



les **TERRITOIRES**  
— *innovent*  
**POUR**  
**DES CENTRES**  
**VIVANTS**

# Agir sur des sites complexes & attirer des promoteurs et aménageurs

29 Juin 2021 de 9h30 à 12h00

Bonjour, Vous êtes au bon endroit !



Veillez patienter quelques instants, nous arrivons.





les **TERRITOIRES**  
—— *innovent*  
**POUR**  
**DES CENTRES**  
**VIVANTS**

# Agir sur des sites complexes & attirer des promoteurs et aménageurs

29 Juin 2021 de 9h30 à 12h00

*Sites complexes (vacants, pollués, friches) : comment agir, changer l'image et attirer des promoteurs et aménageurs ?*

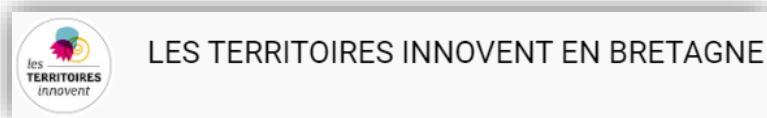


# Pour une réunion de travail en toute sérénité...

- N'oubliez pas de **couper vos micros et vos caméras** pendant la présentation pour éviter les bruits externes durant les interventions et réduire la bande passante: l'animateur le fera arbitrairement si des parasitages sont détectés
- Pensez à indiquer vos **Nom Prénom – Structure** dans votre interface de visio zoom, afin de permettre votre identification lors des échanges.
- N'hésitez pas à **poser des questions directement sur le tchat** pendant les interventions (onglet « converser ») .
- Des temps d'échanges sont prévus entre les interventions, ainsi qu'un temps final (11h30-12h) avec tous les intervenants et les organisateurs.
- Vous aurez les supports diaporama présentés, et une **fiche de capitalisation** sera éditée et communiquée.

# Droit à l'image: petite précision

- N'oubliez pas de **couper vos micros et vos caméras** pendant les présentations pour éviter les bruits externes durant les interventions et réduire la bande passante : l'animateur le fera arbitrairement si des parasitages sont détectés.
- La rencontre va être **filmée et enregistrée** et un visionnage en ligne sera disponible prochainement sur une plateforme en ligne gérée par la Région et sur la **chaîne YouTube « les territoires innovent »**.



- Si vous souhaitez être certains de ne pas apparaître au sein de cet enregistrement (ni à l'écran ou sur les conversations), vous pouvez :
  - Couper votre caméra pour la durée de la rencontre
  - Vous renommer en anonyme pour ne pas faire apparaître votre identité



# Programme

**9h30** - Accueil des participants et QUIZZ introductif, Antoine Morin, directeur des études - Etablissement Public Foncier de Bretagne

**9h45** - L'action de la Banque des Territoires - M. Stéphane Lafargue, directeur régional adjoint, Banque des Territoires-Bretagne

**10h00** - Témoignages de communes à partir des projets de dynamisation de centres

- La restructuration urbaine du secteur Gare/Cosmos à **Guipry-Messac (35)**, par Mme Madeleine Guillonnet, Adjointe au maire, déléguée à la revitalisation des centres bourgs et M. Jean-Luc Mesnard, directeur de l'aménagement - Groupe Lamotte;
- L'aménagement du quartier de la gare à **Roscoff (29)** réalisé par la SAFI (société d'aménagement du Finistère) par Mme Odile THUBERT MONTAGNE, Maire de Roscoff, M. Michel AUTRET, Adjoint en charge des finances, de la sécurité et de l'administration générale, M. Nicolas JOUSSET, Responsable Pôle Aménagement - Urbanisme, SAFI
- La restauration de l'ancien couvent des Sœurs du Christ à **Tréguier (22)**, M. Guirec Arhant, maire de Tréguier, Mme Claudie L'Hostis, directrice de la SPLA (société publique locale d'aménagement) Lannion Trégor Aménagement

**11h30** - Temps d'échanges

**12h00** - Fin de l'atelier



les **TERRITOIRES**  
— *innovent*  
**POUR  
DES CENTRES  
VIVANTS**

# QUIZZ

M. Antoine Morin

Directeur des études - Etablissement Public Foncier de Bretagne





# Quizz

Quelles sont les principales difficultés rencontrées sur les opérations de renouvellement urbain ?

1. Difficulté à acquérir le foncier
2. Difficultés liées aux procédures d'aménagement
3. Difficulté à trouver un/des opérateur/s pour réaliser l'opération
4. Manque de financements publics pour combler le déficit d'opération
5. Contentieux intentés par des riverains ou des associations
6. Autre



# Quizz

Quel est le coût moyen d'une démolition d'une habitation sans mitoyenneté ?

- 80€ HT/m<sup>2</sup> environ
- 150€ HT/m<sup>2</sup> environ
- 350€ HT/m<sup>2</sup> environ





# Quizz

À la fin d'un portage foncier réalisé par l'EPF pour le compte d'une collectivité, il peut céder ce foncier :

1. uniquement à la collectivité en question ;
2. à la collectivité ou à un aménageur public ;
3. à la collectivité ou à tout opérateur public ou privé qu'elle a désigné.



# Quizz

Parmi les cessions foncières réalisées par l'EPF, quelle part est cédée à des opérateurs immobiliers (bailleurs sociaux, promoteurs, SCCV...) et aménageurs (SEM, SPLA, lotisseurs privés...)?

- 2%
- 20%
- 40%



# Quizz

Une mise en concurrence est-elle nécessaire pour (plusieurs choix possibles) :

1. Céder du foncier à un opérateur, sans autre contrainte que le PLU ;
2. Céder du foncier à un opérateur avec un programme imposé (cession « avec charge »)
3. Concéder une opération à une SEM (société d'économie mixte)
4. Concéder une opération à une SPLA (société publique d'aménagement)
5. Céder du foncier à un bailleur social selon un programme défini



# Quizz

Un promoteur peut-il s'engager à ne vendre des logements qu'à des propriétaires-occupants ?

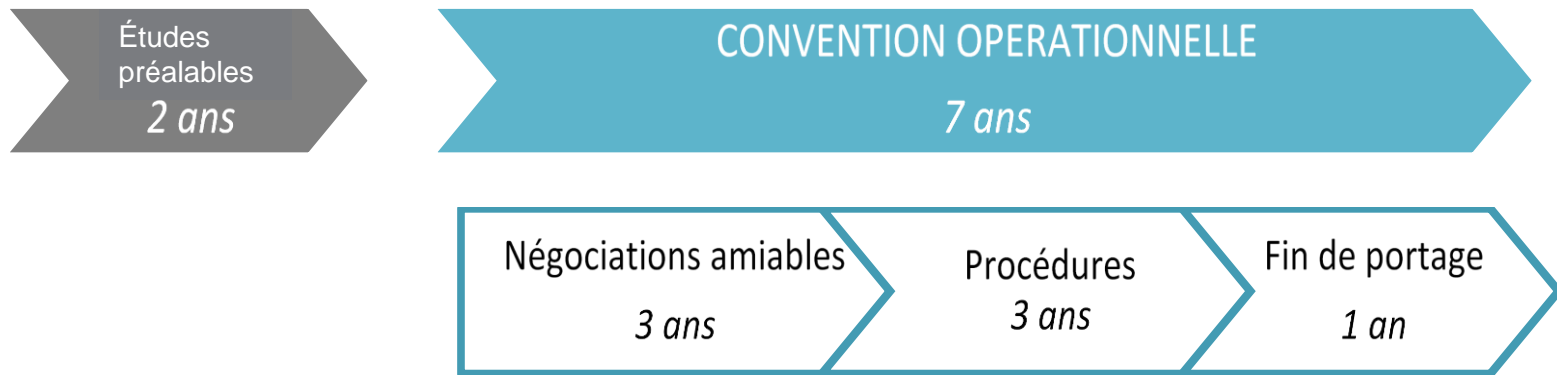
1. oui
2. non
3. cela dépend des opérations



# Quizz

Comment anticiper la durée d'une opération complexe ?

