



OPTIMISATION DU FONCIER D'ACTIVITÉS

DÉMARCHE PARTENARIALE
RÉGIONALE

Présentation des initiatives engagées par
Rennes Métropole

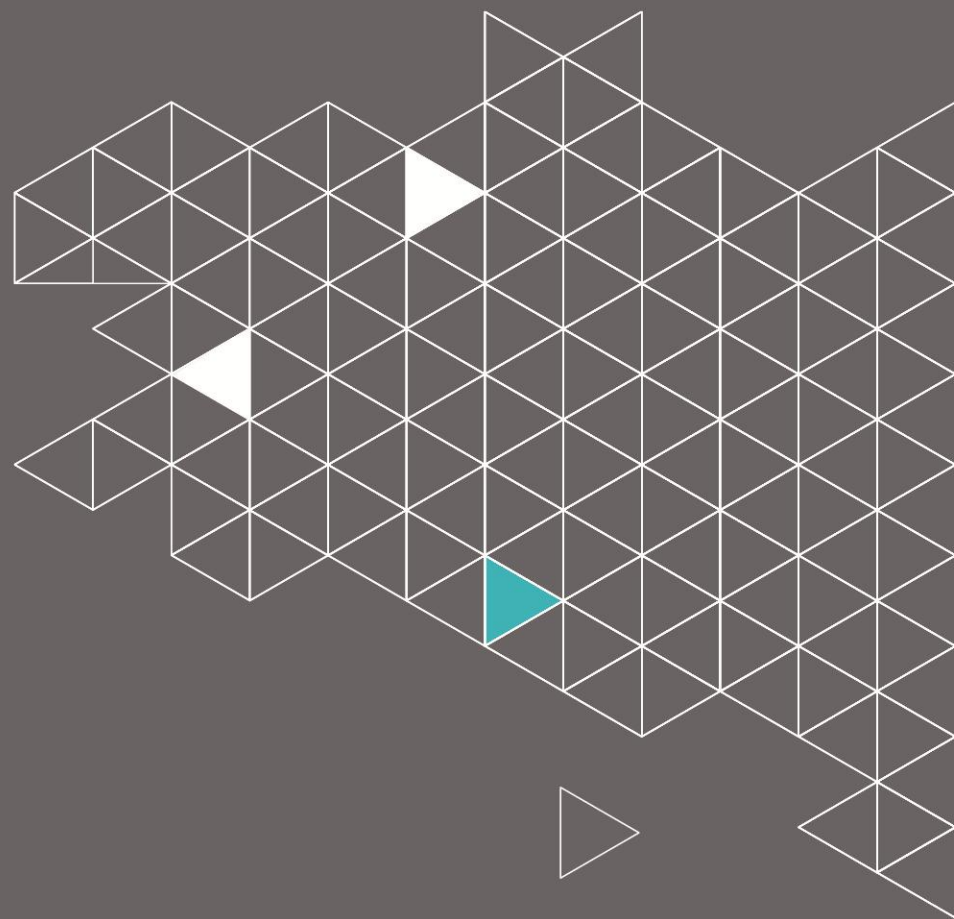




OPTIMISATION DU FONCIER D'ACTIVITÉS

DÉMARCHE PARTENARIALE
RÉGIONALE

COPIL de lancement
31/01/2024





Expérimentation densification des zones d'activités - EPFR

Copil 1 – 31/01/2024



Les enjeux de la stratégie d'aménagement économique

Le rôle de la production de foncier économique pour la Métropole :

- Assurer la présence d'entreprises diversifiées sur le territoire, gage de stabilité et de résilience ;
- Conforter les filières d'excellence et leur donner une masse critique ;
- Donner accès à l'emploi pour toute la population.

Le ZAN : un vecteur de profonde transformation de l'action de la collectivités en matière d'aménagement économique qui amène à **repenser les modèles d'implantation des entreprises qui prévalait jusqu'alors.**

Notre stratégie doit désormais rechercher :

- La sobriété foncière : densité tant à l'échelle urbaine que des bâtiments
- La priorisation de l'accès au foncier en faveur des activités dites « vulnérables » car dépendantes de l'action publique pour s'implanter et se développer (industrie, logistique, artisanat générateur de nuisances).
- La cohabitation des activités économiques avec l'habitat ;

→ **D'un Schéma d'Aménagement Économique à un Programme Local de l'Aménagement Économique à horizon 2035**

Copil EPFR 31 janvier 2024



Le Programme Local de l'Aménagement Economique (PLAE)

Un outil de diagnostic et de planification pour faire se rencontrer l'offre et la demande

- Connaissance des besoins des entreprises en quantité et qualité : besoins différenciés selon les activités :
 - Activités productives
 - Tertiaire
 - NB : Commerce traité à part
- Identification des potentiels fonciers existant sur le territoire : densification et extension
- Orientations :
 - *Définir la programmation foncière pour permettre le parcours résidentiel des entreprises*
 - *Concevoir des aménagements adaptés aux enjeux de transition : sobriété foncière, réduction de l'empreinte environnementale (biodiversité, eau, énergie)*
 - *Développer la servicialisation (mutualisations de services dont l'énergie)*
 - *Interroger les modèles de production de foncier (dissociation foncier / bâti)*

Approbation du PLAE > printemps 2024

Copil EPFR 31 janvier 2024



Un scénario ambitieux et exigeant de production foncière

Rappel du diagnostic :

- une moyenne de 15ha cessibles consommés par an dans les ZAE à vocation productive (180ha nécessaires d'ici 2035)
- un stock de 115ha (soit 65ha cessibles supplémentaires nécessaires)
- une vampirisation progressive des ZAE existantes par les activités de commerce et de service

Scénario retenu : 60% du besoin d'ici 2035 sera produit en renouvellement (39ha cessibles) et 40% en extension urbaine (26ha cessibles)

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

- 5 secteurs retenus (3 extensions de ZAE existantes, 2 nouvelles ZAE)

→ **Conditionnement des projets d'extensions urbaines à la densification de l'existant** (via des opérations tiroirs) - conditionne l'acceptabilité des nouveaux projets - A manier avec exigence pour prévenir les stratégies d'évitement.

Renouvellement économique / des études menées actuellement par la métropole :

- Le secteur élargi de la Janais
- La ZA Nord sur Rennes et Saint Grégoire
- Le secteur Portes du Bois de Soeuvres (Loges-logettes à Chantepie, La Hallerais à Vern du Seiche...)
- La densification de zones d'activités existantes...

Copil EPFR 31 janvier 2024



Les processus de renouvellement des ZAE

1. Densification par opération d'aménagement :

- Dégager des surfaces supplémentaires en recherchant la compacité, la réversibilité des bâtis et la mutualisation des équipements (stationnements, aires de retournement etc.) ;
- Coupler avec une remise à niveau des équipements et espaces publics ;
- Quelques secteurs prioritaires identifiés sur la base des gisements fonciers identifiés

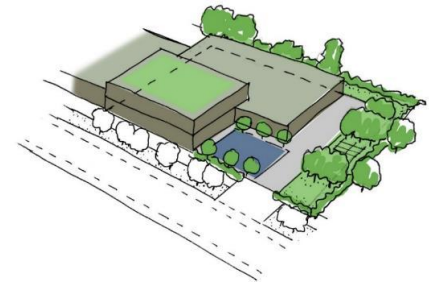
2. Densification à la parcelle hors opération d'aménagement :

- Sensibilisation à la sobriété foncière, collaboration avec les professionnels de l'immobilier
- Accompagnement architectural des entreprises : analyse du site, identification des leviers d'optimisation, de la faisabilité et de l'intérêt économique, aide à la commercialisation
- Intervention publique parfois nécessaire : division parcellaire, remise sur le marché des terrains nus faisant l'objet de rétention foncière, préemption d'habitations...



