Envoyé en préfecture le 11/12/2025
Reçu en préfecture le 11/12/2025
Publié le
ID : 035-243500139-20251204-B2025_484-DE

Bureau métropolitain du 4 décembre 2025

Décision

PSDA/DAUH/SAM
Rapporteur : Mme Besserve L.

B 2025-484 - Aménagement opérationnel - Rennes - ZAC EuroRennes - Compte rendu financier au 31 décembre 2024 - Approbation

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉCISIONS

La séance est ouverte à 18h02.

Présents : Mme Appéré N. Présidente, M. Crocq A., Mme Besserve L., M. Theurier M., M. Sémeril S., Mme Ducamin M., M. Dehaese O., Mme Pellerin I., M. Puil H., M. Hervé P., Mme Vincent S., Mme Zamord P., M. Hamon L., M. Thébault P., Mme Rousset E., M. Salmon P., Mme Schoumacker E., Mme Andro R., M. Huaumé Y., M. Legagneur J., M. Pollet M., M. Guéret S., M. Du Mottay E., M. Prigent A., M. Le Bihan T., M. Savignac J., M. Bonnin P., M. Depouez H., M. Rouault J., M. Lefeuvre G., Mme Parmentier M., M. Labbé S., M. Yvanoff D..

Ont donné procuration : M. Hervé M. à M. Sémeril S., M. Nadesan Y. à M. Dehaese O., M. Goater J. à M. Hamon L..

Le quorum s'élève à 19 et est atteint.

M. Dehaese O. est nommé secrétaire de séance.

Le Bureau constate que les dispositions législatives concernant la convocation en date du 28 novembre 2025 et la note explicative de synthèse sur les affaires soumises à décision ont bien été remplies.

La séance est levée à 19h28.

***

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;
Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L300-5, L311-1 et suivants et R 311-5 et suivants ;
Vu la délibération n° C 10.406 du 18 novembre 2010 approuvant le dossier de création de la ZAC EuroRennes et décidant la création de la ZAC EuroRennes ;
Vu la délibération n° C 12.430 du 22 novembre 2012 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC EuroRennes ;
Vu la délibération n° C 12.440 du 22 novembre 2012 approuvant les termes de la Concession d'Aménagement à conclure avec la Société Publique Locale d'Aménagement Territoires publics relative à l'opération d'aménagement de la ZAC EuroRennes ;
Vu la délibération n° C 2024-017 du 1er février 2024 portant délégation de pouvoirs au Bureau ;

Envoyé en préfecture le 11/12/2025
Reçu en préfecture le 11/12/2025
Publié le
ID : 035-243500139-20251204-B2025_484-DE

Vu la concession d'aménagement signée entre Rennes Métropole et Territoires Publics le 12 décembre 2012 et ses avenants.

EXPOSÉ

Caractéristiques de l'opération

Le conseil de Rennes Métropole, par délibération n° C 10.406 en date du 18 novembre 2010, a approuvé le dossier de création de la ZAC EuroRennes sur le territoire de la Ville de Rennes.

Les objectifs de ce projet se déclinent de la façon suivante :

- poursuivre le développement d'un pôle économique de centre-ville par l'accueil de fonctions tertiaires supérieures ;
- renforcer l'intermodalité du Pôle d'Échange Multimodal de la gare de Rennes ;
- créer de nouvelles liaisons urbaines Nord-Sud ;
- inscrire ce projet dans une démarche de développement durable.

