

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 Morlaix

Mardi 26 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 - Morlaix
- ❖ Temps d'échange
- ❖ Programme de webinaires, ressources et clôture - Marianne Paboeuf

Ouverture

Nathalie Chargy,
membre de l'équipe des Territoires innovent



les _____
TERRITOIRES
innovent

Place aux témoins



Vers une restructuration du quartier de la Gare



❖ Jean-Paul Vermot

maire de la ville de Morlaix et président de Morlaix Communauté



VILLE DE MORLAIX

❖ Chloé Donnet

chargée de projets Cœur de ville, Morlaix & Morlaix Communauté



MORLAIX
communauté
BRO MONTRoulez

❖ Claire Escoute

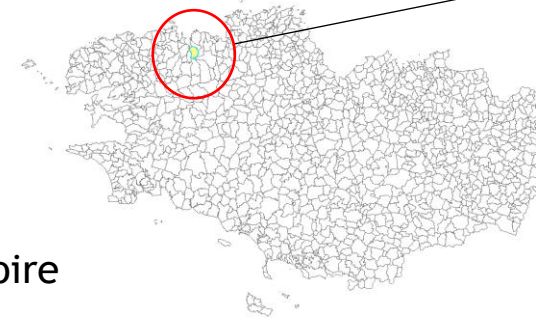
chargée d'études, EPF Bretagne



Le territoire de Morlaix : la cité du Viaduc



- ❖ Ville centre de Morlaix Communauté
- ❖ Topographie marquée : vallée encaissée
- ❖ Traversée par deux rivières : le Jarlot et le Queffleuth
- ❖ Richesse patrimoniale et culturelle : « Baie de Morlaix »
- ❖ Action Cœur de Ville / Opération de Revitalisation du Territoire



Dynamiques démographiques, immobilières et urbaines de la commune de Morlaix

❖ Démographie

📉 Baisse continue depuis 1968 📈 Reprise depuis 2020

👤 15 200 habitants (INSEE, 2022)

❖ Un marché immobilier attractif...

Dynamique forte sur le pôle urbain, hausse des prix sur les secteurs stratégiques, forte demande en accession et en locatif

...mais sous tension

Manque de foncier disponible, vacance structurelle importante, tension sur le logement social, besoin en petits logements

❖ Outils de planification du territoire

2007-2013 : Contrat de Plan Etat Région (dont étude du PEM Gare)

2016 : Convention PAPI

2018 : Programme Action Cœur de Ville

2020 : Approbation du PLUi-H de Morlaix Communauté

2022 : Projet de Territoire - trajectoire 2030 de Morlaix Communauté

Secteur patrimonial protégé (SPR, AVAP et PSMV en cours)

❖ Projets structurants

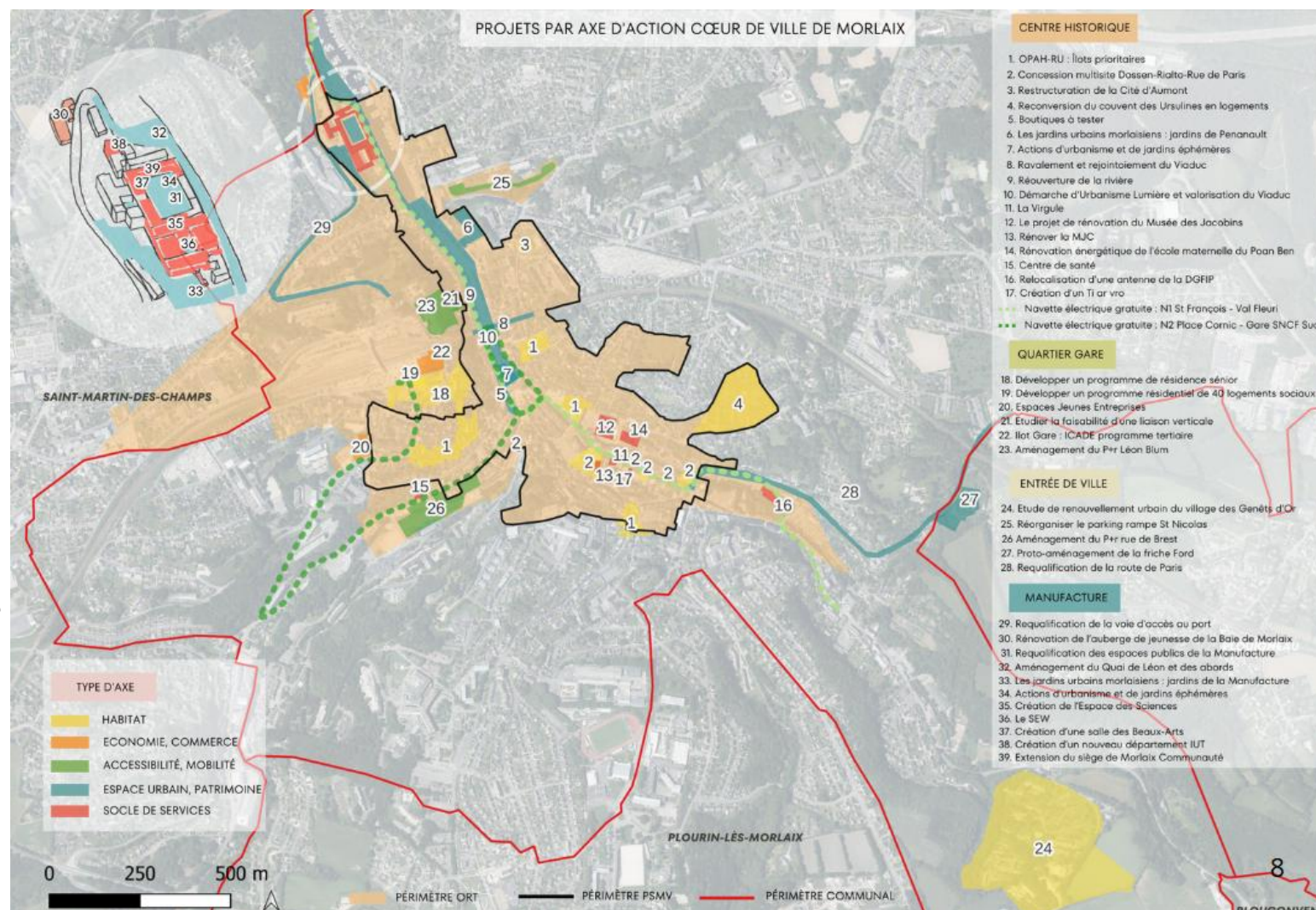
🏠 Réhabilitation du centre ancien (OPAH-RU et Entrées sud)

🚶 Renouveau urbain : Gare, Manufacture, entrées de ville

💧 Réouverture de la rivière de Morlaix

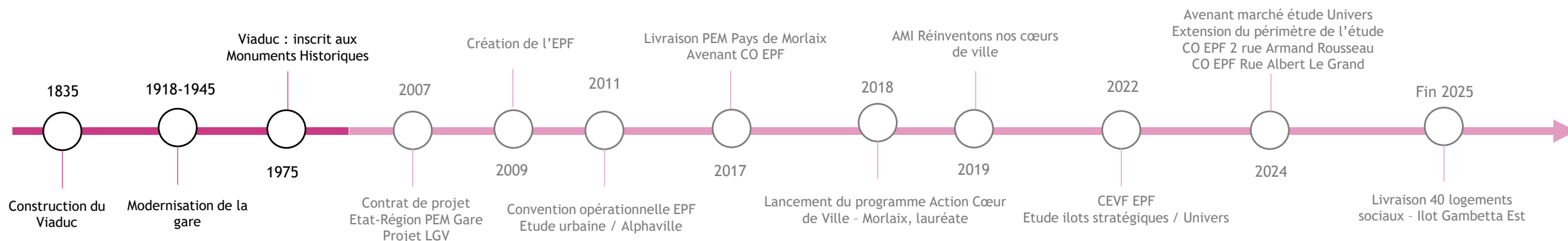
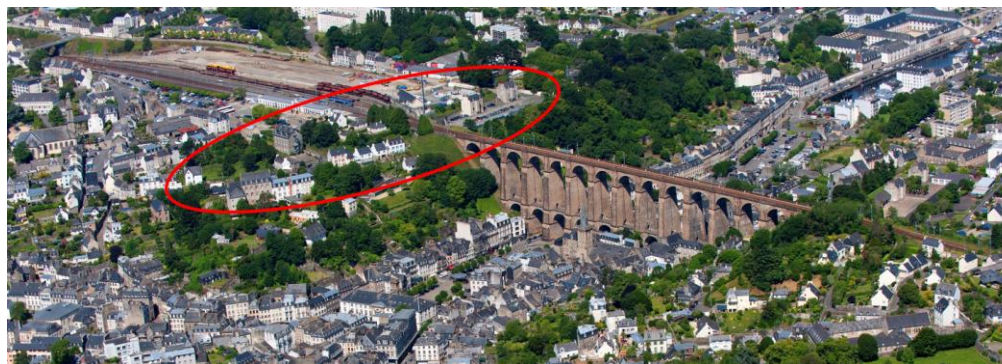
🏠 Développement du logement social

