

Bonjour et bienvenue,  
Le webinaire va commencer dans quelques minutes



les \_\_\_\_\_  
**TERRITOIRES**  
*innovent*





# les \_\_\_\_\_ **TERRITOIRES** *innovent*

Des idées aux projets : Quelle(s) stratégie(s) d'aménagement pour ma commune ?

L'expérience de la commune de Langon

Jeudi 7 mai 2026 de 10h30 à 12h



# Pour une rencontre en toute sérénité

- Vos micros et caméras sont coupés pendant la présentation pour éviter les interférences et réduire la bande passante
- Pensez à vous renommer en indiquant vos **Nom Prénom – Structure** afin de permettre votre identification lors des échanges
- Vous êtes invités à **poser vos questions** directement dans l'onglet « **Conversation** »
- La rencontre est **filmée et enregistrée**. Si vous ne souhaitez pas apparaître, vous devez **vous renommer en « anonyme »**



## À noter

- Vous pouvez **télécharger le support de présentation** de ce webinar sur la page Les Territoires Innovent du site de la DREAL
- Le replay et **une fiche de capitalisation** vous seront communiqués à l'issue de la rencontre

# Déroulé du webinaire

- ❖ Mot d'accueil et propos introductifs - Nathalie Chargy
- ❖ Témoignages - Langon
- ❖ Temps d'échange
- ❖ Programme de webinaires, ressources et clôture - Marianne Paboef

# Ouverture

Nathalie Chargy,  
membre de l'équipe des Territoires innovent



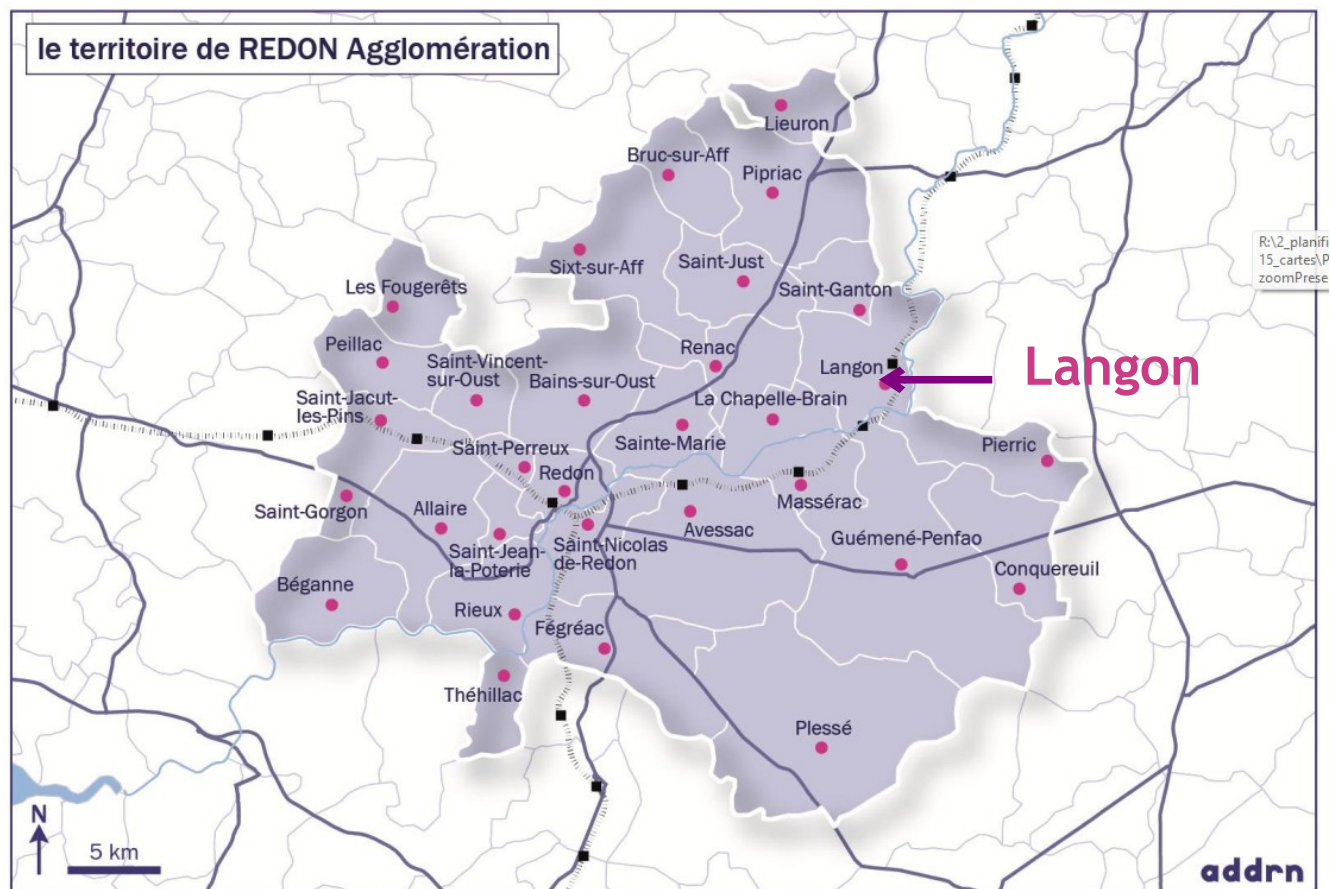
les \_\_\_\_\_  
**TERRITOIRES**  
*innovent*

