

## AVENANT DE PROJET ACV 2023-2026

### A LA CONVENTION CADRE PLURIANNUELLE ACTION CŒUR DE VILLE – OPERATION DE REVITALISATION DU TERRITOIRE

### DE SAINT-NAZAIRE ET DE TRIGNAC

#### ENTRE

- La Commune de Saint-Nazaire représentée par son Maire Monsieur David SAMZUN,
- La Commune de Trignac représentée par son Maire Monsieur Claude AUFORT
- La Communauté d'Agglomération de la Région Nazairienne et de l'Estuaire (CARENE), représentée par son Président Monsieur David SAMZUN,

ci-après, les « **Collectivités** bénéficiaires » ;

d'une part,

#### ET

- L'Etat représenté par le Préfet de la Région Pays-de-la-Loire, Préfet de la Loire-Atlantique, Monsieur Fabrice RIGOULET-ROZE,
- Le groupe Caisse des Dépôts représenté par son Directeur régional Pays de la Loire, Monsieur Philippe JUSSERAND,
- Le groupe Action Logement représenté par son Président du comité régional, Monsieur Philippe DE CLERVILLE,
- L'Agence Nationale de l'Habitat représentée par le directeur départemental des territoires et de la mer de Loire-Atlantique, délégué adjoint de l'ANAH dans le département, Monsieur Mathieu BATARD,

ci-après, les « **Partenaires** financeurs »

d'autre part,

#### AINSI QUE

- Le Conseil régional des Pays de la Loire, représenté par sa Présidente, Madame Christelle MORANÇAIS,
- Le Conseil départemental de Loire-Atlantique, représenté par son Président, Monsieur Michel MENARD,
- La Chambre de commerce et d'industrie de Nantes et de Saint-Nazaire, représentée par son président Monsieur Yann TRICHARD,
- La Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Loire-Atlantique, représentée par le Président de la Délégation de Loire-Atlantique, Monsieur Frederic BRANGEON,

ci-après, les Autres **Partenaires locaux**,

## Préambule

Le présent document fixe le cadre pour le déploiement du programme Action Cœur de Ville pour les villes de SAINT-NAZAIRE et TRIGNAC, pour la période 2023-2026. Il se substitue aux deux avenants à la convention-cadre, dont il établit le bilan.

Depuis son lancement en 2018, le programme Action cœur de ville porte l'objectif de (re)mettre habitants, commerces, services et activités dans les centres-villes, à lutter contre l'étalement urbain, à mieux réguler l'urbanisme commercial périphérique et à « rebâtir » une ville plus naturelle et résiliente. La prolongation du programme pour la période 2023-2026 souhaite renforcer l'action menée par les villes en réponse aux défis majeurs des transitions écologique, démographique et économique.

Sur chacun des territoires du programme, le plan Action cœur de ville, au-delà de sa dimension intégratrice de différentes démarches et dispositifs à l'échelle locale, est l'occasion, en cohérence avec les objectifs du programme, d'œuvrer à un aménagement exemplaire du territoire, fondé sur le renforcement de l'attractivité de la ville-centre et son impact territorial. L'ambition est de faire des villes Action Cœur de Ville des territoires exemplaires en matière de sobriété foncière.

Les acteurs locaux, engagés dans le programme ACV, s'attacheront, dans le cadre de l'élaboration et de la mise en œuvre des projets, à conduire une politique vertueuse du point de vue de l'environnement, et qui participe au rééquilibrage des dynamiques d'urbanisation entre le centre-ville et sa périphérie. Les efforts conduits par les villes et l'EPCI, à travers notamment des actions de renouvellement et de recyclage urbains, participeront à la maîtrise de la consommation foncière. Le territoire s'engage à limiter l'effet de concurrence produit par le développement de lotissements pavillonnaires et l'implantation de surfaces commerciales en périphérie.

Cette démarche devra encourager la reconquête des friches, l'occupation des locaux vacants, et analysera le risque concurrentiel que la création de toute nouvelle zone commerciale pourrait porter au commerce de centre-ville dans une approche cohérente avec les dispositions stipulées par la loi Climat et Résilience.

## Article 1. Engagement général des parties

La signature du présent document confirme l'engagement des villes de SAINT-NAZAIRE et TRIGNAC et de SAINT-NAZAIRE AGGLOMERATION (CARENE) à poursuivre le déploiement du programme Action Cœur de Ville (ACV) engagé depuis 2018 et à répondre, dans son plan d'action, aux grandes orientations prioritaires définies au niveau national.

La signature du présent avenant confirme également l'engagement des partenaires financiers du programme – Etat, Action Logement, ANAH, Banque de Territoires – à accompagner et soutenir financièrement les collectivités signataires dans la mise en œuvre du projet de redynamisation territoriale décrit pas la suite.

L'Etat mobilisera particulièrement le Fonds Vert et les dotations de soutien à l'investissement local. L'ANAH mobilisera ses financements dédiés aux travaux et à l'ingénierie dans le cadre des interventions sur l'habitat en centres anciens, Action Logement et la Banque des Territoires mobiliseront leurs dispositifs respectifs, spécifiquement dédiés au programme ACV.

L'avenant couvre la période du 31/12/2023 au 31/12/2026.

## **Article 2. Mise en place d'une gouvernance locale du programme Action Cœur de Ville**

Les villes de SAINT-NAZAIRE et TRIGNAC s'engagent à mettre en place la gouvernance locale adéquate pour conduire le projet Action Cœur de Ville en cohérence avec les priorités fixées au niveau national pour la période 2023-2026.

Les partenaires du programme s'engagent à participer activement à la gouvernance locale pilotée par la ville.

Dans ce but, une direction de projet ACV est identifiée au sein de la collectivité, dont la mission principale est le suivi du déploiement du programme. Un modèle de fiche de poste figure en annexe du guide pratique du programme. La direction de projet a une capacité d'animation des différents services impliqués dans le projet ACV.

Elle organise le comité de projet local, au minimum deux fois par an, qui réunit, sous la présidence des maires et en lien avec le président de l'intercommunalité et les services de la collectivité impliqués dans le dispositif opérationnel, le préfet de département ou son représentant, qui représente l'Anah, ainsi que les représentants désignés par les financeurs (Banque des Territoires, Action Logement). Y sont également invités les services déconcentrés de l'Etat (DRAC etc.) et les partenaires locaux associés à la réalisation du projet ACV (direction territoriale de la SNCF etc.).

Les réunions du comité de projet local sont préparées par le comité technique local qui réunit les membres du comité de projet local à un niveau technique.

