N° C 21.053

DAUH/SAm/FC

Rapporteur :M Puil

Aménagement Opérationnel – Rennes – Saint-Jacques-de-la-Lande – ZAC "La Courrouze" – Dossier de réalisation modificatif – Approbation

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

La séance est ouverte à 18h36.

**Présents :** 002 ANDRO Rozenn, 003 APPERE Nathalie, 004 ARMAND Régine, 006 BENTZ-FONTANEL Nathalie, 007 BESSERVE Laurence, 008 BETTAL Khalil, 014 BOULOUX Mickaël, 015 BRETEAU Pierre, 023 CHEVANCE Christophe, 024 CHOUAN André, 025 COCHAUD Yannick, 026 COMPAGNON Charles, 028 CROCQ André, 030 DAVID Claudine, 031 DEHAESE Olivier, 032 DEMOLDER Michel, 034 DEPOUEZ Hervé, 036 DUCAMIN Marie, 038 FAUCHEUX Valérie, 040 GALIC Sylvie, 041 GANDON Carole, 043 GOATER Jean-Marie, 045 GOMBERT Jean Emile, 046 GUERET Sébastien, 049 HAMON Laurent, 050 HERVE Pascal, 051 HERVE Marc, 052 HOUSSIN René-François, 053 HUAUME Yann, 054 ID AHMED Zahra, 061 LE BIHAN Thierry, 063 LE FLOCH Anne, 065 LE GENTIL Morvan, 066 LEBOEUF Valérie, 067 LEFEUVRE Gaël, 068 LEGAGNEUR Jean-Marc, 069 LENORMAND Monique, 070 LOUAPRE Françoise, 071 MADIOT Morgane, 074 MONNIER Daniel, 077 MORVAN Franck, 078 NADESAN Yannick, 079 NOISETTE Nadège, 081 PARMENTIER Mélina, 082 PELLERIN Isabelle, 084 PINAULT Pascal, 086 POLLET Matthieu, 088 PRIZE Laurent, 090 PUIL Honoré, 093 ROUAULT Jean-Claude, 095 ROULLE Patrick, 096 ROUSSET Emmanuelle, 098 RUELLO Jacques, 099 SALMON Philippe, 100 SAVIGNAC Jean-Pierre, 101 SCHOUMACKER Eve, 102 SEMERIL Sébastien, 103 SICOT Philippe, 106 THEBAULT Philippe, 107 THEURIER Matthieu, 110 VINCENT Sandrine, 111 YVANOFF Daniel, 112 ZAMORD Priscilla.

