



siamORPHOSE

Innovons ensemble pour valoriser
le centre reconstruit de Brest

DOSSIER DE PRESSE



1 - Objet du projet

2 - Un projet issu du plan-guide « Brest 2040 »

Développer la ville sur elle-même, vers une « ville paysage »

Siamorphose, un « laboratoire de la transition »

L'AMI « Démonstrateur de la Ville Durable », une formidable opportunité pour passer à l'action

3 - Le centre-ville reconstruit de Brest, un terrain d'expérimentation idéal

Un périmètre d'action au cœur de la métropole

De nombreux sujets à explorer et à traiter

Redonner ses lettres de noblesse au plan dessiné par Jean-Baptiste Mathon

Un bâti de qualité qui doit s'adapter à l'évolution des usages

L'îlot urbain comme échelle de projet

4 - Enjeux

La sobriété : performances thermiques, solutions bas carbone du bâti, sobriété foncière, énergétique

L'inclusion : maîtrise des coûts, mixité, participation des usagers

La résilience : gestion de l'eau, végétalisation, mobilités actives

L'innovation : liée au développement durable et à la complexité du projet

5 - Objectifs

Agir sur le confort des logements

Améliorer le cadre de vie

Mutualiser les usages

Faire une place à la nature en ville et désimperméabiliser les sols

Rendre le centre-reconstruit attractif pour tous

6 - D'une expérimentation grandeur nature à une solution globale

Évaluer

Partager et reproduire

Pour créer la ville du futur

7 - Dialogue et concertation avec les propriétaires, les habitants et la sphère économique

8 - Acteurs du projet

Brest, une métropole qui ne manque pas d'air !

L'expertise BMA au service du territoire

Un réseau national de partenaires et des savoir-faire brestois à valoriser

Un accompagnement global par la Banque des Territoires



1 - Objet du projet

Au sortir de la seconde guerre mondiale, à la suite de la destruction quasiment totale de la ville intra-muros, les Brestoises et les Brestois reconstruisirent, selon le plan de l'architecte Jean-Baptiste Mathon et avec une extrême rapidité, un centre urbain moderne et fonctionnel qui fait aujourd'hui son identité. Trois quarts de siècle après, ce secteur accueille des fonctions métropolitaines majeures, tout en étant facilement accessible via des transports publics performants.

Longtemps perçu comme un quartier privilégié du fait de sa situation et de ses nombreux commerces, le centre reconstruit de Brest n'a jusqu'aujourd'hui, jamais fait l'objet de projet global de renouvellement urbain.

Pour autant, il se caractérise par une forte minéralité de ses espaces, des usages parfois figés, des cœurs d'îlots fonctionnellement pauvres, et son parc immobilier présente des signes de fragilité.

Avec le projet Siamorphose, Brest métropole s'engage dans une régénération du centre reconstruit, avec un patrimoine existant singulier qui doit être valorisé. Sans détruire ni faire table rase, il s'agit de transformer et d'améliorer l'existant au regard des enjeux de transition écologique, d'attractivité et d'hospitalité du cœur de la métropole.

Impliquant l'Etat, la métropole, ses partenaires et les habitants, Siamorphose ambitionne d'améliorer le cadre de vie, tout en préservant le patrimoine de la Reconstruction.

Siamorphose fait partie des grands projets portés par Brest métropole dans le cadre de sa planification urbaine et est piloté par BMa, aménageur public.



Infos clés

Porteur du projet : Brest Métropole

Pilotage (mandat) : BMa SPL

Partenaires conception et réalisation :
Groupement AIA, Cerema, UBO, ADEUPa

Programmation : réhabilitation
de deux îlots, soit 30 immeubles
et 300 logements environ

Thématiques d'innovation :
recyclage foncier, performance et confort
thermique des logements, renaturation/
désimperméabilisation de l'espace public
et des cœurs d'îlots, végétalisation, mixité
fonctionnelle, accessibilité, adaptation des
logements au vieillissement et au handicap.

Budget : 1,44 M€ pour les études, une aide
jusqu'à 10 M€ pour la phase opérationnelle



Pourquoi Siamorphose ?

Le centre-ville reconstruit correspond au sous-quartier que les brestoises et les brestois dénomment communément le quartier Siam.

L'ambition de la candidature de Brest métropole à l'Appel à manifestation d'intérêt « Démonstrateurs de la ville durable » est d'opérer une profonde transformation, systémique voire organique de cet espace. Cette mue est à la fois sociale, écologique, économique, architecturale. En somme, une métamorphose. C'est ainsi que le projet brestois se dénomme Siamorphose.



2 - Un projet issu du plan-guide « Brest 2040 »



Développer la ville sur elle-même, vers une « ville paysage »

Améliorer le cadre de vie dans le cœur de métropole est un des grands objectifs de la planification urbaine de Brest métropole, dont les grands axes sont définis dans le plan-guide « Brest 2040 – ville paysage en transition » (Agence Studio Paola Viganò - 2020).

