

# ZAC EuroRennes

## Fiche d'identité du projet

**Lieu** : Rennes

**Taille de la ville / commune** : 215 000 habitants

**Taille du territoire de référence** : Rennes Métropole, 435 000 hab. (1er janvier 2015 -Insee)

### Echelle du projet et type du projet :

Renouvellement urbain, essentiellement par la reconquête de friches ferroviaires de part et d'autre de la gare : projet urbain + PEM

**Périmètre(s)** : 58 ha

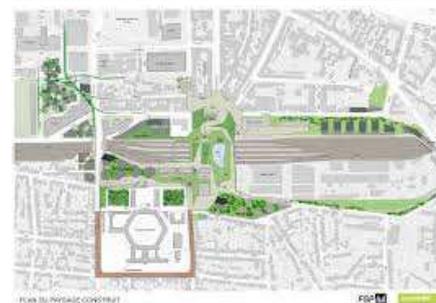
**Mode opératoire** : Procédure ZAC

### Etat d'avancement :

2006-2009 : Lancement des études urbaines et désignation de l'urbaniste de la ZAC, FGP(u)

2010-2012 : dossiers de création et de réalisation de ZAC

2015 : lancement des travaux



## Acteurs concernés

**Maitrise d'ouvrage** : RENNES METROPOLE

**Maîtrise d'ouvrage déléguée** : SPLA TERRITOIRES PUBLICS (concession d'aménagement)

**Equipe maîtrise d'œuvre Maître d'œuvre** : French Global Project, Agence TER, OGI



## Description du projet

La ZAC EuroRennes se compose de plusieurs secteurs se développant autour d'un centre de gravité occupé par la gare de Rennes, véritable Pôle d'Echanges Multimodal (PEM). Ces différents secteurs s'articulent d'ouest en est le long de la voie ferrée sur un linéaire de 1,8 km et sur une emprise totale d'environ 58 ha.

Créée en novembre 2010, cette opération a fait l'objet d'une stabilisation de sa programmation, de son financement et de son déroulé chronologique par l'approbation de son dossier de réalisation en novembre 2012.

Le projet d'aménagement vise à requalifier le quartier de la gare de Rennes en une véritable extension du centre-ville au-delà du faisceau ferroviaire en créant :

