

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

### EXPERIENCE DE LA COMMUNE DE MORLAIX – WEBINAIRE DU 26 MAI 2026

Morlaix, ville moyenne du Finistère, se caractérise par une topographie contrainte, une vallée encaissée, la présence de plusieurs cours d'eau et un patrimoine fort incarné notamment par le viaduc et la gare. Elle a longtemps été une ville portuaire prospère puis a vécu une période de recul démographique liée à la périurbanisation. Depuis 2020, Morlaix retrouve une dynamique positive et a repassé le seuil des 15 000 habitants. Ses principaux enjeux sont désormais de revitaliser le centre-ville, de répondre à la tension du logement, de valoriser son patrimoine et de transformer le quartier de la gare en véritable entrée de ville. La transformation de ce quartier gare et de plusieurs îlots du centre-ville est le fruit d'un long cheminement mêlant réflexion stratégique, coopération intercommunale et ajustements successifs. Comment une collectivité avance-t-elle dans la durée malgré la complexité foncière et les aléas des projets ? Le webinaire revient sur cette trajectoire et sur le rôle décisif de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne, notamment à travers l'exemple de l'îlot Gambetta fraîchement livré.



Vue aérienne de Morlaix - crédit photo : BMa-Dronistair

# LES INTERVENANTS

**Jean-Paul Vermot**, maire de Morlaix et président de Morlaix communauté



**Chloé Donnet**, chargée de projets Cœur de ville, Morlaix & Morlaix Communauté



**Claire Escoute**, chargée d'études, EPF Bretagne



## QUARTIER GARE : UN SECTEUR STRATEGIQUE A ENJEUX

Le projet d'aménagement du quartier de la gare à Morlaix s'inscrit dans une réflexion de long terme sur le renouvellement urbain d'un secteur stratégique à l'échelle de la ville et de l'agglomération.

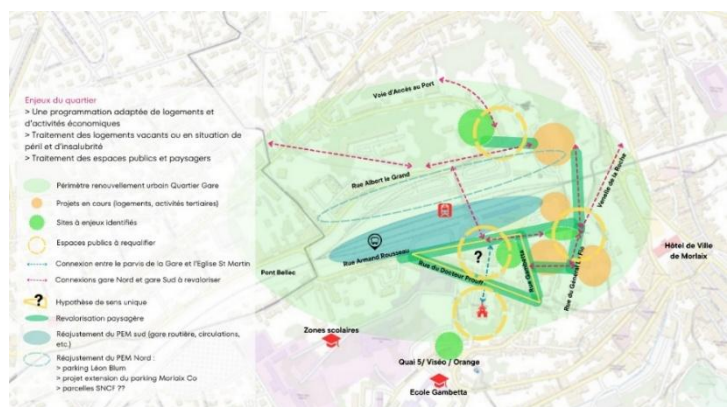


La gare LGV de Morlaix - crédit photo : Ville de Morlaix

Le quartier de la gare occupe une position charnière entre ville haute et ville basse, entre Morlaix et Saint-Martin-des-Champs. À partir des années 2007-2013, dans le cadre du projet de ligne à grande vitesse (LGV) et de la requalification des gares bretonnes en pôles d'échanges multimodaux (PEM), la réflexion s'est donc élargie à la mutation de tout le quartier.

La présence d'une gare LGV en cœur urbain est un atout majeur, mais elle oblige aussi à penser l'accueil des voyageurs (plus de 1 million de voyageurs par an), les mobilités, la qualité des espaces publics et la vie quotidienne des habitants.

Plusieurs cadres structurants sont venus appuyer cette dynamique de mutation : le programme Action Cœur de Ville, l'Opération de Revitalisation du Territoire, le PLUi-H<sup>1</sup>, le projet de territoire de Morlaix Communauté et les politiques de renouvellement du centre ancien. Le quartier de la gare est ainsi devenu un levier majeur pour repenser l'entrée de ville, produire du logement, améliorer les connexions avec le centre-ville et accompagner l'attractivité de Morlaix.



