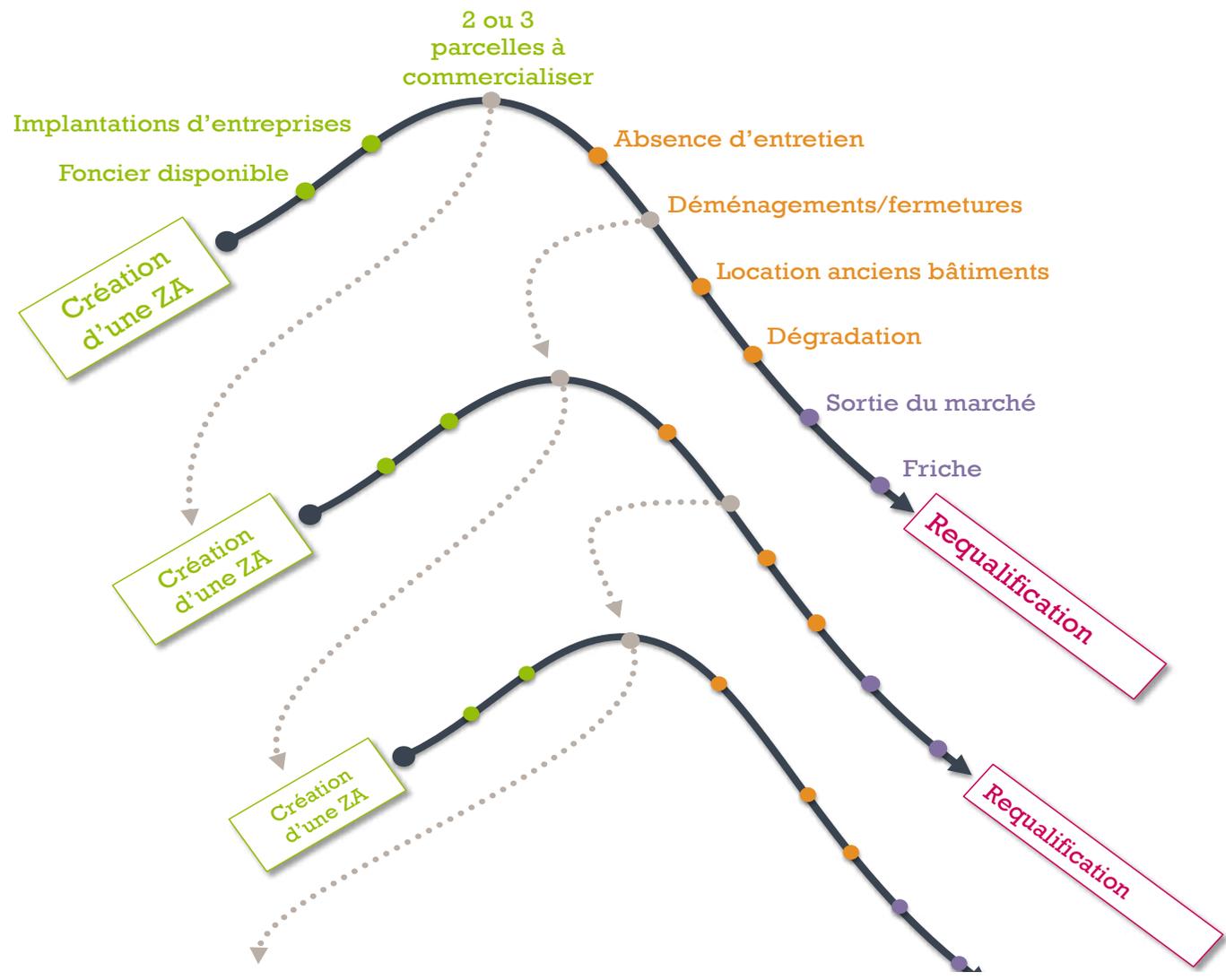


# Le foncier... à tout prix



# Une fuite en avant



# Aménagement = Développement ?

Etat des lieux des niveaux d'intensité et de contribution des ZAE en France\*

Emplois/ha :

CC = 13 / CA = 35 / Métro. = 60

Fiscalité économique/ha :

CC = 6600€ / CA = 17600€ / Métro. = 17000€



Unités foncières  
vacantes : 5%

Surfaces  
vacantes : 11%

Emprise au sol du bâti : 18%

(CC = 15% et CA = 20%)

Densité bâtie : 0,27

(CC = 0,17 et CA = 0,28)

\* Ces données sont issues des inventaires de ZAE réalisés par « Economie et Territoire » sur la base de 92 EPCI représentant 2333 ZAE en France.

