

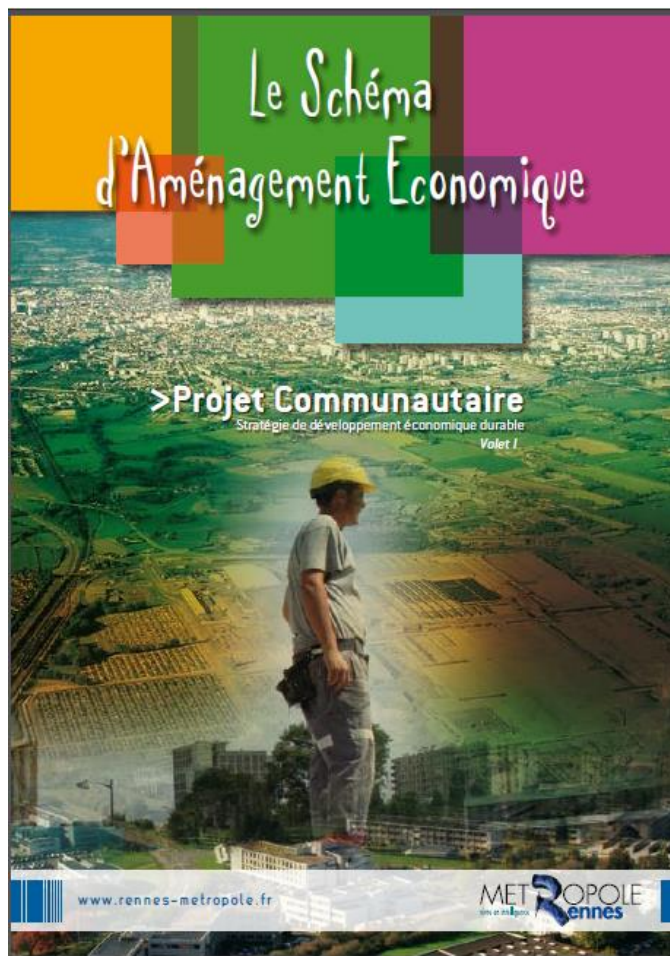


L'optimisation foncière dans les zones d'activités de Rennes Métropole

**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 :

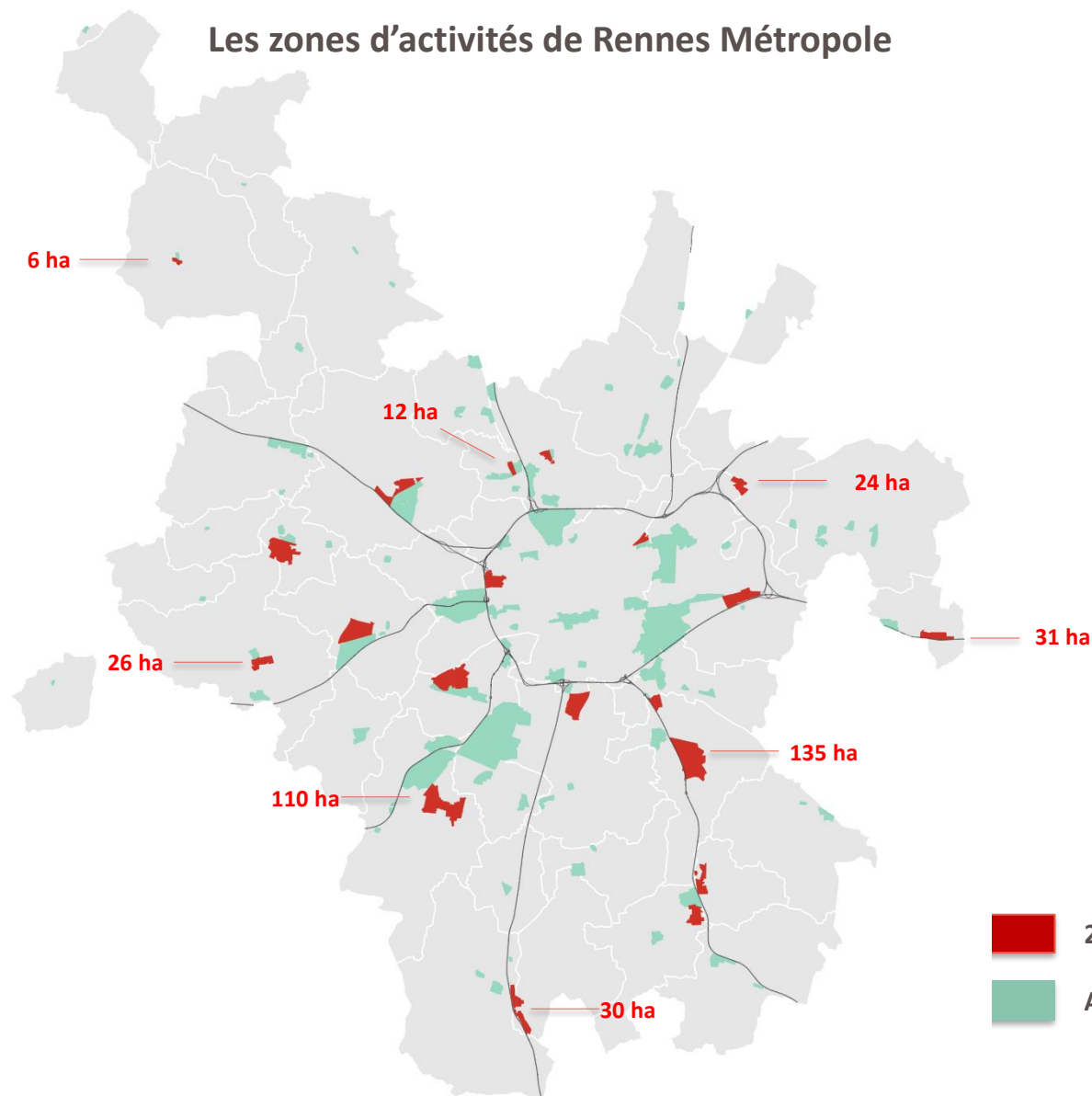
- Programmation prévisionnelle des ZAE en extension urbaine
- Potentiels d'implantation via la densification et le renouvellement urbain à vocation économique
- Qualité et attractivité des ZAE existantes : état des lieux et préconisations
- Outils d'observation et d'aide à la décision
- Aspects réglementaires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

