

**Ville de Rennes**  
DAUH-SAO/PB/CB

(Séance du 9 octobre 2017)

DCM 2017-0382 - Aménagement et services urbains, environnement – Quartier Le Blosne  
– ZAC Blosne-Est – Extension du périmètre de la ZAC - Bilan de la concertation préalable

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Le conseil municipal a été appelé à siéger par l'envoi d'une convocation accompagnée de l'ordre du jour contenant une note de synthèse pour chaque dossier et adressée le 3 octobre 2017, soit au moins cinq jours francs avant la séance.

La séance publique est ouverte à 17 h 04 sous la présidence de Mme Appéré, Maire. Elle est interrompue de 17 h 06 à 17 h 23 et de 20 h 32 à 21 h 04 et est levée à 22 h 19.

**PRÉSENTS** : Mme Appéré, Maire ; M. Sémeril, Mme Briéro, M. Berroche, Mme Rault, M. Bourcier, Mme Debroise, M. Hervé, Mme Briand, MM. Le Bougeant, Careil, Mme Marchandise-Franquet, M. Chardonnet, M. Goater, Mme Noisette, M. Lahais, Mme Rousset, M. Le Moal, adjoints ; MM. Léziart, Le Gargasson, Ech-Chekhchakhi, Guillotin, Puil, Mme Eglizeaud, M. Maho-Duhamel, Mmes Marie, Robert (jusqu'à 20 h 32), M. Besnard, Mmes Pellerin, Phalippou (jusqu'à 21 h 12), M. Morel, Mmes Condolf-Férec, Letourneux (à partir de 18 h 38), MM. Hamon, Jégou, Mmes Faucheux (à partir de 17 h 34), Andro (à partir de 17 h 57), Rougier, Sohier, MM. Nadesan (jusqu'à 21 h 07), Pommier, Mme Daunis, M. Tual, Mme Salaün (jusqu'à 21 h 45), MM. Bongart, Pelle, Caron (à partir de 17 h 50), Mme Rolandin, M. Cressard, Mme de Villartay (de 18 h 21 à 20 h 32), M. Plouvier, Mmes Dhalluin (jusqu'à 20 h 32 et à partir de 21 h 19), Bouvet, M. Guiguen, Mmes David, de Bergevin, conseillers municipaux.

**ABSENTS avec procuration de vote** : Mme Bougeard représentée par Mme Letourneux (à partir de 18 h 38 – rapports 370 et suivants), Mme Krüger représentée par M. Nadesan (jusqu'à 21 h 07 – rapports 345 à 346), Mme Robert représentée par Mme Briéro (à partir de 21 h 04 – rapports 408 et suivants), Mme Phalippou représentée par M. Ech-Chekhchakhi (à partir de 21 h 12 – rapports 355 et suivants), M. Nadesan représenté par M. Berroche (à partir de 21 h 07 – rapports 347 et suivants), M. Theurier représenté par Mme Rougier, Mme Salaün représentée par M. Pommier (à partir de 21 h 45 – rapports 384 et suivants), M. Le Brun représenté par M. Plouvier, Mme de Villartay représentée par Mme Bouvet (de 17 h 04 à 18 h 21 et à partir de 21 h 04 – rapports 345 et 373, 408 et suivants), Mme Jouffe-Rassouli représentée par Mme Rolandin.

**ABSENTS sans procuration de vote** : Mme Krüger (à partir de 21 h 07), Mme Letourneux (jusqu'à 18 h 38), Mme Faucheux (jusqu'à 17 h 34 – rapport 345), Mme Andro (jusqu'à 17 h 57 – rapport 345), M. Caron (jusqu'à 17 h 50 – rapport 345), Mme Dhalluin (de 21 h 04 à 21 h 19 – rapports 408 à 357)

Les rapports ont été présentés dans l'ordre suivant : 345, 373, 377, 370, 371, 402, 408, 346 à 369, 372, 374 à 376, 378 à 401, 403 à 407, 409, 410.

M. Lahais est nommé secrétaire et le compte rendu sommaire de la séance ordinaire du 11 septembre 2017 est adopté.

.../...

