

Un foncier d'activité économe et connecté à l'évolution des modes de vie

A l'heure de la préservation de la ressource foncière et de la réintégration de l'activité économique dans le tissu urbain, les zones d'activités économiques sont souvent en décalage par rapport aux attentes des acteurs économiques : une faible occupation de l'espace, une vocation exclusivement dédiée à l'activité économique, une déconnexion au tissu urbain environnant, un déficit de services aux entreprises, des espaces publics peu qualitatifs et un parc immobilier vieillissant. L'optimisation foncière des ZAE existantes avec comme cap la densification de l'existant sans extension du site (requalification fonctionnelle) et la pérennité de la zone (requalification qualitative) sont des enjeux majeurs. Lors de ce webinaire, témoignages et expériences ont illustré l'articulation entre veille économique et veille foncière au sein de zones d'activités afin de les repenser en phase avec le défi des transitions.

Webinaire 28 juin 2022



Surélévation en ZAE (crédits Synopter)



Décryptage, chiffres et concepts clés par Jean-Christophe POUSSIN, EPFB

La croissance des zones d'activité économique (ZAE) a constitué depuis les années 1960 un gisement stratégique essentiel pour le développement des territoires. La Bretagne comptabilise aujourd'hui 1 587 ZAE pour 1 208 communes. La situation est assez hétérogène et la qualité d'aménagement diffère fortement entre les ZAE datées et celles plus récentes. Ces ZAE accueillent entre 30% et 40% de l'emploi régional. Parmi elles, 105 ont une surface de plus de 50 ha, dont 10% directement disponibles pour la commercialisation. Au-delà de ce potentiel, il existe un **gisement important sur les unités foncières privées**. Si l'article 220 de la loi Climat & Résilience impose aux EPCI de mener un inventaire de leur ZAE avant le 22 août 2023, il est désormais important de dépasser ce travail de cartographie et de repérage des gisements fonciers dans les ZAE existantes. L'objectif est désormais de proposer des pistes d'action et d'établir une vraie réflexion sur la ZAE de demain. Pour ce faire, l'**Établissement Public Foncier de Bretagne (EPFB) est un acteur mobilisable par les collectivités pour porter une analyse sur les disponibilités foncières dans les ZAE, appuyer des projets de restructuration et d'optimisation foncière ou encore penser un projet global de restructuration de la zone sur des thématiques multiples (mobilités, paysage, environnement, mutualisation de services...)** et non uniquement sur la dimension foncière.

Tour de table des intervenants



- Jean-Christophe POUSSIN, Chargé d'études foncières à l'Établissement Public Foncier de Bretagne (EPFB) - *Introduction au sujet, comprendre les concepts-clés*
- Sylvie GUIHÉNEUC, Direction de l'économie, de l'emploi et de l'innovation, Rennes Métropole (35) - *Requalification du site de la Janais en un pôle d'excellence qui combine développement et aménagement.*
- Gilles COFFIN, Directeur de PRAXIDDEV, agence de conseil spécialisée dans le développement local - *Présentation des stratégies globales de requalification des zones d'activité*
- Lucie BEAUDIC, Chargée de mission planification, aménagement, implantation d'entreprises, Saint-Brieuc Armor Agglomération et Pierre-Cécil BRASSEUR, Co-fondateur de Synopter - *Elaboration d'un schéma de gestion durable du foncier*



Requalification du site de la Janais sur Rennes Métropole (35)

Le site de la Janais accueille depuis 1950 des usines de production, notamment automobile, et s'engage aujourd'hui dans une grande opération de modernisation. La métropole de Rennes fait le pari de structurer un pôle d'excellence au standard de l'entreprise du futur. Un projet ambitieux qui implique de concevoir une **offre complète de services** autour de 4 composantes : le parcours résidentiel (aménagement vertueux, réutilisation des matériaux, développement des EnR,...), l'écologie industrielle et territoriale (transitions des entreprises, mutualisation, offre multi-service, ...), l'innovation et le développement industriel (ateliers mutualisés, écosystème de partenaires-ressources, pépinière), et enfin emploi et compétences (faciliter la formation et le recrutement de la main d'œuvre...). Les enjeux traités sur le site de la Janais sont en cohérence avec les perspectives ouvertes par le Schéma d'Aménagement Économique.