S'appuyant sur une analyse du territoire, des projets et la concertation menée avec les acteurs du territoire, les habitants et les usagers, ce plan guide constitue à la fois un socle et un fil d'Ariane sur lequel le projet Siamorphose s'appuie pour orienter ses réflexions.

La dynamique à l'œuvre depuis quelques années entraîne la mutation du cœur de la métropole via des projets structurants comme à Recouvrance, Bellevue, sur le port de commerce, Kerinou... Le Plan Guide a pour vocation d'articuler l'ensemble de ces projets pour renouveler la ville sur elle-même en intégrant les grandes problématiques des décennies à venir.

En effet, agir de concert sur l'habitat, la mixité des activités, la nature en ville, la gestion des eaux pluviales et la réorganisation des mobilités permettront dans les années à venir de rendre le centre plus attractif et résilient.

Siamorphose, un « laboratoire de la transition »

Le plan-guide « Brest 2040 » propose notamment un « grand projet diffus d'habitabilité » dans lequel la transformation du tissu urbain du centre reconstruit est particulièrement ciblé. « Un espace d'échanges entre les acteurs de la collectivité, les partenaires, les professionnels et les citoyens », dénommé « Laboratoire de la transition » est également préconisé par l'urbaniste Paola Viganò. Dans ce cadre, le projet Siamorphose consiste justement à expérimenter puis modéliser une rénovation grandeurs nature à l'échelle de deux îlots du centre-reconstruit : une vitrine des innovations et savoir-faire locaux pour mieux les dupliquer sur le territoire brestois puis national.

Les villes produisent 70% des émissions de GES* et 70% de la population mondiale vivra dans les villes d'ici 2050 : elles sont en première ligne dans la lutte contre le réchauffement climatique. Alors que la sobriété foncière et que les transitions énergétiques, démographiques et environnementales s'imposent au cœur des problématiques d'aménagement, **Siamorphose doit permettre de définir un chemin construit avec les habitants afin de réinventer les zones urbaines déjà existantes et d'améliorer leur qualité de vie.**



Brest 2040 : le fil conducteur de la revalorisation du centre-ville

Le plan-guide « Brest 2040 – Ville paysage en transition » constitue un document de référence en matière de politique urbaine et de développement à mener au cours des 20 prochaines années. Il s'articule autour de 2 axes majeurs : l'identification des espaces stratégiques métropolitains (connexion entre les parcs, lien ville-gare-port, les corniches sur la rade et la Penfeld) ; le grand projet diffus d'habitabilité (la transformation et l'adaptation du bâti et des espaces ouverts du centre-ville). Brest Métropole est par ailleurs engagée depuis plusieurs années dans de grands chantiers de rénovation urbaine, notamment dans les quartiers d'habitat social (Pontanézen, Bellevue, Quéliverzan).

L'appel à manifestation d'intérêt « Démonstrateurs de la Ville Durable » : une formidable opportunité pour passer à l'action

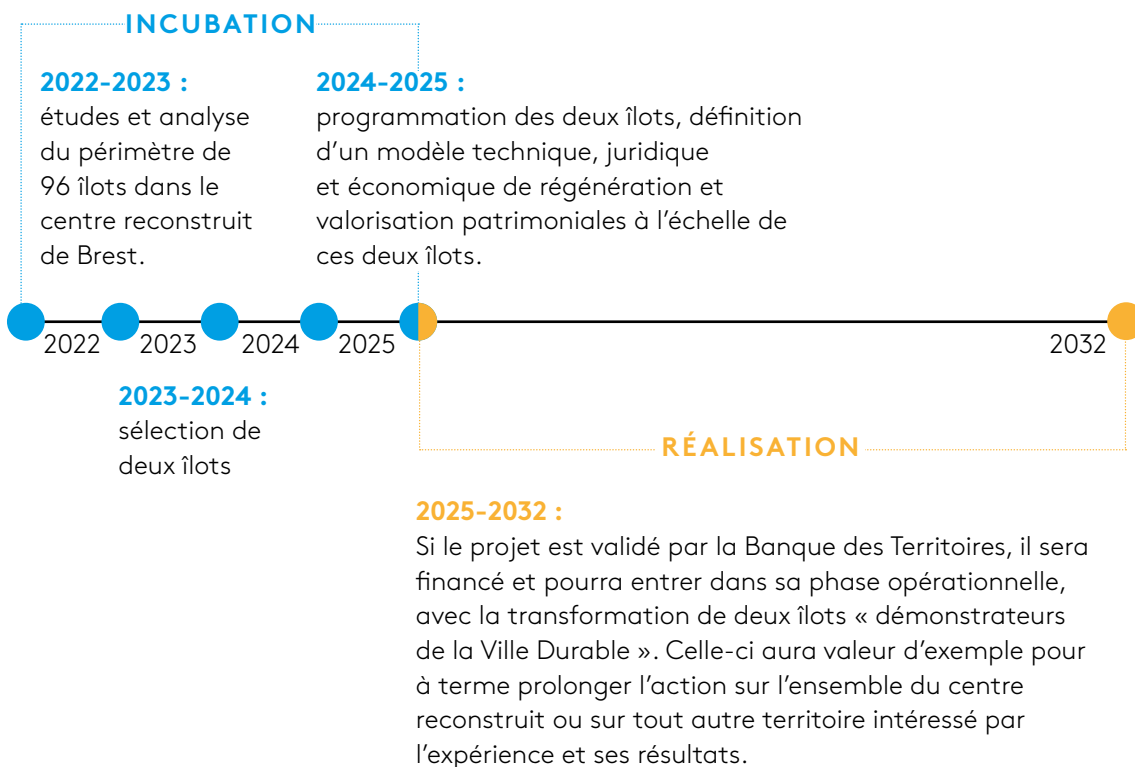
Le 18 mars 2022, Brest figurait parmi 30 lauréats de l'appel à manifestation d'intérêt (AMI) France 2030 : « Démonstrateurs de la ville durable ». Cet AMI a été porté par la Banque des Territoires et par l'État, afin de créer un réseau de territoires innovants qui répondent aux enjeux écologiques, économiques et sociaux des opérations de renouvellement urbain (voir focus page suivante).

