



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

*Liberté
Égalité
Fraternité*



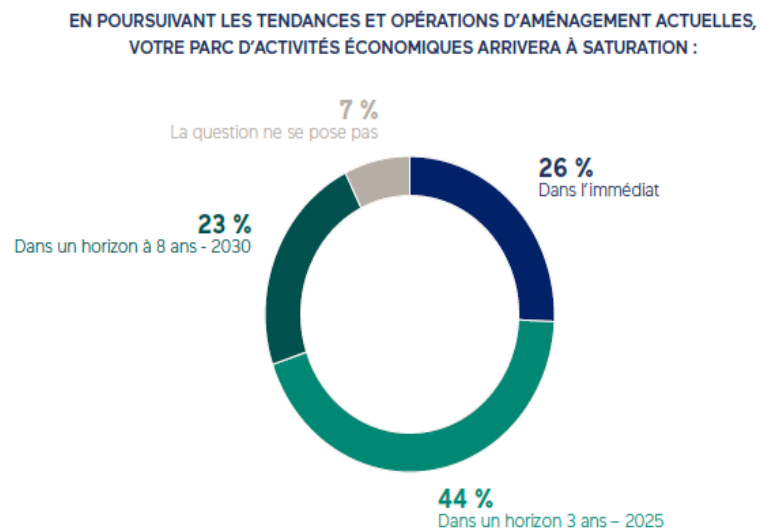
LES STRATÉGIES POUR LE SUIVI ET LA REQUALIFICATION DES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

bertrand.leroux@cerema.fr

19/11/2025

QUELQUES CONSTATS ON MANQUE DE TERRAIN...

L'enquête Intercommunalités de France de 2022 montre une **situation proche de la saturation pour le foncier disponible à 3 ans**



**INTERCOMMUNALITÉS
DE FRANCE**

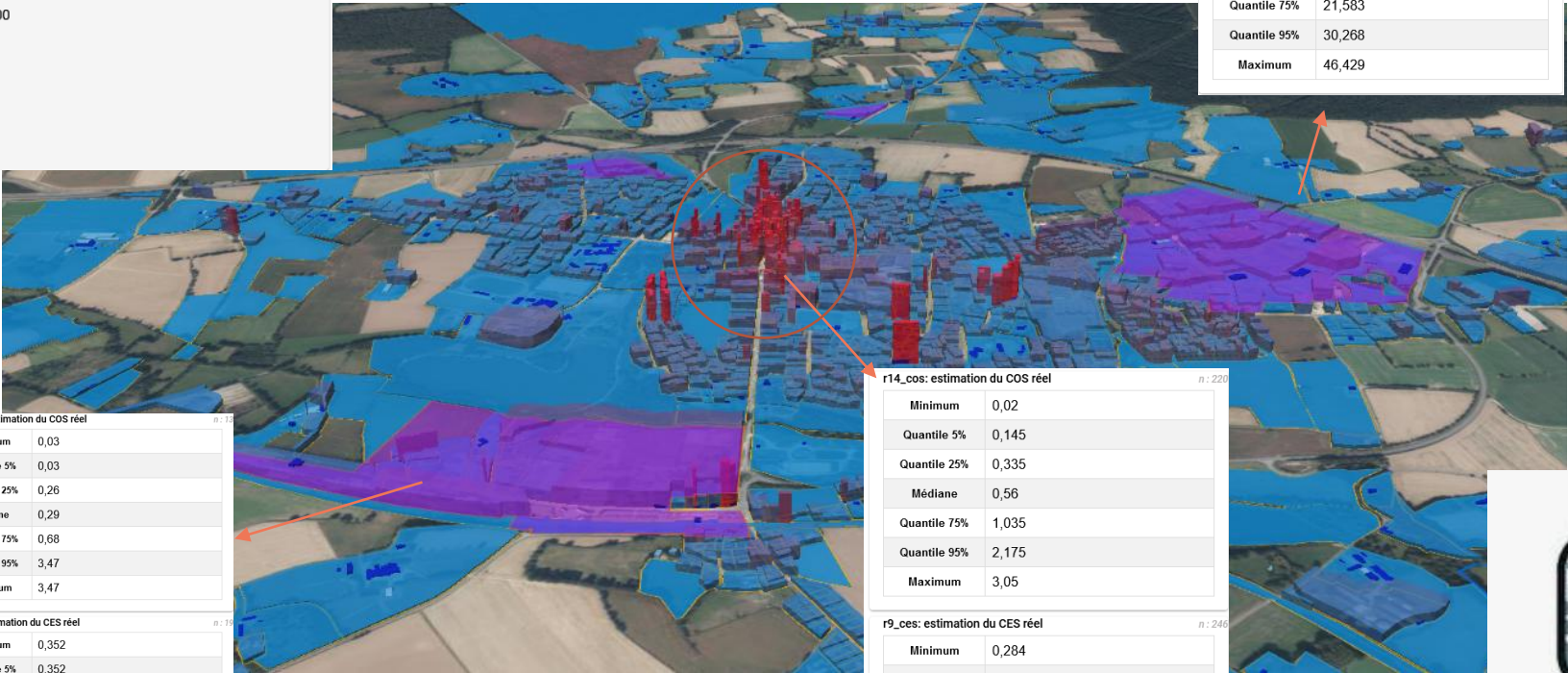
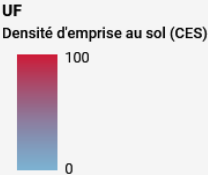
Enquête nationale sur le
foncier économique : les
intercommunalités invitées à
contribuer

France Foncier+



ON MANQUE DE TERRAIN... MAIS PAS DE PLACE

Densité m² d'emprise bâti au sol sur m² d'emprise foncière (CES en %) 3D



r14_ces: estimation du COS réel

Minimum	0,03
Quantile 5%	0,03
Quantile 25%	0,26
Médiane	0,29
Quantile 75%	0,68
Quantile 95%	3,47
Maximum	3,47

r9_ces: estimation du CES réel

Minimum	0,352
Quantile 5%	0,352
Quantile 25%	12,985
Médiane	29,469
Quantile 75%	68
Quantile 95%	93,162
Maximum	93,162

r14_cos: estimation du COS réel

Minimum	0,03
Quantile 5%	0,08
Quantile 25%	0,14
Médiane	0,2
Quantile 75%	0,39
Quantile 95%	0,8
Maximum	1,01

r9_ces: estimation du CES réel

Minimum	0,282
Quantile 5%	3,123
Quantile 25%	9,588
Médiane	13,999
Quantile 75%	21,583
Quantile 95%	30,268
Maximum	46,429

r14_cos: estimation du COS réel

Minimum	0,02
Quantile 5%	0,145
Quantile 25%	0,335
Médiane	0,56
Quantile 75%	1,035
Quantile 95%	2,175
Maximum	3,05

r9_ces: estimation du CES réel

Minimum	0,284
Quantile 5%	7,651
Quantile 25%	23,239
Médiane	38,287
Quantile 75%	68,75
Quantile 95%	96,833
Maximum	111,111



