

Conseil de la métropole du 4 octobre 2019

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Date de convocation
18 septembre 2019

Conseillers en exercice
70

Président : M. François CUILLANDRE

Secrétaire de séance : M. Robert JESTIN

Le Conseil de Brest métropole s'est réuni le vendredi 4 octobre 2019 à 17 heures, sous la Présidence de M. François CUILLANDRE , Président.

ETAIENT PRESENTS :

M. F. CUILLANDRE , Président, Mme B. ABIVEN, M. Y. NEDELEC, M. M. GOURTAY, M. T. FAYRET, Mme T. QUIGUER, M. P. OGOR, M. F. GROSJEAN, M. E. GUELLEC, Mme F. BONNARD-LE FLOC'H, M Y. GUEVEL, Mme R. FAGOT OUKKACHE, Mme R. FILIPE, M. F. JACOB, Mme P. SALAUN-KERHORNOU, Mme I. MONTANARI, M. R. PICHON, Mme S. JESTIN, M. S. ROUDAUT , Vice-Présidents.

M. P. APPERE, Mme A. ARZUR, Mme C. BELLEC, Mme N. BERROU-GALLAUD, M. M. BERTHELOT, Mme C. BOTHUAN, Mme C. BRUBAN, Mme N. CHALINE, M. M. COATANEA, Mme N. COLLOVATI, M. D. FERELLOC, Mme M-L. GARNIER, Mme I. GUERIN, Mme P. HENAFF, M. R. HERVE, M. R. JESTIN, M P. KERBERENES, M. C. KERMAREC, M. Y-F. KERNEIS, Mme A. LAGADEC, M. R-J. LAURET, Mme D. LE CALVEZ , Mme J. LE GOIC-AUFFRET, Mme G. LE GUENNEC, Mme M. LE LEZ, Mme B. MALGORN, Mme C. MARGOGNE, Mme I. MAZELIN, Mme I. MELSCOET, M. E. MORUCCI, M. B. NICOLAS, M. F. PELLICANO, M C. PETITFRERE, M M. QUERE, Mme M-A. RIOT, M. B. RIOUAL, M. R. SALAMI, M. R. SARRABEZOLLES, M. B. SIFANTUS, M H. TRABELSI, Conseillers.

ABSENT(S) EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION :

M. D. CAP, M. A. GOURVIL, Vice-Présidents.

Mme G. ABILY, Mme S. BASTARD, Mme N. BATHANY, Mme K. BERNOLLIN-APPERE, M. Y. DU BUIT, M. P. GUEZENNEC, Mme B. HU, M. L. PERON, M. G. ROUE, Conseillers.

C 2019-10-203 AMENAGEMENT

Projet de renouvellement urbain de Bellevue – Bords de Penfeld à Brest. Sollicitation d'une subvention auprès de la Banque des territoires au titre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) pour la réalisation d'études de requalification et restructuration des ensembles commerciaux complexes.

La rapporteure, Mme Tifenn QUIGUER
donne lecture du rapport suivant

AMENAGEMENT – Projet de renouvellement urbain de Bellevue – Bords de Penfeld à Brest. Sollicitation d'une subvention auprès de la Banque des territoires au titre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) pour la réalisation d'études de requalification et restructuration des ensembles commerciaux complexes.

EXPOSE DES MOTIFS

1. Contexte du projet

La loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 a permis de renouveler le cadre de la politique de la ville. Cette loi permet, dans le cadre du contrat de ville, de concevoir un projet territorial intégré à l'échelle des agglomérations, autour de trois piliers : la cohésion sociale, le renouvellement urbain et le développement économique et l'emploi.

Cette loi a instauré le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), porté par l'Agence Nationale de la Rénovation urbaine (ANRU). Ce programme est un des leviers pour engager l'aménagement et la requalification, sur la période 2014-2024, de certains des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV).

Pour la métropole brestoise, les secteurs d'intervention relevant du NPNRU sont ceux de Bellevue et de Recouvrance. Ainsi, en décembre 2014, Bellevue a été retenu comme projet d'intérêt national, et en avril 2015, Quéliverzan-Pontaniou-Recouvrance, sur proposition du Préfet de la région Bretagne, a été retenu comme projet d'intérêt régional.

Par délibération n° C 2015-10-173 en date du 13 octobre 2015, le Conseil de la métropole a approuvé le protocole de préfiguration, signé le 15 décembre 2016. La mise en œuvre du programme d'études de ce protocole a permis pour les deux quartiers de préciser les orientations stratégiques, de définir les projets urbains opérationnels et les moyens d'ingénierie à mobiliser, ainsi que les engagements financiers des partenaires.

Le projet NPNRU multisites de Bellevue et Recouvrance qui en résulte s'appuie sur les concertations menées depuis 2017 avec les habitants et les acteurs de chacun des deux quartiers.

Ce projet global, et sa déclinaison par quartier, a été validé par le Comité d'Engagement de l'ANRU du 13 juin 2019, ce qui permet d'engager dès à présent les projets déjà opérationnels et de finaliser la convention ANRU qui est le cadre contractuel et pluriannuel de mise en œuvre et de financement des projets.

La réalisation du programme des études du protocole de préfiguration, signé l'ANRU, a permis de stabiliser les projets en concertation avec les habitants et acteurs du territoire brestois. Pour le quartier de Bellevue, six grands enjeux ont été confirmés :

- Prévenir le risque de décrochage et d'isolement du quartier ;
- Sortir d'une logique de réparation peu efficace à des échelles réduites en proposant un véritable projet urbain à l'échelle du quartier ;
- Repositionner le quartier de Bellevue en tant que secteur stratégique dans le fonctionnement urbain de la métropole ;
- Faire évoluer la vocation résidentielle vers une plus grande diversité des formes d'habitat et des occupations ;
- Conforter les activités ou offres de services métropolitains (parc de Penfeld, trame paysagère, Université, ...)
- Repenser les polarités du quartier pour les articuler dans une logique d'armature.

