

**VILLE DE QUIMPER
CONSEIL MUNICIPAL**

Séance du 13 décembre 2018

**Rapporteur :
Monsieur Georges-Philippe
FONTAINE**

N° 1

ACTE RENDU EXECUTOIRE

compte tenu de :

- la publicité (par voie d'affichage), pour une durée de deux mois, à compter du : 20/12/2018
- la transmission au contrôle de légalité le : 19/12/2018 (accusé de réception du 19/12/2018)

*Acte original consultable au service des assemblées
Hôtel de Ville et d'agglomération*

44, place Saint-Corentin – CS 26004 - 29107 Quimper Cedex

**RAPPORT POUR INFORMATION - Projet d'évolution des halles Saint-François :
bilan des études et de la concertation**

Le projet d'évolution des halles Saint-François fait l'objet de réflexions et d'études de la collectivité depuis 2011.

Depuis 2015, ce bâtiment constituant un Etablissement Recevant du Public (ERP) fait l'objet d'un avis négatif de la Commission de sécurité pour son ouverture.

La ville de Quimper est engagée depuis 2014 dans un vaste plan de reconquête du centre-ville au titre duquel elle a été retenue dans le plan « Action cœur de ville » de l'Etat et dans lequel doit être envisagé ce projet.

Dans ce contexte de redynamisation du cœur de ville, il est désormais nécessaire de tirer le bilan des études, de la concertation et d'opérer le choix d'une proposition définitive de la collectivité qui sera soumise à la procédure du referendum local.

La restructuration des halles Saint-François a fait l'objet de débats depuis 2011 sans jamais aboutir à une phase de mise en œuvre. Les réflexions, études et concertations sur ce projet ont donc été relancées en 2014. Un programme détaillé a été élaboré courant 2016. Des compléments d'études ont été demandés et des concertations menées avec les commerçants et la population. Ces travaux ont conduit à la formulation de plusieurs scénarios.

Lors de ses réunions des 3 juillet et 25 septembre 2017, le bureau municipal a examiné les trois principales hypothèses travaillées, lancé une phase complémentaire d'études et ouvert une nouvelle période de concertation.

Au regard de l'implantation du bâtiment dans le centre-ville et des activités commerciales qu'il accueille, ce dossier revêt une sensibilité notable. La complexité de cette restructuration ne doit pour-autant pas occulter l'enjeu majeur du renforcement de l'attractivité du cœur de ville.

La situation règlementaire des halles Saint-François sur le plan de la sécurité est également prégnante. Les halles Saint-François sont un ERP de 1^{ère} catégorie maintenu ouvert au public sous la responsabilité du maire, malgré l'avis défavorable de la Commission de sécurité depuis janvier 2016. La prochaine réunion de la commission doit avoir lieu le 20 décembre 2018 (périodicité tous les 3 ans).

La problématique d'un nouvel incendie est, en effet, très redouté (dernier déclenchement d'alarme dans la nuit du 7 au 8 septembre 2017 avec déploiement de moyens importants du SDIS – Incendies au printemps 2018 dans les poubelles sous les auvents ayant conduit à leur déplacement dans les rues alentour).

Des mesures minimales ont été prises pour assurer la sécurité des personnes d'ici à la réalisation d'un projet global et la collectivité a notamment fait réaliser des travaux la dernière semaine de septembre et la première d'octobre 2018 pour un montant de 280 000 euros, dont 123 000 euros uniquement pour la sécurité. Plusieurs réunions ont eu lieu mi-novembre 2018 pour informer les commerçants de la mise en place par la collectivité d'un Responsable Unique de Sécurité et les former aux consignes de sécurité incendie.

Ces éléments contribuent à souligner l'implication de la ville à améliorer l'actuelle situation des halles mais ils ne garantissent pas sur la durée l'ouverture au public du bâtiment.