Surface d'activités

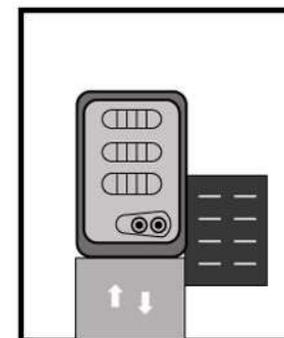
20 %

Stationnement

10 %

Aire de manoeuvre

10 %



100  
Surface parcelle

La CA xxx a aménagé et commercialisé 75ha de ZAE entre 2008 et 2018 mais dans le même temps, elle a perdu 721 emplois !

“un véritable écrin de verdure avec ses grands espaces boisés“



En Loire-Atlantique, environ 275 entreprises (1200 emplois) par an quittent les villes pour s'implanter sur des zones d'activités à moins de 5km. CCI Nantes Saint-Nazaire 2017

# C'est quoi le projet... à l'heure des bifurcations ?

*Un autre sens du mot « bifurcation » est celui de discontinuité dans la trajectoire d'un système. [...]*

*c'est bien ce type de changement qui caractérise les actions que nous devons envisager.*

*Passer d'un système énergétique massivement carboné à un système entièrement basé sur des énergies non fossiles n'est pas une transition. C'est une rupture de trajectoire.*

