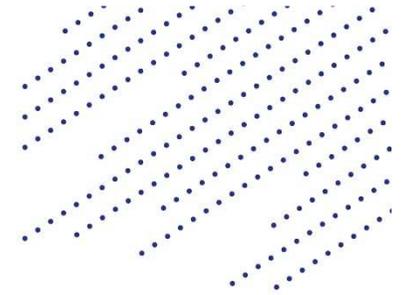




les **TERRITOIRES**
— *innovent*
POUR
UN FONCIER
RESPONSABLE



RECYCLER LE FONCIER ET MOBILISER SON POTENTIEL DE TRANSFORMATION

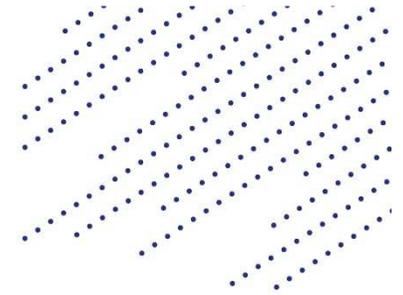
Vous êtes au bon endroit

Veillez patienter quelques instants, nous faisons les derniers réglages techniques et nous commencerons bien à 9h30





les **TERRITOIRES**
— *innovent*
POUR
UN FONCIER
RESPONSABLE



RECYCLER LE FONCIER ET MOBILISER SON POTENTIEL DE TRANSFORMATION

Rencontre n°2 du 16 février 2021 / 9h30-12h



Pour une rencontre animée en toute sérénité...

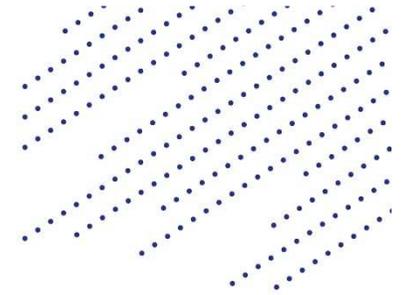
- N'oubliez pas de **couper vos micros et vos caméras** pendant les présentations pour éviter les bruits externes durant les interventions et réduire la bande passante: l'animateur le fera arbitrairement si des parasitages sont détectés
- Pensez à indiquer vos **NOM Prénom – Structure** dans votre interface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

Droit à l'image: petite précision

- Pour information la rencontre va être **filmée et enregistrée**
- L'objectif est de permettre **un visionnage en ligne** sur 2021 pour les présents et les absents à ces rencontres
- L'enregistrement sera ainsi disponible sur **une plateforme en ligne gérée par la Région et sur une chaîne Youtube dédiée**
- Si vous souhaitez être certains de ne pas apparaître du tout au sein de cet enregistrement (ni à l'écran ou sur les conversations), vous pouvez dès à présent:
 - Couper votre caméra pour la durée de la rencontre
 - Vous renommer en anonyme pour ne pas faire apparaître votre identité



les **TERRITOIRES**
— *innovent*
POUR
UN FONCIER
RESPONSABLE



RECYCLER LE FONCIER ET MOBILISER SON POTENTIEL DE TRANSFORMATION

Deux cycle de rencontres réalisés en parallèle et qui s'articulent pour créer une dynamique régionale:

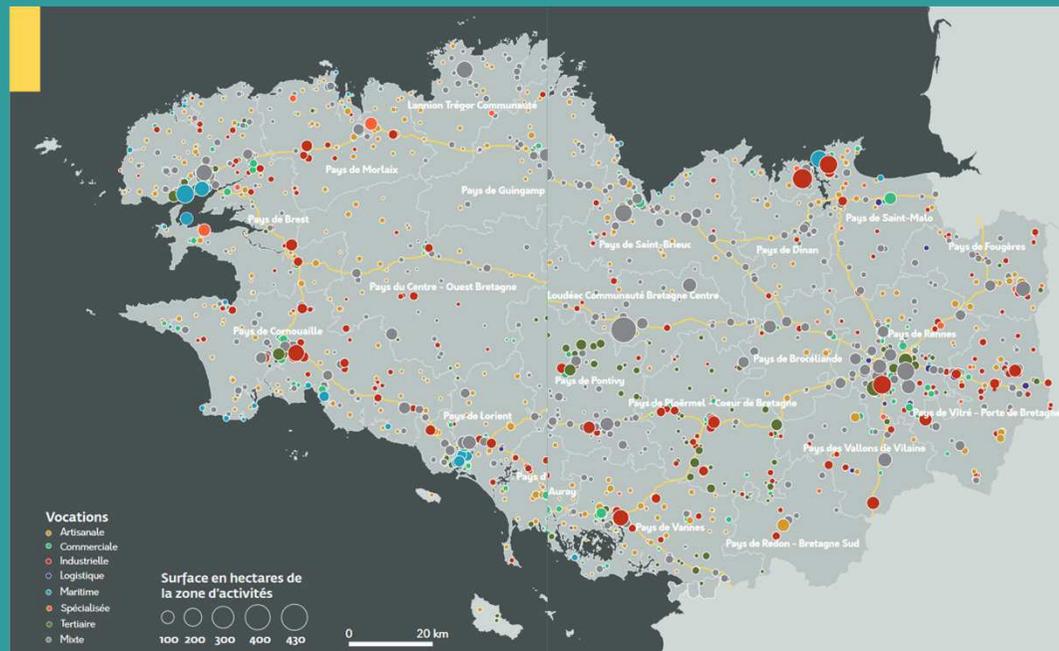
- 9 rencontres sur les Centralités (4 déjà réalisées)
- 5 rencontres sur le Foncier (1 déjà réalisée)

Des supports de capitalisation à venir: newsletters trimestrielles, vidéos, fiches capitalisation par rencontre, centre de ressource, annuaire des professionnels...



La question du foncier en Bretagne - Quizz introductif

Combien y a-t-il de zones d'activités économiques en Bretagne ?



**La région
compte 1600 ZAE
(900 en Pays de La Loire)**

La question du foncier en Bretagne - Quizz introductif

Quelle part de la surface artificialisée ces ZAE représentent-elles en Bretagne ?

- 7%
- 19%
- 29 %

La question du foncier en Bretagne - Quizz introductif

Quelle part de la surface artificialisée ces ZAE représentent-elles en Bretagne?



ZA Colguen, Concarneau

Les ZAE bretonnes occupent actuellement 19% (28 000 ha) de la surface artificialisée

Moyenne nationale : 18%

La question du foncier en Bretagne - Quizz introductif

Quelle surface est occupée par les friches industrielles en France ?

- *Entre 5 000 et 10 000 ha*
- *Entre 25 000 et 50 000 ha*
- *Entre 90 000 et 150 000 ha*

La question du foncier en Bretagne - Quizz introductif

Quelle surface est occupée par les friches en France ?



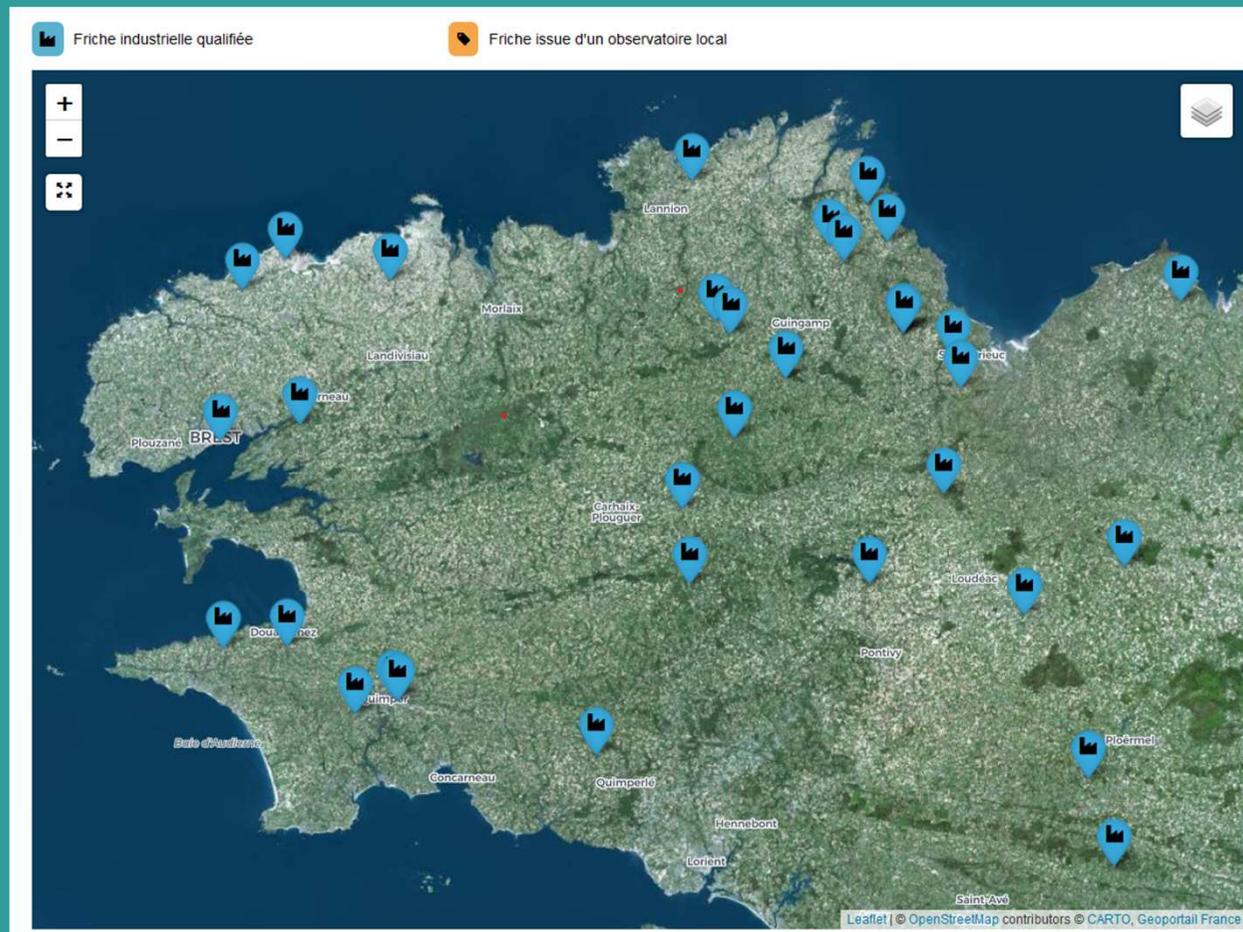
*Entre 90 000 et
150 000 hectares*

*(soit 30 fois la superficie de la
ville de Rennes)*

Outil Cartofriches, CEREMA (version bêta)

