



# Une décennie de construction de locaux d'activités en Ile-et-Vilaine

Analyse des permis de construire 2013-2021

OCTOBRE 2022



*Photo : Pose de la première pierre de la Cyberplace-Arnaud Loubry - Rennes Ville et Métropole-2022-05-05-RM-771232*



# SOMMAIRE

MÉTHODE.....	5
CHIFFRES CLÉS.....	6
SYNTHÈSE.....	7
Les serres, principales surfaces plancher agricoles autorisées .....	8
Entrepôts, quelques opérations très importantes .....	10
Industrie, des implantations sur quelques pôles.....	12
Artisanat, des nouvelles constructions de surface plus modeste et l'essor des villages d'artisans .....	14
Commerce, des implantations à proximité des pôles de population .....	16
Bureaux, une métropole rennaise concentrant les projets.....	18
Hébergement touristique, quelques opérations de renouvellement .....	20
Les zones d'activités économiques, lieux d'accueil privilégiés des locaux économiques.....	21
Peu de permis autorisés en renouvellement urbain.....	22



# Méthode

**Donnée source utilisée :** listes des demandes individuelles « locaux d'activité » issues de la base des permis de construire et autres autorisations d'urbanisme (SIT@DEL). Les informations traitées sont les déclarations des pétitionnaires effectuées lors du dépôt des demandes d'autorisation d'urbanisme (DAU), qui comprend les permis de construire et déclarations préalables de travaux. **Seules les demandes effectuées par des personnes morales sont publiées**, ce qui pour des bâtiments liés à des entreprises, permet de couvrir la majorité des demandes.

**Les DAU prises en compte sont celles autorisées.** C'est-à-dire qu'elles respectent l'ensemble des règles d'urbanisme. Les services instructeurs ont donc donné leur accord pour effectuer les travaux prévus.

**À noter que certaines DAU accordées ne mènent pas nécessairement à des constructions de bâtiments, le projet pouvant ne pas se réaliser.**

**Les destinations des locaux professionnels sont celles utilisées par la base de données SITADEL.** Ce sont les informations déclaratives remplies par les pétitionnaires au moment des procédures liées aux autorisations de construction. Ces dernières ont évolué au cours de la période d'observation. Cependant, les destinations utilisées par SITADEL recoupent celles issues de l'article R 123-9 du code de l'urbanisme avant la modification du 28 décembre 2015.

Bien que n'ayant pas de définition précise, ces destinations des locaux d'activité correspondent aux principes généraux suivants :

- **La destination « agricole »** recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des machines, des animaux et des récoltes, des véhicules permettant l'exploitation agricole ou forestière, des entrepôts de stockage de bois... Les constructions peuvent être en zonage « agricole » ou « naturel » des documents de planification.
- **La destination « industrie »** recouvre les constructions destinées à l'activité manufacturière du secteur agroalimentaire et celles destinées aux entreprises industrielles. Le caractère industriel d'une construction est déterminé en fonction de la nature des opérations de transformation ou de production effectuées par l'entreprise et de l'importance des moyens techniques mis en œuvre pour la réaliser.
- **La destination « artisanale »** recouvre les constructions nécessaires à l'exercice d'une activité

artisanale. La distinction avec une activité industrielle se fait en fonction de l'importance des équipements de fabrication, du process industriel, du nombre de salariés, ou si l'entreprise est enregistrée au registre des métiers et de l'artisanat.

- **La destination « entrepôt »** recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données (data center).
- **La destination « bureaux »** recouvre les constructions destinées aux activités de services, les sièges sociaux des entreprises et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.
- **La destination « commerce »** recouvre les constructions relatives à une activité commerciale, qu'elle soit de détail (à destination des particuliers), ou de gros (à destination des professionnels).
- **La destination « public »** qui recouvre l'ensemble des équipements publics n'est pas analysée ici (gymnases, éducatifs, locaux techniques, etc.).

**Les surfaces prises en compte ici sont les « surfaces de plancher ».** Elles ne correspondent pas à l'emprise au sol du bâtiment autorisé, la surface plancher est la somme des surfaces closes et couvertes d'un bâtiment (addition des étages) hors épaisseur des murs.

**Destination dominante :** Une même DAU peut autoriser différentes destinations. Par exemple, une entreprise industrielle peut demander pour ces nouveaux locaux d'avoir des surfaces à vocation industrielle, des bureaux et de l'entreposage. Afin de permettre une lecture synthétique, l'AUDIAR a attribué pour chaque DAU une destination dominante qui correspond à la surface de destination majoritaire. Lorsqu'il y a égalité entre deux destinations, la dominante « mixte » est appliquée.

**Pour les représentations cartographiques,** une même parcelle cadastrale peut accueillir plusieurs DAU sur la période 2013-2021. Si c'est le cas, les surfaces de ces dernières sont additionnées et une destination dominante est attribuée à chaque parcelle en fonction de la surface majoritaire totale autorisée au sein de la parcelle sur l'ensemble de la période étudiée.

**Périmètre géographique :** Ille-et-Vilaine

**Période observée :** 2013 à 2021

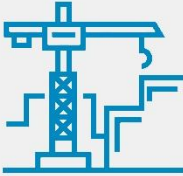
# CHIFFRES CLÉS



**6,4 millions de m<sup>2</sup>** autorisés pour des locaux d'activités privés en Ille-et-Vilaine entre 2013 et 2021



**36 %** des surfaces des locaux d'activités destinées à l'agriculture



**50 permis** autorisés de surface plancher supérieur à 10 000 m<sup>2</sup> en 9 ans en Ille-et-Vilaine

**130** dont la surface est comprise entre 5 000 et 10 000 m<sup>2</sup>



**14 entrepôts** de plus de 10 000 m<sup>2</sup> totalisent un tiers des surfaces d'entreposage autorisées dans le département



**76 %** des surfaces de bureaux autorisées au sein de Rennes Métropole



**81 %** des surfaces nouvelles autorisées en zones d'activités économiques

**88 %** des surfaces destinées à l'activité industrielle en zones d'activités économiques

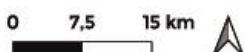
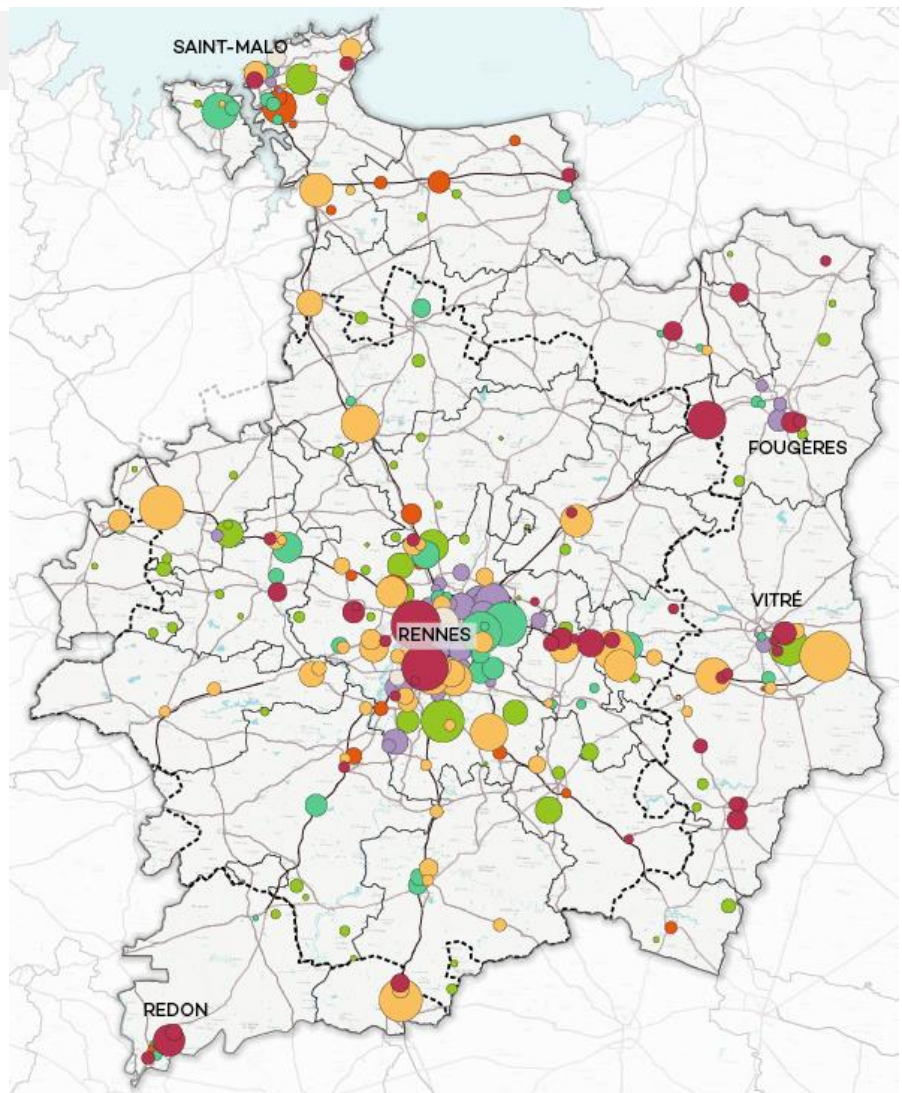
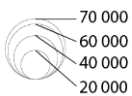


**14 %** des surfaces nouvelles autorisées à la suite de démolitions/transformations de bâtiments déjà existants

## Bâtiments d'activités privés Demandes autorisés 2013-2021



Surfaces + 5 000 m<sup>2</sup>



Sources : SITADEL, OSM, IGN, MAGIC  
Traitement : Audiar

# SYNTHÈSE

## Les locaux d'activités privés, des surfaces autorisées importantes

Entre 2013 et 2021, 8 700 autorisations d'urbanisme ont été délivrées en Ile-et-Vilaine, permettant la construction de 6,4 millions m<sup>2</sup> de bâtiments privés à vocation économique. À titre de comparaison, sur cette même période, 7,4 millions de m<sup>2</sup> ont été autorisés pour les logements sur l'ensemble du département.

Un tiers de ces nouvelles surfaces planchers concerne les bâtiments à vocation agricole, 18 % les entrepôts et 15 % les bureaux. Les commerces et l'industrie représentent quant à eux, 11 % du total.

Hors bâtis à destination agricole, 81 % de ces surfaces autorisées sont localisées au sein des zones d'activités économiques du département, la proportion montant à 88 % pour les bâtiments industriels.

Sur l'ensemble de la période, 50 permis autorisés ont une surface de plancher supérieure à 10 000 m<sup>2</sup>, dont un quart pour les bureaux et un autre quart pour les entrepôts ; 22 % pour les bâtis agricoles et 16 % pour l'industrie. La moitié de ces permis sont situés au sein du périmètre de Rennes Métropole et 8 % chacun à Vitré Agglomération et Saint-Méen-Montauban. Pour les locaux de taille inférieure, on dénombre 130 permis de surface plancher autorisée comprise entre 5 000 et 10 000 m<sup>2</sup>, un tiers concerne les opérations de bureaux, un quart les

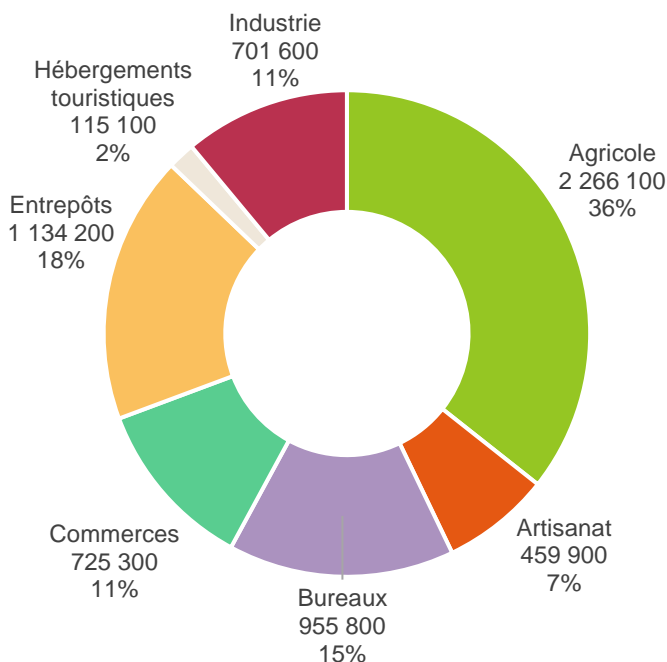
Caractéristiques des DAU	Surface en m <sup>2</sup>
Moyenne	750
Médiane	270
Premier quartile	80
Troisième quartile	730
Max	67 300

entrepôts et 18 % l'industrie. Là aussi, Rennes Métropole accueille la majorité des permis (46 %) devant Vitré Communauté (14 %) et Saint-Malo Agglomération et Pays de Châteauiron Communauté (8 %).

