

# QUEL POTENTIEL D'OPTIMISATION DU FONCIER ÉCONOMIQUE ?

#24 | Mars 2020

OBSERVATOIRE | Note d'analyse



Déconstruction-reconstruction dans la zone de Ti Ar Menez de Plougastel-Daoulas



**37,3 ha**  
de foncier consommés  
par an par les activités  
économiques dans  
le pays de Brest



**23 %**  
de la consommation  
foncière totale  
Source : MOS, ADEUPa



**160 ha**  
de gisement foncier  
dans les zones d'activités



**51 %**  
la part des m<sup>2</sup> de locaux d'activité  
autorisés en **renouvellement urbain**  
dans Brest métropole entre 2014 et août 2019  
Source : DREAL, SITADEL

Plus de 40 % de l'emploi du pays de Brest est situé dans des zones d'activités économiques. Cette localisation préférentielle se constate particulièrement pour la production industrielle, l'artisanat, le commerce de gros ou la logistique. Mais le mouvement de transfert des activités des centres des communes et des quartiers vers des zones dédiées, aménagées en extension urbaine, n'épargne pas les commerces et les services.

Face aux défis environnementaux, aux enjeux de préservation des espaces naturels et agricoles, de redynamisation des centralités, les perspectives pour l'accueil des entreprises dans le pays de Brest sont réinterrogées.

L'optimisation des zones d'activités existantes est une des principales orientations pour limiter les extensions urbaines. Sa mise en œuvre apparaît incontournable dans un contexte de raréfaction du foncier économique disponible dans le pays de Brest. Quelles sont les voies possibles pour optimiser le foncier dans les zones d'activités ? Quels sont les outils à la disposition des collectivités ?

Il s'agit, dans cette publication, d'explorer des pistes et leur traduction dans l'action publique pour favoriser l'accueil des entreprises dans le territoire.

# Le foncier économique dans le pays de Brest, de quoi parle-t-on ?

Les activités économiques sont, la plupart du temps, situées dans le tissu urbain : elles cohabitent dans ce cas avec d'autres fonctions telles que l'habitat ou les équipements (exemple des rez-de chaussée commerciaux, professions libérales, services...). Elles peuvent être isolées : c'est par exemple le cas des exploitations agricoles ou d'industries historiquement installées à l'extérieur des villes. Enfin, les entreprises peuvent être implantées dans des espaces dédiés, couramment appelés zones d'activités économiques ; ce sont ces dernières qui vont faire l'objet des analyses développées ci-après.

Le pays de Brest compte de l'ordre de **160 espaces économiques qui occupent 2 600 ha** (zones existantes, hors espaces militaires et équipements tels que l'aéroport, le CHRU et le Spernot). Dans la métropole brestoise qui accueille 62 % de l'emploi total du pays de Brest, les zones d'activités se sont développées depuis les années 60, particulièrement dans le nord-est (Kergonan, Kergaradec, Hermitage, Lavallot...).

Le secteur de Saint-Eloi Mescoden, situé au carrefour des communautés de communes du pays de Landerneau-Daoulas et de Lesneven Côte des Légendes, desservi par un échangeur routier sur la RN12, représente aussi un espace attractif pour les activités industrielles, de logistique et de commerce de gros. Son développement s'est organisé en plusieurs étapes et se poursuit

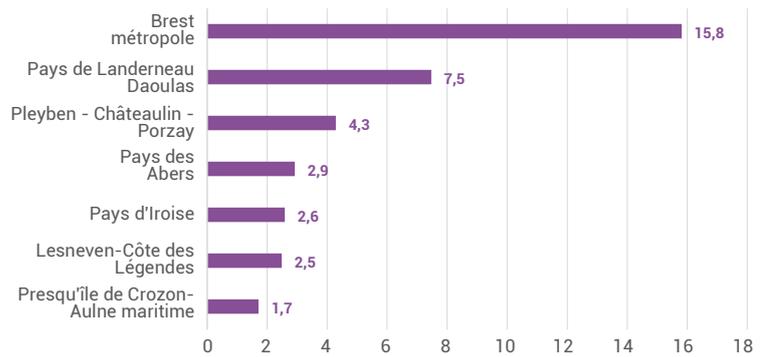
actuellement avec la commercialisation de la zone de Sant-Alar (7,3 ha cessibles en 26 lots de 1 900 à 4 000 m<sup>2</sup> sur la commune de Ploudaniel ; 12 ha cessibles en 22 lots de 2 500 à 9 000 m<sup>2</sup> à Plouédern).

Autres secteurs stratégiques situés au croisement des RN165 et 164, les zones d'activités économiques (ZAE) situées à proximité de l'échangeur du Pouillot à Châteaulin sont recherchées par les industriels et transporteurs. En témoigne la commercialisation récente et rapide de la zone de Penn Ar Roz.

Les activités économiques sont ici prises au sens large : industrielles, artisanales, commerciales, logistiques, bureaux... Les conditions d'exploitation prennent des formes très différentes qui influent sur le gabarit des voiries, la taille des parcelles (stockage ou pas, stationnement...) et le bâti.