Seul un projet global et d'ampleur serait de nature à :

- régler les problèmes de sécurité actuels ou à venir ;
- redonner un souffle commercial à l'équipement ;
- contribuer à renforcer l'attractivité commerciale du cœur de ville ;
- recomposer les espaces urbains alentour et valoriser le patrimoine du centre-ville.

I - Le bilan des études

Après une phase d'études et de réflexions lancées en 2011 et stoppées en décembre 2013, un premier travail a été mené en 2014 et a conduit la ville de Quimper à relancer les études début 2015.

Au regard du coût d'une rénovation complète des halles, le fruit de ces travaux a permis d'étudier une autre possibilité, la reconstruction. Ces 2 scénarios sont présentés ci-dessous et dans les annexes. Ce travail a également été présenté dans les réunions de concertation.

- **Scénario 1 : Restructuration complète (estimation de 8,64 M€ TTC plus ou moins 15%)**

Principaux éléments du programme :

Ce programme intègre l'ensemble des éléments de mises aux normes : Remplacement de la verrière, peinture de la charpente, réfection des réseaux d'évacuations en sous-sol, mise en conformité suivant rapport Socotec et demandes de la Commission de Sécurité, relocalisation des vestiaires et sanitaires du sous-sol vers l'étage, redistribution de l'étage.

Ce scénario prévoit en outre la restructuration lourde du bâtiment, réaménagement total des échoppes, réaménagement de l'étage, hors aménagements du Bar Iodé et de la Taverne.

Nombre d'échoppes : 40

Durée du chantier: 16 mois

Observation : Projet porteur permettant de lancer une nouvelle dynamique commerciale et de donner une nouvelle image à l'équipement.

Une version allégée de ce scénario a également été travaillée et présentée lors de la concertation. Elle consistait en la réalisation de travaux de mise aux normes ERP, du code du travail, et le réaménagement de l'étage.

Ce scénario alternatif présentant un coût important de 5,4 millions d'euros TTC et nécessitant 11 mois de travaux (dont déménagement/emménagement) sans aucune amélioration commerciale de l'équipement, il n'a donc pas été retenu.

▪ **Scénario 2 : construction nouvelles halles Saint-François (estimation de 8.94 M€ TTC plus ou moins 15%)**

Principaux éléments du programme :

Nouvel équipement d'environ 2 200 m² d'emprise : projet de déconstruction / construction d'une nouvelle halle de 30 échoppes, d'un espace pour les sédentaires, et deux activités de restauration de 200 m² (équivalent pour chacune à la surface actuelle du bar iodé).

Nombre d'échoppes : 30

Durée du chantier : 18 mois

Observation : Projet pensé en simple rez-de-chaussée, plus compact qui permet de requalifier totalement les abords (2 000 m² d'espaces publics extérieurs) et l'architecture des lieux. Seul projet durable qui permet de créer une nouvelle dynamique commerciale en répondant aux standards actuels.

Au terme de ce travail et entre 2017 et 2018, des études complémentaires ont enrichi la connaissance du bâtiment et contribué à éclairer la préférence de la collectivité sur le choix du scénario.

▪ **Les études complémentaires**

A l'occasion des études lancées en 2015 et de la concertation, deux sujets ont amené la collectivité à mener un travail plus spécifique sur la question de la possibilité de démolitions partielles du bâtiment et sur celle de l'ampleur des fouilles archéologiques à mener sur le site actuel des halles Saint-François

- La question de la démolition partielle

La ville de Quimper a souhaité explorer une solution de démolition partielle du bâtiment qui aurait conduit à démolir les auvents du pourtour des halles qui sont consommateurs d'espaces publics extérieurs et n'apportent plus de réelle utilité au fonctionnement des halles. Par ailleurs, lors de la concertation, une solution de démolition d'un tronçon Est du bâtiment a été évoquée.

La collectivité a donc mandaté un bureau d'étude « structures » pour étudier ces deux solutions.

Ses conclusions (en annexe) conduisent à l'impossibilité de la mise en œuvre simple et non couteuse de ces solutions en raison de la complexité de la structure du bâtiment et des charges reportées sur les éléments périphériques.

