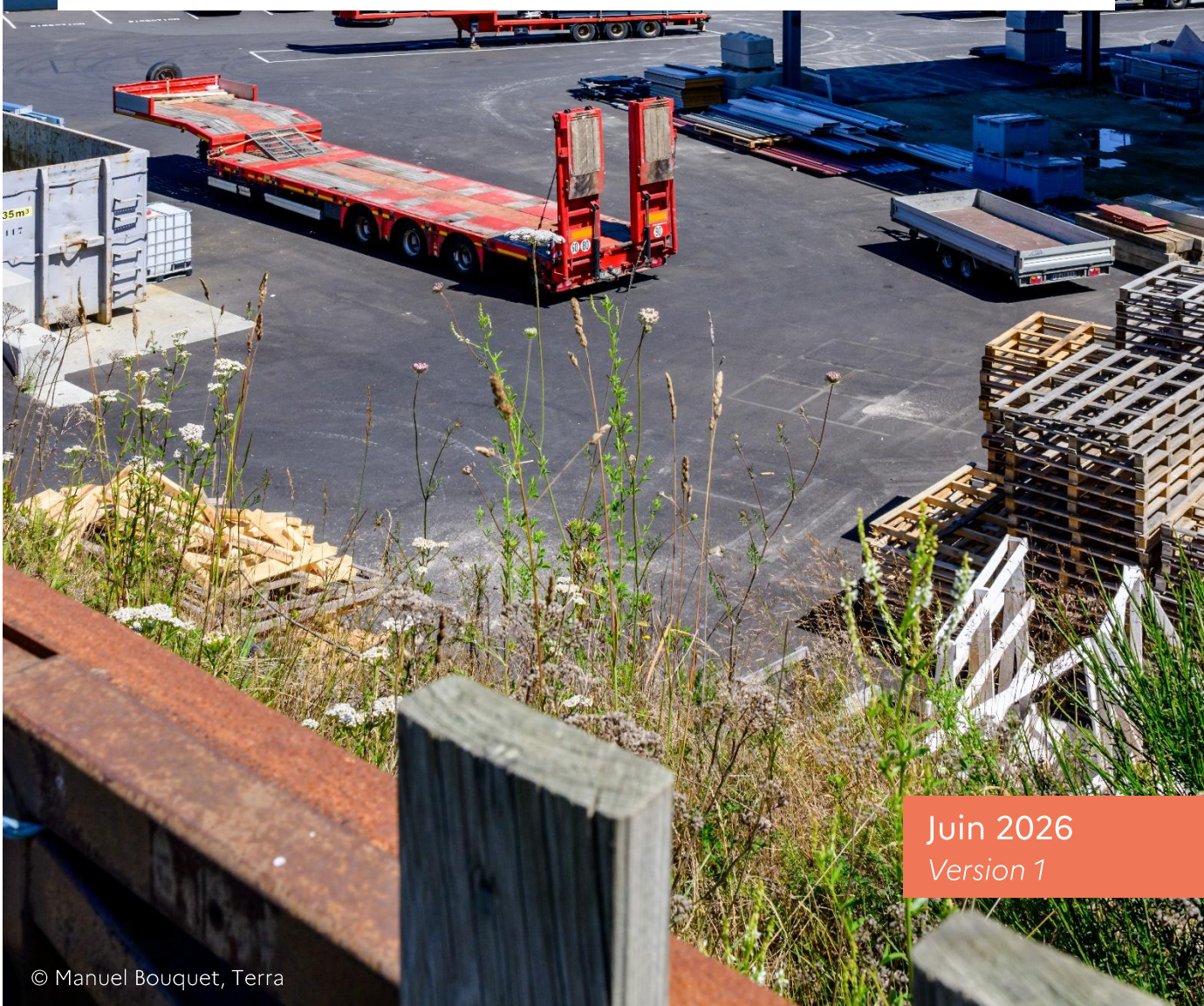


LE RÉFÉRENTIEL FONCIER ET IMMOBILIER : UN OUTIL POUR ACCOMPAGNER LA RESTRUCTURATION ET L'OPTIMISATION FONCIÈRE DES ZONES D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE



Juin 2026
Version 1

© Manuel Bouquet, Terra



ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE BRETAGNE

Depuis 2009, l'établissement public foncier de Bretagne accompagne les collectivités bretonnes dans la conception et la mise en œuvre de leur stratégie foncière. Il a pour mission de les aider à mener leurs projets territoriaux, en constituant les réserves foncières de demain.

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE BRETAGNE

14 avenue Henri Fréville
35200 Rennes
Tél. : 02 99 86 79 90
contact@epfbretagne.fr

www.epfbretagne.fr



Le Cerema¹, référent public en aménagement, accompagne l'État, les collectivités et les entreprises pour adapter les territoires au changement climatique.

Il joue un rôle clé dans l'élaboration et la mise en œuvre de politiques publiques nationales et de projets territoriaux adaptés au climat de demain dans 6 domaines d'activité : aménagement et stratégies territoriales, bâtiment, mobilités, infrastructures de transport, environnement et risques, mer et littoral.

Avec des équipes multidisciplinaires et 27 implantations sur les territoires de l'Hexagone et des Outre-mer, le Cerema dispose d'une approche globale pour conseiller, innover et fédérer.

www.cerema.fr

¹ Le Cerema est un établissement public relevant des ministères chargés de l'Aménagement du territoire et de la Transition écologique

DU MODÈLE EXTENSIF AU RENOUVELLEMENT : UN NOUVEAU PARADIGME POUR LES ZAE

Les zones d'activités économiques (ZAE), longtemps pensées comme des périphéries monofonctionnelles spécifiquement aménagées par les collectivités pour l'implantation d'entreprises, sont confrontées aujourd'hui à un tournant stratégique. **Les limites des politiques de développement économique basées sur la mise à disposition de foncier aménagé, la raréfaction des sols disponibles pour leur extension/développement du fait d'obligations nouvelles (issues notamment de la loi Climat et Résilience posant l'objectif ZAN à horizon 2050) imposent de repenser la manière dont les territoires produisent, gèrent et régénèrent leur foncier productif.** Plutôt que de se limiter à la commercialisation de nouveaux lots, il s'agit aujourd'hui, pour les collectivités, de concevoir le renouvellement des ZAE dans le cadre d'une stratégie territoriale globale qui concilie trois objectifs : créer les conditions pour **maintenir et développer l'activité économique, optimiser l'usage du foncier existant** et son fonctionnement tout en **améliorant la qualité d'usage et la soutenabilité environnementale.**

UN CADRE MÉTHODOLOGIQUE POUR STRUCTURER LE RENOUVELLEMENT DES ZONES D'ACTIVITÉS

Ce document propose un cadre méthodologique et opérationnel pour engager cette transformation en plusieurs étapes : renforcer l'observation et la connaissance du foncier et de l'immobilier d'activité (vacance, typologie d'activités, potentiel de densification), prioriser les gisements fonciers et les leviers d'intervention (aménagement d'ensemble, reconfiguration parcellaire, dissociation foncier/bâti), donner à voir une évolution possible pour la zone d'activités et définir une gouvernance de projet partagée entre collectivités, acteurs économiques et opérateurs fonciers et immobiliers. **Le renouvellement durable des ZAE se déroule sur le temps long ; il combine actions ponctuelles à la parcelle et opérations d'aménagement à l'échelle de l'ensemble de la ZAE, en plaçant les entreprises au cœur du processus.**

En articulant planification, aménagement, régulation des prix et dispositifs d'accompagnement économique, les collectivités peuvent transformer leurs ZAE en véritables « quartiers productifs » : plus denses, mieux connectés, plus résilients et plus attractifs pour les entreprises et les salariés.

QU'EST-CE QU'UN RÉFÉRENTIEL FONCIER ET IMMOBILIER POUR LE RENOUVELLEMENT DES ZAE ?

Le référentiel foncier et immobilier, appliqué au renouvellement d'une ou plusieurs zones d'activité économique (ZAE), est un outil méthodologique et opérationnel visant à permettre **l'accueil des activités productives nouvelles ou le développement des activités existantes** par régénération des ZAE. Appliqué à une ou plusieurs ZAE existantes, il met en relation les besoins en implantation des entreprises avec l'offre foncière et immobilière disponible. Conçu comme un observatoire vivant, **il consiste à inventorier les gisements mobilisables (parcelles inutilisées, bâtiments vacants, friches, potentiels de densification), puis à qualifier leur disponibilité (information propriétaire/occupant, indicateurs de vacance et d'usage) et leur potentiel d'évolution. Mené conjointement à la définition d'un projet global d'évolution de la zone et d'une esquisse d'aménagement, cet état des lieux servira de base pour prioriser et dimensionner les outils et leviers d'interventions permettant de libérer, restructurer ou optimiser ces gisements.** La collectivité pourra alors adapter et moduler son action : modulation des règles d'urbanisme, accompagnement à la parcelle, opérations d'aménagement, cessions ou acquisitions ciblées, dispositifs fonciers tels que la dissociation foncière.

Ce travail pourra utilement exploiter les inventaires des ZAE prescrits par la loi Climat et résilience qui invitaient à cartographier les unités de propriété, les entreprises présentes, identifier les fonciers nus disponibles et les unités foncières présentant un cumul de vacance. Mais la présente démarche s'en distingue : plus globale dans l'identification des gisements, elle vise à **révéler des potentiels pour l'implantation d'activités économiques au sein d'une ZAE existante**. Elle invite à prolonger l'analyse en étudiant en particulier les potentiels d'optimisation foncière au sein des unités foncières occupées. Enfin dans sa visée opérationnelle, elle dépasse le simple inventaire. Il s'agit moins de combler les vides que de mettre en perspective la présence de gisements ou opportunités d'évolution avec un projet global d'évolution de la ou des ZAE selon l'échelle du travail. Elle interrogera par exemple la destination et les choix des entreprises que l'on souhaite accueillir sur les emprises libérées et en creux les entreprises qui peuvent s'accommoder d'une implantation hors ZAE. Elle articule inventaire, projet global et association des parties prenantes.

