

ARRÊTÉ N° 2020175-0002 DU 23 juin 2020
portant publication de la convention d'Opération de
Revitalisation du Territoire de Brest Métropole et de la ville de Brest

Le préfet du Finistère,
Chevalier de la Légion d'honneur
Commandeur de l'ordre national du Mérite

- VU la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN), notamment son article 157;
- VU le code de la construction et de l'habitation, notamment son article L 303-2 ;
- VU la convention d'Opération de Revitalisation du Territoire menée à l'échelle de Brest métropole, sur un périmètre d'intervention situé sur la commune de Brest.

ARRETE

Article 1 :

La convention d'Opération de Revitalisation du Territoire menée à l'échelle de Brest métropole, sur un périmètre d'intervention situé sur la commune de Brest, est publiée en annexe du présent arrêté.

Article 2 :

La convention d'Opération de Revitalisation du Territoire peut être modifiée par avenant, dans les conditions fixées à son article 8.

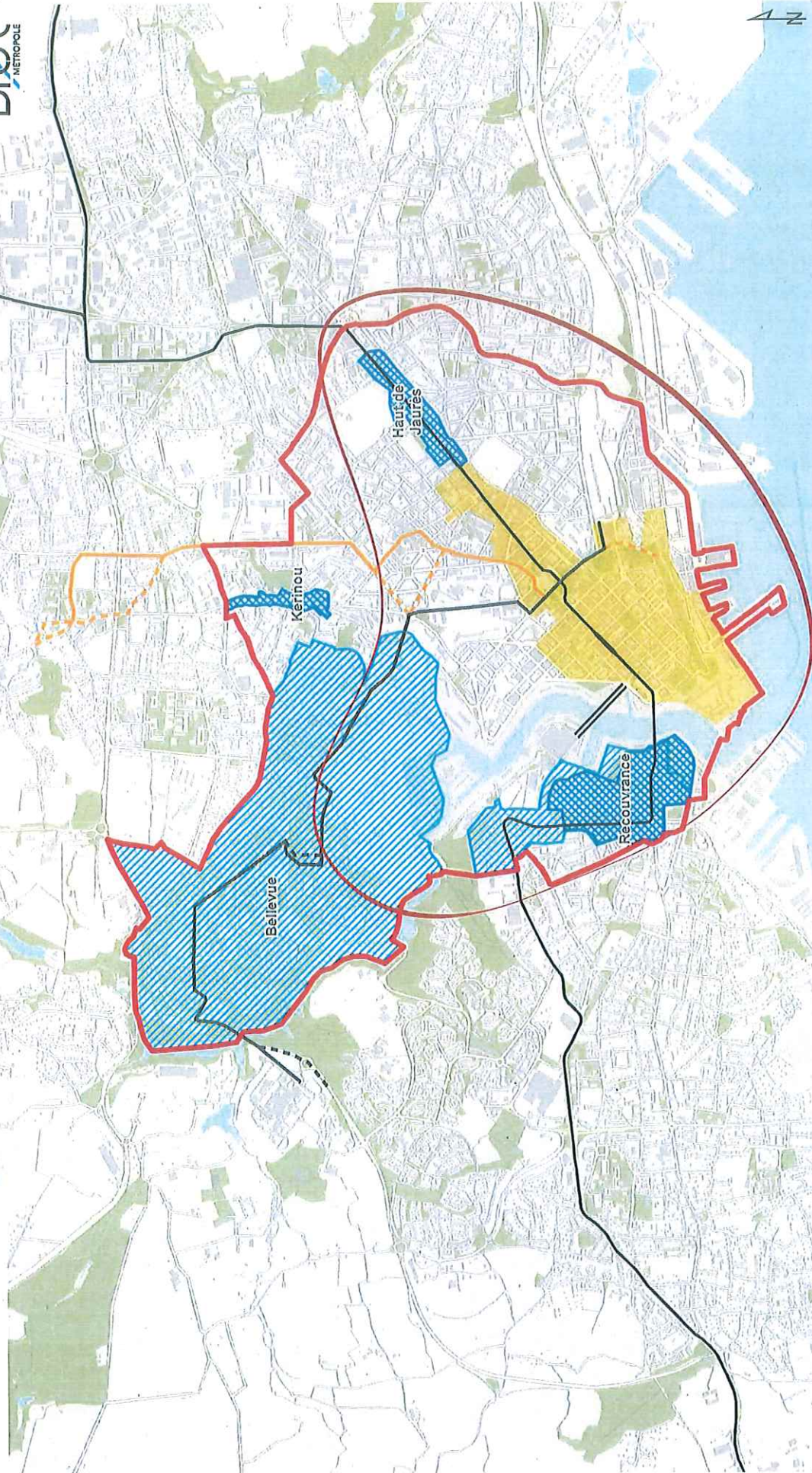
Article 3 :

Le secrétaire général de la préfecture du Finistère, le Sous-Préfet de Brest, le Maire de Brest, le Président de Brest métropole et l'ensemble des signataires de la convention d'Opération de Revitalisation du Territoire sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté et de la mise en œuvre de la convention.

Pascal LELARGE



Périmètre de l'ORT



TCSP en projet	TCSP existant	Renouvellement urbain
— Projet Ligne B Tramway	— Tramway Ligne A	▨ NPNRU
- - - Variante Ligne B Tramway	== Téléphérique Ligne C	▨ OPAH-RU
— Projet Ligne D - BHNS	⊂ Coeur de métropole	▭ Opération de revitalisation du territoire
- - - Variante Ligne D - BHNS	▭ Périmètre coeur marchand	▭ Périmètre ORT

Pôle développement économique et urbain
 Direction du développement économique et international
 Atelier d'études urbaines
 Morgane Deboy
 20/12/2019
 Source : DGFiP © Cadastre 2019



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



CONVENTION
d'OPERATION de REVITALISATION de TERRITOIRE
(ORT)

ENTRE

L'État, représenté par le Préfet du département du Finistère d'une part,

ET

Brest Métropole, représentée par son Président,

La Ville de Brest, représentée par son Maire.

Ci-après, les « Collectivités bénéficiaires »

AINSI QUE

- Le groupe Caisse des Dépôts et Consignations,
- L'Agence Nationale de l'Habitat,
- L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine,

Ci-après, les « Partenaires financeurs »

ET

- Brest Métropole Habitat (BMH)
- Brest métropole aménagement (BMA)
- Société d'Economie Mixte de Portage Immobilier (SEMPI)
- La Chambre de Commerce et d'Industrie Bretagne Ouest (CCIMBO)
- La Chambre des Métiers et de l'Artisanat (CMA)

Ci-après, les « Partenaires locaux »

Il est convenu ce qui suit.

SOMMAIRE

Préambule.....	5
ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION.....	8
ARTICLE 2 – ENGAGEMENT GENERAL DES PARTENAIRES DE L’ORT.....	8
ARTICLE 3 – DUREE DE LA CONVENTION.....	9
ARTICLE 4 – PERIMETRE D’APPLICATION.....	9
ARTICLE 5 – DIAGNOSTIC, ENJEUX ET ACTIONS ENGAGEES.....	9
Axe 1 – Habitat / De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive en centre-ville ..	10
Axe 2 – Favoriser un développement économique et commercial équilibré	11
Axe 3 – Développer l’accessibilité, la mobilité et les connexions	11
Axe 4 – Mettre en valeur les formes urbaines, l’espace public et le patrimoine.....	12
Axe 5 – Fournir l’accès aux équipements et services publics.....	12
ARTICLE 6 – MISE EN œuvre DE L’ORT.....	13
6.1 – Mobilisation des effets juridiques de l’ORT.....	13
6.1.1 - Application du dispositif Denormandie dans l’habitat ancien	13
6.1.2 – Suspension des Autorisations d’Exploitations Commerciales en périphérie.....	13
6.1.3 – Droit de Préemption Urbain renforcé et droit de préemption commercial	14
6.2 – Plan d’actions	14
6.2.1 – Améliorer l’attractivité de l’offre résidentielle en centre-ville.....	14
6.2.2 – Rééquilibrer l’attractivité économique et commerciale du centre-ville.....	17
6.2.3 – Développer les mobilités et l’accessibilité au centre-ville.....	18
6.2.4 – Aménager et requalifier les espaces publics	18
6.2.5 – Améliorer l’offre d’équipements de proximité	19
ARTICLE 7 – PILOTAGE, ANIMATION ET EVALUATION de L’OPERATION	20
7.1 – Gouvernance	20
7.2 – Pilotage	20
7.3 – Animation.....	21
7.4 – Bilan annuel et évaluation.....	21
ARTICLE 8 – MODIFICATION DE LA CONVENTION.....	21
ARTICLE 9 – TRAITEMENT DES LITIGES.....	22
ANNEXES	
ANNEXE 1 : Cartes	
ANNEXE 2 : Fiches actions	
ANNEXE 2 : Synthèse projet NPNRU	
ANNEXE 3 : Restitution du plan guide Cœur de métropole	

PREAMBULE

La présente convention s'inscrit dans le cadre des Opérations de Revitalisation du Territoire (ORT) créées par l'article 157 de la loi portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique, dite loi ELAN, du 23 novembre 2018 pour porter et mettre en œuvre un projet de territoire dans les domaines urbains, économiques et sociaux, pour lutter prioritairement contre la dévitalisation des centres-villes.