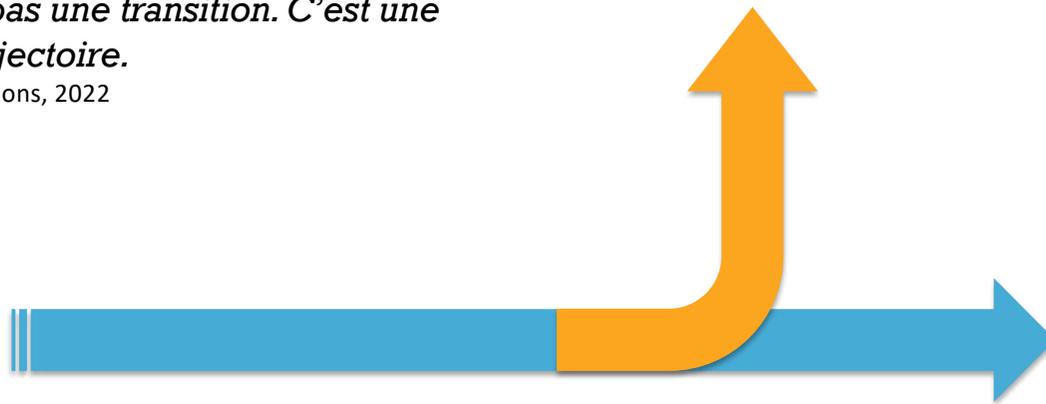
Pierre Veltz, Bifurcations, 2022

Transition écologique

4<sup>ème</sup> révolution industrielle

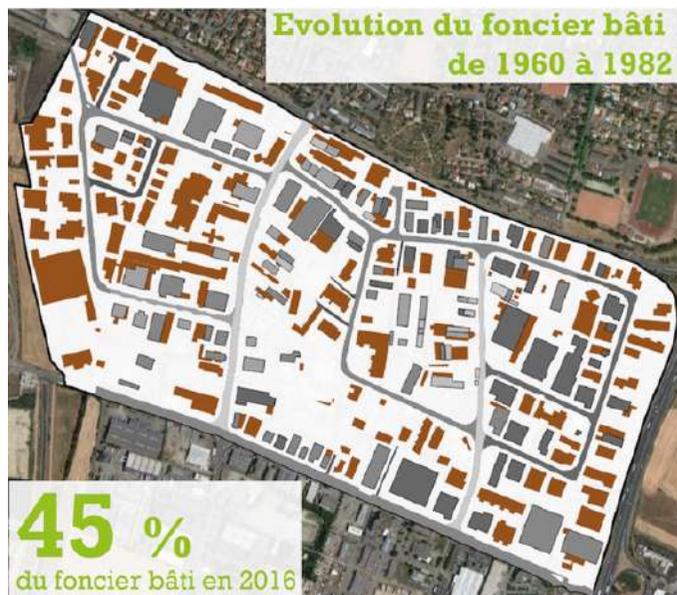
Evolutions sociétales

Raréfaction  
des  
ressources



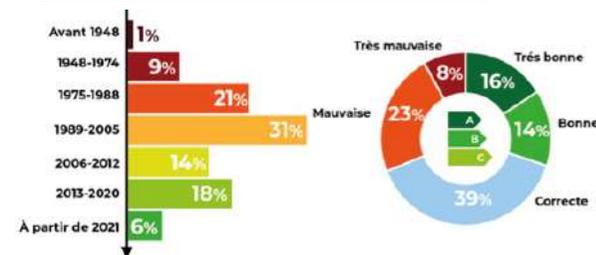
*Les ZAE existantes sont-elles en capacité de contribuer positivement à ces bifurcations ?*

# Les limites du modèle



*Est-ce que les bâtiments actuels, tous du même âge, à peu de chose près, seront renouvelés l'un après l'autre, ou bien est-ce que la zone tombera rapidement en décrépitude une fois les installations amorties, les industriels allant s'installer dans de nouvelles zones situées encore plus loin des agglomérations ?*

Michel Horps, Ingénieur des mines, Annales des mines de 1972

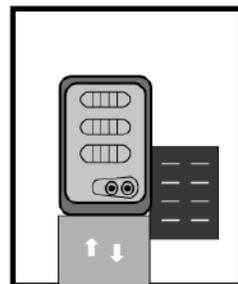


© CMA Centre-Val de Loire

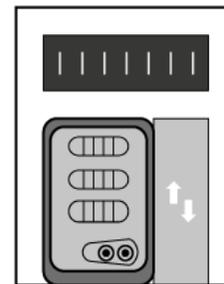
# Faire encore...



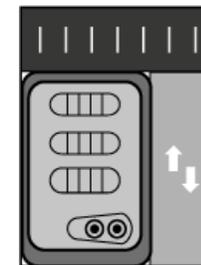
**Surface d'activités**  
 20 %  
**Stationnement**  
 10 %  
**Aire de manoeuvre**  
 10 %



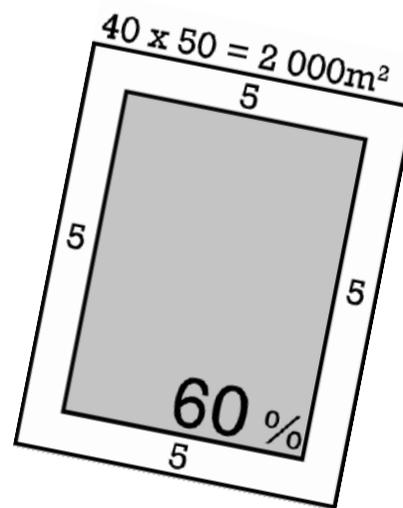
**100**  
Surface parcelle



**65**



**45**



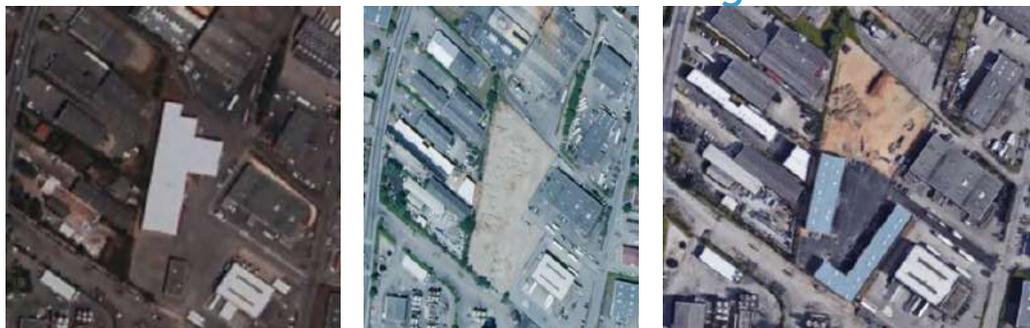
Faire encore...

