

Passer à l'action dans la restructuration des fonciers d'activités

Une démarche expérimentale sur quatre territoires pilotes en Bretagne.



Passer à l'action dans la restructuration des fonciers d'activités : une démarche expérimentale sur quatre territoires pilotes en Bretagne

Confrontées à la raréfaction du foncier disponible, les collectivités bretonnes cherchent à repenser la restructuration et l'optimisation des zones d'activités. Si l'enjeu est largement partagé, la mise en œuvre reste difficile : engagement politique indispensable, planification complexe, modèle économique peu favorable, concurrence territoriale, faible valorisation du foncier ou encore méconnaissance entre acteurs publics et entreprises freinent le passage à l'action. Pour dépasser ces obstacles, l'EPF Bretagne a engagé en 2024, avec l'appui du Cerema, et en coopération avec différents partenaires institutionnels, une démarche expérimentale auprès de quatre EPCI pilotes afin d'identifier des leviers réellement opérationnels pour traduire la sobriété foncière en actions concrètes dans le domaine du foncier économique. Ce dossier présente les enseignements issus de cette expérimentation.

Concilier développement économique et sobriété foncière – un défi partagé par les collectivités locales

L'Établissement Public Foncier Bretagne peut intervenir dans le champ du foncier économique de plusieurs façons : en soutenant l'implantation d'activités en centre-ville au sein de tissus déjà bâtis, en accompagnant la reconversion de friches économiques, ou encore en intervenant sur la restructuration et l'optimisation foncière des zones et parcs d'activité. Cependant, malgré l'importance stratégique de ce dernier volet, le passage à l'action demeure complexe. Plusieurs facteurs l'expliquent : le besoin d'un engagement politique fort, la difficulté à planifier le développement économique, un modèle économique défavorable au renouvellement urbain et à la densification, la concurrence entre territoires, une faible valorisation initiale du foncier n'incitant pas à l'optimiser, ou encore un manque de connaissance mutuelle entre collectivités et entreprises.

Dans le contexte du ZAN, qui réduit à court et moyen terme les possibilités de créer ou d'étendre de nouvelles zones d'activités, une politique plus volontariste devient indispensable. Certaines collectivités ont déjà pris la mesure de ces enjeux et souhaitent approfondir leur réflexion.

Parallèlement, la forte demande en foncier économique se heurte à un resserrement des capacités foncières, plaçant l'optimisation des zones d'activités existantes au cœur des préoccupations publiques et privées. La diminution des réserves foncières réduit les marges de manœuvre, intensifie la concurrence pour l'accès au foncier et fait peser un risque d'éviction de certaines activités économiques.

Les constats partagés sont les suivants :

- **Un enjeu majeur de sobriété foncière** pour optimiser l'organisation du territoire et les capacités d'accueil.
- **Une diminution continue des réserves foncières**, réduisant la marge de manœuvre des collectivités, aggravée par la baisse des commercialisations de lots à bâtir.
- **Une équation économique complexe du renouvellement urbain**, alors que certaines zones d'activités se dégradent et perdent en attractivité.
- **Un morcellement important de la propriété en ZAE**, rendant difficiles les interventions d'ensemble.
- **Une concurrence accrue pour accéder à un foncier maîtrisé**, pouvant évincer les activités les moins solvables face à un foncier devenu coûteux.
- **Une forte tension du marché de l'immobilier d'activités en Bretagne**, comparable à celle du secteur résidentiel.
- **La nécessité de sensibiliser les acteurs économiques** à l'effort collectif de sobriété foncière.

Deux focus sur les constats :

- Analyse du marché immobilier breton : concurrence d'accès au foncier selon les types d'activité approchées, cartes de tension, et focus sur l'analyse des 4 EPCI de l'expérimentation (Cerema)

EPF : Document 1 : cerema analyse des marchés locaux

- L'économie bretonne vue par les chefs d'entreprises : une enquête de la CCI Bretagne auprès des chefs d'entreprise de la région en décembre 2023 sur le sujet du foncier économique et leur niveau de connaissance et de sensibilisation aux objectifs de zéro artificialisation nette (CCI Bretagne p.12 à 14)

https://www.bretagne.cci.fr/sites/g/files/mwbcu1661/files/2024-07/conjoncture_S2_2023_VDef.pdf?tstmp=1720427274

Il en résulte que les collectivités locales souhaitent renforcer leur accompagnement des entreprises dans leur développement et dans leur parcours résidentiel, en les soutenant à chaque étape de leurs choix d'implantation et de leurs besoins en immobilier d'entreprise. L'objectif est d'optimiser et de structurer l'offre d'accueil, au bénéfice à la fois des entreprises déjà présentes sur le territoire et de celles qui souhaitent s'y installer.

Dans cette perspective, l'action publique évolue et se diversifie. Les collectivités interviennent désormais à plusieurs niveaux : depuis la commercialisation du foncier économique jusqu'à l'accompagnement des projets immobiliers et la transformation de l'immobilier existant, en passant par la veille et la saisie d'opportunités foncières et immobilières, et le réaménagement de zones existantes.

Plusieurs partis pris se dégagent clairement :

- **Sanctuariser les espaces productifs** et mieux articuler les zones d'activités économiques avec les tissus mixtes lorsque certaines activités y sont compatibles, tout en réaffirmant la volonté de renouveler les ZAE au service de l'activité économique.
- **Mobiliser les derniers fonciers disponibles** — en extension ou en cours de commercialisation — comme leviers de renouvellement urbain, notamment en ouvrant des perspectives de relocalisation pour les entreprises déjà implantées.
- **Renforcer les exigences envers les porteurs de projets immobiliers**, tant en matière d'optimisation foncière que de qualité globale des projets.
- **Structurer des bourses de locaux et renforcer la veille immobilière** afin d'améliorer l'usage du parc existant, d'accompagner son évolution et de prendre le relais des lots à bâtir et de l'offre neuve.
- **Construire le renouvellement urbain avec les occupants actuels des ZAE**, acteurs clés des besoins d'évolution et des optimisations foncières individuelles et collectives.
- **Réguler les prix du foncier et de l'immobilier d'entreprise** pour faciliter les parcours résidentiels des entreprises, en particulier celles en début de développement.

Ressources:

- Etat des lieux et initiatives engagées par les territoires d'expérimentation, note Cerema :

EPF : document 2 : Note de synthèse COPIL 1

- Besoins et enjeux exprimés par les participants au webinar Les Territoires Innovent sur "favoriser la sobriété foncière dans les zones d'activités : comment créer les conditions d'un passage à l'action", Les Territoires Innovent:

EPF : document 3 : 241008 lti sondage

- Le foncier économique à l'heure de la sobriété foncière, enquête intercommunalité de France – Cerema – ANCT – Territoires d'industrie, états des lieux et perspectives, enquête auprès des EPCI, 2026: <https://www.intercommunalites.fr/app/uploads/2022/10/2022-09-idf-focus-foncier-economique-sobriete-fonciere-etat-perspectives.pdf>

L'EPF Bretagne et le Cerema accompagnent 4 territoires dans une démarche expérimentale sur le foncier économique

Au-delà des sollicitations ponctuelles portant sur la connaissance ou la méthode, l'EPF Bretagne a souhaité **prendre du recul sur un sujet encore peu exploré et particulièrement complexe**, afin d'identifier les leviers réellement opérationnels permettant de transformer les intentions de sobriété foncière en actions concrètes dans le domaine du foncier économique. L'établissement a ainsi engagé une **démarche expérimentale**, conçue pour être au plus près des réalités de terrain, et a pour cela conclu une contractualisation avec **quatre intercommunalités** :

1. La communauté d'agglomération de Dinan dans les Côtes d'Armor ;
2. La communauté de communes du Pays de Landivisiau dans le Finistère ;
3. Rennes Métropole en Ile-et-Vilaine ;
4. La communauté de communes Auray Quiberon Terre Atlantique dans le Morbihan.