En parallèle :

- Adaptation des règles d'urbanismes : optimisation des règles de hauteur, d'occupation du sol, d'alignement, de stationnement et de végétalisation
- Un enjeu d'animation et de gouvernance des ZAE, indispensable à l'optimisation des usages en ZAE
- **Autorisation des bureaux dans certaines ZAE productives à condition d'être conçus en étage**



Copil EPFR 31 janvier 2024



Une approche sur 20 ZAE

20 grandes ZA étudiées dans la métropole soit 941 ha et près de 25 % des espaces économiques de la métropole

Une étude expérimentale portant sur 20 sites d'activités au profil varié a permis d'identifier les grandes problématiques pour accompagner l'optimisation foncière des ZA :

- 80 % des potentiels théoriques d'optimisation foncière sont situés dans les grandes unités foncières,
- les potentiels théoriques d'optimisation se concentrent dans les grandes zones d'activités productives,
- L'étude identifie quatre grands profils de zones d'activités pour une politique d'optimisation foncière ;
 - Un travail portant sur l'optimisation des grandes « enveloppes » foncières de la zone,
 - Une réflexion nécessitant un projet d'aménagement économique d'ensemble (ZA à restructurer),
 - Une réflexion qui s'élargit à un enjeu de projet urbain plus large qui dépasse la problématique de zone d'activités (mixité urbaine),
 - Une stratégie qui repose sur l'accompagnement de l'évolution des entreprises et des acteurs concernés.

Copil EPFR 31 janvier 2024



Une approche sur 20 ZAE

Sur 941 hectares étudiés, un potentiel théorique élevé de 241 hectares optimisables



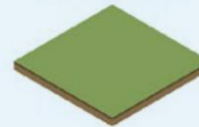
Exemple de résultats : ZA des Cognets à Saint Jacques-de-la-Lande

POINT DE MÉTHODE : DE QUOI PARLE-T-ON ?

POTENTIELS THÉORIQUES D'OPTIMISATION FONCIÈRE*
= SURFACE DES UNITÉS FONCIÈRES (UF)

Unités foncières avec 5 points ou plus

UF non bâti



UF avec
du bâti vacant



UF occupée, sous optimisée
ou potentiellement divisible





Le renouvellement économique : plan d'action

Action n°1 :	Retenir les futures opérations en extension à partir de critères objectifs, en recherchant un équilibre territorial
Action n°2 :	Privilégier en extension les grands fonciers structurants et réserver ces futurs fonciers cessibles aux activités industrielles ou logistiques
Action n°3 :	Coupler chaque nouvelle opération d'extension à un périmètre de densification
Action n°4 :	Intervenir en densification hors opération d'aménagement, à la parcelle ou à un groupe de parcelles.
Action n°5 :	Lancer une réflexion d'aménagement sur un ensemble de ZA sur lequel le potentiel de densification est le plus fort, allié à une nécessité de revoir les équipements publics.
Action n°6 :	Définir des objectifs de densité et proposer une évolution des règles d'urbanisme pour favoriser la densité en ZAE. Ces propositions devront être adaptées aux activités, secteurs géographiques et armatures urbaines du territoire.

Copil EPFR 31 janvier 2024



Densifier mais aussi ...

- **Adapter les zones d'activités au changement climatique et reconstituer le fonctionnement écologique**
 - Réduire l'impact carbone et rechercher la sobriété des aménagements et des bâtiments :
 - => Référentiel bas carbone
 - => Mobilités douces
 - => Plantations
 - => Matériaux biosourcés
 - Production d'énergie renouvelable et développement de boucles d'autoconsommation

- **Sanctuariser les ZA à vocation productive**
 - Dissocier le foncier et le bâti en développant l'usage du bail à construction
 - Implanter les bureaux en étage des bâtiments productifs
 - Développer les villages d'entreprises
 - Créer des secteurs de mixité fonctionnelle circonscrits

Développer la servicialisation des ZA via les mutualisations interentreprises

- Dispositif d'accompagnement des transitions, animations

Copil EPFR 31 janvier 2024



Un nouveau modèle de production foncière

- **Vers une dissociation du foncier et du bâti** : considérer le foncier comme un **bien commun inaliénable et non renouvelable**
 - Généraliser l'usage du **bail à construction**
 - Une durée de 60ans et un loyer capitalisé privilégié
 - Une coexistence avec la vente classique à éviter
 - Un milieu économique relativement ouvert bien que posant ses propres conditions d'acceptabilité
- **Une phase transitoire d'ici la fin du mandat** :
 - Aujourd'hui : modélisations économiques et travail sur la grille tarifaire pour cadrer l'application progressive de la dissociation et dessiner les contours de la future structure de portage du foncier
 - Objectif : parvenir à une généralisation de la dissociation d'ici la fin du mandat



Copil EPFR 31 janvier 2024



Questionnements et attentes



Questionnements et attentes

Il semble impératif d'interroger les modèles de production de foncier et de bâti :

- Comment les opérations d'aménagement supportent la généralisation souhaitée du bail à construction (en régie / avec un aménageur) ?
- Quels outils de portage sur le temps long ?
- Quels outils de portage temporaire sur une durée intermédiaire pour permettre des opérations de renouvellement économique (densification des ZA existantes impose du temps pour acquérir et libérer les parcelles avant de réaliser l'opération à proprement parler) ?