## M. Sémeril :

Je vous propose, mes chers collègues, d'adopter le projet de délibération suivant, qui vous a été présenté en commission aménagement et développement durable :

### Rapport,

Vous avez, par délibération n°133 du 5 mars 2012, approuvé le dossier de création de la ZAC Blosne-Est après avoir pris acte du bilan de la concertation préalable à la création de cette ZAC. Par délibérations n°42 et 43 du 20 janvier 2014, vous avez pris acte de la mise à disposition publique de l'étude d'impact du projet, approuvé le programme des équipements publics et validé le dossier de réalisation de cette même ZAC.

Vous avez, par délibération n°100 du 9 mars 2015, approuvé à travers le protocole de préfiguration du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain les grandes orientations du programme de Rennes pour la période 2015-2025. Ces orientations ont été confirmées et déclinées dans la convention NPNRU élaborée avec l'ensemble des partenaires du renouvellement urbain des quartiers prioritaires pour la période 2016-2026 et approuvée par délibération n°184 du 22 mai 2017.

Ces délibérations ont permis de consolider les principes fondateurs du projet de renouvellement urbain du secteur Est du quartier du Blosne qui visent à :

- affirmer une centralité économique, commerciale et culturelle autour de la place de Zagreb avec l'accueil du conservatoire et de nouveaux commerces ;
- favoriser l'implantation et le développement d'activités économiques afin de soutenir et développer l'emploi sur le quartier ;
- renforcer les équipements du quartier pour améliorer la vie associative, culturelle, éducative et sportive des habitants actuels et futurs ;
- favoriser la mixité sociale, générationnelle et les parcours résidentiels en diversifiant le parc de logements et en réhabilitant le patrimoine existant ;
- valoriser l'image du quartier en faisant muter les emprises de parkings en ouvrage, en réaménageant les espaces publics et en affirmant le potentiel paysager du quartier.

Ces principes ont été confortés par l'étude de diagnostic et de structuration commerciale réalisée par le cabinet Cushman and Wakefeld et dont les conclusions ont affirmé la nécessité :

- de conforter le projet d'aménagement d'une nouvelle polarité commerciale autour de la place de Zagreb, avec comme objectif de faire bénéficier le quartier d'une offre commerciale mieux armée pour se développer dans un contexte concurrentiel développé ;
- de mettre en jeu de manière prospective, le regroupement des commerces et services présents sur les centres commerciaux du Landrel, Torigné et Sainte-Elisabeth, vers cette nouvelle centralité ;
- de projeter la mutation progressive de ces emprises en interrogeant toutefois la possibilité d'y conserver très ponctuellement, dans le cadre des réaménagements à venir, une offre de quelques commerces de première nécessité.
- de conserver et pérenniser le marché hebdomadaire sur la place de Zagreb.

C'est ainsi que le projet de rénovation urbaine a, dès l'approbation du dossier de réalisation en janvier 2014, été engagé avec le démarrage des premiers chantiers à l'intérieur du périmètre initial de la ZAC Blosne-Est. En parallèle les études commerciales ont été poursuivies pour vous permettre, tenant compte de leurs conclusions, de marquer par délibération n° 545 du 23 novembre 2015, votre intention d'élargir ce périmètre :

- aux centres commerciaux de proximité du Landrel, de Torigné et de Sainte Elisabeth ;
- à l'emprise du LIDL adressé boulevard Volclair ;
- pour des raisons de cohérence d'ensemble du projet, vous avez également proposé de rectifier le périmètre au droit du parc des Balkans en intégrant la totalité des immeubles de propriété d'Archipel Habitat.

Ces premières étapes ont amené à marquer une transition dans le processus initial de concertation, lequel, à la faveur d'une mobilisation qualitative et soutenue, a nourri les multiples débats portant sur les enjeux stratégiques préalables à la réalisation du projet urbain. Les objectifs de cette transition ont été de faire évoluer les modalités de concertation afin que celles-ci puissent satisfaire :

- aux nouvelles échelles et temporalités de réflexion, induits par la concrétisation des premières opérations d'aménagement et de construction ;
- aux dispositions de la fabrique citoyenne dont les objectifs, exprimés dans la charte de la démocratie rennaise, ont été de mettre en cohérence et de rendre lisible à l'échelle de la Ville, les différentes démarches de participation ;
- aux principes édictés par le nouveau Programme de Renouvellement Urbain et qui reposent, sur une mobilisation de plus en plus effective des membres du Conseil Citoyen et sur le développement des Maisons du Projet.

