



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

RENOUVELLEMENT URBAIN SUR FRICHES

L'îlot des temples à Saint-Georges de Reintembault (35)

Mardi 1^{er} avril 2025 de 10h30 à 12h

Bonjour, vous êtes au bon endroit !
Veuillez patienter quelques instants, nous arrivons...



Pour une rencontre en toute sérénité

- Pensez à vous renommer et indiquez vos **Nom Prénom – Structure** afin de permettre votre identification lors des échanges
- N’oubliez pas de **couper vos micros et vos caméras** pendant la présentation pour éviter les interférences et réduire la bande passante
- N’hésitez pas à **poser vos questions directement sur le fil de discussion**
- **Les supports présentés** et une **fiche de capitalisation** vous seront communiqués à l’issue de la rencontre
- La rencontre est **filmée et enregistrée**. Si vous ne souhaitez pas apparaître au sein de cet enregistrement vous pouvez **couper votre caméra pour la durée de la rencontre et vous renommer en anonyme pour ne pas faire apparaître votre identité**



Programme



10h30 - Le mot d'accueil par **Nathalie CHARGY**, Responsable Aménagement Durable – Centralités, DREAL Bretagne

10H40 - Quizz introductif, 3 questions pour entrer en douceur dans la thématique

10h45 - Présentation du projet de transformation de L'îlot des temples

par **Mme BOUCHER**, Maire de Saint-Georges-de-Reintembault et **M.BARON**, dirigeant de la SCI propriétaire des sept logements créés

11h15 - Décryptage financier du projet par **Juliette MAITRE**, directrice de projets aménagement et transitions, CEREMA

11h35 - Temps d'échanges

11h50 - Clôture de la rencontre



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

OUVERTURE

Nathalie CHARGY, Responsable Aménagement
Durable - Centralités, DREAL Bretagne





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



LE QUIZZ

3 questions sur la thématique



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

Question #1

A l'échelle de la France, à combien est estimé le besoin en logements par an ?

- 80 000 à 130 000 nouveaux logements
- 150 000 à 200 000 nouveaux logements
- 350 000 à 500 000 nouveaux logements



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

Réponse : 350 000 à 500 000 nouveaux logements

Notre société évolue et sa manière d'habiter avec :

- Vieillessement de la population
- Diminution de la taille des cellules familiales
- Démocratisation du télétravail et prise de conscience du besoin d'espace
- Besoin d'espaces privés mais aussi de liens sociaux et de lieux de rencontre
- Importance de l'accès aux services de proximité
- Usages pensés pour et par ceux qui y vivent

Source : *Les cahiers de capitalisation du programme Engagés pour la qualité du logement de demain (Banque des territoires)*



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

Question #2

**Quelle part des logements de 2050 existent déjà
aujourd'hui ?**

- 30%
- 50%
- 80%



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

Réponse : 80%

80 % des logements de 2050 existent déjà aujourd'hui, et une infime minorité est adaptée aux conditions attendues. Si le risque caniculaire est identifié, de nombreux autres aléas climatiques se présentent aujourd'hui sur le territoire français hexagonal et ultramarin, et de nouveaux enjeux sont à prendre à compte demandant de repenser les conceptions bioclimatiques.

Source : *Les cahiers de capitalisation du programme Engagés pour la qualité du logement de demain (Banque des territoires)*



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

Question #3

D'après-vous, les coûts de remise en état des friches à vocation résidentielle ...

- Sont **plus élevés** que les autres projets sur friches
- Sont **moins élevés** que les autres projets sur friches
- Ont un **coût similaire** aux autres projets sur friches



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

Réponse : Les coûts sont **plus élevés** que les autres projets sur friches

Les projets d'aménagement à vocation purement résidentielle ont des coûts de remise en état **2,5 fois supérieurs** à ceux à vocation non résidentielle d'après l'analyse faite par le Cerema des lauréats du fond friche (1029 lauréats 2021-2022 relus et 783 projets consolidés pris en compte dans l'analyse). Les exigences de dépollution sont en effet plus fortes pour les projets à vocation résidentielle. D'après cette même étude, le coût des opérations immobilières est plus élevé en cas de construction neuve sur friche qu'en cas de réhabilitation sur friche.

Source : *Etude des lauréats du fonds friches par le CEREMA*



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

Les étapes du renouvellement urbain d'un îlot en cœur de bourg, L'îlot des Temples

Commune de Saint-Georges-de-Reintembault

Mme Marie-Claire BOUCHER et M. Laurent BARON



SAINT-GEORGES-DE-REINTEBAULT, COMMUNE RURALE DU NORD DE L'ILLE-ET-VILAINE.

En 2017, la commune est confrontée à une décroissance démographique continue, une forte vacance de l'habitat et à la fermeture prochaine de son dernier Bar-Tabac en centralité (privé)

→ La municipalité souhaite se doter d'une stratégie de revitalisation de centre-bourg

→ 1 centralité prioritaire au titre de l'OPAH revitalisation du territoire de Louvigné conduite par Fougères Agglomération, en partenariat avec l'ANAH et le Département d'Ille-et-Vilaine 2017-2022

→ 1 étude puis un programme de revitalisation global 2020-2026 lauréat de l'appel à projet régional « Dynamisme des Bourgs ruraux » (Prestataire de l'étude Nadège Mazoué)

2 Priorités: Revaloriser l'habitat vacant et maintenir le dernier commerce de convivialité

→ Un îlot Prioritaire: l'îlot temples

une situation stratégique en cœur de bourg
une forte vacance et des biens dégradés
1 immeuble propriété de la commune