Copil EPFR 31 janvier 2024



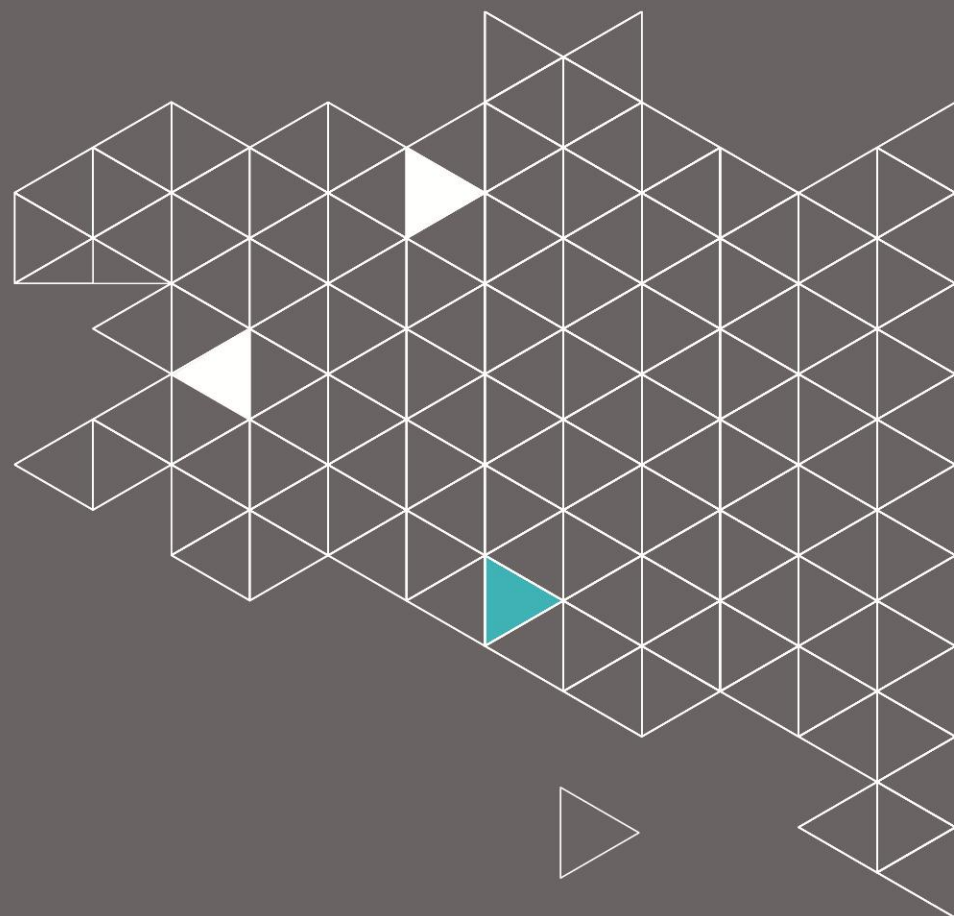
OPTIMISATION DU FONCIER D'ACTIVITÉS

DÉMARCHE PARTENARIALE
RÉGIONALE

COPIL n° 4

Jeudi 12 décembre 2024

9h30





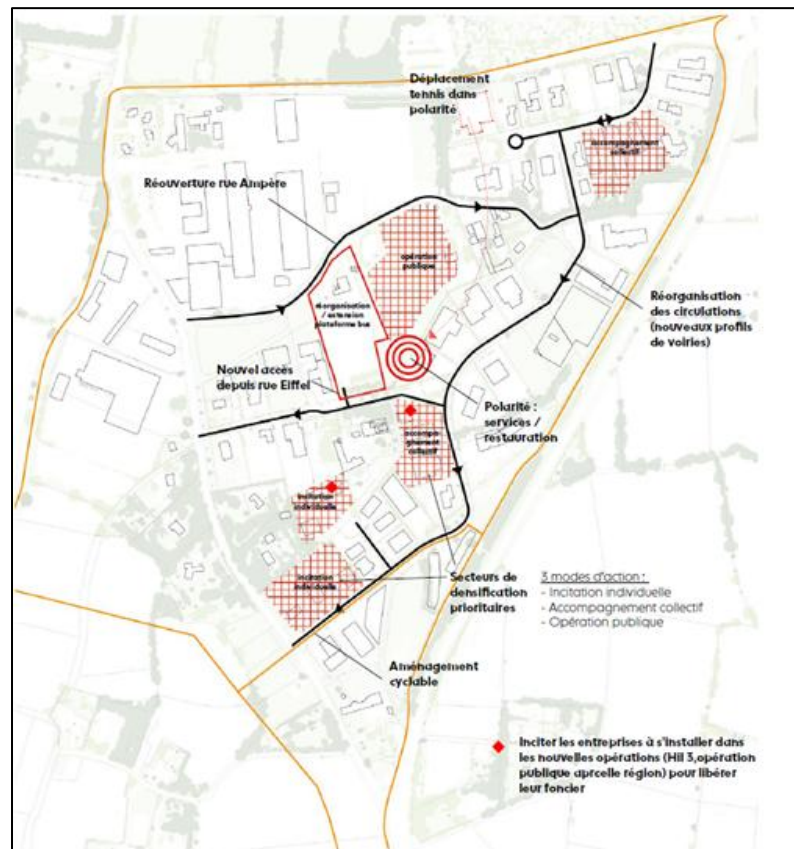
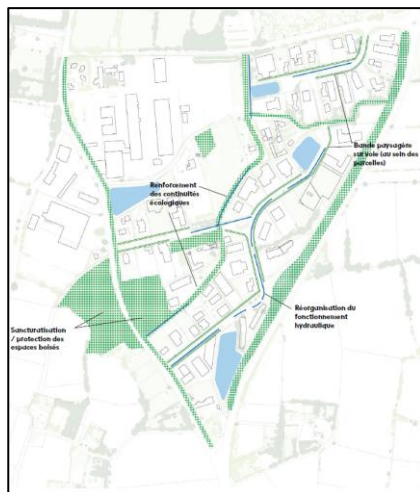
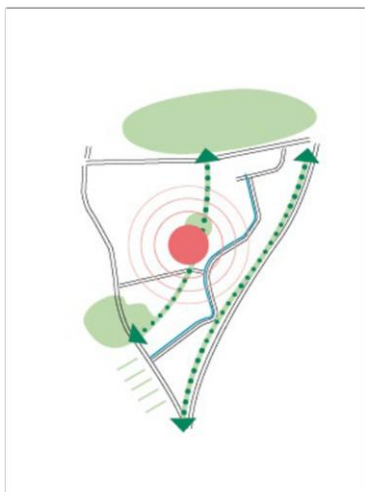
Rennes Métropole :



► Contexte :

- Approbation PLAE
- Etude en cours (mission Concorde) mais autres ZA ciblées comme à enjeux d'optimisation foncière et RU
- Phase de scénarios d'évolution de la ZA avec mix intervention publique, accompagnement d'initiatives privées
- Des secteurs prioritaires identifiés
- La volonté de conclure une convention opérationnelle pour accompagner le projet sur les secteurs d'intervention foncière (bureau de mars 2025 visé pour l'approbation de la future convention opérationnelle)

Hil : Éléments issus des orientations



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

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

1- Création d'un corridor écologique et paysager nord-sud

La création d'un tel corridor écologique et paysager constitue un axe important d'amélioration de la qualité environnementale et paysagère de la zone d'activité du HIL. Néanmoins, il implique des dépenses d'acquisitions foncière et d'aménagement qui ne sont pas directement liées à l'optimisation de la densité des constructions

- ✓ Nécessite des approfondissements tant du point de vue de la pertinence écologique (connexions Bintinais / Hil 3, qualités environnementales des maisons d'habitations) que de des modalités opérationnelles (traitement des points de rupture en lien avec les infrastructures routières – rue du Hil ; articulation avec corridor écologique Hil 3) et économique

A réaliser :

- S'assurer de la pertinence de la création d'un tel corridor écologique ainsi que des modalités opérationnelles de mise en œuvre (haies bocagères à préserver ; plantations à prévoir ; franchissement des infrastructures routières ; localisation précise du corridor écologique)
- Approfondissement de de la pertinence écologique et des modalités opérationnelles de la proposition de création d'un corridor écologique dans le cadre de la phase 3 de l'étude urbaine : chiffrages, outils (DUP, ER, Servitudes sur foncier privé, etc...), phasage des interventions à prévoir, etc...

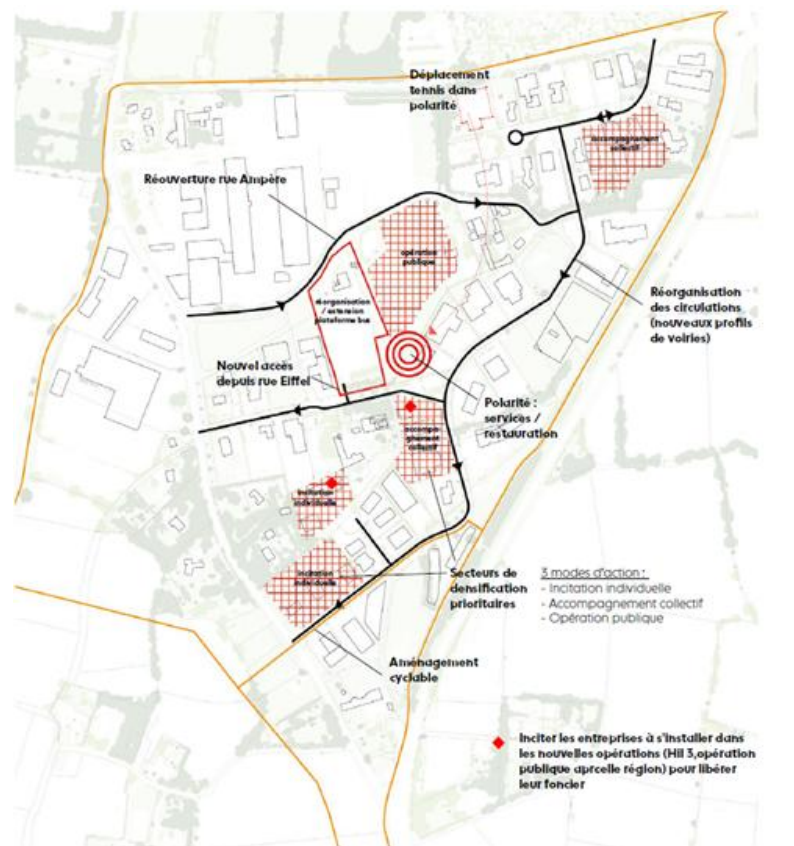




2- Restructuration du secteur central

Une centralité à vocation productive sous maîtrise d'ouvrage publique permettant d'enclencher une dynamique de renouvellement sur la zone d'activités du HIL et qui pourrait intégrer des services destinés aux besoins des entreprises et des salariés de la zone d'activités, le cas échéant à articuler avec l'extension du HIL 3

Cette logique de centralité permet également d'envisager la réorganisation des activités au sein du HIL avec le développement d'une nouvelle offre immobilière en capacité de satisfaire à des déplacements d'activités (opération tiroir)