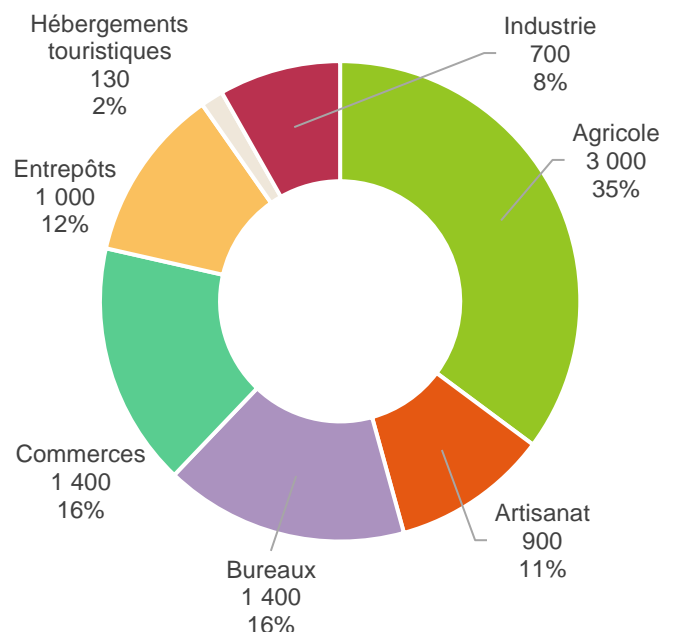
Ces nouvelles surfaces d'activités autorisées ne sont pas uniquement des constructions ex nihilo, elles peuvent également être bâties après démolition ou transformations de locaux déjà existants.

En Ile-et-Vilaine, les différentes autorisations d'urbanisme accordées au cours de ces 9 années pour les bâtiments d'activités ont ainsi entraîné la démolition et le changement de destination de 512 900 m<sup>2</sup> de locaux existants. À la suite de ces travaux, ce sont 885 900 m<sup>2</sup> nouveaux qui ont été autorisés (14 % des surfaces totales). En moyenne on observe donc une densification de 1,7 des surfaces de locaux d'activités pour ces parcelles concernées par le « renouvellement urbain ».

**Surfaces locaux d'activités privés 2013-2021 (m<sup>2</sup>)**



**Nombre de demandes autorisées 2013-2021**



## Les serres, principales surfaces plancher agricoles autorisées

Les bâtiments à destination agricole sont les seuls pouvant s'implanter dans les zonages des documents d'urbanisme réservés à l'agriculture. Leurs localisations peuvent s'affranchir des zones urbanisées et être construits à proximité des exploitations agricoles.

Au total, entre 2013 et 2021, ces bâtiments représentent à la fois 35 % des demandes d'urbanisme et 36 % des surfaces autorisées des bâtiments d'activités privés d'Ille-et-Vilaine.

Les quinze permis agricoles les plus importants en surface du département permettent des travaux liés aux serres. Ces surfaces plancher nouvelles ne sont pas nécessairement de

nouvelles exploitations, certains de ces permis servant à étendre des activités déjà existantes.

À eux seuls, ces 15 permis totalisent 12 % des nouvelles surfaces bâties agricoles autorisées depuis 2013. Et parmi ces derniers, 6 sont situés à Rennes Métropole.

Hormis les EPCI ayant accueilli des projets de serres importants sur leurs territoires (Rennes Métropole, Vitré Communauté, Saint-Malo Agglomération, Saint-Méen Montauban, Roche aux Fées Communauté, Val d'Ille Aubigné), la répartition des surfaces bâties agricoles est relativement homogène sur l'ensemble du territoire.

### Bâti destination agricole 2013-2021

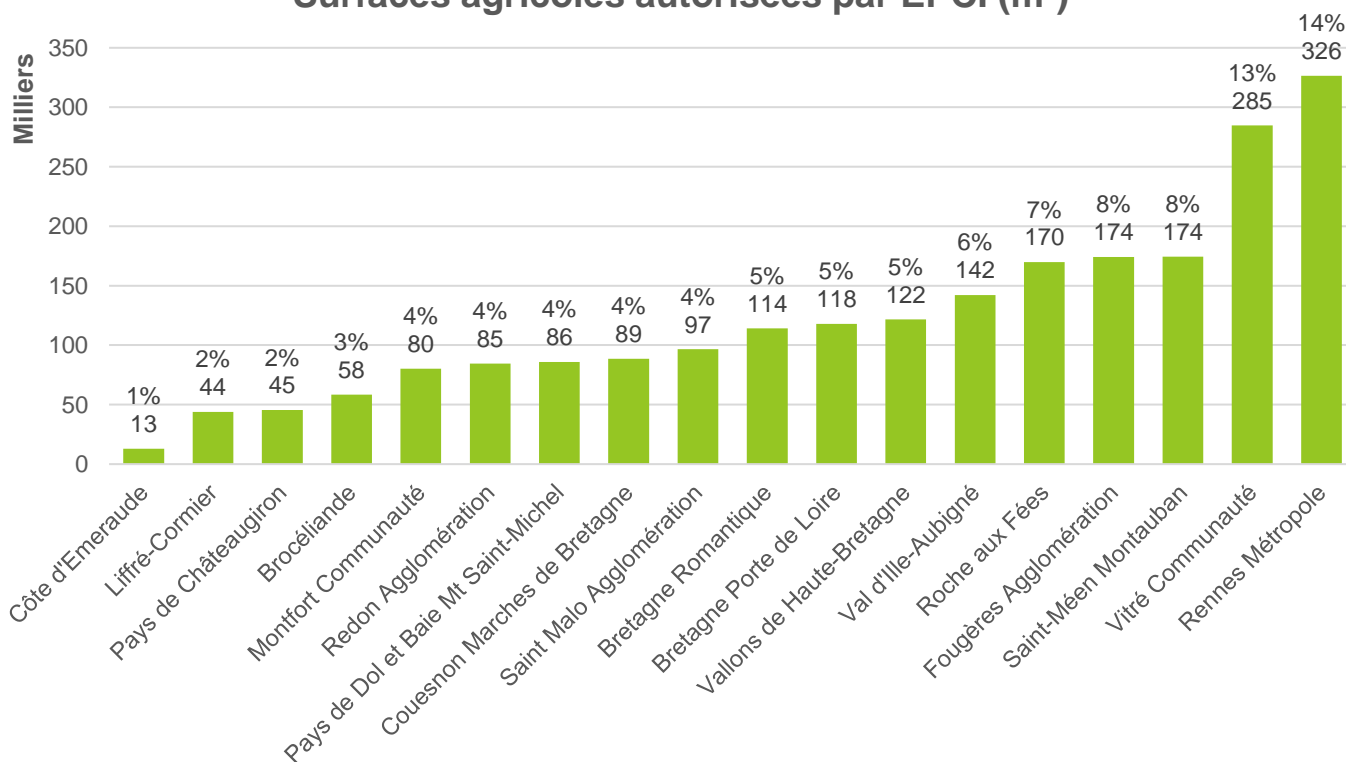
Nombre de DAU	3 000	35% du total
Surface autorisée totale	2 266 100 m <sup>2</sup>	36% du total

### Contexte des demandes autorisées

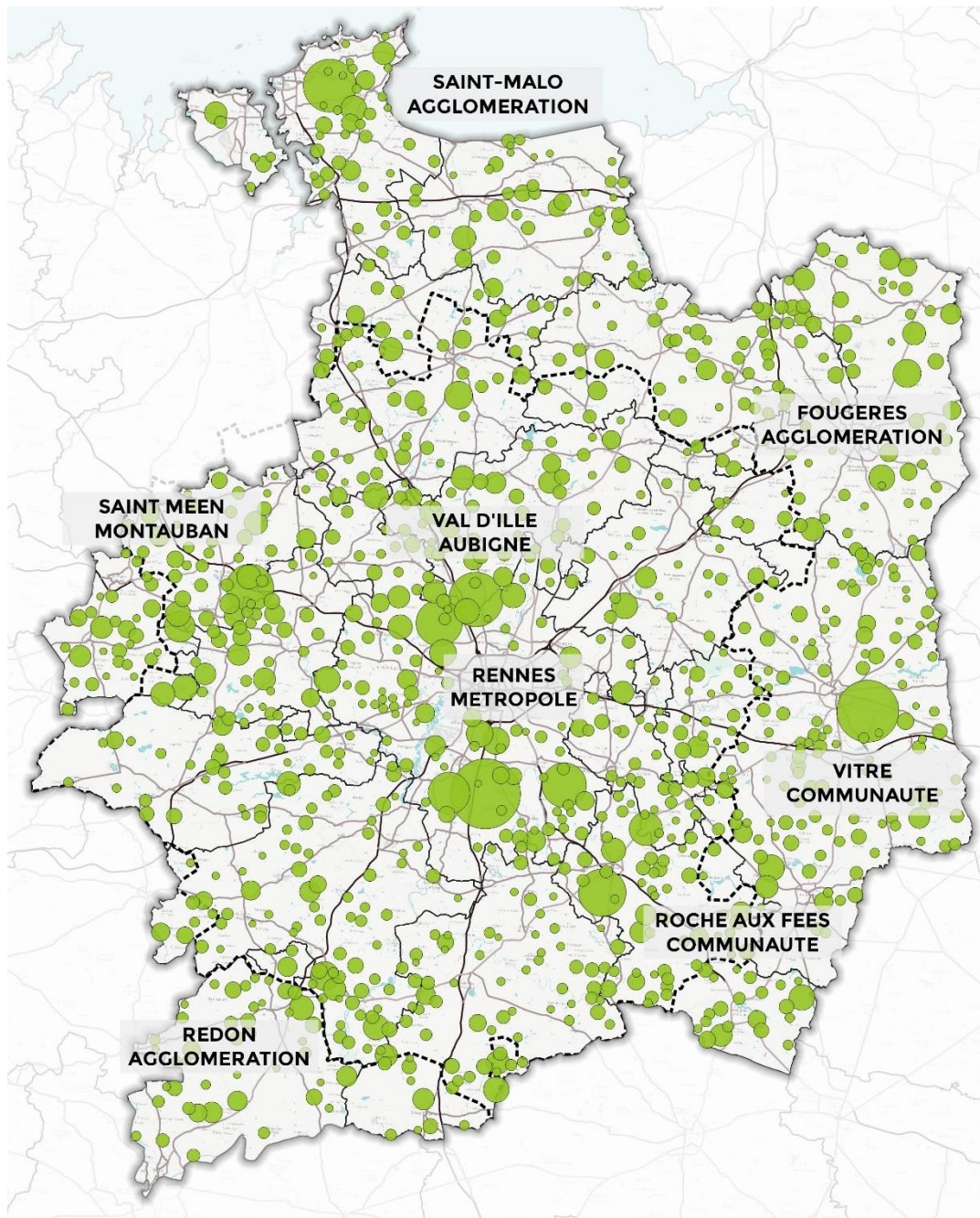
Surfaces bâties sur la parcelle avant la DAU	4 243 700 m <sup>2</sup>
Surfaces bâties démolies	57 300 m <sup>2</sup>
Surfaces bâties transformées	7 600 m <sup>2</sup>
Surfaces nouvelles suite à démolition-transformation	182 900 m <sup>2</sup>

Caractéristiques des DAU	Surface en m <sup>2</sup>	Rappel ensemble activité
Moyenne	760	750
Médiane	440	270
Premier quartile	170	80
Troisième quartile	920	730
Max	39 900	67 300

## Surfaces agricoles autorisées par EPCI (m<sup>2</sup>)







**Bâtiments agricoles**  
**Demandes autorisées**

**Surfaces sections cadastrales 2013-2021**  
Surfaces autorisées > 500 m<sup>2</sup>

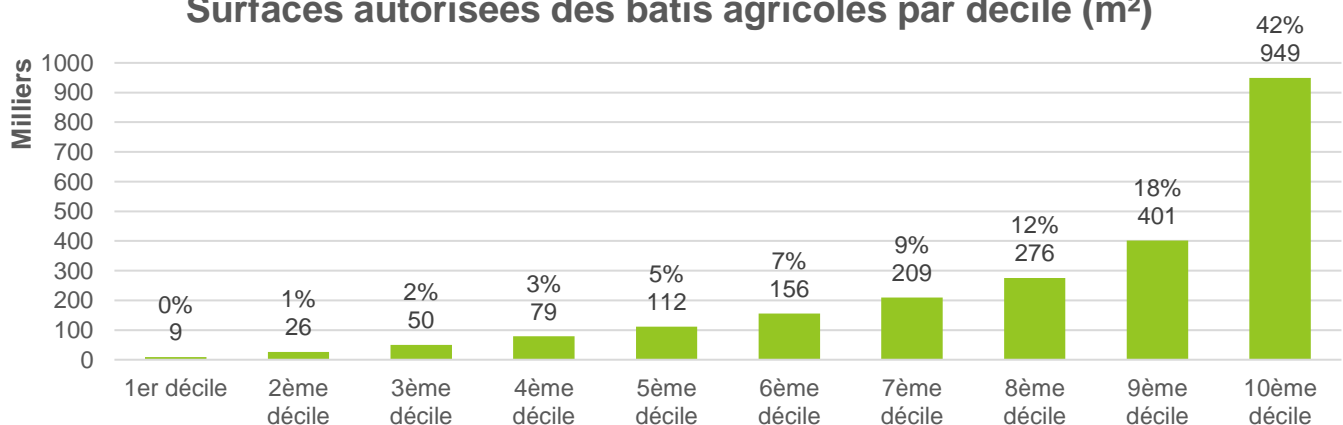
— 50000  
— 40000  
— 20000

— Aire attraction Rennes

0 7,5 15 km

Sources : SITADEL, OSM, IGN, MAGIC  
Traitement : AUDIAR

### Surfaces autorisées des bâtis agricoles par décile (m<sup>2</sup>)



## Entrepôts, quelques opérations très importantes

Environ mille demandes ont été autorisées pour construire des bâtiments à destination de stockage et d'entreposage au sein du département entre 2013 et 2021.