Prenant ainsi le relais des démarches de concertation antérieures, les actions suivantes ont été programmées et sont appelées à se poursuivre durant toute la réalisation du projet urbain :

a) La constitution du Conseil Citoyen et du Conseil de Quartier :

Mis en place et installé en 2015, les travaux du conseil de quartier se poursuivent à travers trois commissions : emploi, animation/communication et la dernière créée en 2017 : cadre de vie cette commission qui s'est réunie à trois reprises travaille sur des thèmes relatifs au projet urbain, à la concertation mais aussi au cadre de vie de manière plus large.

Créé le 10 mars 2017, le groupe local du conseil citoyen participe de la même manière à l'ensemble de ces travaux. Il est présent dans les démarches de concertation et dans le groupe de suivi de la maison du projet,

b) L'ouverture au public de la Maison du projet :

Celle-ci aura vocation à devenir un lieu partagé, convivial, dédié à la participation des habitants et des acteurs du projet urbain en vue de travailler collectivement à des projets communs en rapport avec l'évolution du quartier.

Pour ce faire, cette construction nouvelle abritera sur une superficie totale de 120 m<sup>2</sup>, un espace d'exposition et de convivialité avec terrasse extérieure, un bureau non dédié et une salle de réunion. Une charte d'utilisation collectivement et publiquement mise en débat au cours d'ateliers participatifs, a été validée lors du premier groupe de suivi le 23 juin 2017, d'autre part, une convention et un règlement d'utilisation sont en cours de rédaction pour en préciser les modalités de gestion et de mise à disposition.

La Maison du Projet deviendra en outre le lieu d'accueil des permanences régulières assurées par la Ville, lesquelles se sont déroulées jusqu'à ce jour au pôle social du Blosne. Avec 62 dates en 2016 et 25 en 2017, plus de 350 personnes, représentant un public varié ont pu s'informer sur le projet urbain et exprimer leurs doléances de manière individualisée et détaillée.

c) La poursuite d'une concertation institutionnelle régulière articulée autour :

- de temps forts et de réunions publiques destinés à cadencer la concertation en fonction des actualités de projet. Ces rendez-vous qui se sont déroulés aux dates du 4 juillet 2015, du 27 janvier 2016, du 28 juin 2016 et du 24 juin 2017 ont regroupé pour chacun d'entre-eux, une assistance de 70 à 200 personnes,
- d'ateliers de co-construction : 12 rendez-vous ont ainsi été programmés à ce jour pour traiter de la définition des futurs équipements publics du quartier (futur pôle associatif le 16 octobre 2016, maison du projet le 18 octobre 2016 et les 5 avril et 23 juin 2017) et de l'aménagement des espaces publics (Place du Banat et Rambla les 19 janvier, 4 mai et 24 mai 2017, Square Alexis Le Strat les 26 novembre et 1<sup>er</sup> décembre et 19 décembre 2016). Le nombre de leurs participants a été variable se situant en moyenne entre 25 et 30 personnes par ateliers.
- de rencontres thématiques avec les professionnels ou publics spécifiques, ont ainsi été rencontrés à ce jour : les commerçants et copropriétaires des centres commerciaux le 12 novembre 2015 (50 participants), les professionnels de santé les 9 novembre 2016 et 13 mars 2017 et les promoteurs immobiliers le 18 mars 2016,

d) La déclinaison d'une concertation « hors les murs » avec comme but d'aller, au plus près de leurs lieux de vie, à la rencontre des habitants et usagers :

- des rencontres en pieds d'immeubles sous forme de « Cafés Halls » ont permis d'échanger avec les riverains des futurs secteurs de projet sur les sites des Hautes-Ourmes (programmes E28 et E29) le 31 janvier 2017, de la place du Banat (réaménagement des espaces publics) le 24 mai 2017 et du square de Serbie (programme E05 – Pôle économie sociale et solidaire), le 8 juin 2017. En complément de ces rencontres ciblées, la Direction de Quartier Sud-Est a relayé l'information relative au projet urbain et remis les lettres d'infos éditées à cet effet au cours des autres cafés-halls moins spécifiquement dédiés au projet qui ont été programmés au cours des étés 2016 et 2017.
- des déambulations et des diagnostics en marchant ont contribué à diversifier les formats de concertation et ont remporté de forts indices de satisfaction et des affluences significatives allant de 50 à 200 personnes. Ils ont été organisés à l'occasion des temps fort des 4 juillet 2015 et du 24 juin 2017 et des ateliers de co-construction, mais également dans le cadre de la concertation relative au projet urbain Rennes 2030. Le 30 avril 2016, le 3 juin 2016 et le 30 septembre 2017, les Rennais ont notamment, en plus de ces visites, été invités à découvrir le quartier depuis les belvédères que sont les tours Sarah Bernhardt et Monténégro.

