

**Ville de Rennes**  
DAUH-OA/PB

(Séance du 21 janvier 2019)

DCM 2019-0031 - Aménagement et services urbains, environnement – ZAC Blosne-Est –  
Contrat de revitalisation artisanale et commerciale – Transfert partiel du droit de  
préemption sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux –  
Avis sur le transfert partiel du droit de préemption urbain

---

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 15 janvier 2019, 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, et est levée à 20 h 26.

**PRESENTS** : Mme Appéré, Maire ; M. Sémeril, Mme Briéro, MM. Berroche, Bourcier, Mme Debroise (à partir de 18 h 17), M. Hervé, Mme Briand (à partir de 17 h 46), M. Le Bougeant, Mme Bougeard, MM. Careil, Chardonnet, Goater (à partir de 17 h 15), Mme Noisette, M. Lahais, Mme Rousset, M. Le Moal (à partir de 17 h 29), adjoints ; MM. Léziart, Le Gargasson, Ech-Chekhchakhi (à partir de 17 h 21), Guillotin, Puil, Mme Eglizeaud, M. Maho-Duhamel, Mmes Marie, Robert (jusqu'à 19 h), M. Besnard, Mmes Pellerin, Phalippou, M. Morel, Mmes Condolf-Férec, Letourneux, MM. Hamon, Jégou, Mmes Fauchoux, Andro (à partir de 17 h 53), Rougier, Sohier, MM. Nadesan, Theurier, Pommier, Tual, Mme Salaün, M. Pelle, Mme Rolandin, MM. Cressard, Plouvier, Mmes Dhalluin, Bouvet (à partir de 19 h 30), M. Guiguen, Mme de Bergevin, conseillers municipaux.

**ABSENTS avec procuration de vote** : Mme Rault représentée par Mme Noisette, Mme Debroise représentée par Mme Briéro (jusqu'à 18 h 17 – rapports 1 à 54), Mme Marchandise-Franquet représentée par Mme Rougier, Mme Krüger représentée par M. Berroche, Mme Robert représentée par M. Léziart (à partir de 19 h – rapports 31 à 58), Mme Daunis représentée par M. Puil, M. Bongart représenté par Mme Bougeard, M. Le Brun représenté par Mme Dhalluin, Mme Bouvet représentée par M. Guiguen (jusqu'à 19 h 30 – rapports 1 à 35), Mme David représentée par M. Cressard, M. Zougagh représenté par M. Plouvier.

**ABSENTS sans procuration de vote** : Mme Briand (jusqu'à 17 h 46 – rapports 1 et 2), M. Goater (jusqu'à 17 h 15 – rapports 1 et 2), M. Le Moal (jusqu'à 17 h 29 – rapports 1 et 2), M. Ech-Chekhchakhi (jusqu'à 17 h 21 – rapports 1 et 2), Mme Andro (jusqu'à 17 h 53 – rapports 1 et 2), M. Caron, Mme de Villartay.

Les rapports ont été présentés dans l'ordre suivant : 1, 2, 54, 55, 30, 31, 3 à 29, 32 à 46, 53, 47 à 52, 56 à 58.

M. Lahais est nommé secrétaire et le compte rendu sommaire de la séance ordinaire du 3 décembre 2018 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°184 du 22 mai 2017, approuvé les grandes orientations et la convention du Programme de Renouveau Urbain de Rennes pour la période 2016-2026 qui a été signé par l'ensemble des partenaires de le 22 décembre 2017. Ce programme a mis en évidence la nécessité de conforter le volet socio-économique du Projet Urbain du Blosne et a permis à la collectivité de s'engager dans une démarche de restructuration de l'offre commerciale et de développement des activités tertiaires et artisanales.

Vous avez, par délibération n° 293 du 10 septembre 2018, approuvé le nouveau dossier de création de la ZAC Blosne-Est, élargie aux centres commerciaux de proximité. Cette délibération marquant la volonté de la Ville de Rennes d'engager la mutation du quartier de manière volontariste en développant l'émergence de la nouvelle polarité commerciale de la place de Zagreb et la mutation des sites des centres commerciaux du Landrel, de Torigné, et de Sainte Elisabeth.

Vous avez donc, par délibération n° 251 du 26 juin 2017, marqué la volonté de concéder cette opération complexe dans le cadre d'un contrat de revitalisation artisanale et commerciale dont vous avez approuvé les modalités de concertation préalable afférentes.