3- Schéma de circulation

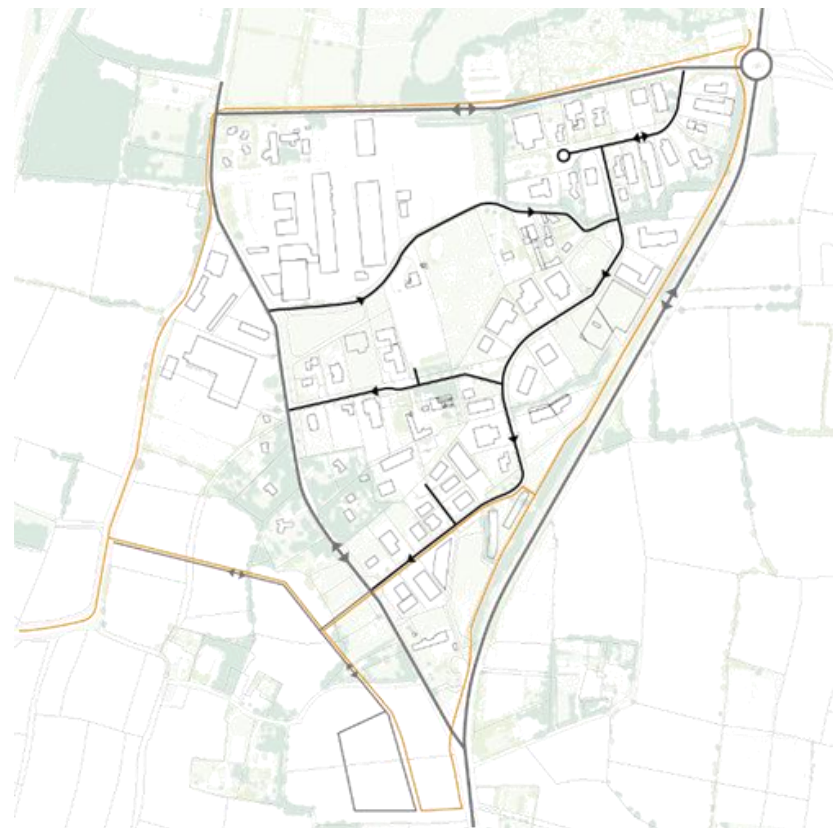
Passage à sens unique de certaines voies, permettant de :

- ✓ Limiter les effets de shunt depuis la départementale ;
- ✓ Restituer un espace de voirie à d'autres usages : circulations douces, désimperméabilisation et gestion de l'eau.

Les sections de voies pouvant être concernées :

- ✓ Rue Eiffel dans sa totalité. Le sens dépend de l'évolution des autres voies
- ✓ Rue Delourmel
- ✓ La réouverture de la rue Ampère, en sens unique ouest > est, permettrait de :
 - **Renforcer la trame circulatoire à l'échelle du site**
 - **Améliorer l'accès aux parcelles de la section aujourd'hui en impasse et donc les redynamiser**
 - **De desservir une opération de densification prenant place en partie sur la parcelle AB 609 de la Région**

La réouverture doit s'accompagner d'une nouvelle sortie du site d'Ilévia sur la rue Eiffel, et d'une réorganisation du fonctionnement de ce site

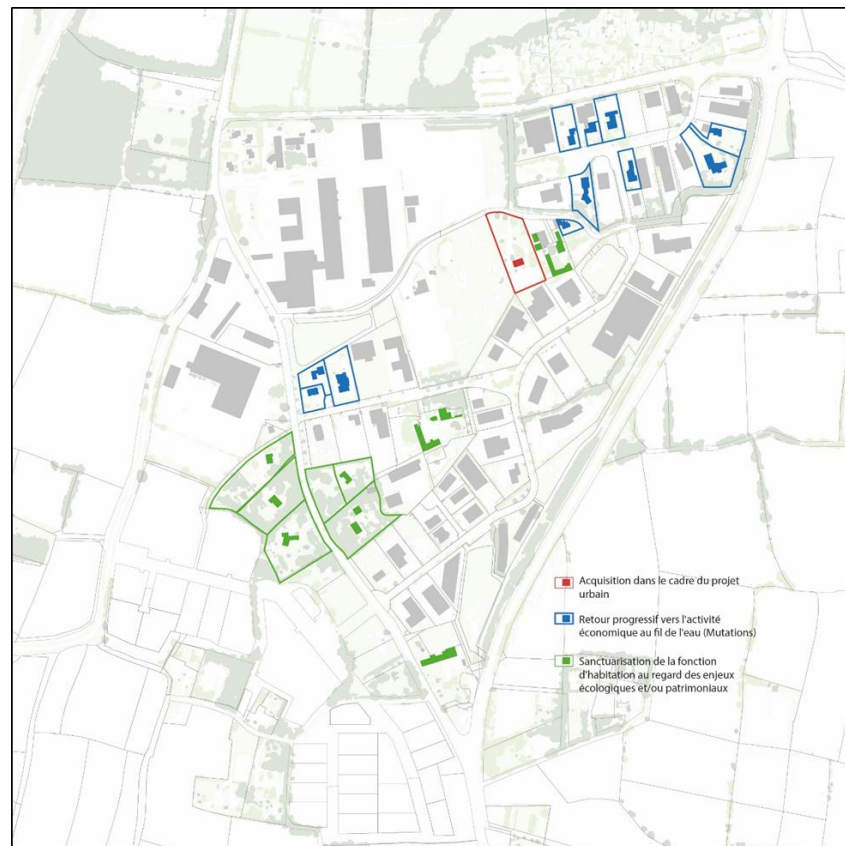


4- Devenir des habitations

Une logique générale de mutation des parcelles logement vers des parcelles activités est proposée.

Cette proposition différencie néanmoins les habitations en 3 catégories :

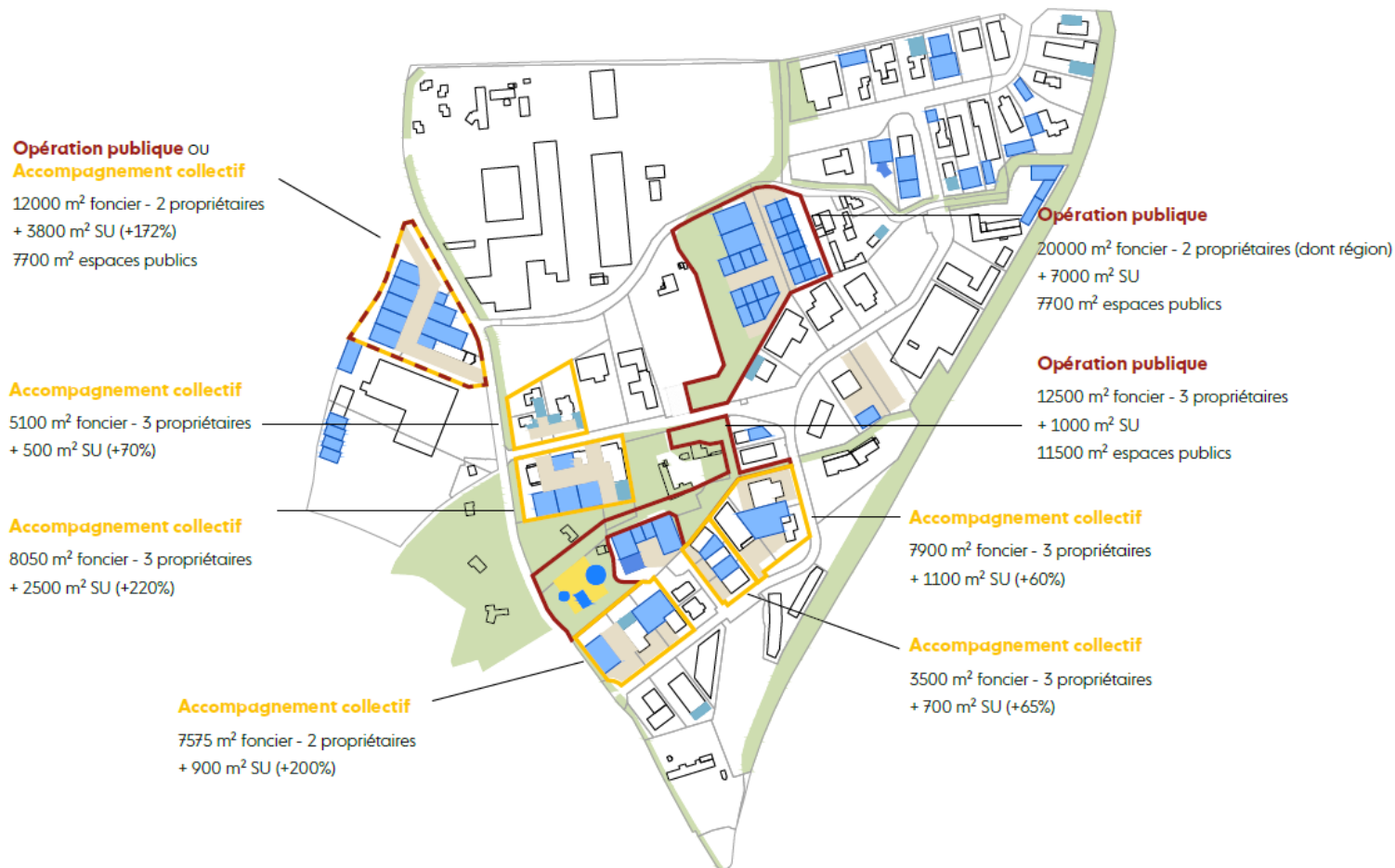
1. *Acquisition à CT dans le cadre du projet urbain (parcelle AB 307)*
2. *Retour progressif vers l'activité économique au fil de l'eau (Mutations)*
3. *Sanctuarisation de la fonction d'habitation au regard des enjeux écologiques et/ou patrimoniaux*

