



Le nouveau projet de restructuration présenté par Cirmad Prospectives.

Ilot de La Providence : le projet modifié

centre-ville

Depuis sa première présentation en 2007 au conseil municipal, le projet de la société Cirmad Prospectives pour la restructuration de l'îlot de la Providence a fait l'objet d'une large concertation auprès des riverains et des élus, suivie d'une enquête publique. Elles ont abouti à des modifications significatives du projet.

Rappelons que ce dernier a pour objet la construction, sur ce site situé entre les rues des Lycéens Martyrs, Charles Le Maout et du 71^e RI, d'une nouvelle école privée, desservie par une voie à sens unique pour la dépose minute ; de 6500 m² de bureaux ; d'environ 170 logements dont 80 en résidence seniors. La chapelle et certains bâtiments du 19^e siècle seront conservés et mis en valeur par la création d'une place publique. L'architecte travaillera en lien avec le bureau d'études en charge de la transformation de la place Allende en jardin public, en vue « d'harmoniser les aménagements et de renforcer les liens visuels et piétons entre les deux sites », comme l'a souligné Marie-Claire Diouron, maire-adjointe en charge du développement.

Une des principales modifications du projet porte sur l'aménagement des voies ceinturant le projet. Les trottoirs seront élargis pour les piétons rue Charles Le Maout et rue du 71^e RI, la Cir-

mad cédant l'emprise nécessaire. Le sens de circulation au sein de l'opération est modifié pour éviter les embouteillages rue du 71^e RI.

Jugé trop haut par les riverains et les conseillers municipaux, le bâtiment d'angle entre les rues Charles Le Maout et le 71^e RI a été supprimé du projet initial, pour réduire l'effet de masse et de couloir qu'il induisait et améliorer la visibilité. L'architecte portera une attention particulière à l'aspect de la façade du nouveau bâtiment de logements donnant sur le 71^e RI.

Enfin, comme le précise la Cirmad, le projet d'ensemble prévoit un volet environnemental important à travers des labels (Habitat et Environnement pour les logements, Haute Performance Énergétique pour les bureaux neufs) et des règles strictes d'usage durant le chantier.

Au regard de ces modifications, la modification du Plan d'Occupation des Sols a été approuvée en conseil municipal.

en bref

Rue Henri-Servain. L'acquisition de l'immeuble situé 5 rue Henri Servain, pour un montant de 100 000 €, constitue une opportunité : après une première tranche de travaux qui a permis de mettre en valeur les abords de Bellescyze, la Ville envisage d'ouvrir la place des Droits de l'Homme sur le jardin de Bellescyze, en démolissant cette maison.

Place du Chai. Les cellules anciennement occupées par l'Association départementale pour le développement de la musique et l'Office départemental de développement culturel sont vacantes. Après examen de différentes candidatures, la Ville cède cet espace aux exploitants de l'Épicerie, pour 200 000 €. Leur projet consiste à agrandir leur brasserie à l'étage, en aménageant une terrasse et des salles de réunion, avec des espaces de détente.

PLU : une nouvelle étape urbanisme

Le débat sur les orientations générales du Projet d'aménagement urbain est une nouvelle étape dans l'élaboration du Plan local d'urbanisme. Ce PADD est un projet de développement pour la ville à l'horizon 2020 – 2025. Il détermine des grands objectifs d'aménagement concernant : l'identité et le cadre de vie (valorisation du patrimoine et des espaces publics) ; l'habitat (mixité et accessibilité des logements, accueil de nouveaux arrivants) ; l'économie (zones d'activités, développement du tourisme, commerce de proximité...) ; les espaces naturels (préservation et valorisation) ; les déplacements (assurer la mobilité de tous) ; les équipements et les services (modernisation et confortation de l'existant).

La Ville s'attèle désormais à l'étude fine, par secteur. Les grandes orientations du PADD seront déclinées en projets pour structurer, organiser la vie des quartiers, prévoir de l'habitat ici, des activités là, des espaces verts, un cheminement piéton, un parking... Les quartiers auront leurs plans de référence. Dès lors les zones et le règlement du PLU pourront être définis. Une enquête publique sera organisée à ce stade, courant 2009, pour une application du PLU en 2010.

Les Villages, un quartier appelé à évoluer avec la Plaine Ville. Il aura son plan de référence.