➤ exemple de séquençage possible, pour assurer la maîtrise foncière via l'EPF :





les **TERRITOIRES**  
— *innovent*  
**POUR**  
**DES CENTRES**  
**VIVANTS**

# L'action de la Banque des Territoires

M. Stéphane Lafargue

Directeur régional adjoint - Banque des territoires Bretagne



# L'action de la Banque des Territoires



- Elle accompagne historiquement les opérations de renouvellement urbain dans le cadre de la politique de la ville.
- Elle soutient les politiques publiques et donc les collectivités locales, récemment Action Cœur de ville, Territoires d'Industrie, Petites Villes de Demain... et le plan de relance.
- Elle agit sur tout le territoire breton, soit en direct en tant qu'investisseur avisé de long terme, soit de manière intermédiée via des participations au capital des EPL.



# L'offre de la Banque des Territoires

- Crédits d'ingénierie : co-financement d'études, assistance à maîtrise d'ouvrage, co-financement chefs de projet pour les opérations complexes... et PVD.
- Prêts à long terme sur fonds d'épargne : le prêt PRU (périmètre ORT) et le prêt Gaïa Territorial.
- Investissements en fonds propres/quasi fonds propres : recherche de co-investisseurs et d'effet levier.





# Des exemples

- Breizh Cité, nouvelle foncière, filiale de la SEM Breizh
- La foncière K, hébergement touristique Nord Finistère
- Mellionnec, le village coopératif : projet d'hébergement touristique en centre Bretagne
- ...



# Les satellites de la Banque des Territoires

- CDC Habitat, opérateur logement intermédiaire
- Icade, filiale du groupe Caisse des Dépôts, promoteur privé
- La SCET



les **TERRITOIRES**  
— *innovent*  
**POUR  
DES CENTRES  
VIVANTS**

# Groupe Lamotte

M. Mesnard

Directeur de l'aménagement

## Pourquoi Lamotte a-t-il répondu à la consultation ?

La stratégie  
du groupe

- Un sujet déjà étudié en 2012
- Un intérêt accru au renouvellement urbain (perspective « ZAN », loi Climat...)
- Un positionnement affirmé sur les villes petites et moyennes, et non plus seulement les Métropoles

Les atouts propres  
au site de Guipry-Messac

- La proximité immédiate de la gare TER
- De nouveaux équipements : nouveau collège, futur cinéma...
- Un cadre de qualité : les rives de la Vilaine...

## Comment Lamotte a-t-il répondu à la consultation ?



- **Un parti pris** : la relocalisation du commerce le plus attractif (Pizzeria)
- **Un programme mixte avec des partenaires** : 1/2 accession libre, 1/6 accession aidée (avec Keredes), 1/3 locatif social (avec Espacil habitat)
- **Des formes urbaines diverses** : 2 collectifs (dont un au moins avec commerce en RDC) proche de la gare, des logements individuels en retrait
- **Un montage adapté** : un PC détaché du PA
- **Un phasage complexe**

## Comment Lamotte équilibre sons bilan d'aménagement



- **Un foncier acheté peu cher**, bien que déconstruit et dépollué
- **Une densité atteinte avec la programmation sociale et aidée** (partenariat)
- **Un pari sur quelques appartements à financement libre** (prise de risque de Lamotte)
- **Une participation exceptionnelle de la commune au programme des équipements publics**, bienvenue mais contenue
- **Une marge réduite**



les **TERRITOIRES**  
— *innovent*  
**POUR  
DES CENTRES  
VIVANTS**

## Merci pour votre attention

N'hésitez pas à nous donner vos impressions dans le tchat et à répondre au sondage :

<https://sphinxdeclic.com/d/s/1sjwfm>

## Belle semaine !





les **TERRITOIRES**  
— *innovent*  
**POUR**  
**DES CENTRES**  
**VIVANTS**

# Agir sur des sites complexes & attirer des promoteurs et aménageurs

Mme Madeleine GUILLONNET, adjointe au maire de Guipry-Messac, déléguée à la revitalisation des centres bourgs



➤ Autres partenaires en soutien :





