



# Rénovation du bourg d'Arzano



« LES ÉLU·ES PARLENT AUX ÉLU·ES

**Renouvellement urbain  
et densification  
des centres-bourgs**

**Un cycle régional de visites pour passer à l'action !**

**16 juin > 5 juillet 2023**



Equipe élue depuis 2013

Opérations lancées dans le centre bourg dès 2014 et qui touchent à tous les aspects de la vie quotidienne :

- création de nouveaux logements
- présence et vitalité des commerces,
- qualité des services rendus au public,
- accessibilité améliorée (lieux publics accessibles aux PMR, circulations douces, mais également renforcement des couvertures numériques...).
  
- intégration dès la phase amont du projet des critères de développement durable : performance énergétique du bâti, densification en centre bourg (sobriété foncière), cheminements doux, esthétique paysagère...



## Opérations réalisées :

- Eglise (réfection totale de la toiture)
- Mairie : rénovation, intégration des services de La Poste.
- Epicerie associative.
- Espace associatif : club house pour le foot, salle associative.



ELEVATION NORD (P: 1:0) RUE AUGUSTE BRIZÉUX : 10055 PARCÉ





# Projet de rénovation urbaine en plein cœur de bourg:

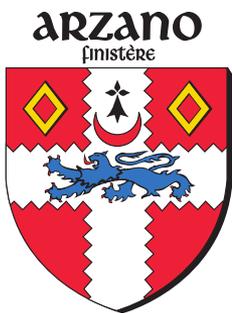
Dans quel ordre ?

Par où commencer ?

Quels soutiens espérer ?

## Candidature à l'AMI régional





## AMI Dynamique des bourgs ruraux -2017-

Commune lauréate de l'AMI « Dynamisme des bourgs ruraux et des villes en Bretagne », au titre du cycle opérationnel en 2017.



Sentiment de légitimité, projet conforté.

Réunions publiques, exposition des panneaux...



Le projet de revitalisation est mené dans le cadre d'un partenariat riche :

- L'Etat : Préfectures de Région et du Finistère
- l'EPF de Bretagne pour les opérations d'acquisition - démolition - dépollution,
- Le Conseil Régional de Bretagne
- le Conseil Départemental du Finistère et ses satellites (la SAFI en tant que AMO, Finistère Ingénierie Assistance, CAUE),
- Quimperlé Communauté,
- l'association BRUDED,
- un OPHLM : OPAC Quimper Cornouaille,
- La SPL Bois et Energie Renouvelable
- les professionnels de santé et les habitants d'Arzano.

### **Equipe projet :**

Maire et les services de la mairie

Communauté d'agglomération : Directrice de la Mission Renouvellement urbain et Redynamisation des Centres Villes

SAFI (aujourd'hui Finistère Habitat), mission AMO/Animation du programme.



## Opérations de l'AMI :

- 1a : Protoaménagement de l'ancien garage : renouvellement urbain consistant à libérer l'emprise d'un garage désaffecté
- 1b : Acquisition du CIAL, démolition de la moitié Est et de la partie Sud, et curage de la partie Ouest.
- 2 : Construction d'un bâtiment mixte comprenant une maison de santé et des logements locatifs sociaux. (emplacement de l'ancien garage)
- 3 : construction d'une halle couverte
- 4 : Réaménagement de l'étage de la cantine en Dojo
- 5 : Animation et suivi

## Hors AMI :

- Chaufferie Bois
- Aménagement des espaces publics



Opération 1b

Opération 1a

Opération 3

Opération 4

Périmètre du projet :



Légende  
AMI Revitalisation région Bretagne  
Dojo  
Nouveau périmètre

Opération 2



### **Opération 1a: Démolition de l'ancien garage:**

Sous portage de l'EPF, la démolition et la dépollution du bâtiment ont été réalisées. La dépollution a nécessité des études complémentaires et retardé l'achèvement de l'opération.

La cession par l'EPF à la commune a été réalisée en avril 2022.

EPF



### **Opération 1b : Démolition du CIAL:**

L'extension Sud (Cantine) a fait l'objet d'une convention de groupement de commande avec l'EPF.

La démolition a été réalisée en 2019.

*Concertations, réunions publiques, collectif créé, sollicitation DRAC...*

Le n° 11 du CIAL (partie Est) est démolie

Le n°13 (partie Ouest) est conservé et a fait l'objet d'un « curage », avant de définir un nouvel usage au service de citoyens (commerce, restaurant...).

