

Développement économique

De nouvelles orientations pour l'offre de foncier et d'immobilier économique

Le Conseil de Rennes Métropole a voté en faveur du nouveau Programme Local de l'Aménagement Économique (PLAE). Fruit de nombreux échanges entre la Métropole et les communes membres, ce programme constitue un document de diagnostic, de planification et de programmation de l'offre de foncier et d'immobilier économique à horizon 2035. Afin de maintenir la dynamique économique, la création d'emplois et la faculté de résilience du territoire face aux crises, le PLAE vise le bon équilibre entre sobriété et réponse foncière adaptée aux attentes et besoins des entreprises, dans leur diversité de taille et d'activité.

Rennes Métropole s'est dotée dès 2008 d'un Schéma d'Aménagement Économique, document de planification et de programmation de l'offre foncière à vocation économique sur le territoire métropolitain. Articulant aménagement du territoire et développement économique, ce document a été mis à jour en 2017 avec un horizon à 2035. Face aux enjeux de transition écologique et sociale, couplés à l'objectif de Zéro Artificialisation Nette d'ici 2050, Rennes Métropole a décidé de revoir sa stratégie métropolitaine, afin de concilier sobriété foncière et développement économique.

Plus qu'une simple planification, le Programme Local de l'Aménagement Économique prévoit de nouvelles orientations concernant l'implantation des entreprises productives et tertiaires sur le territoire. L'ambition de la Métropole est double :

- produire une offre foncière de qualité qui réponde aux besoins des entreprises et repose prioritairement sur l'optimisation du foncier déjà dédié aux activités ;
- faire du foncier d'activités un bien commun inaliénable afin d'assurer le dynamisme et la diversité du tissu économique local tout en préservant les capacités d'intervention futures de la métropole.

Quel diagnostic pour l'offre de foncier et d'immobilier économique sur Rennes Métropole ?

Le travail de diagnostic mené entre la Métropole et les communes membres a permis de caractériser l'offre et la demande de foncier d'activités sur le territoire, de réaliser la projection de cette demande dans le temps, de la croiser avec le stock disponible et ainsi d'évaluer les besoins. La production de 65 hectares cessibles supplémentaires est nécessaire d'ici 2035 pour satisfaire les besoins industriels, artisanaux et logistiques.

À l'instar de la tendance nationale, la production de foncier à destination des activités économiques s'est poursuivie dans une logique extensive. À Rennes Métropole, la dynamique économique repose principalement sur le développement des entreprises du territoire et la demande foncière est par conséquent surtout endogène.

Ces cinq dernières années, 15 hectares par an ont en moyenne été aménagés puis cédés dans les zones d'activités économiques (ZAE) à vocation productive (industrie, logistique, artisanat, commerce de gros). **Le stock foncier métropolitain s'érode** : au 31 décembre 2022, moins de 60 hectares libres de toute option restaient disponibles pour les activités productives, dont une large partie au sein de la Janais. **La carence de grands fonciers capables des satisfaire les besoins industriels et logistiques est tangible.**

L'implantation d'activités de services, de loisirs et de restauration concurrence de plus en plus l'implantation des activités productives dans les ZAE qui leur sont initialement dédiées.

La nécessité de repenser la production de foncier économique devrait s'accroître avec la poursuite de l'objectif Zéro Artificialisation Nette, conjuguée à la croissance démographique du territoire, au mouvement de réindustrialisation, ainsi qu'aux besoins logistiques. **Ce phénomène de rareté, s'il n'est pas pris en compte en amont, génère alors des tensions sur les prix du foncier et des logiques de spéculation qui contrarient la capacité d'implantation et de développement des entreprises, en particulier des plus vulnérables.**

Le marché de bureaux n'est pas exempt de tensions : le taux de vacance y est faible (<4 %), la commercialisation reste soutenue depuis 2017 (100 000 m² placés/an dont près 50 % dans le neuf) et l'impact du télétravail y est encore difficilement mesurable. Une fraction du parc est par ailleurs en voie d'obsolescence mais sa régénération se heurte principalement au coût des rénovations.

Les orientations du PLAE

Le PLAE repose sur six grandes orientations :

1. **La production de 60 % de l'offre foncière en renouvellement urbain**, qui devient donc le principal outil de reconstitution de l'offre foncière (soit 39 hectares cessibles).

Le renouvellement et la densification de l'existant s'appuiera sur deux modes opératoires :

- des opérations d'aménagement, à l'échelle de tout ou partie d'une zone d'activités sous-optimisée afin de reconfigurer celle-ci pour y dégager des surfaces supplémentaires, tout en remettant à niveau les équipements et espaces publics ;
- la densification à la parcelle axée sur la sensibilisation et l'accompagnement des propriétaires et occupants des ZAE – notamment par la mise à disposition d'un architecte-conseil – et l'intervention publique ponctuelle – notamment par le biais de

préemptions – afin d'acquérir et optimiser les fonciers sous, mal ou inoccupés dans les ZAE qui ne feront pas l'objet d'opération d'aménagement.