# Place aux témoins

# Introduction

Jean-Yves Colléaux,  
Maire de Langon

# Langon, petite commune rurale près de Redon



- ❖ Env. 1400 hbts
- ❖ 20 kms de Redon et 60 kms de Rennes
- ❖ en Redon Agglomération (67 000 hbts)



# Langon, petite commune rurale près de Redon

Un territoire rayonnant et exceptionnellement connecté



- ❖ Halte ferroviaire, commerces de proximité, équipements
- ❖ Proche de la Vilaine, richesses naturelles
- ❖ Cadre de vie attractif
- ❖ Mais baisse de population et de dynamisme



## L'approche initiale

- ❖ Une nouvelle équipe municipale en 2020
- ❖ Souhait de lancer une politique de revitalisation de la commune
- ❖ Plusieurs projets : école et restaurant scolaire, médiathèque, maison des assistantes maternelles, centre de santé...).

Mise autour de la table de différents acteurs (Etat, Région, EPF, Département, Bruded...) pour pouvoir être accompagné.

# La structuration de l'accompagnement

❖ **Sébastien Saillenfest / Quentin Chaban**

Délégués territoriaux Redon Vallons de Vilaine  
DDTM35

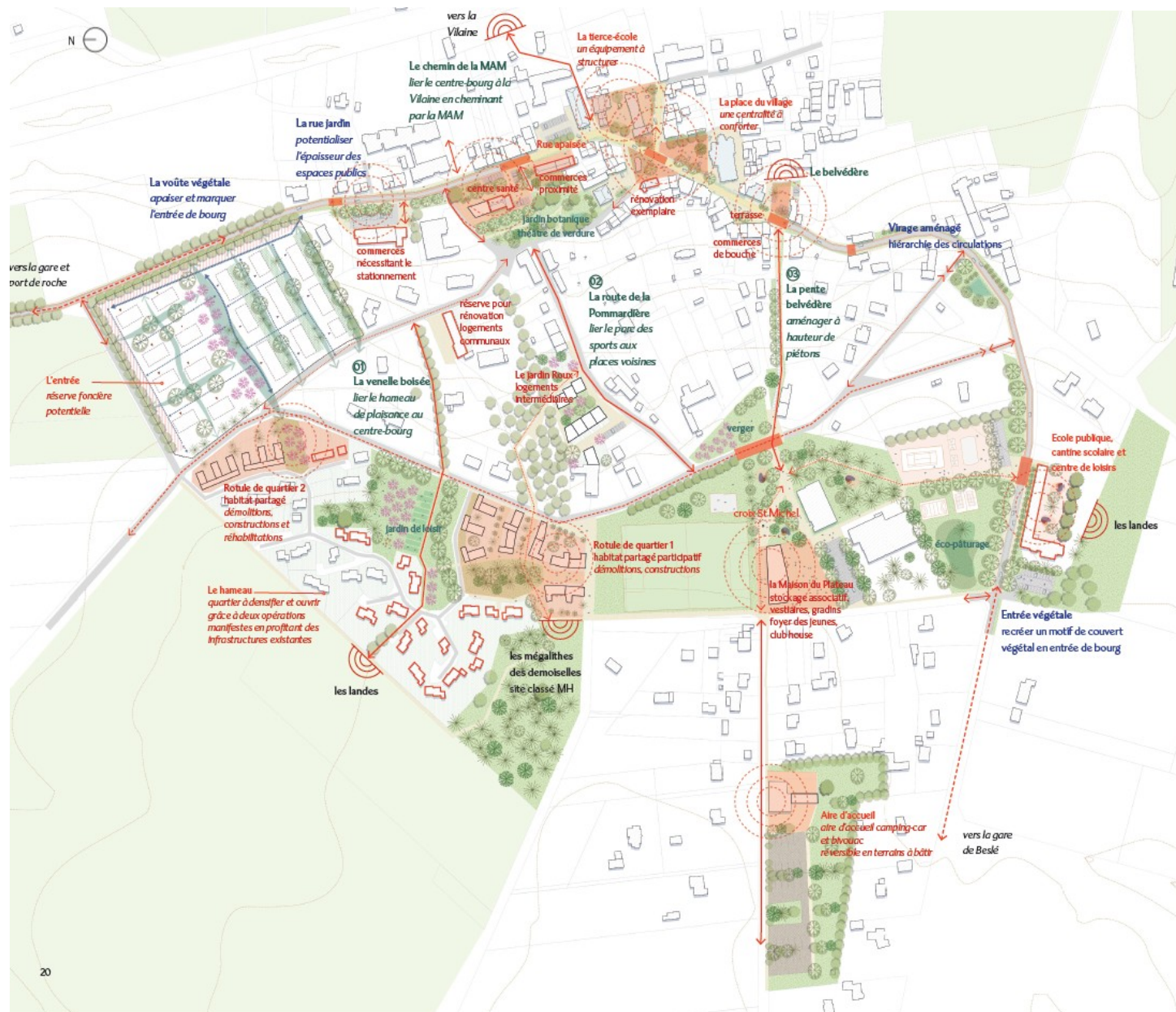


❖ **Sébastien Le Folgoc**

Chargé de mission Parc public



# Première étape : un plan guide



## Plan-guide

Synthèse cartographique des enjeux soulevés

Le plan ci-contre rend compte des orientations pour l'évolution du centre-bourg de Langon. Elle permet de mettre en relation les différentes actions développées dans la suite du document et dans le livret des fiches actions.

Chaque couleur d'annotations écrites correspond à l'un des grands enjeux du plan-guide :

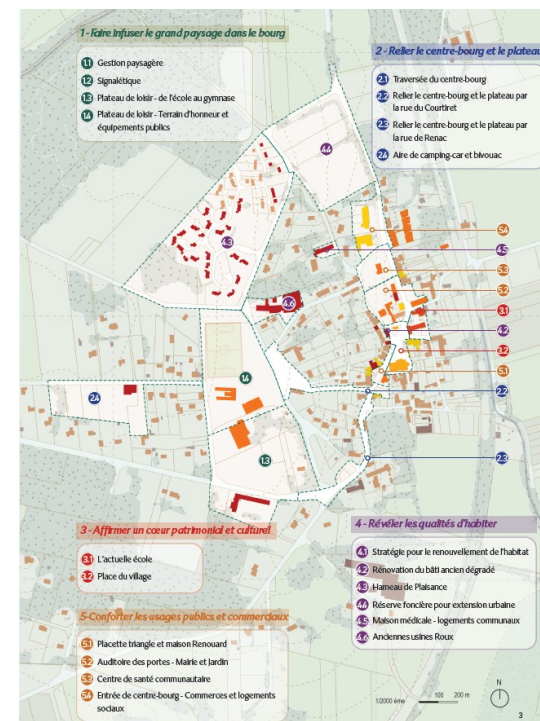
d'une gare à l'autre de la lande à la vilaine intensités langonnaises

Cette vision de la commune est bien évidemment une projection à long terme qui sera mise en oeuvre de manière itérative, avec des adaptations en fonctions des opportunités qui se présentent, de l'évolution des partenaires de projet potentiels et des dotations publiques.

