

## Le couvent des sœurs du Christ à Tréguier (22) Une rénovation patrimoniale d'ampleur Webinaire du 11 juin 2024

*Site historique d'ampleur situé au cœur de la Ville de Tréguier, le couvent des sœurs du Christ a fait l'objet d'un ambitieux projet de réhabilitation et de réaménagement piloté par la mairie, la communauté d'agglomération et la SPLA Lannion-Trégor Aménagement.*



### Les intervenants

- Guirec ARHANT, Maire de Tréguier
- Bénédicte TERRIEN, Chargée d'opérations, SPLA Lannion Trégor Aménagement



### L'histoire d'un site emblématique

La Ville de Tréguier compte près de 2 500 habitants. Elle est située à la confluence du Jaudy et du Guindy et est structurée en une ville basse portuaire et une ville haute. **Le couvent des sœurs du Christ, un des quatre couvents de la ville, fait la jonction entre ces deux parties de la ville.**

Le site du couvent des sœurs du Christ s'étend sur 2,6 ha. Les bâtiments les plus anciens datent du **XVII<sup>ème</sup> siècle**. C'est l'un des nombreux héritages patrimoniaux de l'importante activité ecclésiastique qui a induit l'installation d'artisans d'art et de nombreuses congrégations à cette même période. Le départ des différents occupants du couvent (collège, école maternelle, maison de retraite) a entraîné la vacance totale du site avec le départ des dernières religieuses en 2014. Les différents projets principalement portés par des promoteurs ayant échoué, **l'idée d'un achat par la collectivité du site émerge et se concrétise en 2017** lorsque Lannion Trégor Communauté réalise l'acquisition du site.

## Phase initiale et acquisition du site (2015-2017)

2015 marque le début des réflexions sur le site qui ont abouti à son achat en intégralité par Lannion Trégor Communauté en 2017. Cette acquisition a été réalisée avant la mise en place d'un schéma directeur d'occupation avec la conviction que des projets émergeraient pour occuper les lieux. Un défi important au regard de la taille du site qui a permis d'adopter dès le début une **approche très partenariale** du projet et de permettre une souplesse dans les projections d'occupation du site pour la maîtrise d'ouvrage.

## Concertation dans le cadre du projet « Tréguier demain » (2018)

En 2018, le projet a été enrichi par le travail « Tréguier Demain », la Ville de Tréguier devenant lauréate de l'AMI pour le dynamisme des centres-villes en Bretagne. Ce temps de concertation avec les citoyens a permis de faire remonter des demandes fortes des acteurs et habitants de **conserver les espaces verts existants** afin de disposer d'un poumon vert en centre-ville qui réalise la connexion entre ville haute et ville basse par une coulée verte. Cette demande des citoyens a conduit les élus à modifier leur projet de densification pour proposer l'aménagement d'un parc ouvert au public.

## Mise en œuvre des premiers projets (2019-2021)

Assez rapidement, des premiers projets ont été lancés par la Ville et la communauté d'agglomération en étroite collaboration avec l'État, le Département et la Région. Porté par la Ville de Tréguier en tant que maîtrise d'ouvrage, le **parc Anjela Duval** a été livré en 2023. En parallèle, Lannion Trégor Communauté a lancé **deux projets d'antenne du conservatoire de musique et d'école des arts du cirque**, projets livrés en 2021 qui témoignent du dynamisme de la conduite de projet. Lors de cette première phase, la Ville et la communauté d'agglomération avaient la volonté de prendre du temps pour définir un projet d'ensemble mais la parution des différents appels à projet a nécessité une certaine réactivité pour accélérer les projets éligibles.



Etat du site, avant les projets



Plan du site

## Signature d'une convention avec la SPLA Lannion-Trégor Aménagement (2022)

Durant cette première phase de développement de projet par des acteurs publics, plusieurs acteurs privés ont proposé des **projets mixtes de logement**. Les élus ayant conscience de leur limite d'investissement, la volonté d'ouvrir le site à des projets privés respectant leurs conditions était partagée. La gestion des projets sur un site aussi grand et exigeant en termes d'enjeux et de contraintes patrimoniales nécessitait un travail de **coordination des différents projets**.