Source: Rennes Métropole

Source: traitement Cerema, à partir d'[UrbanSIMUL](#)



EN NÉGATIF

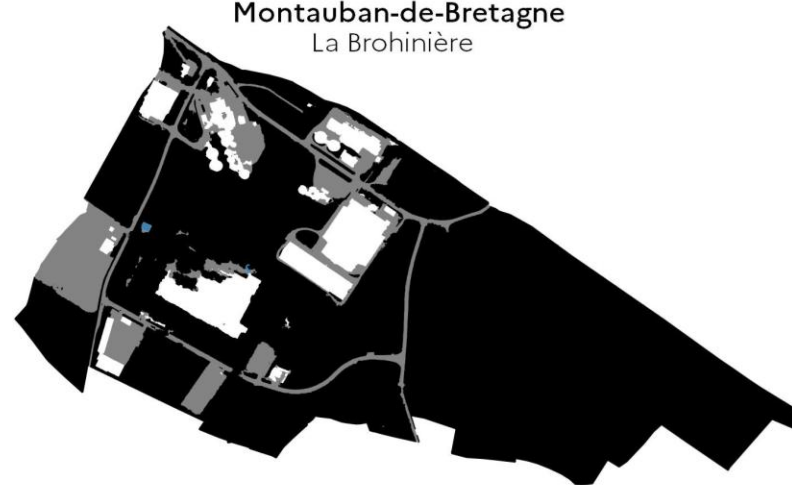
Occupation du sol

- Bâti
- Sol imperméable
- Sol nu / perméable
- Eau

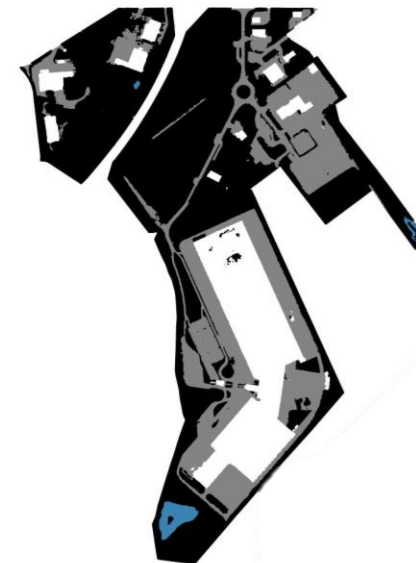
Saint-Méen-le-Grand
Haute-Bretagne



Montauban-de-Bretagne
La Brohinière



Gaël
Le Chêne



Saint-Onen-la-Chapelle
L'Avenue



Montauban-de-Bretagne
La Gare



Quédillac
La Ville Mouart



Saint-Uniac



Irodouër
Hôtel Neuf



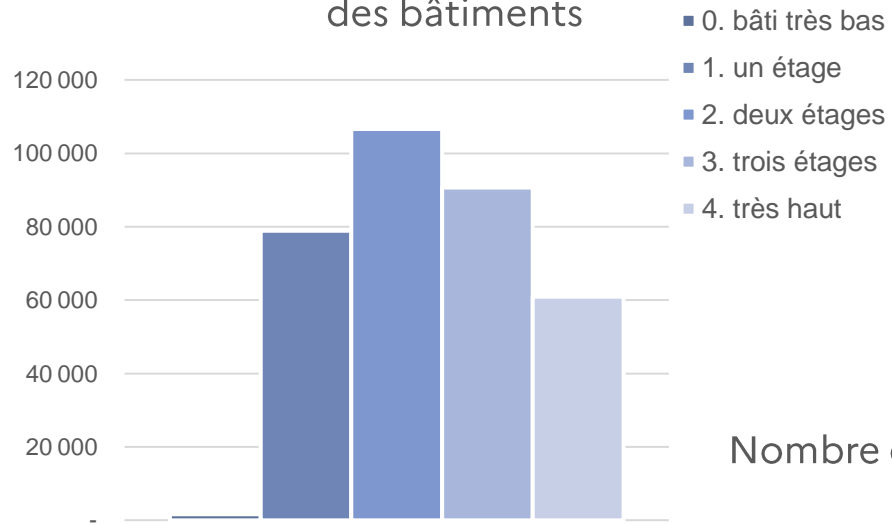
Boisgervilly
Champ Morin



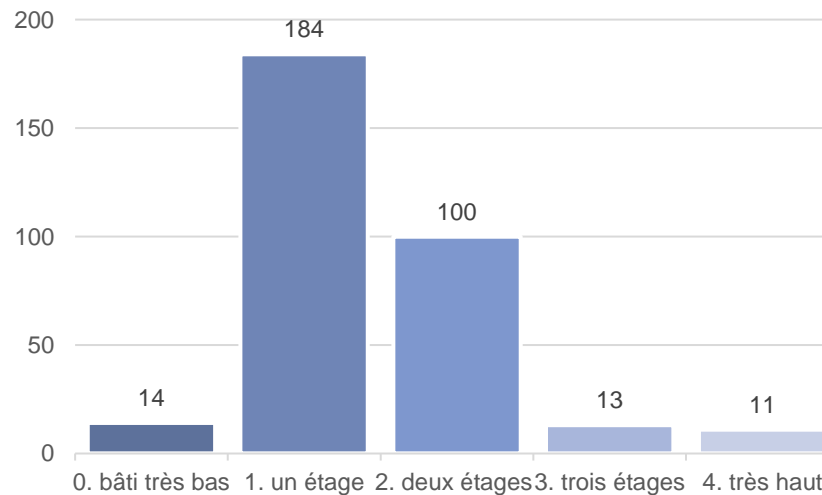
Montauban-de-Bretagne
La Gautrais

HAUTEURS DES BÂTIMENTS

surface bâtie en fonction de la hauteur
des bâtiments



Nombre de bâtiments en fonction
de leur hauteur



Source: traitement Cerema

DES ESPACES PRIVÉS ...