# UN NOUVEAU QUARTIER CONNECTÉ

Cosmos / Gare : requalification de l'espace urbain





Commune nouvelle  
2016



7200 habitants  
4000 en ville



4 écoles  
1 collège / 2020  
1 MFR



Commerces et  
services de  
proximité



6<sup>ème</sup> gare TER  
de Bretagne



Port fluvial  
Port de plaisance

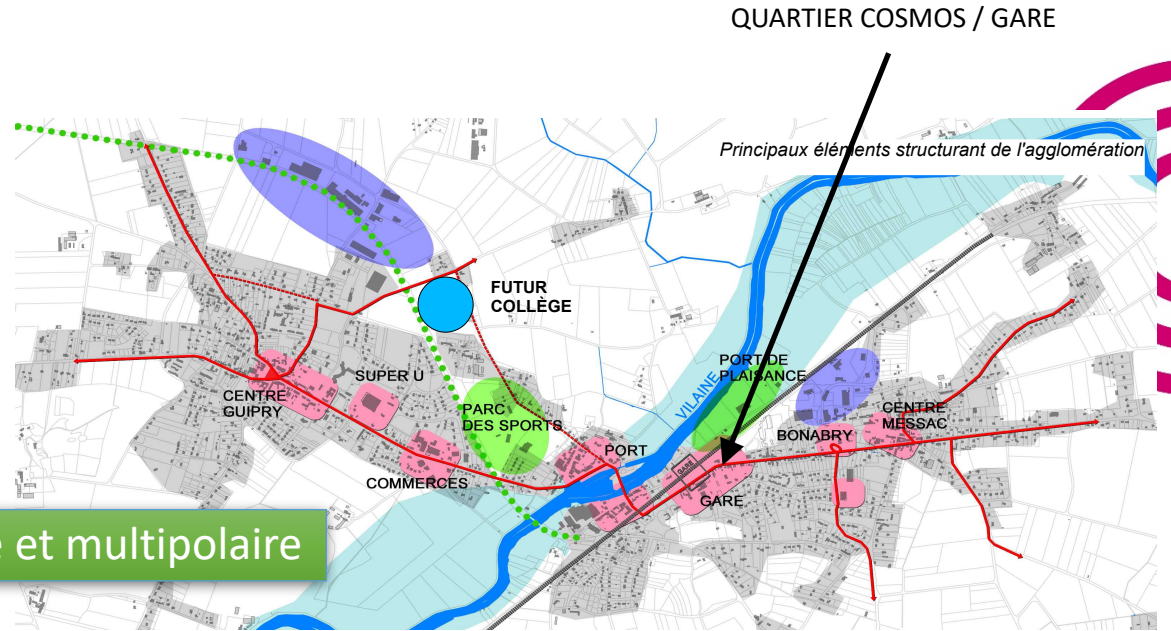


5 Parcs d'activités  
220 entreprises / RCS



Tissu associatif  
dynamique

# Contexte 3



Une agglomération très longue et multipolaire



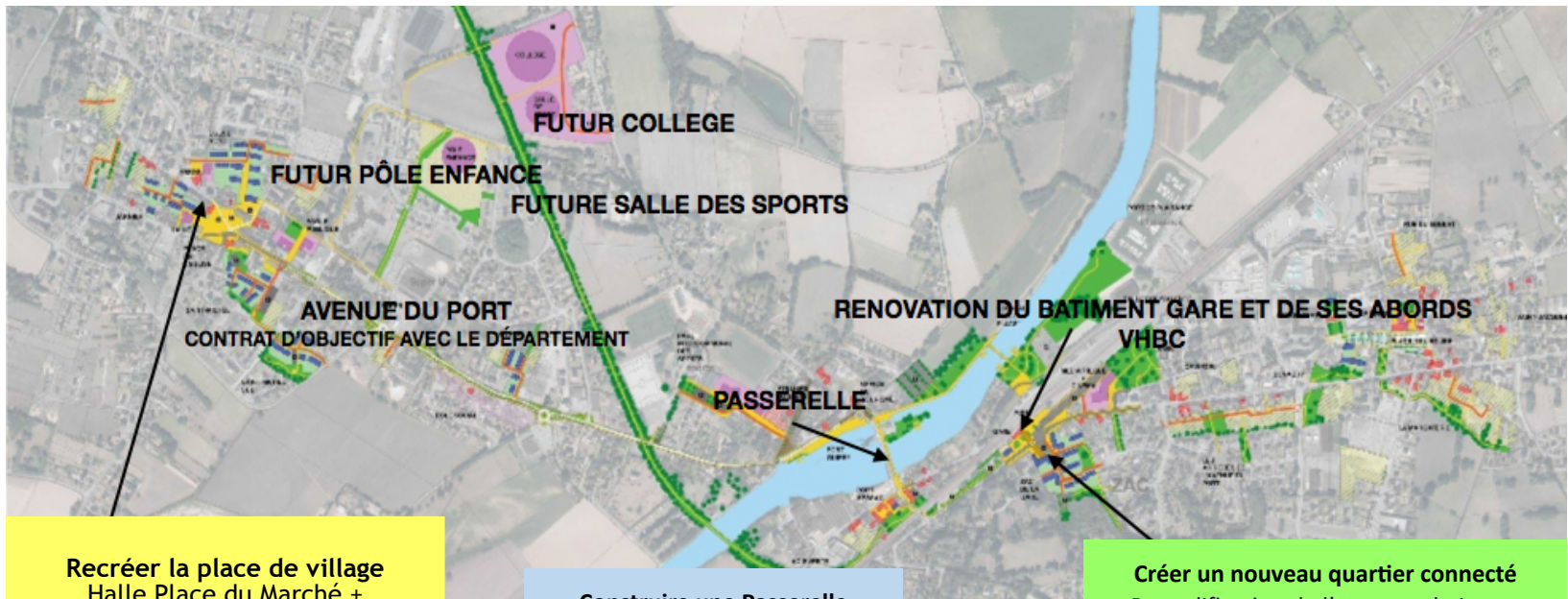
## Contexte 4

### Un projet au long cours

- 2007-2009 : création de la Zone d'Aménagement Concerté du secteur de la Gare :
- 2010-2017 : création de réserves foncières dans le cadre d'une convention signée avec l'EPFR
- 2016-2017 : Etude de revitalisation faisant suite à l'AMI National 2014 :

Juin 2017, la commune est lauréate de l'appel à candidatures « Dynamisme des centres-bourgs »

Etat, Région, EPFB, Banque des Territoires



Recréer la place de village  
Halle Place du Marché +  
aménagement des abords

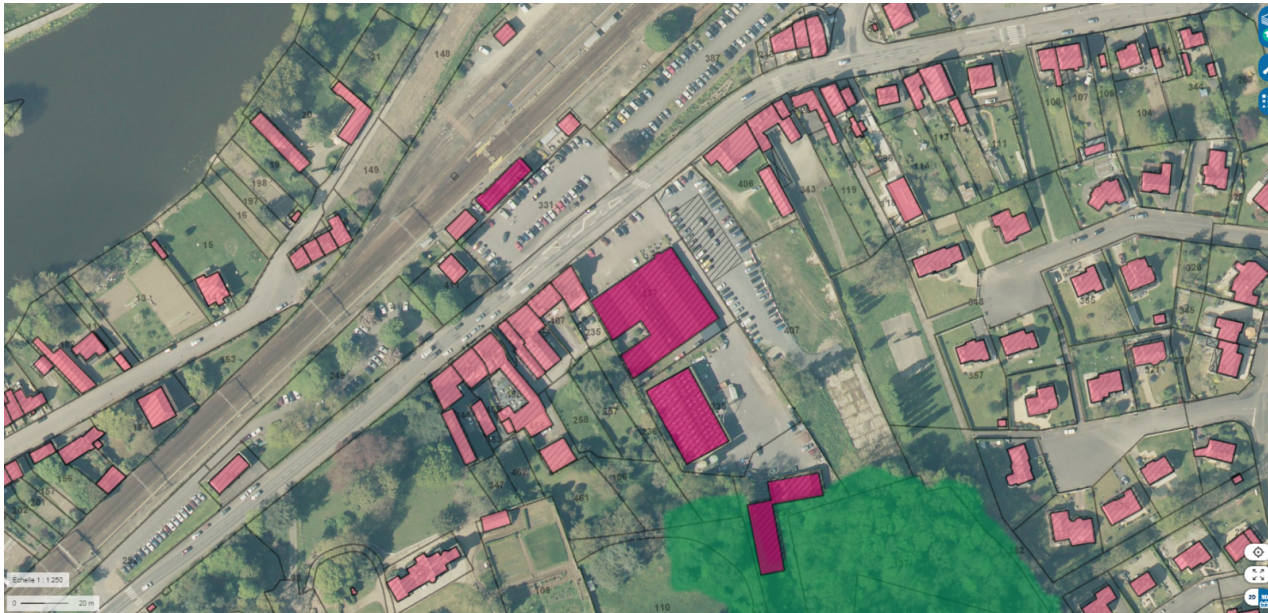
Construire une Passerelle  
Trait d'union symbolique

Créer un nouveau quartier connecté  
Requalification de l'espace urbain aux  
abords de la Gare



## Des contraintes fortes

- Un passé industriel très ancien mais qui a laissé des traces dans les sols
- Une coopérative avec stockage de céréales, d'engrais et jardinerie
- Une galerie marchande en déshérence
- Des cellules commerciales encore occupées dont une pizzeria à reloger sur le site dans une opération « à tiroirs »
- Présence d'amiante, de polluants industriels ou agricoles



1,6 ha  
AMI -2017  
Région  
340 000 €

Dans un marché immobilier « peu » tendu et avec un parc de logement encore peu diversifié



## Définition de l'Opération

### Secteur GARE // Nouveau quartier connecté

#### ➤ Principes de programmation :

#### Programmation mixte envisagée

- 66 Logements / 4800 m<sup>2</sup> SP
- Commerces / 1100 m<sup>2</sup> SP
- 5900 m<sup>2</sup> SP

#### Mixité sociale et générationnelle

(25 % minimum de logements sociaux dont 20 % de LLS)

#### Mixité des formes urbaines

#### Typologie de logements mixte

Espaces publics // Place centrale // Stationnements



Coopérative agricole et jardinerie



## Un projet qui s'appuie sur l'étude de revitalisation



Réunions régulières du COPIL AMI  
Etat, Région, EPF, Département, Communauté de Communes

## Des étapes clés

### 1 - Désigner une AMO

Conseil en Urbanisme Partagé du Pays des Vallons de Vilaine

### 2 - Mettre en place une gouvernance

### 3 - Fédérer les savoirs et expériences

EPFB, BRUDED...

### 4 - Etudier les modes opératoires

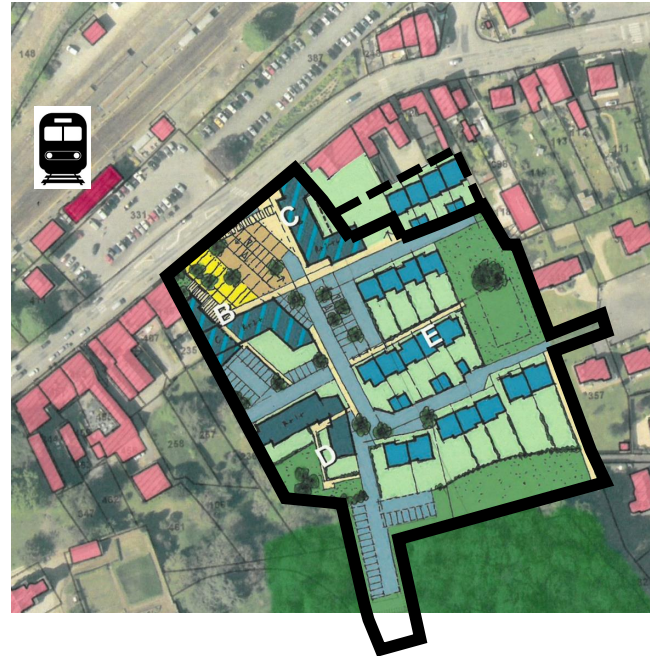
Régie, Mandat, Vente avec charges, Concession-Aménagement

### 5 - Choisir un mode opératoire en toute connaissance de cause

Concession / Aménagement



Un projet qui s'appuie sur l'étude de revitalisation



**1 - Suppression de la ZAC**

**2 - Nouvelle convention EPFB**

Acquisition de cellules commerciales +  
Coopérative + participation dépollution /  
déconstruction

Actions

**3 - Désignation d'une AMO juridique**

**4 - Bilans financiers prévisionnels**

Evaluer le déficit foncier opérationnel  
( EPF - AMO CUP - AMO juridique )



# Les opérateurs associés au projet 1



## ATTIRER LES OPERATEURS

### 1 - Table ronde : octobre 2019

Invités : promoteurs, aménageurs,  
agences immobilières locales...

