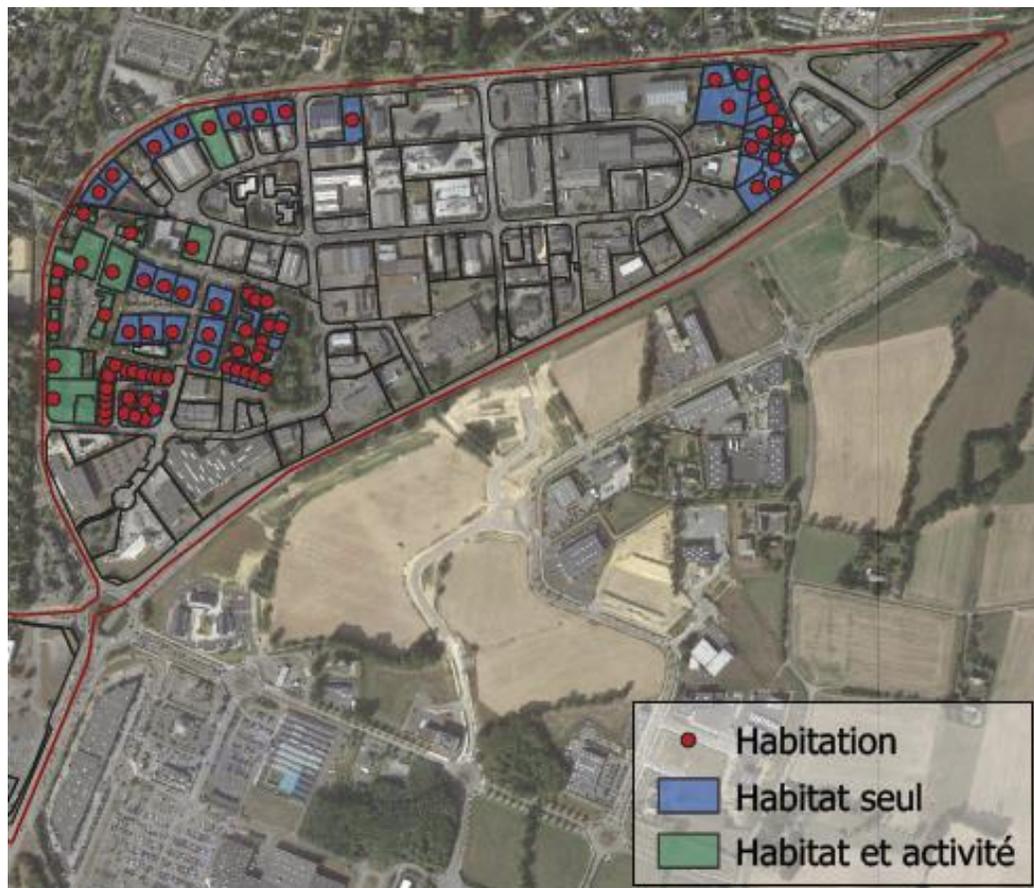
Les équilibres d'une politique d'optimisation foncière (3/3)

Habitat individuel ↔ Habitat – local d'activités

Pacé

Zone artisanale (61 ha)

Un habitat seul très dense



Brécé

Zone mixte (31 ha)