La moitié l'est pour des surfaces qui sont inférieures à 300 m<sup>2</sup> et 80 % des procédures autorisent des surfaces inférieures à 1 000 m<sup>2</sup> (soit 20 % des surfaces totales d'entreposage autorisées en Ile-et-Vilaine). Ces faibles surfaces s'expliquent car la destination « entrepôts » comprend tous les bâtis qui serviront à stocker des marchandises, matériels ou consommations intermédiaires, en lien avec une activité professionnelle.

Si l'on s'intéresse aux bâtiments les plus importants, on observe une très forte concentration des m<sup>2</sup> autorisés sur quelques opérations.

Ainsi entre 2013 et 2021, on recense seulement 14 permis « entrepôts » de plus de 10 000 m<sup>2</sup> totalisant 30 % des surfaces autorisées du département (3 à Vitré Communauté, Rennes Métropole et Saint-Méen Montauban, 2 en Bretagne Romantique, 1 à Fougères Agglomération, Liffré-Cormier Communauté et Bretagne-Porte de Loire Communauté). À noter également que les 4 permis autorisés les plus importants sont tous situés hors de Rennes Métropole.

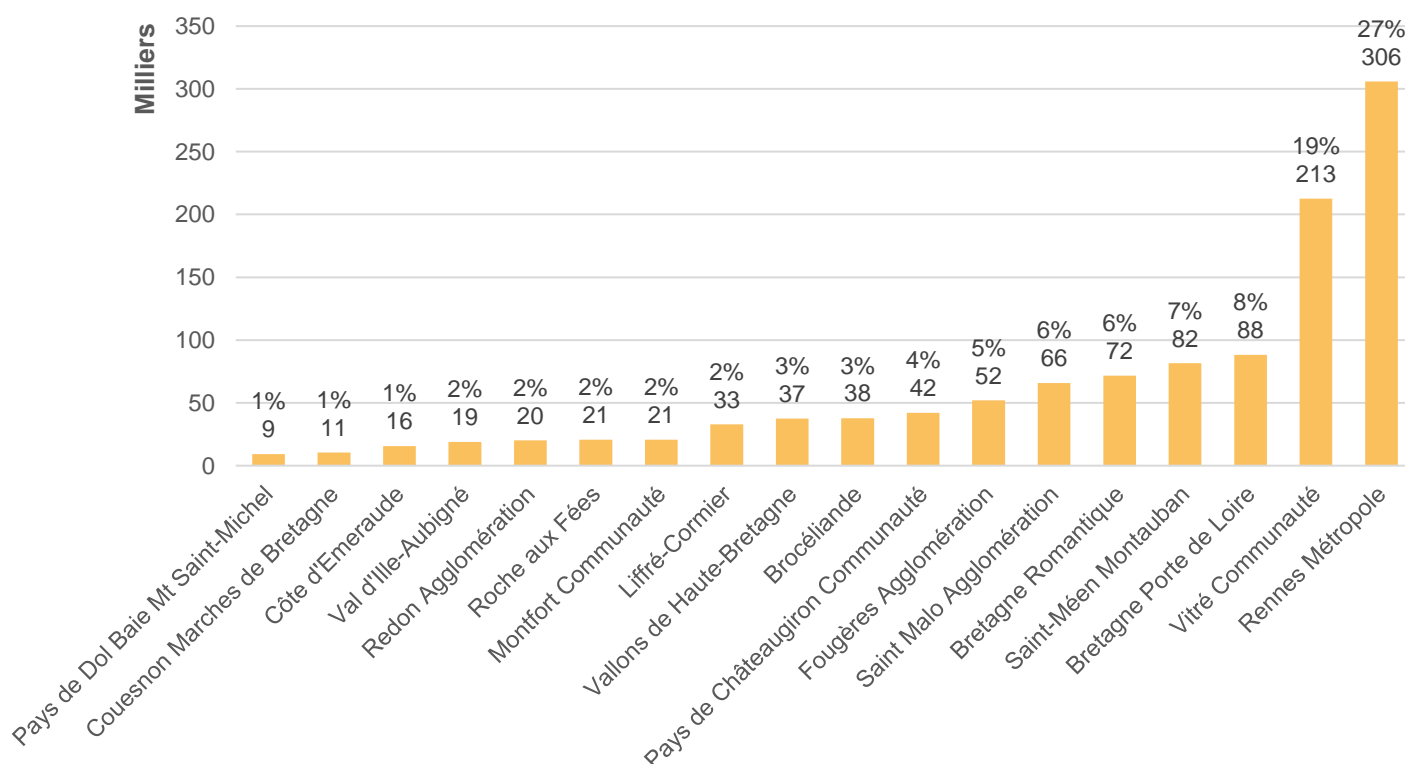
À côté de ces opérations importantes, on dénombre une trentaine de bâtiments autorisés à la surface comprise entre 5 000 et 10 000 m<sup>2</sup> (17 % de la surface totale). Parmi ceux-ci, 9 sont situés au sein de Rennes Métropole et 6 à Vitré.

Bâtis destination entrepôts		
Nombre de DAU	1 000	12% du total
Surface autorisée	1 134 200 m <sup>2</sup>	18% du total
Surfaces entrepôts créées en ZAE	86 %	

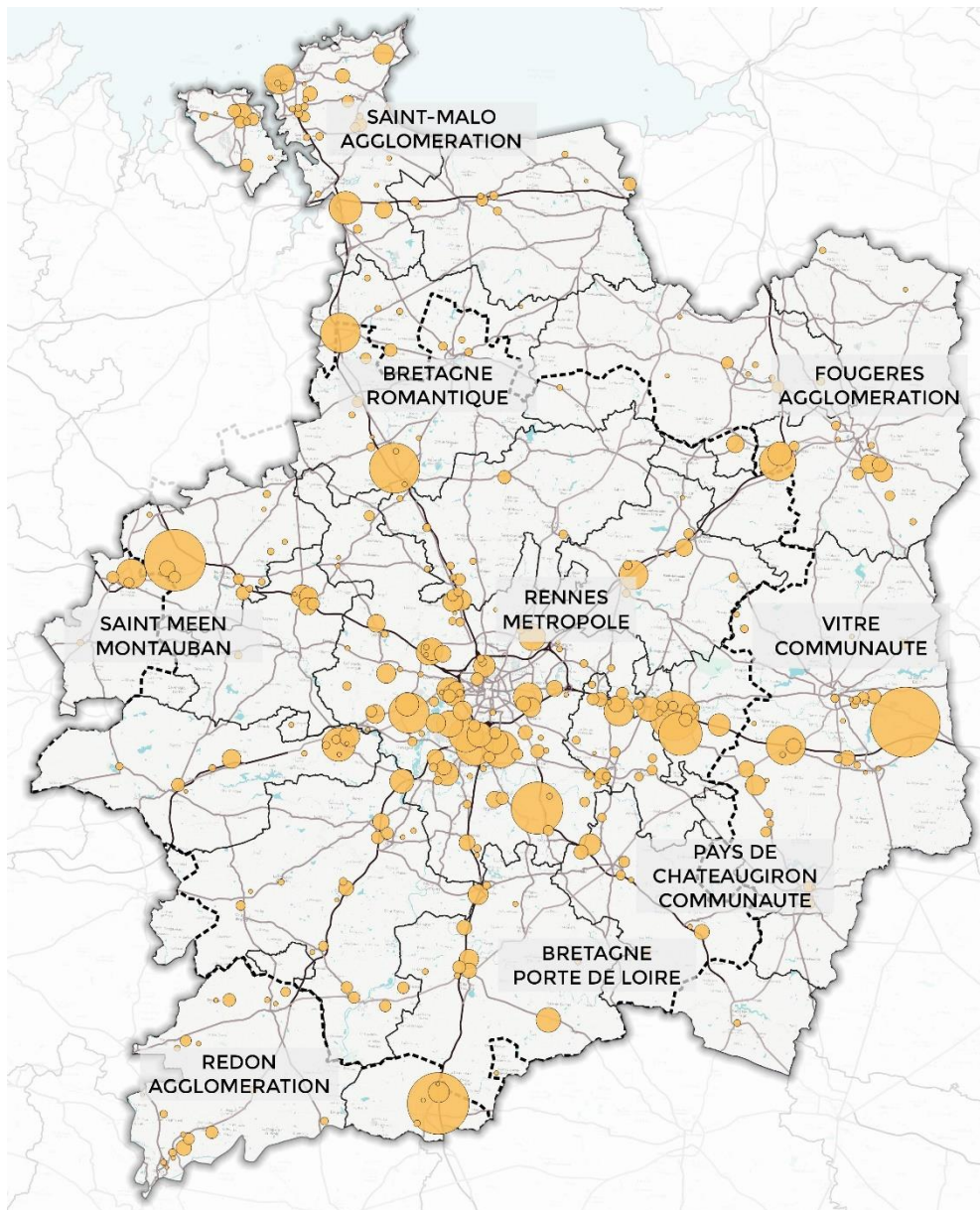
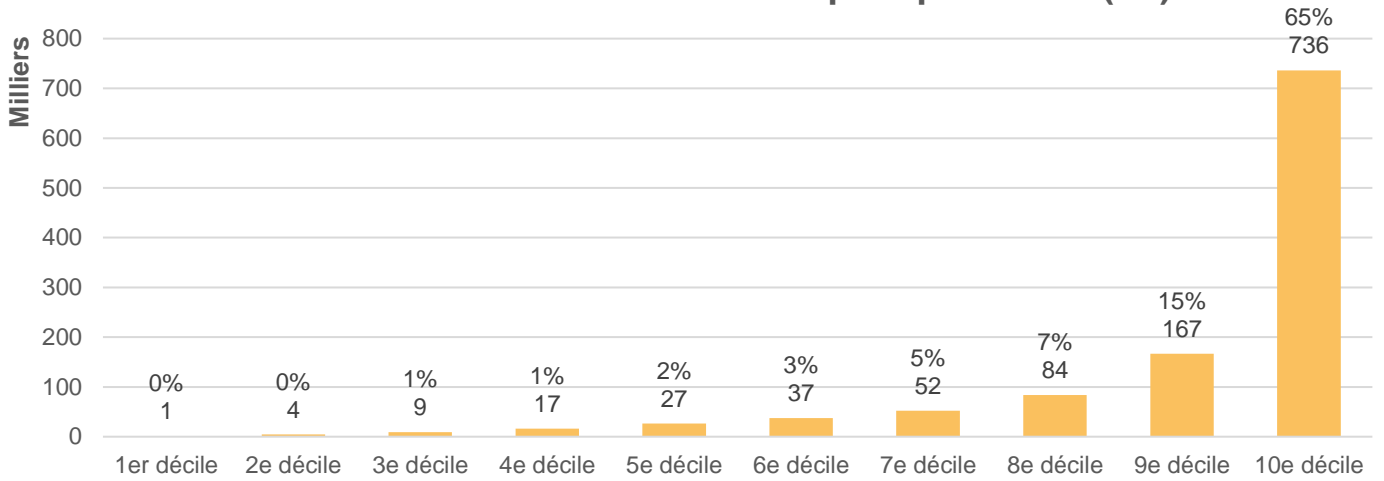
Contexte des DAU autorisées	
Surfaces bâties sur la parcelle avant la DAU	1 110 400 m <sup>2</sup>
Surfaces bâties démolies	23 900 m <sup>2</sup>
Surfaces bâties transformées	25 400 m <sup>2</sup>
Surfaces nouvelles suite démolition-transformat°	94 200 m <sup>2</sup>

Caractéristiques des DAU	Surface en m <sup>2</sup>	Rappel ensemble activité
Moyenne	1 120	750
Médiane	300	270
Premier quartile	90	80
Troisième quartile	790	730
Max	67 300	67 300

## Surfaces entrepôts autorisées par EPCI (m<sup>2</sup>)



## Surfaces autorisées des bâtis entrepôts par décile (m<sup>2</sup>)



**Bâtiments entrepôts**  
Demandes autorisées

Surfaces sections cadastrales 2013-2021  
Surface autorisées > 200 m<sup>2</sup>

Sources : SITADEL, OSM,  
IGN, MAGIC  
Traitement : AUDIAR

M<sup>2</sup>

60000  
40000  
20000

Aire attraction  
Rennes



0 7,5 15 km



## Industrie, des implantations sur quelques pôles

Les autorisations concernant les bâtiments industriels sont de taille plus modeste que les entrepôts ; le permis le plus important d'entre eux étant inférieur à 20 000 m<sup>2</sup> et l'on en dénombre 8 dont la surface autorisée est supérieure à 10 000 m<sup>2</sup>.

Les zones d'activités économiques jouent un rôle clé pour accueillir ces entreprises, 88 % des surfaces industrielles s'implantant au sein de ces espaces.

Ces 10 dernières années, 25 % des surfaces se sont localisées à Rennes Métropole avec des permis importants liés aux opérations de la Barre Thomas et l'implantation du Technicentre de la SNCF au sein de la ZI Mivoie-Le Vallon.

Vitré Communauté accueille également de nombreux m<sup>2</sup> industriels, avec 20 % du total du département et 14 % des demandes.

