

Priorité de développement n°3 : rééquilibrage territorial

Fiche action n°3.1 : Renforcer l'attractivité des centralités urbaines en lien avec l'arrivée de la LGV

Problématique spécifique à cette action

La dynamique de l'arrivée de la LGV constitue une opportunité considérable pour renforcer et consolider l'attractivité de l'ensemble du Pays.

Dans le rapport du CESER « optimiser le projet Bretagne à Grande Vitesse », rédigé par M. DUPONT et M. OLIVARD, ces enjeux sont particulièrement mis en évidence. Les auteurs pointent l'apport de la LGV en termes d'installation des entreprises, d'immobilier, de formation et d'habitat. Ils reprennent à leur compte une citation de l'économiste Jean-Marc OFFNER : « *Il apparaît que l'accessibilité favorisée par une LGV et la connectivité démultipliée par l'effet réseau d'une LGV sont des éléments indéniables d'attractivité pour l'accueil d'implantations économiques, scientifiques et culturelles* ». Toutefois, il n'y a pas d'automatisme à ce développement. La géographe Valérie FACCHINETTI-MANNONE, le directeur général d'une agence de développement Jean-Pierre PAILLOT, et le directeur général délégué de Nexity M. Jean Luc POIDEVIN relevaient, dans un article publié par les Echos, que deux conditions sont nécessaires au développement d'activités économiques tertiaires à proximité d'une gare TGV. La première dépend de la localisation de la gare. Lorsque le choix de « gare betterave » hors de la ville a été effectué (Tours, Amiens, le Creusot, Vendôme), aucun développement d'activité tertiaire n'a vu le jour. Les auteurs insistent donc sur le besoin d'assumer le fait urbain, et, dans un monde qui se métropolise, de structurer des villes-centres fortes, seules à même de tirer le développement économique lié au TGV pour l'ensemble de leur territoire. La seconde condition relevée par les auteurs est l'enjeu « *d'un secteur gare attractif, vivant, avec une multiplicité de fonctions* ». « *On doit trouver sur place des bureaux, des services, des commerces, des logements, des équipements publics, et bien sur des transports en commun locaux* ».

A l'aune de ces analyses, il convient que le territoire arme son territoire, afin de pouvoir répondre aux défis, créer et diffuser la richesse sur l'ensemble du Pays.

Pour se mobiliser désormais autour du développement économique et de l'accueil des entreprises, il convient désormais d'axer la stratégie autour de deux enjeux prioritaires :

- d'une part, se donner des moyens pour proposer, commercialiser des bureaux et proposer le développement de nouvelles activités tertiaires, et de nouveaux services.
- d'autre part, renforcer la mixité des fonctions du secteur, en développant prioritairement l'habitat, mais également les équipements publics.

Créer du développement économique, le pays de St-Brieuc en a besoin : près de 3000 emplois salariés privés ont été supprimés sur le territoire du Pays depuis 2008 d'après les chiffres de l'INSEE, et la baisse du chômage depuis quelques mois (calculée aujourd'hui à 8,8%) constitue un trompe l'œil : en effet, seuls 15% des 18 300 personnes qui sont sorties du chômage entre mars 2016 et mars 2017 ont quitté ces statistiques pour le motif « reprise d'emploi ». Les statistiques de Mars 2017 de Pôle Emploi mettent d'ailleurs en évidence le déficit de l'ensemble du Pays de St-Brieuc sur les activités tertiaires. Autrement formulé, alors que la Bretagne renforce la dynamique de ses activités tertiaires, que ce secteur se développe, l'ensemble du Pays de St-Brieuc connaît une baisse d'activité, qui peut s'expliquer notamment par un recentrage des activités tertiaires à proximité des pôles d'échanges multimodaux.

Dès lors il apparaît urgent, pour l'ensemble du Pays, de se donner les moyens de renforcer ses capacités tertiaires à proximité des 2 gares du territoire. Plusieurs signaux encourageants permettent de montrer que la dynamique autour de la LGV est en mesure de favoriser un développement économique autour de ces deux villes à l'approche de juillet 2017, avec St-Brieuc désormais situé à 2h15 de Paris et Lamballe à 2h08.

Plusieurs signaux attestent de l'enjeu important autour de ce développement : implantation d'hôtels, apparition de grandes enseignes commerciales....

Afin d'accentuer cette dynamique, il semble donc nécessaire de se donner les moyens de proposer un développement de l'immobilier d'entreprises, et de favoriser le déploiement d'activités tertiaires, d'autant que plusieurs espaces sont disponibles. D'autres îlots sont aujourd'hui identifiés comme prometteurs, notamment les îlots mutables, tant sur Saint-Brieuc que sur Lamballe.