LES OUTILS DE LA REVITALISATION À L'ÉCHELLE DE L'ÎLOT DES TEMPLES

2019 Commune lauréate « phase opérationnelle » de l'appel à projet régional « dynamisme des bourgs ruraux »

2017-2022 Suivi-animation de OPAH « revitalisation » (équipe SOLIHA et architecte X. Mongkhoun)

2018: campagne de communication « Plus de Vie » dans le cadre de l'OPAH

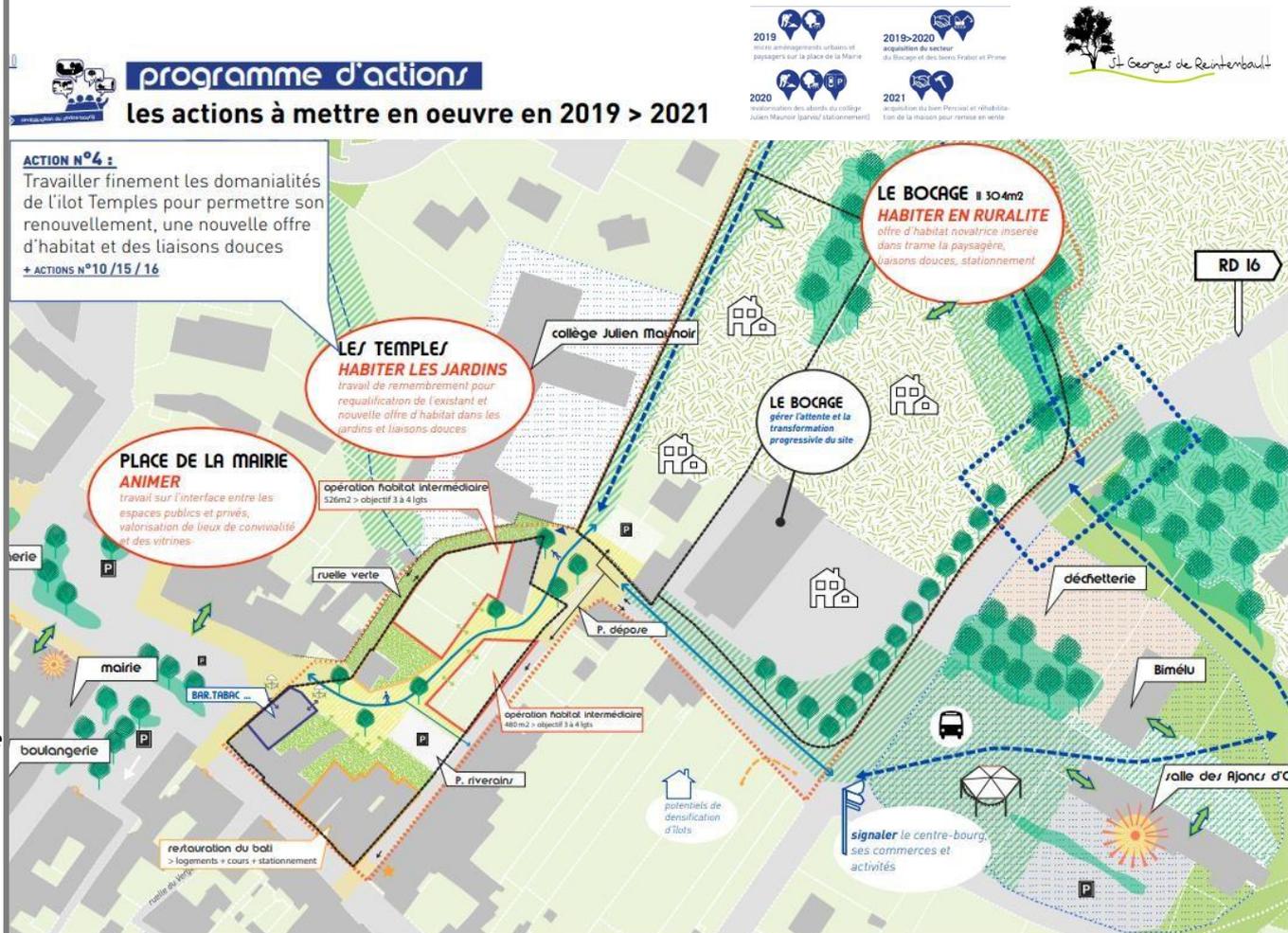
Avril 2019: convention opérationnelle foncière avec l'Établissement Public Foncier de Bretagne

2020: commune attributaire du fonds friche pour l'îlot des Temples

2021- 2022: plusieurs études de faisabilité confiées à des prestataires

- Volet paysager- aménagement (BIVOUAC)
- Volet « services » (Atelier LAU)

Ces études permettent d'associer les habitants, de calibrer les interventions à réaliser en régie, de définir celles à externaliser (maître d'œuvre, concepteur...)