A ce titre, le projet Siamorphose bénéficie d'aides financières, techniques et organisationnelles conséquentes. Ce projet de démonstrateur vise à enclencher et faciliter le renouvellement du centre reconstruit, préconisé dans la plan-guide « Brest 2040 ».



Prévu sur plusieurs années, le déroulement du projet se décompose en 2 phases successives :

- 2023/2025 : phase d'incubation, phases d'études de diagnostic, de faisabilité et pré-opérationnelles
- 2025/2032 : s'il est validé par la Banque des Territoires, le projet entrera ensuite en phase de réalisation avec études de conception et réalisation de travaux.



Dans la période d'incubation, Siamorphose se donne pour objectif la transformation de deux îlots urbains, en collaboration avec les propriétaires, les acteurs locaux et des partenaires nationaux. L'expérience menée à Brest devrait alimenter le réseau des villes et territoires lauréats de cet appel à manifestation d'intérêt : innovations techniques et organisationnelles, méthodologie, usages, économies... Des outils et solutions appelés à devenir répliquables et mutualisables pour d'autres territoires.



Démonstrateurs de la Ville Durable

Dans le cadre de "France 2030" et du "4e Programme d'investissements d'avenir (PIA)", le Ministère du Logement, le Ministère de la Cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, le Secrétariat général pour l'investissement et la Banque des Territoires, en partenariat avec l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) pour les projets situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville en renouvellement urbain, ont lancé en mai 2021 l'appel à manifestation d'intérêt (AMI) « Démonstrateurs de la ville durable ». Inscrit dans le plan de relance de la construction durable, il est doté de 305 millions d'euros et mis en œuvre en 3 vagues (janvier et mars 2022, 2023). Cet appel à manifestation d'intérêt vise la création d'un **réseau national de démonstrateurs**, à l'échelle d'îlot ou de quartiers, **illustrant la diversité des enjeux de transition écologique et de développement durable des espaces urbains français**. A ce jour, 30 collectivités ont intégré le programme.



Qu'est-ce qu'un démonstrateur urbain ?

Il s'agit d'un projet intégré, transformant, doté d'un haut niveau d'ambition sociale et environnemental et mobilisant des solutions innovantes :

- Il est porté par une collectivité (ou un établissement public en accord avec elle) appuyée par un consortium fédérant l'ensemble des acteurs, publics ou privés, impliqués dans le projet : entreprises, associations, chercheurs, académiques, etc.
- ▲ Il s'inscrit dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de renouvellement urbain à l'échelle d'un îlot, d'un groupe d'îlots ou d'un quartier répondant aux enjeux locaux.
- Il comprend également une stratégie de réplcation dans d'autres territoires visant à essaimer les composantes innovantes du projet.

En savoir + :

www.ecologie.gouv.fr/demonstrateurs-ville-durable



3 - Le centre-ville reconstruit de Brest, un terrain d'expérimentation idéal

Un périmètre d'action au cœur de la métropole

Le centre-ville reconstruit de Brest s'étend du Cours Dajot au sud au pont de L'Harteloire au nord et de l'Hôtel de Ville à l'est au pont de Recouvrance à l'ouest. Le patrimoine y est remarquable, composé d'un parc immobilier datant des années 1950-1970. Il s'agit d'un grand espace régi par des copropriétés qui échappe aux outils d'intervention habituels de renouvellement urbain qui se concentrent sur les bâtis les plus dégradés et/ou à l'adresse des propriétaires en difficulté économique.. Le caractère architectural de ce patrimoine reconnu et protégé, imaginé par Jean-Baptiste Mathon complexifie d'autant plus l'intervention.