La question du foncier en Bretagne - Quizz introductif

Un outil national de recensement des friches - Cartofriches



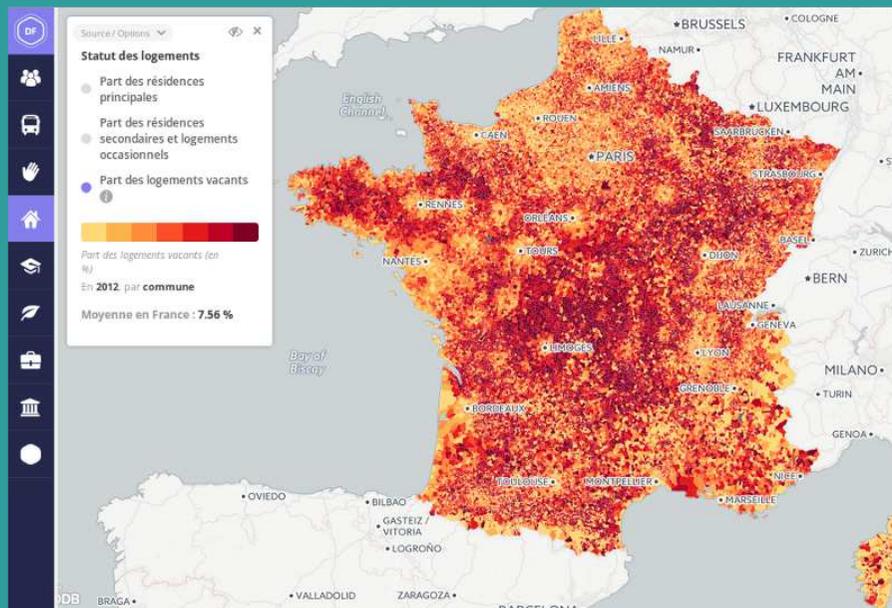
La question du foncier en Bretagne - Quizz introductif

Quelle est la part de logements vacants en Bretagne ?

- 1,6%
- 5,3%
- 7,7%

La question du foncier en Bretagne - Quizz introductif

Quelle est la part de logements vacants en Bretagne ?



Le taux de vacance était de 7,7% (140 000 logements)

Moyenne nationale : 8%

La question du foncier en Bretagne - Quizz introductif

Quel est le rythme de croissance annuel du parc de logement en Bretagne ?

- 0,6 %
- 1,4%
- 2,7%

La question du foncier en Bretagne - Quizz introductif

Quel est le rythme de croissance annuel du parc de logement en Bretagne ?



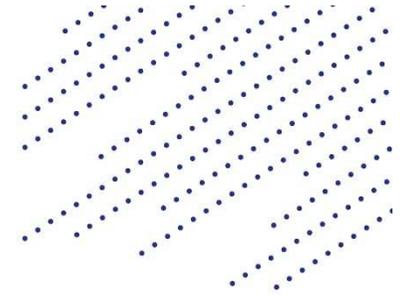
Le parc de logement croît de 1,4% par an

Moyenne nationale : 1,1%

Pommerit-le-Vicomte
Pañvrid ar Beskont



les **TERRITOIRES**
—— *innovent*
POUR
UN FONCIER
RESPONSABLE



LEFFARMOR
communauté 

1/ Témoignage de Michel LANCIEN

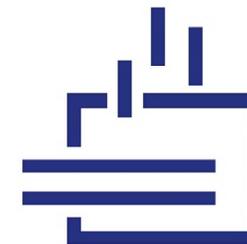
Ancien Maire de Pommerit le Vicomte

Communauté de communes Leff Armor Communauté

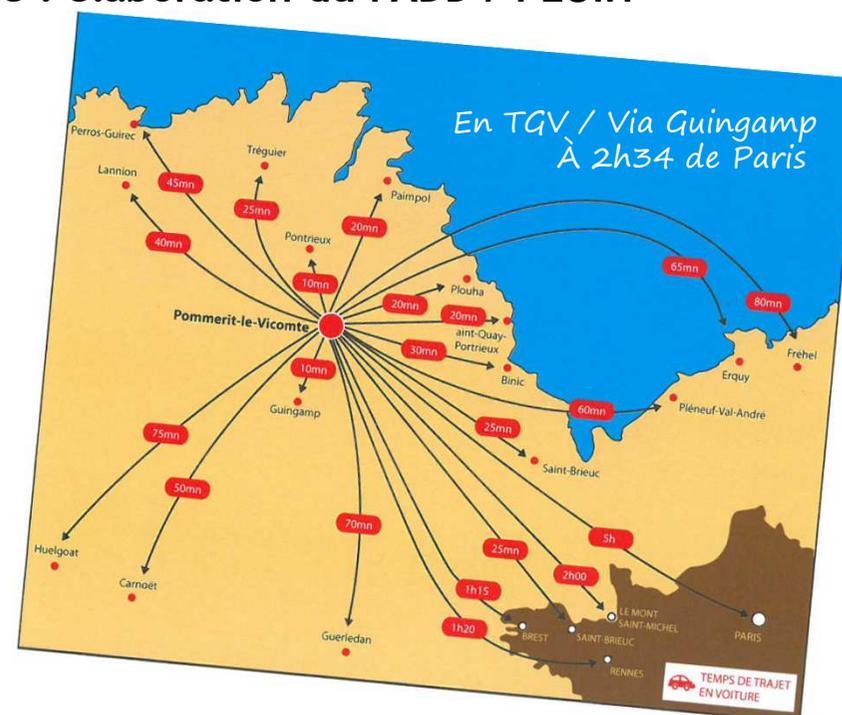
Reconversion d'un site industriel vers un pôle de services en plein cœur de bourg



Pommerit le Vicomte

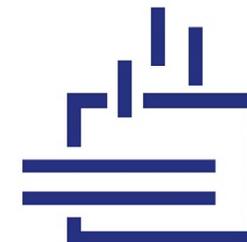


- Commune rurale située à 12 km de Guingamp (TGV) et 20 km de Paimpol (Littoral)
- Population de 1 800 habitants / Evolution démographique stable
- Commune “Bourg de services” au sein du territoire de Leff Armor Communauté, pour environ 5000 habitants, dans le cadre de l’élaboration du PADD / PLUIH



Pommerit le Vicomte

Emergence d'une réflexion et d'un programme sur la revalorisation foncière et de revitalisation du centre bourg

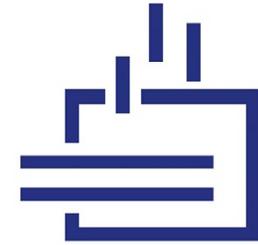


L'émergence du projet foncier : *pourquoi pas nous ?*

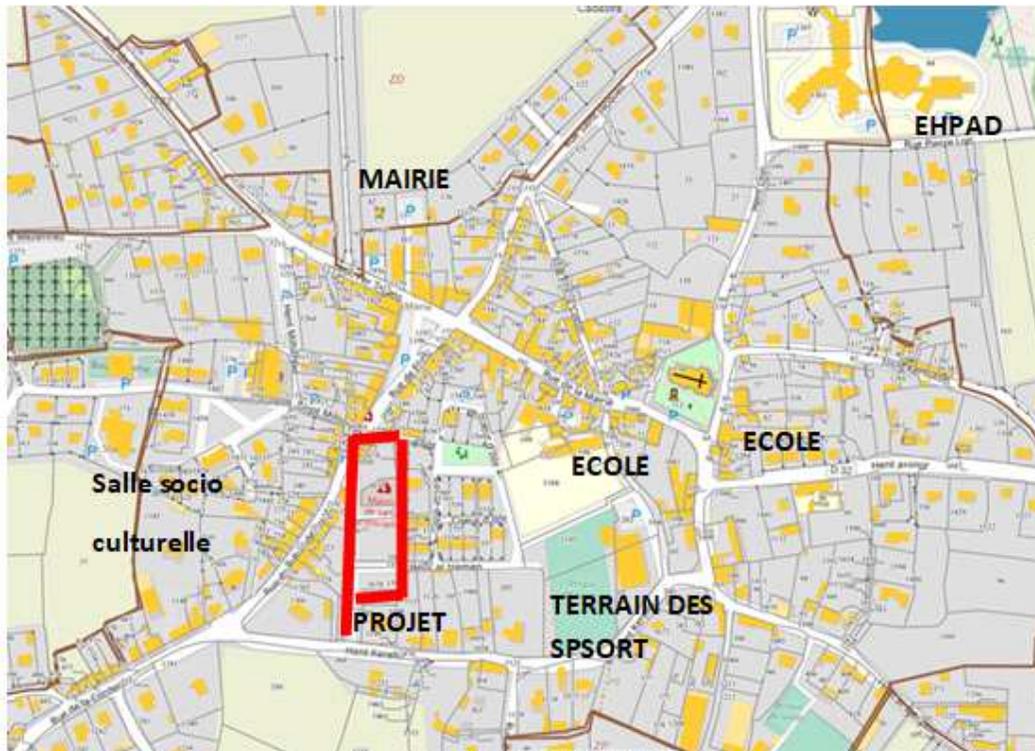
- 2014: Une économie locale plutôt morose !! Une série de fermetures :
 - Décembre 2014 : fermeture du site Triskalia en décembre 2014, implanté sur 6000 m² en centre bourg (suite à un projet de pérennisation avorté)
 - Départ à la retraite d'un des 3 médecins et vente du cabinet médical privé obsolète, à proximité du bourg,
 - Départ du gérant de la supérette, fermeture de la boulangerie suite à décès accidentel, départ en retraite des propriétaires dernier Tabac Bar journaux avec un cadre relativement obsolète et reprise difficile en l'état
- **Participation à des conférences avec SGAR / Région / EPF ... et pourquoi pas nous ?!!**
- Fin 2014 : 1^{ers} contacts avec EPF et lancement des Etudes préalables
- Concertation au niveau des instances élus + la population + les professionnels secteur santé notamment
- Etude préalable fait ressortir 3 scénarios: Volonté d'aller au bout du scénario « idéal » !
- Lancement démarche & réflexions / l'échelle PLUiH sur le foncier....