🔧 Aides à l'habitat privé



XIX^e siècle, début de l'urbanisation du quartier gare

- ❖ XIX^e siècle : développement du chemin de fer (révolution industrielle)
- ❖ Volonté politique d'intégrer Morlaix au réseau ferroviaire
- ❖ Contraintes topographiques fortes : 50 m de dénivelé entre le centre-ville et le plateau de St-Martin (faubourg)
- ❖ Les ingénieurs proposent de franchir la vallée par la construction d'un Viaduc
- ❖ 1865 : construction du Viaduc → création de la gare et arrivée du train
- ❖ La gare crée une nouvelle centralité pour Morlaix et St-Martin, transformant le visage de la ville et marquant le début de son urbanisation



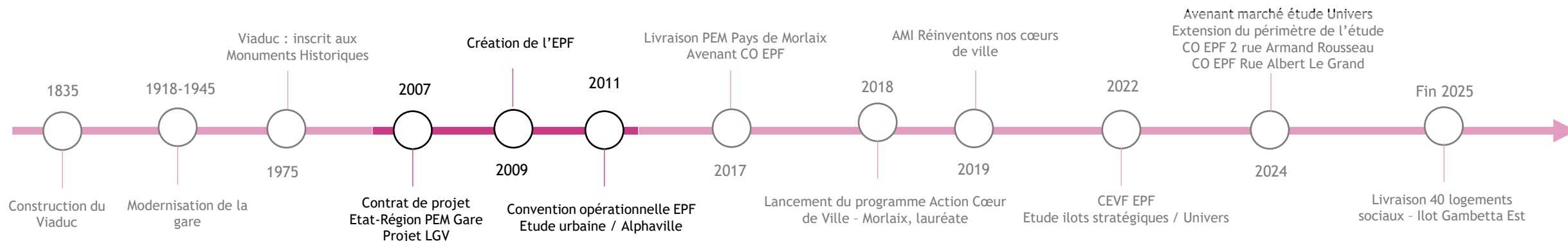
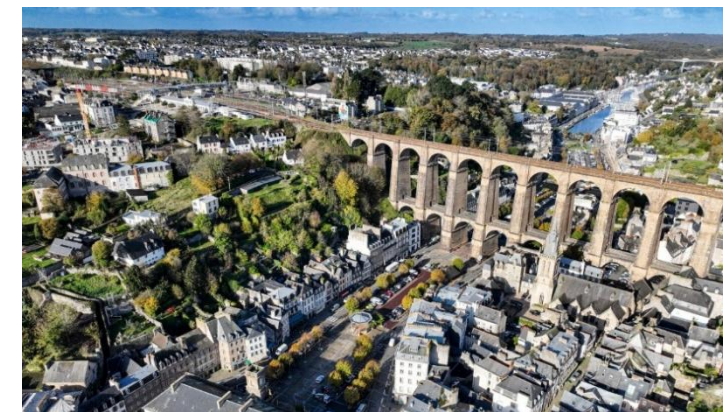
Depuis 2007, réflexion sur le renouveau du quartier gare

❖ 2007-2013 : Contrat de projet État-Région

- 10 gares bretonnes requalifiées en PEM dans le cadre du projet de Ligne à Grande Vitesse (LGV) dont Morlaix
- Absorber la fréquentation attendue (1 million de voyageurs en 2025), améliorer les correspondances et favoriser le report modal

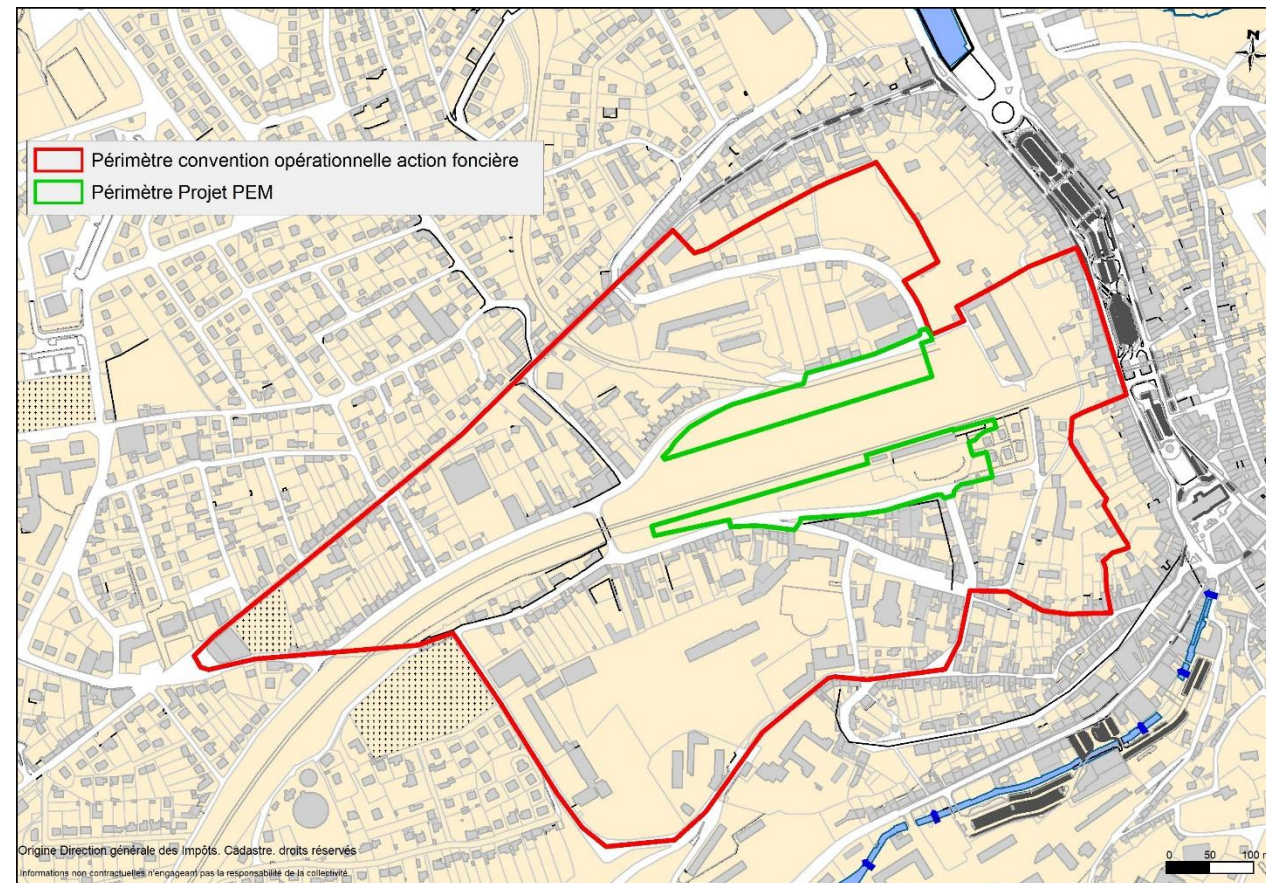
❖ 2011 : Réflexion plus large sur le devenir du secteur de la gare : densification urbaine et mixité des fonctions (habitat, commerces, services, mobilités)

- Une topographie complexe : gare en situation de promontoire, opposition ville haute et ville basse ne facilitant par l'aménagement
- Partenaires : Ville de Morlaix, Morlaix Communauté, St-Martin-des-Champs, EPF
- Sollicitation de l'EPF en tant que partenaire de l'étude Alphaville
- Réalisation des acquisitions foncières et des déconstructions par l'EPF