Quelques secteurs ont été priorisés pour leurs forts potentiels d'optimisation :

- Rennes / Saint-Grégoire (ZI Nord) ;
- Saint-Grégoire (ZA du Pontay) ;
- Cesson-Sévigné (ZA de la Rigourdière) ;
- Vern-sur-Seiche (ZA de la Hallerais) ;
- Vern-sur-Seiche (ZA de la Motte) ;
- Saint-Armel (ZA des Mottais) ;
- Bourgbarré (ZA Les Placis) ;
- Bruz (ZA de la Massue) ;
- Noyal-Châtillon-sur-Seiche (ZA du Hil) ;
- Laillé (ZA Les Trois Prés) ;
- Chartres-de-Bretagne (La Janais).

40 % de l'offre foncière future sera issue d'opérations en extension urbaine (soit 26 hectares cessibles). Cinq secteurs d'extension prioritaires ont été retenus :

- Thorigné-Fouillard (Porte de Tizé) ;
- Chantepie (Val Blanc) ;
- Parthenay-de-Bretagne (Placis de la Touche) ;
- Laillé (Les Trois Prés) ;
- Vezin-Le-Coquet (La Haie de Terre) ;
- Noyal-Châtillon-sur-Seiche (Le Hil 3).

L'optimisation de ces nouvelles ZAE sera pensée dès leur conception. Ces nouvelles extensions urbaines s'accompagneront systématiquement d'une recherche de densification de l'existant dans un périmètre proche. Extension et densification seront ainsi complémentaires : la création de nouveaux fonciers par extension pouvant faciliter le renouvellement de l'existant en proposant de nouveaux lieux d'implantations aux occupants de fonciers sous-optimisés devant être reconfigurés et nécessitant un déplacement de l'activité.

2. **La sanctuarisation des ZAE à vocation productive** pour mieux les préserver et y limiter l'implantation de commerces et de services (les activités existantes pourront perdurer et s'étendre). Les nouvelles ZAE prioriseront l'accueil des activités productives et logistiques difficiles à localiser dans le tissu urbain mixte et le développement de villages d'artisans y sera systématisé. En parallèle, le retour des activités productives en tissu mixte, notamment en pied d'immeuble, sera favorisé. L'accueil des entreprises exogènes sur les fonciers métropolitains sera conditionné au respect des orientations écologiques et sociales de la collectivité (décarbonation des produits ou des processus de production, développement d'une industrie décarbonée, développement permettant de soutenir la transformation écologique et sociale des entreprises, respect des exigences sociales).
3. **La généralisation du bail à construction**, toujours dans une optique de préservation de la vocation et des possibilités de renouvellement des ZAE à long terme. Du fait de sa rareté, le foncier économique sera considéré comme un bien commun inaliénable. Le bail à construction sera progressivement généralisé en offrant aux preneurs différentes modalités financières : loyer

capitalisé ou redevance annuelle. Les nouveaux fonciers seront dissociés du bâti et Rennes Métropole conservera sur le long terme la propriété du foncier qu'elle aménage, sans remettre en cause l'autonomie des entreprises dans la réalisation de leur projet entrepreneurial.

4. **Le renouvellement et l'équilibre de l'offre tertiaire.** La demande de bureaux – très soutenue sur le territoire - sera satisfaite sans création de nouveau parc tertiaire et s'appuiera sur la finalisation des opérations en cours (Via Silva, EuroRennes, Ker Lann, La Courrouze etc.), le renouvellement en tissu urbain mixte et l'autorisation des bureaux en étages d'activités productives dans certaines zones d'activités. La réversibilité des bâtiments neufs de bureaux sera exigée dans les secteurs pertinents. Pour pallier l'obsolescence du parc, la régénération du tertiaire sera privilégiée à la démolition-reconstruction, par changement d'usage ou accompagnement à la rénovation.
5. **L'harmonisation de la grille tarifaire des ZAE,** en tenant compte de la localisation et de l'attractivité des zones ainsi que de la nature de l'activité projetée. Cette grille assurera l'équilibre financier des opérations d'aménagement sans participation métropolitaine. Elle permettra aussi d'éviter les écarts de tarifs entre opérations en extension et opérations en renouvellement, à travers un système de péréquation permettant d'appréhender l'équilibre financier de l'aménagement économique à l'échelle globale et non par opération.
6. **La qualité environnementale de l'aménagement économique et la transition écologique des ZAE seront une priorité.** L'application du référentiel énergie bas carbone pour toute opération d'aménagement et projet immobilier y contribuera. Les mutualisations d'équipements (stationnements notamment) mais aussi de services (production et autoconsommation d'énergies renouvelables notamment) seront facilitées par l'animation des ZAE et la création d'associations d'utilisateurs. Elles permettront d'assurer ainsi une meilleure qualité de vie dans ces espaces.

Pratique

- En pièce-jointe, une synthèse des orientations opérationnelles relatives aux zones d'activités économiques à vocation productive.