Par ailleurs, afin de partager les enjeux, identifier les freins et leviers à actionner avec tous les acteurs concernés, l'EPF a associé tout au long de la démarche les partenaires intéressés au sujet : État (SGAR, DREAL, DREETS...), Région Bretagne, Chambre de Commerce et d'Industrie régionale, Chambre des Métiers et de l'Artisanat, Banque des Territoires, CEREMA... Ont également participé à la démarche le réseau des agences d'urbanisme bretonne (AUDELOR, AUDIAR, ADEUPA) et le CAUE 56.

Le Cerema partenaire de la démarche et chargé d'une mission d'AMO auprès de l'EPF Bretagne a pu partager et faire le point sur les expérimentations et initiatives conduites en France sur ces sujets.

Les objectifs de cette expérimentation étaient les suivants :

- **Partager et capitaliser les retours d'expérience** sur les études et les démarches de connaissance et d'animation pour prioriser l'intervention et accompagner la transformation et le renouvellement des zones d'activités ;
- **Déterminer les leviers, moyens et outils à mobiliser pour passer à l'action et sécuriser l'intervention** : enjeu de traduction opérationnelle des potentiels d'optimisation foncière en projets effectifs
- Accompagner les 4 intercommunalités test dans la traduction de ces potentiels d'optimisation foncière en **démarches d'intervention effectives** : accompagnement technique et financier spécifique de l'EPF possible
- **Accompagner toutes autres collectivités volontaires dans la mise en œuvre de leur plan d'actions** (mobilisation de l'EPF et de son cœur de métier de portage/recyclage) : identifier les manques, l'insuffisance des outils, évaluer l'action ;
- **Capitaliser et diffuser les enseignements de l'expérimentation** dans une logique de montée en compétence/connaissance sur ce champ.

Ressources:

- Présentation de la démarche

EPF : document 4 : 250924_démarche partenariale

Après un premier temps consacré au partage des démarches engagées par les intercommunalités et des dispositifs mobilisables par les partenaires, une feuille de route a été élaborée autour des axes suivants :

1. **La connaissance de l'offre et du besoin** : état des lieux des gisements existants au sein des espaces d'activités, estimation et caractérisation des besoins des territoires en termes d'implantations d'entreprises dans les années à venir...
2. **La mise en œuvre opérationnelle** ou comment mobiliser les gisements fonciers pour les transformer en projets opérationnels. Quels outils utiliser et quelle répartition entre maîtrise publique, soutien/encadrement de l'initiative privée (préemption, baux à construction/démembrement...) ?
3. **Les entreprises parties prenantes de l'optimisation du foncier économique** : étude des besoins, retours d'expérience d'opération de densification, verticalisation ou mutualisation. Comment animer le dialogue avec les entreprises, quelle acceptabilité et quelles conditions de réussite ?
4. **Parcours résidentiels des entreprises** : régulation des prix, garantie d'une forme d'« l'équité des chances » dans l'accès au foncier afin de permettre à toutes les entreprises, y compris les plus jeunes ou les moins solvables, de trouver leur place dans les territoires.

Ressources:

- La feuille de route

EPF : document 5 : 250924_feuille de route

- Les ordres du jour des comités régionaux

EPF : document 6 : comité régionaux odj

3. Les retours d'expérience

3.1 Des collectivités d'expérimentation

Les 4 territoires d'expérimentation de la démarche (Dinan Agglomération, le Pays de Landivisiau, Rennes Métropole et la communauté de communes Auray Quiberon Terre Atlantique), bien que concernés par des situations très diverses en termes de pression foncière et demandes des entreprises, sont pleinement investies sur le sujet de l'optimisation de leurs zones d'activité économique. Cet article présente les initiatives engagées par chaque EPCI, et l'accompagnement opérationnel mis en place par l'EPF Bretagne.

Dinan Agglomération – une stratégie pour concilier développement économique et sobriété foncière

Dinan Agglomération a formalisé en mars 2024 sa stratégie d'aménagement économique qui vise à concilier développement économique et sobriété foncière dans un contexte de Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Elle s'appuie sur quatre axes principaux :

- **Maîtriser la commercialisation des zones d'activités (ZA)** via une charte, et actualisation des grilles tarifaires ;
- **Encadrer l'artificialisation** du foncier avec un plan pluriannuel d'investissements, densification, restructuration écologique des ZA et sanctuarisation de sites industriels clés ;
- **Favoriser l'immobilier d'entreprises** par la création de villages d'entreprises mutualisés via des Appels à Manifestation d'Intérêt, la poursuite de la bourse des locaux pour optimiser le marché immobilier existant, et l'accompagnement des implantations en centralité urbaine ;
- Enfin, **créer du foncier économique en renouvellement urbain** en accompagnant les propriétaires dans la densification, la rénovation urbaine des bâtiments vieillissants et la réhabilitation des friches.

Cette démarche est soutenue par une gouvernance renforcée et une concertation active avec les entreprises et partenaires, ainsi que des outils innovants comme l'intervention foncière via préemption ou l'expérimentation du bail à construction.

Présentation des démarches engagées :

EPF : document 7 : 250924_retour d'expériences Dinan Agglomération

La Stratégie d'Aménagement Economique de Dinan Agglomération, guidée par la sobriété et l'économie des ressources : <https://www.dinan-agglomeration.fr/les-grands-projets/developpement-economique/la-strategie-damenagement-economique/>

La communauté de communes du Pays de Landivisiau mise sur les remontées des entreprises pour cibler l'optimisation de ses zones d'activité économique

La communauté de communes du Pays de Landivisiau a engagé plusieurs actions en matière de développement économique centrées sur l'optimisation du foncier d'activités. Ces actions comprennent la restructuration de zones intégrant des friches industrielles conséquentes (comme la zone du Fromeur à Landivisiau ou l'ancien site GAD sur la ZA de la Tannerie à Lampaul-Guimiliau) pour lesquelles la collectivité a déjà pu être accompagnée par l'EPF Bretagne. Dans le cadre de l'élaboration du PLUIH, des diagnostics sur les capacités de densification et mutation des espaces bâtis ont été menés, accompagnés d'enquêtes auprès des entreprises pour mieux connaître leurs besoins fonciers et projets d'extension ou cession. Une bourse des locaux et terrains vacants est mise à jour régulièrement, et un droit de préemption a été instauré pour mieux gérer les acquisitions et mutations internes. Par ailleurs, un schéma de développement économique est en cours d'élaboration, avec un programme d'actions ciblées sur l'optimisation foncière, la veille, la commercialisation et la reconquête des friches, notamment dans la zone d'activités du Vern, principale zone économique locale où un îlot-test concentre un certain nombre d'enjeu de renouvellement urbain.