Par délibération séparée lors du présent conseil, vous avez préalablement approuvé les objectifs de l'opération de revitalisation commerciale et artisanale de la ZAC Blosne-Est. Vous avez également pris acte du bilan de la concertation préalable, approuvé le périmètre, le programme et le bilan financier prévisionnel de cette opération.

Il vous est à présent proposé d'approuver les termes du contrat de revitalisation artisanale et commerciale à intervenir entre la Ville de Rennes et la SPLA Territoires Publics.

**Le contrat de revitalisation artisanale et commerciale :**

Afin de réaliser l'opération de revitalisation artisanale et commerciale de la ZAC Blosne-Est, la Ville de Rennes a, dans un premier temps, sollicité l'appui de la SPLA Territoires Publics dans le cadre d'une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage. 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), elle souhaite à présent lui concéder, sans mise en concurrence, la réalisation de cette opération dans le cadre d'un contrat concessif de revitalisation artisanale et commerciale

La date d'expiration du contrat est fixée au 31 décembre 2026, elle est coordonnée avec la 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 (inachèvement de l'opération, avancement des missions, des négociations afférentes, évolutions potentielles de la convention NPNRU ...).

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

Le contrat intègre les missions suivantes :

- procéder à toutes études opérationnelles relatives aux activités économiques, commerciales et de services de proximité ;
- étudier les montages et rechercher les financements nécessaires à la réussite de l'opération de revitalisation commerciale et artisanale ;
- acquérir la propriété, à l'amiable ou par voie de préemption ou d'expropriation de biens immobiliers bâtis ou non bâtis compris dans le périmètre de l'opération de revitalisation commerciale :
- acquérir la propriété, à l'amiable ou par voie de préemption ou d'expropriation de murs ou de locaux commerciaux, de fonds de commerce et de droit au bail compris dans le périmètre de l'opération de revitalisation commerciale ;
- gérer les biens acquis, indemniser ou réinstaller les commerçants, artisans ou autres bénéficiaires de droits, les informer sur les différentes aides dont ils peuvent bénéficier ;
- prendre à bail des locaux et des fonds de commerce dans le périmètre de l'opération de revitalisation commerciale et procéder à la gestion locative et immobilière ; donner à bail également ;
- assurer la maîtrise d'ouvrage et le financement des travaux de démolition des bâtiments existants et de mise en état des sols, de réhabilitation, de reconstruction, de mise aux normes et d'aménagement des locaux acquis ou pris à bail ;
- procéder à la revente à terme, après les avoir déconstruits et libérés de toute occupation, des acquisitions et des réalisations effectuées. Ceci afin d'une part de réaliser la centralité commerciale de la place de Zagreb, et d'autre part de valoriser les emprises foncières des centres commerciaux initiaux ;
- mettre en place des moyens efficaces pour assurer la recherche et la sélection du futur propriétaire et gestionnaire de la polarité commerciale; ainsi que la sélection des futurs constructeurs de cette polarité. Commercialiser les charges foncières afférentes et, dans ce cadre, veiller à garantir en accord avec la collectivité, le développement du programme commercial dans les meilleures conditions possibles. Préparer et signer tous les actes nécessaires ;
- assurer l'ensemble des tâches de conduite, de gestion et de coordination de l'opération ;
- assurer en tout temps une complète information de la collectivité concédante sur les conditions de déroulement de l'opération de revitalisation commerciale et solliciter son accord sur chaque transaction foncière ou immobilière.

Ces tâches pourront être modifiées et complétées par avenant au présent contrat pour tenir compte des évolutions apportées à l'opération de revitalisation commerciale.

À compter du premier jour du mois de la réception par le concessionnaire de la notification du contrat de revitalisation et jusqu'à sa date d'expiration, les objectifs quantitatifs correspondent au programme prévisionnel tel que vous l'avez précédemment approuvé, par délibération séparée, au cours du présent conseil.

Le bilan prévisionnel de l'opération s'élève en dépenses et en recettes à 20 993 638 € HT.

Le financement de l'opération est assuré par les produits à venir des cessions sur le site de la nouvelle polarité de la place de Zagreb, par la valorisation des emprises foncières des centres commerciaux initiaux, par les apports en nature de la Ville de Rennes, par les subventions versées dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouveau Urbain, et par la participation d'équilibre de la Ville de Rennes.

La collectivité versera à l'opérateur, sur une durée du contrat, par tranches annuelles définies en fonction des besoins, une participation d'équilibre au bilan de l'opération, après subventionnement du déficit de cette dernière par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine. La participation de la collectivité est ainsi évaluée à 10 721 912 € HT et un volume de subventions de l'ANRU est attendu à hauteur de 2 328 348 € HT.

