

commune de Retiers

Roche-aux-Fées Communauté

Le contexte :

une **croissance démographique**

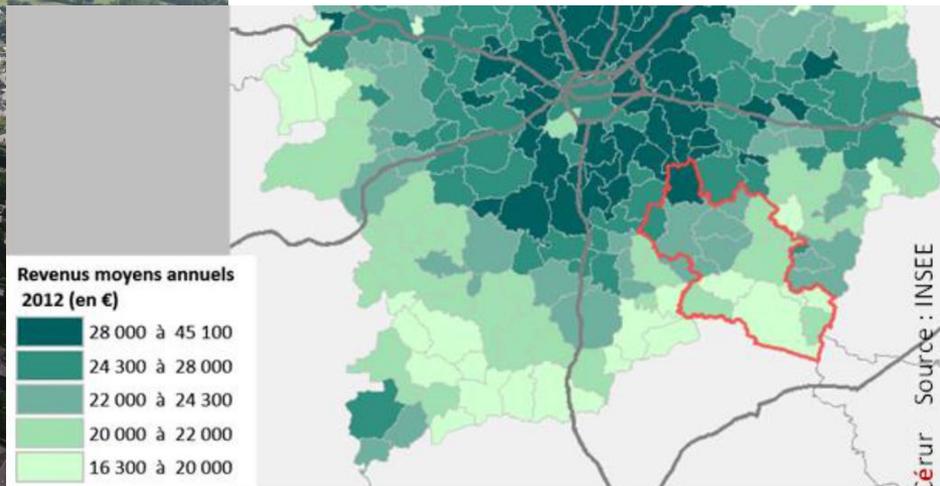
mais un besoin de **dynamiser le centre ville** : logements et commerces vacants

des **ménages modestes** : 66 % des ménages éligibles aux logements HLM

Un besoin de **diversification des logements** (seniors, jeunes...)

→ Une politique de l'habitat volontariste et innovante sur le territoire

→ Réflexion globale d'aménagement : révision du PLU, opération BIMBY ...



commune de Retiers

Le projet :

Acquisition d'un terrain de 1163 m² en plein cœur de Retiers
et opération de démolition du bâti

pour mise à disposition à un bailleur social

en vue de la construction de 12 logements et d'une cellule commerciale

→ Accompagnement
par l'Établissement Public Foncier



→ Étude pré-opérationnelle
de programmation urbaine
(Vendredi Architecture et IDEA Recherches)

Vendredi



commune de Retiers

Les acteurs du projet :

Commune
Communauté de communes
Syndicat d'Urbanisme

Commerçants

Acteurs sociaux :
EHPAD, CCAS, ESAT ...
associations

Riverains, habitants

Etablissement Public Foncier
de Bretagne

Conseil Départemental

Bureaux d'études
*habitat, services, architecture,
urbanisme et aménagement*

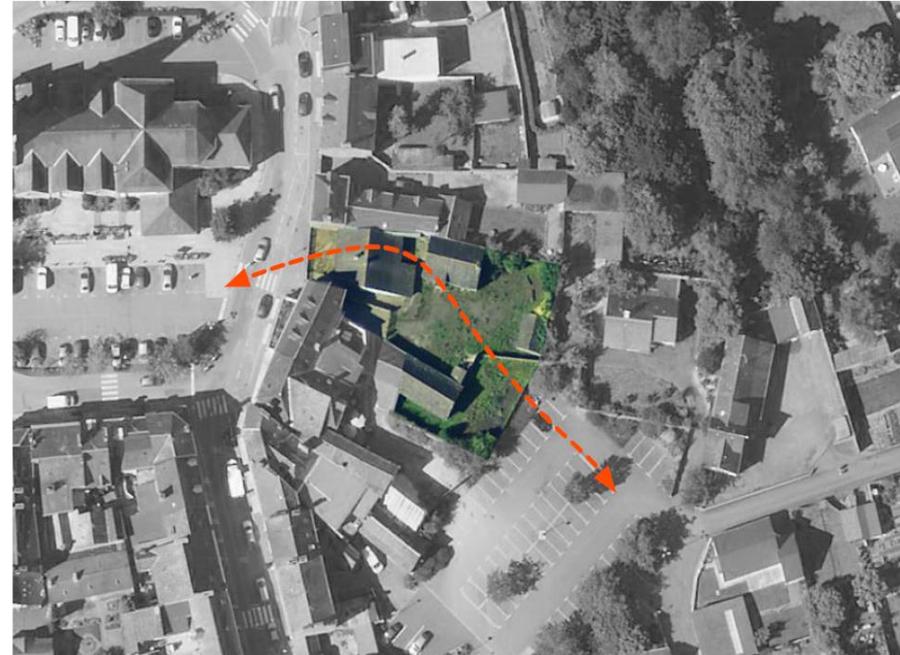
Bailleurs sociaux

Programmation / enjeux :

