

ZAE 2050 : IMAGINER L'AVENIR DES ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES



Crédit photo : Ben & Sara

WORKSHOP DE L'INSTITUT D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME DE RENNES

120 étudiants invités à réfléchir...

...Du **9 au 13 février 2026** à l'Université Rennes 2
Bâtiment Erève (R), salle Pina Bausch

Conférences ouvertes au public

Informations et inscriptions : www.iaur.fr/workshop-2026/

Les workshops de l'IAUR, c'est quoi ?

Un laboratoire d'expérimentation

À la croisée du monde de la formation supérieure, de la recherche et de l'innovation, les workshops de l'IAUR sont des ateliers d'expérimentation pour penser des territoires, concevoir des projets originaux et complexes, et sensibiliser les étudiants aux préoccupations des responsables territoriaux.

Le travail de réflexion est effectué au sein de groupes d'environ huit étudiants issus de formations variées et complémentaires de niveau master, dans les champs de l'urbanisme et aménagement, géomatique, architecture, génie civil et urbain, environnement, écologie, économie...

Véritables temps de pédagogie active sur un temps court, les workshops de l'IAUR permettent aux étudiants d'appréhender les relations entre l'aménagement et l'urbanisme, le génie urbain, les politiques publiques, les dimensions juridiques, économiques et la qualité architecturale, urbaine, sociale et environnementale de manière systémique sur une thématique au cœur des préoccupations des territoires.

Un temps de formation dynamique

L'expérience d'un atelier collectif et intensif est l'occasion d'éprouver l'apport spécifique de chaque formation et la plus-value de la transversalité autour d'un même objet de réflexion. Chaque équipe s'appuie donc sur l'ensemble des compétences des étudiants présents, des documentations thématiques et sur les apports de différents professionnels et experts pendant tout le workshop.

Ces temps de créativité collective issus d'échanges quotidiens permettent d'aboutir à la formalisation de propositions et à un rendu final. Des équipes sont honorées en raison de la qualité de leurs projets et les étudiants de l'équipe lauréate reçoivent un chèque cadeau. Un diplôme est remis à chacun pour certifier de sa participation au workshop et de sa motivation à contribuer à l'invention de nouvelles façons de concevoir et de fabriquer la ville et les territoires de demain.

A l'issue du workshop, les étudiants doivent mieux maîtriser les aspects pluridisciplinaires et oser inventer des projets ambitieux et novateurs en s'appuyant sur l'utilisation de nouveaux outils, les connaissances et méthodes nouvelles apportées par l'ensemble des disciplines représentées.



Le contexte de la commande 2026

Un nouveau Programme local d'aménagement économique (PLAE)

Rennes Métropole compte plus d'une centaine de zones à dominante productive pour une surface totale de plus de 2000 ha.

De 2011 à 2021, 334 ha d'ENAF ont été consommés dans le Pays de Rennes à destination de la catégorie « Activités et commerces ». Cela représente 21% du total des ENAF consommés. Contrairement à l'habitat, cette consommation foncière n'a pas diminué par rapport aux décennies précédentes. Les enjeux de densification et d'intensification dans les ZAE sont tout aussi présents mais les habitudes sont moindres et le sujet reste moins abordé que pour les secteurs d'habitat.

Rennes Métropole a adopté en 2024 un Programme local d'aménagement économique (PLAE) 2023-2035. Ce document cadre fixe les grandes orientations en matière d'accueil et de structuration des espaces à vocation économique du territoire et décline ces orientations à travers un plan d'actions.

Des besoins en fonciers économiques toujours présents

Sur la base des périodes précédentes, la surface de fonciers économiques à mobiliser sur la métropole est évaluée à 15 ha cessibles par an de foncier public en zone productive (hors tertiaire, hors commerces).

Au total, pour répondre à la demande sur le territoire à niveau constant, il faudrait dégager 180 ha cessibles d'ici à 2035. Compte tenu du stock actuel évalué à 115 ha, et des options de cessions à venir sur les opérations en cours, le besoin restant à couvrir est de 65 ha cessibles à l'horizon 2035 (le PLAE prévoit une cible de 60% en renouvellement urbain).

La tension est donc réelle sur le foncier disponible pour les ZAE à vocation productive. Il manque particulièrement de grandes parcelles (plus de 3 ha), ce qui limite la capacité à répondre aux besoins croissants de la filière logistique. La crise sanitaire a amplifié cette demande avec la croissance du e-commerce, nécessitant des sites bien connectés aux grands axes routiers. Eloigner ces activités logistiques serait coûteux et

néfaste écologiquement, ce qui rend la reconstitution d'une offre de foncier logistique cruciale pour le territoire.