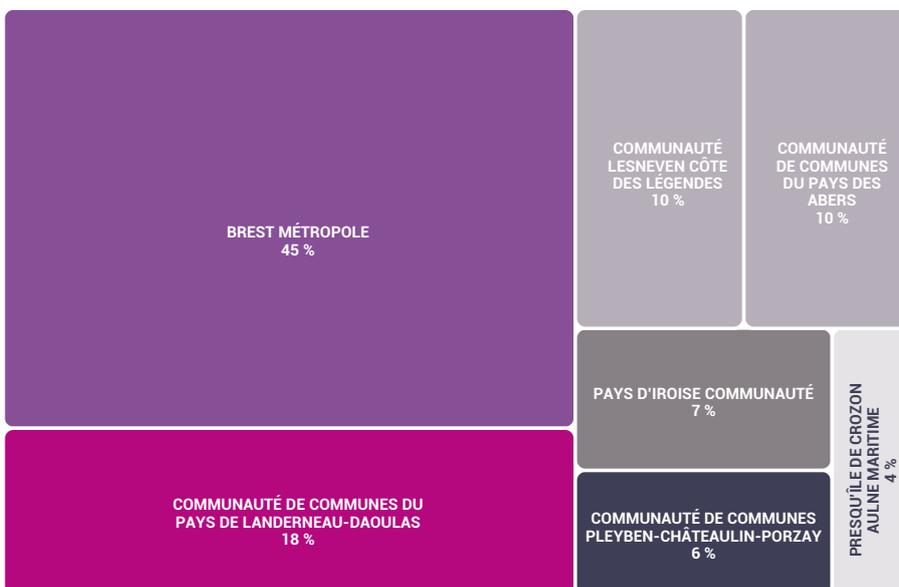
Chaque année, 37,3 hectares sont consommés dans le pays de Brest pour accueillir des activités, soit 23 % de la consommation foncière totale. Ce chiffre intègre à la fois les terrains commercialisés à des entreprises, ainsi que les voiries, les espaces verts, les bassins de rétention d'eau pluviale, les équipements...

Consommation foncière annuelle pour l'accueil des activités économiques (en ha, sur la base de la période 2008-2018)



Source : MOS, ADEUPa

## Répartition du foncier en ZAE dans les intercommunalités du pays de Brest



160

espaces économiques dans le pays de Brest occupent 2 600 ha

Répartition du foncier en ZAE sur le pays de Brest - Source : ADEUPa

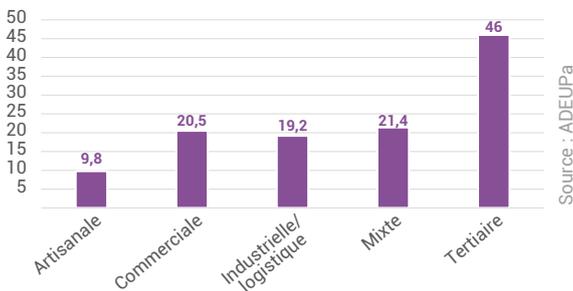
Sont exclus : les ZAE en cours de commercialisation, les zones militaires, les équipements (CHRU, aéroport, Spernot) et le port de commerce de Brest

# Densité d'emplois et du bâti : une appréciation au cas par cas

Deux critères sont souvent utilisés pour apprécier la densité dans les zones d'activités : l'emploi à l'hectare et le rapport entre le bâti au sol et la surface de la parcelle.

En moyenne, une zone d'activités accueille 20 emplois à l'hectare dans le pays de Brest. Ce constat est valable pour les zones commerciales, industrielles, logistiques et mixtes. Dans les espaces tertiaires, la densité d'emplois est bien plus importante, les bureaux étant souvent construits sur plusieurs niveaux et les activités ne nécessitant pas ou peu d'espaces de livraisons, de stockage de matériel et de véhicules... Ce chiffre de 20 emplois à l'hectare constitue une référence que l'on retrouve dans bien d'autres territoires en France, mais il se situe dans une fourchette plutôt basse.

## Densité moyenne d'emplois à l'hectare par type de zone



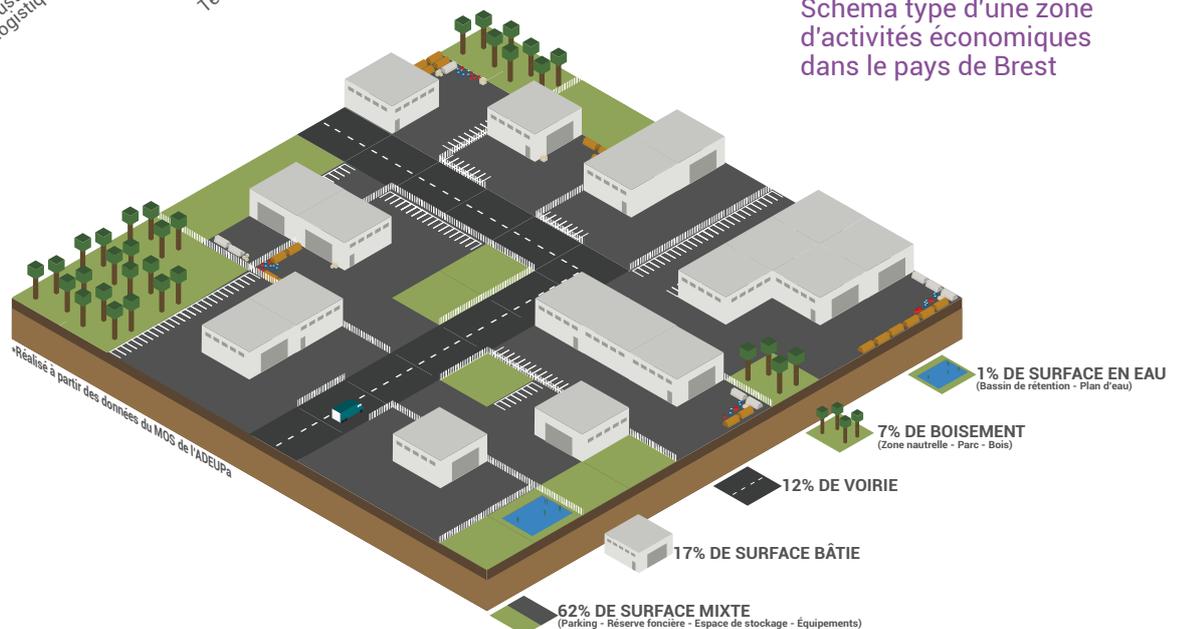
En moyenne, selon des références nationales sur l'occupation du sol, les bâtiments occupent de l'ordre de 20 % de l'emprise, les espaces de stationnement et de stockage 40 % et les espaces verts 40 %.

