



Schéma d'Aménagement Économique 2017-2035

Synthèse mise à jour en février 2018

L'aménagement économique, pierre angulaire de nos ambitions

C'est en faisant dialoguer les différentes sphères d'intervention politiques que nous relèverons les défis que nous nous sommes donnés. Dans un contexte de compétition internationale, seul ce dialogue permanent entre développement économique et aménagement du territoire, nous permettra de devenir une Métropole, entreprenante et créative.

Nous souhaitons tous développer l'emploi, encourager le renouvellement industriel, maintenir les activités artisanales de proximité, attirer les start-up prometteuses, ... Concrètement, ces ambitions trouvent parfois un début de réponse très pragmatique, au plus près des préoccupations des chefs d'entreprise : la localisation de leur activité.

L'aménagement économique joue donc un rôle de premier plan, puisqu'il permet d'améliorer les conditions d'accueil des entreprises et des projets. La métropole, en accord avec les territoires qui la composent, doit s'attacher à constituer une offre d'accueil de qualité, toute en sobriété foncière. C'est dans cette optique, et dans le cadre de ses nouvelles compétences, que Rennes Métropole a établi le présent Schéma d'Aménagement Economique (SAE).

De nombreux travaux et échanges nous ont permis d'aboutir à cette vision partagée. Mais si le cap est donné à échéance 2035, le dialogue est constant et se poursuit afin que nous réinterroguions sans cesse nos offres foncières et immobilières. Les entreprises, les actifs et la qualité de nos formes urbaines restent bien au cœur de nos préoccupations.

Gaëlle ANDRO

*Vice-Présidente en charge
du développement économique,
de l'emploi et des finances*

Jean-Luc GAUDIN

*Vice-Présidente en charge
de l'aménagement*



Qu'est-ce que le Schéma d'Aménagement Économique ?

- Un document stratégique de planification et de programmation de l'offre de foncier et d'immobilier économique sur le territoire métropolitain à horizon 2035,
- L'aboutissement de travaux collaboratifs avec les communes membres afin d'actualiser le SAE de 2008 : comités de secteurs, échanges bilatéraux, commission spécifique SAE.
- Le résultat d'une démarche menée de façon concomitante à celle du PLUi. Le SAE trouvera une traduction via les différents éléments qui structurent le PLUi : PADD, OAP, règlement.
- Une gouvernance dédiée avec des instances :
 - de planification et de programmation : commission restreintes, instances de suivi du PLUi,
 - d'orientation et de pilotage : réunion des maires du cœur de métropole, comités de secteurs, copils Aménagement et comités de sites des ZI historiques,
 - d'analyse grâce aux travaux d'observation du foncier économique et de l'immobilier de bureaux (commercialisation, cycles de mise en marché, niveaux des prix, adéquation offre/demande...).



Quel type de zone pour quelles activités ?

Pour répondre aux besoins des entreprises quatre types de zones d'activités sont identifiés :

LES ZONES D'ACTIVITÉS «STRUCTURANTES»

Elles ont vocation à accueillir les entreprises de type «accessibles-spacivores». Ce sont des entreprises fortement consommatrices de foncier et en recherche d'une desserte routière optimale pour se connecter à leurs marchés qui concernent un territoire régional, national ou international. Il s'agit des entreprises industrielles, de commerce de gros, de transport et de logistique. Comme leur nom l'indique, ces entreprises cherchent avant tout un emplacement le long des axes structurants de la métropole et de grandes parcelles (allant d'environ 5000 m² à plusieurs hectares).

LES ZONES D'ACTIVITÉS DE «PROXIMITÉ»

Elles ont vocation à accueillir des entreprises dont le marché est géographiquement restreint à quelques communes proches du siège. Il s'agit d'entreprises artisanales et de la petite industrie. Ces entreprises sont à la recherche de parcelles de taille plus modeste (de 500 m² à environ 3000 m²).