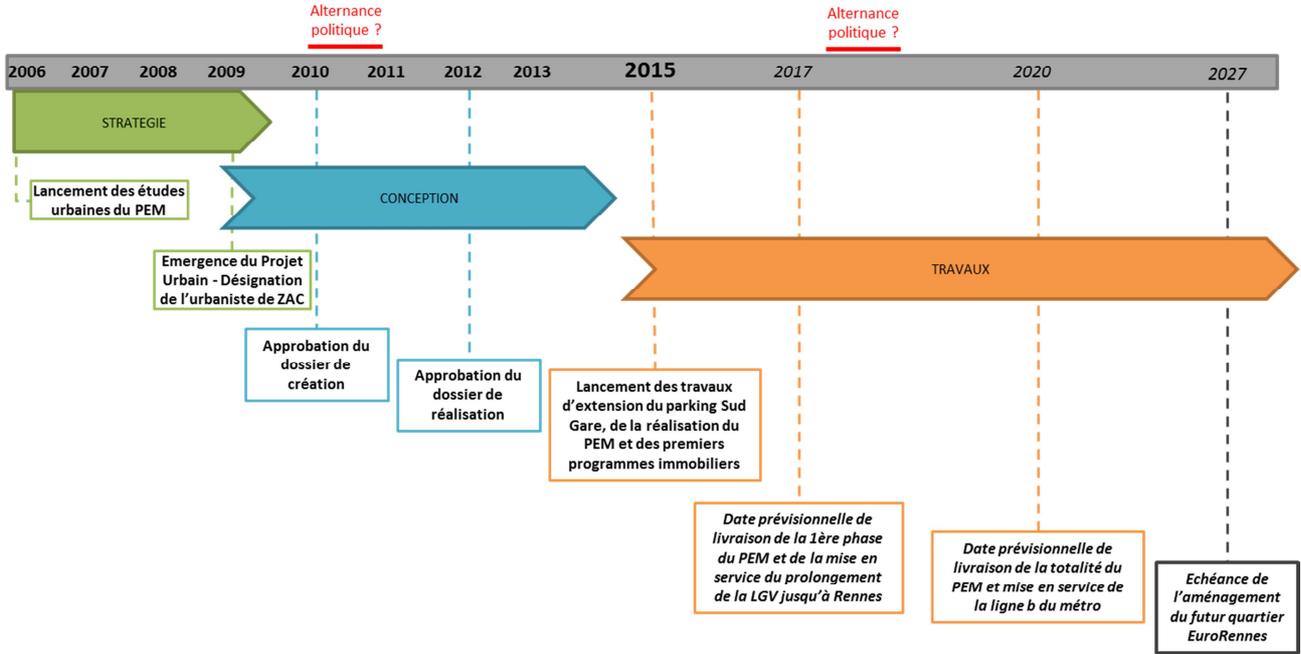
- une offre tertiaire de qualité, de l'ordre de 100 000 m<sup>2</sup> SDP ;
- 1 430 logements ;
- des commerces et des services pour environ 39 000m<sup>2</sup> SDP ;
- des espaces publics en accompagnement des programmes de construction, devant assurer une insertion de qualité du Pôle d'Echanges Multimodal dans l'espace urbain, le reliant aux équipements majeurs (Champs Libres, Esplanade Charles de Gaulle...) et améliorant l'articulation entre le centre-ville existant et les quartiers sud-gare ;
- une extension du parking Sud Gare portant sa capacité de 700 à 1 200 places.

Au cœur du projet urbain, la gare de Rennes évoluera, pour faire face aux évolutions significatives du trafic voyageurs, en un véritable Pôle d'Echange Multimodal renforcé dont les objectifs principaux, validés dès 2007 sont de :

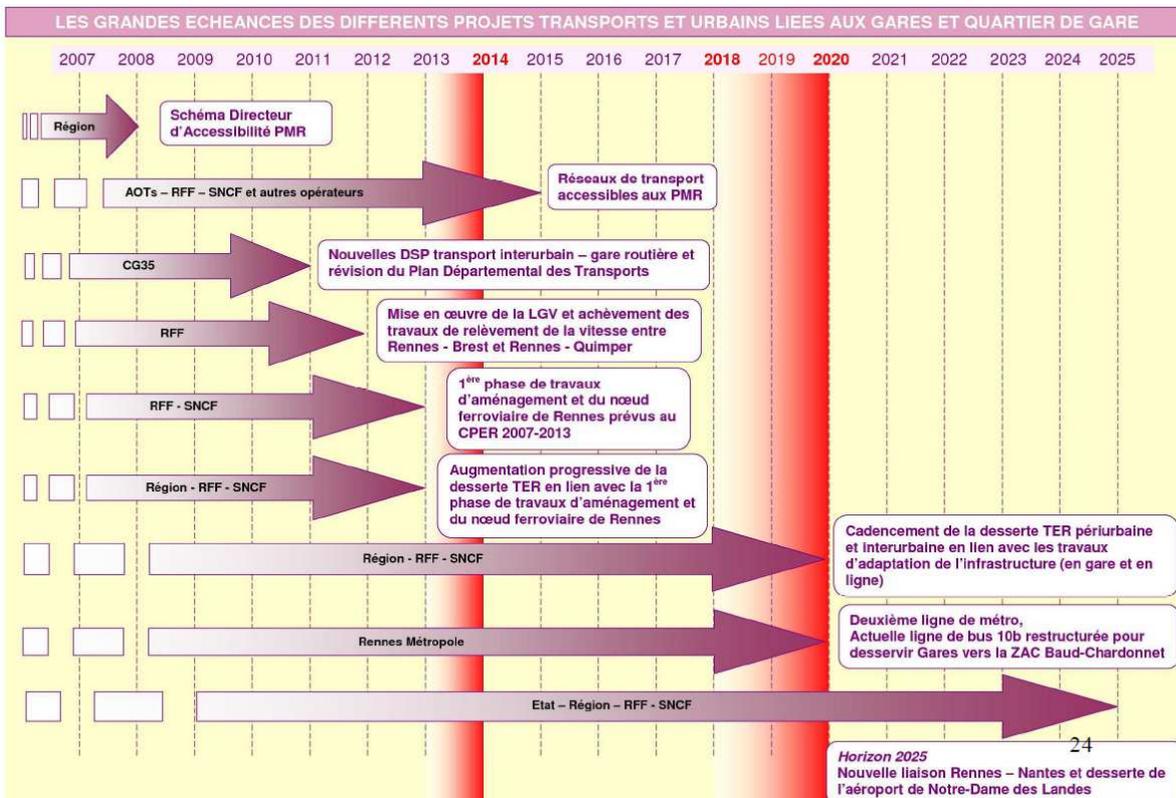
- Permettre, à l'horizon 2020, une augmentation de l'offre des différents modes de transports en commun, ferroviaire, interurbain et urbain (LGV livrée en 2017 et métro ligne B à fin 2019) ;
- Optimiser et hiérarchiser l'accès au pôle par les différents modes de déplacements ;
- Assurer le bon fonctionnement de l'intermodalité au sein du pôle en intégrant les évolutions de trafic attendues.

