

STRATEGIE FONCIERE ECONOMIQUE

Densification / optimisation des zones d'activités

Extension de futurs espaces d'activités

Décembre 2024

Objectifs de la stratégie

Considérant l'évolution de la disponibilité dans les zones d'activités, les besoins des entreprises et l'application du zéro artificialisation nette (ZAN) issu de la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021, Saint-Malo Agglomération met en œuvre une stratégie foncière économique avec notamment deux objectifs, densifier les ZAE existantes et reconstituer du stock foncier.

En 2023, Saint-Malo Agglomération a sollicité l'Agence d'urbanisme de Rennes (AUDIAR) pour réaliser un inventaire des zones d'activités, obligation légale de la Loi Climat et Résilience. En complément de cette première phase de travail aboutie en décembre 2023, une analyse des gisements est réalisée en 2024 sur l'ensemble des zones afin de mesurer leur potentiel de densification.

Dans le cadre de ce travail, 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).

Le présent document :

- Présente le contexte et les enjeux relatifs aux dynamiques locales ayant une incidence sur le foncier économique (paramètres économiques et autres)
- Présente la stratégie et répertorie les actions de Saint-Malo Agglomération visant à
 - ⇒ **favoriser la densification et l'optimisation des zones d'activités**
 - ⇒ **permettre la réalisation de nouveaux espaces pour les entreprises**

I – Le contexte et les enjeux du foncier économique

- Le territoire
- Les dynamiques économiques
- Autres paramètres affectant la consommation foncière
- Les évolutions du contexte réglementaire

II – La stratégie foncière

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

Action 1 - Définir des zones d'intérêt prioritaire
Action 2 - Réaliser le transfert des zones d'activités
Action 3 - Informer, sensibiliser les entreprises et les acteurs économiques
Action 4 - Réaliser une veille foncière et stratégique
Action 5 - Déléguer un droit de préemption urbain sur le périmètre des ZAE
Action 6 - Réaliser des acquisitions de foncier bâti ou non bâti en zones d'activités
Action 7 - Mettre en place une "équipe conseil" auprès des entreprises
Action 8 - Favoriser la coopération avec les acteurs consulaires et les représentants des entreprises
Action 9 - Favoriser la création d'aménagements publics favorables à la densification

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

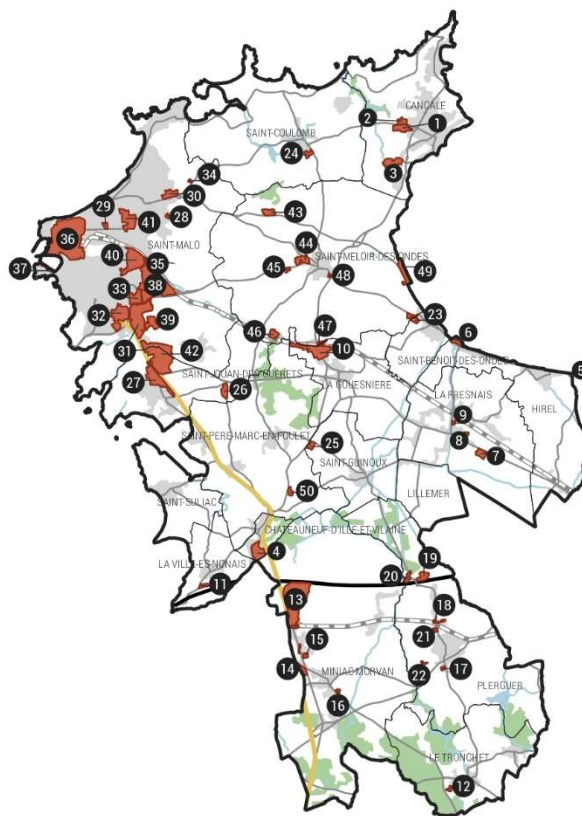
Action 10 - Finaliser l'aménagement des fonciers disponibles dans les espaces d'activités
Action 11 - Acquérir et aménager les terrains dans les futures zones d'activités
Action 12 - Finaliser les projets d'extension de zones d'activités
Action 13 - Etudier les nouvelles conditions de cession : bail à construction, ...
Action 14 - Favoriser la construction de villages d'entreprises

I - Le contexte et les enjeux du foncier économique

Le territoire

Saint-Malo Agglomération rassemble 18 communes et 85 342 habitants. Le territoire compte :

- 3 635 établissements dont 640 structures de 10 salariés et plus
- 50 zones d'activités occupant 774 ha totalisant 1 785 établissements et 12 000 salariés (2020)



50 ZAE

774 Hectares

12 000
salariés en
2020

3635
Etablissements

Les dynamiques économiques

Pour accueillir les nouvelles implantations d'entreprises, des investissements ambitieux ont été réalisés ces 20 dernières années par Saint-Malo Agglomération : 200 ha (2 millions de m²) dont 132 ha commercialisables sur 16 zones d'activités. Les travaux représentent 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 (60aine de startup), ont amené les porteurs de projets à consommer les fonciers disponibles. Sur la période 2018/2023, la ZAC Actipole à Miniac-Morvan a compté les plus importants projets en superficie.

L'offre économique foncière est aujourd'hui réduite, et sur les terrains encore libres de construction, de nombreux dossiers sont actuellement à l'étude. Considérant les bonnes dynamiques et la forte attractivité malouine, il convient de maintenir l'offre de solutions d'accueil.

Autres paramètres affectant la consommation foncière

- Démographie, géographie et patrimoine

Saint-Malo Agglomération n'est pas un territoire étendu (245 km² pour 18 communes). A l'échelle de l'Ille-et-Vilaine, département relativement peuplé (21^{ème} en France), SMA est le 4^{ème} EPCI le moins étendu et le troisième connaissant la plus haute densité (348 habitants / km² contre 162 en Ille-et-Vilaine et 120 en France métropolitaine). Saint-Malo Agglomération est ainsi près de « trois fois plus peuplée » que la moyenne nationale.

Ce contexte joue sur la ressource en eau. Bien que plusieurs pistes soient à l'étude, le territoire de Saint-Malo Agglomération n'est pas « indépendant » en eau. Aussi, il est essentiel que tous les projets relatifs à la consommation foncière prennent en compte cette problématique (infiltration à la parcelle, récupération d'eau...) pour limiter la pression.

