

Guingamp

(Côtes d'Armor)

Guingamp-Paimpol Armor-Argoat Agglomération (57 communes)

Si la ville de Guingamp connaît une baisse démographique depuis 30 ans, l'agglomération connaît une évolution inverse, mais une progression très limitée de l'emploi. Depuis plusieurs années, des actions de reconquête du bâti au sein des centralités (OPAH, OPAH-RU, OPAH-copropriétés...) ont ainsi été entreprises. Le projet de revitalisation mené aujourd'hui permet de dépasser le seul levier de l'habitat et d'envisager des actions complémentaires pour ce dernier.

Mots clés : Espace public, ORI-RHI, patrimoine, culture, commerce



Le contexte communal et territorial

- « Ville centre » à 35 km de Saint Brieuc, le long de la RN12
- Ville moyenne intégrée à la démarche « centralité » de requalification des centres-bourgs de l'EPFB
- 7 106 hab. en 2013 (-3.8% depuis 2008) et 5 511 emplois (Insee 2013)
- 800 logements vacants (+183 entre 2007 et 2012) dont le quart fait moins de 20 m²
- 13,2% de logements potentiellement indignes
- Les commerces, en centre-ville, affichent un taux de vacance de 20 %
- Une Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) en cours de création

Philippe LE GOFF, Maire de Guingamp

« Je tiens plus que tout au projet de revitalisation. Une de ses traductions concrètes se trouve bien évidemment au travers de l'aménagement et de l'urbanisme.

Le diagnostic est sans concession. Le spectre est très large. Il va falloir toucher l'habitat indigne, les aménagements en cœur de ville, redonner sa place au commerce en ville pour limiter la désertification de notre centre (...). Et dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé, il est prévu des mesures incitatives et d'autres coercitives afin de contraindre les propriétaires privés à réaliser les travaux nécessaires. »

Source : Ouest France



Guingamp Paimpol
Armor-Argoat AGGLOMÉRATION
juillet 2017



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

La revitalisation : un effort qui se poursuit sur l'habitat

Guingamp Communauté, et maintenant Guingamp Paimpol Armor Argoat Agglomération, mène depuis de nombreuses années des actions incitatives envers les propriétaires et les porteurs de projet : OPAH-copropriétés (2013) et le PIG « Energie & Adaptation » (2015). Ces dispositifs intègrent aujourd'hui la convention de revitalisation du centre-ville de Guingamp et de développement du territoire (CRCDT). Les aides financières et les dispositifs d'accompagnement (diagnostic énergétique obligatoire, ingénierie financière, action sociale) sont ainsi maintenus et renforcés.

À ce volet incitatif, s'ajoute un volet coercitif ciblé sur le centre-ville. Il vise à intervenir sur les immeubles les plus dégradés en situation de blocage, et mobilise des outils inédits pour le territoire : Opération de Restauration immobilière (ORI) et opérations de recyclage foncier de type RHI-THIRORI.



Lutte contre l'habitat indigne et dégradé

À l'échelle du centre-ville de Guingamp, l'étude pré-opérationnelle a permis de définir un périmètre de réflexion afin de prioriser l'intervention de la puissance publique.

Dans ce périmètre, 38 immeubles ont été étudiés de manière approfondie, grâce à une actualisation des repérages effectués lors des études pré-opérationnelles précédentes (étude OPAH-RU / étude OPAH-Copro).

