



Le renouvellement urbain dans les centres-villes et les bourgs est souvent synonyme de complexité : contraintes techniques (pollutions, bâtiments en friche...), «points durs» fonciers, risques contentieux accrus, opérations souvent déficitaires... En complément de l'action publique, les aménageurs et promoteurs peuvent apporter des compétences et des moyens pour reconquérir ces sites. Encore faut-il parvenir à les mobiliser, alors même que le marché immobilier est parfois incertain. Pour cette nouvelle rencontre du cycle "Les Territoires Innovent", organisée par l'EPF, trois témoignages locaux ont illustré concrètement ces problématiques et présenté les actions mises en œuvre pour mobiliser des opérateurs, notamment privés.



Projet Lamotte à Guipry-Messac

Coup d'œil sur L'EPF et les opérations de renouvellement urbain

Le sondage réalisé par l'EPF auprès des 95 participants de la rencontre, révèle que les principales difficultés rencontrées sur les opérations de renouvellement urbain sont **l'acquisition du foncier et le manque de financements publics pour combler le déficit d'opération**. Parmi les autres difficultés recensées, on note celles liées aux procédures d'aménagement, à la recherche d'opérateurs pour réaliser l'opération ou encore aux contentieux intentés par des riverains ou des associations. Pour rappel, à la fin d'un portage foncier réalisé par l'EPF pour le compte d'une collectivité, il peut céder ce foncier à **la collectivité ou à tout opérateur public ou privé** qu'elle a désigné. La part de cessions foncières réalisées par l'EPF à des opérateurs immobiliers (bailleurs sociaux, promoteurs, SCCV...) et aménageurs (SEM, SPLA, lotisseurs privés...) représente **20% (soit 80% pour les collectivités)**. Le plus souvent, une mise en concurrence est nécessaire et notamment en cession avec charge.

Synthèse des échanges de la table ronde

- **Stéphane LAFARGUE**, Directeur régional adjoint à la Banque des Territoires Bretagne a présenté l'action et l'offre de la Banque des Territoires en faveur des opérations de renouvellement urbain sur le territoire breton. La BDT accompagne historiquement les opérations de renouvellement urbain dans le cadre de la politique de la ville.
- **Madeleine GUILLONNET**, Adjointe au Maire, déléguée à la revitalisation des centres bourgs et **Jean-Luc MESNARD**, directeur de l'aménagement du Groupe Lamotte sont revenus en détails sur la restructuration urbaine du secteur Gare-Cosmos à Guipry-Messac (35) s'appuyant sur une concession d'aménagement confiée au groupe Lamotte. La création de ce nouveau quartier connecté doit permettre la requalification de l'espace urbain aux abords de la gare, afin de donner vie à un espace vivant et attractif.
- **Odile THUBERT MONTAGNE**, Maire de Roscoff, **Michel AUTRET**, Adjoint en charge des finances, de la sécurité et de l'administration générale, **Nicolas JOUSSET**, Responsable Pôle Aménagement - Urbanisme, **SAFI** ont présenté l'aménagement du quartier de la gare à Roscoff (29) réalisé par la SAFI (société d'aménagement du Finistère). Un projet de lotissement en cœur du bourg de Roscoff sur une friche SNCF (surface projet d'environ 2,3ha).
- **Guirec ARHANT**, Maire de Tréguier, **Claudie L'HOSTIS**, Directrice de la SPLA (Société Publique Locale d'Aménagement) Lannion Trégor Aménagement ont présenté le projet de restauration de l'ancien couvent des Sœurs du Christ à Tréguier (22), une opération qui s'inscrit dans le projet global de dynamisation du centre-ville « Tréguier demain » engagé depuis 2017.



L'action de la Banque des Territoires

Historiquement, la BDT accompagne les métropoles et les collectivités locales, dans les opérations de renouvellement urbain dans le cadre de la politique de la ville. Elle soutient les politiques publiques par la mise en œuvre de programmes, tels qu' *Action Cœur de Ville* (220 villes à ce jour, dont 11 en Bretagne), *Territoires d'Industrie* (accompagnement de la reconquête industrielle des territoires), *Petites Villes de Demain* (109 villes en Bretagne)... 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 se décompose de la manière suivante :

- **Crédits d'ingénierie** : co-financement d'études, assistance à maîtrise d'ouvrage, co-financement de chefs de projet pour les opérations complexes, etc.
- **Prêts à long terme sur fonds d'épargne** : le prêt PRU (périmètre ORT) et le prêt Gaïa Territorial (*Pour en savoir plus, consulter la «Boîte à Outils»*)
- **Investissements** en fonds propres/quasi fonds propres : recherche de co-investisseurs et d'effet levier.