Dossier de concertation préalable quartier gare - Ville Morlaix

<sup>1</sup> Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat

## LES GRANDES ETAPES DU PROJET

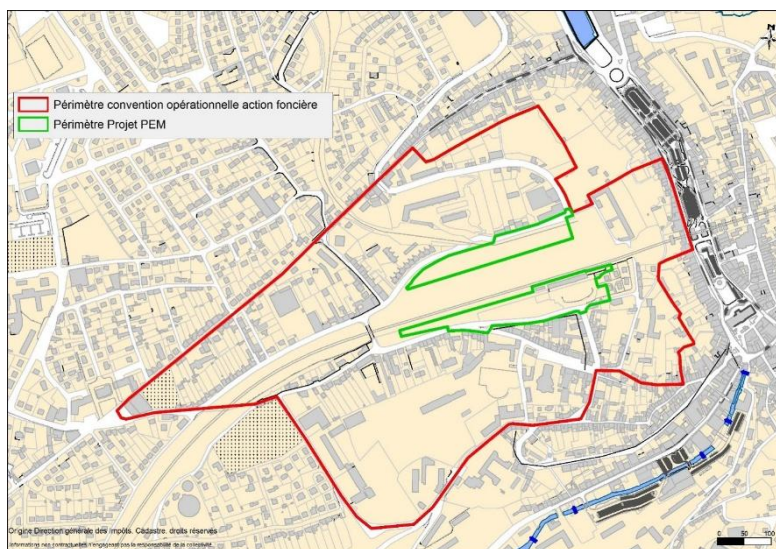
Pour transformer l'ambition urbaine en projet réel, le projet du quartier de la gare de Morlaix s'est construit par séquences successives, nécessitant des cadres méthodologiques, des outils et des partenariats adaptés à la complexité et au temps long d'une telle opération.

Après une première réflexion liée au pôle d'échanges multimodal (PEM) et à la LGV, la stratégie s'est structurée autour de plusieurs étapes décisives : une convention opérationnelle d'actions foncières avec l'EPF Bretagne dès 2011, une étude pré-opérationnelle, l'intégration au programme national Action Cœur de Ville et le lancement de l'AMI « Réinventons nos cœurs de ville ». Une convention d'étude et de veille foncière (CEVF) a par la suite permis de prolonger la démarche sur de nouveaux secteurs. Ces différentes étapes montrent comment le projet est passé d'une réflexion large sur le quartier gare à une stratégie de renouvellement urbain de plus en plus précise et opérationnelle.

### 2011 : Signature de la convention opérationnelle d'actions foncières

La signature, en septembre 2011, d'une convention opérationnelle d'actions foncières constitue une étape fondatrice du projet. Cette convention quadripartite associe l'EPF Bretagne avec la ville de Morlaix, la ville de Saint-Martin-des-Champs et Morlaix Communauté. Elle traduit la volonté des collectivités de ne pas se limiter à la seule modernisation de la gare, mais d'engager une restructuration plus globale du quartier.

Le périmètre d'intervention est volontairement large, de part et d'autre de la gare, afin d'anticiper les effets urbains du pôle d'échanges multimodal. La convention fixe un cadre d'action sur plusieurs dimensions : acquisition foncière, portage dans le temps, préparation des sites, mais aussi exigences de qualité urbaine et sociale. Elle prévoit un montant initial d'actions foncières de 1,5 million d'euros et une durée de portage adaptée à la complexité du projet. Surtout, elle définit les critères que devront respecter les opérations futures :



Périmètre Convention opérationnelle 2011 - crédit : EPF Bretagne

- au moins 20 % de logements locatifs sociaux,
- une densité minimale de 50 logements par hectare,
- la recherche de mixité fonctionnelle
- et des performances énergétiques ambitieuses pour les constructions neuves et les réhabilitations.

Cette convention joue donc un double rôle. D'une part, elle sécurise l'intervention foncière de l'EPF sur un secteur complexe. D'autre part, elle donne aux collectivités un cadre stratégique commun pour guider les acquisitions, les arbitrages et les futures programmations. Elle marque ainsi le passage d'une intention d'aménagement à un dispositif opérationnel concret.

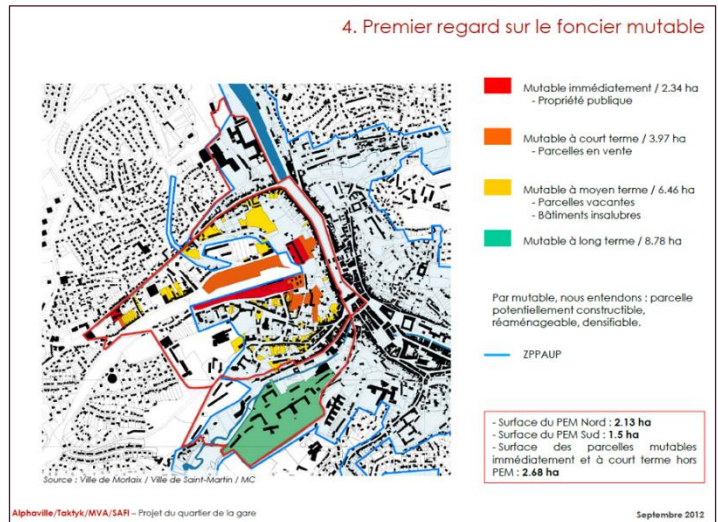
## 2012-2013 : l'étude pré-opérationnelle

