



WORKSHOP IAUR

ZAE 2050 : Imaginer l'avenir des zones d'activités économiques

Lundi 9 février 2026 – 14h

Apports et témoignages Rennes Métropole

- Secteurs « productifs »*
- Secteurs « tertiaires »*
- Secteurs « commerciaux »*



Secteurs « Productifs »



Les Orientations du PLAE relatives au foncier productif



Opérations en extension urbaine retenue au PLAE 2023-2035

- 26 ha (40% de l'offre foncière)

Secteurs de renouvellement économique prioritaires :

- 39 ha (60% de l'offre foncière)

- ✓ Développer une offre foncière plus sobre, plus dense
- ✓ Réserver le foncier économique pour les activités productives
- ✓ Prioriser la production de grands fonciers à destination notamment de la logistique et de l'industrie
- ✓ Répondre à la demande de foncier économique tout en gardant la maîtrise du sol



I - Le foncier productif : état des lieux

- Plus d'une centaine de ZAE sur le territoire
- Logique « individuelle »
Fonctionnement « à la parcelle »
- 2 250 ha de foncier productif / 260 ha « mobilisable » dont 100 ha non bâtis
- 70 % d'espaces imperméables mais seulement 20% d'emprises bâties...

Espace public, bandes enherbées



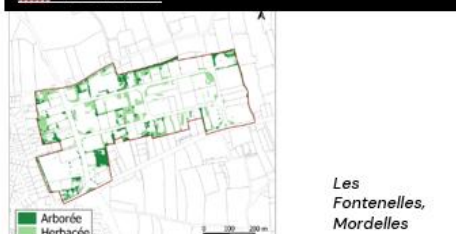
Réserve foncière conséquente



Bâtis sans optimisation des parcelles



Îlot de chaleur



Nappe de parking privée sous utilisée



Reliquats urbains sans usage



Non alignement du bâti



Des bâtiments sans étage



Des trames urbaines complexes



CONSTATS

LA RÉPARTITION DE L'USAGE DES SOLS D'UNE ZONE D'ACTIVITÉ EST EN MOYENNE DE :

15 à 25%

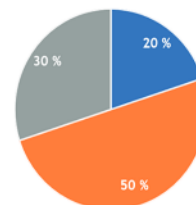
de la surface totale pour le bâti.

40 à 60%

pour la voirie et le stationnement.

25 à 35%

pour les espaces verts et les bassins de rétention.



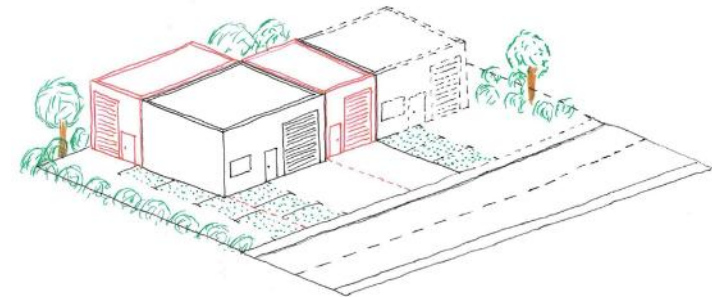
● Bâti ● Stationnement ● Espaces verts/bassins de rétention

- ✓ 2 800 établissements de plus de 5 salariés et +
- ✓ 84 500 emplois salariés privés

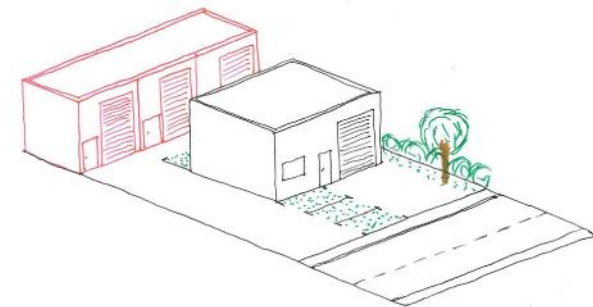
Augmenter la densité du bâti

- ✓ Réduire la place accordée au non-bâti artificialisé (voirie de desserte interne de parcelle, parkings, aires de manœuvre et stockage de plein air) et exploiter les fonds de parcelle.
- ✓ Dégager des emprises suffisantes pour agrandir le local actuel ou implanter une structure nouvelle, que ce soit pour sa propre activité ou une nouvelle entreprise.
- ✓ Privilégier l'implantation du bâti en mitoyenneté ou en limite séparative de parcelle pour maximiser l'espace et éviter de générer des délaissés inexploitable.

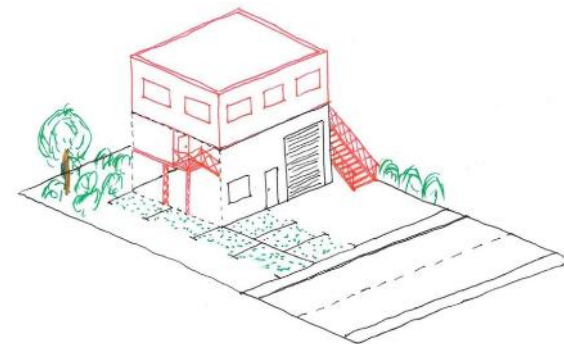
Extension du bâti existant en limite séparative de propriété pour y développer des activités productives



Construction sur des emprises parcellaires non bâties



Production de bureaux en étage

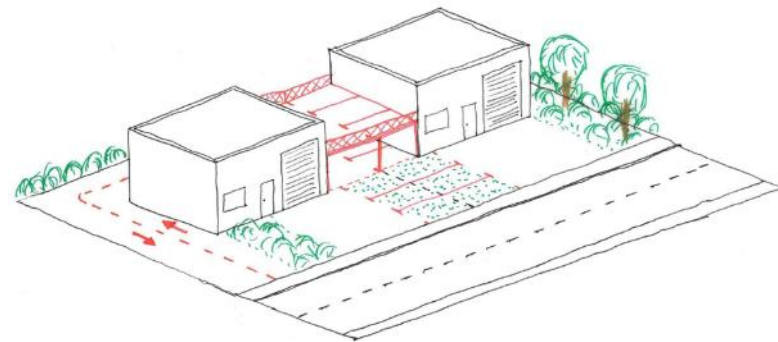




Des objectifs d'optimisation et de densification du foncier productif

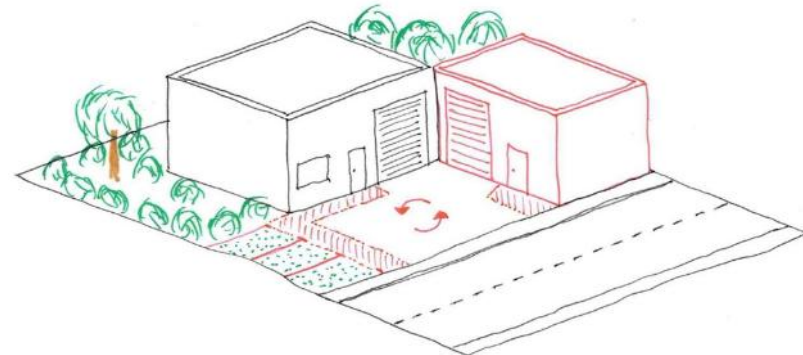
Le stationnement :

- ✓ *Partager et centraliser des places avec ses voisins, aménager des parkings silo via des constructions légères, différencier parkings employés et clients*