L'ORT vise une requalification d'ensemble d'un centre-ville dont elle facilite la rénovation du parc de logements, de locaux commerciaux et artisanaux, et plus globalement le tissu urbain, pour créer un cadre de vie attractif propice au développement à long terme du territoire.

La convention d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) est un contrat intégrateur unique, programmatique et évolutif, reposant sur un projet global. Elle est signée entre l'intercommunalité, (Brest métropole) et sa ville principale, (Brest) qui la portent conjointement, par d'autres communes membres volontaires éventuellement, et par l'État (par l'intermédiaire du Préfet de Département), et par ses établissements publics et les partenaires financeurs.

L'ORT est un projet d'intervention formalisé intégrant des actions relevant de différentes dimensions (habitat, urbanisme, commerces, économie, politiques sociales) dont la mise en œuvre doit être coordonnée et formalisée dans une approche territoriale. Elle vaut OPAH de renouvellement urbain, dès lors qu'elle intègre des volets intervention immobilière et foncière, habitat dégradé et lutte contre l'habitat indigne, et requalification de copropriétés en difficulté.

Mais, au-delà de la dimension habitat, l'ORT est destinée à prendre en compte l'ensemble des enjeux de revitalisation de centre-ville : réhabilitation du parc de logements et de locaux commerciaux, lutte contre la vacance et l'habitat indigne, réaménagement de l'immobilier de loisir et de friches urbaines, valorisation du patrimoine bâti...Le tout dans une perspective de mixité sociale, d'innovation et de développement durable. Elle est destinée à intervenir prioritairement sur le périmètre de centre-ville et de la Ville centre (Brest).

L'ORT permet ainsi d'intervenir de manière concertée et transversale sur l'habitat, l'urbanisme, le commerce, l'économie, les politiques sociales...sous la conduite d'une direction de projet unique.

Elle est également créatrice de droits et s'accompagne de mesures :

- Favorisant la rénovation de l'habitat via l'intervention de l'ANAH et l'aide fiscale à l'investissement locatif, dit dispositif « Denormandie ancien » voté dans le cadre de la loi de finances 2019,
- Facilitant les procédures comme l'intervention sur les immeubles en état d'abandon manifeste, ou la préemption de locaux et de fonds commerciaux et l'implantation d'activités en centre-ville,
- Autorisant des expérimentations comme le permis d'aménager multi-sites et le permis d'innover,
- Renforçant l'activité commerciale en centre-ville, permettant la suspension des autorisations d'implantations en périphérie et en dispensant d'AEC les projets qui s'implantent au sein de l'ORT.

L'ORT, créée au départ pour les villes moyennes par une convention « Action Cœur de Ville », peut également être mobilisée par les territoires bénéficiant du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) dans leur centre ancien, qui disposent déjà d'un projet et ont besoin de l'ORT pour élargir leurs champs d'actions et bénéficier de ses effets juridiques. C'est à ce titre que Brest métropole et la ville de Brest sont signataires de la présente convention.

En effet, elles se sont engagées depuis plusieurs années dans une politique de renforcement des centralités et notamment du cœur de métropole, pour une utilisation optimisée des surfaces urbaines et permettant une qualité du cadre de vie. Cet objectif passe par une réhabilitation importante du parc résidentiel, avec comme

conséquences une réduction des consommations d'énergie nécessaires aux déplacements et aux besoins en chauffage. Il passe également par l'amélioration continue de l'offre de services de mobilités et le confortement des activités économiques, commerciales de formation en centre-ville, et la qualité des espaces publics, qui sont aussi des lieux dans lesquels la mixité et le vivre-ensemble s'incarnent. Il passe enfin par la prise en compte de l'expertise d'usage de la population et des acteurs locaux (associations, commerçants, chambres consulaires...), via la mise en place de dispositifs variés et complémentaires de participation citoyenne.

Brest métropole est un Établissement Public de Coopération Intercommunale singulier à plus d'un titre. Il l'est tout d'abord par son positionnement géographique à l'extrême pointe de l'Europe. Avec une population de près de 210 000 habitants, c'est le second pôle urbain de la région Bretagne.

Il l'est aussi par l'intégration extrêmement poussée de ses politiques publiques qui font de lui une référence en la matière en France : Brest métropole et la Ville de Brest ont mis en place une mutualisation avancée de leurs administrations pour apporter un service toujours plus efficient à la population et dans l'objectif de permettre un aménagement durable du territoire. À ce titre, une attention toute particulière est portée au cœur de la métropole et au centre-ville de Brest.

Brest métropole est particulièrement concernée par les problématiques de revitalisation des centres-villes : elle conduit de longue date et de façon fortement intégrée des politiques mutualisées et volontaristes de requalification du territoire des huit communes adhérentes, et porte un objectif d'amélioration de l'attractivité résidentielle et économique des cœurs de villes. L'histoire singulière de Brest, au centre-ville entièrement reconstruit après-guerre, a fortement structuré les projets de développement et de renouvellement urbain, menés dans une démarche de croisement des enjeux liés à l'habitat, aux mobilités, au développement économique et à l'insertion.

La métropole brestoise s'est ainsi dotée, en 2014, d'un **Plan Local d'Urbanisme intercommunal facteur 4 (intégrant le PLH, le PLU, le PDU et le PCET)**, pour mettre en œuvre des actions coordonnées, afin d'assurer un développement équilibré et durable, au travers de politiques urbaines complémentaires, à l'horizon 2025.

Pour traduire ce programme ambitieux, la métropole et la ville de Brest ont signé en juillet 2019, avec l'ensemble des partenaires financeurs, une déclaration d'engagement venant confirmer le projet NPNRU multi-sites, présentée en Comité d'engagement le 13 juin 2019, pour un montant total du projet d'environ 220 millions d'euros HT.

Cette déclaration d'engagement, qui sera suivie de la signature de la convention opérationnelle en février / mars 2020, concerne deux quartiers : Bellevue, quartier d'intérêt national (PRIN) et Recouvrance, quartier d'intérêt régional (PRIR). Elle fait suite à la réalisation du protocole de préfiguration du NPNRU. Ce programme s'inscrit en cohérence avec le contrat de ville approuvé avec OPAH-RU successives conduites dans la ville centre depuis 2010 (une OPAH-RU multi sites est actuellement en cours), pour réhabiliter le bâti, améliorer la mixité sociale, favoriser l'emploi et l'attractivité des sites.

La synthèse du NPNRU BELLEVUE (PRIN) – RECOUVRANCE (PRIR) en annexe de la présente convention en présente d'ailleurs les diagnostics de façon détaillée.

Compte tenu de sa configuration géographique, topographique et domaniale, unique qui crée des ruptures de mobilités (importance du foncier propriété de la Marine Nationale le long des rives de la Penfeld et en bord de mer), elle s'est engagée dans un **programme de réalisation de nouvelles infrastructures et de services (tramway, téléphérique et parkings relais)**, pour décloisonner les quartiers et favoriser l'accessibilité non motorisée au centre-ville. Le renforcement du réseau structurant est en cours via la réalisation concomitante à venir d'une deuxième ligne de tramway et d'une ligne de Bus à Haut Niveau de Service.

Enfin, Brest métropole a également engagé une démarche importante de revitalisation économique et commerciale du centre-ville de Brest, via la création d'un site tertiaire, culturel et commercial aux Capucins, le développement des activités du Port de Commerce et une étude pour projet de maîtrise publique foncière de locaux commerciaux stratégiques via la mobilisation de la SEMPI. Ces actions s'intègrent dans la Stratégie Métropolitaine de développement Économique (SMDE), qui entend favoriser un développement économique endogène et exogène des quartiers.

La métropole Brestoïse, ouverte et solidaire, propose donc un projet intégré de développement territorial qui reflète la volonté de changer d'échelles et de méthodes pour garantir une évolution durable et inclusive du territoire, au regard des enjeux urbains, sociaux et environnementaux.

Elle intervient donc en parfaite cohérence avec les priorités de l'État en matière de lutte contre l'habitat dégradé ou indigne, de création d'une offre de logements attractive pour le retour en centre-ville des ménages, de requalification des espaces publics, de développement de l'accessibilité et des liaisons entre le centre-ville et la périphérie, de création d'équipements et développement d'activités économiques et commerciales en cœur de ville.

En effet, la mutation du cœur de Brest métropole est à l'œuvre depuis quelques années et les projets en cours de réflexion vont renforcer la dynamique.

Ainsi, la démarche « Cœur de métropole » propose de révéler la cohérence des projets et de les poursuivre en imaginant collectivement le cœur de la métropole dans 20 ans. Changement climatique, devenir des terrains du « Fond de Penfeld », des abords de la Penfeld, liaisons entre ville haute et ville basse, liaisons entre le port et la gare, quartiers en renouvellement urbain, qualité des tissus urbains et des espaces publics, évolution des modes de déplacement, des modes d'habiter et de travailler.... Ces sujets sont au cœur de la réflexion.