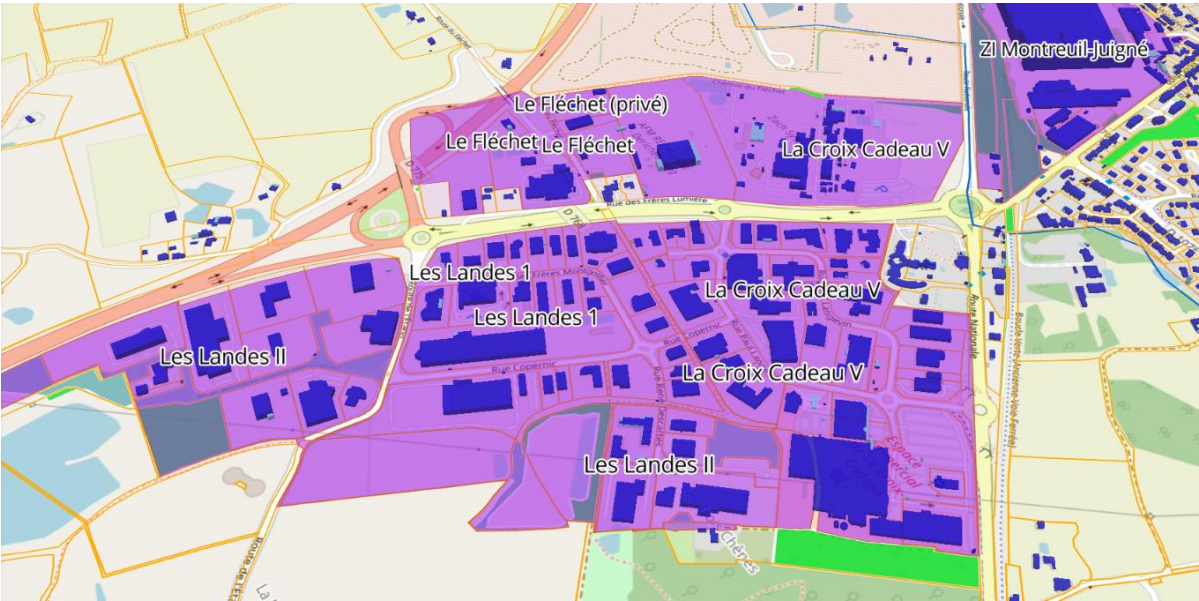


Fort morcellement de la propriété,
des utilisateurs

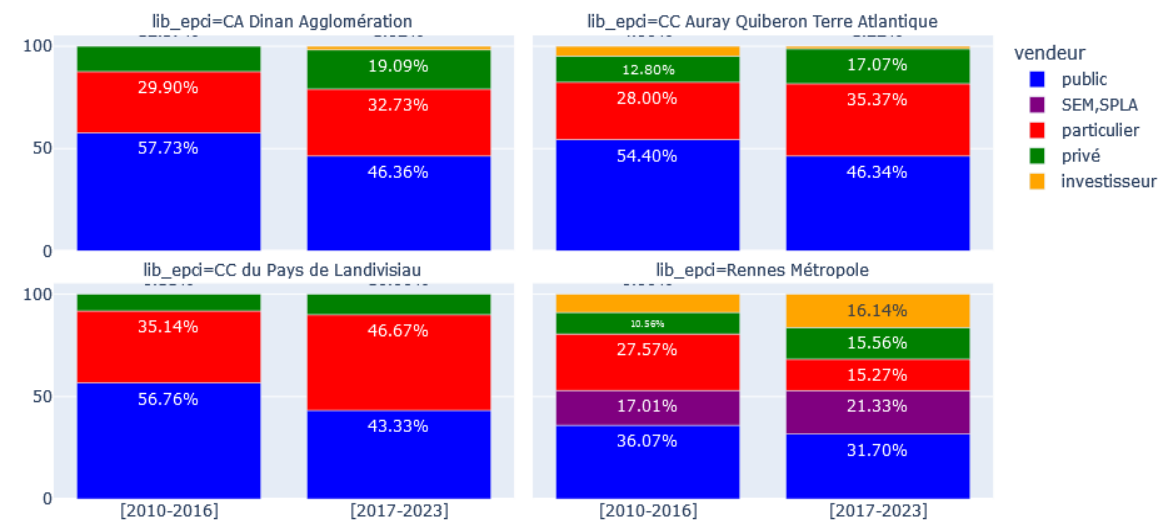
- Entreprise propriétaire exploitant
- Société civile immobilière patrimonialisation
- Société civile immobilière d'investissement
- Personnes physique
- Commune, intercommunalité
- Copropriétaire, coopérative
- Organisme de Crédit bail ...

