

ÉCONOMIE

Foncier économique

Les ZAE et les zones commerciales

L'optimisation et la densification du foncier économique

WORKSHOP IAUR

Rennes

10 février 2026



L'optimisation du foncier économique : un sujet d'intérêt récent



*Ecopôle Sud-Est Rennes-
Chantepie- Cesson Sévigné*

Bref état des lieux dans les ZAE

Ce qu'on ne veut plus voir...

Espace public, bandes enherbées



Réserves foncières conséquentes



Bâtis sans optimisation des parcelles



Îlot de chaleur



Les
Fontenelles,
Mordelles

Nappe de parking privée sous utilisée



Reliquats urbains sans usage



Non alignement du bâti



Des bâtiments sans étage



Des trames urbaines complexes



Un modèle français très éloigné de celui des Pays-Bas par exemple



Les stratégies d'optimisation utilisées :

- Construire à l'alignement de la voirie,
- Organiser les livraisons en marche en avant : une entrée, une sortie, pas de demi-tour gourmand en espace,
- Utiliser des rampes, potentiellement légères en métal, pour mettre le stationnement en toiture.
- ...

Une grande disparité d'emprise au sol par secteur d'activités

Industrie

Hydrachim, La Hautière, L'Hermitage



M-extend, Acigné

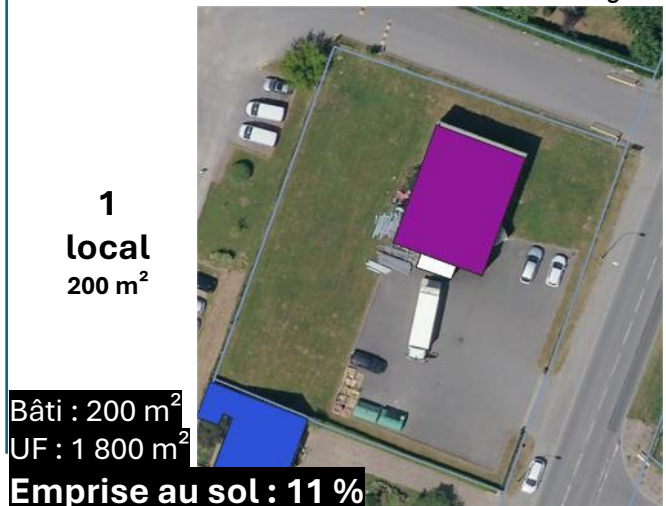


Brient, Fontenelles, Mordelles



Locaux d'activités TPME -TPMI

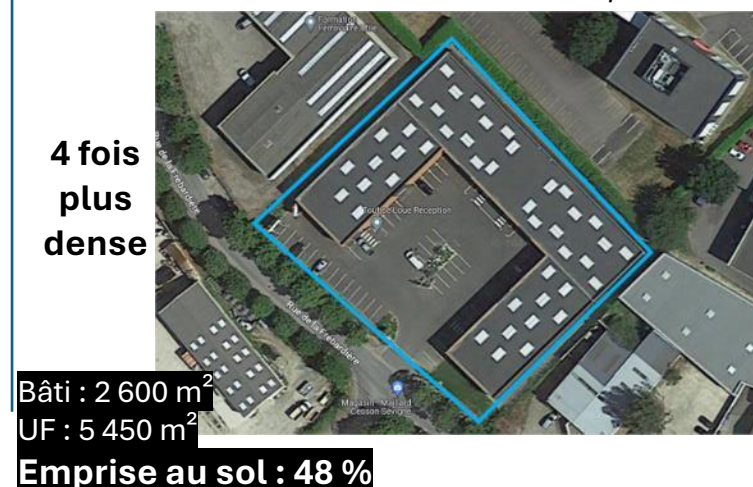
La Hautière, L'Hermitage



La Hallerais, Vern-sur-Seiche



Le carré Nominoë, Ecopôle Sud-Est



Une grande disparité d'emprise au sol par secteur d'activités

Commerce
pour les
professionnels
(+ avec surfaces
extérieures)