Ces notions de densité sont à prendre avec précaution et peuvent difficilement faire l'objet de règles comme c'est le cas en matière de logements, compte tenu de la diversité des activités économiques. Pour autant, ces critères, pour peu qu'ils soient modulés au cas au par cas, sont intéressants pour apprécier les projets des entreprises. Dans le pays de Brest et dans un contexte de rareté foncière, ils sont aujourd'hui utilisés pour arbitrer entre les demandes et faire évoluer éventuellement les projets. Par exemple, pour les activités de production dans certaines zones de la métropole brestoise, la surface de plancher doit dépasser 40 % de l'assiette foncière.

Outre la consommation d'espaces agricoles et naturels, une faible densité est un frein majeur au développement de services et de synergies entre les entreprises.

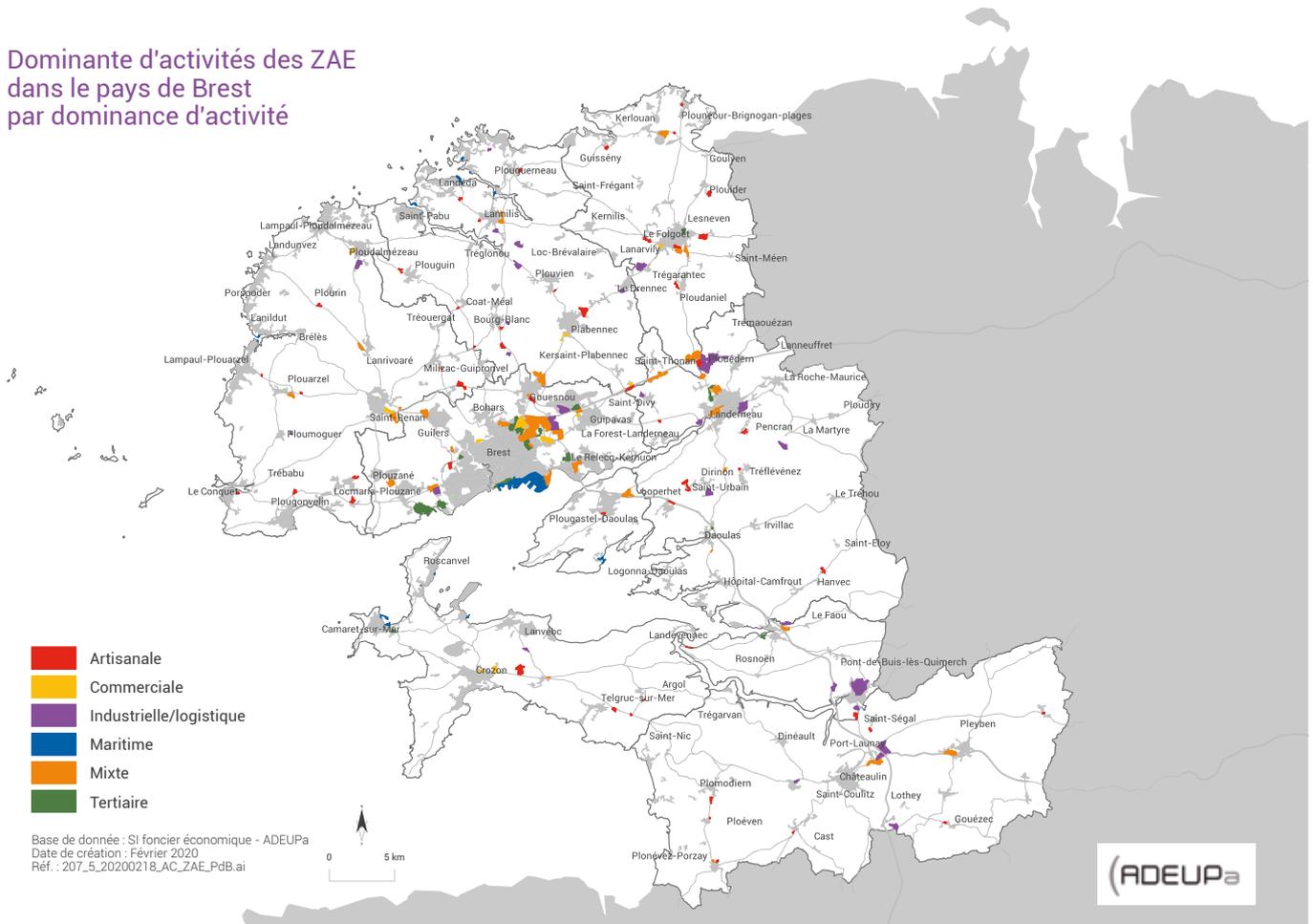
# 20

emplois accueillis à l'hectare  
sur une zone d'activités dans le  
pays de Brest



# Prix du foncier économique : au cœur des débats

Dominante d'activités des ZAE dans le pays de Brest par dominance d'activité



Dans un contexte de rareté du foncier et de concurrence territoriale, la question des prix de vente du foncier économique aménagé reste un sujet sensible. Certaines collectivités font le choix de pratiquer des prix bas (sous les 15 €/m<sup>2</sup>) pour attirer les investisseurs, quittes à vendre sous le coût de revient et à prendre à leur charge le différentiel.