+ multipropriété, indivision
+ intrication logements / activité

DES ESPACES PRIVÉS... SUR DES ESPACES D'INITIATIVE PUBLIQUE

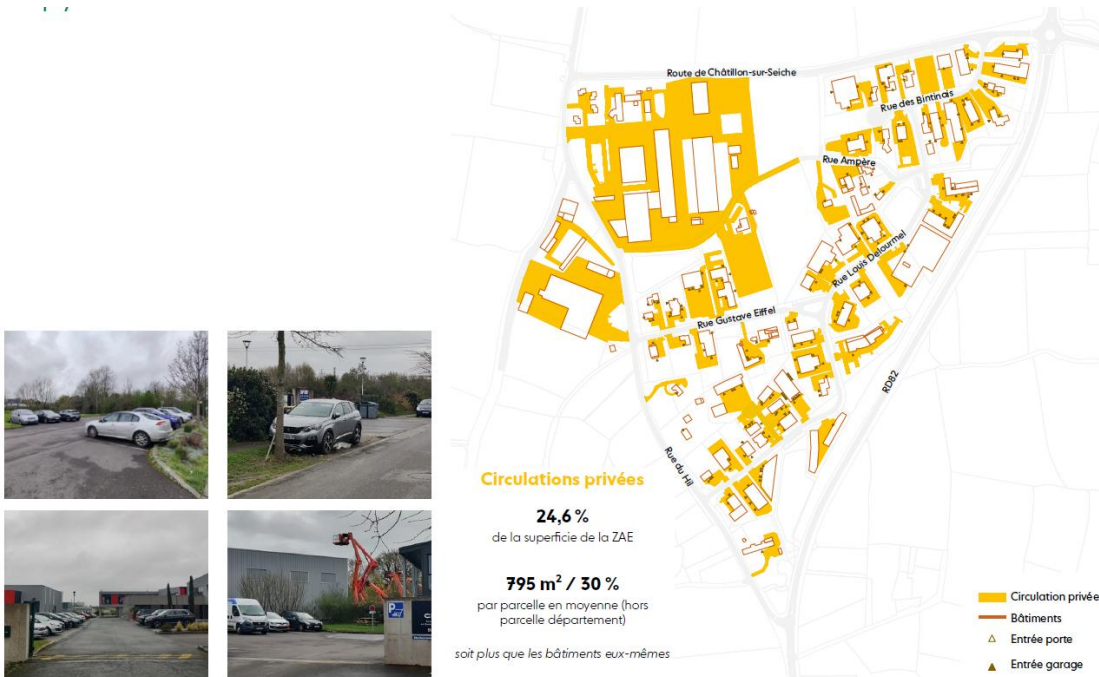


Commercialisation des lots à bâtir par type de vendeur

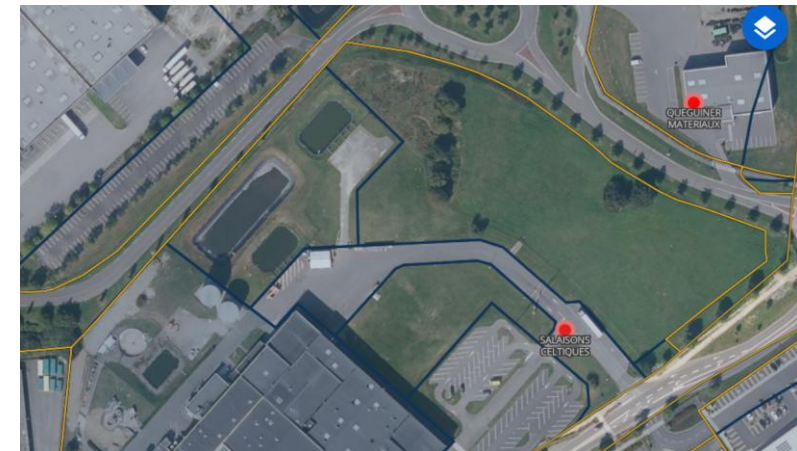


Source: traitement Cerema, à partir de DV3F

DES ESPACES FONCTIONNELS À LA PARCELLE ... PAS TOUJOURS QUALITATIF ET MUTUALISÉ



- Circulation privée
 - Linéaire de voiries
 - Zone de manœuvre
 - Stationnement
 - Bassin d'orage
 - Bassin d'incendie
 - ...
-
- Des fonciers dormants « au cas où »



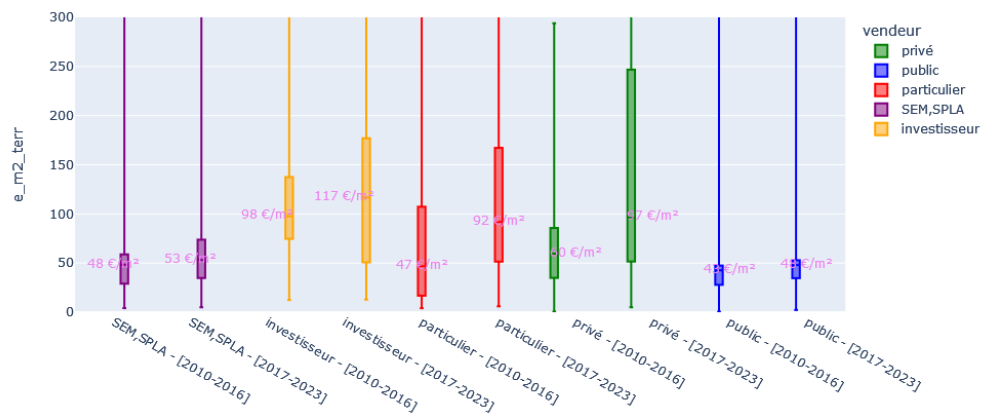
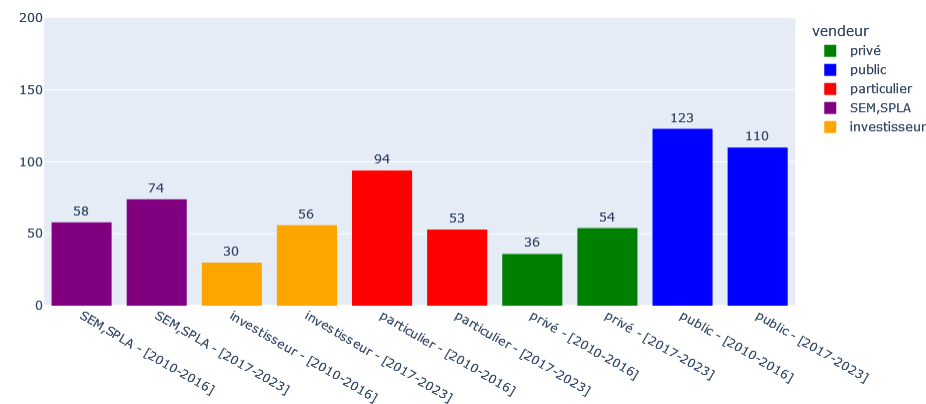
Source: Rennes Métropole: Mission d'études Urbaines pour l'optimisation de la densité des constructions des sites existants de la ZA du Hil 1 et 2, concorde, Atelier Iris Chervet, Abeil, Urban water, Une autre Ville, septembre 2024