En parallèle, il convient également d'œuvrer en faveur de la diversification des fonctions, ce qui signifie, en premier lieu, d'agir en faveur de l'habitat et du cadre de vie, afin de pouvoir offrir des conditions d'accueil et de vie au sein de la ville-centre, répondant aux problématiques identifiées aujourd'hui, avec un parc parfois très dégradé,

des logements vétustes, d'une taille inadaptée, qui aboutit à un taux de vacances parfois proche de 20%. Le caractère privé de cet habitat, s'ajoutant à la dimension historique de la ville, crée des complexités de gestion qui nécessitent une forte mobilisation et une gestion la plus pragmatique. En termes d'objectifs il s'agit de créer de l'habitabilité, de l'espace lié au logement, des conditions de stationnement résidentiel, des plateaux en regroupant des constructions existantes, d'acquiescer des logements privés et de les réhabiliter, d'aider, traiter, sauvegarder des immeubles infectés par la mûre, d'être exemplaire et pilote en termes énergétiques, de sauvegarder et revaloriser du patrimoine, d'accompagner les propriétaires privés à faire les travaux nécessaires, de valoriser la biodiversité, l'animalité en ville, la connexion entre l'habitat et les nombreux espaces verts et vallées existantes.

Cette diversification de fonctions nécessite également une prise en compte d'une diversité en termes d'équipements publics, notamment pour les jeunes, principaux utilisateurs du réseau de transports, en termes de services et d'aménités, notamment pour renforcer les connexions entre les gares et les centralités, et enfin en termes culturels pour que les espaces soient vivants et animés.

Type de projets éligibles

Sont éligibles les projets situés dans le périmètre immédiat du PEM de Saint-Brieuc et de la Gare de Lamballe :

- **Saint-Brieuc** : rue de la Gare / du 71ème RI, Esplanade Jarry / parcotrain, front du boulevard Charner est et PEM Sud
- **Lamballe** : quartier Est de la gare, notamment les anciens bâtiments de la SNCF et l'ancien gymnase, situés rue du Chanoine du temple.

Projets d'immobilier tertiaire : études de faisabilité, études des sols, études de dépollution, études de remise en état des terrains, démolitions des bâtiments, portages fonciers, travaux

Opération de développement de l'habitat et du cadre de vie (aménagements d'espaces publics, habitat social, accompagnement d'OPAH)

Équipements publics : pôle ressource jeunesse, espace de coworking, espaces de jeux...

Projets visant le développement des mobilités douces et favorisant les connexions ville/gare

Les projets devront démontrer qu'ils s'inscrivent dans une vision globale autour de la mixité de fonctions souhaitées pour favoriser le développement économique dans la dynamique de l'arrivée de la LGV.

Types de bénéficiaires

Sont éligibles les bénéficiaires tels que :

- collectivités territoriales et leurs groupements
- bailleurs sociaux publics et privés
- établissements publics
- GIP
- associations
- sociétés d'économie mixte

Dépenses éligibles

- Études
- Assistance à Maîtrise d'Ouvrage
- Maîtrise d'œuvre
- Travaux
- Équipements
- Portage foncier
- Acquisition
- Déconstruction

PROJET MAJEUR DE DEVELOPPEMENT

Pôle tertiaire mixte public privé (Saint-Brieuc Armor Agglomération ou SPL Baie d'Armor Aménagement ou Ville de Saint-Brieuc– en attente de confirmation)

À proximité immédiate de la gare, création d'un « projet mixte privé-public » de pôle tertiaire dans l'ex bâtiment CAF, à réhabiliter, pour accueillir :

- du « tertiaire économique » :
 - des espaces de co-working
 - une pépinière d'entreprises
 - des espaces modulaires pour l'accueil des entreprises
- du « tertiaire administratif » s'inscrivant dans la stratégie de regroupement des services Ville et Agglomération dont le présent bâtiment sera un des 3 sites d'accueil
 - locaux mutualisés (salles de réunions, cafétéria, locaux techniques)
 - CCAS, CIAS et services à la population
 - des locaux pour les services

Montant de subvention régionale mobilisée au titre du contrat : 1 200 000 M€ (sur dépense prévisionnelle éligible de 2,5 M €), dans la limite de 50 % d'intervention régionale totale et d'un autofinancement de 20 %. Sous réserve :

- de la qualité du projet (cohérence avec le questionnement développement durable relatif aux projets soutenus dans le cadre des contrats de partenariat)
- du retrait de la dépense éligible des loyers nets perçus
- du retrait de la dépense subventionnable des dépenses liées aux locaux administratifs selon les dispositions décrite dans la partie « modalités d'intervention » de la présente convention.

Conditions spécifiques d'intervention de la Région

L'aide régionale pourra être attribuée sous réserve que :

Construction et/ou aménagement d'immobilier public collectif d'entreprises : hôtels d'entreprises, ateliers-relais, pépinières, incubateurs

- la zone d'activités sur laquelle est éventuellement localisé le bâtiment soit engagée dans une démarche Bretagne Qualiparc ou une démarche de qualité comparable,
- l'aide de la Région n'ait pas pour effet de proposer des prix de location inférieurs au prix moyen pratiqué localement,
- le produit des loyers soit pris en compte dans le plan de financement, dans les conditions définies dans les modalités d'intervention de la présente convention,
- les éventuelles parties commerciales du bâtiment soient retirées de la dépense subventionnable.

