

## **Équipe 15**

### **Récit prospectif - ZAE 2050 - La Route du Meuble**

**Emma, 48 ans - Eco-commerçante**

**Nathan, 44 ans - Élu municipal et membre d'une association de réinsertion**

Le temps où la Route du Meuble était simplement une vaste enfilade de magasins dédiés à l'ameublement semble lointain. En 2050, Rennes Métropole a profondément évolué, et avec elle, les anciennes zones commerciales et économiques. La ville s'est densifiée, les politiques de sobriété foncière ont transformé le tissu urbain, et les modes de consommation ont radicalement changé.

Les commerces physiques ont dû s'adapter, face à la montée en puissance des circuits courts, du réemploi et de la fabrication à la demande. Si certaines enseignes ont su se réinventer autour de l'économie circulaire, d'autres ont disparu, laissant place à des friches reconverties en espaces mixtes, mêlant habitat, agriculture urbaine et activités économiques locales.

Le développement du réseau de transports en commun et des mobilités douces a remodelé les déplacements quotidiens. Le vélo est devenu dominant, notamment grâce aux nombreux pistes cyclables du Réseau Express Vélo (REV), reliant les communes périphériques au centre de Rennes. Les voitures personnelles sont devenues majoritairement électriques et le co-voiturage est très répandu.

Face à la crise foncière et aux nouvelles régulations, les zones pavillonnaires ont été repensées. Le Bimby est devenu une pratique courante, permettant aux habitants de revendre une partie de leur terrain pour accueillir de nouveaux logements. Les Baux Réels Solidaires (BRS) se sont généralisés, facilitant l'accès à la propriété tout en régulant la spéculation foncière.

La transformation ne s'est pas faite sans tensions. Dans certains secteurs, les habitants ont monté des associations pour organiser la revente des terrains, refusant de voir leur quartier transformé en grands ensembles impersonnels. Ailleurs, des collectifs citoyens ont proposé des formes alternatives d'habitat, intégrant des espaces communs et des logements évolutifs adaptés au vieillissement de la population.

C'est justement dans l'un de ces quartiers en mutation que vit Emma et Nathan. Ils se sont rencontrés dans une chaîne d'ameublement en 2032 où ils travaillaient tous les deux. Ce commerce a fait faillite face à la montée du commerce en ligne et des nouvelles tendances du réemploi. Emma et Nathan ont été licenciés. Ils sont toujours ensemble mais ont suivi deux parcours professionnels différents après ça.

Emma a vu s'écrouler le mode automobile, elle était commerciale dans un grand groupe automobile et elle a également vu s'effondrer l'ancien modèle du commerce de meubles. Après une période de précarité, elle a rebondi en devenant responsable commerciale pour une marque d'ameublement qui s'est diversifiée et spécialisée dans le mobilier éco-responsable, la récupération et la réparation.

Son commerce fonctionne en circuit court : les matériaux sont récupérés localement, les meubles restaurés sur place, et les clients peuvent participer à des ateliers de création et de réparation. Aujourd'hui, elle fait partie de cette nouvelle génération d'entrepreneurs qui ont su adapter le commerce aux exigences environnementales et aux nouvelles habitudes de consommation.

Nathan a lui aussi connu un tournant dans sa carrière. Après la fermeture de l'entreprise, il a décidé de se reconverter. Il a d'abord enchaîné les petits boulots, avant de s'impliquer dans la vie municipale.

Aujourd'hui, il est élu à La Chapelle-des-Fougeretz, où il travaille à la reconversion des anciennes zones d'activités économiques.

Il joue un rôle clé dans le projet de transformation de l'ancienne friche de La Chapelle, qui accueille maintenant un espace d'agriculture urbaine, un pôle d'économie sociale et solidaire (ESS) et un centre d'accueil pour les réfugiés climatiques. Pour lui, il est essentiel que ces changements ne soient pas imposés d'en haut, mais construits avec et pour les habitants.