+ EPFB

Réunion suivie de contacts intéressés



### 2 - Préparation des appels d'offres

AMO CUP + AMO juridique

### 3 - Analyse des offres : AMO CUP + AMO Juridique + EPFB

Offres : SADIV - SEM BREIZH - Groupe LAMOTTE

### 4 - Choix du groupe Lamotte

### 5 - Etablissement du contrat et signature

AMO CUP + AMO juridique - 2021



2020 : Lauréate au dispositif

« Petites Villes de Demain »

2021 : Plan de Relance

Fond friches : 500 000 €





➤ **LAMOTTE : 15 500 m<sup>2</sup> env**

## Une programmation mixte

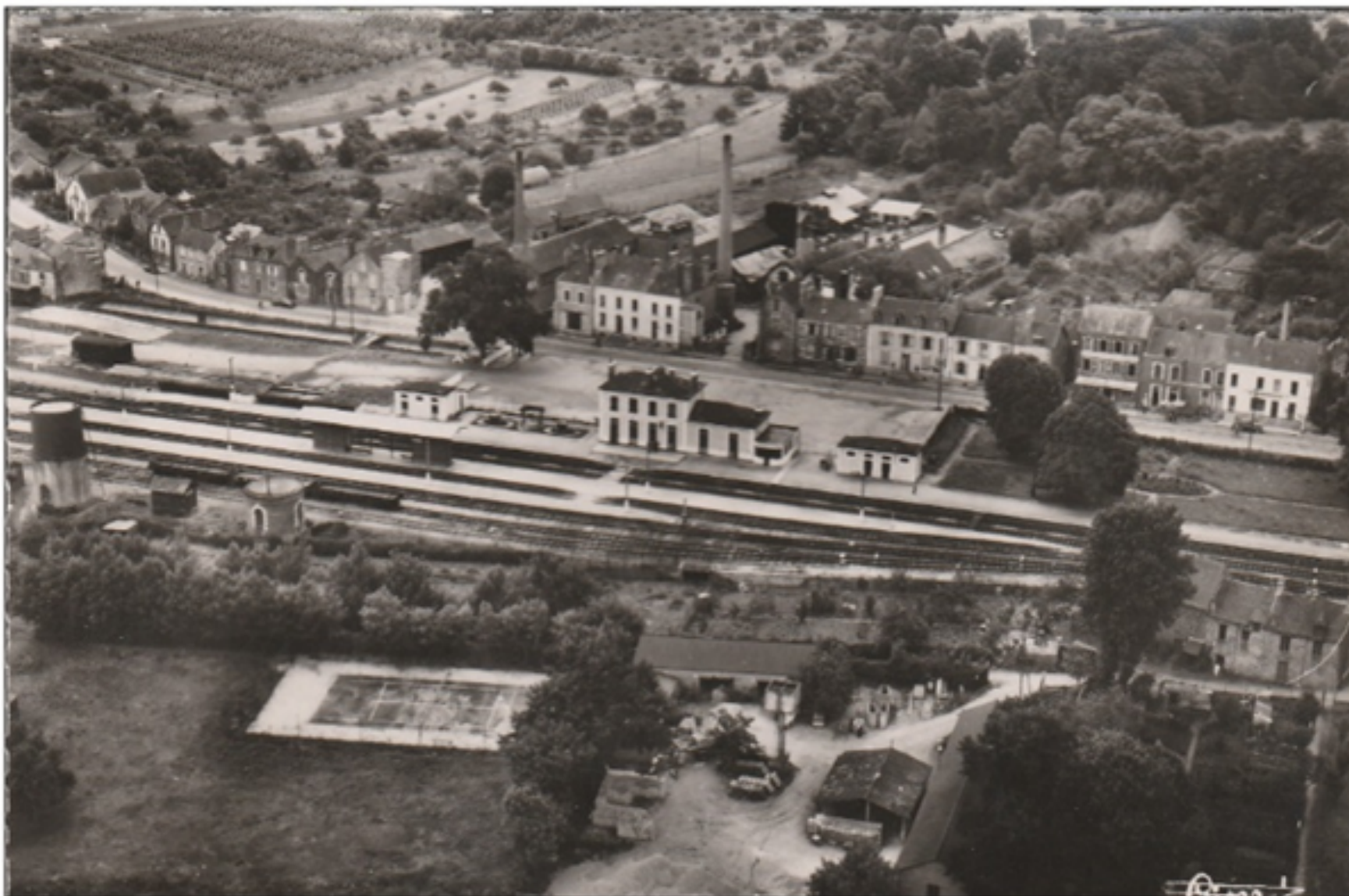
- 59 Logements / 6095 m<sup>2</sup> SP
  - Commerces / 650 m<sup>2</sup> SP
- 6745 m<sup>2</sup> SP en.

**Mixité sociale et générationnelle**  
(40 lgts aidés dont 20 LLS)

**Mixité des formes urbaines**

**Typologie de logements mixte**





Siv038

[www.delcampe.net](http://www.delcampe.net)

**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
BRETAGNE**  
*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



