



# 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 :

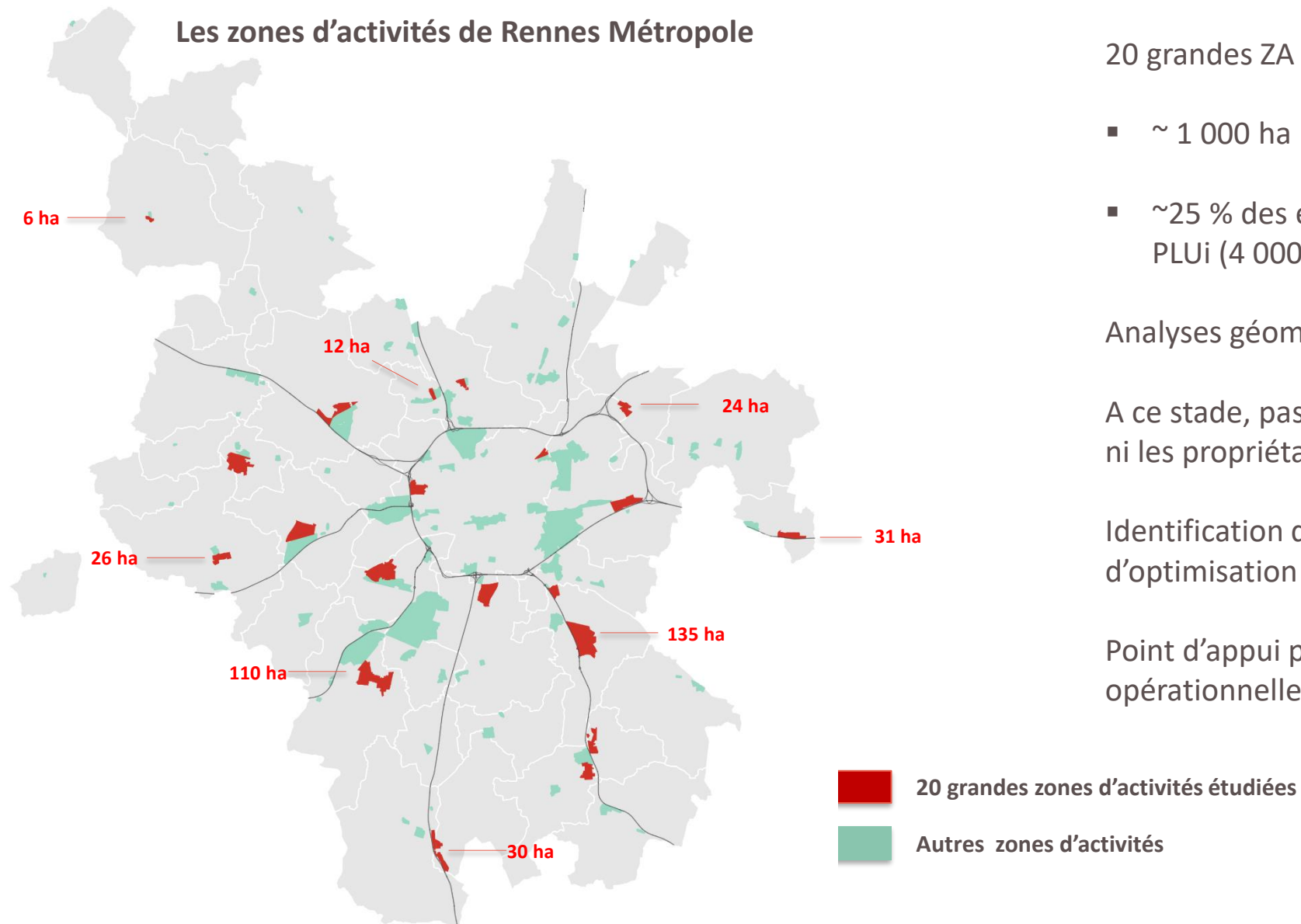
- Programmation prévisionnelle des ZAE en extension urbaine
- Potentiels d'implantation via la densification et le renouvellement urbain à vocation économique
- Qualité et attractivité des ZAE existantes : état des lieux et préconisations
- Outils d'observation et d'aide à la décision
- Aspects réglementaires (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.

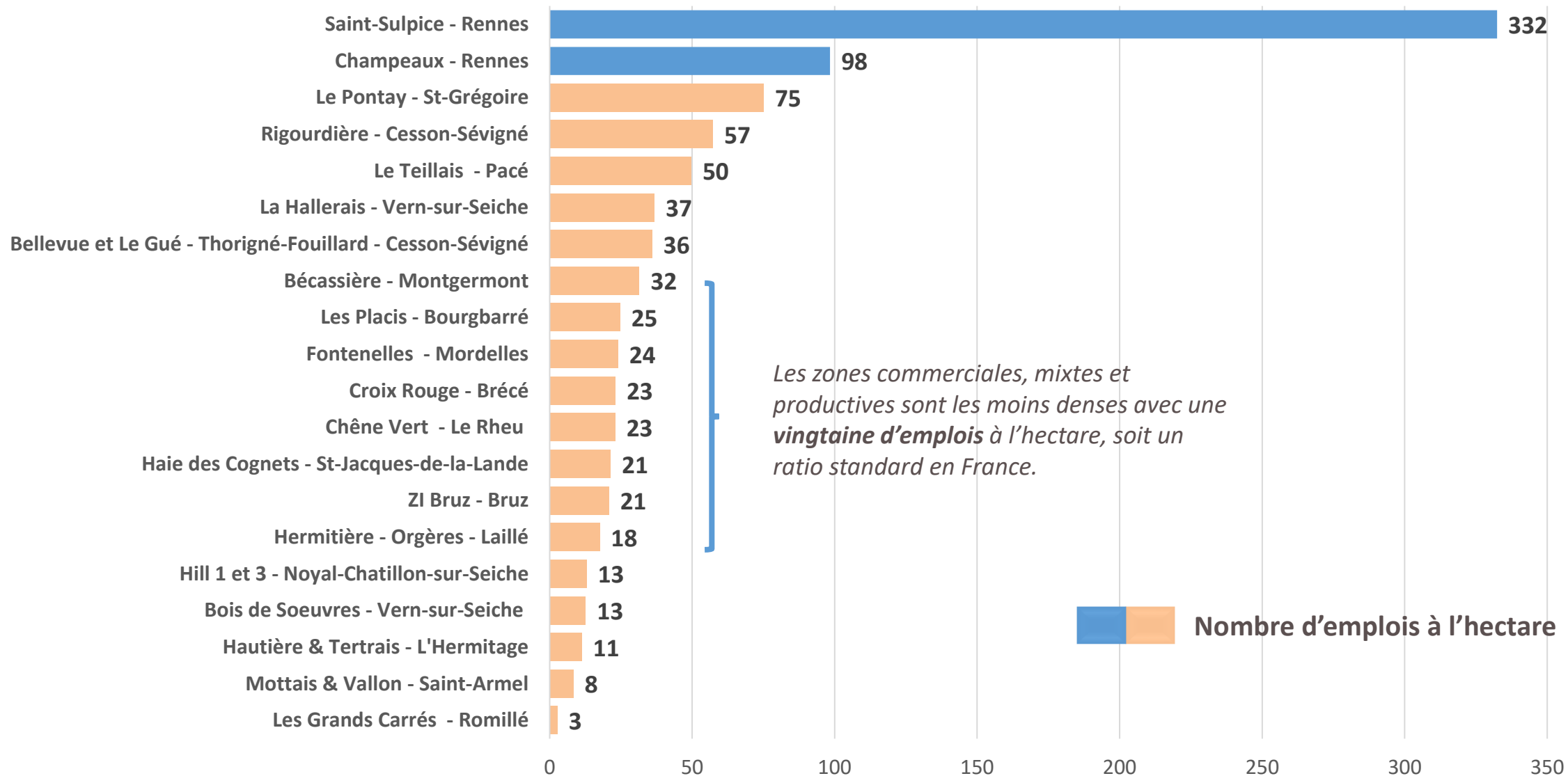
A ce stade, pas d'entretien avec les entreprises, ni les propriétaires, ni les collectivités.