Les étapes de la faisabilité urbaine et foncière

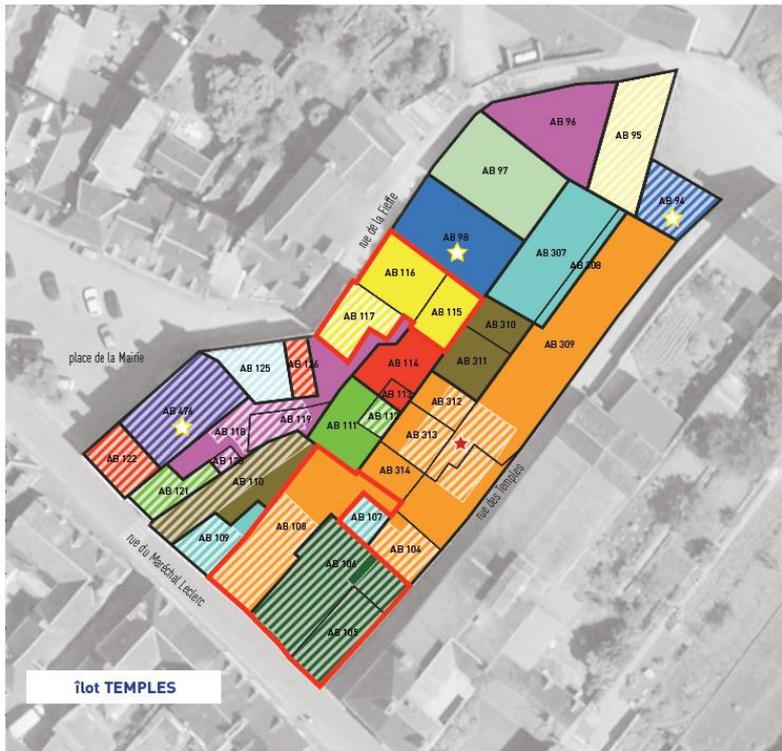
Etape A (2018-2019) : Connaître l'îlot

Diagnostic foncier et immobilier

revitalisation du centre-bourg

SAINT-GEORGE-DE-REINEMBAULT 2018

synthèse cartographique des propriétés foncières

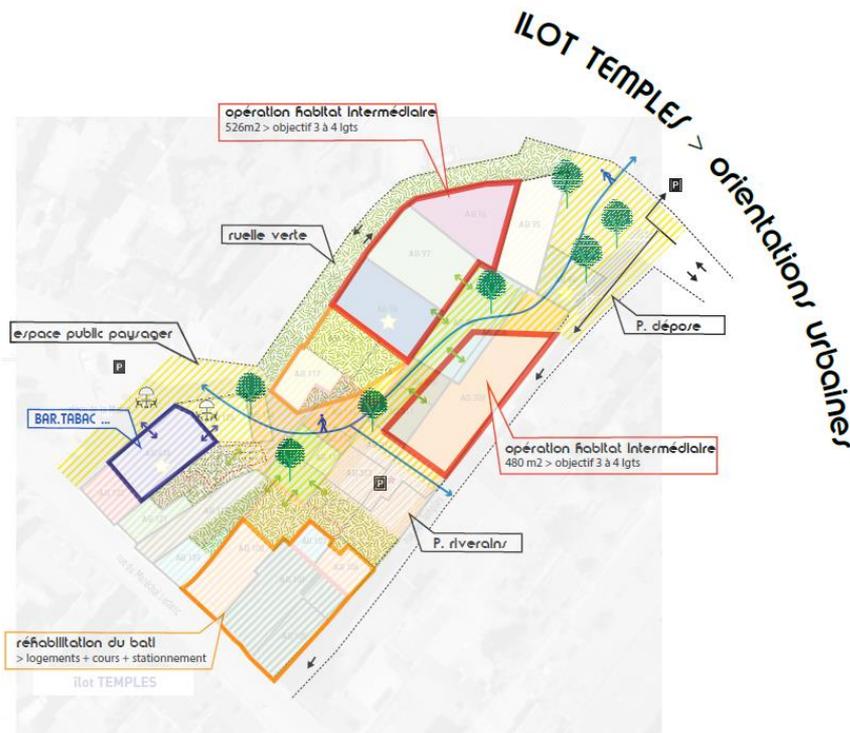


- Un référentiel précis à l'échelle de l'îlot (Atelier LAU)
36 parcelles, 13 propriétaires sur environ 3 500 m².
 - Une identification des biens dégradés pouvant faire l'objet d'une intervention dans le cadre de l'OPAH / soutien aides de l'ANAH
- Quelques opportunités connues / des procédures envisagées
- Une convention foncière avec l'EPFB



- Passage de France Domaines pour estimation des biens

Etape B (2019): Esquisser le projet pour mieux intervenir et affirmer l'intervention publique



- **Réaliser une esquisse du projet urbain souhaité (Atelier LAU)**

Tisser le lien entre habitat, commerce, espace public...Oser une vision à long terme

Un travail régulier d'adaptation de l'esquisse « au gré des possibles »

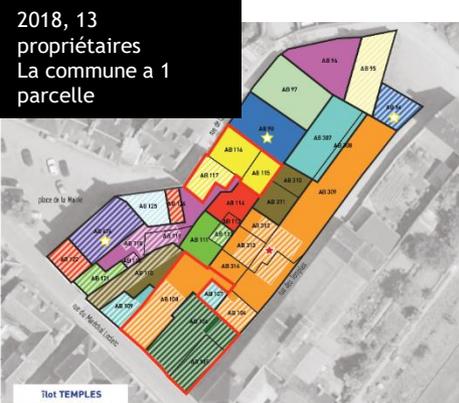
- **Définir ce qui relève de la commune / de l'intervention privée**

Mobiliser des propriétaires à intervenir en co-construction de projet

- **Proposer l'esquisse comme support de négociation auprès des propriétaires (Commune, EPCI, EPF)**

Privilégier le contact de proximité plutôt qu'à distance, présenter l'esquisse pour sensibiliser.

Etape C (2020-2023): Lancer les acquisitions foncières et immobilières



2023: 7 propriétaires!
La commune a acquis
19 parcelles (en
jaune)

- La commune (jaune) parvient à des négociations à l'Ouest

La commune = un interlocuteur de proximité

Une souplesse à prévoir : des échanges de terrain / des reconstructions d'atelier...