Sur le plan financier et comptable, l'opérateur est tenu d'adresser annuellement : un budget prévisionnel avant le 31 décembre, un bilan financier prévisionnel et actualisé des activités, un plan global de trésorerie actualisé. De plus, l'opérateur transmettra chaque année à la Ville un compte-rendu d'activité comportant un tableau des acquisitions et cessions immobilières ainsi qu'une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération en cours de l'exercice écoulé, comparée aux prévisions, et sur les prévisions.

Pour l'exécution de ses missions, la rémunération de la SPLA Territoires Publics d'un montant prévisionnel de 1 867 090 €, a été calculée comme suit :

- 7 % de l'ensemble des dépenses HT d'acquisitions foncières ;
- 5 % de l'ensemble des dépenses HT payées dans le cadre de l'opération hors acquisitions foncières, frais financiers et rémunération de l'opérateur ;
- 5 % de l'ensemble des recettes HT de l'opération, à l'exclusion des apports en nature de la collectivité, des participations et subventions publiques ;
- une rémunération forfaitaire annuelle d'accompagnement des commerçants et de promotion de la nouvelle centralité à raison de 20 000 € net sur la durée du contrat ;
- une rémunération forfaitaire annuelle de coordination des actions de revitalisation avec celles de la ZAC Blosne-Est à raison de 15 000 € net sur la durée du contrat ;
- une rémunération forfaitaire annuelle de gestion transitoire avant déconstruction des biens acquis dans le cadre de l'opération à raison de 15 000 € net sur une durée de 5 ans ;
- une rémunération forfaitaire annuelle de suivi financier de l'opération pour la production des comptes rendus annuels à la collectivité à raison de 8 000 € net sur

la durée du contrat ;

- une rémunération forfaitaire de 45 000 € net pour la mission de clôture de l'opération.

Les forfaits ci-dessus sont révisibles selon l'indice SYNTEC, le mois M0 étant l'indice connu au 31 janvier 2019, le mois M de révision étant l'indice connu au 30 septembre de chaque année.

À la date d'expiration du contrat, l'opérateur établit un arrêté des comptes de l'opération faisant apparaître un solde d'exploitation et un solde des financements.

Si le solde d'exploitation établi à l'expiration du contrat est positif, ce solde constitue le boni de l'opération et sera reversé à la Ville de Rennes de sorte que le solde comptable d'exploitation final soit nul. A l'inverse, si le solde d'exploitation est négatif, la Ville de Rennes s'engage à verser à l'opérateur une participation destinée à parvenir à un solde comptable d'exploitation final nul.

Les documents contractuels précisent modalités d'expiration du contrat, qu'il s'agisse de l'expiration en terme contractuel ou des différents cas de résiliation (résiliation amiable, résiliation pour motif d'intérêt général, résiliation pour faute, résiliation en cas de redressement ou de liquidation judiciaire de l'opérateur, résiliation de plein droit). À ce titre, il est précisé que, pour motif d'intérêt général, la Ville de Rennes pourra notifier sa décision de résilier le contrat en respectant un préavis de 12 mois.

En cas de résiliation anticipée du contrat pour une autre cause que la liquidation judiciaire de l'opérateur, la Ville de Rennes devra indemniser l'opérateur du préjudice subi. L'indemnisation porte sur les dépenses utiles à l'opération exposées par l'opérateur au moment de la résiliation et n'ayant pu être amorties en raison de la cessation anticipée du contrat, ainsi que sur le manque à gagner subi par l'opérateur en cas de cessation anticipée.

Dès que le contrat de revitalisation artisanale et commerciale sera exécutoire, la SPLA Territoires Publics pourra procéder soit à l'amiable, soit par voie de préemption ou d'expropriation, à l'acquisition de propriétés foncières, d'immeubles bâtis, de fonds artisanaux, de fonds de commerces ou de baux commerciaux pour peu que les collectivités titulaires de ces droits aient précédemment délégué les droits de préemption afférents.

Ainsi, la Ville de Rennes pourra solliciter en temps utile la déclaration d'utilité publique de l'opération de revitalisation commerciale, au bénéfice de la SPLA Territoires publics, après que celle-ci en ait fait la demande lui adressant les pièces constitutives du dossier.

Par ailleurs, il vous est, dès à présent proposé d'émettre en avis et de statuer quant au transfert des droits de préemption nécessaires à la réalisation de l'opération.

