

PSDA/DAUH/SAO/SD

Rapporteur : M. Crocq

Conseil du 20 juin 2018

RAPPORT

N° C 18.111

Aménagement Opérationnel – Chartres-de-Bretagne –
Saint-Jacques-de-la-Lande – ZAC de la Janais – Concession
d'aménagement avec la Société Publique Locale
d'Aménagement "Territoires publics" – Approbation

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

La séance est ouverte à 18 h 50.

La séance est suspendue de 20 h 05 à 20 h 46.

Présents : M. Couet, Président (présent jusqu'à 23 h 18 et à partir de 23 h 21)*, Mmes Andro, Barbier, Bellanger, MM. Bernard, Besnard, Mme Besserve, M. Bohuon, Mme Bougeard (à partir de 19 h 36), MM. Bouloux (à partir de 19 h 52 et jusqu'à 21 h 45), Bourcier, Mmes Bouvet, Briéro, MM. Careil, Chardonnet, Chiron, Chouan, Mme Coppin, MM. Cressard, Crocq, Cruzet, Mme Daucé (à partir de 19 h 10), M. De Bel Air, Mme Debroye, MM. Dehaese, Dein (jusqu'à 20 h 05), Mmes Dhalluin, Ducamin, MM. Duperrin, Ech-Chekhchakhi, Mme Faucheux (à partir de 19 h 46), MM. Gautier, Geffroy, Gérard (à partir de 19 h 18), Mme Guitteny, MM. Hamon, Hervé Marc, Housset (jusqu'à 20 h 05), Mmes Joalland, Jouffe-Rassouli, Jubault-Chaussé, MM. Kerdraon, Kermarrec, Lahais (à partir de 19 h 21), Le Bihan, Le Blond (à partir de 19 h 00 et jusqu'à 22 h 44), Le Bougeant, Le Brun (jusqu'à 20 h 05), Mme Le Galloudec, MM. Le Gargasson, Le Gentil, Mmes Le Men (à partir de 20 h 46), M. Le Moal (jusqu'à 22 h 41), Mme Leboeuf, M. Letort, Mme Letourneux, M. Marchal, Mmes Marchandise-Franquet (jusqu'à 23 h 21), Marie (à partir de 19 h 48), M. Monnier, Mme Noisette, M. Nouyou, Mmes Parmentier, Pellerin, Pétard-Voisin, MM. Plouhinec, Plouvier, Puil, Mmes Rault, Remoissenet, MM. Ridard, Rouault, Roudaut, Mmes Rougier (à partir de 20 h 46), Roux, M. Ruello, Mme Séven (à partir de 19 h 08 et jusqu'à 23 h 06), M. Sicot, Mme Sohier, MM. Thébaud, Theurier, Thomas (jusqu'à 20 h 49).

* M. Couet quitte la salle pour le vote de la question n° 26 (délibération n° C 18.123).

Absents excusés : Mme Appéré, MM. Béchara, Berroche, Mme Blouin, M. Breteau, Mmes Briand, Brossault, M. Caron, Mmes Condolf-Ferec, Danset, M. De Oliveira, Mmes De Villartay, Desbois, Durand, Eglizeaud, M. Froger, Mme Ganzetti-Gemin, M. Gaudin, Mme Gautier, M. Goater, Mme Gouesbier, MM. Guiguen, Hervé Pascal, Jégou, Mmes Krüger, Le Couriaud, M. Legagneur, Mme Lhotellier, MM. Louapre, Maho-Duhamel, Mme Moineau, MM. Pelle, Pinault, Prigent, Richou, Mmes Robert, Rolandin, Salaün, MM. Sémeril, Yvanoff.

