



Extrait du registre des délibérations

L'an deux mille vingt cinq le jeudi 6 février 2025 à 18h30, les délégués de la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Malo, dûment convoqués, se sont réunis Salle du Conseil, sous la Présidence de M. Gilles LURTON.

Etaient présents :

Mme GANDAIS Anne, Mme PELLERIN Caroline, pour la commune de Cancale,
M. MASSERON Joël, pour la commune de Châteauneuf d'Ille-et-Vilaine,
M. HARDOUIN Michel, pour la commune de Hirel,
Mme MARTIN Anita, M. POUSSIN Éric, pour la commune de La Fresnais,
Mme LEGAC Nathalie, M. HAMEL Joël, pour la commune de La Gouesnière,
M. PRUVOST Régis, pour la commune de Le Tronchet,
M. COMPAIN Olivier, Mme HELGEN Marie-Christine, pour la commune de Miniac-Morvan,
M. BEAUDOIN Jean-Luc, pour la commune de Plerguer,
Mme CADIOU Servane, M. FREDOU Jean-Michel, pour la commune de Saint-Coulomb,
M. SIMON Pascal pour la commune de Saint-Guinoux,
M. CHESNAIS Yves, Mme FERRET Marie-France, pour la commune de Saint-Jouan-des-Guérets,
M. LAMBERT Frédéric, Mme DESQUESSSES Caroline, Mme ROCHE Céline, M. RICHARD Victor, Mme LAUDE Sophie,
M. BIGAUD Florian, Mme LE ROUILLÉ Anne-Katell, M. FLAUX Pascal, Mme DANINO-SOISSON Sophie, M. CRANCE Jean-Virgile, Mme DUPUY Isabelle, M. TURCAS Yann-Erwan, Mme FARCOT-JAFFRELOT Elodie, Mme ABADIE Florence, M. LURTON Gilles, M. KINIÉ Abel, M. BESSEICHE Serge, M. PERRIN Guillaume, Mme MOREAU Anne-Laure, Mme LEPRIZÉ Sophie, pour la commune de Saint-Malo,
M. COURDENT Stéphane, M. DE LA PORTBARRÉ Dominique, pour la commune de Saint-Méloir-des-Ondes,
M. RICHEUX Jean-Francis, Mme BESLY-RUEL Chantal, pour la commune de Saint-Père-Marc-en-Poulet,
M. BIANCO Pascal, pour la commune de Saint-Suliac,

Etaient absents excusés : Mme RICHARD Armelle, M. MANIVELLE Jonathan, Mme BEAUDOUT Sophie, Mme LETANOUX Bernadette, Mme VILLENEUVE-LÉVÊQUE Catherine.

Pouvoirs :

M. VAURY Edouard à M. RICHARD Victor, M. DE LESQUEN Armel à Mme DUPUY Isabelle, M. LEUX Johann à M. PERRIN Guillaume, Mme JOURNÉ Anna à M. TURCAS Yann-Erwan, M. MAHIEU Pierre-Yves à M. DE LA PORTBARRÉ Dominique, M. GAUDIN Ludovic à Mme PELLERIN Caroline, Mme BÉCHU Clarisse à Mme ABADIE Florence, Mme RENARD Tiphaine à Mme LEPRIZÉ Sophie, Mme TOUTANT Agnès à M. POUSSIN Éric, M. CORNÉE Jean-Malo à M. BIANCO Pascal, Mme NORRIS-OLLIVIER Karine à M. BEAUDOIN Jean-Luc, M. BELLOIR Nicolas à M. CRANCE Jean-Virgile, M. FEIGE Emmanuel à M. BESSEICHE Serge, Mme LE GAGNE Anne à Mme GANDAIS Anne.

Secrétaire de séance : Isabelle DUPUY

Convocation en date du 30 janvier 2025. Affaires inscrites à l'ordre du jour de la séance du 6 février 2025.

Conseil communautaire du 6 février 2025

Délibération n°DEL2025-015

ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE - ECONOMIE - EMPLOI

Objet : Stratégie foncière du Développement Economique de Saint-Malo Agglomération

Rapporteur : Monsieur Dominique de La PORTBARRÉ, Vice-Président délégué

L'article L5216-5 du Code Général des Collectivités Territoriales précise que pour les communautés d'agglomération la compétence développement économique couvre notamment la « création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire ».

Le territoire compte 50 zones d'activités occupant 774 ha et totalisant 1 785 établissements et 12 000 salariés (2020). Ces 20 dernières années des investissements ambitieux ont été réalisés par Saint-Malo Agglomération pour accueillir les entreprises : 200 ha dont 132 ha commercialisables sur 16 zones d'activités. Les dépenses ont représenté plus de 50 millions d'euros.