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

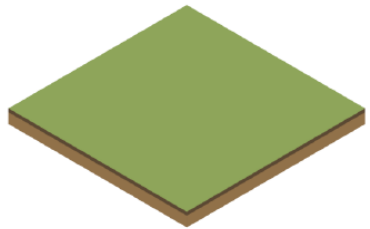
**La méthode**



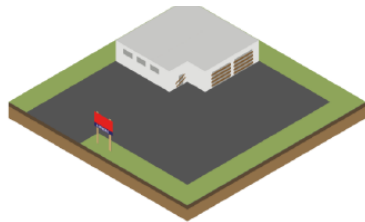
# Des notions à préciser

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

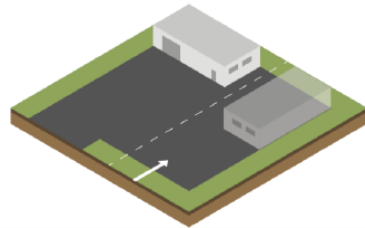
UF non bâti



UF avec du  
bâti vacant



UF occupée, sous  
optimisée ou  
potentiellement divisible



TRAVAIL SUR LA NOTION  
D'OPTIMISATION FONCIERE :

**DENSIFICATION**  
MESURE D'UNE  
VALEUR PAR RAPPORT  
À UNE SURFACE

**OPTIMISATION**  
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		EMPLOI SALARIÉ	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				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		UNITÉS 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	
					Lot à commercialiser	6	
				HABITAT	Terrain à aménager (agricole ou naturel)	6	
						Présence d'habitat sur l'UF	2

2

### SUR-PONDÉRATION

Unités foncières avec 5 points ou plus

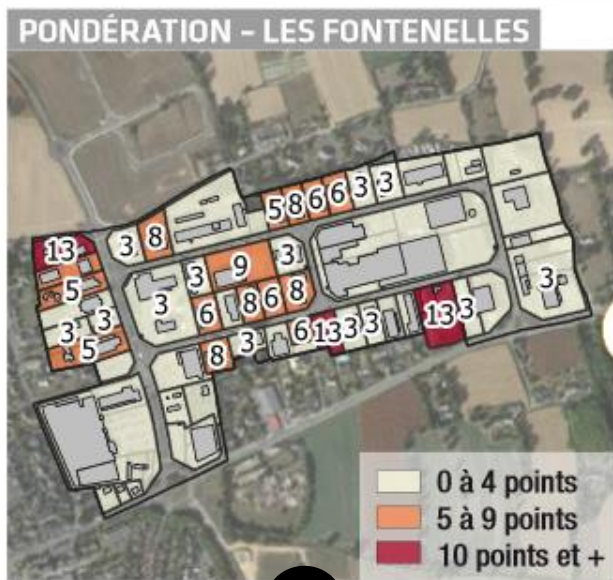
SURFACE DES UNITÉS FONCIÈRES	
INFÉRIEURE À 3 000 M <sup>2</sup>	1
ENTRE 3 000 ET 6 000 M <sup>2</sup>	3
SUPÉRIEURE À 6 000 M <sup>2</sup>	6

3

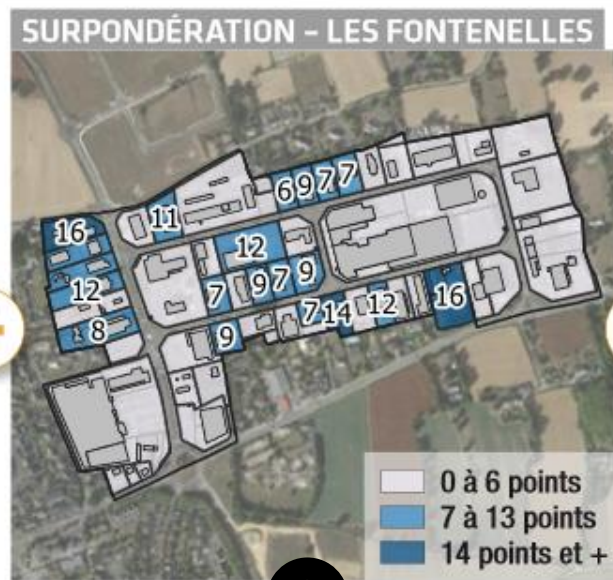
NOTE FINALE	POTENTIEL
0 À 5	Aucun potentiel
6 À 8	Potentiel faible
9 À 12	Potentiel moyen
PLUS DE 13	Potentiel fort

