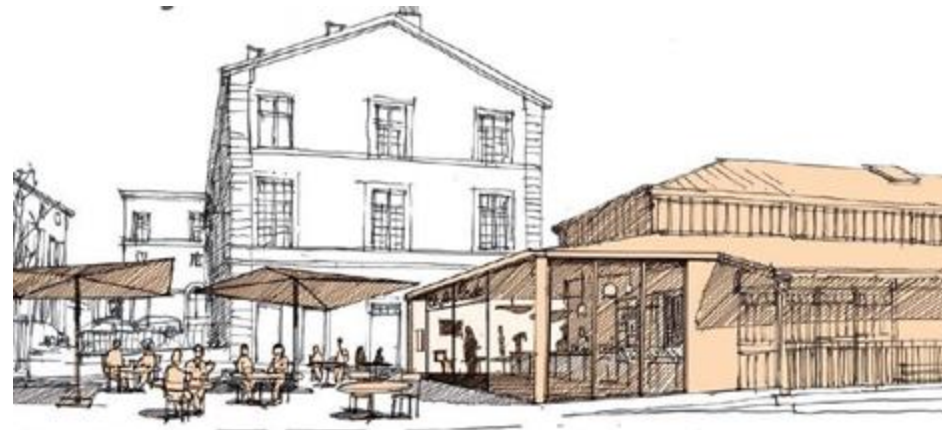


Repenser le renouvellement urbain en centre ancien

Outils, méthodes, gouvernance, acteurs
impliqués



Le mot d'accueil

Nathalie Bonnevide

Présidente de l'ACAD



Table ronde

L'adaptation de la gouvernance et l'articulation des outils au service du projet urbain



Hervé Guihard, Maire de Saint-Brieuc, vice-président de Saint-Brieuc Armor Agglomération

Clothilde Eisenbarth, Directrice du développement urbain et de l'attractivité, ville de St-Brieuc



