

[BRUDED]

Cycle sobriété foncière



Rencontre :

*Porter un projet de renouvellement urbain :
quelles démarches, soutiens, équilibre financier ?*

*Exemple de l'îlot du Verger à Quessoy – 4 092
habitants*



BRUDED est soutenu par :

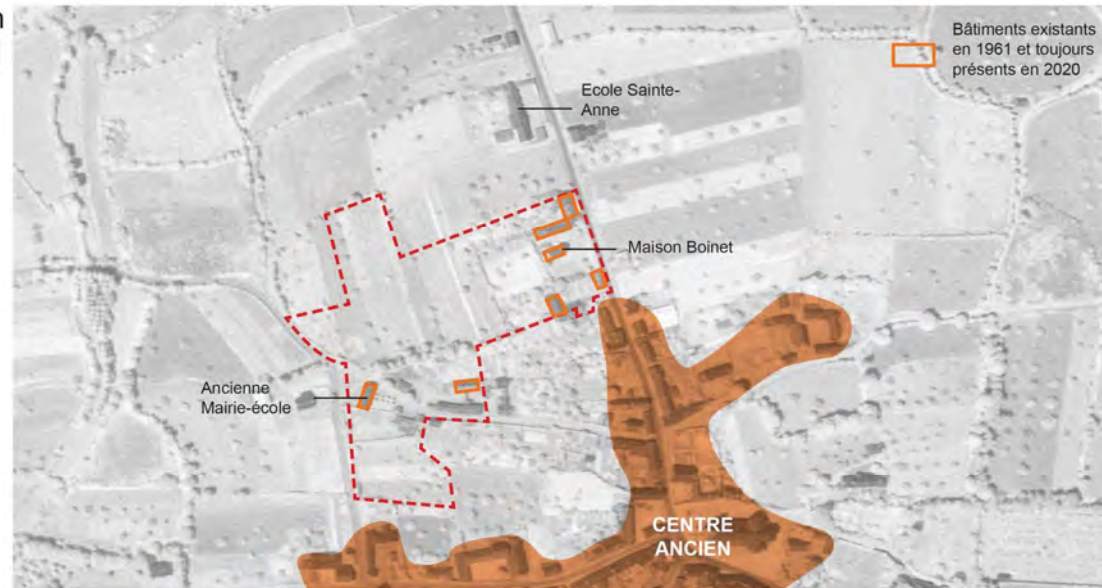


Rencontre Quessoy - déroulé

- **14h15 Accueil et introduction de la rencontre**
- **14h25 Présentation du projet de l'îlot du Verger**
 - Jean-Luc Gouyette, maire de Quessoy
 - Solenn Jouan, EPF
 - Marie-Laure Turban, Nunc Architectes
- **15h30 Echanges : et vous, sur vos communes, quelles situations?**
- **16h15 : Visite du site / focus maison Boinet**
- **17h00 : Pot au jardin intergénérationnel**