Pommerit le Vicomte



Plan du centre bourg

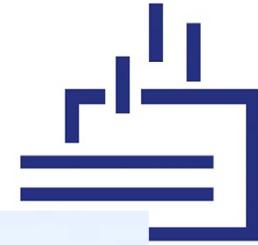


Emprise foncière du projet



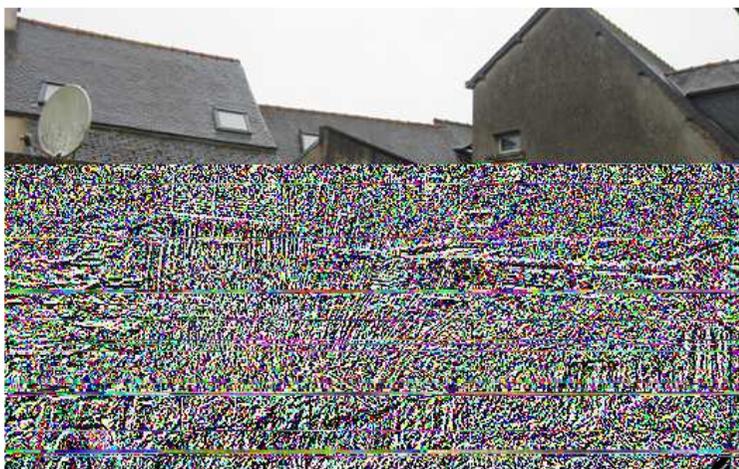
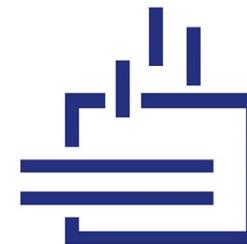
Pommerit le Vicomte

Photos du site avant projet



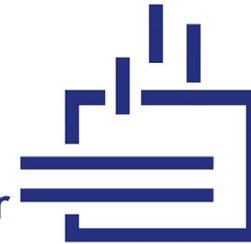
Pommerit le Vicomte

Photos du site avant projet



Pommerit le Vicomte

Travail du comité de pilotage avec le cabinet Tristan la prairie retenu pour l'étude préalable et les administrés lors de réunions ou balades publiques



(RE) Regarder le site Triskalia et ses abords

Le circuit de la balade: 1 heure



Départ de la Mairie
28 septembre 2015

18h



Tristan la Prairie



■ POMMERIT-LE-VICOMTE

URBANISME.

Balade publique sur le site de Triskalia

Les élus et les différents partenaires invitent les habitants à une découverte du site de Triskalia, le lundi 28 septembre.

Accompagnée par des partenaires comme l'EPF (Établissement Public Foncier), les services de l'État, ou encore le conseil en architecture, urbanisme et environnement, la commune s'est engagée dans une réflexion pour la reconversion du site de Triskalia. Objectif : une urbanisation engagée, dynamique, attractive... mais aussi respectueuse du paysage, du patrimoine, des habitants, de l'activité économique et des usages actuels.

À la demande de la commune, le cabinet « La Prairie et associés », qui a été retenu pour conduire l'étude d'urbanisme du site, organise une balade publique et citoyenne



Alain Gautier, à gauche, sur le site de Triskalia. Le rendez-vous de la balade publique est donné le 28 septembre.

pour comprendre la vie du lieu, ses qualités et ses dysfonctionnements, ses connexions avec ses abords.

Les habitants sont donc

invités à parcourir ensemble le lieu, le temps d'une promenade commune. Le rendez-vous est fixé au lundi 28 septembre, à 18 h, place du Centre, devant

la mairie, pour une promenade-discussion d'une heure environ qui se terminera par un verre de l'amitié à la salle socioculturelle.

Pommerit le Vicomte

Détail du projet de revalorisation de la friche

Scénarii « idéal » retenu après étude de faisabilité



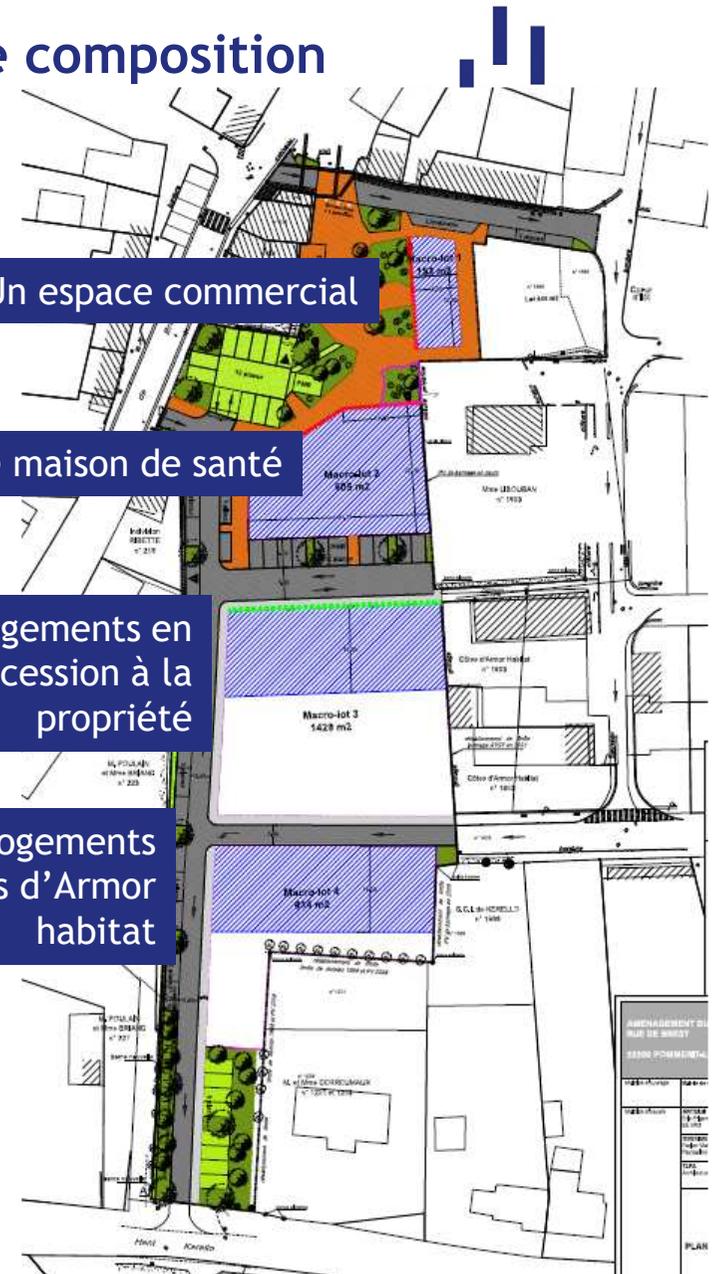
Plan de composition

Un espace commercial

Une maison de santé

Des logements en accession à la propriété

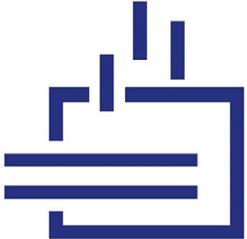
Des logements Côtes d'Armor habitat



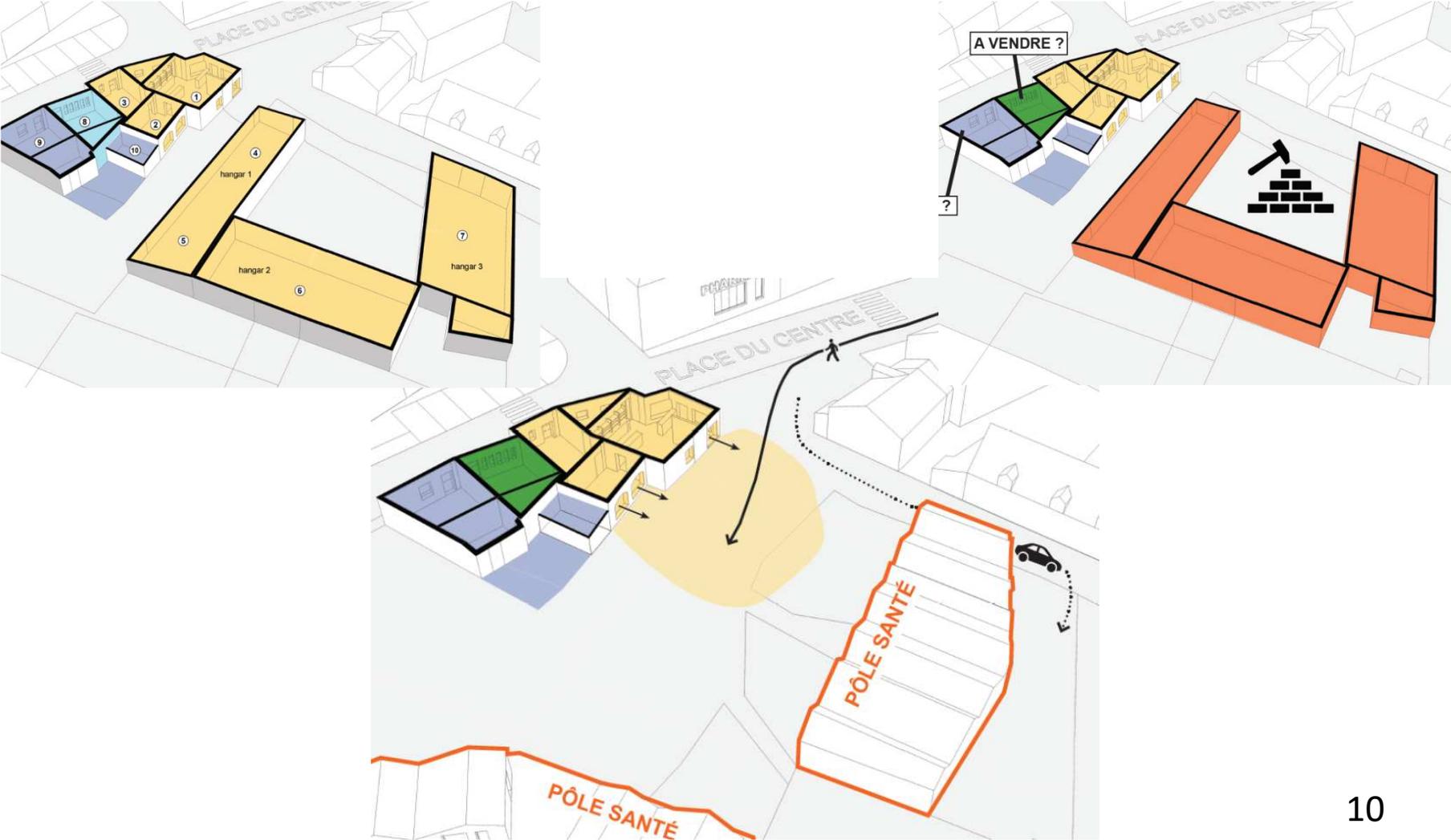
Pommerit le Vicomte - *Plan 3D du projet*



Pommerit le Vicomte



*Engagement des négociations
face aux contraintes rencontrées pour se projeter sur le scénario idéal*