## Planning du projet

### Planning du projet (projet urbain et PEM)



Le calendrier du projet urbain s'articule avec les échéances des différents projets de transports ci-dessous :



## Programmation prévisionnelle

La surface constructible de la ZAC hors équipements publics, s'établit à plus de 320 000 m<sup>2</sup> SDP et se répartit comme suit :

- 125 000 m<sup>2</sup> d'activités de bureaux (7 000 emplois) ;
- 1 430 logements (environ 3 000 habitants) ;
- 39 000 m<sup>2</sup> de commerces, services, équipements (dont un cinéma Art et Essai de 5 salles et 750 places) ;
- Extension du parking Sud Gare de 700 à 1 200 places environ, et 400 places pour les deux-roues.

## Programmation réalisée

Les premiers travaux ont été lancés en 2015. A ce jour on compte :

- La livraison en 2014 du centre de commandement de la LGV ;
- Le démarrage en juillet 2015 de l'extension du Parking Sud gare ;
- Le démarrage en juillet 2015 des travaux du PEM ;
- Le démarrage en cours (4<sup>ème</sup> trimestre 2015) de plusieurs programmes tertiaires pour un total de 19 000m<sup>2</sup> + 30 logements libres ;
- Les études en cours pour plusieurs programmes tertiaires (20 000 m<sup>2</sup> SDP) et de logements (180 logements).

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

### *Le processus de projet : acteurs et parties prenantes*

#### **Acteurs de la ZAC**

Rennes Métropole : collectivité concédante, elle fixe les objectifs du projet. Elle confie l'aménagement de la ZAC à la SPLA Territoires Publics par concession d'aménagement.

Territoires Publics : Aménageur concessionnaire de Rennes Métropole, pilote la réalisation du projet.

#### **Acteurs du PEM**

L'Etat, La Région Bretagne, le Département d'Ille et Vilaine, le Syndicat Mixte de la Gare Routière, Rennes Métropole, la Ville de Rennes, la SNCF (Gares et Connexions) et RFF se sont réunis en 2006 pour passer commande d'une étude prospective de programmation du PEM. Cette étude a été réalisée entre 2006 et 2008 au travers du groupement de commande et vise à poser les fondements des conditions de réalisation d'un Pôle Intermodal performant et à optimiser la qualité de l'interface entre le Pôle Gare et les quartiers adjacents.