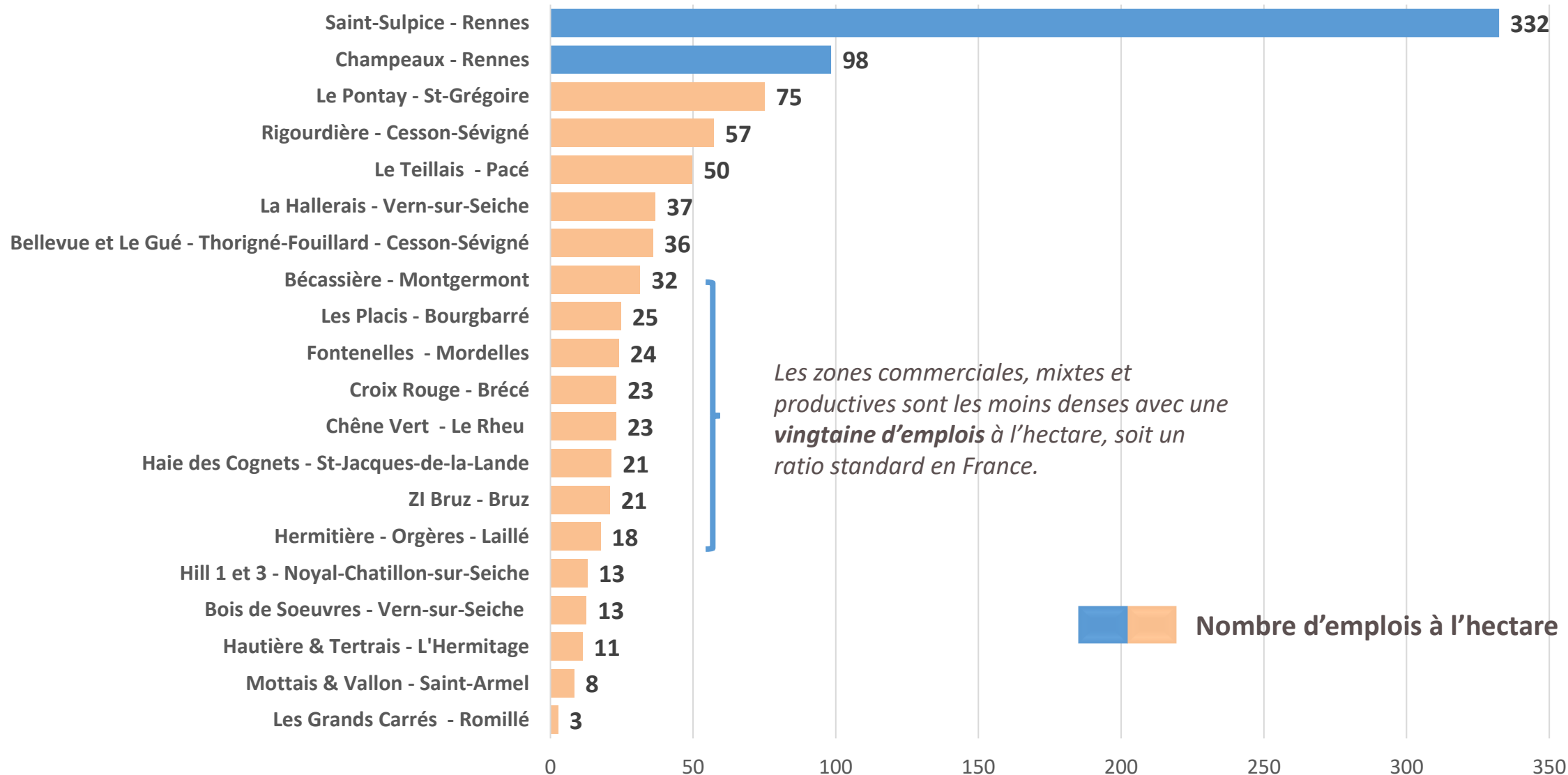
A ce stade, pas d'entretien avec les entreprises, ni les propriétaires, ni les collectivités.

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



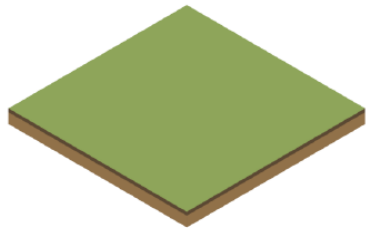
Les potentiels théoriques d'optimisation foncière

La méthode

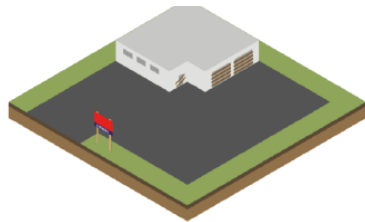
Des notions à préciser

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

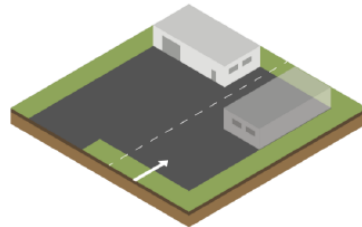
UF non bâti



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				
	OCCUPATION DES SURFACES DE BUREAUX SUR L'UNITÉ FONCIÈRE	Inférieur à 0,3	6		
		Entre 0,3 et 0,6	3		
		Supérieur à 0,6	0		
	ÂGE DES BUREAUX	Avant 1980	6		
		Entre 1980 et 2000	3		
		Après 2000	0		
	EMPLOI SALARIÉ	1 emploi ou plus ou sans information	0		
		Pas d'emploi	3		
	UNITÉ FONCIÈRE NON OCCUPÉE	Vacance structurelle	6		
		Vacance conjoncturelle	2		
	PONDÉRATION	AUTRES ACTIVITÉS			
		SOUS OCCUPATION DES UNITÉS FONCIÈRES	Inférieur à 25% de bâti sur la surface de l'unité foncière	Foncier bien optimisé	0
				Foncier à optimiser	3
Foncier non optimisé avec réserve foncière				6	
Supérieur à 25% de bâti sur la surface de l'unité foncière			Foncier non optimisé avec réserve foncière	3	
		Foncier à optimiser (parking/stockage surdimensionné)	3		
EMPLOI SALARIÉ		1 emploi ou plus ou sans information		0	
		Pas d'emploi		3	
UNITÉS FONCIÈRE NON OCCUPÉE		Vacance structurelle (+ 3 ans)		6	
		Vacance conjoncturelle (- 3 ans)		2	
		Lot non construit		6	
		Lot à commercialiser		6	
		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 ²	1
ENTRE 3 000 ET 6 000 M ²	3
SUPÉRIEURE À 6 000 M ²	6

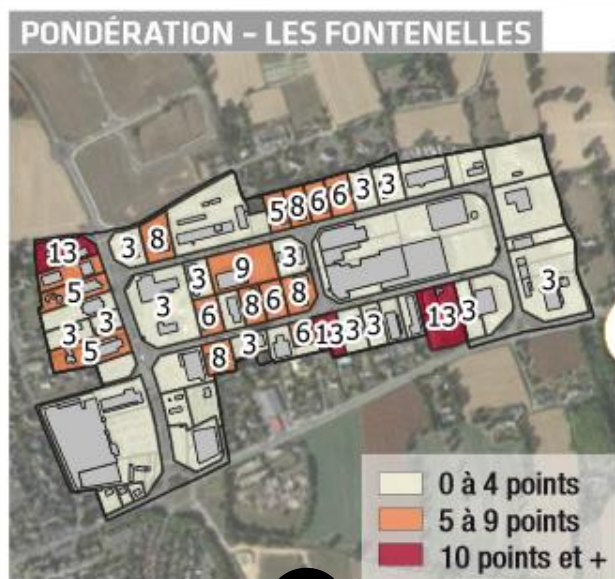
3

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

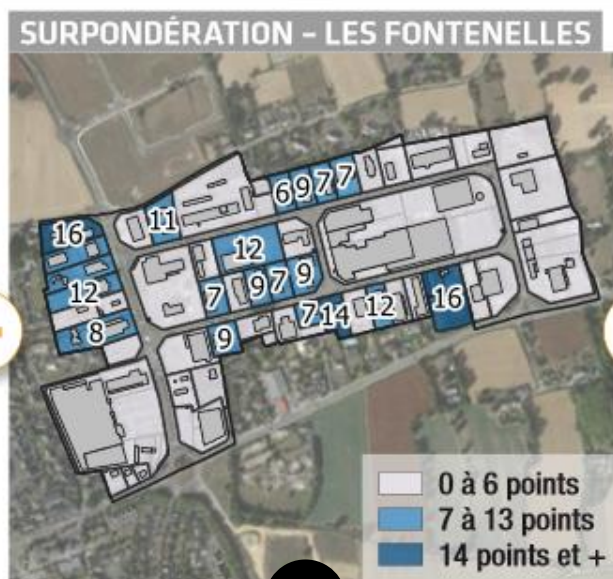
Source : Audiar

Le résultat : Estimation du potentiel d'optimisation « théorique »