Un secteur à enjeux d'habitat en cœur de zone





L'optimisation foncière dans les zones d'activités de Rennes Métropole

**GT – Sobriété foncière et
développement économique**

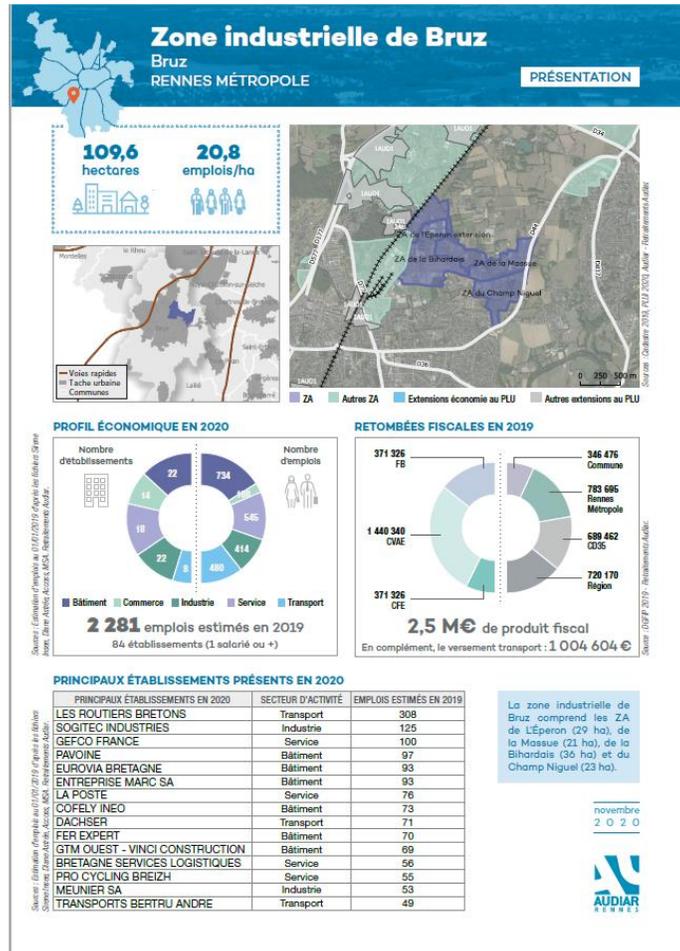
7 juin 2022

20 grandes zones d'activités (ZA) étudiées en 2020 et 2021

Trois livrables par zone d'activités

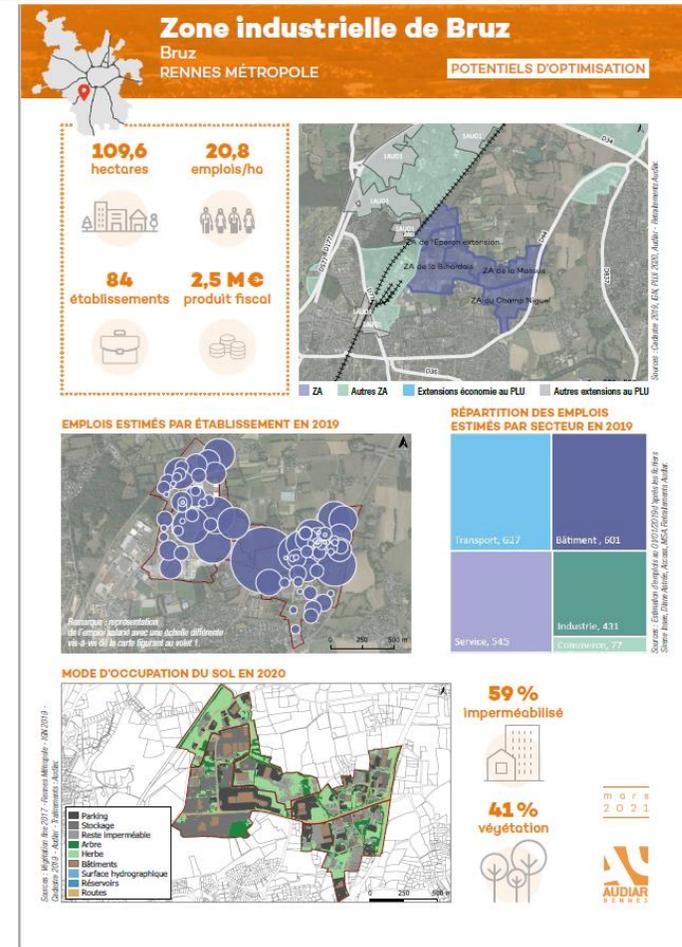
Volet 1 – Présentation

16 pages



Volet 2 – Potentiel d'optimisation

8 pages



Volet 3 – Qualité des ZA

(publication 2022)