Quelques exemples ?

Breizh Cité, nouvelle foncière, filiale de la SEM Breizh, intervient dans les villes bretonnes pour développer l'habitat et le commerce.

La foncière K, hébergement touristique en Nord Finistère propose un concept de rénovation et transformation du patrimoine en objets touristiques.

Mellionnec - le village coopératif : projet d'hébergement touristique en centre Bretagne



Copyright. Banque des Territoires

Le prêt Gaïa peut-il aider au financement de travaux de gestion de la pollution ?



Edith LAMARQUE

Il faudrait étudier finement la demande pour trouver l'offre correspondante sur l'ensemble des prêts existants. Les travaux de dépollution peuvent être pris en compte par le prêt renouvellement urbain pour la transition écologique, à des taux de 0,6 % sur une durée longue pouvant aller jusqu'à 30 ans.

La restructuration urbaine du secteur Gare - Cosmos à Guipry-Messac (35) - 1/2

Guipry-Messac est une commune nouvelle formée en 2016 à partir de la fusion de deux anciennes communes Guipry et Messac, séparée par la Goulaine. Lauréate en 2017 de l'appel à candidature « Dynamisme des centres-bourgs », la commune entame une étude de revitalisation sur la requalification de l'espace urbain aux abords de la gare. La présence d'amiante, de polluants industriels et agricoles liés au passé industriel et à la coopérative agricole située sur le terrain, sont des contraintes fortes à la requalification de ce terrain de 1,6 ha.

L'objectif ? Créer un nouveau quartier connecté composé de 59 logements (25 % minimum de logements sociaux dont 20 % de LLS) et des commerces. Cette programmation mixte devra intégrer la mixité sociale et intergénérationnelle, la mixité des formes urbaines, l'aménagement d'une place centrale et de stationnements, en s'appuyant sur une concession d'aménagement confiée au groupe Lamotte.

« A Saint Jacut les Pins (56) nous avons un projet de revitalisation d'une friche en centre bourg, anciens bâtiments agricole (amiantés). Nous avons le soutien de l'EPFB. Nos difficultés sont les démarches d'ingénierie, la recherche des aides possibles et le choix des investisseurs futurs en adéquation avec le coût du projet, très lourd pour une petite commune rurale »

Témoignage - Sophie GASNIER



Coopérative agricole et jardinerie



La restructuration urbaine du secteur Gare - Cosmos à Guipry-Messac (35) - 2/2

Guipry-Messac s'est fait accompagner par le promoteur et aménageur **LAMOTTE**

Dans quel contexte Lamotte a-t-il répondu à la consultation ?

Premièrement, parce que le groupe a un positionnement affirmé sur les villes petites et moyennes (plus seulement les Métropoles) et présente un intérêt accru au renouvellement urbain (perspective « ZAN », loi Climat...). Deuxièmement, ce sont les atouts propres au site qui ont convaincu Lamotte : la proximité immédiate de la gare TER, la création de nouveaux équipements (nouveau collège, futur cinéma...) et le cadre de vie de qualité.

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

Le groupe a proposé un programme mixte avec des partenaires, des formes urbaines diverses et un montage adapté. Résultat, le bilan d'aménagement est à l'équilibre avec entre autre un foncier acheté peu cher (bien que déconstruit et dépollué), une marge réduite et une participation exceptionnelle de la commune au programme des équipements publics.

Quel est le niveau de marge et permet-elle de couvrir le risque financier de l'opération ?

Cédric G.

La marge est très ténue. Cela fait parti de la démarche, c'est volontariste de la part de l'aménageur. Nous avons également fait un pari sur quelques appartements à financement libre. C'était une prise de risque de Lamotte.



L'aménagement du quartier de la gare à Roscoff (29) réalisé par la SAFI

Comment choisissez-vous les promoteurs ?