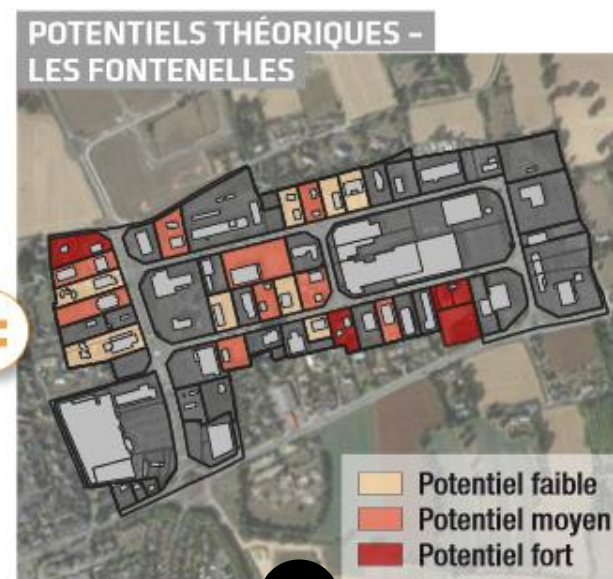
FAIBLE, MOYEN et FORT



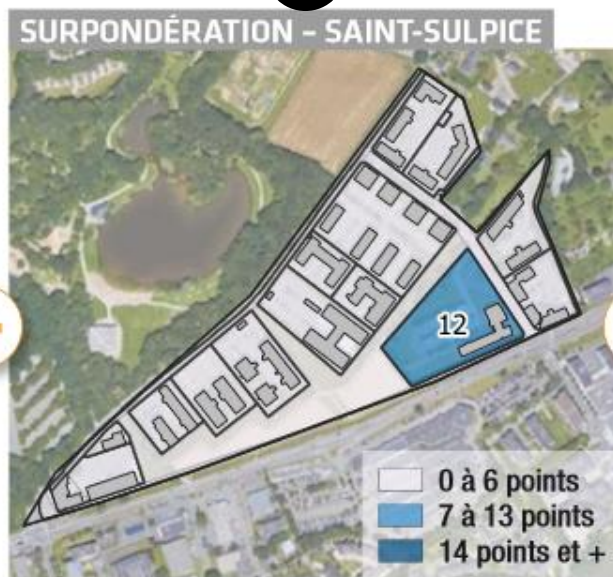
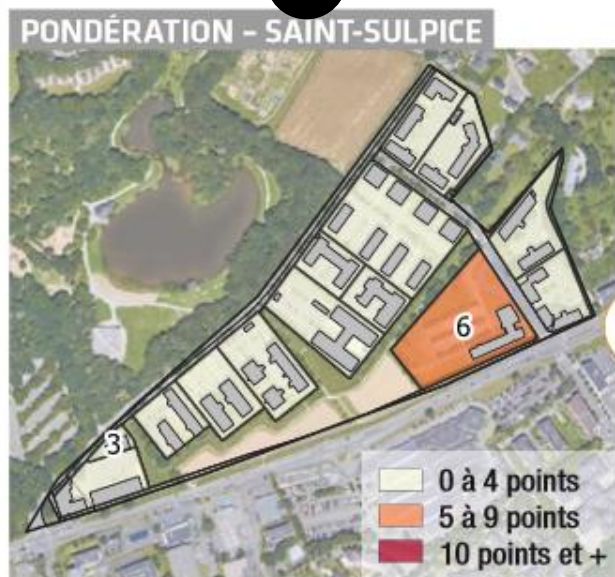
1



2



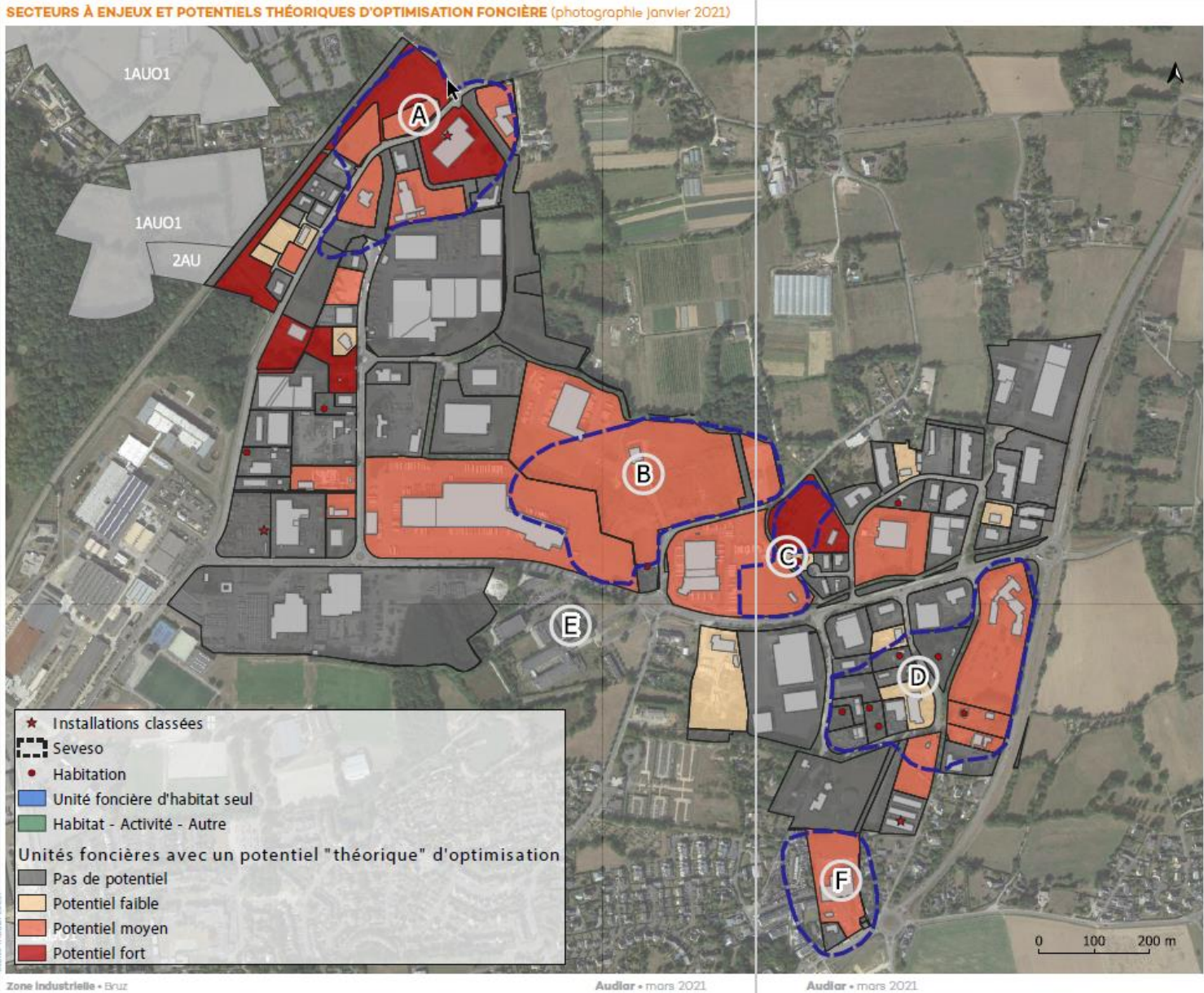
3



Le résultat : Estimation du potentiel d'optimisation « théorique »