En matière d'immobilier tertiaire, les besoins sont tout aussi forts. A demande constante (50000 m²/an), 600000 m² de bureaux supplémentaires s'avéreraient nécessaires d'ici 2035 afin d'atténuer les tensions à l'œuvre sur le marché.

Préserver la vocation productive des ZAE

L'accueil de nouvelles activités et la réponse aux besoins endogènes du territoire sont également rendus plus complexes par la transformation progressive des ZAE, initialement destinées à des activités productives, en zones de services et de commerces. Cette mutation est motivée par le plus faible coût du foncier, entraînant l'installation de commerces, restaurants et loisirs, en particulier dans des zones historiques comme l'écopôle sud-est et la route de Lorient. Ces activités attirent un large public, ce qui nuit à la vitalité des centres-villes et autres polarités.

Un phénomène similaire est observé pour les services aux publics (crèches, maisons de santé, etc.) qui, bien que générant des flux bénéfiques pour les polarités, s'installent aussi parfois en périphérie. Depuis 2010, les changements d'usage des locaux industriels en locaux non-productifs ont été autorisés pour plus de 113000 m² de surface de plancher.

Des sites commerciaux qui doivent évoluer

Rennes Métropole compte 21 zones d'aménagement commerciales : de la petite polarité commerciale située sur un axe structurant, en passant par la zone d'activités mixte et vieillissante ou encore le pôle majeur, de destination, rattrapé par un développement urbain.

Positionnées au sein d'un territoire bénéficiant d'une dynamique démographique et économique, ces grands sites commerciaux, dans un contexte ZAN, sont devenus des territoires stratégiques : de nombreux espaces peu denses, caractérisés notamment par des parkings constituant des gisements fonciers de grande valeur, complexes et coûteux dans leur transformation et pour lesquels sont recherchés une diversité des usages : un potentiel pour la fonction habitat et/ou celle de l'économie (tertiaire, logistique, loisirs, ESS, artisanale et industrielle).

Des bâtiments de bureaux demain non adaptés

Si Rennes Métropole centralise la majeure partie des surfaces de bureaux autorisées en Ille-et-Vilaine, principalement dans le cœur de Métropole, avec une demande placée dans le neuf relativement élevée et constante depuis 2017, une fraction de son parc présente des caractéristiques d'obsolescence et à terme un risque de vacance (bâti de plus 15 ans n'ayant pas fait l'objet de rénovation, mauvaise performance énergétique, conception non adaptée aux évolutions rapides des usages et modes de travail, localisation qui n'est plus privilégiée par les entreprises...). La régénération de ce parc se heurte toutefois à des freins majeurs, notamment l'importante part de copropriétés et le surcoût que représente une restructuration lourde par rapport à une opération classique de démolition-reconstruction. En parallèle, Rennes Métropole souhaite minimiser l'impact environnemental du secteur tertiaire et favoriser la production de logements par recyclage urbain, en mobilisant notamment les bureaux existants.

Les attendus de la commande : vers un changement de modèle pour les espaces et l'immobilier économique.

Les étudiants produiront une réflexion prospective et interdisciplinaire sur les évolutions attendues et désirables pour les espaces et zones d'activités économiques sur le territoire à l'horizon 2050.

3 objectifs transversaux issus du PLAE :

- **Permettre le parcours résidentiel des entreprises dans leur diversité**
- **Assurer la transition environnementale du territoire**
- **Développer l'urbanité et l'animation des ZAE**

Enjeux à aborder et axes de solutions à apporter :

Écologiques :

- Limites planétaires et préservation des ressources
- Adaptations et atténuations face aux changements climatiques
- Qualité des sols, désimperméabilisation et gestion des eaux
- Biodiversité, qualité des milieux, one-health

Économiques et sociaux :

- Evolutions des modèles et systèmes productifs, conséquences socio-spatiales
- Transformation écologique et sociale des entreprises, RSE, industrie décarbonée, écologie industrielle
- Evolutions du travail (télétravail, coworking, flex-office, etc.), qualité de vie au travail
- Equilibres territoriaux, accès aux services et à l'emploi

Fonctionnels et spatiaux :

- Mixité fonctionnelle et capacité d'intégration d'activités économiques dans des tissus urbains existants / mixtes
- Obsolescence, réhabilitation, transformation et réversibilité
- Transitions bâti-matériaux, matériaux, production et consommation d'énergie
- Capacité de densification, surélévations, mutualisations, intensifications
- Desserte et accessibilité (humains et marchandises), approvisionnements
- Sanctuarisation des zones dites productives, solutions pour la logistique, le stockage et les activités à plus fortes nuisances

Outils règlementaires et gouvernance

- Généralisation de la dissociation foncier / bâti, nouvelles tarifications et péréquations
- Règles d'implantation et de changements d'usages, droit de préemption, outils fiscaux et réglementaires
- Remembrements, associations foncières urbaines, accompagnement des acteurs économiques
- Gouvernance et coopérations au sein des ZAE

Les projets veilleront à :

- une bonne prise en compte des contraintes et besoins des acteurs économiques (critères de localisation, accessibilité, densité de service, qualité d'image, proximité de la clientèle, coûts, etc.). Ils identifieront les leviers favorables à une transformation acceptée, acceptable et désirable par les acteurs économiques.
- articuler leurs contenus et orientations avec les autres documents de planification : Document d'orientation et d'objectifs et Document d'aménagement artisanal, commercial et logistique dans le cadre du SCoT du Pays de Rennes, Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) et PLUi de Rennes Métropole notamment.