LES PARCS D'ACTIVITÉS DÉDIÉS AU TERTIAIRE

Les parcs d'activités dédiés au tertiaire conçus pour l'accueil de bureaux. Lorsqu'ils ne s'installent pas en diffus, dans les centralités, les entreprises sont demandeuses de hauts niveaux de services (transports en commun, services aux salariés) mais aussi d'une valeur d'image. Cette catégorie regroupe un vaste champ d'activité, et il s'agit aussi bien des sièges de grandes entreprises, des administrations, des PME que des TPE.

LES ZONES COMMERCIALES

Les zones commerciales au sens du commerce de détail, ne font pas l'objet de préconisations opérationnelles dans le SAE. En effet le commerce est déjà soumis à un document de planification : le Document d'Aménagement Commercial adopté dans le cadre du SCoT.

Ces zones d'activités répondent de manière différenciée aux critères de recherche foncière des entreprises (accessibilité, surface, proximité des marchés, des services, des infrastructures...), ceux qu'elles examinent en premier.

Dans un second temps, l'entreprise peut arbitrer plus finement entre différentes zones d'activités comparables ou différents emplacements d'une même zone. A ce stade, d'autres critères entrent en jeu : coûts, stationnement, nuisances, visibilité ...



Quelles sont les grandes orientations du SAE ?

POUR LES ACTIVITÉS PRODUCTIVES

- Respecter la vocation productive des ZA qu'elles soient : historiques, structurantes ou de proximité,
- Proposer un maillage équilibré de ZA de proximité afin d'accueillir l'artisanat,
- Reconstituer une offre de grandes parcelles,
- Permettre la requalification urbaine et le renouvellement économique, avec sobriété foncière,
- Favoriser le développement de l'artisanat intra-rocade.

POUR LES ACTIVITÉS TERTIAIRES

- Ne pas programmer de nouveau parc tertiaire,
- Réguler le calendrier de mise sur le marché des nouvelles opérations,
- Proposer une offre diversifiée prenant en compte la stratégie de positionnement des principaux sites tertiaires (EuroRennes, la Courrouze, Viasilva...),
- Localiser prioritairement le tertiaire diffus dans les quartiers prioritaires,
- Encourager la rénovation du parc de bureaux obsolète et son renouvellement économique.

ORIENTATIONS TRANSVERSALES

- Gérer durablement les zones dédiées à l'activité économique,

Qu'il s'agisse des ZA ou des parcs tertiaires : favoriser la densification, l'accueil de pôles de services, l'économie circulaire, l'accessibilité par divers modes de déplacement ...

- Autoriser une certaine flexibilité des projets.

Quelques éléments de diagnostic

LE MARCHÉ FONCIER POUR LES ENTREPRISES INDUSTRIELLES ET ARTISANALES

- Surface moyenne des parcelles recherchées : 6250 m²*
- Répartition égale en nombre d'entreprises cherchant une surface inférieure ou supérieure à 3000 m²*
- Environ 3,5 ans de disponibilité foncière pour l'accueil des entreprises productives,
- L'offre foncière est inégalement répartie entre les secteurs géographiques. Le secteur Sud-Est peut se trouver le premier secteur en situation de pénurie dès 2025,
- Des axes routiers structurants toujours très attractifs. La N157 (vers Paris) a vu son poids s'accroître comparativement aux autres axes,
- Le temps de production d'une ZA est en moyenne de 6 ans.