Par ailleurs, le territoire est composé majoritairement de communes littorales, bordées par la Rance à l'ouest et par la Manche au nord et à l'est. Ces communes sont directement concernées par les obligations de constructibilité liées à la Loi Littorale et aux plans de prévention du risque de submersion marine (PPRSM). Au-delà, différents périmètres de protection environnementaux et patrimoniaux sont intégrés aux documents d'urbanisme et de planification (PNR, SCOT, PLU) y sont particulièrement nombreux : éléments paysagers, zones humides, périmètres ABF...

Ce contexte très spécifique et contraint impose d'orienter, dans les limites du ZAN, les solutions de planification de nouvelles zones vers l'intérieur et le sud du territoire et de travailler sur la densification et le renouvellement urbain sur les zones existantes.

- La nécessité de développer l'habitat

Le conseil communautaire de Saint-Malo Agglomération du 28 septembre 2023 a adopté le Programme local de l'habitat 2023-2028. Considérant les tensions en matière de logements, qui pénalisent notamment les recrutements et la stabilisation des effectifs des entreprises, le nouveau programme réaffirme la vocation résidentielle du territoire.

La nouvelle feuille de route stratégique, concertée avec les communes et acteurs de l'habitat, fixe un objectif de 5000 nouveaux logements sur la période. Un équilibre est à trouver entre l'habitat, l'économie et les équipements

- Préservation de l'agriculture

La nécessité de maintenir une activité agricole dynamique et productive s'impose. Le territoire est reconnu pour ses cultures maraîchères bénéficiant de terres non gélives, ou de qualité particulière, rendant particulièrement complexe la transformation des terrains agricoles en terrains urbanisés (futurs zones d'activités). Ce contexte limite la possibilité d'extension des zones d'activités sur les terres agricoles.

Les évolutions du contexte réglementaire

La loi Climat et résilience du 22 août 2021 enjoint de définir dans les documents d'urbanisme et de planification des trajectoires pour mieux préserver les sols et atteindre le Zéro artificialisation nette (ZAN) en 2050. Une première phase pour 2021 – 2031 prévoit de réduire de moitié à l'échelle nationale la consommation de terrain naturel et agricole, et **tout aménagement nouveau doit être justifié par l'impossibilité de trouver une solution en densification et par l'absence de solutions foncières alternatives (autres zones à proximité).**

La Région Bretagne met à jour son schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) en intégrant le ZAN. A partir de 2026, les orientations se déclinent à l'échelle des SCOT (bassin de vie), puis à celle des communes (PLU). La territorialisation des répartitions des réserves foncières consommables en fonction de la particularité des territoires a été

figée. Ce sont ainsi 9 000 ha qui sont répartis entre les 26 SCOT bretons. Le SCOT du Pays de Saint-Malo, qui couvre 4 intercommunalités, se voit attribué 461 ha pour la période 2021 / 2031.

Il convient également d'anticiper les obligations environnementales, notamment le zéro émission nette de carbone (neutralité carbone) fixé par la Commission européenne pour 2050. Les réglementations et normes récentes concernent en particulier les bâtiments d'entreprises, à l'image de la Loi APER du 10 mars 2023 (accélération de la production d'énergies renouvelables) qui impose notamment l'implantation de panneaux photovoltaïques (ombrières) sur les parcs de stationnement extérieurs, ainsi que sur les toitures des bâtiments.

II – Stratégie foncière économique

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

Considérant la complexité accrue du développement urbain, il convient de rechercher des solutions d'optimisation des espaces urbanisés, notamment ceux concernés par l'emprise des entreprises en zones d'activités.

L'objectif principal vise à remobiliser des espaces déjà affectés (propriétés de sociétés ou espaces publics) qui peuvent faire l'objet de changements utiles à l'optimisation immobilière ou foncière afin de permettre des nouvelles conditions de développement des entreprises concernées par ces zones, ou offrir des solutions d'installation à de nouvelles activités.

Exemples :

- Remobilisation d'espace délaissés (dents creuses), sans usage ou sous occupés (sur une propriété ou multipropriété)
- Réorganisation d'un ensemble en renouvellement urbain, en visant à optimiser les emplacements d'activités

Les outils opérationnels de la stratégie foncières sont présentés ci-après.

Il est précisé que le transfert des zones d'activités communales, même achevées, est un préalable et revêt un caractère obligatoire. Cependant, des outils sont mobilisables pour démarrer la stratégie en anticipation.

A1 – Définir des zones d'intérêt prioritaire dans les ZAE existantes

L'inventaire des ZAE et l'étude des gisements, un levier à mobiliser

Rappel des études

Par délibération du 14 novembre 2023, Saint-Malo Agglomération a arrêté et approuvé son **inventaire des zones d'activités économique** tel que prévu à l'article L318-8-2 du Code de l'Urbanisme.

Cet inventaire réalisé par l'AUDIAR comporte pour chaque ZAE, soit 50 à l'échelle de l'agglomération, les éléments suivants :

- Un état parcellaire des unités foncières comportant leurs surfaces et l'identification du propriétaire
- L'identification des occupants

- Le taux de vacance de la zone calculée sur la non-affectation de la cotisation foncière des entreprises depuis au moins 2 ans au 1^{er} janvier de l'année d'imposition

Pour chaque zone, une consultation a été réalisée auprès des propriétaires et des occupants.

Une seconde phase, toujours mise en œuvre par l'AUDIAR, s'est engagée en décembre 2023. Elle concerne le repérage de **potentiel à densifier dans les ZAE**. 39 ZAE présentent un potentiel et sont étudiées.

Critères retenus dans l'identification des potentiels :

- Terrain disposant d'une surface supérieure à 2 000 m²
- Coefficient d'emprise bâtie inférieur à 0,25 % du foncier
- Ajout des contraintes réglementaires (marge de recul, espaces boisés, PPRSM...)