Le projet de programme global des constructions

Le programme global des constructions à édifier dans la zone (environ 277 000 m² de surface de plancher) se décompose comme suit :

La construction d'environ 124 000 m² (SP) d'activités de bureaux ;

La construction d'environ 114 000 m² (SP) de logements (environ 1 560 logements), respectant les orientations du PLH concernant la production de logements sur Rennes Métropole ;

La construction d'environ 16 000 m² (SP) de commerces ayant pour objectif d'accroître le centre-ville marchand en direction du Sud, notamment au travers d'un lien urbain commercial à renforcer entre la place du Colombier et la place de la Gare ;

La construction d'environ 13 000 m² (SP) de services envisagés notamment au travers de la programmation hôtelière potentielle ;

La construction d'environ 9 500 m² (SP) d'équipements comprenant les surfaces d'extension de la gare de Rennes, un cinéma et la construction du programme de Commande Centralisée du Réseau Ferroviaire par RFF.

I. Compte rendu de l'activité en 2024

1°/ Les dépenses

En 2024, les dépenses s'élèvent à 5 509 782 € HT.

➢ **À noter principalement concernant les dépenses réalisées en 2024 :**

Études

En 2024, 250 150 € HT ont été dépensés pour financer :

- la poursuite des études urbaines sur le site du Technicentre avec la nouvelle équipe d'urbaniste paysagiste ;
- l'accompagnement du travail des équipes de maîtrise d'œuvre sur le lot central de Solférino ;

Envoyé en préfecture le 11/12/2025
Reçu en préfecture le 11/12/2025
Publié le
ID : 035-243500139-20251204-B2025_484-DE

- la poursuite des études de programmation et d'activation du site du Technicentre avec l'accueil d'un premier porteur de projet ;
- l'engagement d'études permettant l'élaboration du dossier de réalisation modificatif lié à l'intégration du secteur du Technicentre ;
- le lancement d'un plan guide avec chiffrage sur le secteur du Colombier.

Acquisitions

En 2024, des acquisitions ont été réalisées pour un montant de 1 377 884 € :

- Acquisition auprès de Rennes Métropole d'un appartement au 10 rue de l'Alma ;
- Acquisition de 7 appartements au 12 et 18 rue de l'Alma et au 105 rue Saint Hélier ;
- Acquisition d'une maison rue Quineleu.

Évictions des locataires

L'éviction commerciale du coiffeur au 10 rue de l'Alma s'est élevée à 69 723 €.

Déconstruction / mise en état des sols

En 2024, les dépenses sur ce poste se sont élevées à 21 636 € HT et ont concerné les secteurs Quineleu et Colombier.

Travaux d'aménagement

En 2024, les travaux d'aménagement se sont élevés à 2 880 106 € HT :

- 51 666 € HT ont été réalisés sur le secteur du paysage construit et lien urbain (reprise des aménagements avant reprise en gestion par Rennes Métropole) ;
- 51 093 € HT ont été réalisés sur le secteur Féval (reprise des aménagements avant reprise en gestion par Rennes Métropole) ;
- 187 592 € HT ont été engagés sur le secteur Place de la Gare / boulevard de Beaumont (finalisation des aménagements définitifs rue Dautry) ;
- 2 063 429 € HT ont été engagés sur le secteur Solférino (poursuite des travaux de viabilisation et d'aménagement du boulevard) ;
- 106 927 € HT ont été engagés sur le secteur Alma (levée des réserves des travaux le long de la prison des femmes) ;
- 49 274 € HT ont été engagés sur le secteur Colombier (viabilisation programme Réservoir) ;
- 45 196 € HT ont été réalisés sur le secteur Quineleu (travaux de confortement sur les bâtiments existants du 19 rue de Quineleu) ;
- 216 067 € HT ont été engagés sur le secteur Technicentre (engagement des travaux de désamiantage et de déplombage des 4 halles) ;
- 108 861 HT ont été engagés au titre des travaux réseaux concessionnaires (travaux de raccordement ou de dépose de branchement électrique).

Envoyé en préfecture le 11/12/2025
Reçu en préfecture le 11/12/2025
Publié le
ID : 035-243500139-20251204-B2025_484-DE

Honoraires techniques

Le montant des honoraires techniques pour l'année 2024 s'élève à 299 038 € HT. Ils correspondent aux honoraires SPS, de géomètre et de maîtrise d'œuvre sur les études de conception des espaces publics, ainsi qu'à la direction des travaux d'activation du site du Technicentre.