LE MARCHÉ DE BUREAUX

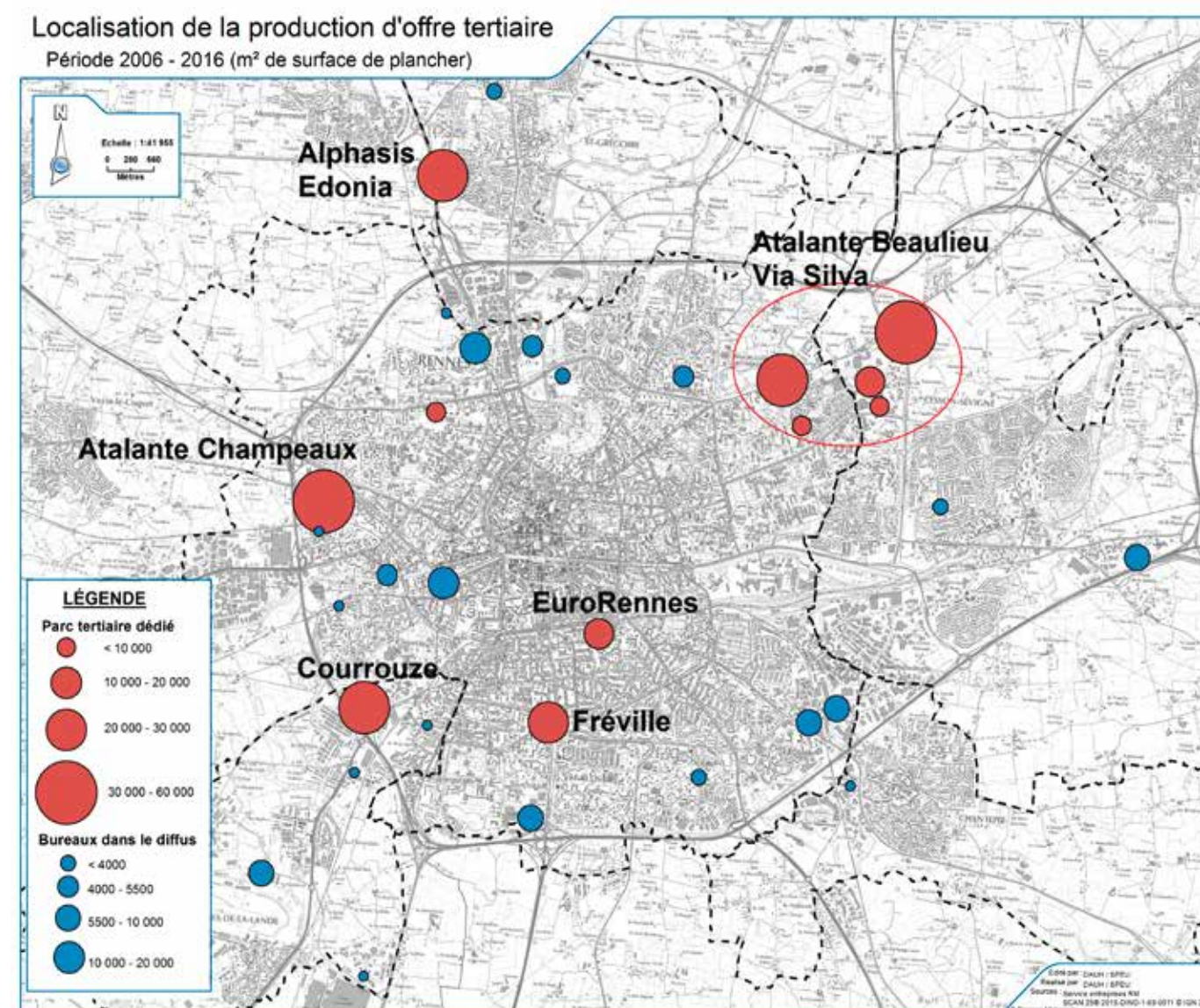
- Consommation moyenne annuelle de bureaux neufs entre 2006 et 2016 = 44 000 m² de surface de plancher,
- Les programmations prévisionnelles de bureaux s'élèvent à :
 - 730 000 m² de surface de plancher sur les 15 prochaines années,
 - environ 1 030 000 m² si l'on comprend les opérations potentielles prévues au-delà de 2032.
- Les nouveaux équipements et services (LGV, prospection ...) permettront une augmentation de la commercialisation des nouvelles surfaces de plancher pour atteindre une moyenne annuelle d'environ 50 000 m².