# Nieuw Acht, Eindhoven



# Faire encore...

## Régénérer le bâti



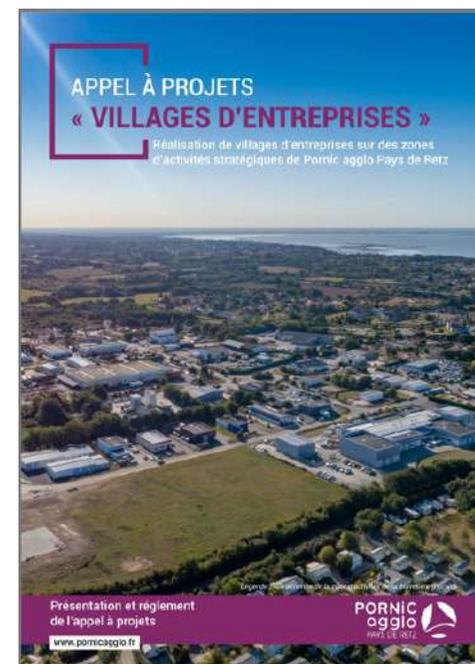
Atelier relais com com de Pipriac



Eco-solies, Nantes



## Générer des produits plus compacts



Cité de l'innovation, Chartres Métropole

# Faire encore...

**LCP STRATÉGIES IMMOBILIÈRES**

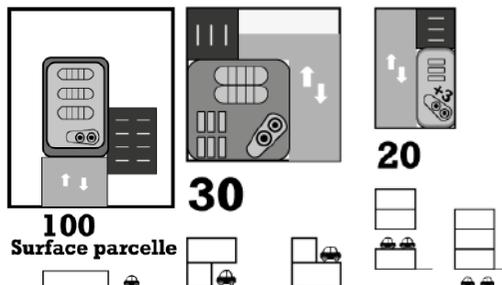
**Le retour des bâtiments industriels multiétages**  
17 juillet 2019

par Louis Grenier, Associé principal

À l'aube de la révolution industrielle à la fin du XIXe siècle et au début du XXe siècle, il n'était pas rare de voir des bâtiments industriels multiétages. Les raisons étaient multiples :



Surface d'activités  
20 %  
Stationnement  
10 %  
Aire de manoeuvre  
10 %



# Faire encore...

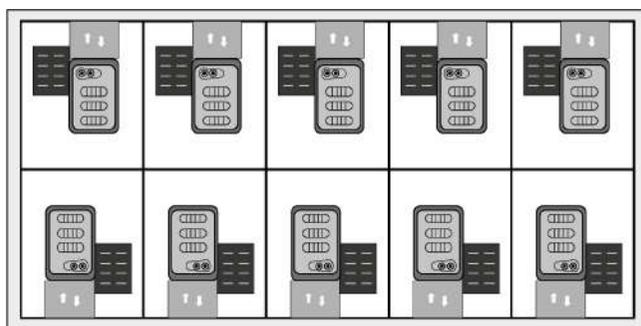


Mutualisation d'une salle de réunion de 20 personnes (50 m<sup>2</sup>)

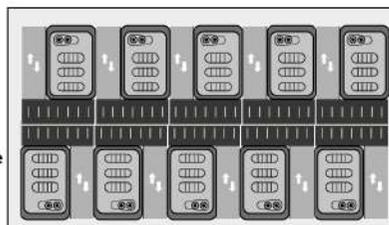
Uniquement une petite salle de réunions de 6 places (15 m<sup>2</sup>) dans les entreprises

Pour 10 entreprises :

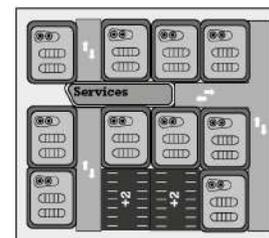
- Surface économisée : 350 m<sup>2</sup>
- Economie totale : plus de 350 000 €



**100**  
Surface totale  
**100**  
Périmètre

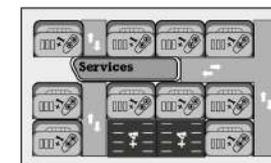


**42**  
Surface totale  
**64**  
Périmètre



De la parcelle à l'îlot  
Avec mutualisation

**31**  
Surface totale  
**52**  
Périmètre



**21**  
Surface totale  
**45**  
Périmètre

# Faire encore... pour faire mieux

## High Tech Campus, Eindhoven



## Faire encore... pour faire mieux



Croxley Park, Watford (Ang.)