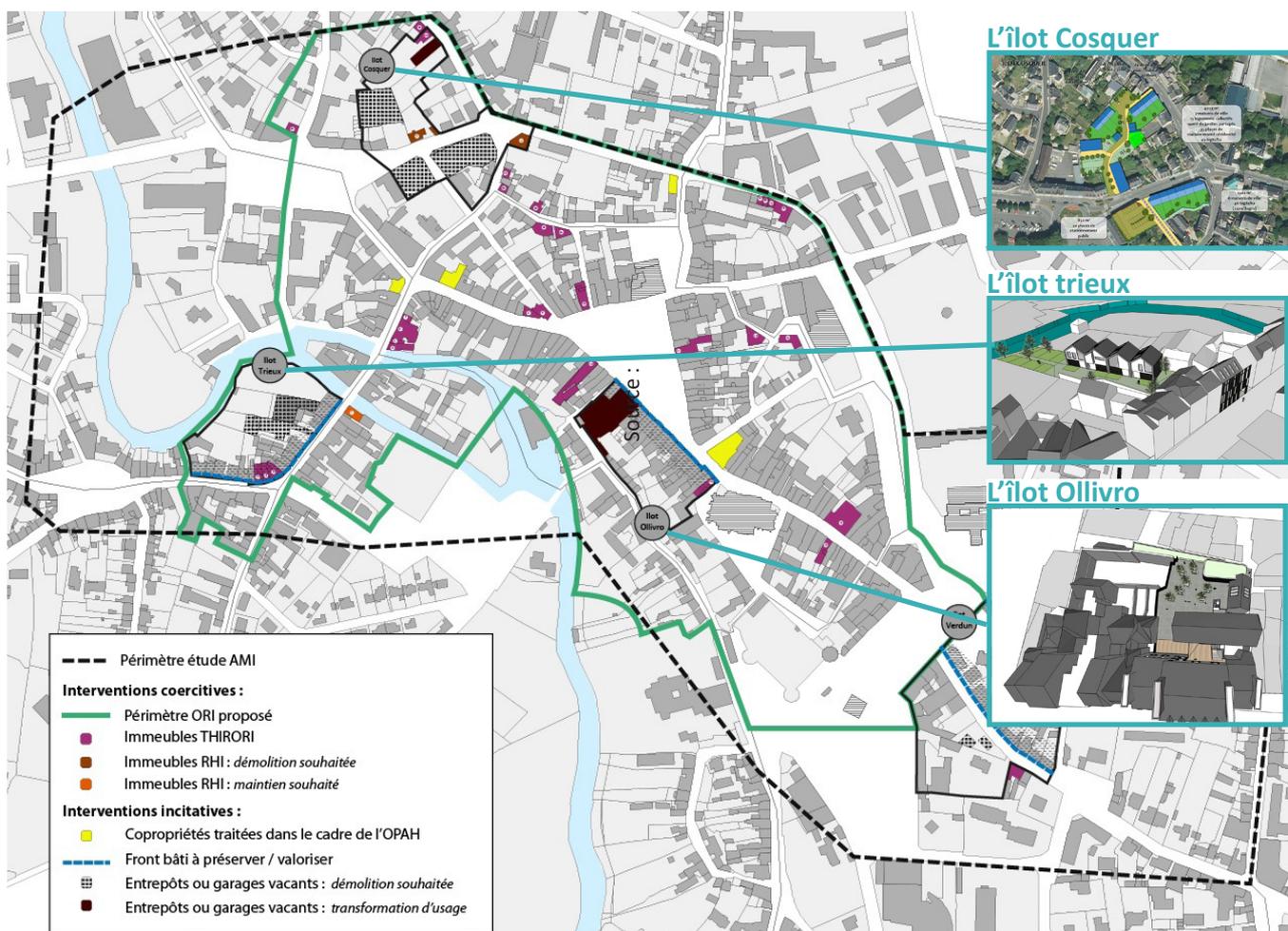
Trois îlots prioritaires

Quatre îlots aux caractéristiques distinctes ont fait l'objet d'une étude de renouvellement urbain. Les référentiels fonciers ont permis de déterminer les mutations envisageables (potentialités) ou souhaitées (dysfonctionnement à corriger).

L'îlot « Verdun » n'a pas été considéré comme relevant de l'une de ces 2 approches, mais les îlots « Ollivro », « Cosquer » et « Trieux » ont fait l'objet de simulations de réaménagement chiffrées et font désormais l'objet d'une attention particulière pour pouvoir passer en phase opérationnelle.