Source : Audiar

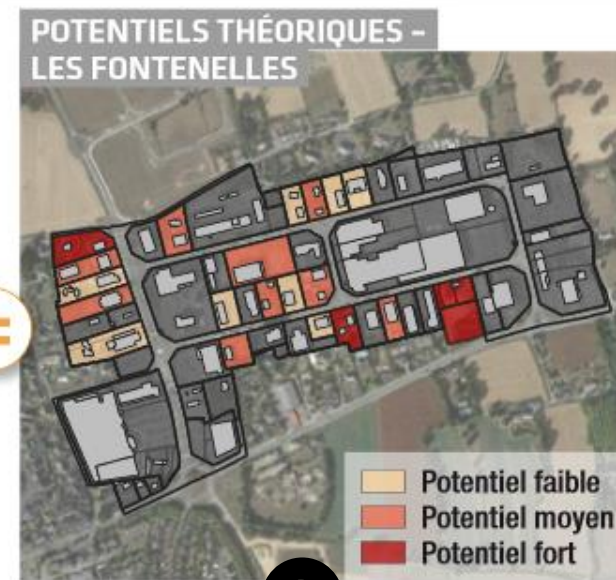
# Le résultat : Estimation du potentiel d'optimisation « théorique » FAIBLE, MOYEN et FORT



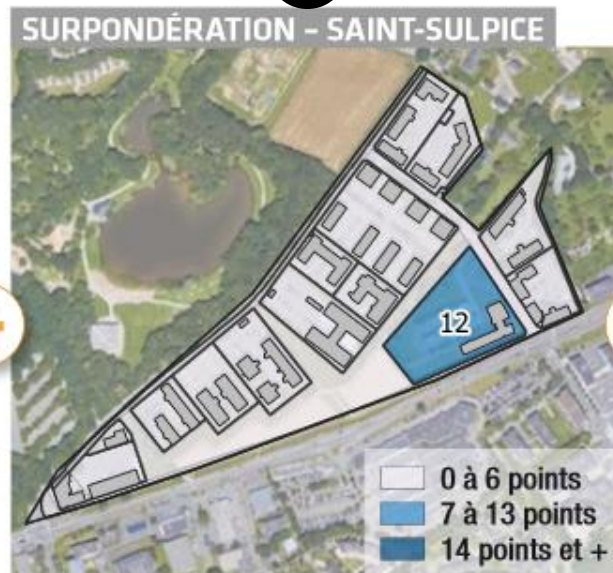
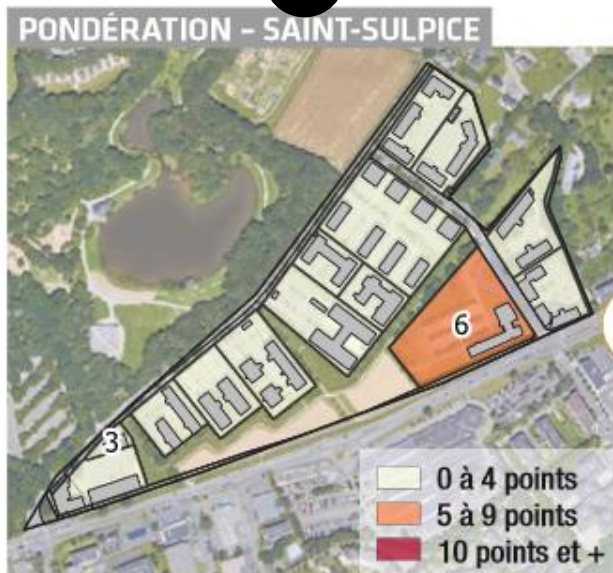
1