L'axe de la N157, entre Noyal-sur-Vilaine et Châteauaugiron, à cheval sur 3 EPCI (Rennes Métropole, Pays de Châteauaugiron Communauté et Vitré Communauté), a accueilli ces dernières années de nombreuses implantations à caractère industriel (11 % des surfaces), attirées par les disponibilités foncières des zones d'activités du secteur.

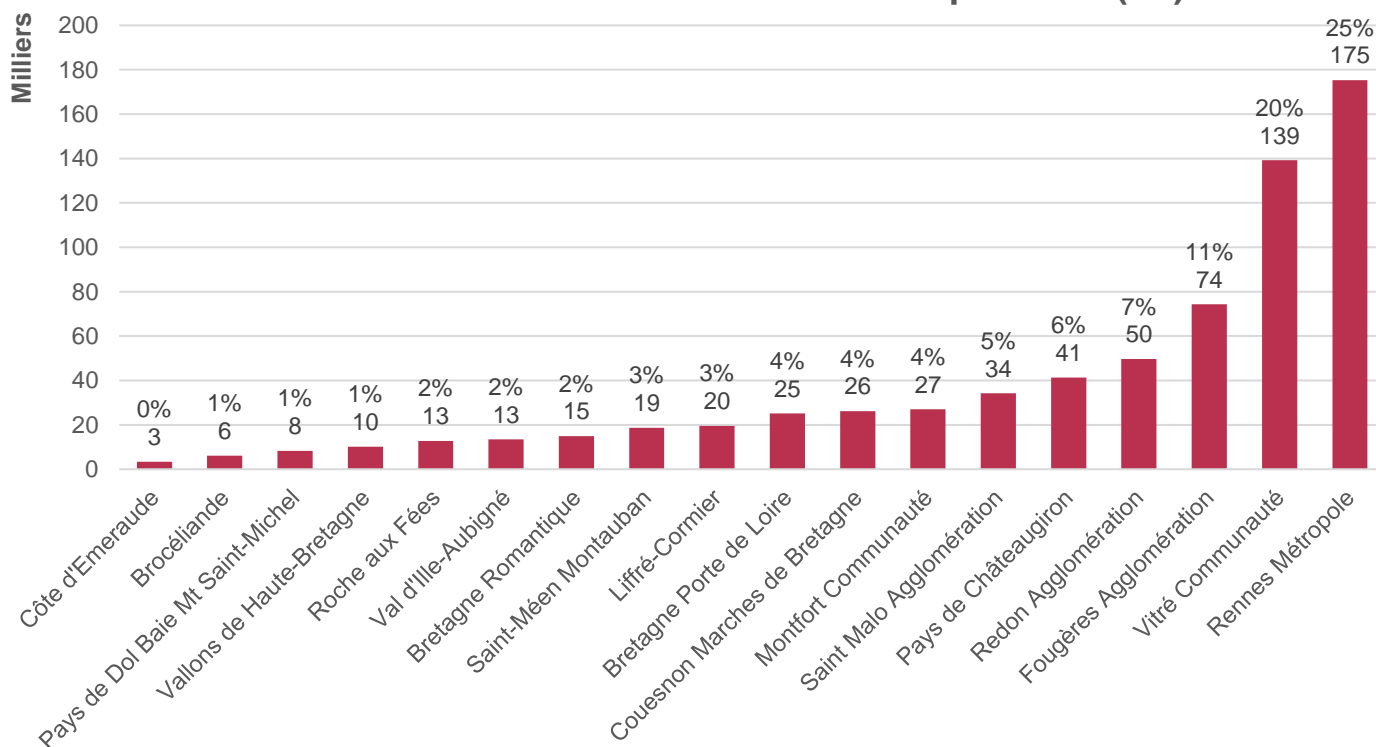
On retrouve ensuite les EPCI de Fougères et Redon qui totalisent respectivement 11 et 7 % des surfaces autorisées industrielles du département.

Bâti destination industrie		
Nombre de DAU	700	8%
Surface autorisée	701 600 m <sup>2</sup>	11%
Surface autorisée ZAE	88%	

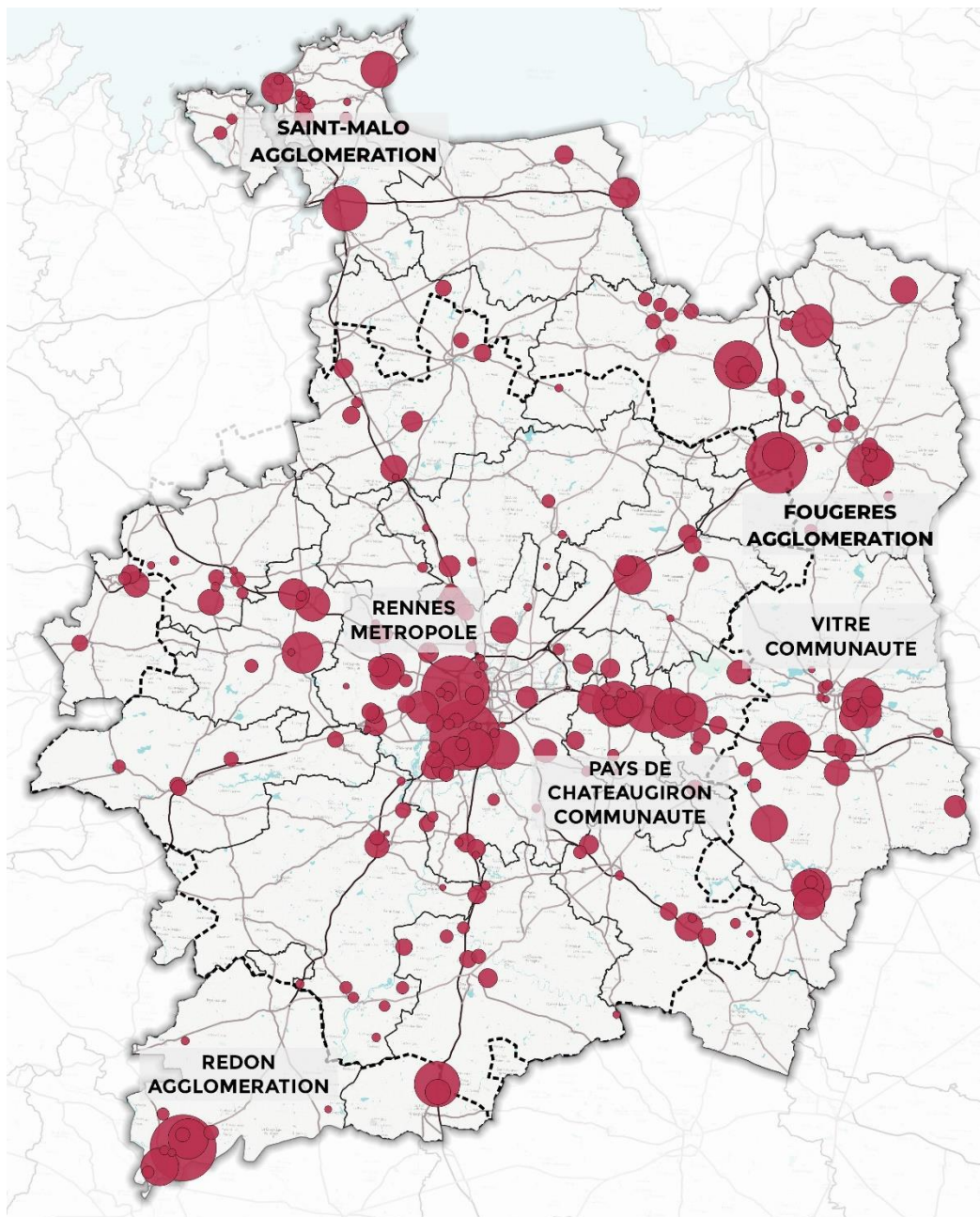
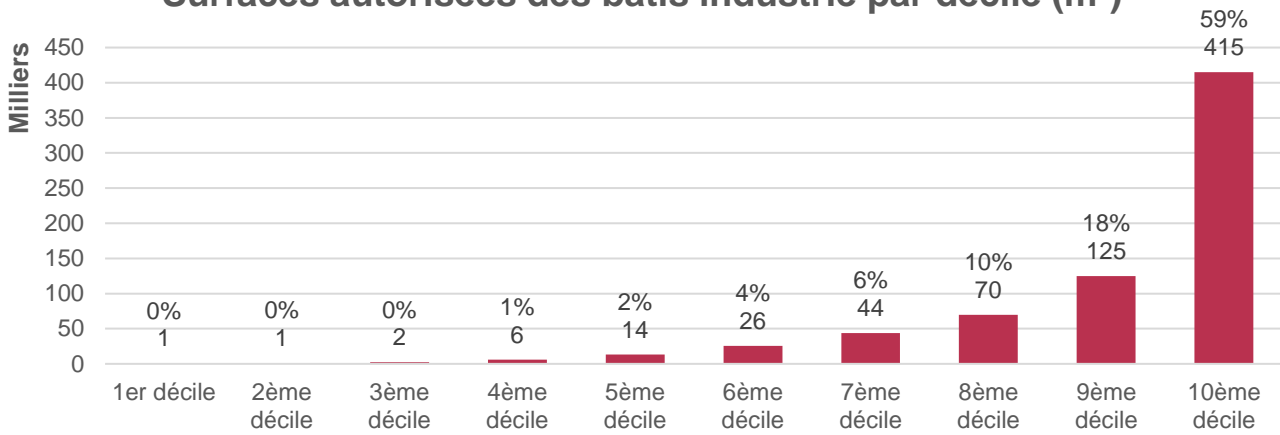
Contexte des DAU autorisées	
Surfaces bâties sur la parcelle avant la DAU	5 878 800 m <sup>2</sup>
Surfaces bâties démolies	30 200 m <sup>2</sup>
Surfaces bâties transformées	12 800 m <sup>2</sup>
Surfaces nouvelles suite démolition/transformation	124 900 m <sup>2</sup>

Caractéristiques des DAU	Surface en m <sup>2</sup>	Rappel ensemble activité
Moyenne	1 000	750
Médiane	270	270
Premier quartile	30	80
Troisième quartile	980	730
Max	19 000	67 300

### Surfaces industrie autorisées par EPCI (m<sup>2</sup>)



## Surfaces autorisées des bâtis industrie par décile (m<sup>2</sup>)



**Bâtiments industrie**  
**Demandes autorisées**

PC sections cadastrales 2013-2021

Surfaces autorisées > 200 m<sup>2</sup>

Sources : SITADEL, OSM, IGN, MAGIC  
Traitement : AUDIAR

M<sup>2</sup>

- 20000
- 10000
- 5000

0 7,5 15 km

Aire attraction Rennes

## Artisanat, des nouvelles constructions de surface plus modeste et l'essor des villages d'artisans

Les autorisations accordées pour les bâtiments à destination artisanale concernent des projets de plus faible surface comparés aux entrepôts ou à l'industrie. De plus, les permis les plus importants sont des opérations de type village d'artisan qui proposeront des locaux pour plusieurs entreprises simultanément.

Parmi les quatre opérations de bâtis mutualisés les plus importantes du département, 3 d'entre elles sont menées en « renouvellement » urbain au sein de zones d'activités économiques (Park Emeraude Activité à La Mézière, ancien site FAURECIA à Redon, Concept Ty à Cesson-Sévigné).

Au total, entre 2013 et 2021, ce sont ainsi 17 % des nouvelles surfaces artisanales qui sont autorisées en « renouvellement » au sein du département (démolition-

reconstruction ou changement de destination de bâtiments existants).

Le nord-ouest de l'agglomération rennaise accueille de nombreuses opérations artisanales, en particulier le secteur historique de la route du meuble. Au nord du département, Saint-Malo et le Pays-de-Dol-de-Bretagne-Mont-St-Michel le long de la N176 voient également de nombreux m<sup>2</sup> artisanaux être autorisés sur leur territoire.