De nombreux sujets à explorer et à traiter

L'Adeupa-Bretagne a été sollicitée pour réaliser une mise en contexte sur l'ensemble du périmètre du centre-ville reconstruit de Brest. Cette analyse porte sur les 96 îlots et espaces publics qui constituent ce centre-ville. Elle est abordée sous cinq angles principaux : le cadre de vie, l'environnement, les mobilités, l'économie, l'emploi, les habitants et leurs habitats. Au-delà de la mise en contexte, elle propose des perspectives pour sélectionner les futurs îlots démonstrateurs.

Les critères de sélection sont multiples : mixité de l'îlot avec logements, commerces, établissements publics ; potentiel d'intervention ; présence de constructions remarquables ; inscription dans le projet urbain Brest 2040 (proximité d'un espace public d'intérêt ou d'un axe de passage majeur).



Pour accompagner l'innovation multifacettes de ce projet, l'Agence d'Urbanisme de Brest-Bretagne (ADEUPa) et le Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (Cerema) se mobilisent. L'implication de l'ADEUPa se traduit notamment sur les champs de l'analyse sociologique, économique, environnementale et urbaine, comme dans l'évaluation de ces facettes du projet. Brest métropole a également souhaité mobiliser dès le montage du projet son partenariat de longue date avec le Cerema, aux compétences reconnues sur l'ensemble des champs de l'aménagement du territoire, notamment les transitions écologique et bas carbone. Sa capacité à mobiliser des références expertes sur les sujets nécessitant d'être approfondis, comme à apporter une approche opérationnelle via la production de solutions d'ingénierie, constituera un atout important pour réaliser le nécessaire va-et-vient entre les réflexions stratégiques et la mise en œuvre. L'action de ces deux organismes est complétée par le travail en commun avec deux laboratoires de recherche : l'Institut de Géoarchitecture de l'université de Bretagne occidentale (UBO), positionné également de manière pluridisciplinaire sur les champs de l'environnement ainsi que de l'aménagement et l'urbanisme durables.



Redonner ses lettres de noblesse au plan dessiné par Jean-Baptiste Mathon



Source : archives départementales du Finistère - Plan de la reconstruction Mathon en 1944

Détruit à 90% durant la Seconde Guerre Mondiale, le centre-ville de Brest a été reconstruit entre 1945 et 1961 selon un plan directeur établi par l'architecte en chef Jean-Baptiste Mathon, qui reprend la majorité des tracés des anciennes rues. Ce plan en damier s'inscrit autour de 2 axes de composition urbaine : l'axe majeur le long de la rue de Siam qui donne son nom au quartier et un axe perpendiculaire mineur des édifices publics de la trésorerie générale au palais de justice, aujourd'hui difficilement perceptible.

Le grand paysage imaginé par l'architecte s'est détérioré au fil du temps : des vues en belvédère sur la rade et la Penfeld qui se ferment par la pousse des arbres, des anciens glacis qui accueillent de nouveaux équipements et des axes de composition de la ville devenus difficilement perceptibles.

Un bâti de qualité qui doit s'adapter à l'évolution des usages

Aujourd'hui, cet ensemble urbain édifié selon les mêmes principes architecturaux et constructifs présente des signes de vieillissement et doit engager sa transformation pour répondre aux besoins des habitants et aux enjeux d'adaptation au changement climatique.

L'îlot urbain comme échelle de projet

L'originalité de la démarche est de raisonner à l'échelle de l'îlot urbain, c'est-à-dire une couronne d'immeubles ceinturant une cour qui peut être de statut public ou privé, et de la considérer comme une unité d'aménagement. Cette appréhension de l'îlot urbain comme « unité de vie » est aujourd'hui peu présente dans le vécu des habitants et il s'agit donc d'impliquer et de mobiliser les usagers, les habitants et les propriétaires autour d'un projet d'ensemble. Le processus de requalification des îlots doit être amplifié par le réaménagement des espaces publics attenants pour travailler de manière conjointe sur la renaturation des sols, sur la place donnée aux piétons et aux vélos, sur les usages.

4 - Enjeux

La sobriété :

performances thermiques, solutions bas carbone du bâti, sobriété foncière et énergétique

Inscrire la ville dans la ville durable c'est aller vers plus de frugalité à tous les niveaux : amélioration des performances énergétiques, réduction des impacts environnementaux et de l'artificialisation des sols. À ce titre, le centre-ville possède déjà de nombreux atouts sur lesquels capitaliser avec un réseau de chaleur qui se déploie, des copropriétaires au fait des dispositifs d'aides à la rénovation énergétique proposés par Tinergie et des bâtiments qui sont conçus de telle manière qu'il est possible d'envisager plusieurs leviers d'optimisation énergétique tels que la pose de double-vitrage, l'isolation par l'extérieur dans les cages d'escalier, etc.