- site à fort enjeu programmatique
- plateaux de traversées piétonnes
- ⊕ rapport avec les entités paysagères proches
- ⊕ usages à conforter ou créer intensités langonnaises
- bâtiment à rénover ou dont l'évolution est à planifier
- ↔ liaisons majeures à requalifier de la lande à la Vilaine
- ↔ liaisons majeures à requalifier d'une gare à l'autre
- ↔ parcours vélo à flécher
- ↔ liaisons piétonnes secondaires à valoriser

## Accompagnement par l'EPF

## 20 fiches actions



## Deuxième étape : de l'idée au projet

- ❖ ANCT : aide à la priorisation des projets de la commune (apport d'outils et méthodes), et au pilotage du projet d'école (aide à l'élaboration de cahiers des charges et au recrutement in fine d'un AMO local pour pérenniser l'accompagnement dans le temps de la commune)
- ❖ CD 35 : aide au projet de maison médicale
- ❖ Résidence d'architectes Hameau de plaisance : large concertation avec les habitants
- ❖ Village d'avenir : aide à la rénovation d'équipements et au projet d'école

# Le Hameau de Plaisance

❖ Ensemble de pavillons des années 70 sur 4 ha

Propriétaires :

❖ BSB Les Foyers : 23 logements locatifs sociaux

❖ Commune : 10 pavillons

❖ Privés : 13 lots (environ)

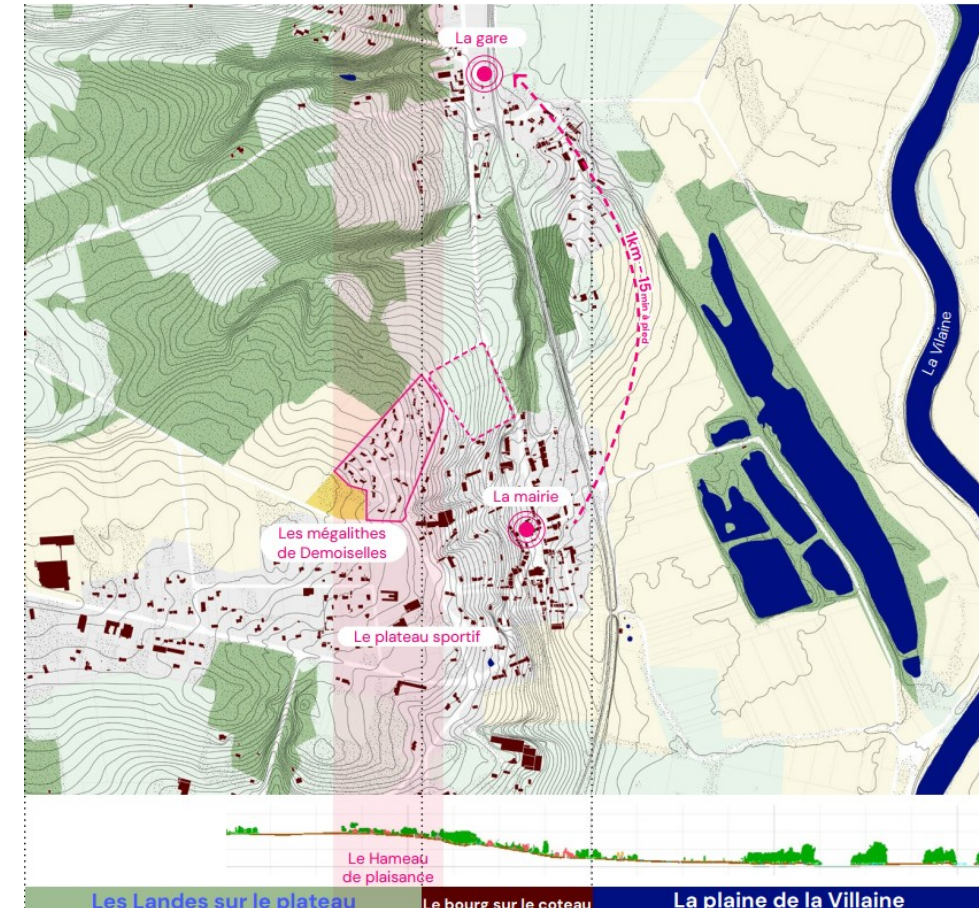
❖ Forte dégradation du parc (DPE F voire G) sauf chez quelques propriétaires privés