Hiérarchisation des potentiels avec abattements¹

- Très élevé : non bâti (ratio 100 %)
- fort : occupation sous optimale par l'entreprise (ratio 40%) => espaces verts ou minéralisés sans affectation, réserve foncière sans objet ...
- moyen : peu optimal en raison notamment de critères particuliers (ratio 25%) => topographie (pentes...) ou activités (nécessité d'important parkings...)
- faible : bonne occupation mais possible accompagnement pour optimiser encore (ratio 10%)

Autre :

- habitat seul ou habitat et activité dans ZAE (ratio 30%)
- renouvellement urbain potentiel (ratio 60%)

Ces potentiels théoriques permettent d'estimer le total du foncier économique densifiable à l'échelle de l'agglomération.

Résultats au 31 décembre 2023 sur les 1299 unités foncières étudiés et 749 ha de foncier économique :

A- Potentiel global

- 386 ha sans potentiel
- **75,7 ha mobilisables** (*avec 43,45 ha non bâtis, dont une grande partie est concernés par des réservations / ventes*)
- 2,42 ha avec habitat (seul ou avec activité)

B- Potentiels théoriques sur les terrains d'entreprises occupés

Potentiel fort : 10,24 ha	(sur 25,6 ha brut identifiés : ratio 40%)
Potentiel moyen : 6,69 ha	(sur 26,77 ha : ratio 25 %)
Potentiel faible : 11,21 ha	(sur 112,05 ha : ratio 10%)
Habitat seul : 0,24 ha	(sur 0,79 ha : ratio 30 %)
Habitat et activité : 2,18 ha	(sur 2,18 ha : ratio 30 %)
Enjeu de renouvellement : 1,74 ha	(sur 2,9 ha : ratio 60%)
Total : 32,3 ha	

¹ Contraintes théoriques de topographie - la configuration de la parcelle - l'accessibilité - la nature du sol - la localisation de l'UF - la localisation des réseaux - etc...

		Surface des gisements de fonciers d'activités (en ha)*	Potentils théoriques du foncier mobilisable (en %)	Potentils théoriques du foncier mobilisable (en ha)
Foncier non bâti	Foncier non bâti	43.45	100	43.45
Foncier optimisable	Potentiel fort	25.6	40	10.24
	Potentiel moyen	26.77	25	6.69
	Potentiel faible	112.05	10	11.21
	Pas de potentiel	386.19	0	0
Recyclage urbain	Habitat seul	0.79	30	0.24
	Habitat et activité	7.28	30	2.18
	Enjeu de renouvellement urbain	2.9	60	1.74

Synthèse de l'étude de l'AUDIAR

- Des potentiels répartis en surface absolue sur les plus grandes ZAE du territoire
- Une répartition équilibrée entre potentiels forts, faibles et moyens
- Des surfaces non bâties importantes, mais concernés par des porteurs de projets déjà identifiés
- Des disponibilités contraintes et réduites à la commercialisation sur les Mottais, Atalante mais également sur des ZAE de plus petite taille comme l'Outre à la Gouesnière
- Des potentiels répartis sur de nombreuses unités foncières impliquant d'éventuelles duretés foncières (difficultés d'acquisition selon les statuts d'occupation)
- Des secteurs à prioriser en matière de stratégie foncière. **Nécessité de mettre en place une stratégie économique ciblée et échelonnée, en fonction des moyens à disposition (financiers, humains, juridiques, ...).**

Le **potentiel théorique de densification** dans les zones de Saint-Malo Agglomération (sur les espaces privés) est donc estimé à **32,3 ha**.

Pour ces espaces, il convient de définir une stratégie en fonction des dynamiques et de la configuration des ZAE.

Nota : il s'agit d'un potentiel théorique pondéré par des ratios d'abattement. Le potentiel brut est de 170,29 ha.

Action programmée

COURT TERME 2025

Considérant les espaces étudiés et les potentiels relevés, un classement des secteurs prioritaires sur lesquels Saint-Malo Agglomération doit intervenir est proposé. Les espaces ne concernent pas uniquement des terrains privés d'entreprises, mais également des terrains non bâtis restants à aménager pour l'agglomération.

Liste des 7 secteurs d'intervention prioritaires :

ZAC Atalante / ZA La Janais (St-Jouan-des-Guérets / St-Malo)

ZA La Beuglais (St-Méloir-des-Ondes)

ZI Nord (St-Malo)

ZA la Moinerie (St-Malo)

ZA Yves Burgot (St-Malo)

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

Voir le tableau ci-après

Classement des ZAE avec un potentiel théorique substantiel

	Commune	ZAE	Type de potentiel	Type d'action	Echéance
1	Saint-Jouan Saint-Malo	Atalante La Janais	Potentiel fort (GOEMAR 2 ha + CRIS PHARMA 0,5 ha) Foncier non bâti (C-LOG 1,3ha + FONCIERE VIVALTO SANTE 1 ha) TOTAL : 5ha	Opération ponctuelle, pédagogie auprès des propriétaires, mise en relation de porteurs de projets potentiels	Court à moyen terme
2	Saint-Méloir	La Beuglais	Potentiel fort (7,5 ha max)	Projet d'opération d'ensemble sur le fond de la zone. Expérimentation	Moyen terme
3	Saint-Malo	ZI Nord (voir carte)	Pas de potentiel, mais évolution du bâti possible	Projet d'opération d'ensemble à monter (Etude prospective AUDIAR/EPF)	Long terme
4	Saint-Malo	La Moinerie (voir carte)	Potentiels moyens et faibles	Projet d'opération d'ensemble à monter (Etude prospective AUDIAR/EPF)	Long terme
5	Saint-Malo	Yves Burgot (voir carte)	Potentiel faible	Projet d'opération d'ensemble à monter (Etude prospective AUDIAR/EPF)	Long terme
6	Saint-Malo	Le Port	Non défini à ce stade	Accompagnement de SMA sur la stratégie portuaire régionale	



Saint-Malo - ZI Nord



Saint-Malo - La Moinerie



Saint-Malo - Yves Burgot

Le Port de Saint-Malo : un espace à part à fort potentiel

Particularités :

- Propriété de la Région, géré par EDEIS, occupé par des AOT (autorisation d'occupation temporaire)
- Situé en cœur de ville et vivant d'interactions entre acteurs économiques, visiteurs, activités nautiques, moments événementiels...
- Concerné par le plan de prévention du risque de submersion marine (PPRSM) de Saint-Malo
- Intégrant des opérateurs d'envergure avec de fortes emprises : Roullier...