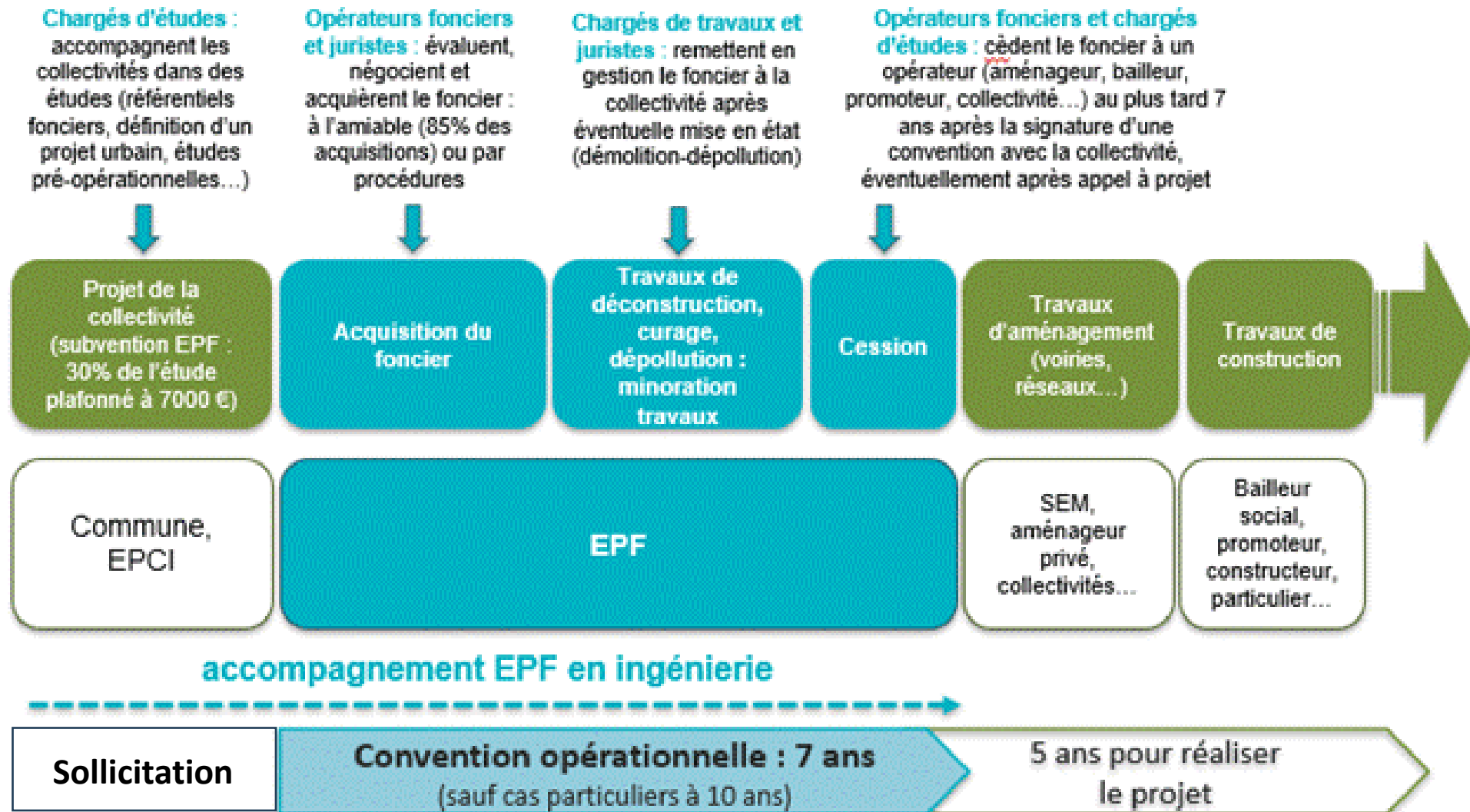


2011, une convention opérationnelle d'actions foncières

- ❖ EPF sollicité par les collectivités pour accompagner les communes dans leur projet de restructuration et de renouvellement urbain du quartier Gare
- ❖ Opération de renouvellement urbain destinée à faire de ce quartier un pôle d'échange multimodal et à renforcer l'habitat et l'activité autour de ce secteur bien desservi par les transports en commun
- ❖ **Convention opérationnelle d'actions foncière quadripartite** (ville de Saint-Marin des Champs, ville de Morlaix, Morlaix Communauté) sur le secteur Gare - Saint Martin des Champs - signée le **27 septembre 2011**
- ❖ **Montant d'actions foncières : 1.5M€**
- ❖ **Durée de portage : 5 ans**
- ❖ **Critères d'intervention :**
 - 20 % de logements locatifs sociaux minimum ;
 - une densité minimale de 50 logements par hectare ;
 - favoriser la mixité fonctionnelle ;
 - réaliser des constructions performantes énergétiquement :
 - pour les constructions neuves d'habitation, en respectant les normes BBC (Bâtiment Basse Consommation), RT 2012;
 - pour les constructions anciennes d'habitation, en recherchant une amélioration de la qualité énergétique des bâtiments visant à la classe C du diagnostic de performance énergétique;
 - pour les constructions d'activité, en visant une optimisation énergétique des constructions
 - pour les zones d'activités, une réalisation respectant le label Qualiparc du Conseil Régional de Bretagne.



L'objet de la convention opérationnelle d'actions foncières



La 1ère étape de la convention : l'étude pré-opérationnelle

- ❖ Maîtrise d'ouvrage de l'étude : co-maîtrise d'ouvrage : Ville de Morlaix, Saint-Martin des Champs, Morlaix Communauté
- ❖ Périmètre de l'étude : identique à celui de la convention EPF
- ❖ Objectifs de l'étude :
 - 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 (priorisation, mode d'action, phasage)
- ❖ Coût de l'étude : 99 800€ HT (accompagnement financier de l'EPF à hauteur de 20 000€)
- ❖ Groupement retenu : Alphaville, TAKTYK, SAFI (ex Finistère Habitat), MVA Consultancy
- ❖ Durée : 18 mois (juin 2012 - déc 2013)
- ❖ Février 2014 : étude complémentaire SAFI pour îlot Gambetta

4. Premier regard sur le foncier mutable



- Mutable immédiatement / 2.34 ha**
- Propriété publique
- Mutable à court terme / 3.97 ha**
- Parcelles en vente
- Mutable à moyen terme / 6.46 ha**
- Parcelles vacantes
- Bâtiments insalubres
- Mutable à long terme / 8.78 ha**

Par mutable, nous entendons : parcelle potentiellement constructible, réaménageable, densifiable.

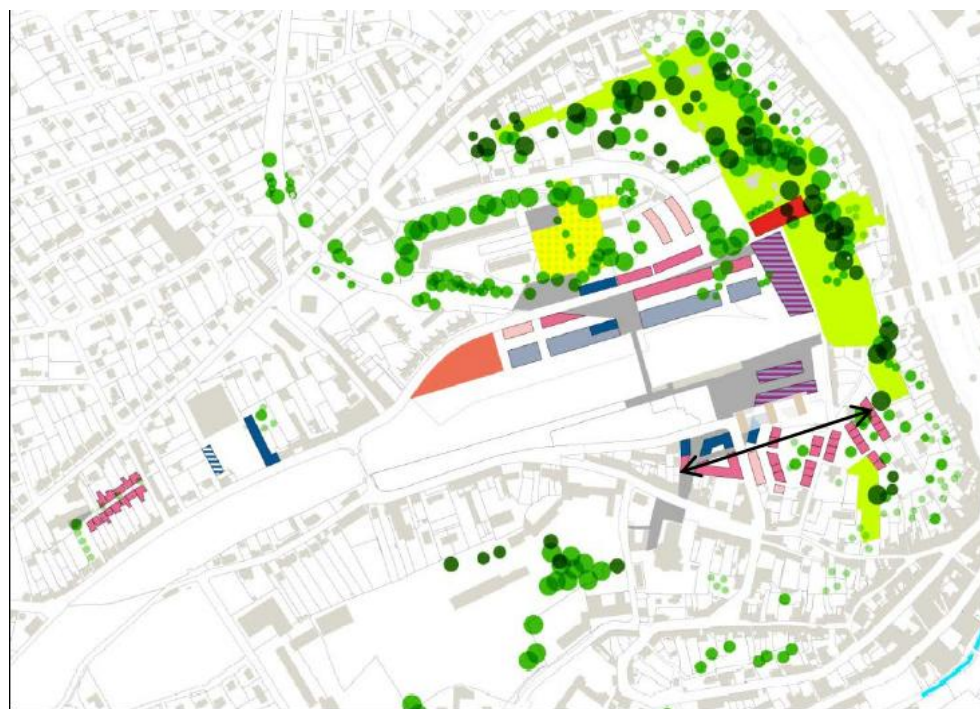
— ZPPAUP

- Surface du PEM Nord : **2.13 ha**
- Surface du PEM Sud : **1.5 ha**
- Surface des parcelles mutables immédiatement et à court terme hors PEM : **2.68 ha**