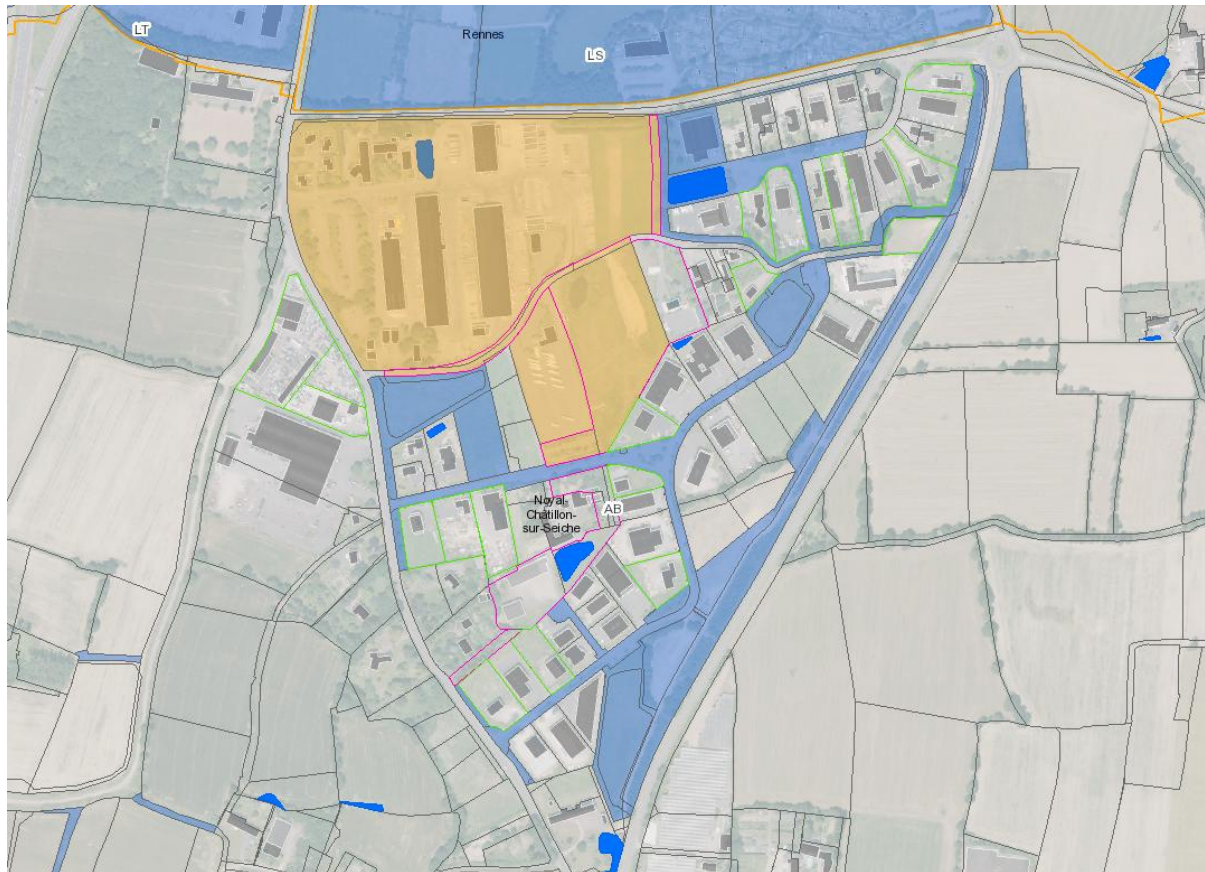




MODALITÉS OPÉRATIONNELLES D'OPTIMISATION

Scénario 2







▶ Suites à donner :

- Mise au point du contenu de la convention opérationnelle sur la ZA du Hil
- Accompagnement d'autres études sur d'autres zones à enjeux du territoire

▶ Questions posées par l'expérimentation locale :

- Enjeu accompagnement étude préalable (quels sont les fondamentaux pour un cahier des charges type en vue de la restructuration/optimisation foncière d'une ZA?)
- Comment articuler intervention publique, soutien-impulsion à l'initiative privée et selon quels critères? (quelle posture d'intervention foncière face aux gisements identifiés?)
- Quelle méthodologie d'association des entreprises et propriétaires fonciers?

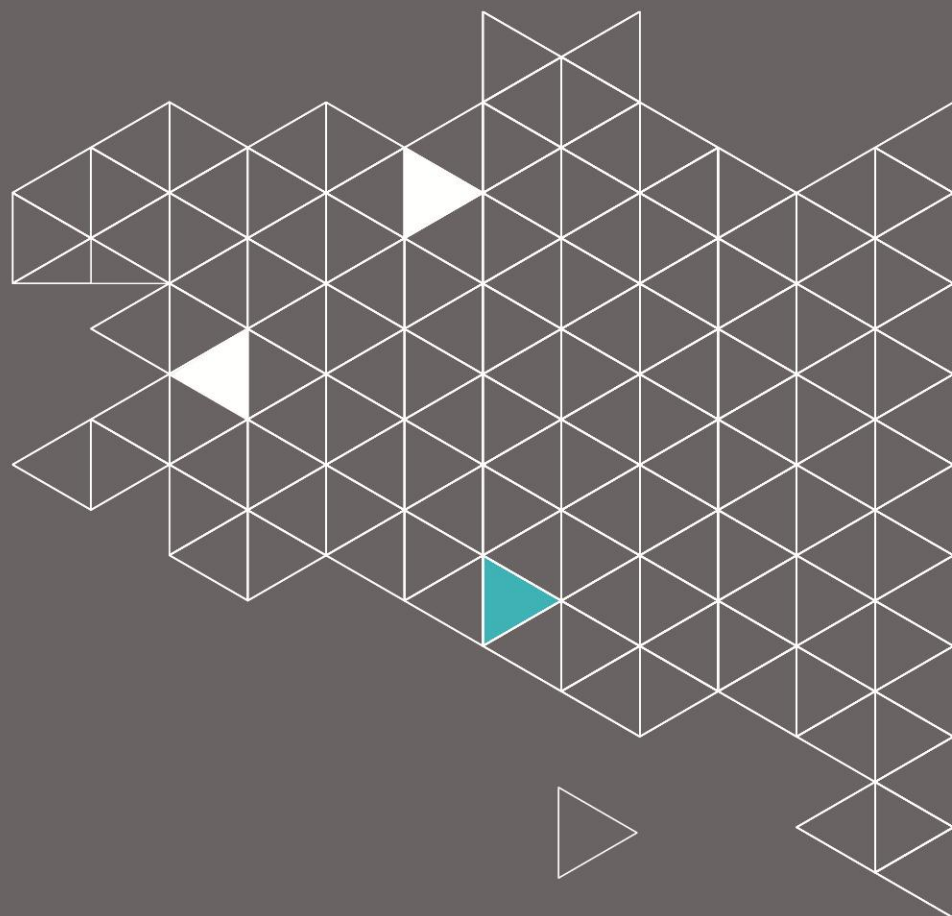
OPTIMISATION DU FONCIER D'ACTIVITÉS

DÉMARCHE PARTENARIALE
RÉGIONALE

COPIL n° 5

Mardi 02 juin 2025

9h30





Marché d'architecte-programmiste Conseil

Pour l'optimisation et la densification des zones
d'activités économiques en renouvellement
urbain

