

***Saint-Sever Nouvelle Gare –  
concertation programmation avec les  
acteurs***

***Atelier Développement économique***

**Destinataires :**

---

Les participants

---

**Auteurs :**

---

Res publica

---

**Date :**

---

31 janvier 2017

---

---

Cr170131\_SSNG\_atelier\_developpement\_écon  
omique\_v3

---

---

*Compte-rendu du troisième atelier de la phase de concertation programmation, sur le thème du développement économique, avec les acteurs économiques de l'agglomération rouennaise, qui s'est déroulé le 31 janvier 2017 de 12h à 14h dans le patio du Panorama XXL.*

---

# SOMMAIRE

<b>1.</b>	<b>INTRODUCTION ET PRESENTATION LIMINAIRE .....</b>	<b>3</b>
	<b>1.1. INTRODUCTION DE PAULE VALLA, DIRECTRICE GENERALE ADJOINTE EN CHARGE DE L'URBANISME ET DE L'HABITAT A LA METROPOLE.....</b>	<b>3</b>
	<b>1.2. PRESENTATIONS LIMINAIRES .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>RESTITUTION DU TRAVAIL COLLECTIF .....</b>	<b>5</b>
	<b>2.1. LES ATOUTS, LES POINTS FAIBLES ET LES LEVIERS POUR RENFORCER L'ATTRACTIVITE DU QUARTIER SAINT-SEVER NOUVELLE GARE.....</b>	<b>5</b>
	2.1.1. Table 1.....	5
	2.1.2. Table 2.....	6
	2.1.3. Table 3.....	6
	2.1.4. Table 4.....	6
	2.1.5. Table 5.....	7
	<b>2.2. LA RENOVATION DU CENTRE D'AFFAIRES SAINT-SEVER.....</b>	<b>7</b>
	2.2.1. Table 1.....	7
	2.2.2. Table 2.....	8
	2.2.3. Table 3.....	8
	<b>2.3. L'ECOSYSTEME ECONOMIQUE DU FUTUR QUARTIER .....</b>	<b>8</b>
	2.3.1. Table 4.....	8
	2.3.2. Table 5.....	9
<b>3.</b>	<b>REACTIONS DE LA TRIBUNE ET CONCLUSION .....</b>	<b>10</b>

## 1. INTRODUCTION ET PRESENTATION LIMINAIRE

Le 31 janvier, à l'heure du déjeuner, 70 acteurs économiques du quartier Saint-Sever étaient réunis dans le patio du Panorama XXL. Parmi eux, on trouvait notamment des chefs d'entreprises, notamment des start-ups, des promoteurs, des investisseurs, des propriétaires d'immeubles tertiaires, des représentants de la CCI Rouen Métropole, de l'Etablissement Public Foncier de Normandie etc. Pendant deux heures, ils ont entendu une présentation du projet, puis ont pu échanger avec les représentants de la Métropole.

### 1.1. INTRODUCTION DE PAULE VALLA, DIRECTRICE GENERALE ADJOINTE EN CHARGE DE L'URBANISME ET DE L'HABITAT A LA METROPOLE

Paule Valla rappelle qu'il s'agit de la deuxième vague de concertation avec les acteurs économiques autour du quartier Saint-Sever Nouvelle Gare. Celle-ci porte sur la programmation du quartier. A l'issue de la phase précédente sur la stratégie, il a été décidé que le périmètre d'étude serait élargi à tout le quartier Saint-Sever. En effet, la nouvelle gare est un équipement structurant pour l'ensemble du territoire.

D'autres ateliers de cette vague de concertation ont également été organisés précédemment sur le thème de la mobilité et sur celui de la programmation urbaine et des espaces publics. La Métropole a parallèlement mené une réflexion sur la stratégie tertiaire. Le quartier Saint-Sever possède actuellement l'une des plus importantes concentrations de bureaux de l'agglomération mais certains connaissent des signes de désaffectation. C'est pourquoi ce quartier concentre des enjeux qui méritent d'être débattus sans attendre la nouvelle gare. La Métropole a décidé de croiser la réflexion sur le projet Saint-Sever Nouvelle Gare avec la stratégie de développement tertiaire métropolitaine.

L'atelier du jour revêt donc un intérêt spécifique et Paule Valla remercie les participants d'y assister.

### 1.2. PRESENTATIONS LIMINAIRES

**Christèle Morin-Deforceville**, Directrice du développement économique à la Métropole Rouen Normandie a présenté la stratégie tertiaire métropolitaine et son axe de travail sur l'immobilier tertiaire. Saint-Sever sera un terrain d'expérimentation pour le reste de la Métropole.