Histoire du site

Le site en
1961



Le site en
2020



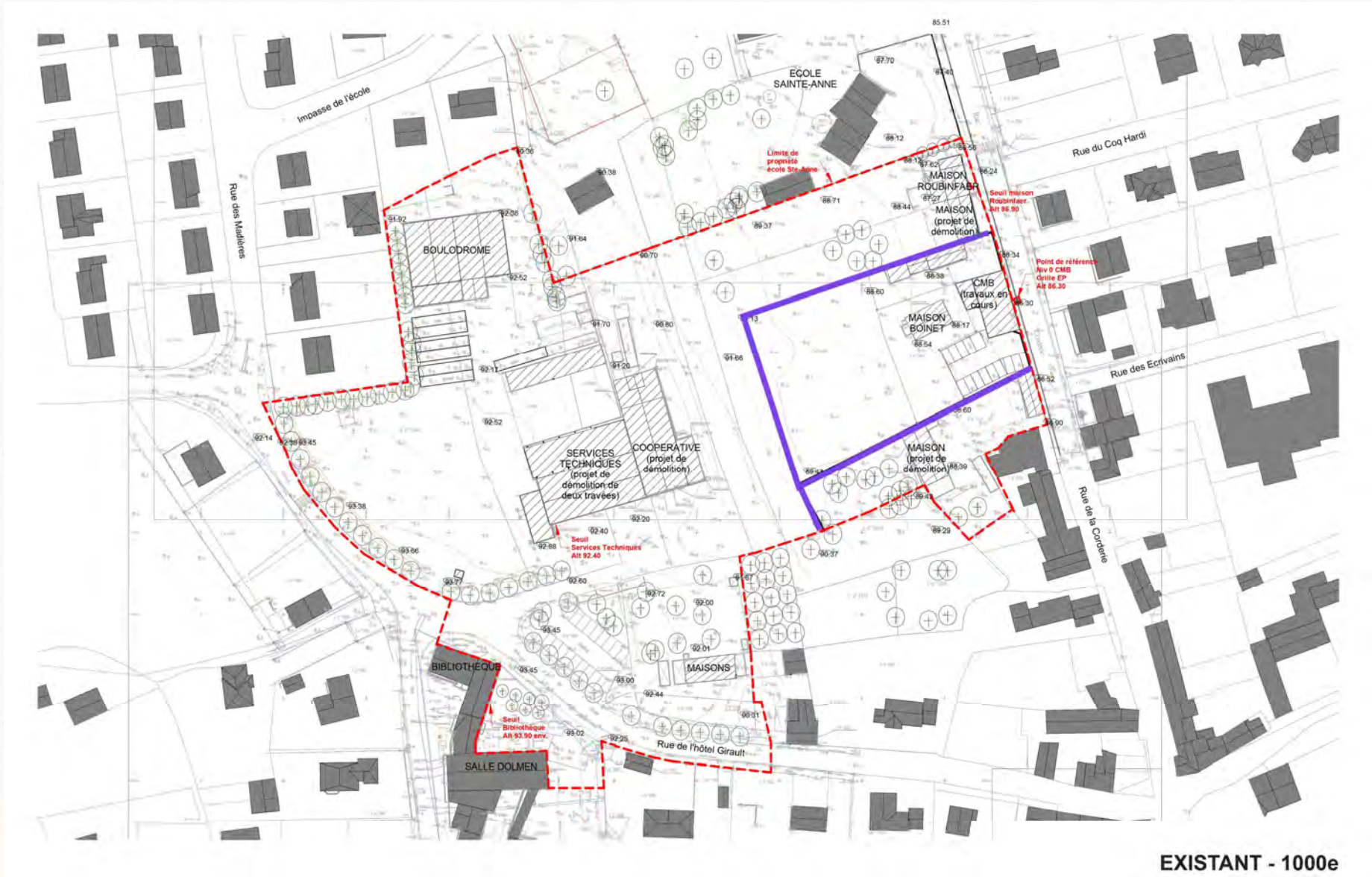
Etat initial



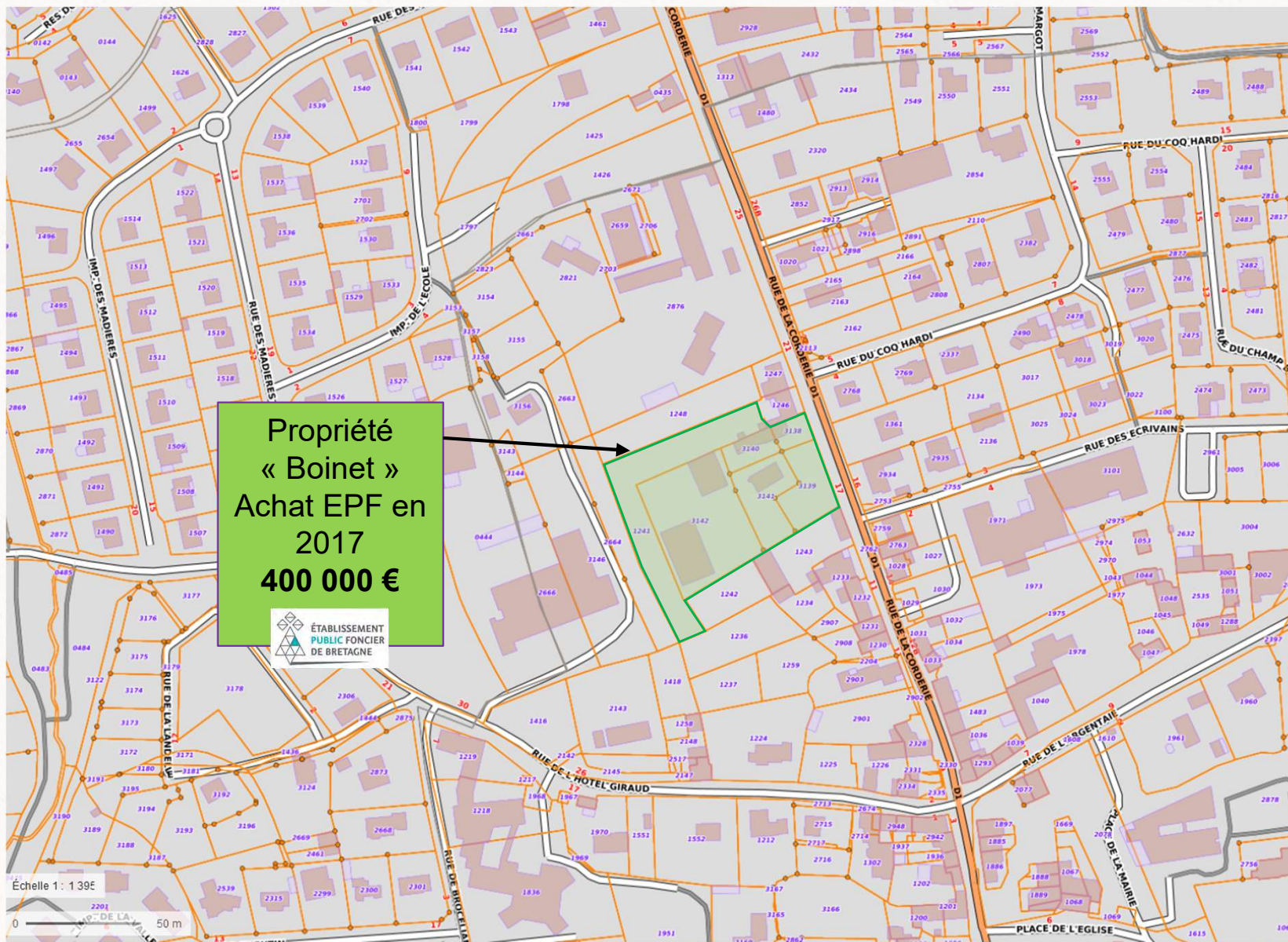
Etat initial



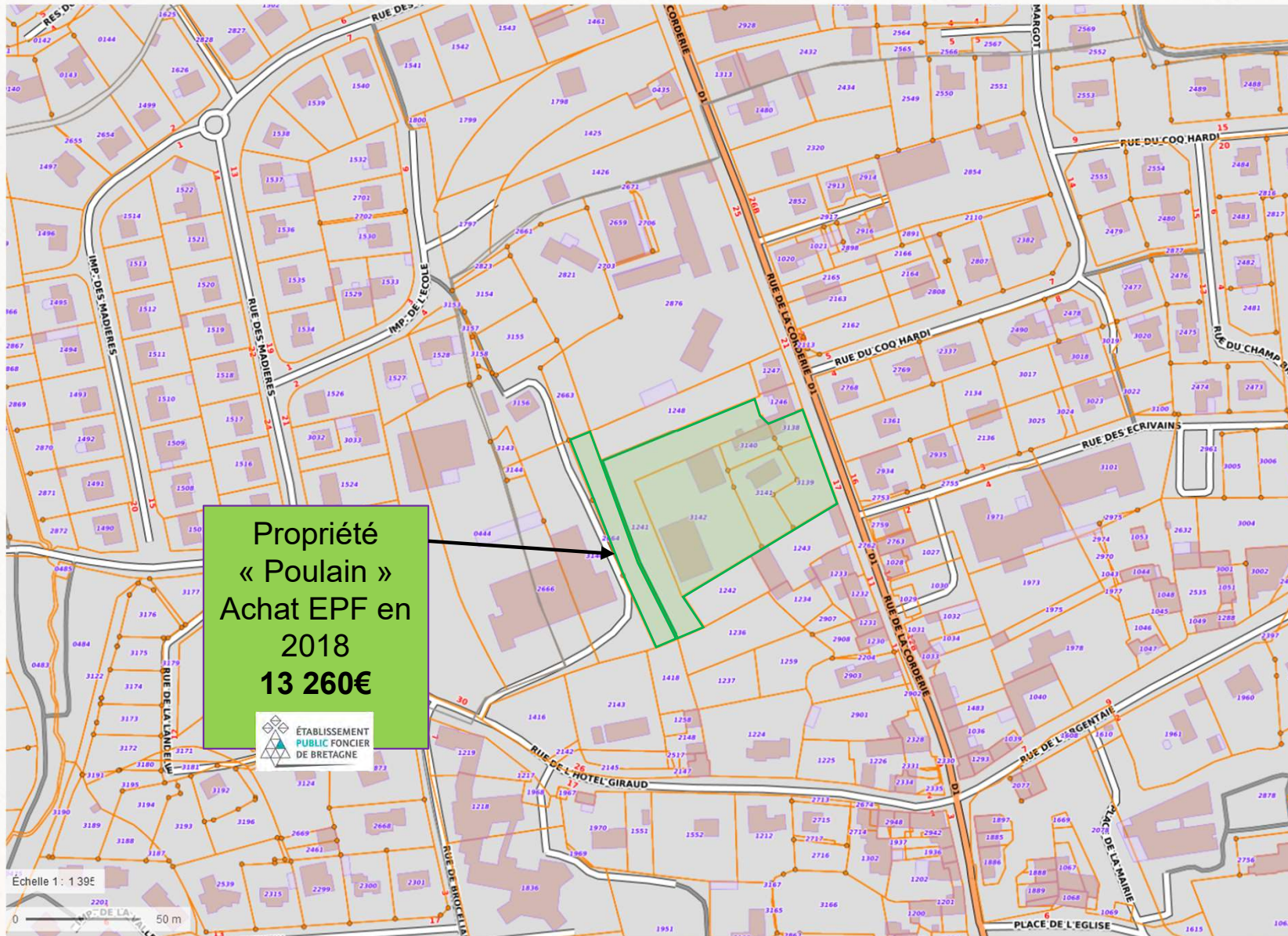
2013 – premières études centre-bourg et PLU