Présentation des démarches engagées :

EPF : document 8 : 250924_retour d'expériences CC Pays de Landivisiau

Zoom sur l'enquête auprès des entreprises sur la zone du Vern

Dans le cadre de l'élaboration de son PLUi-H, la communauté de communes du Pays de Landivisiau a souhaité approfondir la connaissance des entreprises, de leur projet et de leur ressenti par rapport au fonctionnement de la zone d'activité du Vern. L'initiative visait à mieux connaître la dynamique des entreprises et leurs projets immobiliers. Cette connaissance approfondie a permis d'identifier un secteur de renouvellement urbain (îlot-test), concentrant des enjeux. Elle facilite ainsi l'accompagnement de la transformation de la zone, en orientant les politiques publiques pour favoriser l'aménagement, le développement économique et la coopération entre entreprises.

lien vers la fiche retour d'expérience "Enquête auprès des entreprises"

EPF : document 9 : enquête auprès des entreprises

Rennes Métropole inscrit sa stratégie au sein d'un Programme local d'aménagement économique

Présentation des démarches engagées :

EPF : document 10 : 250924 retour d'expérience Rennes Métropole

Zoom sur : Organiser l'action à travers le Plan Local d'Aménagement Économique (PLAE)

Pendant du Programme Local de l'Habitat, Rennes Métropole a souhaité inscrire sa stratégie de développement économique au sein d'un Programme local d'aménagement économique (PLAE). Ce PLAE adopté en 2024 a initié un changement de paradigme en faveur de la densification et du renouvellement des zones d'activités économiques existantes. 60% des besoins en surface d'activités économiques seront satisfaits par le renouvellement et la densification de zones d'activités économiques existantes. La création de nouvelles zones sera ainsi limitée pour anticiper l'objectif de zéro artificialisation nette en 2050. Le PLAE intègre des objectifs majeurs : préserver l'eau, végétaliser et lutter contre les îlots de chaleur, réduire les émissions de carbone, économiser l'énergie et produire des énergies renouvelables, changer l'usage de bâtiments obsolètes.

lien vers PLAE : <https://economie.metropole.rennes.fr/developpement-economique/#l-amenagement-economique>

Zoom sur : Le Bail à construction, « La location du foncier une solution au projet d'implantation des entreprises »

« Rennes Métropole souhaite agir pour que les zones d'activités économiques conservent leur vocation sur le long terme. En introduisant le bail à construction, la Métropole permet aux entreprises de séparer le foncier du bâti. Celles-ci louent le terrain à la Métropole et restent propriétaires des murs. Comme pour l'habitat avec le bail réel solidaire (BRS), c'est une façon de sanctuariser des espaces dédiés à l'activité économique. Le foncier d'activité devient un bien commun à préserver. »

Lien vers la présentation du bail à construction:

<https://rennes.osuny.org/media/download/eyJfcMfPbHMiOnsiZGF0YSI6ImlyMjI2YzYzM4LTQ2NDItNDBiNi1hNjBiLTlyMTZkNjU3NTM3MSIsInB1ciI6ImJsY2JfaWQifX0=-003d12ba5568b1338d6a164ff8cf3e955567d125>

La densification des activités économique, dans l'objectif Zéro Artificialisation Nette : du diagnostic au programme d'actions" par Rennes Métropole :

[Présentation de Rennes Métropole : La densification des activités économiques – Bruded](#)

Zoom sur : Articuler études et association des entreprises et propriétaires pour accompagner la densification des ZAE existantes : retour sur l'expérimentation de la ZAE du HIL à Noyal-Châtillon-sur-Seiche

Rennes Métropole a souhaité expérimenter sur la zone du Hil une mission d'étude et d'analyse avec une mission d'accompagnement des entreprises pour rendre les acteurs économiques partenaires de la démarche. Le travail du groupement a consisté en une étude urbaine et une étude environnementale, l'organisation d'ateliers et de temps d'échange, la construction de scénarios d'évolution du site pour calibrer l'intervention publique doublée par des accompagnements personnalisés pour aider les porteurs de projet à s'inscrire dans cette dynamique.

lien vers RETEX Rennes Métropole – Concorde

EPF : document 11 : 240523 108 HIL

Zoom sur : Guide de recommandations pour une gestion durable et efficiente du foncier d'activités économiques productives annexé au PLUi

L'AUDIAR a réalisé pour le compte de Rennes Métropole ce guide de recommandations annexé au règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) dans le cadre d'une modification en juin 2025. Celui-ci vise à promouvoir une gestion durable et efficiente du foncier dédié aux activités économiques productives. Il souligne la nécessité de changer le modèle d'aménagement des zones d'activités pour limiter l'artificialisation des sols, favoriser la densification, la verticalisation et l'optimisation des espaces bâtis et extérieurs, tout en améliorant la qualité paysagère et environnementale. Destiné aux porteurs de projets, il propose des principes adaptés selon la taille des emprises foncières (grande, moyenne, petite) pour optimiser les bâtiments, rationaliser les circulations, organiser le stationnement, mutualiser les usages et intégrer la nature (végétalisation, biodiversité, gestion durable de l'eau). Le guide encourage également la production d'énergie renouvelable sur site (panneaux photovoltaïques, petit éolien) et une architecture flexible, bioclimatique et évolutive, afin de concilier développement économique, attractivité et respect de l'environnement.

lien vers Guide de recommandations pour optimiser et densifier le foncier économique, AUDIAR, octobre 2025

[Guide de recommandations pour optimiser et densifier le foncier économique - Audiar](#)

Auray Quiberon Terre Atlantique – un investissement volontariste de la communauté de communes pour concilier les besoins des entreprises et une forte pression foncière

Depuis 2015, la communauté de communes Auray Quiberon Terre Atlantique (AQTA) a mis en œuvre plusieurs outils pour optimiser la gestion du foncier économique des zones d'activités : une étude dédiée à l'optimisation foncière avec création d'une boîte à outils, la mise en place d'un comité « Installation Entreprise » pour étudier collaborativement les projets et renforcer les exigences architecturales, paysagères et de densité, la création d'un poste dédié au foncier/immobilier d'entreprise, la professionnalisation de la bourse des locaux et le développement des relations avec les agences immobilières, l'identification des localisations préférentielles pour le commerce hors ZA, la délégation du droit de préemption, ainsi qu'une révision à la hausse des prix de vente. En 2021, un référentiel foncier et un groupe de travail ont été créés pour identifier et acquérir des parcelles stratégiques. Fin 2023, AQTA généralise le bail à construction pour la commercialisation des terrains pour toutes les nouvelles zones d'activité productive.

Présentation des démarches engagées :

EPF : document 12 : 250924_retours d'expériences AQTA

Zoom sur : La généralisation du Bail à Construction comme outil de maîtrise publique de long terme

Auray Quiberon Terre Atlantique a été pionnière en Bretagne concernant la généralisation du bail à construction (BAC) pour la commercialisation des terrains. Ce dispositif est une réponse innovante face à la rareté du foncier économique pour faciliter l'implantation et le développement des entreprises sur le territoire. Il vise à changer le mode de gestion du foncier économique en passant d'une logique de vente à une location longue durée, permettant aux entreprises de disposer d'un droit réel temporaire de propriété sur les terrains pour y construire et exploiter leurs activités sans acquérir le foncier définitivement.