Des opportunités :

- Le 13 octobre 2023 le Conseil Régional de Bretagne a voté en faveur d'une nouvelle stratégie portuaire 2023-2033, disposant de 560 M€ pour la rénovation de ses ports. La Région est compétente dans 20 ports dont celui de St Malo. Pour chacun, la stratégie vise notamment l'expérimentation et l'ouverture aux mutations et transitions des champs économiques, écologiques, technologiques ou logistiques. La gouvernance reste régionale et l'approche territoriale.
- Pour le port de St Malo, ce sont 150 M€ d'investissement qui sont projetés par la Région.
- Saint-Malo Agglomération bénéficie de temps d'échanges réguliers sur le volet économique avec la Région et son antenne portuaire

Action programmée

COURT TERME 2025

Afin de coordonner le rôle des acteurs du port compétents sur le développement économique et préciser la dimension de l'accompagnement de Saint-Malo Agglomération, il est proposé la rédaction d'une charte (ou tout autre document adapté) cosignée avec les intervenants, notamment la Région et son concessionnaire :

- Modalité de traitement des projets d'implantation ou de développement en lien avec les activités maritimes (ex : partage des informations sur les demandes, typologie de projets, orientation des projets économiques vers la zone portuaire...)
- Développement de la course au large et du nautisme (notamment dans le secteur du Quai Terre Neuve)
- ...

A2 Réaliser le transfert des zones d'activités économiques

Afin de sécuriser les capacités d'intervention de Saint-Malo Agglomération sur l'ensemble des zones non communautaires, les transferts doivent être aboutis.

Pour rappel la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe) renforce les compétences des communautés de communes et d'agglomération. Elle prévoit notamment le transfert obligatoire, à compter du 1er janvier 2017, de l'ensemble des zones d'activité économique (ZAE). Il peut s'agir de zones industrielles, commerciales, tertiaires, artisanales, touristiques, portuaires ou aéroportuaires. Ainsi, il n'est désormais plus possible de définir l'intérêt communautaire de telles zones.

Critères de définition d'une zone d'activités

Une ZAE peut se définir au regard d'un faisceau d'indices tel que :

- La vocation économique de la zone, par exemple, dans un document d'urbanisme
- L'importance de la zone – elle a une certaine superficie et regroupe plusieurs établissements ou entreprises
- La zone présente une cohérence d'ensemble et une continuité territoriale
- Dans la plupart des cas, la zone est le fruit d'une opération d'aménagement, mais peut être spontanée
- La zone est l'objet d'une volonté publique actuelle et future d'un développement économique coordonné (ce peut être aussi une volonté passée : cas du transfert d'une ZAE communale sur laquelle il n'existe plus aucun projet d'extension ou de revitalisation)

Application de la Loi Notre sur les zones d'activités de Saint-Malo Agglomération – délibération de décembre 2016

Par délibération, le Conseil Communautaire du 15 décembre 2016 a décidé de cette application.

Il est précisé que le transfert de la compétence relative aux ZAE a contraint à s'interroger sur l'éventuel transfert de ZAE communale au 1^{er} janvier 2017 et, le cas échéant, de préciser les modalités de valorisation des transferts des biens et des terrains concernés, ainsi que les charges inhérentes à la création, l'aménagement, la gestion, l'entretien et l'animation de ces zones.

Un inventaire exhaustif du foncier communal a vocation économique a ainsi été réalisé et a fait l'objet d'un examen par le bureau communautaire.

A l'analyse, il est apparu qu'une seule ZAE communale pouvait recevoir la qualification de ZAE. Il s'agissait de la ZAC du ROUTHOUAN situé à St Malo, dont le bilan n'était pas clos et pour laquelle il restait une surface de 7 000 m² à commercialiser.

Pour les autres ZA communales, le foncier économique communal existant ne relevait pas de la catégorie des ZAE au sens de la Loi NOTRe et ne pouvait donc pas faire l'objet d'un transfert.

Actualisation des transferts

Considérant que la capacité d'intervention de l'agglomération dans l'ensemble des zones d'activités doit être renforcée, notamment dans la gestion des espaces communs en cas de réorganisation, il convient de compléter le transfert des ZAE pour lesquelles un potentiel est identifié.

Formalisation des transferts de zones

- Définir les conditions financières et patrimoniales du transfert
 - Dans le cadre des transferts de compétences, le principe est celui de la mise à disposition gratuite et de plein droit de l'ensemble des biens et équipements nécessaires à l'exercice des compétences transférées (voirie interne, espace vert, éclairage public, équipements de défense contre les incendies...). Considérant l'absence de terrains communaux commercialisables dans les zones, il n'y a pas lieu de déterminer les biens destinés à être vendus. Ainsi aucun rachat ne devra être réalisé.
 - Les opérations de transfert doivent être menées sous l'égide des Commissions Locales d'Evaluation des Charges Transférées (C.L.E.C.T.). Faute d'une définition légale précise, les C.L.E.C.T. ont le plus souvent retenu une acception globale des charges rattachées aux Zones, incluant de fait l'ensemble des équipements publics dédiés : voirie, éclairage public, espaces verts, équipements de défense contre l'incendie, ... Les charges de fonctionnement et de renouvellement ainsi identifiées, prises en charge désormais par les Intercommunalités, devront faire l'objet de retenues sur les attributions de compensation communales

Nota : les enjeux environnementaux devront également être analysés, notamment la trame verte et bleue afin de projeter les capacités d'actions sur les espaces.

Action programmée

MOYEN

TERME

Il convient dans un premier temps d'organiser entre les services des communes et de Saint-Malo Agglomération (notamment financiers) les modalités d'études et la coordination nécessaire au transfert. Un cabinet d'étude pourra être sollicité par Saint Malo Agglomération.
Les transferts interviendront selon une programmation pluriannuelle à valider.

- Engager un travail préparatoire avec les communes afin notamment de préciser les conditions financières et patrimoniales des transferts - *COURT TERME*

- Organiser et réaliser les transferts selon une programmation pluriannuelle - *MOYEN TERME*

A3 - Déléguer un droit de préemption urbain sur le périmètre des ZAE

1- Droit de préemption urbain (DPU)

Définition (Référence : Code de l'urbanisme : Articles L210-1 à L219-13)

Institué par la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement, le droit de préemption urbain est une procédure qui offre aux communes et aux EPCI, la faculté d'acquérir prioritairement les biens immobiliers indispensables à la réalisation des politiques qu'elles entendent engager dans les domaines de l'aménagement, de l'urbanisme ou de l'environnement.