Un appui en ingénierie de Fougères Agglomération (revitalisation)
Recyclage progressif de l'intervention de l'EPF sur les biens le plus complexes

- Une SCI familiale (orange) se positionne en co-acteur sur la partie « est »

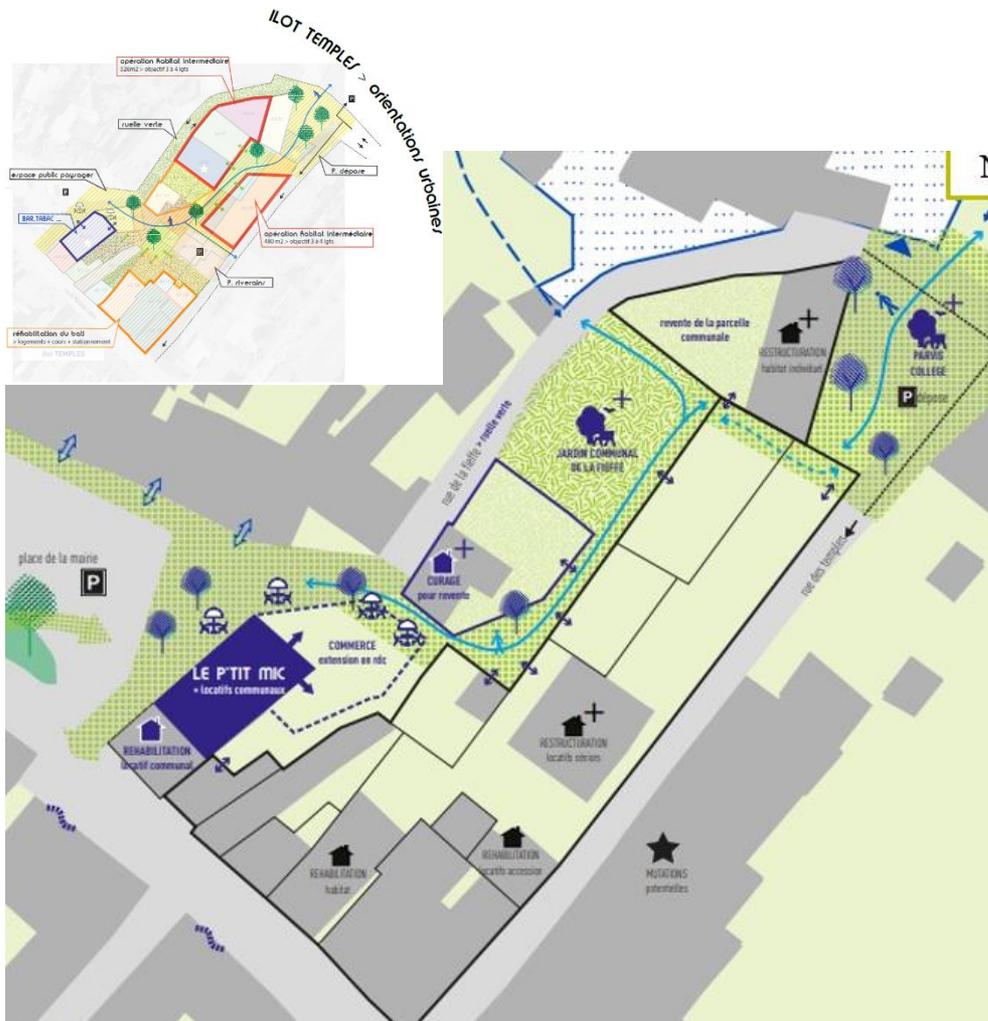
Le souhait de contribuer à la revitalisation au côté de la commune
3 biens vacants à requalifier à vocation d'habitat locatif

- Le rôle clé du soutien financier des partenaires Etat/ Région/ Département/ Fougères Agglomération

Plusieurs appels à projet avec important volet foncier:

- Ingénierie programme de revitalisation de l'EPCI
- appel à projet dynamisation des centres-bourgs de la Région
- fonds friche de l'Etat
- appel à projet revitalisation du département

Etape D (2022) : Redessiner le projet porté par la commune à l'aune des possibilités foncières et des études de faisabilité



Un Projet communal de revitalisation qui se précise « à l'ouest de l'îlot » en tenant compte du projet privé porté par une SCI à l'est

Stratégie municipale:

- Maintenir un lieu de vie pour tous (**café-restaurant**) en transformant un local communal vacant en Café-restaurant
- Transformer des jardins privés à l'abandon en « **tiers-lieu paysager** »
- Proposer des **cheminements doux** traversants
- Remettre sur le marché des **logements** pour des familles



Les différentes opérations
portées en transversalité
par la commune

La commune développe « le P'tit Mic », dernier commerce de convivialité



- 2018-2019 Acquisition du fonds de commerce et rélocalisation du dernier Bar-tabac

Travaux en régie → Le Bar des Sports devient Le P'tit Mic

2 locations-gérance 2019-2020/ 2020-2024

- 2023-2024 Création d'une extension pour élargir l'activité à la restauration

Appui EPF : portage foncier - curage- démolitions des biens et garages en cœur d'îlot en vue du projet d'extension du commerce-restaurant

Etude MOE (Cresto Modules) puis chantier.



Le P'tit Mic va réouvrir en juillet 2025!

Après un incendie (2014) la commune mobilise une procédure « bien en abandon manifeste » avec l'appui de l'EPFB.

en 2019



en 2023



2014: Bien vacant, dégradé (incendie), avec succession compliquée.

2019-2025: Nécessité de lancer une **procédure « bien en abandon manifeste »** pour permettre l'acquisition.

L'EPFB porte ce bien (convention). La commune a l'usufruit et peut démolir pour faciliter une amélioration de l'espace public (stationnement collège).

Un accès facilité à l'espace jardin en cœur d'îlot est proposé.