L'information à emporter
La réindustrialisation du site de la Janais doit permettre la création d'emplois industriels qualifiés, le développement de bonnes pratiques en matière d'Ecologie Industrielle Territoriale(EIT), l'émergence et la structuration d'un pôle de compétence reconnu et identifié comme relais de croissance économique pour le territoire rennais.



Quels partenaires entourent l'action des collectivités ? *Le projet, copiloté par Rennes Métropole et la Région a été mis en place grâce à un réseau d'acteurs privés et publics impliqués à trois niveaux : les décideurs et co-financiers, les partenaires opérateurs et les partenaires associés.*



Stratégies globales de requalification des zones d'activité

L'information à emporter
Les 5 étapes de la requalification d'une ZAE :
Analyser et diagnostiquer
1. Détecter
2. Choisir
3. Agir
4. Mutualiser



Durant des décennies les aménageurs ont tenté d'installer les ZAE à l'extérieur des tissus urbains. Aujourd'hui, le pari est de parvenir à les reconnecter avec la ville. Comment ramener de la vie dans ces espaces ? La requalification a d'abord été une question d'entretien des espaces publics (espaces verts, éclairage) puis a progressivement été associée à la revitalisation et la redynamisation. Aujourd'hui, requalifier une ZAE c'est prendre de la hauteur et **créer une vision** : « à quoi ressemblera la ZAE de demain sur mon territoire ? » Cette réflexion doit être lucide et cohérente. Pour cela, la concertation permet d'engager collectivement la transition et de se saisir des initiatives portées par les entreprises. **Demain, les ZAE doivent rester des lieux de création de valeurs économiques au service des territoires et de leurs habitants.**



Les entreprises peuvent percevoir la raréfaction du foncier comme une opportunité de spéculer sur leur terrain. De quelle capacité de négociation dispose la collectivité ?
Il existe plusieurs outils aux mains des collectivités : outils de fiscalité, droit de préemption, imposer des clauses complémentaires de récupération de terrain, chartes de spécification architecturale, pour garantir des éléments de qualité,... Dans un processus de négociation, il est important pour le territoire de s'aligner sur les prix du marché.

Elaborer d'un schéma de gestion durable du foncier

Saint-Brieuc Armor Agglomération a profité de la révision de son SCOT pour intégrer un **schéma de gestion durable de foncier économique** et donner une cohérence au développement du foncier économique sur le territoire. La première phase consiste à **référencer des potentiels de densification du foncier économique** et la deuxième phase à **identifier des périmètres d'extension ou de création de zones d'activités.**

Pour cela la collectivité est accompagnée par Synopter qui invite le territoire à s'extraire du schéma traditionnel et linéaire (création ZAE, implantation, dégradation, requalification). Il faut alors penser intensité et non densité, fonctionnalité, management, optimisation énergétique, approche collective ...et surtout qualité de vie sur les ZAE. Si de nombreux de sites ont un potentiel de développement, la question qui se pose au-delà de la gestion du foncier et d'espace est la suivante : quel est l'intérêt du site pour le développement de l'entreprise ? SBAA accompagne les dynamiques internes aux espaces économiques de son territoire, non pas en tant qu'aménageur, ni agenceur, mais en proposant d'abord un **véritable projet politique co-porté par les élus** et une vision qui challenge le modèle existant.

Comment décririez-vous le portage politique au sein de St Brieuc Armor Agglomération ?
Les élus pensaient le foncier en termes d'attractivité jusqu'à l'arrivée du ZAN qui a été un élément déclencheur. Le ZAN a permis de réinterroger nos pratiques et nos modèles de développement et devient finalement une opportunité pour faire autrement.



En quelques mots, comment décrieriez-vous les ZAE sur votre territoire ? Roche aux Fées Communauté assure la gestion de 13 zones d'activités économiques, réparties sur l'ensemble du territoire. A l'échelle du SCOT des parcs sont qualifiés de structurants et d'autres de proximités. Chaque zone a un rôle à jouer.