Ainsi le propriétaire d'un bien situé dans une zone définie par une collectivité (commune ou EPCI) en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement urbain doit, en priorité, proposer la vente du bien à cette collectivité.

Le propriétaire du bien n'est donc pas libre de vendre son bien à l'acquéreur de son choix. Le prix doit être entendu ou à défaut, peut être fixé par procédure d'expropriation.

Code de l'urbanisme

Conformément aux articles L210-1 et L300-1, les zones à préempter doivent avoir pour objectif la réalisation d'opérations d'aménagement urbain d'intérêt général dont « **l'extension ou l'accueil des activités économiques** ».

Toute décision de préemption doit mentionner l'objet pour lequel ce droit est exercé.

Conformément à l'article L211-1-1, l'autorité compétente peut, par **délibération motivée, délimiter au sein du plan local d'urbanisme, des secteurs prioritaires à mobiliser** qui présentent un potentiel foncier majeur pour favoriser l'atteinte des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols prévus.

Parmi ces secteurs prioritaires :

Des terrains susceptibles de contribuer au renouvellement urbain, à l'optimisation de la densité des espaces urbanisés ou à la réhabilitation de friches.

Conformément à l'article L211-5, tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption peut proposer au titulaire de ce droit l'acquisition de ce bien, en indiquant le prix qu'il en demande.

Le titulaire doit se prononcer dans un délai de deux mois à compter de ladite proposition dont copie doit être transmise par le maire au directeur départemental des finances publiques.

A défaut d'accord amiable, le prix est fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation.

Action programmée

COURT TERME

Il convient d'organiser les modalités de délégation avec les communes concernées par des secteurs à enjeux prioritaires, et notamment les ZAE de St-Malo, St-Méloir-des-Ondes, St-Jouan-des Guerets, La Gouesnière, St-Coulomb.

Nota :

- le DPU des zones de Cancale a été délégué
- Pour Miniac-Morvan et Plerguer, les délégations sont à renouveler suite à la révision des PLU

A4 – Informer, sensibiliser les entreprises et les acteurs économiques

L'inventaire des zones d'activités comporte pour chaque zone l'état parcellaire des unités foncières, l'identification des propriétaires, l'identification des occupants et le taux de vacances.

L'étude des gisements identifie les potentiels classés en « très élevés », « forts », « moyens », « faible », « habitat » et « renouvellement urbain ».

Il convient de pouvoir informer les entreprises sur le contexte et les enjeux relatifs à la densification et la nécessité de repenser l'organisation spatiale des zones.

Lors de RDV individuels ou de réunions collectives, pourront être présentées les démarches de synergie interentreprises, de partage et de mutualisation des espaces (fonciers et immobiliers), de présentation des avantages du renouvellement urbain organisé avec les entreprises (retour d'expériences...).

Des exemples de démarches d'écologie industrielle territoriale pourront également être présentées et expérimentées en préalable aux possibilités de mutation et mutualisation.

Les outils supports à ce type d'information pourront être réalisés conjointement (notes, plaquette, ...). Les réunions collectives pourront également être coorganisées.

Exemple d'éléments à présenter :

Enjeux

- *Loi Climat Résilience et ZAN*
- *Nouvelles modalités d'implantation communes à tous les territoires : justification détaillée, examen prioritaire des possibilités de reconstructions sur site, bail à construction...*
- *Outils préemption*
- *Définition de secteurs prioritaires*
- ...

Avantages à valoriser

- *Réduction des investissements pour les entreprises : moins de surfaces, optimisation sur site sans nouvelle acquisition en zone d'activités, recherche de simplification des projets...*
- *Avantage à la mutualisation des espaces, des équipements et des services.*
- *Accroître la valorisation des biens pour les propriétaires.*

- Accéder à des espaces repensés et de nouveaux services et d'équipements pour les salariés.
- ...

Action programmée

COURT TERME

Courrier et réunions individuelles

Il est proposé d'adresser un courrier auprès des entreprises concernées par les secteurs à gisement potentiels importants afin de :

- Les informer de la démarche de Saint-Malo Agglomération
- Valoriser / expliquer les logiques d'optimisation de terrain (notamment dans le cadre de coopération entre entreprises et d'intégration des questions de foncier public).
- Les inviter à se manifester lorsqu'elles sont concernées ou intéressées pour avoir un accompagnement. Des réunions individuelles pourront être organisées sur site

Page web spécifique

Il est proposé de créer une page web disposant d'une adresse mail spécifique sur le site SMA (avec présentation démarche, exemples et retours d'expériences, documents téléchargeables...).

Réunions collectives

Il conviendra d'organiser des réunions d'information sur les zones prioritaires en partenariat avec la CCI et d'autres opérateurs.

A5- Réaliser une VEILLE FONCIERE ET STRATEGIQUE

En coopération avec la Chambre de Commerce et d'Industrie d'Ille-et-Vilaine

Dans une charte commune, il est convenu que Saint-Malo Agglomération et la CCI35 coopèrent pour :

- ⇒ **Favoriser l'interconnaissance des situations des établissements dans les zones d'activités**

Il s'agit de communiquer entre les services des deux structures les informations relatives à la « vie » des entreprises pouvant concerner les problématiques touchant à l'optimisation et à la densification dans les zones d'activités. Ces informations seront caractérisées par leur niveau d'incidence potentielle pour améliorer le renouvellement urbain, notamment dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation des PLU.

Les échanges de connaissance seront réalisés au fil de l'eau, sans organisation spécifique.

Des temps de partage particuliers seront prévus à l'occasion des réunions du SPAE « Service Public d'Accompagnement des Entreprises » qui se déroulent tous les trois ou quatre mois et qui rassemblent SMA, la Région et les consulaires.

Les informations à privilégier à partir de remontées de terrain, veille, agences immobilières, déclaration d'intention d'aliéner, notaires, ... :

- ⇒ *Cession de terrains et de bâtiments*
- ⇒ *Eléments de contraintes spatiales emmenant des difficultés de développement d'une ou plusieurs entreprises*
- ⇒ *Repérage de fonciers sous-utilisés mobilisables,*

- ⇒ Possibilités de création d'espaces mutualisés
- ⇒ ...