L'inclusion :

maîtrise des coûts, mixité, participation des usagers



L'inclusion est une valeur cardinale de la ville durable telle qu'ambitionnée par Brest métropole. Au-delà de la sobriété, la ville durable doit être conçue à hauteur d'homme, respectueuse de l'environnement, favorisant les échanges et la mixité à la fois sociale et fonctionnelle. Pour cela, les outils développés dans le cadre du projet Siamorphose doivent également intégrer une dimension de soutenabilité financière qui vient crédibiliser les solutions expérimentées. En parallèle, le projet prévoit une concertation renforcée auprès des co-propriétaires, habitants et usagers.



La résilience : qualité de l'eau, végétalisation, mobilités actives



87 %
de l'espace est
imperméabilisé

L'affirmation de la nature en ville est un axe majeur de réflexion dans le projet de renouvellement du centre reconstruit. En effet, le quartier de Siam, reconstruit après-guerre dans l'urgence, est une dalle imperméable à 87% posée sur un remblai. La ville de demain,

au-delà du cadre de vie, est amenée à se désimperméabiliser et à se végétaliser pour favoriser le cycle naturel de l'eau en réduisant le ruissellement, contribuer au développement et au maintien de la biodiversité en ville et réduire le phénomène d'îlot de chaleur.

Le réseau d'assainissement du centre-ville est un réseau unitaire, c'est-à-dire que les eaux pluviales sont captées et acheminées avec les eaux usées vers la station d'épuration du Port de Commerce. La métropole mène depuis quelques années une politique active de déconnexion des eaux pluviales afin d'éviter la surcharge du réseau et les déversements d'eaux non-traitées dans le milieu récepteur fragile qu'est la rade de Brest.

L'aménagement actuel du centre reconstruit porte un fort potentiel de renaturation qui est une piste de travail à explorer, notamment dans les espaces en cœur d'îlots. Inscrire le centre-ville dans la ville durable c'est aussi repenser ces espaces comme des communs, les désenclaver pour de nouveaux usages.

Au-delà de la réflexion par îlot, penser la ville à hauteur de quartier pousse ici à s'interroger sur les mobilités douces et actives. Le centre-ville reconstruit laisse la part belle à la marche à pied qui représente 46% des déplacements et au vélo qui représente 32% des déplacements. Cependant, l'espace public reste contraint par ses dimensions car 60% de l'espace est dédié à la voiture. En parallèle, le quartier connaît un trafic important sur certaines voies, notamment dû aux déplacements d'usagers habitant en dehors de la zone centre-ville reconstruit. Accompagner ces changements d'habitude vers les transports en commun et les mobilités douces permet de s'engager dans la transition écologique.



**jusqu'à 24 000
véhicules/jour**



**Une qualité de l'air
surtout dégradée
par le trafic motorisé**



**La marche :
premier mode
de déplacement
du secteur
60 % de l'espace public
dédié à la voiture**



L'innovation : liée au développement durable et à la complexité du projet

La complexité et la pluralité des enjeux précités nécessitent une approche globale et innovante. Dans sa mise en œuvre, ce programme inclut notamment une nouvelle approche organisationnelle avec la mobilisation active des propriétaires.

Cette expérimentation nécessite de développer plusieurs types d'innovation :

- **Innovations techniques** : Des solutions d'ingénierie sont à développer sur-mesure pour intégrer à la fois les contraintes de rénovation énergétique, d'acoustique et d'accessibilité tout en prenant en compte l'aspect architectural remarquable du bâti qui fait l'ADN du centre-ville de Brest. Le développement de ces solutions techniques embrassant l'ensemble des critères de renouvellement urbain et de préservation du patrimoine permettra par la suite de répliquer l'opération sur l'ensemble des îlots du centre-reconstruit.
- **Innovations juridiques, économiques & sociales** : C'est un grand espace en copropriété où les interventions publiques et privées doivent se coordonner et s'harmoniser. Cela pose la question de l'adhésion des copropriétaires au projet qui est un véritable enjeu ; en filigrane et derrière cette adhésion se pose la question de la soutenabilité financière de l'opération pour les propriétaires privés. Dans ce cadre, BMA travaille avec ses partenaires sur la construction d'un panel de solutions techniques, crédibilisées juridiquement et économiquement. Cela permettra à la métropole d'accompagner les propriétaires dans cette démarche de co-évolution du centre-ville.



Une équipe pluridisciplinaire autour d'AIA Life Designers pour réfléchir à l'évolution des îlots du centre-ville

L'agence d'architecture pluridisciplinaire AIA Life Designers a mis à disposition du projet une équipe constituée d'architectes, d'urbanistes, de paysagistes, d'ingénieurs experts du bâti ancien, de spécialistes en environnement, pour aborder la transformation des îlots urbains de manière globale.

Sont aussi associés : une assistance à maîtrise d'ouvrage juridique composée de SJM avocats et Urbanis pour sécuriser les montages opérationnels et juridiques, une assistance à maîtrise d'ouvrage concertation par le bureau d'études CERUR pour associer les habitants et les copropriétaires à toutes les phases de la démarche et enfin, un appui de l'Etude notariale brestoïse POUTIER-BOUSSER qui recense les informations liées à la gestion des propriétés.