La première traduction concrète de la convention foncière prend la forme d'une étude pré-opérationnelle de 18 mois menée entre juin 2012 et décembre 2013. Cette étude est portée en co-maîtrise d'ouvrage par la ville de Morlaix, Saint-Martin-des-Champs et Morlaix Communauté, avec un accompagnement financier de l'EPF Bretagne. Le groupement retenu, conduit par Alphaville, associe également TAKTYK, SAFI et MVA Consultancy. Son coût s'élève à 99 800 € HT, dont 20 000 € pris en charge par l'EPF, ce qui montre l'importance accordée à cette phase de préparation.

### Les objectifs de l'étude pré-opérationnelle

L'étude poursuit plusieurs objectifs essentiels :

- Mener une réflexion sur l'accessibilité du site, la capacité globale de stationnement et les mutualisations envisageables
- Identifier les besoins en équipements, logements, commerces, ...
- Réfléchir sur les liaisons entre les centres-villes et la gare et le fonctionnement urbain des deux villes (Morlaix et Saint-Martin-des-Champs)
- Identifier les impacts du projet structurant de PEM sur la mutation, la requalification et la densification du tissu urbain de Morlaix
- Définir un plan d'action foncière à mettre œuvre pour accompagner le projet urbain

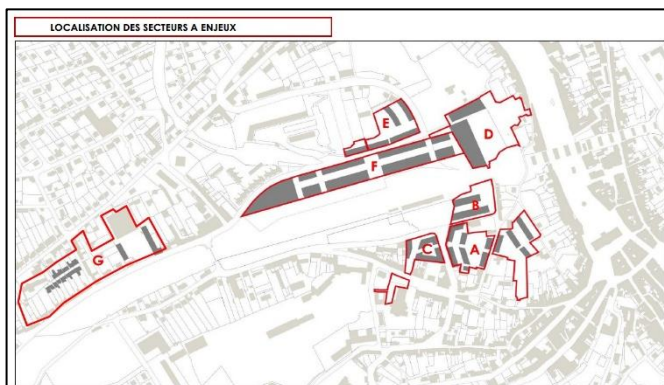


Etude Alphaville-Source Morlaix communauté

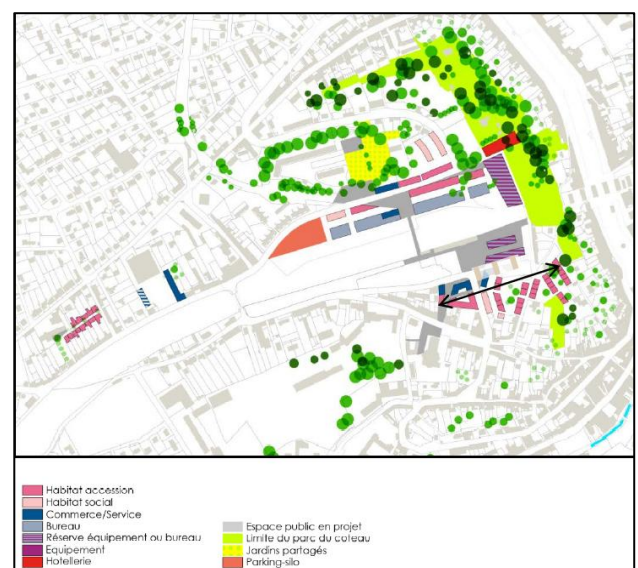
### Le schéma de référence urbain

L'apport majeur de cette étude pré-opérationnelle est d'avoir produit un schéma de référence urbain, articulé autour de plusieurs dimensions : la ville active, la ville équipée et la ville habitée.

Au-delà du diagnostic, elle propose des déclinaisons opérationnelles sur plusieurs îlots du quartier, dont l'îlot Gambetta. Une étude complémentaire est d'ailleurs engagée en 2014 sur cet îlot pour approfondir la programmation.



