



Concertation sur l'aménagement
du cœur de ville



Compte rendu du
Focus groupe
acteurs économiques
15 novembre 2018



LES FORCES DU CENTRE-VILLE

Un centre ville à taille humaine et accessible à pieds de part en part.

Un centre ville attractif grâce à sa grande diversité de commerces : des grandes chaines locomotives mais aussi beaucoup d'enseignes indépendantes, un pôle de commerces de bouche de qualité...

La richesse du patrimoine et la diversité des formes architecturales : un secteur historique au nord et un secteur plus moderne au sud.

Un centre ville vivant, animé, dynamique.

A l'échelle de Rennes : une ville dynamique et qui a su maintenir intra-rocade un niveau de postes non qualifiés.

« Il y a un effet d'entraînement, un dynamisme, un rajeunissement de l'ensemble du centre-ville avec tous les projets annoncés. »



LES FAIBLESSES DU CENTRE-VILLE

Un centre-ville qui voit se réduire progressivement le nombre de ses commerces indépendants.

Un centre-ville de plus en plus difficilement accessible aux métropolitains et une saturation problématique des parkings relais.

De nombreux travaux qui renforcent le sentiment de malpropreté

Un sentiment d'insécurité sur certaines zones (St Anne, République)

Une concentration des parcours sur les axes nord/sud et des axes horizontaux moins formalisés.

Un centre-ville où la place du végétal est assez anecdotique.



L'ADN DU CENTRE-VILLE

Un enjeu fort → garder l'ADN du centre-ville tout en conservant une ambition forte de développement :

L'ADN du centre-ville : un centre-ville un peu « rock », un côté « rebelle », un centre « animé », « vivant », « jeune », « dynamique », dont les aspérités fondent sa personnalité.

Bien que pouvant occasionner quelques nuisances, ces aspérités participent de l'attractivité de Rennes. Tout en maintenant la dynamique de développement engagée, elles sont à préserver; un centre-ville « aseptisé », « gentrifié » ferait perdre au centre son caractère, son individualité.

« Ce qu'il faut éviter, c'est que le centre-ville soit réservé qu'à des hauts revenus, aseptisé, parce qu'on perdra l'âme qui fait de Rennes une ville humaine. »

Ces « aspérités positives » ne doivent cependant pas être confondues avec l'insécurité sur certaines zones du centre-ville (République, St Anne...) qui doit, elle, être régulée.



LE DÉVELOPPEMENT DES ATTRACTEURS DU CENTRE-VILLE

Le projet de réhabilitation du Palais du commerce devra trouver la formule pour être connecté avec son environnement extérieur.

Un enjeu fort à ce que le projet réduise la frontière nord-sud et joue un rôle de transition, de passage entre ces deux parties du centre.

Son projet et ses enseignes favoriseront les venues dans le centre à la condition qu'il ne soit pas « une superposition d'enseignes derrière une belle façade ». Ce programme devra savoir « dialoguer avec l'es-



pace environnant », « savoir comment rayonner autour de lui au delà de la beauté du bâtiment. »

Le réaménagement du parking Vilaine : une opportunité à saisir pour créer un nouvel attracteur du centre-ville ...

Son emplacement et sa surface offrent la possibilité de créer à la place du parking un projet ambitieux, attractif, un nouveau marqueur identitaire du centre-ville.



« On décime un espace de jeu fantastique où demain on pourrait avoir un 2ème Gutenberg, les jardins de Babylone... Quelque chose qui se situe vraiment en référence en termes d'aménagement qui donne vraiment un coup de jeune ou une originalité. C'est un site extraordinaire, il n'y en aura pas deux comme ça et ça mérite beaucoup d'audace et une programmation ambitieuse. »

...Mais un parking qui, en l'état actuel, est déjà un attracteur, facilitateur d'accès au centre-ville

Pour une autre partie du groupe, sa préservation est nécessaire car elle permet un accès facilité au centre-ville. Il conviendrait cependant qu'il bénéficie d'un réaménagement paysagé.

« Ce n'est pas incompatible d'imaginer un prolongement du Mail François Mitterrand, en conservant des places mais en rendant ce parking plus agréable que ce qu'il est aujourd'hui. [...] Depuis une dizaine d'années, les places de parking ont été réduites drastiquement dans ce secteur et ça pose des difficultés d'accessibilité aux professionnels. »

Un point fait consensus : ne pas découvrir la dalle, projet perçu comme trop onéreux pour découvrir la Vilaine, peu attractive et valorisable.