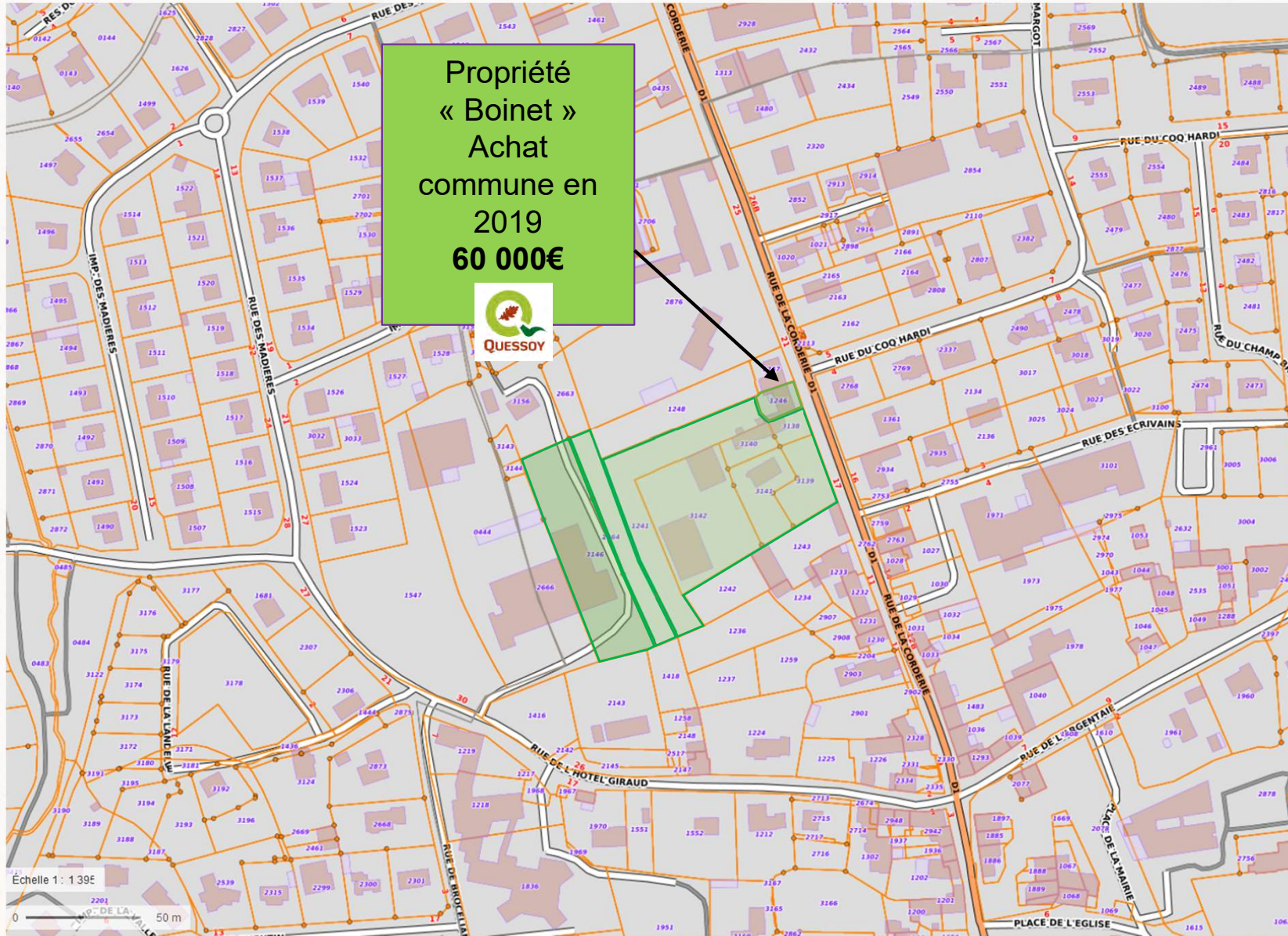
Négociations pour l'acquisition du foncier