Pour les hôtels d'entreprises :

- le bâtiment présente une dimension collective, et ne soit par conséquent pas affecté à une seule entreprise.

Pour les ateliers-relais, pépinières, incubateurs d'entreprises :

- les baux pratiqués permettent un roulement des entreprises bénéficiaires, en cohérence avec la vocation de l'équipement dans le parcours résidentiel des entreprises.

Requalification de friches urbaines et industrielles

- Le projet examiné en comité unique de programmation ne porte pas que sur les acquisitions foncières et immobilières et/ou les dépenses de dépollution et déconstruction mais bien sur un projet d'investissement global identifié et défini, conforme aux orientations de la Région. Si la demande de subvention ne porte que sur les dépenses préalables (acquisition / remise en état du terrain ou bâtiment), une garantie sur la réalisation effective du projet sera alors demandée,
- la requalification n'ait pas pour objet la création de locaux commerciaux (en dehors des derniers commerces en milieu rural et dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville).

Réhabilitation de logements sociaux

- les logements sociaux soient agréés,
- le projet permette un gain énergétique minimal de 40% après travaux (Consommation Énergétique Primaire – CEP),
- le projet fasse l'objet d'un gain d'isolation (UBAT) minimal de 30% par rapport à l'état initial du bâti ou, à défaut, présente un niveau d'isolation d'un écart de 10% maximum avec l'isolation de référence du bâtiment (UBATref),

- la maîtrise des dépenses des locataires soit assurée,
- les loyers soient de niveau de loyer équivalent Prêts Locatifs à Usage Social (PLUS) ou Prêts Locatifs Aidés d'Intégration (PLAI).

Acquisition-amélioration d'un bâtiment en vue de créer des logements sociaux

- Les logements sociaux soient agréés,
- Les loyers soient de niveau de loyer équivalent Prêts Locatifs à Usage Social (PLUS) ou Prêts Locatifs Aidés d'Intégration (PLAI),
- Le projet intègre des travaux d'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, définis à partir d'une étude thermique,
- Le projet fasse l'objet d'un gain d'isolation (UBAT) minimal de 30% par rapport à l'état initial du bâti ou, à défaut, présente un niveau d'isolation d'un écart de 10% maximum avec l'isolation de référence du bâtiment (UBATref),

Démolition-reconstruction, construction de logements sociaux en centre-ville

- Le projet soit situé :
 - ou en dent creuse dans un centre ville,
 - ou s'intègre dans une démarche de renouvellement urbain
 - ou vienne répondre à une opération de déconstruction ayant eu lieu dans un quartier politique de la ville,
- Les éventuelles démolitions concernent des bâtiments n'ayant pas d'intérêt patrimonial,
- Les logements sociaux construits sont agréés,
- les loyers soient de niveau de loyer équivalent Prêts Locatifs à Usage Social (PLUS) ou Prêts Locatifs Aidés d'Intégration (PLAI),
- Le projet examiné en comité unique de programmation ne porte pas que sur les acquisitions foncières et immobilières, ainsi que les dépenses de dépollution et déconstruction mais bien sur un projet de construction de logements identifié et défini, conforme aux orientations régionales. Si la demande de subvention ne porte que sur les dépenses préalables (acquisition / remise en état du terrain ou bâtiment), une garantie sur la réalisation effective du projet sera alors demandée,

Pour les autres projets, les conditions seront précisées lors de l'analyse des fiches projets.

Modalités de financement

Autofinancement minimum	20 % ou 30 % selon le taux d'autofinancement minimum légal en vigueur ¹
Plancher de subvention régionale (en € et en %)	5 000 € ² et 10 % si dépense subventionnable < 1M€ 100 000 € si dépense subventionnable ≥ 1M€
Plafond de subvention régionale (en € et en %)	50 % de subvention régionale totale
Complément d'informations	Conditions pouvant être ajustées à la marge par le comité unique de programmation, dans le respect des modalités définies par la Région dans la présente convention.

Indicateurs de réalisation

Ils mesurent la réalisation concrète de la fiche action (indicateurs donnant lieu à des valeurs chiffrées, avec définition de valeurs cibles). Pour les types d'actions mobilisant par ailleurs les fonds européens, ces indicateurs sont conçus de façon à alimenter les indicateurs prévus dans le PO Feder/Fse, le PDR Feader et le PO Feamp. Ces indicateurs peuvent être ajustés par le comité unique de programmation, dans le respect des modalités définies par la Région.

Nombre de projets accompagnés
 Nombre de bureaux ouverts
 Nombre de locaux créés / nombre de locaux occupés
 Nombre de logements rénovés / réhabilités / reconstruits.
 Nombre de nouvelle installation d'entreprises
 Nombres d'espaces partagés (coworking...)

¹ sauf exceptions prévues dans les modalités d'intervention de la présente convention.

² Plancher ramené à 2 000 € pour les associations