 **ÉTABLISSEMENT  
PUBLIC FONCIER  
DE BRETAGNE**

 **BANQUE des  
TERRITOIRES** 



les **TERRITOIRES**  
— *innovent*  
**POUR  
DES CENTRES  
VIVANTS**

# Agir sur des sites complexes & attirer des promoteurs et aménageurs

Mme Odile THUBERT MONTAGNE, Maire de la Ville de Roscoff

M. Michel AUTRET, Adjoint en charge des finances, de la sécurité et de l'administration générale

M. Nicolas JOUSSET, Responsable Pôle Aménagement - Urbanisme, SAFI (Société d'Aménagement du Finistère)



# Quartier Gare de Roscoff

## Présentation du contexte

- Plans de situation



# Quartier Gare de Roscoff

## Présentation du contexte

- Vue aérienne avant réalisation du projet



# Quartier Gare de Roscoff



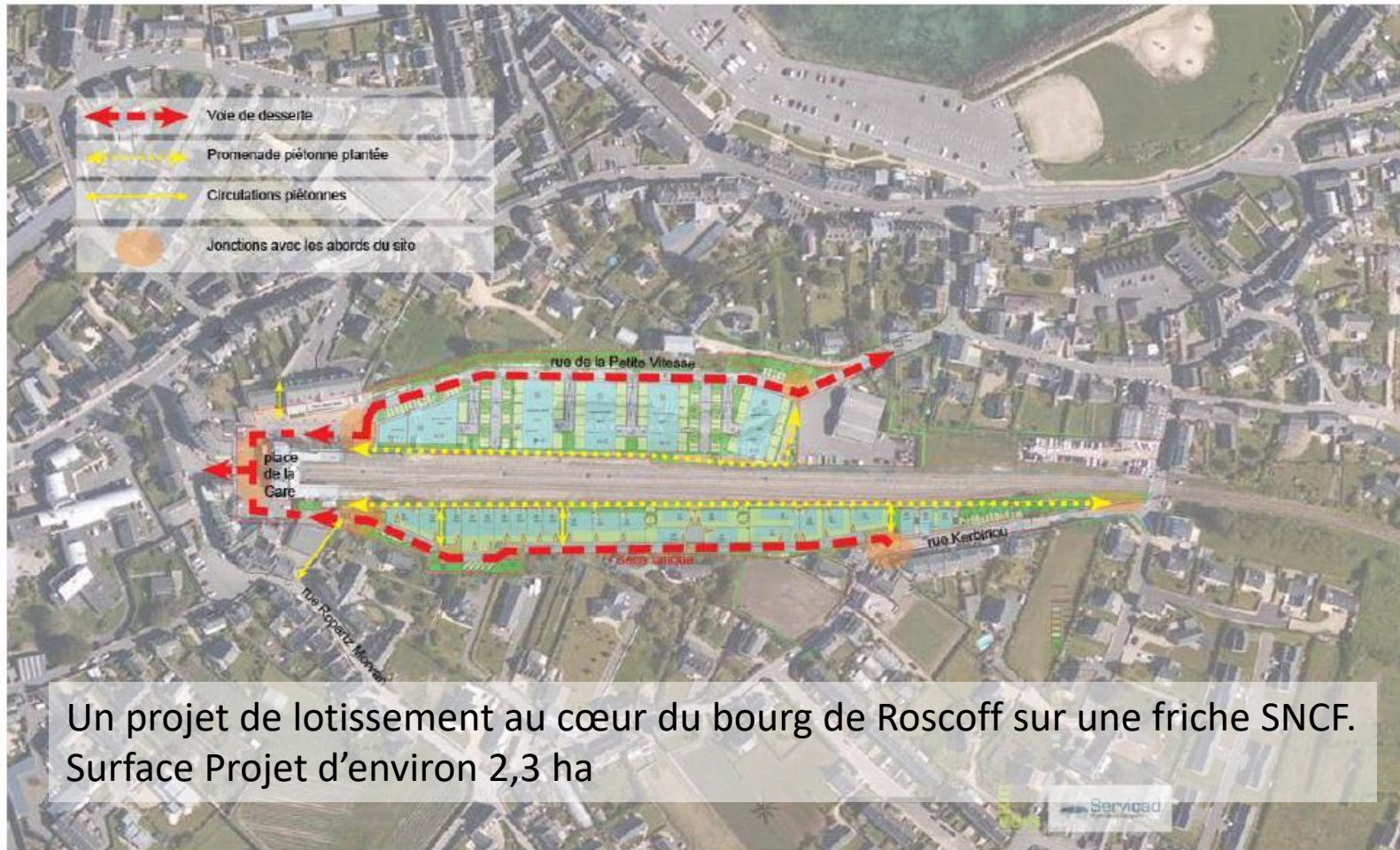
L'aménagement du quartier gare de Roscoff est conçu, à la demande de la Ville de Roscoff, suivant le **Concept d'éco-quartier**. Aussi, l'élaboration du projet doit répondre à un certain nombre de thématiques d'aménagement de développement durable **de manière à minimiser l'empreinte de cet aménagement sur l'environnement et à promouvoir la qualité de vie de ses habitants.**

**Ces thématiques concernent notamment les domaines suivants :**

- **Transports** : Favoriser les modes de transports propres et peu nuisants.
  - **Mixité sociale** : Assurer un « parcours résidentiel » à tous les âges de la vie.
  - **Energie** : Favoriser les possibilités de construction bioclimatique.
  - **Espaces publics** : Mise en œuvre d'espaces conviviaux et multi-usages.
  - **Gestion des eaux** : Gestion « alternative » des eaux pluviales.
  - **Gestion des déchets** : Mise en œuvre d'éco-point.
  - **Biodiversité** : Mise en place d'une gestion différenciée des espaces verts.
- Volonté pour la Ville de Roscoff de commercialiser les lots individuels pour des prospects en résidence principale avec des critères d'âges (jeunes couples ou célibataires) et critères de revenus établis par la Ville.
- L'acquéreur prend l'engagement d'occuper les maisons à usage de résidence principale dès la date de Déclaration d'Achèvement de Travaux, et ce pendant une durée d'au moins 5 ans : Clause insérée dans les actes de vente.



# Quartier Gare de Roscoff



*Projection du plan d'organisation du projet prévisionnel sur photographie aérienne*



# Quartier Gare de Roscoff



- Partie Sud : 15 lots pouvant accueillir du logement individuel et/ou du logement individuel groupé  
+ 6 lots dédiés à du PSLA  
+ 1 îlot dédié à du logement intermédiaire social (8 logements).

- Partie Nord : 2 îlots de 2 immeubles collectifs chacun pouvant accueillir au global 75 à 107 logements en accession libre (Densité imposée de logements à l'Ha avec 50 % d'imperméabilisation)  
1 îlot dédié à des logements locatifs sociaux pouvant accueillir 15 à 21 logements de (25 % de logements locatifs sociaux imposé au minimum)



# Les opérateurs associés au projet

- Concessionnaire de l'opération : **SAFI** - Société d'Aménagement du Finistère  
Par le biais d'un Traité de concession d'aménagement signé en date du 16-07-2014

## Rôle de la SAFI :

- Mise en œuvre des choix des concepteurs du Projet  
Equipe retenue : Le Priol Architecte - UNIVERS - SERVICAD - IAO Senn - Soler Environnement
- Suivi des études Projet et Définition du bilan d'opération
- Acquisition du foncier (réalisée auprès de l'EPF de Bretagne)
- Mise en œuvre des appels d'offre Travaux VRD et Espaces Verts
- Suivi des travaux jusqu'à la Garantie de Parfait Achèvement
- Commercialisation des lots libres de constructeurs en lien étroit avec la commune de Roscoff qui est restée responsable de l'attribution des lots en commission sur la base de critères sociaux et familiaux
- Commercialisation des Ilots dédiés aux Promoteurs sociaux et privés
- Rétrocession au concédant Ville de Roscoff de l'ensemble des équipements publics

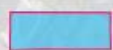


# Les principales étapes du projet

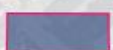
- Pré-études : de 2012 à fin 2013 réalisée par TLPA - Tristan La Prairie Architecte
- Notification Contrat de Concession à la SAFI : juillet 2014
- Attribution Contrat de MOE pluridisciplinaire : novembre 2014
- Etude d'Avant Projet AVP) : de janvier à octobre 2015
- Etude Projet (PRO) : de janvier à juin 2016
- Attribution marché de travaux : janvier 2017
- Obtention Arrêté Permis d'Aménager Global Nord et Sud (soumis à Etudes d'impact) : avril 2017
- Démarrage Travaux de dépollution de sols et viabilisation Secteur Sud (Secteur Nord « gelé ») : mai 2017
- Déclaration Achèvement de Travaux Secteur Sud (DAACT) : décembre 2018
- 1<sup>ère</sup> vente de terrain : février 2019
- Réception Travaux de finition Voirie et espaces verts en cours
- Fin de commercialisation en cours : 2 lots à attribuer sur le Secteur Sud



# Les promoteurs associés au projet



8 Lots individuels groupés en accession libre  
→ Sous réserve de critères d'éligibilité établis par la Ville de Roscoff



7 Lots individuels groupés dédiés aux Promoteurs « Maisons de l'Avenir » et « Trecobat »  
→ Sous réserve de critères d'éligibilité établis par la Ville de Roscoff



6 Lots dédiés à du PSLA (Location – Accession) – Bailleur social « Finistère Habitat »



Un Ilot pour logements sociaux en semi-collectif (8 logements LLS) – Bailleur social « Finistère Habitat »



## LE SECTEUR SUD : LA TYPOLOGIE DE LOGEMENTS

# Le projet Maisons de l'Avenir



Les  
promoteurs  
associés au  
projet

Perspective sur les façades sur rue exposées sud



Perspective sur les fonds de lots exposés nord

**Objectif : Proposer un produit Terrain + Maisons avec un coût maîtrisé allant de 170 K€ à 200 K€ en fonction de la typologie du logement allant du T3 au T4 + Options**