Pommerit le Vicomte - *les travaux (2017-2020)*



Déconstruction / Dépollution du site

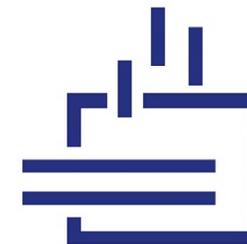


Remise en état par l'EPFB



Pommerit le Vicomte

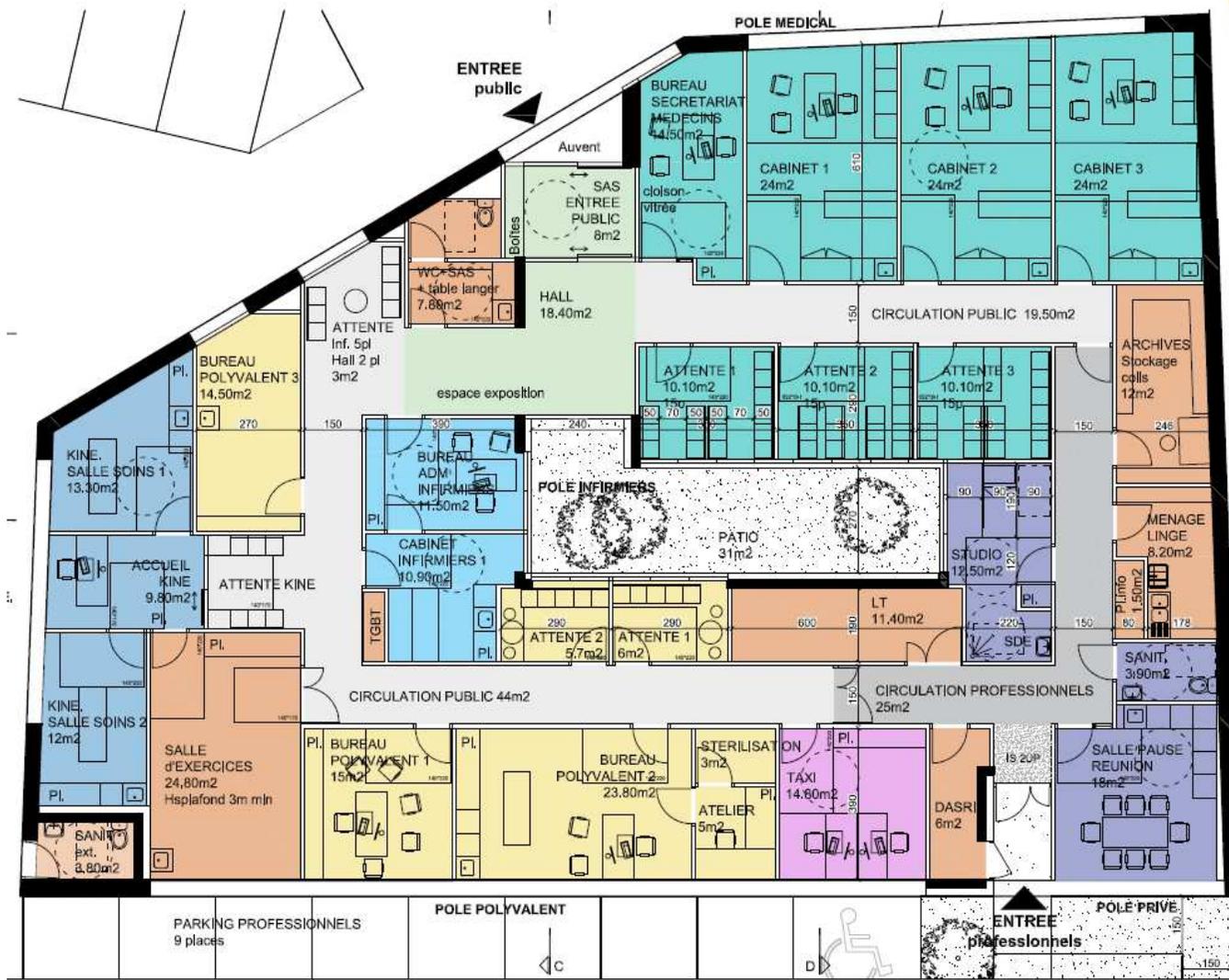
VRD / Aménagement paysager



Pommerit le Vicomte

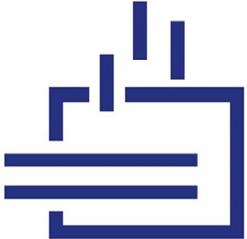
Construction de la Maison de Santé

Travail en collaboration avec les professionnels de santé, le service ergonomie du Centre de Gestion 22, le service ingénierie de Leff Armor Communauté et l'architecte Colas - Durand



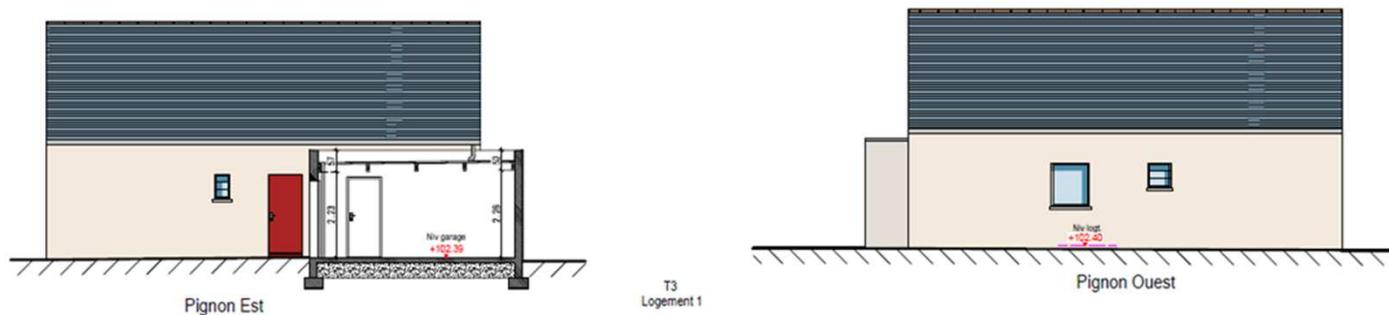
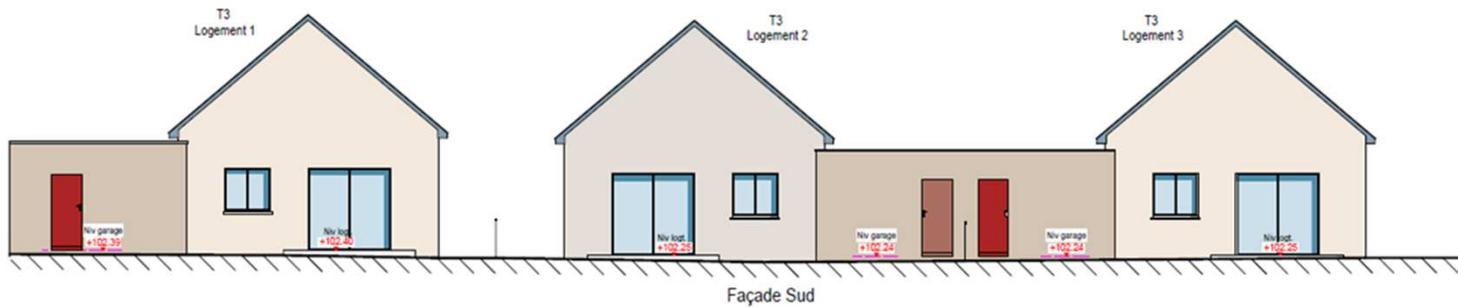
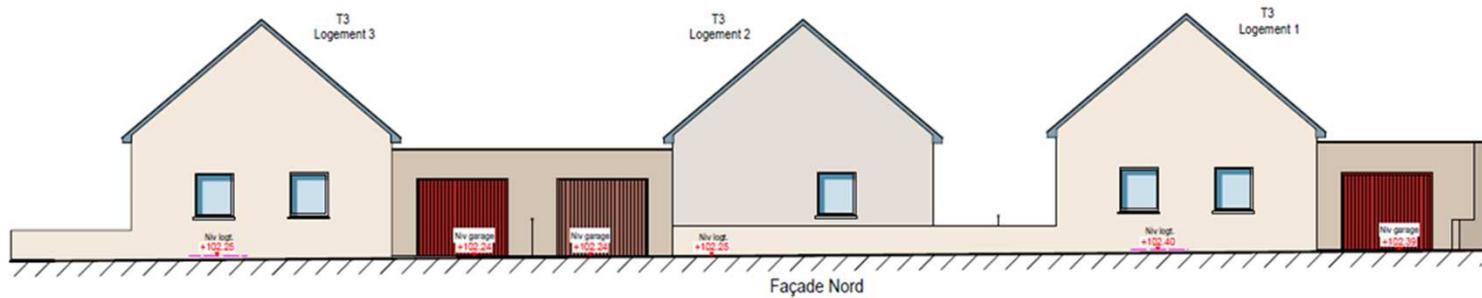
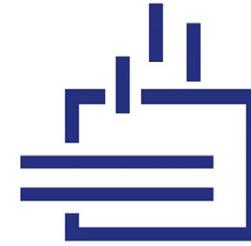
- Un pôle médecin avec 3 cabinets
- Un Pôle infirmier
- Un pôle kiné avec 2 cabinets et une salle d'exercice
- 3 bureaux polyvalents
- Un bureau taxi
- Un studio pour accueillir des stagiaires ou remplaçants
- Une salle de réunion

Pommerit le Vicomte - Etat du projet en 2020

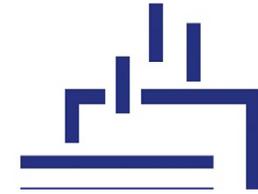


Pommerit le Vicomte

En construction à venir en 2021, les 3 logements Côtes d'Armor Habitat



Pommerit le Vicomte - *Bilan d'aménagement*



REHABILITATION DU SITE DE TRISKALIA

Projet de 2 150 000 €

dont financement en maîtrise d'ouvrage

- ◆ Commune : 1 800 000 €
- ◆ Côtes d'Armor Habitat : 350 000 €

subventionné à hauteur de 60 %



Phase étude

- ◆ Europe (LEADER) 10.00 %
- ◆ Région (contrat de partenariat) 50.00 %
- ◆ Etablissement Public Foncier De Bretagne 20.00 %

Phase opérationnelle

AMENAGEMENT DU SITE

- ◆ ETAT (DETR et contrat de ruralité) 68.73 %
- ◆ Région (contrat de partenariat) 1.27 %