D'autres collectivités locales pratiquent des prix plus élevés afin de prendre en compte les coûts réels d'aménagement et d'équilibrer les opérations d'aménagement. Cela permet aussi d'éviter une surconsommation d'espace. Elles le font d'autant plus volontiers que les acquisitions foncières ne représentent en général qu'entre 10 et 15 % dans l'investissement global de l'entreprise.

Même lorsque le prix de vente est établi en fonction du coût de revient, il est essentiellement déterminé sur la base

des dépenses d'investissement lors de la création de la zone d'activités et n'intègre pas les frais de fonctionnement des années suivantes (entretien courant, travaux complémentaires, requalification...).

Dans le pays de Brest, les pratiques tarifaires ont évolué plutôt à la hausse ces dernières années, mais les différences restent importantes selon la politique des intercommunalités.

## Références de prix du foncier aménagé dans le pays de Brest (en euros HT/m<sup>2</sup>)

Dominante d'activités	Fourchette basse	Fourchette haute
Industrie/logistique	15-25 €	45 €
Artisanat	10-25 €	55 €
Commerce	30-40 €	180-200 €
Bureaux	50-70 €	140 €

Source : DVF, traitement ADEUPa, prix observés entre 2016 et 2018

# Un modèle d'aménagement remis en cause

Depuis les premières zones d'activités créées à partir de la fin des années 60, les modèles d'aménagement ont peu évolué, reposant sur des opérations en extension urbaine pour accueillir des entreprises souvent installées sur le territoire, soucieuses de se développer, de devenir propriétaires, de regrouper plusieurs sites, de moderniser leur outil de production.... Les nouvelles zones d'activités accueillent avant tout des transferts d'activités, pouvant s'accompagner, dans certains cas, de créations d'emplois. Mais, leur rendement économique et fiscal est peu objectif.

Ce modèle fait l'objet de controverses devant plusieurs constats comme l'urgence de préserver les espaces naturels et agricoles et de limiter l'artificialisation des terres, le besoin de conforter des centralités fragilisées et de réduire les besoins de déplacements entre les lieux d'habitat et de travail.

Quid des espaces délaissés dans le tissu urbain ou dans les vieilles zones d'activités ? L'enjeu de réhabilitation, de revitalisation et de remise à niveau (équipements et services numériques, mobilités des salariés, espaces partagés, restauration...) est fort.

## MAÎTRISE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE : DES OBJECTIFS TOUJOURS PLUS AMBITIEUX

Les textes de loi se succèdent et insistent de plus en plus sur la nécessité de préserver les usages des sols et de limiter l'artificialisation.

Quelques repères clés :

- Au plan européen : la Commission européenne a fixé un objectif d'arrêt d'ici 2050 de « toute augmentation nette de la surface occupée » (CE, 2011)
- Au plan national :
  - Les lois sur l'urbanisme : SRU (2000), Grenelle (2010), ALUR (2014) visent à limiter le défi de la périurbanisation à travers les documents d'urbanisme
  - La loi de modernisation de l'agriculture (2010) fixe un objectif de réduction de moitié à l'horizon 2020 du rythme d'artificialisation des terres agricoles
  - Le plan biodiversité (2018) propose « zéro artificialisation nette »
  - Les évaluations environnementales et les procédures « éviter – réduire – compenser » sont exigées de manière systématique
  - Une instruction gouvernementale de juillet 2019 transmise aux Préfets prône une gestion économe de l'espace et la zéro artificialisation.
- Au plan régional, l'objectif 31 du futur SRADDET de la région Bretagne propose de « mettre un terme à la consommation d'espaces agricoles et naturels ».
- Dans le pays de Brest, le SCoT approuvé fin 2018 prévoit une réduction de la consommation d'espace de 20 %.

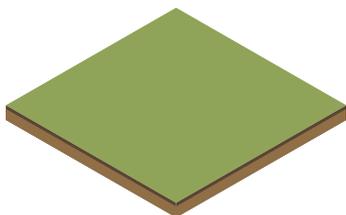


Zone commerciale du Froutven - Photo : Damien Goret - Brest métropole

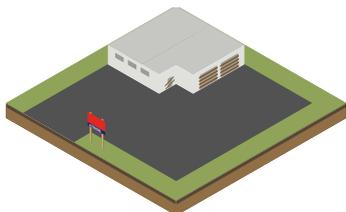
# Des gisements fonciers de différentes natures

Pour identifier le potentiel d'optimisation foncière dans les espaces économiques, l'étude a identifié des « gisements fonciers », c'est-à-dire des espaces inoccupés ou sous-occupés, susceptibles de pouvoir accueillir des activités économiques complémentaires dans les zones d'activités existantes. Trois types de gisements ont été distingués.

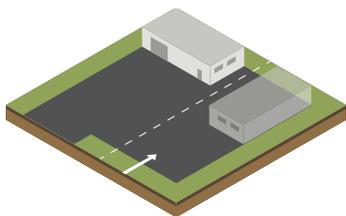
## Lot non bâtis ou "dents creuses"



## Lot avec un bâti vacant



## La division parcellaire



## Les lots non bâtis ou « dents creuses »

Ce sont dans la plupart des cas des lots déjà commercialisés à des entreprises, mais non bâtis. Soit le projet est en cours et l'investissement va se concrétiser à court terme, soit il s'agit d'une réserve foncière pour un projet futur. Mais certains terrains font l'objet de « rétention » foncière, c'est-à-dire que le propriétaire spéculer sur une augmentation de la valeur foncière.

Quelques terrains restent également à commercialiser par les collectivités : ils sont souvent situés dans des zones peu attractives.