Principaux objectifs opérationnels :

- **Orienter la commercialisation et la régulation** (quoi préserver pour des raisons environnementales ou patrimoniales, où encourager la mutation et l'évolution, quel foncier ou immobilier conserver en maîtrise publique) ;
- **Prioriser l'intervention publique** (acquisition, accompagnement technique, aménagement, requalification des espaces publics, dépollution, relocalisation et mutualisation le cas échéant) ;

- **Faciliter la concertation** entre collectivités, gestionnaires, entreprises et propriétaires pour coconstruire des scénarios de renouvellement partagés.

Plusieurs étapes successives sont proposées afin d'aider à la réalisation d'un référentiel foncier et immobilier pour le renouvellement des ZAE. Elles sont détaillées par la suite sous la forme de fiches.



1 ANALYSER LE CONTEXTE TERRITORIAL

Fiche "Comprendre le contexte, définir les besoins, identifier les parties prenantes et fédérer l'écosystème"



2 DÉFINIR UN PÉRIMÈTRE DE TRAVAIL

Fiche "Identifier un périmètre d'étude"



3 RECENSER LES GISEMENTS

Fiche "Identifier les ressources foncières et immobilières présentes au sein du périmètre"



4 QUALIFIER CES GISEMENTS

Fiche "Décrire les caractéristiques principales des gisements"



5 FORMALISER UNE ESQUISSE D'ÉVOLUTION DE LA ZAE ET PRIORISER LES GISEMENTS

Fiche "Élaborer une esquisse d'aménagement urbain, et sur cette base prioriser et organiser les différents niveaux d'intervention publique"



6 CHOISIR LES OUTILS APPROPRIÉS

Fiche "Choisir les outils appropriés afin d'aboutir à la réalisation d'opérations"

Les conditions de réussite d'une telle démarche

- Le pilotage doit rester **entre les mains de la collectivité**. Il s'agit d'une **démarche stratégique**, un outil à faire vivre, et requérant de l'investissement (temps passé, connaissance du site, du contexte et des acteurs).
- La collectivité peut néanmoins **se faire accompagner** sur certaines étapes en particulier sur l'état des lieux et l'étape de formalisation de l'esquisse d'évolution de la zone qui requiert le plus souvent des compétences de concepteur – architecte, urbaniste, paysagiste – dont la collectivité ne dispose pas nécessairement. Le recours à un prestataire peut également permettre à la collectivité maître d'ouvrage de disposer d'un regard neuf sur le contexte territorial et les choix de développement urbain effectués jusqu'à présent, ainsi que de disposer d'une vision objective et fouillée des secteurs stratégiques et de la qualification des gisements repérés en mettant à distance les intérêts particuliers.
- La question de **l'échelle de réalisation** doit être posée en préalable, et la méthode adaptée en conséquence. Elle peut porter sur l'ensemble des zones existantes et nourrir utilement le schéma de développement économique. Elle peut également porter de manière plus approfondie sur une ZAE dans la mesure où cette ZAE serait stratégique à l'échelle du territoire et le plus souvent identifiée comme tel dans les documents de planification SCOT, PLU, Schéma d'aménagement économique.
- **La démarche doit être portée politiquement** : la gouvernance à mettre en place et le niveau d'ambition sont à exprimer en amont de la démarche.
- Il est essentiel que la contextualisation du projet soit pleinement partagée entre la collectivité, ses partenaires institutionnels, les propriétaires fonciers et les entreprises de la zone. Cette mise en commun permet d'asseoir un niveau d'ambition clair et partagé pour l'évolution de la ZAE, fondé sur une lecture fine, objective et collective de sa situation au regard de différents enjeux économiques, fonciers, urbains, environnementaux et techniques. **L'implication des entreprises** constitue un point d'attention majeur : leur mobilisation doit être pensée dès l'amont, à travers des formes adaptées telles qu'une note explicative diffusée par la collectivité pour présenter la raison d'être de la démarche, l'organisation d'ateliers ou de réunions publiques, la mise en place d'un comité de suivi ou encore la réalisation d'enquêtes ciblées. Pour sécuriser cette dynamique et affirmer l'engagement politique, il peut être pertinent de formaliser la méthodologie de concertation dans une délibération, offrant un cadre clair et opposable, notamment en cas de futurs recours liés à une éventuelle procédure de DUP.
- C'est également une **opportunité de travailler de manière transversale entre services** : le pilotage doit être partagé entre les services en charge du développement économique et de l'aménagement-foncier-planification, et impliquer les services chargés des voiries, mobilités, environnement et espaces verts. L'implication des services techniques est essentielle de par leur connaissance du contexte territorial et réglementaire, leur proximité avec le terrain, la bonne connaissance des sites, du milieu économique et de l'expression des besoins des entreprises.

Quel accompagnement possible ?



L'Établissement Public Foncier (EPF) a pour mission d'accompagner les collectivités dans la définition de leur projet et favorise l'optimisation du foncier, dans une logique de sobriété foncière. À ce titre, l'EPF peut proposer un **accompagnement technique** (participation à l'établissement du cadrage de la démarche, échange sur la méthodologie, un accompagnement à la rédaction d'un cahier des charges nécessaire pour accompagner les parties de la démarche devant être externalisées...) et une **participation financière** (co-financement d'une partie de l'étude externalisée dans le cadre d'une convention d'études et de veille foncière). L'accompagnement de l'EPF sur ce type de démarche vise à préparer le cadre opérationnel d'intervention ultérieur au titre de son cœur de métier : acquisition foncière, portage, éventuels travaux de proto-aménagement...



Le Cerema, établissement public référent en aménagement, accompagne les collectivités dans **l'élaboration, la mise en œuvre et l'évaluation de projets d'aménagement de territoire** adaptés au changement climatique. Il s'appuie sur une longue expérience en matière de production et d'exploitation des données foncières, pour apporter une **expertise** et un **accompagnement méthodologique** afin de favoriser la régénération des ZAE existantes.

Ainsi, le Cerema peut accompagner les collectivités dans **l'identification des marges de manœuvre** foncières, afin de construire et alimenter un **observatoire** : analyse du contexte territorial, ciblage des secteurs stratégiques de réflexion, recensement des gisements fonciers et immobiliers spécifiques aux zones d'activité économique, ainsi que leur qualification fine au regard de leur capacité de mobilisation (prise en compte des contraintes techniques, environnementales, temporelles).

Grâce à sa présence sur l'ensemble du territoire français, le Cerema **identifie, valorise et diffuse des initiatives inspirantes**. Cette démarche permet d'alimenter et de consolider des leviers d'optimisation foncière mobilisables par les collectivités.

Enfin, l'accompagnement du Cerema peut également intégrer des approches en **ateliers de co-construction** visant à l'émergence de volets d'une stratégie de développement économique : formalisation des priorités d'accueil, élaboration d'une vision spatialisée du développement et choix des modes d'intervention publique adaptés.

FICHE 1 – COMPRENDRE LE CONTEXTE, DÉFINIR LE BESOIN, IDENTIFIER LES PARTIES-PRENANTES ET FÉDÉRER L'ÉCOSYSTÈME : PRÉREQUIS DU RÉFÉRENTIEL FONCIER

Les zones d'activités économiques (ZAE) doivent aujourd'hui engager une transformation profonde : **préserver le foncier, maintenir et renforcer l'emploi productif, améliorer la qualité d'usage pour les entreprises et les salariés, et répondre aux enjeux environnementaux et climatiques** (sobriété foncière, transition énergétique, biodiversité). Ces objectifs exigent de passer d'un modèle centré sur la simple commercialisation de parcelles à une stratégie territoriale globale visant la densification maîtrisée, la montée en gamme des activités, la mutualisation des services et la résilience des infrastructures.

Une approche pluridisciplinaire

Pour être opératoire, cette transformation requiert en amont une analyse fine qui dépasse la seule lecture foncière ou urbanistique du site. Une **approche pluridisciplinaire**, mobilisant plusieurs partenaires et plusieurs méthodes d'analyse (observation, entretiens, analyse de données...) doit permettre d'établir le portrait de la zone dans son contexte économique et territorial, d'identifier les dysfonctionnements auxquels elle est confrontée et d'inscrire le projet d'évolution de la zone d'activités dans un contexte stratégique d'évolution globale.

Il s'agit à ce stade d'avoir **une compréhension globale** de la situation à l'échelle de la ou des ZAE et de préparer une approche plus détaillée et contextualisée du potentiel foncier à l'étape suivante de qualification des gisements. Certaines dimensions à creuser pour anticiper les matériaux nécessaires aux étapes suivantes sont listées ci-dessous. Elles sont présentées à titre indicatif, et le niveau d'approfondissement de ces thématiques dépend évidemment du territoire concerné, de son contexte particulier, et des ressources dont dispose la collectivité initiatrice de la démarche.

Elles permettent notamment de s'assurer que la démarche s'inscrit dans une approche plus globale que la simple requalification d'une zone d'activité économique, dans une perspective d'optimisation de l'intervention publique.

DYNAMIQUE ÉCONOMIQUE ET TISSU PRODUCTIF

- Q Localisation des entreprises et cartographie du tissu productif, à l'échelle de la commune ou de l'EPCI.
- Q Vocation de la zone, niveau de spécialisation ou de concentration sectorielle.
- Q Principaux établissements, poids économiques, nombre d'emplois.
- Q Ancienneté des entreprises, taux de rotation, trajectoires d'évolution.
- Q Santé économique : croissance, fragilité, liquidations, investissements récents.
- Q Existence ou non d'instances d'animation (clubs, associations, réseaux), et positionnement de la collectivité en tant qu'animateur.
- Q Synergies inter-entreprises : sous-traitance, mutualisation, coopérations.

ANALYSE DE LA DEMANDE DES ENTREPRISES

- Q Typologie des besoins fonciers et immobiliers (terrains, locaux, location/achat).
- Q Calendrier projeté des besoins (court/moyen/long terme).
- Q Contraintes sectorielles (hauteur, ICPE, logistique, stockage...).
- Q Appétence pour la mutualisation, la verticalisation, les services partagés.
- Q Capacité d'investissement des entreprises.
- Q Demande endogène (entreprises déjà présentes) et exogène (nouvelles implantations), et profil des entreprises intéressées : TPE, PME-PMI, ETI, start-up, grandes entreprises.