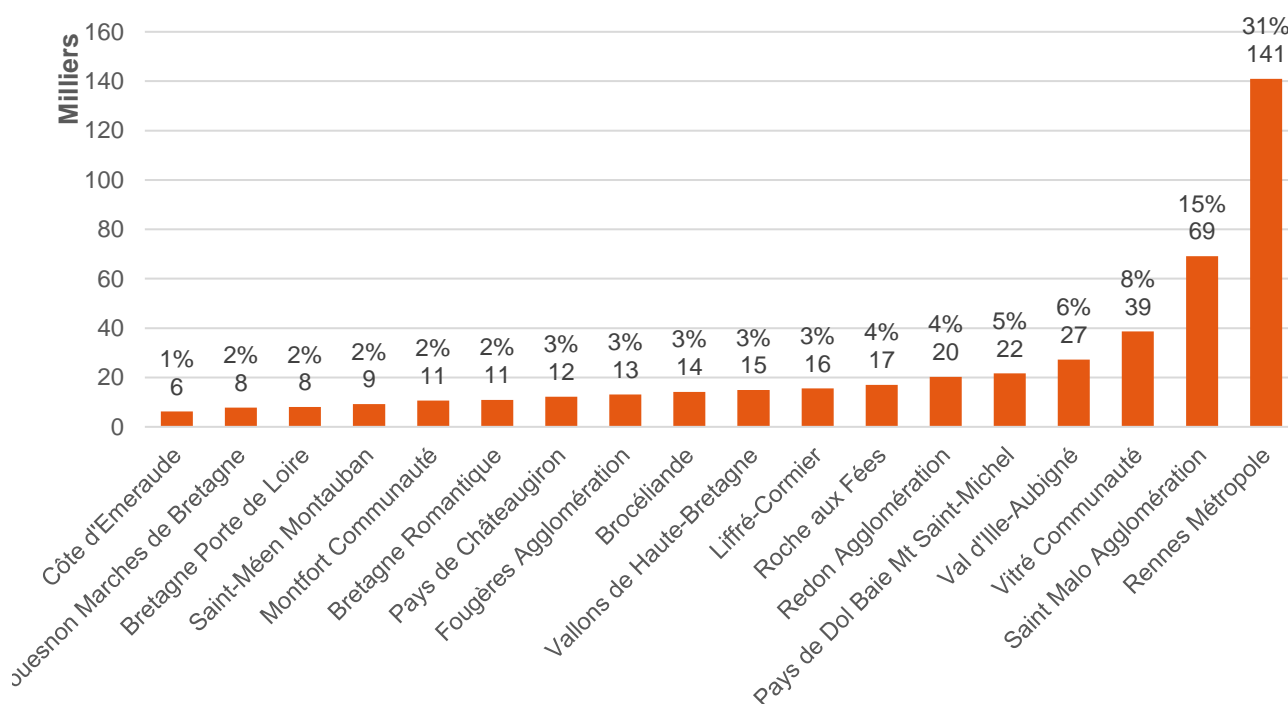
Au total, Rennes Métropole et Saint-Malo concentrent 46 % des surfaces artisanales, l'autre moitié étant répartie de façon plus homogène entre les EPCI sur le département, la concentration géographique étant moins marquée que pour les activités industrielles.

Bâtis destination artisanat		
Nombre de DAU	900	11%
Surface autorisée	459 900 m <sup>2</sup>	7%
Surface autorisée ZAE	80%	

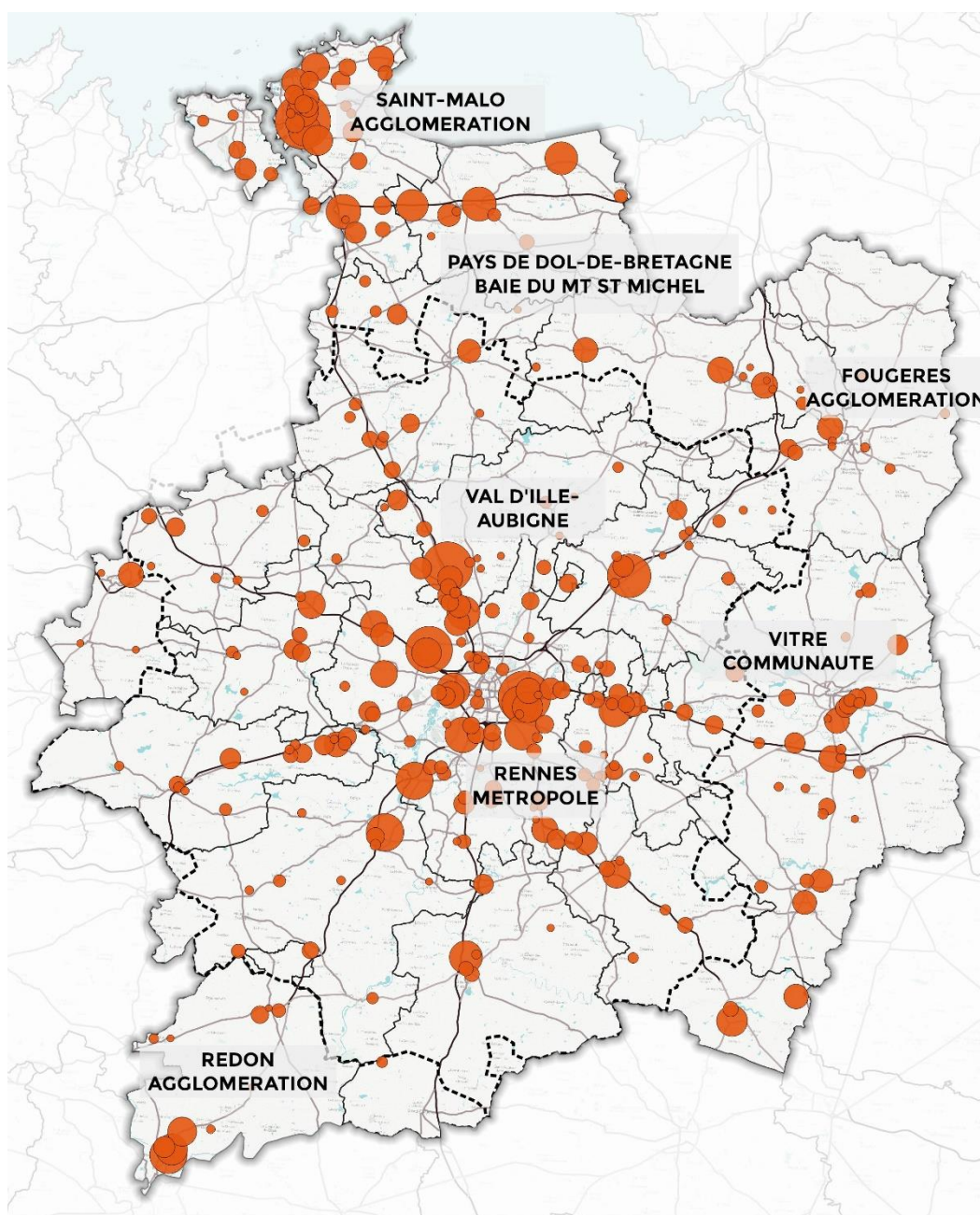
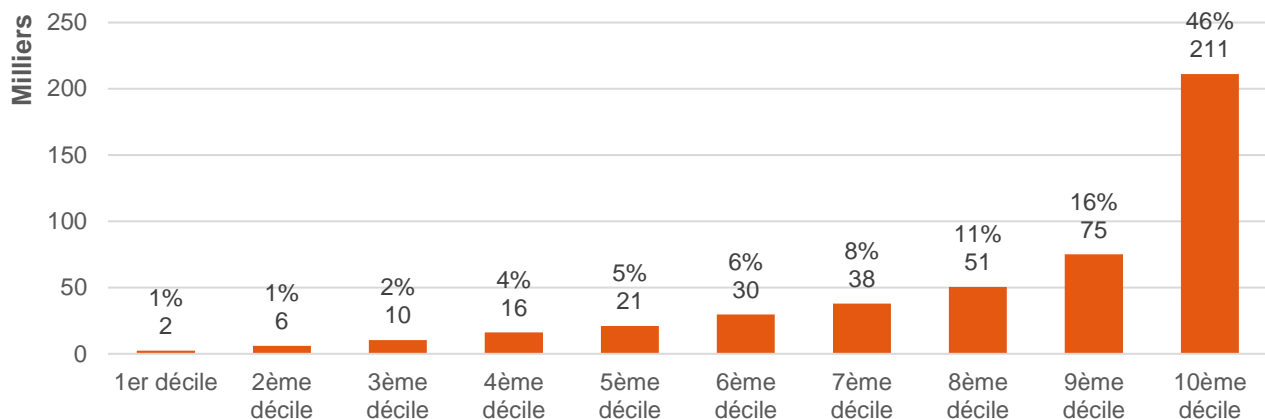
Caractéristiques des DAU	Surface en m <sup>2</sup>	Rappel ensemble activité
Moyenne	490	750
Médiane	270	270
Premier quartile	110	80
Troisième quartile	540	730
Max	10 000	67 300

Contexte des DAU autorisées	
Surfaces bâties sur la parcelle avant la DAU	324 200 m <sup>2</sup>
Surfaces bâties démolies	21 100 m <sup>2</sup>
Surfaces bâties transformées	22 100 m <sup>2</sup>
Surfaces nouvelles suite démolition/transformation	79 200 m <sup>2</sup>

### Surfaces artisanat autorisées par EPCI (m<sup>2</sup>)



## Surfaces autorisées des bâtis artisanat par décile (m<sup>2</sup>)



### Bâtiments artisanat Demandes autorisées

PC sections cadastrales 2013-2021

Surface autorisées > 200 m<sup>2</sup>

M<sup>2</sup>

10000

5000



0 7,5 15 km



Sources : SITADEL, OSM, IGN, MAGIC  
Traitement : AUDIAR

Aire attraction Rennes

## Commerce, des implantations à proximité des pôles de population

Les locaux d'activités commerciaux autorisés depuis 2013 sont en très grande majorité de petite taille, 80 % d'entre eux étant d'une surface inférieure à 500 m<sup>2</sup>. La concentration des surfaces est là aussi importante, le dernier décile des permis totalise à lui seul les deux tiers des surfaces autorisées sur la période d'observation. Les permis les plus importants sont liés aux hypermarchés et centres commerciaux et participent à cette concentration.

Les critères d'implantation spécifiques de l'activité commerciale favorisent également une insertion plus importante hors des zones d'activités économiques, faisant de cette destination des locaux privés la moins présente en surface au sein de ces espaces.

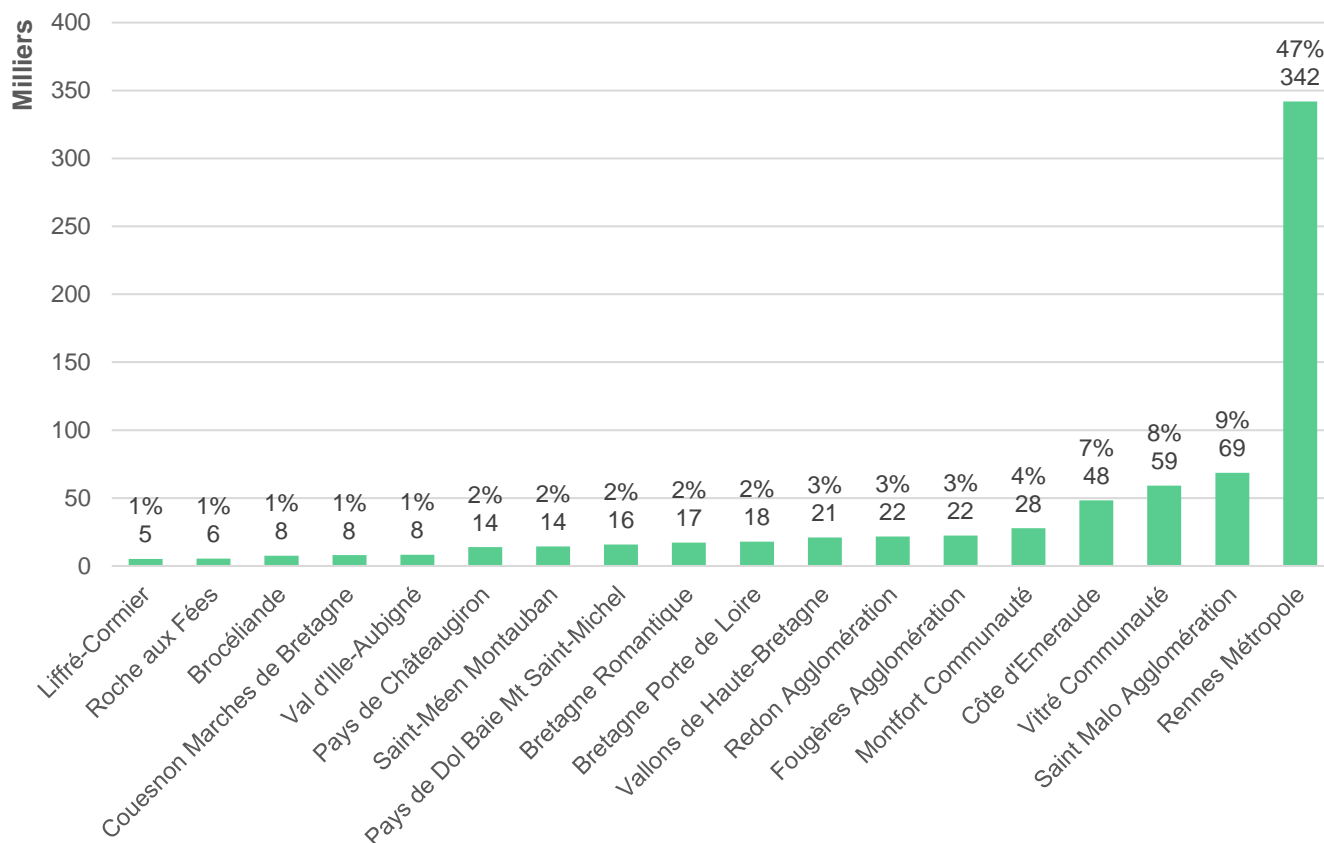
Les pôles urbains du département, comme l'agglomération de Saint-Malo ou de Rennes Métropole sont les territoires ayant autorisé le plus de surfaces commerciales, devant Vitré Communauté.