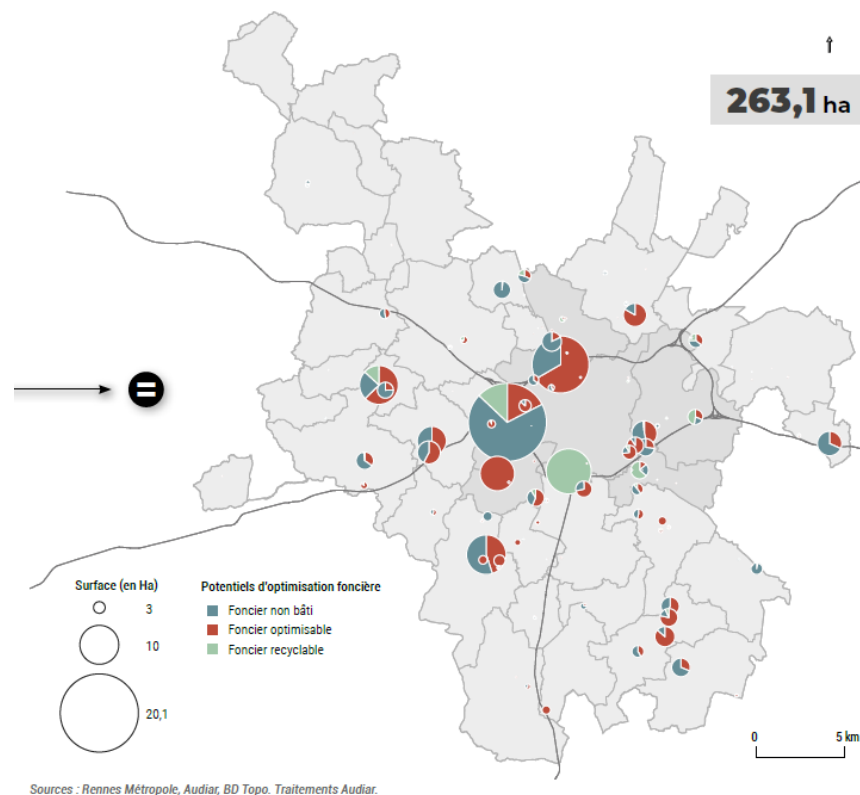
COPIL 6 Expérimentation foncier économique EPF – 3 juin 2025



Étude gisements AUDIAR (potentiels d'optimisation et densification)



Foncier non bâti, foncier optimisable et foncier recyclable



<https://www.audiar.org/publication/economie/les-zones-dactivites-economiques-de-rennes-metropole-les-potentiels-do-optimisation-fonciere-fin-2023/>



Principaux gisements fonciers identifiés sur Rennes Métropole

1- Listing des gisements :

- Contribution commune DAUH – DEEI d'éléments de contexte partagés (projets urbains, réserves foncières, connaissance des entreprises, etc...)
- Base de donnée Entreprises occupantes / propriétaires fonciers
- Identification d'une centaine de Gisements prioritaires pour lesquels des entretiens et, le cas échéant, un accompagnement sera proposé
- Partage du listing avec les communes pour confirmer les gisements

2- Modalités d'organisation des échanges :

- Sollicitation des détenteurs de gisements pour leur présenter les enjeux de renouvellement du foncier économique, les écouter sur leurs projets et perspectives de développement
- Si enjeu partagé et volonté du propriétaire de s'inscrire dans la démarche : mobilisation Expertise-Conseil Accompagnement

Principaux gisements fonciers identifiés sur Rennes Métropole (illustrations)



ZAE des Placis (Bourgarré) – 6 500m²



ZAE de la Hautière (L'Hermitage)– 4 700 m²



ZAE du Chêne Vert (Le Rheu)– 5 900 m²



ZAE de la Turbanière (Brécé) – 6 200 m²



ZAE du Haut Danté (La Chapelle des F)– 2 700 m²



ZAE Haie des Cognets (Saint Jacques de la Lande)– 2 400 m²



ZAE de Bellevue (Thorigné Fouillard)– 5 800 m²

- **96 unités foncières – UF (52 ha de foncier à mobiliser) :**
 - ✓ **Dont 59 UF « en diffus » (31 Ha) parmi lesquelles 40 « prioritaires » (22 Ha)**



Principaux gisements fonciers identifiés sur Rennes Métropole

Communes	Gisements à mobiliser (Diffus)			Gisements à mobiliser (étude urbaine)			Gisements à mobiliser (total)
	Nombre d'unités foncières concernées	Surface mobilisable	ZAE concernées	Nombre d'unités foncières concernées	Surface mobilisable	ZAE concernées	
Acigné	3	5 350	ZAE Joval + ZAE Le Boulais				5 350
Betton	1	3 000	ZAE de la Motte d'Ille	1	2 150	ZAE de la Forge (2026)	5 150
Bourgbarré*	5	22 200	ZAE les Placis				22 200
Brécé	4	13 700	ZAE de la Croix-Rouge + ZAE de la Turbanière				13 700
Bruz	1	25 000	ZAE Le Reynel	8	87 850	ZAE de la Bihardais + ZAE de la Massue + ZAE de l'Eperon	112 850
Cesson-Sévigné	8	43 600	Ecôpole Sud-Est + ZAE Le Gué	1	7 000	ZAE de la Rigourdière	50 600
Chantepie	1	24 000	Ecôpole Sud-Est				24 000
Chartres-de-Bretagne	1	20 000	ZAE de la Coix aux Potiers				20 000
Chevaigné	1	2 500	ZAE de Gautrel Sud				2 500
Corps-Nuds	1	5 500	ZAE de la Houzais				5 500
La Chapelle-des-Fougeretz	3	16 000	ZAE des Longrais + ZAE du Haut Danté				16 000
Laillé				5	20 900	ZAE des trois prés (2024)	20 900
Langan	1	3 300	ZAE de la Marianlais				3 300
Le Rheu				6	24 200	ZAE du Chêne Vert (2026)	24 200
L'Hermitage	1	4 700	ZAE de la Hautière				4 700
Mordelles				1	2 300	ZAE des Fontenelles (2025)	2 300
Nouvoitou	1	1 200	ZAE de l'Ecotay				1 200
Noyal-Châtillon-sur-Seiche	4	17 100	ZAE des Monts Gautier + ZAE le Vallon + ZAE la Touche Tizon	4	19 500	ZAE du Hil (2024)	36 600
Orgères	2	12 100	ZAE Orgerblon				12 100
Pacé	2	6 900	ZAE de la Teillais + ZAE de Nominéo				6 900
Pont-Péan	1	3 200	ZAE Pont-Mahaud				3 200
Rennes	3	7 600	ZAE Ouest + ZAE de la Poterie				7 600
Romillé				2	10 300	ZAE le Champ Rouatard + ZAE Les grands carrés (2026)	10 300
Saint-Armel	1	10 000	ZAE du Vallon	2	3 000	ZAE des Mottais (2025)	13 000
Saint-Erblon	1	2 600	ZAE du Champ Mulon				2 600
Saint-Gilles	2	9 900	ZAE du Gripail				9 900
Saint-Grégoire	3	13 900	ZAE de la Brosse	1	1 900	ZAE du Pontay (2026)	15 800
Saint-Jacques-de-la-Lande	3	16 500	ZAE de Mivoie	3	20 800	ZAE de la Haie des Cognets	37 300
Thornigné-Fouillard	2	5 000	ZAE de Bellevue				5 000
Vern-sur-Seiche	2	9 300	ZAE de la Motte	3	11 850	ZAE de la Hallerais (2025)	21 150
Veizin-le-Coquet	1	1 900	ZAE Ouest (Les 3 marches)				1 900
Total général	59	306 050		37	211 750		517 800