**Bertrand Masson**, Directeur de l'aménagement et des grands projets à la Métropole Rouen Normandie a introduit la thématique de l'atelier, les grands invariants du projet Saint-Sever Nouvelle Gare.

**Aude Peyralbes**, cheffe de projet Saint-Sever Nouvelle Gare est revenue sur les enseignements de la première phase de concertation et les premiers éléments de diagnostic sur le quartier Saint-Sever.

**Sophie Guillain**, de Res publica, a présenté l'état d'avancement de la concertation et les modalités du travail par groupes.

Leurs présentations sont téléchargeables sur le site du projet.

## 2. RESTITUTION DU TRAVAIL COLLECTIF

Autour d'un buffet, les 47 participants ont échangé pendant 45 minutes sur deux sujets : l'écosystème économique du futur quartier Saint-Sever Nouvelle Gare et la rénovation du centre d'affaires actuel. A l'aide d'un support cartographique, ils ont répondu collectivement à la question suivante : *Quels sont les atouts et les points faibles du quartier ? Quels leviers pour renouveler son attractivité ?*

Les réflexions des 5 tables ont ensuite porté sur deux thématiques plus précises : la rénovation du centre d'affaires, d'une part, et l'écosystème économique, d'autre part.

A propos de la rénovation du centre d'affaires, les trois premiers groupes ont répondu aux questions suivantes : *Sur quels espaces s'appuyer pour rénover le quartier ? Quels sont les leviers et les freins à la rénovation des immeubles de bureaux ? Localisez et commentez vos propositions sur le plan ci-dessous.*

Les deux dernières tables ont répondu aux questions sur l'écosystème économique : *Comment mieux valoriser et développer les services aux entreprises et aux salariés ? Localisez et commentez vos propositions sur le plan ci-dessous.*

### 2.1. LES ATOUTS, LES POINTS FAIBLES ET LES LEVIERS POUR RENFORCER L'ATTRACTIVITE DU QUARTIER SAINT-SEVER NOUVELLE GARE

*Quels sont les atouts et les points faibles du quartier ? Quels leviers pour renouveler son attractivité ?*

#### 2.1.1. Table 1

La table considère que le principal atout du quartier est son accessibilité. En effet, à la desserte par route, chemin de fer, métro et transports en commun, s'ajoute le parking du centre commercial Saint-Sever dont la capacité d'accueil et les prix sont jugés très positivement. La proximité des quais de Seine, les espaces publics disponibles (notamment le marché sur la place des Emmurées) et la densité du tissu commercial et de services de la rue Saint-Sever sont également évoqués comme des atouts.

De nombreux points faibles sont listés :

- L'accessibilité du parking Saint-Sever (entrées et sorties des véhicules centralisées) ;
- L'image négative du quartier et de la rive gauche en général ;
- Le « visuel général » et le « look » du quartier qui souffre d'une obsolescence architecturale ;
- Le manque d'espaces verts : le paysage existant est marqué par la dalle en béton et les nombreuses trémies routières et du métro ;

Cette table propose de renforcer les espaces publics et évoque notamment la difficulté du franchissement de l'avenue de Bretagne. Elle souhaite aussi un renforcement de la signalétique piétonne et automobile, notamment dans les rues de la Mare aux Planches et Brisout de Barneville. Elle pointe également certains secteurs isolés et difficile d'accès comme la place des Faïenciers ou la place Gadeau de Kerville (derrière le Blaise Pascal). Enfin, elle s'interroge sur les locaux de France 3 et de l'ancien théâtre Duchamp-Villon.

### 2.1.2. Table 2

L'accessibilité du quartier par les transports en commun et les axes routiers (proximité de l'A13) est saluée. La mixité (commerces, bureaux...) est également considérée comme un atout pour le quartier.

En revanche, la table 2 évoque des points faibles :

- Le sentiment d'insécurité notamment le soir ;
- Le vieillissement des aménagements, notamment des immeubles et du centre commercial Saint-Sever qui nuisent à l'attractivité du secteur ;
- Le manque de stationnement, à l'exception des 1800 places du parking du centre commercial ;
- Le manque d'espaces verts agréables.

Enfin, l'opération de réaménagement des quais a constitué un premier levier de développement du quartier. Il faut poursuivre dans cette voie. Il s'agirait également de développer la connexion par la fibre optique dans le secteur.