Procurations de votes et mandataires : Mme Appéré à M. Chardonnet, M. Berroche à M. Lahais (à partir de 19 h 21), M. Bouloux à Mme Pétard-Voisin (jusqu'à 19 h 52 et à partir de 21 h 45), Mme Briand à M. Besnard, M. Caron à M. Cressard, Mme Condolf-Ferec à Mme Bougeard (à partir de 19 h 36), Mme Danset à M. Kerdraon, M. De Oliveira à Mme Daucé (à partir de 19 h 10), Mme De Villartay à Mme Le Galloudec, Mme Eglizeaud à Mme Briéro, Mme Faucheux à Mme Rault (jusqu'à 19 h 46), Mme Ganzetti-Gemin à M. Ruello, M. Gaudin à M. Crocq, Mme Gautier à Mme Roux, M. Goater à M. Le Gentil, Mme Gouesbier à M. Rouault, M. Guiguen à Mme Dhalluin, M. Jégou à M. Bourcier, Mme Krüger à Mme Debroye, M. Le Brun à M. Plouvier (à partir de 20 h 46), Mme Le Men à M. Cruzet (jusqu'à 20 h 05), M. Legagneur à Mme Coppin, M. Louapre à M. Plouhinec, M. Maho-Duhamel à Mme Letourneux, Mme Moineau à M. Dein (jusqu'à 20 h 05), M. Pelle à Mme Parmentier, M. Prigent à Mme Bellanger, Mme Robert à M. Hervé Marc, Mme Rolandin à Mme Bouvet, Mme Rougier à M. Theurier (jusqu'à 20 h 05), M. Sémeril à Mme Andro, M. Thomas à M. Kermarrec (à partir de 20 h 49), M. Yvanoff à M. Monnier.

M. Theurier est nommé secrétaire de séance.

Le Conseil constate que les dispositions législatives concernant la convocation (en date du 14 juin 2018) et la note explicative de synthèse sur les affaires soumises à délibération ont bien été remplies et le procès-verbal de la séance du 17 mai 2018 est lu et adopté.

La séance est levée à 23 h 44.



Conseil du 20 juin 2018 **RAPPORT (suite)**

*Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;
Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment son article L.327-1 et suivants ;
Vu la délibération n° C 10.070 du 25 mars 2010 relative à l'approbation des statuts de la Société Publique Locale d'Aménagement Territoires Publics et à la désignation des représentants de Rennes Métropole ;
Vu la délibération n° C 13.196 du 20 juin 2013 approuvant le projet de territoire de Rennes Métropole et notamment son orientation n°1, "positionner la créativité, l'innovation et l'expérimentation au centre de la stratégie de développement économique" et son orientation n°2 "favoriser un écosystème qui renforce le tissu économique et conforte l'emploi pour tous" ;
Vu la délibération n° C 17.018 du 19 janvier 2017 approuvant les objectifs et modalités de la concertation préalable à la création d'une ZAC sur le site de La Janais ;
Vu la délibération n° C 17.209 du 21 septembre 2017 approuvant le bilan de la concertation préalable à la création d'une ZAC sur le site de la Janais ;
Vu la délibération n° C 18.077 du 5 avril 2018 approuvant le bilan de la participation du public par voie numérique sur l'étude d'impact et approuvant le dossier de création de la ZAC multisites de la Janais ;
Vu la décision n° B 15.203 du 5 novembre 2015 décidant l'acquisition de terrains situés au lieudit "La Janais" sur les communes de Saint-Jacques-de-la-Lande et Chartres-de-Bretagne ;
Vu la décision n° B 15.237 du 3 décembre 2015 modifiant les emprises foncières à acquérir au lieudit "La Janais" sur les communes de Saint-Jacques-de-la-Lande et Chartres-de-Bretagne ;
Vu la décision n° B 17.339 du 7 septembre 2017 approuvant les modalités d'organisation de la participation du public par voie électronique relative au projet de ZAC multi sites de La Janais ;
Vu l'avis du 8 janvier 2018 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale de Bretagne sur le projet de ZAC multi sites de la Janais et son étude d'impact ;
Vu le compromis de vente signé le 5 février 2016 entre Rennes Métropole et la Région Bretagne relatif à l'acquisition foncière sur le site de La Janais.*

EXPOSE

Par délibération n° C 18.077 du 5 avril 2018, Rennes Métropole, compétente en matière d'aménagement et de développement économique, a créé une Zone d'Aménagement Concerté multi sites sur le secteur de la Janais concernant une emprise foncière globale d'environ 53 ha afin de réaliser un parc d'activités d'excellence dans un tissu industriel déjà constitué. L'aménagement de ce site doit permettre d'accompagner le renouvellement industriel du territoire et, pour la première fois à cette échelle dans la métropole, mettre en œuvre une logique de renouvellement économique.

Afin de réaliser cette opération, Rennes Métropole souhaite confier l'aménagement de la ZAC à la Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA) Territoires Publics, conformément à l'article L.327-1 du Code de l'Urbanisme.