FAIBLE, MOYEN et FORT

Exemple sur une zone industrielle - mixte de 110 ha



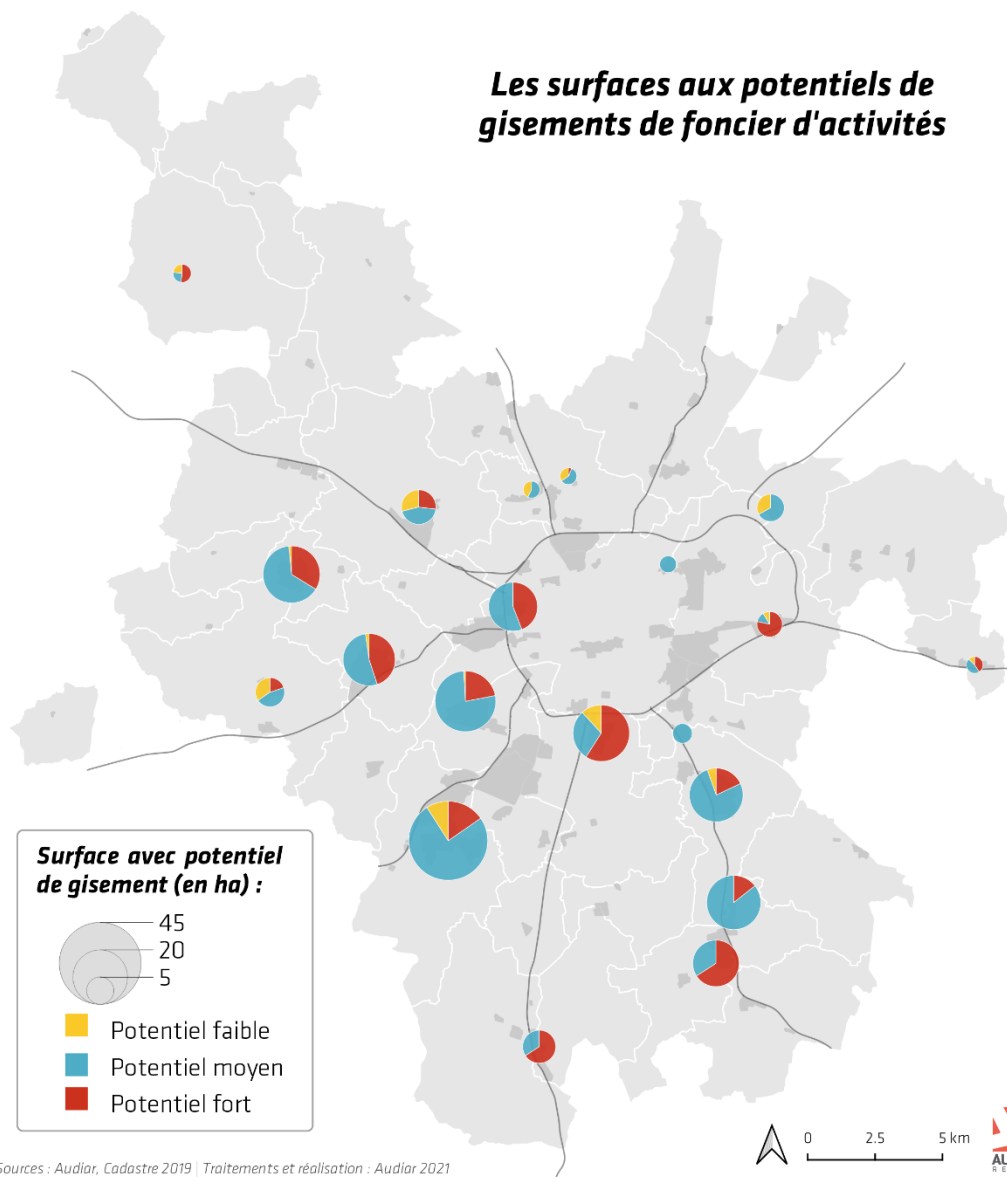
SURFACE TOTALE DES UNITÉS FONCIÈRES AVEC UN POTENTIEL « THÉORIQUE » D'OPTIMISATION	
Pas de potentiel identifié	55,4 ha
Potentiel faible identifié	3,8 ha
Potentiel moyen identifié	31,9 ha
Potentiel fort identifié	6,5 ha