Localisation des secteurs à enjeux - Alphaville

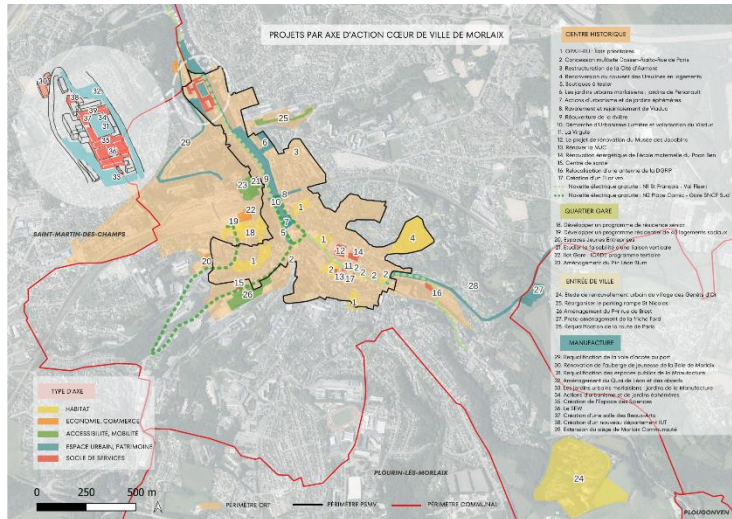


Etude Alphaville 2014 – Source Morlaix communauté

Cette étude a permis de formaliser une vision d'ensemble, d'identifier les opportunités foncières à court, moyen et long terme, et de fournir des bases solides aux consultations et projets ultérieurs. De fait, elle constitue un jalon clé dans la transformation d'une ambition urbaine en feuille de route partagée.

## 2017-2018 : Entrée dans le programme Action Cœur de Ville

Une nouvelle phase s'ouvre à partir de 2017, lorsque Morlaix est retenue dans le programme national Action Cœur de Ville. Cette intégration permet de replacer le quartier gare dans une stratégie plus large de redynamisation du centre-ville et du cœur d'agglomération.



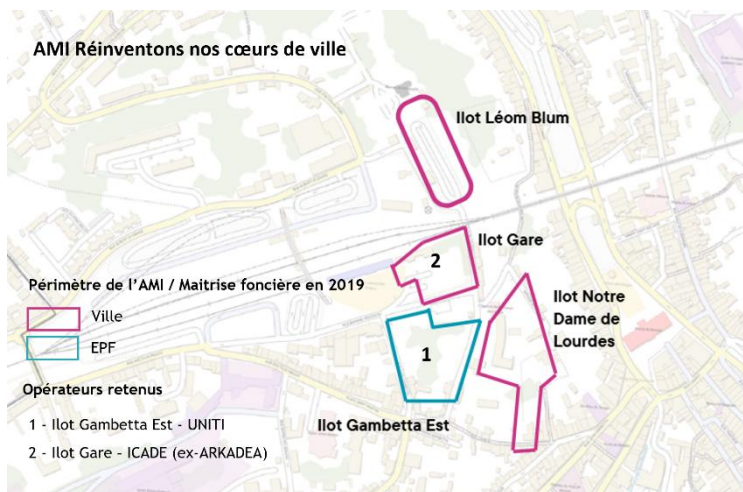
Projet ACV Morlaix – Source : Morlaix communauté

La convention-cadre signée en 2018 inscrit le projet dans une approche transversale articulant habitat, commerce, mobilités, espaces publics et services, avec deux axes complémentaires : la transition écologique et la concertation citoyenne. Le périmètre d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) renforce encore cette cohérence.

Pour le quartier de la gare, le programme Action Cœur de Ville agit comme un accélérateur. Il offre un cadre politique, financier et méthodologique qui permet de relancer et d'actualiser les ambitions issues de l'étude pré-opérationnelle. C'est dans ce contexte qu'est lancé en 2019 l'Appel à Manifestation d'Intérêt « Réinventons nos cœurs de ville ».

## 2019 : AMI Réinventons nos cœurs de ville

Cet AMI vise à faire émerger des propositions d'opérateurs sur plusieurs îlots stratégiques du quartier gare. Les éléments de programmation définis dans les études précédentes servent alors de base pour rédiger les cahiers des charges et préciser les attentes de la collectivité. Cette étape décisive marque le passage de la stratégie urbaine à la mobilisation d'opérateurs en capacité de réaliser les projets.



Réinventons nos cœurs de ville - crédit : Morlaix Communauté

Sur l'îlot Gambetta Est, un opérateur est retenu pour porter un programme de logements sociaux. Sur l'îlot Gare, un projet tertiaire est également sélectionné.