Dans un besoin d'amener une cohérence d'ensemble et d'assurer une coordination de la réalisation de tous les travaux, une **concession d'aménagement de 10 ans a été signée avec la SPLA Lannion Trégor Aménagement en décembre 2022** pour poursuivre l'aménagement du site afin de développer des **logements, une médiathèque municipale et de réaménager les espaces publics extérieurs**. La SPLA est propriétaire de tous les bâtiments n'ayant pas déjà fait l'objet d'un projet ainsi que de tous les espaces extérieurs.



## Trois projets réalisés gérés en direct par Lannion Trégor Communauté

### Une école de cirque pour une filière artistique du lycée Joseph Savina

Ce projet qui a pris place dans « Les chapelles doubles », un bâti du XIX<sup>ème</sup> siècle désacralisé, est le dernier arrivé dans les cartons et le premier qui a été lancé. Grâce au travail collectif de la Ville, de Lannion Trégor Communauté, de l'Etat, de la Région et de l'Architecte des bâtiments de France notamment, le projet a été livré en septembre 2021 soit 4 ans après l'achat du site par Lannion Trégor Communauté. L'EPCI a porté la maîtrise d'ouvrage sur ce projet et la maîtrise d'œuvre a été assurée par Garçonnet Loncle Architectes (22).



### Un conservatoire de musique à l'architecture contemporaine

Dans le même temps que le projet d'école du Cirque, un projet d'antenne du conservatoire de musique de Lannion Trégor Communauté a été lancé dans les bâtiments attenants. Au cœur d'un secteur sauvegardé, un travail concerté avec l'Architecte des bâtiments de France a permis de monter un projet architectural contemporain présentant de grands murs vitrés. La maîtrise d'œuvre a été assurée par Atelier Rubin associés (22) pour une livraison en mai 2021. Le projet a bénéficié de nombreux financements régionaux, étatiques et départementaux.

### Un parc ouvert au public pour faire la liaison entre la ville haute et la ville basse

De façon concertée avec les habitants, la Ville de Tréguier a choisi de ne pas construire sur les espaces verts existants pour aménager un parc urbain ouvert au public. Cela afin d'amener de la verdure en ville demandée par les habitants, de proposer des espaces de jeux pour les enfants et d'assurer une liaison entre les villes haute et basse. Livré en 2023, le projet a été réalisé par Bertrand Paulet en tant que maîtrise d'œuvre et la Ville de Tréguier en tant que maîtrise d'ouvrage.



## Des projets encore en cours, gérés par la SPL Lannion-Trégor Aménagement



### Un programme de 34 logements confié à un promoteur privé

La maison de Rome, un des bâtis plus anciens du site (XVII<sup>ème</sup>) et le bâtiment St-Joseph (XIX<sup>ème</sup>) situé en plein milieu du site et faisant le lien entre la cour et le parc, font l'objet d'un projet de création de 32 logements T1 et T2. Ce programme immobilier est porté par le groupe privé François 1<sup>er</sup> qui mobilise le dispositif Malraux.

### Un programme mixte de ludo-médiathèque et de logement

Un programme de ludo-médiathèque est fléché dans le pensionnat Notre Dame. Des études ont déjà été réalisées et le fait que le bâti soit beaucoup plus récent (construit en 1962) permet un projet plus contemporain avec une écriture architecturale plus large. Ce projet intègre des logements sociaux dans le cadre d'une opération de relogement suite à une opération de destruction de Terres d'Armor Habitat. Ce projet, d'abord patrimonial, est donc un bon exemple de sobriété foncière.



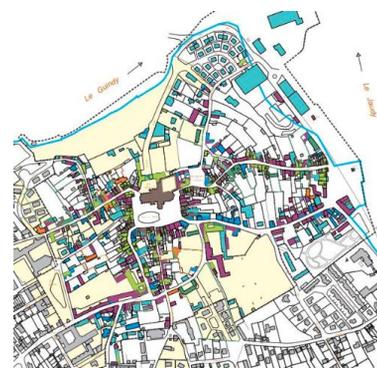
### Un projet de maison médicale et de création de logement

Plusieurs démolitions ont été effectuées par la SPLA sur la maison conventuelle, un bâtiment du site qui fait le lien entre le centre-ville et la cour, car plusieurs annexes avaient été accolées. Cette opération a permis de redécouvrir la façade. En discussion avec la ville de Tréguier, un projet de maison médicale en rez-de-chaussée associé à la création de logements a été imaginé. L'objectif est maintenant de mobiliser des acteurs privés pour réaliser ce projet via un appel à projet et la signature d'une cession avec charges qui permet de fixer des conditions fortes en termes de programme et de calendrier.