Cette équipe d'experts va proposer des solutions innovantes d'évolution des îlots urbains du point de vue architectural et environnemental mais aussi du point de vue juridique et financier en mobilisant l'ensemble des acteurs publics et privés et des habitants.



5 - Objectifs

1

Agir sur le confort des logements en améliorant les performances thermiques et acoustiques ainsi que l'accessibilité des immeubles tout en respectant leur valeur patrimoniale.

2

Améliorer le cadre de vie : étude d'ajout d'espaces extérieurs (balcons, loggias, jardins d'hiver).

3

Mutualiser les usages

En raisonnant à l'échelle de plusieurs immeubles, il est possible de développer des espaces collectifs : pour le stationnement des vélos, la gestion des déchets, la mise en place de locaux et de jardins partagés.

4

Faire une place à la nature en ville et désimperméabiliser les sols

Les cœurs d'îlots offrent de belles opportunités pour développer des solutions d'ensemble afin de désimperméabiliser, de développer la nature en ville et plus globalement de réduire les émissions de gaz à effets de serre associés aux usages des bâtiments sur ce secteur dense.

5

Rendre le centre-reconstruit attractif pour tous

Un objectif transversal est celui de permettre l'accueil de tous les habitants et de répondre aux besoins spécifiques des familles, des personnes âgées, des étudiants, etc. Redonner une mixité sociale et générationnelle est un objectif primordial qui, couplé à la volonté de développer une mixité des fonctions urbaines en favorisant l'implantation de nouvelles activités en rez-de-chaussée, doit permettre de relancer l'attractivité du cœur de métropole.



6 - D'une expérimentation grandeur nature à une solution globale

Évaluer

Après la phase d'analyse d'une durée maximum de 3 ans, l'objectif est de pouvoir lancer le projet opérationnellement avec la transformation effective de deux îlots représentatifs, dits « démonstrateurs de la ville durable ». La mobilisation active et l'implication des propriétaires publics et privés seront indispensables afin d'aboutir à cette phase opérationnelle, soumise à la décision de la Banque des Territoires qui finance.

Ces deux îlots démonstrateurs doivent permettre de définir une méthodologie répliquable de réhabilitation du bâti, incluant les innovations multiples, qu'elles soient architecturales, techniques (matériaux et procédés bas-carbone), juridiques (traitement des droits en copropriété), économiques (solutions de financement des travaux) et organisationnelles (mobiliser et faire converger les démarches individuelles).

Partager et reproduire

De l'expérimentation grandeur nature doit naître une solution globale, ayant valeur d'exemple pour les autres propriétaires, les incitant à s'engager dans une transformation progressive du centre-ville.

Au-delà de la répliquabilité à l'échelle du centre-reconstruit, les modèles qui seront conçus ont vocation à servir de démonstrateurs pour l'ensemble de la métropole, voire aux autres villes reconstruites après-guerre et qui présentent des problématiques similaires à l'heure actuelle. Les villes reconstruites se rassemblent d'ailleurs autour de sujets communs sous le patronage du Club Prisme (voir encadré ci-dessous) dont fait partie Brest métropole.

Pour créer la ville du futur

La question de la ville du futur se pose dès à présent et rassemble de nombreux acteurs à la typologie très différente : organismes universitaires, scientifiques ou techniques, Etat, collectivités, établissements publics, représentant de la société civile et du monde économique ; l'objectif est de susciter l'adhésion et de créer une synergie autour de cet enjeu majeur.

Les zones urbaines existantes représentent un potentiel fort encore peu exploité au regard des possibilités. Disposer d'un modèle complet intégrant toutes les dimensions d'une opération d'ampleur de ce genre est un atout majeur dans les réflexions menées autour du renouvellement urbain objectif de « zéro artificialisation nette des sols » (ZAN) et de rénovation énergétique du bâti.



Le Club Prisme : un réseau de villes au service des centres reconstruits

Depuis 2013, des villes et intercommunalités se sont regroupées pour former un réseau national d'échanges sur le devenir de leurs centres-villes reconstruits : le Club Prisme. Ces communes ont en commun d'avoir connu la destruction de la ville ou d'une partie de celle-ci durant la Seconde Guerre mondiale. Ces destructions ont amené à l'édification de nouveaux quartiers. Ces derniers, élevés en une quinzaine d'années, ont été construits en mêlant tradition, architecture régionale et standards urbains de la modernité. Ces quartiers centraux présentent aujourd'hui de nombreux enjeux : désaffectation des habitants, parcs immobiliers énergivores, espaces publics peu qualitatifs, etc.

7 – Dialogue et concertation avec les propriétaires, les habitants et la sphère économique

Pour atteindre les objectifs de transformation du quartier, il est indispensable de mobiliser et d'impliquer tous les acteurs du centre-ville reconstruit. La collectivité peut porter le projet dans son ensemble mais ne peut se substituer aux décisionnaires et à ceux qui vivent quotidiennement le quartier.