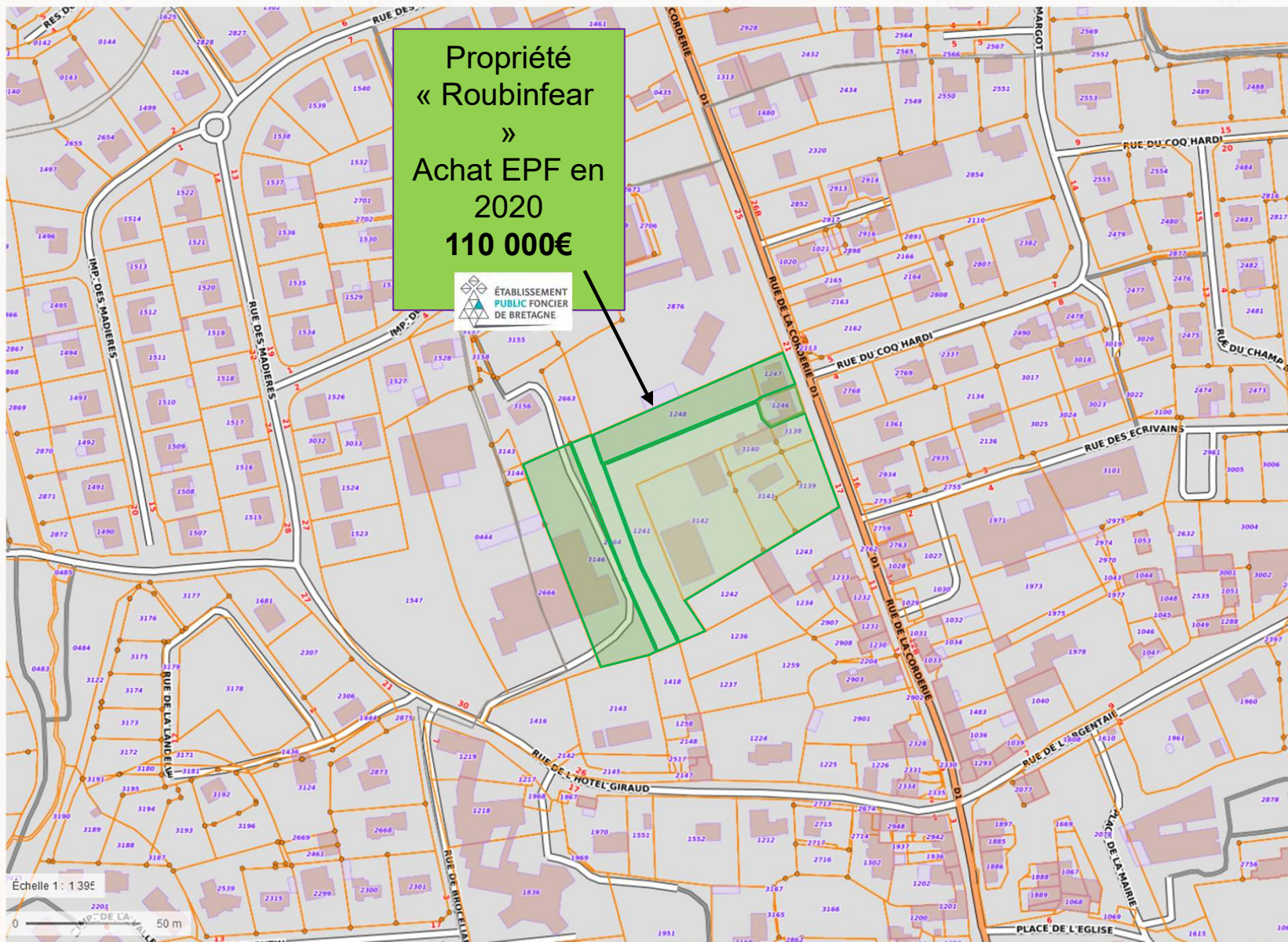
Négociations pour l'acquisition du foncier



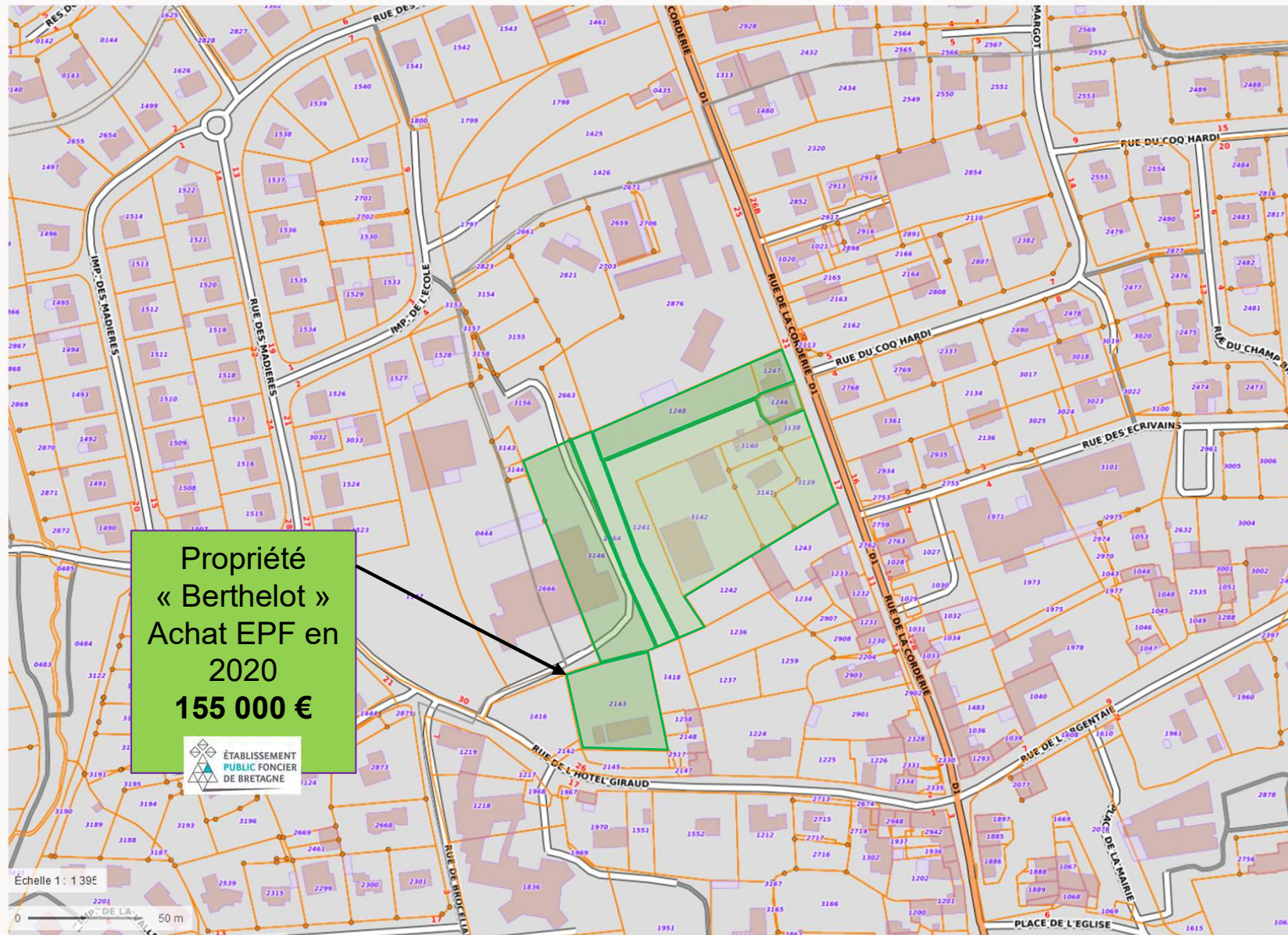
Négociations pour l'acquisition du foncier