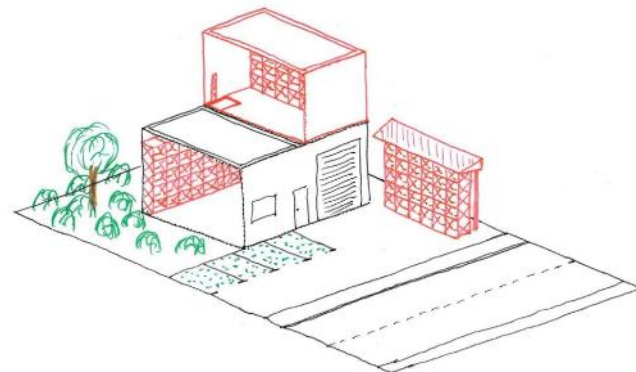
Les espaces de circulation :

- ✓ *Privilégier les livraisons en façade de bâtiments pour éviter les accès sur le côté et l'arrière des parcelles.*
- ✓ *Aménager autour d'un espace de manœuvre central et commun : accès piéton, zone de manœuvre pour les véhicules et les poids lourds, espace de déchargement.*
- ✓ *Partager des espaces avec ses voisins : aire de retournement PL, etc...*



Le stockage

- ✓ *Standardiser le stockage*
- ✓ *Stocker à la verticale*

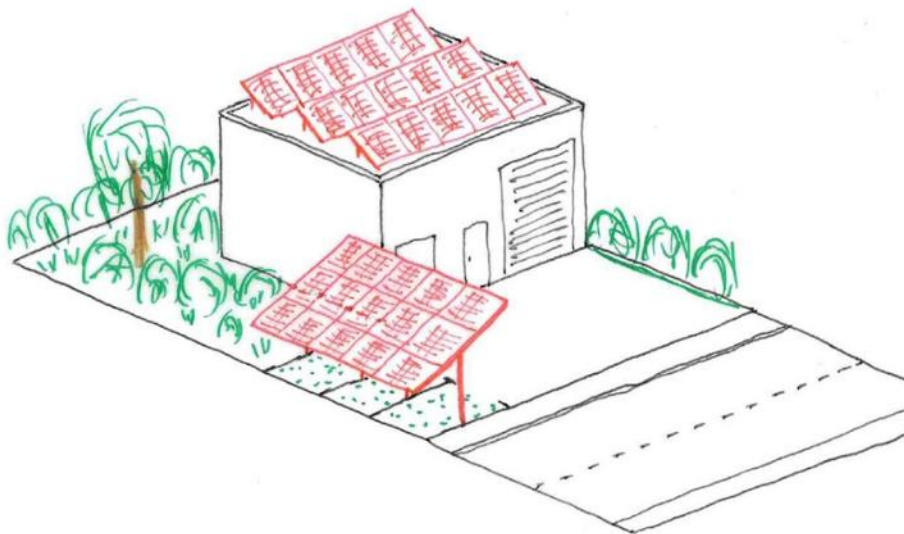
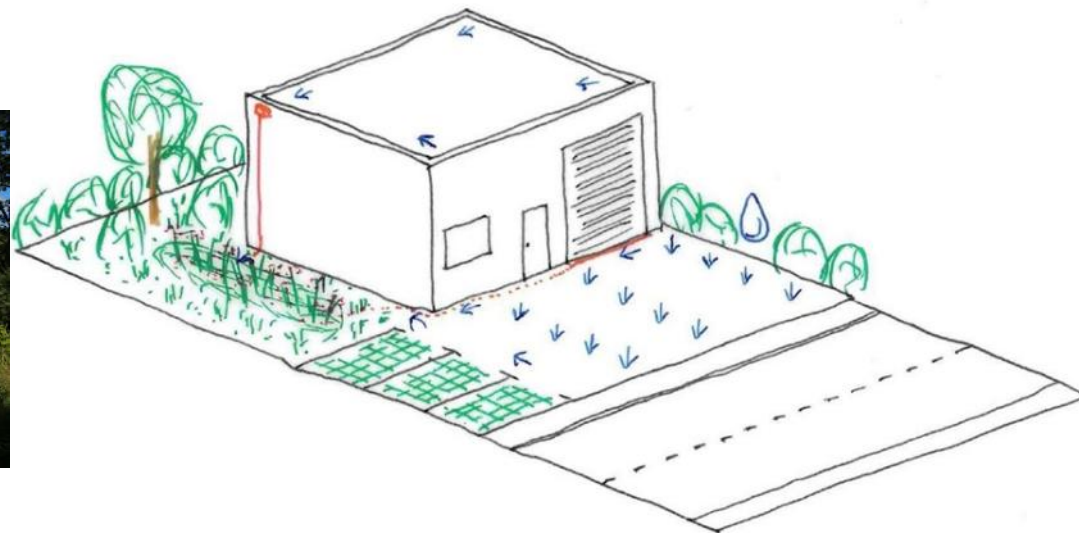




Des objectifs d'optimisation et de densification du foncier productif

S'inscrire dans une logique environnementale et bas carbone :

- ✓ *Lutter contre les îlots de chaleur (dés-imperméabilisation / gestion des espaces verts)*
- ✓ *Des bâtiments d'activités plus résilients face au changement climatique (matériaux biosourcés, évolutivité des bâtiments, Performance thermique du bâti, production d'énergie renouvelable)*





-
- Vocation**
- Commerciale
 - Mixte
 - Productive
 - Tertiaire
- Etat d'avancement**
- en cours d'aménagement
 - en cours de renouvellement
 - en réserve
 - Prévues au PLAE 2023-2035



Le PLUI (M2 – Sept 2025) sanctuarise le foncier productif

Le PLUi comme la traduction réglementaire du PLAE :

- Préserver la vocation productive des zones d'activités économiques, industrielles et artisanales
- Favoriser la densification et le renouvellement des zones d'activités économiques :

- ✓ Des règles de performance énergétique et d'adaptation au changement climatique
- ✓ Des normes de stationnement ajustées pour favoriser la mutualisation et l'optimisation de ces espaces,
- ✓ Une nouvelle règle imposant la récupération des eaux de pluie collectée en toiture

		Sous destinations	UI1a	UI1b
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce		Interdit	
	Restauration		Nouveaux restaurants interdits + extensions limitées à 30% de l'existant dans la limite de 300m ² (existant + extension)	
	Commerce de gros		Autorisé	
	Services		Interdit (sauf activités incompatibles par leur nature et leur importance avec le tissu urbain mixte)	Autorisé
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie		Autorisé	
	Entrepôt		Autorisé	
	Bureau	Lié à l'activité productive	Autorisé sous conditions : - Dans la même construction que l'activité productive (industrie, entrepôt, commerce de gros) - Ne peut pas dépasser en surface la partie dédiée au productif	
		Non lié à l'activité productive	Autorisé sous conditions : - Limitée à 500 m ² de SP max - Doit être intégré en étage de la constructions dédiée à une activité productive (industrie, entrepôt, commerce de gros)	

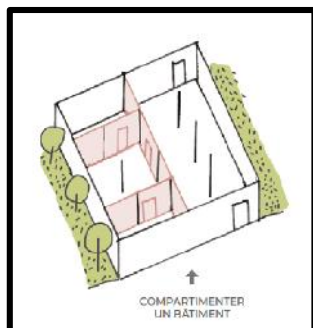


Un guide de recommandations pour une gestion durable et efficiente du foncier d'activités économiques productives

- Complémentaire au règlement du PLUi (en annexe du règlement littéral)
- A destination des porteurs de projet qui envisagent de construire un bâtiment d'activité (artisanal ou industriel) ou d'aménager ses abords
- Des illustrations pour faciliter la compréhension et la visualisation de solutions d'aménagement