Cette formule permet aux entreprises d'optimiser leurs investissements en ne payant qu'un loyer modéré pour le terrain, tout en conservant un droit réel sur leur bâtiment, avec la possibilité de louer, céder ou revendre ce dernier. Pour AQTA, ce modèle assure la maîtrise du foncier, évite la spéculation, garantit la vocation économique des bâtiments et facilite le renouvellement urbain, tout en respectant les objectifs environnementaux liés à la sobriété foncière. Depuis le 15 décembre 2023, le BAC est généralisé à toutes les nouvelles opérations d'aménagement économique sur le territoire d'AQTA, avec un accompagnement juridique, financier et politique, ainsi qu'une sensibilisation des acteurs locaux (banques, notaires, experts-comptables, agents immobiliers). Le bail est conclu pour une durée limitée à 60 ans, engageant le preneur à construire et entretenir les bâtiments, avec une fin de bail où la propriété revient au bailleur sauf stipulation contraire.

lien vers Présentation Bail à construction :

EPF : document 13 : AQTA bail à construction

<https://www.atelier-des-entreprises.fr/simplanter/les-parcs-dactivites/le-bail-a-construction/>

3.2 Expérimentations locales

EPF Bretagne Les expérimentations engagées avec l'appui de l'EPF

La communauté d'agglomération de Dinan

Dans le cadre de la démarche expérimentale, Dinan Agglomération a ciblé la zone industrielle de Dinan-Quévert, la plus ancienne des 43 zones d'activités du territoire, comme zone à restructurer et optimiser en priorité. Celle-ci se développe sur une surface de près de 52 ha, encadrée au sud par le tracé de l'axe ferroviaire Dinan-Lamballe, à l'ouest par le tracé de la RN 176 (axe Dinan-Dol-de-Bretagne), à l'est par un pôle d'équipements et au nord par la RD68, séparant la zone d'activités des tissus résidentiels pavillonnaires de la commune de Quévert. Zone d'entrée de ville de Dinan, la vocation industrielle et artisanale initiale a progressivement évolué vers une vocation plus mixte, et l'agglomération souhaite donc réfléchir à l'évolution de cet espace dans les prochaines années. Au sein de la zone, plusieurs sous-secteurs ont été identifiés comme présentant des enjeux de renouvellement urbain, dont le secteur d'une ancienne graniterie (Sodigranits), en entrée nord-ouest de la zone.

En octobre 2024, Dinan Agglomération a reçu une Déclaration d'Intention d'Aliéner portant sur la vente d'une partie de la parcelle cadastrée AL50 (6932 m² sur les 7326 m²), non bâtie, au profit d'un promoteur pour la construction de locaux d'activités. Soucieuse de maîtriser ce foncier stratégique d'entrée de zone, et dans la perspective d'une intervention plus large, à termes, à l'échelle de l'ensemble du foncier Sodigranits, Dinan Agglomération s'est rapprochée de l'EPF Bretagne pour que ce dernier préempte après délégation de l'exercice du DPU par Dinan Agglomération. Une étude historique et documentaire et une première estimation du coût des travaux de déconstruction, désamiantage et réhabilitation des sols a dans un premier temps été réalisée sur l'ensemble du foncier Sodigranits par GINGER-BURGEAP à la demande de l'EPF Bretagne. La décision de préemption a été prise le 16/12/2024 et notifiée le 18/12/2024. Cette acquisition en préemption réalisée sous couvert de la convention cadre entre l'EPF Bretagne et Dinan Agglomération, a dans un second temps été régularisée par l'approbation d'une convention opérationnelle d'action foncière signée sur l'ensemble du foncier ex Sodigranits (5 parcelles représentant une surface foncière de 22.830 m²). L'acte d'acquisition a été régularisé le 6 mars 2025.

Afin d'accompagner Dinan Agglomération dans la réflexion concernant le devenir de cette ZA, l'EPF Bretagne et Dinan Agglomération ont co-commandité un atelier d'étudiants du Master MOUI (Université Rennes 2). A la suite d'un diagnostic de l'état existant de la ZA et de son inscription à plusieurs échelles territoriales, les étudiants ont pu, par groupes, imaginer plusieurs scénarios programmatiques et propositions d'aménagement sur chacun des sous-secteurs à enjeux identifiés au sein de la ZA (3 secteurs dont le secteur ex Sodigranits). Ce travail a été mené dans le cadre d'une convention d'études tripartite associant Dinan Agglomération, l'EPF Bretagne (co-commanditaires) et le Master MOUI (université Rennes 2).

Le 24 février 2026, Dinan Agglomération a reçu deux nouvelles DIA concernant la cession du reste de l'emprise ex-Sodigranits à un porteur de projet. L'EPF Bretagne a préempté le 13/05/2026 au prix des deux DIA. L'objectif poursuivi par Dinan Agglomération, à travers cette maîtrise foncière, est de pouvoir mener un projet d'immobilier d'entreprises de type village d'entreprises sur le site en testant un montage en bail à construction.

La communauté de communes du Pays de Landivisiau

Sur le territoire de la communauté de communes du Pays de Landivisiau, le site d'un îlot-test au sein de la ZA du Vern a pu être identifié comme concentrant un certain nombre d'enjeux ciblés pour permettre d'élaborer une méthode type de travail répliquable dans l'évolution d'autres espaces d'activités du territoire (par exemple devenir des habitations présentes sur la zone, possibilité d'optimisation foncière de parcelles sous-utilisées tout en tenant compte des enjeux de continuités écologiques), réflexion sur les locaux vacants et la reconfiguration spatiale de certaines activités...). La CCPL a souhaité lancer une étude pré-opérationnelle de restructuration et d'optimisation foncière de cet îlot test, accompagné techniquement et financièrement par l'EPF Bretagne dans le cadre d'une convention d'étude et de veille foncière signée le 04/12/2025. La Banque des Territoires accompagne également la CCPL dans cette étude. La démarche en est actuellement à la phase de consultation et d'analyse des offres. En fonction des orientations de projet qui ressortiront de l'étude, l'EPF Bretagne pourrait être amené à intervenir en acquisition et portage dans le cadre d'une convention opérationnelle qui serait alors mise en place.

Rennes Métropole

Sur le territoire de Rennes Métropole, en déclinaison de l'étude urbaine pour l'optimisation de la densité des constructions des sites existants de la ZA du Hil 1 et 2, confiée par Rennes Métropole au groupement Concorde (mandataire), Atelier Iris Chervet, Abeil, Urban Water et Une autre ville, une convention opérationnelle d'action foncière a été signée le 29/06/2025. Celle-ci porte sur un périmètre opérationnel de 15 parcelles et parties de parcelles pour une surface foncière d'acquisition d'environ 3,6ha et un périmètre de veille foncière d'environ 4,9ha. De premières négociations sont en cours dans le cadre de cette convention.