Une seconde convention d'association partenariale a été réalisée en vue de la signature d'un « Contrat de Pôle ». L'objectif de cette seconde convention était de poursuivre la démarche de partenariat menée lors de l'étude prospective, afin de définir et rédiger ensemble le « Contrat de Pôle » pour la mise en œuvre du projet de PEM.

Objet de la convention d'association :

- 1- Mener les études complémentaires pour la rédaction du contrat de pôle
- 2- Initier les études nécessaires à la mise en œuvre du projet (études pré-opérationnelles du Pôle d'Echange Multimodal et de la ZAC)
- 3- Formaliser et signer un Contrat de pôle fin 2009 intégrant, pour le PEM :
  - un programme détaillé ;
  - un phasage selon les 2 échéances<sup>1</sup> ;
  - les périmètres de maîtrise d'ouvrage et leur coordination ;
  - l'économie globale du projet ;
  - les partenariats financiers et les montages retenus.
- 4- Engager de manière concertée la démarche de communication et de concertation

Enfin des conventions de financement ont été établies pour définir les conditions de financement et assurer la réalisation de l'ouvrage.

---

<sup>1</sup> Mise en service du prolongement de la LGV en 2017 et mise en service de la ligne B du métro en 2020

## Mode opératoire

Si la procédure de ZAC a été retenue notamment pour permettre la simplification du montage opérationnel (facilité de fractionnement et mutation du foncier, appel de charges foncières face aux investissements, etc.), il convient de noter que **plusieurs secteurs restent d'initiative privée**, l'aménageur s'assurant de leur capacité à muter par une programmation adéquate sur le plan économique pour sécuriser l'engagement effectif des constructions. Des conventions de participations au titre du L311-4 du Code de l'Urbanisme se mettent progressivement en place, étant entendu que l'aménageur négocie au préalable le respect, outre de la programmation, du cahier des charges urbain et environnemental ainsi que la chronologie de réalisation des programmes.

Autre spécificité du dossier, **la réalisation de l'extension d'un parking public dans le cadre de la concession d'aménagement** en vue de le porter de 700 à 1 200 places : secteur d'appui d'un important programme immobilier de 22 000m<sup>2</sup> SDP.

Cette superposition nécessitait une très étroite collaboration entre la maîtrise d'ouvrage de cette extension et celle des immeubles ; aussi, il est apparu évident que l'intervention de l'aménageur pour la réalisation du parking (et des abords des immeubles) faciliterait grandement la coordination des deux projets par une plus grande souplesse d'adaptation à tous les stades du projet. Si le PEM est le centre de gravité du projet, c'est aussi une pièce maîtresse dans le « puzzle urbain » en raison de son importance fonctionnelle, financière (107 Millions d'euros valeur 2009) et la multiplicité des membres composant la maîtrise d'ouvrage (Etat, Région, Département, Métropole, ville de Rennes, Syndicat mixte de la gare routière, SNCF et RFF). **Sur le PEM, l'aménageur intervient dans le projet sous 4 angles :**

- Viabilisation du terrain d'assiette du programme ;
- Fourniture du cahier des charges urbain et validation du projet architectural ;
- Aménagement de la couverture du PEM en espace public,
- Coordination urbaine avec les programmes voisins dans le cadre d'une cellule d'OPC Urbain.

Le projet urbain se caractérise en outre par :

- **un fort portage politique** eu égard aux enjeux économiques majeurs de ce projet (création notamment d'un offre tertiaire neuve de qualité inexistante au cœur de Rennes) et à l'enjeu urbain d'extension du centre-ville ;
- **une forte démarche de communication** : réunions publiques, carnets de chantier, plaquettes, site internet, etc.