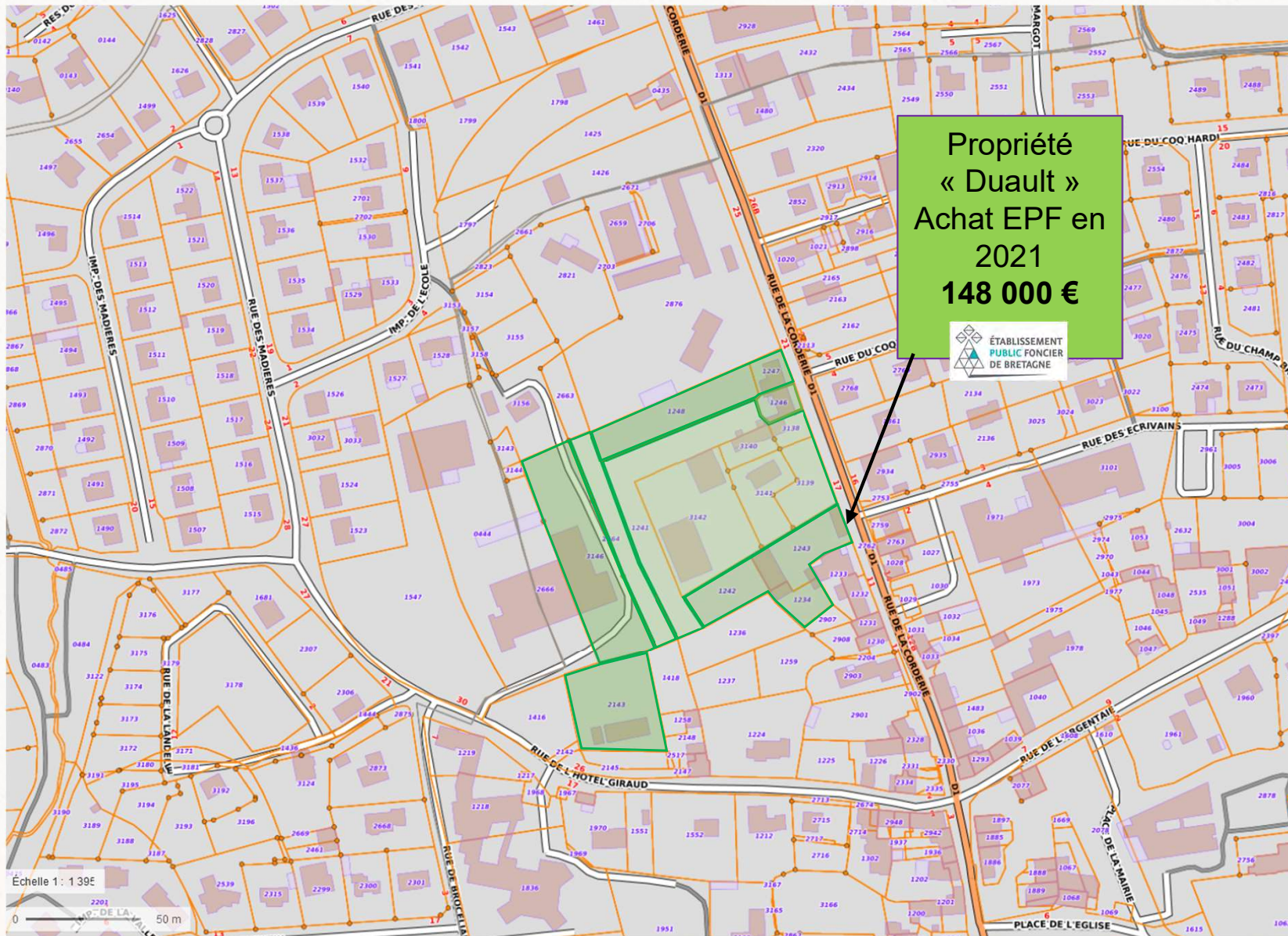
Négociations pour l'acquisition du foncier



