

Problématique spécifique à cette action

Entre 2003 et 2011 (sur une période 8 ans), l'implantation d'activités économiques sur le pays de Saint-Brieuc a nécessité la consommation de 180 hectares (soit une moyenne de 22,5 hectares par an sur la période). Plus de la moitié de cette consommation foncière s'est faite dans la Communauté d'agglomération de Saint-Brieuc (57 %) et 23 % dans le territoire de Lamballe Communauté, représentant à eux deux, 80% de la consommation totale. Plus des trois quarts des espaces consommés ont été prélevés sur des terrains agricoles. (source : *diagnostic du SCoT*)

Dans le même temps, le nombre de **locaux vacants** a augmenté de façon significative, notamment dans le centre-ville de Saint-Brieuc. On observe d'ailleurs une vacance de plus en plus inquiétante en hyper-centre :

Taux de vacance en hyper-centre de Saint-Brieuc (nombre de commerces vacants/nombre de commerces sur le périmètre)

- 2010 : 18%
- 2012 : 20%
- 2014 : 25%

Ce taux de vacance fait de Saint-Brieuc une des villes les plus touchées de l'ouest.

Il ne s'agit donc pas là d'une simple vacance structurelle résultant de la friction normale entre l'offre et la demande (valable pour les taux de vacance inférieur à 5%) mais bien d'une problématique récurrente dans le temps. La situation, déjà en tension, risque de s'aggraver dans les années à venir puisque 20% des dirigeants de commerces du centre-ville briochin ont plus de 55 ans.

En parallèle, on note :

- Une **offre en bâtiment tertiaire quasi inexistante sur la ville de Saint-Brieuc** (avec surtout des surfaces de moins de 50 m² et pour des locations de très courte durée.) et localisée en priorité sur la périphérie de l'agglomération.
- Sur l'agglomération : 13 100 m² de bureaux en 2012 (soit +65 % entre 2010 et 2012), avec des disponibilités en neuf plutôt restreintes et une offre en bâtiments tertiaires vieillissante.

Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) incite donc les Communes et Intercommunalités à **réaliser un inventaire des terrains disponibles et des locaux vacants à l'échelle locale** (communale, intercommunale) afin de renseigner sur les possibilités d'implantation des activités économiques et commerciales au sein de l'enveloppe urbaine des communes et dans les centralités.

Il convient donc d'encourager les démarches des collectivités territoriales et des EPCI qui réaliseraient des études et des travaux en ce sens.

Les objectifs poursuivis sont les suivants :

- Limitation de l'étalement urbain et préservation des terres agricoles
- Limitation des émissions de gaz à effet de serre par la contribution de la reconversion d'un bâtiment tertiaire en centre urbain à la densification du tissu urbain
- Redynamisation de l'activité économique en centre-ville

Type de projets éligibles

Études et travaux mis en œuvre dans les centralités :

- **Études :**
 - Inventaire des terrains disponibles et des locaux vacants à l'échelle locale (communale, intercommunale)
 - Études préalables, notamment architecturales, relevés de géomètre, etc...
 - Études de faisabilité
- **Travaux :**
 - Rénovation énergétique selon la réglementation thermique en vigueur
 - Travaux dans le cadre d'opérations mixtes mêlant commerce (dans le cadre du maintien du dernier commerce), tertiaire, logements (logement social), services...

Type 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

Fonctionnement

- Inventaire des terrains disponibles et des locaux vacants à l'échelle locale (communale, intercommunale)

Investissement

- Étude préalable d'aménagement
- Frais de maîtrise d'œuvre directement liés à l'aménagement du bâtiment
- Travaux
- VRD des abords immédiats des bâtiments (sur justification)

Dépenses non éligibles

Travaux :

- d'assainissement
- d'eau potable,
- d'eau pluviale,
- de réseaux
- de mise en accessibilité de la voirie

Critères de sélection proposés par le Pays

Seuls seront éligibles les projets situés en **centralités**, au sens défini par le SCoT.

(Extrait du Schéma de cohérence territoriale, Document d'orientation et d'objectifs, pages 28-29)

« La centralité se définit de la manière suivante :

C'est un espace caractérisé par une complémentarité et une mixité sur un même lieu des activités commerciales, de services aux publics, de l'habitat, de l'emploi. Cet espace est inclus dans l'enveloppe urbaine de la commune / ville / de l'espace aggloméré (village).

La centralité se caractérise par la combinaison des critères suivants:

- *une forme urbaine, combinant densité de l'organisation urbaine et mixité habitat/commerce*
- *la présence de services d'intérêt collectif*
- *l'existence d'espaces de convivialité ou de sociabilité*
- *les densités d'habitat parmi les plus élevées de la commune*
- *une présence au sein de l'enveloppe urbaine de la commune, de l'espace aggloméré.*

Plusieurs centralités sont possibles : centralité de bourg, urbaine, de quartiers. »

Conditions d'intervention de la Région

L'aide régionale pourra être attribuée sous réserve que :

Rénovation énergétique d'équipements publics

- Le projet porte sur une opération globale et intégrée de réhabilitation du bâtiment, découlant d'une étude thermique, et se traduisant par un gain réel de consommation en énergie, avec, dans la mesure du possible, un accompagnement du Conseil en Energie Partagé du territoire

Opérations de derniers commerces (milieu rural et quartiers politique de la ville)

L'aide régionale pourra être attribuée sous réserve que :

- soit démontrées l'absence d'entrave à la concurrence (inexistence d'autres commerces de même catégorie à proximité) et la viabilité du projet pour l'exploitant (par la réalisation d'une étude de faisabilité et la transmission des éléments permettant d'analyser sa viabilité).

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).**

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 :
 - en dent creuse dans un centre ville / centre-bourg,
 - 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)
Plancher de subvention régionale (en € et en %)	5 000 € 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 d'opérations menées sur le territoire
- Gain de fréquentation pour les centralités
- Nombre d'inventaires menés
- Nombre de m² de surfaces reconverties
- Nombre de m² de surfaces énergétiquement rénovées
- Nombre de m² disponibles en espace à reconvertir