L'AMI permet de tester l'attractivité des sites, de mettre en concurrence des propositions et de donner une traduction concrète à plusieurs intentions urbaines. Il confirme que le projet de quartier gare ne se limite plus à un enjeu de mobilité ou de foncier, mais devient un levier central de redéveloppement urbain, résidentiel et économique.

## La convention d'étude et de veille foncière

À partir de 2022, les collectivités et l'EPF Bretagne entrent dans une nouvelle phase de maturation du projet avec la signature d'une convention d'étude et de veille foncière (CEVF). Cet outil se distingue de la convention opérationnelle d'actions foncières : il intervient lorsque le projet n'est pas encore suffisamment défini pour engager immédiatement un portage foncier complet, mais qu'il est nécessaire de préparer le terrain, d'approfondir les diagnostics et de se tenir prêt à saisir des opportunités. À Morlaix, cette convention porte sur trois secteurs considérés comme des gisements fonciers stratégiques pour la poursuite du renouvellement urbain : l'ancien hôtel Bozellec, l'immeuble Bizien et les propriétés liées à l'école Notre-Dame de Lourdes.

La convention d'étude et de veille foncière (CEVF) permet d'abord d'organiser une nouvelle étude pré-opérationnelle, confiée en 2023-2024 au groupement Univers, avec une participation financière de l'EPF. Cette étude procède en plusieurs temps : diagnostic et concertation, élaboration de scénarios contrastés, puis approfondissement opérationnel sur les secteurs de projet. En cours de mission, un avenant élargit le périmètre de réflexion pour intégrer la partie nord du quartier gare, signe que le projet continue d'évoluer au fil des opportunités et des besoins identifiés.

En plus de financer l'étude, la CEVF permet aussi à l'EPF d'accompagner les collectivités avec de l'ingénierie méthodologique, de l'aide à formalisation des cahiers des charges, et de la veille active sur les opportunités foncières. À Morlaix, cette phase de veille et d'étude a préparé le terrain pour de nouvelles conventions opérationnelles d'actions foncières signées en 2024 sur d'autres secteurs du quartier. Ainsi, après la phase de structuration initiale et la phase de concrétisation sur l'Îlot Gambetta, c'est une nouvelle étape d'élargissement et de diffusion de la stratégie de renouvellement urbain à d'autres emprises du quartier gare qui s'ouvre.

### Quelques chiffres-clés

- ☑ Opération globale : ~ 200 M€, avec financements publics et privés
- ☑ Etude pré-opérationnelle initiale : 99 800 € HT dont 20 000 € financé par l'EPF Bretagne
- ☑ 2<sup>de</sup> étude pré-opérationnelle : 49 900 € HT + avenant 19 940 € HT dont 7 000 € financé par l'EPF Bretagne
- ☑ Montant d'actions foncières : 2,5 M€
- ☑ Îlot Gambetta :
  - Prix de revient foncier : 1,5 M€ HT
  - Minoration foncière EPF : 245 000 €
  - Reste à charge pour la commune : 245 000 €
- ☑ Résidence Les Jardins du Viaduc (40 logements sociaux)
  - Coût total : 6,6 M€
  - Financements mobilisés : Action Logement, État, CD 29 et Morlaix Communauté

Ce projet qui repose sur un montage complexe et partenarial, montre l'intervention de l'EPF Bretagne est structurante, à la fois sur le portage foncier, sur l'ingénierie et sur la réduction du déficit foncier. Malgré des coûts élevés, l'ingénierie, qui peut être financée en partie, sert à mûrir les scénarios, prioriser le foncier et préparer les opérations. Ce témoignage illustre que l'équilibre économique des opérations reste fortement dépendant des aides publiques, des dispositifs comme Action Logement et de l'évolution des règles de financement.

## Le projet de l'îlot Gambetta et son rôle de démonstrateur

L'îlot Gambetta, identifié dès la première étude pré-opérationnelle comme un site stratégique, a servi de terrain de concrétisation pour transformer une ambition urbaine en projet réel.