L'ensemble des opérations sur le site représente un coût d'environ 15 millions d'euros hors-taxe. Le projet a donc nécessité la mise en place d'une ingénierie financière et le recours à de nombreux types de financement. La collectivité a gardé la main sur le projet global tout en confiant certaines opérations au privé. Pour les projets d'intérêt public, la collectivité a pu mobiliser divers leviers financiers : dispositifs d'aides ou d'appels à projets de la Région, du Département, de la Fondation du patrimoine et de l'Etat via le Fonds Vert et le Fonds Friche.

## L'apport du Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV)

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV), est un outil de planification urbaine destiné à la préservation et à l'embellissement des Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR). Il est élaboré conjointement par les collectivités territoriales et l'État et est intégré dans les documents d'urbanisme locaux. Le PSMV permet de protéger les bâtiments historiques en édictant des orientations immeuble par immeuble, ainsi que pour les espaces publics et les ensembles urbains de valeur contre les transformations inappropriées. Un PSMV permet également d'étendre les demandes d'autorisation aux travaux en intérieur. **Priorité depuis 2014, le Plan de sauvegarde et de mise en valeur du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de la ville de Tréguier a été signé en février 2022** après une longue période de débats (le projet datant de 1966). Le document se substitue au PLUi-H sur le territoire et permet aux élus locaux de poser des orientations fortes sur 40 hectares du centre historique. Une OAP a été réalisée sur le site du couvent des sœurs du Christ et le document a permis l'ouverture aux dispositifs de défiscalisation type Malraux afin d'attirer des investisseurs privés.



Plan de synthèse du Plan de sauvegarde et de mise en valeur du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de la ville de Tréguier



## Quelques outils mobilisés sur le site

### Le dispositif Malraux

Le dispositif Malraux est une mesure fiscale conçue pour encourager la rénovation des bâtiments situés dans certains secteurs historiques ou protégés. Instauré en 1962, il permet aux investisseurs de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu en contrepartie de la réalisation de travaux de restauration sur des immeubles anciens. Les secteurs éligibles incluent les Secteurs Sauvegardés (créés par la même loi Malraux), les Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP), ou les Aires de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP). Plus récemment, les Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) ont également été inclus. L'avantage fiscal est significatif, mais il est conditionné par le respect de strictes directives architecturales et la nécessité d'obtenir des autorisations spécifiques avant le démarrage des travaux. Les travaux doivent être suivis par les Architectes des Bâtiments de France pour s'assurer qu'ils préservent le caractère historique des bâtiments.

### La cession avec charges

Un contrat de cession avec charges est un type de contrat dans lequel le vendeur cède un bien, généralement immobilier, avec certaines obligations spécifiques (les "charges") que l'acheteur doit respecter. Les charges peuvent inclure l'obligation de maintenir un service, de réaliser des travaux futurs, de préserver un usage spécifique du bien, ou de verser une rente ou des paiements réguliers à l'ancien propriétaire ou à un tiers. Le non-respect de ces charges peut entraîner des pénalités ou la résiliation du contrat. Les charges sont généralement attachées au bien lui-même, ce qui signifie qu'elles sont transférées à tout futur propriétaire du bien. Ce type de contrat est souvent utilisé pour protéger les intérêts historiques, culturels, familiaux ou économiques liés à un bien. Par exemple, un vendeur peut imposer une charge pour conserver l'aspect architectural d'un bâtiment.

## Pour s'inspirer...

- Parcourez le guide [Entreprendre des travaux sur des monuments historiques ou en espaces protégés](#) élaboré par un groupe de travail sur la valorisation touristique du patrimoine historique réunissant la Direction Générale des Entreprises, Atout France, la Banque des Territoires, le Ministère de la Culture, Sites & Cités remarquables de France et les équipes de Réinventer le Patrimoine.
- Mettez de côté la [Fiche Outil PSMV](#) du Ministère de la Culture pour tout savoir sur cet outil !