## L'économie du projet

Les principaux ratios issus de l'analyse financière de l'opération :

INFORMATIONS GÉNÉRALES					
Commune	Nom de l'opération	Surface de l'opération	Surface plancher programme	Coût total de l'opération	
		ha	en m <sup>2</sup>	€ HT	année*
Rennes	Eurorennes	58	283 519	127 486 729 €	2015

Année 2015 : année du bilan

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 <sup>2</sup> de SdP prévisionnelle	Part du foncier dans le bilan de l'opération	Surface acquise/surface de l'opération
€/m <sup>2</sup>	année*	ha	€/m <sup>2</sup>	année*	€	année*	€/m <sup>2</sup> SP	%	%
40 465 317 €	2015	7	5 343 000 €	2015	45 808 317 €	2015	162 €	36%	12%

AMÉNAGEMENT		TRAVAUX		
Coût moyen des travaux d'aménagement à l'hectare	Coût moyen des travaux d'aménagement au m <sup>2</sup>	Montant total des travaux d'aménagement hors extension parking Sud Gare et hors les 10 millions de travaux primaires)		part des travaux dans le bilan de l'opération
€ HT / ha	€/ m <sup>2</sup> SdP	€ HT	année*	%
547 346 €	111,97	31 746 068 €	2015	25%

Aménagement : les 58 ha englobent le faisceau ferroviaire sur lequel il n'y a pas de travaux d'aménagement. Non compris les travaux primaires sous maîtrise d'ouvrage ville de Rennes/RM pour 10 M€

LOGEMENTS					
Prix unitaire de sortie des logements libres T3 neuf en juillet 2015			Décile concerné sur l'EPCI contenant la commune	Charge foncière par élément de programme (en € HT/m <sup>2</sup> )	
€ TTC	Surf. Moy.	Parking		libre	social
4800	62	compris		550 €	275 €

nb: participation de Rennes Métropole auprès de promoteurs sociaux à hauteur de 125 euros/ht/m<sup>2</sup> SHAB soit un CF résiduelle de 150 euros ht

AUTRES CHARGES FONCIERES			PARTICIPATIONS	
Tertiaire	Commerces	Equipements	Participations des collectivités (participation d'équilibre non affectée)	part des participations dans le bilan de l'opération
en € HT/m <sup>2</sup> SF	en € HT/m <sup>2</sup> SP	en € HT/m <sup>2</sup> SP	en € HT/m <sup>2</sup>	%
350 €	200 €	200 €	13 587 805 €	11%

## Enseignements

### ***Ce qui a marché (les « bonnes » pratiques à en tirer et facteurs clés du succès) :***

A ce jour, il est trop tôt pour faire le bilan car l'opération d'aménagement est dans sa phase de démarrage opérationnel mais il existe une attente forte de la part des opérateurs immobiliers compte tenu de la localisation : c'est le « lieu où il faut être » !

Cependant, des contraintes fonctionnelles fortes ont d'ores et déjà été identifiées, notamment le maintien de l'activité des commerces pendant la phase de travaux, d'où l'importance de la cellule de coordination urbaine (OPC Urbain) pour les gérer.

### ***Ce qui n'a pas marché (points de blocage, freins)***

Idem

### ***Les éléments d'amélioration possible des dispositifs et du processus de projet (duplication possible du processus)***

Idem

## Contacts clés et sources

### Contacts clés

Noms	Structure	e-mail	Numéro de téléphone
<b>Eric BEAUGE</b> (Directeur Opérationnel et Chef de Projet)	TERRITOIRES & DEVELOPPEMENT / TERRITOIRES PUBLICS / VIA SILVA	eric.beauge@territoires-rennes.fr	02 99 35 21 09
<b>Claire BRINDJONC</b> (Responsable d'opérations)	TERRITOIRES PUBLICS	claire.brindjonc@territoires-rennes.fr	02 99 35 67 06

### Sources

- Présentation de la ZAC EuroRennes transmis par TERRITOIRES
- Entretien de M. BEAUGE réalisé le 30/09/2015 par Juliette MAITRE (CEREMA)