### Chiffres clés des locaux disponibles début 2019



#### Bureaux

49 686 m<sup>2</sup>

-12 % en 1 an



#### Locaux d'activité

93 931 m<sup>2</sup>

-18 % en 1 an

## Les lots avec un bâti vacant

Le bâtiment est actuellement inutilisé. La vacance peut être conjoncturelle, c'est-à-dire qu'elle est relativement récente. Elle peut parfois s'installer dans la durée ; généralement, on parle de vacance structurelle lorsque le local demeure inoccupé plus de trois ans. Plusieurs raisons peuvent expliquer ce phénomène : la vétusté du bâti, un prix au-dessus du marché, une localisation peu attractive et une absence de demandes... En cas d'absence prolongée d'occupant, le risque de dégradation du bâti est accentué.

Dans les zones d'activités du pays de Brest, les friches sont aujourd'hui assez peu présentes et le territoire est bien loin des situations vécues dans le nord ou l'est de la France. Toutefois, des bâtiments désaffectés et inutilisables sans travaux lourds, voire destruction/reconstruction, sont recensés. Ils sont notamment présents dans les zones d'activités développées dans les années 60 et 70 dont certaines sont engagées dans un mouvement de renouvellement urbain (ex : Bois Noir à Landerneau, port de commerce à Brest, Saint-Eloi à Plouédern, Lavallot à Guipavas...).



Zone de Saint-Eloi, Plouédern, friche industrielle - Photo : ADEUPa

## La division parcellaire

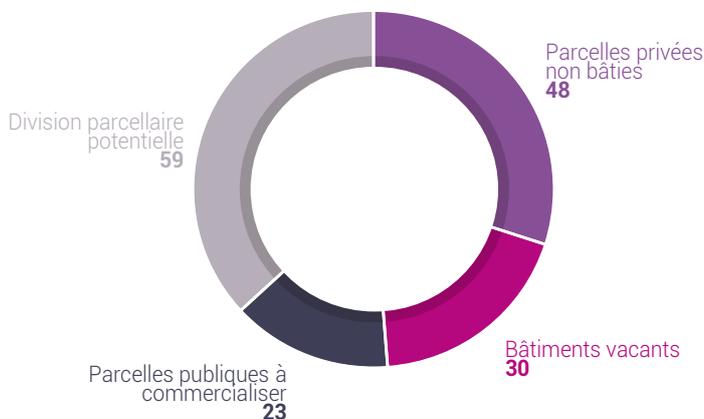
Une analyse géomatique, couplée à un travail de terrain et d'échanges avec les intercommunalités, a permis d'identifier des terrains sous-exploités, pouvant être divisés et offrir un potentiel foncier pour l'accueil de nouvelles entreprises. Le travail ne s'est pas limité au découpage cadastral, ce qui signifie que plusieurs parcelles et différents propriétaires peuvent être concernés. Ce type d'opération est bien entendu plus difficile à mettre en œuvre que le réaménagement d'un bâti vacant ou l'appropriation d'une parcelle nue. Néanmoins, l'essor du Bimby (Build in my back yard) dans le domaine de l'habitat montre que ce type d'opération peut représenter aussi une réelle alternative pour les activités économiques.

## Un gisement foncier de 160 hectares

Au total, les gisements fonciers représentent 160 hectares, dispersés dans les zones d'activités du pays de Brest. Ce potentiel est théorique : il est estimé à la fois à partir d'une analyse géomatique de l'occupation des zones d'activités et d'échanges avec les services de développement économique des intercommunalités. Pour aller plus loin, il faudrait analyser les contraintes éventuelles (multipropriétés, servitudes, risques d'inondations...), mobiliser de l'ingénierie pour rencontrer les propriétaires, acquérir le foncier...

Certaines intercommunalités du pays de Brest ont déjà initié des contacts avec les propriétaires de parcelles non bâties pour les inciter à les mettre sur le marché.

### Typologie des gisements fonciers dans le pays de Brest en 2019 (en ha)



Source : ADEUPa



Exemple de division parcellaire dans la zone de Kergonan à Brest  
Photo aérienne : Orthophoto 2010 & 2018 - IGN, Mégalis Bretagne

## EN PRATIQUE, EXEMPLE DE LA CELLULE DE REDYNAMISATION DU FONCIER ÉCONOMIQUE DANS L'AGGLOMÉRATION LORIENTAISE

Lorient agglomération et l'agence d'urbanisme et de développement économique du Pays de Lorient (AudéLor) ont mis en place en 2019 une cellule de redynamisation du foncier économique. Mission : être un interlocuteur unique pour les acteurs publics et privés pour mobiliser les gisements fonciers et coordonner les actions. Sur un gisement foncier estimé à 44 ha dans les zones d'activités, l'ambition affichée dans le SCoT est de remettre la moitié sur le marché. Une rencontre avec les élus des communes concernées a permis d'échanger autour d'un premier repérage de terrains potentiels. Un courrier a été adressé aux propriétaires et des rencontres ont été organisées avec les agences immobilières, les chambres consulaires et les associations d'entreprises. Sur le terrain, des contacts sont en cours avec les propriétaires concernés.

# Renouvellement urbain : une nécessité pour redonner de la valeur aux zones d'activités

En complément de la mobilisation des gisements fonciers, le renouvellement urbain est un impératif pour l'accueil de nouvelles activités et l'attractivité des espaces économiques. De nombreuses zones du pays de Brest ont été créées dans les années 70 et 80. Un mouvement de vieillissement des aménagements et des bâtiments est à l'œuvre dans certains espaces.

Trois perspectives s'offrent dans les zones d'activités en fonction notamment de leur positionnement, de leur accessibilité, de leur attractivité et de l'environnement :

- le changement de destination (par exemple de l'habitat),
- le maintien de la vocation économique,
- ou la création d'un tissu urbain mixte mêlant logements et activités tertiaires.