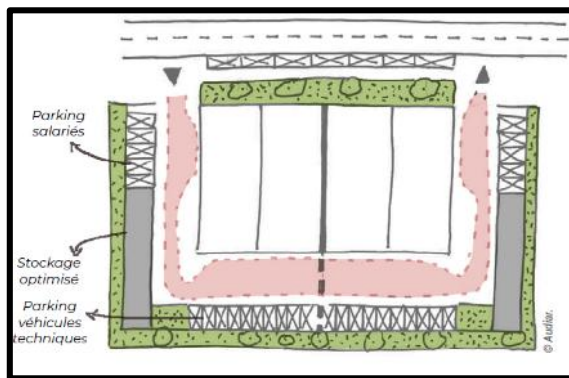
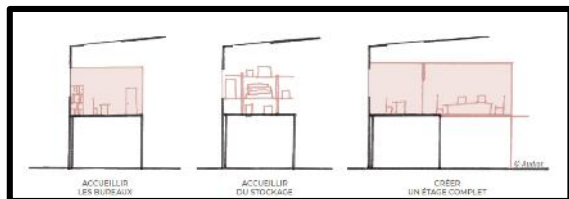
Optimiser le bâti et son implantation

- ✓ Des formes urbaines simples, modulables et durables
- ✓ Implantation cohérente



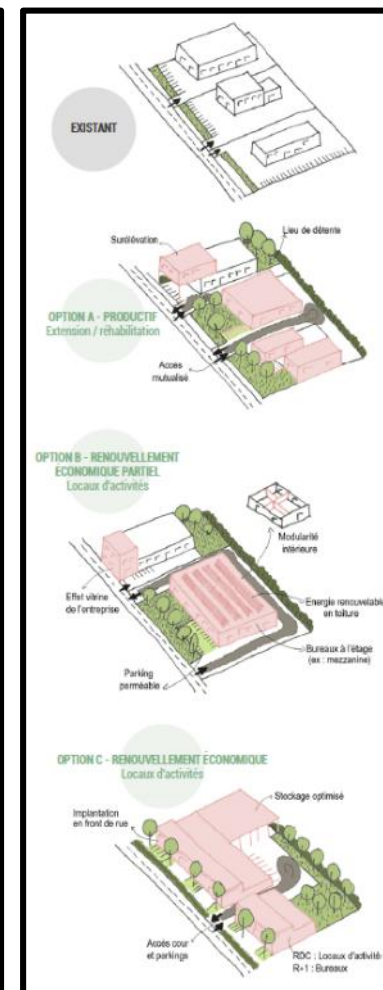
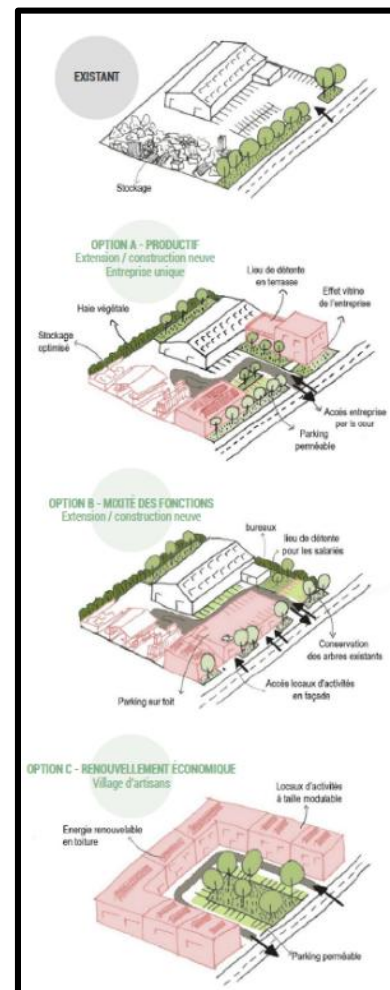
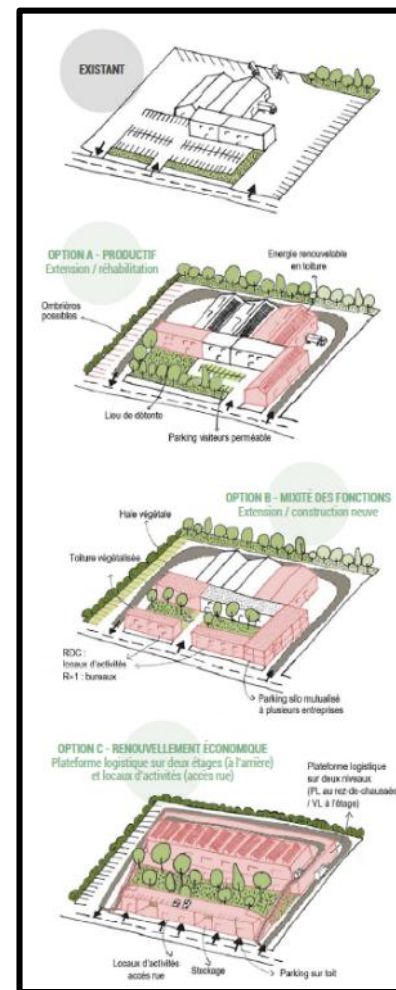
Optimiser les espaces extérieurs

- ✓ Circulation internes
- ✓ Livraisons
- ✓ Stationnement



S'adapter au changement climatique

- ✓ Intensifier le végétal
- ✓ Gérer les eaux pluviales
- ✓ Produire de l'énergie renouvelable





Étude urbaine « Concorde » (Le Hil à Noyal-Chatillon-Sur-Seiche)

- Recentrer la définition des capacités d'intervention selon 3 logiques :
 - ✓ **Opération(s) publique(s) / secteurs de mobilisation prioritaire / secteurs de veille**
- Des analyses capacitaires tenant compte :
 - ✓ **Des logiques d'urbanisme bioclimatique (implantations des bâtiments / approche bas-carbone)**
 - ✓ **De l'enjeu de gestion des eaux pluviales et de désimperméabilisation**
- Des propositions opérationnelles tenant compte :
 - ✓ **D'un phasage des interventions sur l'espace public, phasées (CT/MT/LT) et conditionnées à la densification des emprises privées**
 - ✓ **D'un accompagnement à la densification des emprises privées**

+ 10 à 15 000m² de SDP (+ 30%)

De 24% à 30% d'emprises « bâti »





Mission d'architecte-programmiste Conseil

glv synopter



1
2

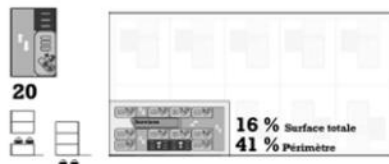
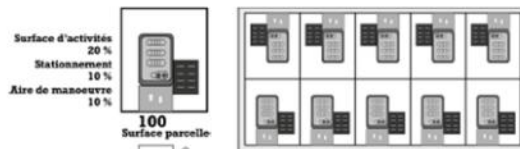
Notre approche

Optimiser
l'emprise bâtie

Compacter l'offre

Mutualiser
certains usages

Verticaliser l'offre
Intensifier les usages



Intensifier les usages
du foncier



- ✓ Réaliser des études « Flash » de gisements
- ✓ Accompagner les porteurs de projets



Mission d'expertise Conseil ZAE : les 1^{er} enseignements

✓ Optimiser l'usage du foncier

- *Accompagner les projets des propriétaires et occupants (échanges / faisabilités)*
- *Définir des grandes orientations urbaines (qui s'adaptent aux initiatives privées)*
- *Porter des initiatives publiques (préemption, appel à projet, etc.)*

✓ Améliorer les espaces communs et les mobilités





Le foncier productif : prospective à 2050

Un postulat :

- "considérer les zones d'activités économiques comme des infrastructures productives qu'il faut sanctuariser et intensifier, car indispensables au fonctionnement matériel de la ville et disposant d'une réserve importante de foncier économique"
- "conserver le statut d'infrastructure productive de la ZAE tout en lui attribuant des qualités empruntées à la ville constituée"

Vers un nouvel imaginaire de la zone d'activités :

- Permettant de renforcer leur attractivité et leur désirabilité (des espaces communs et des synergies entre entreprises, une qualité paysagère, architecturale et environnementale, etc...)
- Permettant de les ancrer en tant qu'espaces productifs en capacité de permettre une **réindustrialisation** de proximité ?