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

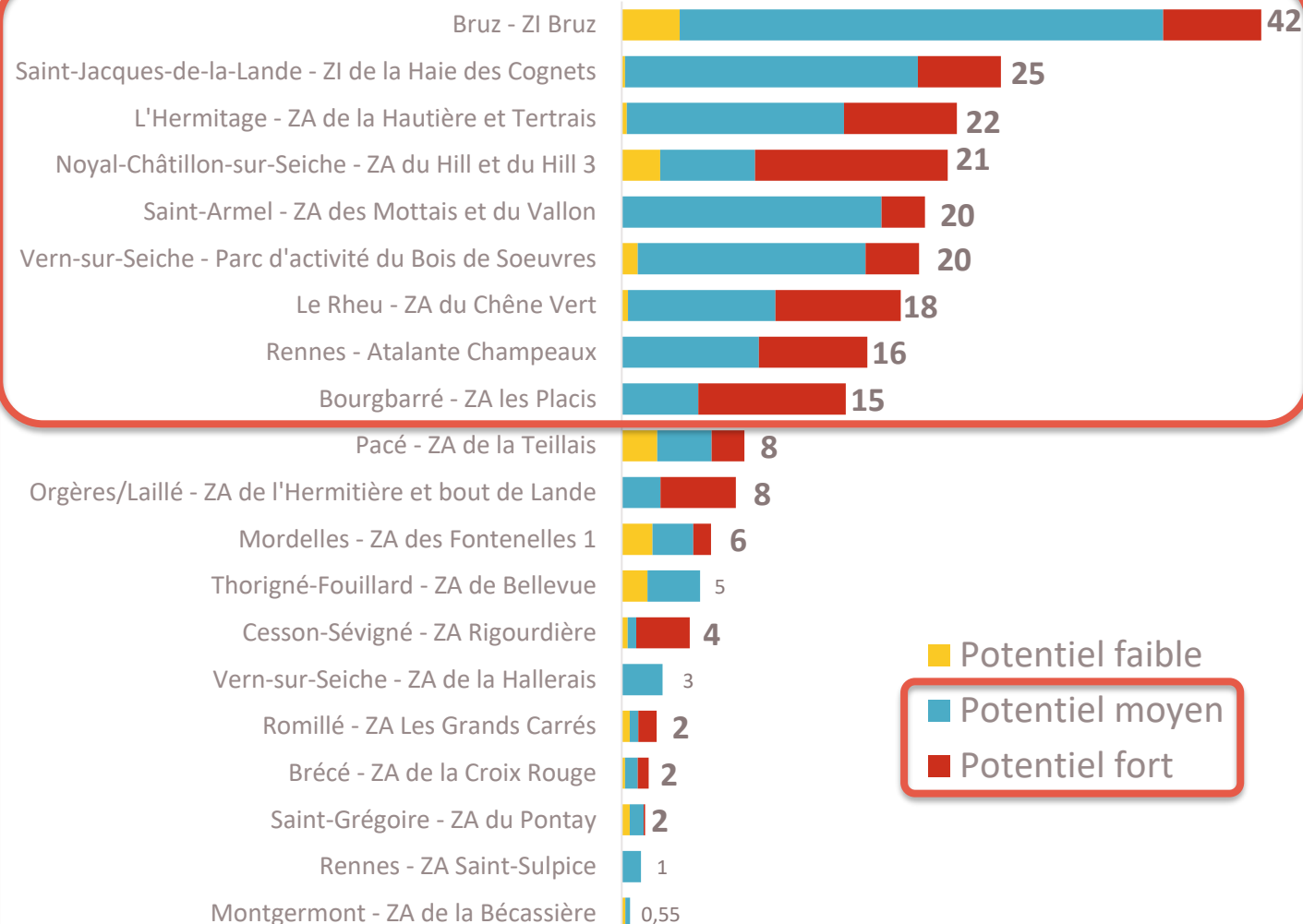
Les résultats

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

Les surfaces aux potentiels de gisements de foncier d'activités



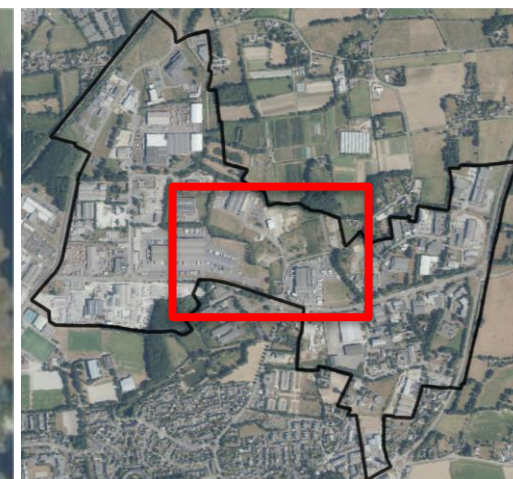
235,8 ha d'UF avec un potentiel FAIBLE + MOYEN + FORT



**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



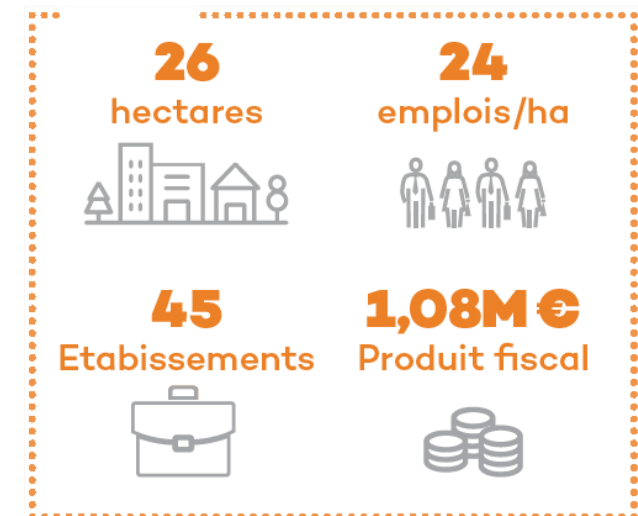
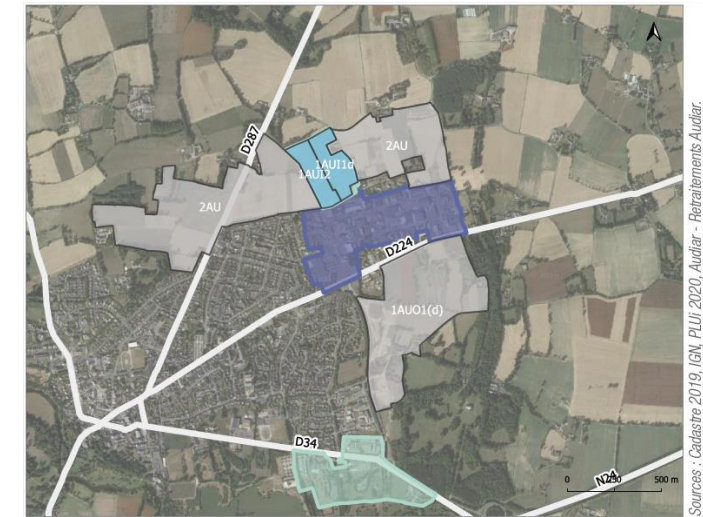
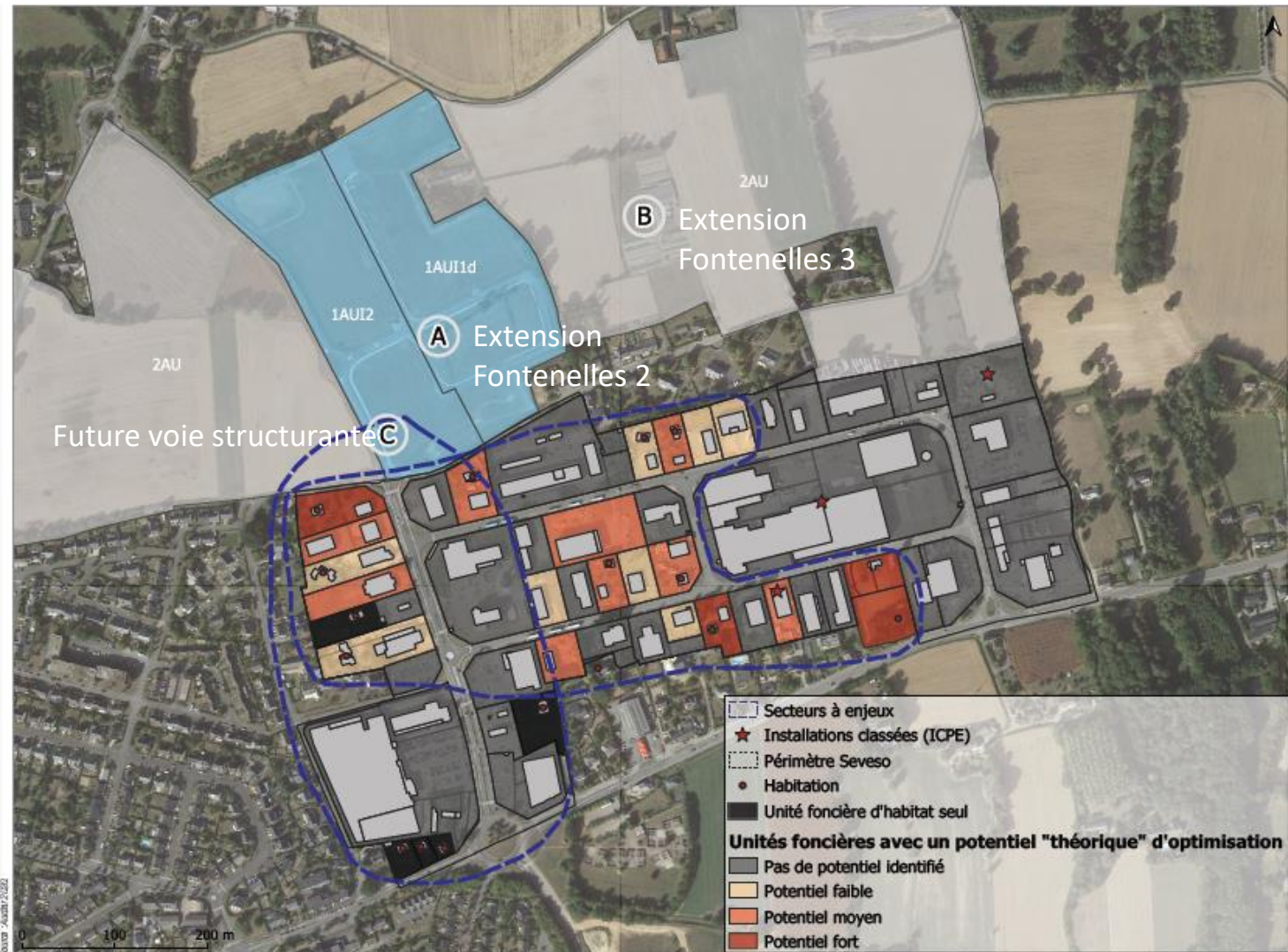
Unité foncière de 6 000 m² et plus