- des rencontres, sur site avec les occupants de locaux ou d'ouvrages impactés par le projet. C'est ainsi que les rendez-vous ont été programmés avec les habitants du square Alexis Le Stat, les 2 mars 2015, 9 mars 2016 et 27 septembre 2017 en vue de la déconstruction du parking en ouvrage de cet îlot et des modalités de reconstitution du stationnement qu'elle générera ; et à sept reprises, avec les représentants de l'association Ar Maure pour envisager la déconstruction de la baraque à laquelle les représentants de l'association sont très attachés ; ceci en vue de leur relogement au sein du futur pôle associatif ;

- des collaborations avec les jeunes publics : un atelier d'échanges sur le thème de la mixité suivi d'une visite guidée du Projet urbain de la ZAC Blosne-Est avec les étudiants du BTS immobilier du Lycée Descartes ; des visites guidées pédagogiques du chantier hydraulique des bassins Dalmates ont mobilisé les 3 et 7 avril l'ensemble des dix classes de l'école élémentaire Torigné ; un atelier d'échange sur le Projet urbain lors de la pré-rentrée des professeurs du collège des Hautes-Ourmes le 1<sup>er</sup> septembre 2017 et une collaboration étroite a vu le jour avec les enfants riverains du square des Grisons qui ont formulé collectivement une demande d'aménagement d'espaces de jeux sur ce square.

e) Le développement de démarches artistiques et culturelle et d'ateliers « mémoire du quartier » :

- dans le cadre d'une démarche initiée à l'échelle de la Ville sur plusieurs opérations d'aménagement, l'association Ars Nomadis a été désignée pour développer sur une durée de 3 ans à compter de mars 2016, en lien avec le Conservatoire, une démarche artistique et culturelle visant à créer un récit sonore du quartier et à en révéler la diversité culturelle en associant les habitants. Au terme de ce projet, vingt bornes viendront restituer ce récit et jalonner le parc en réseau. Sur la durée du projet des rencontres régulières et cinq événements festifs seront organisés avec pour objectif d'imaginer les aménagements et usages futurs avec un collectif d'artistes à chaque fois différent. Les deux premières éditions ont eu lieu en mars et juillet 2017. Elles ont permis rapprocher les acteurs et de permettre à chacun de s'exprimer, de rêver son quartier et de contribuer à son évolution et son aménagement ;

- à la suite des différentes rencontres et ateliers, de nombreux habitants et représentants d'associations ont rappelé leur fierté d'avoir participé à la vie et à la construction du quartier. Ils ont affirmé leur volonté de construire l'avenir sur les bases d'une identité et d'une mémoire commune. Ainsi, avec l'appui des Archives municipales, des ateliers mémoire vont être mis en place en 2018. Ce travail, qui reste à élaborer va s'appuyer sur une collecte multimédias (paroles, son, images, ...) et sur différentes formes de restitution ;

f) Le budget participatif :

Bien que le budget participatif ne soit pas initié directement par le projet urbain, les propositions émises dans ce cadre ont, pour bon nombre d'entre elles, porté sur l'amélioration du cadre de vie et donc contribué à alimenter les échanges relatifs à la transformation du quartier. À ce titre l'implantation et les calendriers de réalisation des projets retenus seront coordonnés avec la programmation du projet urbain afin de fédérer l'ensemble des initiatives vers un même objectif.