UNE ATTRACTIVITÉ PAR DES LOTS À BÂTIR ACCESSIBLE

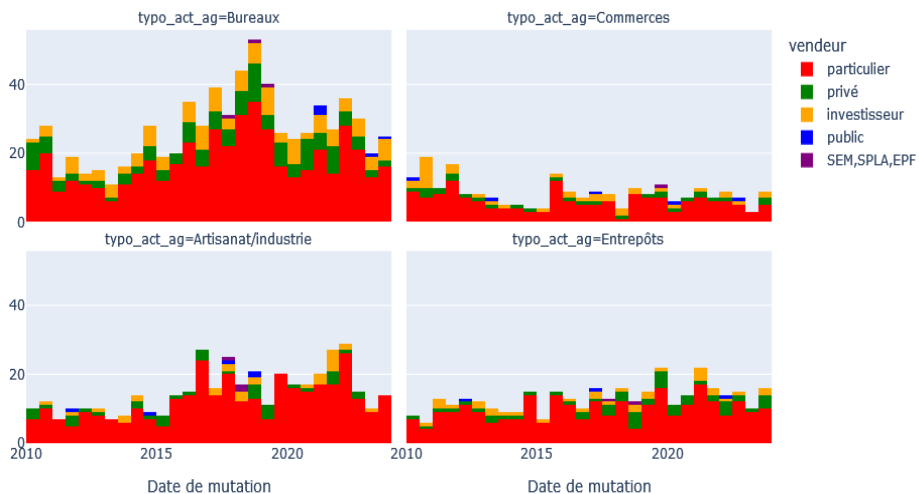


UNE ATTRACTIVITÉ PAR DES LOTS À BÂTIR ACCESSIBLE... UN MARCHÉ DE LA REVENTE SPÉCULATIF

Le marché des lots à bâtir



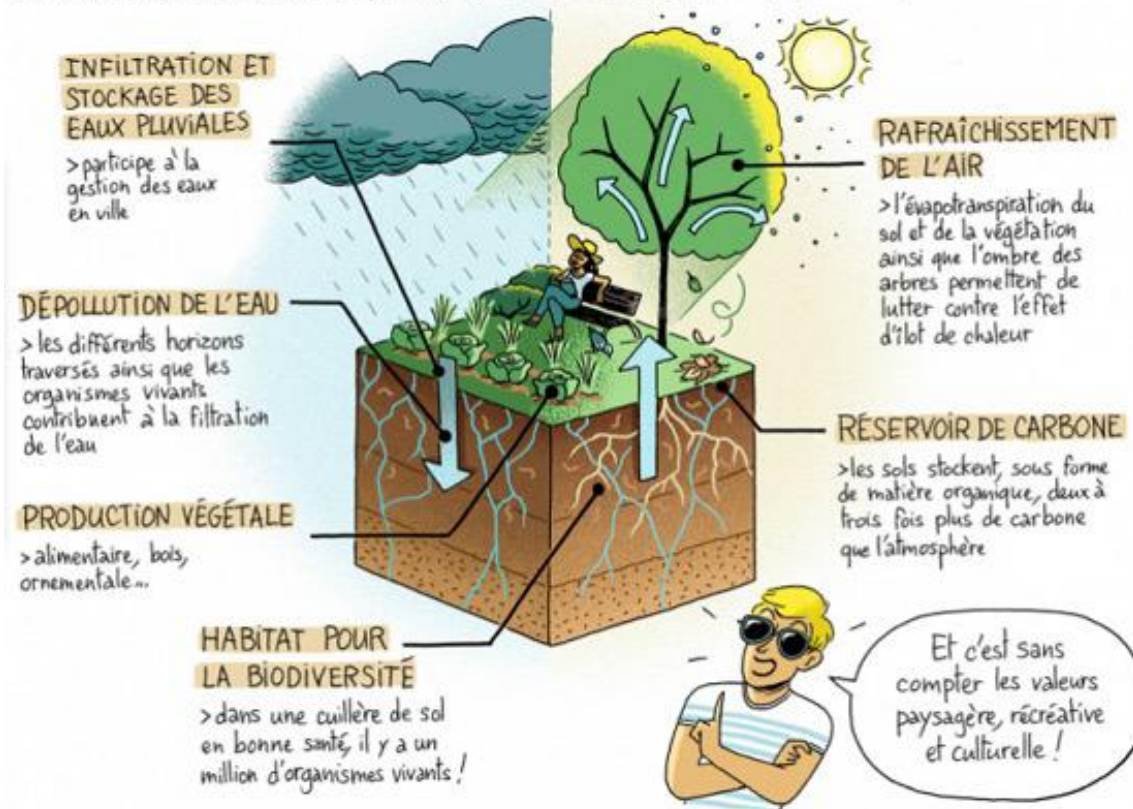
Le marché des locaux d'activité



Source: traitement Cerema, à partir de DV3F

Le foncier vecteur de transitions

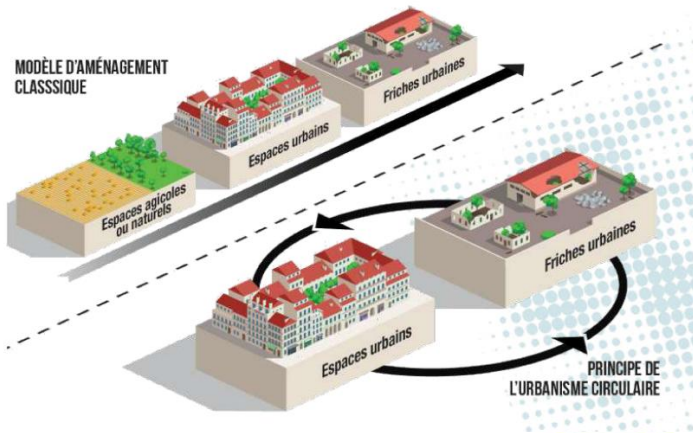
Or la préservation du sol constitue une opportunité de rendre les territoires plus résilients. L'artificialiser, c'est souvent se priver de précieux services qu'il rend, parmi lesquels :



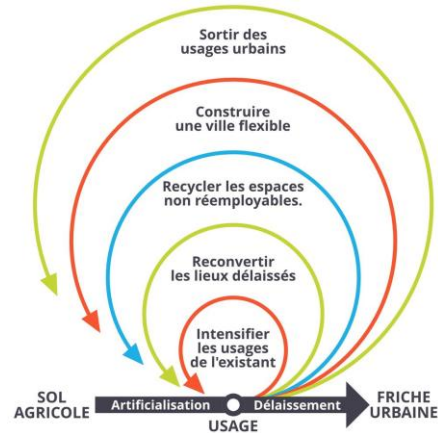
- Sobriété foncière et multifonctionnalité des sols
- Décarbonation: captation du carbone, réhabilitation du bâti vs construction, mobilité induite par les choix de localisation

Quelques-unes des fonctions écologiques des sols -
Dessin : M. Ughetti pour le Cerema

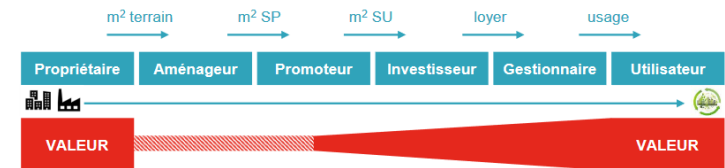
Vers un urbanisme circulaire et un changement de pratique



Infographie AGAM, 2020



- Partir du principe que le foncier de demain est déjà en partie là
 - Une équation économique complexe du renouvellement urbain
 - Un repositionnement dans la chaîne de valeur:
 - D'aménageur – commercialisateur
- =>
- Investisseur – gestionnaire de patrimoine



[Source: Hub des territoires, intervention SCET oct 2024](#)

<https://www.dixit.net/pour-un-urbanisme-circulaire/>

L'optimisation des sites économiques organisés autour de 3 approches complémentaires



Développement et synergie économique



Sobriété foncière



Transition écologique

Stratégie d'accueil et d'attractivité en et hors ZAE



Cité artisanale à Aubervilliers en tissu urbain mixte

Maintenir la vocation économique des sites (recyclage, friches...)