2

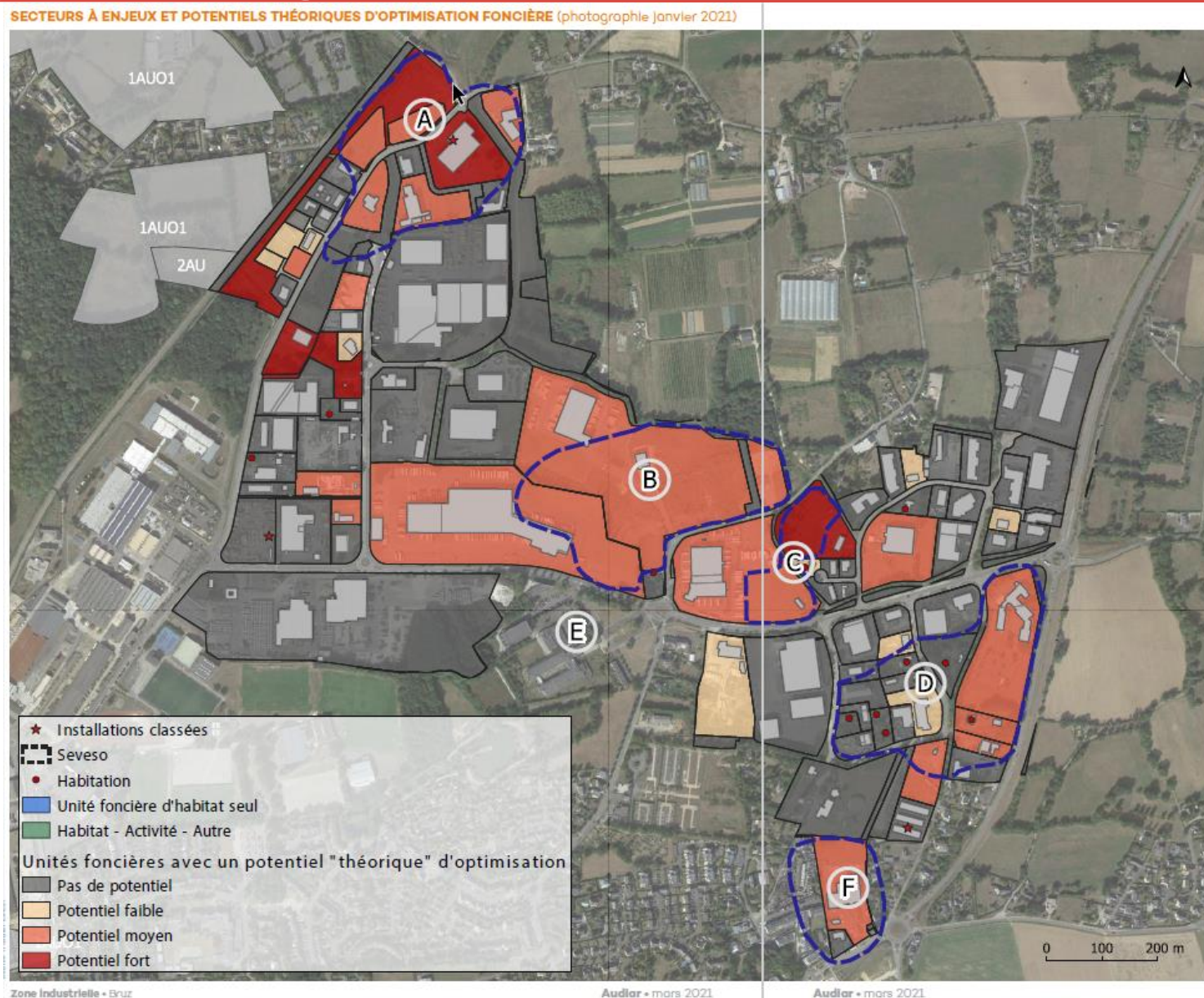


3



# 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

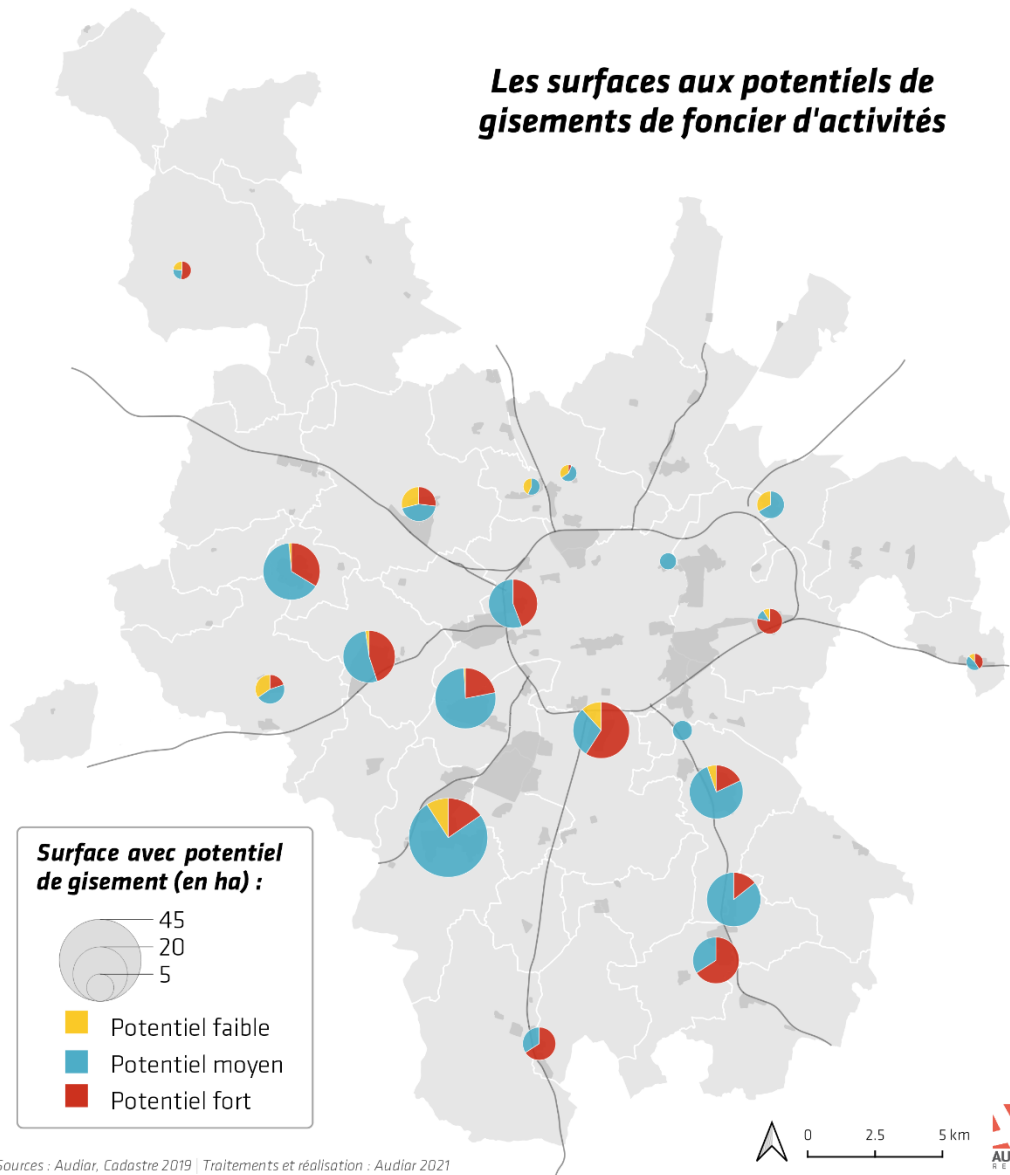
  

	SURFACE « ENVELOPPE »
Grandes « enveloppes foncières » sur les unités foncières de plus de 6 000 m <sup>2</sup>	10-15 ha