**➔ Mise en place d'une clause anti spéculation dans les actes de vente – Interdiction de revendre ou louer le bien acquis pendant 5 ans après Achèvement des travaux de construction**

# Le projet Trecobat



Les  
promoteurs  
associés au  
projet



**Objectif : Proposer un produit Terrain + Maisons avec un coût maîtrisé allant de 180 K€ à 210 K€ en fonction de la typologie du logement allant du T3 au T4 + Options**

**➔ Mise en place d'une clause anti spéculation dans les actes de vente – Interdiction de revendre ou louer le bien acquis pendant 5 ans après Achèvement des travaux de construction**

# Les projets Finistère habitat



Les  
promoteurs  
associés au  
projet

Les PSLA



Le semi collectif social - 8 logements





# Réalisation du Projet

---





# Les promoteurs associés au projet

LE SECTEUR NORD :  
UN MODELE DE COMMERCIALISATION RESTANT A TROUVER

- 
- Jonctions avec les abords du site
  - Voie de desserte
  - Promenade piétonne plantée
  - Circulations piétonnes

## PISTES DE RÉFLEXION EN COURS :

- Conventionnement avec un ou des Promoteurs immobiliers
- Bail Réel Solidaire en lien avec un Organisme de Foncier Solidaire - OFS
- Reprendre le modèle réalisé sur le Secteur Sud



les **TERRITOIRES**  
— *innovent*  
**POUR  
DES CENTRES  
VIVANTS**

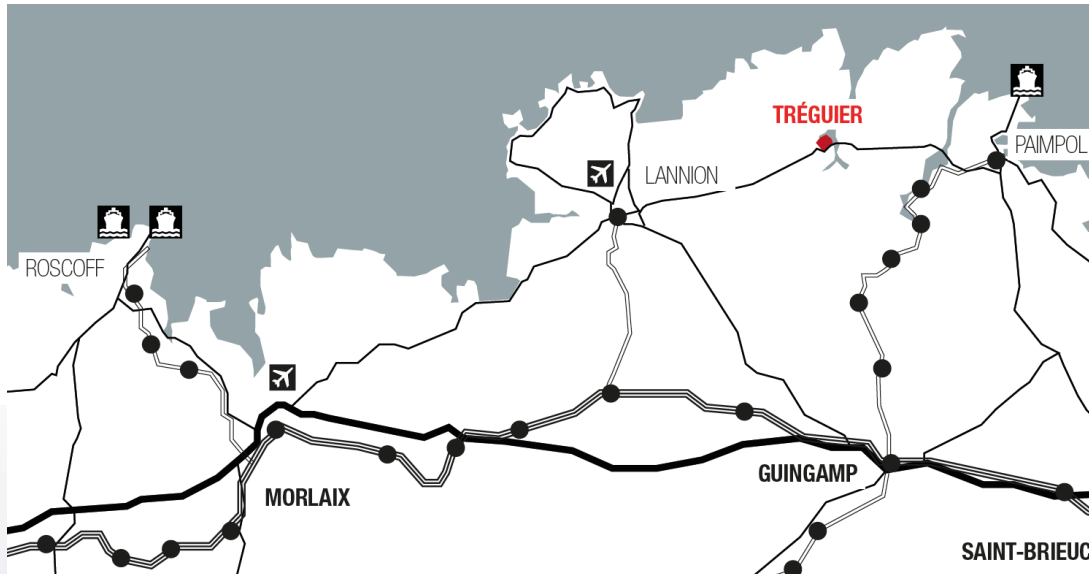
# Agir sur des sites complexes & attirer des promoteurs et aménageurs

M. Guirec ARHANT, maire de Tréguier

Mme Claudie L'HOSTIS, directrice de la SPLA  
(société publique locale d'aménagement)  
Lannion Trégor Aménagement



# Présentation du contexte



Tréguier = 2400 habitants, au sein du Lannion Trégor Communauté (57 communes)  
Un projet global de dynamisation du centre-ville « Tréguier demain » engagé depuis 2017





# Le projet de requalification de l'ancien couvent des sœurs du Christ



## • Enjeu municipal :

- site en coeur de ville (2,2 hectares au pied de la cathédrale, 6000 mètres carrés de surfaces de plancher).
- friche patrimoniale en devenir
- Secteur à OAP d'un PSMV en cours de rédaction
- Au final, aucun porteur de projets, aucune idée concrète, site gigantesque et en mauvaise santé qui repoussait toutes les volontés d'y investir

## Enjeu communautaire:

- Renforcer les centralités
- Créer des pôles d'équilibre pour mailler le
- Réinventer la ville sur la ville



# Le projet de requalification de l'ancien couvent des sœurs du Christ

Témoin de la riche histoire des communautés religieuses à Tréguier, le Couvent des Soeurs du Christ, situé en plein coeur de la ville, a conservé la structure d'origine de l'ensemble conventuel.

1667 : la congrégation des Filles de la Croix arrive à Tréguier, à l'invitation de Monseigneur Balthasar Grangier, évêque de Tréguier, avec l'objectif d'éduquer les jeunes filles. Elles procèdent tout d'abord à l'achat des maisons dites de Rome et de Paris.

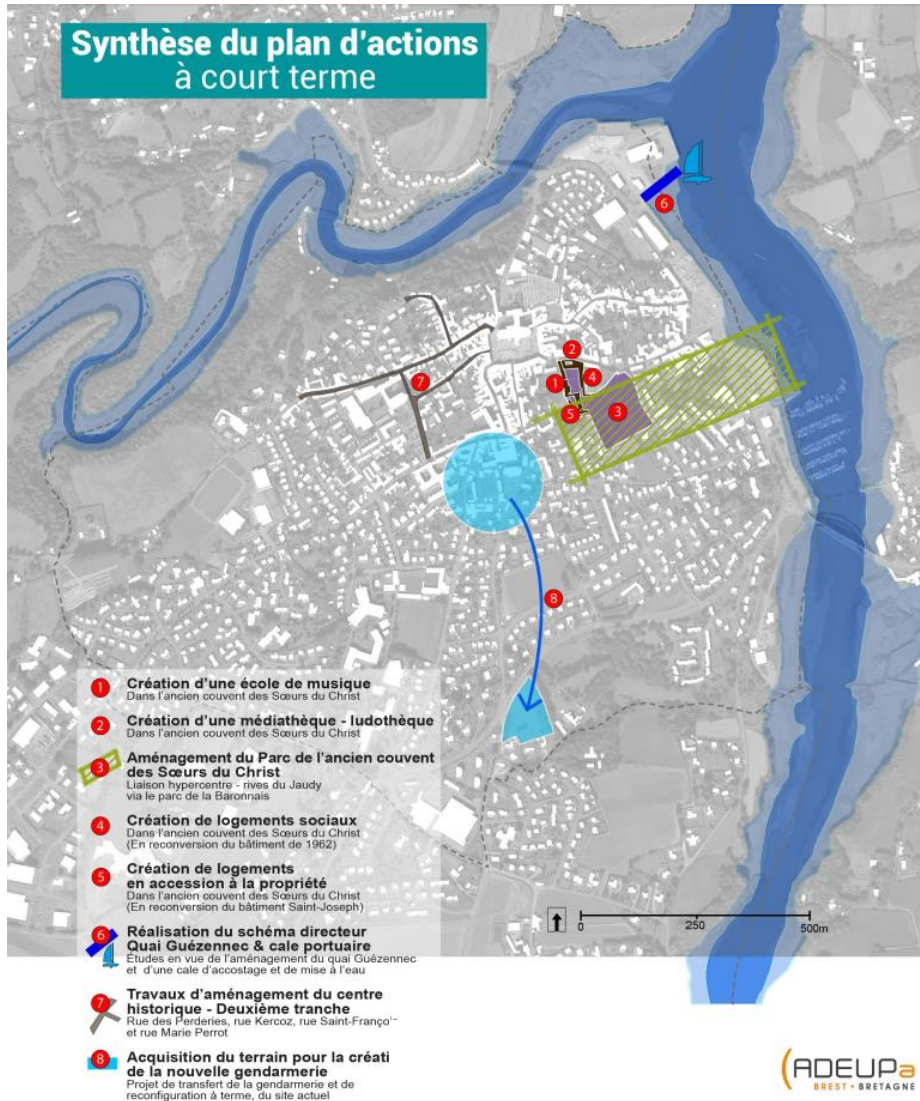
début du XVIIIe siècle : édification d'une maison conventuelle et d'une chapelle au sein de celle-ci est décidée sous l'égide d'Hélène Vorèze, Mère Supérieure et Fondatrice de la Communauté. S'ensuit la construction d'autres bâtiments au service de la vocation éducative des Soeurs, mais également de l'accueil de retraites. Un mur d'enclos est construit autour d'un parterre central faisant office de cloître, et ce jusqu'à la révolution française où les Soeurs sont contraintes à l'exil jusque dans les années 1830.