Le centre de l'éco-construction des Vosges à Fraize

Intensifier les sites économiques (densification occupation et mutualisation)



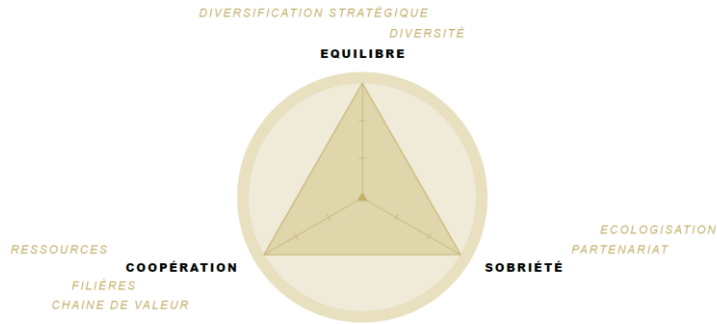
Le projet Supernova au sein de Savoie Technolac à Chambéry

1- STRATÉGIES D'ACCUEIL ET D'ATTRACTIVITÉ EN ET HORS ZAE

- Définir des critères de sélection sur le territoire et au sein des ZAE, en fonction :
des capacités d'accueil (eau, énergie, trafic, compétences disponibles, etc.);
des logiques de renforcement de filières (cluster, sous-traitance, etc.);
des priorités politiques (densité d'emploi, recette fiscale, etc.).
- Maintenir / implanter / déplacer des activités économiques dans des tissus mixtes et des formes plus compactes (le dentiste, le centre de gestion, mais aussi les artisans....)
- Suivre le besoin des entreprises pour bien dimensionner l'offre immobilière et la demande (en matière de services, équipement, cadre de vie),
- Comparer et harmoniser l'offre économique à une échelle plus large,

Se fixer un cap et des règles

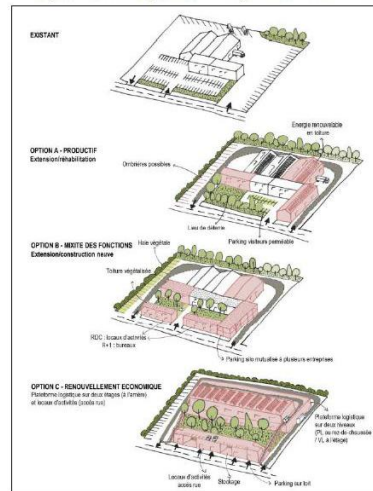
Évolution du PLUi Rennes Métropole



La boussole des projets économiques,
Caudex+Belvédère+(APM)& associés - Atelier
 des territoires-Communauté de Communes des
 Coëvrons /// 06 novembre 2024

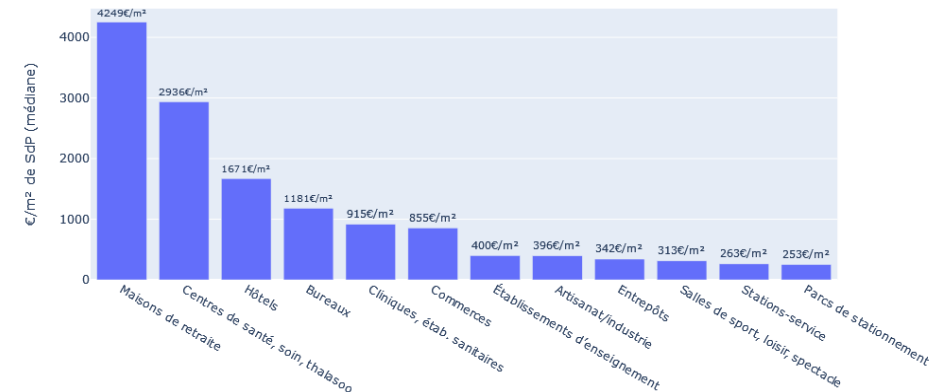


Propositions « grande emprise foncière »



Bureaux dans les ZAE productives :

- Autorisé sous conditions :
 - ✓ S'ils sont liés à l'activité productive : ils sont réalisés dans la même construction que l'activité productive (Industrie, Entrepôt, Commerce de gros) et leur surface de plancher est inférieure à celle de l'activité productive sauf dans le cas où la mixité fonctionnelle n'est pas possible (activité nuisante ou activité sans construction)
 - ✓ S'ils sont non liés à l'activité productive (Industrie, Entrepôt, Commerce de gros) : leur surface de plancher est inférieure ou égale à 500 m² et sont réalisés en étage de la construction dédiée au productif (Industrie, Entrepôt, Commerce de gros)



CONCORDE :
 Le Balvay, de la
 zone d'activité au
 quartier productif

Hiérarchie des prix des locaux d'activité
 en Bretagne, réalisation Cerema

EX : LE TELECENTRE, SILLÉ (72)



[LIEN vers plan.pdf](#)

Le Télécentre « l'imprimerie » est construit sur quatre niveaux. Il est constitué de 9 plateaux représentant environ 575 m² de surfaces locatives et de parties communes (environ 230 m²).

Les équipements proposés :

- Internet haut débit
- Salle de réunion en accès libre pour les locataires
- Cafétéria
- Interphone
- Bâtiment sécurisé par une alarme
- Ascenseur



Les modalités de location

Location des plateaux:

- Bail commercial ou bail professionnel selon l'activité exercée
- Loyer : 76.33 € HT / m² / an
- Charges locatives : 38.30 € HT / m² / an
- Remarque : les charges comprennent : eau , électricité dont chauffage, entretien des communs, maintenance du bâtiment

ZA tertiaire



Le TELECENTRE « L'IMPRIMERIE » : une zone d'activités tertiaires au cœur de Sillé

2- MAINTENIR LA VOCATION ÉCONOMIQUE DES SITES ÉCONOMIQUES

Contrôle et fluidité des transactions immobilières de seconde main (mutation, préemption, projets patrimoniaux, implantation/extension): bourse aux locaux, intermédiaire de la vente, location

Maîtrise foncière et immobilière publique sur le temps long, (fléchage, programme, conditionnalité, dissociation).