Il s'agit, à partir des études en cours mais aussi des connaissances des acteurs locaux et des habitants, de renforcer le cœur de la métropole, pour conforter l'attractivité du centre-ville et répondre aux besoins de ceux qui y vivent, y viennent, y travaillent, y investissent... aujourd'hui et demain.

Depuis septembre 2018, l'équipe de Studio menée par l'architecte-urbaniste Paola Viganò (Grand Prix de l'Urbanisme), anime la démarche qui a conduit à la rédaction d'un plan-guide. Le travail s'est appuyé sur une large concertation avec les habitants, les usagers et acteurs du territoire. Des temps forts ont été organisés et un espace d'exposition et d'échanges, aux Ateliers des Capucins, est dédié au projet jusqu'à la fin de l'année 2019.

La restitution de ce travail s'est déroulée le 15 novembre dernier devant un public nombreux. Une exposition présentant le plan-guide était visible aux Ateliers des Capucins jusqu'à fin décembre 2019.

Dans ce cadre complet, la convention d'ORT permet à Brest métropole et la ville de Brest de disposer d'outils d'optimisation de la politique volontariste engagée depuis de nombreuses années pour conserver le dynamisme du cœur de métropole, et notamment de nouveaux droits juridiques et fiscaux:

- Pour démultiplier l'impact de leur politique de rénovation de l'habitat, au-delà du programme de NPNRU 2 : le dispositif de défiscalisation dans l'ancien « Denormandie » permettra de diversifier les types de logements et d'améliorer l'attractivité résidentielle de l'ensemble du territoire en intéressant de nouveaux investisseurs. La Métropole pourra ainsi mobiliser, sur l'ensemble du périmètre de l'ORT, le financement de la Banque des Territoires et de l'ANAH, à destination d'acteurs institutionnels, pour des travaux de rénovation dans le cadre de la vente d'immeuble à rénover (VIR) et du dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIIF). Une attention particulière sera portée à la requalification acoustique et thermique.
- Pour dynamiser le commerce de proximité en hyper centre, hors OPAH RU : faciliter les implantations commerciales via l'exonération d'autorisation d'exploitation commerciale pour les surfaces importantes

et le financement potentiel d'acquisitions en diffus de locaux commerciaux vacants à revitaliser par les acteurs publics locaux

- Pour préserver le tissu économique du centre-ville, en ouvrant la possibilité de demander au Préfet de suspendre les autorisations d'exploitations commerciales en périphérie.
- Pour faciliter et accélérer les procédures et les aménagements : droit de préemption urbain renforcé pour la maîtrise des immeubles ou des seuls rez-de-chaussée commerciaux, droit de préemption commercial, permis d'innover et permis d'aménager multi-sites.

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de décrire les modalités de mises en œuvre et les effets de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) menée à l'échelle de Brest métropole, sur un périmètre d'effet situé sur la commune de Brest.

ARTICLE 2 – ENGAGEMENT GENERAL DES PARTENAIRES DE L'ORT

L'ORT a pour objectif d'accélérer et faciliter les opérations d'amélioration de l'attractivité résidentielle, économique et commerciale de la ville centre. Elle doit permettre de réhabiliter et diversifier l'habitat et d'atteindre les objectifs de stratégie territoriale de Brest métropole en matière de mixité sociale, d'emploi, de mobilité, de requalification des espaces publics, d'équipement et de préservation du commerce de proximité.

Pour assurer la mise en œuvre de l'Opération de Revitalisation du Territoire, la présente convention est pilotée à l'échelle de la Métropole, avec des premiers secteurs d'interventions situés sur la commune de Brest. Ces secteurs, dans lesquels les effets de l'ORT seront mobilisables, s'appuient notamment sur les périmètres d'intervention thématiques «habitat» (Recouvrance et Bellevue inscrits au NPNRU2) et «mobilités, commerces et espaces publics» (hyper centre, Kerinou et haut de Jaurès).

Les parties s'entendent pour signer une convention ORT « chapeau », permettant ainsi d'individualiser, dans un premier temps, une convention sur le centre-ville de la ville centre, sur les périmètres pré-cités.

Elles s'engagent à mettre en œuvre toutes les dispositions pour mobiliser les droits et les moyens induits par l'ORT pour assurer le succès de la mise en œuvre du programme mené par les collectivités bénéficiaires et leurs partenaires financiers et locaux ; et la réalisation des actions inscrites dans la convention. En particulier :

- **L'État s'engage à :**
 - Autoriser les droits créés par l'ORT et à appliquer les dispositifs sollicités par les collectivités.
 - Désigner au sein de ses services un référent départemental et un référent régional chargés de suivre la mise en œuvre de la convention d'ORT.
 - Mobiliser les co-financements ouverts par la convention d'ORT.
- **Les collectivités s'engagent à :**
 - Mettre en œuvre les orientations, du projet motivant la signature de la convention d'ORT, telles que citées à l'article 6.
 - Mobiliser autant que possible les moyens humains et financiers nécessaires pour assurer le pilotage et la mise en œuvre efficace de ces opérations sur leur territoire.
 - Ne pas engager de projet de quelque nature que ce soit (urbanisme réglementaire, opération d'aménagement, etc.) qui viendrait en contradiction avec les orientations du projet.

- **Les partenaires financeurs s'engagent à :**
- Instruire dans les meilleurs délais les propositions de projets et d'actions qui seront soumises par les Collectivités.
- Mobiliser leurs ressources humaines et financières pour permettre la réalisation des actions entrant dans leur champ d'intervention.

ARTICLE 3 – DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention est conclue pour une durée de cinq ans. Elle pourra être prorogée par accord des parties.

ARTICLE 4 - PERIMETRE D'APPLICATION

Les Parties se sont accordées pour reconnaître les périmètres suivants :

- **Le périmètre d'intervention valant Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) :**
Il englobe le périmètre des actions de renouvellement urbain NPNRU et OPAH-RU de Recouvrance, Bellevue, Kerinou et Haut de Jaurès ainsi que le périmètre du cœur marchand de la métropole. La délimitation externe est constituée par les frontières physiques du front de mer, de la Penfeld et des grands axes de circulation dans le cadre défini par le projet Cœur de métropole.

Le choix de ce périmètre se justifie donc par les éléments suivants :

- **Pour la mise en œuvre de l'axe 1 Requalification de l'Habitat :** périmètre du programme du NPNRU et de l'OPAH-RU : secteurs Kerinou, Haut-De-Jaurès, Bellevue et Recouvrance.
- **Pour la mise en œuvre de l'axe 2 Rééquilibrage économique et commercial, de l'axe 3 Développement des Mobilités, et de l'axe 4 Requalification des espaces publics :** secteur de l'Hypercentre (tramway B et BHNS, développement des liaisons gare /port de commerce et programme de redynamisation du commerce de proximité) et de Kerinou (requalification du centre commercial et BHNS), et secteurs Haut-De-Jaurès (Revitalisation économique, espaces publics), Bellevue et Recouvrance (Axe 2,3 et 4).

Des plans faisant clairement apparaître les limites des périmètres figurent en annexe 1 à la présente Convention.

ARTICLE 5 – DIAGNOSTIC, ENJEUX ET ACTIONS ENGAGEES

Brest métropole et la Ville de Brest conduisent trois politiques publiques majeures qui sont portées dans le PLU facteur 4 car il tient lieu de plan de déplacements urbains, de programme local de l'habitat, articulés avec le plan climat. Il fait donc la synthèse de 4 démarches de planification tout en intégrant l'objectif de diviser par 4 les émissions de gaz à effet de serre à l'horizon 2050 par rapport au niveau de 1990 :

- **La politique de l'habitat**, ancienne et partagée par tous les acteurs locaux, intègre les volets d'intervention sur l'habitat tant public que privé, pour couvrir l'ensemble des champs concernés. Intégrée au PLUj, son objectif premier est le développement d'une offre la plus diversifiée possible, en neuf et en réhabilitation, pour renforcer son attractivité résidentielle.
- **La Stratégie Métropolitaine de Développement Économique (SMDE)**, facteur de mobilisation forte des acteurs locaux, a permis de développer des actions coordonnées en faveur de l'accès au numérique, à la formation et à l'insertion (écoles du numérique, FabLabs, French Tech, Espace Orientation Métiers...) et plus globalement de tout ce qui participe au développement économique de la collectivité. Ces actions

sont conduites en partenariat avec les équipements métropolitains situés à proximité immédiate des quartiers : les Capucins, l'Université de Bretagne Occidentale...

- **Une politique structurante de développement des mobilités** : création d'une ligne de tramway, parkings relais, innovation avec le premier téléphérique urbain de France... Intégrée au PLUI, une deuxième phase de développement s'engage : le renforcement du réseau structurant, via la réalisation concomitante d'une deuxième ligne de tramway desservant notamment Bellevue, d'une ligne de Bus à Haut Niveau de Service (BHNS) desservant Lambézellec (Dont le secteur de Kerinou) et une réorganisation de l'ensemble du réseau.