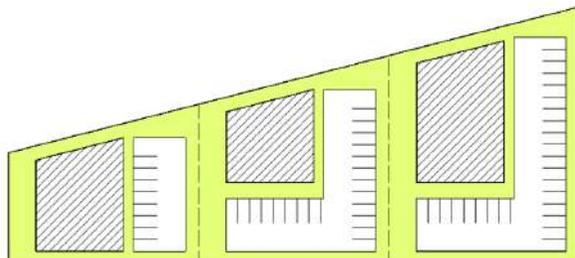
Chineham Park, Basingstoke (Ang.)



# Faire encore... pour faire mieux

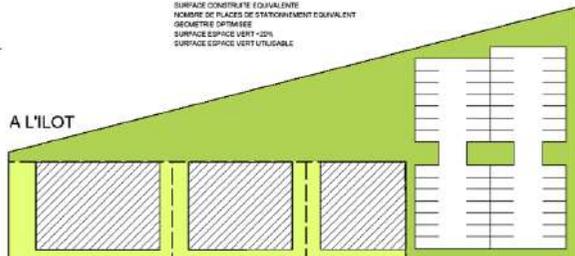


# Faire encore... pour faire mieux



DE LA PARCELLE

SURFACE CONCRÉTISÉE ÉQUIVALENTE  
NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT ÉQUIVALENT  
GÉOMÉTRIE OPTIMISÉE  
SURFACE ESPACE VERT > 20%  
SURFACE ESPACE VERT UTILISABLE



A L'ÎLOT



Réinventer les  
« communs »

De la parcelle  
à l'îlot



# Faire encore... pour faire mieux... ensemble !



**Ici, on construit ensemble l'industrie du futur!**

La France industrielle est un catalyseur d'un des moteurs de croissance les plus puissants du monde. Elle représente 17% du PIB de la France. Elle représente également la puissance de l'industrie de pointe, un secteur à haute valeur ajoutée, un secteur à fort potentiel de croissance.

**Le potentiel**

Plus permettra de collaboration entre un inventeur, un créateur et des acteurs du territoire, un projet de valeur se crée.

**Les valeurs**

Le potentiel de l'industrie ? Mettre des projets innovants au cœur de l'industrie industrielle de demain. Pour une industrie plus performante, plus humaine et plus durable.

**Le modèle**



**8**  
FABLAB DRÔME

Le 8Fablab Drôme présente la Fab Unit™

## UNE MICRO USINE UNIQUE EN FRANCE

pour produire localement des petites et moyennes séries d'objets à partir de déchets et de matières premières disponibles sur le territoire

**USIN**  
USINE INDUSTRIELLE

**USIN, site totem de l'industrie en ville au cœur de la métropole lyonnaise**

**S'implanter**

Recherche, des espaces innovants, accompagnement dans la mise en œuvre de vos projets. Nous sommes à votre service.

→ [Recherche d'espaces innovants](#)