A côté, il est père au foyer et s'occupe de ses enfants, qui fréquentent une école ouverte sur l'international et sont devenus amis avec un jeune espagnol dont la famille a dû migrer en raison du réchauffement climatique et qui est passée par le centre d'accueil pour les réfugiés climatiques.

Ensemble, ils habitent dans un logement BRS, construit sur l'ancienne zone pavillonnaire redécoupée grâce au bimby. Ils se déplacent principalement à vélo mais partagent également une voiture en co-propriété avec un voisin pour certains trajets.

Avec la construction d'un collectif pour personnes âgées autonomes sur leur commune, ils prévoient de faire venir les parents d'Emma, qui, vivant à Périgueux, ne supportent plus les vagues de chaleur estivales.

Ce couple incarne les transformations profondes du territoire. Ils sont à la croisée des mutations : reconversion professionnelle, nouvelles façons d'habiter, évolution des modes de consommation et implication citoyenne. A travers leur vie, on comprend comment la Route du Meuble s'est réinventée, entre crises et opportunités.

## **La Bourdonnais**

Les zones économiques ont été modernisées dans les années 2030, il a fallu les rendre plus chaleureuses et agréables pour attirer de nouveaux clients. Certains toits ont été végétalisés et sont accessibles aux clients des magasins, on peut y manger une glace, boire un verre... tout ça dans un espace artificiellement créé. Le paysage est rassurant, il n'y pas de grands arbres mais simplement de petits buissons, on voit à perte de vue des bâtiments réguliers entrecoupés de routes, de voies de trambus et pistes cyclables. L'agriculture est même pratiquée sur certains toîts (fermes urbaines).

Malgré tout, les clients peinent à venir avec l'essor de magasins en ligne qui proposent des meubles à des prix défiant toute concurrence. Cette ZAE est éloignée de Rennes et les transports en communs peinent encore à venir jusque là. C'est encore le paradis de la voiture. Les parkings ont néanmoins évolué pour permettre aux voitures électriques de se charger. Les ombrages sur les parkings sont recouverts de panneaux solaires.

Il est dur pour les magasins de meuble de continuer à vendre des meubles exposés physiquement, peu de gens font le déplacement vers cette zone d'activité. À La Bourdonnais, il n'y a plus rien à voir, plus rien à découvrir. Juste une infrastructure fonctionnelle, un décor entretenu, mais dont l'âme s'est dissoute dans une logique d'optimisation. Cette ZAE a du mal à s'adapter à la transition écologique. L'ambiance est étrange. Les allées sont propres, les panneaux lumineux diffusent des publicités animées, les IA conversationnelles accueillent les rares passants, mais il manque l'essentiel : la vie et la convivialité. Les grandes enseignes alimentaires ont fermé : la majorité des repas sont préparés en centrales de production et livrés directement à domicile. Les magasins de vêtements, bien qu'ils existent encore, ont dû se réadapter : plus aucun rayons ni de vendeurs. On retrouve simplement des cabines de scan corporel pour commander des habits sur mesure qui sont fabriqués à la demande dans des usines robotisées. Les grandes enseignes commerciales ne meurent pas brutalement : elles s'effacent lentement, remplacées par des algorithmes et des flux de données.

Emma et Nathan ne viennent qu'exceptionnellement dans cette ZAE qui ne reflètent pas leurs valeurs de consommation.

### **La Chapelle-des-Fougeretz**

En 2041, la dernière entreprise a quitté la zone d'activité économique (ZAE) de La Chapelle-des-Fougeretz. Les entreprises ont pour certaines fait faillite et d'autres sont parties s'installer ailleurs. Certaines sont restées sur la Route du meuble mais se sont installées sur la zone d'activité économique de Montgermont, mieux reliée en transports en commun à Rennes et aux autres villes de la 1ère couronne.

Cette zone est alors devenue une friche d'activité économique. En 2050, la sobriété foncière est entrée dans la culture commune de l'urbanisme et des autres acteurs de la fabrique de la ville comme les élus. Cette friche, à l'image des friches industrielles aujourd'hui, est vue comme une ressource mobilisable.