Le diagnostic a mis en lumière une carence de foncier économique notamment pour répondre aux besoins des entreprises industrielles et logistiques.

L'offre de foncier économique pour les entreprises ayant des activités liées à un marché de proximité est à l'équilibre mais il est confronté à des enjeux de répartition géographique.

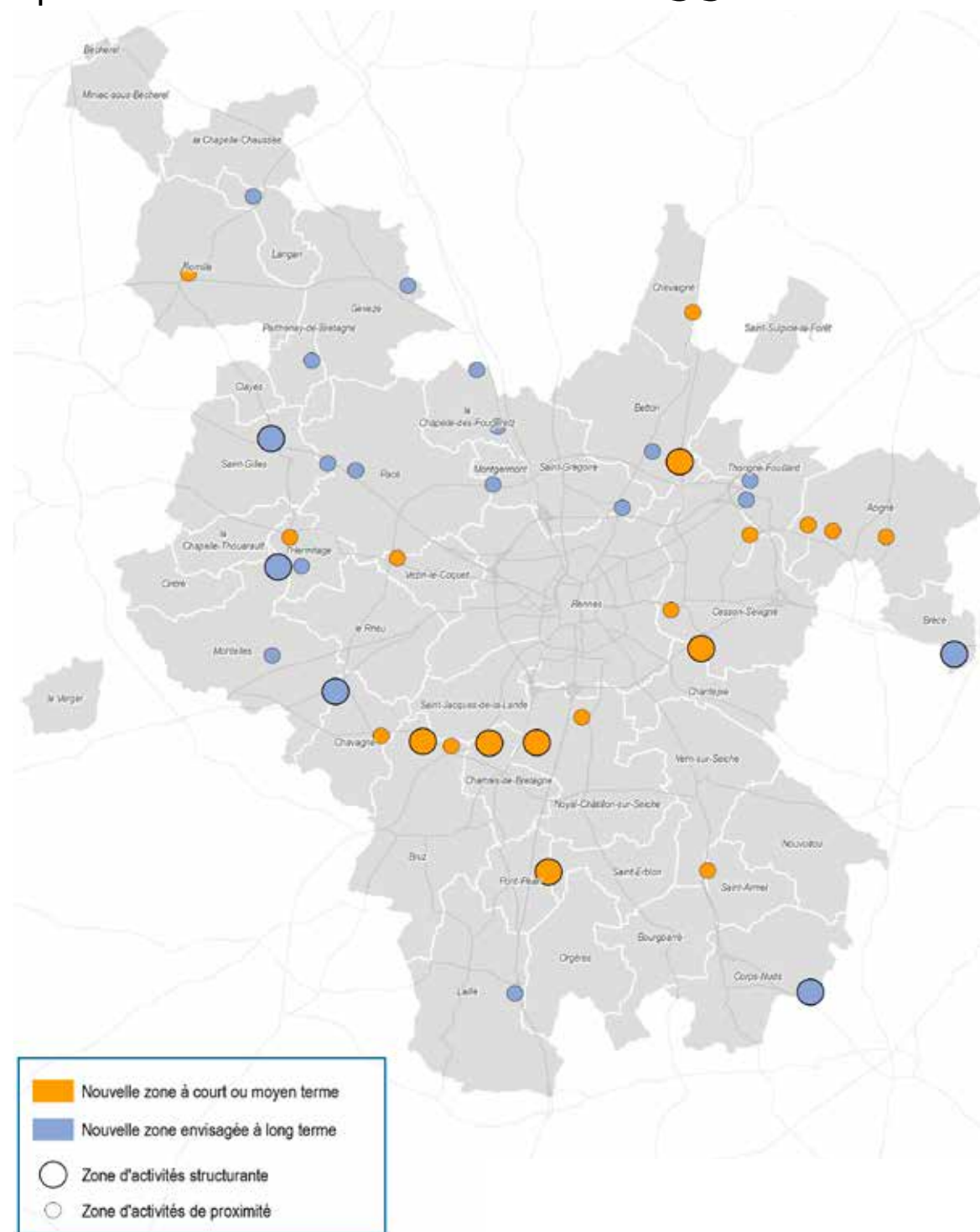
Enfin, en ce qui concerne le secteur tertiaire, on note que le marché connaît une dynamique très positive basée sur une offre de bureau importante qu'il convient de réguler.

