

La fabrique du village métropolitain

SAINT-SULPICE-LA-FORÊT



TERRITOIRES
RENNES



Saint-Sulpice-la-Forêt

APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT

Maison La Fabrik – 5 rue de la grange

Décembre 2025

Soutenu
par



GOVERNEMENT

Liberté
Égalité
Fraternité



1. CONTEXTE ET AMBITIONS

Saint-Sulpice-la-Forêt, un "Village Métropolitain" en

1. Une identité forte entre nature et patrimoine

Située à 20 km au nord-est de Rennes, Saint-Sulpice-la-Forêt (1 600 habitants) jouit d'une situation géographique privilégiée. Bordée par la forêt domaniale de Rennes (3 000 ha) qui façonne son ambiance, la commune dispose également d'un riche patrimoine historique (ruines de l'Abbaye Notre-Dame du Nid au Merle, bâti en terre).

2. Le constat : La nécessité d'un renouveau

Malgré ces atouts, la commune a connu dans les années 2010 une perte de dynamique (démographique, commerciale et sociale). Cette situation, qualifiée d'« identité en creux », résulte d'un arrêt de la production de logements depuis les années 90 et d'un vieillissement du cœur de bourg, contrastant avec la croissance de la métropole rennaise.

3. Une vision politique citoyenne et écologique

Pour inverser cette tendance, une municipalité issue d'une liste citoyenne a impulsée dès 2014 une nouvelle dynamique basée sur la **démocratie participative** et le **développement social local**. Ce projet politique s'articule autour de 5 axes majeurs :

- **Vivre ensemble** : Renforcement du lien social et intergénérationnel.
- **Identité et Culture** : La culture comme ciment social et valorisation du patrimoine.
- **Transition écologique** : Sortie du modèle pavillonnaire classique, sobriété foncière, matériaux biosourcés et respect de la biodiversité.
- **Citoyenneté** : Gouvernance transparente et participative.
- **Économie de territoire** : Soutien à l'économie sociale, circulaire et aux services de proximité.

4. Le cadre opérationnel : La ZAC "L'Orée de la Forêt"

Fruit de la démarche prospective participative « Saint-Sulpice 2035 » lancée en 2016 avec l'AUDIAR, la commune a créé en 2021 la ZAC multi-sites « **L'Orée de la forêt** ». Ce projet urbain ambitieux, piloté par l'aménageur *Territoires*, vise à :

- **Produire 330 logements** diversifiés (conformes au PLH de Rennes Métropole).
- **Revitaliser le cœur de bourg** en y réintroduisant de l'intensité via des activités commerciales et tertiaires.
- **Conjuguer renouvellement urbain et extensions mesurées**, sous le signe de la frugalité et de l'innovation.

2. Les 4 axes d'innovation

- **Démarche participative et implication citoyenne** : Au-delà de la technique, la transition écologique passe par le « faire cité ». La méthodologie de projet place l'implication active des habitant-es et des acteur-trices locaux au cœur du processus décisionnel et de conception.
- **La construction en terre crue porteuse** : Véritable signature du projet, l'utilisation de la terre crue (matériau géosourcé local) vise à relier le patrimoine historique au futur durable de la commune. Cet axe répond aux enjeux de construction bas carbone et au développement de la filière économique bretonne.
- **L'autoconsommation collective énergétique** : Le projet intègre une boucle locale d'énergie partagée entre producteur-trices et consommateur-trices (publics et privés). Ce modèle garantit une stabilité des prix, sécurise les modèles économiques des futures activités et renforce la dimension collective.
- **La redynamisation économique et la mixité (Ville du quart d'heure)** : L'aménagement vise une intensification des usages (logements, commerces, travail, culture) pour recréer une vitalité de proximité. L'objectif est de métamorphoser le bourg en un lieu de vie complet, intégrant patrimoine, nature et services, adapté aux nouveaux modes d'habiter.



Vers la concrétisation : Validation nationale et ambition d'essaimage

1. La validation d'une phase expérimentale (2022-2025)

Le projet sort d'une période d'incubation de 3 ans qui a servi de laboratoire à ciel ouvert. Cette phase a permis de tester et de valider les concepts de revitalisation (frugalité, économie du foncier, construction terre, énergies renouvelables). Ce travail préparatoire a abouti aux **Universités de printemps d'avril 2025**, un temps fort de partage avec les habitant-es et les professionnel-les, confirmant l'adhésion collective à la démarche.