Négociations pour l'acquisition du foncier



Négociations pour l'acquisition du foncier

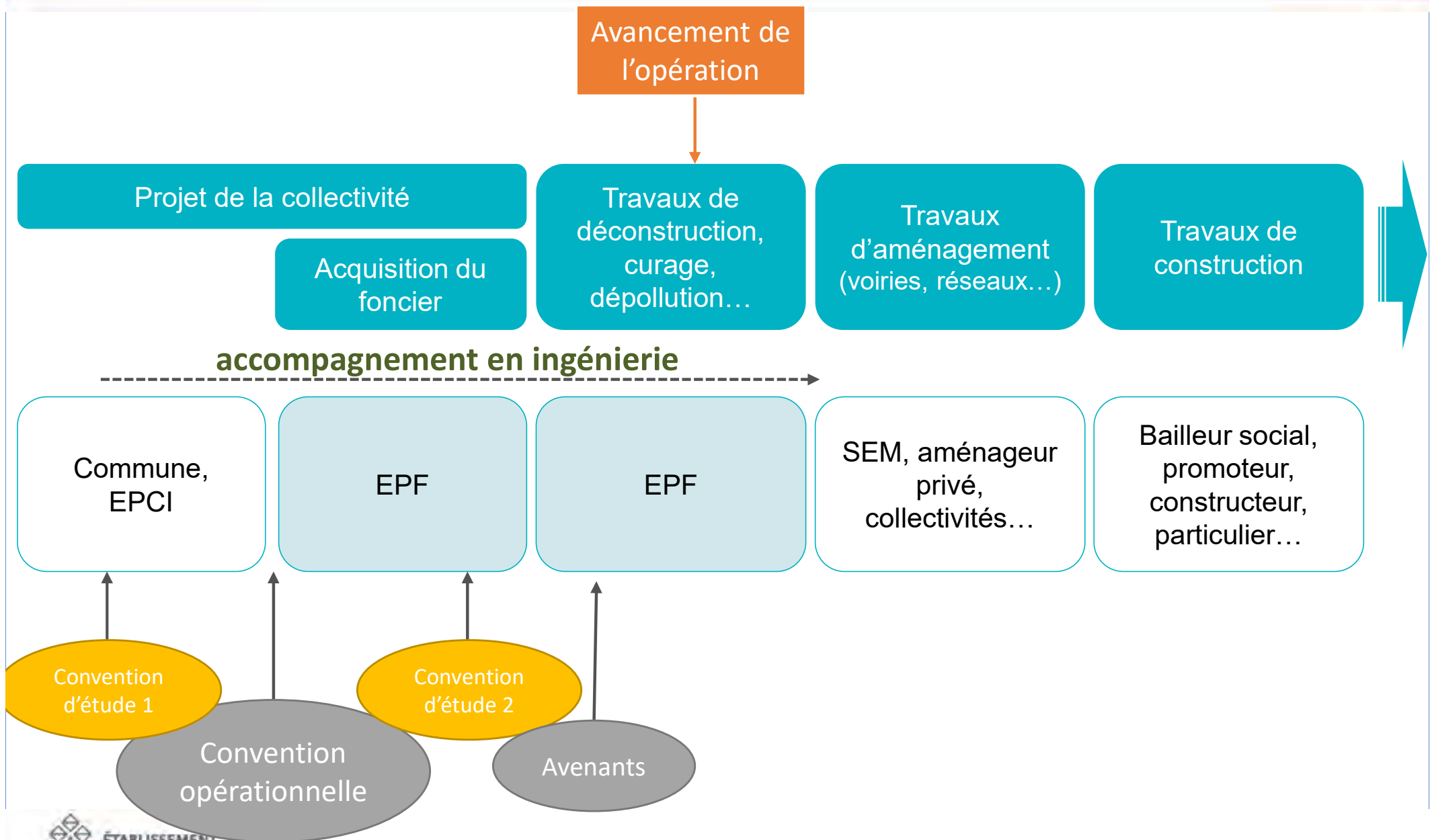


Opération « le Verger » à Quessoy

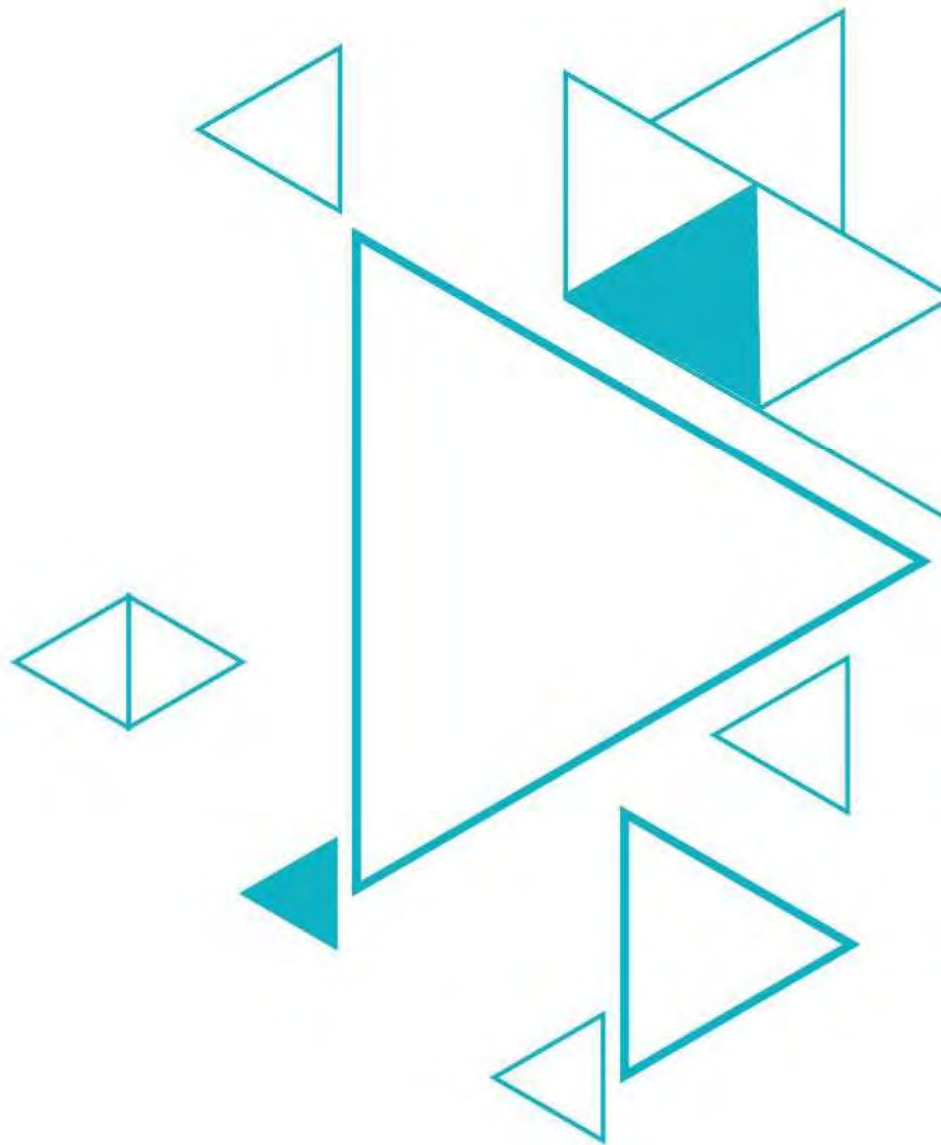
Rencontres Bruded
16/06/2023



Les grandes étapes d'une opération d'aménagement



1. La convention



Une démarche itérative projet / acquisitions



Signature d'une première **convention d'études le 22 novembre 2012.**

- étude pré-opérationnelle d'aménagement des zones AUA et 1AUA à proximité du centre-bourg.

par le cabinet Prigents et associés (2013)