Bâti destination commerce gros et détails		
Nombre de DAA	1 400	16%
Surface autorisée	725 300 m <sup>2</sup>	11%
Surface autorisée ZAE	76%	

Contexte des DAA autorisées	
Surfaces bâties sur la parcelle avant la DAA	1 498 600 m <sup>2</sup>
Surfaces bâties démolies	77 500 m <sup>2</sup>
Surfaces bâties transformées	92 000 m <sup>2</sup>
Surfaces nouvelles suite démolition/transformation	216 900 m <sup>2</sup>

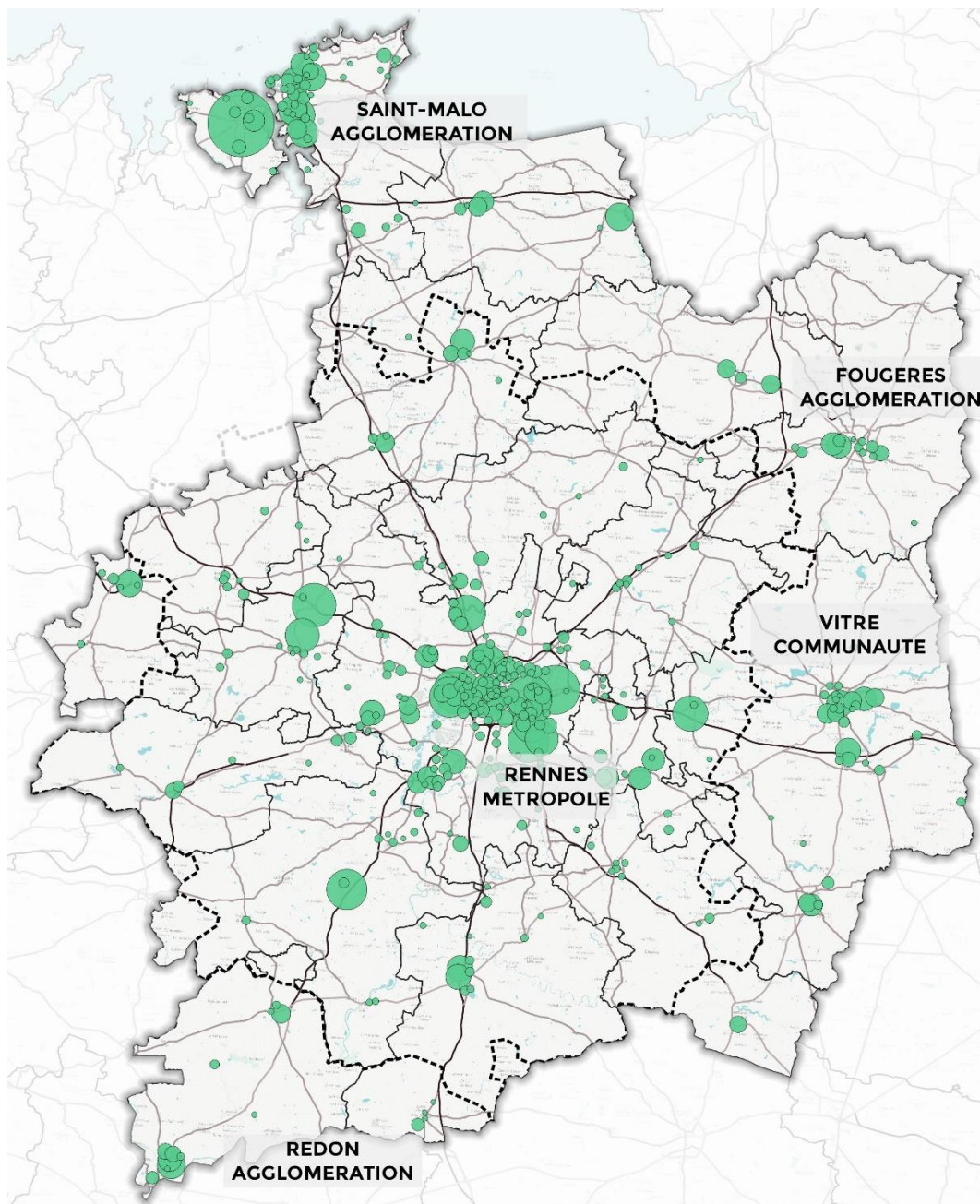
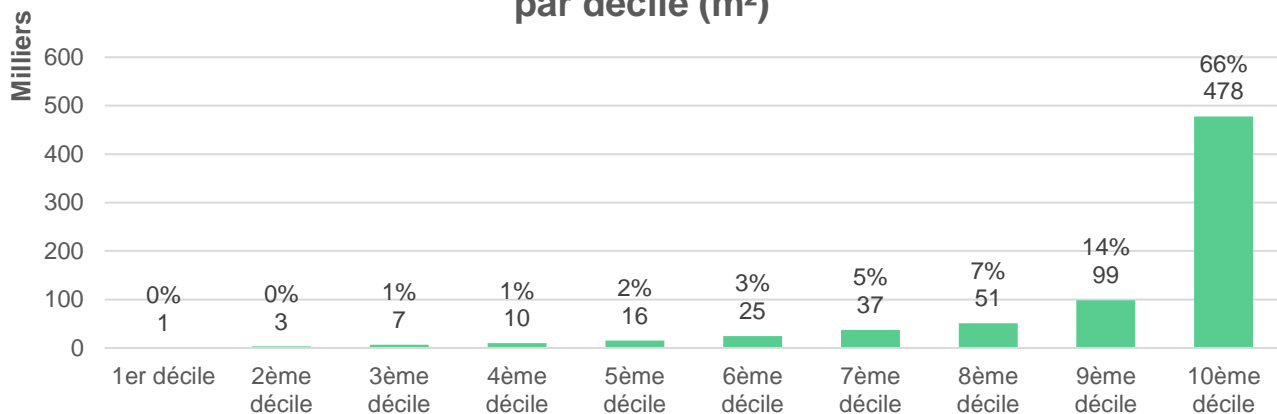
Caractéristiques des DAA	Surface en m <sup>2</sup>	Rappel ensemble activité
Moyenne	510	750
Médiane	140	270
Premier quartile	40	80
Troisième quartile	370	730
Max	14 600	67 300

### Surfaces commerces gros et détail par EPCI (m<sup>2</sup>)





# Surfaces autorisées des bâtis commerce gros et détails par décile (m<sup>2</sup>)



**Commerce (gros et détail)**  
**Demandes autorisées**

PC sections cadastrales 2013-2021

Surfaces autorisées > 200 m<sup>2</sup>

— 30000

— 10000

— 5000

--- Aire attraction Rennes



0 7,5 15 km



Sources : SITADEL, OSM, IGN, MAGIC  
Traitement : AUDIAR

## Bureaux, une métropole rennaise concentrant les projets

Rennes Métropole centralise plus des 3 quarts des surfaces de bureaux autorisées en Ile-et-Vilaine entre 2013 et 2021, et plus de la moitié d'entre elles sont situées sur le cœur de Métropole (Rennes, Saint-Grégoire, Saint-Jacques-de-la-Lande, Cesson-Sévigné et Chantepie).

Cesson-Sévigné avec Via Silva accueille à elle seule un cinquième des surfaces de bureaux autorisées du département et les quatre plus grosses opérations de bureaux breilliennes, l'une d'entre elles étant par ailleurs une opération précédée d'une démolition de locaux de surface équivalente.

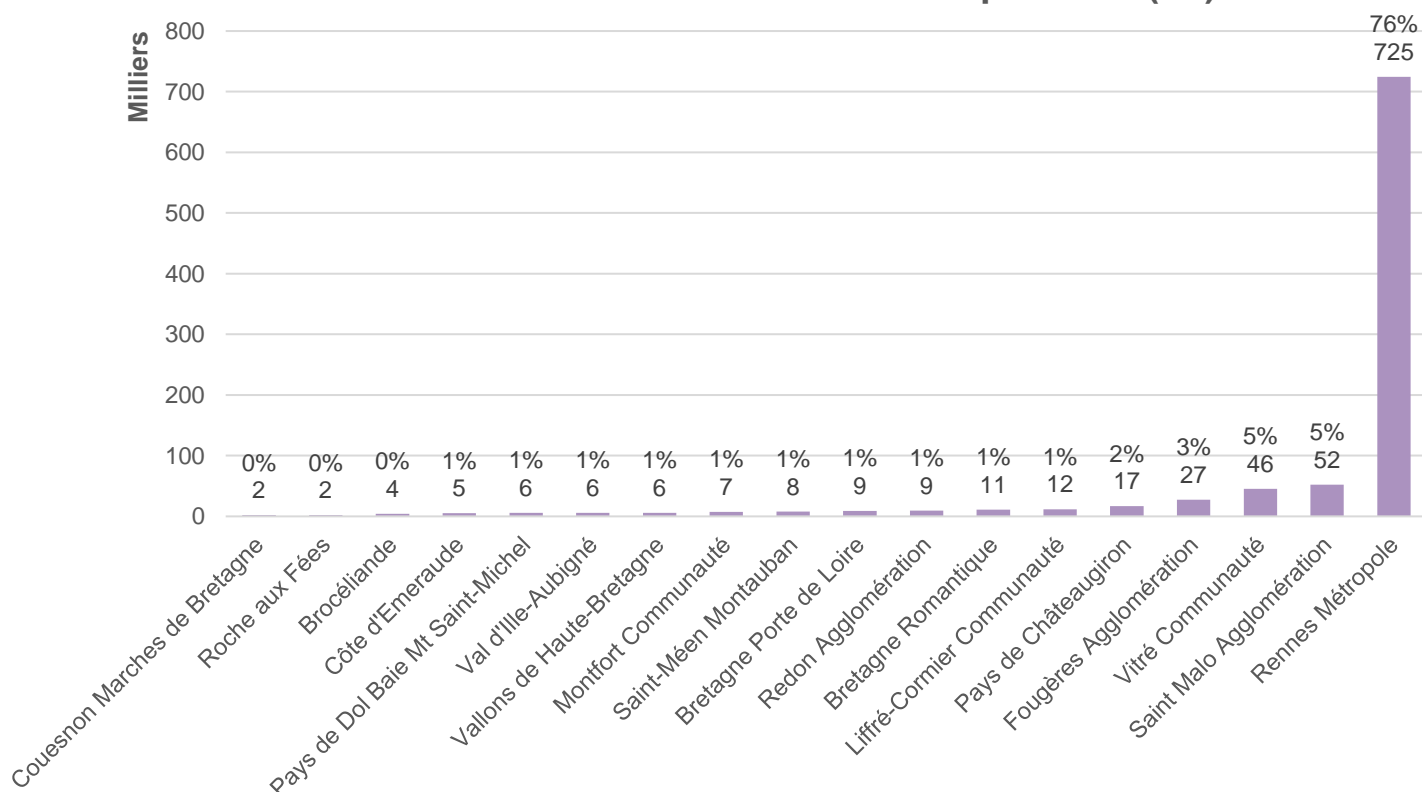
Les opérations de bureaux sont concentrées sur quelques gros permis, le dernier décile totalise 72 % des surfaces totales de la destination. Néanmoins, contrairement aux bâtis industriels et entrepôts, ce ne sont pas les permis les plus importants qui comptent le plus de m<sup>2</sup>, mais les projets de taille inférieure. En effet, la cinquantaine de PC dont les surfaces sont comprises entre 3 600 et 9 000 m<sup>2</sup> (5 à 1 % permis les plus importants) représentent plus d'un tiers des surfaces totales du département.

Bâtis destination bureaux		
Nombre de DAU	1 400	16%
Surface autorisée	955 800 m <sup>2</sup>	15%
Surface autorisée ZAE	79%	