Des ateliers de **concertation** avec les acteurs sociaux, commerçants, riverains...

Des enquêtes sur les **besoins en logement des seniors** en collaboration avec le CCAS

Des **retours d'expériences** en associant les bailleurs sociaux



Position centrale du terrain et capacité de connexion

- donner envie de vivre en centre bourg
- Renforcer la diversité des logements et l'offre de logements sociaux
- Proposer une mixité fonctionnelle des logements et commerce
- Développer la mutualisation des espaces
- Favoriser les liaisons douces
- Densifier le centre bourg

commune de Retiers

Spatialisation et approche financière

Choix d'un scénario d'aménagement et analyse de sa faisabilité

- besoins en logements T2, T3
- mixité sociale et générationnelle
- espaces extérieurs privés
- vie de quartier sécurisante
- intérêt pour une cellule commerciale
- liaison piétonne
- nouvelle image du centre bourg
- approche environnementale de l'urbanisme
- proximité des services et équipements publics



Spatialisation proposée par Vendredi architecture ▲

commune de Retiers

Coût de l'opération :

<u>Nature des dépenses</u>	<u>Montant (€) HT</u>
Acquisitions foncières et démolition	220 903 €
Frais de notaire	3 242 €
Etudes d'urbanisme	9 825 €
Extension réseau électrique	6 730 €
<u>TOTAL des dépenses</u>	240 700 €
<u>Nature des recettes</u>	<u>Montant (€) HT</u>
Nature de la recette générée directement par le projet	
Cession du foncier au bailleur social	(5 000 € par logement) soit 60 000 €
Subventions études d'urbanisme EPF	2 974 €
Communauté de C.	4 271 €
Département - Appel à projets 2016	60 000 €
Autofinancement Commune	113 455 €
<u>TOTAL des recettes</u>	240 700 €