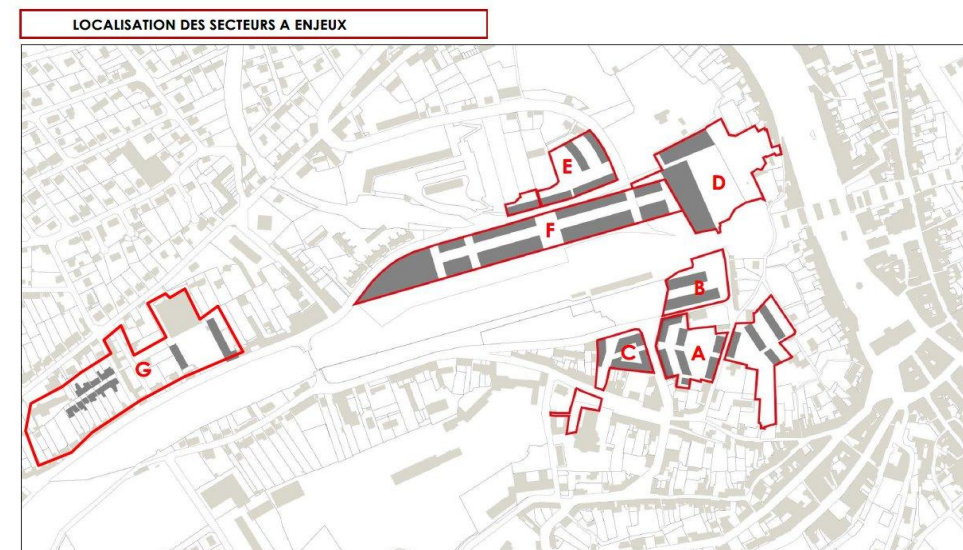
Source : Ville de Morlaix / Ville de Saint-Martin / MC

Etude pré-opérationnelle : schéma de référence urbain et déclinaison opérationnelle

- ❖ La structure du territoire : réflexions élargies sur le rapport entre la ville haute et la ville basse
- ❖ La ville active
- ❖ La ville équipée
- ❖ La ville habitée

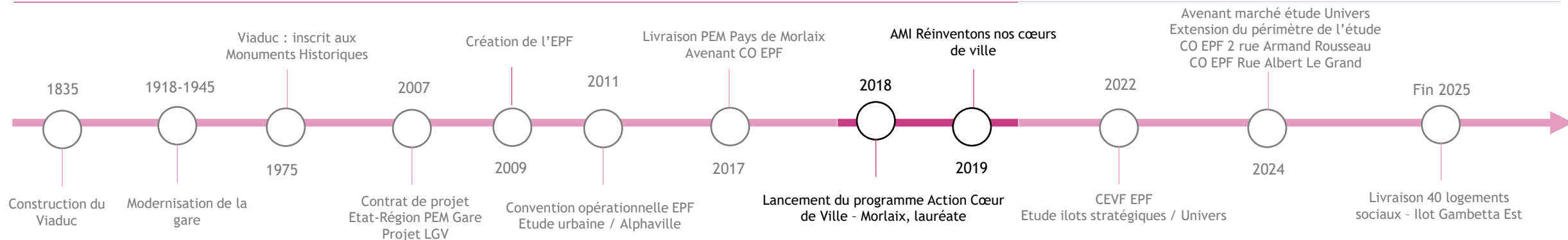
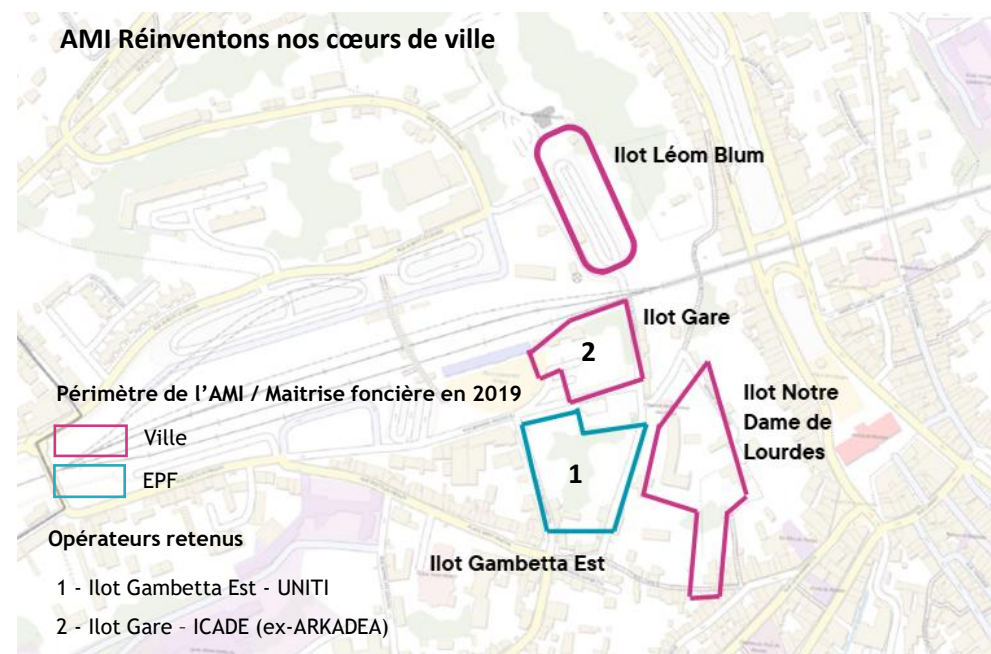


- | | |
|--|--|
|  Habitat accession |  Espace public en projet |
|  Habitat social |  Limite du parc du cotéau |
|  Commerce/Service |  Jardins partagés |
|  Bureau |  Parking-silo |
|  Réserve équipement ou bureau | |
|  Équipement | |
|  Hôtellerie | |