Les ZAE étudiées :

Chaque groupe se verra attribuer l'un des secteurs ci-dessous, organisés par thématique. 2 groupes travailleront sur un même secteur pour apporter une réponse au contexte du sujet 2025, rappelé ci-avant.

La transformation de secteurs commerciaux périphériques :

- Pluvignon / Village La forme – Betton : Un pôle de destination commerciale principalement accessible en voiture, détaché de la zone urbaine et pouvant cohabiter avec la fonction productive.
- Route du Meuble – Montgermont / Saint-Grégoire / La Chapelle-des-Fougeretz : Une zone d'activité mixte et vieillissante, située sur un axe structurant et rattrapée par le développement urbain.

La transformation des secteurs tertiaires menacés demain d'obsolescence :

- Saint-Sulpice - Rennes : Un secteur tertiaire qui jouit encore d'une bonne attractivité auprès des entreprises en recherche de loyers modérés mais sa faible densité et ses bâtiments vieillissants n'en font plus un site premium malgré sa localisation en entrée de ville.
- Alphasis – Saint Grégoire : Proche de la rocade et connecté à la quatre-voies, ce secteur tertiaire, attractif malgré une faible desserte en transports en commun, invite à réfléchir à une meilleure connexion demain avec le tissu urbain environnant, et une diversification de ses fonctions.
- Rue du Bignon/ rue des Landelles (ZI Sud-Est) – Rennes / Cesson-Sévigné / Chantepie : Situé au cœur d'une zone d'activité à vocation productive (à conforter), ce secteur regroupe des immeubles vieillissants de bureaux (partiellement vacants pour certains) ainsi que des infrastructures hôtelières et établissements de restauration malgré un zonage réservé aux activités productives.

La densification des zones d'activités pour développer de nouveaux fonciers économiques :

- Le Chêne Vert – Le Rieu : Cette ZAE de 60 ha est localisée à proximité immédiate de la RN 24 (axe Rennes – Lorient) avec une situation particulière entre la centralité et des quartiers résidentiels en développement, bien desservie par des transports en commun.
- ZA Massue / Éperon / Bihardais / Champ Niguel - Bruz : Localisées à proximité de la RD 44 et des axes de communication Rennes-Redon et Rennes-Nantes et très proches de la commune de Bruz, ces ZAE de 102 ha se caractérisent par un potentiel de renouvellement important, en particulier sur un secteur infra de 37 ha. On y observe déjà plusieurs mutations.
- La Haie des Cognets – Saint-Jacques-de-la-Lande : Cette zone de 87 ha se caractérise par de grands ténements fonciers de plus de 1 ha en moyenne. Cette ZA doit composer avec des enjeux environnementaux à proximité immédiate (zones humides, espaces boisés, continuités écologiques, etc.). Parmi ce périmètre global, 2 îlots (au total 35 ha) pourraient être plus particulièrement étudiés.

Les livrables

Les résultats des travaux seront présentés sous les formes suivantes :

- **Un dossier de 20 à 25 pages maximum au format A4** relatant les réflexions, les objectifs fixés, leurs temporalités et les solutions retenues. Ce document comprendra **des illustrations du projet** (plans, cartes, schémas, images d'ambiance, etc.) permettant de se projeter dans l'état futur de ces ZAE ;
- **Un poster du projet au format A1.** Un poster est le résumé illustré du projet et doit en faire la promotion. Il doit pouvoir être lu en 5 minutes et donc compter moins de 1 000 mots. Une attention sera portée à la qualité et au format des images afin de pouvoir l'imprimer au format A1.

Ces projets seront présentés et mis en valeur (selon les modalités au choix de chaque groupe) dans un « stand » à construire vendredi midi en vue du forum final de restitution. Un pitch du projet (180 secondes) est également attendu.

PROGRAMME

WORKSHOP
2026
14ème édition

Jeudi 5 février

Le « Tremplin du workshop »

Amphi E1, Université Rennes 2 - campus Villejean

18h30 : Conférence « Récits de vie en 2050 »

Hélène Rasneur, secrétaire générale, responsable du pôle économies - coopérations, AUDIAR

19h15 : « Découvrez les membres de votre groupe de travail et votre secteur d'études »

19h30 : Cocktail - Hall L

20h30 : Suite libre en centre-ville...

