

**Ville de Rennes**  
DAUH SAO/PB/MG

(Séance du 26 juin 2017)

DCM 2017-0251 - Aménagement et services urbains, environnement – ZAC Blosne-Est -  
Objectifs et modalités de la concertation préalable à l'élaboration du contrat de  
revitalisation artisanale et commerciale

---

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 20 juin 2017, soit au moins cinq jours francs avant la séance.

La séance publique est ouverte à 17 h 02 sous la présidence de Mme Appéré, Maire. M. Sémeril est désigné Président de 18 h 51 à 18 h 53 pour le vote du compte administratif. La séance est interrompue de 17 h 05 à 17 h 29, de 19 h 54 à 20 h 30 et est levée à 22 h 16.

**PRESENTS** : Mme Appéré, Maire (jusqu'à 18 h 51 et à partir de 18 h 53) ; M. Sémeril, Mme Robert, M. Berroche, Mme Rault, M. Bourcier, Mme Briéro, M. Hervé, Mme Briand, M. Le Bougeant, Mme Bougeard, M. Careil, Mme Marchandise-Franquet, M. Chardonnet, Mme Krüger, M. Goater, Mme Noisette, MM. Lahais, Le Moal, adjoints ; MM. Léziart, Le Gargasson, Ech-Chekhchakhi, Mme Debroye, MM. Guillotin, Puil, Mme Eglizeaud, M. Maho-Duhamel, Mme Marie, M. Besnard (à partir de 20 h 30), Mmes Pellerin (à partir de 17 h 32), Phalippou, M. Morel, Mme Letourneux, MM. Hamon, Jegou, Mmes Faucheux, Saoud, Rougier, Sohier, MM. Nadesan, Theurier, Pommier, Mme Daunis, M. Tual, Mmes Salaün, Rolandin (à partir de 17 h 30), MM. Le Brun (jusqu'à 19 h 54), Cressard, Mme Jouffe-Rassouli (à partir de 17 h 58), M. Plouvier (jusqu'à 19 h 54), Mmes Dhalluin (à partir de 17 h 46), Bouvet, M. Guiguen, Mme David, conseillers municipaux.

**ABSENTS avec procuration de vote** : Mme Rousset représentée par Mme Briand, M. Besnard représenté par M. Bourcier (jusqu'à 19 h 54 – rapports 207 à 239), Mme Condolf-Férec représentée par Mme Briéro, Mme Andro représentée par Mme Bougeard, M. Caron représenté par Mme Bouvet, M. Plouvier représenté par M. Cressard (à partir de 20 h 30 – rapports 240 et suivants).

**ABSENTS sans procuration de vote** : Mme Appéré (qui a quitté la salle de 18 h 51 à 18 h 53 pour le vote du compte administratif – rapports 283), Mme Pellerin (jusqu'à 17 h 32 – rapport 207), M. Pelle, Mme Rolandin (jusqu'à 17 h 30 – rapport 207), M. Le Brun (à partir de 20h30 - rapports 240 et suivants), Mme de Villartay, Mme Jouffe-Rassouli (jusqu'à 17 h 58 - rapport 207), Mme Dhalluin (jusqu'à 17 h 46 - rapport 207), Mme de Bergevin.

Les rapports ont été présentés dans l'ordre suivant : 207, 282, 283, 236, 251, 239, 240, 281, 208 à 235, 237, 238, 241 à 250, 252 à 280, 284 à 289.

M. Lahais est nommé secrétaire et le compte rendu sommaire de la séance ordinaire du 22 mai 2017 est adopté.

**M. Hervé :**

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°0184 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 reposent notamment sur l'aménagement d'une nouvelle centralité, regroupant commerces et équipements autour de la place de Zagreb.

En parallèle, la Ville a missionné le cabinet Cushman and Wakefeld qui a réalisé une étude de diagnostic et de structuration commerciale mettant en évidence les constats suivants :

Pour ce qui concerne la partie est du quartier, l'offre commerciale est éclatée en trois polarités (Torigné, Landrel, Sainte Elisabeth) situées à l'écart des flux, notamment depuis l'arrivée du métro en 2002. Celles-ci ne peuvent rivaliser avec un environnement très concurrentiel, et présentent des typologies architecturales en décalage avec les attentes des consommateurs.

Le marché hebdomadaire de la place de Zagreb dont la zone d'attraction dépasse les limites du quartier demeure quant à lui un lieu d'animation sociale et urbaine. Il n'entretient cependant pas de lien avec les centres commerciaux de proximité auxquels il n'apporte aucune plus-value en matière de dynamisme commercial.

Cette étude, dans ses conclusions, a 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 plus qualitative, située sur les espaces de centralité et les flux, et mieux armée pour se développer dans un contexte concurrentiel développé Celle-ci prendra la forme d'un développement de nouveaux linéaires commerciaux en rez-de-chaussée des futurs programmes immobiliers.

- de mettre en jeu de manière prospective, le regroupement d'une partie 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 leurs emprises en interrogeant toutefois la possibilité d'y conserver, dans le cadre des réaménagements à venir, une offre de quelques commerces de première nécessité.

Forte de ces conclusions, la Ville de Rennes a souhaité engager la mutation du quartier de manière volontariste en développant l'émergence de la nouvelle polarité commerciale de la place de Zagreb et en accompagnant étroitement la transformation des sites des centres commerciaux de proximité.