Mais également des questions opérationnelles :

- Quelle place pour la maîtrise publique ? Dissociation foncière, collectivisation des espaces verts ?
- Comment s'adapter à l'évolutivité des activités ?
- Comment faire avec le "déjà là", comment les réparer ?





Secteurs « tertiaires »



II - Le foncier tertiaire : état des lieux

Le développement des pôles tertiaires sur Rennes Métropole est porté par une forte **attractivité** économique et démographique, couplé par l'arrivée de la **LGV**, de l'offre des deux lignes de **méto**.

Les quartiers d'affaires majeurs sont :

EuroRennes, autour de la gare de Rennes ;

Via Silva, aux pieds du métro, à Cesson-Sévigné ;

La Courrouze, également en accès direct métro, à Saint-Jacques-de-la-Lande.

Le pôle Atalante Champeaux à Rennes est également récent ;

La zone de Ker Lann à Bruz regroupent des établissements de formations et une offre de bureaux ; ces deux secteurs sont plus difficiles à commercialiser.





II - Le foncier tertiaire : état des lieux

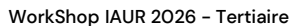
D'autres secteurs tertiaires au sein de la Métropole restent actifs à Saint-Grégoire, Cesson-Sévigné, Pacé ... mais sont plus vieillissants.

Le parc ancien connaît une **obsolescence** rapide.

La montée des espaces de **coworking**, centre d'affaires est importante depuis ces 5 dernières années, portée par de nouveaux usages des espaces de bureaux et un souhait de **flexibilité** des entreprises.

Le **télétravail** amène également à repenser les surfaces et usages.







II - Le foncier tertiaire : état des lieux

Un marché de bureau entre tension et transformation

Depuis plusieurs années, le secteur de l'immobilier est confronté à des défis majeurs comme la réglementation thermique (décret tertiaire), le coût de l'énergie, l'inflation, les taux d'intérêts, les décisions bancaires, les évolutions de PLU, le télétravail, les usages des utilisateurs ...

En 2025, le secteur tertiaire évolue dans un **climat d'incertitudes** géopolitiques, économiques et sociales. Les acteurs du marché — utilisateurs, investisseurs et promoteurs — peinent à se projeter, favorisant prudence et attentisme. Ce contexte a entraîné un **ralentissement généralisé** du marché au niveau national, perceptible également à Rennes et dans sa métropole.

Dans ce contexte, les lancements de projets en blancs s'avèrent plus compliqués à financer. L'offre de seconde main doit être attractive avec d'importantes rénovations à prévoir.

Si le marché reste actif grâce à la croissance de nos PME, de notre secteur du numérique et des demandes des écoles qui recherchent des biens adaptés à leur activité, il y a un ralentissement de la part de certaines grandes structures.



II - Le foncier tertiaire : état des lieux

La demande placée

Selon les chiffres indiqués par le spécialiste de l'immobilier tertiaire CBRE, **57 800 m² ont été placés entre le 1^{er} janvier et la fin septembre 2025**. L'année devrait ainsi se clôturer autour de 80 à 85 000 m² commercialisés, soit un volume 20 % en dessous de la moyenne historique de 100 000 m² sur les 5 dernières années. « La grande demande se faire rare : seules huit transactions de plus de 1000 m² ont été enregistrées, la plus importante étant le siège de Samsic pour près de 11 000 m² »

Les quartiers stratégiques d'EuroRennes, Via Silva et La Courrouze comptent pour la moitié des transactions, principalement sur du neuf. « EuroRennes concentre les projets structurants comme le campus SymbioZ (7 300 m²), l'îlot Paul- Féval (4 590 m²) ou le futur Esma (5 000 m²) »

Les petites **surfaces inférieures à 500 m² dominant** toujours : sur environ 200 transactions annuelles, 170 à 180 concernant ces surfaces, prisées des PME, professions libérales et acteurs médicaux.



II - Le foncier tertiaire : état des lieux

La demande placée

Le stock disponible dépasse désormais 200 000 m², dont une partie qualifiée de "dur", obsolète depuis plus de quatre ans.

« Beaucoup de bâtiments ne sont pas situés au bon endroit ou sont devenus obsolètes. Il faut réfléchir à leur avenir : rénover, régénérer ou renoncer ».

La visibilité reste limitée à 3-6 mois et le marché pourrait connaître **une année de flottement en 2026**.

La **flexibilité devient un critère stratégique** : coworking, bureaux opérés ou flex-office séduisent banques, assurances, entreprises du numérique et secteur public. Les entreprises rationalisent leurs surfaces et mutualisent certaines fonctions, notamment les salles de réunion.



II - Le foncier tertiaire : état des lieux

Perspectives : produire du neuf et régénérer l'existant

Un parc certes majoritairement récent mais qui est concerné par un **enjeu d'obsolescence** :

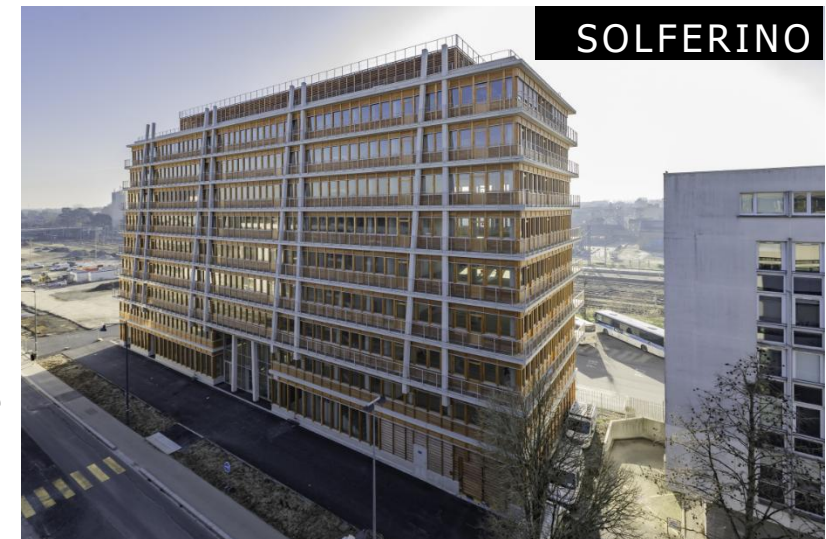
- **L'obsolescence survient rapidement** (un cycle de vie de 7 à 15 ans) : évolution des normes réglementaires, des modes de travail, des préférences de localisation (exposition aux nuisances, desserte)...
- Une régénération du parc qui se heurte à l'importante part de **copropriété**, à la **logique des investisseurs** (pourquoi rénover un bien déjà rentabilisé et non vacant)
- **Équation économique** de réhabilitation fragile et faible incitation du décret tertiaire.
- Un état des lieux qui a fait ressortir 127 bâtiments à usage majoritaire de bureaux comme particulièrement à risque (ancienneté du bâti, vacance prolongée en tout ou partie)...
 - Risque de **friche** si la demande se rétracte ?
 - Etat des lieux partiel
- De **fortes centralités** tertiaires se sont dessinées sur la Métropole au grès de son aménagement