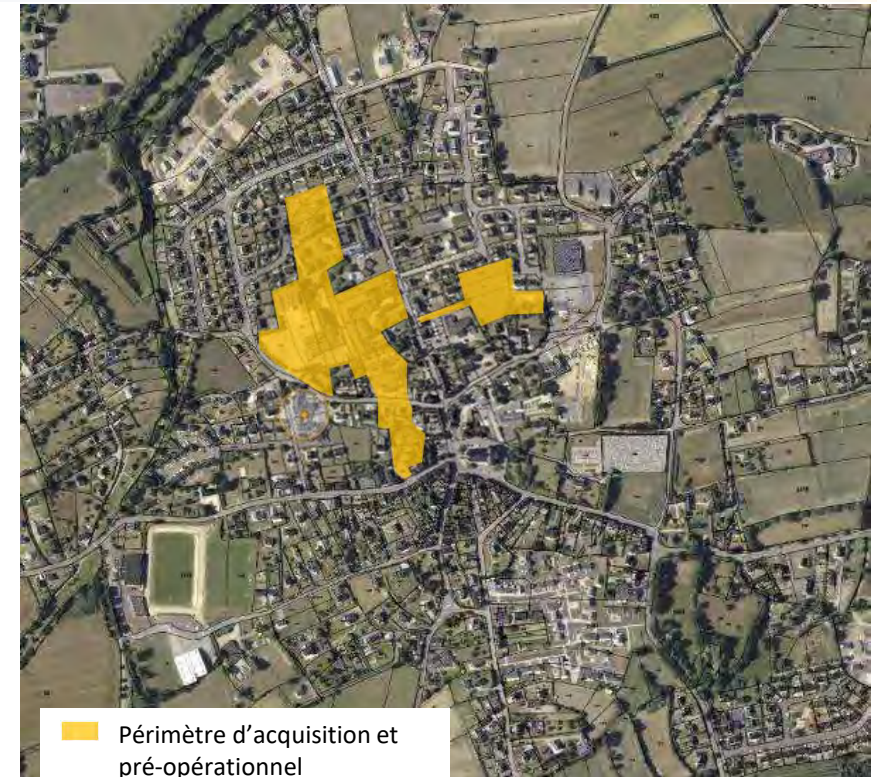
- Présentation du projet à des bailleurs sociaux (2014)

Signature d'une **convention opérationnelle d'actions foncières le 30 mai 2013** sur le périmètre de la convention d'études (4ha)

Critères de la convention :

- 25 log/ha
- 20% LLS

Début des démarches d'acquisition, échelonnées de 2014 à 2021



Démarrage d'une première partie du projet par un promoteur pour une banque et des logements





Signature d'une deuxième **convention d'études** (juin 2020)

- étude pour l'aménagement d'un îlot de centralité

Par Nunc / Nord Sud Ingénierie / IAO Senn / Hinoki

Un marché en 2 tranches :

1) Ferme : étude

- Esquisse
- AVP

2) Optionnelle : suivi travaux

- Permis d'Aménager
- PRO
- ACT
- EXE
- DET/OPC/AOR (travaux)



Projet lauréat du Fonds Friche DGALN 2 en 2021

- 400 000€ de subvention

- Concertation

- Accueil de familles ukrainiennes : une démolition en 2 temps



Un conventionnement Quessoy / EPF adapté aux évolutions du projet



	Montant action foncière	Périmètre
Convention initiale	400 000 € HT	40 000 m ²
Avenant n°1 : 2018	615 000 € HT	15 615 m ²
Avenant n°2 : 2019	907 000 € HT	17 259 m ²
Avenant n°3 : 2021	1 200 000 € HT	19 348 m ²



Avenant n°1 (réduction du périmètre)



Avenant n°2

Avenant n°3

Augmentations du périmètre



ÉTABLISSEMENT
PUBLIC FONCIER
DE BRETAGNE

**Merci pour votre
attention**



Accompagnement des partenaires

➤ EPF

➤ CAUE 22

- Etude pour évaluer le potentiel de logements
- Faisabilité préalable
- Aide à la rédaction du cahier des charges de consultation

➤ CEREMA

- Aide à la rédaction du cahier des charges de consultation
- Suivi technique / conseils

Programme : des choix structurants



Maitrise d'ouvrage : Ville de Quessoy
Stratégie opérationnelle pour les clos 3 et 4 du lotissement du Verger

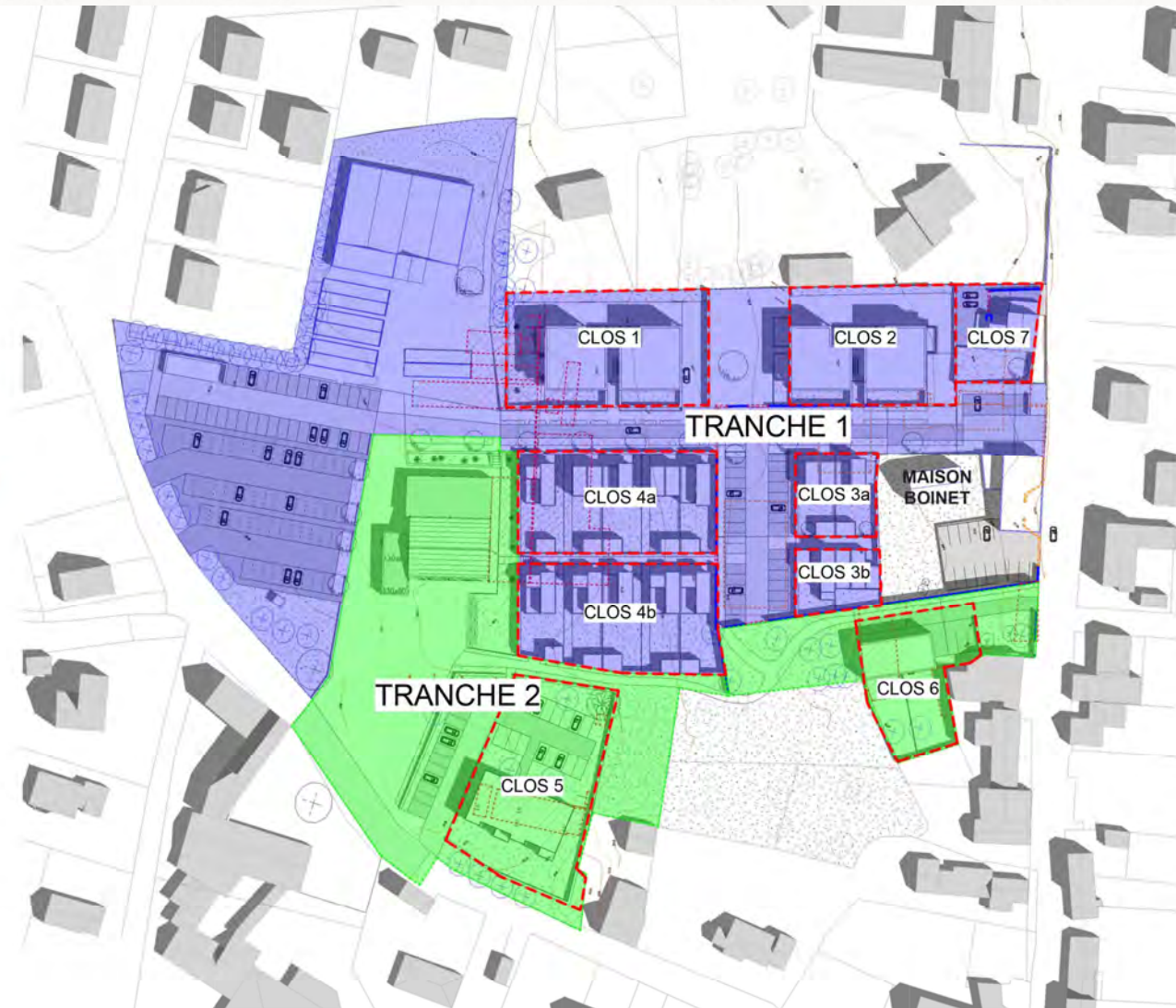
Un réseau de collectivités engagées
dans l'aménagement et le développement local durable