**Ont donné procuration** : 001 AFFILE Gwendoline (à 002 ANDRO Rozenn), 005 BECHET Annick (à 071 MADIOT Morgane), 009 BINARD Valérie (à 096 ROUSSET Emmanuelle), 010 BONNIN Philippe (à 006 BENTZ-FONTANEL Nathalie), 011 BOUCHER Nicolas (à 054 ID AHMED Zahra), 012 BOUCHONNET Iris (à 078 NADESAN Yannick), 013 BOUKHENOUFA Flavie (à 102 SEMERIL Sébastien), 016 BRIERO Lénaïc (à 003 APPERE Nathalie), 017 CAILLARD Michel (à 112 ZAMORD Priscilla), 018 CAREIL Benoît (à 038 FAUCHEUX Valérie), 019 CAROFF-URFER Sandrine (à 041 GANDON Carole), 020 CASACUBERTA PALMADA Montserrat (à 043 GOATER Jean-Marie), 021 CHAPELLON Didier (à 049 HAMON Laurent), 022 CHEVALIER Marion (à 099 SALMON Philippe), 027 CRESSARD Antoine (à 045 GOMBERT Jean Emile), 029 DAUCE Henri (à 111 YVANOFF Daniel), 033 DENIAUD Marion (à 065 LE GENTIL Morvan), 035 DESMOTS Xavier (à 107 THEURIER Matthieu), 037 EON Pierre (à 100 SAVIGNAC Jean-Pierre), 039 FOUILLERE Christophe (à 102 SEMERIL Sébastien), 042 GAUTIER Nadine (à 093 ROUAULT Jean-Claude), 044 GOBAILLE Françoise (à 100 SAVIGNAC Jean-Pierre), 047 GUILLOTIN Daniel (à 082 PELLERIN Isabelle), 048 HAKNI-ROBIN Béatrice (à 096 ROUSSET Emmanuelle), 055 JEANVRAIN Mathieu (à 043 GOATER Jean-Marie), 056 JEHANNO Anaïs (à 026 COMPAGNON Charles), 058 KOCH Lucile (à 038 FAUCHEUX Valérie), 059 LABBE Stéphane (à 069 LENORMAND Monique), 060 LAHAIS Tristan (à 046 GUERET Sébastien), 062 LE BOUGEANT Didier (à 082 PELLERIN Isabelle), 064 LE GALL Josette (à 034 DEPOUEZ Hervé), 072 MAHEO Aude (à 067 LEFEUVRE Gaël), 073 MARIE Anabel (à 051 HERVE Marc), 075 MONNIER Jean-François (à 049 HAMON Laurent), 076 MOREL Cyrille (à 002 ANDRO Rozenn), 080 PAPILLION Cécile (à 112 ZAMORD Priscilla), 083 PETARD-VOISIN Chantal (à 014 BOULOUX Mickaël), 085 PINCHARD Jacques (à 079 NOISETTE Nadège), 087 PRIGENT Alain (à 067 LEFEUVRE Gaël), 089 PRONIER Valériane (à 046 GUERET Sébastien), 091 QUEMENER Aurélie (à 052 HOUSSIN René-François), 092 REMOISSENET Laetitia (à 015 BRETEAU Pierre), 094 ROUGIER Gaëlle (à 107 THEURIER Matthieu), 097 ROUX Catherine (à 031 DEHAESE Olivier), 104 SIMON Luc (à 036 DUCAMIN Marie), 105 STEPHAN Arnaud (à 032 DEMOLDER Michel), 108 TONON Selene (à 051 HERVE Marc), 109 TRAVERS David (à 003 APPERE Nathalie).

**Absents/Excusés :** 057 KERMARREC Alain.

M. Nadesan est nommé secrétaire de séance.

Le Conseil constate que les dispositions législatives concernant la convocation (en date du 5 mars 2021) et la note explicative de synthèse sur les affaires soumises à délibération ont bien été remplies et le procès-verbal de la séance du 28 janvier 2021 est lu et adopté.

La séance est levée à 21h01.

*Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment l’article L 1523-2 ;*

*Vu le décret n° 2014-1602 du 23 décembre 2014 portant création de la métropole dénommée « Rennes Métropole » ;*

*Vu l'arrêté préfectoral du 4 juin 2018, portant statuts de la métropole « Rennes Métropole » ;*

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment son article L300-5 ;

*Vu la délibération n° C 05.227 du 7 juillet 2005 approuvant le Dossier de Réalisation de la ZAC "La Courrouze" ;*

*Vu la délibération n° C 12.272 du 12 juillet 2012 approuvant les termes de la Concession d’Aménagement à conclure avec la Société d’Économie Mixte Territoires et Développement relative à l’opération d’aménagement de la ZAC « La Courrouze » ;*

*Vu la délibération n° C 13.196 du 20 juin 2013 approuvant le projet de territoire de Rennes Métropole et notamment ses orientations n° 3, 7 et 9 ;*

*Vu la Concession d’Aménagement n° 12.719 en date du 27 août 2012 conclue entre Rennes Métropole et la Société Territoires et Développement ;*

*Vu la délibération n° C 13.394 du 24 octobre 2013 approuvant les termes de l’avenant n° 1 au traité de concession d’aménagement à intervenir entre Rennes Métropole et la Société Territoires et Développement ;*

*Vu la délibération n° C 13.395 du 24 octobre 2013 approuvant la 1ière modification du dossier de réalisation et le compte rendu financier arrêté au 31 décembre 2012 ;*