Julia Orveillon, Chargée de mission renouvellement urbain, SBAA

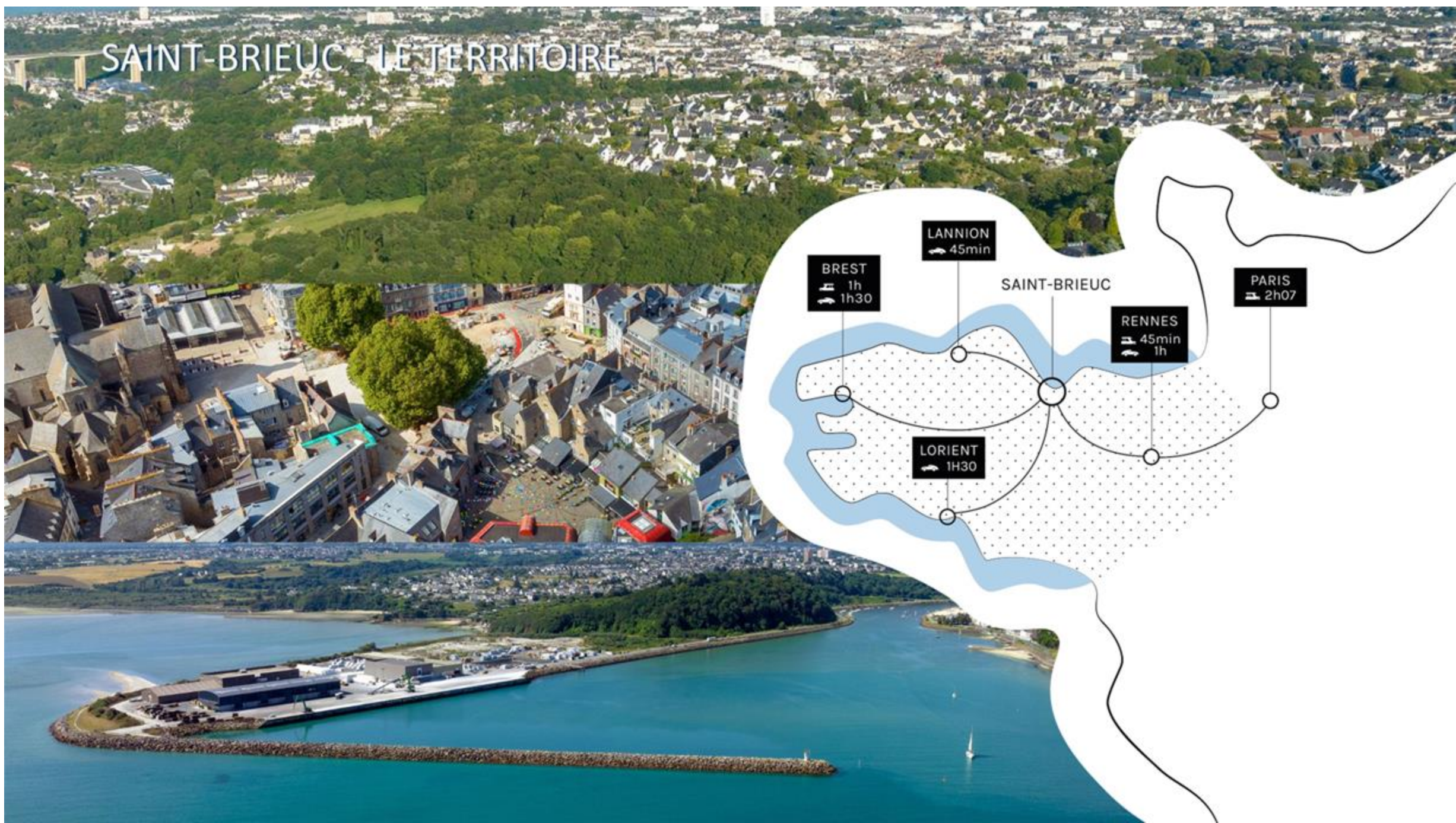


Florian Joutel, Directeur de l'agence de Quimper, Urbanis



Caroline Randelli-Granier, Directrice, Urbanis Aménagement

SAINT-BRIEUC - LE TERRITOIRE



SAINT-BRIEUC - LE TERRITOIRE



« La vie dans la baie »

45 000 habitants (ville)

150 000 habitants dans Saint-Brieuc Armor Agglomération (32 communes)

dont **86 000** habitants sur la première couronne et ville centre

41 000 ménages dans l'agglomération dont 40 % en couple avec un enfant

Un quart de la population de l'agglomération à moins de 20 ans



« Une ville dynamique »

64 000 emplois dans le bassin de l'agglomération

- Bretagne : 1^{er} bassin agro-industriel d'Europe
- Zoopôle développement : Pôle d'excellence mondial sur la sécurité alimentaire et la santé animale
- Une communauté de startups Saint-Brieuc Bay (French Tech)
- Campus inter-universitaire Grand Mazier (7000 étudiants) et centre de recherches
- Bâtipôle : 1^{er} centre de l'ouest d'information sur la construction durable
- Nautisme - Saint-Denis-Portrieux 1^{er} port en eau profonde de Bretagne nord
- Capitale française du pinceau fin
- Gastronomie à Saint-Brieuc : 2 chefs étoilés et 1^{er} classement national de coquilles Saint-Jacques
- Le marché bi-hebdomadaire en centre-ville
- Un hypercentre marchand avec 400 commerçants
- Un marché de l'immobilier très attractif et des dispositifs fiscaux avantageux



« Une ville aux multiples facettes »

5^{ème} plus grande baie du monde

• Ville aux **3** vallées

• Baie de Saint-Brieuc : Réserve naturelle / nature 2000

• Mer à **5** minutes et de nombreuses plages

• Site Patrimonial Remarquable

• Port du Légué (Port de commerce et de plaisance)

• Destination sport/nature reconnue : nautisme, vélo, trail, équitation, randonnées



« Une ville distinguée »