En France en 2050, de plus en plus de ZAE deviennent des friches car la place de la voiture est très réduite dans les grandes villes et que les commerces de proximité sont favorisés. Néanmoins, des ZAE existent toujours pour les activités économiques et industrielles ayant besoin de beaucoup de foncier et aussi nécessitant de s'éloigner des zones d'habitations principales pour limiter les conflits liés aux impacts sonores par exemple. Au vue de l'augmentation du nombre de ces friches d'activité économique, l'État a créé un nouveau fond friche, complétant celui existant aujourd'hui. Ce fond friche est accordé si dans le cahier des charges du projet d'une commune est inclus le réemploi des matériaux des bâtiments existants, la mise en place d'un projet d'urbanisme transitoire sur au moins une partie du projet et si les nouveaux bâtiments respectent toutes les nouvelles réglementations environnementales de la construction. En 2050 l'urbanisme transitoire est entré dans la culture commune et est intégré dans la plupart des projets d'aménagement.

Ainsi, la friche de La Chapelle-des-Fougeretz est aujourd'hui en cours de reconversion. En 2043, Rennes Métropole a lancé un appel à candidature pour devenir territoire pionnier de l'autonomie alimentaire. La commune a ainsi vu sa ZAE entourée de champs agricoles comme une opportunité, là où 30 ou 40 ans plus tôt elle aurait été vu comme une contrainte, pour lier reconversion de sa friche et développement de l'autonomie alimentaire. La commune a ainsi développé un projet tourné vers l'Économie Sociale et Solidaire (ESS) mêlant construction de nouveaux logements, urbanisme transitoire en créant un centre d'accueil pour les réfugiés climatiques venus du Nord de l'Afrique et de plus en plus de l'Espagne, et création d'un potager communal encadré par une association de réinsertion sociale. Pour ce projet, la commune a aussi pu bénéficier du fond friche.

En 2050, les premiers habitants se sont installés. Une partie des matériaux récupérés sur la ZAE ont permis de construire en partie les nouveaux logements. Ces logements ont été vendus en Bail Réel Solidaire (BRS), dispositif qui s'est aussi démocratisé. Ce secteur attire de nouveaux habitants pour son cadre de vie et pour la facilité de rejoindre Rennes avec la REV. Ensuite, les demandes pour le centre d'accueil des réfugiés climatiques sont de plus en plus nombreuses. L'expérimentation de ce centre en urbanisme transitoire a permis à la commune et à la métropole de comprendre le réel besoin de développer ce type de structure et de voir que les réfugiés s'intègrent bien avec les habitants de la commune. La métropole et la commune envisagent alors de construire un centre pérenne. Ils ne vont pas augmenter le nombre de places dans celui-ci mais ils construiront d'autres centres sur la métropole.

### **Montgermont**

Sur le secteur de Montgermont, anciennement très réputé pour ses commerces de meubles, le lieu était appelé « la route des meubles ». Depuis 2045, le secteur subit de gros changements, il est toujours attractif mais tourné vers la seconde main. Les clients étant de plus en plus demandeurs de mobilier produit avec une empreinte carbone basse les marques ont dû s'adapter afin de ne pas faire faillite face aux ressourceries, brocante etc. Certaines marques se sont mises à revoir leur gamme afin

d'adapter les matériaux, réutiliser certains stocks invendus, produire localement et remettre en avant l'artisanat, certaines ont même pu être précurseurs de certaines tendances grâce au travail de designer d'objet innovant. Emma a été engagée en tant que commerciale dans un magasin réputé. Elle s'épanouit dans son nouveau travail depuis 5 ans maintenant. Elle est arrivée quand les gammes de la marque ont commencé à être étiquetées « économie circulaire ». Rapidement, les produits proposés sur les catalogues n'étaient plus que des meubles de seconde main restaurés, des créations upcyclées de designer, des inventions d'artisans et tout ça produits localement dans les entrepôts adjacents à la boutique. Cela a mis un peu de temps avant que l'entrepôt et l'atelier soit délocalisé en France, les aides à la réindustrialisation de la France ont été importantes dans les années 2030-2035 et les patrons en ont profité pour faire revenir leurs stock et machine d'Inde.