*Vu la délibération n° C 17.294 du 30 novembre 2017 approuvant l'avenant n° 2 au traité de concession d'aménagement à intervenir entre Rennes Métropole et la Société Territoires et Développement ;*

*Vu la décision n° B 21.017 du 14 janvier 2021 approuvant le CRACL arrêté au 31-12-2019 ;*

*Vu la décision n° B 21.017 du 14 janvier 2021 approuvant l'avenant n° 3 au traité de concession d'aménagement à intervenir entre Rennes Métropole et la Société Territoires et Développement.*

EXPOSE

Rennes Métropole a confié à la Société d'Economie Mixte Territoires et Développement, dans le cadre d’une Concession d’Aménagement en date du 27 août 2012, l’aménagement de la ZAC « La Courrouze ».

Le site de la Courrouze, situé sur les territoires respectifs des communes de Saint-Jacques-de-la-Lande et de Rennes, représente une superficie de 115 hectares environ.

La ZAC La Courrouze, en cours de développement pour laquelle le dossier de réalisation a été approuvé le 7 juillet 2005, a une programmation mixte pour un total prévisionnel qui s’élève aujourd’hui à 528 936 m² de surface de plancher.

Le projet de programme des équipements publics :

Le projet de programme des équipements publics du dossier de réalisation initial comprend les éléments suivants :

* Le requalification du boulevard Mermoz en boulevard urbain d'entrée de ville ;
* L'aménagement d'un axe Nord-Sud se raccordant à la rue Philippe le Bon au Nord sur Rennes et à la rue des 25 fusillers à Saint-Jacques-de-la-Lande au Sud ;
* L'aménagement d'un axe Est-Ouest raccordant la rue Jules Verne au secteur de Cleunay ;
* Une desserte en site propre bus allant du secteur Dominos au centre ville de Rennes ;
* La viabilisation en assainissement, eau potable, défense incendie, alimentation électrique, adduction gaz, réseaux télécommunications des différents secteurs à urbaniser de la ZAC ;
* Les aménagements nécessaires à une gestion alternative des eaux pluviales (noues, bassins…) ;
* La mise en place de points d'apport volontaire des déchets ;
* L'aménagement des espaces publics de la ZAC par la valorisation du patrimoine végétal et du mur d'enceinte existant. Trois types d'espaces majeurs de statuts et d'entretiens différenciés sont identifiés :
  + "le parc boisé" profitant du végétal existant qui s'inscrit dans la coulée verte allant du centre ville de Rennes à la Prévalaye,
  + "le parc équipé" intégrant les voies, parkings, espaces minéraux, parcours piétons et cyclables, jardins potagers et équipements sportifs pour rythmer la coulée verte,
  + "le parc du mur", valorisant le mur d'enceinte existant tout en ménageant des ouvertures.

Le projet de programme des équipements publics prévoit également des équipements de superstructure : écoles, crèches, équipements de quartier et sportifs réalisés sous maîtrise d'ouvrage des communes de Rennes et de Saint-Jacques-de-la-Lande.

Un projet de gare bus qui n'était initialement pas prévue au projet de programme des équipements publics du dossier de réalisation approuvé le 7 juillet 2005 doit être intégré. En effet, dans le cadre de l'aménagement de la ligne b du métro, un pôle d'échange multimodal doit être réalisé sur le secteur de la ZAC dénommé Grand Équipement associant un parking relais de 800 places et une gare bus à la station de métro Saint-Jacques-Gaîté.

Le projet de programme des constructions :

Le projet de programme des construction est mis à jour est comprend les éléments suivants : 528 936 m² de surface de plancer dont :

* 379 096 m² de surface de plancher logements soit 5 371 logements,
* 20 001 m² de surface de plancher d'équipements,
* 7 003 m² de surface de plancher de commerces,
* 114 881 m² de surface de plancher de bureaux,
* 7 956 m² de surface de placher de services.