39 / 180

au palmarès des centres-villes dynamiques de France en 2020 (Villes de France/My Traffic)

4 / 319

des communes de 20 000 à 50 000 habitants du palmarès des villes et des villages où il fait bon vivre (Association des villes et villages où il fait bon vivre)



« Saint-Brieuc est une fête »

- Un tissu associatif dense
- Vie nocturne : 100 bars-café-restaurants en centre-ville
- Art Rock (Festival de musique de renommée nationale) et Rock'n Toques
- Photo Festival
- Street Art : Saint-Brieuc met l'art à la portée de tous comme en témoignent les œuvres de Street Art aux formats XXL que l'on découvre en parcourant la ville et ses quartiers
- Festival d'art et de musique
- Des équipements culturels d'envergure : Le Passerelle scène nationale, Musée d'art et d'histoire, Scène des Musiques Actuelles (Bonjour Minuit), Conservatoire (danse, musique, théâtre)



- Label Ville propre (2022) : 5 étoiles
- Label Villes et villages fleuris : 4 fleurs - fleur d'or
- Office du tourisme classé 1

- **6^{ème}** ville moyenne du classement des villes les plus créatives (Palmarès LE POINT-2018)
- En cours de labellisation Ville d'Art et d'Histoire



« Une ville accessible »

LGV PARIS **2h15** RENNES **45min**

RN12 BREST **1h30** RENNES **1h**

BHNS

TEO (Transport reliant l'Est à l'Ouest en passant par le centre-ville et la gare)

3 000

places de stationnement en hypercentre avec 30 minutes gratuites dans les parkings municipaux et sur voirie

<https://fr.calameo.com/ville-de-saint-brieuc/read/00037488562000c64fe>



Maison du vélo à la gare et 2 stations de libre service (centre-ville et port du Légué)

UNE FEUILLE DE ROUTE DESSINÉE

Pour un centre-ville, convivial et singulier

1

Une stratégie d'aménagement commercial pour préparer le commerce de demain et des règles (Plui/SCOT)

Maîtrise de la périphérie et réactivation qualitative

Passer d'une logique quantitative à une logique affective et attractive jouant plus sur l'aménagement que sur des surfaces nouvelles

Recentrage sur les centralités

Une inversion de paradigme pour permettre aux centralités de retrouver une légitimité et en particulier en équipement de la personne et en alimentaire

Convivialité / Loisirs

Une prise en compte des nouvelles de la clientèle et des marchés porteurs pour demain en investissant les activités qui créent de la convivialité : marchés, restauration, loisirs

2

Une stratégie commerciale pour le centre-ville et un plan de marchandisage "pour une expérience d'achat différenciante en centre-ville"

Observer et analyser les dynamiques commerciales

Comprendre le commerce pour élaborer une stratégie

Affirmer un parcours commercial attractif

Intervenir sur 3 éléments : réglementaire, incitatif, opérationnel (Concession d'aménagement Foncière)