SERVICES, ÉQUIPEMENTS ET FONCTIONNEMENT DE LA ZONE

- Q Recensement des services existants (restauration, logistique, coworking, etc.) et de leur mobilisation par les entreprises existantes, ainsi que des services potentiellement mutualisables (déchets, stationnement, énergie...).
- Q Identification des besoins non couverts ou dysfonctionnements exprimés par les entreprises : signalétique, mobilités, espaces verts, nuisances, qualité des espaces publics...
- Q Présence d'activités génératrices de nuisances ou de risques (BASIAS, BASOL, ICPE).

ANALYSE URBAINE, FONCIÈRE ET RÉGLEMENTAIRE

- Q Recensement parcellaire SIG, taux d'occupation, vacance.
- Q Formes urbaines, emprise au sol (bâti / stationnement / stockage).
- Q Occupation du sol et évolution historique de la construction, espaces publics/privés, perméabilité des sols.
- Q Infrastructures structurantes internes et périphériques.
- Q Contexte réglementaire : PLU, zonages, servitudes.

ANALYSE DES MARCHÉS IMMOBILIERS ET FONCIERS

- 🔍 Analyse des marchés : lots à bâtir, foncier en division, immobilier neuf, seconde main, démolition-reconstruction.
- 🔍 Identification des marchés dominants et des acteurs clés.
- 🔍 Évaluation des prix, niveaux de concurrence, attractivité comparative.
- 🔍 Constitution de références de prix par segment.
- 🔍 Comparaison avec d'autres ZAE ou territoires.

PAYSAGE, ENVIRONNEMENT ET CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

- 🔍 Trames verte, bleue, brune ; continuités écologiques existantes ou à renforcer.
- 🔍 Fonctionnalités des écosystèmes : zones de biodiversité, arbres, haies, boisements.
- 🔍 Contraintes environnementales : ZNIEFF, Natura 2000, zones humides, EBC.
- 🔍 Qualité des espaces publics, usages, traitement des lisières et interfaces public/privé.
- 🔍 Situation géologique, topographie.

INGÉNIERIE HYDRAULIQUE & GESTION DE L'EAU

- 🔍 Fonctionnement des bassins, réseaux d'eaux pluviales et usées.
- 🔍 Contraintes d'inondation, zones à risques.
- 🔍 Opportunités de reconquête hydraulique (désimperméabilisation, solutions fondées sur la nature).

VRD, MOBILITÉS ET LOGISTIQUE

- 🔍 Schéma de circulation, profils de voies, accessibilité poids lourds, et identification des voies privées et publiques.
- 🔍 Mobilités actives : cheminements piétons, cycles.
- 🔍 Transports collectifs : desserte, fréquence, accessibilité.
- 🔍 Stationnement : taux de remplissage, organisation, saturation.
- 🔍 Réseaux : eau, assainissement, énergie, très haut débit.

ÉTAT TECHNIQUE ET POTENTIEL DES BÂTIMENTS

- 🔍 Ancienneté et obsolescence technique.
- 🔍 Besoins de dépollution, déconstruction, remise aux normes.
- 🔍 Potentiel de réhausse, densification, compartimentage.
- 🔍 Capacité d'adaptation aux nouveaux usages.

Une approche multi-partenariale

L'élaboration d'un référentiel foncier pour l'activité économique par une intercommunalité, qui concentre les compétences liées au développement économique, nécessite un effort **d'articulation avec les communes** qui la composent, afin de travailler en amont sur une vision partagée du territoire.

Cette **démarche multi partenariale** (collectivités, CCI, EPF, bureaux d'études, entreprises) produit un référentiel opérationnel qui permettra, à terme, de prioriser les gisements mobilisables, concevoir des scénarios de mutation réalistes et définir des outils fonciers et d'accompagnement adaptés. Elle doit donc être entreprise à **plusieurs échelles**, afin de bénéficier d'une compréhension allant du contexte général jusqu'à une analyse plus fine, à l'échelle des entreprises et des terrains.

Les retours d'expérience d'une démarche analogue conduite sous maîtrise d'ouvrage Rennes Métropole à l'échelle de la ZA du Hil — structurée autour d'une étude urbaine exigeant pluridisciplinarité et consultation puis coproduction de scénarios d'évolution avec les entreprises du site — et l'enquête menée sur la zone du Vern (communauté de communes du Pays de Landivisiau) fournissent deux illustrations complémentaires de cette nécessité d'associer l'ensemble des parties-prenantes à la démarche.

EXEMPLE INSPIRANT



Sur la zone d'activité du Hil, à Noyal-Châtillon-sur-Seiche, la méthodologie prescrite par le CCTP met l'accent sur une **analyse systémique** : recensement parcellaire, état des bâtiments (ancienneté, obsolescence), cartographie des usages au sol, et diagnostics paysagers et hydrauliques et VRD mobilité. La restitution du bureau d'études Concorde a confirmé l'intérêt d'articuler ces éléments pour repérer des « secteurs de restructuration » et des leviers publics (requalification d'espaces communs, réorganisation de la voirie, redimensionnement des réseaux) permettant de dégager du foncier directement mobilisable.



EXEMPLE INSPIRANT

À Landivisiau, un questionnaire transmis aux entreprises de la zone du Vern illustre l'importance de **comprendre finement les intentions des entreprises et des propriétaires** (projets d'investissement, volonté de céder, usages effectifs). Ce travail de terrain permet d'objectiver la demande et de pré-identifier des gisements mobilisables rapidement (terrains enherbés, dents creuses, bâtiments sous-utilisés).

FICHE 2 – IDENTIFIER UN PÉRIMÈTRE DE TRAVAIL

Afin d'identifier les sites d'activités économiques ou parties de sites d'activités économiques les plus propices à une réflexion sur leur transformation, deux approches complémentaires existent : l'identification des zones sur lesquelles il y a une **volonté ou un intérêt politique à intervenir**, et celles qui du fait de leurs caractéristiques présentent une **capacité d'évolution**. Plusieurs critères rentrent alors en ligne de compte pour les identifier : l'existence de marges d'optimisation ou d'opportunités foncières stratégiques pouvant faire « effet levier » pour l'évolution d'ensemble de la zone, des signes de mutations et de transformations engagés par les acteurs privés qu'il convient de mettre en perspectives avec la nécessité d'une réflexion structurée d'évolution de la ZAE portée par la puissance publique, des signaux faibles d'obsolescence ou de dysfonctionnements identifiés, voire de dévaluation de la zone, ou encore l'enjeu d'une articulation d'un projet d'extension programmé avec une volonté de renouvellement de la ZAE existante...

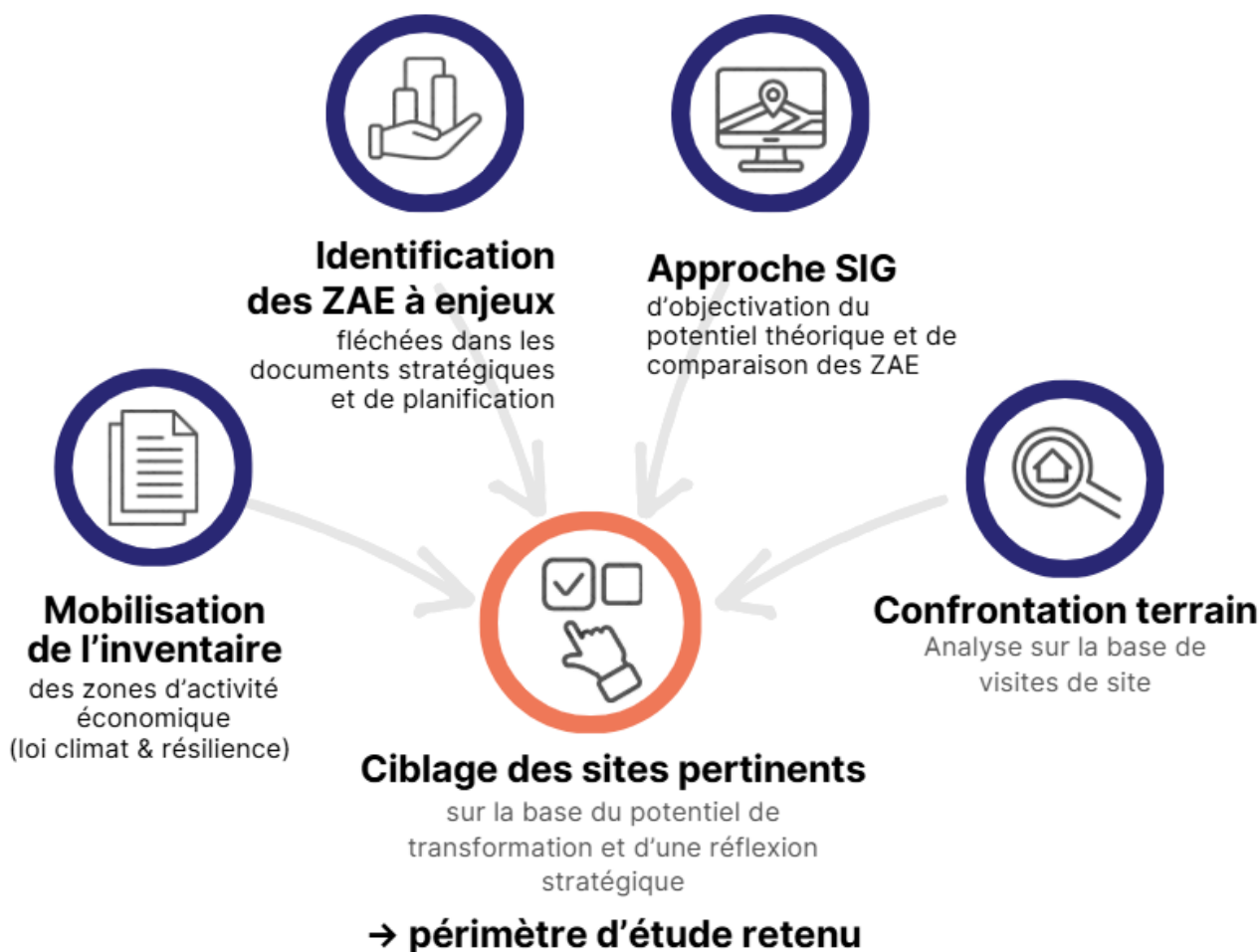
Concrètement, il convient dans un premier temps de s'appuyer sur les différents documents de planification (et plus particulièrement les SCOT) ou les documents stratégiques (de type schéma d'aménagement économique), qui peuvent **identifier une armature économique du territoire et hiérarchiser les zones d'activités économique** en fonction de leur importance en termes de rayonnement ou de dynamisme. Ils peuvent également flécher certains secteurs comme étant prioritaires en termes d'intervention en requalification de l'existant ou intensification d'usages.