#### **Avis relatif au transfert du droit de préemption urbain :**

Par délibérations n° 2004-303 du 17 mai 2004 et n° 2009-0466 du 6 juillet 2009, la Ville de Rennes a institué le périmètre du droit de préemption sur la totalité des zones U et AU du PLU.

La Métropole est devenue titulaire de plein exercice du droit de préemption urbain sur la totalité de son territoire depuis le 1er janvier 2015.

Par délibération n° C 14.596 du 18 décembre 2014, le Conseil Métropolitain a décidé de déléguer partiellement l'exercice de ce droit à la Ville de Rennes, à partir du 1er janvier 2015, sur la totalité des zones U et AU du Plan Local d'Urbanisme alors en vigueur, à l'exception de plusieurs secteurs faisant l'objet d'opérations d'aménagement concédées.

Par délibération n° C 17.216 du 21 septembre 2017, le Conseil Métropolitain a abrogé et instauré de nouveaux périmètres de droit de préemption, et décidé de déléguer partiellement l'exercice de ce droit à la Ville de Rennes, à l'exception de plusieurs secteurs faisant l'objet d'opérations d'aménagement concédées.

Au regard de la contractualisation à venir dans le cadre du projet de revitalisation artisanale et commerciale de la ZAC Blosne-Est, il vous est proposé d'émettre un avis favorable au transfert partiel du droit de préemption urbain, au bénéfice de la Ville de Rennes.

Suite à cet avis, Rennes Métropole validera en conseil métropolitain les nouveaux périmètres et délégations en intégrant la totalité du périmètre de l'opération de revitalisation artisanale et commerciale tel que vous l'avez précédemment approuvé par délibération séparée au cours de ce conseil municipal.

#### **Transfert du droit de préemption sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux :**

En introduisant le droit de préempter les fonds artisanaux, les fonds de commerce, et les baux commerciaux, la loi n° 882 du 2 août 2005 et son décret d'application n° 1827 du 26 décembre 2007 ont donné aux communes la possibilité de se doter d'un outil d'intervention pour pérenniser la présence des commerces et préserver la diversité commerciale et artisanale de leur territoire

Vous avez, par délibérations n° 271 du 14 mai 2007 et n° 0631 du 8 septembre 2008, décidé d'instaurer en centre-ville, conformément à l'article L214-1 du Code de l'Urbanisme, un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité à l'intérieur duquel sont soumises au droit de préemption les aliénations à titre onéreux de fonds de commerce, fonds artisanaux et baux commerciaux. Par délibération n° 30 du 18 janvier 2016, vous avez étendu ce périmètre aux secteurs prioritaires d'intervention dans les quartiers du Blosne et de Maurepas-Gayeulles ainsi qu'au Mail François Mitterrand.

Il vous est aujourd'hui proposé, dans le cadre de l'élaboration du contrat de revitalisation artisanale et commerciale de la ZAC Blosne-Est de déléguer partiellement ce droit de préemption au bénéfice de la SPLA Territoires Publics. Cette délégation sera applicable sur la totalité du périmètre de droit de préemption sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux inclus dans le périmètre de l'opération de revitalisation artisanale et commerciale, tel que vous l'avez précédemment approuvé par délibération séparée au cours du présent conseil. Elle prendra effet à compter de la date de notification du contrat de revitalisation.

\* \* \*

.../...

J'ai l'honneur de vous demander, mes chers collègues, de bien vouloir :

1°) Autoriser Madame la Maire à signer avec la SPLA Territoires Publics la contrat de revitalisation artisanale et commerciale de la ZAC Blosne-Est, dont les dispositions et objectifs principaux viennent de vous être exposés, ainsi que tout document s'y rapportant, notamment tout avenant ultérieur éventuel conforme à l'économie initiale du contrat ;

2°) Dire que les dépenses afférentes seront inscrites au budget annexe n°38 de la ZAC Blosne-Est, article 608.99, action « participation au contrat de revitalisation commerciale et artisanale » ;

3°) Émettre un avis favorable quant au transfert partiel du droit de préemption urbain au bénéfice de la Ville de Rennes ;

4°) Autoriser le transfert partiel du droit de préemption sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux au bénéfice de la SPLA Territoires Publics.

**Les conclusions du rapport sont adoptées à l'unanimité moins 13 abstentions (Groupes Alternance 2020 et Parti de Gauche), 3 conseillers ne prenant pas part au vote (Mmes Andro, Krüger et M. Le Bougeant).**

Affiché le : 24 janvier 2019
------------------------------