# Le Hameau de Plaisance : accompagnement

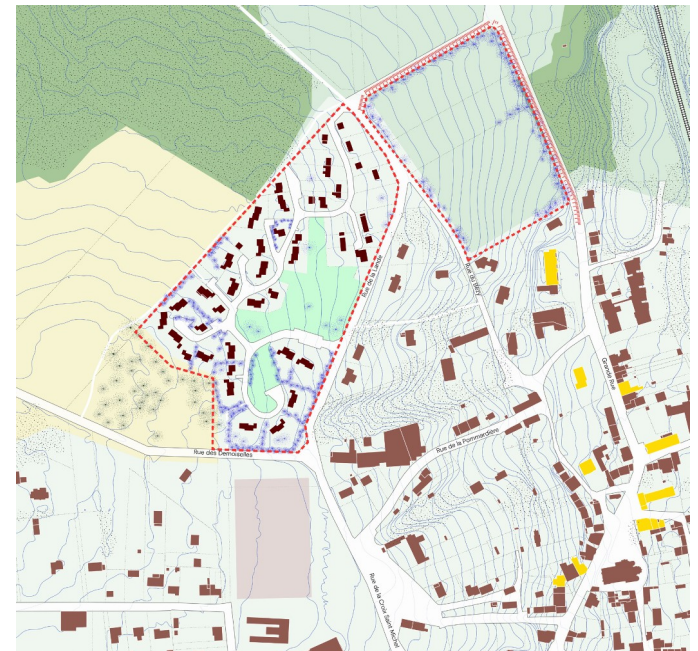
Objectif : maîtriser le devenir de ce hameau : approche globale avec l'ensemble des acteurs.

- ❖ **Marché ANCT** : étude programmation par Ville Ouverte / Segat
- ❖ **Cerema via éco-quartier** : exemplarité du projet et accompagnement sur les volets opérationnels...
- ❖ **Formation plus large** des acteurs de Redon Agglomération pour permettre de dupliquer ce type de démarche
- ❖ **Rôle de médiation** par Redon Agglo

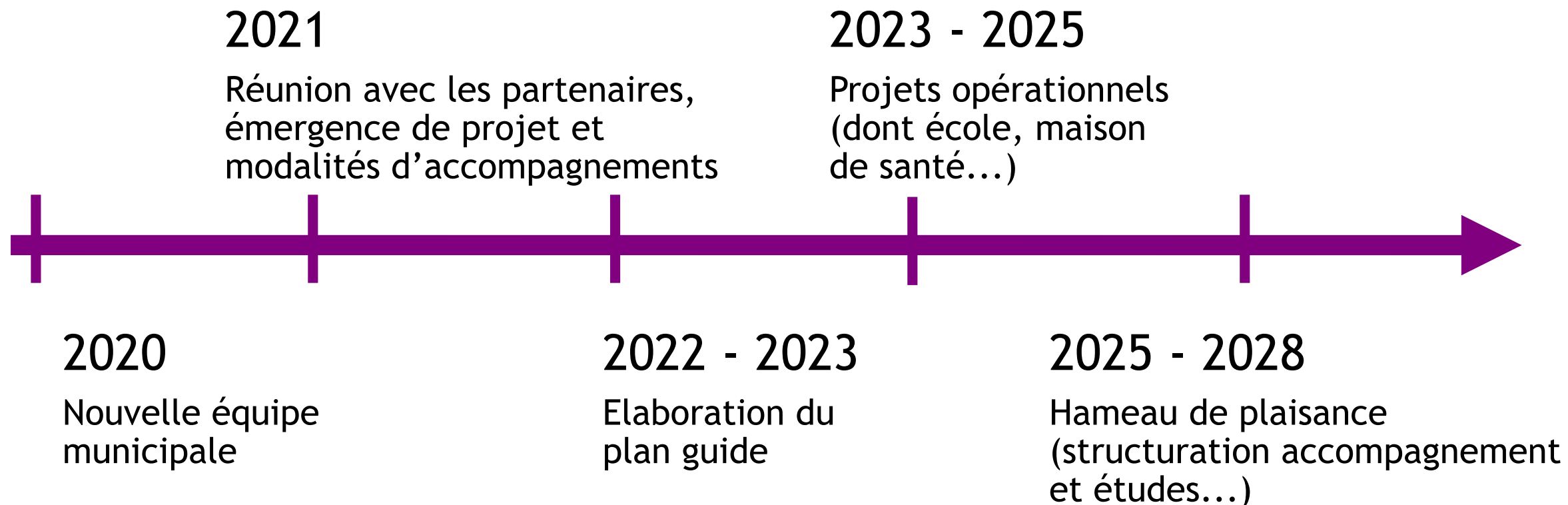


## Le Hameau de Plaisance : objectifs

- ❖ Préciser les **besoins en logements** et proposer une programmation répondant à la demande locale
- ❖ Poser les **orientations urbaines, paysagères et architecturales** (qualité du cadre de vie, intégration du site dans le maillage urbain)
- ❖ Aider à la **concertation** avec les habitant.es
- ❖ Appuyer la collectivité dans la **mise en oeuvre d'un AMI**, afin de **mobiliser des opérateurs** publics et privés
- ❖ Suivre le projet sur les **aspects financiers**
- ❖ Accompagner tout le processus pour **répondre aux ambitions écoquartiers**