Le sujet de l'extension de la ZAC Blosne-Est et de son corollaire, la transformation commerciale du quartier ont fait partie des nombreux sujets abordés au cours des actions ici décrites. Il convient cependant de préciser qu'afin de mettre en application les modalités de concertation préalable à l'extension de la ZAC Blosne-Est, telles que vous les avez approuvées par délibération n°545 du 23 novembre 2015, des actions traitant plus spécifiquement de ces deux sujets ont été réalisées :

1 – Une réunion publique de présentation s'est déroulée le 28 juin 2016 au centre culturel du Triangle, afin de présenter les orientations d'aménagement. Cette réunion, qui a fait l'objet d'une annonce préalable dans la presse ainsi que d'une distribution d'invitations dans les boîtes aux lettres, a regroupé plus de cent dix personnes.

2 – La parution de différents articles dans Ouest-France le 9 juin et le 27 juin 2016.

3 – Une exposition itinérante (annoncée par voie de presse dans Ouest-France en date du 9 juin 2016) a, dans un premier temps, été installée dans le hall du Pôle social du Blosne, situé au cœur du quartier, 7 bd de Yougoslavie, du 6 au 17 juin inclus, puis du 31 août au 14 septembre inclus, puis à la bibliothèque du Triangle, 30 bd de Yougoslavie, du 15 au 5 octobre 2016, puis dans le hall de l'Hôtel de Rennes Métropole, 4 av Henri Fréville, du 16 au 30 novembre 2016. Cette exposition a présenté le contexte et les objectifs généraux de l'opération, le projet de périmètre et le programme. Un registre d'observations a été mis à la disposition du public au Pôle social du Blosne durant toute cette période. Des observations ont été portées aux registres mis à disposition du public lors de l'exposition par trois personnes. Ces observations ont porté sur la densification du quartier, la mixité sociale et le centre commercial Italie, à l'ouest du quartier.

4 - Ces actions ont permis de recueillir les doléances du public, des commerçants et des acteurs concernés. Elles ont également généré des expressions plus individuelles qui ont pu être entendues dans le cadre des permanences qui ont été assurées au pôle social du Blosne ou lors d'entretiens particuliers. C'est ainsi qu'une trentaine de doléances de demandes de renseignements complémentaires ont pu être collectées.

Au cours de ces multiples rencontres, et après avoir, parfois de manière très vive, fait part de leurs appréhensions quant à l'évolution des méthodes et au processus de concertation, ainsi que leur volonté de voir se construire rapidement la Maison du Projet, les participants ont pu exprimer ou redire leur grand attachement au quartier et formuler les attentes, les craintes et les espoirs que soulève le projet urbain.

Alors que les objectifs généraux du projet et la volonté de faire évoluer le quartier sont toujours partagés par le plus grand nombre, le passage en phase opérationnelle génère de nombreuses inquiétudes. Cette phase de transition est très délicate car elle correspond au moment où habitants et usagers sont confrontés à la modification de leur cadre de vie et à la gêne occasionnée par les chantiers afférents sans pouvoir encore percevoir de manière évidente les améliorations qui seront apportées. Elle est appelée à se poursuivre avec la déconstruction programmée en 2018 des premiers parkings en ouvrage et la tension sur le stationnement prévisible, mais temporaire qui en résultera.

Ceci ne doit pas masquer que de nombreux témoignages de satisfaction ont été exprimés suite à la livraison de l'opération du Samara, lors de la présentation du projet du Conservatoire ou ont fait suite aux ateliers de co-conception de la place du Banat et de la Rambla ainsi que de programmation du Pôle Associatif. Certains aménagements sont également attendus avec impatience tels que ceux de la place de Zagreb ou du parc en réseau.

.../...

Plus précisément, les débats ont portés sur les thèmes suivants :

- la densité : l'édification des premiers programmes de construction ont fait craindre une dégradation qualitative du paysage urbain. Les habitants restent en effet très vigilants quant à la question des vis-à-vis et à l'impact que ceux-ci auront sur leur cadre de vie. La Ville et les constructeurs des programmes immobiliers continueront donc à rencontrer les riverains de chaque projet. Il convient également de noter que les réactions très vives entendues en phase chantier se sont atténuées progressivement à mesure que les services et occupants des programmes neufs ont été connus et rencontrés.