Contact de la directrice de projet : Mme Fouesnant (fouesnantp@adrn.fr)

## **Article 3. Suivi du déploiement du programme Action cœur de ville**

Les villes de SAINT-NAZAIRE et TRIGNAC s'engagent à participer aux démarches mises en place par la direction du programme Action cœur de ville (ANCT) pour suivre et valoriser le déploiement du programme (synthèses trimestrielles réalisées au niveau national et régional ; newsletter ; publications ; interventions lors de colloques et événements nationaux...).

Dans ce but, les villes de SAINT-NAZAIRE et TRIGNAC réalisent un suivi régulier et précis du déploiement du programme à son échelle.

Une fois le plan d'action validé en comité de projet local et approuvé en comité régional des financeurs, la ville complète par ailleurs le tableau collaboratif mis en place par la direction du programme Action cœur de ville (ANCT) sur la plateforme de recensement des plans d'action ACV, qui couvre à la fois la période 2018-2022 et la période 2023-2026. Ce tableau est mis à jour minima une fois par semestre, dès lors qu'une fiche action a été validée par les partenaires qui la pilotent, la financent ou la cofinancement et intégrée à l'avenant ACV.

Ce tableau collaboratif permet d'agréger au niveau national des informations sur les actions programmées localement ; il n'a pas de valeur contractuelle pour l'engagement financier sur les types d'actions prévues par axe du programme.

## **Article 4. Définition des secteurs d'intervention pour la période 2023-2026**

Les périmètres d'action du programme Action cœur de ville pour la période 2023-2026 définis dans cet article se substituent aux périmètres d'action définis dans l'avenant de projet 2018-2022.

## **4.1. Liste des secteurs d'intervention**

### **i. Centre-ville de Saint-Nazaire**

Le périmètre retenu pour le programme ACV est le périmètre ORT mis en place lors de la période 2018-2022 et correspondant au centre-ville élargi intégrant la gare, le front de mer et le quartier maritime. Ce périmètre a par ailleurs été retenu pour la concession commerce confiée à la Sonadev et l'OPAH Copropriété. Pour permettre la poursuite de nombreuses actions engagées lors de la période précédente, le périmètre retenu dans la convention n'a pas vocation à évoluer.

### **ii. Secteur situé en entrée de ville : Grand Large/Grandchamps à Trignac**

La zone commerciale de Grand Large/ Grandchamps se situe sur la commune de Trignac, au nord de la commune de Saint-Nazaire. Elle borde l'entrée du centre-ville de Saint-Nazaire et se situe à quelques centaines de mètres seulement de la gare de Saint-Nazaire. Plusieurs études et actions ont été menées ces dernières années en vue de favoriser les mobilités décarbonées (requalification du boulevard de l'Atlantique) et d'améliorer la qualité paysagère de cette entrée d'agglomération. Par ailleurs, anticipant les évolutions du secteur commercial et ayant identifié cette zone comme un lieu de renouvellement urbain qui pourrait répondre aux besoins de l'agglomération nazairienne, les villes de Saint-Nazaire et Trignac ont la volonté d'enclencher sa requalification dans les principes de la sobriété foncière.

L'intégration de ce secteur dans la dynamique Action cœur de ville présente ainsi l'opportunité d'articuler la revitalisation du centre d'agglomération avec l'évolution d'une zone monofonctionnelle dans une logique de transition écologique.

## **4.2. Identification de chacun des secteurs d'intervention**

Le périmètre des secteurs d'intervention est précisé en annexe 3.

## **Article 5. Modification de la convention d'Opération de revitalisation du territoire**

Le présent avenant vaut avenant modificatif de la Convention d'Opération de revitalisation du territoire signée par la ville Saint-Nazaire, la ville de Trignac et Saint-Nazaire agglomération.

A ce titre, les périmètres ACV 2023-2026 constituent des secteurs d'intervention de l'ORT.

En tout état de cause, l'extension du périmètre ORT aux entrées de ville doit veiller à préserver la politique de soutien au commerce dans les centres-villes.

A ce titre, les secteurs d'intervention de Grand Large/ Grandchamps est distinct du secteur d'intervention comprenant le centre-ville de Saint-Nazaire où des mesures dérogatoires en matière d'autorisation d'exploitation commerciales s'appliquent

Les financements et interventions mis en œuvre dans le cadre du volet habitat de la convention d'ORT sont poursuivis selon les modalités de contractualisation définies entre la collectivité et l'Anah dans le cadre de la convention OPAH-RU.

## Article 6. Plan d'action prévisionnel global et détaillé pour la période 2023-2026

### 6.1. Plan d'action global et calendrier général

#### i. Plan d'action du centre-ville de Saint-Nazaire

Actions				Coût total prévisionnel en € TTC	Calendrier	
#	Action	Axe	Partenaires locaux		date lancement	date livraison
<b>Axe 1 : De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat</b>						
1	Opération programmée pour l'amélioration de l'habitat : Opah « copropriétés »	1	ANAH	1 300 000	2018	2026
2	Appels à projets - Rénovation des copropriétés du centre-ville	1		800 000	2016	2024
3	Opérations d'acquisitions améliorations d'immeubles et de logements en centre-ville	1	Sonadev, Silène, Action Logement,	18 000 000	2015	2025
4	Opérations d'habitat neuf en renouvellement urbain	1			2015	2024
5	Maison de l'habitat	1 et 5		4 992 600	2018	2025
33	Requalification des façades du secteur République nord	1	ANAH	810 000	2022	2026
6	Potentiel de surélévation des bâtiments	1	Banque des Territoires, Action Logement, Sonadev, Silène	80 000	2023	2026
<b>Axe 2 : Favoriser un développement économique et commercial équilibré ambition : animer un centre-ville gourmand, récréatif et convivial</b>						
7	Création d'un office du commerce et de l'artisanat	2 et 5	CCI, CMA	400 000	2023	2025
8	Lutte contre la vacance commerciale	2	Sonadev, Banque des Territoires, CCI	16M	2015	2025
9	Événementialiser l'espace public	2			2023	2026
10	Réhabilitation des Halles	2 et 5	Banque des Territoires	445 444	2018	2028
12	Soutenir et valorisation la consommation responsable, le réemploi et l'économie circulaire	2	ADEME ?		2024	2026
15	Terrasses & devantures	2	Région ?	25 000	2023	2024
16	Développement de la vie nocturne	2			2023	2026
19	Développement de solutions de restauration pour les étudiants	2	CROUS ?	30 000	2023	2026
<b>Axe 3 : Développer l'accessibilité et les mobilités décarbonées</b>						
37	Création de pôle de mobilité en cv	3 et 5		7 000 000	2021	2026
24	Mobilités à l'interface entre centre-ville et quartier maritime et portuaire	2 et 3	addrn, SNAT, Stran, NSNP		2019	2026
13	Apaisement de la circulation en centre-ville	3		MAJ	2019	2026