### 2.1.3. Table 3

Malgré certains atouts reconnus (proximité du centre-ville, accessibilité, présence de commerces et de services), la table 3 a dressé une liste de points faibles. Le quartier est jugé peu lisible, triste, pas moderne et manquant d'unité, notamment architecturale. Le manque d'hôtellerie et de restaurants, notamment de restauration collective d'entreprise, est regretté. L'immobilier n'est pas assez adapté aux besoins des entreprises, ce qui expliquerait de nombreuses vacances. La table 3 regrette également le manque de services aux entreprises. La faiblesse des espaces verts est mise en parallèle avec la « saturation du quartier », qui est jugé « tout voitures ». Il faudrait alors améliorer la « marchabilité », la place des vélos, la fréquence des transports en commun et l'aspect qualitatif des espaces publics. Enfin, des problématiques de stationnement sont pointées.

Par ailleurs, la table s'interroge sur le modèle économique proposé. En effet, elle estime que la réhabilitation est plus coûteuse qu'une reconstruction en périphérie. Par ailleurs, les réhabilitations réussies mériteraient de mieux se faire connaître.

### 2.1.4. Table 4

La table 4 estime que les capacités de stationnement sont saturées dans le quartier. A ce titre, elle aimerait que des alternatives soient développées, comme des parkings relais et un développement de l'auto-partage. Cela améliorerait aussi l'accessibilité de tous les modes au quartier et bénéficierait aux salariés mais aussi aux prestataires, aux clients, aux fournisseurs ou encore aux livraisons. L'enjeu de la connexion du quartier Saint-Sever Nouvelle Gare aux autres pôles d'activités de la métropole et au CHU est souligné.

### 2.1.5. Table 5

La table 5 apprécie l'accessibilité du quartier par la route et la facilité du stationnement, qui est à conserver et amplifier dans la perspective des aménagements futurs. Les participants estiment également que le bon niveau d'offre de logements neufs et de qualité est important pour l'implantation de nouvelles entreprises. La mixité fonctionnelle est saluée : le quartier accueille des entreprises, des logements, des commerces et des services divers (restaurants, équipements sportifs etc.). Seul bémol : le manque d'attractivité du quartier le soir. Enfin, la présence d'un pôle santé important est remarquée.

Le développement d'espaces verts est jugé nécessaire pour qualifier les espaces publics. La table 5 pense également qu'il faut revoir l'accessibilité PMR et du centre commercial, trop refermé sur lui-même. De manière générale, l'image du quartier doit changer.

## 2.2. LA RENOVATION DU CENTRE D'AFFAIRES SAINT-SEVER

*Sur quels espaces s'appuyer pour rénover le quartier ? Quels sont les leviers et les freins à la rénovation des immeubles de bureaux ? Localisez et commentez vos propositions sur le plan ci-dessous.*

### 2.2.1. Table 1

La table 1 identifie plusieurs freins à l'attractivité du centre d'affaires :

- Le régime de propriété de la plupart des bâtiments du secteur, les baux emphytéotiques, serait un frein à la réhabilitation ;
- Le manque d'harmonie entre les commerces, les animations, les services aux entreprises et aux salariés ;
- La non-accessibilité de certains immeubles aux PMR.

En outre, le groupe rappelle quelques chiffres sur le secteur du centre d'affaires. On compte 275 000m<sup>2</sup> de plancher alloués à des activités tertiaires. Parmi eux, 15 000m<sup>2</sup> sont disponibles et 11 000m<sup>2</sup> sont obsolètes. Pour réhabiliter la partie obsolète du parc, il s'agirait de prendre exemple sur l'opération menée lors de la rénovation de l'immeuble Normandie 1. Il faudrait trouver un moyen de « neutraliser » des immeubles pour en faire des bureaux temporaires capables d'accueillir les futurs usagers des

bureaux rénovés pendant les travaux de rénovation. La Métropole pourrait peut-être agir sur cette question.

### 2.2.2. Table 2

La table 2 estime que le développement des espaces verts et des circulations douces (vélo) constitueraient un levier pour la rénovation du quartier. Le quartier manque d'équipements pour les vélos et la circulation est parfois dangereuse pour eux. Un lien en transports en commun vers la nouvelle gare est à créer. Enfin, les effets positifs de l'aménagement des quais de la rive gauche sont salués.