8 753
habitants, plutôt jeunes vivent dans
6 666
logements essentiellement privés
98,3 %
d'appartements
60 %
de locatif privé

L'expérimentation porte sur des îlots qui sont d'immenses copropriétés ; il est donc indispensable que les (co)propriétaires privés puissent être représentés du mieux possible dans le projet pour tenir compte de la pluralité des maîtrises d'ouvrage.

L'expérience brestoise de réhabilitation des copropriétés dans le cadre des différents dispositifs qu'elle pilote a notamment permis de mettre en exergue le rôle déterminant des syndicats de copropriétés, au rôle d'intermédiation entre les propriétaires et les opérateurs. Leur participation permettra notamment d'identifier les éléments qui viendront renforcer la pertinence des solutions économiques proposées aux copropriétaires. En sus des syndicats, la CLCV (Consommation Logement Cadre de vie, association de consommateurs et d'usagers) est pleinement associée à la démarche de concertation, permettant d'apporter un regard supplémentaire sur la situation des copropriétaires, et complémentaire sur la situation des locataires.

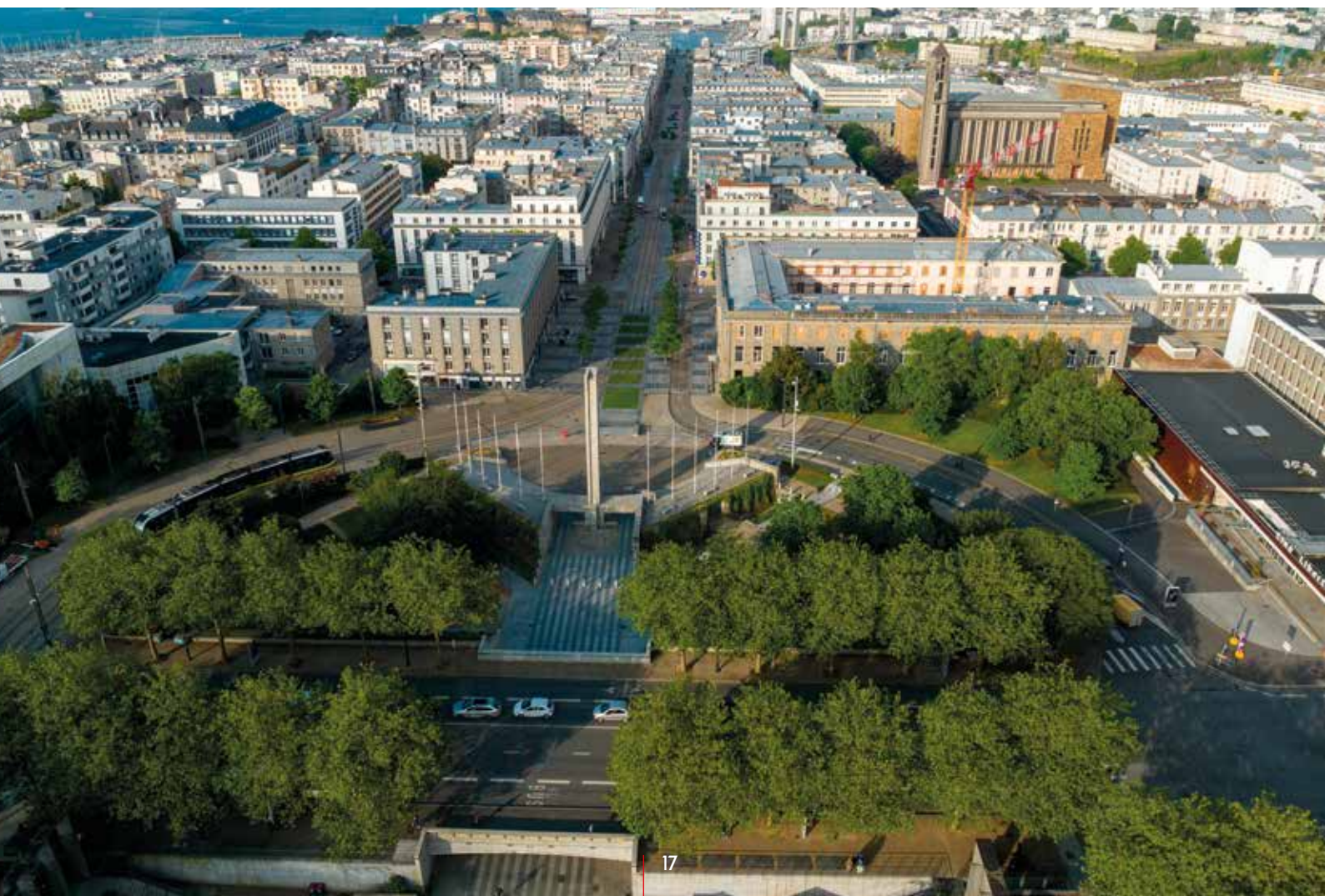


776
copropriétés
86 %
des logements
7,4
logements en
moyenne/copropriété

Plusieurs outils de concertation et de travail seront ainsi déployés dans le cadre de ce nécessaire dialogue avec les différentes parties prenantes, parmi eux, le dispositif de participation citoyenne existant. À l'échelle du quartier Brest-centre, le projet s'insérera dans le dispositif de présentation aux habitants et usagers que constituent les assemblées de quartier. La concertation autour du projet s'appuiera par ailleurs sur les dispositifs d'ateliers de quartier, qui proposent aux personnes intéressées une montée en compétence dans le temps sur des projets afin de pouvoir en discuter sur le fond en tant que représentant des usagers et habitants. Ce système permettra donc une participation citoyenne complémentaire des différentes catégories d'usagers.