Les initiatives de requalification et de renouvellement peuvent être portées par des acteurs privés, promoteurs et entreprises. Les collectivités locales peuvent aussi en être les instigatrices.

À titre d'illustration, on peut citer le cas de la zone du Bois Noir à Landerneau. Ancienne zone d'activités à vocation industrielle, le site a déjà connu des transformations avec la déconstruction de bâtiments et la construction de logements, bureaux, commerces et services (ex : espace Sélène, résidence de Guébriant...). Une nouvelle phase démarre avec l'élaboration d'un plan d'aménagement d'ensemble de la zone, en s'appuyant sur une démarche de concertation avec les habitants et les acteurs économiques, les élus et services publics. Le quartier, proche du centre-ville et des berges de l'Elorn, perd progressivement sa vocation industrielle pour devenir une zone mixant habitat et services.

Des documents d'urbanisme flèchent des ambitions en matière de renouvellement urbain. Par exemple, le PLUi de Brest métropole approuvé en 2014 prévoyait une production minimum en renouvellement urbain : 10 % pour les locaux (production, stockage, logistique) et 40 % pour les bureaux. Six ans après, les objectifs sont dépassés (41 % pour les industries et entrepôts, 55 % pour les bureaux). Le mouvement déjà engagé devrait s'amplifier à l'avenir.



Déconstruction d'un restaurant sur le port de commerce de Brest - Photo : ADEUPa

## Une fuite en avant

Source : Synopter



## Deux exemples

**Le Relecq-Kerhuon**  
D'un espace logistique à un ensemble résidentiel

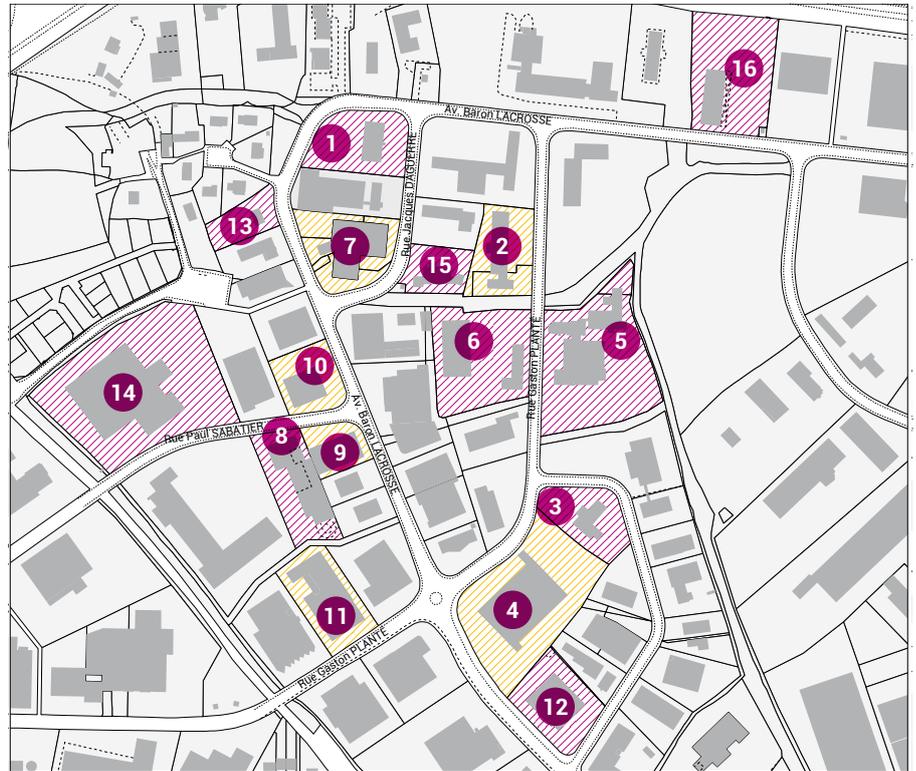


Hier, une entreprise de logistique (Transports Mory Team) - Photo aérienne : Orthophoto 2018 - IGN, Mégalis Bretagne



Demain, 30 maisons et 53 logements collectifs « les Jardins du Relecq »  
Source : Collectif d'architectes Guy Fauvet  
DAVID Dana Vizion studio

**Keragaradec - Réhabilitation et extension de bâtiments à l'initiative des entreprises**  
Rues Baron Lacrosse, Gaston Planté, Jacques Daguerre, Paul Sabatier



 Restructuration avec création de m<sup>2</sup> supplémentaires

 Restructuration sans surface supplémentaire

Objet des travaux	Surface créée (en m <sup>2</sup> )	Nature de l'activité
1 Surélévation/réhabilitation	483 m <sup>2</sup>	Expertise-comptable
2 Déconstruction/reconstruction + division parcellaire		Nettoyage / intérim
3 Extension/surélévation	378 m <sup>2</sup>	Avocats
4 Restructuration du bâti		Commerce de gros
5 Extension	365 m <sup>2</sup>	Bureaux
6 Extension	108 m <sup>2</sup>	Bureaux
7 Restructuration du bâti		Construction
8 Extension/restructuration	451 m <sup>2</sup>	Action sociale
9 Réhabilitation		Bureaux / production
10 Réhabilitation		Point de retrait de produits alimentaires
11 Réhabilitation		Commerce
12 Extension/restructuration	16 m <sup>2</sup>	Commerce
13 Extension	76 m <sup>2</sup>	Restauration
14 Extension	30 m <sup>2</sup>	Recyclage / valorisation
15 Extension	44 m <sup>2</sup>	Bureaux
16 Extension/restructuration	603 m <sup>2</sup>	Transport