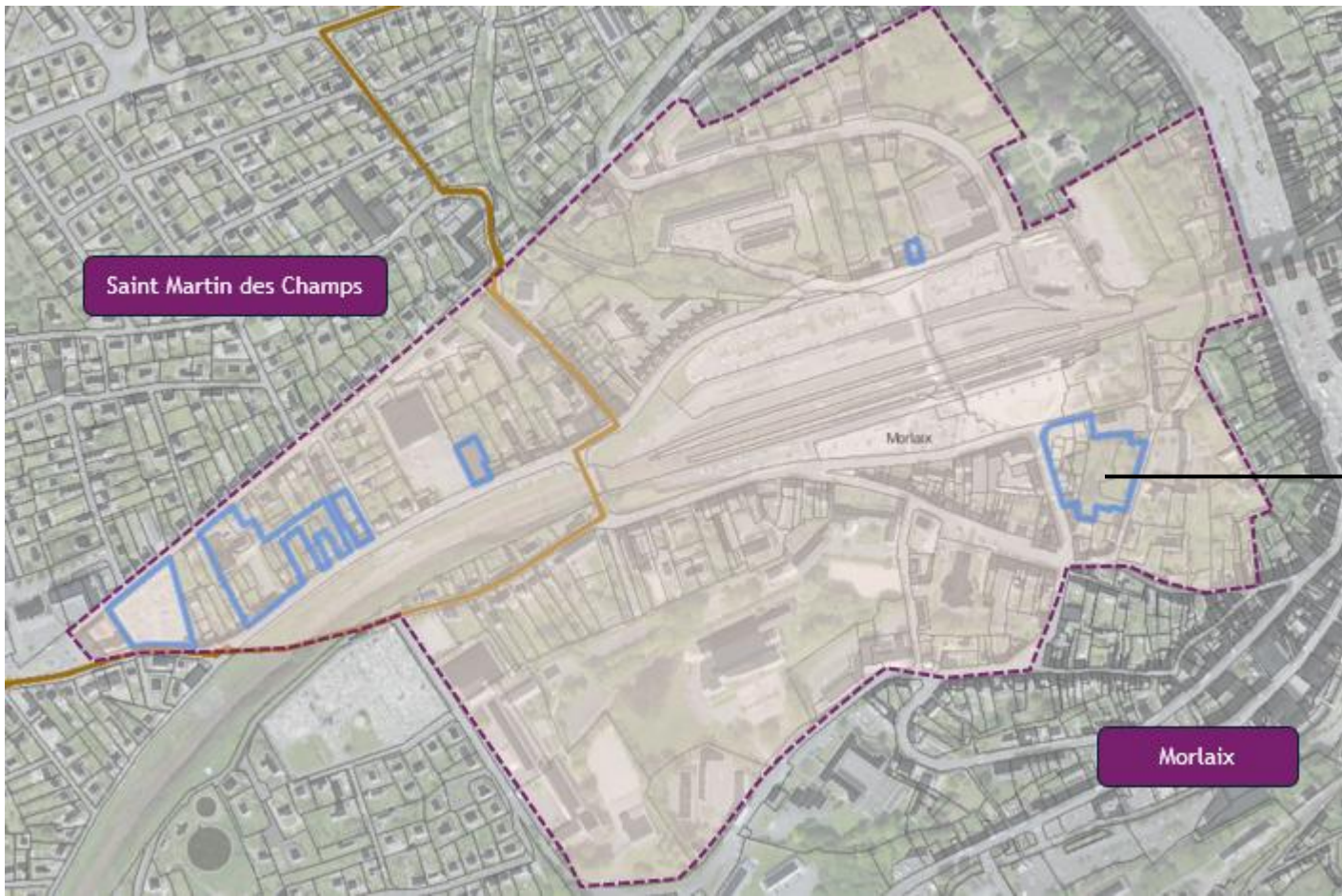


2017, Action Cœur de Ville (ACV) et l'AMI Réinventons nos cœurs de ville

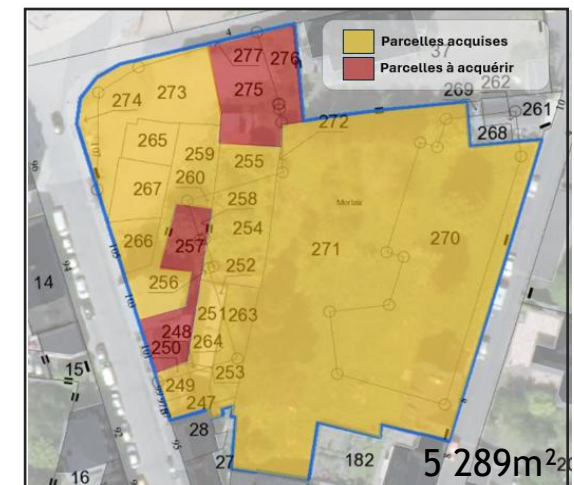
- ❖ 2017 : Lancement ACV et avenant à la CO EPF Gare
- ❖ 2018 : Signature d'une convention cadre ACV
 - Objectif : redynamisation des villes moyennes
 - 5 axes thématiques : habitat, commerce, mobilités, espaces publics, socles de service
 - 2 axes transversaux : transition écologique et concertation citoyenne
 - Partenaires principaux : ANCT, ANAH, Banque des Territoires, Action Logement
 - Mise en place d'un périmètre d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT)
- ❖ 2019 : AMI « Réinventons nos cœurs de ville » - quartier Gare
 - Lancement d'un appel à projets sur plusieurs îlots stratégiques
 - Ilot Gambetta maîtrisé par l'EPF et autres îlots par la collectivité
- ❖ 2019-2020 : Sélection des opérateurs immobiliers
 - Ilot Gambetta Est : UNITI - 40 logements sociaux et résidence seniors (transformé en projet résidence jeunes actifs)
 - Ilot Gare : ICADE - programme tertiaire « Les Combots »
- ❖ 2020 : Réalisation du schéma directeur pour la revitalisation du centre-ville de Morlaix



2017, un avenant à la convention opérationnelle d'actions foncières pour l'îlot Gambetta Est

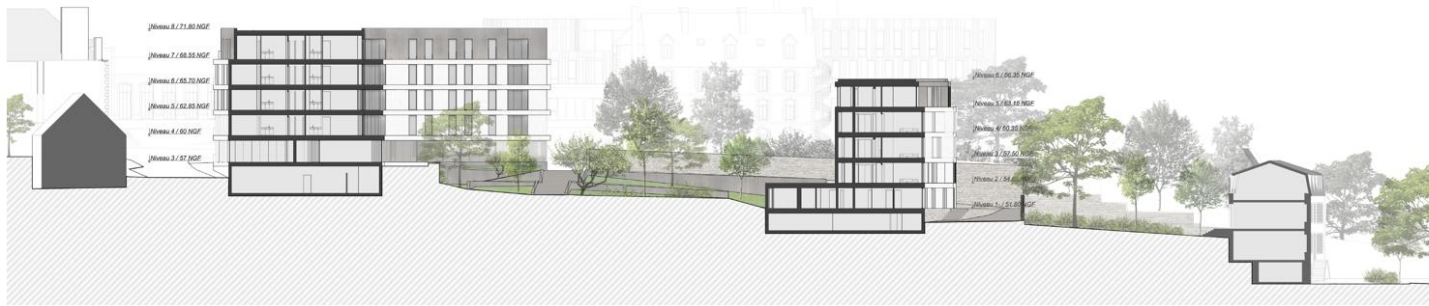


- ❖ Avenant à la convention opérationnelle signé le 21 février 2017 : réduction du périmètre
- ❖ Depuis la signature de la CO en 2011, jusqu'en 2017 :
 - Acquisitions foncières par voie amiable (14 actes) et préemption (3 actes)
 - Réalisation d'une 1ère tranche de travaux de déconstruction



2022/2025 : le projet de l'îlot Gambetta Est se réalise

- ❖ 2022 : Cession à l'opérateur retenu avec activation du dispositif de minoration foncière
 - Minoration foncière : 240 000€ pour un prix de revient de 1,5M d'€HT
 - Reste à charge commune : 245 000€ HT
- ❖ 2024 : Pose de la 1ère pierre de la Résidence "les jardins du Viaduc" - Livraison du projet : Fin 2025
- ❖ Le programme : 40 logements locatifs sociaux (25 dans le "Bâtiment A" et 15 dans le "Bâtiment B")
- ❖ Surface totale de m² habitables : 2438,53 m² (1 223,75 m² pour les logements financés par un PLAIO et 1 214,78 m² pour ceux financés par un PLUS)
- ❖ Coût du projet : 6,6 millions €



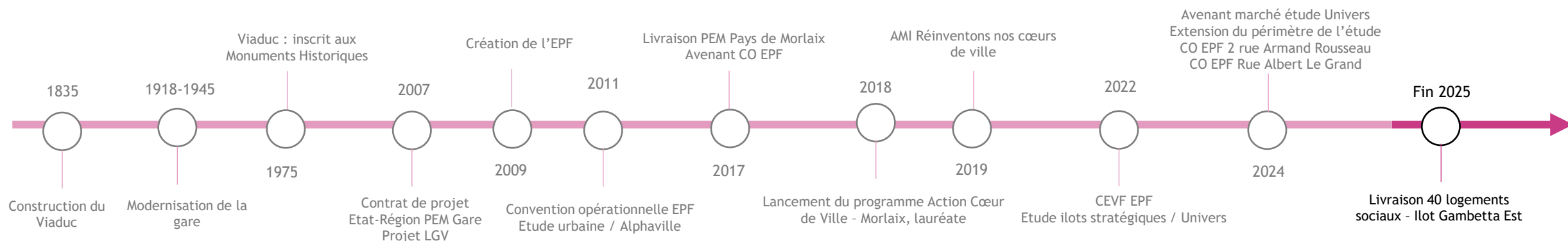
Focus sur le dispositif de minoration foncière

- ❖ **Minoration travaux** : l'EPF garde à sa charge jusqu'à 60% du coût des travaux et prestations intellectuelles et techniques afférentes réalisés sous sa maîtrise d'ouvrage
- ❖ **Minoration réhabilitation** : diminution du prix de revient de 150€HT/m² de surface de plancher réhabilitée, pour les bâtiments à dominante habitat ou développement économique.

- ❖ Dispositifs cumulables, dans la limite de 60% du déficit foncier et 30 000€ / logement ou eq/logement.
- ❖ Plafonnement 500k€ - Déplafonnement sous conditions

- ❖ Nouveauté PPI 2026-2031 : "Minoration renforcée"
 - Minoration travaux Jusqu'à 80%
 - Minoration réhabilitation : 200€/m² de SDP réhabilitée
 - Applicable pour les opérations ambitieuses en PLUS-PLAI (souvent très déficitaires) répondant aux conditions cumulatives suivantes :
 - comprenant 50% ou plus de PLUS-PLAI dans le programme de logements développé sur le foncier porté par l'EPF
 - opérations à dominante habitat (plus de 50% de la surface de plancher du programme dédié à l'habitat) ou développant un minimum de 30 logements.