2. Le passage en phase opérationnelle : Un soutien massif de l'État

La solidité du dossier a été reconnue au plus haut niveau. Le 8 juillet 2025, le comité d'engagement de **France 2030** a validé le passage en phase de réalisation du programme « Démonstrateur de la ville durable » pour la période allant jusqu'à 2031. Concrètement, cela se traduit par une **subvention de l'État à hauteur de 3,6 millions d'euros**. Cette enveloppe sécurise le financement des axes d'innovation (implication citoyenne, terre crue, autoconsommation collective, intensification des activités) et démontre la robustesse méthodologique du projet aux yeux des partenaires institutionnels.

3. Un modèle agile à vocation nationale

Saint-Sulpice-la-Forêt transforme sa taille modeste en atout stratégique : son échelle permet une agilité et une conduite du changement que les grandes structures peinent à mettre en œuvre. L'ambition dépasse désormais le cadre communal. Le projet est conçu comme un **modèle répliquable**, destiné à essaimer ses solutions innovantes à l'échelle nationale. Participer à cet AMI, c'est donc rejoindre un projet pilote, financé et scruté pour son exemplarité.

Référence: La Fabrique du village métropolitain > Consultez le dossier de Presse : <https://saint-sulpice-la-foret.fr/wp-content/uploads/2025/09/Dossier-Presse-Communique-de-Presse-Saint-Sulpice-la-foret-2025.pdf>

2. « LA FABRIK » : UN LABORATOIRE D'INITIATIVES LOCALES

Un espace d'expérimentation au cœur du bourg

Inscrite dans le projet du Démonstrateur de la Ville Durable « La Fabrique du Village Métropolitain », « La Fabrik » est un **bâtiment ressource dédié à l'innovation locale et à la dynamique du territoire**. Pensée comme un espace d'expérimentation, elle offre aux **porteur-euses de projets** un cadre propice à l'expérimentation et au test de nouvelles activités économiques, en immersion dans le tissu local.

Un lieu ouvert et vivant

« La Fabrik » n'est pas seulement un espace de travail, c'est aussi un lieu d'échanges et de partage qui s'inscrit dans une dynamique collective à travers :

- **Des temps d'ouverture à la population** : A raison de deux vendredis par mois à minima, « La Fabrik » ouvre ses portes de 14h à 19h, offrant un accès aux ressources locales, aux initiatives citoyennes et aux projets en cours.
- **Des activités accessibles à tous** : Chaque premier vendredi du mois à minima, les porteur-euses de projets organisent des animations pour favoriser les rencontres et l'implication des habitant-es.
- **Un engagement municipal** : La commune, en lien avec l'association Anime et Tisse, accompagne et soutient les porteur-euses de projets dans la construction de leurs initiatives.

Trois axes fondateurs

Situé au **5 rue de la Grange**, au cœur du projet « La Fabrique du Village Métropolitain », le bâtiment « La Fabrik » est le pivot opérationnel de la transition communale qui agrège trois vocations complémentaires :

1. Une VITRINE active du projet urbain (Lieu Ressource)

« La Fabrik » est la « Maison du Projet », l'interface physique entre la ZAC de l'Orée de la Forêt et les citoyen-nés. Elle garantit la transparence et l'appropriation du projet par :

- **L'information** : Accès libre à toute la documentation (plans, revues de presse, supports audiovisuels) pour comprendre les aménagements en cours.
- **La mémoire** : Valorisation continue des contributions des habitant-es issues de la démarche participative.
- **Le dialogue** : Un espace d'échanges permanent pour maintenir le lien entre élu-es, aménageur-euses et usager-ères.

2. Une AGORA des transitions (Laboratoire Social & Écologique)

Lieu d'acculturation et d'animation, La Fabrik incarne le « Démonstrateur de la Ville Durable » en rendant les enjeux sociétaux concrets pour tous. Elle propose :

- **La pédagogie** : Ressources thématiques pour comprendre les défis environnementaux.
- **L'action** : Un espace modulable pour des expositions et des ateliers participatifs ouverts.
- **Le lien** : Une programmation animée par les forces vives du territoire (associations, collectifs citoyens) pour « faire société ».