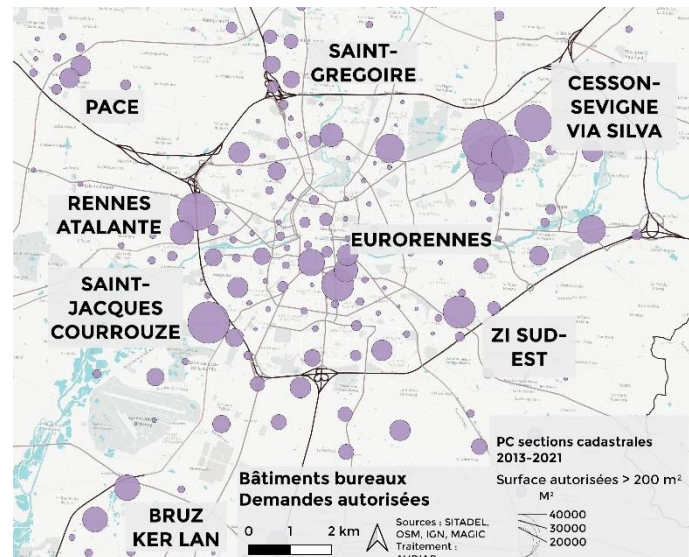
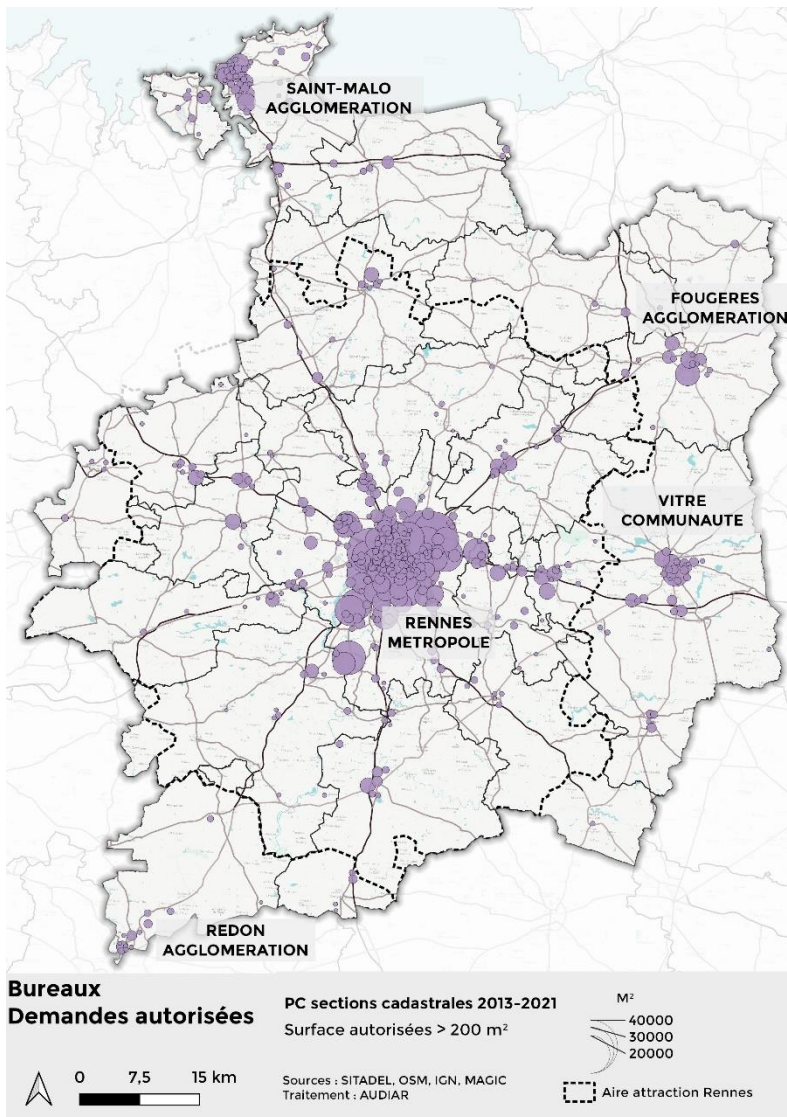
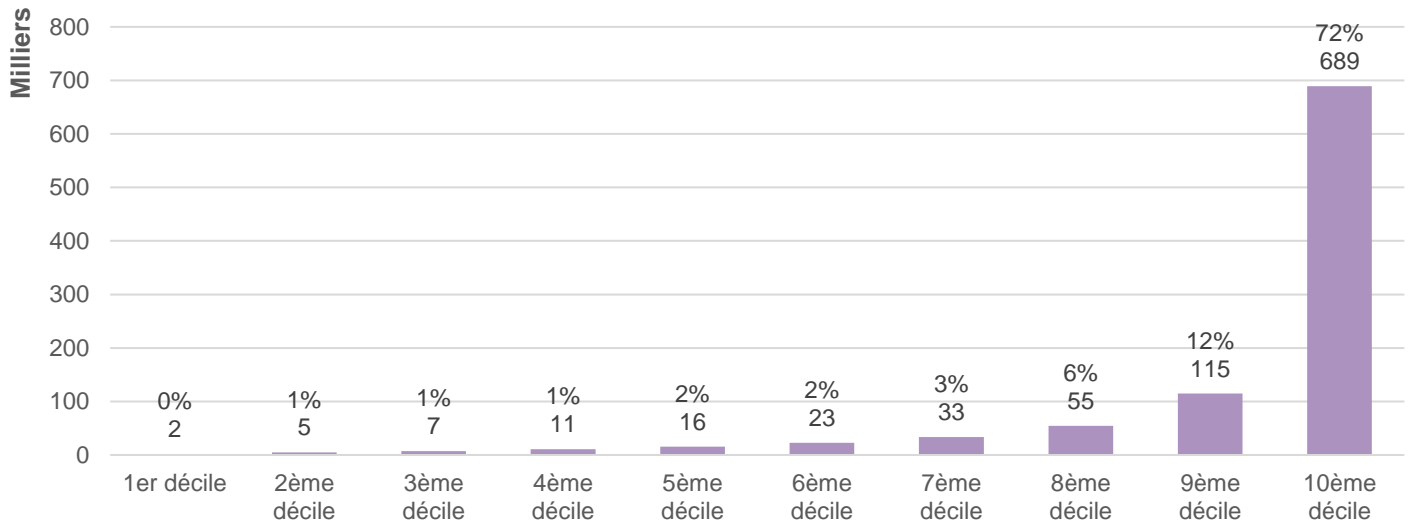
Contexte des DAU à dominante bureaux	
Surfaces bâties sur la parcelle avant la DAU	1 966 300 m <sup>2</sup>
Surfaces bâties démolies	62 400 m <sup>2</sup>
Surfaces bâties transformées	45 600 m <sup>2</sup>
Surfaces nouvelles suite démolition/transformat°	132 800 m <sup>2</sup>

Caractéristiques des DAU	Surface en m <sup>2</sup>	Surface ensemble activité
Moyenne	700	750
Médiane	130	270
Premier quartile	50	80
Troisième quartile	390	730
Max	21 000	67 300

### Surfaces bureaux autorisées par EPCI (m<sup>2</sup>)



## Surfaces autorisées des bâtis bureaux par décile (m<sup>2</sup>)



## Hébergement touristique, quelques opérations de renouvellement

Les hébergements touristiques ne représentent qu'une très faible part des surfaces de locaux d'activités autorisées au cours de la période d'observation.

Les implantations au cœur de Rennes et Saint-Malo font que les transformations ou démolitions de bâtiments existants avant travaux sont importantes avec 40 % des surfaces nouvelles précédées par ce type d'opérations. L'aéroport

Rennes-Saint-Jacques a également vu se développer des projets importants ces dernières années.

Ainsi, entre 2013 et 2021 Rennes Métropole accueille 50 % des surfaces autorisées et Saint-Malo 22 %.

### Bâti destination hébergements touristiques

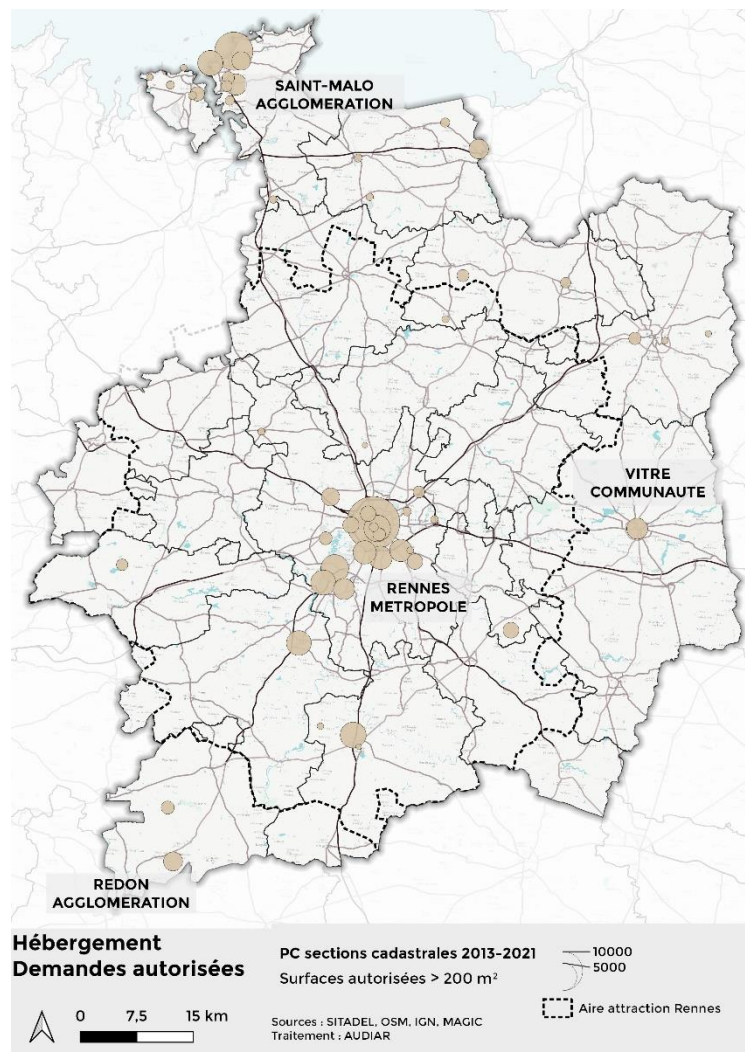
Nombre de DAU	130	1%
Surface autorisée	115 100 m <sup>2</sup>	2%

### Contexte des DAU à dominante hébergement

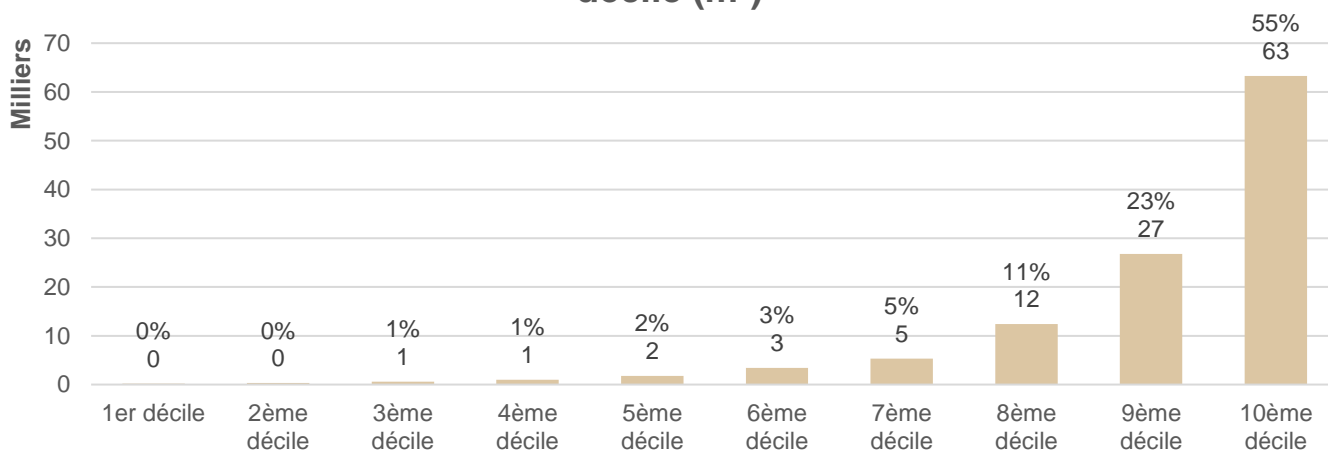
Surfaces bâties sur la parcelle avant la DAU	136 100 m <sup>2</sup>
Surfaces bâties démolies	8 300 m <sup>2</sup>
Surfaces bâties transformées	23 000 m <sup>2</sup>
Surfaces nouvelles suite démolition/transformation	45 800 m <sup>2</sup>

### Caractéristiques des DAU

Caractéristiques des DAU	Surface en m <sup>2</sup>	Surface ensemble activité
Moyenne	890	750
Médiane	180	270
Premier quartile	50	80
Troisième quartile	960	730
Max	13 900	67 300



## Surfaces autorisées des bâtis hébergements touristiques par décile (m<sup>2</sup>)



## Les zones d'activités économiques, lieux d'accueil privilégiés des locaux d'activités

Au sein du département, les zones d'activités économiques (tertiaires, commerciales, industrielles...) accueillent environ 190 000 emplois et 9 000 établissements sur 10 500 hectares.