MAISON DE SANTE

- ◆ Etat (FNADT) 53.97 %
- ◆ Département (contrat de territoire) 3.20 %

LOGEMENTS CÔTES D'ARMOR HABITAT

- ◆ Etat 1.95 %
- ◆ Région 28.57 %



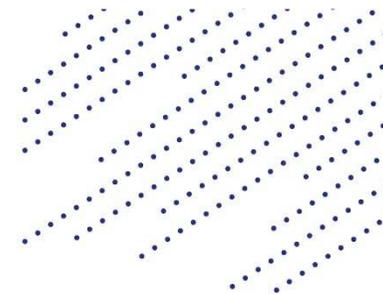


- Redynamisation 2014-2020**
- C'est la reprise de plusieurs commerces : pharmacie, bar-tabac, boulangerie, carrefour Express, garage, fleuriste
 - Un marché hebdomadaire
 - La construction d'une maison de santé





les **TERRITOIRES**
innovent
POUR
UN FONCIER
RESPONSABLE



2/ Témoignage de Christophe HAZO

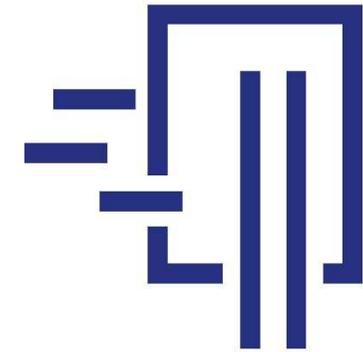
Conseiller délégué à l'aménagement et aux politiques urbaines
Ville de Theix-Noyalou

Réqualification du centre-Ville



Ville de Theix-Noyalo

Situation géographique

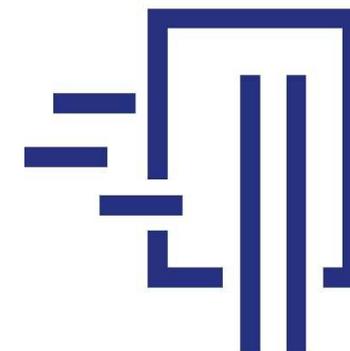


Commune morbihannaise

Membre de GMVA

Ville de Theix-Noyal

Situation géographique



Des externalités très positives

Ville de Theix-Noyal

Positionnement dans l'agglomération



Organisation territoriale



Pôles du cœur d'agglomération



Pôles d'équilibre



Pôles de proximité



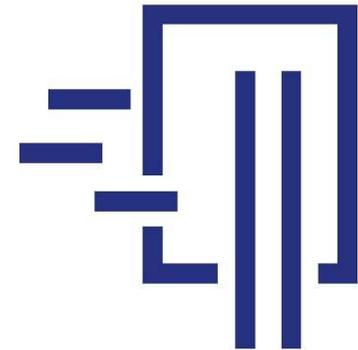
Landes de Lanvaux



Coeur d'agglomération



Golfe du Morbihan et ses îles



Vannes et le cœur d'agglomération visent à contenir une majorité de l'attractivité mais pas seulement en accueillant de nouveaux ménages. L'objectif est de performer la réponse en équipements lourds et stratégiques, de favoriser la culture, le tourisme, l'économie de pointe et le tertiaire, autour d'une ville structurée et accessible. C'est la porte d'entrée du territoire par sa gare et son axe routier et par sa représentation

Extrait du SCOT de GMVA

Ville de Theix-Noyal

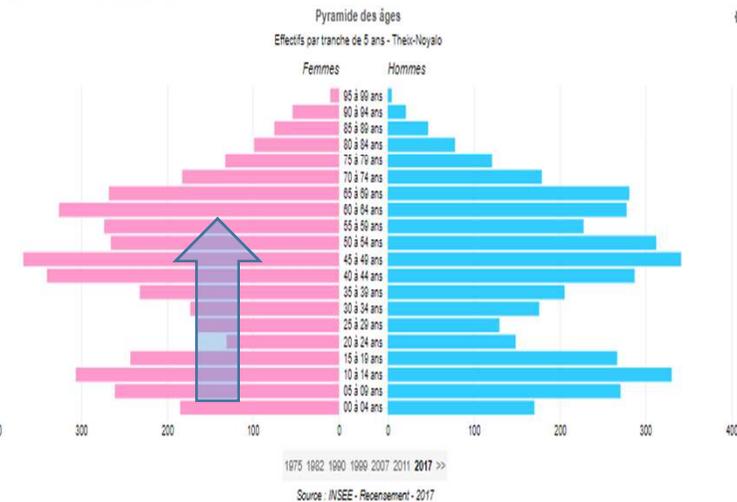
La fusion de deux anciennes communes



8 117 habitants - 156 hab. par km²

Fusion de la commune le 1^{er} janvier 2016

27 % de la population âgée de 60 ans et plus



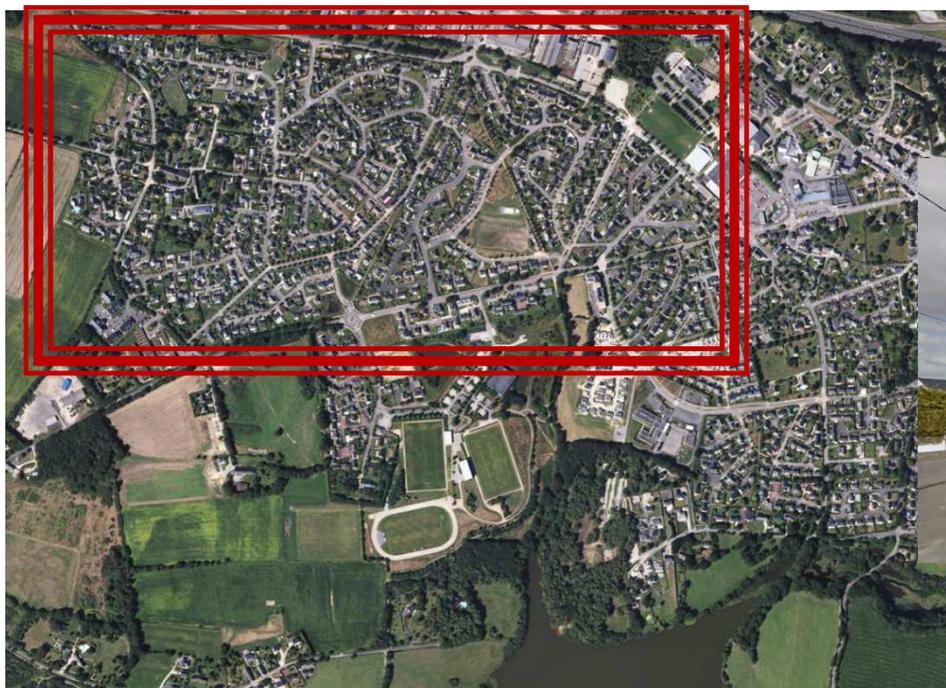
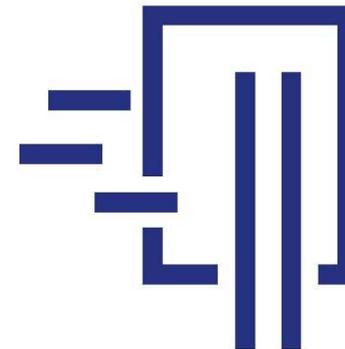
Ville de Theix-Noyal

Les formes urbaines

1^{ère} vague de 1975 à 1990

2 500 à 5 000 hab

extensions



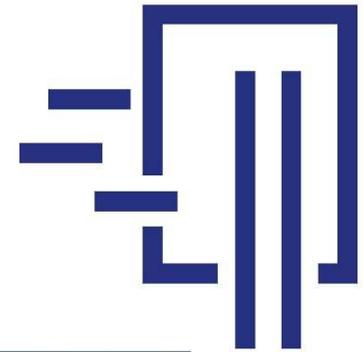
Ville de Theix-Noyal

Les formes urbaines

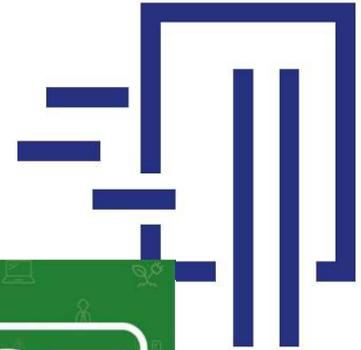
2^{de} vague de 1990 à aujourd'hui

5 000 à 8 000 hab

Comblement de « dents creuses »



Un développement aujourd'hui difficile



PROGRAMME LOCAL
DE L'HABITAT
2019-2024



20 %

Ville de Theix-Noyal

L'enjeu majeur de la requalification du centre-ville



-  centralités
-  Axes routiers
-  Équipements
-  Commerces
-  Friche commerciale
-  Espace peu dense