COPIL 6 Expérimentation foncier économique EPF – 3 juin 2025

(*) Hors gisements fonciers "Panaget + Lactalis représentant 9 ha

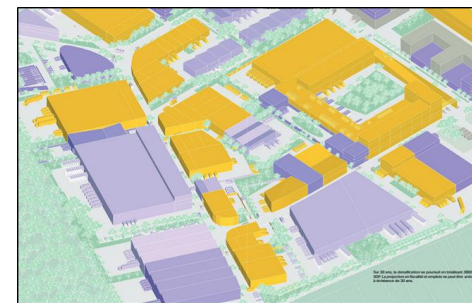
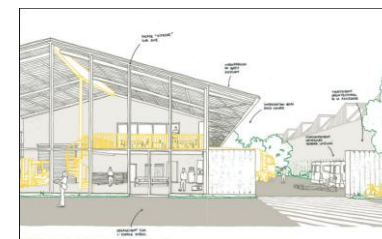
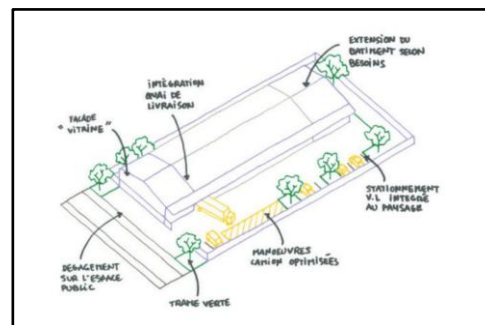
Marché d'architecte-programmiste Conseil

1- Accompagnement des Acteurs économiques / porteurs de projets (50 K€) – une quinzaine d'accompagnement / 2025

- ✓ Donner aux maîtres d'ouvrages et propriétaires des solutions d'optimisation foncière et immobilière dès leur avant-projet : densification/optimisation des espaces, verticalisation des locaux, mutualisation d'espaces, optimisation du stockage...
- ✓ S'inscrire dans les préconisations "énergie-bas carbone" (référentiel métropolitain) et « urbaines »

2- Étude « Flash » de gisements (60 K€) – 3 à 4 études / 2025

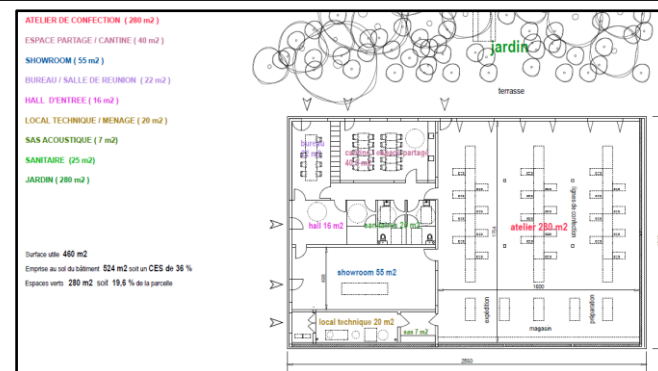
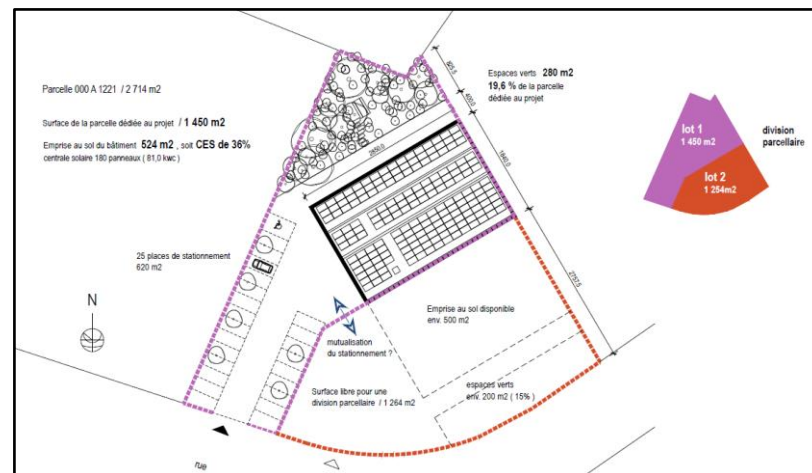
- ✓ Analyse macro à l'échelle d'une zone d'activités permettant de diagnostiquer le potentiel d'optimisation et les conditions de mise en œuvre du renouvellement de la zone d'activités
- ✓ Objectif : enclencher une dynamique de renouvellement dans la continuité



Cahier des charges – d’architecte-programmiste Conseil – missions

Expertise Conseil – Accompagnement

- ✓ Prestation mise à disposition des détenteurs de gisement et/ou porteurs de projets (entreprises, propriétaires fonciers)
- ✓ Méthodologie d’intervention à préciser par les prestataires sous réserve de prévoir à minima :
 - ✓ Un RDV sur site
 - ✓ La formalisation de recommandations techniques (CR préconisations traduites sous forme de textes et schémas)
- ✓ Objectifs fonction du projet accompagné :
 - Échanges sur le projet préalablement au dépôt d’une autorisation d’urbanisme
 - Identification de propositions d’optimisation tenant compte des process des activités implantées
 - Faisabilité d’implantation d’une extension ou d’un nouveau bâtiment autonome
 - Viabilité économique des préconisations
 - Etc.



Cahier des charges – d’architecte-programmiste Conseil – missions

Expertise Conseil – étude de gisements fonciers

- Enjeux d'optimisation et à la définition d'une stratégie d'intervention
- Méthodologie d'intervention à préciser par les prestataires sous réserve de prévoir à minima :

- ✓ **Volet « diagnostic et identification des gisements »**
- ✓ **Volet « orientations urbaines et préconisations d'intervention »**

- Secteurs d'intervention prioritaires
- Identification des propriétaires fonciers majeurs
- Enjeu(x) d'acquisition foncière
- Articulation avec PLUi, DUP, etc...
- Mise en cohérence avec les actions déjà engagées (requalification voirie, etc.)



- Secteur d'intervention prioritaire – acquisition pour optimisation et développement
- Secteur d'intervention prioritaire – acquisition pour accompagnement projet de voirie / acquisition voirie privée (LAFARGE-HOCLIM)
- Secteur d'intervention à court terme
- Secteur d'intervention à moyen terme – enjeux de mixité fonctionnelle
- Secteur d'intervention à long terme – enjeux perméabilité / trame verte / densification



Précisions :

- ✓ Un diagnostic du bâti et des réseaux existants
- ✓ Recueil des opportunités de projets
- ✓ L'identification de secteurs à enjeux d'optimisation (initiatives publiques / accompagnement des initiatives privées)
- ✓ Des actions d'aménagement nécessairement graduées en fonction des optimisations foncières qu'elles permettent
- ✓ Le COPIL de l'expertise foncière économique est prévu le 9 juillet 2025



Marché d'architecte-programmiste Conseil *pour
l'optimisation et la densification des zones d'activités
économiques en renouvellement urbain*

Avancement de la mission SYNOPTER-GLV

COPIL 7 Expérimentation foncier économique EPF – 23 septembre 2025

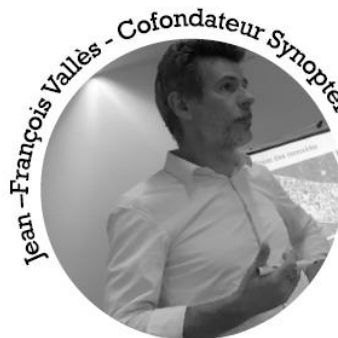
Rappel contenu de la prestation d'architecte-programmiste Conseil

1- Accompagnement des Acteurs économiques / porteurs de projets

- ✓ Donner aux maîtres d'ouvrages et propriétaires des solutions d'optimisation foncière et immobilière dès leur avant-projet : densification/optimisation des espaces, verticalisation des locaux, mutualisation d'espaces, optimisation du stockage...
 - **Prestation mise à disposition des détenteurs de gisement et/ou porteurs de projets (entreprises, propriétaires fonciers)**