Construire une identité commerciale différenciante et équilibrée

Un plan de marchandisage, de l'accompagnement manager de centre-ville

Encourager les transitions du commerce

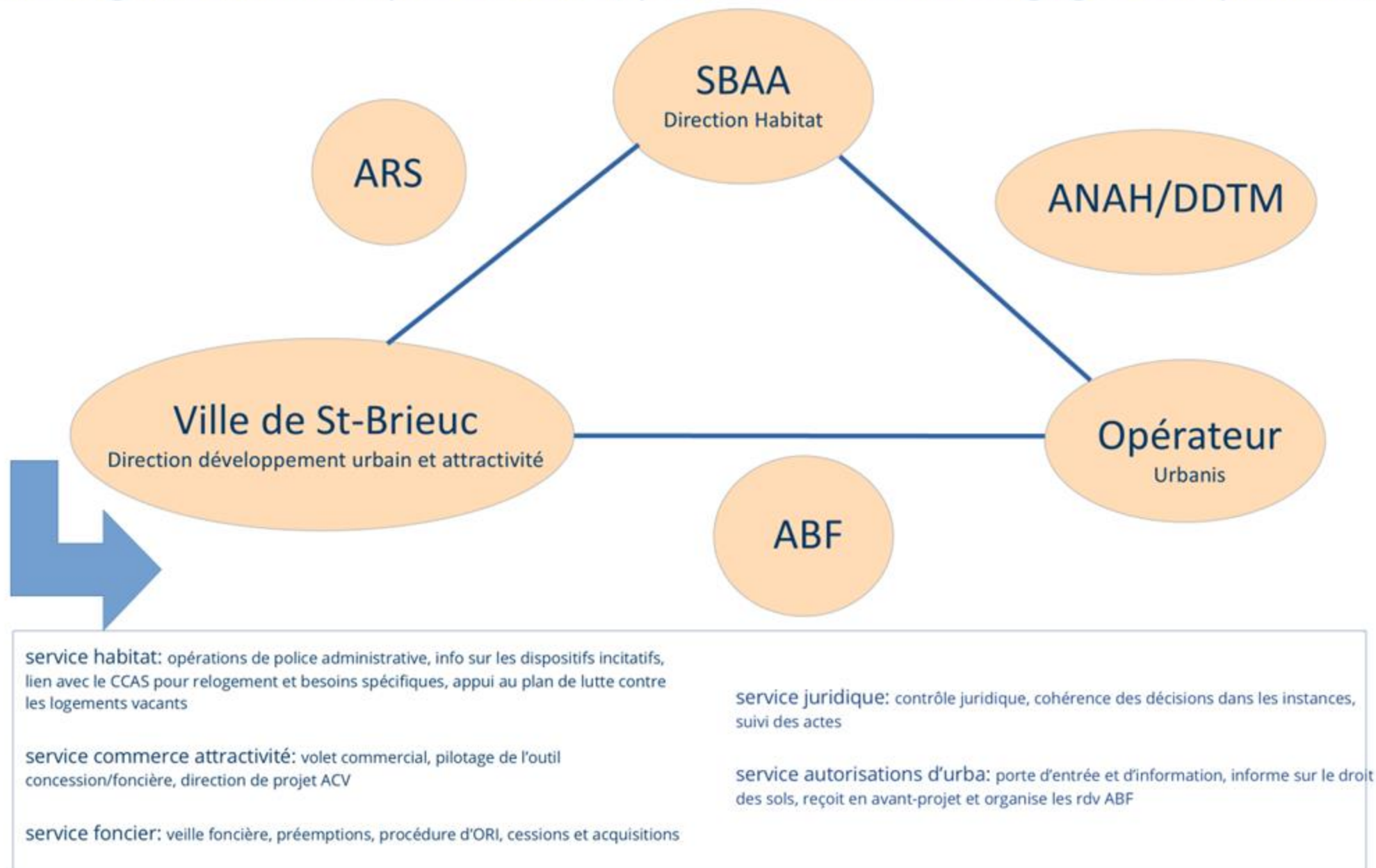
Formations, ateliers, accompagnement : numérique, développement durable

« Saint-Brieuc est une fête »

- ✕ Patrimoine
- ✕ Style de vie
- ✕ Bâtitteur ?



Une organisation souple et claire, pour des acteurs engagés au quotidien



De la définition à la mise en œuvre des outils : temps long vs résultats ?