Les temps de cessions des parcelles ont suivi les fluctuations de la conjoncture économique. Depuis la fin des années 2010, le territoire bénéficie d'une accélération des ventes. Les dynamiques internes (transfert-développement) et la forte attractivité locale, notamment pour les entreprises innovantes, ont amené des installations en rythme soutenu. Sur la période 2018/2023, la ZAC Actipole à Miniac-Morvan a compté les plus nombreux et ambitieux projets.

Le nombre de terrains disponibles est aujourd'hui réduit et, considérant les bonnes dynamiques et la forte attractivité malouine, il convient de maintenir une offre d'accueil.

Par ailleurs, et dans ce contexte, les obligations de la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021 s'appliquent. Deux dimensions sont prises en compte, un volet « étude » avec la réalisation d'un inventaire des zones d'activités et un volet « spatial » via l'exécution du « zéro artificialisation net » (ZAN) d'ici 2050.

En 2023, Saint-Malo Agglomération a sollicité l'Agence d'urbanisme de Rennes (AUDIAR) pour réaliser son inventaire. En complément, une seconde étude a été menée en 2024 pour recenser les gisements de terrains dans les zones afin de mesurer leur potentiel de densification. Dans le cadre de ces travaux, Saint-Malo Agglomération a choisi de monter un comité de suivi, associant les organismes consulaires (Chambre de Commerce et d'Industrie et Chambre de Métiers et de l'Artisanat).

Considérant l'évolution de la disponibilité dans les zones d'activités, les résultats des études de l'AUDIAR et l'application du ZAN, il paraît nécessaire de définir une stratégie foncière économique pour les prochaines années avec deux objectifs prioritaires, densifier les ZAE existantes et reconstituer du stock foncier.

La stratégie présente les grands axes d'intervention de Saint-Malo Agglomération déclinés en 14 actions. En synthèse, les enjeux, objectifs et actions :

A - Maintenir le rythme du développement économique en intégrant des logiques d'optimisation dans les ZAE

Action 1 - Définir des zones d'intérêt prioritaire

Enjeux / objectifs

- inventaire des 50 ZAE (état parcellaire, propriétaire, occupant, vacances)
- étude des potentiels à densifier sur 39 ZAE : 32,3 ha (potentiels faibles, moyens, forts)

Objectif : agir sur des secteurs à prioriser

Actions : 7 secteurs d'intervention prioritaires

ZAC Atalante / ZA La Janais (Saint-Jouan / Saint-Malo)

ZA La Beuglais (Saint-Méloir)

ZI Nord (Saint-Malo)

ZA la Moinerie (Saint-Malo)

ZA Yves Burgot (Saint-Malo)

ZI le Port (Saint-Malo) : principe d'une convention avec la Région / Edeis

Action 2 - Réaliser le transfert des zones d'activités

Enjeux / objectifs

Application Loi NOTRe

2016 : 1 ZAE transférée (ZAC Routhouan)

Objectif : compléter le transfert ZAE avec potentiel

Actions

- Travail préparatoire avec les communes : précisions conditions financières et patrimoniales
- Organisation et réalisation des transferts selon une programmation pluriannuelle

Action 3 - Déléguer un droit de préemption urbain sur le périmètre des ZAE

Enjeux / objectifs

Déléguer à Saint-Malo Agglomération la capacité d'acquérir prioritairement des terrains

Actions

- Travail préparatoire avec les communes : délégation échelonnée du DPU
- Secteurs à enjeux prioritaires : Saint-Malo, Saint-Méloir, Saint-Jouan, la Gouesnière, Saint-Coulomb

Action 4 - Informer, sensibiliser les entreprises et les acteurs économiques

Enjeux / objectifs

Informier et sensibiliser les entreprises afin d'optimiser les potentiels de gisement : synergie / mutualisation foncier, avantage du renouvellement urbain...

Actions

- Organiser des rencontres individuelles et collectives par zone
- Définition d'une politique de communication auprès entreprises :
- Créer page web Saint-Malo Agglomération spécifique



Action 5 - Réaliser une veille foncière, stratégique et juridique

Enjeux / objectifs

Connaissance des situations dans les zones : cessions, contraintes spatiales, fonciers sous utilisés...