Aujourd'hui, Emma est heureuse de travailler pour une entreprise bas carbone, proche de chez elle, qui correspond à ces valeurs et propose des mobiliers pratiques et esthétique. L'année dernière ils ont même gagné un prix pour leur gamme 100% upcyclée. Le géant IKEA commence à retirer des magasins en France depuis quelques années se rendant compte que les consommateurs français reviennent à des achats plus locaux et respectueux de l'environnement. Emma adore son travail car elle a un rapport particulier avec les acheteurs en les conseillant sur les mobiliers adaptés à leurs besoins, sans les pousser à la surconsommation, de plus la marque propose de permettre aux clients de venir voir le travail des ouvriers, artisans qui travaillent sur leurs pièces. Emma aime ce principe de transparence de la marque. Avant elle travaillait comme commerciale dans un grand groupe automobile mais en 2040 le secteur a été très impacté par la crise des moteurs thermiques, et le temps que la marque remplace ces gammes en voiture électrique il y a avait beaucoup moins de vente, Emma s'est faite licenciée car elle était spécialisée en voiture thermique et la marque ne voulant pas la former sur l'électrique, ils l'ont licenciée. Cela a été un passage compliqué car à l'époque c'était pas facile de retrouver du travail dans le commerce, le secteur faisant face à des changements drastiques. Petit à petit, en étant à la maison, elle s'est mis à upcycler des meubles et en apprendre d'avantages sur le monde de la décoration et de l'ameublement. Comprendant que les magasins de « la route des meubles » cherchait à se renouveler, elle a postulé afin d'apporter son expertise à la marque. Depuis l'année dernière elle est même devenue responsable des commerciaux de la marque pour les magasins situés en Bretagne.

Le matin en allant au travail, elle sourit en pédalant sur son vélo électrique, elle a l'habitude de faire le chemin avec des collègues et en profite pour discuter parfois. Son vélo lui permet d'amener son fils/sa fille à l'école avant d'embaucher et le soir c'est Nathan qui le récupère. A la sortie du travail Emma peut récupérer des paniers de courses remplis de produits locaux, légumes et fruits produits sur la commune, des produits en vrac pour toute la semaine. Depuis que la commune a racheté les cellules commerciales en friche pour en faire des commerces de circuits courts, les habitants du coin sont ravis d'avoir à disposition de bons produits locaux et à bas prix. Grâce à la taxe carbone instaurée par l'État sur les entreprises françaises productrices de carbone dans les années 2020, les communes ont pu bénéficier d'aides et par la suite instaurer des taxes locales pour les particuliers. Ainsi les habitants de la métropole de Rennes ont été taxés sur leurs empreintes carbonées, au début cela étaient difficiles à intégrer pour certaines qui ont manifesté durant plusieurs semaines et cela a permis dans un premier temps de baisser la taxe afin que la pilule soit moins difficile à avaler. Depuis ces dernières années, cela est ancré dans les mœurs et les taxes permettent aux communes de proposer des projets pour le bien commun. Cette taxe est surtout importante pour les communes rurales, qui n'avaient plus beaucoup de trésorerie et qui aujourd'hui peuvent redynamiser leurs commerces. A Montgermont, des commerces ont revus le jour dans les anciens entrepôts et grandes surfaces commerciales qui ont été restaurés et rhabillés avec des nouveaux matériaux. Ainsi, les anciens rectangles monumentaux en acier ondulé ont disparu au profit des bardages bois, panneaux voltaïques et végétaux.

Marie CAPELLE, Amélie FOUR, Méлина JOSSE, Florian PIÉTÉ, Maud VERNHES