



Programme Local de l'Aménagement Économique 2024- 2035

Workshop IAUR – 9 février 2026



Enjeux et gouvernance du PLAE





Les enjeux de la stratégie d'aménagement économique

Les entreprises au cœur du développement économique de notre territoire !

- Assurer la présence d'entreprises diversifiées sur le territoire, gage de stabilité et de résilience
- Donner accès à l'emploi pour toute la population.
- Conforter les filières d'excellence et leur donner une masse critique

Une stratégie d'optimisation du foncier en relation avec les exigences du ZAN,

- **Le ZAN** : un vecteur de profonde transformation de l'action de la collectivité en matière d'aménagement économique qui amène à **repenser les modèles d'implantation des entreprises qui prévalaient jusqu'alors.**

La transition écologique comme donnée incontournable du développement économique.

- les démarches de requalification des sites doivent être conçues en réponse aux enjeux de sobriété foncière, énergétique et de décarbonation tout en répondant aux questions des utilisateurs et donc des entreprises et salariés.
- Les nouvelles Zone d'activités doivent être conçues en fixant des ambitions au-delà de la réglementation, dès les prémices du projet pour œuvrer collectivement au service des transformations écologiques et sociales des entreprises du territoire.

→ D'un Schéma d'Aménagement Économique à un Programme Local de l'Aménagement Économique à horizon 2035 (par analogie avec le PLH)



La Méthode pour l'élaboration du PLAE

1) Réalisation du bilan du précédent Schéma d'Aménagement Économique (SAE) adopté en 2017

2) Mise en place du COPIL PLAE et élaboration du nouveau Programme

- *Un Comité de Pilotage composé de 12 élus métropolitains co-présidé par Jean-Marc LEGAGNEUR et Sébastien SEMERIL : réuni régulièrement depuis 2022*
- *Un travail technique piloté par la Direction Économie, Emploi, Innovation (Service stratégie économique) avec l'appui de la Direction Aménagement Urbain et Habitat et de l'Audiar*
- *Des rencontres avec les communes métropolitaines et quelques associations d'entreprises et de riverains*

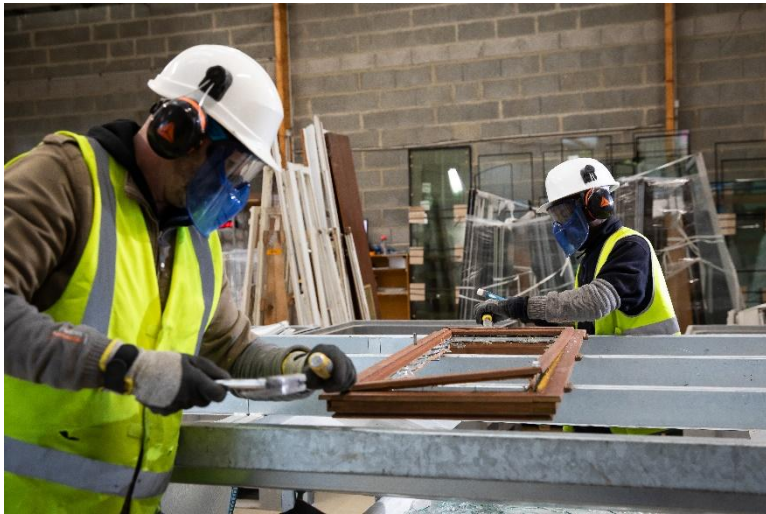
3) Présentation du diagnostic et des cibles du PLAE aux membres de chaque comité de secteur ainsi qu'au CODEV

4) Mise en adéquation PLAE/PLUI en parallèle





Les orientations relatives à la production foncière à destination des activités productives





Un scénario ambitieux et exigeant

Rappel du diagnostic : une demande difficile à caractériser, une moyenne de 15ha cédés par an (180ha nécessaires d'ici 2035), un stock de 115ha (soit 65ha cessibles supplémentaires nécessaires), une carence actuelle de grands fonciers et une vampirisation progressive des ZAE existantes par les activités de commerce et de service

Scenario retenu : 60% du besoin d'ici 2035 sera produit en renouvellement (39ha cessibles) et 40% en extension urbaine (26ha cessibles soit 52ha bruts de consommation foncière d'ici 2035)

Opérations en extension urbaine priorisées sur la base d'une grille de critères (+ de 20 secteurs étudiés) :