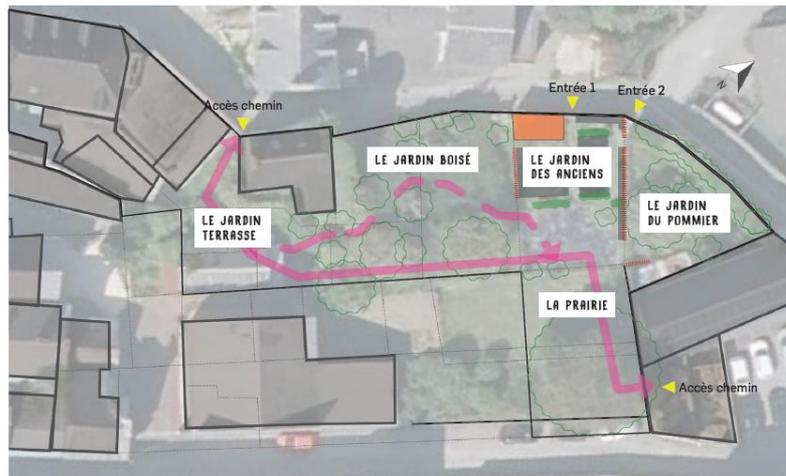
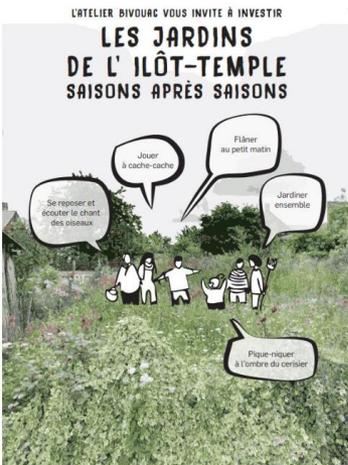
Rachat en 2025 par la commune.

La commune revalorise le cœur d'îlot en jardin « ouvert »

2019-2021, Acquisitions des parcelles de jardin privé en « jachère »

2021-2022 Etude de faisabilité avec BIVOUAC, un projet de tiers-lieu paysager se dessine plutôt qu'une simple « liaison verte »

→ Invitation des habitants et riverains à co-réaliser le projet



Permanence sur site : Préfiguration du tracé du sentier à l'échelle 1, appel à idées « nommer le jardin » et appel aux dons de plantes

La commune redéfinit les enjeux autour de l'habitat au sein de l'îlot

- 2019: la commune rénove les logements à l'étage du Ptit Mic pour améliorer l'offre locative communale aux étages (accueil possible des commerçants)
- 2019-2021: Plusieurs acquisitions de logements vacants initiées en régie ou avec portage EPF pour de l'habitat .



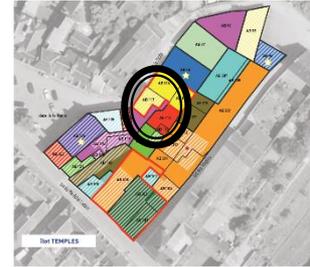
Esquisses architecturales avec chiffrages / réflexion sur l'objectif: revente? Locatif?



- 2025: projet de revente d'un des biens sur le marché de l'accession (abandon idée de travaux pour du locatif)

La commune étudie une autre piste que l'habitat pour l'autre maison

Projet réinterrogé lors d'une petite étude de faisabilité car le lieu ne se prête plus à la « privatisation » :
bibliothèque? Salle associative et artistique avec gîte?

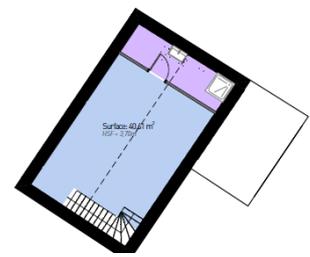
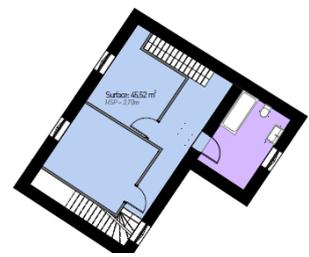
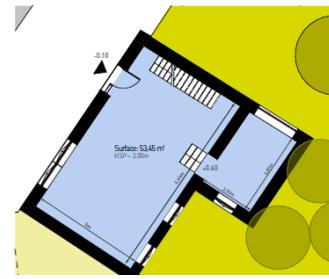


Étude de potentiels pour la transformation de la maison Percival en "Bimelu"
État existant



- BILAN SURFACES**
- Surface de plancher = env. 98 m² en deux plateaux
+ 40 m² sous combles
- AVANTAGES / INCONVÉNIENTS**
- +**
 - inscription en entrée de l'îlot jardin
 - qualités constructives
 - orientations multiples
 - porteurs périphériques
 - hauteur sous plafond
 - points d'eau à chaque niveau
 - - peu d'ouvertures sur le jardin
 - rénovation énergétique complète à prévoir
 - différentiel de niveau entre plateau principal et annexe
 - accessibilité depuis la rue à revoir

> Contexte
intégration du projet d'extension du Pit MIC et d'aménagement des jardins





Les différentes opérations portées par la SCI

Etat des lieux entre 2017 et 2019 des biens vacants concernés

1 ancien commerce transformé en habitation mais vacant



1 maison en location devenu vacante

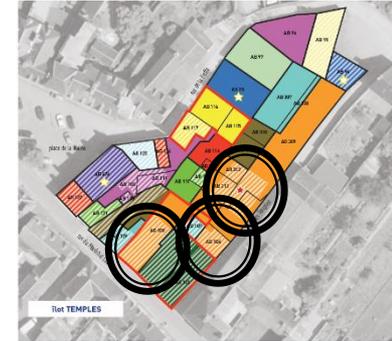
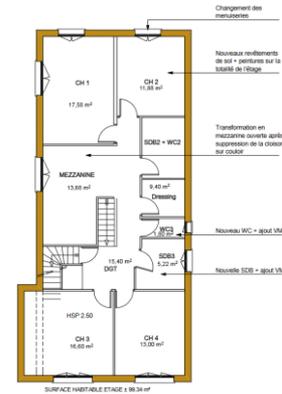


