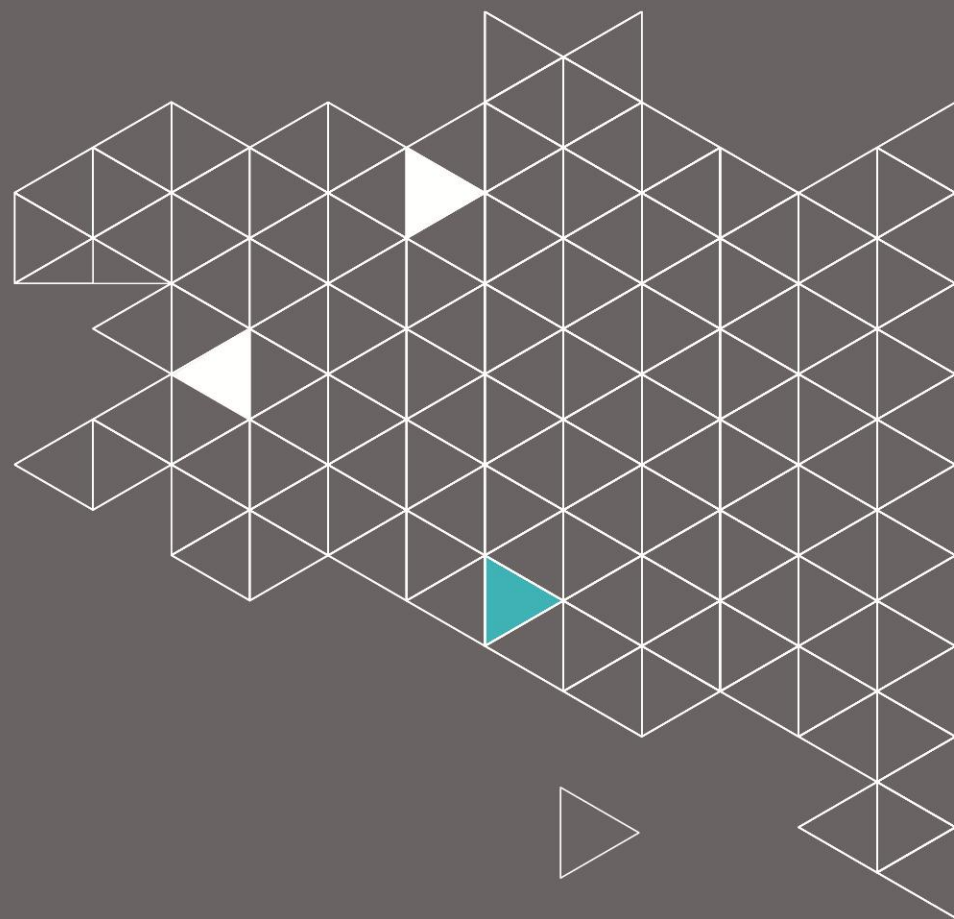


OPTIMISATION DU FONCIER D'ACTIVITÉS

DÉMARCHE PARTENARIALE
RÉGIONALE





Contexte



Transition écologique



Développement et synergie économique

Loi Climat Résilience du 22/08/2021 (trajectoires ZAN, obligation d'inventaires de ZA, limitation de l'artificialisation des sols)

Loi Industrie Verte du 23/10/2023 (réindustrialisation – sites clé en main, réhabilitation de friches)

Contexte breton : 1.587 ZA en Bretagne, accueillant 30 à 40% de l'emploi régional, représentant 19% de la tâche urbaine*, un développement plutôt sous un mode extensif, un modèle univoque aménagement par les collectivités et cession foncière.

*étude du réseau des agences d'urbanisme et de développement de Bretagne.

Des **gisements** de renouvellement urbain et d'optimisation foncière dans les ZA pour concilier développement-accueil d'activités économiques et sobriété foncière : comment les mobiliser?

Une **opportunité pour s'emparer du sujet de façon collective**



Optimisation foncière des ZA / Activités économiques en centralité / Friches



Les interventions en optimisation/restructuration de ZA :

- Une capacité d'action de l'EPF dans les PPI successifs depuis sa création en 2009 :
Modalités : études/négociations/acquisitions/portage/travaux
 - **Accompagnement méthodologique pour l'analyse des potentiels d'optimisation** foncière en ZA et accompagnement d'études de restructuration de zones ;
 - Analyse des demandes d'intervention en ZA à l'appui d'une **grille d'analyse amont** des projets de restructuration et d'optimisation foncière de ZA ;
 - **Car nécessité d'un projet global et réfléchi de restructuration de la zone comme critère d'acceptation** pensé sur des **thématiques multiples (mobilités, paysage, environnement, mutualisation de services...)** et non uniquement sur la dimension foncière.
- Des succès limités en termes de passage à l'action (nb de conventions, moyens consacrés...). Explications : complexité du sujet, portage politique...
- Une envie de **mieux accompagner les territoires** dans un sujet primordial en termes de sobriété foncière



01/2024

2 ans

Impulser et capitaliser à l'échelle régionale

Mettre en réseau les territoires et acteurs

Capitaliser - Outiller

Temps d'échange + regards croisés

Veille - RETEX

4 territoires pour Expérimenter

Accompagner les 4 intercommunalités test

dans la **traduction de ces potentiels**

d'optimisation foncière en démarches

d'intervention effective.

- ✓ Échanger et partager un retour d'expérience sur la **méthode d'analyse des gisements d'optimisation foncière** au sein des ZA existantes.
- ✓ Déterminer **les leviers, moyens, outils à mobiliser pour passer à l'action**

Essaimer

Accompagner les collectivités volontaires dans la **mise en œuvre de leur plan d'action**

Diffuser les enseignements de l'expérimentation

12/2025

Participants



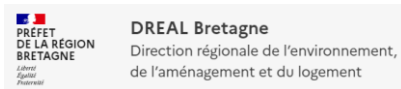
Porteur de la démarche



AMO / accompagnement



Partenaires de la démarche



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



Les territoires engagés





Offre-
Demande

- Diminution des réserves foncières
- Erosion de la marge de manœuvre des collectivités
- Mécanismes de concurrence pour l'accès au foncier avec risques d'éviction de certaines activités
- Tension sur le marché de l'immobilier d'activités

L'équation économique complexe du renouvellement urbain
(acquisition + recyclage + cession à l'entreprise)



Bilan /
Déficit

Morcellement de la propriété en ZA



- Objectif : Recherche de la **bonne implantation pour chaque activité**
 - Sanctuarisation des espaces productifs
 - Articulation ZA/tissus mixtes pour les activités compatibles
- Nouvelles zones en extension ou en cours de commercialisation comme **potentiels leviers de renouvellement urbain** (enjeu de relocalisation)
- **Exigence forte vis-à-vis des porteurs de projets** immobilier : enjeu de négociation
- **Mise en relation offre/demande** : structuration de bourses de locaux / veille foncière-immobilière
- **Entreprises/occupants acteurs de l'optimisation foncières des ZA** : prise en compte des besoins d'évolution, démarches incitatives, accompagnement
- Enjeu de **régulation des prix** pour faciliter les parcours résidentiels



4 grandes thématiques :

- Connaitre 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