Le foncier tertiaire : intervention publique

- Un développement tertiaire encadré dans une logique de sobriété foncière (PLAE) :
 - **Pas de nouveau parc tertiaire** : les opérations en cours sont en mesure de satisfaire la demande de bureaux enregistrées ces dernières années (et qui pourrait s'essouffler) : le **renouvellement urbain** doit prendre le relai
 - **Localisation limitée dans les ZAE productives** : uniquement en étage, dans la limite de 500 m² de surface de plancher, pour préserver leur vocation et ne pas faire du bureau une variable d'ajustement (les m² de bureaux doivent répondre à un besoin réel)
- Une volonté de réduire l'empreinte carbone du parc (PCAET, Référentiel EBC, PLAE, PLUi) :
 - **Réversibilité en logements des nouveaux bâtiments** de bureaux préconisé afin de prévenir leur obsolescence, éviter la démolition-reconstruction (infrastructures de stationnements également concernée dans certaines opérations). Cette règle est une alternative à l'exigence énergétique (respect des critères passifs de construction).
 - Assurer le développement de bâtiments **passifs**, l'emploi de matériaux **biosourcés**, le déploiement de **panneaux PV** en toiture et d'**ombrières** sur les stationnements extérieurs
 - Un accompagnement des propriétaires à envisager, en complémentarité avec les autres acteurs (Région, Ademe, ALEC, SDE...).
Ex : appels à projets urbains innovants de la ville de Paris.





Le foncier tertiaire : prospective à 2050

A quoi pourrait ressembler le marché des bureaux en 2050 ?

Un parc beaucoup plus réduit et plus qualitatif : la demande totale en m² devrait **diminuer de 20 à 40 %** selon les scénarios (télétravail + optimisation des surfaces).

Les immeubles restants seront **hautelement performants**, bas-carbone, connectés, modulables.

Le bureau devient un “hub social et créatif” : le bureau n’est plus un lieu de production individuelle mais un **lieu de collaboration, culture d’entreprise et innovation**.

Les surfaces se réorganisent :

- 20 à 30 % salles de réunion / créativité

- 30 à 40 % espaces collaboratifs

- 10 à 20 % postes individuels

- 10 à 20 % services (sport, restauration, santé)

Neutralité carbone et circularité totale : tous les immeubles devront être zéro émission, construits en matériaux recyclés ou biosourcés, équipés de systèmes énergétiques autonomes (solaire, éolien, géothermie, stockage), intégration des outils de mobilité – station de vélos électriques, bornes de recharge pour véhicules partagés et accès direct aux transports en commun.



Image générée par IA Copilote



Le foncier tertiaire : prospective à 2050

A quoi pourrait ressembler le marché des bureaux en 2050 ?

Réversibilité : les bâtiments seront conçus pour être convertibles bureaux ↔ logements ↔ commerces.

Hyper-digitalisation : IA intégrée à la gestion des bâtiments pour l'optimisation énergétique, allocation dynamique des espaces, maintenance prédictive, jumeaux numériques pour piloter l'ensemble du cycle de vie.

Nouveaux modèles économiques : le bureau devient un **service** avec des abonnements, espaces à la demande.
Les propriétaires deviennent opérateurs, avec une part croissante de revenus issus des services.



Image générée par IA Copilote



Secteurs « commerciaux »

1) État des lieux



Une transformation rapide et brutale de la filière Commerce, de son environnement et de ses déterminants

Dépenses CONTRAINTES

Logement, santé, transport...

39%

En 1991

+ 7 points

46%

En 2021

Dépenses COURANTES

Produits alimentaires et non-alimentaires

39%

En 1991

- 7 points

32%

En 2021

CROISSANCE
IMPLACABLE
DU DIGITAL

CHIFFRE D'AFFAIRES E-COMMERCE

175,3 MDC

+9,6% par rapport à 2023

Consommer
MOINS



Consommer
RESPONSABLE



Consommer
MALIN



Consommer
SAIN



LE CLIENT
en 2024

Consommer
À TOUT MOMENT



PARTS DE MARCHÉ ET CA E-COMMERCE PAR SECTEUR

PDM 2023	PDM 2024	CA online 2024 en Md€
Équipement maison high-tech		
30%	31%	4,9
Équipement maison électroménager		
23%	26%	2,5
Total équipement maison		
28%	28%	7,3
Habillement		
22%	23%*	7,7*
Meuble		
23,9%	24%	3,3

ennes
MÉTROPOLE

MONTEE EN PUISSANCE DE LA 2nde MAIN

2024 : 3 français sur 4 ont
acheté de la 2nde main

Un CA de 14 MD € qui a
doublé entre 2019 et 2024



Une transformation rapide et brutale de la filière Commerce, de son environnement et de ses déterminants