# Le Hameau de Plaisance : temporalité



# Les premiers résultats

- ❖ **Sébastien Le Folgoc**  
Chargé de mission Parc public, Redon agglomération



- ❖ **Sébastien Saillenfest et Quentin Chaban**  
Délégués territoriaux Redon Vallons de Vilaine, DDTM 35

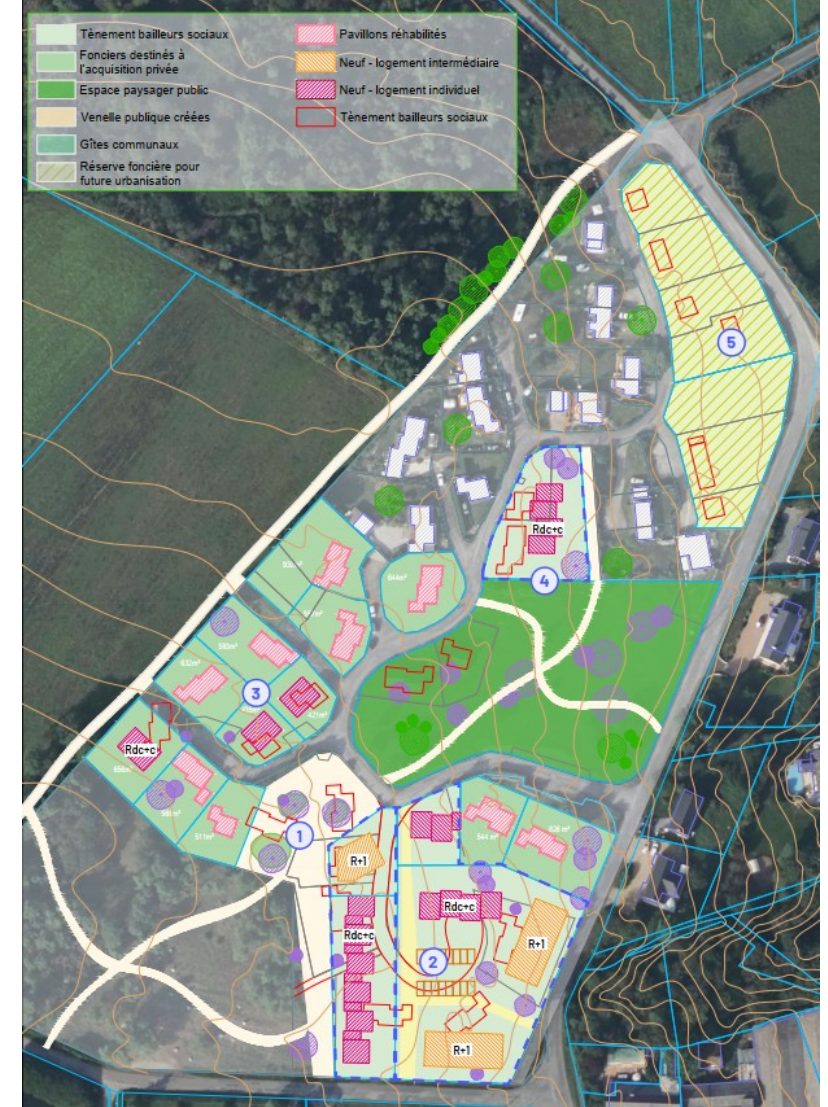
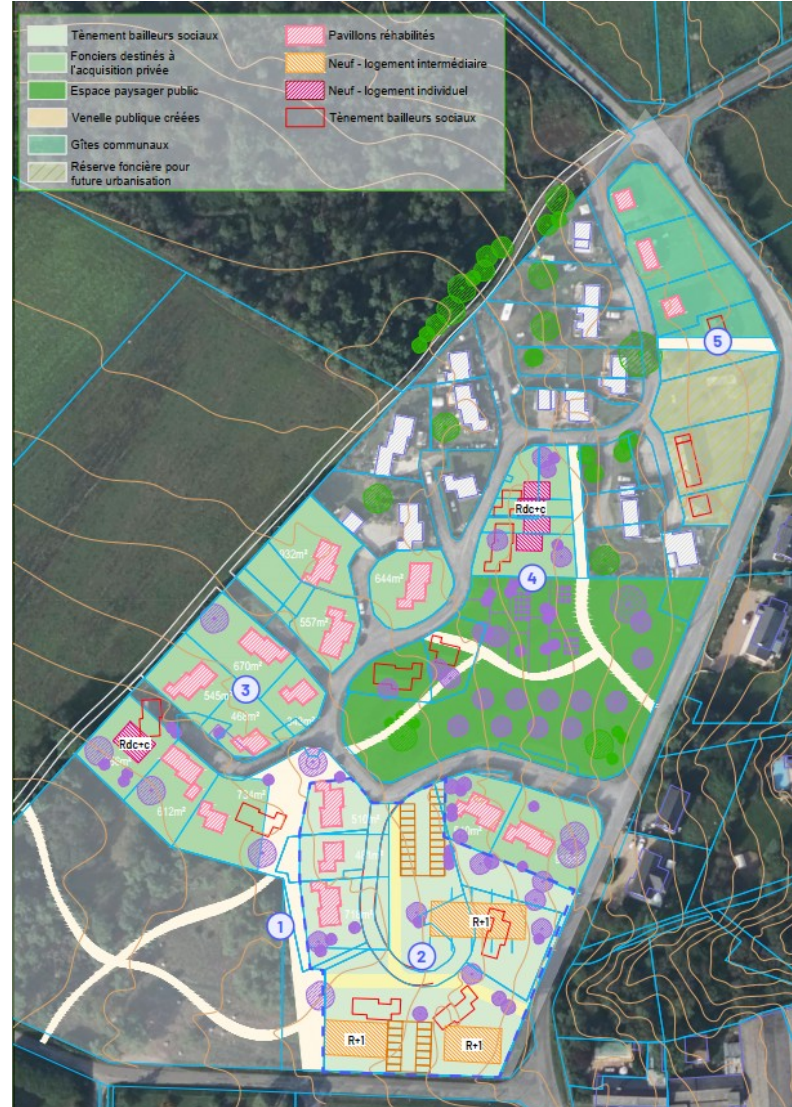