3. Un incubateur (Sociale et Économique)

C'est la fonction clé pour le développement économique du cœur de bourg.

L'accueil du porteur de projet au sein de « La Fabrik » vise à lui offrir un cadre propice pour expérimenter et tester son activité dans des conditions réelles. Cette approche favorise l'innovation et l'adéquation des activités proposées avec les attentes et besoins du territoire en transition.

La Fabrik offre un local test pour :

- **Expérimenter** : Permettre à un porteur de projet de tester son activité (commerce, artisanat, service...) in situ.
- **Sécuriser** : Offrir un cadre locatif souple pour ajuster son modèle économique avant une installation pérenne.
- **S'ancrer** : Bénéficier d'une immersion immédiate dans le tissu local pour valider l'adéquation de l'offre avec les besoins des habitant-es.

3. OBJECTIFS DE L'AMI

Cet AMI vise à identifier des porteur-euses de projets souhaitant intégrer « La Fabrik » pour une période d'incubation de 3 à 6 mois.

Les objectifs :

- Expérimenter et tester des modèles économiques innovants en conditions réelles
- Contribuer à la dynamique collective du lieu
- Développer des initiatives en adéquation avec les besoins du territoire et du cœur de bourg
- Favoriser l'implication des habitant-es et la coopération territoriale

4. PROFIL DES CANDIDATS RECHERCHÉS

Les porteur-euses de projets recherchés peuvent être des :

- Entrepreneur-euses sociaux et acteur-trices de l'économie sociale et solidaire,
- Artisan-es et créateur-trices développant des démarches responsables,
- Acteur-trices économiques souhaitant tester leur activité dans des conditions réelles.
- Des empêcheurs.ses de tourner en rond et utopistes affirmées.

Les projets doivent s'inscrire dans les axes suivants :

1. Projets ayant un impact positif sur la vie locale,
2. Initiatives cohérentes avec le Démonstrateur de la Ville Durable,
3. Activités favorisant l'implantation d'activités.

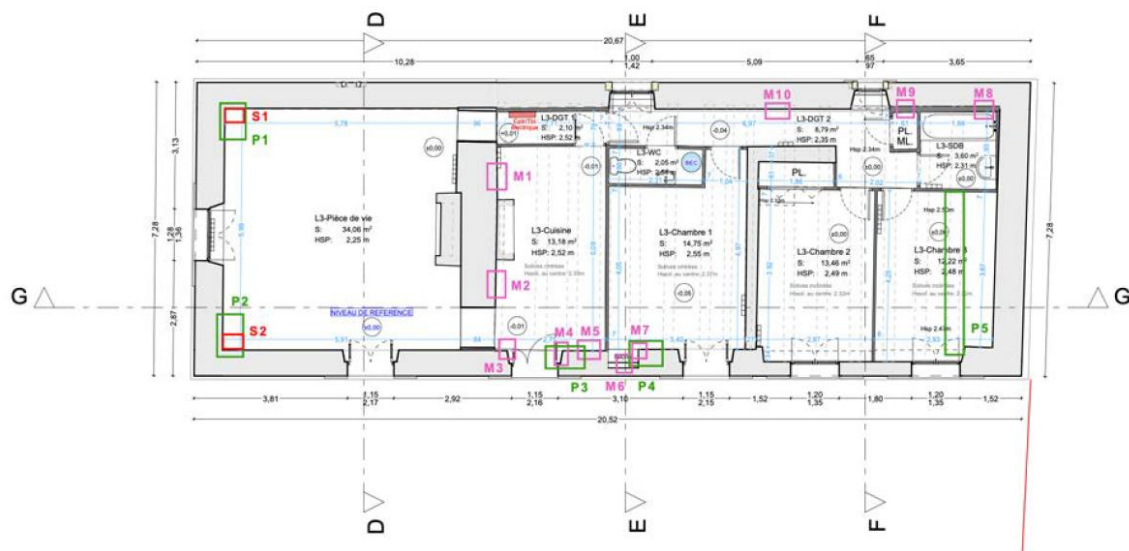
Afin d'encourager la créativité et l'intégration au tissu local, les porteur-euses de projets ont la possibilité d'aménager leur espace selon leurs besoins et de proposer des activités ouvertes à la population. Chaque incubation se conclut par un événement mettant en valeur le travail réalisé et favorisant l'appropriation collective des initiatives développées.