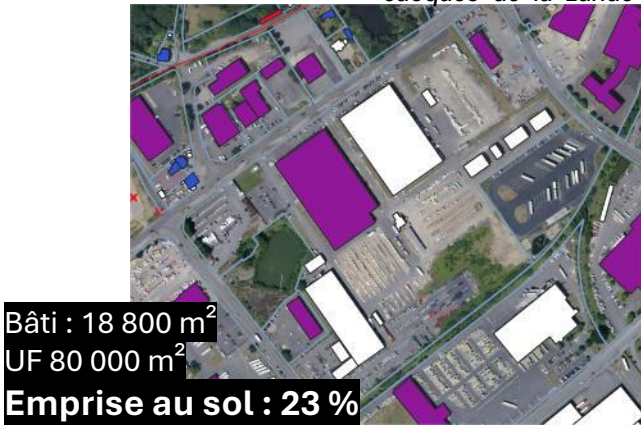
Mercedes-Benz (PL, VL), Rigourdière,
Cesson-Sévigné



Denis Matériaux, Le Vallon, Saint-
Jacques- de la Lande

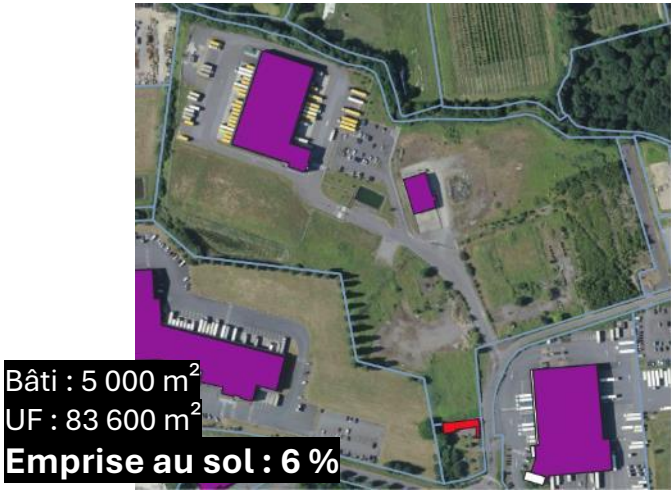


Point P, Haie des Cognets, Saint-
Jacques-de-la-Lande



Logistique

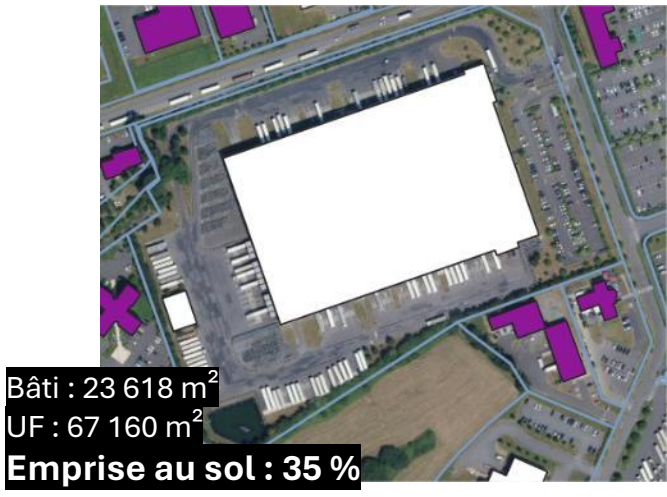
Dachser, La Massue, Bruz



Solarenn, Mottais, Saint-Armel



Plate-Forme Mondial Relay, Chêne Vert, Le Rheu

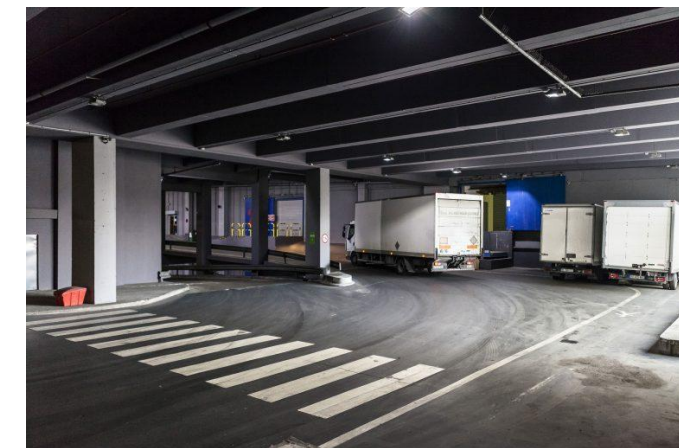
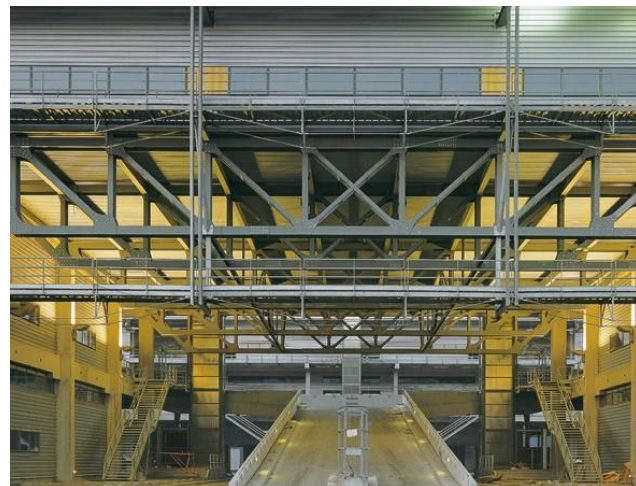


Vers de nouvelles formes
urbaines et solutions
d'optimisation foncière

Des références de formes urbaines d'activités économiques

Les hôtels industriels

HOTEL INDUSTRIEL DE L'OURCQ	
Lieu	Pantin (Seine Saint Denis)
Activités	Bureau, ateliers de fabrication, entrepôts
Description	Centre d'activités polyvalent, d'un hôtel de 90 chambres, d'un immeuble de bureaux et d'un parking souterrain de 70 places Organisé comme un véritable îlot urbain, avec sa grande place et ses rues intérieures, mais refermé sur lui-même, il est conçu pour recevoir tous types d'activités. • Au rez-de-chaussée sont regroupées les industries lourdes dans des locaux pouvant recevoir une charge au sol de 5 t/m². • Le premier étage est conçu pour des industries plus légères. Des rampes permettent à des camionnettes d'y accéder directement. • Le troisième étage forme le domaine des activités de pointe et des bureaux. La structure est mixte, béton et charpente métallique. Superficie : Centre d'activités : 49 453 m² SHON, Bureaux : 1 106 m² SHON, Parking : 4 230 m² SHON. Coût : 13 400 000 € Calendrier : 1987 — 1989
Maitrise d'Ouvrage	
Maitrise d'Oeuvre	AUA Paul Chemetov



Des références de formes urbaines d'activités économiques

Les complexes logistiques sur deux niveaux (grande et moyenne logistiques)