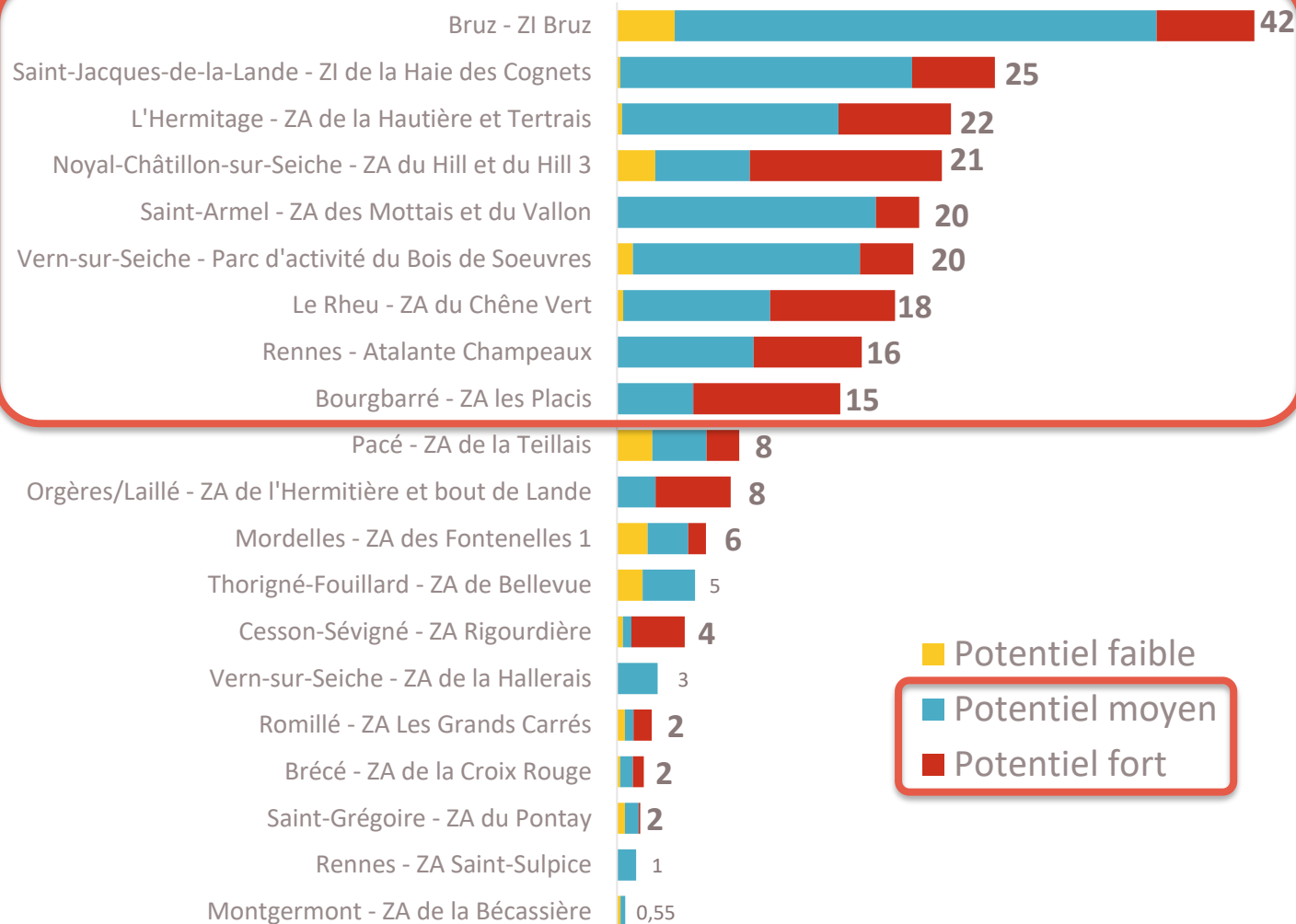
# Les résultats

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

Les surfaces aux potentiels de gisements de foncier d'activités



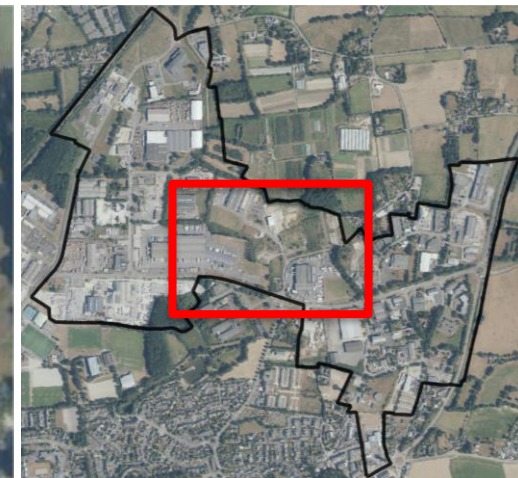
**235,8** ha d'UF avec un potentiel FAIBLE + MOYEN + FORT