VOLET INCITATIF

Objectifs réalisés :

- 220 contacts établis / 183 diagnostics réalisés
- 60 logements financés, dont 31 vacants depuis plus de 2 ans (sur un objectif de 280)

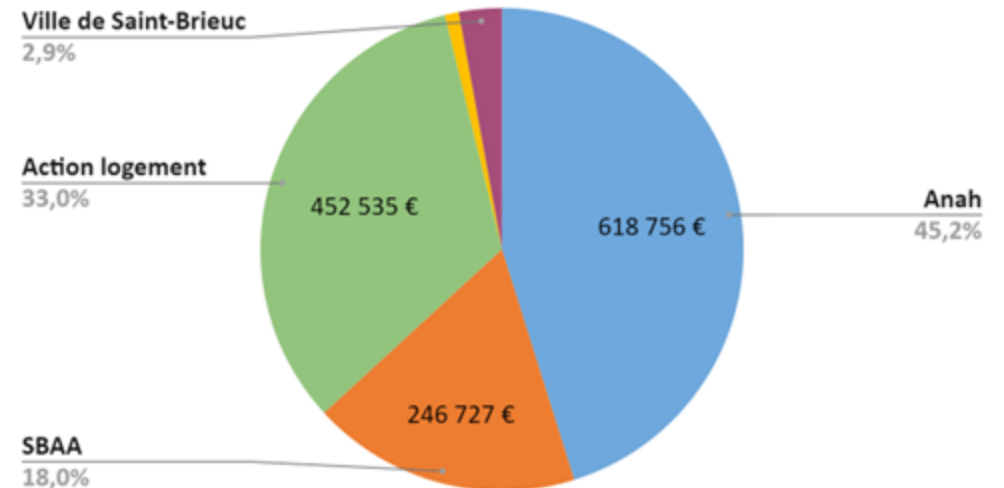
PARTENARIAT SPECIFIQUE

- Action Logement (ORT-ACV)
- EPF portage ciblé sur les immeubles de l'ORI
- Coopérative Immobilière de Bretagne (pré-financement d'aides publiques)

Financements engagés :

- 1,37 millions d'€ d'aides mobilisées (sur une enveloppe prévisionnelle > 10 millions d'€)
- 3 millions d'€ de travaux TTC

Répartition des subventions



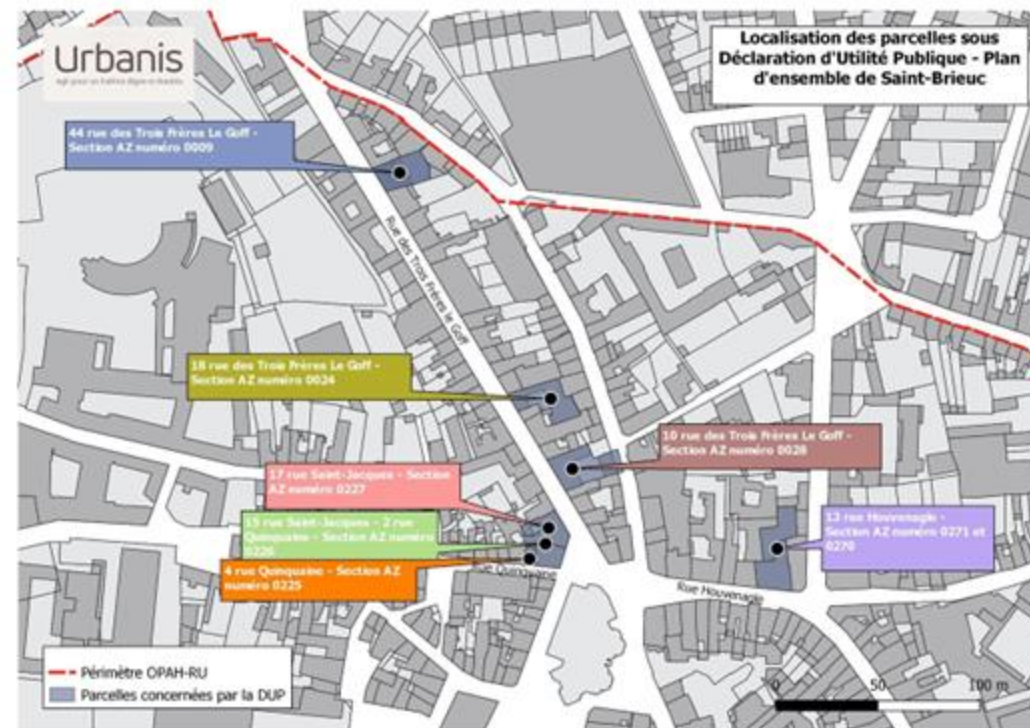
De la définition à la mise en œuvre des outils : temps long vs résultats ?