Rendre attractif le parc existant

Dans un contexte où la concurrence entre le parc ancien des centres et le parc récent/neuf de la périphérie est très marquée, des dispositifs d'aide à l'installation en cœur de ville sont mis en place avec notamment la réalisation de « visites accession » intégrant des croquis d'architecture et des estimations financières, ou encore, l'octroi d'une prime « Acquisition » pour les biens de plus de 15 ans (pour les propriétaires occupants ou le locatif conventionné).



La revitalisation : vers un centre-ville lisible et polarisant

Le cœur de ville, anciennement fortifié, est aujourd'hui contraint en termes d'accès. Les ateliers de concertation, dépassant les seules logiques de sécurité et de fonctionnalité, ont souligné un manque de lisibilité.

Le projet ambitionne ainsi de mieux annoncer le centre-ville et de lui conférer « un effet d'invitation ». La stratégie urbaine repose ainsi sur la requalification des espaces publics structurants, dont l'émblématique place centrale triangulaire, ainsi que 5 « portes du cœur de ville ». Enfin, la mise en valeur de l'eau dans la ville médiévale est amenée à se poursuivre notamment par le biais de passerelles sur les bords et au-dessus du Trieux. Cette mise en valeur des espaces publics accompagnera les opérations de recyclage foncier sur trois îlots (sur la place centrale, autour de l'entrée Ouest et le long du Trieux) ainsi que la politique de redynamisation commerciale.



Repenser l'usage et l'image

L'enjeu est de donner envie de se rendre et de s'arrêter en centre-ville. Dans cette optique, les espaces publics sur le pourtour seront reconfigurés afin d'améliorer, le stationnement, la lisibilité et le confort des cheminements piétons vers et depuis le centre-ville.

Les usages existants ou rêvés (jeux pour enfant, terrasses, etc.), évoqués en séminaire et ateliers, ont été pris en compte dans les plans de composition établis. Les aménagements, prévus sur la période 2017-2022, devraient également s'accompagner d'un volet artistique visant à renforcer l'identité créative et culturelle de la ville.

Destination cœur de ville

Pour lutter contre la vacance commerciale, le projet prévoit des remembrements fonciers (EPF), une maîtrise des loyers (observatoire des loyers et taxe sur les locaux vacants), une modernisation des locaux (FISAC), un marketing de cœur de ville (charte d'enseigne, signalétique) et une planification adaptée (seuil plancher à 300m² pour les locaux commerciaux en périphérie, linéaire de protection commerciale, contenir les implantations de locaux tertiaires).

Dans ce contexte, les concepts de boutique à l'essai et de showroom artisanat seront expérimentés pour participer à la diversification de l'offre existante.

La place St Sébastien

Cette place doit devenir un espace familial aux bords du centre-ville et le long de la promenade du Trieux.