Ceci montre que les débats portant sur la densité ne sauraient se limiter à des préoccupations purement techniques mais qu'ils revêtent également une indéniable dimension sociale ;

- la recomposition de l'offre en stationnement continue de susciter de grandes crispations : si le diagnostic est partagé quant à l'obsolescence et la faible occupation des parkings en sous-sols actuels, les craintes demeurent de voir se raréfier l'offre actuelle aujourd'hui publique, gratuite et aisément accessible, au profit d'une nouvelle offre moins étoffée, plus contraignante et payante.

Les principes de recomposition de l'offre en stationnement demeurent complexes car s'ils peuvent être étayés par des comptages et des données chiffrées précises, ils doivent également intégrer une dimension prospective liée aux évolutions des pratiques en matière de mobilité. Après de premiers comptages et études réalisés globalement à l'échelle de la ZAC, et de manière plus détaillée sur le site du square Alexis Le Strat, les scénarios précis de recomposition seront progressivement développés secteur par secteur, en lien avec les bailleurs et les copropriétés impactées. Ils mettront en application les principes suivants :

- une gestion à la parcelle des besoins en stationnement des programmes neufs à l'intérieur de leurs propres emprises foncières ;
- une recomposition de l'offre en stationnement résidentiel, aujourd'hui surabondante, en relation avec les taux d'occupation constatés à ce jour ;
- l'aménagement d'une offre intégrée ou mitoyenne aux nouveaux commerces ;
- la volonté de tenir compte du profil socio-économique des usagers en continuant à proposer une offre diversifiée n'aggravant pas leurs charges financières ;
- une réduction des fonctions intermodales consécutivement à l'extension à horizon 2020 de la capacité du parking relais de la Poterie et à la mise en service de la ligne b du métro.

Afin d'évaluer en continu les scénarios ainsi projetés, la Ville a mis en place un observatoire du stationnement qui a pour rôle, à chaque étape clé du projet (déconstruction d'un ouvrage, ouverture d'un chantier, livraison d'une nouvelle construction) d'analyser les impacts du projet et des évolutions des pratiques de stationnement. Ces observations alimenteront le débat avec les usagers et aideront à adopter des stratégies spécifiques de report durant les difficiles mais nécessaires phases de chantier. Elles pourront, en cas de besoin conduire à adapter et rectifier les hypothèses de projet.

Cet observatoire, initié depuis début 2017 sur le site du square Alexis Le Strat, sera progressivement développé sur les différentes zones d'intervention :

- la qualité paysagère : avec le démarrage des premiers travaux, les habitants ont exprimé une sensibilité accrue caractérisée par l'inquiétude de voir se généraliser les abattages d'arbres. Si ponctuellement, ceux-ci ont été rendus nécessaires pour satisfaire à la libération des premières emprises de chantier, il convient de rappeler que les fondamentaux du projet reposent sur la valorisation et le développement du patrimoine paysager. Ceci se traduira notamment par la pérennisation et la valorisation du caractère paysager des cœurs d'îlots et leur mise en relation grâce à l'aménagement d'un grand parc en réseau à l'échelle du quartier ;

- la réhabilitation du bâti existant : les copropriétaires ont exprimé leurs inquiétudes de voir se dessiner un quartier à deux vitesses présentant des contrastes marqués entre les constructions neuves et le parc existant. Ils alertent sur la baisse des prix de vente des logements. Si les enjeux de transformation portés par la collectivité sont bien compris, les réactions sont très contrastées entre les expressions constructives des plus optimistes et celles plus contestataires des plus fatalistes. Sur ce point, l'ensemble des efforts et des motivations qui animent la Ville et de ses partenaires dans le cadre du NPNRU ont été rappelés. Les objectifs du projet urbain sont bien de contribuer, tout en conservant sa vocation populaire, à rénover l'image du quartier et à inverser les tendances ainsi observées. La rénovation des copropriétés privées contribuera à l'atteinte de ces objectifs. C'est pourquoi, ce sujet figure au cœur du Programme Local de l'Habitat porté par Rennes-Métropole avec notamment la création de la plateforme EcoTavaux qui a pour objectif de venir en appui aux copropriétaires qui souhaiteront s'engager dans un projet ;

- le sujet du vivre-ensemble a été illustré par les doléances relatives aux évolutions du centre commercial Italie la crainte de voir celui se dévaloriser. Ceci fait l'objet d'une vigilance particulière de la part de la Ville qui a rénové le passage commercial. Elle s'est ainsi positionnée comme un acteur à part entière, en lien avec les propriétaires et commerçants de la gestion et de la vie du centre commercial.