À leur retour, d'autres corps de bâtiment sont construits dans la seconde moitié du XIXe siècle, dont les deux chapelles, l'une dédiée aux soeurs, l'autre ouverte aux laïcs, faisant entrer le monde séculier dans l'ordre régulier. La chapelle des Soeurs comporte des boiseries de style néo-gothique tout à fait remarquables, réalisées par le sculpteur Iannionais Philippe Le Mérier en 1890, ainsi que des peintures sur le balcon.

Une dernière aile est remaniée en 1962 sur un bâtiment antérieur, traduisant le souci incessant de modernisation de la congrégation. Le couvent prend en 1976 le nom de « Couvent des Soeurs du Christ ».

2008 : Les religieuses quittent définitivement le site.

# Le plan d'actions « Tréguier demain » (2018)



Une année de concertation inédite

**« Une attente très forte de la population très attachée à ce bâtiment emblématique de la ville »**

# Les grandes dates de la requalification du Couvent

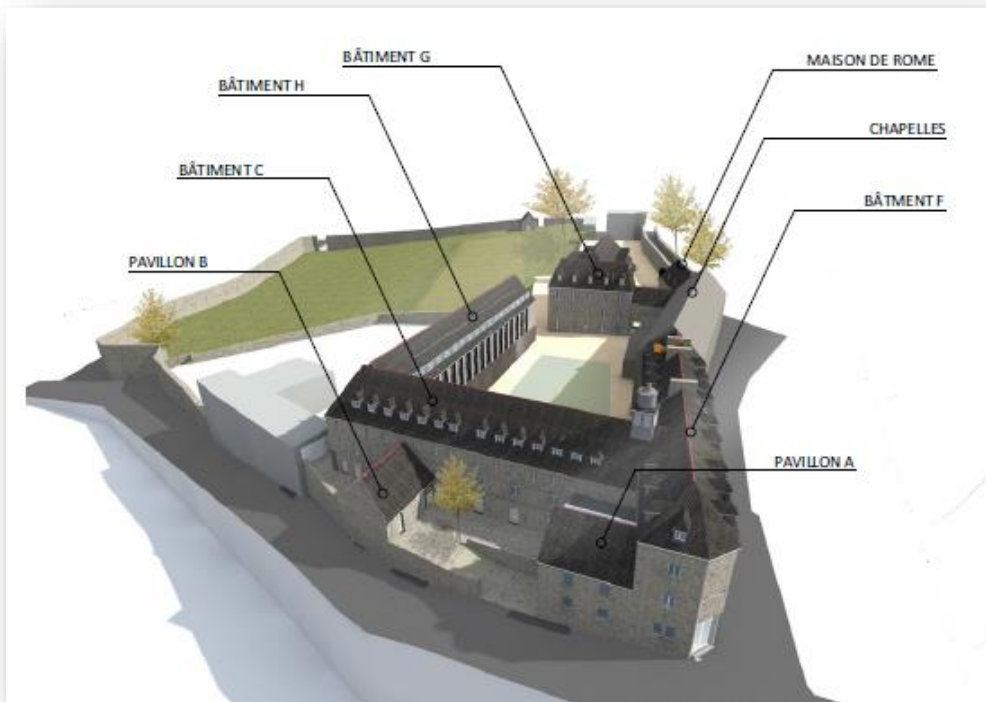


## Les grandes dates de la requalification du Couvent

- 2015 :
  - étude patrimoniale des étudiants de Chaillot sur la cité épiscopale
- 2017 :
  - La ville de Tréguier intègre LTC (fusion des interco)
  - Juin 2017 : LTC achète le Couvent
- 2018 : Tréguier demain
  - Ville de Tréguier lauréate appel à candidature « dynamisme des villes en Bretagne », cycle étude
  - Réalisation d'un schéma directeur
- 2019 :
  - montage appel à projet
  - dialogue avec l'ABF sur le programme de travaux
- 2020 :
  - chantier école du cirque et école de musique
  - études préalables logements sociaux sur le bâtiment H
  - Lancement des études de projet pour le parc
- 2021
  - Juin 2021 : livraison de l'espace circassien
  - Automne 2021 : début des travaux du parc
- 2022 :
  - Livraison conservatoire de musique
  - Chantier ludo-médiathèque
- 2023-2024
  - Chantier logements et livraison ludo-médiathèque



# Le projet de requalification de l'ancien couvent des sœurs du Christ



**Un programme attendu par les habitants et partagés avec les élus :**

- Un conservatoire communautaire
- Un espace circassien, en partenariat avec le lycée Savina de Tréguier
- Une ludomédiathèque municipale
- Des logements locatifs sociaux
- Des logements privés
- Un parc public urbain
- Et des potentialités à venir sur des bâtiments patrimoniaux du site





# Le projet de requalification de l'ancien couvent des sœurs du Christ

## Enjeu architectural, patrimonial et paysager

- Préservation de l'esprit du lieu
- Qualification des espaces publics : un grand parc paysager, avec vues
- Une place publique, cour intérieure
- Préservation des essences végétales du site sur le parc et de l'ancien cimetière



# Les opérateurs associés au projet



*« Il a fallu travailler vite »*

- Pour bénéficier de financements, il a fallu avancer vite
- Pour la Chapelles dédiée aux arts circassiens : le lycée, faute d'espace, était bloqué dans ses projets de développement
- Différents projets engagés très vite car lauréats de l'AAP "dynamisme des villes", phase opérationnelle

## **De ce fait**

- **sur le volet opérationnel, chaque projet a été vu pour lui-même, par maître d'ouvrage, et non fait l'objet d'une coordination globale..**
- **d'où la volonté pour les programmes encore à l'étude (ludo-médiathèque, logements) et les derniers espaces à traiter de faire appel à un assembleur, un agrégateur des projets**

# Les opérateurs associés au projet



La société publique Locale d'aménagement LTA , créée en 2019, est une société anonyme avec 100% de capitaux publics – salariés de droit privé

## PÉRIMETRE D'INTERVENTION :

Conformément aux dispositions de l'article L. 1531-1 du CGCT, **la société exerce ses activités exclusivement pour le compte de ses actionnaires et sur leur territoire** à savoir pour le compte de Lannion Trégor Communauté et de 57 communes du territoire de LTC

La société peut intervenir sur toute opération ou action d'aménagement au sens du code de l'urbanisme (L300-1)

L'activité principale de la SPLA LTA s'oriente sur 2 axes de développement :

- L'étude et la réalisation d'opérations de rénovation urbaine et de restauration immobilière, d'opérations d'aménagement urbain ou de lotissements ;
- L'aménagement, le renouvellement urbain, le traitement du bâti et de l'habitat ancien, et l'animation des politiques locales tant dans le domaine économique que celui de l'habitat.