Ces politiques sont assises sur un corpus de diagnostics, en phase avec les 5 axes retenus par l'État pour la mise en œuvre de la convention d'ORT.

Axe 1 – Habitat / De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive en centre-ville

Les enjeux de Brest métropole portent essentiellement sur le renouvellement urbain : il s'agit de favoriser la mixité sociale, de permettre une diversification des produits logements, de réhabiliter les logements publics et privés, et d'attirer des familles : l'objectif est là encore d'augmenter l'attractivité résidentielle des secteurs concernés et de minorer la consommation d'espace, avec priorité donnée au renouvellement urbain, conformément au PLUI et au SCOT du Pays de Brest.

Brest métropole a mené en 2014/2015 une réflexion transversale relative à la politique de renouvellement urbain. Cette démarche, concomitante avec l'élaboration du Contrat de Ville, visait à proposer des projets croisant les enjeux des politiques publiques de l'habitat, des mobilités, de l'économie, de l'emploi et de l'insertion. Elles permettaient également de proposer un cadre d'intervention en fonction du degré d'attractivité du territoire, qui a conduit au protocole de préfiguration du programme NPNRU, puis à sa mise en œuvre.

Parallèlement, les premières OPAH – RU entre 2010 et 2015 et la Concession Publique d'Aménagement sur Recouvrance ont entraîné une dynamique forte de requalification du parc immobilier privé, et des actions aujourd'hui menées dans le cadre du Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC). Elle mène une action d'accompagnement des propriétaires privés pour la réhabilitation énergétique de leurs logements via le dispositif Tinergie Copros, et est partenaire du projet européen « Climate Active Neighbourhoods (CAN) » - *Des quartiers en action pour le climat* »

Par ailleurs, Brest métropole a engagé un programme de rénovation des logements, via notamment le plan stratégique de patrimoine de Brest Métropole Habitat et la réhabilitation des logements de la SNI.

En matière d'équilibre de peuplement, les études réalisées dans le cadre du NPNRU ont abouti à l'approbation d'un document-cadre, qui fixe les orientations relatives aux attributions de logements HLM, aux équilibres territoriaux et à l'accueil des publics prioritaires dans la métropole brestoise, et à la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA), qui définit les modalités de mise en œuvre des orientations.

Enfin, Brest métropole a engagé plusieurs programmes immobiliers en centre-ville pour rééquilibrer l'offre de logement, et réalisé la ZAC des Capucins à Recouvrance, opération emblématique de reconquête d'un ancien site militaire en hyper centre, transformé en secteur de logement, d'espaces tertiaires, commerciaux, culturels et de loisirs.

Les yeux fixés sur l'avenir, la restitution du plan guide cœur de métropole permet de poser une démarche de réflexion urbaine pour co-construire un centre-ville renforcé et attractif, véritable cœur battant de la ville de demain.

Axe 2 – Favoriser un développement économique et commercial équilibré

La Stratégie Métropolitaine de Développement Economique porte notamment sur le rééquilibrage économique et commercial du centre-ville : résorber et prévenir la vacance commerciale, valoriser l'offre tertiaire, installer de nouvelles activités endogènes et exogènes, contenir le développement périphérique, reconverter les rez de chaussée hors linéaires marchands...

Le développement de l'attractivité commerciale et économique a été illustré par deux projets structurants, d'intérêt touristique et économique en centre-ville : l'extension et la diversification du Port de Commerce et la création des Ateliers des Capucins à Recouvrance. A contrario, ces projets doivent être suivis pour éviter qu'ils accélèrent la fragilisation du commerce traditionnel qui doit continuer à se réinventer en complémentarité de ces projets pour garder une rentabilité et une qualité d'offre qui répond aux besoins du plus grand nombre.

La politique de préservation du commerce de centre-ville s'est traduite dans le SCOT par un document d'aménagement commercial protecteur, au PLU par des linéaires de protection renforcée du commerce, et par la mise en œuvre de projets : pépinière urbaine sur le Haut-De-Jaurès (location de commerces sous loués à des porteurs de projets), appel à projets commerce pour l'aide aux travaux de modernisation, prise en maîtrise publique ou reconstruction de centres commerciaux (Pilier Rouge à Jaurès, Bergot à Bellevue, halles de Recouvrance) développement d'activités innovantes aux Capucins, requalification des halles Saint Louis, étude de faisabilité de la maîtrise public de locaux commerciaux stratégiques via la mobilisation de la SEMPI.

Axe 3 – Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions

Avec 900 000 déplacements par jour sur le territoire, tous modes de transports confondus, Brest métropole a pour objectif de faciliter les déplacements tout en valorisant des offres alternatives de transport. La complémentarité entre les différents modes et les réseaux de transport facilite les déplacements des personnes.

L'organisation du réseau en centre-ville est marquée par le croisement de deux axes structurants : Est /Ouest (tramway A) et bientôt Nord Sud avec les contraintes du relief (téléphérique qui relie les Capucins au bas de Siam en enjambant la Penfeld et les terrains militaires, future deuxième ligne de tramway et futur BHNS, et ascenseur urbain en projet). La requalification du quartier de la gare devrait également modifier les flux et les équilibres de déplacement entre les quartiers.

Le réseau tram+bus+téléphérique est conçu en intermodalité avec le TER et les cars BriezhGo. Transports en commun, voies cyclables et stationnement font l'objet d'une attention particulière pour faciliter l'accès en mode doux au centre-ville. Le stationnement (16 000 places disponibles au centre-ville de Brest, dont 4 000 payantes) est aisé en cœur de métropole. Les 4 parkings relais à proximité de stations du tramway qui structurent l'axe principal du cœur historique de Brest ((Fort Montbary (174 places), place de Strasbourg (233 places), porte de Gouesnou (195 places) et porte de Guipavas (80 places)) facilitent également l'accès au centre-ville.

La transformation numérique est aussi d'actualité. Capitale French Tech, Brest, dans le cadre des projets AMI, possède aujourd'hui une infrastructure de fibre optique très dense. En effet, la ville dispose d'un des meilleurs taux de couverture en fibre optique en France, avec en 2019 plus de 80% de logements éligibles aux offres FTTH (Fiber To The Home, « fibre jusqu'au domicile ») et près de 95% aux offres câble.

Selon les données de l'ARCEP, Brest comptabilisait au 31 décembre 2019, 87 927 locaux raccordables en FTTH.

Axe 4 – Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine

À long terme, l'enjeu du devenir de la Brest, et surtout de son cœur de ville, porte sur la reconquête du foncier aujourd'hui mobilisé par la Marine nationale, notamment sur les rives de Penfeld et la rade, et d'imaginer de nouvelles formes urbaines.

À cette fin, sur la base du schéma de référence, réalisé par l'Adeupa, (l'Agence d'urbanisme de Brest Bretagne), intitulé Penfeld 2050, Brest métropole a engagé une démarche de réflexion urbaine participative « Cœur de Métropole, réinventons la Ville » pour poursuivre la mutation du centre-ville et inviter les usagers à inventer ensemble un projet attractif à 20 ans.

Les axes de réflexion croisés sont multiples : Changement climatique, devenir des terrains du « Fond de Penfeld », des abords de la Penfeld, liaison entre ville haute et ville basse, liaison entre le port et la gare, quartiers en renouvellement urbain, qualité des tissus urbains et des espaces publics, évolution des modes de déplacement, des modes d'habiter et de travailler... Il s'agit de conforter l'attractivité du centre-ville élargi au-delà de ses limites actuelles et être capable de répondre aux besoins de ceux qui y vivent, y viennent, y travaillent, y investissent.

Depuis septembre 2018, une équipe, menée par l'architecte-urbaniste Paola Viganò, anime la démarche qui a conduit à la rédaction d'un plan-guide. Des temps forts ont été organisés et un espace d'exposition et d'échanges, aux Ateliers des Capucins, est dédié au projet. Une restitution collective a été effectuée en novembre 2019.

À court terme et dans le cadre de l'aménagement des quartiers, l'objectif est de favoriser l'appropriation des espaces publics, la qualité et la diversité des usages, tout en minimisant les contraintes de gestion et en favorisant les modes de déplacement doux.

Cette volonté a amené Brest métropole à réaliser plusieurs études et concertations pour prendre en compte l'expertise d'usage, et à porter une attention forte à la qualité des espaces publics dans le cadre des opérations sur les secteurs en NPNRU et de la ville (AVAP, RLP, Colorisation, Label Ville d'Art et d'Histoire).

Axe 5 – Fournir l'accès aux équipements et services publics

Les objectifs de Brest métropole visent à proposer une offre de service dans les équipements publics, (sportifs, culturels...) qui prennent en compte les évolutions sociétales, dans une optique de favoriser le rayonnement des équipements, et l'attractivité des quartiers qui les accueillent, pour une facilité d'accès et une diversité des publics et des pratiques.