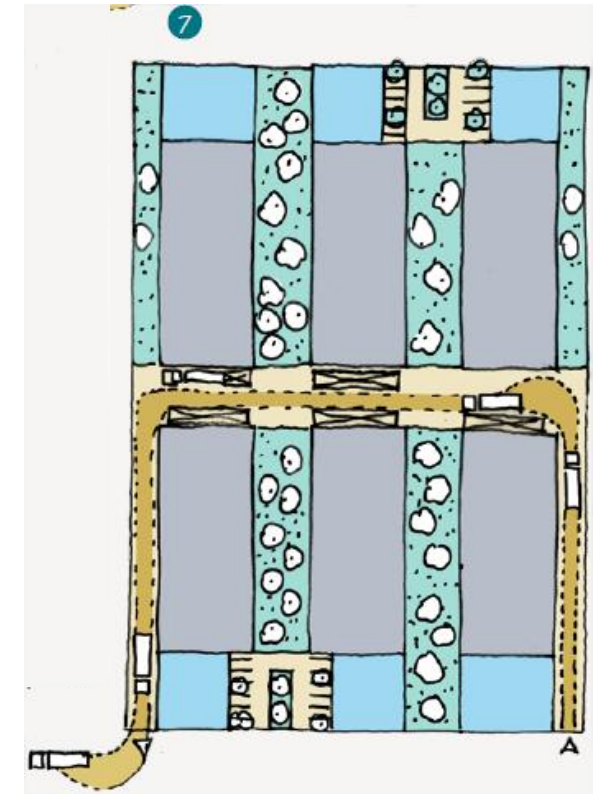
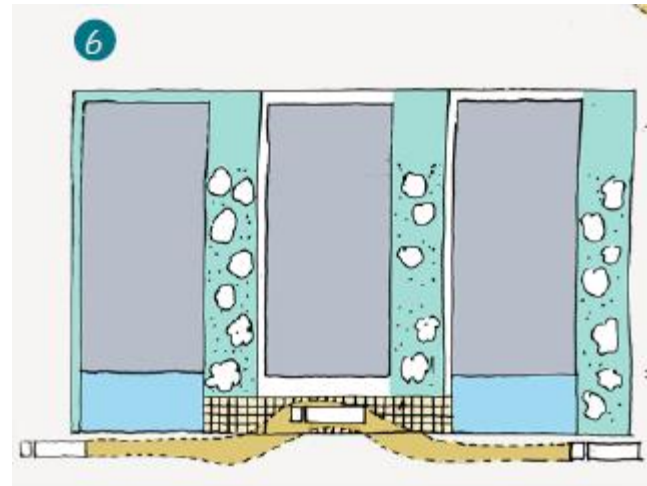
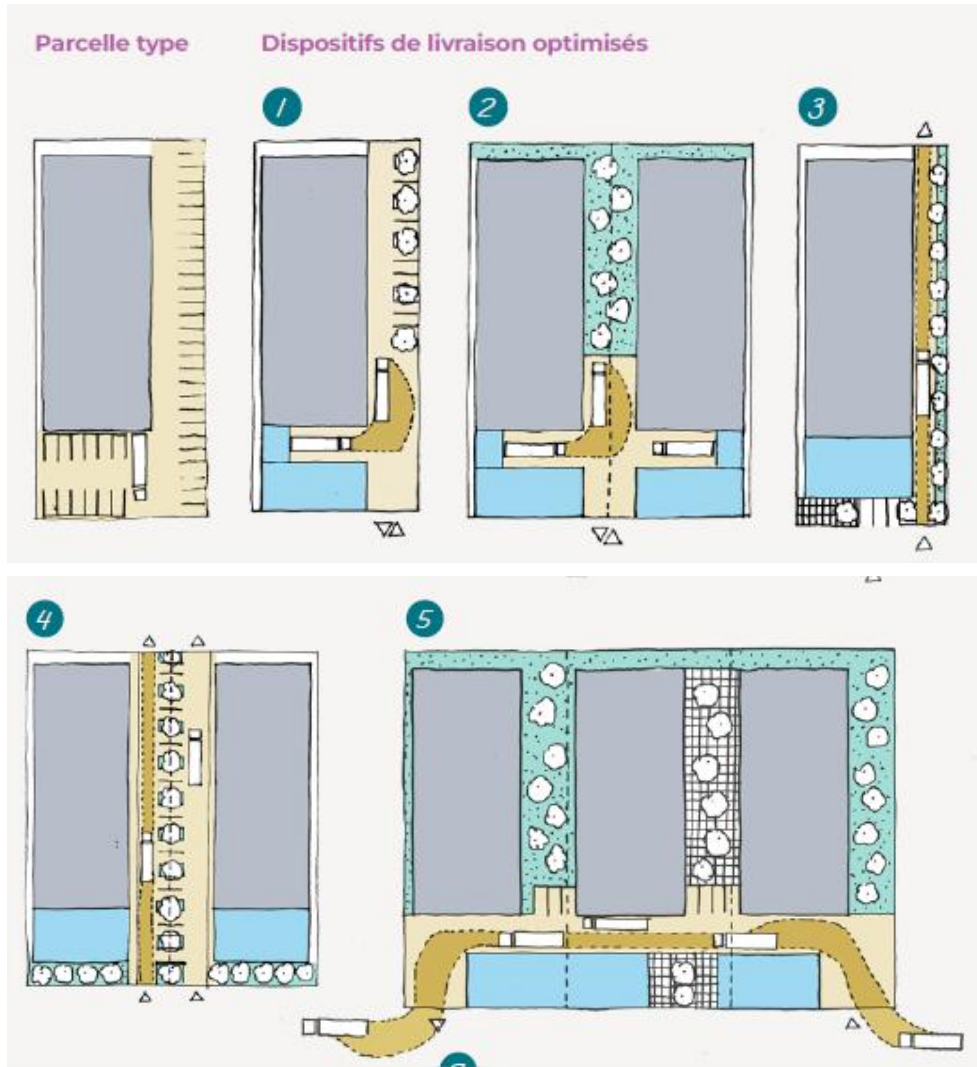
Des références de formes urbaines d'activités économiques