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

**4 politiques publiques  
potentielles**

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

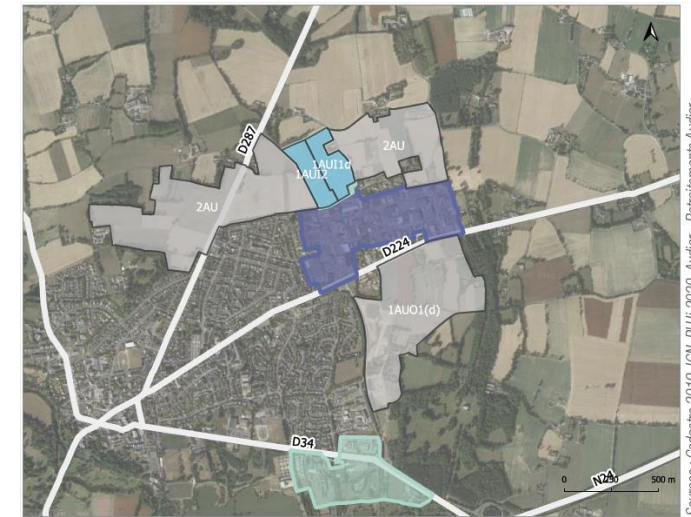
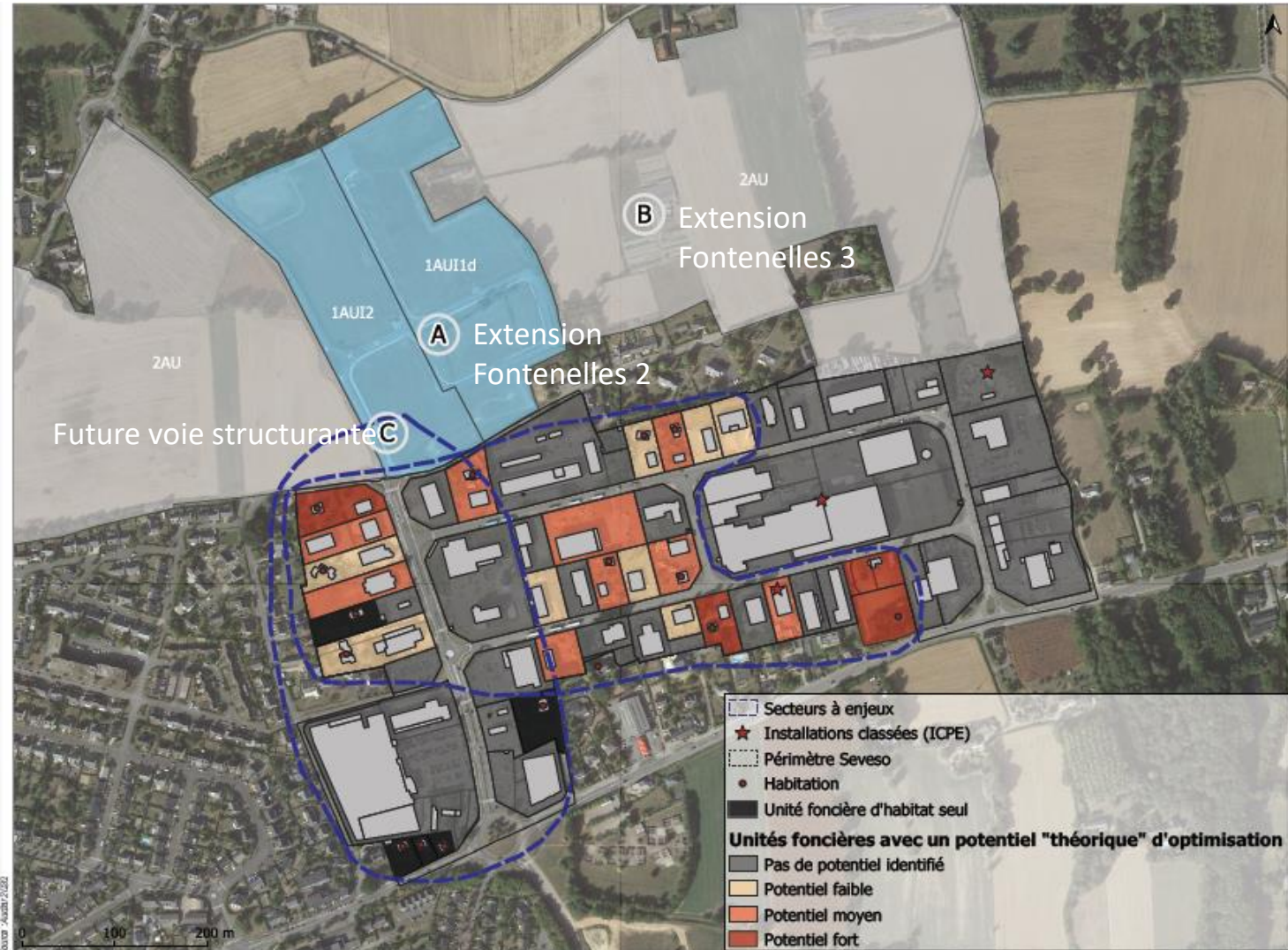


- Unité foncière de 6 000 m<sup>2</sup> et plus
- Grandes « enveloppes » de réserves foncières

Réserve théorique :  
~1 ha

# Profil 2 : Le projet d'aménagement économique d'ensemble

Ancienne ZA, projets d'extension économique, opportunités foncières et écueil d'un site à deux vitesses



Sources : Cadastre 2019, IGN, PLUI 2020, Audiar - Retraitements Audiar.





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

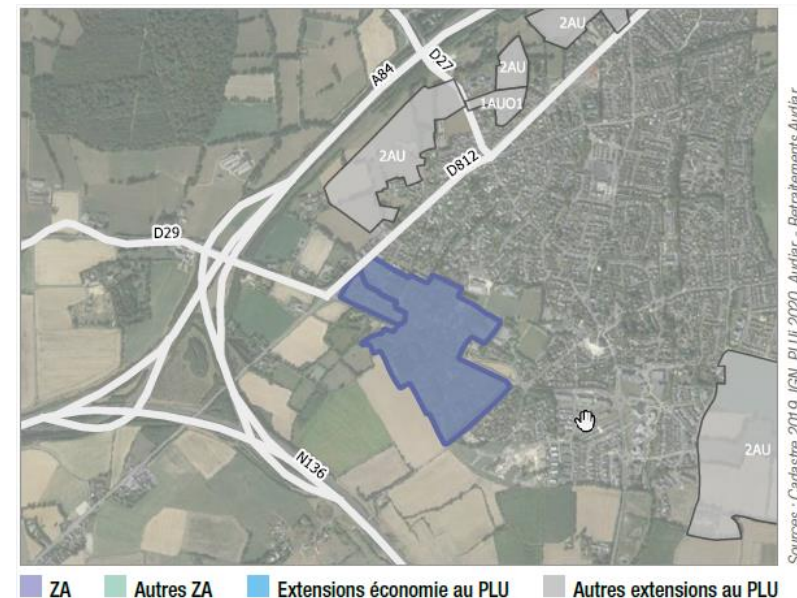
Site d'activité en continuité du tissu urbain :