Les actions coercitives et missions spécifiques :

- 12 immeubles ayant fait l'objet d'une procédure de mise en sécurité, levée ou en cours.
Dont 1 arrêté de traitement de l'insalubrité sur 1 logement.
- 2 immeubles sous opération RHI :
 - 46 rue des Trois Frères Le Goff (maîtrise d'ouvrage = bailleur social) : 5 logements sociaux semi-collectifs
État d'avancement : acquisition (2019) / phase de démolition (2024) / reconstruction (2025-2026)
Dépôt d'un premier acompte sur la subvention ANAH ;
 - 25 rue Maréchal Foch : acquisition des terrains par la Ville, demande d'éligibilité ANAH en cours, enjeu d'une commercialisation du bien.

L'Opération de Restauration Immobilière (ORI)

- 7 immeubles inscrits en ORI déclarée d'utilité publique le 04/01/2022
représentant 41 logements et 6 locaux commerciaux dont 4 en activité
- 5 immeubles / ensembles immobiliers déclarés cessibles par arrêté préfectoral le 30/08/2024
=> objectif d'une acquisition publique
=> notifications individuelles aux propriétaires concernés
- 2 immeubles ayant fait l'objet d'un permis de construire accordé.
=> exclus de la déclaration de cessibilité



2019 – 2020

2021

2022

2022 - 2023

2023 - 2024

2024-2025

Repérage de terrain et choix des
immeubles

Montage dossier DUP et
enquête publique

1ère phase
d'animation

Enquête
parcellaire

2ème phase
d'animation

Phase
expropriation

L'OPAH-RU : un outil au service de la politique communautaire de l'habitat

- ✗ Une politique habitat portée par l'agglomération au titre de sa compétence habitat
- ✗ Une stratégie d'intervention définie tous les 6 ans dans le cadre du PLH
- ✗ PLH : volonté d'inverser les phénomènes de déqualification / paupérisation identifiés sur le centre-ville de Saint-Brieuc :
 - ➔ un déficit d'attractivité marqué dans l'habitat par un contexte socio-démographique difficile et un parc de logement en voie de déqualification
 - ➔ des signalements d'habitat indigne en hausse

Action 2.2 du PLH : agir sur le renouvellement et l'attractivité du centre-ville de Saint-Brieuc, cœur d'agglomération

2017 → 2018 : Engagement d'une étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU

2019→ 2024 : Lancement opérationnel de la 1ère OPAH-RU sur l'hypercentre de Saint-Brieuc



L'OPAH-RU : une animation partenariale indispensable

- ✕ SBAA : rôle de pilote et de coordination, co-construction et animation des partenariats, articulation avec les services et programmes transversaux ;
- ✕ La gouvernance : essentielle au bon déroulement de l'OPAH-RU : suivi des dossiers, étapes clés, mobilisation des équipes, travail collectif, prise de décisions...

- ✕ Les instances de suivi de l'OPAH-RU :

Revue de projet

- Tous les 15 jours (au démarrage) puis tous les trimestres (en fin d'OPAH-RU)
- Services techniques : SBAA, Ville, partenaires selon thématiques
- Rôle : suivi itératif de l'opération, plan d'action d'animation et à l'immeuble, pré-instruction des dossiers

Comité de pilotage

- 2 fois par an
- Composition : élus référents, services municipaux, services SBAA, partenaires (Anah, DDTM, ARS, CAF, Département, ABF)
- Rôle : bilan, validation des orientations stratégiques et moyens

Créer une dynamique dès le démarrage de l'opération et une interconnaissance entre les acteurs

L'OPAH-RU : une première expérience à dupliquer sur l'agglomération

✕ Volonté de poursuivre la dynamique avec une 2ème OPAH-RU multi-sites :