Les villages d'artisans (et mixité d'accueil)



Des références d'organisation de l'espace

Des dispositifs optimisés de livraison



Des références d'organisation de l'espace

Le stationnement sur deux étages (mutualisé ou non)



→ Super U La Ravoire, Savoie



→ Système de parking modulable
préfabriqué et démontable
Solution Park'up, Nextensia

Des références d'organisation de l'espace

Le stockage : son optimisation et son intégration urbaine



Audiar

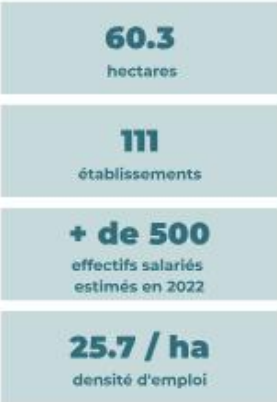
1. Radiographie des ZAE

Parc d'Activités du Chêne Vert

LE RHEU
Rennes Métropole



PRÉSENTATION



■ ZAE ■ Autres ZAE ■ Extensions économie au PLUi
■ Autres extensions urbaines au PLUi
Sources : Rennes Métropole, IGN, Audiar - Traitements : Audiar

RÉPARTITION DES EMPLOIS SALARIÉS ESTIMÉS PAR SECTEUR EN 2022 (EN EFFECTIFS)



Sources : Estimations emplois au 31/12/2022 d'après les fichiers Sirene-Insee, Diane Astrée, Accoss, MSA, URSSAF - Traitements : Audiar

PRINCIPAUX ÉTABLISSEMENTS PRÉSENTS EN 2023

Établissements	Secteur d'activité	Salariés estimés en 2022
SOCIÉTÉ ARMORICAINE DE CANALISATIONS	Bâtiment	100 - 200
FRANCIAPLEX	Industrie	50 - 100
SEMIOS	Industrie	50 - 100
LAVANCE EQUIPEMENTS	Commerce	50 - 100
SUSSETREL	Bâtiment	50 - 100
CLPSL ENJEU COMPETENCES	Service	50 - 100
IDVERDE	Service	50 - 100
MONDIAL RELAY	Service	25 - 50
SOCOLOG	Service	25 - 50
LAVANCE SERVICES FRANCE	Industrie	25 - 50
SOCUPI N	Commerce	25 - 50
PROTABAC	Commerce	25 - 50
BESNARD SAS	Commerce	25 - 50
LAVANCE EXPLOITATION	Commerce	25 - 50
SAVEURS BRETONNES	Service	25 - 50

Sources : Estimations emplois au 31/12/2022 d'après les fichiers Sirene-Insee, Diane Astrée, Accoss, MSA, URSSAF - Traitements : Audiar

OPTIMISATION ET DENSIFICATION DU FONCIER D'ACTIVITÉS

IDENTIFICATION DES POTENTIELS THÉORIQUES (photographie décembre 2023)