En coopération avec l'Etablissement Foncier Public de Bretagne

⇒ Convention d'étude et de Veille Foncière (CEVF)

Il s'agit d'organiser avec l'EPF, via la convention cadre de Saint-Malo Agglomération, une opération préalable aux interventions et aux acquisitions foncières. Une « Convention d'étude et de Veille Foncière » doit cibler un secteur identifié sur une ZAE et a une durée maximale de deux ans. Elle permet d'accompagner le lancement et le suivi d'une étude préalable et / ou d'assurer une veille foncière sur un périmètre d'étude afin de projeter l'acquisition de biens qui seraient utiles à un projet de restructuration.

• *Rappel*

- *EPF Bretagne réalise du portage foncier afin de mettre en œuvre des opérations de logement ou de développement économique en renouvellement urbain. L'EPF peut accompagner les projets de restructuration et d'optimisation des ZAE et de recyclage des fonciers d'activité en friche.*
- *L'intervention opérationnelle (acquisition, portage, travaux) est possible si le projet de restructuration répond à une démarche globale et multithématique, et si le territoire à l'initiative organise avec les acteurs économiques des liens permettant de faciliter et compléter son action (sensibilisation, animation, synergie, mutualisation, nouveaux produits immobiliers plus compacts, nouvelles modalités de cession...). La réflexion globale permet de sécuriser les éventuelles procédures d'acquisition foncière (DPU, DUP...).*

⇒ Suivi d'expérimentations réalisées sur des ZAE

EPF engage en 2024 pour 2 ans une démarche expérimentale sur le foncier économique avec l'accompagnement de CEREMA, établissement public expert en accompagnement des collectivités. Elle met autour de la table l'Etat (SGAR, DREETS, DREAL), Conseil Régional, CCI, Banque des territoires, agences d'urbanisme, EPF et 4 EPCI :

- *Rennes Métropole*
- *Auray Quiberon Terre Atlantique*
- *Dinan Agglomération*
- *Landivisiau Communauté*

La démarche vise à définir les moyens de mobiliser des potentiels d'optimisation de foncier et immobilier pour bâtir le cadre stratégique d'accueil et de reconfiguration des activités économiques

Saint-Malo Agglomération suivra l'expérimentation pour bénéficier des :

- Partages d'expériences sur la méthode d'analyse des gisements d'optimisation foncière
- Démarches déjà engagées pour capitaliser et consolider une approche régionale
- Réflexions et expérimentations de leviers, moyens et outils à mobiliser pour l'action
- Conseils aux EPCI pour définir des démarches d'intervention effectives

Action programmée

COURT ET MOYEN TERME

Echange avec les acteurs économiques

- Au fil de l'eau : Travail « terrain » et communication sur les événements et les situations des entreprises
- Lors des SPAE : temps de travail privilégiés (SMA, Région, Consulaires)

Mobilisation d'acteurs spécialisés

Ex :

- Mise en place d'une convention d'étude et de veille foncière avec l'EPF
- Travail d'étude de l'AUDIAR du des secteurs stratégiques de ZAE

A6- Réaliser des acquisitions de foncier bâti ou non bâti en zones d'activités

Disposer de terrains est un préalable à tout projet d'aménagement et de densification. Au grès de l'exercice de veille, il est essentiel d'évaluer l'opportunité et la faisabilité de toute acquisition foncière et/ou immobilière.

Un ensemble de critères est à rassembler permettant de valider le bien-fondé d'une acquisition : Nature du bien, localisation, possibilités d'intervention, dureté foncière...

Créer un comité d'étude des opportunités d'acquisition dans les ZAE

Il convient de former un comité rassemblant une expertise multi-compétences afin de statuer sur les opportunités d'acquisition identifiées dans les zones d'activités :

Composition

Elus : VP éco, VP aménagement, maires

Agents : DGS, Eco, Aménagement, finance

Rôle

- Destinataire des informations issues de la veille foncière et immobilière, en particulier sur les secteurs prioritaires, mais également en diffus dans les ZAE.
- Etude de chaque vente potentielle ou officielle présentant une opportunité, selon la grille d'analyse
- Donne une position de principe

Définir une grille d'analyse

La grille d'analyse sera complétée et transmises au comité d'étude. Une visite préalable des biens à vendre sera organisée par le service développement économique en lien avec la DAPF.

Proposition de critères :

- Analyse du prix en fonction du marché et de l'état global du bâtiment
- Composition du bien : terrain nu, bureaux, ateliers, équipements, stationnement, stockage, ...

- Critères énergétiques / développement EnR (Loi APER) pour mesurer le potentiel du terrain
- Localisation en secteur prioritaire ou non
- Opportunités en termes de :
 - Effet levier sur les projets d'aménagement potentiel: Intérêt ou utilité pour l'agglomération ou les entreprises voisines en termes de mutualisation d'espace, d'échange foncier, de réorganisation spatiale...
 - Capacité à répondre aux besoins du marché : possibilité de transformation pour une opération de densification : village d'entreprises / ateliers relais
- Degré de dureté foncière : aisance ou non dans l'acquisition en fonction d'une lecture de sa propriété et de son statut d'occupation...
- Information sur les engagements éventuels : proposition d'achat déjà engagée, secteur habitat, risque, intermédiation...
- Analyse des conditions d'une préemption
- Intérêt de l'implication d'EPF
- Projection après acquisition : modèles de montage (MOE public, EPF, AMI ...)

Prévoir une enveloppe financière annuelle

Une enveloppe de 2 M€ est inscrite annuellement par Saint-Malo Agglomération dans le cadre des projets d'acquisition gérés par la Direction de l'Aménagement Patrimoine et Foncier. Ce montant est mobilisable pour des projets d'acquisition (foncier / immobilier), notamment au titre de la compétence « développement économique ».

Considérant la stratégie du foncier économique et l'ensemble de ses actions, il convient de réexaminer le niveau de l'enveloppe pour le volet des acquisitions (et frais annexes). Chaque année le niveau d'enveloppe de réserve foncière (terrain et bâti) est réévalué en fonction de la réalité des opportunités passées et de l'avancement de la stratégie

Une réserve alimentée annuellement peut également être étudiée dans le cas de la participation de l'EPF à des opérations et du besoin de la mobiliser pour des rachats de biens à terme.