Le projet sportif de territoire, le projet éducatif et citoyen, les études des lieux de service et de sectorisation scolaire... ont amené Brest Métropole à engager des travaux de modernisation et d'adaptation des équipements dans les quartiers en renouvellement urbain, et notamment ceux concernés par le NPNRU.

Le maillage du territoire par 23 équipements de quartier est pensé dans le cadre d'une éducation tout au long de la vie, attentive à toutes les générations, au plus près des habitants, et dans une approche inclusive pour tous et toutes. Une instance regroupant les 23 associations animant les équipements de quartier travaillent avec la ville sur 4 chantiers majeurs depuis 2017 : l'enfance, la jeunesse, la répartition territoriale et les enjeux sociaux, et le lien social et la vie sociale. Ces chantiers sont également l'occasion de travailler avec les trois fédérations auxquelles sont affiliées les associations (Fédération des œuvres laïques, Fédération des centres sociaux et Fondation Léo Lagrange).

Brest dispose également d'une richesse et d'une diversité artistique reconnues se traduisant tant sur le plan de l'investissement que de l'accompagnement des actions. La ville poursuit une politique d'investissement avec notamment la conception et réalisation de la médiathèque François Mitterrand – Les Capucins. La métropole a engagé, de son côté, la rénovation du Quartz - Scène nationale, le confortement du musée des beaux-arts dans

son rôle essentiel au service de toutes et tous. La collectivité interroge pour tout projet nouveau la place de la culture. D'autres projets sont à venir, comme le déplacement du Fourneau aux Capucins.

Comme évoqué dans l'axe 3, le numérique a été très tôt perçu comme un axe majeur de développement à destination des habitants. A ce titre, la collectivité a développé un réseau de plus d'une centaine de Papi, Points d'Accès Public à Internet, au plus près des habitants dans les lieux ordinaires qu'ils fréquentent et accompagnés par les acteurs du service public et de la vie locale.

Mettre l'accès public dans les bibliothèques, mairies de quartier, équipements socioculturels, associations, permet une diffusion des outils numériques dans la cité, c'est mêler dans une démarche : l'accès facilité aux services publics, l'accompagnement des personnes, l'appropriation des outils par les habitants et les acteurs associatifs et favoriser l'émergence de projets d'usage.

ARTICLE 6 – MISE EN ŒUVRE DE L'ORT

L'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) crée des droits et effets juridiques et emporte des dispositifs, notamment pour atteindre les deux objectifs principaux que sont la rénovation de l'habitat privé, public et l'attractivité commerciale des centres villes.

Le présent document détaille les effets juridiques de l'ORT ainsi que ses orientations et plans d'actions.

Les collectivités signataires s'engagent par ailleurs à mettre en cohérence, si nécessaire, leurs documents d'urbanisme avec la présente convention d'ORT pour une meilleure mise en œuvre des effets, actions et dispositifs décrits ci-après.

6.1 Mobilisation des effets juridiques de l'ORT

Les effets de l'Opération de Revitalisation du Territoire sont d'application immédiate, ou différée lorsqu'ils nécessitent un décret en Conseil d'État. Brest métropole après avis des partenaires signataires de la convention se laisse la possibilité de modifier la présente convention au regard des modalités précisées dans les décrets d'application ou de la modification des dispositifs engagés par l'ORT.

6.1.1 Application du dispositif Denormandie dans l'habitat ancien

Les communes signataires d'une convention d'ORT sont éligibles au dispositif Denormandie dans l'ancien. Cette aide fiscale de l'Etat porte sur les travaux de rénovation effectués dans le bien avec pour objectif d'avoir un parc de logements de meilleure qualité, d'améliorer la qualité énergétique des bâtiments et à terme d'améliorer l'attractivité dans les centres des villes moyennes.

La commune de Brest, signataire de la présente convention, disposera ainsi d'un dispositif structurant qui permettra à des particuliers ou à des promoteurs d'investir, de rénover et de louer moyennant une défiscalisation grâce au dispositif Denormandie dans l'ancien. Cet instrument fiscal de l'Etat est mobilisable sur tout le territoire de la commune pour les projets situés dans la zone de bâti continu.

6.1.2 Suspension des Autorisations d'Exploitations Commerciales en périphérie

Les collectivités signataires de la présente convention d'ORT pourront mobiliser, le cas échéant, la possibilité ouverte par l'ORT de suspendre l'enregistrement et l'examen en CDAC de projets commerciaux en dehors des secteurs d'interventions définis dans la présente convention.

En effet, les projets développés dans le cadre d'une ORT sont dispensés d'Autorisation d'Exploitation Commerciale.

Si un projet commercial en périphérie devait menacer l'équilibre commercial et économique du centre-ville de Brest, les collectivités se laissent l'opportunité de saisir le Préfet afin de demander la suspension des autorisations d'exploitation commerciales, pour une durée de trois ans maximum, prorogée d'un an si besoin.

Le Préfet du département a également la possibilité de prendre l'initiative d'une suspension d'autorisation d'exploitation commerciale après avis des collectivités.

6.1.3. Droit de Prémption Urbain renforcé et droit de prémption commerciale

L'ORT permet à la collectivité locale d'instaurer le droit de prémption urbain renforcé (Ce qui est déjà le cas pour Brest métropole) et le droit de prémption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial.

6.2 Plan d'actions

Dans la continuité du diagnostic et des premières actions engagées, les orientations du projet multi-sites et intégré de Brest métropole portent une attention particulière à la requalification du centre-ville de la ville centre. Il combine ainsi des interventions coordonnées en matière de proximité, d'accompagnement social et d'aménagement urbain, qui rejoignent les priorités souhaitées par l'Etat pour la convention d'ORT :

- **La dimension sociale, via le Contrat de Ville**, qui se traduit par différentes modalités d'intervention, dans les 7 quartiers brestois prioritaires et notamment en centre-ville.
- **La dimension urbaine, via le projet global de renouvellement urbain NPNRU**, qui permet d'aménager les espaces publics, de construire ou d'améliorer les équipements publics, de développer les transports en commun, de construire de nouveaux logements et de favoriser le développement économique (Recouvrance, Bellevue, Haut de Jaurès...).
- **La dimension de la ville des proximités**, qui intègre l'amélioration du cadre de vie et les dispositifs de participation citoyenne.
- **La dimension économique et commerciale**, avec un objectif de redynamisation et de réimplantation de commerces en diffus (pépinière commerciale, maîtrise de locaux), la création d'une offre de locaux tertiaires en centre-ville, et la requalification de centres commerciaux de proximité.
- **La dimension de la participation citoyenne**, pour que les habitants soient associés à la conception des projets urbains qui les concernent au premier chef. La démarche est une méthode de construction des projets qui permet d'y associer des représentants de la population pendant toute sa durée. Elle se fonde sur « l'expertise d'usage » que possèdent les habitants et les acteurs d'un territoire, force de proposition.

6.2.1. Améliorer l'attractivité de l'offre résidentielle en centre-ville

- **Réhabilitation/Reconstruction du patrimoine public social**

Le volet d'intervention en réhabilitation du NPNRU prévoit, pour le bailleur social BMH, la réhabilitation et la rénovation énergétique de 400 LLS de Quéliverzan en articulation avec les projets de la ZAC des Capucins, de 417 logements à Kerbernier, et que la démolition de 396 Logements à Maissin et Kerbernier, ainsi que la réhabilitation du parc de la SNI à Bellevue, dans le cadre du NPNRU. Plus largement le bailleur BMH rénove également son patrimoine dans le diffus, conformément à son PSP.

- **Réhabilitation de l'habitat privé**

En complément aux actions menées sur le parc locatif social, les actions menées en faveur de l'habitat privé visent à conforter l'attractivité des quartiers, avec notamment les opérations suivantes :

- **OPAH-RU multi-sites**

L'OPAH-RU 2016-2021 est menée sur 3 secteurs : Recouvrance, Haut de Jaurès et Kerinou , avec une concession d'aménagement confiée à la SEMPI ; elle concerne 5 immeubles très dégradés en recyclage lourd, 50 immeubles dégradés en redressement, et 55 requalifications de façades. Elle intègre une opération d'ORI -THIRORI (Habitat insalubre) et une mission d'accompagnement des habitants.

La signature de la convention d'ORT permettra de proroger et faire évoluer le périmètre de cette OPAH RU, via des avenants ciblés, et de mobiliser l'ANAH.

- **Poursuite du Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés**

Un pré-repérage des copropriétés fragiles a été effectué sur la base des données de l'observatoire des copropriétés et du registre d'immatriculation, avec des « diagnostics flash » visant à vérifier l'état de fragilité des copropriétés. Bellevue et Recouvrance sont classés en priorité 1.

- **Poursuite du programme d'aide à la rénovation énergétique Tinergie Copros (Fiche action 1)**

Tinergie copropriété, service public local de la rénovation énergétique, accompagne les syndicats, conseils syndicaux et copropriétaires dans la mise en œuvre de projet de rénovation énergétique.