- La question des fouilles archéologiques

Compte tenu de la richesse du sous-sol de l'hyper centre-ville en vestiges et de la présence, antérieure à la construction des halles Saint-François, du couvent des cordeliers, un avis préalable du service régional de l'archéologie avait été sollicité.

Afin de préciser d'éventuelles contraintes préalables au chantier, une réunion s'est tenue le 17 septembre 2018 en présence des services de la ville de Quimper, de la SAFI et de la DRAC. Cette rencontre a conduit la DRAC à rédiger un courrier très précis rassurant quant aux obligations en terme de fouilles et donc d'éventuels retard et qu'aurait à subir le chantier.

Ce courrier précise notamment que *« les vestiges archéologiques localisés dans cette emprise, notamment ceux de l'ancien couvent des cordeliers édifié au XIIIe siècle, ont été presque intégralement détruits lors de la reconstruction des halles qui a suivi l'incendie d'août 1976. Aucune prescription de diagnostic archéologique ne sera par conséquent émise, si le protocole de construction que vous avez envisagé et qui a été développé lors de la réunion est maintenu. »*

▪ **L'intégration du projet dans un vaste projet de redynamisation du cœur de ville**

La relance des études sur le projet, si elle a permis une plus large concertation, a aussi permis d'inscrire ce projet initial de rénovation d'un bâtiment communal dans une ambition plus grande de redynamisation du cœur de ville et de le coordonner avec d'autres projets de la collectivité en matière d'urbanisme.

La ville de Quimper a engagé plusieurs politiques afin de reconstituer une offre de logements dans le centre-ville et de renforcer son attractivité économique et notamment commerciale.

Ainsi, la collectivité, souvent avec Quimper Bretagne Occidentale et d'autres partenaires, a mis en place :

- Une stratégie patrimoniale qui valorise le patrimoine immobilier par le biais de cessions pour la réalisation d'opérations d'habitat ou d'activité (Faïenceries HENRIOT ; Bâtiment « France Bleu Breizh Izel » ; Ecole Jules FERRY ; CDDP de la place de la TOUR D'AUVERGNE)

- Une OPAH-RU et notamment deux îlots prioritaires qui encadrent les halles Saint-François : îlot Kéréon et îlot de la rue Dorée
- Des d'outils de protection du commerce de centre-ville : taxe sur les friches commerciales ; droit de préemption sur les fonds de commerces ; manager du commerce
- Des zonages d'implantation du commerce au PLU et l'interdiction de l'implantation des commerces de moins de 400 m² en Zone d'Aménagement Commerciale(ZaCom)
- La limitation des ZaCom dans le SCOT de l'Odé

Dans la même perspective que ces outils, le projet de reconstruction des halles Saint-François doit :

- Renforcer l'attractivité commerciale du centre-ville à l'échelle de la ville et de la ville à l'échelle de la Cornouaille.
- S'inscrire dans l'évolution de l'hyper-centre et les projets urbains connexes (galerie Kéréon, percement de la rue Dorée entre la rue Saint-François et la place Saint-Corentin).
- Permettre de retraiter les espaces publics en les ouvrants à des déplacements piétons facilités et à de nouvelles activités commerciales favorisant la convivialité.

Les enjeux urbains et ceux concernant l'attractivité commerciale sont tout aussi important que le projet de bâtiment lui-même, ils doivent donc être pris en compte dans le choix définitif de la collectivité.