Fin 2025 : Livraison de l'îlot Gambetta Est

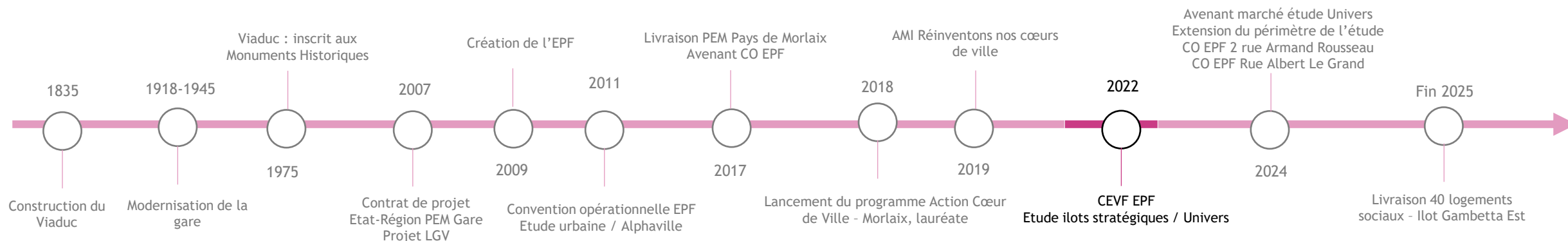


2022 : une convention d'étude et de veille foncière (CEVF)

- ❖ Poursuite des réflexions en matière de renouvellement urbain
- ❖ Périmètre d'étude : 3 secteurs sans usage, constituant des gisements fonciers pour l'accueil de projets de renouvellement urbain : ancien hôtel Bozellec, l'immeuble Bizien, propriétés privées et l'école de Notre Dame de Lourdes, propriété communale

Focus sur la CEVF

- **Objectifs** : Permet de mûrir un projet lorsque le besoin foncier n'est pas précisément défini, tout en permettant des acquisitions sur opportunité.
- Ingénierie complémentaire à celle du territoire
- Peut comprendre une **subvention** pour aider à financer les études externalisées (max 30% montant HT étude, plafonnée à 7.000€)
- **Durée maximum** : 2 ans



2023-2024 : une étude pré-opérationnelle sur l'ensemble des secteurs

❖ Contenu de l'étude :

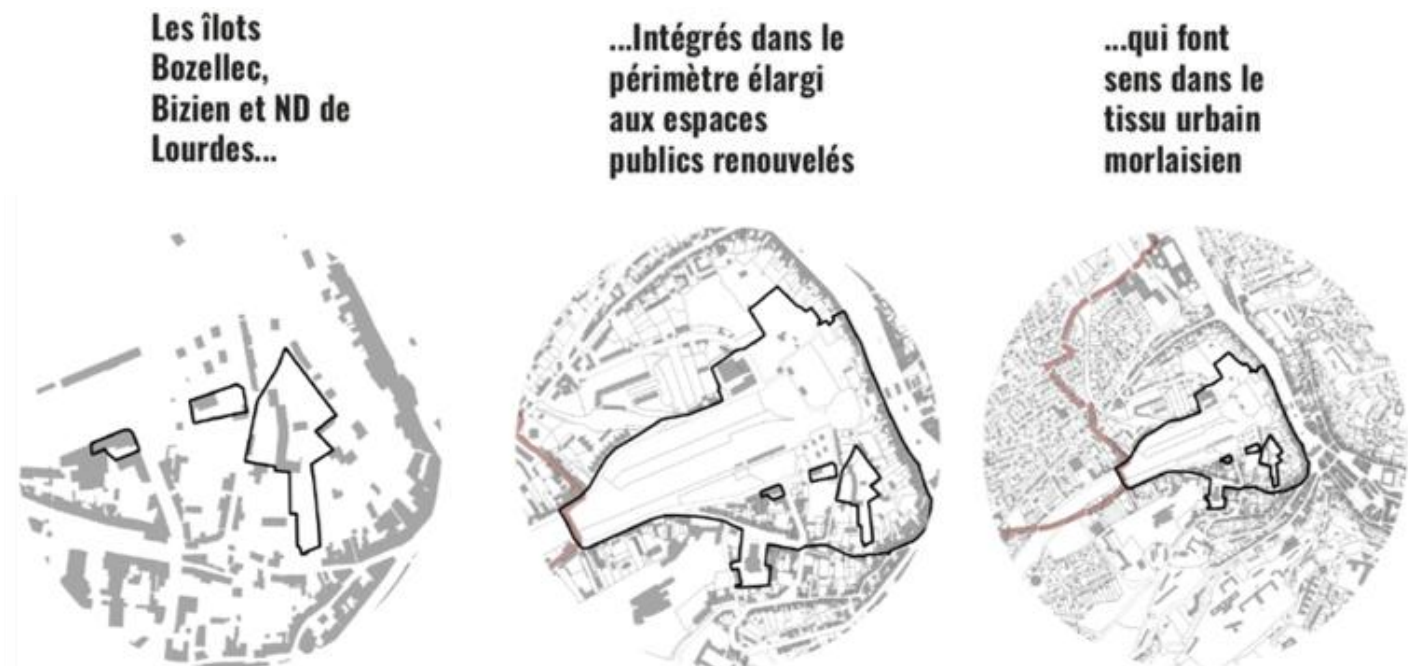
- Phase 1 : Concertation et analyse des sites, de leur environnement et du marché ;
- Phase 2 : Définition de scénarios d'aménagement contrastés sur les secteurs opérationnels ;
- Phase 3 : Approfondissement et études pré-opérationnelles sur le secteur de projet

❖ Maîtrise d'ouvrage de l'étude : ville de Morlaix

❖ **Coût de l'étude** : 49 900€ avec une participation de l'EPF de 7000€ (prévue dans le cadre de la CEVF) - avenant : + 19 940€

❖ **Groupe retenu** : UNIVERS (Paysage, urbanisme), HENON TUDOR (architecture), URBAFONCIER (foncier), SERVICAD (VRD), OPRYME (économie de la construction)

❖ **Durée** : 18 mois (de juin 2023 - décembre 2024)



2023-2024 : une étude pré-opérationnelle sur l'ensemble des secteurs

- ❖ Concertation sous forme d'ateliers et de balade urbaine : constats et propositions
- ❖ Définition d'un plan-guide intégrant les enjeux de connexion et de liaisons douces, de qualification des espaces publics et de renouvellement urbain

