

ZAC du Centre aux Mares Noires - L'hermitage (35)

~ Fiche d'identité du projet ~

Lieu : L'hermitage

Taille de la ville / commune :

4127 habitants

Taille du territoire de référence :

Commune de Rennes Métropole , 425 745 habitants
(Insee 2013)

Echelle du projet et type de projet :

opération mixte de renouvellement et d'extension du
centre-ville

Surface de l'opération :

Superficie 27 hectares

Mode opératoire :

Procédure ZAC



Figure 1 : Le programme de logements construit à partir de l'ancienne mairie Mairie (source : site internet Territoire / crédit : C. Gosselin)



Figure 2 : Le programme de logements construit à partir de l'ancienne mairie - vue intérieur ilot (source : site internet Territoire/ crédit : M. Clauzier)

Principaux Acteurs

Maîtrise d'ouvrage :

Commune de l'Hermitage

Concessionnaire :

Territoires & Développement

Equipes de maîtrise d'oeuvre :

Urbaniste : Square pour le dossier de création puis
Enet Dolowy Urbanisme et

Paysage et maîtrise d'oeuvre des espaces publics :
SETUR puis TECAM à partir de 2017



Figure 3 : Nouveau programme de logements rue de Montfort
(source : site internet Territoire / crédit : M. Clauzier)

Sommaire

Fiche d'identité du projet

Plan masse du projet	3
Description du projet	4
Principes d'aménagement	5
Programmation prévisionnelle	5

Les outils mobilisés et processus de projet pour la réalisation

de l'opération 7

Éléments de contexte	7
----------------------------	---

L' économie du projet 8

Les principaux ratios issus de l'analyse.....	8
Dépenses.....	8
Recettes.....	8

Enseignements 9

Ce qui a marché.....	9
Ce qui n'a pas marché	9
Les pistes d'améliorations.....	10

Contacts clés et sources 10

Plan masse (secteurs opérationnels)



Figure 4 : plan masse (source : Territoires)

Description du projet

A 8 km à l'ouest de Rennes, L'Hermitage est étroitement liée à l'histoire urbaine de la Métropole. Placée sur les axes Rennes-Saint-Brieuc et Rennes-Lorient, elle bénéficie d'une excellente desserte : une gare TER et deux lignes de bus s'y rencontrent. L'Hermitage doit d'ailleurs une partie de sa métamorphose urbaine et économique à l'accueil de cette gare de la ligne Rennes-Brest.

Depuis quelques années, l'ensemble de la commune de L'Hermitage est engagé dans une profonde métamorphose, dont la restructuration du centre-bourg est la pierre angulaire.

A l'échelle de la commune, les enjeux sont multiples :

- Conforter la place de l'habitat en centre-bourg afin de maîtriser le développement de la commune et de préserver les terres agricoles
- Renforcer son identité en créant un centre-bourg plus cohérent et plus animé
- Relier le centre-bourg aux autres centralités de L'Hermitage
- Favoriser les mobilités douces
- Offrir de nouveaux commerces et services en centre-bourg et des activités économiques
- Redéfinir la place des équipements publics

La restructuration du centre-bourg de L'Hermitage dans le cadre d'une opération d'aménagement unique offre une opportunité de valorisation globale de la commune : des espaces verts de qualité, une continuité de cheminements pour les piétons et cycles, un renouveau des commerces et services en cœur de ville, une nouvelle offre d'habitat.



Figure 5 : Nouvelle résidence Senior (source : site internet Territoires/ crédit : C. Gosselin)

Principales étapes du projet

- 2005 : Études de création confiées par la municipalité à Territoires & Développement
- 2006 : Création de la Zone d'aménagement concerté (Zac) du Centre aux Mares Noires et concession confiée à Territoires & Développement
- 2008 : Dossier de réalisation
- 2010 : Projet urbain reconnu d'utilité publique.
- 2011 : Premiers permis de construire déposés (réhabilitation de l'ancienne école-maire, résidence seniors, maison médicale, logements, terrains à bâtir individuels...) et lancement des études de réaménagement de la place de l'église
- 2012 : Début des chantiers de voirie et d'espaces publics et début des premiers chantiers de construction
- 2014 : Livraison des premiers logements dans le centre-bourg et sur les secteurs Quatre Vents et Jules Verne ; début du chantier d'aménagement du jardin de la maire
- 2021 : Achèvement du projet



Figure 6 : Nouvelle maison médicale (source : site internet Territoires / crédit : C. Gosselin)

Principes d'aménagement

Les principes de la programmation :

- Favoriser l'implantation de nouveaux commerces et services de proximité en rez- de-chaussée des nouvelles constructions
- Aménager des îlots bâtis de petite taille, dotés d'espaces publics de proximité pour favoriser la convivialité
- Privilégier une orientation sud des nouvelles constructions pour favoriser les apports énergétiques passifs
- Doter le coeur de ville d'équipements structurants, tels qu'une structure Petite Enfance
- Relocaliser hors du centre-bourg des activités nécessitant des emprises plus généreuses (jardinerie, garages...)