- Placis de la Touche (Parthenay) : 7500m² cessibles estimés ;
- Les Trois Prés (Laillé) : 4,5ha cessibles estimés ;
- Le Hil 3 (Noyal) : 8,4ha cessibles estimés ;
- Le Val Blanc (Chantepie) : surfaces cessibles à déterminer ;
- La Haie de Terre (Vezin) : 10,5ha cessibles estimés

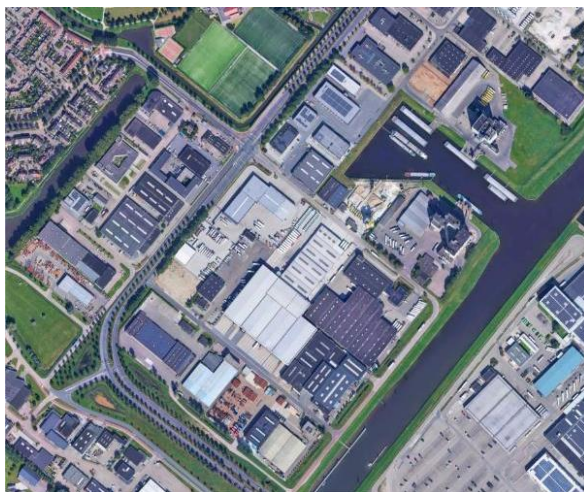
Conditionnement des projets d'extensions urbaines à la densification de l'existant car extension et renouvellement sont complémentaires : les extensions offrent des solutions de relocalisation aux entreprises et peuvent faciliter la densification de l'existant par le jeu des opérations tiroir. Exemple : Le HIL 1 et 2 en renouvellement et le Hil 3 en extension

1. Densification par opération d'aménagement portée par la collectivité :

- Dégager des surfaces supplémentaires en recherchant la compacité, la réversibilité des bâtis et la mutualisation des équipements (stationnements, aires de retournement etc.) ;
- Coupler avec une remise à niveau des équipements et espaces publics ;
- Quelques secteurs prioritaires identifiés sur la base des gisements fonciers identifiés

2. Densification à la parcelle hors opération d'aménagement :

- Sensibilisation à la sobriété foncière, collaboration avec les professionnels de l'immobilier, guide de recommandations...
- Accompagnement architectural des entreprises : analyse du site, identification des leviers d'optimisation, de la faisabilité et de l'intérêt économique, aide à la commercialisation
- Intervention publique parfois nécessaire : division parcellaire, remise sur le marché des terrains nus faisant l'objet de rétention foncière, préemption d'habitations...



→ Des **bâtiments surélevés** (par ex mettre les bureaux en étage des activités productives plutôt qu'à côté, mais des activités productives elles-mêmes sur plusieurs niveaux, c'est même possible pour entrepôts logistiques, on est capable d'en faire, autrefois impensable, surtout parce que ça devient économiquement intéressant vu le prix du foncier ! cf. photos),

→ Des locaux d'activités **mitoyens** à l'image des villages d'entreprises (cf. photo).

→ Des équipements **mutualisés** (stationnements, aire de retournement de poids lourds)



Les orientations relatives à la production de bureaux





Les orientations relatives au tertiaire

Les grands principes :

- **Satisfaire la demande de 50,000m²/an de bureaux neufs sur la période 2023-2035** tout en évitant un excédent qui déstabiliserait le marché – Réévaluation régulière du besoin afin d'adapter le rythme de production de bureaux à la réalité du marché
- Pas de programmation de nouveau parc tertiaire dédié :
 - La demande sera satisfaite par la finalisation des opérations en cours dans lesquels du tertiaire est programmé (Via Silva, Ker Lann etc.)
 - Les nouvelles opérations tertiaires se feront en renouvellement urbain :
 - ✓ Parmi les secteurs de RU identifiés figurent notamment les polarités commerciales du cœur de Métropole (surélévation des commerces par des activités tertiaires)
 - ✓ Des secteurs de RU hors cœur de métropole seront recherchés pour mailler davantage le territoire
- Exiger la réversibilité des nouveaux bâtiments tertiaires en **logement** dans les secteurs pertinents pour prévenir leur obsolescence
- **Autoriser les bureaux compris entre 500 et 3000m² de SP dans les ZAE à vocation productives** desservies pour le trambus ou proches d'une halte ferroviaire à condition d'être conçus en étage de RDC productifs



Immeuble de 6600 m² SDP construit sur 5 niveaux:

PATRIARACHE ARCHITECTE

- 2 niveaux d'ateliers (de 3.20 m à 5 m de hauteur sous dalle)
- 80 places de parking mutualisées.