© Aérophoto-Quessy

Une nouvelle politique fiscale

La Ville met en place une nouvelle politique fiscale, qui lui permettra d'**accélérer la requalification de l'espace urbain** à travers l'entretien des voiries et bâtiments, le renouvellement du mobilier urbain ou encore de l'éclairage.

finances

Jusqu'à présent, environ 3 millions d'euros (M€) sont investis chaque année pour l'entretien de l'espace urbain : les voiries et bâtiments nécessitent des travaux, l'éclairage, le mobilier urbain et les équipements nécessaires pour les espaces verts, des remplacements réguliers... Ce montant ne permet pas de répondre à tous les besoins (lire notre dossier pages précédentes). La Ville souhaite doubler la somme consacrée à l'entretien, l'enjeu étant de redonner un visage agréable à la cité : 6 à 7 M€ seraient consacrés par an au PPE (Plan pluriannuel d'entretien), élaboré sur le modèle du PPI (Programme pluriannuel d'investissement) qui planifie les opérations structurantes (ANRU, cité de la musique et de la danse...).

La situation financière de la ville est saine. Ces dernières années, elle a mené une politique de maîtrise des dépenses de fonctionnement et de l'endettement, ce qui lui a permis d'augmenter ses investissements structurants. Désormais elle



© Gérard Ringennot

Ces nouvelles mesures fiscales sont destinées à l'entretien d'un patrimoine en mauvais état. Ici le bâtiment de Curie, qui n'est plus aux normes.

doit dégager de nouvelles recettes pour financer ce PPE plus ambitieux. Elle ne pourra pas recourir à l'emprunt à hauteur de 4 M€ par an. Elle met donc en place, progressivement, une nouvelle politique fiscale qui lui permettra d'enregistrer 2 M€ supplémentaires d'ici 2012. Les premières mesures s'appliqueront en 2010. D'autres sont prévues en 2012, selon l'état d'avancement du programme d'entretien (s'il prenait du retard, elles pourraient être repoussées).

Saint-Brieuc moins « chère » qu'il n'y paraît
Comparativement aux autres villes de l'agglomération, Saint-Brieuc présente un taux de taxe

d'habitation élevé : 24,69 %. La réalité de l'impôt est différente. Car Saint-Brieuc applique un abattement facultatif de 18,8 % (plus que le taux maximum de droit commun, qui est de 15 %) sur la valeur locative moyenne, quand d'autres communes l'ont supprimé ou pratiquent des abattements plus faibles. Il a pour effet de diminuer l'assiette de calcul. Au final, avec un taux plus élevé, les habitants paient moins d'impôts que dans d'autres villes de l'agglomération en étant persuadés de contribuer davantage.

Cet abattement laisse une marge, sur laquelle la nouvelle politique fiscale s'appuiera pour partie. Il sera réduit à 15 % en 2010, à 10 % en 2012. Soit 25€ d'augmentation pour les foyers en 2010, 30€ en 2012. Ne sont pas concernés les foyers exonérés de taxe en raison de dégrèvements liés à des ressources insuffisantes.

Le deuxième volet de cette nouvelle politique porte sur la taxe sur le foncier bâti (FB). A Saint-Brieuc, où 42 % des logements sont occupés par leurs propriétaires, le taux FB est dans la moyenne des villes de 40 000 à 60 000 habitants, mais le produit du foncier bâti est inférieur de 11 %. La Ville proposera d'augmenter le taux en 2010 et 2012.

Sachant que dans un contexte de baisse des dotations de l'État aux collectivités, bon nombre d'entre elles se verront contraintes, dans les années qui viennent, d'opérer de tels choix. ■

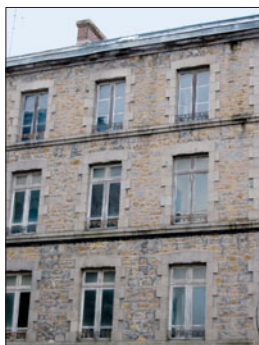
Trois autres mesures

Diverses mesures accompagneront cette nouvelle politique fiscale.

- Saint-Brieuc met en place une taxe sur les logements vacants depuis plus de 5 ans, pour inciter les propriétaires à effectuer les travaux nécessaires à une remise sur le marché (si ces derniers ne dépassent pas un certain pourcentage de la valeur du bien). Cela ne concerne pas les habitations mises en vente sans succès.

- L'exonération de deux ans de taxe foncière pour les constructions nouvelles est supprimée (elle n'est plus compensée par l'État qui l'avait mise en place); cela ne concerne pas les logements financés par des prêts aidés.

- un abattement facultatif à la base de 10 % est instauré pour les personnes handicapées ou invalides, sur demande de leur part.



© Geneviève Legrain

Des logements vacants à remettre sur le marché.