Renforcer les attracteurs sur les axes perpendiculaires et au sein du périmètre élargi du centre-ville.

La ligne A du métro a renforcé tous les commerces qui étaient sur l'axe nord/sud au détriment des rues latérales. Les parcours urbains sont trop limités sur un nombre très restreint de rue. L'enjeu est de trouver des alternatives pour redonner une dynamique aux artères perpendiculaires.

« Il faut repenser les parcours urbains pour mieux les diffuser. »

Également, pour réussir l'extension du centre-ville, il faudra anticiper l'installation d'infrastructures et de projets commerciaux afin d'inscrire réellement des usages sur son nouveau périmètre.

« Pour réussir l'extension du centre-ville, les projets devront être suffisamment forts pour être des attracteurs et viser l'objectif affiché d'extension »



ACCESSIBILITÉ, MOBILITÉS ET INNOVATIONS

Un centre-ville accessible mais qui doit aller plus loin dans la mise en place de solutions innovantes et durables.

Si de vraies réponses sont apportées pour renforcer l'accessibilité du centre, notamment en transport en commun, les capacités des parkings relais doivent être développées.

« On essaye de favoriser les déplacements propres mais les parkings relais sont saturés donc il faut trouver des solutions alternatives pour favoriser l'accès des métropolitains et autres. »

Également, si le centre-ville possède un potentiel de stationnement suffisant, il est nécessaire d'innover quant à leur identification et gestion. D'ici 2030, le centre-ville devra proposer une innovation numérique

permettant la mise en place d'une gestion numérique, innovante de l'accessibilité au parc de stationnement et connectée avec le réseau de transport en commun.

« Avec le numérique, il y a un élément d'innovation très fort pour faire que ce centre-ville reste accessible et peut-être encore plus qu'aujourd'hui. Ne se posera plus la question d'enlever 200 places à un endroit parce que peut-être qu'il y aura des réponses qui sont une gestion diffuse, car le potentiel de stationnement existe »

Enfin, afin de compenser la limitation assez stricte des stationnements pour les bureaux, il serait intéressant que la ville abonde dans le financement des aides sur les indemnités kilométriques mises en place pour les cyclistes.

« La ville trouve son avantage à l'essor des déplacements vélos. Donc elle pourrait participer à ce genre d'initiatives. Globalement, ce serait intéressant d'avoir une politique d'initiative d'aide aux déplacements qui soit à la hauteur de ces ambitions »



INNOVATIONS ET MIXITÉ ÉCONOMIQUE

Pour rester innovant et ouvert à tous, le centre-ville devra préserver la mixité économique de son offre marchande en proposant des magasins à baux modérés.

Le centre ville devra pouvoir proposer des loyers modérés ou une accession aidée pour

la propriété commerciale pour les entreprises afin d'accompagner les premiers pas de certains types de commerce comme les commerces de proximité ou les artisans. Ces dispositifs permettraient de préserver la diversité commerciale indispensable à l'attractivité du centre.

« L'importance d'avoir quand même des espaces dans le centre pour pouvoir accueillir des entreprises jeunes, des artisans. Mais que ça reste accessible pour qu'on puisse recruter et continuer à construire ce terrain économique. Et pourquoi pas imaginer au Palais du commerce des showrooms d'artisans. »

La plaine de Baud : un potentiel à innovation économique sociale et solidaire.

L'extension du centre ville vers la plaine de Baud peut être l'occasion d'un portage politique pour greffer un projet ESS d'envergure (ex : EccoSolies à Nantes).



« Il y a vraiment un marqueur majeur à jouer sur cette place de plaine de Baud avec la coulée verte, l'eau, le côté commercial. »

Innovation immobilière, Flex office et espaces de coworking :

Il est important de continuer à développer les nouvelles façons de penser l'investissement des immeubles, pour s'adapter aux nouveaux besoins des entrepreneurs et indépendants et développer les espaces d'incubation.

« Il y a des tendances un peu innovantes sur le Flex office. Il y a pas mal de beaux projets avec ce principe qui vont sortir de terre sur EuroRennes. »