### L'INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE

**BÂTI**

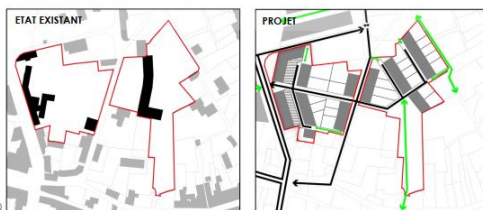
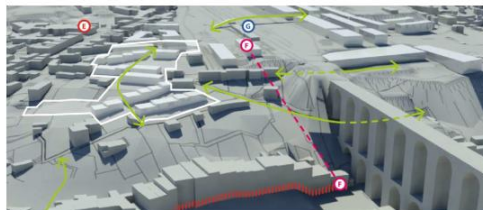
- Immeuble R+2+comble
- Logements intermédiaires (R+1 à 2+comble) en cœur d'îlot
- Logements individuels accolés (R+1 à 2+comble) en cœur d'îlot
- Potentiel d'intégration des logements intermédiaires et individuels accolés dans le dénivelé du terrain
- Orientation : Est-Ouest

**ESPACE PUBLIC**  
Belvédère sur la parcelle de Notre-Dame

**VOIRIE**  
Voie carrossable / Sens unique : 6 m  
Voie de desserte : 4 m  
Venelle : 2,5 m  
Pas de stationnement sur voirie

**STATIONNEMENT**  
**Immeuble :**  
Stationnement en poche (surface)  
**Maison :**  
Stationnement à la parcelle

■ Bémaire zones à enjeux  
■ Bâtiment existant  
■ Nouveau bâtiment  
■ Voie carrossable  
■ Cheminement piéton  
■ Nouvel espace public  
■ Potentielle poche de stationnement  
■ Somme (impose-voit pompes, irrigation...)



Le site présentait au départ un bâti dégradé, composé notamment de maisons, d'une copropriété et de locaux d'activité, dans un environnement complexe sur le plan foncier. Les acquisitions ont été engagées progressivement à partir de 2012, principalement à l'amiable, avec l'appui de l'EPF Bretagne. Des travaux de déconstruction ont été réalisés en plusieurs tranches pour sécuriser le site et préparer sa transformation. En 2017, un avenant à la convention foncière vient recentrer l'intervention de l'EPF sur les secteurs les plus opérationnels, dont Gambetta Est

**Etude Alphaville 2014 – Source : Morlaix Communauté**

L'AMI « Réinventons nos cœurs de ville » lancé dans le cadre d'Action Cœur de Ville permet ensuite de sélectionner l'opérateur pour mettre en œuvre la programmation. La cession du foncier intervient en 2022 au profit de l'opérateur retenu, avec activation du dispositif de minoration foncière.

Le programme réalisé sur l'îlot Gambetta Est porte sur 40 logements locatifs sociaux, répartis en deux bâtiments, pour une surface habitable d'environ 2 438 m<sup>2</sup> et un coût global d'environ 6,6 millions d'euros. Le projet, connu sous le nom de résidence Les jardins du Viaduc, entre en phase concrète avec la pose de la première pierre en 2024 et une livraison fin 2025. L'intérêt de l'opération réside dans sa capacité à produire un habitat de qualité dans un secteur contraint, en valorisant à la fois la situation urbaine, la vue, la lumière et l'insertion dans un environnement patrimonial (secteur ABF<sup>2</sup>).



**Îlot Gambetta 3 – Source : promoteur Uniti**

L'îlot Gambetta joue donc un rôle de démonstrateur : il prouve la faisabilité d'une opération dense, sociale et qualitative dans le quartier gare, et sert de point d'appui pour les autres projets à venir. Il illustre aussi les ajustements permanents nécessaires dans ce type d'opération : évolution de la programmation, recherche d'équilibres financiers, mobilisation de plusieurs partenaires et articulation avec les autres projets urbains du secteur.