14	Accessibilité du centre-ville en modes actifs	3		MAJ	2018	2026
21	Améliorer la qualité de l'air	3	Banque des Territoires	346 000	2023	2026
22	Etude logistique urbaine	2 et 3	ADEME ?	45 000	2023	2024
<b>Axe 4 : Aménager durablement l'espace urbain et mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager</b>						
32	Végétalisation d'un cœur d'îlot de la Reconstruction – expérimentation	1 et 4	Banque des Territoires		2022	2025
36	Végétalisation de l'espace public	4	Banque des Territoires	10 000 000	2023	2026
38	Mutation à l'échelle du Petit Maroc	3,4 et 5	Banque des Territoires	3 000 000	2021	2026
40	Activation de l'îlot Stock Ouest	3 et 5		8,1 M€ cout travaux	2022	2026
41	Groupes scolaires – rénovation énergétique et désimperméabilisation (école oasis)	5	Banque des Territoires	18 585 000	2022	2026
25	Parc Ville Halluard	4	Banque des Territoires	240 000	2025	2029
26	Restauration et réhabilitation de l'ancienne Usine Elévatoire en brasserie et restaurant	2 et 4	DRAC ?	1 800 000	2019	2026
23	Valorisation de la base sous-marine et de l'écluse fortifiée à vocation d'équipements publics et touristiques	2, 4 et 5	SNAT	5 000 000 (estimation)	2023	2026
18	Aménagement lumière	4		3 200 000	2019	2025
17	Développer la place de l'art dans l'espace public	4		200 000	2023	2026
<b>Axe 5 : Constituer un socle de services dans chaque ville</b>						
20	Rénovation et extension du Conservatoire	5		18 700 000	2022	2026
11	Campus numérique - Annexe	2 et 5	CCI , Sonadev, admn, Banque des Territoires	4 680 000	2018	2025
39	Implantation d'une école d'ingénieur.e.s (EPF)	5	Banque des territoires sollicitée par EPF	11 500 000	2021	2025
42	Création et animation d'un lieu de médiation sur les enjeux du territoire et la qualité urbaine – le 37 De Mun	5	Etat, Carene	150 K€/invest. 60 K€/an/fonct	2022	2024
28	Rénovation du Grand Café	5	DRAC Région	1 700 000		
44	Création d'une offre d'hébergement diversifiée en centre-ville	2 et 5	Banque des Territoires		2022	2026
27	Offre de santé en centre-ville	2 et 5		7 150 000 déficit 200K€	2019	2024
34	Développement de programmes tertiaires	2 et 5		MAJ	2021	2026
29	Développement d'un îlot maritime sur le Plateau du Petit Maroc	2 et 5	Banque des Territoires	27,8M	2023	2026
30	Structure d'accueil pour les femmes et enfants victimes de violences familiales (lieu ressource)	5		2 M	2024	2026
31	Extension de la maison de la tranquillité publique	5	Banque des Territoires	600 000	2024	2026

ii. Plan d'action du secteur Grand Large/ Grandchamp (secteur entrée de ville)

#	Actions			Coût total prévisionnel en € TTC	Calendrier	
	Action	Axe	Partenaires locaux		date lancement	date livraison
1	Imaginer les futurs possibles du secteur Grand Large	1 & 4	Banque des Territoires	50 000€	2024	2025
2	Benchmark sur l'évolution des zones commerciales	2		50 000€	2024	2025
3	Animation de la zone et accompagnement à la transition énergétique	2 & 4		Eq 1ETP	2023	2026
4	Accompagner la mutation de Grand Large	2 & 4	Banque des Territoires		2023	2026
5	Apaisement des axes routiers et développement des liaisons actives	1, 3 & 4		Etude : 30 000€ Travaux : 5 à 10 M€	2023	2026
6	Améliorer la qualité des espaces publics	1, 3 & 4			2023	2026
7	Rationaliser et désimperméabiliser le stationnement	3 & 4	Banque des Territoires	Env. 100€/m <sup>2</sup>	2023	2026
8	Développer le design actif (sport dans l'espace public)	4 & 5			2023	2026
9	Développer Petit Savine comme une polarité de quartier	5 & 1	Banque des Territoires		2023	2026

## Article 7. Objectifs et modalités d'évaluation des projets

### 7.1. Calendrier

Une évaluation pourrait être envisagée en 2024-2025.

### 7.2. Méthode

Il n'est pas envisagé de faire appel à un cabinet spécialisé en évaluation des politiques publiques. La démarche d'évaluation sera éventuellement pilotée par la collectivité ou l'admn.

### 7.3. Objectifs et questions évaluatives

Les objectifs et questions évaluatives seront élaborés conjointement avec l'admn et la collectivité.

### 7.4. Objectifs et questions évaluatives

Les indicateurs seront considérés selon les questions évaluatives retenues et au regard des indicateurs retenus dans les fiches-action.

## **Article 8. Validation de l'avenant**

L'avenant est adopté en conseil municipal ainsi qu'en conseil communautaire.


Les villes de SAINT-NAZAIRE et TRIGNAC et SAINT-NAZAIRE AGGLOMERATION s'engagent à présenter l'avenant de projet Action cœur de ville au Comité régional des financeurs qui est chargé d'émettre un avis.

Un avis favorable du comité régional des financeurs est nécessaire pour pouvoir procéder à la signature de l'avenant par toutes les parties.

Une copie de l'avenant signé est transmise à la direction du programme Action cœur de ville à l'ANCT et aux signataires de l'avenant.