L'offre tertiaire potentielle d'ici à 2035



* Ces chiffres ne sont pas exhaustifs car ils reflètent uniquement les demandes faites auprès de Rennes Métropole en 2016. Des acteurs privés traitent une partie des localisations.

Les nouvelles zones d'activités potentielles à horizon 2035



Le calendrier de mise en œuvre opérationnelle

Des critères de priorisation ont été utilisés pour établir un calendrier de mise en œuvre opérationnel d'ici à 2020 :

- **Priorisation entre secteurs** en fonction du nombre d'années de stock de foncier disponible et de la demande sur le secteur pour limiter les effets de pénurie de foncier sur les quadrants,
- **Priorisation au sein des secteurs** en fonction des critères de faisabilité réglementaire et de la capacité des ZA potentielles à irriguer l'ensemble du secteur,
- **Conditions économiques locales** comme des projets stratégiques de développement d'entreprises qui auraient des répercussions sur l'emploi et impacteraient les projets d'aménagement du secteur. Ce dernier critère vise à autoriser la souplesse et la réactivité indispensables pour saisir des opportunités de développement économique.

Début des études	Secteur	Commune(s)	Zones d'activités	Type zone	Taille (ha)
Zones d'activités en cours d'étude (pour mémoire)					
2013	Est	Cesson-Sévigné	Le Chêne Morand	Structurante	23
2017	Sud	Chartres-de-Bretagne	La Janais	Structurante	53
2017	Nord	Gévezé	Gevactiv 2	Proximité	1,5
2017	Est	Thorigné-Fouillard	Porte de Tizé	Proximité	13
Zones d'activités futures					
2018	Nord-Est	Belton	Haut-Rigné	Structurante	15
2018	Est	Acigné	Joval 3	Proximité	4,6
2018	Est	Cesson-Sévigné/Chantepie	La Petite Touche Aury	Structurante	35
2018	Sud	Pont-Péan/Saint-Erblon		Structurante	50
2018	Ouest	L'Hermitage	Margat	Proximité	4
2019	Sud	Noyal-Châtillon-sur-Seiche	Le Hil	Proximité	15
2020	Sud	Bruz	Le Chêne Day	Structurante	50
2020	Sud Est	Saint-Armel	Le Vallon	Proximité	6 à 13
2020	Sud	Chartres de Bretagne	Touche Tizon sud	Structurante	45
Renouvellement économique et densification					
2017	Sud, Ouest et Sud-Est	Bruz (L'éperon), Laillé (3 Prés), Le Rheu (Le Chêne Vert), St Armel (Les Moitais)	Étude/expérimentation densification des ZA existantes	Proximité	-
2018		ZI Nord (Rennes St Grégoire) ZI Sud-Est (Rennes Cesson Chantepie) ZI Rennes Ouest + 3 marches (Rennes Vezin)	Choix d'une ZI parmi les 3	Structurante	-



Service Stratégie Veille Marketing Territorial
Direction Économie Emploi Innovation
economie@rennesmetropole.fr / 02 99 86 65 24

© Photos :

C. Le Devéhat / Mrw zeppeline bretagne / J. Mignot / Icade Hamonic Masson *Alta Kreation*

Réalisation et impresion :
Service Imprimerie Rennes Métropole / Février 2018

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT
ÉCONOMIQUE 2017-2035

METROPOLE
vivre en intelligence **rennes**