- ➔ Dupliquer les outils et méthodes de travail sur une autre commune concentrant les mêmes difficultés que Saint-Brieuc
- ➔ Mettre en place des instances de suivi propres sur chaque commune et des instances de partage entre les deux communes

Enjeu pour SBAA : animer une dynamique d'opération répondant aux objectifs propres à chaque commune et réussir à fédérer les deux communes pour une montée en compétences des équipes



2023 → 2024 : Engagement d'une étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU



2025 → 2030 : Lancement opérationnel de l'OPAH-RU multisites

L'OPAH-RU : les facteurs de réussite de l'animation

- ✗ Un **partenariat fort avec Action Logement dans le cadre d'ACV** :

- ☐ un apport en financement à hauteur de 1000 € /m² en plus de l'Anah en prêts ou en sub ou les deux !

- ✗ Une **politique municipale d'aides aux travaux de ravalement incitative**

- ☐ qui a permis de capter le public pour le ré-orienter sur les autres aides de l'OPAH-RU et aboutir à des programmes plus ambitieux

- ✗ Une **antériorité favorable à la prise de décision efficace**

- ☐ une connaissance du parc de logement par la ville, qui possède un service habitat avec une précieuse antériorité *via* l'OPAH Copro a permis une "rapidité" dans l'orientation du traitement des immeubles, en somme **une maturité des services et des objets**

- ✗ Une **politique habitat indigne et dégradé de A jusqu'à Z**

- ☐ une collectivité qui va au bout des procédures, une organisation interne ville (des interlocuteurs dédiés) avec une sécurisation juridique apportée par l'opérateur de suivi-animation de la ville, à travers compétence externe intégrée qui permet à tous les acteurs concernée de monter en compétence.



9, rue Saint-Pierre

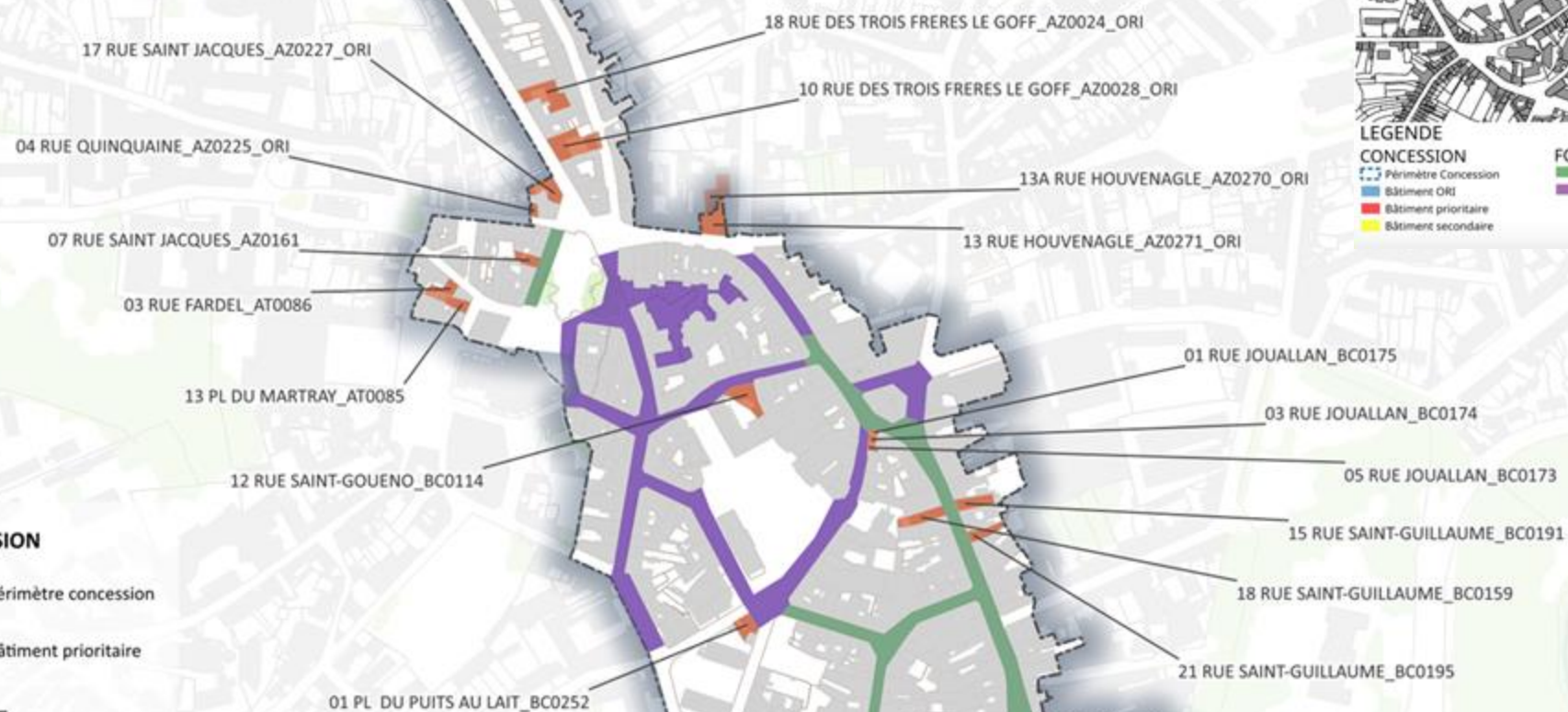
L'OPAH-RU : vers un nécessaire recyclage public