■ Périmètre ZAE
Unités foncières avec un potentiel "théorique" d'optimisation :
■ Foncier non bâti
Foncier optimisable :
■ Potentiel fort ■ Potentiel moyen ■ Potentiel faible ■ Pas de potentiel
Foncier recyclable :
■ Habitat seul ■ Habitat et activités ■ Enjeu de renouvellement urbain
Sources : Rennes Métropole, Audiar - Traitements : Audiar

Éléments clés pour une politique d'optimisation et de densification du foncier économique



- 1) Une **stratégie globale d'aménagement économique**
(SCoT, PLUi, PLAE de Rennes Métropole...)
- 2) Une **chaîne d'expertise** pour accompagner une politique publique :
 - Ingénierie locale de suivi du foncier d'activité (agence d'urbanisme, métropole...)
 - Analyse stratégique de la demande des entreprises (exemple : outil CRM)
 - Lieu formel de dialogue avec les professionnels de l'immobilier d'entreprise
 - Interface entre la métropole et les entreprises (développeurs économiques, architectes-conseils...)
- 3) Un **projet d'ensemble** de renouvellement économique de la ZAE :
 - Clarification de la trajectoire économique et urbaine (workshop IAUR)
 - Projet d'ensemble d'aménagement économique (workshop IAUR)
 - Stratégie d'aménagement
 - Mise en œuvre

Audiar

2. Le guide de recommandations pour optimiser et densifier le foncier économique (ZAE)

Aménagement des zones d'activités économiques

Guide de recommandations pour optimiser et densifier le foncier économique

APPUI AU PLUI DE RENNES MÉTROPOLE



Lien :

<https://www.audiar.org/publication/economie/guide-de-recommandations-pour-optimiser-et-densifier-le-foncier-economique/>

Audiar

3. Radiographie des zones commerciales et enjeux (en cours)

Village la Forme

BETTON

Rennes Métropole

CHIFFRES CLÉS 2025

- 32 ha
- 5 locaux commerciaux actifs
- dont 3 locaux commerciaux actifs de plus de 300 m²
- 27 605 m² de surfaces de vente totales estimées
- dont 27 605 m² de surfaces de vente de plus de 300 m²
- 0 % de taux de vacance en 2025



Sources : PLU Rennes Métropole 2025, Office Express 2021 - IGN/Audiar - Traitements : Audiar

LOCAUX COMMERCIAUX DE PLUS DE 300 M² DE SURFACE DE VENTE EN 2025



Sources : BD TOPO 2024 - IGN/ Office Express 2022 - IGN/ CC Rennes-Métropole, AD Observatoire - Traitements : Audiar

SEPTEMBRE 2025 Zones d'aménagement commercial (ZACom) 2025, Rennes Métropole | AUDIAR | 1

PORTRAIT DE LA ZONE D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL

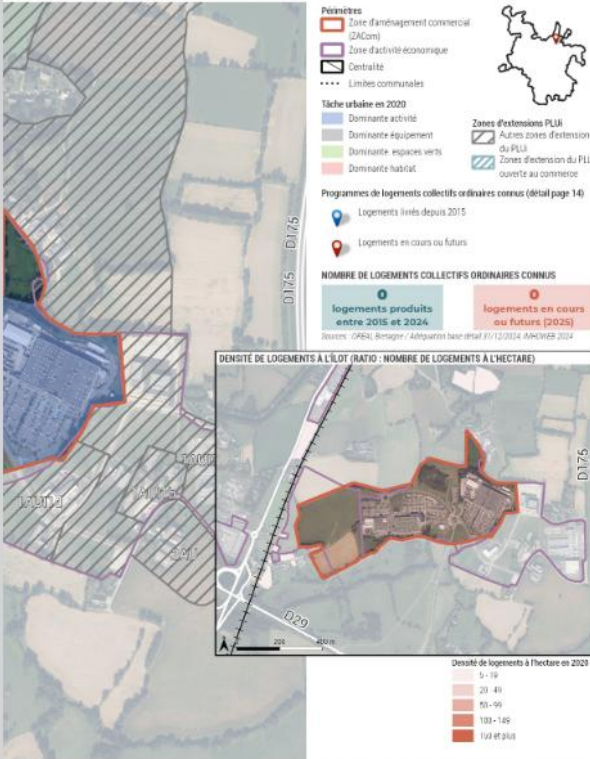
CONTEXTE URBAIN

CONTEXTE ACTUEL (2025)