Lundi 9 février

10h30 : Accueil Salle Pina Bausch, bâtiment Erève (R)

11h : Introduction

Benoit Feildel, vice-président sciences et société, partenariats de l'Université Rennes 2, président de l'IAUR

François Rouault, directeur économie, emploi, innovation, Rennes Métropole

11h15 : Présentation du workshop, du sujet et organisation de la semaine

Jean-Pascal Josselin, directeur de l'IAUR

Michèle Le Loir, directrice adjointe de l'aménagement urbain et de l'habitat, Rennes Métropole

11h30 : Présentation des politiques métropolitaines d'aménagement économique

François Rouault, directeur économie, emploi, innovation, Rennes Métropole

14h-15h 45 : Apports et témoignages, Rennes Métropole

Secteurs productifs

Samuel Jeuland, chef de projets aménagement, référent renouvellement urbain économique, direction aménagement urbain et habitat

Secteurs tertiaires

Jean-Baptiste Trémorin, urbaniste référent service études et planification urbaine, direction aménagement urbain et habitat

Secteurs commerciaux

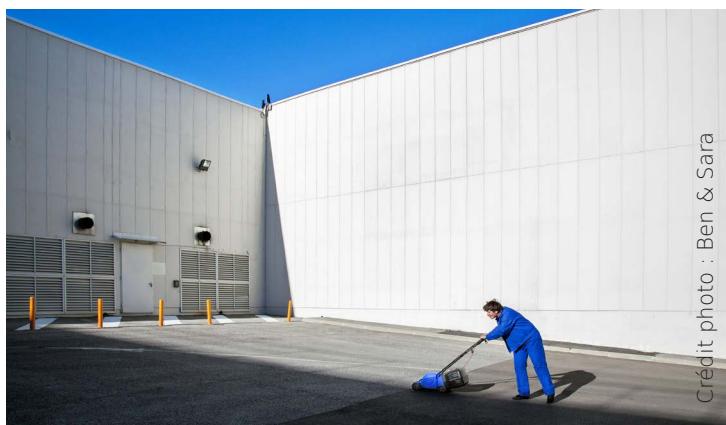
Nathalie Guenancia, responsable du service commerces tourisme, direction économique, emploi et innovation

Temps d'échanges

Séquence ouverte au public

16h00 – 19h : Travail en groupe de projet

Possibilité d'exploration du terrain



Crédit photo : Ben & Sara

Mardi 10 février

8h30 : Accueil petit déjeuner

9h30 – 10h30 : Travaux et apports de l'EPF Bretagne

Expérimentation sur le foncier économique

Jean-Christophe Poussin, chargé d'études coordinateur

Temps d'échanges

Séquence ouverte au public

11h - 12h15 : Travaux et apports de l'AUDIAR

Guide de recommandations (annexé au PLUi) : Potentiels de densification et de renouvellement urbain en ZAE et zones mixtes

Jérôme Malle, chargé d'études principal économie territoriale, tourisme, commerce

La place de la logistique dans les ZAE et zones mixtes

Basile Martineau, chargé d'études économie

Temps d'échanges

Séquence ouverte au public

14h00 – 19h : Travail en groupe de projet

Mercredi 11 février

8h30 : Accueil petit déjeuner

9h30 – 10h45 : Travaux et apports de la CCI d'Ille-et-Vilaine

Frédéric Béguin, élu

Bruno Epp, conseiller entreprises et collectivités, spécialiste commerce & foncier économique

Temps d'échanges

Séquence ouverte au public

11h - 20h : Travaux libres en groupe de projet

Les OFF ! du workshop

17h - 20h : Ateliers 2 tonnes (2 x 10 places)

Animés par **Aude Briat** et **Joël Drakes**, shifters du groupe local de Rennes

17h – 20h : Fresque du climat (2 x 8 places)

Animés par **François Renoulin** et **Karine Floret**, shifters du groupe local de Rennes

Sur inscription

Jeudi 12 février

8h30 : Accueil petit déjeuner

8h30 - 20h : Travaux libres en groupe de projet

Vendredi 13 février

8h30 : Accueil petit déjeuner

8h30 - 11h : Travaux libres en groupe de projet

11h - Remise des projets

15h30 - 17h30 : Forum de restitution

Pitch des projets par chaque groupe dans leur zone de travail devant leur poster

Circulation libre et échanges avec les étudiants des groupes de projets

Votes en continu par les partenaires, visiteurs et étudiants.

Dépouillement

Séquence ouverte au public

18h : Annonce du projet « coup de cœur » des étudiants et des projets sélectionnés pour le jury final

18h15 : Cocktail de clôture

Courant mars

Délibérations et annonce du Grand prix du jury