1 atelier de stockage



En 2020, le projet d'habitat s'étudie et se confirme

- 2020: 2 esquisses confiées à l'architecte de l'habitat avec chiffrage montrent le potentiel



Façade pierre existante

Volets bois peints vert turquoise RAL 5016

Nouvelles menuiseries extérieures et portes d'entrée en vert turquoise RAL 5016



- 2020-2021: La SCI entre en négociation foncière sur la partie est pour conforter un projet d'ensemble (11 parcelles). Plusieurs rendez-vous: SOLIHA, agence locale de l'énergie.
- 2020 Dépôt d'un dossier auprès du Fonds Friches

Entre 2022 et 2024, la SCI développe un projet d'ensemble à vocation d'habitat

La SCI fait appel à un maître d'œuvre et se coordonne avec la mairie, les riverains, sur la liaison paysagère et l'offre de stationnement

Maison familiale transformée en 2 T4

Le lieu de stockage réhabilité en cinq logements avec terrasses pour ceux du rez-de-chaussée 3 T2 et 2 T3

Coût du projet: estimation 800 000 euros

- **Accompagnement financier de l'EPCI (PLH): 26 500 euros**
- **Accompagnement financier de l'Etat (fonds friche): 85 000 euros**

Des logements loués, qui répondent à un besoin social (jeunes ménages notamment)





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



Décryptage financier du projet

Juliette MAITRE, Directrice de projets aménagement et transitions, Cerema





→ AMÉNAGEMENT

→ IMMOBILIER

PROPRIETAIRE

Vend une friche (m² de terrain ou m² SDP)



MARCHE FONCIER « AMENAGEUR »



AMENAGEUR

Acquiert et regroupe les parcelles - Obtient la constructibilité juridique

Dépollue et/ou démolit si besoin et équipe les terrains

Vend des droits à construire (m² de SDP)



MARCHE FONCIER « OPERATEUR »



PROMOTEUR / BAILLEUR

Demande le permis de construire / Complète la viabilisation

Construit et/ou réhabilite

Vend/loue de la surface habitable ou utile (m² de surface de plancher)



MARCHE IMMOBILIER



UTILISATEUR FINAL OU INVESTISSEUR

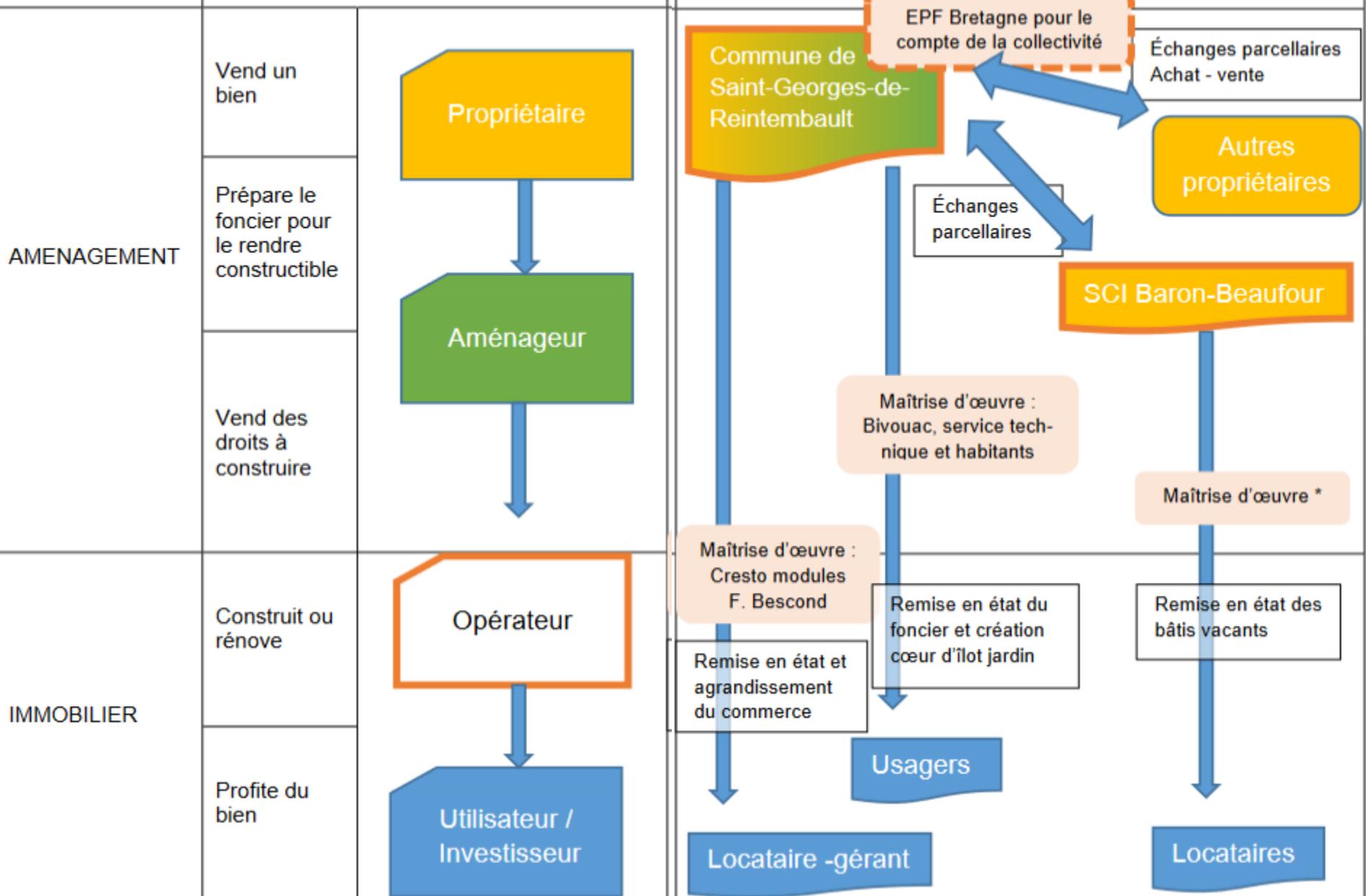
*Intervention possible
d'un opérateur foncier
(EPF)*