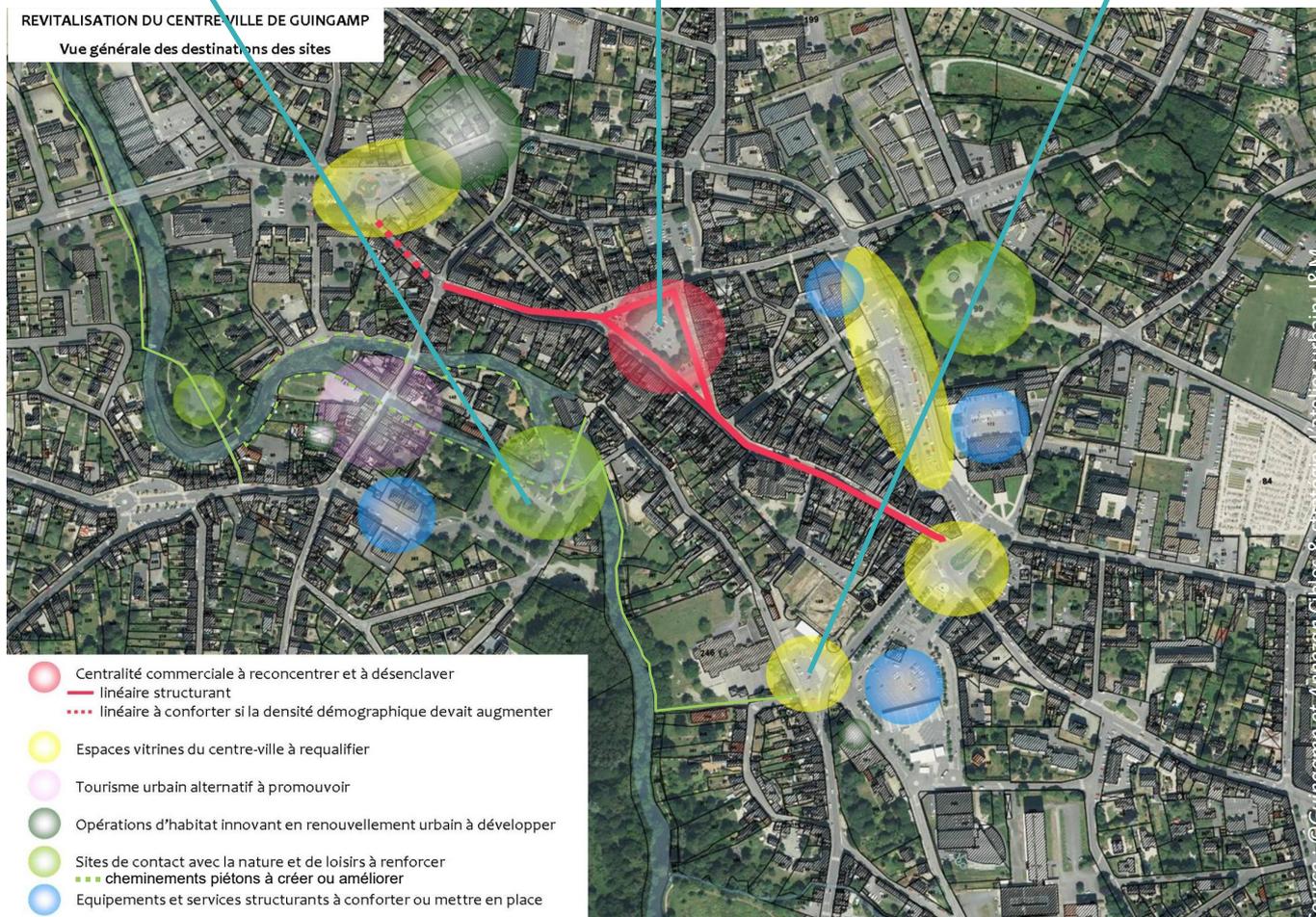
La place du centre

L'objectif est d'améliorer la convivialité et d'intégrer de nouveaux usages.

Le parvis du château Pierre II

Les abords ont été réaménagés pour donner la priorité aux piétons et dégager les vues vers le château.

REVITALISATION DU CENTRE-VILLE DE GUINGAMP
Vue générale des destinations des sites



- Centralité commerciale à reconcentrer et à désenclaver
- linéaire structurant
- ... linéaire à conforter si la densité démographique devait augmenter
- Espaces vitrines du centre-ville à requalifier
- Tourisme urbain alternatif à promouvoir
- Opérations d'habitat innovant en renouvellement urbain à développer
- Sites de contact avec la nature et de loisirs à renforcer
- cheminement piétons à créer ou améliorer
- Equipements et services structurants à conforter ou mettre en place

La revitalisation : un centre-ville lisible et polarisant

Zoom sur la mise en valeur du patrimoine

Aujourd'hui méconnu, le patrimoine bâti de la ville de Guingamp constitue un levier d'attractivité indéniable. Ville historique associée à l'Union des villes d'art et d'histoire de Bretagne, Guingamp est la 2ème commune des Côtes d'Armor en nombre de monuments historiques classés ou inscrits.