Des approches SIG visant à **objectiver le potentiel foncier théorique** et à comparer les ZAE entre elles et des démarches de recensement et de suivi des dynamiques en cours sur les ZAE viennent nourrir la réflexion sur les priorités d'étude et d'intervention. Le travail d'inventaire des zones d'activité économique qui a été réalisé pour répondre aux exigences de la loi climat et résilience peut utilement constituer une première approche afin de connaître les ZAE du territoire, et disposer d'éléments de santé économique (cumuls de vacance) et de marges de manœuvre foncière (existence de grands tènements fonciers disponibles), à compléter d'une analyse de la sous-occupation.

La confrontation à **l'analyse terrain** via la visite des zones permet d'apporter un éclairage complémentaire à l'approche cartographique, de conforter ou infirmer les zones en mutation ou susceptibles de l'être et sur lesquelles porter la réflexion.

La consolidation de ces éléments permet de **cibler les sites présentant un potentiel de transformation** et justifiant l'ouverture d'une réflexion stratégique. Le référentiel foncier ZAE cible la restructuration de l'existant et peut permettre de réinterroger la pertinence et les besoins en matière d'extension ou d'ouverture de nouvelles zones. Il peut parfois être opportun d'inclure dans la réflexion une extension programmée et justifiée de la zone existante dans la mesure où les nouveaux lots commercialisés peuvent offrir des opportunités de relocalisation et d'optimisation du site de départ comme levier de restructuration du foncier,

ainsi que des perspectives de mutualisation ou répondre à des besoins d'aménités supplémentaires. Néanmoins, il conviendra d'être particulièrement vigilant sur le phasage d'une part des opérations de restructuration et d'optimisation foncière et d'extension d'autre part, au risque de créer des dynamiques concurrentielles entre sites aboutissant à privilégier des transferts au détriment d'actions plus vertueuses de densification, verticalisation et optimisation sur site.

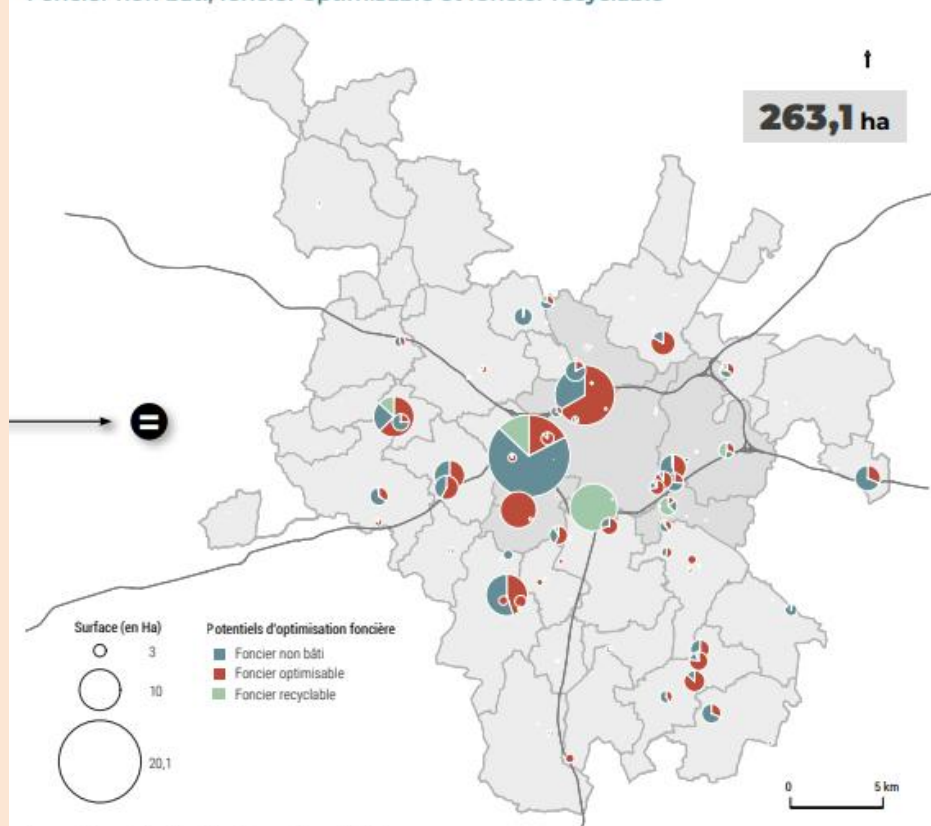




EXEMPLE INSPIRANT

L'AUDIAR a réalisé en 2021 pour le compte de Rennes Métropole un travail d'analyse des gisements situés en Zones d'Activité Économique, permettant en particulier d'estimer les potentiels d'optimisation par site. L'étude combine différentes analyses SIG (parcellaire fusionné en unités foncières), photo interprétation, enquêtes terrain et qualification des propriétaires/occupants ; croisement avec différentes sources de données : occupation du sol, ERDF, GRDF... L'approche par les potentiels d'optimisation met en évidence les secteurs à enjeux et potentiels théoriques d'optimisation foncière et les extensions économiques inscrites au PLUi. Elle permet ainsi de hiérarchiser les sites les plus prometteurs en termes de densification et de renouvellement urbain.

Foncier non bâti, foncier optimisable et foncier recyclable



Sources : Rennes Métropole, Audiar, BD Topo. Traitements Audiar.

Top 10 - Total des potentiels d'optimisation foncière (foncier non bâti, foncier optimisable, foncier recyclable)

Commune	Nom de la ZAE	Total des surfaces de gisements fonciers (en ha)
Rennes	Parc d'activités Ouest	20,1
Rennes	ZI Nord	14,7
Rennes	Alma	11,6
Bruz	ZA de l'Éperon	10,2
L'Hermitage	ZA de La Hautière	10
Saint-Jacques-de-la-Lande	ZI de la Haie des Cognets	8,9
Le Rheu	Parc d'activités du Chêne vert	7,5
Cesson-Sévigné	Écopôle Sud-Est	6,5
Brécé	ZA de la Croix-Rouge	6,3
Betton	ZAC de Pluvignon	6

Source et traitements : Audiar, fin 2023.

► Méthode page 11.

AUDIAR, Objectif Zéro Artificialisation nette. Les zones d'activités économiques de Rennes Métropole. Les potentiels d'optimisation foncière fin 2023. Novembre 2024, 12p

NOVEMBRE 2024

Les potentiels d'optimisation foncière des ZAE de Rennes Métropole fin 2023 | AUDIAR | 3

FICHE 3 – RECENSER LES GISEMENTS

L'objectif est d'identifier les marges d'optimisation du foncier économique au sein du périmètre d'étude défini en amont. Dans un contexte de raréfaction du foncier disponible, l'analyse doit dépasser la seule recherche de terrains nus mobilisables pour aller un cran plus loin et porter l'analyse sur les fonciers non bâtis aujourd'hui sous-utilisés et optimisables, que ce soit en termes de densité bâtie ou d'intensité d'usage, ainsi que sur les gisements fonciers bâtis à reconfigurer/recycler/faire évoluer...

Pour être effectif, le repérage croise l'usage et l'occupation des terrains et leur propriété. L'identification est conduite à l'intérieur des unités foncières qui correspondent aux parcelles contiguës appartenant au(x) même(s) propriétaire(s). Cette approche permet d'inclure dès le recensement les conditions pratiques de la mobilisation des espaces. En complément, une relecture des potentiels fonciers contigus qui additionnés constitue une surface intéressante permet d'anticiper des opportunités de synergies interentreprises sur des objectifs de mutualisation ou de densification, ou au besoin d'échanges de foncier.

GISEMENTS FONCIERS NON BÂTIS



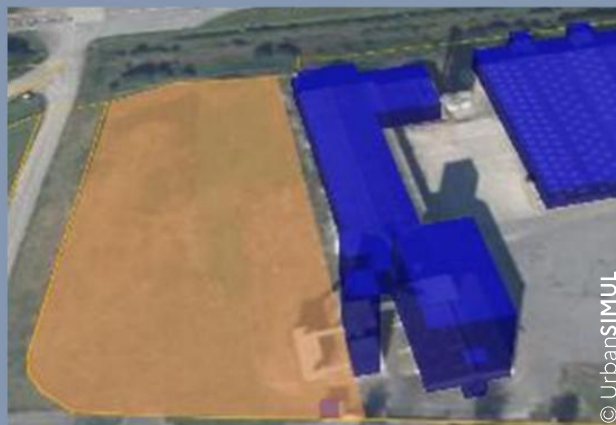
Lots à bâtir en attente de commercialisation, dents creuses



Délaissés et espaces publics sans usage à optimiser



Potentiel en réorganisation foncière et densification horizontale exploitant les espaces de recul, redimensionnement de voirie ou d'ouvrage



Terrains sous-utilisés (coefficient d'emprise bâtie inférieur à un seuil pertinent localement, ou analyse en taux d'usage)

GISEMENTS BÂTIS



Friches économiques : « *tout bien bâti ou non bâti, inutilisé et dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet pas un réemploi sans un aménagement ou des travaux préalables* »



Bâti vacant (vacance structurelle), locaux partiellement occupés, bâtiments obsolètes mais réhabilitables



Logements en zone d'activité économique potentiellement porteurs de conflits d'usages



Activités compatibles avec le tissu mixte et pouvant permettre de libérer du foncier en travaillant leur relocalisation hors ZAE

GISEMENTS EN MUTUALISATION ET DENSIFICATION



Optimisation sur site par une évolution du bâti et des usages : verticalisation, réunion de bâtiments, réorganisation interne des fonctions, process, chaîne de production et capacités de stockage

Les premières étapes consistent à collecter puis à croiser l'ensemble des données existantes, notamment les périmètres des zones, le découpage foncier et l'occupation bâtie, afin d'obtenir une vision initiale des potentiels fonciers. Vient ensuite une phase de consolidation, fondée sur la photo-interprétation et des visites de terrain, qui permet de fiabiliser les informations issues du traitement des bases de données. Cette étape peut également s'appuyer sur un travail collaboratif. Cela aboutit au recensement d'un potentiel foncier brut.