Baisse de la consommation et la tension sur le pouvoir d'achat

Explosion E commerce et Hybridation omnicanale

Attentes nouvelles des consommateurs

Modèles économiques chahutés et rentabilité impactée

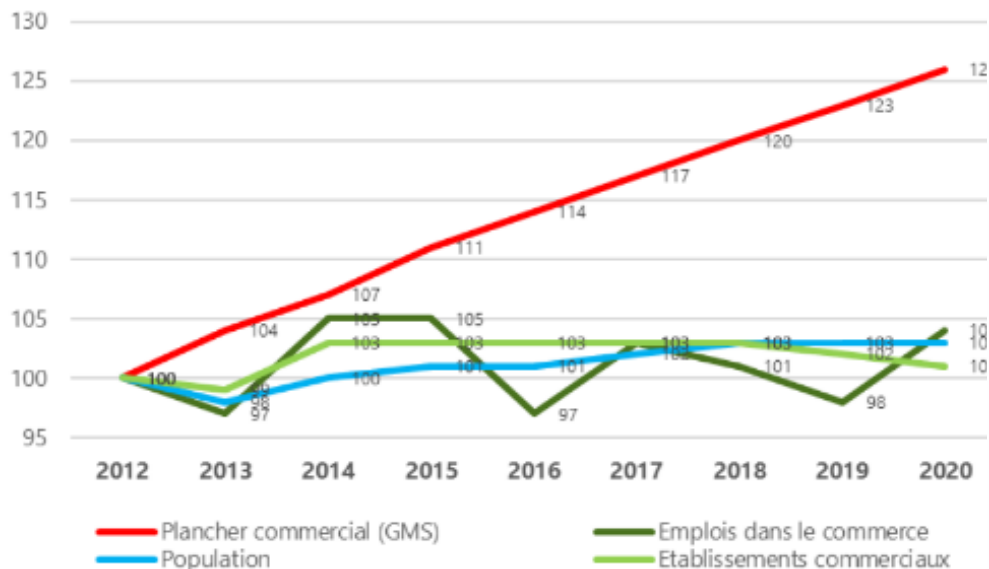
Fragilité des ressources RH

Immobilier commercial en crise

Impératif transitions

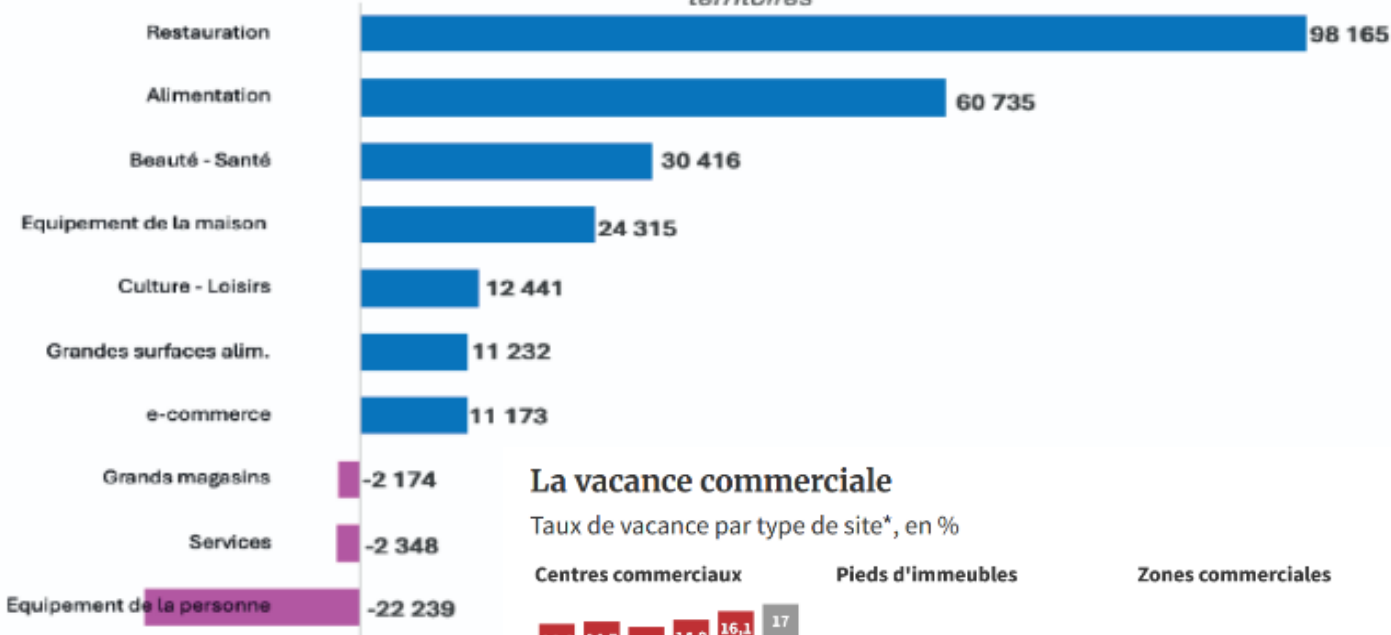
Stratégies territoriales

POPULATION, EMPLOI ET SURFACES COMMERCIALES : LE GRAND ECART !



Evolution du nombre d'emplois entre 2019 et 2024

Source : URSSAF - Traitement SAD Marketing - Fédération des acteurs du commerce dans les territoires



La vacance commerciale

Taux de vacance par type de site*, en %



Vigilance sur l'emploi ! 50 000 emplois supprimés en 10 ans dans le commerce de la mode



Rennes Métropole : un appareil commercial globalement sain dans un contexte de mutation et de turbulences

Rennes Métropole

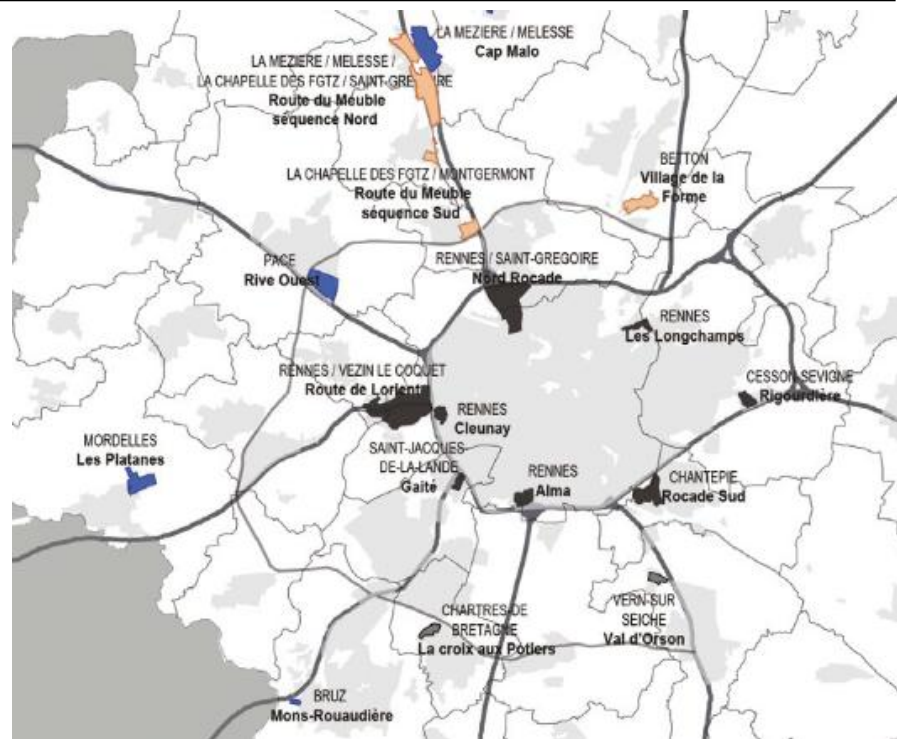
-  **555 000 m²** de surface commerciale
-  **6 130** points de vente actifs
-  **1 million** d'hab / ZC non alimentaire
-  **3.1 milliards** de chiffre d'affaires *
-  **9,1%** de vacance commerciale
- Près de **19 000** emplois salariés

16 ZACOM
Sur le
territoire
métropolitain

**Chiffre
d'affaires
1,7 Md €**

**54 % du
chiffre
d'affaires des
commerces
de la
métropole**

**Le centre ville
de Rennes
reste le 1^{er} pôle
commercial
breton**



16 zones commerciales structurant de façon majeure la consommation sur le territoire métropolitain

■ ZACOM du Cœur de métropole
■ ZACOM des pôles d'appui au Cœur de métropole
■ ZACOM des pôles structurants du bassin de vie
■ ZACOM des pôles majeurs spécifiques indépendants de l'armature urbaine



Secteurs « commerciaux »