Réversibilité et adaptabilité des locaux économiques

Ex : parking silo démontable ou extensible de l'aéroport de Nantes

Ex : exigence de fondations et structures permettant ultérieurement d'ajouter un étage

Recyclage des friches en maintenant leur vocation économique

Ex : réutilisation d'une ancienne halle par le Solilab à Nantes, via des modules installés sous la couverture existante

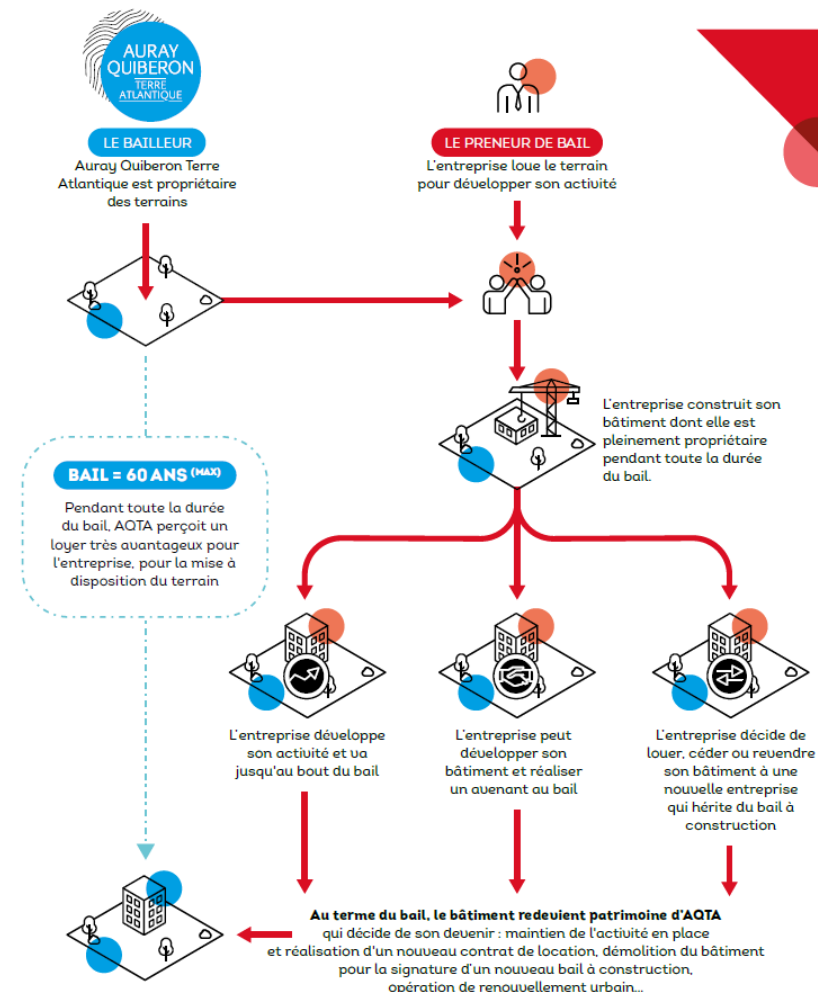
Dissociation foncière : le bail à construction

Avantage pour le bailleur:

- Afin de conserver la maîtrise foncière
- Eviter la patrimonialisation et la spéculation foncière
- Faciliter la transformation future du site à long terme
- Eviter la rétention foncière

Avantage pour le preneur:

- Conférer des droits réels en cas de transmission
- Redevances déductibles
- Accès au foncier facilité
- Des investissements concentrés sur l'outil de production



3- INTENSIFIER L'USAGE DES SITES ÉCONOMIQUES

Accompagner la transformation et la mutation de gisements fonciers et immobiliers (terrains à commercialiser, réserves foncières, friches, locaux vacants, obsolètes...)

Mobiliser les gisements fonciers résiduels (espaces publics, délaissés, marges de recul et réserves foncières, restructuration viaire)

Verticaliser l'activité (bureaux, stationnement, stockage, chaîne de production, etc.) : densification spontanée, verticalisation des process, compactage des usages...

Mutualiser ou externaliser certaines composantes de l'activité (stockage, stationnement, salle de réunion, services aux salariés, etc.)



Proposer des formes plus denses



Hotel hybride @FAUBOURG PROMOTION 2024



Le Galilée – cour artisanale Saint-Herblain – quartier Bellevue



Cité artisanale de Valbonne



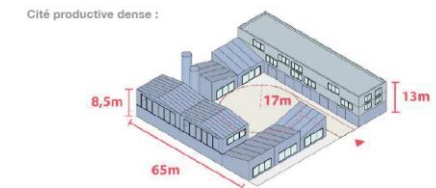
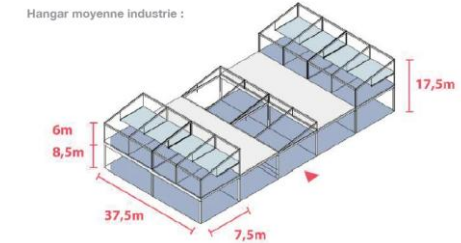
Usine Carambar Strasbourg



Entreprise Manne



Bordeaux, crédit agricole immobilier

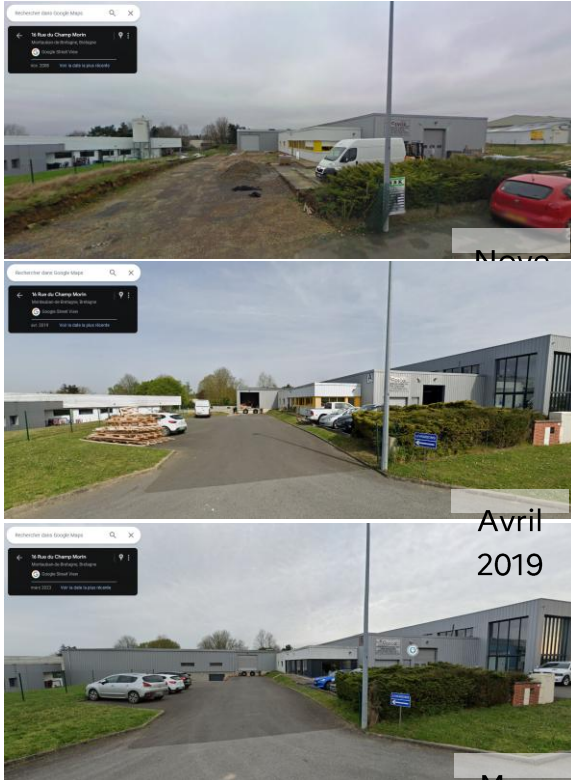


Source : Les Marneurs / Auxilia / Setec / Adenda

Mix'Cité les Marneurs

Les entreprises acteurs de la densification

Densification
spontanée;
verticalisation



Avril
2019

Mars
2023

Verticalisation des
process



Entreprise giffard (49)

