Envoyé en préfecture le 11/12/2025
Reçu en préfecture le 11/12/2025
Publié le
ID : 035-243500139-20251204-B2025_514-DE

Bureau métropolitain du 4 décembre 2025

Décision

PSDA/DAUH/SMF
Rapporteur : M. Hervé P.

B 2025-514 - Action foncière - Rennes - Néotoa - Renouvellement urbain Cleunay - Protocole foncier

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 la délibération n° C 2024-017 du 1er février 2024 portant délégation de pouvoirs au Bureau.

EXPOSÉ

Dans le cadre du renouvellement urbain du quartier de Cleunay, la Ville de Rennes, Rennes Métropole et l'Office Public de l'Habitat (OPH) Néotoa ont confirmé, en concertation, le souhait de développer un projet d'ensemble intégrant des opérations nouvelles (notamment sur le site de l'ancien Antipode) sur des emprises appartenant à la Ville de Rennes et Rennes Métropole ainsi que des opérations de démolitions reconstructions lourdes sur le patrimoine de Néotoa.

Les opérations nouvelles nécessiteront des transferts de propriété entre la Ville de Rennes

Envoyé en préfecture le 11/12/2025
Reçu en préfecture le 11/12/2025
Publié le
ID : 035-243500139-20251204-B2025_514-DE

et Rennes Métropole vers Néotoa.

Les opérations en réhabilitation en site occupé dont les études précisent les programmes de travaux, seront réalisées ultérieurement et pourront potentiellement nécessiter des mutations foncières en pied d'immeuble entre Néotoa et les collectivités territoriales.

À cette fin, la Ville de Rennes, Rennes Métropole et Néotoa ont travaillé à la formalisation d'un protocole foncier qui définit les engagements réciproques, les principes de programmation et les procédures nécessaires, les conditions financières de sa réalisation et son calendrier prévisionnel avec une échéance à 2035 sur différents secteurs de Cleunay.

1) 2 rue André Trasbot

Il s'agit du site de l'ancien Antipode (aujourd'hui Bâtiment à Modeler) actuellement occupé par des associations.

Après le départ de ces dernières (prévu courant 2026), la Ville de Rennes se chargera de la démolition du bâtiment, le terrain ainsi libéré sera alors déclassé puis cédé à Neotoa pour la construction d'un immeuble de logements ; Un lot volume restera propriété de la Ville de Rennes pour l'aménagement d'un local associatif de 200 m² environ en rez-de-chaussée de l'immeuble construit via la signature ultérieure d'une convention de délégation de maitrise d'ouvrage avec Néotoa.

La cession porte sur les parcelles cadastrées DN 3p, DN 613p et DN 894p pour une surface de 2 250 m² environ.

La valorisation du terrain sera calculée selon les principes de la charge foncière au m² de surface habitable envisagé dans la programmation future des bâtiments A et B de Néotoa (conformément au Programme Local de l'Habitat-PLH).

2) Poche de stationnement rues André Trasbot/Jules Lallemand

Le site correspond à la poche de stationnement au sud du 2 rue André Trasbot appartenant à la Ville de Rennes et mis à disposition de Rennes Métropole pour l'exercice de sa compétence voirie.

Après sa désaffectation et son déclassement, une emprise de 500 m² environ sur la parcelle cadastrée DN 613p sera cédée à Néotoa pour la construction du bâtiment C à destination de logements et de locaux d'activités en rez-de-chaussée.

La valorisation du terrain sera également calculée selon le même principe que pour les bâtiments A et B (charge foncière selon la programmation retenue compatible avec le PLH).

3) 34/36 rue Ferdinand de Lesseps

Neotoa est propriétaire d'un ensemble immobilier sis aux 34-36 rue Ferdinand de Lesseps (parcelle DN 9) qui fera l'objet d'une démolition.

La Ville de Rennes est propriétaire de la parcelle riveraine cadastrée DN 583 dont une partie est mis à la disposition de Rennes Métropole au titre de la compétence voirie.

Pour les besoins de l'opération de Néotoa (notamment pour du stationnement), la Ville de Rennes cédera (après désaffectation puis déclassement) une emprise de 200 m² environ.

Le terrain d'assiette cédé sera valorisé, en partie sur le principe de la charge foncière (comme vu précédemment) pour la partie bâtie et comme du stationnement pour le surplus.

4) Échanges fonciers

En complément des différents points exposés ci-avant, des échanges fonciers interviendront

Envoyé en préfecture le 11/12/2025
Reçu en préfecture le 11/12/2025
Publié le
ID : 035-243500139-20251204-B2025_514-DE

aux droits des immeubles réhabilités entre la Ville de Rennes, Rennes Métropole et Néotoa. Les principes et surfaces approximatives sont détaillés dans le protocole.

Le calendrier prévisionnel de l'opération est précisé dans le protocole annexé à la présente décision.

Sous réserve de l'aboutissement de ces démarches, traduites en autant de conditions préalables à la signature de promesses, les instances de la Ville de Rennes et de Rennes Métropole auront à se prononcer sur les termes des transferts de propriété à venir notamment les prix définitifs et les conditions de la vente mises à jour en fonction des études qui auront été menées préalablement.

***

Après en avoir délibéré, le Bureau décide :

A l'unanimité,

- d'approuver les termes du protocole foncier annexé à la décision ;
- d'autoriser Madame la Présidente à signer à signer le protocole foncier et tout document d'y rapportant.

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