BIMZA, pouvez-vous nous expliquer l'origine de ce concept et sa signification ? BIMZA est né d'un échange entre les élus et le cabinet d'étude qui nous accompagne, alors que tous étaient d'accord sur l'ambition à avoir pour optimiser, densifier, convaincre, nous nous sommes mis à imaginer à appliquer la démarche BIMBY aux ZA. Il s'agit d'un néologisme composé de BIMBY (Bild In My Back Yard), dispositif bien connu pour l'habitat pour densifier les fonds de parcelles et de ZA (Zone d'Activité).

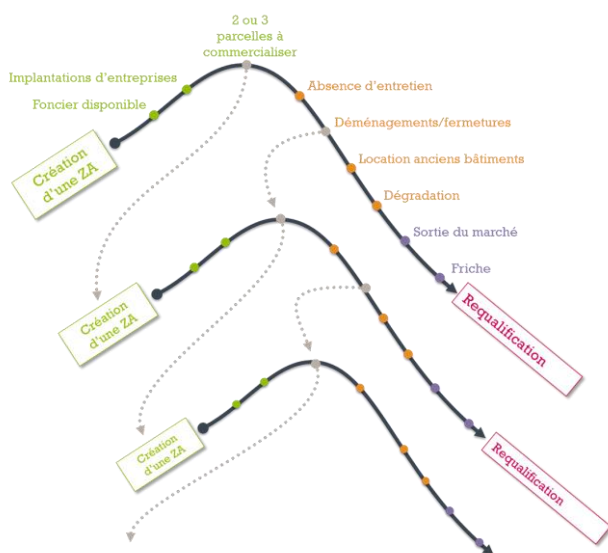
Qu'est-ce que cela implique pour vous, en tant que collectivité ? Cela implique pour Roche aux Fées Communauté d'être au clair sur les enjeux, d'avoir des objectifs réalistes et de se mettre d'accord avec les partenaires sur une méthode de travail et la planification de l'action. La collectivité doit reprendre son rôle de pilote et s'impliquer dans la mise en œuvre. L'élu de proximité sera l'atout majeur dans la réussite d'un tel dispositif. La relation élu-chef d'entreprise prendra une autre dimension. Techniquement les services et les partenaires joueront un rôle moteur.

D'après vous, comment mettre en œuvre efficacement le BIMZA ? Il faut d'abord une décision et un portage politique. Il sera plus évident pour les services et les partenaires de se mettre en ordre de marche pour la mise en œuvre dès lors que la commande et les ressources allouées sont claires. Pour Roche aux Fées Communauté, c'est la Stratégie de développement Economique Emploi Insertion, où le sujet du foncier est abordé, qui va donner la trajectoire. Ensuite, il faut un écosystème de partenaires mobilisés autour de cet enjeu. Nous avons mis en œuvre une revue de projet, des rencontres informelles, celle-ci a fait émerger un réel intérêt à imaginer ce dispositif. Si nous devons aller plus loin, il faudra formaliser une gouvernance de projet. Enfin, un BIMZA est à inscrire sur un temps long. Tout le monde n'aura pas la même envie, capacité à s'inscrire dans un tel dispositif. Il faudra beaucoup de pédagogie et faire du cas par cas.



La Boîte à outils

- [Les Zones d'Activités Économiques en Bretagne](#), Un regard partagé sur le foncier économique
- Au village d'entreprise Ty'Malwin, les premiers artisans prennent possession des lieux, [SEM Breizh](#)
- [La Janais, en route vers le futur](#), Histoire d'une mutation industrielle, de l'automobile aux activités décarbonées
- Elaboration d'une stratégie territoriale pour les espaces collaboratifs professionnels, [Praxidev](#)
- [Entreprises : aller simple en périphérie des villes ?](#) Par Synopter, Revue Sur-Mesure
- [Guide de recommandations](#), Densification en zones artisanales et industrielles, ZIZA



La fuite en avant - Schéma par Synopter



Kéribet - La Ville Auvray