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



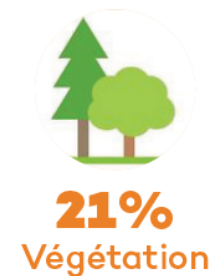
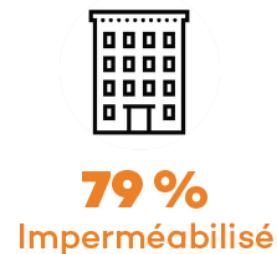
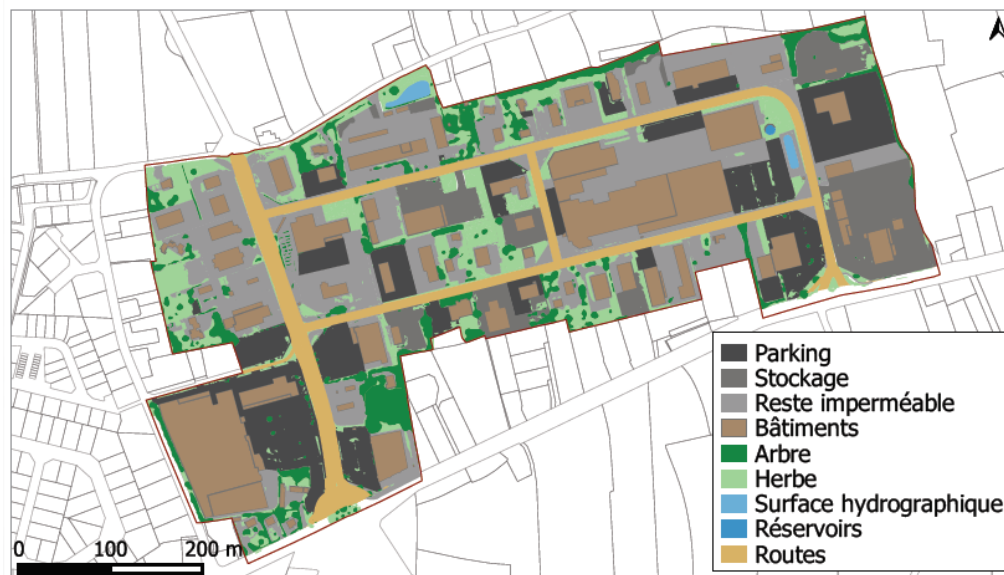
Sources : Cadastre 2019, IGN, PLU 2020, Audier - Retraitements Audier

# **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



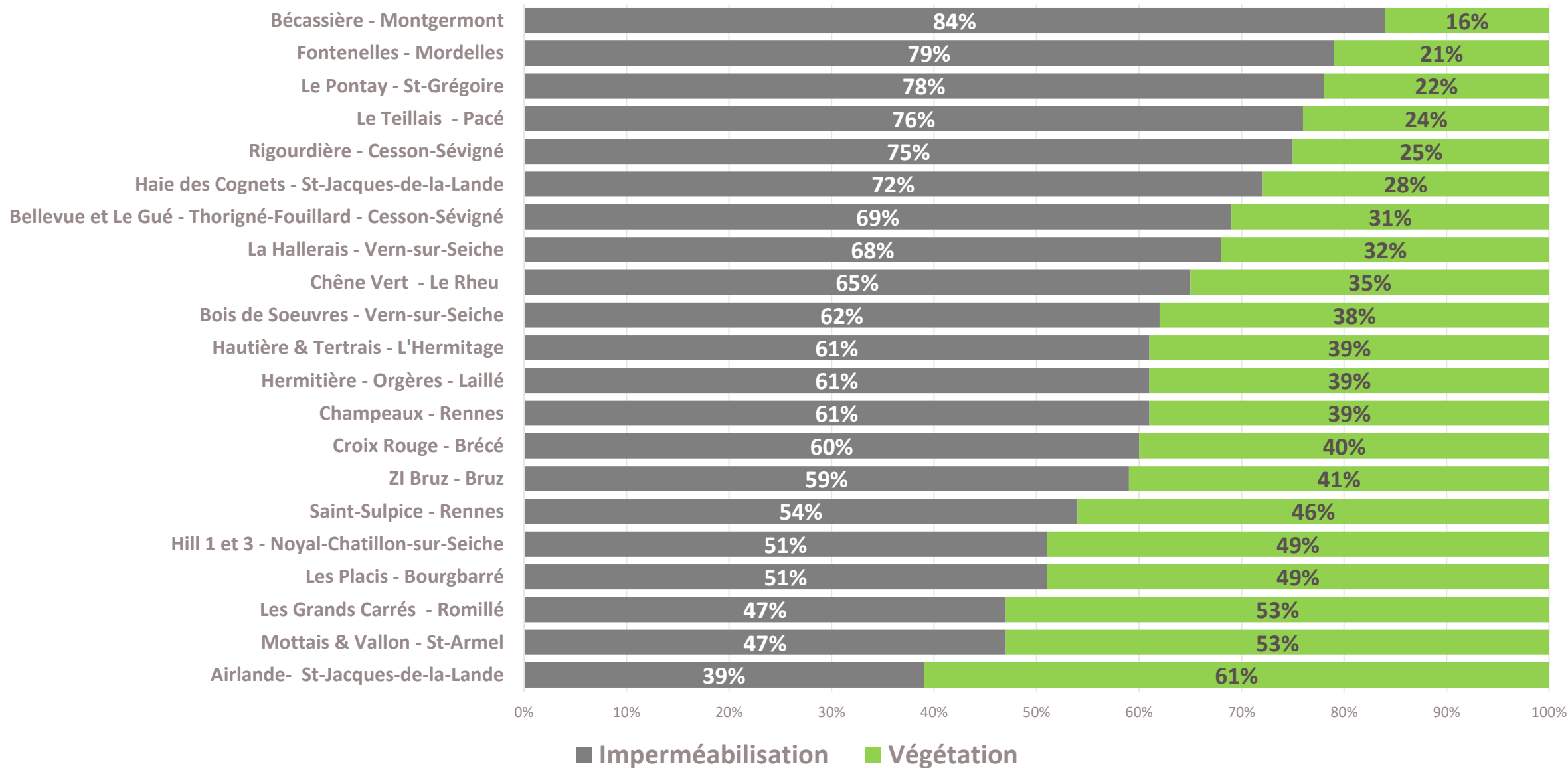
**Mordelles**  
(7 350 habitants)  
Zone mixte  
commerce,  
artisanat, industrie  
(26 ha)