Pour ce faire, elle a, par délibération n°545 du 23 novembre 2015 et conformément à l'article L 300-2 du Code de l'Urbanisme, et à la Charte de la Démocratie Locale :

- marqué son intention d'élargir le périmètre de la ZAC Blosne-Est aux centres commerciaux de proximité du Landrel, de Torigné et de Sainte Elisabeth afin d'intégrer la mutation de ces sites au processus de réalisation du projet de rénovation urbaine du quartier,
- validé les objectifs et modalités de concertation préalables relatifs à cette extension

\* \* \*

Comme le permet la loi 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, et le décret n°2015-815 du 3 juillet 2015, et compte tenu de la complexité de l'opération de restructuration commerciale de la ZAC Blosne-Est, la ville de Rennes souhaite en concéder la réalisation à un opérateur dans le cadre d'un contrat de revitalisation artisanale et commerciale.

Le périmètre géographique de ce contrat sera le suivant :

- les emprises d'accueil des nouvelles activités commerciales correspondant aux programmes immobiliers E20 et E24, situés en rive sud de la place de Zagreb,
- les emprises actuelles des trois centres commerciaux de proximité, et des services qui leurs sont associés sur les sites du Landrel, de Torigné et de Sainte Elisabeth

Ainsi, à l'intérieur de ce périmètre, la Ville de Rennes pourra charger l'opérateur retenu :

- d'acquérir les biens immobiliers commerciaux existants. Pour ce faire, elle aura la faculté de lui déléguer les droits d'expropriation et de de préemption sur les murs et les fonds de commerces.
- d'assurer la gestion locative des biens ainsi acquis ;
- d'acquérir les emprises nécessaires à la construction de la nouvelle polarité en rive sud de la place de Zagreb ;
- de négocier et verser toutes les indemnités relatives aux transferts ou aux évictions des enseignes commerciales impactées ;
- de sélectionner, sous contrôle de la collectivité, les opérateurs commerciaux et/ou immobiliers
- d'assurer les missions de concertation et de communication.

La durée du contrat n'est pas à ce jour définitivement arrêtée, il est cependant proposé de caler celle-ci sur la durée de mise en œuvre de la convention NPNRU (2016-2026). Le contrat pourra être modifié par voie d'avenant pour tenir compte des éventuelles évolutions liées au déroulement opérationnel du projet (avancement des missions, des négociations afférentes, des évolutions potentielles de la convention NPNRU ...).

L'exécution du contrat de revitalisation s'effectuera sous contrôle de la collectivité, et son contenu devra préciser les conditions de rachat de résiliation ou de déchéance, ainsi que, éventuellement, les conditions et modalités d'indemnisation de l'opérateur.

Les conditions d'exécution du contrat seront précisées à l'issue de son élaboration, la Ville de Rennes envisage d'en confier l'exécution à la SPLA Territoires Public.

Les conditions relatives à la quasi-régie étant réunies conformément aux textes en vigueur (article 17 de l'ordonnance n°2015-889 du 23 juillet 2015 relatifs aux marchés publics et article 16 de l'ordonnance n°2016-65 du 29 janvier 2016 relatifs aux contrats de concession), le contrat de revitalisation commerciale et artisanale pourra être confié sans mise en concurrence à la SPLA Territoires Publics.

Par ailleurs, il est précisé que le contrat qu'il est proposé de conclure avec la SPLA Territoires Publics sera mené aux risques du concédant.

La collectivité versera à l'opérateur, une participation d'équilibre au bilan de l'opération, après subventionnement du déficit de ce dernier par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine. À ce jour, et prenant en compte les conclusions des études préalables de restructuration commerciale, le déficit prévisionnel est évalué à environ 9 000 000 € HT pour un volume de subventions ANRU attendu à hauteur de 2 328 348 € HT.

\* \* \*

Conformément à l'article L103-2 du Code de l'Urbanisme, à la loi n° 2014-626, au décret n° 2015-815 du 3 juillet 2015, et dans la continuité avec les actions de concertation déjà engagées préalablement à l'extension du périmètre de la ZAC Blosne-Est, il vous est aujourd'hui proposé de fixer les modalités de concertation préalables à l'élaboration du contrat de revitalisation artisanale et commerciale comme suit :

- la tenue d'une réunion élargie à l'ensemble des commerçants et propriétaires concernés par l'opération de revitalisation,

- la mise en place d'une exposition ouverte au public, avec mise à disposition d'un registre pendant une durée minimale de 15 jours

- la possibilité pour les habitants, usagers, et tous publics impactés de faire part de leurs suggestions, en écrivant à l'adresse mail : [lebloisne@ville-rennes.fr](mailto:lebloisne@ville-rennes.fr) ou à l'adresse postale :

Contrat de revitalisation commerciale du Blosne  
DAUH-SAO  
Hôtel de Rennes Métropole  
4 avenue Henri Fréville  
CS 93111  
35031 Rennes Cedex

.../...

Il conviendra également d'associer à l'élaboration de ce contrat :

- La Chambre de Commerce et d'Industrie d'Ille et Vilaine,
- la Chambre des Métiers et de l'Artisanat d'Ille et Vilaine,
- Le Pays de Rennes
- Rennes Métropole,

\* \* \*

J'ai l'honneur de vous demander, mes chers collègues, de bien vouloir approuver les objectifs et les modalités de la concertation ci-dessus exposés, concernant l'élaboration du contrat de revitalisation artisanale et commerciale de la ZAC Blosne-Est.

**Les conclusions du rapport sont adoptées à l'unanimité moins 2 abstentions (Groupe Parti de Gauche).**

\*

\* \*

Le débat relatif à cette délibération est inséré dans le document «Séance publique du 26 juin 2017 – Transcription des débats».

Affiché le : 29 juin 2017