# Les opérateurs associés au projet



**« pouvoir décider en toute connaissance de cause »**

**« avoir une vision d'ensemble »**

## **Méthode de travail**

Une phase d'études préalables avec la collectivité qui sollicite la spla LTA qui permet de l'accompagner pour :

- réaliser un diagnostic de la commande
- Réaliser ou affiner le programme
- Lancer des études de faisabilité technique et financière
- Proposer des ajustements de projets en vue de l'amélioration du projet tant sur le plan des usages, que technique que financier
- Réfléchir sur la maîtrise d'ouvrage du projet
- Dans l'hypothèse d'opération complexe, une mission de coordination des études peut être proposée

Suite à la réalisation d'une esquisse et d'un budget prévisionnel, la collectivité peut décider de la suite à donner au projet et de confier ou pas, la maîtrise d'ouvrage ou maîtrise d'ouvrage déléguée à la spla LTA.

# Les opérateurs associés au projet



## Deux types de contrats

	Contrat de mandat	Concession d'aménagement
Statut commune	Maitre d'ouvrage donc propriétaire	concedante
Statut spla	Délégataire de maitrise d'ouvrage	Concessionnaire donc propriétaire
Investissement financier	commune	Spla Garantie financière de la collectivité Eventuellement subvention d'équilibre de la commune
Commission d'appel d'offre	commune	Spla avec un représentant du concedant
Rémunération spla	Spla prestataire de la commune, contrat de délégation de MOA, rémunération au %	Spla MOA, rémunération interne sur la marge

# Les opérateurs associés au projet



## Le mandat

Pour un mandat de construction ou réhabilitation d'un bâtiment

1. Aide à la décision sur les conditions administratives et techniques de réalisation
2. Etude de faisabilité technico-financière préalable
3. Préparation du choix du ou des maîtres d'œuvre,
4. Signature et gestion des marchés de maîtrise d'œuvre,
5. Paiement du ou des maîtres d'œuvre,
6. Préparation du choix des prestataires extérieurs,
7. Signature et gestion des marchés des prestataires extérieurs
8. Paiement des prestataires extérieurs,
9. Suivi des esquisses, études, permis, projets,
10. Préparation du choix des entrepreneurs et fournisseurs,
11. Signature et gestion des marchés de travaux et fournitures,
12. Paiement des entreprises et fournisseurs,
13. Assistance pour le suivi de chantier et la réception des travaux,
14. Gestion financière et comptable de l'opération,
15. Gestion administrative

**assurer le suivi**  
**technique administratif**  
**et financier de**  
**l'opération de A a Z**



# Les opérateurs associés au projet



## La concession



### assurer le suivi opérationnel de A à Z

- Acquérir les biens immobiliers non bâtis, ou bâtis ainsi que les droits mobiliers compris dans le périmètre de l'opération, ainsi que ceux qui, situés en dehors de ce périmètre, sont nécessaires pour la réalisation des ouvrages inclus dans l'opération ;
- Gérer les biens acquis;
- À l'appui de bureaux d'étude spécifiques, procéder ou faire procéder à :
  - toutes études opérationnelles nécessaires à la réalisation du projet, et notamment :
    - La reprise des études préalables déjà engagées par la collectivité,
    - Les études opérationnelles nécessaires à toutes les actions d'aménagement,
    - Les études environnementales
  - Toutes études qui permettront, en cours d'opération, de proposer toutes modifications de programme qui s'avèreraient opportunes, assortie des documents financiers prévisionnels correspondants,
- Par ailleurs, le Concessionnaire pourra en tant que de besoin être associé aux études relatives à l'adaptation du Plan Local d'Urbanisme qui pourraient avoir à être menées par le concédant pour la mise en œuvre de l'opération d'aménagement, et si nécessaire, pourra procéder à des études spécifiques pour lui apporter des éléments utiles concernant le programme de l'opération sur le périmètre défini.
- Mettre en état et aménager les sols et réaliser les équipements d'infrastructures propres à l'opération;
- De façon générale, réaliser tous les équipements concourant à l'opération globale d'aménagement, intégrés au programme de l'opération en conformité avec le bilan prévisionnel de l'opération;

# Les opérateurs associés au projet



## La concession



### assurer la commercialisation et la vente des biens

### assurer la coordination générale d'un projet

- Céder les biens immobiliers sous forme de lots libres
- Mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation dans les meilleures conditions possibles ; organiser, le cas échéant, toute structure d'accueil et de conseil des acquéreurs potentiels. Préparer et signer tous les actes nécessaires ;
- Assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération, et notamment :
  - assurer la coordination des différents opérateurs intervenant pour la mise en œuvre des éléments du programme de l'opération,
  - assurer le suivi et la coordination de la réalisation des aménagements et équipements mis à la charge des bénéficiaires de cessions des terrains aménagés,
  - assurer les tâches de communication, d'accueil des usagers et des habitants et d'animation de la zone, liée à la conduite de l'opération d'aménagement,
  - tenir constamment à jour, outre les documents comptables, des documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés et la situation de trésorerie ; négocier et contracter les moyens de financement les plus appropriés,
  - d'une manière générale, assurer l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensable pour la bonne fin de l'opération, et assurer en tout temps une complète information du concédant sur les conditions de déroulement de l'opération.





# Les opérateurs associés au projet

Des logements sociaux et privés

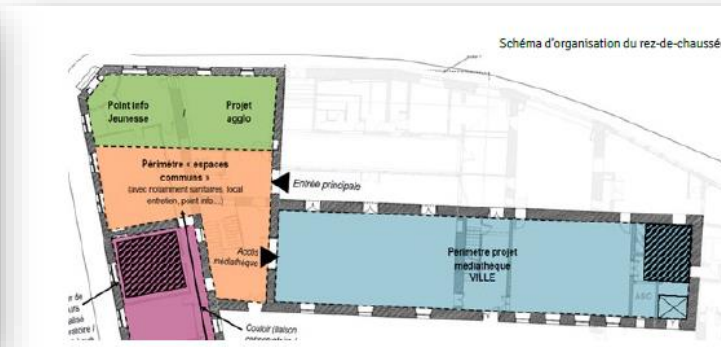


- 2020 : spla LTA Amo pour la réalisation des Etudes préalables de programme et avant projet
- 2021 : Contrat de concession et choix maître d'œuvre
- 2022-2024 : études et chantier

## Destination du bien

- Revente de 12 logements locatifs au bailleur Terre Armor Habitat, associé au comité de pilotage
- Revente de 3 à 4 appartements en lots libres

Une ludomédiathèque, un auditorium, et une réserve de locaux publics



- 2020 : élaboration du programme technique de la médiathèque par un programmiste
- 2021 : Contrat de mandat et choix maître d'œuvre
- 2022-2023 : études et chantier

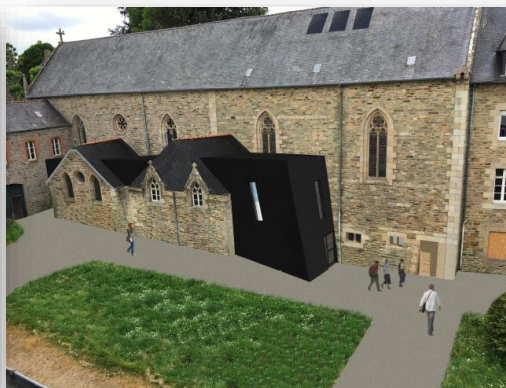


# Les opérateurs associés au projet



## L'appui de LTC

- Propriétaire actuel du site
- MOA de l'école de musique et de l'école du cirque
- Amo pour les études du parc urbain
- Accompagnement du service aménagement sur le volet financement et patrimonial



# Les opérateurs associés au projet



Le bâtiment « Saint-Joseph » est dédié à de l'habitat privé

La Ville de Tréguier a déjà été approchée par un promoteur

Tension actuelle sur la promotion immobilière

**« Les promoteurs appellent !**

## Prochaines étapes

- Engager la réflexion sur l'avenir concret du bâtiment Saint-Joseph
- Solliciter les promoteurs soit en consultation directe sur la base d'un cahier des charges soit sous la forme d'un appel à manifestation d'intérêt
- Et pour le reste des bâtiments sans destination fonctionnelle à ce jour, engager également une réflexion plus fine sur les besoins de la ville de Tréguier et de ses acteurs locaux

**« Loger les actifs !**