✖ Les ambitions de la concession

- ❑ Maîtriser des locaux commerciaux pour proposer une offre renouvelée,
- ❑ Affirmer le parcours marchand, massifier l'intervention sur les linéaires stratégiques,
- ❑ Recréer une commercialité sur les secteurs à réactiver en lien avec l'OPAH-RU et l'ORI,
- ❑ Requalifier les logements dégradés pour accueillir de nouvelles populations.

Liste des bâtiments prioritaires



CONCESSION

- Périmètre concession
- Bâtiment prioritaire

FONCIERE

- Périmètre prioritaire
- Périmètre secondaire



LEGENDE
CONCESSION
 Périmètre Concession
 Bâtiment ORI
 Bâtiment prioritaire
 Bâtiment secondaire

FONCIERE
 Périmètre Prioritaire
 Périmètre secondaire



L'OPAH-RU : vers un nécessaire recyclage public

- ✗ Pour traiter les situations bloquées **les plus dures et les plus anciennes**
 - ❓ des immeubles qui n'ont jamais enclenché de dynamique vertueuse malgré de nombreuses possibilités *via* l'incitatif
 - ❓ un tiers : le concessionnaire d'aménagement, binôme du concédant, la ville, via un contrat de concession sans transfert de risque conclue le 18 juillet 2023
- ✗ Un **"attelage"** *ad hoc*
 - ❓ pour répondre à une demande politique qui vise le traitement de la **double dimension de l'immeuble**, l'habitat et le commerce : pas de possibilité avec les acteurs existants
 - ❓ création d'une **société de projet** qui allie la compétence de la SEM régionale et d'un aménageur privé, la Sembreizh et Urbanis Aménagement (urbaniste, juriste, technique, financier) :
- ✗ Un programme ciblé, une durée
 - ❓ pour une intervention sur une quinzaine d'immeubles parmi 18 adresses pré-ciblés (dont 7 sous ORI).
 - ❓ Soit approximativement 2 000 m2 de commerces et 3000 m2 de logements à requalifier
 - ❓ 10 ans, une participation de 550 k€/an, des sorties logement et commerces adaptées

Urba Breizh
RECONQUÉRIR LES CENTRES ANCIENS



Table Ronde

**L'adaptation de la gouvernance et l'articulation des outils
au service du projet urbain**

Pascale Rieu

Grand témoin de la journée