Les conditions relatives à la quasi-régie étant réunies conformément aux textes en vigueur (articles 17 de l'ordonnance n°2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics et article 16 de l'ordonnance n°2016-65 du 29 janvier 2016 relative aux contrats de concession), la concession d'aménagement pourra être confiée sans mise en concurrence préalable à la SPLA Territoires Publics.

Par ailleurs, il est précisé que la concession d'aménagement qu'il est proposé de conclure avec la SPLA Territoires Publics sera menée au risque du concédant.

Contenu de la concession d'aménagement :

Les missions confiées à la SPLA Territoires Publics seront les suivantes :

1- L'acquisition des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération

La mission de l'aménageur consiste à acquérir les terrains à l'amiable, le cas échéant par voie de préemption ou d'expropriation, prendre à bail emphytéotique ou à construction, les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, ainsi que les droits mobiliers compris dans le périmètre de l'opération, ainsi que ceux qui, situés en dehors de ce périmètre, seraient rendus nécessaires pour la réalisation des ouvrages inclus dans l'opération.



Conseil du 20 juin 2018 **RAPPORT (suite)**

L'aménageur devra également gérer les biens acquis et, le cas échéant, assurer le relogement des occupants de bonne foi, indemniser ou réinstaller les commerçants, artisans ou autres bénéficiaires de droits, les informer sur les différentes aides dont ils peuvent bénéficier.

Dans le cadre de cette opération, la SPLA se substituera à Rennes Métropole pour acquérir les parcelles faisant l'objet d'un compromis de vente avec la Région Bretagne conformément à la Décision n° B 15.237 du 3 décembre 2015.

2- La réalisation du dossier de réalisation de ZAC :

L'aménageur aura pour mission de constituer le dossier de réalisation de ZAC qui comprendra notamment :

- un rapport de présentation ;
- un schéma d'intention ;
- un programme des équipements publics à réaliser dans la ZAC ;
- un projet de programme global des constructions à réaliser dans la ZAC ;
- les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps ainsi qu'un plan de trésorerie ;
- les compléments nécessaires à l'évaluation environnementale figurant au dossier de création, notamment en ce qui concerne les éléments qui ne pouvaient pas être connus au moment de la constitution du dossier de création ;
- le programme des acquisitions foncières nécessaires à la réalisation du projet.

3- La conduite des études opérationnelles nécessaires à la réalisation du projet :

- Le suivi du plan d'organisation spatiale de l'opération,
- Les études opérationnelles nécessaires à toutes les actions de démolition, d'aménagement et de construction,
- La mise au point des actions de gestion urbaine, d'accompagnement et de suivi social,
- Toutes études qui permettront, en cours d'opération, de proposer toutes modifications de programme qui s'avèreraient opportunes, assortie des documents financiers prévisionnels correspondants,
- Par ailleurs, l'Aménageur pourra en tant que de besoin être associé aux études relatives à l'adaptation du Plan Local d'Urbanisme qui pourraient avoir à être menées par la Collectivité pour la mise en œuvre de l'opération d'aménagement, et si nécessaire, pourra procéder à des études spécifiques pour lui apporter des éléments utiles concernant le programme de l'opération sur le périmètre défini.

4- La démolition des bâtiments existants dont la démolition est nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement

5- La mise en état et l'aménagement des sols et la réalisation des équipements d'infrastructures propres à l'opération :

Sur la base du dossier de réalisation, du programme des équipements publics, du bilan financier et du plan de trésorerie prévisionnel approuvés par Rennes Métropole, l'aménageur assurera la maîtrise d'ouvrage de l'ensemble des travaux de voirie, de réseaux, d'espaces libres et d'installations diverses à réaliser pour répondre aux besoins des futurs usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de la ZAC. L'aménageur assurera également le suivi général des travaux et fera vérifier leur parfait achèvement.

Les projets d'études et d'exécution des équipements d'infrastructures seront soumis à l'accord de Rennes Métropole.



Conseil du 20 juin 2018 **RAPPORT (suite)**

6- Assurer le développement d'un site exemplaire de l'industrie du futur

- Contribuer à la conception d'une offre de services innovants et mutualisés dans une logique d'écologie industrielle. L'offre pourra comprendre la mise en œuvre de services mutualisés à l'échelle du site avec une finalité de facility management ;
- Piloter les projets depuis les études jusqu'à la mise en œuvre opérationnelle sur les aspects techniques, économiques, financiers et juridiques ;
- Accompagner les entreprises dans les démarches de mutualisation aux phases de définition des besoins, de mise en œuvre des projets et d'évaluation.