Compactage, maîtrise
des usages



Société Atalu –
compactage des activités

L'Agence de développement
de l'Alsace (ADIRA) propose
ainsi aux dirigeants d'aller vers
des démarches de
compactage (*lean and green*)
de leur production pour
gagner en surfaces disponibles

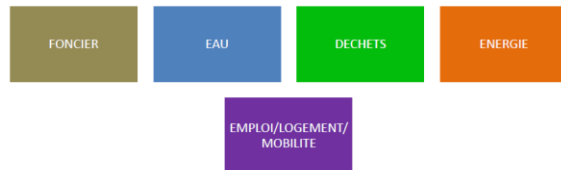
Garantir
l'évolutivité des
bâtiments



Les entreprises parties prenantes de la densification

Une démarche de co-construction avec les entreprises

- 9 mars : Le président invite les entreprises et les représentants professionnel autour des grands enjeux lié aux ressources :



DINAN
AGGLOMÉRATION

- Printemps et Automne : Réunion des 5 Ateliers de travail
- 24 novembre : La Matinale de l'Economie : Synthèse des Ateliers
- 23 février 2024 : Bilan et propositions d'action

Atelier intercommunale autour de la gestion des ressources



Un premier atelier de travail + des questionnaires en ligne adressés aux entreprises et propriétaires



Les ateliers sur site: expérimentation ZAE du Hil Rennes Métropole, groupement Concorde

Étude en lien avec les porteurs de projets immobiliers:

- Architecte conseil
- Dossier d'implantation, grille de sélection
- Comité consultatif

Mise en relation:
Porteurs de projet,
commercialisateurs,
investisseurs, propriétaires,
« offrir une alternative aux
lots cessibles »



Principes de coutures

Délaissés,
dessertes



Opportunités foncières



Vente local 5422m² ZI Sud Est à Cesson-Sévigné

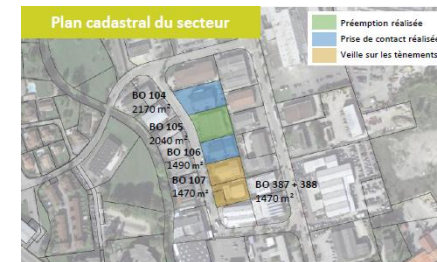
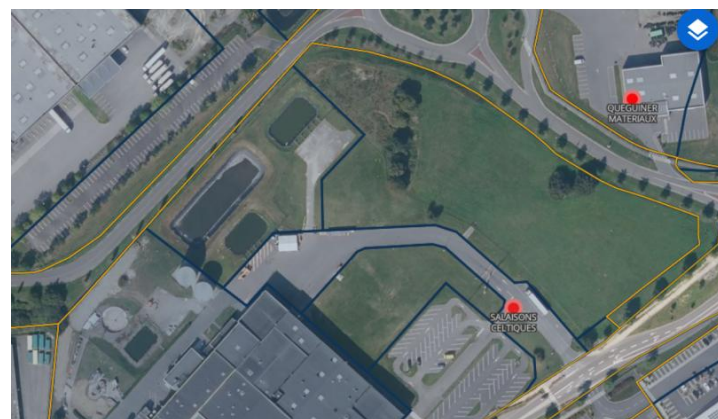
PRIX DE VENTE	SURFACE	MONTANT AU M ²
4 670 550€	5 422 m ²	861€/m ²

Situé en plein coeur de la Zi Sud Est, nous vous proposons à la vente un bâtiment d'activités d'environ 5422 m² édifié sur une...

mutualisation



Gisements dormants sous
optimisés; espaces verts



Parcelles en veille foncière
Parcelle BO 107



Parcelle BO 387 et BO 388



Source : Google earth

Source: ZAE CENORD,
Bourg-en-Bresse

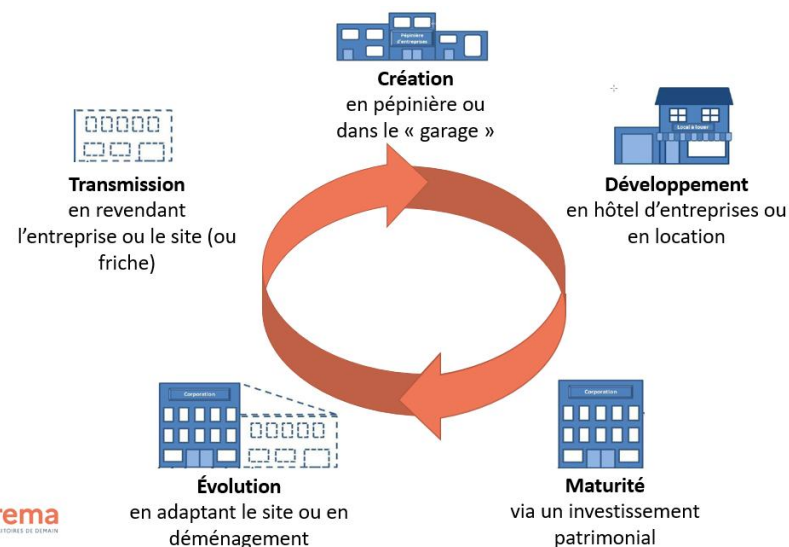
Le projet
Plan-guide
Règlement du PLU

Conditions favorables pour la mise en œuvre des leviers et outils

1. Inventaire et suivi au fil de l'eau du foncier et de l'activité économique (état du foncier, gisement, dynamiques économiques, etc.)
2. Coopération entre les différents services urbanisme et économique de l'EPCI et des communes et avec d'autres collectivités
3. Collectif de travail entre les acteurs économiques (club, association, association syndical libre, etc.)
4. Dynamique collective entre la collectivité et les acteurs économiques
5. Structure de veille, de portage et d'intervention (opération d'aménagement, association foncière, Société publique locale/Société d'économie mixte, convention d'intervention établissement public foncier)

L'intensification facteur d'amélioration pour les entreprises existantes

En prise avec le parcours résidentiel des entreprises





Bertrand Leroux
bertrand.leroux@cerema.fr
Cerema Ouest

Merci de votre attention