Grandes « enveloppes » de réserves foncières

Réserve théorique :
~1 ha

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

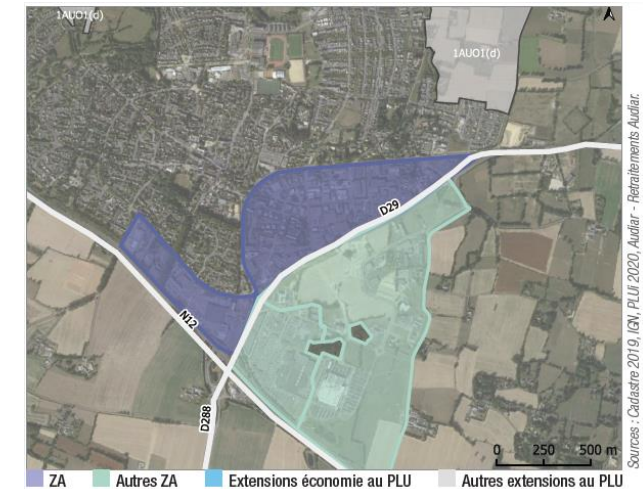
Ancienne ZA, projets d'extension économique, opportunités foncières et écueil d'un site à deux vitesses



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

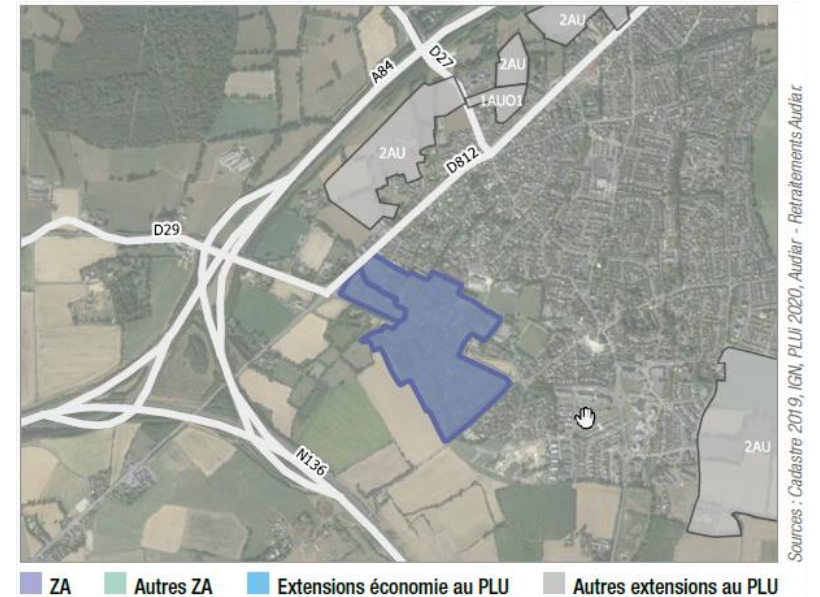
Site d'activité en continuité du tissu urbain :