Guingamp mène une politique volontariste de valorisation de son patrimoine et notamment de deux monuments particulièrement emblématiques : le château de Pierre II, et l'ancienne prison pennsylvanienne, monument unique en France. Elle s'est également engagée dans la création d'une Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) en 2015.

Le patrimoine architectural, culturel et naturel sera ainsi pris en compte au sein de chaque projet, en lien avec l'Architecte des Bâtiments de France.

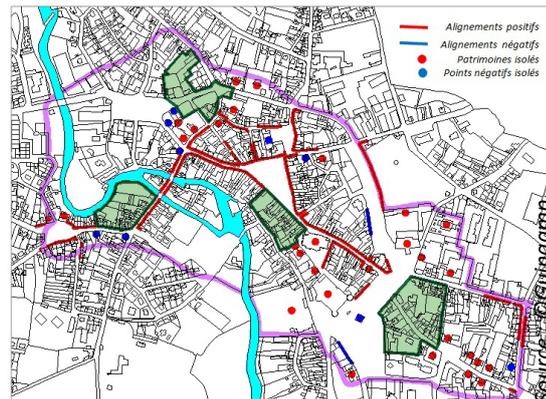
A titre d'exemple, l'aménagement de l'îlot « Cosquer » et de la place St Sauveur qui la jouxte, prévoit la mise en valeur des anciens murs de fortification, aujourd'hui dissimulés par des entrepôts.

Les travaux de mise en valeur du château ont eux consisté à dévoiler les trois châteaux successifs, à nettoyer les remparts, refaire certaines têtes pour empêcher les infiltrations, matérialiser

la quatrième tour et créer un parcours pédagogique.

Outre les travaux sur le château, les abords ont également été transformés avec le réaménagement de la place du Petit-vally et le pavage des rues adjacentes.

La création de l'AVAP, dont l'objectif est de (re)valoriser un certain nombre d'immeubles qualitatifs (pans de bois, colombages, moulures...), doit également permettre d'attirer des investisseurs afin de recréer du logement grâce au dispositif de défiscalisation Malraux.



Le projet en dates

2006 : Approbation du PPRI de Guingamp

2009 : Lancement d'une OPAH sur Guingamp Communauté

2010 : Approbation du Programme local de l'habitat de Guingamp Communauté

2012 : Etude FISAC sur Guingamp Communauté

2013 : Création d'un comité de lutte contre l'Habitat Indigne sur Guingamp Communauté
Démarrage d'une OPAH-Copropriété pour 3 ans sur Guingamp Communauté

2014 : Approbation du PLU de la ville de Guingamp

2015 : Mise en révision du SCOT du Pays de Guingamp

Lancement de l'étude AVAP Lancement de l'étude de revitalisation du centre-ville
Démarrage d'un PIG «précarité énergétique et adaptation» mutualisé avec trois EPCI
Création d'une plateforme locale de rénovation énergétique de l'Habitat

2016 : Signature par la Ville et Guingamp Communauté de la convention de revitalisation

2017 : Mise en service de la LGV Bretagne

Création de Guingamp Paimpol Armor Argoat Agglomération

Pour en savoir +:

Antoine Mathieu chargé de l'animation du projet de revitalisation

a.mathieu@gp3a.bzh

Roland Lambert chef du service Planification Logement Urbanisme à la DDT22

roland.lambert@cotes-darmor.gouv.fr

Cette fiche fait partie d'une série de fiches consacrées à la valorisation de retours d'expériences de revitalisation de Centres-Bourgs

Les fiches sont disponibles sur : <http://www.centres-bourgs.logement.gouv.fr/>