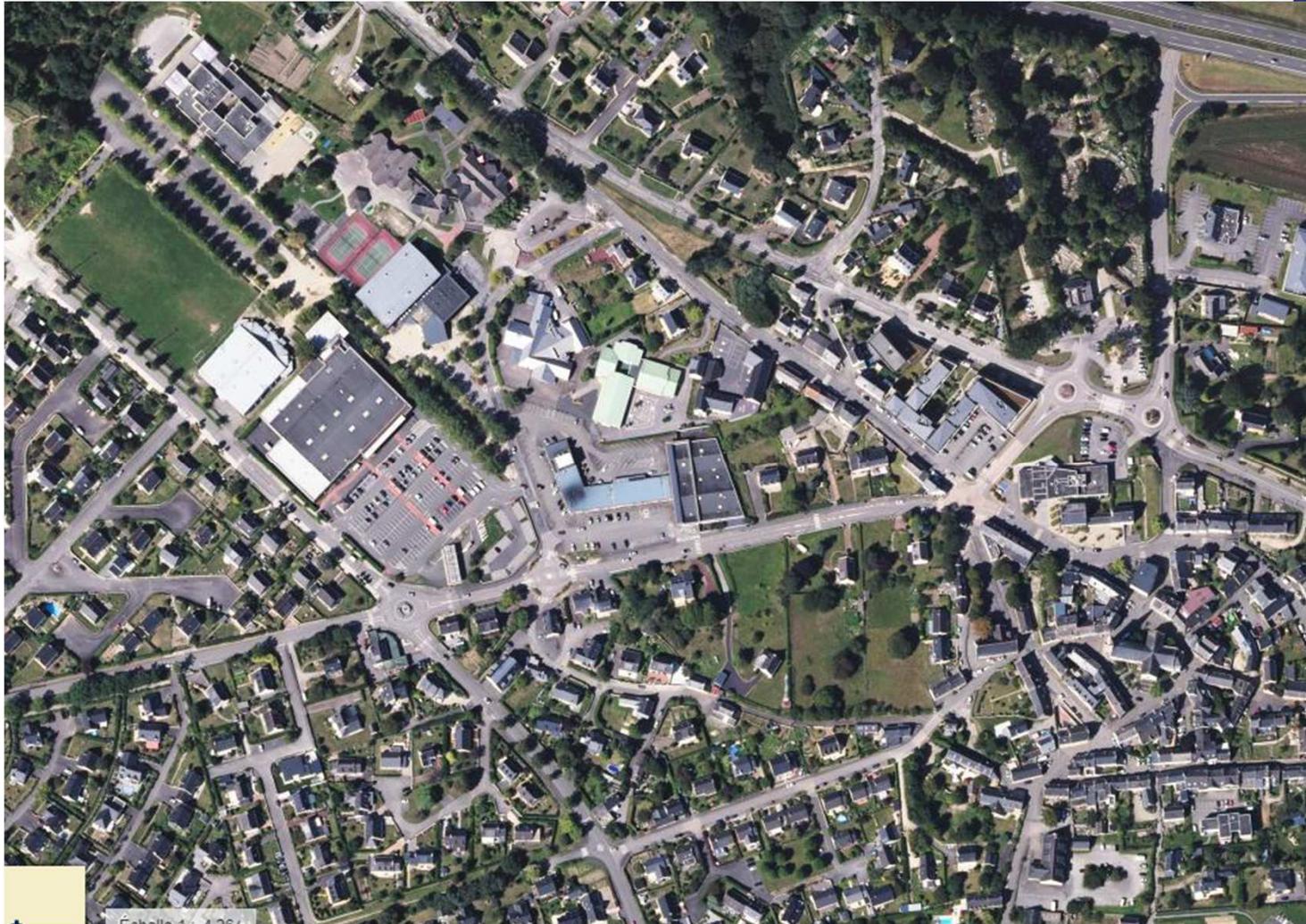
Ville de Theix-Noyal

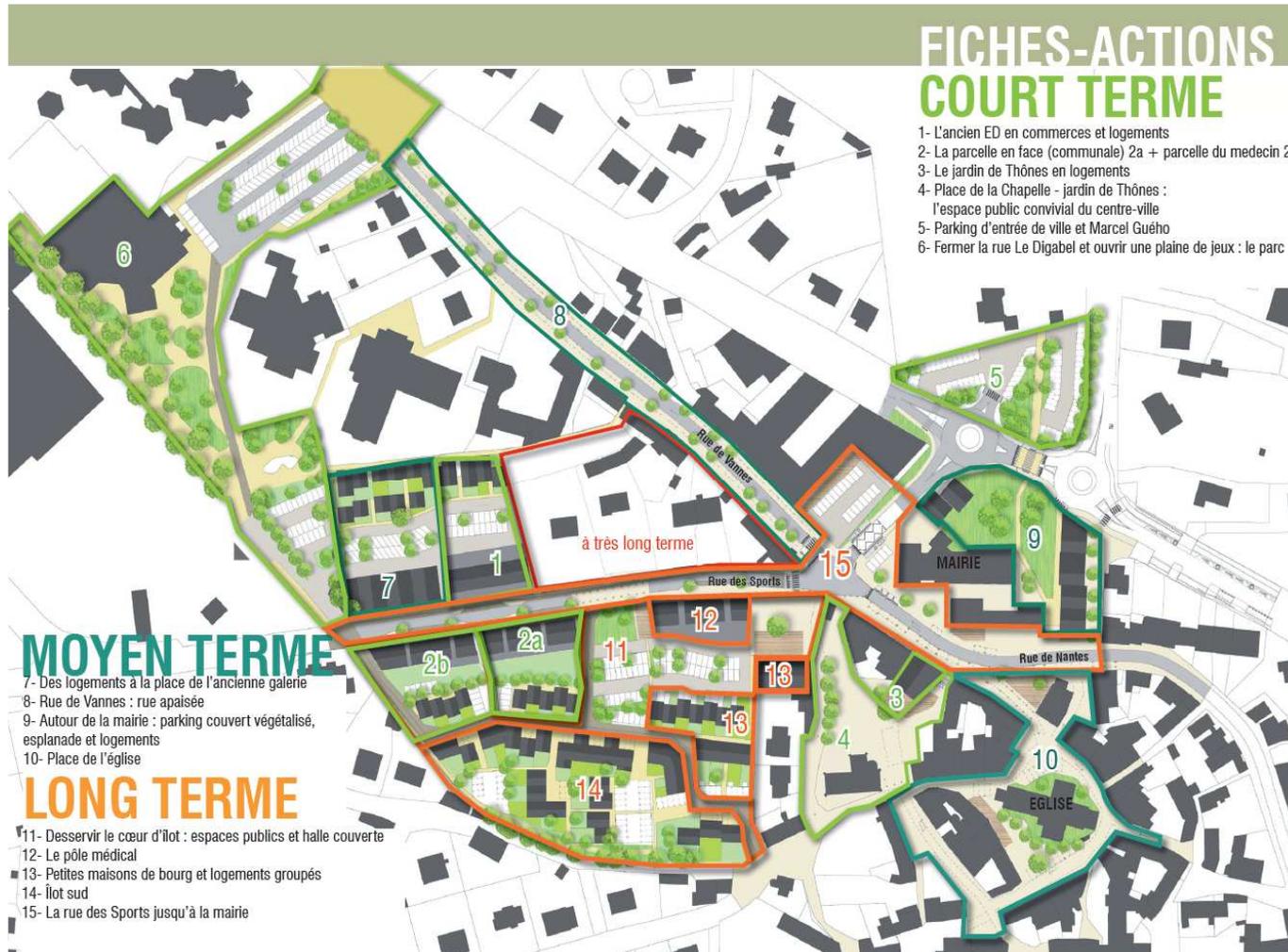
L'enjeu majeur de la requalification du centre-ville



Ville de Theix-Noyal

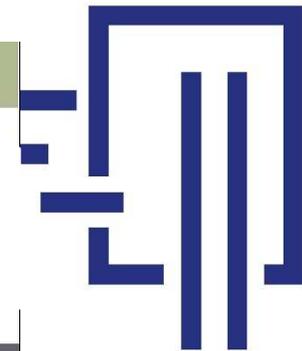
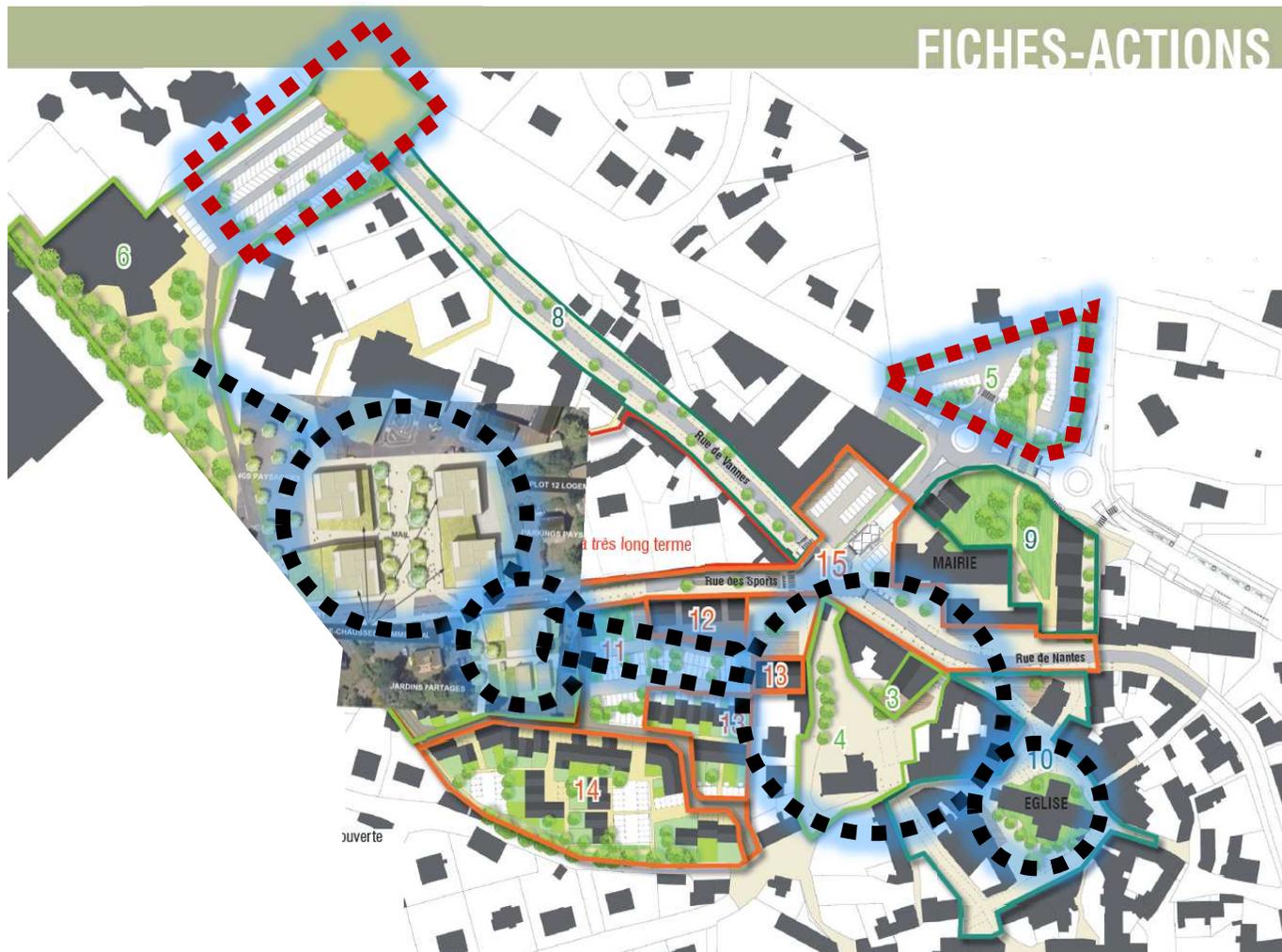
L'enjeu majeur de la requalification du centre-ville





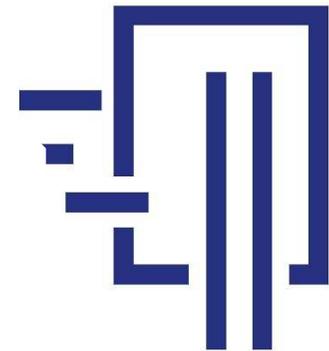
Ville de Theix-Noyal

L'ajustement des ambitions



Ville de Theix-Noyal

L'ajustement des ambitions



Les objectifs à atteindre



Architecture formes urbaines à la hauteur du potentiel de la commune



Cohérence et centralité renforcée dans un espace résolument piéton



Réponses aux fortes attentes d'implantation de commerces et services



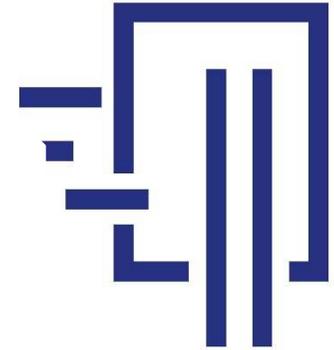
Densification, certes, mais réfléchie (verticalité libérant les espaces)