Identification des outils stratégiques ou juridiques adaptés

Actions

- Coopération avec consulaires (chartes)
- Mobilisation d'acteurs (ex Audiar et Etablissement Public Foncier)

Action 6 - Réaliser des acquisitions de foncier bâti ou non bâti en zones d'activités

Enjeux / objectifs

Permettre de faciliter les acquisitions en ZAE pour disposer de futurs terrains / bâtiments, au gré des opportunités

Actions

- Définir une grille d'analyse "type"
- Créer un comité d'étude des opportunités d'acquisition
- Engager une enveloppe annuelle

Action 7 - Mettre en place une « équipe conseil » auprès des entreprises

Enjeux / objectifs

Accompagner les entreprises pour analyser leurs contraintes et proposer des solutions, notamment pour permettre leur développement sur site : visite, conseil, aides ...

Actions

- Nouvelles missions / compétences prévues dans un recrutement du service économique
- Etudier la création d'un nouveau dispositif d'aide en vue de densification et d'optimisation des ZAE

Action 8 - Favoriser la coopération avec les acteurs consulaires et les représentants des entreprises

Enjeux / objectifs

Organiser une approche collaborative, notamment en vue de pédagogie, conseil et communication auprès des entreprises

Actions

- Charte d'intervention avec la CCI
- Renforcer la coopération avec les consulaires et les réseaux d'entreprises

Action 9 - Favoriser la création d'aménagements publics favorables à la densification

Enjeux / objectifs

Prévoir des aménagements favorisant l'optimisation des espaces sur les espaces publics (parking mutualisés, station vélo, équipements structurants favorables à la mobilité...)

Actions à prévoir en cas de projet de réaménagement global dans le cadre de renouvellement urbain



B - Maintenir le rythme du développement économique en projetant des créations et extensions de nouveaux espaces économiques

Action 10 - Finaliser l'aménagement des fonciers disponibles dans les espaces d'activités

Enjeux / objectifs

Créer des nouveaux terrains à commercialiser dans les ZAE de Saint-Malo Agglomération présentant des potentiels

Actions

- Programmer les projets d'aménagement par ordre de priorité
- Organiser un travail préparatoire avec les communes

Action 11 - Acquérir et aménager les terrains dans les futures zones d'activités

Enjeux / objectifs

La révision des PLU et du SCOT a permis de définir de nouveaux espaces d'activités à créer

Actions

- Programmer les acquisitions et les aménagements à court et moyens termes
- Anticiper les futurs espaces d'activités (phase post 2031 du SCOT)

Action 12 - Finaliser les projets d'extension de zones d'activités

Enjeux / objectifs

4 zones de proximité sont concernées par des extensions (Saint-Méloir, Plerguer, Saint-Coulomb, Cancale)

Actions

- Mettre en place un pilotage commun des 4 ZAE
- Organiser et définir la stratégie de priorisation (avec échéancier)

Action 13 - Etudier les nouvelles conditions de cession : bail à construction...

Enjeux / objectifs

Projeter le "durcissement" des conditions d'utilisation des terrains et les conditions de conservation de la propriété pour les futurs terrains aménagés

Actions

Intégrer de nouvelles règles :

- Clause de réméré, anti spéculative, obligation de seuil de densification, stationnements, condition suspensive...
- Recours au bail à construction



Action 14 - Favoriser la construction de villages d'entreprises

Enjeux / objectifs

- Intégrer des solutions immobilières optimisant la densification
- Etudier les modèles de réussite (exTy Malwin)

Actions

- Etudier les meilleures formules de portage (SEMBREIZH, AMI...)
- Réserver des terrains dans les zones de proximité
- Programmer les réalisations pour généraliser les villages d'entreprises

Le document annexé a pour objet de présenter la stratégie foncière. Elle oriente les choix d'intervention de Saint-Malo Agglomération. Son application s'étalera sur plusieurs années et nécessitera pour chaque action de préciser les conditions et modalités de réalisation.

Suivant l'avis favorable de la Commission Attractivité du territoire, Economie et Emploi, Commerce et Artisanat et Communication en date du 14 janvier 2025,

Le conseil communautaire, après en avoir délibéré :

- **Approuve** la stratégie foncière relative au développement économique ci-annexée
- **Approuve** l'engagement de Saint-Malo Agglomération dans l'ensemble des actions listées
- **Autorise** le Président et le Vice-Président délégué à engager Saint-Malo Agglomération en signant toutes les pièces nécessaires à la réalisation de la stratégie.

Adopté à l'unanimité des membres présents et représentés. Par 56 voix POUR,

Le Secrétaire de séance,

Isabelle DUPUY

Le registre dûment signé,

Pour extrait conforme,

Pour le Président et par délégation, la Directrice
des Services Communautaires,
Sylvie PASCAL