Plus spécifiquement, le projet d'extension de la ZAC Blosne-Est, et son corollaire, la restructuration commerciale du quartier ont été accueillis favorablement par les habitants. Néanmoins, si le diagnostic préalable concernant la fragmentation de l'offre commerciale et l'obsolescence de ses formes urbaines, semble tout à fait partagé, les réactions sur le projet de restructuration commerciale ont été à la fois nombreuses, appuyées et mais également assez paradoxales :

- le sujet de l'évasion commerciale a suscité beaucoup de controverses (89% des achats sont réalisés en dehors du quartier). En effet, si les participants expriment un fort attachement et souhaitent conserver les centres commerciaux de proximité, ils n'en demeurent pas moins lucides quant au fait qu'ils ne les fréquentent que trop peu, car ceux-ci, à l'exception de quelques commerces bien identifiés, ne répondent plus, dans leur forme actuelle, à leurs attentes ;

- quelques participants ont sollicité une posture très interventionniste de la Ville en invitant celle-ci à compenser les baisses de chiffre d'affaire des commerces ou à subventionner ceux-ci afin de leur permettre de se moderniser ;

- l'attachement au marché hebdomadaire de la place de Zagreb a été unanimement répété ;

- la volonté de conserver des services de proximité localisés au plus près des commerces, a été illustrée notamment par de multiples échanges relatifs à la relocalisation des professionnels de santé et par des fortes craintes de voir La Poste quitter le quartier ;



Ces débats ont permis de préciser que:

- face aux évolutions des activités commerciales et des modes de consommation, l'aménagement d'une centralité commerciale unique, concurrentielle, et positionnée sur les flux permettra de pérenniser une offre commerciale que les centres commerciaux actuels ne pourront maintenir ;
- la Ville, collectivité territoriale publique, n'est pas autorisée à subventionner directement les commerces, ceux-ci relevant du champ concurrentiel privé, mais qu'elle a, en sa qualité d'aménageur, vocation à créer des conditions d'accueil favorables et pérennes à l'exercice de l'activité commerciale :
- les centres commerciaux de Landrel, Sainte-Elisabeth et Torigné seront déconstruits à terme pour faire place à des opérations de logements mais également à des implantations d'activités artisanales et/ou tertiaires dans le but de conserver un rôle d'animation urbaine sur ces sites ;
- les distances d'accès à la place de Zagreb restent modestes depuis les sites des centres actuels, et que le projet urbain a aussi pour objectif d'améliorer les cheminements internes au quartier qui permettront d'y accéder.
- la pérennisation du marché hebdomadaire sur la place de Zagreb sera assurée dans le cadre du projet urbain ;
- les échanges se poursuivront avec les professionnels de santé avec comme objectif de pérenniser une offre de soins complète sur le quartier,
- des rencontres avec les représentants de La Poste en date de janvier et mars 2016 dans le cadre du redéploiement des bureaux sur le territoire de la Ville, ont permis de pérenniser la présence du bureau du Landrel aux fins de le transférer à terme vers la place de Zagreb ;

Plus spécifiquement, les commerçants et les propriétaires des murs commerciaux ont marqué leur intérêt pour le projet de restructuration malgré toutes les craintes et les interrogations que celui-ci suscite. Les doléances formulées ont été très ciblées et plutôt contrastées car elles dépendent grandement des parcours et projets professionnels de chacun. Ceci s'est traduit par des questions très pragmatiques, qui pour bon nombre d'entre-elles trouveront des réponses plus précises dans la cadre de la réalisation du contrat de revitalisation commerciale à venir. Néanmoins, à ce stade, les éléments de réponse suivants ont pu être fournis :

- Pourquoi n'a-t-il pas été décidé de conserver les sites actuels ?

La création d'une polarité de quartier sur la place de Zagreb limitera la possibilité économique de maintenir une offre commerciale étoffée et économiquement viable sur les emprises actuelles des centres commerciaux. Néanmoins s'il est avéré que quelques commerces de proximité peuvent prendre place en pied des immeubles neufs qui seront construits en lieu et place de ces centres commerciaux actuels, la collectivité favorisera ces implantations.