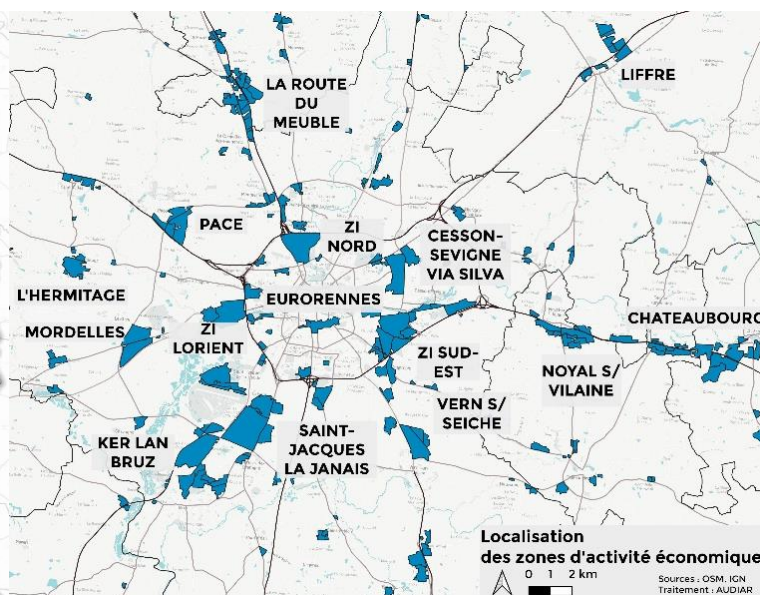
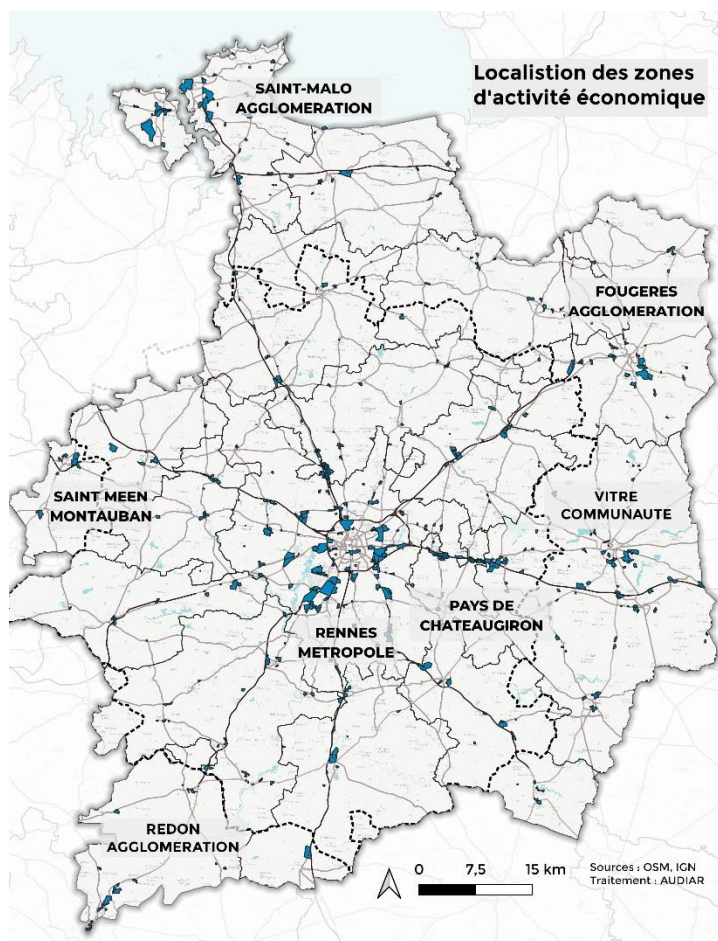
Entre 2013 et 2021, la très grande majorité (81 %) des surfaces des bâtis d'activités sont situées au sein de ces zones à vocation économique. Ce sont les locaux industriels et entrepôts qui s'orientent le plus vers ces types d'espaces, tandis que les commerces, les bureaux et l'artisanat s'insèrent un peu plus au sein des autres tissus urbains.

Si la majorité des surfaces bâties économiques autorisées ces dernières années sont situées en ZAE, on note par ailleurs que la très grande majorité des permis sont d'emprise plus modeste (80 % d'entre eux font moins de 900 m<sup>2</sup>). Lorsque leur activité le permet, ces derniers pourraient vraisemblablement s'implanter plus facilement hors des ZAE.

Alors que les enjeux liés à l'artificialisation des sols limiteront entre autres les possibilités de créer de nouvelles surfaces

Destination du bâti	Surface autorisée ZAE	Surface autorisée Hors ZAE
Industrie	88%	12%
Artisanat	80%	20%
Entrepôts	86%	14%
Bureaux	79%	21%
Commerces	76%	24%
<b>Ensemble</b>	<b>81 %</b>	<b>19 %</b>

dédiées à l'économie, le développement de solutions facilitant l'insertion de locaux d'activité au sein d'autres espaces urbanisés que les ZAE contribuera à l'accueil d'entreprises sur nos territoires.



## Peu de permis autorisés en renouvellement urbain

Les nouveaux bâtis d'activités sont parfois construits à la suite de démolition de bâtis anciens ou en transformant des locaux existants. Entre 2013 et 2021, ce sont 14 % des demandes accordées qui sont précédées de ce type de travaux, totalisant également 14 % des nouvelles surfaces autorisées du département.

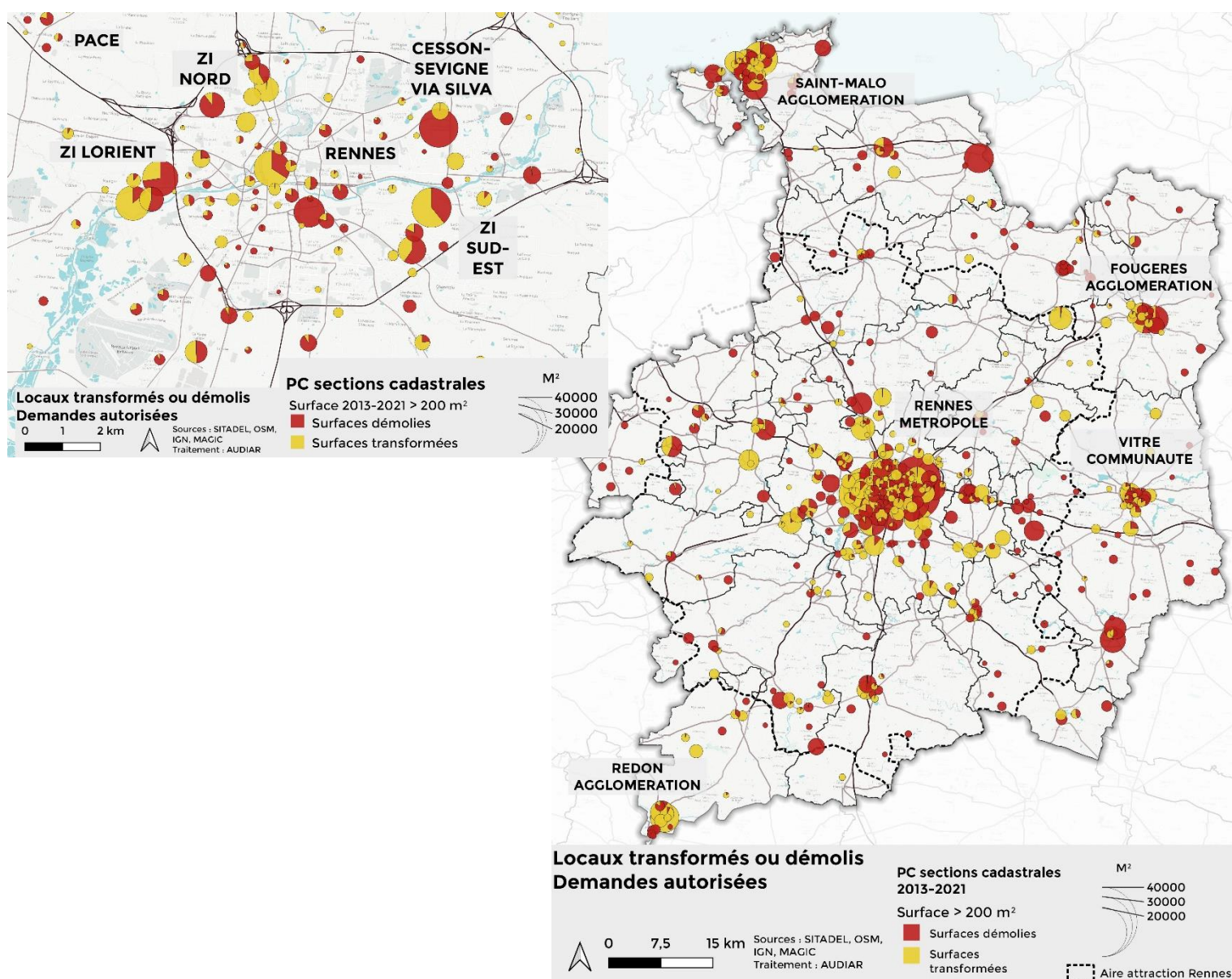
Du fait de la nature de leur activité, leur facilité d'insertion dans le tissu urbain existant et leur rentabilité, les commerces, les bureaux et les hébergements touristiques sont les destinations ayant le plus recours aux démolitions/transformations (60 % du total départemental). Ces trois destinations cumulent pratiquement 400 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher en « renouvellement » (45 % du total départemental).

Sans surprise, ce sont les agglomérations sur lesquelles se concentre ce type d'opération, 45 % des surfaces nouvelles en renouvellement se situant au cœur de Rennes Métropole (12 % Vitré Communauté, 8 % St-Malo Agglomération). Les zones d'activités économiques historiques rennaises, comme la ZI Lorient, la ZI Sud-Est ou la ZI Nord ont ainsi vu des opérations importantes de « renouvellement » de locaux d'activité au cours des dernières années. Ces évolutions témoignent du dynamisme du territoire et des changements et mutations à l'œuvre au sein de ces zones, les nouveaux locaux évoluant parfois vers d'autres activités économiques.

### Le renouvellement urbain des locaux d'activités

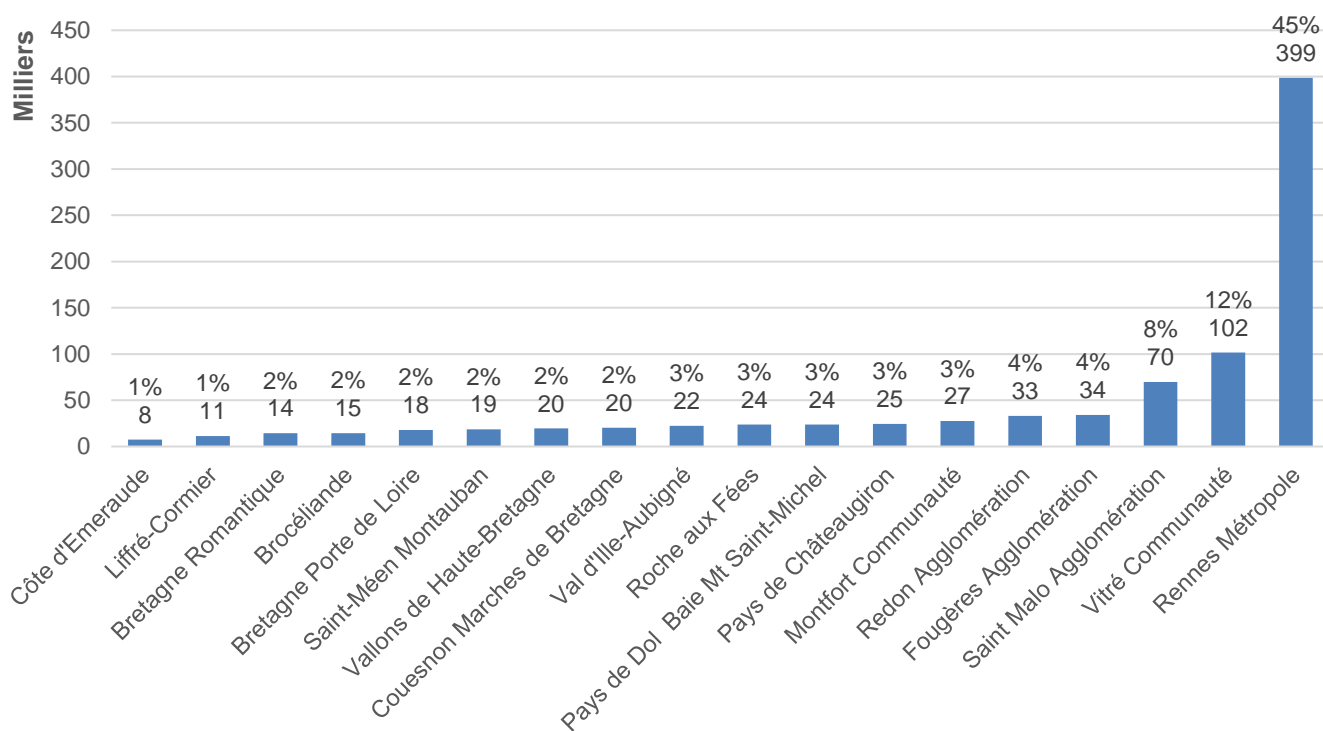
*On considère ici comme renouvellement les demandes d'urbanisme autorisant des bâtiments d'activités privés qui ont entraîné des démolitions ou transformé des locaux d'activités existants.*

*Cette définition est restrictive et ne prend pas en compte l'ensemble des possibilités de renouvellement urbain, comme par exemple, les opérations autorisant les constructions de logements. Ne sont pas non plus prises en compte ici les opérations qui n'ont pas construit de nouveaux locaux.*



Destinations dominantes	Nombre de DAU renouvellement	% total DAU	Surface nouvelle suite démolition/transformation	% total surface nouvelle	Surface démolie/transformée
Agricole	220	7%	182 900 m <sup>2</sup>	8%	64 900 m <sup>2</sup>
Artisanat	100	11%	79 200 m <sup>2</sup>	17%	43 300 m <sup>2</sup>
Bureaux	290	21%	132 800 m <sup>2</sup>	14%	107 900 m <sup>2</sup>
Commerces	370	26%	216 900 m <sup>2</sup>	30%	169 500 m <sup>2</sup>
Entrepôts	110	11%	94 200 m <sup>2</sup>	8%	49 300 m <sup>2</sup>
Hébergements touristiques	50	35%	45 800 m <sup>2</sup>	40%	31 300 m <sup>2</sup>
Industrie	70	10%	124 900 m <sup>2</sup>	18%	42 900 m <sup>2</sup>
Mixte	10	9%	9 300 m <sup>2</sup>	16%	3 800 m <sup>2</sup>
<b>Total général</b>	<b>1 220</b>	<b>14%</b>	<b>885 900 m<sup>2</sup></b>	<b>14%</b>	<b>512 900 m<sup>2</sup></b>

### Surfaces autorisées suite à des opérations de renouvellement urbain par EPCI (m<sup>2</sup>)





**Contact**

**Basile Martineau**

02 99 01 86 56

[b.martineau@audiar.org](mailto:b.martineau@audiar.org)