EXEMPLE INSPIRANT



Le bureau d'études Concorde, missionné par Rennes Métropole pour réaliser une étude urbaine sur la zone d'activité du Hil 1 et 2 à Noyal-Chatillon-sur-Seiche, a analysé les potentiels de densification en mitoyenneté des bâtiments déjà existant, sur la base d'une identification des accès, fenêtres et sorties de secours, et d'un recensement des façades aveugles.

Ce travail offre une lecture du bâti qui dépasse les limites parcellaires et permet d'identifier de véritables marges de manœuvre pour densifier l'existant.



Rennes Métropole, Mission d'études urbaines pour l'optimisation de la densité des constructions des sites existants de la ZA du Hil 1 et 2, Groupement Concorde (mandataire), Atelier Iris Chervet, Abeil, Urban Water, Une autre Ville, 2024-2025.



EXEMPLE INSPIRANT

L'AUDIAR a qualifié, à partir de l'utilisation de chaque unité foncière, l'optimisation ou non du foncier d'activités en trois grandes catégories : foncier non bâti, foncier optimisable (potentiels fort, moyen, faible) et enfin foncier recyclable (habitat seul, habitat/activités, renouvellement urbain). La méthode d'identification des potentiels de densification s'appuie sur 4 étapes successives :

1. REPÉRAGE PRÉALABLE DES UNITÉS FONCIÈRES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE DENSIFIÉES

À partir d'indicateurs tels que le coefficient d'occupation des sols, la surface des parcelles ou encore la nature de l'activité exercée.

2. VÉRIFICATION SUR LE TERRAIN DE L'ENSEMBLE DES UNITÉS FONCIÈRES DE CHAQUE ZAE

Cette étape intègre l'analyse de la topographie, des accès, de l'implantation des bâtiments, ainsi que des besoins spécifiques des entreprises (notamment en matière de stockage).

3. ÉCHANGES ET RECOUPEMENTS AVEC LES SERVICES COMPÉTENTS

Lorsque cela est possible, les observations sont confrontées aux connaissances et retours des services concernés.

4. ATTRIBUTION D'UN POTENTIEL DE DENSIFICATION POUR CHAQUE UNITÉ FONCIÈRE

Ce potentiel est défini en tenant compte du maintien de l'entreprise actuellement implantée sur la parcelle



UrbanSIMUL est un outil cartographique en ligne d'analyse et d'aide à la décision pour accompagner les collectivités vers la sobriété foncière. Il propose notamment à la visualisation et à l'exploitation un grand nombre d'informations issues de bases de données nationales, afin d'apprécier l'offre foncière potentiellement constructible, et permet d'organiser la prospection et d'identifier les gisements fonciers. Des fonctions d'édition et de collaboration entre utilisateurs permettent d'utiliser UrbanSIMUL comme un outil partagé d'analyse des gisements au sein de zones définies.

Ensuite il convient de clarifier les éléments à préserver en priorité, qu'il s'agisse de sites à forte valeur patrimoniale, de continuités écologiques existantes ou à reconstituer, ou d'autres composantes structurantes du territoire pour enrichir et valider les données. En mobilisant les éléments collectés à l'étape 1, par une logique de tamis progressif ou d'entonnoir, le gisement brut va être affiné et resserré en prenant en compte les contraintes physiques et réglementaires, l'occupation, les espaces non mobilisables pour aboutir à un gisement net plus proche des capacités réelles de mobilisation.

FICHE 4 – QUALIFIER LES GISEMENTS

L'objectif est de ne plus se limiter à quantifier les surfaces théoriquement disponibles, mais d'identifier précisément le foncier réellement activable pour le renouvellement des zones d'activité économique, en tenant compte des facteurs qui conditionnent sa mobilisation, que ce soit à l'échelle d'une unité foncière² (UF) ou d'un ensemble cohérent d'UF contiguës. Des éléments permettant de qualifier finement le foncier sont proposés dans la fiche indicative ci-dessous, qui peut utilement constituer une trame à renseigner pour les unités foncières ou groupes d'unités foncières identifiés.

DESCRIPTION DU GISEMENT

1. CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES

- **Localisation précise** : adresse, références cadastrales, positionnement dans la ZA.
- **Morphologie du site** : accessibilité, configuration du terrain, topographie, autres contraintes physiques éventuelles.
- **Surfaces disponibles** : superficie du foncier, surfaces bâties existantes, calculs éventuels d'emprise au sol (CES) ou de coefficient d'occupation (COS).

2. DURETÉ FONCIÈRE (CONDITIONS DE MOBILISATION DU FONCIER)

- **Statut de propriété** : qui est propriétaire du foncier (personne physique, morale ou publique, copropriété ?) ; si personne physique, âge et lieu de résidence du propriétaire ; éventuel morcellement parcellaire.
- **Occupation actuelle** : lien éventuel entre l'exploitant et le propriétaire des murs (même entreprise, ou même personne via une SCI) ; situation économique de l'entreprise occupante (chiffre d'affaires, procédures collectives...).
- **Perspectives d'évolution** : projets connus de transformation, de déménagement ou de cessation d'activité.
- **Historique récent** : mutations foncières ou transactions récentes, niveau de prix.

3. CONTRAINTES ET POTENTIELS D'AMÉNAGEMENT

- **Enjeux environnementaux** : présence ou suspicion de pollution, connaissance de diagnostics éventuels, présences d'espèces protégées, d'arbres remarquables, EBC, ZH...
- **Réglementation d'urbanisme** : zonage, orientations d'aménagement et de programmation (OAP), servitudes d'utilité publique, protections patrimoniales ou environnementales.
- **Infrastructures et réseaux** : plan des réseaux existants (eau, électricité, assainissement, télécoms...) aux abords du gisements ou connaissance de l'existence de servitudes de droit privé (servitude passage réseaux).
- Potentiel d'évolution du bâti existant : qualité structurelle, potentiel de surélévation...

4. ÉLÉMENTS ÉCONOMIQUES ET TECHNIQUES

- **Coûts de viabilisation** : raccordements nécessaires, travaux d'aménagement.
- **État du bâti existant** : besoins de rénovation ou de déconstruction et coût estimé au regard de la surface (par ratio).
- Éléments permettant d'estimer un **coût d'acquisition¹** comme les **niveaux de prix pratiqués sur la zone, dans son voisinage immédiat ou/et dans les ZAE proches en termes de typologies d'activité.**

² Une unité foncière désigne un ensemble de parcelles cadastrales contiguës appartenant à un même propriétaire.

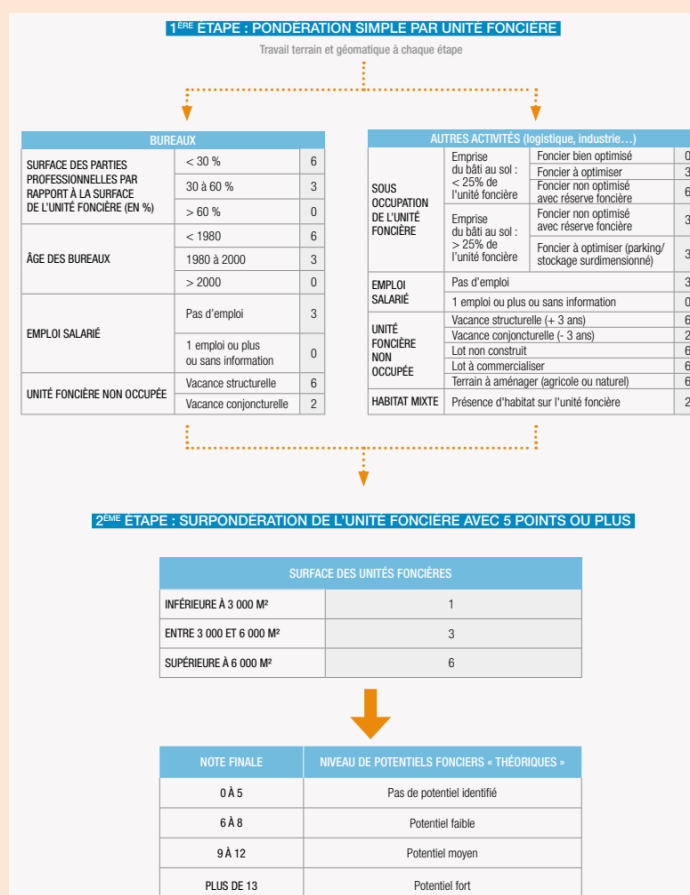
Cette caractérisation des gisements doit permettre d'aboutir à l'identification pour chacun des gisements d'une évaluation du degré de complexité d'intervention, de la temporalité potentielle de sa mobilisation, et donc d'un niveau a priori de « dureté foncière ». Elle permettra à l'étape suivante d'arbitrer sur les priorités d'intervention au regard du degré de complexité de mobilisation d'un site et de son intérêt pour le projet global d'évolution de la ZAE. Par souci d'opérationnalité, la stratégie d'intervention privilégiera les fonciers facilement mobilisables ayant des effets leviers sur la transformation de la zone. Pour autant, cela n'exclut pas les gisements complexes à mobiliser qui peuvent présenter un fort intérêt pour le projet moyennant l'utilisation d'outil adapté.