La programmation

Site Sofivin

R+2+A

commerces/ activités et logement collectif

825 m² sp rdc actifs

65 logts collectifs

L'îlot Bozellec

R+3+A // logements jeunes

Bozellec 1 : 19 à 20 logts

Bozellec 2 : 1 commerce +

55 studios

Bâtiment Orange

environ **2700 m² de surface**

plancher

disponibles pour une requalification à

vocation tertiaire uniquement

Emprise SNCF

R+2+A

emprise parcellaire 5000 m²

35 logts + 850 m² sp activités

L'îlot Bizien

logements mixtes sur bâti réhabilité et bâti neuf

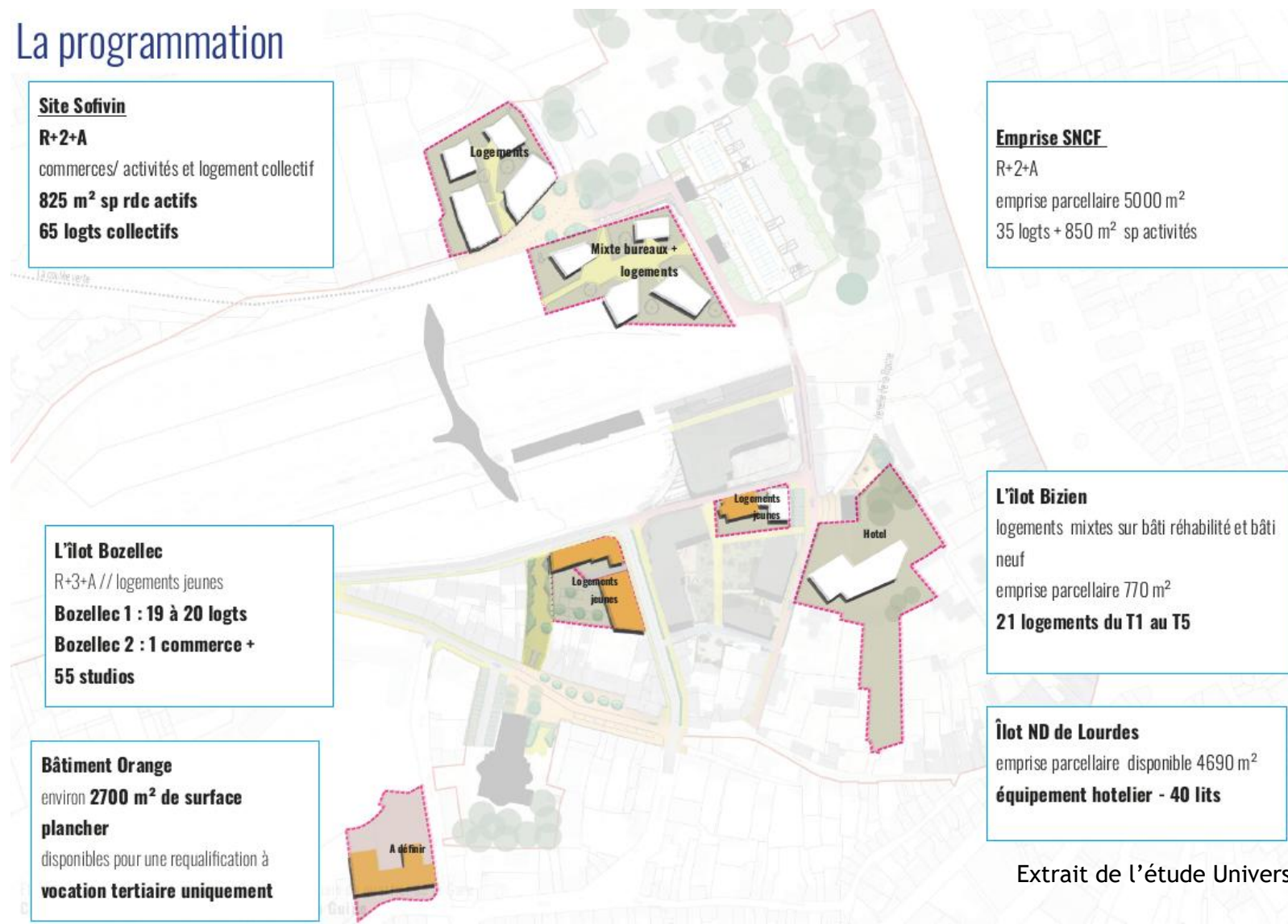
emprise parcellaire 770 m²

21 logements du T1 au T5

Îlot ND de Lourdes

emprise parcellaire disponible 4690 m²

équipement hôtelier - 40 lits



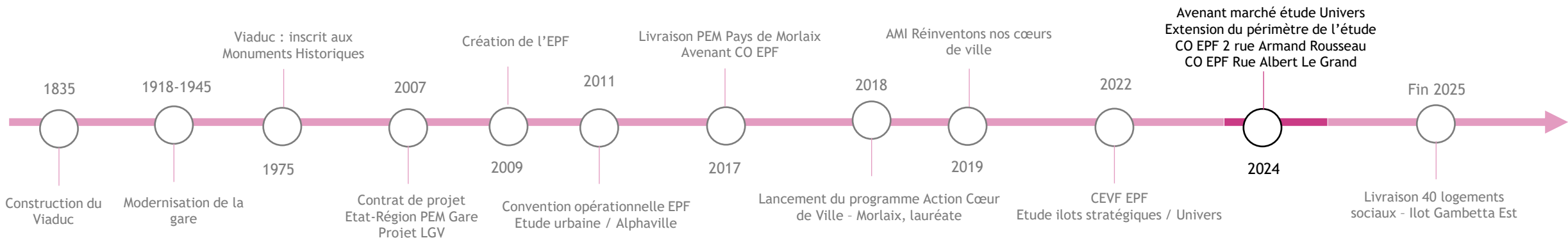
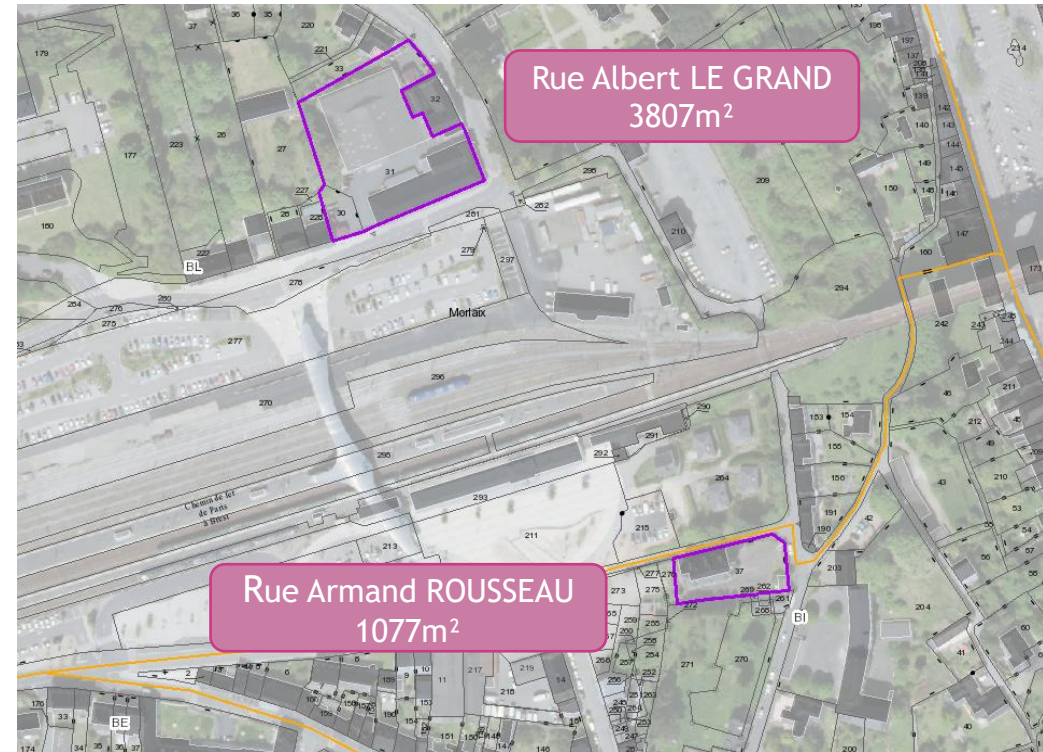
2024 : de nouvelles conventions opérationnelles d'actions foncières