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



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)naturation

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

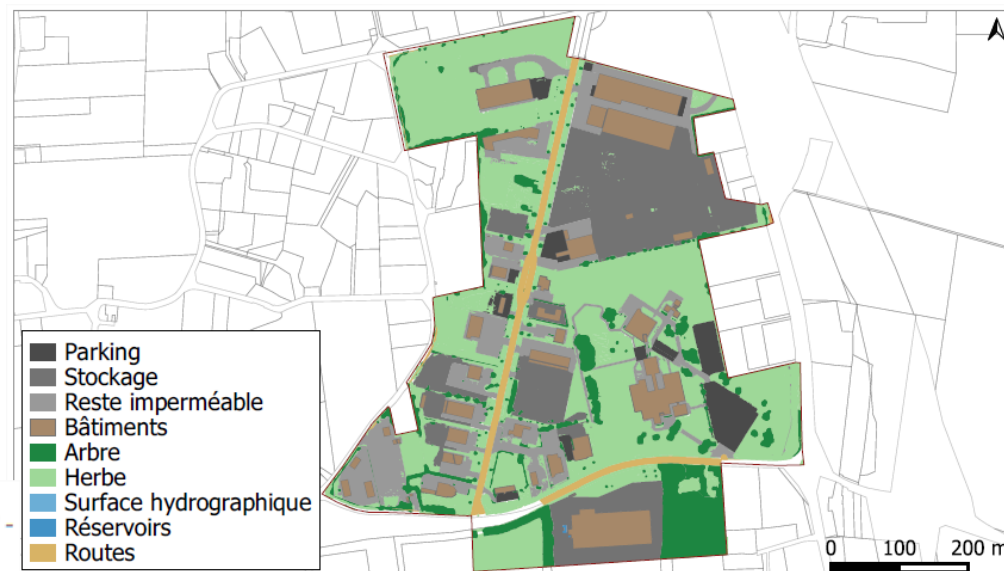


79 %
Imperméabilisé



21 %
Végétation

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



51 %
imperméabilisé

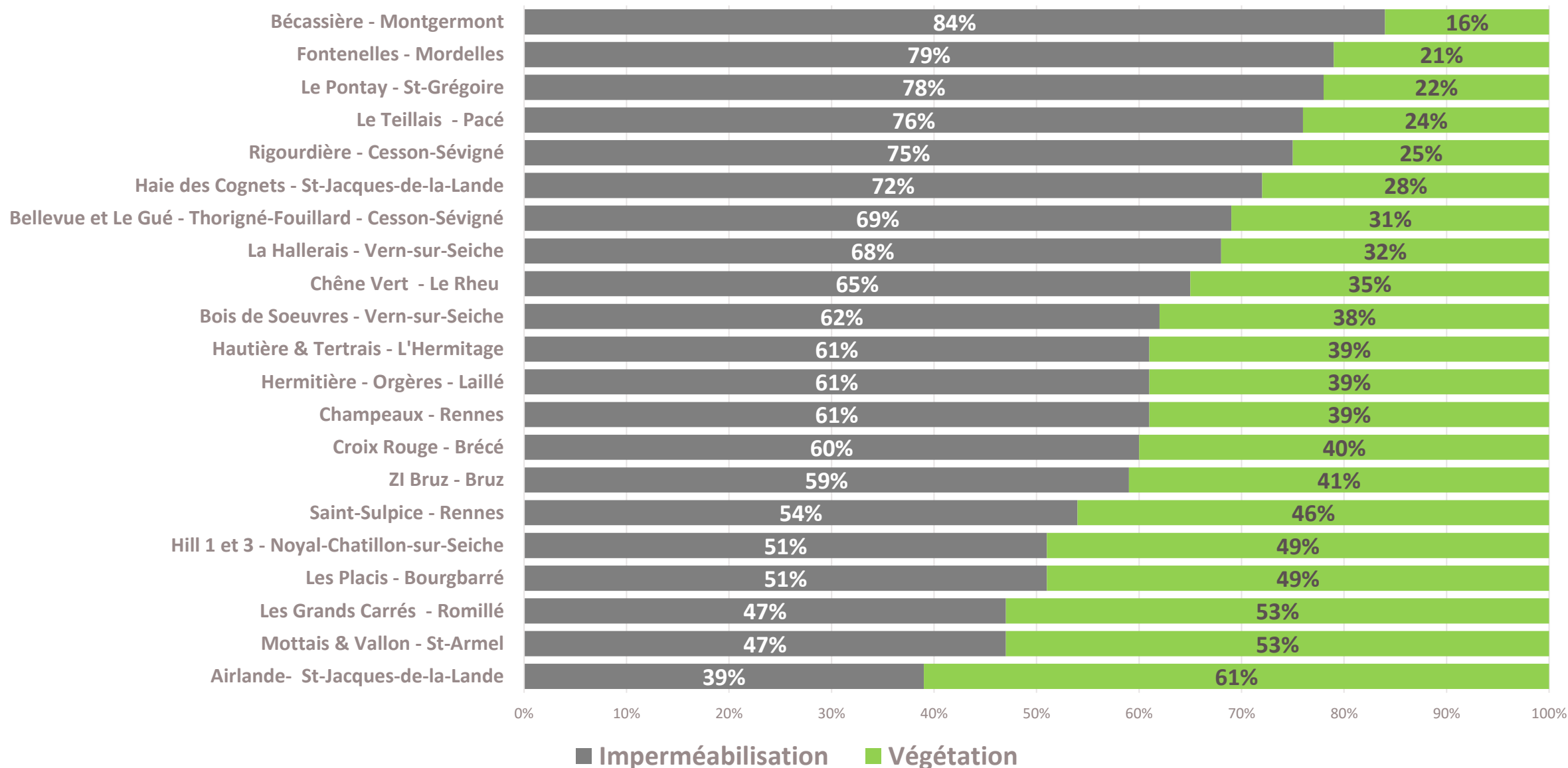
49 %
végétation



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



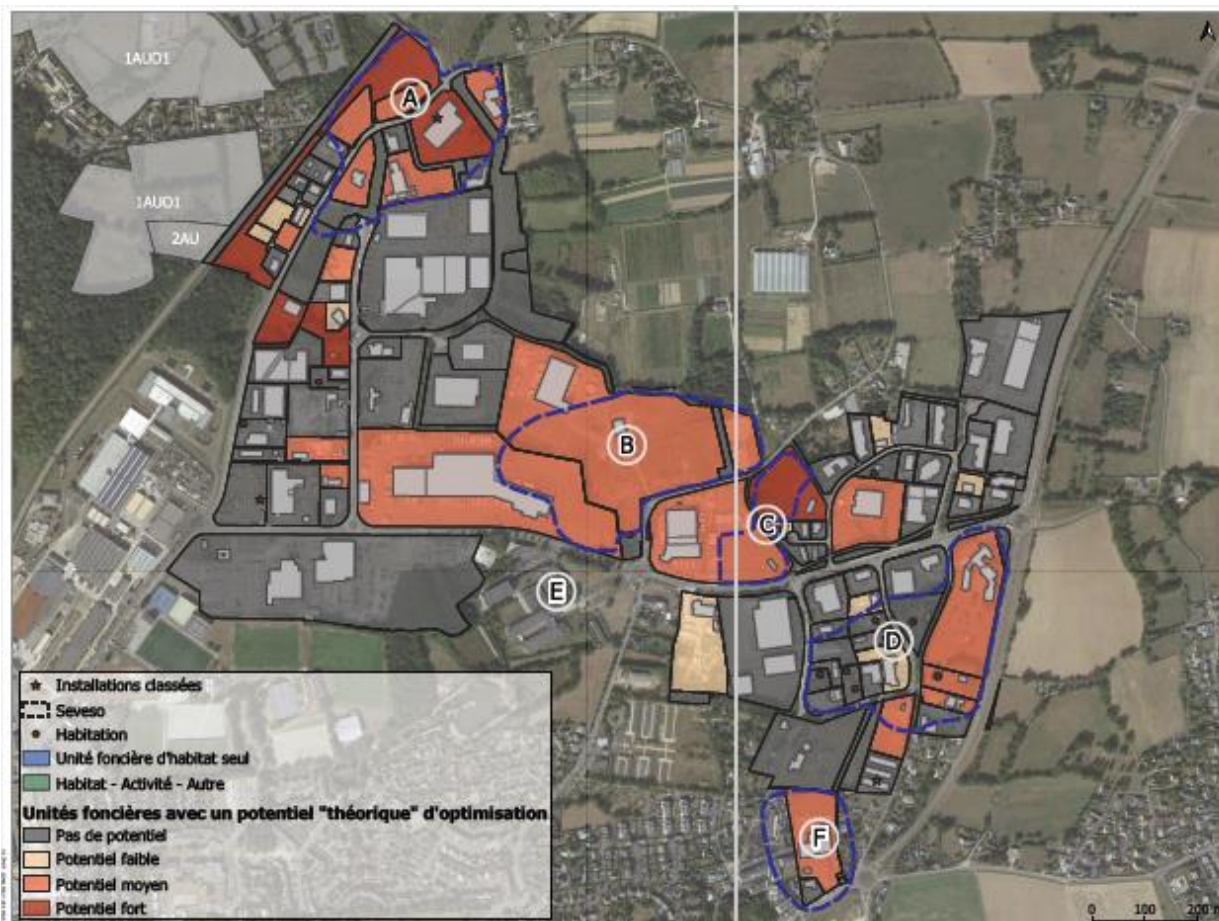
Les équilibres d'une politique d'optimisation foncière (2/3)

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)