- ❖ **Jean-Yves Colléaux**  
Maire de Langon



# Le Hameau de Plaisance : premiers résultats

- ❖ 2 scénarios concertés avec habitants et acteurs locaux (BSB, ABF, entreprises, action logement...)
- ❖ 48 ou 56 lgts nouveaux (petits collectifs) OU rénovés
- ❖ Espace paysager public
- ❖ Connexions améliorées



# Le Hameau de Plaisance : premiers résultats

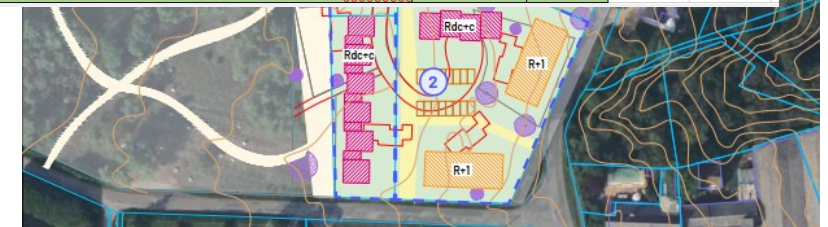
- ❖ 3 bilans
- ❖ Réhabilitation + construction BSB : dépenses 5,7 M€, recettes 1 M€
- ❖ Rénov/revente + construction BSB : dépenses 2,5 M€, recettes 2,2 M€
- ❖ Aménagements urbains et gîtes commune : dépenses 0,5 M€, recettes 0,2 M€