- Sera-t-il possible de devenir propriétaire des murs au sein de la future polarité commerciale ?

La volonté de la Ville est de privilégier l'acquisition des futurs murs du pôle commercial autour de la place de Zagreb par un investisseur gestionnaire unique afin d'éviter dans l'avenir de connaître les difficultés actuelles concernant la modernisation des centres commerciaux gérés en copropriété. Celui sera choisi à l'issue d'une consultation et devra s'engager sur un certain nombre de points : engagement sur la durée en matière de portage des murs et de gestion de la polarité, engagement à installer en priorité les commerçants déjà présents sur le Blosne Est et engagement en matière de gestion de l'animation commerciale de la polarité ;

- Quels seront les niveaux des loyers pratiqués ?

L'investisseur gestionnaire devra également mettre en place une politique locative adaptée aux commerces de proximité, en cohérence avec les niveaux d'activité des commerces et services présents sur le quartier ;

- Les trois centres commerciaux abritant des commerces de même nature, comment s'opèreront les transferts de ces activités sur un site unique, comment seront arbitrées les demandes de transfert et de quelle manière seront indemnisés les commerçants ?

La décision ne sera pas prise de façon unilatérale. Chaque commerçant sera rencontré individuellement afin de connaître son projet professionnel et son souhait personnel concernant soit un transfert de son activité, soit une indemnisation de son fonds de commerce dans le cadre d'un arrêt de l'activité sur le quartier ou éventuellement un maintien de l'activité sur place. La santé financière et la pérennité économique de l'activité commerciale seront toutefois des critères primordiaux pris en compte ;

- Quelle offre en stationnement sera disponible pour les nouveaux commerces de la place de Zagreb ?

Des stationnements seront aménagés sur l'espace public au droit des nouveaux commerces, il sera également possible d'accueillir des emplacements dédiés dans les nouveaux programmes immobiliers ;

La concertation globale se poursuivra tout au long de la réalisation du projet selon les modalités ici exposées en privilégiant les contacts de proximité et en diversifiant les formats afin de répondre durablement aux enjeux de médiation, d'information, mais aussi de co-construction du projet.

Cette démarche est soutenue jusqu'en 2026 par les partenaires signataires de la convention pluriannuelle, 2016 > 2026, du NPNRU.

Ainsi, conformément aux éléments qui y sont contractualisés :

- l'ensemble des dépenses (HT) des démarches de participation des habitants et des actions d'animation des Maisons du projet menées par la Ville sur le NPNRU (tous projets confondus), pourront être subventionnées par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) à hauteur de 25 % dans la limite d'un montant de subvention maximum de 75 000 €.

- les travaux menés sur la mémoire des habitants des quartiers pourront également être soutenus par l'ANRU à hauteur de 25% des coûts HT dans la limite d'un montant de subvention maximum de 37 500 €.

- des subventions sont, par ailleurs, attendues de l'ANRU à hauteur de 53 000 € et de la Région Bretagne à hauteur de 50 880 € pour un coût d'implantation de la Maison du projet du Blosne estimé à 254 400 € TTC.

Les demandes de subvention seront effectuées par Madame la Maire, conformément à la délégation qui lui a été conférée par le conseil municipal.

Pour ce qui concerne plus spécifiquement l'extension de la ZAC Blosne-Est et le projet de restructuration commerciale, les prochaines étapes seront les suivantes :

- sollicitation de l'avis de l'autorité environnementale de l'Etat et des éventuelles collectivités impactées, sur l'étude d'impact et le projet de dossier de création relatif à l'extension de la ZAC Blosne-Est ;
- mise à disposition du public par voie électronique de ce même dossier ;
- engagement de la concertation préalable à l'élaboration du contrat de revitalisation commerciale suivant les modalités que vous avez arrêtées par la délibération n°251 du 26 juin 2017. Ceci permettra de poursuivre de manière plus précise et détaillée les échanges concernant les enjeux de restructuration commerciale.

J'ai donc l'honneur de vous demander, mes chers collègues, de bien vouloir prendre acte du déroulement de la concertation préalable à l'élargissement de la ZAC Blosne-Est et d'en approuver le bilan.

**Les conclusions du rapport sont adoptées à l'unanimité.**

Affiché le : 12 octobre 2017
------------------------------