### « VERS UN RETOUR DES ACTIVITÉS DANS LES CENTRES URBAINS ?

L'aménagement de pôles tertiaires dans les métropoles et grandes agglomérations, notamment autour des gares TGV, s'est accéléré dans les dernières années (Rennes, Angers, Metz, ...). Les projets pour accueillir les start-up, les entreprises du numérique, des industries créatives... fleurissent aussi dans les centres urbains (Darwin à Bordeaux, Blida à Metz, Mame à Tours, l'île de Nantes, EuraTechnologies à Lille...), souvent dans d'anciens sites militaires ou industriels réinvestis. Mais, il est plus difficile de trouver des exemples pour l'accueil des activités productives. Le maintien de ces dernières dans les centres nécessite de penser leur place dans la ville au-delà des traditionnels bureaux et commerces ; c'est par exemple le cas de certaines activités artisanales, compatibles avec les fonctions urbaines et qui peuvent avoir un intérêt à se situer à proximité de leurs clientèles.

Pour aller plus loin : Synopter, « Entreprises : aller simple en périphérie des villes ? », Revue Sur-Mesure, 2019

# Des outils à la disposition des collectivités

Les collectivités disposent d'outils afin d'optimiser les gisements fonciers en zone d'activités, qui sont plus ou moins connus et utilisés : droit de préemption urbain, expropriation, orientations d'aménagement et de programmation, arrêté de péril... Les outils peuvent être incitatifs, réglementaires et fiscaux ; en voici quelques illustrations.

- **La vente sous condition suspensive**

Une entreprise souhaite par exemple acheter deux lots, dont un en prévision d'une extension future. Pour ce 2<sup>e</sup> lot, un compromis de vente est signé entre l'entreprise et la collectivité, il est assorti d'une condition de concrétisation du projet, par exemple dans un délai de cinq ans. La vente du 2<sup>e</sup> lot en dépendra.

C'est une pratique couramment utilisée notamment par les intercommunalités du pays de Landerneau-Daoulas et de Lesneven-Côte des Légendes pour, à la fois, apporter de la souplesse aux entreprises, tout en évitant une sous-utilisation du foncier économique.

- **La taxe sur les friches commerciales**

L'objectif est d'inciter les propriétaires à louer ou exploiter leurs biens « commerciaux » par la fiscalité afin de maintenir une activité économique et d'y réduire la vacance. Il s'agit d'un impôt direct local facultatif, s'additionnant aux autres impôts fonciers. La taxe peut inciter les propriétaires à remettre sur le marché des biens inoccupés et à baisser le niveau de loyers. Sont assujettis à la taxe toutes les propriétés qui ne sont ni des locaux à usage d'habitation, ni des établissements industriels. Ce dispositif est en vigueur à Saint-Brieuc, Saint-Renan, Quimper...

Dans des secteurs de déprise, cette mesure peut avoir comme inconvénient d'accentuer les difficultés des propriétaires à commercialiser. Elle a pour avantage de les encourager à rénover et à mettre en vente leurs biens au prix du marché.

- **Majorer la taxe foncière sur les propriétés non bâties constructibles**

Cet outil vise à lutter contre la rétention foncière en incitant les propriétaires à vendre leurs terrains nus et constructibles par une fiscalité désavantageuse. Cela passe par l'augmentation de la taxe foncière perçue par les collectivités sur les propriétés non bâties constructibles en majorant la valeur locative, qui sert de base au calcul de la taxe foncière.

Cette disposition a déjà été appliquée dans le domaine de l'habitat dans des communes du pays de Brest (ex : Plouvien, Le Folgoët).

- **Encourager la division parcellaire**

Les collectivités peuvent accompagner les entreprises pour les encourager à optimiser le foncier. C'est à la fois au moment de la vente des terrains, lorsque l'entreprise projette un transfert faute de locaux adaptés ou suffisamment grands et pour encourager la division parcellaire dans les zones d'activités. C'est déjà ce qui se fait dans le domaine de l'habitat avec par exemple le financement de prestations d'architectes conseils pour inciter les démarches de Bimby, tout en maîtrisant les processus (exemple du Plan Local de l'Habitat 2018-2023 de la communauté de communes de Lesneven Côte des Légendes, action 1.7).

## Des outils au service d'une stratégie foncière

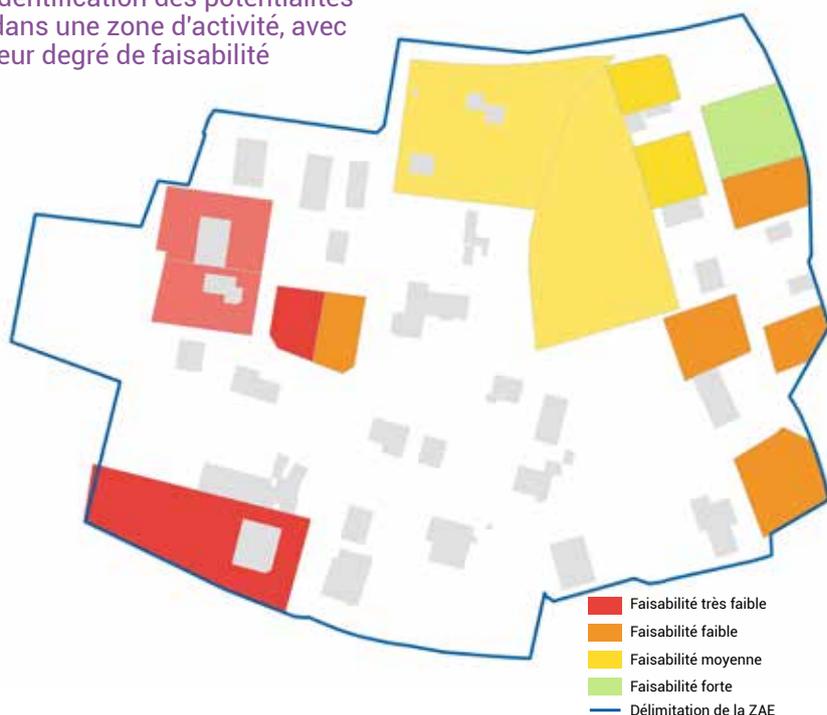
Pour être efficaces, ces outils doivent s'inscrire dans le cadre d'une **politique foncière plus globale, qui fixe les ambitions et les secteurs à enjeux**.