Convention signée le.....en onze exemplaires originaux

Commune de Saint-Nazaire	Commune de Trignac	Intercommunalité
		
Le Maire, Monsieur David SAMZUN	Le Maire, Monsieur Claude AUFORT	Le Président, Monsieur David SAMZUN
Etat	ANAH	Action Logement
le Préfet de la Région Pays-de-la-Loire, Préfet de la Loire-Atlantique, Monsieur Fabrice RIGOULET-ROZE	Le directeur départemental des territoires et de la mer de Loire-Atlantique, délégué adjoint de l'ANAH dans le département, M. Mathieu BATARD	Le Président du comité régional, Monsieur Philippe DE CLERVILLE

Banque des Territoires	Région Pays de la Loire	Conseil départemental de Loire-Atlantique
Le Directeur régional Pays de la Loire, Monsieur Philippe JUSSERAND	La Présidente, Madame Christelle Morançais	Le Président, Monsieur Michel MENARD
Chambre de commerce et d'industrie de Nantes Saint-Nazaire	Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Loire-Atlantique	
Le Président Monsieur Yann TRICHARD	Le Président de la délégation Loire-Atlantique Monsieur Frederic BRANGEON	

## Annexe 1 – Bilan de la réalisation du programme ACV 2018-2022

### 1. Etat d'avancement de la réalisation des actions

#### o Actions Livrées

Type d'activité	Titre du projet	Sous axe	Maître d'ouvrage	Partenaires locaux	Coût total (€TTC)	Date lancement	Date livraison
Action	Maison de l'entreprise – Willy Brandt	2.6 - Développement économique, artisanal et industriel	CARENE	CIL, CCI, CMA	50 000	T3 2019	T3 2023
Étude	Etudes stratégiques pour le développement commercial	2.1 - Diagnostics, études et stratégies	CARENE	Banque des territoires	100 000	T2 2018	T2 2020
Action	Requalification du boulevard de l'Atlantique / entrée de ville	3.6 - Aménagements visant à améliorer la mobilité	CARENE		13 600 000	T1 2018	T1 2021
Action	Parcours de découverte de Saint-Nazaire	5.7 - Equipement, service ou politique en faveur du tourisme	VSN et CARENE	Adrn, SNAT	60 000	T2 2019	T4 2021
Étude	Etudes Patrimoine : AVAP	4.1 - Diagnostics, études et stratégies	VSN et CARENE	DRAC	120 000	T4 2019	T2 2022
Action	Ecole des Beaux-Arts	5.8 - Formation et enseignement	CARENE	EPCC Ecole des Beaux-arts Nantes Saint-Nazaire	5 760 000	T1 2018	T3 2021
Étude	Projet de port de plaisance urbain	5.6 - Offre et activités sportives et de loisir	VSN et CARENE	Adrn, Banque des Territoires, CD44, CCI 44, NSNP	255 000	T4 2018	T4 2019
Action	Sécurisation des groupes scolaires	5.2 - Accès aux services publics	VSN	Etat	1 400 000	T1 2018	T4 2020
Étude	Etude pour le développement et la diversification de l'hébergement touristique	2.1 - Diagnostics, études et stratégies	CARENE	SNAT	30 600	T2 2022	T3 2022
Étude	Définition d'une stratégie programmatique pour le centre-ville	2.1 - Diagnostics, études et stratégies	VSN	adrn	250 000	T4 2021	T1 2023

#### o Actions en cours – financées

Type d'activité	Titre du projet	Sous axe	Maître d'ouvrage	Partenaires locaux	Coût total € TTC	Date lancement	Date livraison
Action	Opération programmée pour l'amélioration de l'habitat : Opah « copropriétés »	1.2 - Construction neuve Réhabilitation, reconstruction, démolition-reconstruction, OPAH RU, NPNRU, ORI	VSN, Sonadev-Silène	ANAH		Avant 2018	T4 2024
Action	Appels à projets - Rénovation des copropriétés du centre-ville		CARENE	ADIL, CCAS, Compagnons bâtisseurs, Banque des Territoires	1 300 000	Avant 2018	T4 2024
Action	Opérations d'acquisitions améliorations d'immeubles et de logements en centre-ville		CARENESonadev-Silène	Action Logement	20 000 000	Avant 2018	T3 2025
Action	Opérations d'habitat neuf en renouvellement urbain		CARENE		800 000	Avant 2018	T4 2026
Action	Maison de l'habitat	1.3 - Accompagnement et animation logement/habitat	CARENE	ADIL, Alisée, Soliha, CAUE, Silène, UNPI 44.	5 000 000	T1 2018	T1 2025

Action	Soutien au commerce et valorisation du parcours commercial centre-ville	2.5 - Développement et harmonisation des commerces	VSN	CCI, CMA, Shoping Saint Nazaire, CC ruban bleu	740 000	T1 2018	T4 2021
Action	Apaisement des vitesses	3.1 - Diagnostics, études et stratégies	VSN	CEREMA	54 000	T1 2019	T4 2026
Action	Plan vélo – accessibilité du centre-ville en modes doux	3.4 - Mobilités décarbonées, électromobilités, carburant alternatif	VSN et CARENE	CEREMA	2 500 000	T1 2018	T2 2026
Action	Aménagement lumière : études pour l'optimisation de l'éclairage public	4.2 - Requalification de l'espace public	Ville de Saint Nazaire		200 000	T4 2019	T2 2026
Action	Installation de la direction Proximité Tranquillité publique en cœur de ville	5.2 - Accès aux services publics	Ville de Saint Nazaire		300 000	T1 2019	T4 2019
Action	Requalification des façades du secteur République Nord	1.2 - Construction Réhabilitation, restructuration, démolition-reconstruction, OPAH RU, NPNRU, ORI	Les copropriétaires	Carene, anah	810 000	T3 2022	T4 2026
Action	Création d'un pôle de mobilité pour libérer l'espace public	3.3 - Stationnement : infrastructures et politique	Ville de Saint-Nazaire	sonadev	6 500 000	T1 2021	T1 2026
Action	Mutation à l'échelle du Petit Maroc	4.2 - Requalification de l'espace public	Ville de Saint-Nazaire	Nantes Saint-Nazaire Port, Silène	3 000 000	T4 2026	T1 2021
Action	Activation de l'îlot Stock Ouest	3.2 - Amélioration de l'offre de transports en commun	Carene	Sfran, LAD	8 200 000	T2 2022	T4 2025
Action	Îlot Salengro- réalisation d'un espace paysager	4.4 - Aménagement paysager	Ville de Saint-Nazaire	silene	1 100 000	T1 2022	T1 2025

## o Actions en cours

Type d'activité	Titre du projet	Sous axe	Maître d'ouvrage	Partenaires locaux	Coût total € TTC	Date lancement	Date livraison
Action	Acquisition-réhabilitation et réaffectation de cellules vacantes	2.2 - Action foncière et immobilière	VSN Sonadev		19 000 000	Avant 2018	T3 2026
Action	Réhabilitation des Halles	2.4 - Modernisation des commerces : numérique, innovation...	Ville de Saint Nazaire	Banque des Territoires	10 676 000	T1 2018	T1 2026
Action	Campus numérique	2.6 - Développement économique, artisanal et industriel	CARENE et CCI	CCI	15 100 000 €	T1 2018	T2 2026
Action	Reconversion de l'ancienne usine élévatoire	4.3 - Réhabilitation et mise en valeur des patrimoines	Les Brassés, Sozo Hôtel, NSNP, VSN		5 307 000	T1 2019	T2 2025
Action	Ferme urbaine pédagogique – occupation du toit de la base sous-marine :	4.3 - Réhabilitation et mise en valeur des patrimoines	VSN, SNAT, collectif BASE		200 000	T4 2019	T3 2026
Action	Valorisation du centre-ville par l'art	5.4 - Offre et activités culturelles, artistique ou musicale	Ville de Saint Nazaire		110 000	T3 2018	T3 2025
Action	Rénovation et extension du Conservatoire	5.4 - Offre et activités culturelles, artistique ou musicale	Ville de Saint Nazaire		18 700 000	T4 2018	T4 2024