Par ailleurs l'EPF Bretagne accompagne Rennes Métropole dans la mission d'étude flash confiée au groupement Synopter-GLV par l'intermédiaire d'une convention d'études et de veille foncière signée le 04/08/2025. Cette démarche porte sur la réalisation de deux études-flash d'évolution de ZA par an en 2025 et 2026. Ces études comprennent un diagnostic de l'existant et l'élaboration d'une stratégie d'intervention. D'ores et déjà les réflexions menées dans ce cadre ont porté sur les ZA des Fontenelles à Mordelles, des Mottais à Saint-Armel (réalisées) et sur les Hallerais à Vern-sur-Seiche (en cours).

La communauté de communes Auray Quiberon Terre Atlantique

Sur le territoire d'AQTA, la ZA de Keriquellan à Brec'h a été ciblée par l'intercommunalité comme devant donner lieu à l'élaboration d'un projet de renouvellement urbain et d'optimisation foncière. Dans le contexte d'un accord-cadre d'études pré-opérationnelles préalables aux projets de requalification de PA confiées par AQTA à EOL, AQTA a lancé une réflexion sur le PA de Keriquellan à Brec'h. Initialement aménagé par un opérateur privé et transférée à l'intercommunalité en 2022, le PA souffre aujourd'hui de plusieurs dysfonctionnements : présence de locaux d'habitation, manque d'entretien des espaces privatifs : stockage de véhicules..., sous occupation de certaines parcelles. AQTA et l'EPF Bretagne ont donc signé une convention opérationnelle d'action foncière le 15/05/2025 pour réfléchir au devenir de ce PA incluant un accompagnement technique et financier de l'EPF à l'étude. Le périmètre de réflexion foncière s'élève à 11,2ha environ. Dans le cadre de cette convention opérationnelle une première acquisition (maison d'habitation) a pu être conduite le 25/07/2025. D'autres négociations sont en cours.

3.3 Les initiatives des partenaires

- Banque des Territoires : accompagnement aux études et accompagnement financier au portage (prêts Gaïa) : <https://www.banquedesterritoires.fr>
- Cerema : analyse du marché des locaux d'activité sous UrbanSIMUL 2010- 2023

Dans le cadre de l'expérimentation sur le renouvellement des zones d'activité économique, le Cerema a reconstitué les mutations des locaux d'activité sur la Bretagne à partir des données DV3F sur la période 2010-2023. Une carte consultable sous UrbanSIMUL est mise à disposition des collectivités locales qui souhaiteraient consulter ces données.

lien vers UrbanSIMUL carte analyse marché immobilier d'activités breton (compte d'accès nécessaire)

<https://urbansimul-app.cerema.fr/map/#/map/fiyevuq?cercle=C1271&view=-3.066427,48.085755,7.98,0.0,0.0>

- Les accompagnements possibles du réseau des CCI bretonnes

lien vers support:

EPF : document 14 : 250924 CCI Bretagne initiatives

- Les productions du réseau des développeurs économiques bretons, Région Bretagne

lien vers support:

- EPF : document 15: Expérimentation foncier éco EPFR

3.4 Retours d'expérience et exemples inspirants

Articuler études et association des entreprises pour accompagner la transformation d'une zone :

Rennes Métropole : Articulation d'une étude urbaine et d'une démarche d'animation en atelier auprès des entreprises et propriétaires de la zone du Hil par le groupement d'étude CONCORDE

Rennes Métropole a engagé une expérimentation sur la ZA du Hil 1 et 2 à Noyal-Chatillon-sur-Seiche d'une mission d'étude et d'accompagnement visant à amorcer la transformation de la zone. Le groupement réunissant Concorde, Atelier Iris Chervet, Abeil, Urban water et Une Autre Ville respectivement architecte-urbaniste, paysagiste, VRD, hydrologue et environnement, énergie, carbone a été retenu.

Dans un contexte de tension foncière qui nécessite une stratégie métropolitaine d'optimisation des zones d'activités économiques (ZAE) existantes, basée sur une démarche urbaine intégrant écologie, hydraulique, paysage et fonctionnel. Le diagnostic révèle une forte part de surfaces dédiées aux circulations et stationnements, ainsi que des réserves foncières sous-utilisées (pleine terre, espaces vacants ou obsolètes). Trois scénarios d'optimisation sont proposés, combinant incitation individuelle, accompagnement collectif et opérations publiques, visant à densifier les activités (+45% à +65% de surface utile), améliorer la gestion de l'eau via des bassins et des toitures végétalisées, renforcer les continuités écologiques, et favoriser la mutualisation des espaces (stationnement, circulation, espaces communs). L'approche carbone est prise en compte pour limiter les émissions liées à la construction et à la mobilité. Enfin, le projet prévoit un accompagnement individualisé des entreprises pour faciliter ces transformations dans une logique expérimentale et reproductible.

Restitution de l'expérimentation:

EPF : document 16 : 24053 108 HIL

Maîtrise foncière de long terme, le bail à construction comme outil de commercialisation et levier de renouvellement urbain :

Communauté de communes des Luys en Béarn : Le bail emphytéotique et le Bail à Construction, outils de gestion et de commercialisation des ZAE

La Communauté de communes des Luys en Béarn utilise le bail emphytéotique et le bail à construction comme outils clés pour gérer et commercialiser ses zones d'activités économiques (ZAE). Le bail emphytéotique permet à l'intercommunalité de maîtriser le foncier sans en perdre la propriété, facilitant ainsi la création de ZAE. Ensuite, le bail à construction sert à louer ces terrains aux entreprises avec une obligation de construire dans un délai fixé, tout en offrant une flexibilité commerciale (cession du bail, prorogation). Ce dispositif présente des avantages financiers pour les entreprises (pas d'achat de terrain, loyers modérés) et permet à la collectivité de garder un lien étroit avec les entreprises, d'ajuster l'offre foncière selon leurs besoins, et d'éviter les friches ou locaux vacants. Enfin, face aux enjeux actuels de limitation de consommation d'espace, la collectivité cherche à améliorer la qualité des zones, diversifier les activités et offrir un cadre de vie attractif pour les travailleurs, sa qualité de bailleur à construction facilite le renouvellement et la requalification des zones par la maîtrise du foncier et l'apport de redevance sur la durée.

EPF : document 17 : 240523 diaporama luys en béarn

EPF : document 18 : le bail emphytéotique et à construction outils

Organiser une mission de conseil en amont du dépôt de PC afin d'optimiser les projets d'implantation :

CC des Vallons du Lyonnais : une mission d'architecte-conseil pour accompagner les projets d'immobilier d'entreprises sur le territoire

La CCVL a mis en place une mission d'architecte conseil visant à accompagner les porteurs de projets pour garantir une qualité urbaine, paysagère et environnementale dans l'aménagement des PAE, en s'assurant que les constructions respectent ces critères.

Cette mission est encadrée par une procédure d'accompagnement architectural obligatoire, intégrée aux promesses et actes de vente, qui impose que toute demande de PC soit soumise au visa de la CCVL basé sur l'avis de l'architecte conseil. La mission de conseil est intégrée très en amont avant le dépôt de permis de construire. En tant que de besoin, l'intervention de l'architecte-conseil peut se faire à tout moment et à plusieurs reprises. Elle comprend a minima une analyse de l'esquisse et une note d'analyse du dossier avant dépôt ainsi qu'un mise à jour du plan de synthèse générale du Parc d'activité. En accord avec les communes et leur service instructeur, l'acquéreur est tenu de disposer de l'accord écrit de la CCVL sur son projet, avant dépôt de la demande de PC.