Dans le pays de Brest, le SCoT précise l'organisation de l'accueil des activités économiques dans un souci de sobriété foncière.

Un outil a été mis en place en 2018 par le pôle métropolitain du pays de Brest, en partenariat avec l'ADEUPa, les intercommunalités et Brest métropole aménagement, pour améliorer la connaissance des zones d'activités.

Ce système d'information sur le foncier économique a pour vocation un suivi du foncier aménagé immédiatement disponible pour les entreprises. Il permet aussi de repérer les gisements fonciers bâtis et non bâtis, pour une démarche de renouvellement urbain ou d'optimisation du tissu urbain existant. Cette connaissance est indispensable afin d'identifier les opportunités et réagir si besoin, notamment au moment de ventes de terrains.

Identification des potentialités dans une zone d'activité, avec leur degré de faisabilité



### Pour aller + loin

Boîte à outils maîtrise de l'aménagement et du foncier de l'EPF Bretagne

[www.epfbretagne.fr](http://www.epfbretagne.fr)

# Optimiser, tout en veillant à ne pas trop imperméabiliser

Pour optimiser le foncier économique, différentes formes peuvent être imaginées : mitoyenneté, extension de bâtiments, surélévation...

- **La verticalité : un savoir-faire dans les espaces contraints**

En Asie et aux Pays-Bas, le développement des activités sur plusieurs étages est courant compte tenu de la rareté du foncier et de son coût. Toutes les activités, y compris industrielles et logistiques, s'y emploient. En France, des illustrations récentes existent également. Prenons le cas d'Ikea à Gennevilliers en région parisienne qui a investi dans un entrepôt à étages (Paris Air2 Logistique), là où il y a encore quelques années, les 8 ha étaient un parking de stockage de milliers de voitures.

Les règles dans les documents d'urbanisme peuvent être à repenser pour permettre, voire inciter les constructions sur plusieurs niveaux.

- **Mutualisation et mitoyenneté, une réponse pour les activités commerciales et artisanales**

La mitoyenneté et la mutualisation des espaces (jardins, parkings...) sont des solutions pertinentes pour les activités comme le commerce, les services et l'artisanat. Outre l'avantage de limiter la consommation des espaces agromatériels, elles permettent de réduire le coût d'acquisition en foncier. Couramment utilisée par les acteurs du commerce (exemple de la zone du Frouvent à Guivapas), cette forme urbaine s'étend de plus en plus aux activités artisanales et aux services aux professionnels. Sans être révolutionnaire, elle marque une acceptation de la mitoyenneté par les entreprises.

Si l'optimisation est souhaitable, une



Forum des entreprises, rue Bequerel à Brest  
Photo : ADEUPa

densification à l'excès et une grande imperméabilisation des sols sont toutefois à éviter car ils contribuent au réchauffement climatique, aux risques d'inondations et à l'érosion de la biodiversité.

Pour lutter contre l'effet des îlots de chaleur urbain, particulièrement présents dans les zones d'activités dotées de grands parkings comme les zones commerciales, la végétalisation peut contribuer à stabiliser la température de l'air (haies, plantations, végétalisation des façades et toitures...).



Zone commerciale du Frouvent  
Photo : Ivan Breton - Brest métropole

## Bibliographie

- « *Foncier en zone d'activité : un modèle désuet au regard des nouveaux enjeux économiques et environnementaux ? Le cas du pays de Brest* », rapport de stage d'Antoine Chameau, UBO M2 Aménagement urbanisme, 2019
- *SRADDET, Région Bretagne*, adopté en novembre 2019
- « *Des instruments d'aménagement enfermés dans le modèle de la croissance urbaine* », Revue foncière N°25
- « *Sites d'activité économique et immobilier d'entreprise : retour d'enquête sur la maîtrise d'ouvrage intercommunale des zones d'activité* », Cerema, ADCF, 2018
- « *Comment optimiser le foncier dans les zones d'activités existantes ? Approches et leviers* », CERF, septembre 2019
- « *Objectif zéro artificialisation nette : quels leviers pour protéger les sols ?* », France Stratégie, Juillet 2019

**LES OBSERVATOIRES | IMMOBILIER D'ENTREPRISE**

**Direction de la publication**

Benjamin Grebot

**Réalisation**

Nadine Le Hir  
Antoine Chameau

**Photographie de couverture**

Franck Bétermin - Brest métropole

**Maquette et mise en page**

Timothée Douy

**Tirage**

300 exemplaires

**Contact**

nadine.le-hir@adeupa-brest.fr

**Dépôt légal**

1<sup>er</sup> trimestre 2020

**ISSN**

2267-4411

**Référence**

20/004



**AGENCE D'URBANISME DE BREST • BRETAGNE**

**Siège**

18 rue Jean Jaurès - 29200 BREST

**Antenne Costarmoricaine**

4 place du Guesclin - 22000 SAINT-BRIEUC

Tél. 02 98 33 51 71

[www.adeupa-brest.fr](http://www.adeupa-brest.fr)



LICENCE OUVERTE  
OPEN LICENCE