Sources : BD TOPO 2024 - IGN/ Office Express 2022 - IGN/ CC Rennes-Métropole, AD Observatoire - Traitements : Audiar

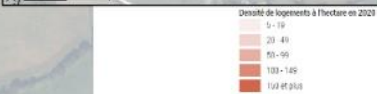
SEPTEMBRE 2025



Sources : BD TOPO 2024 - IGN/ Office Express 2022 - IGN/ CC Rennes-Métropole, AD Observatoire - Traitements : Audiar

SEPTEMBRE 2025

- Périmètres**
- Zone d'aménagement commercial (ZACom)
 - Zone d'activités économique
 - Centralité
 - Limites communales
- Tâche urbaine en 2020**
- Dominante activité
 - Dominante équipement
 - Dominante espaces verts
 - Dominante habitat
- Zones d'extension PLU**
- Autres zones d'extension du PLU
 - Zones d'extension du PLU ouverte au commerce
- Programmes de logements collectifs ordinaires connus (détail page 14)**
- Logements livrés depuis 2015
 - Logements en cours ou futurs
- NOMBRE DE LOGEMENTS COLLECTIFS ORDINAIRES CONNUS**
- logements produits entre 2015 et 2024
 - logements en cours ou futurs (2025)
- Sources : CPBL, Betanet - Adéquation base (état 31/12/2024, AR 10/08/2024)



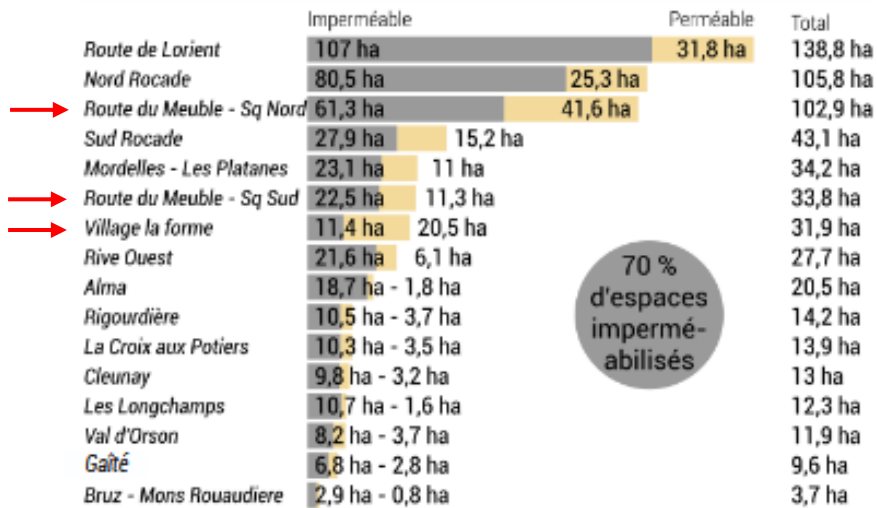
Sources : BD TOPO 2024 - IGN/ Office Express 2022 - IGN/ CC Rennes-Métropole, AD Observatoire - Traitements : Audiar