EPF : document 19 : 250602 CCVL mission

Développer une offre à destination des entreprises fonctionnelle, dense et mutualisée : les Appels à Manifestation d'Intérêt « village d'entreprises » :

CC des Vallons du Lyonnais : les villages d'entreprises

La politique de développement des villages d'entreprises par la CCVL s'inscrit dans un contexte marqué par un marché immobilier d'entreprises tendu, avec une forte demande sur le foncier à vocation artisanale, principalement pour de petites surfaces. Face à ce déséquilibre entre offre et demande, la CCVL a mis en place une stratégie spécifique visant à optimiser l'utilisation du foncier disponible tout en répondant aux besoins des artisans et petites entreprises.

La CCVL a d'abord été à l'initiative et maître d'ouvrage de projets immobiliers mutualisés imposés. Ces projets nécessitaient beaucoup de temps pour trouver et réunir les futurs occupants, qualifier le besoin, concevoir le projet et le réaliser. La CCVL a ensuite suscité des projets mutualisés initiés par les porteurs de projet. La CCVL a souhaité développer de manière plus importantes ces projets mutualisés à travers des Appels à Manifestation d'Intérêt "Villages d'entreprises". La procédure de consultation et de commercialisation s'est structurée autour d'un appel à manifestation d'intérêt (AMI) spécifique, avec des critères précis de sélection des groupements porteurs de projet. Le dispositif permet de sortir des opérations avec commercialisation dans un calendrier serré.

En effet, le développement de Villages d'entreprises répond aux objectifs suivants :

- Répondre à la forte demande de petites surfaces adaptées aux activités artisanales, notamment en proposant des cellules de 100 à 300 m² destinées au stockage, bureaux ou showrooms.
- Promouvoir des formes urbaines innovantes qui respectent les enjeux de compacité urbaine et limitent la consommation d'espaces, en intégrant des critères architecturaux, paysagers et environnementaux stricts.

- Prioriser l'acquisition par des utilisateurs finaux plutôt que des investisseurs, avec une implication directe de la collectivité dans le choix des acquéreurs.
- Assurer un contrôle rigoureux des projets via des conditions suspensives (obtention de financements, permis de construire purgé) et un suivi des engagements pris lors de la consultation.

EPF : document 20 : 250602 CCVL AMI village d'artisans

Initiative d'une entreprise partie prenante de l'effort de densification

Entreprise Lofoten : verticaliser l'activité et privilégier un immobilier dense, retour d'expérience de l'entreprise Lofoten

L'entreprise Lofoten -entreprise de menuiserie innovante implantée sur le territoire de la CCVL sur la commune de Brindas- partie d'une pépinière d'entreprise en 1995 est devenue une entreprise florissante. Pour répondre à ses besoins immobiliers et souhaitant rester sur le territoire, face à la rareté du foncier, l'entreprise a fait le choix d'une verticalisation de son activité et d'adapter son outil de production. Son expérience montre que la contrainte de verticalisation intégrée dès la conception constitue un surcoût négligeable et maîtrisé. Le bâtiment de 4 549 m² est conçu avec une forte optimisation de l'espace, notamment par la création d'ateliers répartis sur deux niveaux (2 551 m² au rez-de-chaussée et 1 283 m² à l'étage), permettant ainsi une meilleure utilisation verticale de la surface. Le surcoût en structure est négligeable. Cette verticalisation est d'abord rendue possible par une évolution de l'organisation et par des équipements adaptés comme un monte-charge capable de supporter 2 tonnes pour faciliter la circulation entre les étages sans recourir à des moyens lourds à l'étage. Le projet intègre aussi des solutions techniques modernes, telles qu'un silo de stockage compact et un système de captage des poussières à la source, contribuant à une gestion efficace des flux et déchets dans un espace restreint. Malgré une parcelle de 13 000 m² très inférieure à la taille initialement recherchée, la verticalisation cumulée avec l'implantation du bâtiment permettra également à l'entreprise d'étendre au besoin ses bâtiments.

EPF : document 21 : 250602 entreprise LOFOTEN

Construction des volumes capables et verticalisation de locaux artisanaux : retour d'expérience

Construire sur plusieurs étages en "volumes capables" : L'exemple du projet Brazza à Bordeaux, retour d'expérience du Crédit Agricole immobilier

Les volumes capables artisanaux, tels que présentés dans le projet BRAZZA à Bordeaux, sont des espaces polyvalents et évolutifs destinés aux activités artisanales et petites productions. Ils se caractérisent par une structure en béton avec des volumes partiels à double hauteur, des finitions brutes et des plans libres permettant aux entreprises de les aménager selon leurs besoins spécifiques.

La particularité du projet réside dans l'intégration de volumes capables artisanaux sur plusieurs niveaux au sein d'un nouveau quartier résidentiel en centralité optimisant son emprise au sol. Le projet vise aussi à limiter les nuisances en sélectionnant soigneusement les types d'activités accueillies, tout en privilégiant la vente directe aux artisans et PME plutôt qu'aux investisseurs, afin de renforcer l'ancrage local.

Parmi les avantages de cette expérimentation figurent :

- Une économie foncière notable comparée à une solution horizontale classique, grâce à la verticalisation des surfaces artisanales.
- Une bonne cohabitation avec les logements voisins, facilitée par la conception et la nature des activités.
- Une flexibilité appréciée par les preneurs, qui peuvent adapter les locaux à leurs besoins.
- La proximité avec les quartiers centraux, renforçant l'attractivité et l'accessibilité.

Les inconvénients et limites relevés comprennent :

- Des délais de commercialisation longs (2021-2024), liés notamment à un cahier des charges restrictif imposé par la collectivité.
- Une contrainte réelle en matière de manutentions, accentuée par la présence d'un seul ascenseur, ce qui pose un risque en cas de panne.
- Un espace public mal adapté, notamment avec des places de livraison insuffisantes.
- Un budget travaux élevé pour certains preneurs, pouvant freiner l'installation.
- Une interrogation sur la revente des locaux, liée à la logique patrimoniale spécifique de ce type d'immobilier.

Les conditions de réussite identifiées pour ce type de projet incluent :

- Une péréquation financière globale entre les différents produits immobiliers (logements et volumes artisanaux) pour équilibrer les coûts, condition nécessaire à la sortie de l'opération.
- Une répartition du risque commercial entre les différentes typologies de biens.
- Une bonne lisibilité marketing et une valorisation claire des volumes capables artisanaux pour attirer les utilisateurs.
- Une sélection rigoureuse des activités pour limiter les nuisances et garantir la qualité de vie dans le quartier.
- L'adaptation des locaux aux besoins spécifiques des entreprises, avec des espaces bruts à aménager.

Ainsi, cette expérimentation montre un modèle innovant d'intégration des activités artisanales en milieu urbain dense, mais qui nécessite une gestion fine des contraintes techniques, commerciales et urbanistiques pour assurer son succès et des contraintes économiques qui en limitent la généralisation.