**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



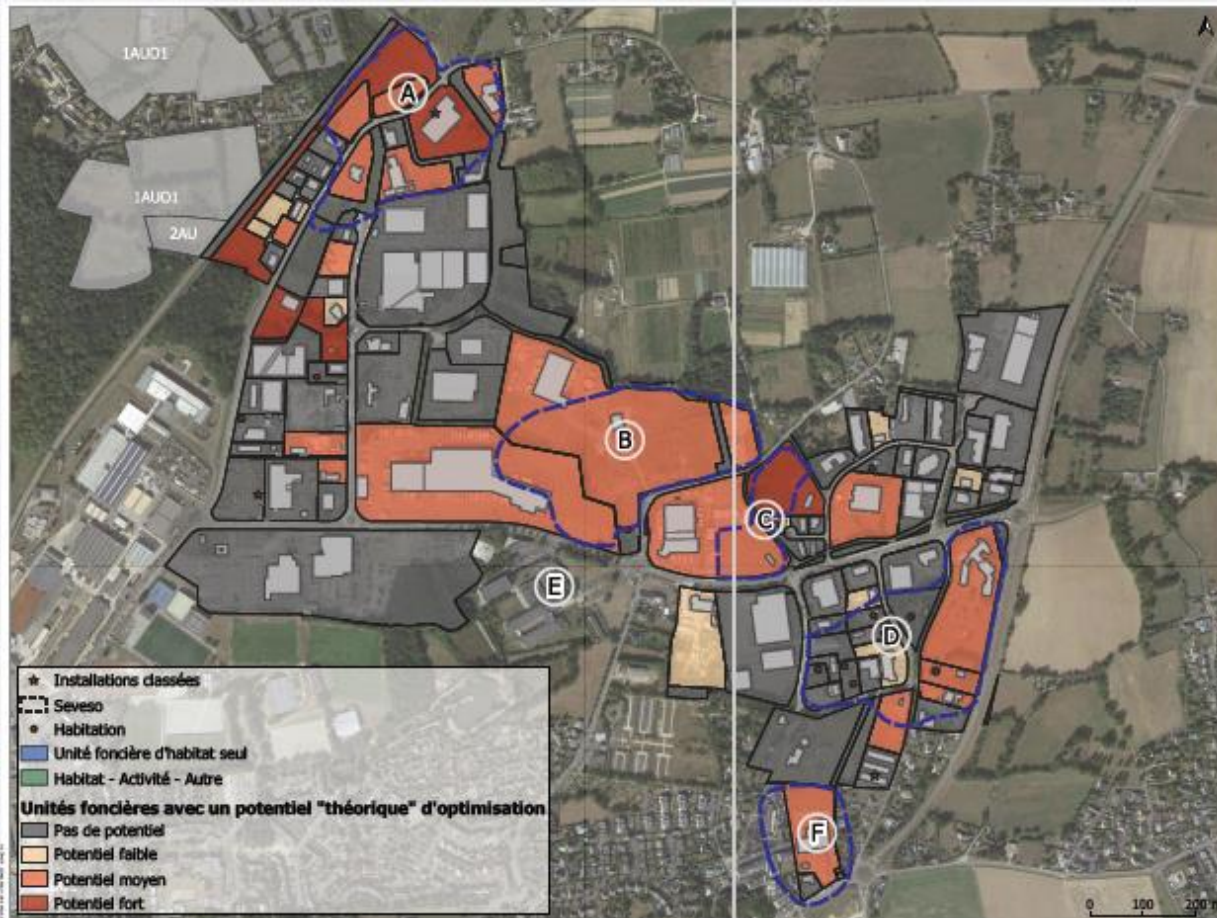
# Les équilibres d'une politique d'optimisation foncière (2/3)

## 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)



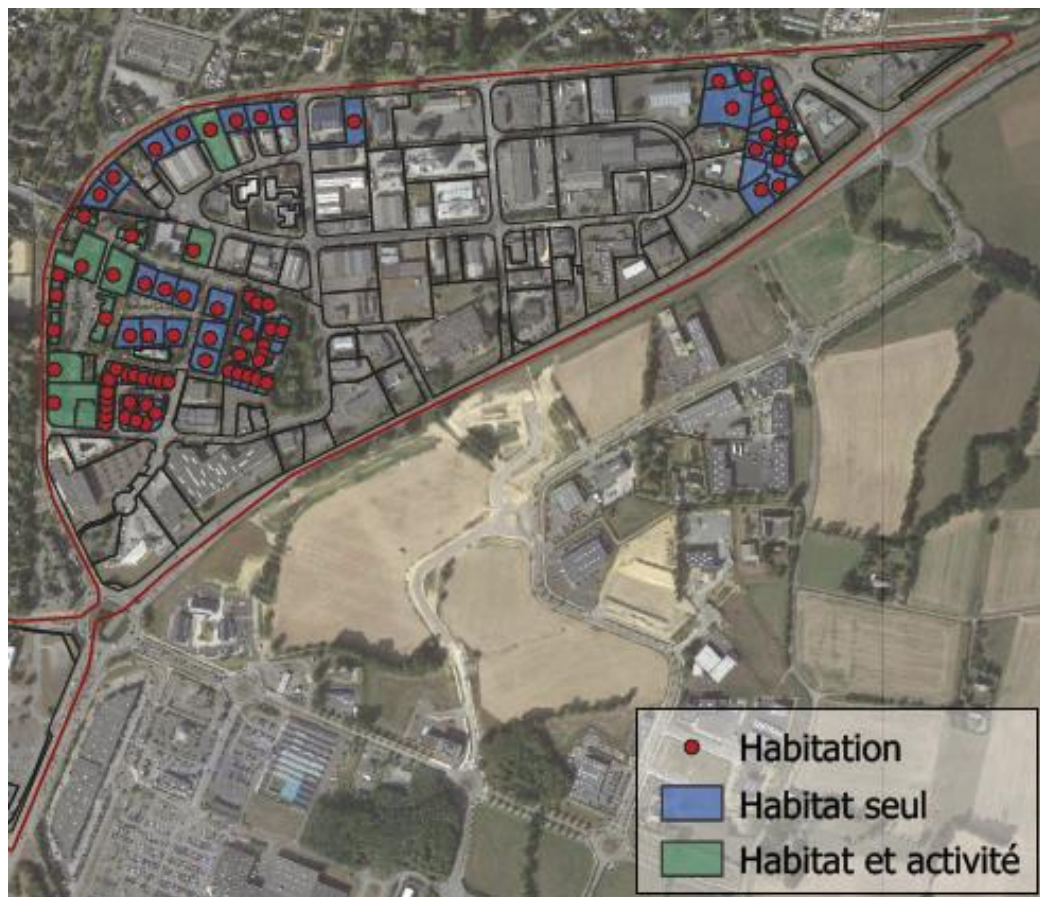
# Les équilibres d'une politique d'optimisation foncière (3/3)

## 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)