❖ CO Rue Armand ROUSSEAU

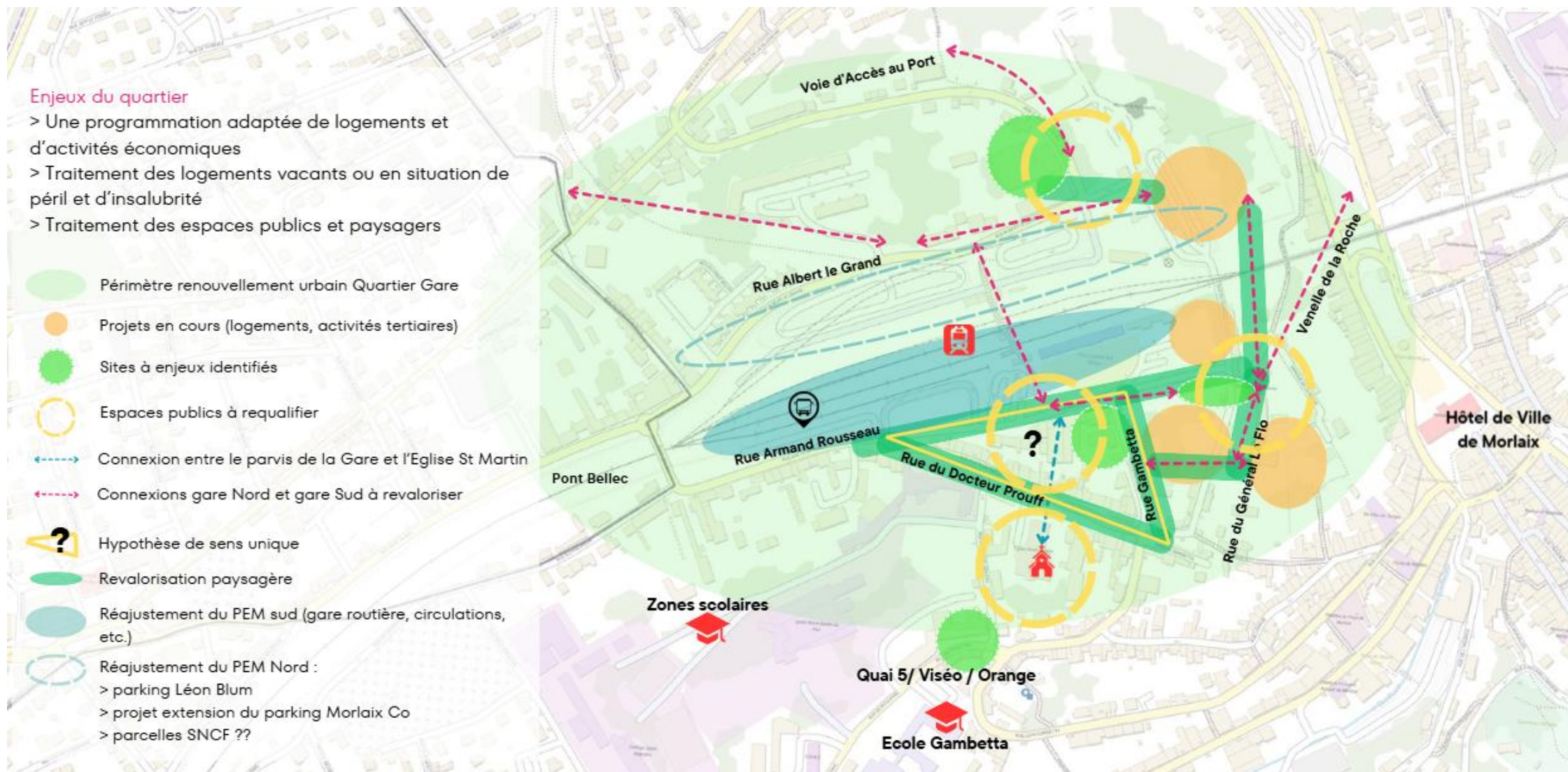
- Première programmation : 21 logements (réhabilitation du bâtiment et nouveau programme)
- Procédure de DUP en cours
- Travaux de déconstruction réalisés (115 925€HT)
- Appel à opérateurs à lancer pour une opération de logements avec une densité minimale de 70 logements/ha et 30% minimum de PLUS - PLAI

❖ CO Rue Albert LE GRAND

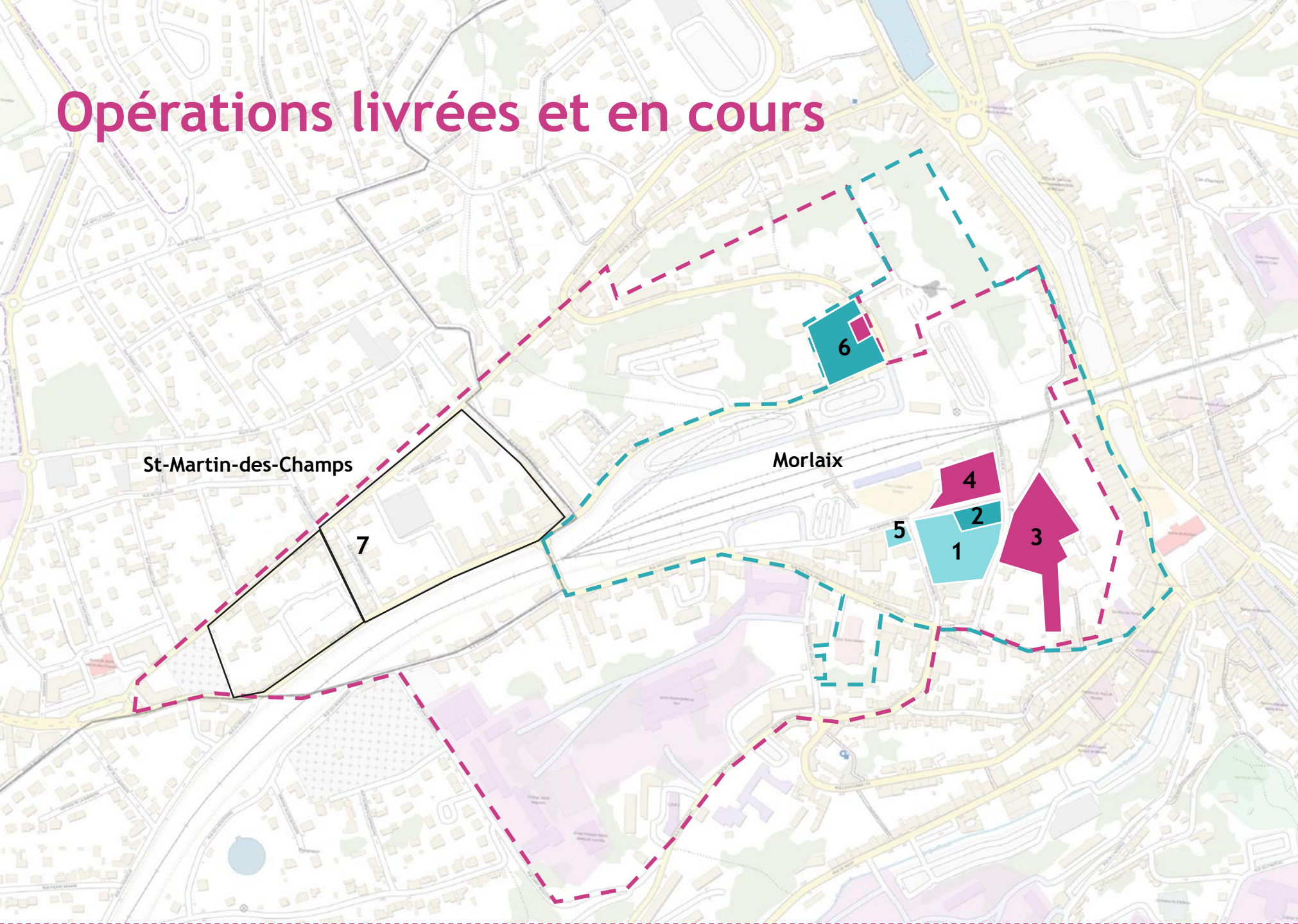
- Première programmation : 65 logements (démolition/reconstruction) et RDC commercial
- Acquisition du site prévue pour début 2027
- Travaux de déconstruction et de dépollution à réaliser
- Appel à opérateurs à lancer pour une opération de logements avec une densité minimale de 80 logements/ha et 30% minimum de PLUS - PLAI



Une stratégie de renouvellement urbain plus large



Opérations livrées et en cours



Périmètre étude

- 2011 : Alphaville
- 2023 : Univers

Maitrise foncière

- Collectivité
- Convention EPF
- Privé ou bailleur

Opérations

- 1- Ilot Gambetta Est
- 2 - Ilot 2, rue Armand Rousseau
- 3 - Ilot école NDDL
- 4 - Ilot Gare
- 5 - Ilot Bozellec
- 6 - Ilot Sofivin
- 7 - Projets St-Martin-des-Champs

Conclusion : L'EPF, un partenaire stratégique des collectivités dans leurs projets d'aménagement

- ❖ Démarche globale > projet // positionnement
- ❖ Intérêts multiples de faire appel à l'EPF :
 - dispositif de minoration
 - portage
 - négociations
 - accompagnement en ingénierie
- ❖ Ingrédients pour un accompagnement réussi :
 - échanges réguliers et relation de confiance entre la collectivité et l'EPF
 - bonne coordination
 - collectivité : chef d'orchestre de son projet (stratégie, définition)
 - EPF : accompagnement sur la mise en œuvre opérationnelle du projet



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



Pour les Replays

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



Prochains webinaires

- ❖ **Optimisation du foncier dans les zones d'activités économiques : quelles solutions pour les collectivités ?**
Mardi 23 juin 2026 de 9h30 à 12h00
- ❖ **Recul du trait de côte : comment adapter son territoire ?**
Mardi 06 octobre 2026 de 9h30 à 12h
- ❖ **Et si la nature était la meilleure alliée de vos projets d'aménagement ?**
Cycle sur la renaturation organisé à l'automne 2026



les _____
TERRITOIRES
innovent

Merci pour votre attention

Bonne journée