EPF : document 22 : 250603 Présentation volumes capables

4. Enseignements, leviers, passage à l'action

4.1 Éléments de méthode

Optimiser le foncier d'activités pour les collectivités locales c'est intervenir sur 3 fronts complémentaires : d'abord intensifier les sites économiques par la densification, l'occupation et la mutualisation, ensuite assurer le maintien de la vocation économique des sites en agissant sur la vacance, le recyclage des friches, la lutte contre l'obsolescence de l'immobilier d'entreprises, enfin c'est prioriser l'accueil des entreprises par rapport à leur plus-value sur le territoire et jouer de la complémentarité d'accueil dans et hors des zones d'activités économique. Différents outils et leviers contribuent à la mise en œuvre de ces 3 objectifs.

Ressources:

Cerema : Optimiser le foncier d'activités : 3 axes et leurs outils : intensifier les projets immobiliers et d'aménagement, maintenir et préserver les sites économiques, prioriser et organiser l'accueil à l'échelle du territoire

EPF : document 23 : 250924 Cerema optimisation sites écos

Dans le contexte de l'objectif ZAN (Zéro Artificialisation Nette), les collectivités sont amenées à privilégier le renouvellement et l'optimisation des zones d'activités économiques existantes. Pour accompagner cette démarche, l'EPF Bretagne et le CEREMA ont développé, dans le cadre de l'expérimentation, une méthode opérationnelle favorisant l'accueil et le développement des activités économiques par la régénération foncière des ZAE. Cette approche est détaillée dans « Le référentiel foncier et immobilier », conçu comme un outil d'aide à la restructuration et à l'optimisation foncière de ces zones.

Ressources:

EPF/ CEREMA : Le référentiel foncier et immobilier : un outil pour accompagner la restructuration et l'optimisation foncière des zones d'activités économiques

EPF : document 29 : Le référentiel foncier et immobilier

L'optimisation foncière passe par la maîtrise de certains fonciers stratégiques qui vont avoir un effet levier de transformation de la zone d'activité économique et engager sa mutation.

Ressources:

EPF : modalités de saisie de l'EPF Bretagne : modalités d'intervention sur le foncier économique dans le cadre du PPI 2026-2030

Lien PPI : [PPI 2026-2030 - EPF Bretagne](#)

4.2 La boîte à outils

- Analyser et accompagner la transformation d'une ZAE : modèle de cahier des charges pour des études d'analyse et d'accompagnement à la transformation d'une ZAE : analyse du potentiel foncier jusqu'au projet.

lien vers CCTP études : à compléter

- Le rôle de la planification pour favoriser l'optimisation foncière en ZAE

La planification urbaine à travers le PLU ou le PLUi joue principalement un rôle défensif en réglementant strictement les destinations autorisées, interdites ou conditionnées sur la zone notamment par rapport à des locaux susceptibles de rentrer en concurrence avec les activités productives de la zone pour l'accès au foncier ou à en modifier le fonctionnement. Les PLU organisent les interfaces avec le voisinage, les voiries publiques et l'insertion paysagère de la zone et des nouveaux bâtiments. Les PLU utilisent les règles de hauteur, de gabarits ou de recul avec le souci de ne pas contraindre inutilement les projets d'entreprise et de pouvoir s'adapter aux demandes d'implantation, ou par souci d'insertion paysagère et environnementale ou pour répondre à des contraintes externes comme la proximité des habitations, les risques naturels et technologiques, des contraintes techniques incendies ou des servitudes. De manière exceptionnelle, certains PLU(i) ont cherché à utiliser les règles d'urbanisme pour garantir une optimisation foncière minimale du terrain ou pour inciter à la densification des espaces. Pour d'autres, c'est principalement en jouant des orientations d'aménagement et de programmation, d'incitation, de cahiers de recommandation qu'ils cherchent à influencer sur les projets d'aménagement et les projets immobiliers en appui d'un dialogue avec les porteurs de projet.

Les leviers des PLU(i) : état des lieux de l'usage de la réglementation en faveur du développement et du renouvellement des zones d'activités économiques.

A travers un corpus de plusieurs centaines de documents d'urbanisme, le Cerema a analysé la matière dont les règlements et les Orientations d'Aménagement et de Programmation prenaient en compte la spécificité des zones d'activité productive.

EPF : document 24 : 250923 Cerema PLU et optimisation foncière des ZAEs

- le DPU, le Droit de Préemption Urbain un outil puissant d'intervention pour maîtriser des fonciers clefs sous réserve d'avoir anticipé la délégation possible de l'exercice du DPU et sa motivation ; checklist des éléments à l'appui d'un DPU + Mise à disposition de modèles de délibération pour l'instauration, le transfert ou la délégation du DPU

lien vers Du bon usage du DPU :

EPF : document 25 : 20240523 du bon usage du DPU anticipation

- le Bail à Construction comme outil de commercialisation la dissociation foncier/bâti comme outil de maîtrise foncière de long terme : comprendre le bail à construction

Les CCI ont souhaité présenter le bail à construction qui est aujourd'hui utilisé comme une alternative à l'achat traditionnel de terrains pour l'implantation des entreprises, dans un contexte de raréfaction croissante du foncier économique. Il explique du point de vue des entreprises les enjeux pour les collectivités et les entreprises, détaille le fonctionnement juridique et fiscal du bail à construction, ainsi que ses avantages (accès facilité au foncier, optimisation financière, maîtrise territoriale) et inconvénients (durée limitée, contrôle accru des collectivités). Le document souligne aussi l'importance d'une durée adaptée et d'une redevance modulée selon l'activité pour garantir un équilibre gagnant-gagnant entre entreprises et collectivités, tout en contribuant à la préservation des espaces naturels et au développement économique local.

CCI France, les beaux de longue durée, une alternative à l'implantation des entreprises ?

EPF : document 26 : Fiche CCI Bac

CCI France, "Construire ses bâtiments professionnels et en rester propriétaire sans acquérir le terrain: avantages et mécanismes de droits réels"

EPF : document 27 : Fiche CCI les beaux constitutifs de droits réels

- AMI, APP le village d'artisans comme forme d'optimisation de l'espace AMI, AAP pour la réalisation de village d'artisans/d'entreprises alliant densité et mutualisation des espaces : exemple de CCTP

EPF : document 28 : AAP village d'entreprise 2022

- Développer des missions d'architecte-conseil pour accompagner des projets d'immobilier optimisés : CCTP de mission de conseil

lien vers exemple CCTP mission de conseil : à compléter

- Le modèle économique du recyclage et du renouvellement : évaluation et dispositif d'accompagnement par la Banque des Territoires :
- Présentation de l'offre de services de la Banque des Territoires : prêts long terme sur restructuration de ZAE, offre d'accompagnement financier des études : à compléter

[Prêt Gaïa Territorial pour soutenir vos projets de sobriété foncière | Banque des Territoires](#)

[Financement aménagement, foncier et immobilier d'entreprise | Banque des Territoires](#)

[Favoriser la prise de décision pour engager des projets territoriaux | Banque des Territoires](#)

Et les outils d'action foncière non spécifiques au foncier économique :

EPF de Bretagne, la boîte à outils réglementaires, <https://www.epfbretagne.fr/type-publication/boites-a-outils-reglementaires/>

Les outils de maîtrise de l'aménagement, Les outils de protection ou de réflexion (provisaires ou durables), Les outils de maîtrise du foncier, Les outils financiers, Les outils d'intervention environnementaux, Fiches générales : Quels outils pour quels objectifs ?