Rémunération de l'aménageur

La rémunération de l'aménageur pour l'année 2024 s'élève à 268 942 € HT.

Communication

Les dépenses sur ce poste en 2024 s'élèvent à 18 150 € HT et correspondent au développement d'actions de communication.

Frais divers

Les dépenses sur ce poste en 2024 s'élèvent à 115 065 € HT et correspondent au paiement de charges de copropriété, à des petits travaux de nettoyage, à de la reprographie, à de l'information travaux, à la prise en charge d'agent de quai en gare routière pour assurer la sécurité des cars en lien avec les travaux sur le boulevard Solférino.

Frais financiers

En 2024, les frais financiers ont coûté 25 641 € HT.

2°/ Les recettes

En 2024, les recettes s'élèvent à 2 358 555 € HT.

- **À noter principalement concernant les recettes réalisées en 2023 :**

Loyers

Sur l'année 2024, des loyers ont été perçus à hauteur de 37 130 € HT.

Participations des constructeurs

En 2024, les participations des constructeurs se sont élevées à 191 258 € HT et correspondent au versement du deuxième acompte de participation sur le programme de l'école de danse rue Gurvand, du solde de participation sur le programme de l'ESUP et au versement du premier acompte de participation sur le programme de réhabilitation du 3 boulevard de Beaumont.

Participation sur travaux

En 2024, les participations sur travaux versées par Rennes Métropole se sont élevées à 1 354 000 € HT et correspondent aux :

- Travaux d'aménagement des couloirs bus sur le boulevard Solférino et la rue de l'Alma pour un montant respectif de 439 500 € et 528 500 €.
- Travaux complémentaires d'assainissement sur le secteur Solférino pour un montant de 386 000 €.

Envoyé en préfecture le 11/12/2025
Reçu en préfecture le 11/12/2025
Publié le
ID : 035-243500139-20251204-B2025_484-DE

Participation d'équilibre

En 2024, un versement de 400 000 € a été réalisé, permettant de supporter la dépollution des terres excavées sur le secteur Solférino.

Produits financiers

En 2024, 200 881 € HT ont été comptabilisés et correspondent aux produits financiers générés pas la trésorerie de l'opération.

Autres recettes

En 2024, 175 287 €HT ont été comptabilisés comprenant 174 502 € HT correspondant au premier versement du subvention au titre du fonds friche.

II. Bilan financier actualisé au 31 décembre 2024

1°/ Comparaison par rapport au précédent bilan

Le coût global de l'opération au 31 décembre 2024 s'élève à 138 072 749 € HT, contre 127 144 845 € HT au bilan actualisé au 31 décembre 2023. Le bilan de l'opération est en augmentation de 10 927 904 € HT.

- **À noter concernant les évolutions en dépenses**

Études

Le poste "études" est en augmentation de 45 000 € HT. Cette augmentation est liée à une enveloppe complémentaire pour le secteur Technicentre et à une erreur d'imputation (imputation faite sur le poste "honoraires techniques" au lieu du poste "études"; le poste "honoraires techniques" a donc été diminué de 15 000 € HT).

Maîtrise foncière

Ce poste est en augmentation de 4 047 385 € HT car il intègre les acquisitions et les évictions d'un des bâtiments commerciaux de la dalle du Colombier. Il intègre également une indemnité de transfert de l'activité de discothèque présente dans l'immeuble de l'ex Cinéville.

Travaux d'aménagement

Ce poste est en augmentation de 4 707 986 € HT car il intègre les travaux sur le secteur du Colombier pour un montant de 4 577 095 € HT. Ces nouveaux aménagements d'espaces publics sur le cœur Colombier doivent permettre de clarifier les espaces, leurs fonctions et donc leurs usages.