2) Intervention publique



Pour encadrer les commerces, deux niveaux de planification

SCoT

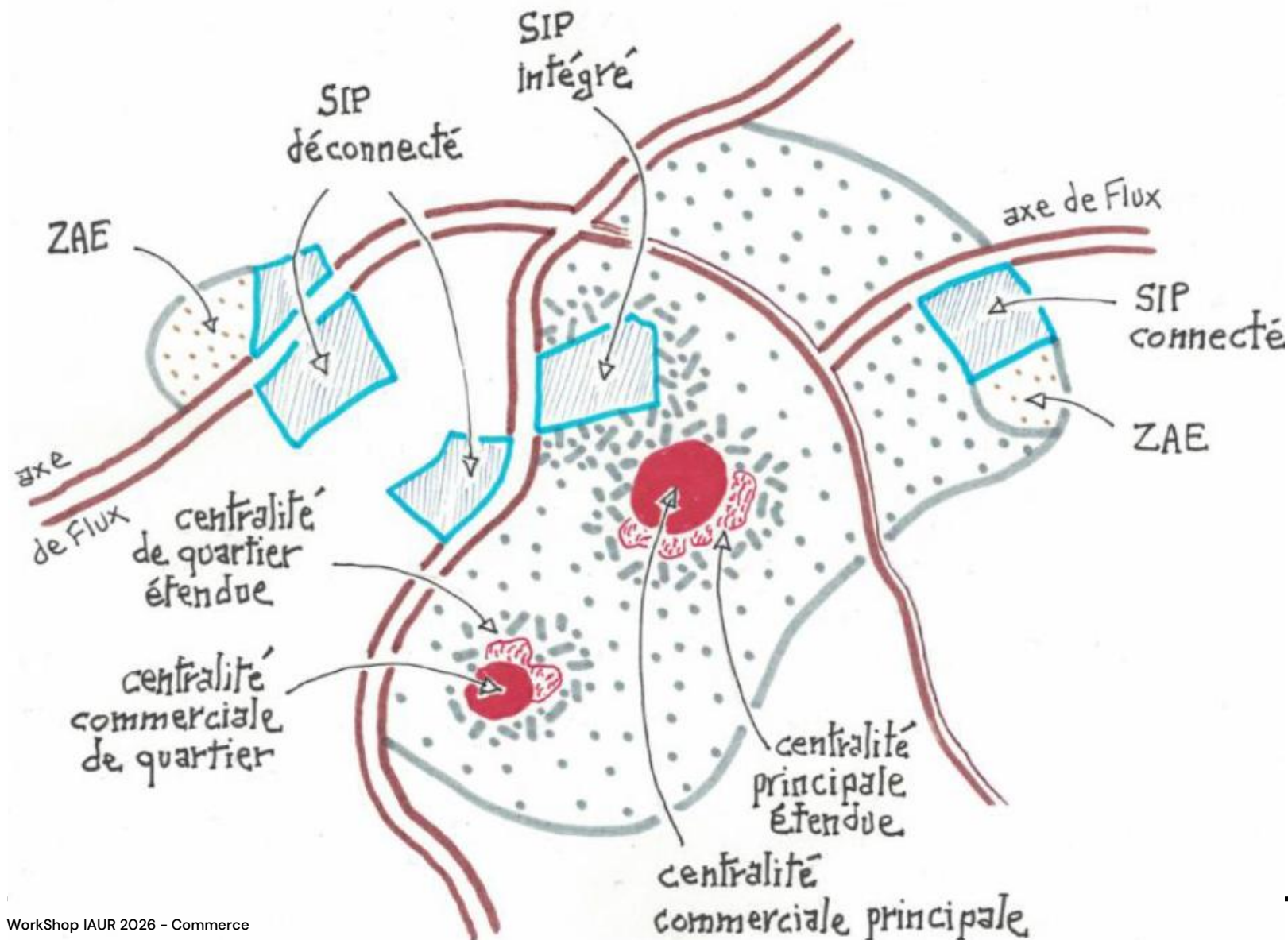
- 76 commune, 4 EPCI
- Grands principes
- Vision stratégique
- Perspectives d'évolution
- Droits commerciaux

PLUi

- 43 communes
- Déclinaison et précision des principes du SCoT
- Levier réglementaire
- Autorisation d'urbanisme



Les principes du SCoT = vision à 2050 (ScoT arrêté en oct 2025)



 Centralité réaffirmée, avec possibilité d'en créer d'autres ou de les agrandir sous certaines conditions

 Possibilité de créer des « centralités étendues » afin de réguler notamment les activités de services accueillant du public (offre de santé)

 Interdire le commerce dans les axes de flux

 Limiter fortement les commerces dans le diffus et les ZAE

 Encadrer le commerce dans les SIP, selon leur trajectoire



La typologie des SIP (ScoT arrêté en octobre 2025)

Positionnement urbain	Fonction commerciale		
	Destination <i>Une offre polarisante et diversifiée</i>	Bassin de vie <i>Une offre au rayonnement limité</i>	Proximité <i>Une offre à dimensionnement communal ou de quartier</i>
	- Alma - Nord Rocade	Saint Médard	Les Longs Champs
	- Sud Rocade - Cleunay - Gaité - Rigourdière	- Mons-Rouaudière - Les Platanes - Zone de la rue de Rennes	La Croix aux Potiers
	- Route de Lorient - Rive Ouest - Village la forme - Cap Malo - Route du Meuble *	- Beaugé - La Métairie - Val d'Orson - Univer	

Trois types de trajectoires de transformation

Projet urbain d'ensemble avec transformation profonde du SIP par renouvellement urbain et intensification

Modernisation commerciale du SIP, environnementale, diversification économique et accueil habitat et de services

Modernisation commerciale du SIP, environnementale et diversification économique

* sur le secteur de la Bégassière, se reporter à la fiche « Route du Meuble » de l'Atlas des SIP.



Les objectifs du workshop = travailler sur deux SIP

Positionnement urbain	Fonction commerciale		
	Destination <i>Une offre polarisante et diversifiée</i>	Bassin de vie <i>Une offre au rayonnement limité</i>	Proximité <i>Une offre à dimensionnement communal ou de quartier</i>
	Intégré Site entouré par l'urbanisation, localisé et inscrit intégralement dans le tissu urbain	- Alma - Nord Rocade	Saint Médard
	Connecté Site localisé, pour partie, en continuité directe de l'enveloppe urbaine et des espaces d'habitat associés	- Sud Rocade - Cleunay - Gaité - Rigourdière	Les Longs Champs
Déconnecté Site en discontinuité urbaine et séparé du tissu urbain par un axe de flux, adossé ou aménagé dans une logique de captation des flux	- Route de Lorient - Rive Ouest - Village la forme - Cap Malo - Route du Meuble *	- Mons-Rouaudière - Les Platanes - Zone de la rue de Rennes	La Croix aux Potiers

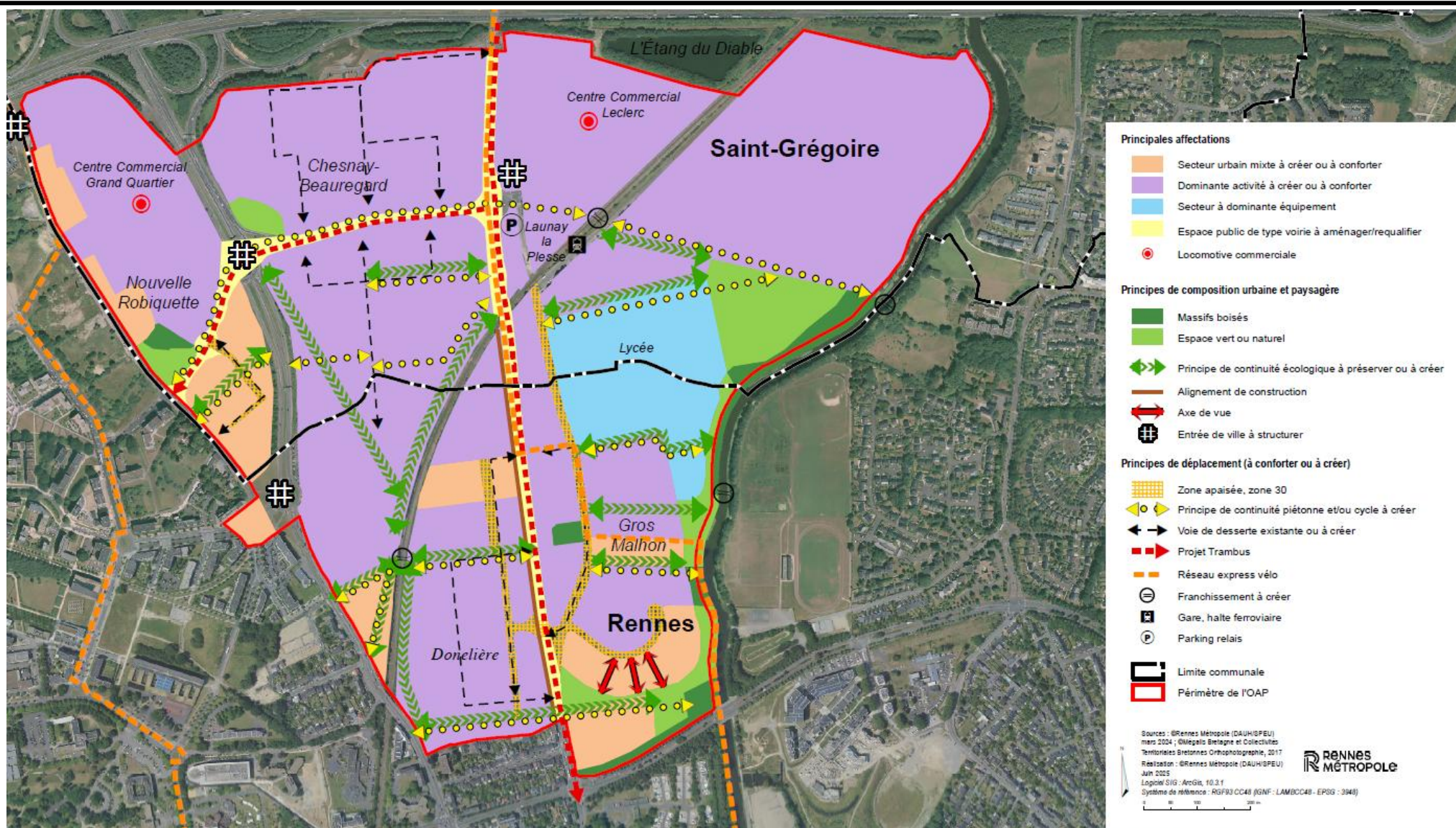
Préparer la déclinaison opérationnelle des deux SIP