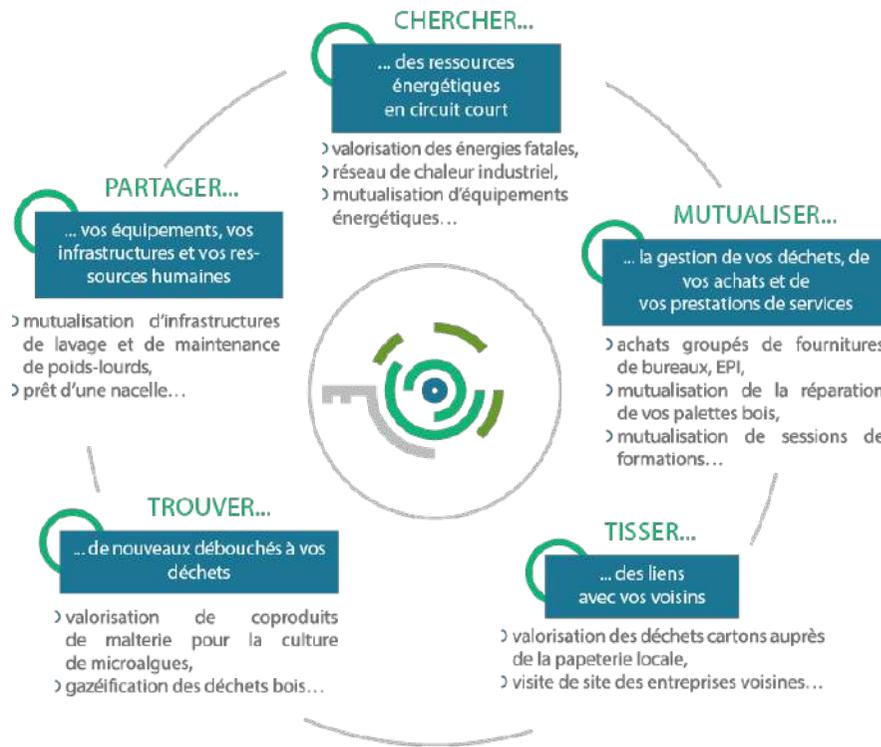
**32**

Découvrez Hall32



**La FRENCH FAB**

# Faire plus... pour faire mieux... ensemble !



## Par ce biais, 15 synergies sont aujourd'hui actives :

- Valorisation locale des déchets papiers-cartons
- Mutualisation de la mise en concurrence d'achat d'électricité
- Mutualisation de la station de lavage et de maintenance de véhicules lourds
- Valorisation énergétique des déchets bois
- Valorisation de terreau
- Récupération de toiles plastiques
- Mutualisation d'un chariot élévateur
- Valorisation de huisseries
- Mutualisation de la réparation des palettes bois
- Valorisation des résidus organiques
- Mutualisation des achats de consommables et de services
- Mutualisation de sessions de formations
- Mutualisation d'une association sportive
- Valorisation de Big-Bags
- Valorisation d'inventus alimentaire
- Besoin en Energie Electrique et Production d'Energie Renouvelable (à venir)

71%

des startups industrielles cherchent à valoriser et échanger des matières premières ou de l'énergie, à mutualiser des approvisionnements et à bénéficier de services partagés

Start Industrie en partenariat avec France Industrie, La French Tech et Territoires d'industrie

## EN QUELQUES CHIFFRES



CLES Port de Strasbourg

# Accompagner les bifurcations

Défis → Synergies → Développement

↑  
Intensification des usages

↑  
Lieux

↑  
Armature (centralités)

↑  
Surfaces d'activités

↑  
Sobriété foncière → ZAN

*Il existe quelques ingrédients - localisation géographique, ressources naturelles, foncier disponible - mais ils ne sont rien sans le facteur local qui tient à la bonne collaboration entre acteurs publics et privés, entre élus et industriels.*

Caroline Granier, docteure en sciences économiques et cheffe de projet pour La Fabrique de l'industrie

Poursuite des approches centrées sur le foncier et les parcelles

# Accompagner les bifurcations

Redéfinir le rôle et les métiers des EPCI

Renforcer les clubs et collectifs d'entreprises

Repenser les formes des zones d'activités

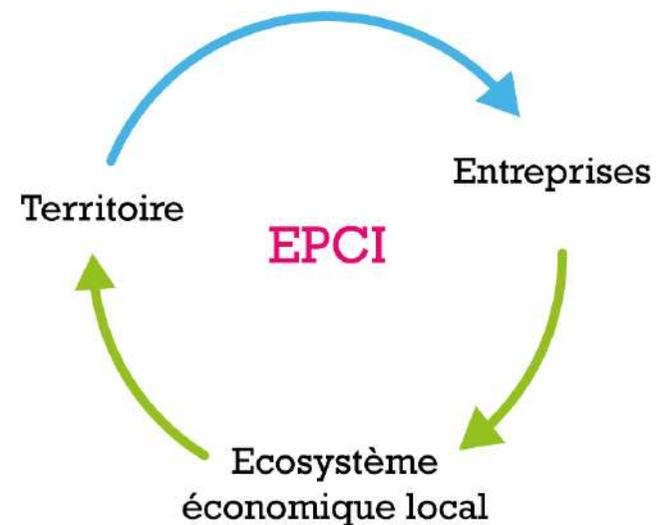
Maitriser le foncier, le bâti et les usages

Créer des lieux pour les collectifs

Préserver le foncier pour les projets réellement contraints



Faire (enfin) des ZAE existantes une cause nationale :  
qualité de vie au travail, réindustrialisation, sobriété



« Notre réindustrialisation peut reprendre son sens si elle s'inscrit avant tout dans un projet de société plus sobre et circulaire, si elle combine justice sociale et environnementale »

Eléonore Blondeau - Jérôme Cluny - Olivier Lluansi - Anaïs Voy-Gillis

# Synopter

Jean-François Vallès  
(jfvallès@synopter.com)

Pierre-Cécil Brasseur  
(pcbasseur@synopter.com)

Tel : 02.40.89.47.66.  
[www.synopter.com](http://www.synopter.com)