Honoraires techniques

Ce poste est en augmentation de 758 793 € HT car il tient compte des études de maitrise d'œuvre, des travaux de géomètre et une mission de SPS pour le réaménagement de la dalle du Colombier.

Rémunérations

Ce poste est en augmentation de 771 513 € HT pour tenir compte des évolutions du bilan en dépenses comme en recettes.

Envoyé en préfecture le 11/12/2025
Reçu en préfecture le 11/12/2025
Publié le
ID : 035-243500139-20251204-B2025_484-DE

Frais divers et imprévus d'aménagement

Ce poste est en augmentation de 556 169 € HT car il intègre une enveloppe de frais divers sur le secteur du Colombier.

Frais financiers

Ce poste est en augmentation de 27 057 € HT.

- **À noter concernant les principales évolutions en recettes**

Loyers

Ce poste augmente de 39 925 € HT.

Cessions droits à construire

Ce poste est diminution de 3 126 176 € HT suite aux reprises d'études des secteurs Pont Saint-Hélier et Quineleu qui ont permis de stabiliser les capacités constructives de ces deux secteurs.

Vente de bâtiments

Ce poste est en augmentation de 450 000 € HT car il intègre la revente des bâtiments existants au 17 et 19 rue Quineleu et au 105 rue Saint Hélier (biens voués à être réhabilités).

Participations constructeurs

Les participations des constructeurs augmentent de 2 364 358 € HT car elles intègrent les postes suivants :

- les trois nouveaux programmes d'initiative privée 3 et 33 boulevard Beaumont et place de la Gare ;
- l'actualisation des montants de participation au coût des équipements publics pour les programmes restant à développer ;
- l'augmentation des constructibilités sur les secteurs Louis Armand dont les études ont permis de stabiliser la programmation.

Participation de Rennes Métropole sur travaux

Ce poste est en augmentation de 130 000 € car il intègre une participation complémentaire de Rennes Métropole sur le secteur Solférino.

Participation Ville de Rennes sur apport en nature

Ce poste est en augmentation de 150 000 € car il intègre un apport de foncier en nature de la ville de Rennes sur le secteur du Colombier.

Autres recettes

Ce poste est en augmentation de 218 913 € HT car il intègre la subvention au titre du fonds friche accordée par la Région sur le site du Technicentre.

Participation d'équilibre

Ce poste est en augmentation de 10 500 000 € car il intègre une participation complémentaire de Rennes Métropole suite au lancement en phase opérationnelle du secteur Colombier.

Envoyé en préfecture le 11/12/2025
Reçu en préfecture le 11/12/2025
Publié le
ID : 035-243500139-20251204-B2025_484-DE

2°/ Actualisation du bilan et pourcentage d'avancement de l'opération au 31 décembre 2024

Dépenses en euros HT			Recettes en euros HT		
/	Bilan global	Réalisé en %	/	Bilan global	Réalisé en %
Études	2 853 324 €	86 %	Vente de terrains	40 255 856 €	55 %
Maîtrise foncière	42 770 888 €	74 %	Participations constructeurs	19 058 453 €	58 %
Travaux d'aménagement	47 267 065 €	72 %	Vente bâtiments	7 025 000 €	0 %
Travaux de superstructures	20 462 066 €	100 %	Participation sur travaux	31 147 325 €	96 %
Honoraires techniques	7 519 351 €	79 %	Participation d'équilibre	25 050 805 €	58 %
Rémunérations	8 883 415 €	66 %	Participation par apport en nature par RM	180 000 €	100 %
Frais divers et imprévus aménagement	1 863 406 €	35 %	Participation Ville de Rennes	13 457 594 €	95 %
Frais divers et imprévus parking Féval	448 932 €	100 %	Autres recettes	967 193 €	66 %
Fonds de concours	865 780 €	100 %	Loyers	161 484 €	80 %
Impôts fonciers	364 000 €	58 %	Remboursement dépenses	240 443 €	96 %
Communication	1 000 000 €	69 %	Produits financiers	528 595 €	100 %
Frais financiers	3 774 523 €	19 %			
TOTAL dépenses HT	138 072 749 €	75 %	TOTAL recettes HT	138 072 749 €	67 %