II - Le bilan de la concertation

La concertation, constante depuis le lancement des premières études, s'est déroulée de la manière suivante :

- Formation et réunion d'un Comité de Pilotage entre la ville de Quimper (élus et agents chargés du dossier), les représentants des commerçants des halles Saint-François, les cabinets d'études pour travailler finement les différents scénarios techniques et l'objectif des travaux d'un point de vue de l'attractivité commerciale.
- Rendez-vous individuels avec les commerçants des halles Saint-François pour recueillir leur conviction sur l'ampleur des travaux à réaliser et échanger sur leur positionnement vis-à-vis de la période de chantier et des halles restructurées.
- Quatre réunions publiques dans les quartiers pour recueillir l'avis de la population sur les scénarios envisagés se sont déroulées aux dates suivantes :
 - 14 mars aux halles Saint-François
 - 19 mars à la maison des services publics
 - 20 mars à la mairie de Kerfeunteun
 - 22 mars à la mairie d'Ergué-Armel
 - Quatre réunions publiques à destination des commerçants des halles et des rues adjacentes pour recueillir leur avis sur les scénarios ont été organisées en mairie de Quimper les 15, 19, 22, et 25 juin 2018.

Cette concertation a permis de partager des informations sur la complexité de la restructuration de ce bâtiment :

- Un bâtiment imposant à la structure complexe : halles au rez-de-chaussée ; locaux techniques au sous-sol ; 4 salles de réunion à l'étage ; deux restaurants et leurs réseaux imbriqués dans la construction ;
- L'ampleur des désordres touchants le bâtiment ;
- Le manque d'entretien ancien et récurrent de ce bâtiment ;
- Un chantier complexe et impactant pour le fonctionnement de l'hyper-centre ;
- Un contexte budgétaire des collectivités qui s'est dégradé ;

Cette concertation a aussi permis de recevoir des questions importantes notamment pour les commerçants, auxquelles il a été apporté réponse :

- La durée du chantier en fonction de la solution retenue ;
- L'impact du chantier en fonction de la solution retenue ;
- Le lieu d'implantation d'une halle transitoire ;
- La nécessité de réaliser des travaux d'ici à la réalisation du chantier définitif (sécurité, propreté...) ;
- L'impact du projet et du chantier sur les deux restaurants situés dans le bâtiment ;
- Les modalités de gestion de l'équipement commercial « halles Saint-François » qui devront nécessairement évoluer ne serait-ce que dans un souci de conformité au droit mais aussi pour adapter le règlement intérieur aux évolutions des besoins des clients. Il est envisagé de modifier ce règlement intérieur d'ici à la réalisation des travaux.

Les réunions publiques, ont permis de dégager la volonté d'une opération ayant pour objectif de renforcer le rôle des halles Saint-François comme locomotive de l'attractivité commerciale du centre-ville même s'il convient de noter que toutes les inquiétudes quant aux modalités de réalisation des travaux n'ont pu être levées.

Ces inquiétudes sont d'ailleurs à l'origine de la mobilisation de certains commerçants au sein d'une nouvelle association qui a déposé une pétition en ligne pour la rénovation des halles qui recueillait le 26 novembre 2018, 484 signatures.

L'association des commerçants des halles Saint-François a, quant à elle, publiquement annoncé sa préférence pour le scénario de reconstruction lors de la réunion du 20 novembre 2017.

Ainsi donc, à enveloppe financière identique, de contraintes de chantiers et de durées similaires, le scénario 2 de construction de nouvelles halles Saint-François a la préférence au regard des possibilités qu'il offrirait, en terme :

- **de recomposition de l'offre commerciale ;**
- **de l'opportunité de recomposition des espaces urbain du quartier ;**
- **et de l'obligation d'intervenir sur ce bâtiment vétuste qui n'est plus aux normes.**

Pour autant, ce scénario de construction de nouvelles halles Saint François n'a pas fait l'objet d'un large consensus à l'issue de la phase de concertation. Cependant, compte tenu des éléments décrits ci-dessus, et attaché à ce que ce choix soit pleinement partagé par les Quimpérois et Quimpéroises, l'objet du rapport suivant portera sur l'organisation d'un référendum local concernant la construction de nouvelles halles Saint François.

Compte tenu des éléments présentés ci-dessus, le conseil municipal prend acte :

- des études réalisées ;**
- du bilan de la concertation ;**
- qu'il sera soumis à un référendum le lancement d'une opération de construction de nouvelles halles Saint-François.**