2- Étude « Flash » de gisements

- ✓ Analyse macro à l'échelle d'une zone d'activités permettant de diagnostiquer le potentiel d'optimisation et les conditions de mise en œuvre du renouvellement de la zone d'activités
 - **Volet « diagnostic et identification des gisements »**
 - **Volet « orientations urbaines et préconisations d'intervention »**





Rappel contenu de la prestation d'architecte-programmiste Conseil

1- Accompagnement des Acteurs économiques / porteurs de projets

- ✓ *Donner aux maitres d'ouvrages et propriétaires des solutions d'optimisation foncière et immobilière dès leur avant-projet : densification/optimisation des espaces, verticalisation des locaux, mutualisation d'espaces, optimisation du stockage...*
 - **Prestation mise à disposition des détenteurs de gisement et/ou porteurs de projets (entreprises, propriétaires fonciers)**

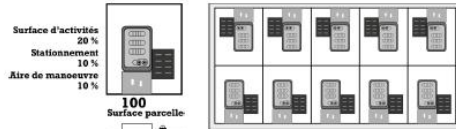
2- Étude « Flash » de gisements

- ✓ *Analyse macro à l'échelle d'une zone d'activités permettant de diagnostiquer le potentiel d'optimisation et les conditions de mise en œuvre du renouvellement de la zone d'activités*
 - **Volet « diagnostic et identification des gisements »**
 - **Volet « orientations urbaines et préconisations d'intervention »**

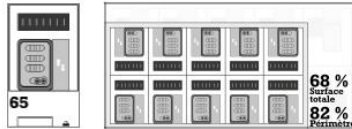
1

Notre approche

2



Optimiser l'emprise bâtie



Intensifier les usages du foncier

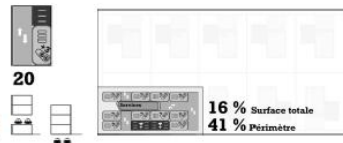
Compacter l'offre



Mutualiser certains usages



Verticaliser l'offre
Intensifier les usages



COPIL 7 Expérimentation foncier économique EPF – 23 septembre 2025

1

Nos prestations

2

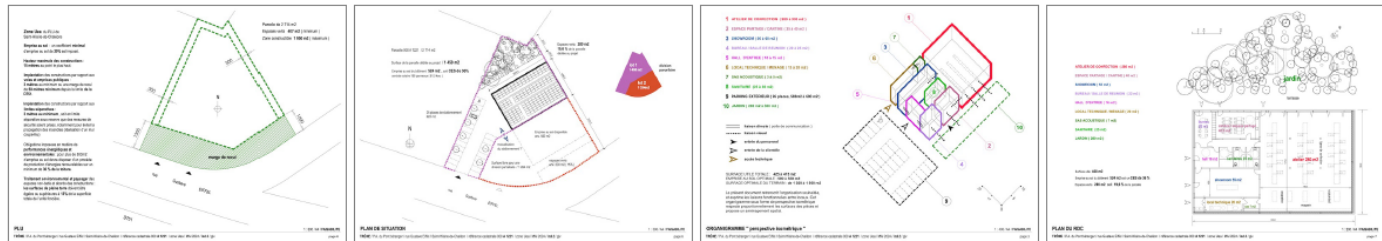
Expertise-conseil – Accompagnement

3

- Temps d'étude 0 **Analyser** la localisation de la parcelle et du gisement et **évaluer** les différents usages potentiels du foncier
- Temps d'étude 1 **Identifier** avec précision la nature des besoins de ou des entreprise(s)
- Temps d'étude 2 **Élaborer un programme fonctionnel** répondant aux attentes de l'entreprise
- Temps d'étude 3 **Analyser** les contraintes et potentiels d'un site
- Temps d'étude 4 **Formaliser** le devenir d'une parcelle, d'une unité foncière, de gisements...
- Temps d'étude 5 **Produire** des livrables synthétisant l'ensemble des 4 « temps d'études » précédents.

Organisation à minima :

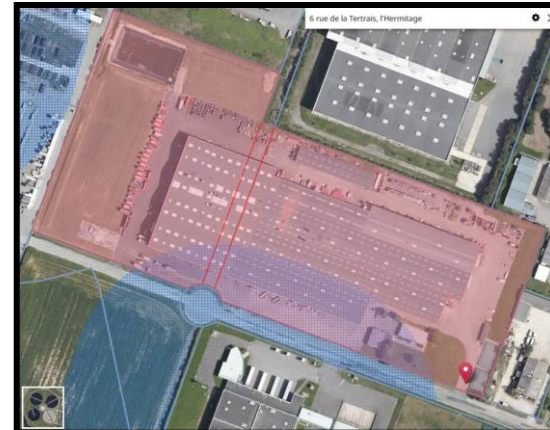
- Un rendez-vous sur site
- Une formalisation de recommandations techniques
- Une ou plusieurs réunion(s) de suivi de projet



Accompagnement N°1 – constructeur de machines agricoles

- Prise en compte du périmètre de prévention des risques technologiques PPRT
- Besoin d'agrandissement et d'adaptation des surfaces de bureaux

- ✓ Une rencontre organisée sur site en juillet 2025
- ✓ Un accompagnement en 2 temps :
 - **Préparation organigramme fonctionnel (I)**
 - **Préconisations d'implantation (II)**



1

Nos prestations

2

Expertise-conseil – Etude de gisements

Organisation/étapes clés :

3

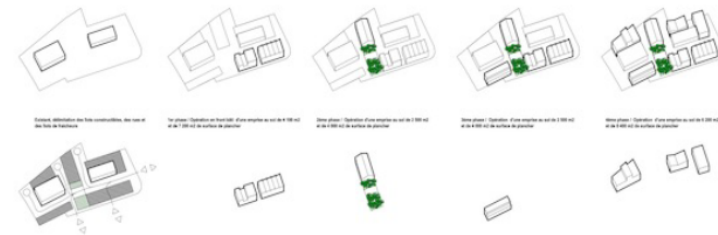
Consolidation de la méthode :

2 réunions de travail avec les équipes concernées pour ajuster à vos besoins, vos pratiques et vos moyens :

- La méthode d'intervention générale ;
- Les outils d'aide à la décision et à la formulation de recommandations : document d'orientation, plan de qualification des fonciers et notice d'analyse dynamique ;
- Le carnet de tendance sur l'intensification des usages du foncier.

Application à chaque zone d'activités :

- Analyse documentaire et cartographique de la zone d'activités
- Visite de la zone d'activités avec vos équipes
- Réunion de travail sur le diagnostic, la vision, les ambitions et les usages associés
- Mise à jour l'outil d'aide à la décision et à la formulation de recommandations
 - Le document d'orientation de la zone avec les différentes ambitions et les points clés de la trajectoire
 - La cartographie reprenant la localisation des usages souhaités et les logiques d'intervention associées
 - La notice d'analyse dynamique
 - Le cahier de tendance
- Animation d'une réunion de travail pour enrichir et valider l'outil d'aide à la décision
- Production :
 - Du diagnostic de la zone, analyse des gisements et identification des contraintes
 - Et de l'outil d'aide à la décision de la zone et à la formulation de recommandations
- Animation d'une réunion finale de restitution
- Optionnel : participation à un temps de travail avec les entreprises de la zone d'activités



- ✓ **Contexte** (localisation, historique ZAE, vocation, proximité habitation)
- ✓ **Des constats :**
 - *Identification bâtiments en voie d'obsolescence*
 - *Identification des projets de développement en cours ou à venir*
 - *Des transactions récentes retraçant une dynamique d'évolution en cours*
 - *Des éléments d'amélioration du cadre de vie à conforter (circulations, désimperméabilisation et aménagements paysagers, etc...)*
 - *Un repérage des gisements fonciers*
- ✓ **Des préconisations :**
 - *des usages à revisiter (stockage, etc...)*
 - *des gisements à valoriser*
 - *des espaces communs à améliorer*
 - *Des évolutions (urbaines) à accompagner*
 - *Des logiques d'interventions à articuler (information, animation et accompagnement des entreprises ; accompagner l'évolution des usages ; préemption*

Une vision d'ensemble

L'analyse de la zone d'activités est structurée autour de trois niveaux : la parcelle, l'îlot et la zone d'activités.