Réponses aux besoins en termes de logements



Phasage intelligent : terminaisons successives et maîtrise budgétaire



Ville de Theix-Noyal

Interventions de l'EPF :

1) Accompagnement et subvention de l'étude (Terre-à-Terre) dans le cadre d'une **Convention de Veille Foncière** d'avril 2017 (durée = 2 ans)

2) Signature d'une **Convention Opérationnelle** en novembre 2020

➤ Actions prévues : acquisitions, déconstructions, rétrocession

➤ Engagements :

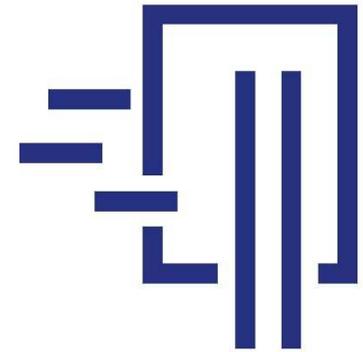
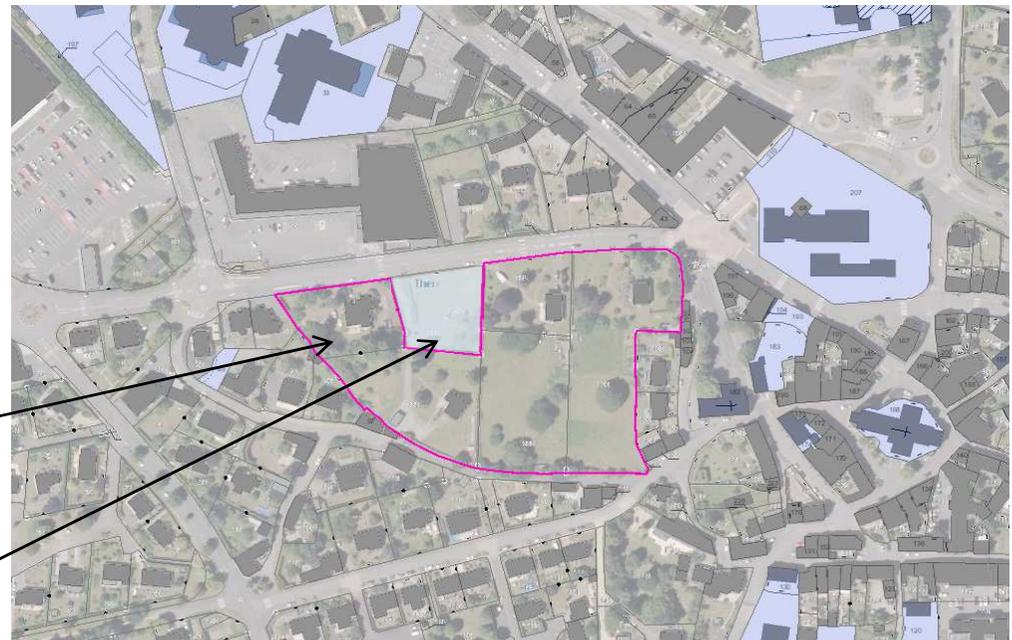
- 50 % minimum de surface plancher logement
- densité de 35 logts/ha minimum
- **25%** minimum de logements **PLUS-PLAI**
- **15%** minimum de logements **PSLA ou BRS**

➤ Montant plafond d'intervention : **2,2 M€**

➤ Durée : **7 ans**

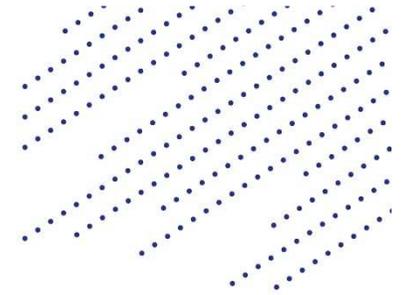
Périmètre de la
convention opérationnelle
(1,4 ha)

Foncier communal





les **TERRITOIRES**
— *innovent*
POUR
UN FONCIER
RESPONSABLE



3/ Témoignage de Claire BRIDEL

1^{ère} adjointe déléguée Développement durable,
Urbanisme

Ville de Liffré

La requalification d'un quartier pavillonnaire à Liffré
(35)



Ville de Liffré

- Pôle structurant de bassin de vie
- Ville-centre de Liffré-Cormier Communauté (9 communes, env. 25 000 habitants)
- Une localisation stratégique :
 - Aux portes de la métropole rennaise (15-20 minutes de Rennes)
 - Entre Rennes et Fougères
 - Desservie par 2 échangeurs de l'A84 (autoroute vers la Normandie)
- Population / évolution démographique :
 - 8 129 habitants (2020)(+ 2 à 3% en moyenne par an depuis 2015)
 - Production prévisionnelle : 173 logements/an
 - 25% de logements sociaux (20% en locatif, 5% en accession)
 - Objectif horizon 2030 : 10 000 habitants



Carte des polarités urbaines du Pays de Rennes- SCO Pays de Rennes

Ville de Liffré

Les enjeux de la requalification de la rue de la Bretonnière :

- Localisation stratégique entre l'entrée de ville (échangeur 25 de l'autoroute et le centre-ville ancien)
- Accompagner le séquençage urbain et favoriser la lisibilité urbaine vers le centre-ville
- Créer une véritable centralité de quartier autour du centre-commercial du Vert-Galant
- Renforcer la mixité fonctionnelle
- Favoriser la densité grâce à des opérations en renouvellement urbain
- Renforcer l'attractivité et accompagner la mutation de l'ensemble de ce quartier, en lien avec l'urbanisation du nouveau quartier de La Quinte
- Améliorer l'image de la ville

Zone industrielle accueillant Clermont et la SVA (fermeture en 2019)

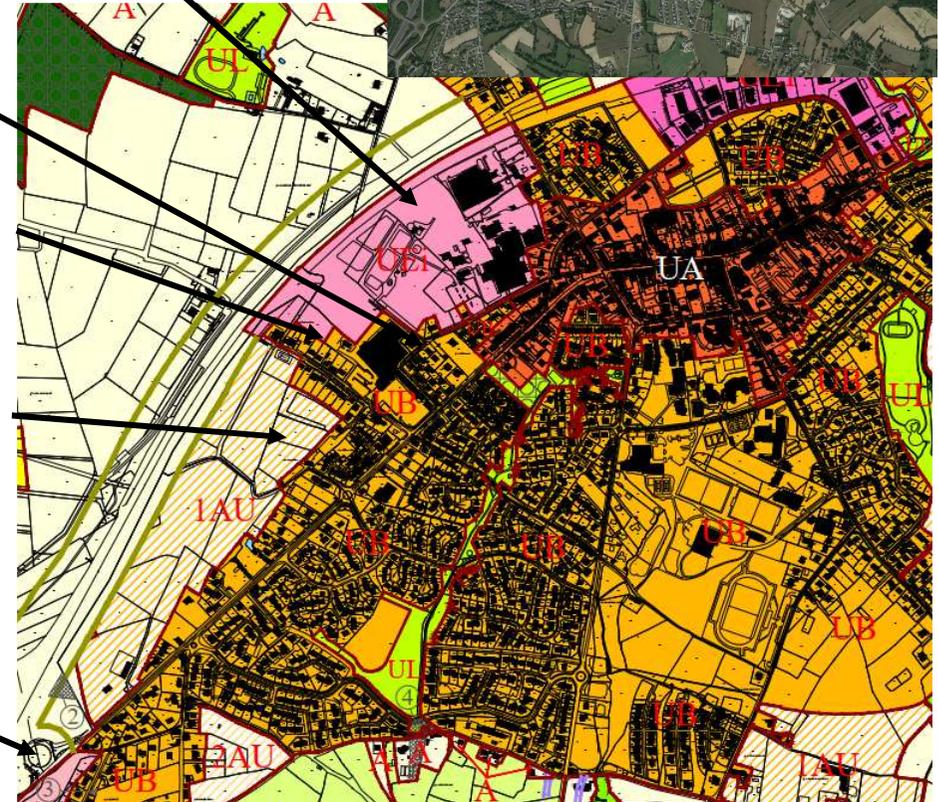


Centre commercial du Vert Galant

Rue de la Bretonnière – renouvellement urbain

Secteur en extension urbaine – Quartier de la Quinte

Echangeur A84 – entrée de ville Ouest



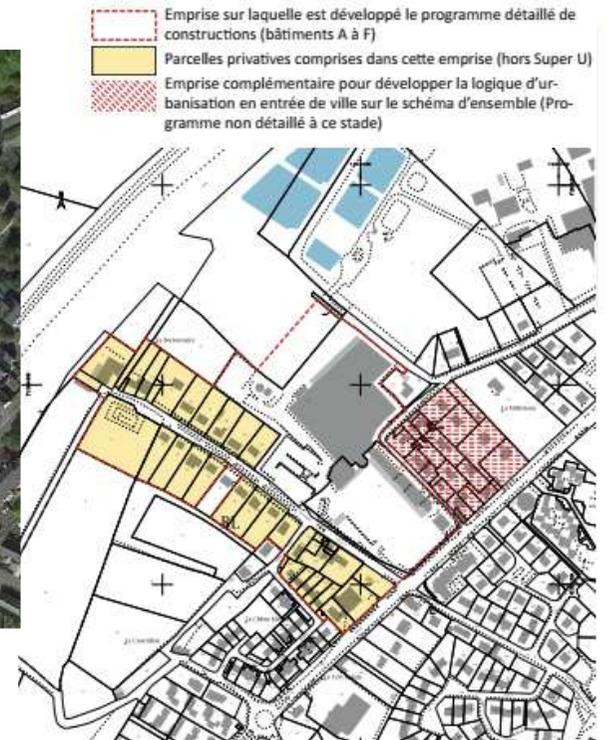
L3 - SYNTHÈSE DES ENJEUX D'AMÉNAGEMENT



Ville de Liffré

Description du site :

- Maisons pavillonnaires peu denses des années 70 implantées le long de la rue de la Bretonnière sur des parcelles de taille plutôt conséquente .
- Rue de Rennes : garage automobile, station de lavage vieillissante, commerce de cigarettes électroniques, maison individuelle