Programme : l'offre de logement

DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS

- construire **40 logements minimum** dans le futur quartier dont **50% de logements sociaux**,
- intégrer la **réhabilitation de la maison Boinet** (offre locative du secteur privé),
- offrir des logements **en accession à la propriété, en individuel, en intermédiaire et en collectif**



LES AMBITIONS DU PROJET

Mairie d'Inzeing - Ville de Quessoy
Stratégie opérationnelle pour les clos 5 et 6 du lotissement du Verger

Programme : des choix structurants

CONSOLIDER LE POLE ASSOCIATIF ET LA DIVERSITE DES USAGES

- réaménager le parvis du **Boulodrome**,
- aménager un parvis pour l'**école Saint-Anne**,
- implanter une **Maison des Associations** dans le bâtiment des services techniques (déménagement), avec la création d'une grande halle couverte
- intégrer l'**agence bancaire CMB** dans l'aménagement du quartier
- offrir un **grand parvis des associations**, extensible sur la partie en stationnement pour les grandes festivités comme le Carnaval,
- proposer un **espace vert** sur le thème du verger.



LES AMBITIONS DU PROJET

Maîtrise d'ouvrage : Ville de Quessoy
Stratégie opérationnelle pour les clos 3 et 4 du hameau du Verger

Programme : la place de la voiture

LIMITER LA PLACE DE LA VOITURE

- limiter l'emprise de la voie de desserte **est-ouest** : sens unique et emprise de 3.20m sur la partie logements,
- permettre une **mutualisation des places de stationnement** sur le grand parking des associations : pour les salles associatives, le boulodrome, l'école Sainte-Anne et les visiteurs divers,
- proposer des **stationnements regroupés en dehors des parcelles privées**.
- **développer les cheminements doux** vers le pôle associatif et les espaces verts.



LES AMBITIONS DU PROJET

Maîtrise d'ouvrage : Ville de Quessoy
Stratégie opérationnelle pour les clos 3 et 4 du lotissement du Veige

Programme : ressource en eau

ECONOMISER ET VALORISER LA RESSOURCE EN EAU

- **Objectif 0 rejet** des eaux pluviales à l'échelle du quartier,
- **Proposer des solutions de stockage des eaux pluviales** à la parcelle.
- valoriser l'implantation de **toilettes sèches**.



LES AMBITIONS DU PROJET

Maîtrise d'ouvrage : Ville de Quessoy
Stratégie opérationnelle pour les clos 3 et 4 du lotissement du Verger

Programme : qualité des espaces publics

OFFRIR UN ESPACE PUBLIC DE QUALITE

- mobiliser les ressources du lieu pour les futurs aménagements : les maçonneries anciennes en pierre, l'argile blanche, le cheval territorial notamment,
- intégrer la gestion environnementale des eaux pluviales dans le paysage,
- anticiper des procédés de gestion et d'entretien des espaces, en tenant compte notamment de l'utilisation du cheval territorial,
- harmoniser l'architecture privée via des règles de constructions applicables à tous : implantations et matérialité des constructions principales, des clôtures et des abris de jardins notamment.



LES AMBITIONS DU PROJET

Maîtrise d'ouvrage : Ville de Quessoy
Stratégie opérationnelle pour les clos 3 et 4 du lotissement du Verger

Programme : préserver la biodiversité

PRESERVER LA BIODIVERSITE

Le martinet noir et le moineau domestique, deux espèces protégées, ont été recensées lors d'inventaires faunes flores sur le quartier

- réaliser les travaux de démolition **hors périodes de nidification**,

- construire des **nichoirs adaptés aux espèces protégées**,

- **préserv**er au maximum les arbres existants sur site. A minima: **un arbre abattu = un arbre à planter** (sur l'espace public),

- planter **un arbre de haute tige** par parcelle privative.



LES AMBITIONS DU PROJET

Mairie d'Aménagement | Ville de Quessoy
Stratégie opérationnelle pour les clos 3 et 4 du lotissement du Verger

Attirer les bailleurs en milieu rural

➤ Focus sur les 24 logements sociaux

- Négociation BSB
- Ambitions environnementales fortes !



Quel opérateur pour les maisons accolées ?

- Objectif politique : avoir des maisons de qualité architecturales, thermique, avoir une cohérence architecturale...
- Présentation des terrains (situation, taille, place de la voiture)
- Contact de plusieurs CMIstes. Retours non satisfaisants
- Réflexion sur des maisons conçues par Nunc et 2 autres cabinets d'architectes
- Retours réunion publique



Bilan financier

Dépenses prévisionnelles 2023	
Foncier (dont frais notaire)	656 K€
Démolition / depollution	142 K€
Etudes	140 K€
Aménagement	1181 K€
Dotations bailleur	120 K€
Total	2239 K€

Recettes prévisionnelles 2023	
Vente 14 lots libres	434 K€
Logements sociaux LTM	120 K€
Fonds friches	400 K€
Vente lot n°5 bailleur (pls)	120 K€
Total	1074 K€

Déficit : 1165 K €.

Merci !

Trugarez !

www.bruded.fr



BRUDED est soutenu par :