Figure 7 : Nouvel espace petite enfance (source : site internet Territoires / crédit : C. Gosselin)

Programmation prévisionnelle

- **Logements** : 514 logements créés, dont 340 logements intermédiaires et collectifs et 174 maisons individuelles. Le PLH de l'époque prévoyait 50 % de social. Dans le cadre du nouveau PLH, il est désormais exigé 20 % de logements locatifs sociaux, 15 % de logements aidés et le reste en libre.
- **Commerces** : 1 300 m² de nouvelles surfaces de commerces et services en pied d'immeubles, autour de la place de l'église réaménagée et le long de la rue de Rennes
- **Équipements** : peu car la commune était bien pourvue.
- **Artisanat** : 6 400 m² de terrains dédiés à l'accueil d'activités artisanales en entrée ouest de L'Hermitage



Figure 8 : Nouvelle place du centre-bourg (crédit : Cerema)

L'espace public et paysager :

- Réaménager les espaces publics et la voirie pour repenser la place des différents modes de déplacement
- Créer des espaces de stationnement mieux répartis et mieux indiqués
- Valoriser les espaces verts existants et créer de nouveaux espaces verts de proximité



Figure 9 : Patrimoine en coeur de bourg (ancienne commanderie du XVIe) (source : site internet Territoires / crédit : C. Gosselin)

État d'avancement

En 2017, 60 lots libres réalisés.

Sur les 240 logements engagés (collectifs), il y a 3/4 de logements sociaux (PLUS et PSLA) et le reste engagé en accession libre. Mais il reste difficile de faire venir les opérateurs libres en collectif sur une commune comme L'Hermitage.

Il y a un seul programme en intermédiaire régulé (5 % en dessous du prix du marché) dans le secteur en extension.



Figure 10 : Plan masse : périmètre de la ZAC et répartition de la programmation de logements (source : Territoires)

~ Les outils mobilisés et processus de projet pour la réalisation de l'opération ~

Éléments de contexte (stratégie d'aménagement, Rennes métropole)

Le choix de la Zac et le périmètre

Le recours à la procédure de ZAC est lié :

- au besoin d'acquisitions foncières,
- au besoin de financement des équipements publics (voirie et espaces publics)
- au contexte : extension et renouvellement urbain.

Au moment du projet, la collectivité a fait le choix d'un périmètre de ZAC unique de 27 Ha. Au sein de ce périmètre, il y a différents secteurs opérationnels avec un programme des équipements publics et un programme de constructions « limité » aux secteurs opérationnels. Le périmètre comprend des secteurs en extension, le centre-bourg (autour de place de l'Église) ainsi que des dents creuses.

La maîtrise foncière

Concernant la partie en renouvellement urbain, l'aménageur intervient principalement sur des friches communales. Il a fallu tout de même acquérir 4 pavillons, une jardinerie et quelques friches industrielles.

Pour la partie en extension, il s'agissait de terrains agricoles. Sur 27Ha, il y avait 98000m² à acquérir sur les secteurs opérationnels, dont 30000m² déjà propriété publique (commune, Métropole ou département). En 2017, l'aménageur était propriétaire à 85 %-90 % des secteurs opérationnels.



Figure 13 & 14 : Nouveau programme de logement autour de la place de l'église (source : site internet Territoires / crédit : M. Clauzier)



Figure 15 : Maison libre de constructeur (source : site internet Territoires / crédit : C. Gosselin)

~ l'économie du projet ~

Les principaux ratios de l'analyse

INFORMATIONS GENERALES							
Commune	Nom de l'opération	Surface de l'opération	Surface plancher programme	Secteurs opérationnels	Part surface cessible/surface totale	coût total de l'opération	
		ha	en m ²	ha	%	€ HT	année
L'Hermitage	ZAC du Centre aux Mares Noires	27	46960	9,8	36,3%	11 837 000 €	2016

Dépenses

FONCIER									
coût d'acquisition du foncier, droits de mutation inclus, hors dépollution/démolition		surface foncier acquise	coût de dépollution/démolition		coût total du foncier		coût foncier acquis par m ² SDP prévisionnelle	part du foncier acquis dans le bilan de l'opération	surface acquise/surface de l'opération
€/m ²	année	ha	€/m ²	année	€	année	€/m ² SDP	%	%
34,9	2016	9,8	0	2016	3421000	2016	73	28,90%	98,4

AMENAGEMENT	
Coût moyen des travaux d'aménagement à l'hectare	Coût moyen des travaux d'aménagement au m ²
€ HT/ha	€/m ² SDP
575 102 €	120

TRAVAUX		
Montant total des travaux		Part des travaux dans le bilan de l'opération
€ HT	année	%
5636000	2016	48%