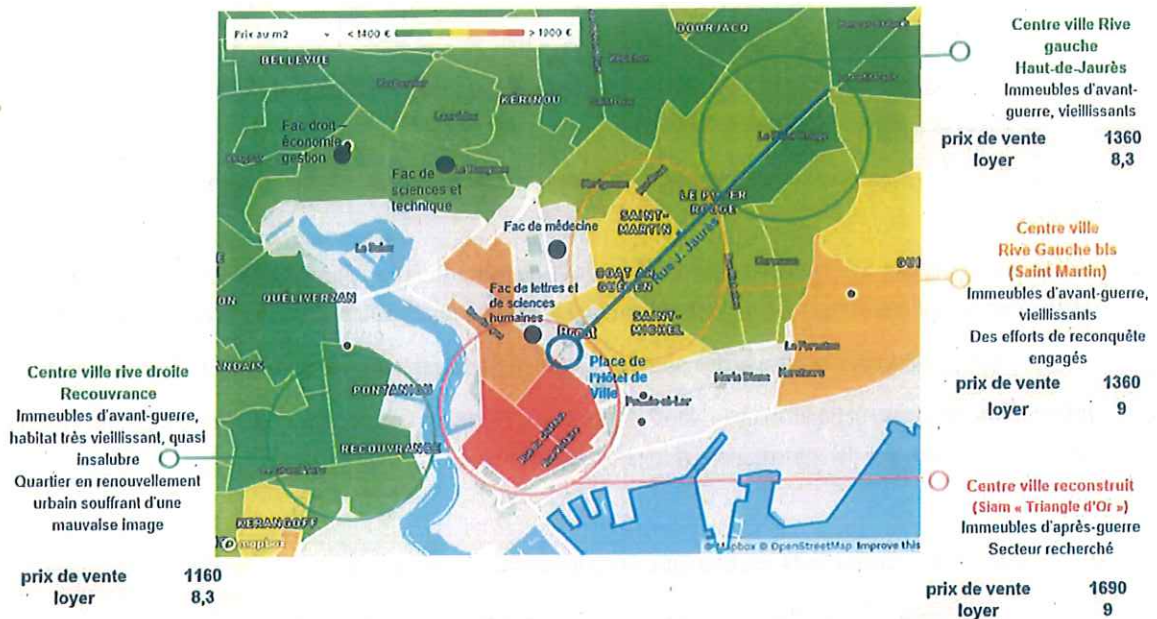
La mission est de faciliter et de sécuriser la construction technique et financière des projets de rénovation : information, sensibilisation et mobilisation des copropriétaires, accompagnement à l'audit énergétique et patrimonial, mise en place des plans de financement collectifs et individuels.

Dans le cadre du Programme des Investissements d'Avenir ville de Demain menée de 2016 à 2019, plus de 1 600 logements en copropriétés ont bénéficié de Diagnostics Techniques globaux. Au total, environ 300 logements ont bénéficié de subventions publiques pour des rénovations « basse consommation » dans le cadre de Tinergie et de ses expérimentations préalables.

- **Denormandie ancien**

Brest métropole a réalisé fin 2019 une étude d'opportunité du dispositif Denormandie dans le centre-ville de Brest, associant à la réflexion les professionnels de l'immobilier issus de la Commission Développement et Diversification de l'Offre de la CIH métropolitaine. Lors de la dixième édition de Questions d'Habitat le 8 novembre 2019, ont été présentés les enjeux, le potentiel et les conditions de réussite de ce dispositif eu égard aux réalités du marché immobilier local et aux caractéristiques des investisseurs locaux et extérieurs potentiels.

L'analyse a porté sur 3 secteurs centraux distincts :



Le potentiel d'investissement dans le marché immobilier ancien brestois s'est révélé significatif et équivalent en nombre aux investissements PINEL dans le neuf.

Les taux de rendement calculés selon les hypothèses de travaux retenus avec les professionnels dans les trois secteurs étudiés apparaissent intéressants pour des investisseurs :

- une rentabilité locative brute qui peut apparaître un peu faible (5% contre 6 à 8 % généralement attendus) ;
- mais un solde cumulé de l'opération prenant en compte la défiscalisation et la revente à terme très attractif ;
- en prenant des hypothèses prudentes en termes de loyer avec une marge de manœuvre pour améliorer la rentabilité.

En conclusion, il ressort que le dispositif Denormandie constitue pour le territoire et le marché immobilier brestois :

- Un levier fiscal significatif adossé à un contexte de marché favorable.
- Une opportunité pour dynamiser la réhabilitation du parc privé et rester concurrentiel face aux autres agglomérations.

- **Constructions neuves**

Au regard des migrations résidentielles et professionnelles, entre 2013 et 2015, la métropole enregistre annuellement un solde positif d'environ 1 500 ménages. La production neuve doit être renforcée pour satisfaire l'ensemble des besoins en logements. La programmation diversifiée de logements en centre-ville vise à rééquilibrer l'attractivité du cœur de ville et sa mixité sociale, et à répondre à une diversité de publics (ménages, étudiants, salariés de la Marine nationale...).

Avec notamment les opérations suivantes :

- Poursuite de la construction de logements et d'activités tertiaires sur la ZAC des Capucins
- Appels à opérateurs : Projets Cerdan-Courbet-République (Fiche action 2), rue de Lyon...
- Réaménagement de l'ilot Nungesser en complément de la réhabilitation du parc social de Quéliverzan.
- Création d'un Office Foncier Solidaire

L'objectif est de pérenniser le locatif social, de développer l'accession abordable et de renforcer les actions dans l'ancien.

Ce dispositif, permet par la dissociation du foncier et du bâti, de faire bénéficier les habitants de tarifs moins élevés que ceux du marché, tout en garantissant une appropriation publique de la plus-value foncière à terme.

- **Mobilisation des contreparties pour le Groupe Action Logement sur Bellevue et Recouvrance,**

Programme de constructions neuves dans les secteurs NPNRU : Contreparties foncières Actions Logement, nouveaux programmes de construction (Nungesser, Kerbernier...)

6.2.2. Rééquilibrer l'attractivité économique et commerciale du centre-ville

- **Développement de l'économie circulaire et numérique dans les quartiers fragiles**

Les quartiers de Bellevue et Recouvrance ont été désignés comme sites d'expérimentation du pôle de l'économie circulaire FabCity : des lieux de préfiguration ont été identifiés à Bellevue (« Disrupt Campus » de l'UBO Open Factory), centre commercial de la place Napoléon III.

- **Revitalisation commerciale**

- **Extension du dispositif du Générateur du Haut Jaurès à Recouvrance : (Fiche action 3)**

Aide à l'installation de commerçants/artisans dans des locaux vacants loués par Brest métropole

- **Projet Urbain du Haut de Jaurès:**

Favoriser et encourager l'attractivité économique en définissant de nouvelles activités et en confortant les centralités existantes.

- **Place de la Liberté:**

Réaménagement des terrasses et reconfiguration complète de la mise en lumière de cet espace d'hypercentralité.

- **Outils identitaires du Centre-Ville : (Fiche action 4)**

Diagnostic et mise en valeur des boucles marchandes du cœur de ville et conception d'outils identitaires

- **Etude sur le projet de création d'une Foncière de Commerce adossée à la SEMPI : (Fiche action 5)**

Acquisition ou préemption de locaux vacants en centre-ville et dans les quartiers de l'ORT : installation d'activités adaptées à l'évolution de la demande, de lieux de vie, de services, de produits qualitatifs, portage, exploitation, animation et cession aux locataires.

- Pérennisation du poste de manager de centre-ville

Fédérer les énergies et susciter des initiatives afin de rendre le centre-ville attractif pour les habitants et les consommateurs. Le manager développe une vision globale du centre-ville dans ses différentes problématiques, il crée une dynamique de gestion collective du centre-ville et fédère l'ensemble des acteurs publics et privés autour d'un plan d'action global. (Fiche action 6)

- Développement de l'agriculture urbaine en lien avec le projet alimentaire métropolitain

Introduction dans les trames urbaines de Bellevue et Recouvrance d'activités agricoles professionnelles en complément des espaces de jardinage à vocation sociale.

6.2.3. Développer les mobilités et l'accessibilité au centre-ville

La concertation publique menée par Brest métropole pour poursuivre le projet de réseau TCSP a abouti à un double projet d'infrastructures : (Fiche action 7)

- Deuxième ligne de tramway B entre la gare et le CHRU de la cavale blanche, via les sites universitaires.
- Ligne D de bus à haut niveau de service, depuis la gare de Brest jusqu'à Lambezellec, via les cités scolaires de Kerichen et de la Croix-Rouge.

Par ailleurs, la collectivité travaille à la complète redéfinition du Pôle d'Echange Multimodal de la gare, secteur structurant qui irrigue le cœur de ville.

De même, un ambitieux nouveau schéma directeur vélo pour le développement des mobilités actives va être mis en place pour ajuster les liaisons inscrites au précédent schéma mais également de proposer de nouveaux aménagements de sécurité et de proposer de nouveaux services aux habitants. (Fiche action 8)

6.2.4. Aménager et requalifier les espaces publics

- Mise en œuvre des actions du plan guide cœur de métropole «Brest 2040- Ville paysage en transition ».