- Analyser le fonctionnement du SIP au regard de son contexte
- Faire ressortir les enjeux vis-à-vis de la stratégie affichée par le SCoT
- Identifier les grandes lignes d'évolution de chaque site, sur la base de partis pris affirmés par l'équipe
- Formaliser une ébauche d'OAP, avec un périmètre adapté et des orientations permettant de décliner réglementairement le SCoT

* sur le secteur de la Bégassière, se reporter à la fiche « Route du Meuble » de l'Atlas des SIP.

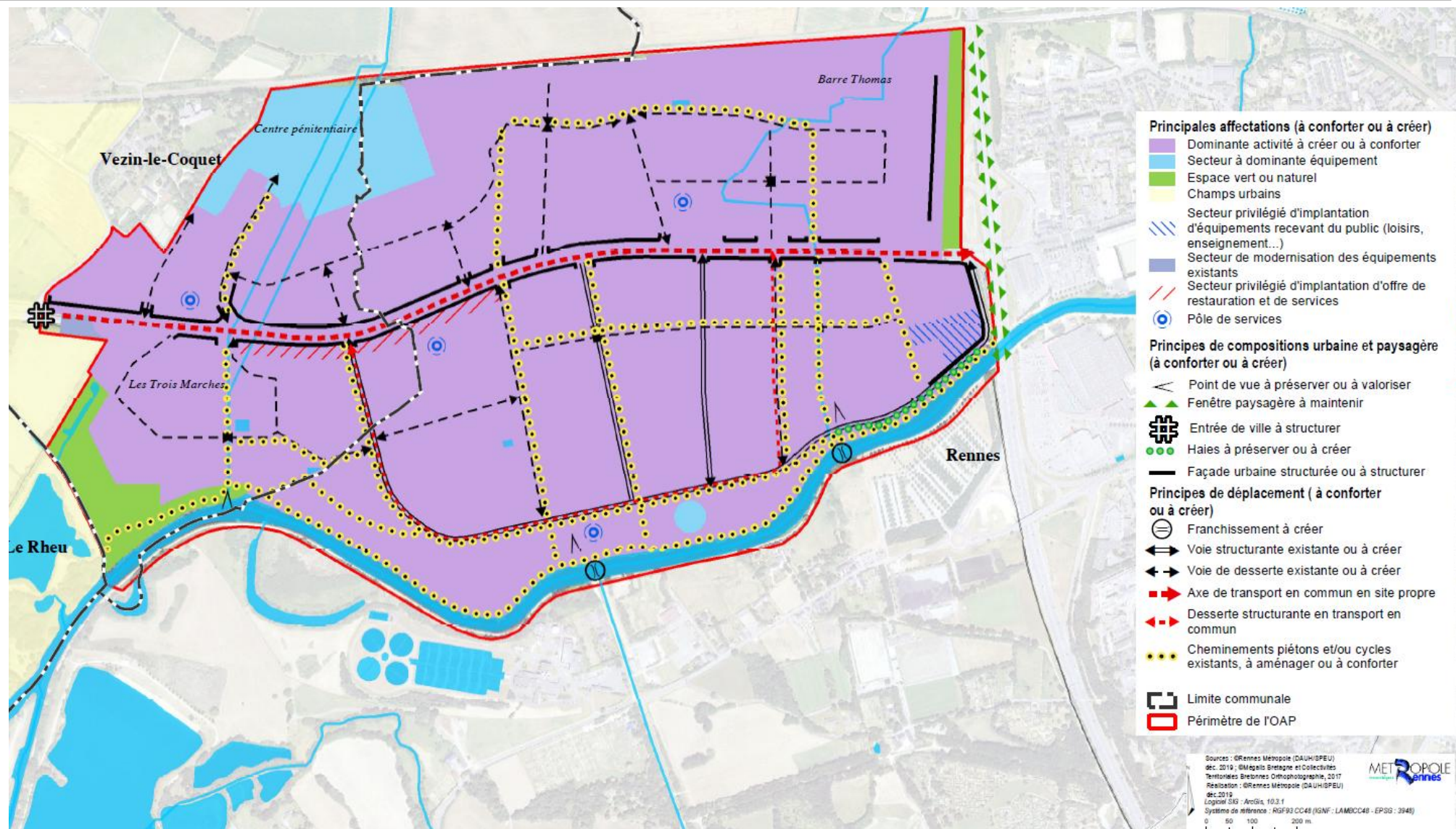


Exemples d'OAP dans le PLUi en vigueur : ZA Nord





Exemples d'OAP dans le PLUi en vigueur : ZI Ouest





Secteurs « commerciaux »

3) Prospective 2050



Le devenir des sites commerciaux : un enjeu majeur et plurifactoriel



- Des espaces qui ne sont pas des friches et qui restent porteurs d'une valeur immobilière et commerciale forte.



Valeur immobilière

loyers nets perçus + plus-value de revente à terme des murs



Valeur commerciale

FONDS DE COMMERCE
l'ensemble des éléments corporels (matériel, outillage, marchandises) et incorporels (**droit au bail**, nom enseigne, brevets et marques, clientèle et achalandage) attachés à

Exemple
1 bâtiment de 1 000 m²

**>> valeur immobilière :
1 846 000 €**

**>> valeur commerciale :
1 040 000 €**

- Une transformation complexe, coûteuse et très spécifique
 - ✓ Travail sur le temps long de la ville à conjuguer avec la mutation du commerce et le temps court des acteurs économiques
 - ✓ Gestion des périodes de conception : maîtrise foncière pendant lesquelles l'activité continue
 - ✓ Anticipation des nouvelles formes de commerce
 - ✓ Coconstruction incontournable avec les acteurs économiques bailleurs et exploitants
 - ✓ Pilotage adapté des phasages permettant de limiter au maximum les ruptures d'exploitation

Pourquoi ?



Tournant
historique

Hier



Aujourd'hui



Demain

Créer des
quartiers de
ville

Privé ?

Coup par
coup ?

Maîtrise
publique ?

DAC 2015, un système complexe

Le bilan de l'évaluation du Scot puis les travaux préparatoires à la modification Commerce ont mis en évidence :

- le caractère bloquant de ses dispositions dans la mise en œuvre court terme de projets urbains multifonctionnels à forts enjeux métropolitains ;
- Un « système » difficile à faire évoluer « à la marge » ;
- La nécessité de se doter d'un DAACL à la fois transformateur et régulateur
- Des règles à renouveler