Recettes

LOGEMENTS							
Prix unitaire d'un appartement T3 en accession libre (2016) (vente à investisseur)			Décile concerné sur l'EPCI contenant la commune	Charge foncière moyenne (en € HT/m ²)		Charge foncière en lot libre	
€ TTC	surf. Moy	parking		libre	social	€TTC/m ²	accession libre
178024	70	oui	3 ^e - 4 ^e	274		171	55 584 € /lot

AUTRES CHARGES FONCIERES		
tertiaire	Commerces	Equipements
€/HT/M ² SDP	€/HT/M ² SU	€/HT/M ² SDP
35 €	58 €	-

PARTICIPATIONS	
participation des collectivités	part des participations dans le bilan de l'opération
En € HT	%
221000	1,9%

~ Enseignements ~

Ce qui a marché

La réussite du projet tient :

- à l'existence d'une volonté politique forte ;
- à l'anticipation foncière : 1/3 du foncier opérationnel était maîtrisé au préalable ;
- au choix de la ZAC avec de multiples secteurs opérationnels : l'extension permet de produire du lot libre à un prix abordable pour les ménages tout en permettant de « financer » le renouvellement urbain et le réaménagement du centre-bourg.

L'intérêt de la ZAC et l'effet de péréquation « multi-site »

Que ce soit via un grand périmètre ou via une ZAC multi-site, l'intérêt de ce type de projet est la péréquation entre les secteurs en extension (plutôt en lots libres et donc « rentables ») et le centre-bourg.

Ainsi, alors que le bilan de l'opération atteint 12 millions d'euros dont presque 6 millions de travaux, la commune a versé une participation d'environ 200000 euros, soit 1,8 % des recettes, notamment au titre de la participation au réaménagement de la place de l'Église qui profite à l'ensemble de la commune.

Ce qui n'a pas marché

Programmation

Par rapport aux ambitions du PLH, il reste difficile dans ce type de communes de produire de l'accession libre en collectif. Ainsi autour de la place de l'Église, il s'agit principalement de logements sociaux et quelques logements en accession libre. On peut malgré tout citer le programme de 14 logements libres avec parking en sous-sol et la boulangerie au rez-de-chaussée.

L'implantation de commerces et de services médicaux en rez-de chaussée reste compliquée et nécessite un effort financier de l'aménageur ou de garder les locaux en portage public. Ainsi sur le projet en accession libre en coeur de bourg, la collectivité a acheté les 3 cellules commerciales en rez-de-chaussée pour permettre à l'opérateur de démarrer la pré-commercialisation. Aujourd'hui la commune a fait le choix de vendre ces cellules aux commerçants qui s'y sont installés.

Concurrence entre opérations

Même si la ZAC couvre quasiment la totalité de la commune, cette dernière disposait encore de réserves foncières à l'est. Elle a fait le choix de les vendre à un opérateur privé (aménageur-promoteur) qui a proposé un programme de lots libres et de logements collectifs par l'intermédiaire d'un permis d'aménager. Ces logements sont arrivés sur le marché en même temps que ceux du centre-bourg, à un prix moindre (2300€ TTC contre 2600€ en libre en centre-bourg) ce qui a ralenti la commercialisation dans la ZAC.

Une commercialisation en décalé aurait facilité le bon déroulement des deux opérations.

Les pistes d'améliorations

Si c'était à refaire, il conviendrait de faire plutôt une ZAC multi-site car ce type de périmètre induit un droit de délaissement sur l'ensemble du périmètre et mobilise beaucoup l'aménageur (avis à donner sur tout ce qui se passe à l'intérieur du périmètre). Mais une fois le dossier de création approuvé, une modification du périmètre supposait une modification du dossier de création et donc de refaire l'étude d'impact et de lancer une nouvelle concertation.

Il aurait fallu dans ce cas faire davantage d'études préalables pour limiter la consommation de terres agricoles et éviter des risques de délaissement sur le grand périmètre.

Au final, l'aménageur doit viser quasiment tous les permis de construire de la commune ainsi que la quasi-totalité des DIA et joue donc un peu le rôle de service urbanisme : qui déborde de la concession

d'aménagement ! Pour autant, cela reste assez fréquent sur les petites communes qui sont dépourvues d'ingénierie. Aujourd'hui, Rennes métropole a repris un certain nombre de prérogatives : les permis sont instruits à l'échelle de l'intercommunalité et les VRD sont de compétences intercommunales depuis janvier 2017. Seuls les espaces verts restent de compétences communes, les remises d'ouvrage se font à l'EPCI.

Malgré tout, Rennes métropole n'a pas « encore » repris la compétence ZAC d'habitat et les opérations comme celles de l'Hermitage restent encore de compétence communale.

~ Contacts clés et sources ~

Nom	Structure	Adresse mail	Téléphone
Elisabeth Mazurais	Territoires	elisabeth.mazurais@territoires-rennes.fr	02 99 35 21 04

Entretien téléphonique Territoires & Développement.

Site internet de la commune et de l'aménageur (<http://www.territoires-rennes.fr/fr/projets/hermitage-centre-ville>)

Visite sur site