5. DESCRIPTION DU BÂTIMENT

Ancienne maison d'habitation, le bâtiment se développe sur 1 seul niveau comprenant :

- 1 pièce de vie de 34 m²
- 1 espace cuisine de 13 m²
- 1 couloir de 11 m²
- 1 WC de 2 m²
- 1 salle de bain (non accessible)
- 1 espace de travail de 15 m²
- 1 espace de travail de 13 m²
- 1 espace de travail de 12 m²





Les porteur-euses auront à leur disposition :

- En jouissance partagée : une partie du rez-de-chaussée du bâtiment exposée sud (côté jardin) composé de l'accueil du projet « La Fabrik » (ex-séjour), de l'espace cuisine, des WC et du couloir, soit une surface d'environ 60 m²
- En jouissance exclusive : 1 des 3 espaces de travail

>> L'accueil dans « La Fabrik » est limité à 15 personnes en simultanée.

6. CONDITIONS D'ACCUEIL, ADMINISTRATIVES ET FINANCIÈRES

L'occupation du bâtiment sera encadrée par une **convention de jouissance précaire**, avec une redevance mensuelle de 30 € (charges comprises).

Les porteur-euses de projets profiteront d'un cadre d'accompagnement souple et évolutif, adapté à la nature de leur initiative.

Les porteur-euses de projet sélectionné-es bénéficieront :

- D'un accueil et d'une coordination assuré par l'association Anime et Tisse.
- D'une visibilité locale et d'un accès à un réseau d'acteurs du territoire.

En contrepartie, ils devront s'engager à animer le lieu un vendredi par mois à minima en organisant une activité ouverte au public.

Un rapport de fin de résidence est également attendu à présenter lors d'une réunion de bilan avec la municipalité.

7. MODALITÉS DE CANDIDATURE

Les candidat-es doivent soumettre un dossier de **2 pages maximum** comprenant :

- Une présentation synthétique du projet (objectifs, impact local, financement du projet)
- Une note d'intention précisant la vision, la contribution et l'engagement dans la vie du lieu

- Une description des besoins spécifiques en espace et en ressources

8. CALENDRIER

La date limite de dépôt des candidatures est fixée au **31 janvier 2026 avant 12h00**.

Le comité de sélection analysera ces candidatures. Des auditions pourront avoir lieu entre le 10 et le 14 Février.

L'annonce des lauréats interviendra mi Février pour un démarrage des résidences fin février/début Mars.

9. CONTACT ET INFORMATIONS

Pour toute question et pour déposer votre candidature, contactez :

secretariat.mairie@saint-sulpice-la-foret.fr

3 Rue de l'Abbaye, 35250 Saint-Sulpice-la-Forêt

02 99 66 23 63

<http://www.saint-sulpice-la-foret.fr/>

Les porteur-euses de projets accueillis à la Fabrik pour une durée de six mois de janvier à juillet 2025

Retours sur deux expériences phares

La Fabrik s'est affirmée comme un espace d'expérimentation privilégié pour les porteurs de projets, leur permettant de préfigurer leur activité tout en dynamisant la vie locale. Deux initiatives illustrent parfaitement cette double vocation :

- **L'artisanat créatif avec NA'** : Anna-Thaëlle Gaucher Verdicchio a profité de ce temps pour créer et présenter ses créations (bijoux, cyanotypes) et fédérer les artistes de la commune. Son action a permis de tisser des liens entre amateurs et professionnels, aboutissant à la co-construction d'un marché de créateurs.
- **La convivialité gourmande avec « Les Co'pains Gourmands »** : Portée par Anne-Sophie Hébert et Tanguy Leborgne, cette association invite à « prendre le temps d'être gourmand ! ». Leur projet s'articule autour de la valorisation du pain et de la cuisine conviviale. Ils proposent des ateliers variés (lancement de levain, façonnage de fouées et pizzas, fabrication de bonbons) et redonnent vie au four à pain de la commune à travers des temps d'allumage et de cuisson ouverts aux petits et grands.

Ces deux dynamiques se sont retrouvées lors des « **Vendredis de la Fabrik** ». Ce rendez-vous mensuel est devenu un temps fort de la commune, rythmé par les ateliers créatifs de NA' d'un côté, et les ateliers culinaires au coin du feu des Co'pains Gourmands de l'autre.