EXEMPLE INSPIRANT

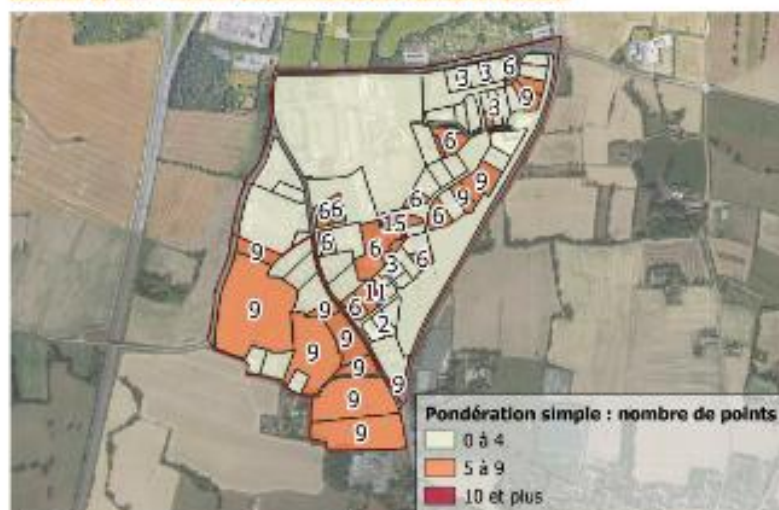


Dans son travail d'analyse des Zones d'Activité Économique réalisé pour Rennes Métropole, l'AUDIAR propose un système de pondération visant à classer le potentiel foncier théorique en faible, moyen et fort.

Sont identifiés les terrains non construits en particulier les terrains publics, les lots non construits et terrains à aménager, les grands tènements, les fonciers avec des emprises au sol < à 25%, les réserves foncières privées, les espaces de fonctionnement – en parking, stockage – a priori optimisables, les espaces potentiellement vacants ainsi que les unités foncières d'habitat seul isolées à l'intérieur de la zone économique.



RÉSULTAT DE LA 1^{RE} ETAPE : PONDERATION SIMPLE PAR UNITÉ FONCIÈRE



AUDIAR, Étude des potentiels d'optimisation de la ZA du Hil, 2021

FICHE 5 – FORMALISER UNE ESQUISSE D'ÉVOLUTION DE LA ZAE POUR POUVOIR PRIORISER ET ORGANISER LES MODES D'INTERVENTION

L'esquisse doit formaliser un **cadre d'évolution stratégique** de la zone d'activités, en définissant les **orientations structurantes** à court, moyen et long terme. Elle vise à établir une **trajectoire opérationnelle partagée** entre acteurs publics et privés, en précisant les modalités de mise en œuvre tout en maintenant un **niveau de flexibilité** compatible avec l'adaptation progressive des projets et des conditions locales.

L'esquisse s'appuie sur les **gisements fonciers et fonctionnels objectifs** lors des phases d'analyse, qui constituent les invariants à intégrer dans toute proposition d'évolution spatiale. Elle doit être construite selon une **approche multithématique**, articulant les dimensions identifiées à l'étape 1 (foncier, mobilités, réseaux, environnement, économie, formes urbaines, etc.) et les outils d'aide à la décision existants, notamment la **matrice d'analyse d'évolution de la ZAE issue du PPI de l'EPF**, ou tout autre référentiel méthodologique pertinent.

PRINCIPE DE GRILLE D'ANALYSE NON-EXHAUSTIF

Thématiques	Analyse de la situation actuelle de l'espace d'activités (co-construction EPF / collectivité / partenaires du projet)	Gains attendus dans le cadre du projet d'évolution de l'espace d'activités à restructurer / optimiser = niveau d'ambition auquel s'engage la collectivité (à travers le conventionnement avec l'EPF)
Ressource foncière	1. Densité observée et potentiels d'optimisation foncière (analyse de l'inventaire loi Climat et Résilience, préalable à l'intervention, analyse des potentiels de densification, surélévation, mitoyenneté, compactage ou relocalisation...). 2. Stratégie sur l'accès à la ressource foncière (immobilier d'entreprise, dissociation foncier-bâti, grille tarifaire EPCI...).	
Accessibilité, voiries, gestion du stationnement, mobilités...	1. Adaptation de la voirie au fonctionnement de l'espace d'activités (largeur des voiries, hiérarchisation, lisibilité...) 2. Gestion du stationnement (regroupement/mutualisation, verticalisation possible (parking-silos ?), impact visuel, matériaux et possibilité de désimperméabilisation... ?) 3. Accessibilité/sécurité des différents modes de déplacement (offre de mobilité vers/depuis la zone : transports en commun, piétons, cycles).	
Formes architecturales / qualité du bâti	1. Qualité/identité architecturale (insertion paysagère, qualité des matériaux, cohérence...). 2. Principes d'implantation, d'alignement, de hauteur, évolutivité des bâtiments (surélévation, mitoyenneté...).	
Qualité paysagère et environnementale	1. Intégration des composantes naturelles existantes ou à créer au projet (faune/flore existante, trame végétale et corridors écologiques). 2. Gestion des eaux à l'échelle du projet global, à l'échelle des parcelles : infiltration, noues... 3. Production d'énergies : photovoltaïque... 4. Gestion des déchets. 5. Gestion des risques – pollution des sols.	
Equipeement et animation de la zone	1. Existence d'un manager, d'un club d'entreprises, démarche d'animation de zone à créer ? Quelle stratégie de concertation avec entreprises et usagers ? 2. Offre de services aux entreprises et aux salariés (type restauration, immobilier d'entreprises, conciergerie...). 3. Synergies interentreprises (mutualisation de ressources, économie circulaire...). 4. Signalétique/mobilier urbain/affichage.	
Degré d'implication de la collectivité dans l'évolution de l'EAE en matière foncière	1. Accompagnement, incitation et soutien aux projets d'initiative privée. 2. Encadrement de l'initiative privée (planification...). 3. Maîtrise foncière publique.	
Autre thématique : à compléter	À compléter.	

Source : EPF Bretagne, PPI 2026-2030, grille d'analyse – projet d'évolution de la ZAE, p. 62. Lien : PPI 2026-2030 - EPF Bretagne

L'esquisse doit produire une **vision spatialisée cohérente**, permettant d'identifier les secteurs à transformer, à intensifier, à requalifier ou à préserver, ainsi que les conditions techniques et réglementaires associées.

Ce n'est qu'une fois les **scénarios d'évolution** stabilisés que peuvent être dégagées les **lignes de force** nécessaires à la programmation : définition d'un **phasing temporel** des interventions (court, moyen, long terme) et répartition des actions entre **maîtrise publique** (acquisitions, requalification, infrastructures, portage foncier) et **initiatives privées** (mutations immobilières, densification, modernisation des sites).

Cette structuration permet de passer d'une vision stratégique à une **feuille de route opérationnelle**, hiérarchisée et techniquement argumentée.

EXEMPLE INSPIRANT



L'illustration suivante issue de l'étude pour l'optimisation de la densité des constructions des sites existants de la ZA du Hil 1 et 2, Groupement Concorde (mandataire), Atelier Iris Chervet, Abeil, Urban Water, Une autre Ville, 2024-2025 sous maîtrise d'ouvrage Rennes Métropole explique bien la répartition des rôles entre celui qui revient à la collectivité et le rôle des entreprises et propriétaires fonciers.

UNE TRAJECTOIRE COMMUNE, DES RESPONSABILITÉS PARTAGÉES

Ainsi, la stratégie de projet pour le Hil 1 & 2 est de définir une trajectoire collective désirable, et de partager sa réalisation entre acteurs publics et privés.

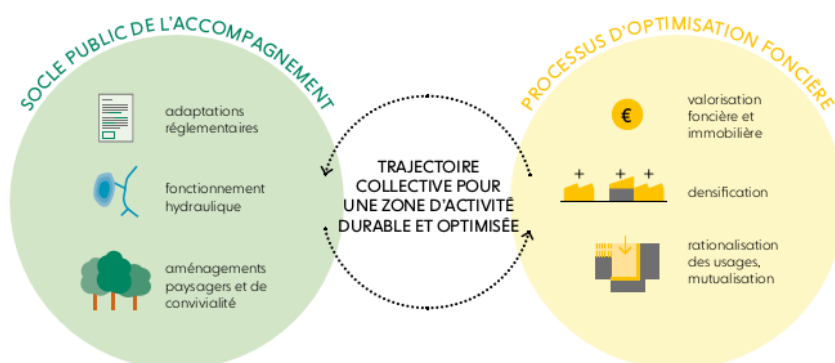
Les propriétaires et entreprises sont sollicités pour enclencher et conduire le *Processus d'optimisation foncière* :

- une réorganisation des usages dans les parcelles (mutualisation de certaines fonctions, etc.) permettant un fonctionnement optimisé ;
- densification des parcelles par de nouvelles constructions (nouveaux bâtiments, surélévation) ;
- la valorisation des investissements fonciers et immobiliers par la vente de foncier ou la location de terrains ou de bâtiments ;
- l'anticipation des impératifs réglementaires environnementaux à venir, par des constructions de qualités et la rénovation de la réhabilitation / amélioration des bâtiments existants.

Pour accompagner et favoriser ce processus Rennes Métropole prend un engagement en direction d'une amélioration du fonctionnement du site et de sa qualité paysagère et environnementale, à travers le *Socle public de l'accompagnement* :

- des adaptations réglementaires favorisant la densification et la valorisation des fonciers non-bâti
- la prise en charge de certaines opérations de densification, afin d'aider au déclenchement
- une amélioration du fonctionnement hydraulique du site, permettant de libérer les capacités de densification
- des aménagements de convivialité et de qualité de l'espace urbain,
- le renforcement de la présence paysagère, dans une logique d'adaptation aux enjeux climatiques de demain, notamment pour assurer un rafraîchissement naturel lors des grandes chaleurs

Se dessine ainsi collectivement l'avenir d'une zone d'activité à l'attractivité renouvelée, intégrée au fonctionnement urbain et au contexte paysager, et résiliente d'un point de vue climatique et hydraulique.