Action	Valorisation de la base sous-marine et de l'écluse fortifiée à vocation d'équipements publics et touristiques	4.3 - Réhabilitation et mise en valeur des patrimoines	Ville de Saint Nazaire	SNAT, addrn		T3 2020	T3 2024
Action	Mobilités à l'interface entre centre-ville et quartier maritime et portuaire	3.3 - Stationnement : infrastructures et politique	CARENE	Addrn, SNAT, STRAN, NSNP		T4 2019	T2 2025
Action	Offre de santé en centre-ville	5.5 - Accès aux soins et santé	CARENE	Sonadev; addrn		T3 2019	T4 2023
Action	Mise en oeuvre d'un centre-ville jardin	4.2 - Requalification de l'espace public	Ville de Saint-Nazaire		8 000 000	T3 2021	T4 2026
Action	Implantation d'une école d'ingénieurs (Ecole Polytechnique Féminine)	5.8 - Formation et enseignement	EPF	Carene	11 500 000	T1 2021	T3 2025
Action	Réhabilitation énergétique des groupes scolaires - rénovation de l'école Jean Jaurès	4.7 - Rénovation énergétique des bâtiments publics	Ville de Saint-Nazaire	DRAC, Banque des Territoires	18 585 000	T2 2022	T3 2026
Action	Création et animation d'un lieu de médiation sur les enjeux du territoire et la qualité urbaine - 37 de Mun	5.4 - Offre et activités culturelles, artistique ou musicale	addrn	Etat	1 700 000	T1 2023	T2 2025

#### o Actions en projet

Type d'activité	Titre du projet	Sous axe	Maître d'ouvrage	Partenaires locaux	Coût total € TTC	Date lancement	Date livraison
Action	Végétalisation d'un cœur d'îlot de la Reconstruction - expérimentation	4.5 - Nature en ville, biodiversité, sols vivants	Les copropriétés	Carene, addrn		T3 2022	T4 2024
Action	Développement et structuration de l'offre tertiaire en centre-ville	2.2 - Action foncière et immobilière	Carene	sonadev		T4 2021	T4 2024
Action	Création d'une offre d'hébergement type Hostel	5.7 - Equipement, service ou politique en faveur du tourisme	VSN	SNAT		T4 2022	T2 2025

#### o Actions abandonnées

Type d'activité	Titre du projet	Sous axe	Maître d'ouvrage	Partenaires locaux	Coût total € TTC	Date lancement	Date livraison
Action	Développement de tiers-lieux	2.6 - Développement économique, artisanal et industriel	VSN CARENE	Sonadev addrn	36 000	2019	2022
Étude	Identification, veille et étude des gisements fonciers de renouvellement urbain à vocation éco. et/ou d'habitat	1.1 - Diagnostics, études et stratégies	addrn			2019	2021

## 2. Bilan qualitatif du déploiement du programme

### Les objectifs

La ville de Saint-Nazaire mène, depuis 2015, une politique en faveur de la redynamisation de son centre-ville. Le programme Action cœur de ville, lancé en 2018 apparaissait donc comme un prolongement évident de la stratégie enclenchée par la collectivité.

Cette stratégie a été construite autour de 7 axes d'intervention :

- construire un centre-ville marchand moderne et attractif
- revaloriser le parc de logement ancien et proposer une offre de logements neufs en cœur de ville
- développer l'emploi et l'activité économique en centre-ville
- remettre en scène des équipements structurants du centre-ville
- intervenir pour la qualité du cadre de vie
- améliorer l'aisance d'accès et de déplacement en centre-ville
- contribuer à l'animation du centre-ville,

La convention a intégré cette stratégie et a débuté par une phase d'initialisation qui a permis d'affiner le projet de redynamisation du centre-ville, d'engager 22 premières actions matures et d'approfondir l'amorçage de nouvelles actions. La convention a ensuite été complétée par un premier avenant qui a porté à 31 le nombre total d'actions et a instauré un périmètre ORT sur le cœur de ville. Un deuxième avenant est venu compléter le programme d'action avec 13 nouvelles actions qui incarnaient de nouvelles ambitions propres au cœur de ville nazairien :

- redonner une place plus importante au végétal
- renforcer le cœur de ville via l'axe culturel et étudiantin
- poursuivre l'accroche du centre-ville à sa façade maritime et portuaire

Au total, ce sont donc 44 actions qui ont été recensées dans le cadre du programme Action Cœur de Ville à Saint-Nazaire.

### Les projets emblématiques

Parmi ces actions, plusieurs grands projets emblématiques ont permis de concrétiser certaines ambitions et notamment :

- la livraison de l'opération Willy Brandt avec 82 logements, 1 hôtel de 110 chambres, une brasserie, 5 200 m<sup>2</sup> de bureaux dont la Maison de l'Entreprise ayant permis une importante redynamisation du secteur gare ;
- la livraison de trois résidences : Elektra, Mystic et l'Oktopus en accession abordable dans deux anciens hôtels réhabilités permettant de proposer une offre renouvelée de logements en centre-ville ;
- la livraison du nouveau bâtiment de l'EBANSN qui compte désormais près de 200 étudiants et 600 amateurs et qui a permis une redynamisation du secteur du théâtre ;
- l'inauguration du Paquebot – Numérique et Innovation qui accueille le CESI dont l'ambition est de former près de 700 étudiants de Bac +2 à Bac + 6, et en formation professionnelle d'ici 2025 et qui permet de ramener une forte présence étudiante dans le centre-ville ;
- la concession confiée à la Sonadev qui a permis de réactiver certains linéaires commerciaux.

## Les actions et les résultats

### Axe 1 – vers une offre attractive de l’habitat

#### Les actions

- Interventions sur les copropriétés du centre-ville :
  - 36 copropriétés bénéficient d’un accompagnement pour une rénovation globale permettant un gain énergétique de 40% en moyenne.
  - 2 immeubles ont réalisé des travaux de ravalement de façades sur l’axe République Nord.
- 3 Opérations d’acquisition-amélioration avec la livraison de 31 logements éligibles PSLA.
- De nouveaux programmes en centre-ville (Willy Brandt, Cœur de ville, ID’Halles, Jardin Balnea, l’Etoile, le Fanal...) avec environ 600 nouveaux logements.