<u>Action programmée</u>	<i>COURT ET MOYEN TERME</i>
Créer un comité d'étude des opportunités d'acquisition	
<ul style="list-style-type: none"> - VP éco, VP aménagement, maires des communes concernés (pour valider une position de principe) 	
Définir une grille d'analyse	
<ul style="list-style-type: none"> - Etude de l'intérêt d'un bien à vendre selon un ensemble de critères 	
Engager une enveloppe annuelle	
<ul style="list-style-type: none"> - Proposition de mobiliser l'enveloppe globale de SMA de 2M€ 	

A7- Mettre en place une équipe conseil auprès des entreprises

Dans le cas de contact avec des entreprises locales souhaitant transférer leur activité (notamment dans les domaines de l'industrie et de l'artisanat), il est proposé l'organisation de temps d'études préalables avec le dirigeant pour analyser les contraintes et les éventuelles solutions pour y remédier. Cette approche peut permettre à l'entreprise de reconsidérer ses besoins et de trouver une nouvelle organisation sur site.

Les principales raisons des transferts (souvent combinées) :

- Développement de l'activité et nécessité de nouvelles surfaces et volumes (recrutements, investissement matériel ...)
- Vétusté ou inadaptation des locaux nécessitant des travaux importants
- Souhait de devenir propriétaire et impossibilité de rachat des locaux (propriétaires non vendeurs)

Une « équipe conseil » aura pour mission de :

- Visiter l'entreprise et rassembler les éléments de contraintes
- Identifier d'éventuelles solution d'amélioration (internes ou externe, notamment concernant l'environnement de l'entreprises pour des logiques de partage et mutualisation des espaces)
- Organiser les rencontres / médiations utiles (propriétaire, voisinage)
- Mobiliser des aides financières éventuelles (Breizh Fab)

Action programmée

COURT ET MOYEN TERME

Organiser une offre de conseil pour faciliter le développement des entreprises sur site

- Rassembler les compétences
- Organiser une offre de services et une grille d'analyse

Mobiliser des dispositifs existants, étudier la mise en place d'une aide spécifique

- Ex : le dispositif Breizh Fab qui accompagne les « transitions organisationnelles »
- Etudier l'opportunité de création d'un nouveau dispositif de SMA « Aide aux entreprises en vue de densification et d'optimisation des ZAE »

A8 - Favoriser la coopération avec les acteurs consulaires et les représentants des entreprises

En coopération avec les organismes consulaires : Chambre de Commerce et d'Industrie d'Ille-et-Vilaine et Chambre de Métiers et de l'Artisanat

Dans une charte commune, il est convenu que Saint-Malo Agglomération et la CCI35 coopèrent sur deux axes

- ⇒ Favoriser l'interconnaissance des situations des établissements dans les zones d'activités
- ⇒ Favoriser la sensibilisation des entreprises aux problématiques de densification / optimisation

Il est proposé d'étendre cette coopération à :

- la Chambre de Métiers et de l'Artisanat
- aux associations d'entreprises représentant les zones d'activités : Association ASPREZICA, Association des entreprises d'ACTIPOLE

Action programmée

COURT TERME

Il est proposé la rédaction d'un **document de travail commun** (sur la base de la présente stratégie foncière) :

- Engagements des partis
Partage d'informations, analyse des situations au regard des enjeux de densification, propositions...
Communication, sensibilisation, messages auprès des entreprises
- Modalités d'application
Durée
Organisation d'un comité suivi et de temps de rencontres
Engagement commun (notamment confidentialité)

A9 – Favoriser la création d'aménagements publics favorables à la densification

En cohérence avec les objectifs de transferts de ZAE et d'opérations de « zones d'aménagement différées » il est proposé d'étudier la réalisation d'aménagements favorisant l'optimisation des espaces.

Ces opérations seront réalisées en concertation avec les entreprises environnantes.

Exemple :

- Identification de besoins pour réaliser des parkings partagés
- Positionnement et réalisation de station de vélos à la demande
- Réalisation de places de parking pour les poids lourds
- ...

Action programmée

LONG TERME

A envisager uniquement en cas de projet de réaménagement global dans le cadre de renouvellement urbain de ZAE

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

Dans le cadre de la révision du SCOT, Saint-Malo Agglomération a prévu des enveloppes d'extension (consommation d'ENAF – Espaces Naturels Agricoles et Forestiers).

Pour rappel, le SCOT intègre la programmation du ZAN sur trois périodes :

2021 – 2031 (50% de consommation inférieure aux dix années précédentes – échelle régionale)

2031 – 2041 (idem)

2041 – 2051 (idem jusqu'au zéro artificialisation nette)

Pour l'Agglomération, la période 2021 – 2031 sera consacrée à la réalisation notamment d'extension des ZAE de proximités et des ZAE prévues dans le cadre de révision de PLU (celui de St Malo notamment avec la zone du Routhouan et la zone du Campus).

La période 2031 – 2041 visera la création d'extensions plus importantes avec un objectif de 30 ha. Les secteurs concernés doivent être localisés dans la continuité des zones existantes.

	2021-2031	2031-2041	2041-2051	TOTAL
ZAE structurantes et spécialisées	12,6 ha	30 ha	10 ha	52,6 ha
ZAE de proximité	10,2 ha	4 ha	2 ha	16,2 ha
				68,8 ha

Au-delà de cette programmation de nouveaux espaces, la stratégie foncière vise toujours la densification : durcissement des conditions d'installation (occupation optimisée de l'espace, clauses, étude du bail à construction), encouragement à la création de villages d'entreprises de type « Ty Malwin », poursuite d'aménagement de petits terrains dans les zones existantes gérées par l'Agglomération.

B10- Finaliser l'aménagement des fonciers disponibles dans les espaces d'activités

Un certain nombre de ZAE présentent encore des potentiels de d'aménagement. Ces espaces n'ont pas été prioritaires, compte tenu des contraintes d'origine ou des opportunités nées des évolutions de développement des zones. Il s'agira d'examiner toutes les solutions permettant de fournir des terrains.