Ce document oriente le développement de l'attractivité du cœur de métropole, sous l'angle des transitions, proposant des réponses aux attentes environnementales et écologiques des acteurs du territoire.

Les orientations du plan-guide sont de 3 ordres :

- Un système de «corniches», et de nouvelles façades métropolitaines, reliant un système métropolitain de parcs, ouvrant la métropole vers la Penfeld et la Rade de Brest.
- Un système d'accessibilité métropolitaine, affichant le développement du secteur gare, et sa liaison avec le port, permettant de restructurer en profondeur l'une des entrées majeures de la métropole.
- Un grand projet diffus d'habitabilité, via les espaces publics renouvelés (désimperméabilisation des sols, déconnexion des eaux pluviales...) de polarités urbaines qui constituent l'une des orientations du plan-guide. Les stratégies plurielles ci-dessus sont ainsi proposées pour faire de la ville grise un « cœur vert » de haute qualité de vie, vivant et animé.

- **Projet Urbain Haut-De-Jaurès**

La revitalisation du Haut Jaurès s'inscrit dans une approche globale du projet urbain. Ainsi, différentes interventions sont menées en parallèle sur les espaces publics, le développement économique, la création de logements.

De nombreuses actions ont déjà été engagées par Brest métropole, notamment une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en Renouvellement Urbain (OPAH-RU), afin de prévenir la déqualification de l'habitat et améliorer de manière durable la qualité et le confort des logements du parc privé. De plus, un dispositif de dynamisation économique du quartier, comme évoqué au point 6.2.2, a été mis en place, avec une pépinière urbaine d'entreprises, destinée à ceux qui souhaitent implanter leur activité dans un local vacant et le dispositif du Générateur.

- **Recomposition urbaine**

- **Organisation du secteur de Quélizevran /Nungesser à Recouvrance.**

Une transformation en profondeur du secteur, articulé autour de la place centrale, va s'appuyer sur l'offre globale de mobilités pour faire de ce secteur un pivot du cœur de ville et de la métropole. La création d'une place urbaine centrale (PRIR) à l'articulation des flux, permettra de créer un espace de rencontre et d'échanges en situation de belvédère orienté sud sur la ville, vers la Penfeld et la rade, en accroche directe sur les Capucins.

- **Trame Verte**

Il s'agit de mettre en lien les parcs de la Métropole par deux promenades traversant les quartiers de la rive droite : relier les rives de la Penfeld (Bellevue au nord par exemple) et le système constitué du Parc des Explorateurs rive droite et de l'ensemble Parc Pierre Brossolette – Cours Dajot – Jardin Kennedy.

- **Requalification de l'axe Lambézellec– Kerinou en lien avec le TCSP (partie BHNS)**

Une étude urbaine sera réalisée pour organiser l'insertion du BHNS et repenser à cette occasion l'aménagement du linéaire.

- **Requalification urbaine des espaces publics**

Le programme NPNRU a inscrit une intervention sur les quartiers où les enjeux liés à la sécurité et à la tranquillité urbaine sont importants :

- **À Bellevue, le secteur du Bergot / Provence et celui de Bellevue-Centre / Napoléon III,**
- **À Recouvrance, le secteur de la place Le Saëc, au sud des Halles et à proximité de l'arrêt de tramway.**

Les aménagements prévus visent à pacifier et à apaiser l'ambiance urbaine, tout en entravant et prévenant le développement des trafics de tous ordres constatés sur ces sites.

6.2.5 Améliorer l'offre d'équipements de proximité

Le programme NPNRU prévoit de nombreux équipements structurants et des lieux de services de proximité pour les deux secteurs cibles :

- **Bellevue : Valoriser et amplifier l'identité du quartier autour de ses spécificités :**

- Renouveler l'attractivité et l'image de Bellevue par une offre d'équipements et des lieux de services à la population repensés et valorisés.
- En faire un quartier novateur et exemplaire (innovations sociales, performances environnementales, qualité urbaine, quartier d'expérimentation).

- Conforter l'offre de service par une réorganisation et une modernisation des équipements.
- Créer une centralité redynamisée autour de la Place Napoléon III restructurée et des polarités accentuées et maillées entre elles sur le quartier.

Avec notamment les opérations suivantes :

- Travaux de rénovation énergétique des bâtiments publics, notamment de la Patinoire et de la mairie de quartier.
- Création du cœur de campus au sein de l'Université, sur le site du Bouguen
Requalification des équipements sportifs et des écoles.
- Création d'un lieu d'activités mutualisé.

- **Recouvrance : Affirmer la vocation de Recouvrance comme quartier culturel et éducatif**

- Développer le Pôle culturel et commercial Capucins avec la médiathèque et le Pôle Vauban avec une centralité éducative et sportive.
- Amplifier et diversifier les usages, la mixité des publics et le développement des partenariats entre les différents équipements.
- Agir sur l'image du quartier par une offre de service adaptée, renouvelée et attractive qui réponde aux besoins de la population actuelle et future.

Avec notamment les opérations suivantes

- Démolition du Patronage Laïque et de la crèche, et reconstruction d'un équipement de quartier associatif, sportif et pour la jeunesse
- Améliorer l'offre éducative de l'Ecole Vauban.
- Reconstruction de la crèche et la PMI
- Rénovation énergétique et valorisation de la piscine

En hyper-centre, il est également prévu de lancer la réhabilitation de nombreux équipements comme la scène nationale du quartz ou les halles-Saint Louis. (Fiche action 9)

ARTICLE 7 – PILOTAGE, ANIMATION ET EVALUATION DE L'OPERATION

7.1 Gouvernance

La gouvernance de l'ORT est assurée par Brest métropole, compétente en matière d'urbanisme, d'habitat, de mobilités et de développement économique, en partenariat avec la Ville de Brest, compétente pour les équipements de services, l'Etat et ses établissements publics, et les partenaires financiers et locaux.

Brest métropole s'assurera de la bonne coordination des partenaires et dispositifs sur le territoire, et notamment de la cohérence et de la complémentarité des projets avec le programme NPNRU et le plan de revitalisation du commerce en centre-ville.

7.2 Pilotage

Le pilotage de l'ORT est assuré par un comité de suivi composé des membres signataires de la convention, sous la présidence du Président de Brest métropole, en présence du Préfet du Finistère, représentant de l'Etat et du Maire de Brest.

Les partenaires financeurs et les partenaires locaux y sont représentés : État, Banque des Territoires, ANAH, ANRU, Action Logement, CCIMBO, CMA, BMH, BMA, SEMPI. Le comité de suivi valide les orientations, suit l'avancement de l'opération et les bilans annuels et valide, le cas échéant les modifications qui feront l'objet d'avenants. Il se réunit de façon formelle à minima une fois par an, à la suite des comités de suivi NPNRU.

7.3 Animation

Pour assurer le suivi technique du projet, l'application des droits créés par l'ORT et le pilotage de la stratégie décrite dans la présente convention, Brest métropole s'engage à mettre en place une direction de projet qui comprend :

- le DGS de Brest métropole ou le DGA du pôle développement économique et urbain et les directions associées.
- Le DG de BMH
- le Directeur de la SEMPI
- la Directrice Générale de Bma
- l'État

La composition de la direction de projet pourra évoluer en fonction des collectivités signataires de la présente convention. Elle informera de ses ordres du jour les référents identifiés à la DDT et à la préfecture et les associera régulièrement afin d'assurer un lien entre l'équipe locale et les services de l'État accompagnant les collectivités.

La direction de projet ORT pourra solliciter les référents techniques identifiés des partenaires privés et publics en fonction des ordres du jour : CCIMBO, CMA, Banque des Territoires, délégation locale de l'ANAH, Action logement, bailleurs sociaux, ...

7.4 Bilan annuel et évaluation

L'ORT fera l'objet d'un bilan annuel présenté en comité de suivi, sous forme d'état d'avancement des orientations pour chacun des 5 axes/volets de projet, et de mesure de l'incidence de la mise en œuvre des droits créés par l'ORT sur la réalisation des objectifs.

Il sera également objet d'une évaluation tous les cinq ans, menés sous forme d'audit par une structure indépendante des acteurs locaux.

ARTICLE 8 – MODIFICATION DE LA CONVENTION




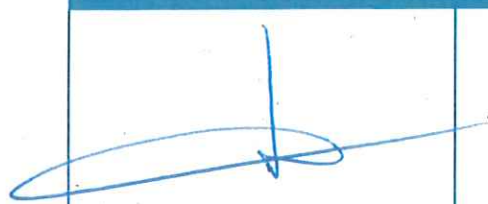



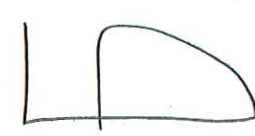




La présente convention peut être révisée par avenant, après accord des parties, notamment dans l'objectif d'intégrer une commune du territoire à l'Opération de Revitalisation du Territoire.