#### Les indicateurs

*Indicateurs démographiques* : stabilité du nombre d’habitants entre 2013 et 2019\* dans les 6 IRIS du centre-ville (la tendance communale est quant à elle plutôt positive avec un gain de population de 4,2 %). La part des moins de 30 ans baisse dans le centre-ville alors qu’il se maintient sur le reste de la ville. La part des plus de 60 ans est également très légèrement inférieure au reste de la ville également mais leur part s’accroît plus vite pendant la période traduisant un vieillissement plus marqué sur le centre-ville par rapport à l’ensemble de la ville.

L’une des conséquences concerne la taille des ménages du centre-ville qui connaît une évolution à la baisse plus marquée passant sur la même période de 1,82 à 1,75. Cette tendance à la baisse correspond à une tendance globale qui s’applique également au reste de la ville dans une moindre mesure.

La part des cadres et professions intellectuelles supérieures connaît une progression de 2 points sur la période 2013-2019 passant de 15,2% à 17,5%, confortant l’écart observé avec l’ensemble de la ville où ils sont moins représentés globalement. Cela confirme l’attractivité du centre-ville pour cette catégorie de population.

*Indicateurs habitat* : le centre-ville connaît un taux de vacance qui tend à diminuer. Il reste plus élevé que le reste de la ville (+3 points) mais l’écart tend à diminuer. Une part de propriétaire occupant en très légère hausse dans le centre-ville sur la période alors que le reste de la ville connaît plutôt une tendance à la baisse réduisant ainsi l’écart.

*Indicateurs marché du logement* : le nombre d’appartements et de maisons vendus dans le centre-ville connaît une forte progression entre 2013 et 2019 de l’ordre de 50 % démontrant un renouvellement plus important de la population du centre-ville que sur la période précédente avec des prix en forte progression également.

*Indicateurs effectifs scolaires* : sur les 6 établissements du centre-ville (Carnot, St Joseph ND, St Gohard, Lamartine, Jaurès), on observe une stabilité des effectifs scolaires en centre-ville (1 426 en 2019 et 1 439 en 2022) alors que la tendance communale fait état d’une très légère hausse (+1,7 % à la même période).

*\*2013 est l’année médiane et couvre les recensements de 2011 à 2015 (5 ans), 2019 est l’année médiane et couvre les recensements de 2016 à 2021 (6 ans), l’année 2020 n’ayant pas bénéficié de recensement*

### Axe 2 – Favoriser un développement commercial équilibré

#### Les actions

- Acquisition-réhabilitation de cellules vacantes : dans le cadre de la concession confiée à la Sonadev, 18 cellules à vocation commerciale et 14 cellules à vocation tertiaire ont été acquises. Cette action vise à acquérir des cellules vacantes dans des lieux stratégiques, de les remettre en état et de les louer à des porteurs de projet

- Soutien au commerce et valorisation du parcours commercial : mise en place d'une aide aux devantures et à l'accessibilité des commerces ayant permis d'accompagner 33 commerces sur la période 2019-2022 avec près de 85 000€ versés
- Définition d'une stratégie programmatique pour le centre-ville avec le bureau d'étude Lestoux
- Structuration d'un observatoire du commerce en format CRM afin de collecter et gérer les informations relatives aux commerces et porteurs de projets

#### Les indicateurs

*Taux de vacance commerciale* : on observe une diminution importante de la vacance commerciale passée de 14 % en 2018 à 9 % en 2023 dans le secteur du centre-ville. Il convient néanmoins de préciser qu'il existe de fortes disparités entre certaines rues connaissant une très faible vacance et les centres commerciaux de centre-ville connaissant des taux beaucoup plus élevés.

*Nombre d'ouvertures de commerce* : depuis 2018, le nombre d'ouvertures se maintient entre 25 et 30 ouvertures par an (légère baisse en 2020 liée au Covid). Il est fait état d'une meilleure attractivité du centre-ville de Saint-Nazaire notamment de la part d'enseignes et de porteurs de projet exogènes au territoire.

#### *Fréquentation touristique*

		2017	2018	2019	2020	2021	2022
Fréquentation des équipements touristiques	fréquentation Office Tourisme	68 000		86652	36827	61411	72125
	fréquentation touristique globale (sites payants)	286 278	284 379	342 232	138 472	194 984	315 556

			2017	2018	2019	2020	2021	2022
nuitées hôtelières	centre-ville	centre-ville	175 375	190 761	168 954	100 864	142 928	154 771
	VSN	VSN	317 253	348 457	292 423	189 172	258 555	290 582
	part centre-ville sur total VSN		55%	55%	58%	53%	55%	53%
	évolution annuelle	centre-ville	8%	9%	-11%	-40%	42%	8%
	évolution annuelle	VSN	19%	10%	-16%	-35%	37%	12%

La fréquentation des sites touristiques progresse sur la période 2018-2022, en revanche les nuitées hôtelières diminuent et n'ont pas retrouvé le niveau ante-Covid avec une baisse plus marquée dans le centre-ville que sur le reste de la ville, liée à une offre hôtelière qui s'est développée hors centre-ville et un changement de tendance plus globale.

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

#### **Les actions**

- Aménagement du boulevard de l'Atlantique livré en 2020 : accès requalifié au centre-ville de Saint-Nazaire pour faciliter la circulation du bus en site propre et végétaliser cette entrée de ville
- Déploiement d'une piste cyclable et d'un trottoir élargi sur Boulevard Leforme-Légion d'Honneur en vue de faciliter les mobilités actives entre le quartier de Méan Penhoët, le pôle d'emploi de la zone industrialo-portuaire, et le centre-ville
- Accessibilité du centre-ville en modes doux : généralisation des doubles-sens cyclables, passage en sens unique et mise en visibilité des bandes cyclables (rues J. Guesde et A. Briand), vélo-rues

### Les indicateurs

- Nombre de vélos Velyceo mis en location : 850 VAE mis en location (comptabilisé en janvier 2019) – 3000 VAE mis en location (comptabilisé en janvier 2022) traduisant une très forte accélération de cette pratique
- Linéaire d'aménagement cyclable (pistes, vélo-rues, mise en visibilité des bandes cyclables) : 2 km aménagés en piste cyclable (Bd Leferme), 300 mètres aménagés en vélo-rues (République sud), 600 mètres aménagés en double sens cyclables entre 2018 et 2022
- Comptage vélos (Bd Leferme): on observe une augmentation de la fréquentation cyclable sur cet axe avec un passage moyen journalier à 874 en 2022 et 940 en 2023
- Abonnements bus (mensuels et annuels) : le nombre d'abonnements est resté stable sur la période (13 100 en 2019 et 12 600 en 2022) malgré la crise Covid
- Taux de motorisation : le taux de motorisation reste stable en centre-ville (ainsi qu'à l'échelle de la ville) entre 2013 (période 2011-2015) et 2019 (période 2016-2021) à 76%