Claudie L'HOSTIS

Cela fait près de 10 ans que nous travaillons avec différents consultants de la maison individuelle en bande. C'est en fonction du type d'architecture que nous sélectionnons nos promoteurs, au gré-à-gré. L'important est que l'offre des promoteurs corresponde au contexte urbanistique et assure une image urbaine cohérente à la Ville de Roscoff.

Roscoff, ville de 3 500 habitants (et 20 000 habitants l'été) abrite une gare SNCF en sommeil depuis 3 ans. Son positionnement stratégique en cœur de bourg a conduit la ville à un projet de lotissement sur cette friche, réalisé par le concessionnaire de l'opération, la SAFI (société d'aménagement du Finistère). Le projet se décompose en deux parties, la partie Sud avec 22 lots et la Partie Nord avec 2 îlots pouvant accueillir 75 à 107 logements en accession libre et 1 îlot de 15 à 21 logements (25 % de logement sociaux). La SAFI a racheté la partie Sud en 2014 et la partie Nord en 2019, suite au portage de l'EPF.

L'aménagement du quartier de Roscoff est conçu, à la demande de la Ville, d'après le concept d'éco-quartier. L'élaboration du projet doit répondre à un certain nombre de thématiques de manière à minimiser l'empreinte environnementale et à promouvoir la qualité de vie des habitants : transports propres, mixité sociale, construction bioclimatique, éco-point,...Roscoff s'est également engagé à commercialiser des lots individuels en résidence principale avec des critères d'âges (jeunes couples ou célibataire) et critères de revenus, dans l'optique d'inverser les tendances sociodémographiques de la Ville et de maîtriser le coût du foncier.



La restauration de l'ancien couvent des Sœurs du Christ à Tréguier (22)

Situé en cœur de ville (2,2 ha au pied de la cathédrale et pas moins de 6 000 mètres carrés de surfaces de plancher), l'ancien couvent des sœurs du Christ de Tréguier, quitté en 2008 par les religieuses est devenu une friche patrimoniale. Un site gigantesque en mauvaise santé, dont aucun porteur de projets ne souhaitait investir. Pourtant cet ensemble présente des enjeux communautaires forts, en terme de renforcement des centralités et d'attachement de la population à ce bâtiment emblématique. En 2018, à travers le plan d'actions « Tréguier demain » (Tréguier Lauréate de l'AAC « Dynamisme des villes en Bretagne »), la ville s'engage dans un montage d'appel à projet et dans un dialogue avec l'ABF.

L'ancien couvent des sœurs du Christ deviendra bientôt un espace avec un conservatoire communautaire, un espace circassien (partenariat lycée), une ludothèque municipale, des logements locatifs sociaux et privés et un parc public urbain. Le tout, en préservant l'esprit architectural, patrimonial et paysager du lieu. La Société Publique Locale d'Aménagement Lannion Trégor Aménagement, créée en 2019 est le principal opérateur associé au projet. La SPLA devra assurer le suivi technique, administratif, opérationnel et financier de l'opération de A à Z. Pour la suite, Tréguier est en cours de réflexion sur l'avenir du reste du bâtiment (sans destination fonctionnelle à ce jour) et sur le choix des promoteurs.



Pour aller plus loin... Sites, articles & documents utiles

- Prêt Gaïa Territorial pour soutenir le renouveau industriel local
<https://www.banquedesterritoires.fr/pret-gaia-territorial>
- Prêt de Renouvellement Urbain dédié aux projets Petites villes de demain
<https://www.banquedesterritoires.fr/pret-renouvellement-urbain-petites-villes-de-demain-pru-pvd>
- Vos contacts et actualités en région Bretagne
<https://www.banquedesterritoires.fr/direction-regionale-votre-contact-en-bretagne>
- Fiche Outils - La zone d'aménagement concerté (ZAC) par le CEREMA, juin 2020
http://outil2amenagement.cerema.fr/IMG/pdf/fiche_zac_v2_cle72b26b.pdf



les **TERRITOIRES**
innovent
POUR
DES CENTRES
VIVANTS



Ronan BARBEDOR, Chargé de mission
à la Région Bretagne
Courriel : ronan.barbedor@bretagne.bzh