Cerema site outils de l'aménagement : <https://outil2amenagement.cerema.fr/thematiques/foncier>

Identifier des outils pour... Connaître son territoire et ses enjeux, S'appuyer au besoin sur certains acteurs, S'assurer de la maîtrise foncière pour maîtriser le projet, Acquérir le foncier, Gérer le foncier en vue de son aménagement, Dissocier le foncier de l'immobilier, Céder et valoriser le foncier, Mobiliser la fiscalité et rechercher des financements, Suivre et évaluer la mise en oeuvre de la stratégie foncière

5. Pour aller plus loin

5.1 Concilier développement économique et sobriété foncière

Cerema :

- Concilier développement économique et sobriété foncière dans les zones d'activité : une série de retours d'expérience pour inspirer les territoires

<https://www.cerema.fr/fr/actualites/concilier-developpement-economique-sobriete-fonciere-zones>

Fiches Cerema retours d'expérience de collectivité sur : La restructuration des zones d'activités (ZAE), L'observation du foncier économique sur les territoires, Le recyclage foncier et réhabilitation de friches, La densification dans les zones d'activités économiques (mutualisation, densification du bâti), La dissociation entre propriété bâtie et propriété foncière, L'accompagnement des entreprises (animation, optimisation des sites), L'activation des leviers réglementaires et de la planification

BRUDED, rencontre « ZAN, optimisation foncière et restructuration de ZAE : comment agir ? » le 9 novembre 2023 à La Mézière, communauté de communes Val d'Ille-Aubigné

<https://www.bruded.fr/zan-et-zae-retour-sur-la-rencontre-sur-loptimisation-fonciere-et-la-restructuration-des-zones-dactivites/>

1. « Optimisation foncière et requalification de la ZAE de la Bourdonnais »

- CCVIA (35) : acquisitions et négociations pour requalifier et optimiser le foncier de la ZAE de La Bourdonnais <https://www.bruded.fr/projet/ccvia-35-acquisitions-et-negociations-pour-requalifier-et-optimiser-le-foncier-de-la-zae-de-la-bourdonnais/>

<https://www.bruded.fr/wp-content/uploads/2023/11/fiches-zae-la-bourdonnais.pdf>

2. « Restructuration et optimisation foncière des ZAE : contexte, outils méthodologiques et juridiques, retours d'expériences » : témoignage du Cerema

<https://www.bruded.fr/document-technique/restructuration-et-optimisation-fonciere-des-zae-contexte-outils-methodologiques-et-juridiques-retours-dexperiences-temoignage-du-cerema/>

3. La densification des activités économique, dans l'objectif Zéro Artificialisation Nette : du diagnostic au programme d'actions" par Rennes Métropole

<https://www.bruded.fr/projet/rennes-metropole-35-la-densification-des-activites-economique-dans-le-contexte-du-zan/>

Synthèse des ateliers : Atelier 1 : En quoi le ZAN représente-t-il une opportunité ou une contrainte vis-à-vis du développement économique ? La ZAE est-elle l'alpha et l'oméga du développement économique d'un territoire ? ; Atelier 2 : La ZAE de demain, quelles perspectives pour faire évoluer les pratiques actuelles dans une vision plus rationnelle et écologique ? ; Atelier 3 : Peut-on intervenir sur du foncier déjà commercialisé ? Dans quelle mesure maîtriser / orienter le foncier sur le long terme ?

https://www.bruded.fr/wp-content/uploads/2023/12/rencontrezae_crateliers_epfb_bruded.pdf

CCI Pays de la Loire,

Zéro Artificialisation Nette : concevoir un nouveau modèle de développement économique

<https://www.paysdelaloire.cci.fr/territoire/enjeux-projets/zero-artificialisation-nette-concevoir-un-nouveau-modele-de-developpement-economique>

Contribution du réseau interconsulaire Pays de la Loire sur le ZAN fiches sur la Mixité d'usages / Maintenir des entreprises en centralités et développer la mixité urbaine, la "Mutualisation des services et des espaces" / Innover, réinventer l'usage du foncier, la "Densification, optimisation des zones d'activités" / Densifier et optimiser les usages, la "Réhabilitation des friches" / Réhabiliter et reconquérir, la "Réversibilité immobilière et foncière" / Innover et réinventer le foncier et l'immobilier économique

<https://www.paysdelaloire.cci.fr/sites/default/files/files/pdl-territoire-doc-zan.pdf>

Les territoires innovent

Les territoires innovent pour un foncier responsable : favoriser la sobriété foncière dans les zones d'activités : comment créer les conditions d'un passage à l'action ? 8 octobre 2024

le replay : <https://youtu.be/3cMA-2Ogb4k>

les ressources : https://www.bretagne.developpement-durable.gouv.fr/les-territoires-innovent-une-animation-regionale-a5250.html#H_Année-2024

Pôle métropolitain Nantes Saint Nazaire : Mission expérimentale sur l'intensification foncière et d'usages des zones d'activités économiques

<https://www.nantessaintnazaire.fr/experimenter/les-experimentations/>

5.2 Sur le bail à construction

- Cerema : 2025, Le bail à construction. Outil de maîtrise foncière au service du développement économique <https://doc.cerema.fr/Default/doc/SYRACUSE/600443/le-bail-a-construction-outil-de-maitrise-fonciere-au-service-du-developpement-economique?lg=fr-FR>
- CCI France, 2025, Les baux de longue durée, une alternative à l'implantation des entreprises ? (Lien vers CCI France?)
- APRUZZESE, Léa, GILLIO, Nicolas, Cerema, 2024, rapport « Le bail à construction. Outil de maîtrise foncière au service du développement économique », Edité par Cerema. Bron – 2024 <https://doc.cerema.fr/Default/doc/SYRACUSE/600443/le-bail-a-construction-outil-de-maitrise-fonciere-au-service-du-developpement-economique>
- MUNOZ, Ghislaine, Cerema, 2024, « Le bail emphytéotique et le bail à construction, outils de gestion et de commercialisation des ZAE : l'exemple de la Communauté de Communes des Luys en Béarn », Edité par Cerema. Bron – 2024 <https://doc.cerema.fr/Default/doc/SYRACUSE/599116/le-bail-emphyteotique-et-le-bail-a-construction-outils-de-gestion-et-de-commercialisation-des-zae-l->
- BLANC, Ludovic, Cerema, 2024, rapport « Le bail à construction des deux Savoie : un choix collectif pour maîtriser le foncier économique », Edité par Cerema. Bron – 2024 <https://doc.cerema.fr/Default/doc/SYRACUSE/599114/le-bail-a-construction-des-deux-savoie-un-choix-collectif-pour-maitriser-le-foncier-economique>
- Solutions & co, agence de développement économique Région Pays de la Loire, Webinaire 13/12/2023 présentation des outils baux à construction et baux emphytéotique pour le foncier économique par Me Frédérique MARCHAND du cabinet d'avocats Cornet Vincent Ségurel <https://www.solutions-eco.fr/ressources/zan-presentation-du-bail-a-construction/>



14 avenue Henri Fréville – 35200 RENNES

www.epfbretagne.fr



Siège social : 2 rue Antoine Charial – 69426 LYON Cedex 03

www.cerema.fr