Les orientations relatives au tertiaire

Les actions en faveur de la régénération du tertiaire obsolète :

- Étudier l'opportunité d'une mutation en mixité fonctionnelle par changement d'usage total ou partiel des bâtiments tertiaires (notamment par surélévation) de certains secteurs (ZA Saint-Sulpice et Alphasis-Edonia notamment).
- Étudier l'opportunité d'octroyer dans les secteurs obsolètes des bonus de constructibilité pour encourager la rénovation, sous réserve d'exemplarité environnementale du projet.
- Initier une démarche de sensibilisation et d'accompagnement des plus grandes copropriétés tertiaires





Une approche renouvelée de l'aménagement des ZAE productives





Une refonte de la destination des ZAE à vocation productive

Un principe général : la sanctuarisation du foncier économique pour les activités productives

- **Aucune nouvelle implantation de service ou de commerce possible, seules les activités existantes peuvent perdurer et s'étendre au sein de ces ZAE** (à l'exception des services générateurs de nuisances)
- **Quelques rares exceptions seront admises au sein de ZAE « de proximité » pour permettre l'implantation de services :**
 - En cas d'absence d'alternative (notamment en RU), une part limitée d'implantation de services sur la zone pourra être étudiée, à condition que :
 - les surfaces dédiées à l'accueil d'activités productives restent très largement majoritaires (80 à 90%)
 - Les implantations de services n'entament pas les tènements fonciers significatifs.
- **En conséquence, le zonage des ZAE à vocation productive est simplifié dans le PLUi**



Une nouvelle approche de la spatialisation des activités

Conditionner l'accueil sur les fonciers métropolitains :

- **Ne pas accueillir d'entreprises exogènes dont la production ne s'inscrirait pas dans le cadre des orientations écologiques et sociales de Rennes métropole** (décarbonation des produits ou des process de production, développement d'une industrie décarbonée, développement permettant de soutenir la transformation écologique et sociale des entreprises, respect des exigences sociales).



Une nouvelle approche de la spatialisation des activités

Concilier l'accueil des activités spacivores et des activités artisanales

- Prioriser l'accueil des activités « vulnérables » dans les nouvelles ZAE : maximiser la production de grands fonciers à destination notamment de la logistique et de l'industrie
- Assurer la création d'un village d'artisans pour chaque nouvelle ZAE
- Permettre [le retour des activités artisanales productives](#) dans le tissu urbain : des secteurs de mixité fonctionnelle (en entrée de ville et ou cœur de quartier) imposant à certains programmes immobiliers une part de locaux en rez-de-chaussée destinés à l'accueil d'activités non génératrices de nuisances.

Cas de la logistique:

- Travailler avec le EPCI voisins pour une répartition équilibrée des implantations d'activités logistiques
- La consommation foncière des projets d'envergure régionale et extra-régionale sera comptabilisée à part





Un nouveau modèle de production foncière

- **Vers une dissociation du foncier et du bâti** : considérer le foncier comme un **bien commun inaliénable et non renouvelable**
 - Généralisation du **bail à construction** pour limiter la spéculation foncière, maîtriser la vocation des ZAE et assurer les capacités de ré-intervention de la métropole sur le foncier
 - L'entreprise construit sur un foncier qu'elle loue à long terme (18 à 99 ans – hypothèse 40/50 ans) avec restitution du foncier et du bâti à la collectivité au terme du bail.
 - Le bénéficiaire reste libre d'utiliser le bien comme il le souhaite, céder/louer son droit
 - Paiement du loyer sous la forme d'une redevance annuelle ou d'un loyer capitalisé