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

#### Les actions

- Etude du patrimoine dans la perspective de la mise en œuvre d'une AVAP
- Mise en œuvre d'un centre-ville jardin : mission de maîtrise d'œuvre sur le boulevard A. De Mun, réalisation d'un square sur le parking du marché (livraison prévisionnelle 2026)
- Ilot maritime : une démarche de l'appel à projet a permis de désigner le projet The Pool du groupement Eiffage-ATAO sur un programme innovant en lien avec la dynamique maritime : un pôle de formation de la SNSM, l'association Skol Ar Mor, un bassin d'entraînement, un programme tertiaire, la coopérative maritime et la Capitainerie

#### Les indicateurs

- Evolution du taux de fréquentation du cœur de ville : la Place des Droits de l'Homme, zone névralgique du centre-ville, fait état d'une hausse de la fréquentation du centre-ville avec une progression continue depuis 2020 du nombre de visiteurs moyen par mois.

2020	2021	2022	2023
162 000	176 000	195 000	204 000

Données MyTraffic

- Evolution du couvert végétal : données en cours de collecte

### Axe 5 – Fournir l'accès aux équipements, services publics, à l'offre culturelle et de loisirs

#### Les actions

- Livraison de l'école des Beaux-Arts en 2021 : Le nouveau bâtiment de l'EBANSN compte désormais près de 200 étudiants et 600 amateurs et a permis une redynamisation du secteur du théâtre ;
- Inauguration du Paquebot – Numérique et Innovation : depuis septembre 2022, le Paquebot intègre le CESI avec près de 500 étudiants. D'ici 2025, le CESI a l'ambition d'accueillir près de 700 étudiants de bac+2 à bac+6 ainsi qu'en formation professionnelle
- Livraison de la maison de l'entreprise : l'opération Willy Brandt a été livrée en 2022 avec 82 logements, 1 hôtel de 110 chambres, une brasserie, 5 200 m<sup>2</sup> de bureaux dont la Maison de l'Entreprise. Véritable porte d'entrée des entrepreneurs du territoire, la maison de l'entreprise permet de rendre plus lisible et facile l'écosystème d'accompagnement des entreprises du territoire à chaque stade de leur développement.
- Conservatoire : travaux en cours



### **Les indicateurs**

- Nombre d'étudiants dans le centre-ville : l'ouverture de l'ESBANSN et la relocalisation du CESI en centre-ville ont permis d'accueillir 700 nouveaux étudiants en centre-ville en 2022. Cette stratégie a permis d'augmenter la fréquentation des espaces publics du centre-ville générant une dynamisation déjà palpable. Une enquête en cours sur la vie étudiante va permettre de mieux connaître les attentes des étudiants et les actions possibles à mettre en œuvre.

### **Éléments facilitants et/ou difficultés rencontrées, effets leviers**

Déployés dans le cadre du plan de relance, le Fond friche ainsi que le fond de restructuration des locaux d'activité ont été très favorisés pour pouvoir poursuivre des projets engagés ayant connus d'important surcoûts.

De même, la prise en compte des façades dans les financements de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) a été une formidable opportunité de lancer un plan de ravalement du secteur de République Nord, qui avait été identifié comme nécessaire à l'amélioration de l'accueil en centre-ville, mais qui n'aurait certainement pas pu être initié sans cela.

L'intervention d'Action logement dans les projets de réhabilitation de logement est à saluer, tout comme les subventions d'ingénierie de la Caisse des Dépôts, qui ont permis de consolider les études préalables nécessaires à la réalisation de projets structurants.

### **Les effets de levier attendus**

Un appui plus important de l'Etat et de ses partenaires financeurs serait le bienvenu pour prendre en compte les coûts de fonctionnement associés au déploiement du programme, et principalement en terme de ressources humaines à déployer pour la mise en œuvre des projets, qui représente, pour une ville comme Saint-Nazaire, plus d'un ETP au total.

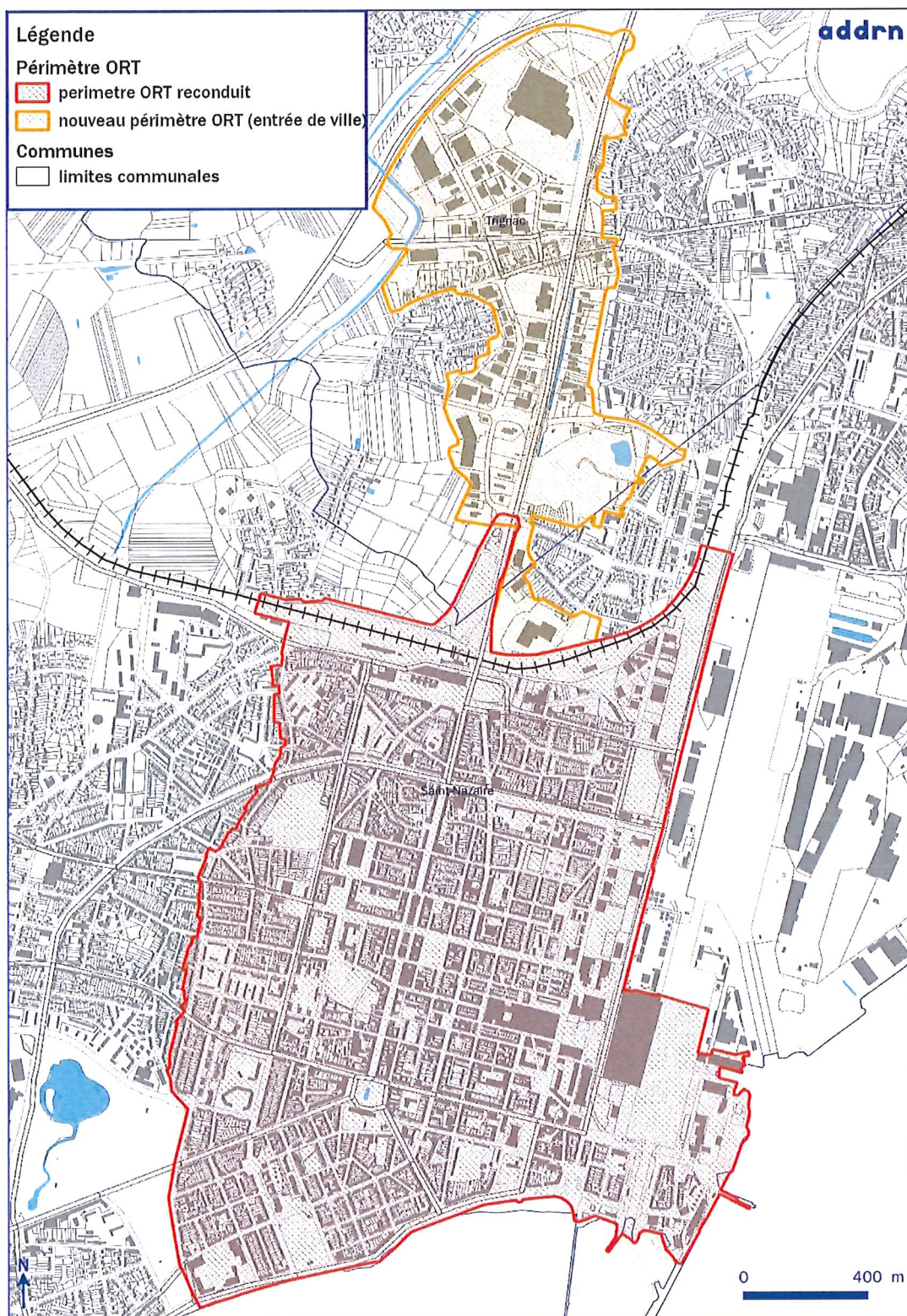
En matière d'investissement, le soutien amont aux projets de qualification des espaces publics, à l'amélioration des services et équipements, ou encore au développement touristique de notre territoire est important. La mobilisation du DSIL, qui peut financer de tels projets, peut difficilement venir appuyer une décision d'engagement d'un projet.