*Peut dépolluer
et/ou démolir*



SCHEMA TYPE

CAS DE SAINT-GEORGES-DE-REINTEMBAULT /
SCI BARON-BEAUFOUR





Bilan aménageur

POSTES DE DÉPENSES
Etudes
Foncier et mise en état des sols
Travaux d'aménagement et honoraires sur travaux
Participations pour les équipements publics
Rémunération concessionnaire
Frais de gestion
Frais de communication
frais financiers
Marge

POSTES DE RECETTES
Produits de cession
Participations des propriétaires souhaitant réaliser une construction sur leur propre terrain
Subventions / Participations
Loyers et Divers (ex. occupations temporaires)
Produits financiers

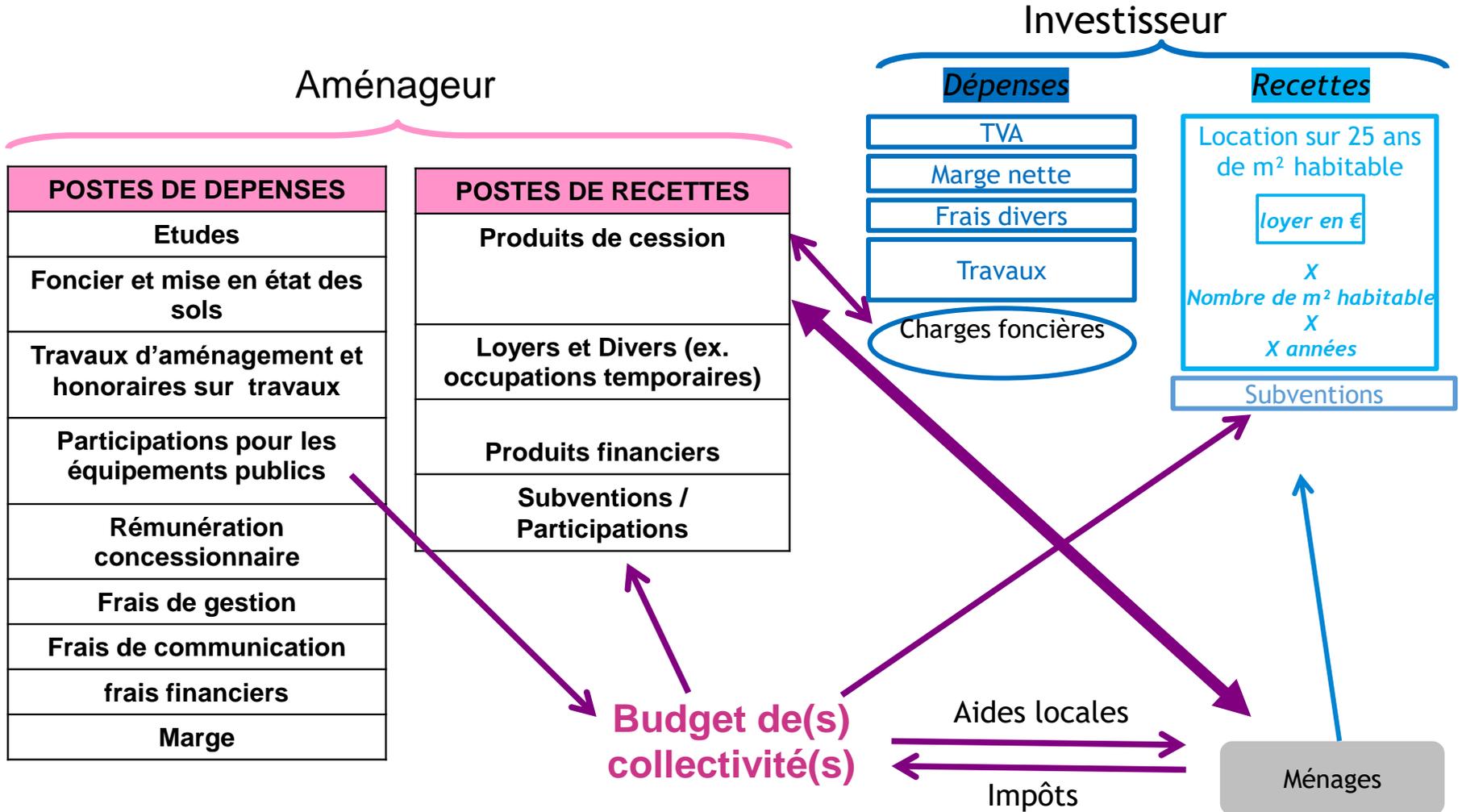


Bilan immobilier

POSTES DE DÉPENSES
Etudes
Foncier
Travaux de construction et/ou réhabilitation et honoraires sur travaux
Taxes
Rémunération Maitrise d'ouvrage
Assurance
Frais de communication / commercialisation
Frais financiers
Marge