NEOTOA, PARTENAIRE LOCAL DES COLLECTIVITES LOCALES

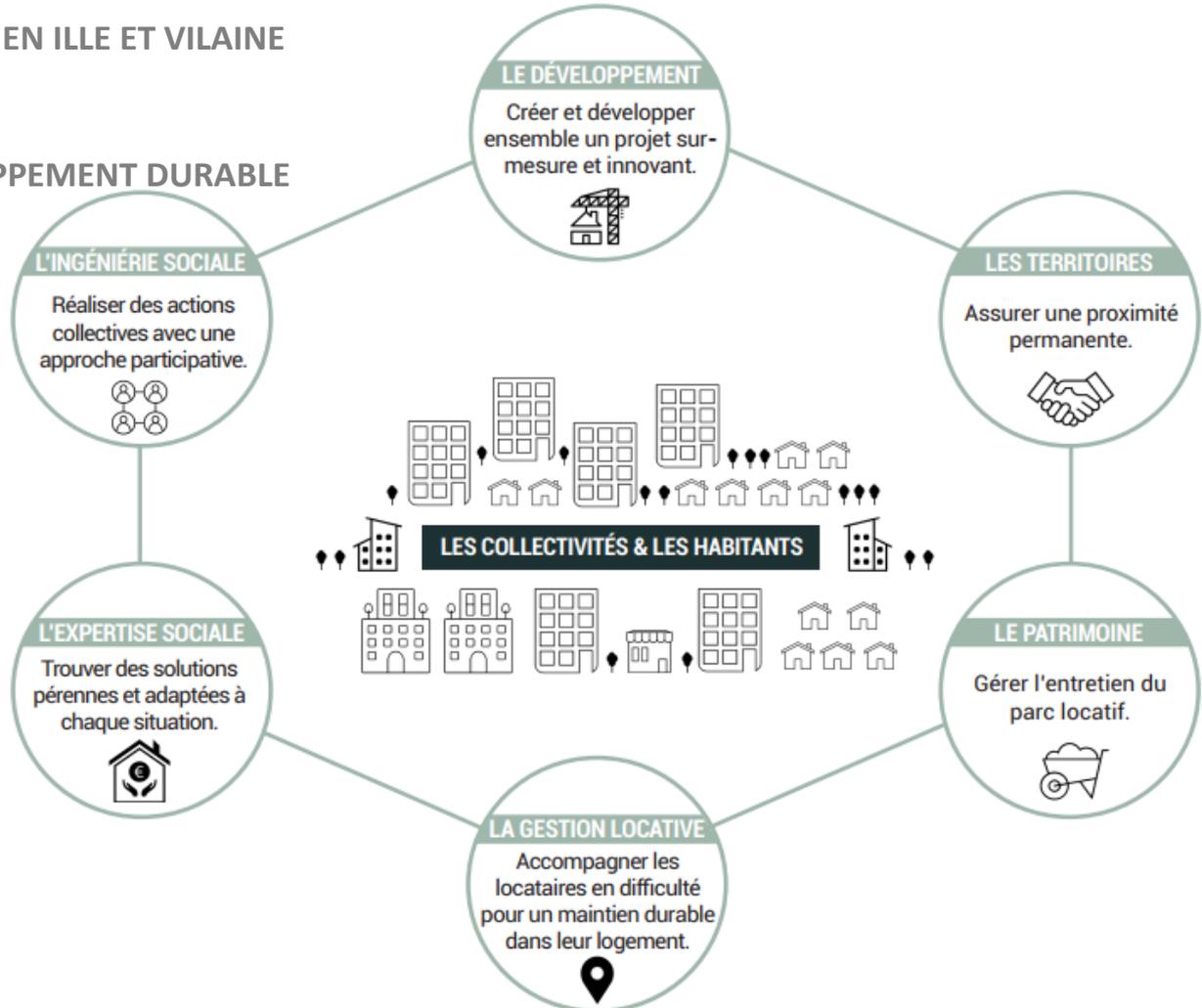
- ACTEUR IMPORTANT DU LOGEMENT EN ILLE ET VILAINE
- PROXIMITE DES TERRITOIRES
- INNOVATION & RESPECT DU DEVELOPPEMENT DURABLE



LOCATION et VENTE
www.néotoa.fr



néotoa



L'OPERATION « Place St Pierre »

UNE ELABORATION DE PROJET CO-CONSTRUITE AVEC LA COMMUNE DE RETIERS

Un Programme adapté et partagé :

- Des formes urbaines denses
- 12 logements locatifs intermédiaires
- Une typologie de logements variée (T2 à T4)
- 1 logement réservé à une association d'insertion locale
- 1 cellule commerciale destinée à renforcer un tissu commercial du centre bourg



Une gestion raisonnée du stationnement permettant d'optimiser le foncier pour l'Habitat

Un Habitat de qualité, à coûts maîtrisés & adapté aux usages de ses occupants

Un volonté de créer un lieu de vie agréable et accessible relié à la Ville, et privilégiant les échanges intergénérationnels



L'OPERATION DE RETIERS Place St Pierre



L'OPERATION DE RETIERS Place St Pierre

UN PARTENARIAT FINANCIER IMPORTANT & INDISPENSABLE

- **La Commune de RETIERS** au travers la vente du foncier à un prix décoté au regard du caractère social
- **Roche aux Fées Communauté** avec des aides en faveur du logement social, de l'adaptation des logements, des opérations spécifiques de renouvellement urbain

- **Le département d'Ille et Vilaine** avec des aides en faveur du logement social
- **L'Etat** avec des subventions au profit du logement social & de la production de petits logements
- **Action Logement** avec l'octroi de prêts bonifiés
- **La Caisse des Dépôts et Consignations** avec l'octroi de prêts bonifiés
- **NEOTOA** en mobilisant des fonds propres sur l'opération

Coût de l'opération	1 546 858€ TTC (tva à 10%)	100%
Subv ETAT	26 697€	1,7%
Subv CD35	102 200€	6,6%
Subv CPRF	133 600€	8,6%
Prêts 1%	76 000€	4,7%
Prêts CDC	980 333€	63,4%
FP NEOTOA	232 028€	15%