<sup>2</sup>Architecte des Bâtiments de France

# LE ROLE DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER

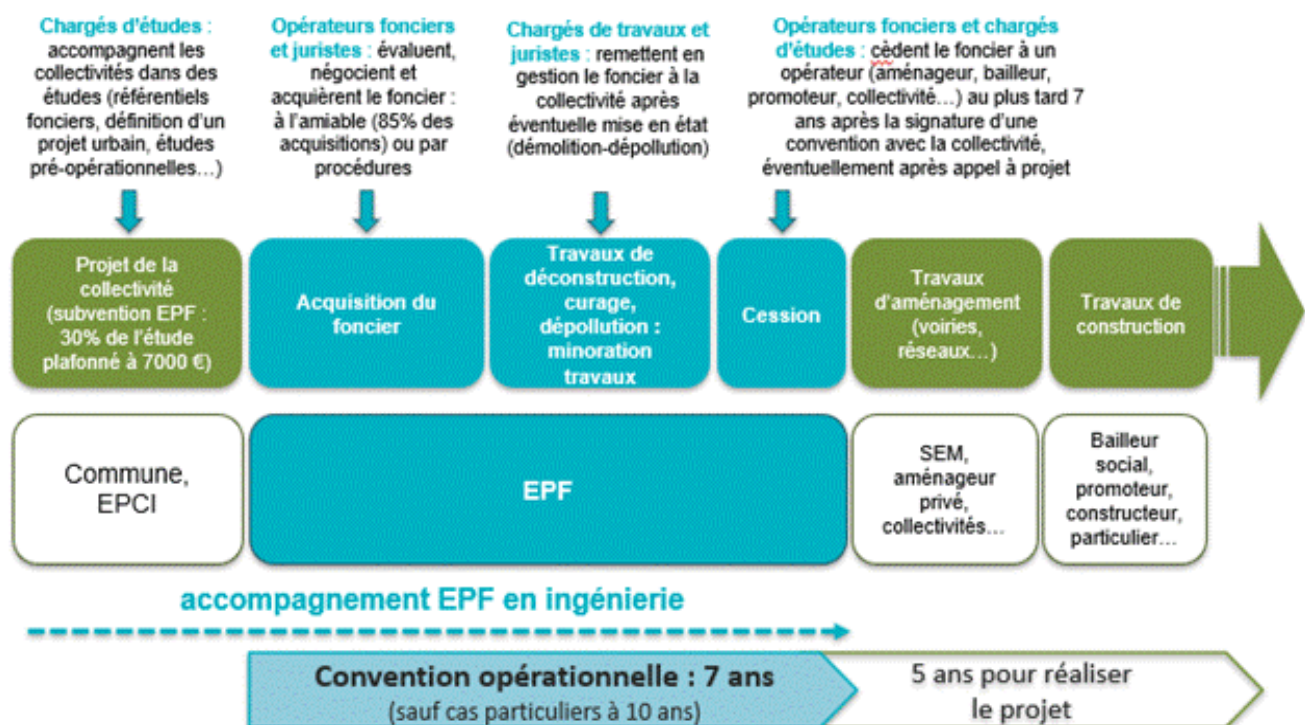
L'établissement public foncier Bretagne occupe une place centrale dans la mise en œuvre du projet. Son rôle ne se limite pas à l'achat de terrains : il intervient comme partenaire stratégique des collectivités, à la fois sur les plans foncier, financier, technique et méthodologique.

Dès 2011, l'EPF Bretagne est sollicité pour accompagner les villes de Morlaix et de Saint-Martin-des-Champs, ainsi que Morlaix Communauté, dans une opération de renouvellement urbain ambitieuse.

La convention opérationnelle d'actions foncières encadre son intervention et définit à la fois le périmètre, les objectifs qualitatifs et les conditions du portage foncier. L'EPF contribue d'abord à rendre possible la maîtrise foncière de secteurs complexes, par acquisitions amiables, préemptions ou procédures plus lourdes lorsque nécessaire. Il prend aussi en charge, sous sa maîtrise d'ouvrage, des travaux de proto-aménagement comme la déconstruction, le désamiantage, la sécurisation ou la préparation des sites.

L'apport de l'EPF Bretagne est aussi déterminant en matière d'ingénierie. Il participe au cadrage des études, aide à la rédaction des cahiers des charges, suit les réflexions de programmation et accompagne les collectivités tout au long de la maturation des projets. Cette continuité entre les phases d'étude, de veille foncière et d'action opérationnelle est un élément clé de la réussite morlaisienne.

Enfin, le rôle financier de l'EPF est également majeur, via notamment le dispositif de minoration foncière sur le prix de revient HT. Ce dispositif permet de réduire le prix de revient final des opérations lorsque le bilan est déficitaire - ce qui est fréquent en renouvellement urbain - et au bénéfice exclusif de la collectivité. C'est un dispositif qui se dispose en 2 parties : la minoration liée aux travaux et la minoration liée à la réhabilitation.



Dans le cas de l'îlot Gambetta Est, seul le dispositif de minoration Travaux a été appliqué puisqu'il n'y avait pas de réhabilitation de bâtiment, il s'agissait uniquement de travaux de déconstruction, désamiantage, dépollution. Mais cette minoration a contribué à rendre soutenable l'opération pour la collectivité.