POSTES DE RECETTES
Produits de cession
ou Loyers
Subventions

Les bilans



Bilan St Georges



Saint-Georges-de-Reintembault			
Dépenses HT 2024		Plan de financement HT 2024	
Foncier	201 235,95 €		
Dont portage EPF	95 000,00 €		
Dont frais de notaire et frais annexe	7 904,95 €	Subventions	456 636,00 €
Études	35 975,00 €	Prêts	93 686,40 €
Travaux de remise en état du foncier	34 447,00 €	Fonds propres	137 581,00 €
Travaux d'aména- gement et de construction	416 245,45 €	Recettes : loyer du bar-restaurant	
Dont maîtrise d'oeuvre	40 842,57 €		
Contributions et participations	-		
Maîtrise d'ouvrage	-		
Autres dépenses	-		
TOTAL dépenses	687 903,40 €	TOTAL	687 903,40 €

Commentaire

[1]détails des subventions obtenues :

Région acquisitions foncières -> 76 840 €

Région études pré-opérationnelles -> 37 840 €

FIE commerce Fougères Agglomération -> 60 000 €

Région Bien vivre partout en Bretagne -> 77 000 €

DSIL agrandissement commerce -> 138 000 €

Fond friches -> 66 956 €

[2]le loyer qui sera perçu par la collectivité pour la location du bar-restaurant viendra rembourser une partie des prêts contractés

Bilan SCI



SCI BARON-BEAUFOUR			
Dépenses TTC 2024		Recettes TTC 2024	
Foncier	215 396 €	Loyers	770 880 €
Études	-	Subventions	109 000 € [8]
Travaux de remise en état du foncier	-	Fonds propres	58 557 €
Travaux de réhabilitation et construction	723 041 €		
Contributions et participations	-		
Maîtrise d'ouvrage	-		
Autres dépenses			
TOTAL dépenses	938 437 €	TOTAL recettes	938 437 €

Commentaire

[8] Fougères Agglomération → 29 000€
Fond friches → 80 000 €

Comparaison des loyers selon le montage financier – source : SCI Baron-Beaufour (TTC)			
Typologie de logement	T2 (T2 + mezzanine)	T3	T4
Loyer avec Fond friches – charges comprises - estimation	450€ (550€)	580€	680€
Loyer maximum avec ANAH	270€	375€	450€
Loyer réellement perçu	480€ (580€)	650€	780€

ADEQUATION AVEC LES REVENUS



Revenus des ménages de l'EPCI (source FILOSOFI 2021)

La répartition des revenus des ménages par décile permet d'approcher l'accessibilité des logements produits. Ainsi le loyer mensuel admissible se situe entre 464 € pour le 2e décile et 834 € pour le 7e décile.

		Décile 1	Décile 2	Décile 3	Décile 4	Décile 5	Décile 6	Décile 7	Décile 8	Décile 9
2021	UC	10010	14490	17110	19220	21270	23510	26060	29600	35900
	Ménages	15 373 €	22 254 €	26 278 €	29 518 €	32 666 €	36 107 €	40 023 €	45 460 €	55 135 €
Revenus mensuels nets des ménages (revenus fiscaux localisés par unité de consommation en supposant une composition constante des mé										
ENSEMBLE		1er Décile	2ème Décile	3ème Décile	4ème Décile	Médiane	6ème Décile	7ème Décile	8ème Décile	9ème Décile
Revenus mensuels nets 2015		1 281 €	1 854 €	2 190 €	2 460 €	2 722 €	3 009 €	3 335 €	3 788 €	4 595 €
Loyer maximum admissible		320 €	464 €	547 €	615 €	681 €	752 €	834 €	947 €	1 149 €
Mensualité maximum admissible		423 €	612 €	723 €	812 €	898 €	993 €	1 101 €	1 250 €	1 516 €
Budget avec 10% d'apport		78 000 €	113 000 €	134 000 €	151 000 €	167 000 €	184 000 €	204 000 €	232 000 €	281 000 €
Budget avec 25% d'apport		94 000 €	136 000 €	161 000 €	181 000 €	200 000 €	221 000 €	245 000 €	278 000 €	337 000 €

Prix marché 2025

L'offre en locatif est inexistante sur le territoire.

Loyers SCI

Comparaison des loyers selon le montage financier – source : SCI Baron-Beaufour (TTC)			
Typologie de logement	T2 (T2 + mezzanine)	T3	T4
Loyer avec Fond friches – charges comprises - estimation	450€ (550€)	580€	680€
Loyer maximum avec ANAH	270€	375€	450€
Loyer réellement perçu	480€ (580€)	650€	780€

Les loyers sont cohérents avec les revenus des ménages et permettent de loyers la classe moyenne (3e décile pour le T2, 5e décile pour le T3 et 7e décile pour le T4).

Il y a des biens à vendre sur la commune qui seraient accessibles financièrement mais avec des DPE E ou G et donc des travaux importants à faire.



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



TEMPS D'ÉCHANGE

Posez vos questions dans le fil de discussion





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

Les Territoires Innovent

Où trouver les ressources du cycle ?

Nathalie CHARGY, DREAL



Retrouvez les ressources



Pour les Replays

Sur notre chaîne



YouTube

[Les territoires innovent en Bretagne](#)



Publication des ressources du cycle d'animation

sur le [site de la DREAL Bretagne](#), **en accès libre** (accès direct depuis la page d'accueil)



Pour suivre les actualités

Demandez à vous inscrire (QR code)

lesterritoiresinnovent@bretagne.bzh





Nos prochains rendez-vous

- **Jeudi 24 avril [webinaire]**

Construire et rénover bas-carbone | Le TOTEM de l'innovation

Saint Brieuc Armor Agglomération (22)

- **Vendredi 25 avril [webinaire]**

Renouvellement urbain sur friches | Le projet des Rives du Gouessant

Lamballe (22)

- **Mardi 29 avril [webinaire]**

Construire et rénover bas-carbone | Le Repaire, pôle entrepreneurial

Brocéliande communauté (35)



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

**Merci pour votre attention !
Bonne journée**

