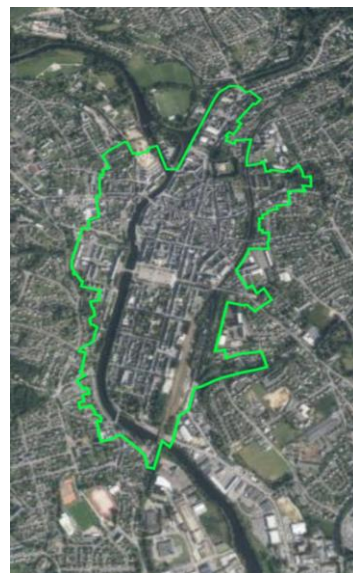


Accompagnement de la ville de PONTIVY

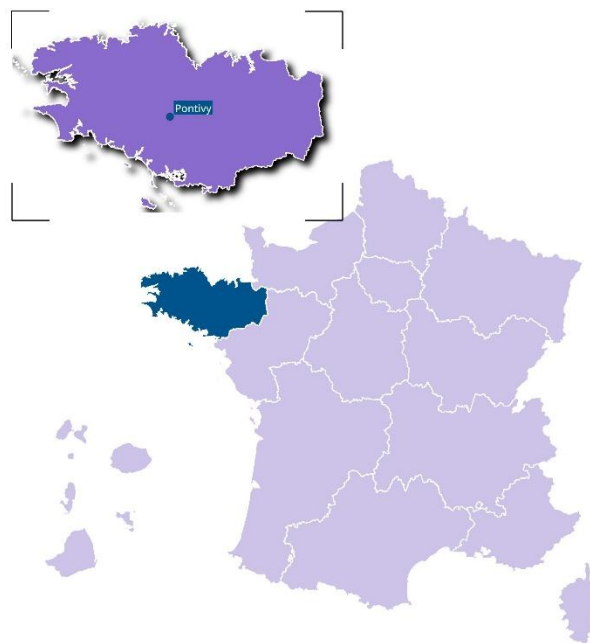
Action Cœur de Ville – Thématique Sobriété foncière



Vacance résidentielle et renouvellement urbain



- Localisation : **Pontivy**
- Contact Ville : **Patrick Le Henanff**
- Direction territoriale : Cerema **Ouest**
- Responsable de la mission : **Loïc Guilbot**
- Convention **ANCT/Cerema**
- Années de réalisation : **2025-2026**



“ Ça va nous a aidé dans les réflexions à mener avec les élus au sujet des opérations envisagées de renouvellement urbain, pour leur dire : Attendez, on n’a pas qu’une dimension à prendre en compte. Et c’est rédigé noir sur blanc...”

Patrick Le Henanff
Directeur Général des Services

”

Co-financé par



agence nationale
de la cohésion
des territoires



QUELS SONT LES OBJECTIFS DE L'ACCOMPAGNEMENT ?

- Mise en place d'un inventaire de la vacance pour la centralité
- Identification de secteurs mutables à enjeux et d'outils fonciers pré-opérationnels pour ces secteurs

Périmètre d'étude : zone UA de Pontivy du PLUi (périmètre proche de l'OPAH RU)

ÉQUIPE MOBILISÉE



Au sein du groupe Projets de Territoire (PTA), Département des transitions territoriales, Cerema Ouest :

Emmanuel Dupland, chef de projet, directeur d'études Foncier et Observation urbaine

Juliette Maître, directrice de projets Aménagement et Transition

Loïc Guilbot, chef du groupe PTA, responsable de la mission



CALENDRIER

Date : novembre 2025 à mai 2026

Durée de l'accompagnement : 20 jours



CONTEXTE ET BESOINS

Sous-Préfecture du Morbihan, Pontivy se situe dans le Centre-Bretagne à une cinquantaine de km à vol d'oiseau de la mer au Nord comme au Sud.

Le développement urbain s'est effectué le long du Blavet (canal de Nantes à Brest). La structure urbaine comporte :

- un noyau médiéval dense avec des ruelles étroites dominé par le château des Rohan ;
- un secteur napoléonien conçu au 19ème avec une trame orthogonale en damier et de larges avenues.

La population est en stagnation, 14500 habitants (Insee 2022) avec un accroissement de la part des ménages composés d'une seule personne.

La vacance résidentielle structurelle est importante avec près de 240 logements vacants de plus de 2 ans (Lovac), en majorité, des appartements de petite taille (T1, T2) qui pourraient contribuer à répondre à une demande en logements pour étudiants et jeunes travailleurs non satisfaite.

La promotion privée est active et attirée par les disponibilités d'un foncier moins onéreux qu'à Vannes ou Lorient et les aménités urbaines recherchées par la clientèle des seniors.

La commune a engagé des actions de redynamisation du centre-ville avec notamment :

- Intégration du programme ACV dès 2018 ;
- OPAH RU (2019 – 2025) visant l'amélioration de 200 logements ;
- Nouvelle convention OPAH RU pour 2026-2031.



QUELLE MISSION A ÉTÉ RÉALISÉE PAR LE CEREMA ?

Un travail collaboratif Ville / Cerema

- Réunions techniques avec Madame Nignol (chargée de commerce), Monsieur Le Henanff (directeur général des services), Monsieur Nicol (directeur des services techniques et directeur général adjoint à la ville) ;
- Complément des informations sur la vacance avec la base de données du suivi commercial produite par la ville.

Une feuille de route révisée

- Proposition d'une journée de formation à UrbanSimul non retenue ;
- Echanges techniques en nombre restreint faute d'interlocuteur côté Service Urbanisme ;
- Étude de sites à enjeux en renouvellement urbain.

LES LIVRABLES

- Un document de présentation comportant :
 - Diagnostic de la vacance résidentielle
 - Caractérisation de trois sites à enjeux en propriété communale
 - Méthodologie de reconversion d'un foncier artificialisé
- Cercle UrbanSimul pour capitaliser les indicateurs géolocalisés

QUELS OUTILS ONT ÉTÉ UTILISÉS ?



SIG

Echanges techniques

UrbanSimul

Visite terrain

BILAN DE LA MISSION

- Piste d'amélioration de la connaissance de la vacance résidentielle au-dessus des petits commerces ;
- A delà des cas pratiques étudiés, partage d'une méthodologie « pour faire avancer les projets » de reconversion des fonciers urbains.

EN SAVOIR PLUS

[Le programme Action Cœur de Ville](#)

[Voir les autres fiches Références](#)

- [Cerema Doc](#)
- [Expertises territoires](#)
- [UrbanSIMUL](#)
- [Site outil de l'aménagement](#)

www.cerema.fr



@Cerema