RÉHABILITATION					
COÛT DE SORTIE A					
1800 EUROS					
	Primo accédants + 1 enfant	Couple + 2 enfants	Monop + 2 enfants	Seniors	Solo
I1 30 m <sup>2</sup> 54000€				1er Décile	2ème Décile
I1 BIS - 34m <sup>2</sup> 61200€	2ème Décile		2ème Décile	1er Décile	2ème Décile
I3 - 73m <sup>2</sup> 131400€	4ème Décile	1er Décile	Médiane	4ème Décile	7ème Décile
Sous le seuil	3ème Décile		4ème Décile		Médiane
				37	55500
				45	67500
				91	136500
RÉHABILITATION					
COÛT DE SORTIE A					
1500 EUROS					



BILAN	(année)		% (bilan initial)	% courant
	HT	TTC		
A11- Acquisitions foncières	0 €			
A12- Frais de notaire et frais annexes sur foncier	0 €			
A13- Evictions				
D1- Participation pour équipements publics (taxe d'aménagement, PUE...)				
D2- Autres taxes et redevances à la construction (taxe d'archéologie préventive, Participation Assainissement Collectif...)				
B1- Etudes pré-opérationnelles			2 %	montant total
B2- Etudes liées au recyclage foncier et pollutions (hors obligation ICP)	100 000 €			
C11- Archéologie (diagnostic, fouilles, hors redevances)				
C12- Travaux de Déconstruction	105 000 €			
C13- Travaux de Désamiantage et retrait du plomb du bâti				
C14- Dépollution des sols (et eaux souterraines)				
C15- Autres frais de remise en état (sécurisation, enlèvement des déchets, déblais/ remblais hors dépollution, confortement, démontage des anciens équipements industriels, etc)				
C16- Actualisation - révisions sur travaux - remise en état du foncier	5 250 €		5 %	
C23- Travaux de réhabilitation du bâti existant	250 500 €			
C24- Travaux de construction de bâtiments neufs	4 332 510 €			
C25- Travaux de construction parking				
C26- Travaux VRD complémentaires				
C27- Travaux d'aménagement extérieur (espaces verts, ...)				
C28- Actualisation - révisions sur travaux - aménagement et construct	229 151 €		5 %	
	468 801 €		10 %	10 % du coût des travaux
C3- Honoraires sur travaux, frais de maîtrise d'œuvre				
F1- Prestation de maîtrise d'ouvrage (opération en régie) ou rémunération aménageur	100 000 €			
G1- Frais financiers	100 000 €			
G2- Frais de communication, de commercialisation				
G3- Gestion foncière et immobilière : fiscalité foncière jusqu'à la vente			4 %	5 % du coût total
G4- Assurances (Domage ouvrages, Garantie Financière d'Achèveme	50 000 €			
G5- Marges				
G6- Provisions pour Aléas				
G7- Autres : précisez				
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>5 741 212 €</b>	<b>0 €</b>		



## Le Hameau de Plaisance : premiers résultats

- ❖ Déclenchement de la phase opérationnelle par la programmation d'une dizaine de logements sociaux par le bailleur BSB
- ❖ Liens à engager avec d'autres opérateurs / bailleurs publics et privés dès 2026 (ex. : séminaire organisé en juin avec des bailleurs sociaux par Redon Agglomération)
- ❖ Travail sur l'OAP du secteur Hameau de Plaisance dans le cadre de l'élaboration du PLUi en cours

En conclusion : un projet partenarial et concerté, une articulation du temps long / temps court, un travail en toute transparence avec les acteurs...



les \_\_\_\_\_  
**TERRITOIRES**  
*innovent*

# Place aux échanges

Vous êtes invités à **poser vos questions** directement dans l'onglet « **Conversation** ».



# Ressources et prochains webinaires

Marianne Paboeuf

Membre de l'équipe Les territoires innovent

# Retrouvez les ressources



## Publication des ressources

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](mailto:lesterritoiresinnovent@bretagne.bzh)



## Pour les Replays

Sur notre chaîne  **YouTube** [Les territoires innovent en Bretagne](#)



# Prochains webinaires

- ❖ **Cycle « Des idées aux projets. Quelle(s) stratégie(s) d'aménagement pour ma commune ? »**
  - **L'expérience de Morlaix**  
avec les témoignages de la commune, de l'intercommunalité et de l'EPF  
**Mardi 26 mai 2026 de 10h30 à 12h00**
  
- ❖ **Optimisation du foncier dans les zones d'activités économiques**  
**Mardi 23 juin 2026 de 9h30 à 12h00**



les \_\_\_\_\_  
**TERRITOIRES**  
*innovent*

# Merci pour votre attention

Bonne journée