Exemples de zones d'activités avec des solutions : *ZA de l'Outre, la Gouesnière : Dernier lot du lotissement Ker Eugène, foncier la Planchette, intégration du verger*

ZAE avec des fonciers qui peuvent faire l'objet de division avec objectif de densification : *Les Dis (St Benoit des Ondes) et Chemin Bleu (Miniac-Morvan)*

ZAE avec des parcelles voisines à intégrer : Beaulieu (St Guinoux)

Action programmée*COURT ET MOYEN TERME*

- Organiser un travail préparatoire avec les communes pour valider les aménagements potentiels
- Etude programmatiques des aménagements
- Programmation pluriannuelle par ordre de priorité

B11- Acquérir et aménager les terrains dans les futures zones d'activités

Les projets de révision PLU en cours ont identifié de nouveaux secteurs à aménager pour de l'activité économique.

Les espaces concernés sont notamment agricoles.

Il convient de prévoir les acquisitions de ces fonciers très en amont des projets de zone à venir (sur périmètre ou hors périmètre).

Action programmée*COURT ET MOYEN TERME*

Sur ces espaces, plusieurs étapes peuvent être activées :

- Recensement partagé entre les services de SMA et des communes des périmètres fléchés pour ces futures extensions avec analyse des contraintes et des opportunités,
- Veille foncière sur ces périmètres,
- Engagement des acquisitions auprès des propriétaires après accord de la commune,
- Engagement de l'aménagement de la ZAE (études et travaux),
- Anticipation de la commercialisation (réservation, enregistrement des besoins et demandes)

A moyen terme : Etude des futurs espaces d'activités (phase post 2031 du SCOT) par une programmation

B12 - Finaliser les projets d'extension de zones

L'extension de quatre zones d'activités de proximité ont été validées par le conseil communautaire :

- La Madeleine - Saint-Meloir-des-Ondes
- Le Mesnil – Plerguer
- Bel Event - Saint-Coulomb
- La Bretonnière - Cancale

Un travail de synthèse de l'avancement de chacune des extensions a été réalisé.

Des COTECH/COPIL existent historiquement sur les extensions de La Madeleine et Le Mesnil composé par les Vice-Présidents et les maires des communes.

Afin de coordonner et gérer le déploiement, il est proposé d'organiser un COPIL de priorisation des aménagements (charge de travail) en tenant compte d'éléments stratégiques (priorisation, capacité d'action...).

Action programmée*COURT TERME*

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

B13 - Etudier de nouvelles conditions de cession

Il est nécessaire pour l'Agglomération de réinterroger les politiques de commercialisation des zones d'activités. L'un des enjeux est de développer une stratégie de préservation de la ressource foncière en utilisant de nouveaux outils d'aménagement durables permettant d'optimiser et de pérenniser le foncier économique.

1. Durcissement des conditions de ventes

- Application stricte des articles du « cahier des charges de cession de terrains - CCCT », notamment ceux relatifs au calendrier de réalisation des travaux, à l'activité autorisée, aux règles en cas de revente ou de location.
- Mise en place de clauses de réméré (faculté de rachat par lequel la collectivité se réserve de reprendre la chose vendue) et anti-spéculatives.
- Obligation de densification, avec des seuils à définir. Ces seuils pourront être abaissés au regard des contraintes / sujétions de certains secteurs d'activités (stockage extérieur, aire d'évolution PL...) et des besoins en stationnement lié à l'importance des effectifs de certaines entreprises.
- Obtention du PC et de l'accord de banque (pour l'achat du terrain et le financement de la construction) comme conditions suspensives au profit de SMA, avec inscription de ces conditions dans la délibération

2. Recours au bail à construction

Ce dispositif (article L251-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation) permet l'installation de nouvelles entreprises sur des terrains conservés au sein de la propriété de la collectivité. Il s'agit d'un contrat de location pour une longue durée, attribuant la construction au locataire et lui conférant des droits immobiliers. Le preneur peut exploiter, céder le droit au bail, louer le bien, dans le respect du maintien de la destination économique déterminée.

La mise à bail permet en outre à l'entreprise de ne pas supporter le coût de l'acquisition foncière dans un contexte inflationniste.

À la fin du bail, la totalité des bâtiments ainsi que le terrain reviennent à la collectivité. Toutefois, cette dernière pourra poursuivre la mise à disposition, autrement que par le bail à construction, pour permettre la continuité de l'activité.

La durée des baux à construction est comprise entre 18 et 99 ans. Les collectivités qui ont mis en place ce dispositif ont des durées en général comprise entre 40 et 60 ans. Le paiement du loyer peut se faire en une seule fois, lors de la signature du bail ou annuellement sur la durée du bail.

Action programmée*COURT ET MOYEN TERME*

Renouveler les conditions d'utilisation des terrains en ZAE par l'introduction de nouvelles règles :

- Durcissement engagements de SMA : clause de réméré, clause anti spéculative, obligation de seuil de densification, condition suspensive de ventes
- Etude du bail à construction dans les ZAE (analyse des conditions et application)

B14 - Favoriser la construction de villages d'entreprises

Les villages d'entreprises répondent à la demande d'installation des entreprises artisanales aux besoins immobiliers modestes (inférieurs à 300 m²), et de satisfont au principe de densification des ZAE (40 à 50 % d'emprise au sol).

Par ailleurs, SMA souhaite développer un mode opératoire permettant d'être associée à la sélection des prospects afin de respecter les critères définis quant à la nature des activités à implanter.

Les avantages :

- Intégrer des services mutualisés pour les occupants tels que gardiennage, espaces de parkings importants privatifs et diffus, aires de manœuvres communes, bennes à déchets... La notion de « village » permet ainsi de mutualiser les coûts, de sécuriser plus efficacement les locaux et peut créer des synergies entre les usagers.
- Gérer la pression foncière (à l'avantage des zones commerciales et de services) qui voit ce type d'activités refoulé

Après l'expérience réussie de Ty Malwin, il est proposé de généraliser ce type d'outils sur toutes les futures zones d'activités, dont les plus petites.

La prochaine zone prioritaire pour un village d'entreprises est la Madeleine 2 à St-Mélor-des-Ondes.

Action programmée

COURT ET MOYEN TERME

- 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