7 - La cession des biens aux utilisateurs agréés par la Collectivité aux clauses et conditions du cahier des charges de cession de terrain :

L'aménageur mettra en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation dans les meilleures conditions possibles des terrains.

S'agissant de la cession des terrains, l'aménageur notifie à Rennes Métropole, en vue de recueillir son accord, les noms et qualité des attributaires éventuels ainsi que le prix et les modalités de paiement. Cet accord est valablement donné par le Président de Rennes Métropole ou son délégué. Le cahier des charges de cession des terrains doit être approuvé par Monsieur le Président ou son représentant lors de chaque cession. À l'expiration de la concession d'aménagement, les terrains ou immeubles bâtis acquis non revendus constituent des biens de reprise revenant à Rennes Métropole.

8 - La négociation des conventions de participation qui seront conclues entre Rennes Métropole et les constructeurs n'ayant pas acquis leur terrain de l'Aménageur en application de l'article L.311-4 du Code de l'urbanisme, ainsi que les conventions d'association prévues par l'article L. 311-5 du même Code seront également réalisées par l'aménageur.

La SPLA Territoires Publics réalisera ses missions sous le contrôle de Rennes Métropole et dans le respect des réglementations en vigueur.

La date d'expiration de la concession est fixée au 31 décembre 2032. Elle pourra être prorogée par avenant en cas d'inachèvement de l'opération.

Modalités de financement de l'opération :

Le financement de l'opération d'aménagement obéit aux logiques suivantes :

Les charges supportées par l'aménageur pour la réalisation de l'opération seront notamment couvertes par les produits à provenir des cessions des terrains, les participations dues par les propriétaires ou participation au coût des équipements publics à réaliser, les produits financiers, les subventions ainsi que la participation d'équilibre de Rennes Métropole, le cas échéant.

En application de l'article L.300-5 du Code de l'Urbanisme, la participation d'équilibre de Rennes Métropole au coût de l'opération est destinée à couvrir l'ensemble des charges de l'opération non couvertes par les produits de l'opération. Cette participation en numéraire est fixée à 4 200 000 € et pourra faire l'objet de versements annuels définis en fonction des besoins liés à la réalisation d'aménagement du site.

Le montant de cette participation pourra être modifié par avenant à la concession.



Conseil du 20 juin 2018 **RAPPORT (suite)**

L'aménageur contractera tous les emprunts et sollicitera les avances nécessaires au financement provisoire de l'opération dans des conditions de nature à préserver au maximum les intérêts de Rennes Métropole.

En application de l'article L.300-5 du Code de l'Urbanisme, l'aménageur établira chaque année un compte rendu financier présentant un bilan financier prévisionnel actualisé, un plan de trésorerie actualisé, un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé et une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération en cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir.

Pour l'exécution de sa mission, le concessionnaire est autorisé, pour la durée totale de l'opération, à imputer en dépenses au bilan de l'opération ses charges de la manière suivante :

- 1) Pour la mission de négociation foncière, l'aménageur aura droit à une rémunération de 4% du montant des acquisitions et transferts (toutes indemnités confondues) réalisés par ses soins, à l'exception des acquisitions auprès de Rennes Métropole, de la Région Bretagne et de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne ;
- 2) Pour les missions de suivi technique, administratif et financier liées à l'aménagement et l'équipement des terrains, l'aménageur aura le droit à une rémunération de 5% de l'ensemble des dépenses HT payées par l'opération, à l'exclusion cependant des frais et coûts des études de réalisation sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur, des acquisitions foncières, des études pré opérationnelles réalisées par la collectivité, d'autres collectivités compétentes ou concessionnaires, de sa propre rémunération et des frais financiers, ainsi que la TVA résiduelle à reverser au fisc ;
- 3) Pour les missions de commercialisation, l'aménageur aura droit à une rémunération égale à 4% des montants HT de l'ensemble des recettes, à l'exclusion des rétrocessions à destination de Rennes Métropole et des participations publiques versées par le concédant ;
- 4) Pour la réalisation du dossier de réalisation de ZAC, l'aménageur aura droit à une rémunération forfaitaire de 25 000 € net ;
- 5) Pour la gestion annuelle de la ZAC (prestation de communication, fourniture des CRACL, etc.), l'aménageur aura droit à une rémunération forfaitaire annuelle de 6 000 € net ;
- 6) Pour des missions spécifiques de promotion du projet et de relation avec les entreprises, notamment dans l'objectif de développer un pôle industriel d'excellence autour de l'industrie du futur, l'aménageur aura droit à une rémunération forfaitaire annuelle de 8 000 € net ;
- 7) Pour la clôture d'opération, l'aménageur aura droit à une rémunération forfaitaire de 40 000 € net.