Ce programme a peu évolué en surface de plancher globale par rapport au dossier initial mais des évolutions ont été opérées entre les différentes catégories de constructions :

* Une surface de plancher totale en légère baisse : - 13.989 m², soit - 2,58 % ;
* Une surface dédiée aux équipements en baisse : - 5.519 m², soit - 21,63 % La non programmation de l’ARENA expliquerait une large part de cette baisse. Il n’y a pas d’autres équipements prévus et retirés de la programmation ;
* Une surface de plancher dédiée aux commerces en baisse : - 4.389 m², soit - 38,53 % Des études commerciales affinées depuis le dossier de réalisation ont montré le faible potentiel d’accueil de commerces dans la ZAC. A contrario, le potentiel d’accueil d’activités tertiaires est important et cette orientation a donc été privilégiée ;
* Une surface dédiée aux bureaux en hausse : + 18.652 m², soit + 19,38 % ;
* Une surface dédiée aux services en baisse : - 2.444 m², soit - 23,50 % ;
* 580 logements supplémentaires programmés, soit + 12,11 % en nombre mais une surface de plancher en baisse de 20.289 m² soit - 5,08 % Il s’agit d’une adaptation au marché. Les surfaces de plancher moyennes des logements ont nettement évolué à la baisse depuis 2005.

Le programme résidentiel est composé de 42 % de logements aidés et de 58 % de logements libres ou régulés en raison des changements liés au PLH en vigueur.

Les modalités prévisionnelles de financement échelonnées dans le temps :

Le bilan arrêté au 31 déembre 2019 approuvé par le Conseil métropolitain en date du 28 janvier 2021 s'établit comme suit :

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Dépenses en € HT** | | | **Recettes en € HT** | | |
|  | Bilan global | *%*  *réalisé* |  | Bilan global | *%*  *réalisé* |
| Etudes | 1 756 974 | *100* | Loyers et charges | 472 390 | *33* |
| Acquisitions | 44 282 246 | *85* | Ventes | 156 761 106 | *48* |
| Travaux | 97 318 915 | *56* | Participations des constructeurs | 3 665 690 | *77* |
| Honoraires techniques | 13 026 721 | *70* | Participations d'équilibre | 13 552 000 | *59* |
| Rémunérations | 15 680 608 | *62* | Participation site propre bus | 2 307 009 | *100* |
| Frais divers | 4 298 347 | *63* | Participation au dévoiement des réseaux pour le métro | 270 000 | *100* |
| Participation aux travaux des collectivités | 1 856 435 | *71* | Participation gare bus | 2 600 000 | *0* |
| Frais financiers | 4 254 809 | *67* | Subventions | 1 266 315 | *22* |
|  |  |  | Produits financiers | 851 052 | *100* |
|  |  |  | Produits divers | 729 493 | *100* |
| **TOTAL dépenses HT** | **182 475 055** | ***65*** | **TOTAL recettes HT** | **182 475 055** | ***50*** |

Il convient de noter que le bilan prévoit une participation de Rennes Métropole affectée à la gare bus d'un montant de 2 600 000 € HT.

Par délibération en date du 26 janvier 2021, le Conseil Municipal de Saint-Jacques-de-la-Lande a donné son accord à la modification du dossier de réalisation modificatif de la ZAC la Courrouze objet de la présente délibération.

Le dossier de réalisation modificatif de la ZAC la Courrouze doit faire l'objet de mesures de publicité édictées par l'article R 311-9 du Code de l'Urbanisme :

* un affichage pendant un mois à l'Hôtel de Rennes Métropole, mention de cet affichage est insérée dans un journal diffusé dans le département,
* publication au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R 2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Il convient de préciser que ce dossier pourra être consulté au service Aménagement de la Direction Aménagement Urbain et Habitat, à l’Hôtel de Rennes Métropole, 4 avenue Henri Fréville à Rennes.

Après avis favorable du Bureau du 18 février, le Conseil est invité à :

* approuver la modification du dossier de réalisation de la ZAC la Courrouze.

**o O o**

**Après en avoir délibéré, le Conseil, à l'unanimité,**

**Une conseillère ne prenant pas part au vote (Mme Besserve)**

* approuve la modification du dossier de réalisation de la ZAC la Courrouze.