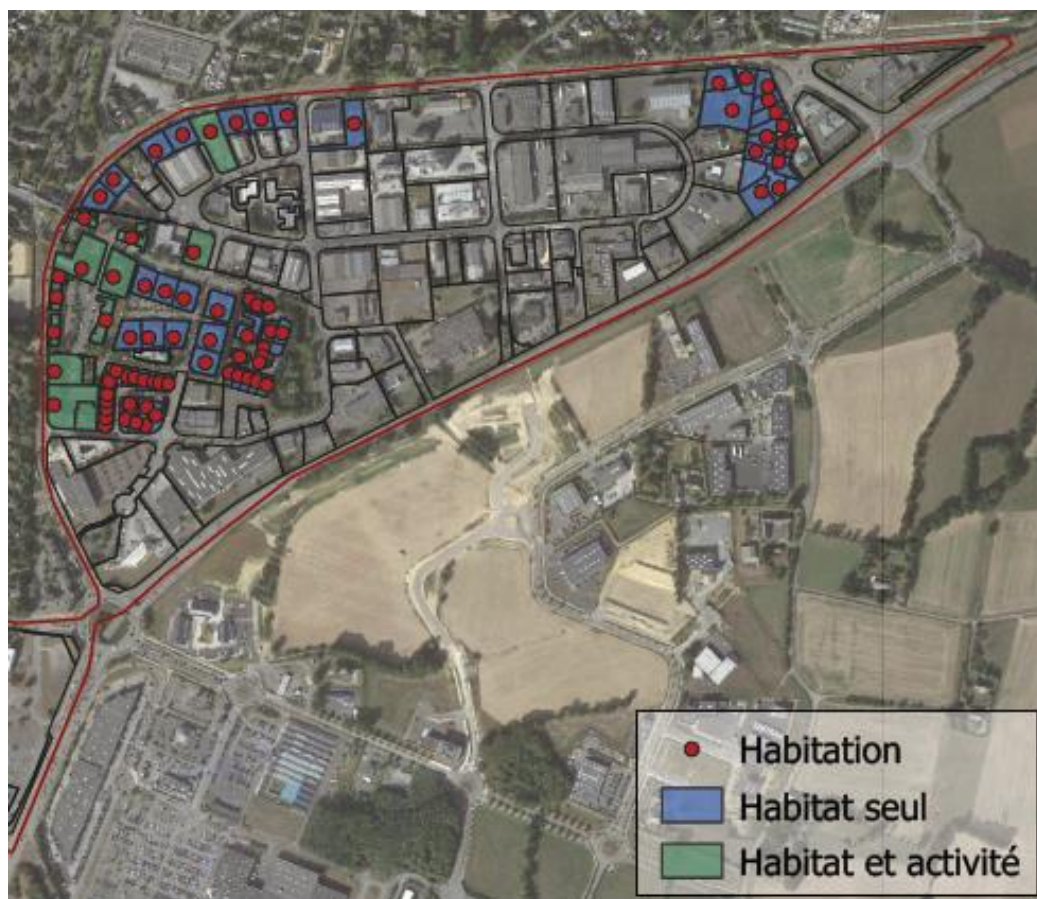
Les équilibres d'une politique d'optimisation foncière (3/3)

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

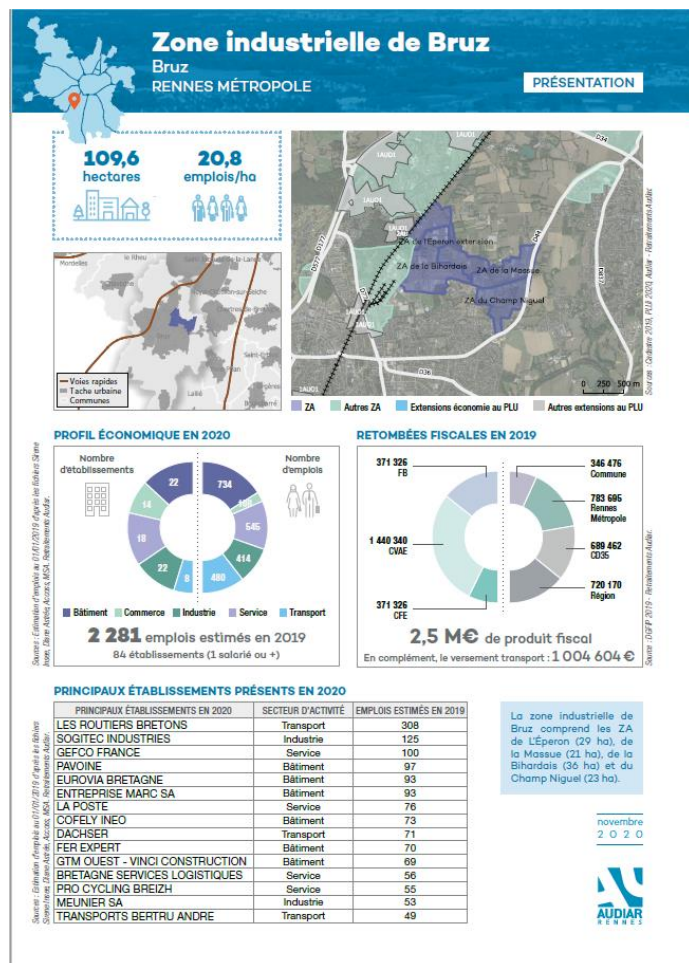
**GT – Sobriété foncière et
développement économique**

7 juin 2022

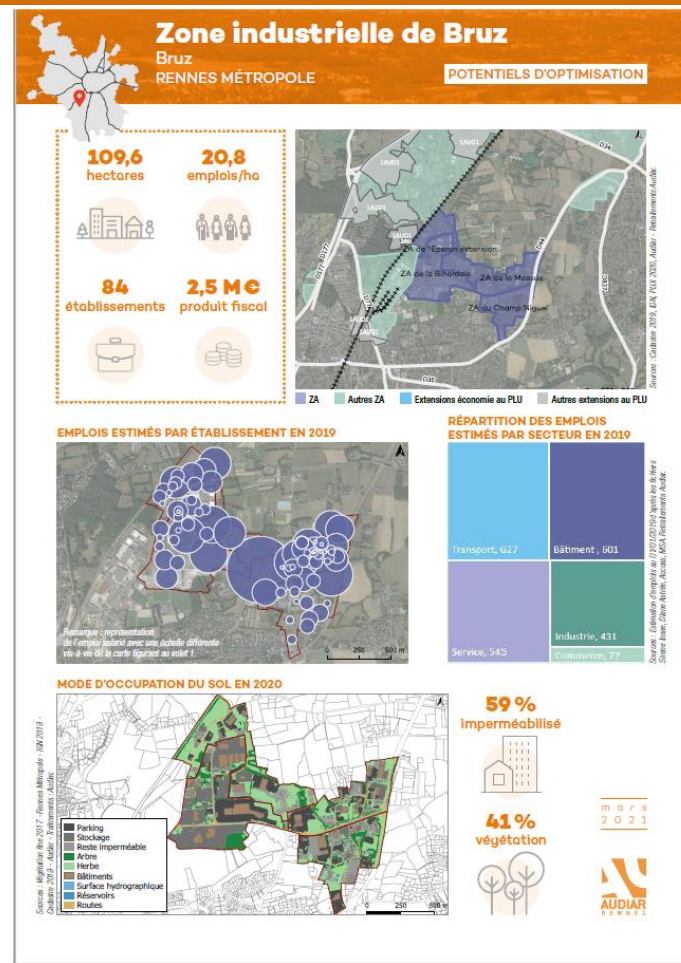
20 grandes zones d'activités (ZA) étudiées en 2020 et 2021

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)