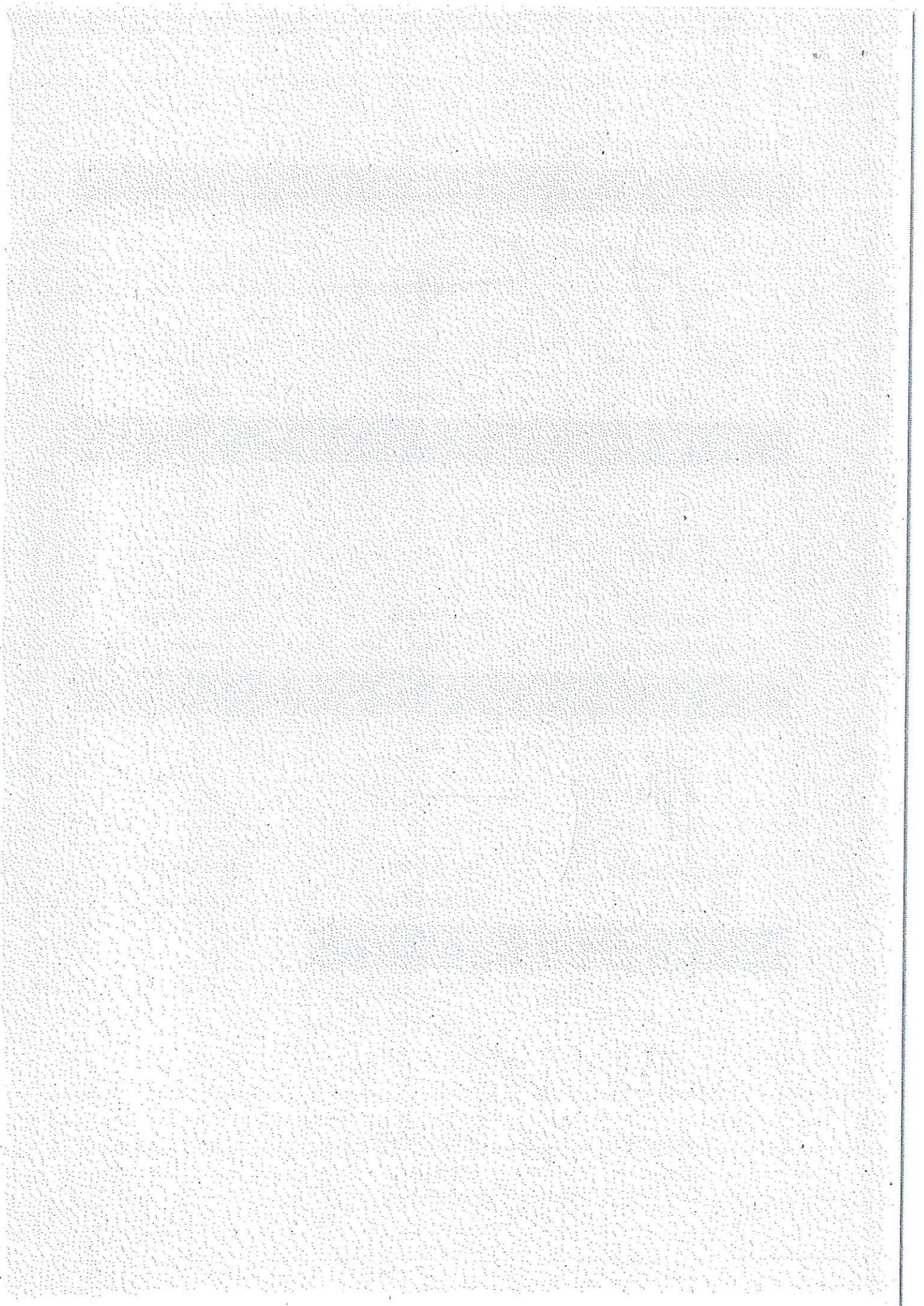
La modification de la présente convention par avenant devra être validée en amont par le comité de suivi de l'ORT et par délibération des collectivités signataires et par celles amenées à proposer des secteurs d'intervention complémentaires.

ARTICLE 9 – TRAITEMENT DES LITIGES

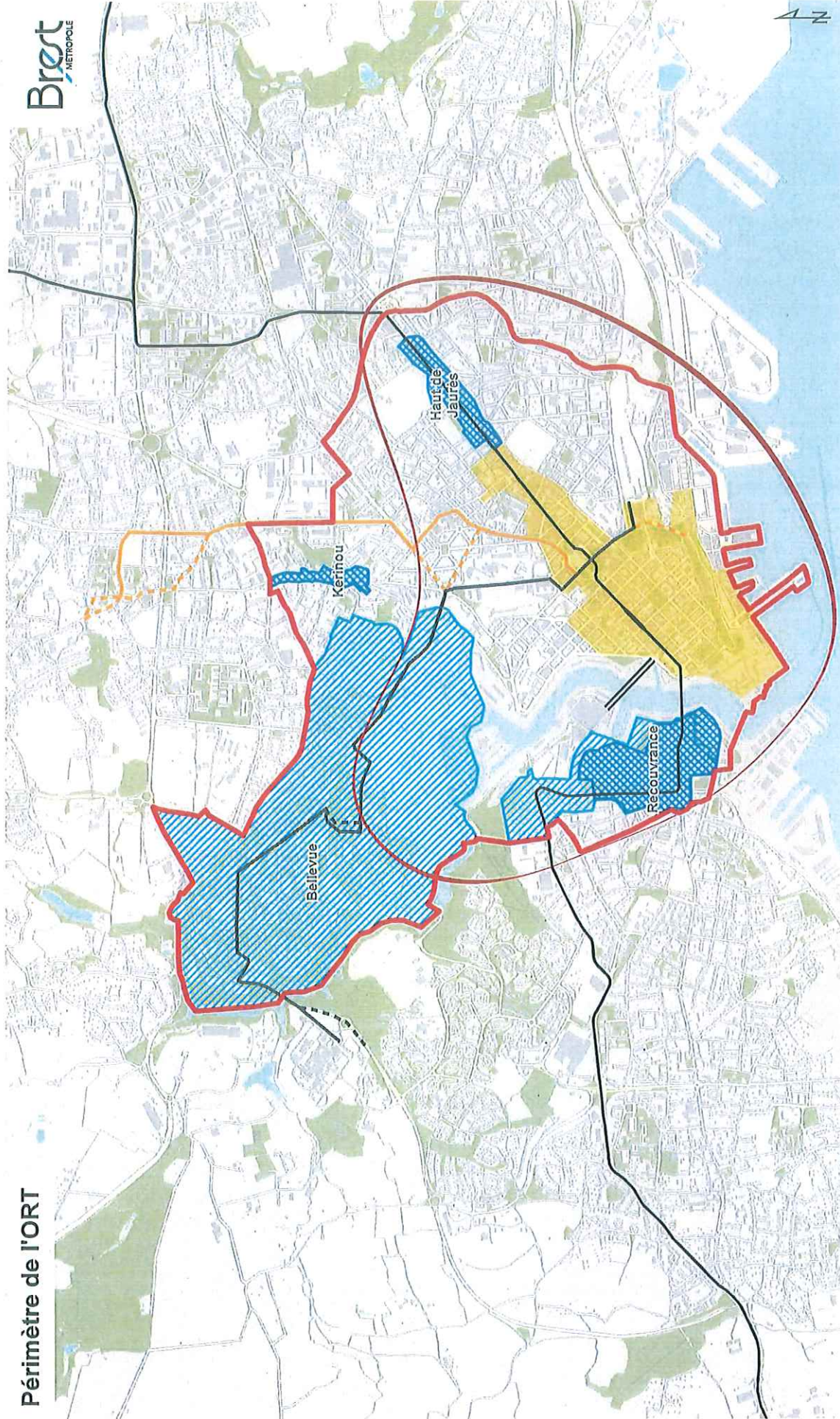
Les éventuels litiges survenant dans l'application de la présente convention seront portés devant le Tribunal administratif de Brest.

Convention signée en 11 exemplaires, le **23 JUIN 2020**

Ville de Brest	Brest métropole	Etat
		
François CUILLANDRE Maire	Tifenn QUIGUER Vice-Présidente	Pascal LELARGE Préfet
Caisse des Dépôts	ANAH	ANRU
		
Gil VAUQUELIN Directeur Régional	Pascal LELARGE Préfet	Pascal LELARGE Préfet
BMH	BMA	SEMPI
		
Georges BELLOUR Directeur Général	Claire GUIHENEUF Directrice Générale	Michel GOURTAY Président
CCIMBO	CMA	
		
Frank BELLION Président	 Michel GUEGUEN Président	



Périmètre de l'ORT



TCSP en projet

- Projet Ligne B Tramway
- - - Variante Ligne B Tramway
- Projet Ligne D - BHNS
- - - Variante Ligne D - BHNS

TCSP existant

- Tramway Ligne A
- Téléphérique Ligne C
- Coeur de métropole
- Périmètre coeur marchand

Renouvellement urbain

- NPNRU
- OPAH-RU

Opération de revitalisation du territoire

- Périmètre ORT

Pôle développement économique et urbain

Direction du développement économique et international

Atelier d'études urbaines

Morgane Debey

20/12/2019

Source : DGFIP © Cadastre 2019