4 Rennes Métropole - Optimisation et densification de la ZA du Hil 1 & 2 - Concorde - Atelier Iris Chervet - Abeil - Urban Water - Une autre Ville - février 2025

RENNES
MÉTROPOLE

Rennes Métropole, Mission d'études urbaines pour l'optimisation de la densité des constructions des sites existants de la ZA du Hil 1 et 2, Groupement Concorde (mandataire), Atelier Iris Chervet, Abeil, Urban Water, Une autre Ville, 2024-2025.

La priorisation doit être affirmée comme un **arbitrage stratégique relevant de la collectivité maître d'ouvrage**, fondé non pas sur la seule disponibilité immédiate des gisements fonciers, ni sur la facilité d'intervention, mais sur une **évaluation approfondie et multidimensionnelle** de leur potentiel de transformation. Cette étape vise à interroger la nature, la pertinence et les conditions de mobilisation de chaque gisement, afin de hiérarchiser les interventions et de déterminer le **niveau d'implication publique** approprié (accompagnement à la parcelle, opérations publiques, mobilisation d'outils fonciers tels que la dissociation foncier/bâti ou le bail à construction).

L'objectif est d'orienter l'action publique vers les secteurs où son intervention est la plus **pertinente**, la plus **structurante** ou la plus **réalisable**, tout en distinguant les situations nécessitant une **maîtrise d'ouvrage publique directe** de celles pouvant relever d'un accompagnement ou d'une incitation à **l'initiative privée**. Sont considérés comme prioritaires les secteurs permettant de produire une **intervention à forte visibilité institutionnelle** (par exemple la résorption d'une friche ou la requalification d'un secteur dégradé) et d'initier une **dynamique de mobilisation** susceptible de générer des effets d'entraînement sur l'ensemble de la zone.

L'identification des secteurs d'intervention et des modes d'action privilégiés contribue à formaliser un **schéma d'aménagement** cohérent, nourri par les opportunités de transformation identifiées et orientant la trajectoire de renouvellement de la zone.

La priorisation des sites d'intervention peut s'appuyer sur plusieurs dimensions complémentaires :

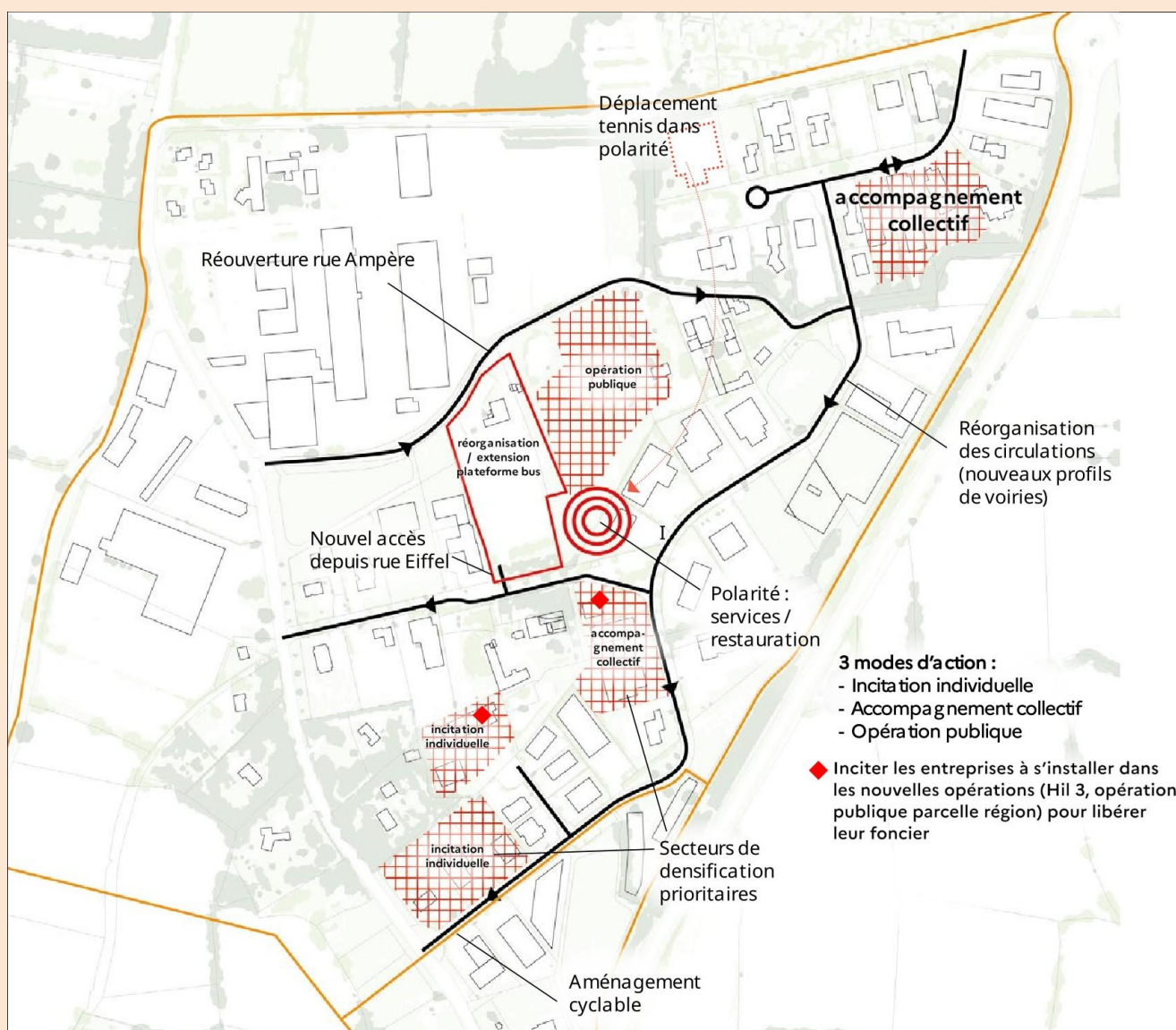
- La dimension stratégique, en évaluant la capacité du site à renforcer l'attractivité du territoire, à soutenir l'activité économique ou à générer un effet levier sur la transformation de la zone (mise en mouvement d'une dynamique de renouvellement, désenclavement, résolution d'un blocage foncier, remobilisation d'espaces jusqu'ici inaccessibles).
- La dimension temporelle, qui prend en compte les délais de mobilisation du foncier, l'urgence d'intervenir avant une vente potentielle, les perspectives d'évolution des entreprises présentes ou encore la volonté du propriétaire de céder le terrain.
- La faisabilité économique, incluant l'estimation des coûts d'acquisition, de démolition ou de dépollution, ainsi que l'évaluation globale de la soutenabilité financière de l'opération.
- L'intérêt écologique du site, en appréciant sa contribution possible à la préservation ou à la restauration de la biodiversité, au maintien des continuités écologiques, ou encore son potentiel de renaturation et de désimperméabilisation.

La collectivité intervient non seulement sur les gisements à reconquérir, mais également sur la **requalification des espaces publics**, qui constitue un levier majeur d'amélioration de l'image, du fonctionnement et de l'attractivité de la zone. Dans cette perspective, il peut être envisagé de **conditionner les investissements publics** (voirie, mobilités, réseaux, espaces paysagers) **à la mobilisation effective des gisements privés** sous utilisés, dans une logique de co-engagement et de réciprocité entre acteurs publics et privés.

Cette approche permet de structurer une programmation opérationnelle hiérarchisée, sécurisant les investissements publics tout en favorisant la mobilisation progressive du foncier privé et la transformation coordonnée de la zone d'activités.



L'expérience de l'étude menée sur l'évolution de la ZAE du Hil, sous maîtrise d'ouvrage Rennes Métropole, montre que ce travail exige une équipe pluridisciplinaire (urbanisme, paysage, VRD, hydrologie, animation...) et une démarche de concertation active avec les entreprises — comme l'a montré par ailleurs l'enquête menée par la communauté de communes du Pays de Landivisiau sur la ZA du Vern à Landivisiau — afin d'aligner l'offre rénovée sur des besoins réels et mobilisables.



Rennes Métropole, Mission d'études urbaines pour l'optimisation de la densité des constructions des sites existants de la ZA du Hil 1 et 2, Groupement Concorde (mandataire), Atelier Iris Chervet, Abeil, Urban Water, Une autre Ville, 2024-2025.

FICHE 6 – CHOISIR LES OUTILS APPROPRIÉS

Une fois le cadre d'évolution stratégique de la zone d'activités défini, la dernière étape de la démarche du référentiel consiste à compléter la feuille de route par l'identification des outils concrets mobilisables à l'échelle des secteurs d'intervention identifiés et concourant au projet global d'évolution de la ZAE. Pour cette ultime étape la méthodologie proposée ne se risque pas à dresser la liste exhaustive des outils mobilisables mais plutôt à présenter quelques leviers mobilisables en fonction de la posture d'intervention que retiendrait la collectivité, à l'appui du projet d'aménagement défini dans l'étape précédente.

1. LA COLLECTIVITÉ EN POSTURE DE MAÎTRISE FONCIÈRE PUBLIQUE SUR LES SECTEURS STRUCTURANTS (FRICHES, SECTEUR DÉGRADÉ...)

À L'ÉCHELLE D'UN FONCIER STRATÉGIQUE DÉGRADÉ OU EN FRICHE (EXEMPLE FRICHE INDUSTRIELLE), LA MAÎTRISE FONCIÈRE PUBLIQUE INTERVIENT LE PLUS SOUVENT COMME UNE PREMIÈRE ACTION SYMBOLIQUE POUR ENCLANCHER PLUS EN PROFONDEUR LA TRANSFORMATION DE LA ZONE D'ACTIVITÉS ET AINSI LANCER UNE DYNAMIQUE QUI POURRA ENSUITE ÊTRE RELAYÉE/PROLONGÉE PAR L'INTERVENTION DES PROPRIÉTAIRES PRIVÉS OU DES ENTREPRISES DIRECTEMENT. LA MAÎTRISE FONCIÈRE PUBLIQUE PEUT ÉGALEMENT S'AVÉRER INDISPENSABLE POUR CRÉER LE SOCLE DU PROJET D'ÉVOLUTION DE LA ZAE EN RECONQUÉRANT PAR EXEMPLE L'EMPRISE D'UNE TRAME VERTE À PRÉSERVER/VALORISER OU PROLONGER OU L'EMPRISE D'UNE FUTURE VOIE DE DÉSENCLAVEMENT DE FONDS DE PARCELLES OPTIMISABLES.