Ville de Liffré

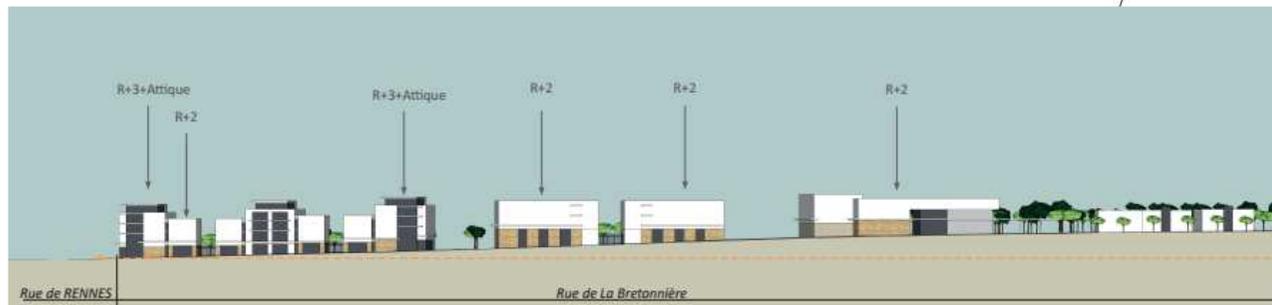
- Convention de portage foncier avec l'EPFB
- Étude capacitaire (réalisée par AXIAL 2016-2017)
- 2019 : réflexion sur les projets immobiliers
- 2020 : dépôts PC



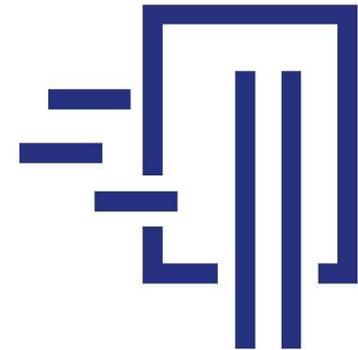
ENJEUX ET INTENTIONS EN TERMES D'ÉPANNELAGE



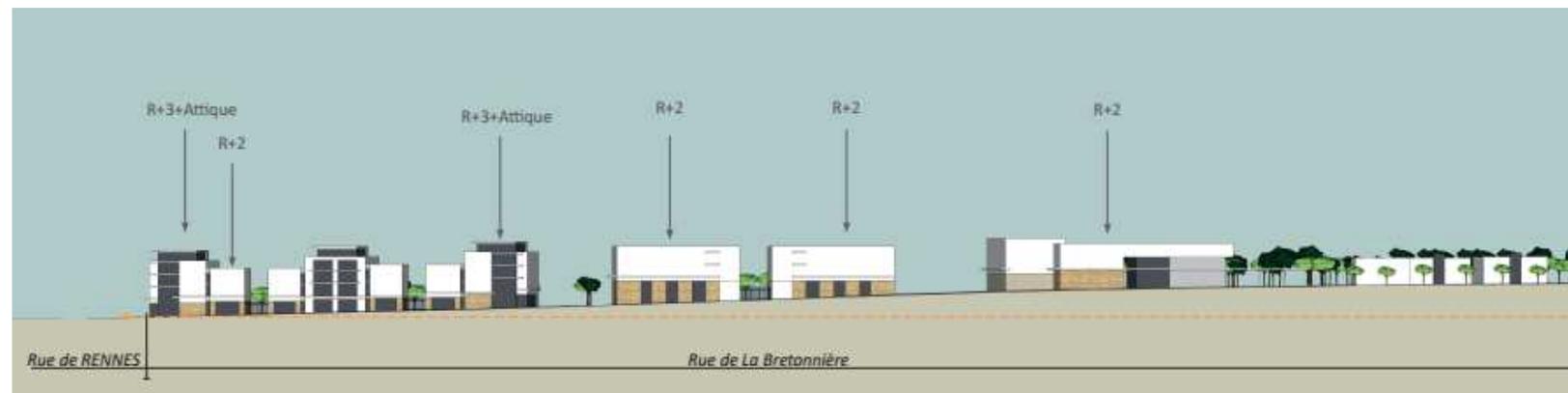
Attention au rapport entre le volume du Super U et les vues depuis les collectifs qui lui font face



Ville de Liffré

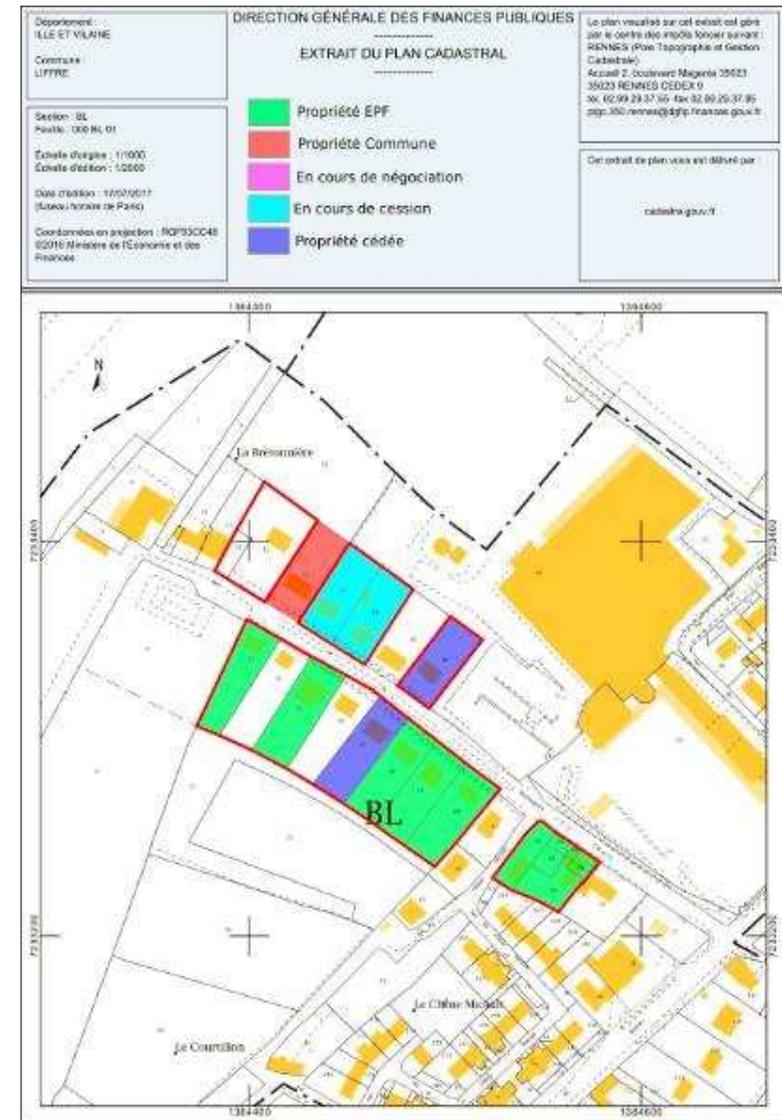


RÉCAPITULATIF GÉNÉRAL	Surface de Plancher Logements	Nombre de Logements	Surface de Plancher Commerces	Surface de Plancher Bureaux
BÂTIMENTS A	5 121 m ²	92	930 m ²	-
BÂTIMENTS B	1 825 m ²	33	591 m ²	-
BÂTIMENTS C	1 679 m ²	30	633 m ²	-
BÂTIMENTS D	1 825 m ²	31	-	-
BÂTIMENTS E	607 m ²	-	-	-
BÂTIMENTS F	-	-	942 m ²	533 m ²
TOTAL GÉNÉRAL	11 057 m²	186 <i>(dont 20 % de logts sociaux)</i>	3 096 m²	533 m²



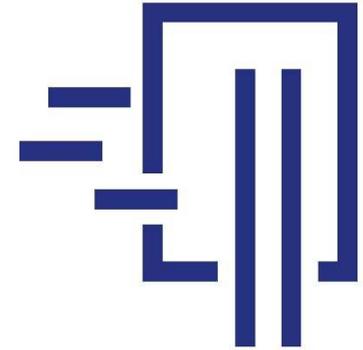
Ville de Liffré

- **Conditions de portage de l'EPFB :**
 - Durée de portage : 10 ans
 - 25% de logements sociaux
 - 20 logements par hectare
 - Bâtiments performants énergétiquement



Ville de Liffré

- 2 projets en cours (éligibles Pinel breton):
 - 100 rue de Rennes (Pierre Promotion)
 - 9-11-13 rue de la Bretonnière (NEOTOA)



Ville de Liffré

Projet Pierre Promotion (100 rue de Rennes)

⋮

- 45 logements en accession libre – éligibles PINEL (20 T2, 18 T3 et 7 T4)
- 1 office notarial
- 2 cellules commerciales (boulangerie Eco'pain et relocalisation du commerce de cigarettes électroniques Vap'n'Shop)
- 17 places aériennes qui seront retrocédées et des arceaux vélos
- 1 venelle piétonne



Ville de Liffré

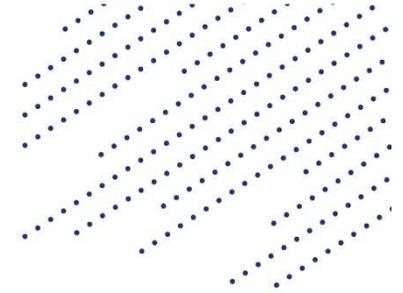
Projet NEOTOA (9-13 rue de La Bretonnière) – programmation encore en cours :

- 58 logements (17 T2, 28 T3, 9 T4, 4 T5)
- Formes urbaines : collectifs et maisons individuelles denses
- Bâtiment A (plot de collectif) : 31 logements en accession libre, en investissement (PINEL) ou en PSLA (location-accession)
- Bâtiment B (plot de collectif) : 22 logements sociaux (4 T3 logements adaptés personnes âgées : 3 PLUS, 1 PLAI en rdc ; logements PLS en étages)
- 5 Maisons individuelles denses : logements locatifs sociaux (3 T4, 2 T5 en PLS)
- Matériaux : squelette béton avec un remplissage bois





les **TERRITOIRES**
— *innovent*
POUR
UN FONCIER
RESPONSABLE



Conclusion et perspectives

La suite du cycle de rencontres (mars - juin 2021) :

Développer son économie par une approche vertueuse du foncier.

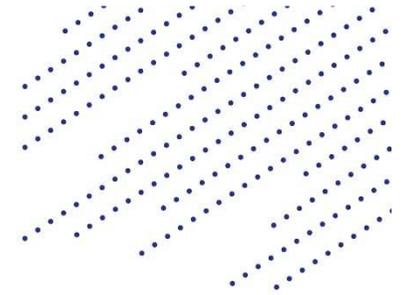
Loger sans s'étaler, recycler le foncier et le bâti pour produire des logements plus durables

Comment passer à l'action ?





les **TERRITOIRES**
— *innovent*
POUR
UN FONCIER
RESPONSABLE



**Merci pour votre participation et belle
semaine à tous**