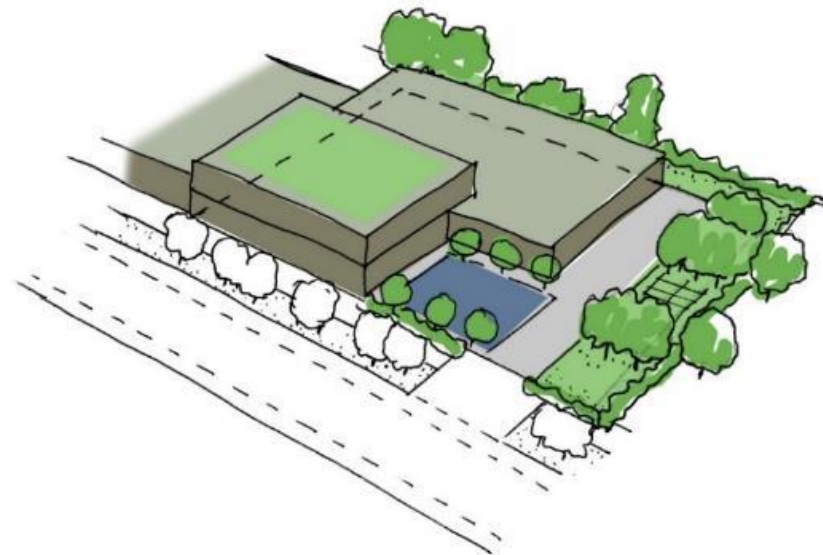
- **Une phase transitoire d'ici la fin du mandat** :
 - Aujourd'hui : études juridiques et financières et travail avec les partenaires (EPFR, BdT...) pour déterminer le meilleur mécanisme de mise en œuvre (régie vs structure de portage)
 - Objectif : parvenir à une généralisation de la dissociation d'ici la fin du mandat sur l'ensemble **des nouveaux fonciers métropolitains** en proposant à la fois redevance et loyer capitalisé
 - De premières expérimentations sur certaines ZAE (Margat, Hil 3, la Janais, Bourgbarré Nord ..)
 - Dans un premier temps proposer, ne pas contraindre





La durabilité et la qualité des ZAE

- **Adapter les ZAE aux enjeux de transition**
 - Optimisation des règles de hauteur, d'occupation du sol, d'alignement, de stationnement et de végétalisation
 - Application du référentiel Énergie bas carbone
 - Mutualisation des équipements, des espaces et des services
 - Production et autoconsommation d'ENR
 - Réversibilité des bâtiments
 - Economie de l'eau- stockage pour réutilisation
- **Améliorer la gouvernance des ZAE :**
 - Poursuivre la démarche d'animation engagée sur les enjeux de transitions
 - Développer les associations d'entreprises
- **Proposer aux salariés un cadre attractif où il fait bon vivre**





L'adaptation de la tarification des ZAE

- L'**équilibre financier** des opérations d'aménagement économique devra être assuré sans participation métropolitaine. Cet équilibre financier sera appréhendé de manière globale, sur la base d'un **mécanisme de péréquation entre ZAE**.
- Ce système permettra d'appliquer une **tarification cohérente en fonction de la localisation et de l'attractivité des zones**. Il permettra en outre d'éviter les écarts de prix entre opérations en extension et opérations de renouvellement économique.
- Une **nouvelle grille tarifaire** a ainsi été définie. Elle est fondée sur un prix de base et différents critères de majoration.
Ce prix de base est fixé pour 2024 à 65€HT/m² majoré en fonction de trois critères :
 - **Critère n°1 : Localisation de la zones d'activité** => + 20€ / m² pour les fonciers situés au sein du cœur de métropole ou dans les communes limitrophes (cf. tableau GT),
 - **Critère n°2 : Nature des activités projetées** => + 20€ / m² pour les activités non productives,
 - **Critère n°3 : Attractivité du lot et/ou de la zone d'activité économique (ZAE)** => majoration possible à l'initiative du GT jusqu'à + 20 € / m² au regard de l'attractivité du lot.
- Ce prix de base a été déterminé afin d'assurer l'équilibre économique des opérations d'aménagement sans participation métropolitaine.



Conclusions

- Le PLAE 2023–2035 a été construit dans un cadre de concertation avec les parties intéressées et sur la base des enjeux identifiés en amont
- Cette présentation en conférence de Maires a aussi pour objectif de recueillir de nouveaux points d'amélioration possibles avant de présentation au bureau et au conseil communautaire
- La modification en cours du PLUI est cohérente avec le PLAE
- Comme il se doit, les objectifs et règles du PLAE seront appliquées avec rigueur sous contrôle des instances dont en particulier le COPIL PLUI et le COPIL PLAE.
- Le suivi des orientations du PLAE fera l'objet d'une évaluation sur la base d'indicateurs précis : Consommation des espaces, taux de densification, bilan carbone des opérations, production et autoconsommation d'ENR à l'échelle des ZAE...
- L'équilibre financier des opérations d'aménagement économique sera assuré sans participation métropolitaine.

Remerciements aux services, aux membres du COPIL, à tous les élus qui ont alimentés notre réflexion et à l'AUDIAR

MERCI

POUR VOTRE ÉCOUTE !