À partir de ces enjeux, quatre grandes orientations urbaines permettent de définir plus précisément le projet de renouvellement urbain pour le quartier :

- Les vallons de la Penfeld, support de vie sociale, d'identité positive et de structure urbaine ;
- L'avenue Le Gorgeu, colonne vertébrale et boulevard urbain ponctué de polarités ;
- Les plateaux, desservis par le tramway, habités et résidentialisés ;
- Un développement économique intégrant une économie endogène

2. Objectifs en matière de développement économique et impacts sur les polarités commerciales :

Les objectifs du projet en matière de développement économique dans le quartier de Bellevue sont particulièrement ambitieux, face à un état actuel caractérisé par un nombre très réduit d'entreprises installées : le nombre d'entreprises et d'établissements dans le quartier de Bellevue est actuellement de 80 pour 10 975 dans l'ensemble de l'agglomération, soit 0,7%, alors que sa population représente près de 10% de celle de l'agglomération.

Retrouver une attractivité résidentielle pour Bellevue passe aussi par l'accompagnement d'activités économiques significatives. Sans pour autant négliger les possibilités d'un développement économique exogène, le choix a été fait d'axer les principaux efforts dans un premier temps sur un développement économique endogène.

Sur la base d'une étude sur le commerce et les services réalisée en phase de protocole de préfiguration, des potentiels de développement ou de confortement des commerces et services existants sur le quartier ont été identifiés.

Les éléments du diagnostic ont notamment été croisés avec les perspectives démographiques sur le quartier à l'horizon de 2025. Ces perspectives prennent en compte :

- La croissance annuelle observée ces 20 dernières années
- Les tendances de décohabitation observées dans les centralités urbaines
- Les projets de démolition / reconstruction de logements qui devraient permettre de ralentir voire d'enrayer le déclin démographique sur le quartier.

De manière prospective, cette étude a mis en avant les quatre points suivants :

- des marges de développement de 1300 m² d'offres de services, tous secteurs confondus,
- des marges de croissance qui restent malgré tout modérées, malgré les projets de logements et d'équipements,
- des opportunités pour compléter l'offre de proximité,
- des arbitrages à effectuer entre les polarités pour l'accueil des nouveaux commerces et services.

Le quartier Bellevue doit donc renforcer une offre de proximité en cohérence avec sa population, tout en repensant les fonctions urbaines des différentes centralités commerciales actuelles. Le quartier doit également attirer des activités économiques permettant de créer des pôles complémentaires entre eux.

Le renforcement de l'offre et de l'ambiance d'achat sur les centralités de Bergot et Langevin, associés à une ouverture de la Place Napoléon III, construira un axe transversal fort et structurant, le long de l'avenue Le Gorgeu, pour le quartier Bellevue.

Les actions du projet urbain doivent permettre d'accompagner les copropriétés commerciales dans une réflexion de fond visant à conforter et requalifier l'offre commerciale. Cela passera dans un premier temps par des études sur les ensembles commerciaux, pouvant conduire à des opérations de restructuration.

L'expérience passée du centre commercial du Bergot montre la nécessité d'un accompagnement afin de mener des études croisant différentes approches pour mener à bien des projets de requalification :

- Approche patrimoniale
- Approche commerciale
- Approche juridique
- Approche économique et opérationnelle

3. Objectifs des études de requalification et restructuration des ensembles commerciaux complexes

Ces études ont pour but d'accompagner les structures (syndicats de copropriétaires, groupement d'intérêt économique...) des ensembles commerciaux sous forme d'études de requalification et restructuration. Cela peut comprendre un accompagnement portant sur les montages juridiques, économiques ou opérationnels.

4. Montant prévisionnel des études de requalification et de restructuration des ensembles commerciaux complexes :

Le montant prévisionnel des études sous la maîtrise d'ouvrage de Brest métropole s'établit à 150 000 € HT soit 180 000 € TTC.

La réalisation de ces études est conditionnée au souhait des représentants de ces ensembles commerciaux d'engager de telles études en fonction d'opportunités de requalification.

Néanmoins des intentions en ce sens ont d'ores et déjà été émises par la copropriété commerces/parking, ainsi que le centre commercial B2, tous deux situés place Napoléon III.

5. Subvention sollicitée auprès de la Banque des territoires

Afin de mener à ces études, une subvention de 50% du montant TTC pour la réalisation d'études de requalification et restructuration des ensembles commerciaux complexes, soit 90 000 €, est sollicitée auprès de la Banque des territoires.

DÉLIBÉRATION

En conséquence, il est proposé au Conseil de la métropole, après avis des commissions compétentes :

- d'autoriser le Président, ou son représentant, à solliciter une subvention de 90 000 € TTC auprès de la Banque des territoires pour la réalisation d'études de requalification et restructuration des ensembles commerciaux complexes, dans le cadre du projet de nouvellement urbain Bellevue-Bords de Penfeld (NPNRU),

- d'approuver le projet de convention ci-annexé,
- et d'autoriser le Président, ou son représentant, à signer tous documents à intervenir permettant la mise en œuvre de cette décision.

Avis commissions :

Avis de la COMMISSION AMENAGEMENT DURABLE DU TERRITOIRE-TRANSTION
ENERGETIQUE-MOBILITE : FAVORABLE A L'UNANIMITE

Décision du Conseil de la métropole :

ADOpte A L'UNANIMITE DES VOTANTS

Abstention : J. LE GOIC-AUFFRET