L'ensemble des éléments de concertation et d'échanges, comme plus généralement la présentation de la démarche, sera mis à la disposition des personnes intéressées par l'interface internet unique <https://jeparticipe.brest.fr>

Pour ce qui concerne plus globalement la sphère économique, la métropole associe depuis bientôt 30 ans les acteurs de l'habitat au sein d'une Commission Intercommunale de l'Habitat (CIH) qui constitue le pivot de la gouvernance de sa politique locale de l'habitat telle que formalisée dans son Programme Local de l'Habitat. L'ensemble des acteurs économiques de l'habitat (promoteurs, bailleurs...) agissant sur le ban métropolitain se retrouve notamment dans la Commission Développement et Diversification de l'Offre Habitat (CDDOH) qui permet de discuter des orientations à donner conjointement sur le marché de l'habitat. Cette CDDOH permettra de capitaliser sur des habitudes de dialogue constructif avec les acteurs de la filière. Il sera également possible de valoriser l'expérience de travail partenarial avec les fédérations, artisans et entreprises du bâtiment conduit dans le cadre de la plateforme Tinergie de rénovation de l'habitat, lancée en 2012 et aujourd'hui présente sur l'ensemble du pays de Brest.



8 - Les acteurs du projet

Brest, une métropole qui ne manque pas d'air !

Au cœur d'un bassin de vie de 400 000 habitants, Brest métropole constitue le point d'ancrage de la Bretagne occidentale. Créée en 1974, la Communauté urbaine de Brest, devenue métropole le 1er janvier 2015, regroupe huit communes fondatrices.

Juchée sur son bout de terre, à la pointe la plus à l'Ouest de la France, Brest métropole rayonne d'une aura particulière, unique et plurielle à la fois. Son identité, faite des 1001 vies qui l'ont vue grandir, se révèle en marchant, au détour de ses paysages aux reflets changeants et avec la mer pour horizon.

La métropole est en perpétuel renouvellement avec des projets urbains ambitieux et innovants, souvent précurseurs. La coopération est une de ses marques de fabrique. Le projet Siamorphose entend incarner les valeurs de son territoire, fédérateur et accueillant sur un périmètre d'action si particulier qu'est le centre reconstruit.

Brest continue à panser ses plaies, le regard tourné vers son avenir et celui de ses habitants.

L'expertise BMa au service du territoire

Brest Métropole, lauréate de l'AMI « Démonstrateur de la Ville durable », a confié à BMa (Brest Métropole aménagement) le pilotage et la coordination de ce programme ambitieux.

Depuis plus de 10 ans, l'action de cette entreprise publique locale (SEM et SPL) est entièrement dédiée au développement et au renouvellement urbain. Elle signe notamment quelques grands chantiers du Pays de Brest : tramway, téléphérique, plateau des Capucins, port du Château à Brest, mais aussi opérations de renouvellement urbain à Plougastel ou Gouesnou, rénovation énergétique d'écoles ou de logements, opérations d'habitat à Guilers, Bohars ou Plouzané, parcs d'activités économiques...



Un réseau de partenaires nationaux et des savoir-faire locaux à valoriser

- ADEUPa : agence d'urbanisme Brest-Bretagne, plateforme de coopération territoriale au service de l'Ouest breton.
- CEREMA : établissement public sous la tutelle du ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, accompagne l'État et les collectivités territoriales pour l'élaboration, le déploiement et l'évaluation de politiques publiques d'aménagement et de transport.
- BMH : Brest Métropole Habitat, bailleur social
- SEMPI : société d'économie mixte de la métropole brestoise – portage immobilier
- Syndics, associations de locataires ou de consommateurs
- UBO : Université de Bretagne Occidentale
- Région Bretagne
- EPF Bretagne
- Fédération des ascenseurs
- Club Prisme des villes reconstruites

Un accompagnement global par la Banque des Territoires

La période d'incubation de 24 à 36 mois est soutenue financièrement et techniquement par l'État via la Banque des Territoires (jusqu'à 500 K€ de subvention), et par une mise en réseau et des conseils d'experts. La phase opérationnelle pourra bénéficier d'un soutien financier allant jusqu'à 10 M€ pour l'ensemble du projet (10 ans), s'il est validé par la Banque des Territoires.



Contact presse

Marion ADNOT

06 35 37 90 92

m.adnot@rivacom.fr