Plus largement, l'EPF permet de lisser le temps du projet grâce au portage foncier, tout en donnant de la visibilité financière aux collectivités à mesure que les bilans évoluent. Enfin, l'expérience de Morlaix montre que l'EPF joue un rôle d'interface entre stratégie politique et mise en œuvre opérationnelle. La collectivité reste pilote et chef d'orchestre du projet, mais l'EPF apporte l'expertise nécessaire pour sécuriser les procédures, négocier, anticiper les risques et concrétiser des projets souvent très complexes. À Morlaix, ce partenariat de confiance a permis de transformer des intentions urbaines en réalisations concrètes, tout en faisant évoluer progressivement la stratégie d'aménagement à mesure que de nouvelles opportunités foncières apparaissent.

## SYNTHESE ET CONCLUSION

### Synthèse chronologique du projet



- **1865** – La construction du viaduc et l'arrivée du chemin de fer marquent le début de l'urbanisation du quartier de la gare et créent une nouvelle centralité à Morlaix.
- **2007-2013** – Dans le cadre du Contrat de projet État-Région et du projet de LGV, Morlaix est intégrée à la réflexion régionale sur les pôles d'échanges multimodaux. La question de la gare s'élargit progressivement à celle de tout le quartier environnant.
- **2011** – Signature de la convention opérationnelle d'actions foncières entre l'EPF Bretagne, la ville de Morlaix, la ville de Saint-Martin-des-Champs et Morlaix Communauté.
- **2012-2013** – Réalisation de l'étude pré-opérationnelle confiée au groupement Alphaville, qui établit un schéma de référence urbain et prépare des déclinaisons opérationnelles sur plusieurs îlots.
- **2014** – Une étude complémentaire approfondit la programmation sur l'îlot Gambetta.
- **2017** – Un avenant à la convention opérationnelle recentre le périmètre d'intervention sur les secteurs les plus opérationnels, notamment l'îlot Gambetta Est.
- **2017-2018** – Morlaix rejoint le programme Action Cœur de Ville, qui renforce l'ambition de revitalisation du centre-ville et du quartier gare.
- **2019** – L'AMI « Réinventons nos cœurs de ville » qui fait partie du programme Action Cœur de Ville est lancé sur plusieurs îlots stratégiques du quartier gare.
- **2019-2020** – Des opérateurs sont retenus pour plusieurs sites, notamment sur l'îlot Gambetta Est pour une opération de logements sociaux et sur l'îlot Gare pour un programme tertiaire.
- **2022** – Signature d'une convention d'étude et de veille foncière pour prolonger la stratégie sur de nouveaux secteurs du quartier gare, et cession du foncier de l'îlot Gambetta Est à l'opérateur.
- **2023-2024** – Une nouvelle étude pré-opérationnelle, confiée au groupement Univers, approfondit les potentiels de renouvellement urbain et conduit à l'élaboration d'un plan-guide élargi.
- **2024** – Deux nouvelles conventions opérationnelles d'actions foncières sont signées sur les secteurs rue Armand Rousseau et rue Albert Le Grand. La première pierre de la résidence « Les jardins du Viaduc » est également posée.
- **Fin 2025** – Livraison des 40 logements locatifs sociaux de l'îlot Gambetta Est, étape majeure dans la transformation du quartier de la gare.

## Conclusion

---

Le projet d'aménagement du quartier de la gare à Morlaix montre comment une réflexion née autour d'un pôle d'échanges multimodal peut devenir une véritable stratégie de renouvellement urbain.

Ce projet s'est construit sur le temps long, par études successives, acquisitions, ajustements de programmation et mobilisation de nombreux partenaires publics et privés. L'îlot Gambetta en constitue aujourd'hui la réalisation la plus visible, tandis que les conventions plus récentes prolongent la dynamique sur d'autres secteurs du quartier.

Cette expérience illustre que la réussite d'un projet urbain complexe repose autant sur la vision politique que sur la capacité à articuler ingénierie, maîtrise foncière, financement, concertation et adaptation continue.



## LA BOITE A OUTILS

[La commune de Morlaix](#)

[Le Plan Local d'Urbanisme valant Programme Local de l'Habitat \(PLUi-H\)](#)

[Réinventons nos cœurs de ville Fiche Morlaix Quartier Gambetta-Gare](#)

[Réinventons nos cœurs de ville – Catalogue des sites - juin 2022](#)

[Programme Action Cœur de ville - ANCT](#)

[Programme pluriannuel d'intervention de l'EPF Bretagne 2026-2030 \(incluant le dispositif de minoration foncière p.89 à p.91\)](#)

[EPF : Pose de la première pierre Îlot Gambetta](#)

[Finistère habitat : 40 logements sociaux Îlot Gambetta](#)