III. Prévisionnel des dépenses et des recettes

1°/ Cumul réalisé au 31 décembre 2024 et prévisions 2025

En euros HT	Cumul réalisé 31/12/2024	Prévision 2025
Dépenses	104 223 187 €	9 944 537 €
Recettes Dont participations diverses collectivités	92 398 162 € 57 574 415 €	14 680 478 € 678 500 €

Envoyé en préfecture le 11/12/2025
Reçu en préfecture le 11/12/2025
Publié le
ID : 035-243500139-20251204-B2025_484-DE

Les participations des collectivités versées au 31 décembre 2024 s'élèvent à 57 574 415 € et correspondent à :

- Des participations de Rennes Métropole aux travaux pour un montant de 30 041 825 € HT.
- Des participations d'équilibre de Rennes Métropole pour un montant de 14 550 805 € nets de taxes (y compris 180 00 € pour l'apport en nature de foncier).
- Une participation de Rennes Métropole par un apport de foncier en nature pour 180 000 €.
- Des participations de la Ville de Rennes pour un montant de 12 801 785 € HT : 11 101 785 € pour de l'apport en nature de foncier, 150 000 € pour à la moitié du coût des études complémentaires sur le secteur Colombier et 1 550 000 € pour les participations pour espaces verts (1 445 000 pour le paysage construit et 105 000 € pour la rue de l'Alma).

2°/ Dépenses prévisionnelles

En 2025, les dépenses prévues s'élèvent 9 944 537 € HT. Elles correspondent principalement à la poursuite des études, de la maîtrise foncière, des travaux d'aménagement sur les secteurs Solférino et Technicentre, ainsi qu'à la rémunération de l'aménageur, aux honoraires techniques et aux frais financiers.

3°/ Recettes prévisionnelles

En 2025, les recettes attendues s'élèvent à 14 680 478 € HT. Elles correspondent essentiellement à : des cessions de droits à construire, des participations des constructeurs, une participation de Rennes Métropole sur travaux, un apport en nature de foncier par la Ville de Rennes et une subvention de l'ADEME.

IV. Avances et emprunts

/	Année 2024	Cumul réalisé au 31/12/2024	Prévision 2025
Versement avances par Rennes Métropole	0 €	10 500 000 €	0 €
Mobilisation Emprunts	0 €	12 000 000 €	0 €
Remboursement avances à Rennes Métropole	0 €	0 €	6 000 000 € dont 3M€ constatés sur l'exercice 2024 de Rennes Métropole

V. Trésorerie

/	Année 2024	Cumul réalisé au 31/12/2024	Prévision 2025
Trésorerie	- 4 853 257 €	3 806 151 €	- 2 527 361 €

***

Envoyé en préfecture le 11/12/2025
Reçu en préfecture le 11/12/2025
Publié le
ID : 035-243500139-20251204-B2025_484-DE

Après en avoir délibéré, le Bureau décide :

A l'unanimité,

- d'approuver le compte rendu financier arrêté au 31 décembre 2024, présenté par la SPLA Territoires Publics, concernant la ZAC EuroRennes.

Publiée conformément aux dispositions des articles L 5211-1, L 2121-25, et L 2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales sur le site metropole.rennes.fr.

Le Secrétaire de séance,

Olivier DEHAESE

Olivier DEHAESE
Elu DEHAESE Olivier 6ème Vice-Président
Signé le : 11 déc. 2025

Pour La Présidente et par délégation,
La Directrice Générale des Services

Laurence QUINAUT

Laurence QUINAUT
Directrice Générale des Services
Signé le : 11 déc. 2025