Les forfaits prévus au 4), 5), 6) et 7) sont révisibles selon l'indice Syntec, le mois M0 étant l'indice connu au 30 avril 2018, le mois M de révision étant l'indice connu au 30 septembre de chaque année.

Le contrat stipule les modalités d'expiration de la concession, qu'il s'agisse de l'expiration à son terme contractuel ou des différents cas de résiliation (résiliation amiable, résiliation pour motif d'intérêt général, résiliation pour faute, en cas de redressement ou liquidation judiciaire de l'aménageur, résiliation de plein droit). A ce titre, il est précisé que pour motif d'intérêt général, Rennes Métropole pourra notifier sa décision de résilier la concession d'aménagement en respectant un préavis de 12 mois.

En cas de résiliation anticipée, compte tenu de la charge supplémentaire du transfert en cours de contrat, il est dû à l'aménageur une indemnité spéciale de liquidation égale à 50% de la rémunération de liquidation prévue ci-dessus (Cf. rémunération pour la clôture de l'opération) en sus de ladite rémunération de liquidation.

En cas de résiliation anticipée de la concession d'aménagement pour une autre cause que la liquidation judiciaire de l'aménageur, Rennes Métropole devra indemniser l'aménageur du préjudice subi. Cette indemnisation porte sur les dépenses utiles à l'opération exposées par l'aménageur au moment de la résiliation et n'ayant pu être amorties en



Conseil du 20 juin 2018 **RAPPORT (suite)**

raison de la cessation anticipée du contrat. A cela s'ajoute une indemnité égale à 15% de la rémunération dont l'aménageur se trouve privé du fait de la cessation anticipée du contrat.

Enfin, il est précisé au contrat que, si le solde d'exploitation établi à l'expiration de la concession est positif, ce solde constitue le boni de l'opération et sera reversé à Rennes Métropole de sorte que le solde comptable d'exploitation final soit nul. A l'inverse, si le solde d'exploitation est négatif, Rennes Métropole s'engage à verser à l'aménageur une participation destinée à parvenir à un solde comptable d'exploitation final nul.

Après avis favorable du Bureau du 7 juin 2018, le Conseil est invité à :

- approuver les termes de la concession d'aménagement relative à la ZAC muti sites de La Janais, située sur les communes de Chartres-de-Bretagne et de Saint-Jacques-de-la-Lande, à conclure avec la SPLA Territoires Publics ;
- approuver le montant prévisionnel de la participation financière de Rennes Métropole, d'un montant de 4 200 000 € ;
- autoriser le Président, ou toute autre personne dûment habilitée à cette fin en application des articles L.5211-9 et L.2122-17 du Code Général des Collectivités Territoriales, à signer la concession d'aménagement ainsi que tout acte s'y rapportant.

o o o

**Après en avoir délibéré, le Conseil, à l'unanimité,
et 14 conseillers ne prenant pas au vote
(Mmes Andro, Briand, Joalland, Krüger, Le Men, Rault
MM. Bouloux, Chouan, Gaudin, Geffroy, Guiguen, Le Bougeant, Louapre, Sémeril)**

- approuve les termes de la concession d'aménagement relative à la ZAC muti sites de La Janais, située sur les communes de Chartres-de-Bretagne et de Saint-Jacques-de-la-Lande, à conclure avec la SPLA Territoires Publics ;
- approuve le montant prévisionnel de la participation financière de Rennes Métropole, d'un montant de 4 200 000 € ;
- autorise le Président, ou toute autre personne dûment habilitée à cette fin en application des articles L.5211-9 et L.2122-17 du Code Général des Collectivités Territoriales, à signer la concession d'aménagement ainsi que tout acte s'y rapportant.

Pour le Président et par délégation,
La Directrice Générale des Services

SIGNÉ

Laurence QUINAUT