Concernant la rénovation des bâtiments, les membres de la table 2 pensent qu'une intervention publique lourde sur quelques bâtiments ciblés serait nécessaire. A ce titre, les coûts de réhabilitation élevés posent question : faut-il les compenser au moyen de subventions ? De manière générale, une meilleure écoute des besoins des occupants et des propriétaires est demandée à la collectivité. De plus, le problème de la commercialisation des parkings est soulevé : lorsqu'un parking devient payant, cela ne doit pas concerner les salariés. Par ailleurs, le parking Saint-Sever est apprécié mais il ne dessert pas tout le quartier. Enfin, le mitage des bureaux le long de l'avenue de l'Europe pose problème.

### 2.2.3. Table 3

Les participants estiment que l'immobilier disponible n'est plus adapté aux besoins des entreprises. Le centre d'affaire Saint-Sever est principalement composé de grandes surfaces de bureaux de plus de 500m<sup>2</sup>, difficilement divisibles alors que les entreprises auraient plutôt besoin de surfaces plus petites (100m<sup>2</sup>). Il faudrait un fort investissement pour rendre ces espaces fonctionnels. Or les surfaces de bureaux appartiennent à des copropriétés au sein desquelles des administrations sont généralement représentées. Ces dernières inscrivent leurs réflexions et leurs décisions sur un temps plus long que celui des entreprises. En outre, les administrations sont souvent plus réticentes que les entreprises à investir pour moderniser leur patrimoine immobilier.

## 2.3. L'ECOSYSTEME ECONOMIQUE DU FUTUR QUARTIER

### 2.3.1. Table 4

Les participants insistent sur l'importance de développer les liens entre la future gare et le quartier Saint-Sever. Il y aurait des avantages à renforcer les services de proximité près de la future gare. A ce titre, la rue Lafayette apparaît comme un lien évident, une artère de vie publique historique malheureusement abandonnée des politiques publiques. L'axe majeur d'intervention doit être celui qui relie le centre commercial Saint-Sever à la nouvelle gare.

Par ailleurs, la table 4 estime que le quartier pourrait, à terme, accueillir deux rues commerçantes au lieu d'une. De nouveaux commerces, services et équipements,

rendus nécessaires par l'arrivée de nouveaux habitants et salariés dans le quartier, pourraient ainsi voir le jour.

Enfin, le groupe souligne le manque de salles de réunions dans le quartier et sur la rive gauche en général, et le besoin en termes d'hôtellerie pour accompagner le projet de nouvelle gare.

### **2.3.2. Table 5**

Plusieurs idées sont avancées pour changer l'image du quartier : développement des espaces verts, implantation d'un équipement culturel, aménagements qualitatifs pour faire le lien entre le quartier et les bords de Seine, développement des transports partagés (vélos et bornes de recharges électriques).

Certains secteurs doivent aussi faire l'objet d'une attention particulière : le cours Clemenceau à valoriser, les voiries du secteur situé entre le « pôle Matmut » et Saint-Sever à mieux hiérarchiser. On a l'impression d'un dédale de rues qui nuit à la lisibilité de ce secteur qui accueille pourtant de nombreux salariés. Il s'agirait également de développer le lien entre les quais récemment réaménagés et le reste du quartier.

En outre, changer l'image du quartier passe par une meilleure valorisation de certains immeubles tertiaires emblématiques : le Conseil Départemental, la Cité administrative, les immeubles tertiaires de l'avenue de Bretagne ont besoin de changer de « look ». Le groupe évoque à nouveau la question de l'amélioration de l'accessibilité de ces immeubles aux PMR.

Par ailleurs, le groupe, qui souligne l'intérêt de la présente réunion, propose de créer un « club des entreprises » avec les principaux employeurs du quartier. Celui-ci pourrait contribuer à valoriser les échanges, créer un réseau et témoigner de l'attractivité du quartier pour les entreprises qui choisiraient de s'y implanter. Ce club pourrait également organiser des événements comme une « fête des voisins du travail », à l'image de ce que propose l'entreprise Regus depuis son arrivée dans le quartier.

### 3. REACTIONS DE LA TRIBUNE ET CONCLUSION

**Philippe Novel**, Directeur Général Adjoint de la Métropole en charge du développement, de l'attractivité et de la solidarité remercie les participants de s'être rendus disponibles pour cet atelier et pour la richesse de leurs contributions. Cette réunion est importante pour la Métropole pour qui il est rare de pouvoir échanger avec une telle diversité d'acteurs économiques.

Des idées fortes, des constats partagés mais aussi des besoins et des attentes ont été exprimés pendant l'atelier. Tous ces éléments vont alimenter les réflexions de la Métropole sur le projet Saint-Sever Nouvelle Gare.

Cet atelier sera suivi d'une nouvelle rencontre avec les acteurs économiques, après la concertation avec le grand public à l'automne 2017.