SEPTEMBRE 2025

Zones d'aménagement commercial (ZACom) 2025, Rennes Métropole | AUDIAR | 2

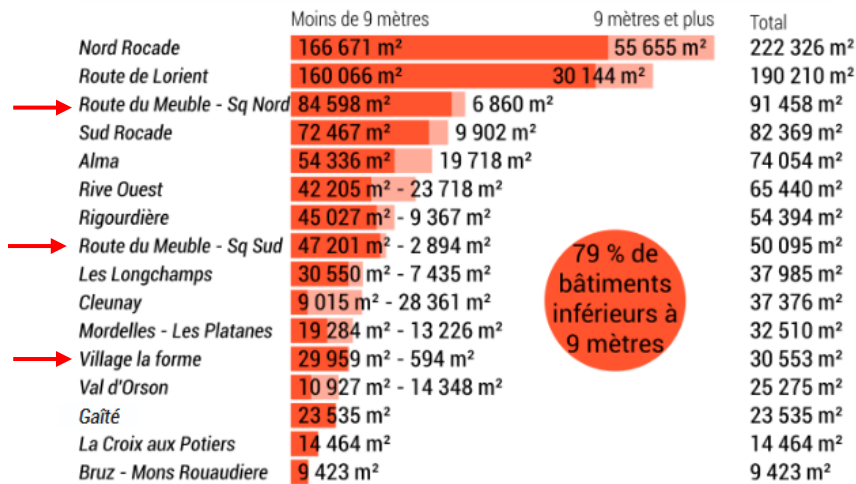
Quelques indicateurs clés des zones commerciales de Rennes Métropole

UNE MAJORITÉ D'ESPACES IMPERMÉABILISÉS (HA)



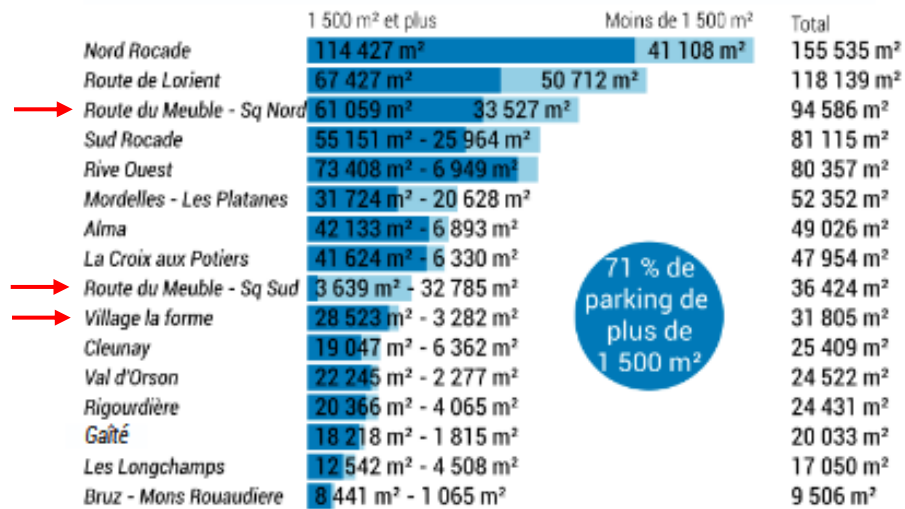
Sources : BD TOPO 2024 - IGNF, COSIA 2021 - IGNF, OSM 2025, Parking - AUDIAR
Traitements : Audiar

DES BÂTIMENTS COMMERCIAUX DE FAIBLE HAUTEUR (M²)



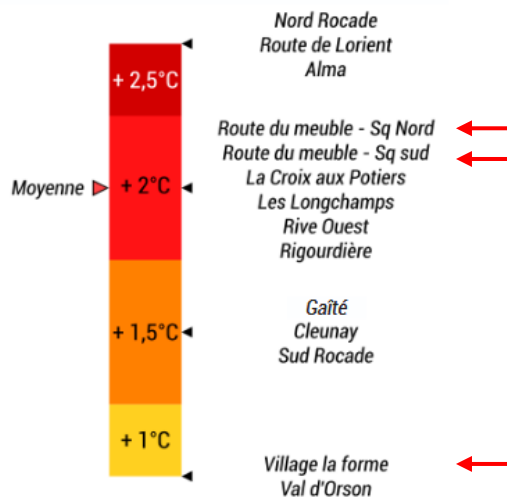
Sources : BD TOPO 2024 - IGNF - Traitements : Audiar

DES SURFACES DE PARKING CONSÉQUENTES (M²)



Sources : OSM 2025, Parking - AUDIAR - Traitements : Audiar

LES ÎLOTS DE CHALEUR



Sources : ICU Rennes Métropole - 2024 - Traitements : Audiar