Enfin, en vue de favoriser une densification vertueuse du centre-ville, tirant partie du bâti existant, nous souhaiterions également pouvoir déroger en ORT à certaines réglementations émanant de la loi ELAN n°2018-1021 du 23 novembre 2018, notamment à l'article 64 qui impose l'installation d'un ascenseur à partir du 3e niveau d'habitation, faisant obstacle à certaines opérations d'acquisition-surélévation d'immeubles dégradés de la Reconstruction

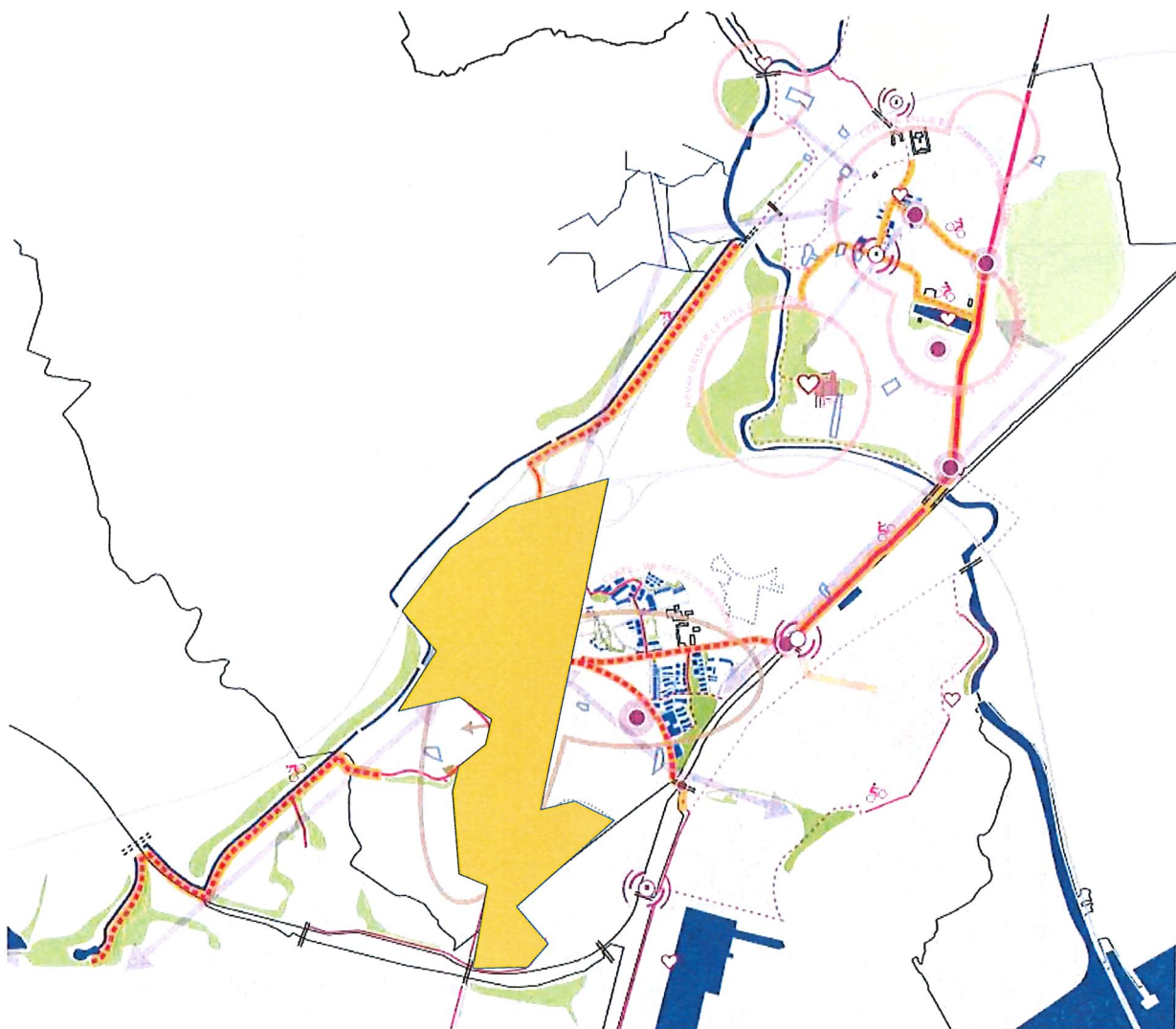
## **Annexe 2 – Liste et détails des fiches-action qui composent le plan d'action**

Cf. document en annexe

### Annexe 3 – Cartographie des périmètres des secteurs d'intervention et liste des adresses incluses dans les secteurs d'intervention



## Carte élargie des enjeux trignacais sur les mobilités douces



Plan guide de la Ville de Trignac, addrn, 2022