La maîtrise foncière publique peut intervenir selon différents modes.

- **Par acquisition amiable**

Dans tout contexte de négociation foncière, une vigilance particulière est à avoir, en amont de l'acquisition, sur l'évaluation de la valeur du bien (mobilisation de l'avis de la Direction Immobilière de l'État), sur les coûts associés au recyclage du foncier, notamment les dépenses de déconstruction/désamiantage, de réhabilitation des sols (dépollution) ou encore sur le cadre réglementaire du bien convoité (vigilance particulière sur les sites accueillant ou ayant accueilli des activités ICPE)

- **Par exercice du Droit de préemption (DPU)**

L'acquisition peut être menée dans le cadre d'une procédure de préemption. Pour que celle-ci puisse intervenir, la collectivité doit disposer, préalablement à la préemption, d'éléments de projet sur le bien objet de la vente. Par ailleurs, au regard des délais contraints à prendre en compte en préemption, il convient en amont, pour la collectivité de fixer les conditions de son intervention (modalités de délégation et d'exercice du droit de préemption). Il convient de rappeler la possibilité d'acquisition en révision du prix si le montant de la DIA s'avère déconnecté de la valeur vénale du bien.

- **Par expropriation**

Face à des situations de blocage, en l'absence d'accords amiables sur des fonciers stratégiques, des procédures plus coercitives d'appropriation foncière peuvent être envisagées pour répondre à l'objectif de mise en œuvre d'un projet déclaré d'intérêt général. Selon la situation, dans le cadre de parcelles « en état d'abandon manifeste », une procédure d'expropriation simplifiée peut être envisagée.

Afin d'accompagner la maîtrise foncière publique envisagée, l'EPF Bretagne peut être mobilisé par la collectivité si le projet d'intervention s'inscrit bien en phase avec les modalités d'intervention définies dans son PPI 2026-2030. Après signature d'une convention opérationnelle, l'EPF peut ainsi accompagner la collectivité dans les acquisitions foncières par tous modes, puis mener à bien, en tant que maître d'ouvrage, les travaux de proto-aménagement (déconstruction, désamiantage, réhabilitation des sols) nécessaires au projet d'évolution de la ZAE. À l'issue du portage foncier, la collectivité peut ensuite décider :

- Soit de racheter le foncier à l'EPF pour l'aménager puis éventuellement le commercialiser auprès d'entreprises candidates dans le cadre d'une cession en pleine-propriété ou dans le cadre d'un montage en bail à construction ;
- Ou de désigner un acquéreur : entreprise candidate directement ou aménageur/promoteur, auquel l'EPF pourra revendre directement.

Au-delà des gisements fonciers constituant le socle du projet de réaménagement de la ZAE et destinés par nature à rester dans le patrimoine de la collectivité (emprises de nouvelles voiries de desserte, de nouveaux espaces publics, ou de continuités écologiques à constituer), la maîtrise publique de terrains permet de réinterroger l'opportunité et les modalités de commercialisation.

Quelles que soient les modalités de cession choisies, la maîtrise foncière publique, avec recours ou non à l'intervention de l'EPF, permet à la collectivité de définir le cadre du futur projet, en imposant dans un cahier des charges de cession de terrain, un appel à projet, un bail à construction, ou dans des clauses insérées à l'acte de cessions, un certain nombre d'objectifs à atteindre par l'acquéreur/usager final et contribuant à concrétiser des projets d'aménagement ou de construction vertueux du point de vue de l'usage du foncier.

La maîtrise foncière publique permet en outre à la collectivité de s'interroger sur sa grille de prix de vente le cas échéant, et sur les niveaux d'exigence qu'elle se fixe en termes de sobriété foncière (découpe des terrains en fonction du besoin de l'entreprise intéressée, recours à des missions d'architecte-conseil pour optimiser l'usage et l'implantation du bâti...).

2. LA COLLECTIVITÉ EN POSTURE D'INCITATION, D'ACCOMPAGNEMENT ET D'ENCADREMENT DE PROJETS D'INITIATIVE PRIVÉE

L'ÉVOLUTION D'UNE ZONE D'ACTIVITÉS NE PASSE PAS QUE PAR LA MAÎTRISE FONCIÈRE PUBLIQUE DES SECTEURS STRATÉGIQUES. LE RÔLE DE LA COLLECTIVITÉ CONSISTE ÉGALEMENT À CRÉER LES CONDITIONS POUR FAVORISER L'ÉMERGENCE, ACCOMPAGNER ET AIDER À LA CONCRÉTISATION DE PROJETS POUVANT ÊTRE LAISSÉS À L'INITIATIVE DES PROPRIÉTAIRES FONCIERS OU DES ENTREPRISES PORTEUSES DE PROJETS. DANS CE CAS LA COLLECTIVITÉ SE POSITIONNE EN TANT QUE FACILITATRICE ET ORGANISATRICE DES PROJETS POUR GARANTIR LEUR CONCRÉTISATION TOUT S'ASSURANT QU'ILS CONCOURENT, DANS LE TEMPS, À UN PROJET COHÉRENT D'ÉVOLUTION DE LA ZAE.

Outils mobilisables :

- **Adaptation du cadre réglementaire**

Afin de favoriser l'émergence de projets, le rôle premier de la collectivité doit consister à créer les conditions favorables en procédant aux ajustements nécessaires des règles d'urbanisme favorisant l'optimisation foncière. Cela doit conduire à interroger les règles liées à la hauteur, aux CES, aux règles d'implantation et de recul des bâtiments, aux occupations interdites,

etc. pour libérer le potentiel d'évolution de la ZAE sur les parcelles privées tout en préservant le socle du projet de réaménagement de la ZAE pouvant passer par la mobilisation d'autres outils de la planification : emplacements réservés... Afin de guider les projets tout en préservant l'avenir, la collectivité peut utilement recourir aux orientations d'aménagement et de programmation à l'échelle d'une ZAE, comme représentation dans le document d'urbanisme du devenir souhaité d'évolution de la ZAE.

- **Accompagnement des projets**

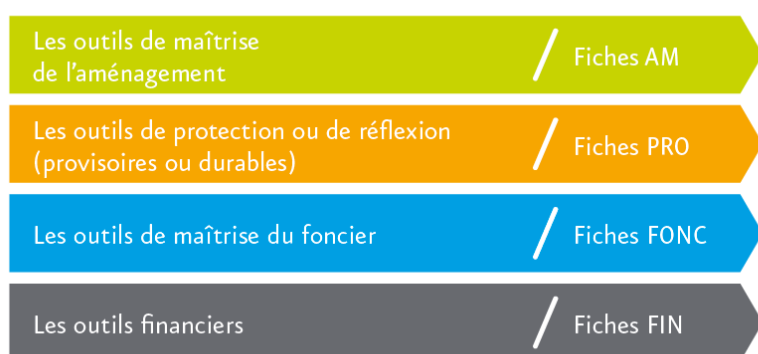
Mais créer les conditions favorables à l'évolution d'une ZAE ne passe pas que par la mobilisation du levier « planification ». La collectivité peut également agir en accompagnant les propriétaires et entreprises présentes dans une projection de l'évolution de leur foncier ou de leur immobilier par l'intermédiaire de missions d'architecte et paysagiste conseil par exemple. Ces missions peuvent également s'adresser aux entreprises porteuses de projet et candidates à l'implantation au sein d'une ZAE pour étudier la faisabilité d'implantation à l'échelle d'un gisement identifié. Ces missions peuvent également permettre d'animer des logiques de mutualisation de ressources entre propriétaires et entreprises pour aboutir à un projet commun collectif.

- Au-delà de l'accompagnement spatial d'un projet, le rôle de la collectivité réside également dans la **mise en relation de l'offre et de la demande**, que cela passe par des logiques d'organisation d'évènements, de production d'outils (bourses aux locaux et au foncier) ou encore de temps agent dédié à ce type de missions.
- Enfin, dans une logique incitatrice, la collectivité peut également agir à la mise en place d'une **fiscalité incitative** visant à encourager la remise en usage de fonciers en friche et ainsi éviter la persistance de parcelles vacantes ou sous-exploitées.

Ces quelques cas d'usage permettent d'illustrer la multiplicité des outils existants que la collectivité peut mobiliser pour accompagner la transformation foncière et immobilière des zones d'activité économique. Aucun outil ne constitue à lui seul une solution universelle : l'enjeu est de combiner plusieurs dispositifs, afin d'adapter l'intervention publique aux situations rencontrées et aux objectifs poursuivis.

Des fiches techniques détaillant les outils mobilisables sont disponibles en ligne :

- La « [boîte à outils réglementaires de maîtrise de l'aménagement et du foncier](#) », sur le site internet de l'EPF de Bretagne



- Le centre de ressources « [Outils de l'aménagement](#) », édité par le Cerema



Auteurs :

Bertrand LEROUX, directeur de projet stratégie foncière, Cerema Ouest

Manon PETITPAIN, chargée d'études stratégie foncière, Cerema Ouest

Jean-Christophe POUSSIN, chargé d'études coordinateur, EPF Bretagne



Siège social du Cerema : 2 rue Antoine Charial - 69426 Lyon Cedex 03

www.cerema.fr

Siège social de l'EPF de Bretagne : 14 avenue Henri Fréville - 35200 Rennes

www.epfbretagne.fr