Le CAUE a été sollicité pour accompagner la concertation sur l'avenir du bâtiment. (Projet PAF! 2024 ? )

# Avant les démolitions



Ancien garage désaffecté

CIAL Est

CIAL Ouest



# Bâtiment mixte : maison médicale, logements





## Opération 2 : bâtiment mixte Maison médicale-logements.

Bâtiment mixte comprenant :

- Maison médicale 270 m<sup>2</sup>, conçue avec les professionnels de santé de la commune (non accompagnée par l'ARS car zone non reconnue déficitaire)
- 11 logements sociaux :
  - 1 en RdC accessible PMR,
  - 10 en R+1 et R+2, PLUS / PLAIO
- Alimenté par réseau de chaleur et chaufferie bois.
- Performances environnementales élevées (factures basses/locataires).
- Abords et espaces publics qualitatifs

L'OPAC assure maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'œuvre de cette opération.  
La commune assure la réalisation des espaces publics.

La commune paiera la part de travaux correspondant à la maison médicale.

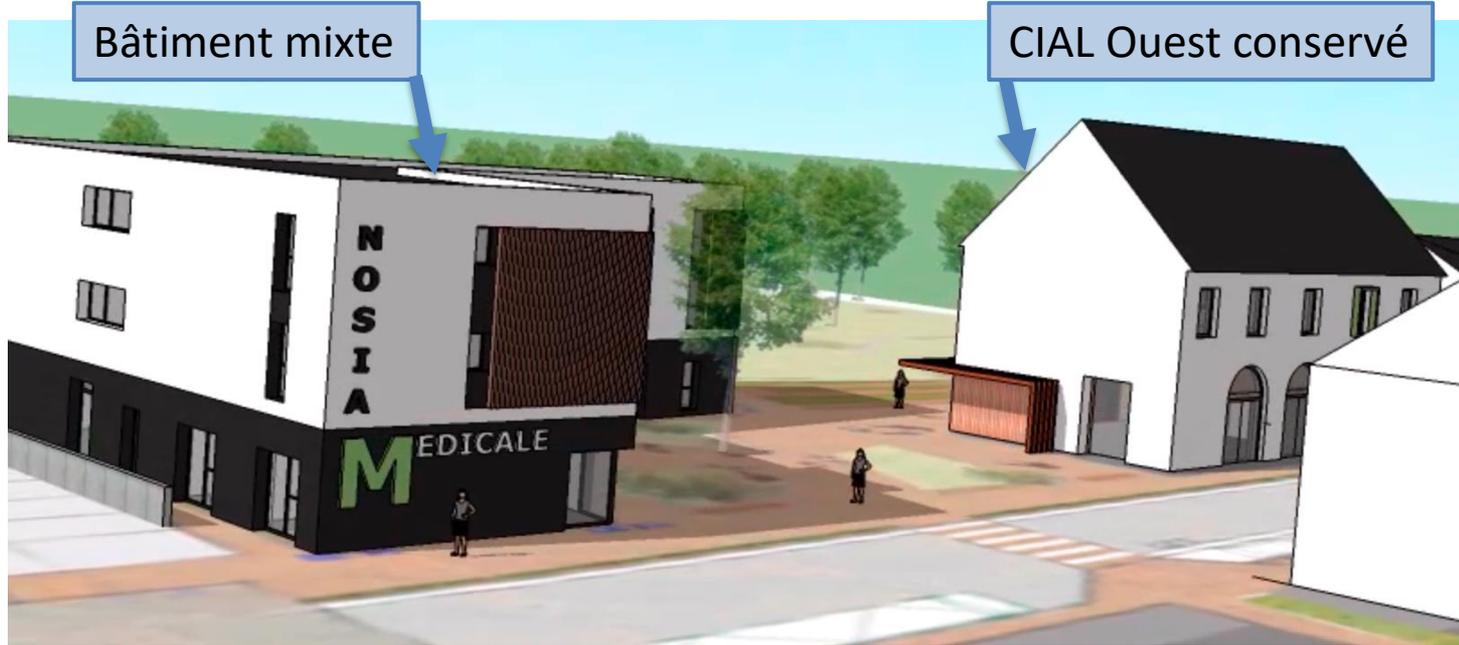
Les travaux ont démarré à l'été 2022, le clos-couvert est achevé.  
Livraison prévue fin 2023-début 2024.



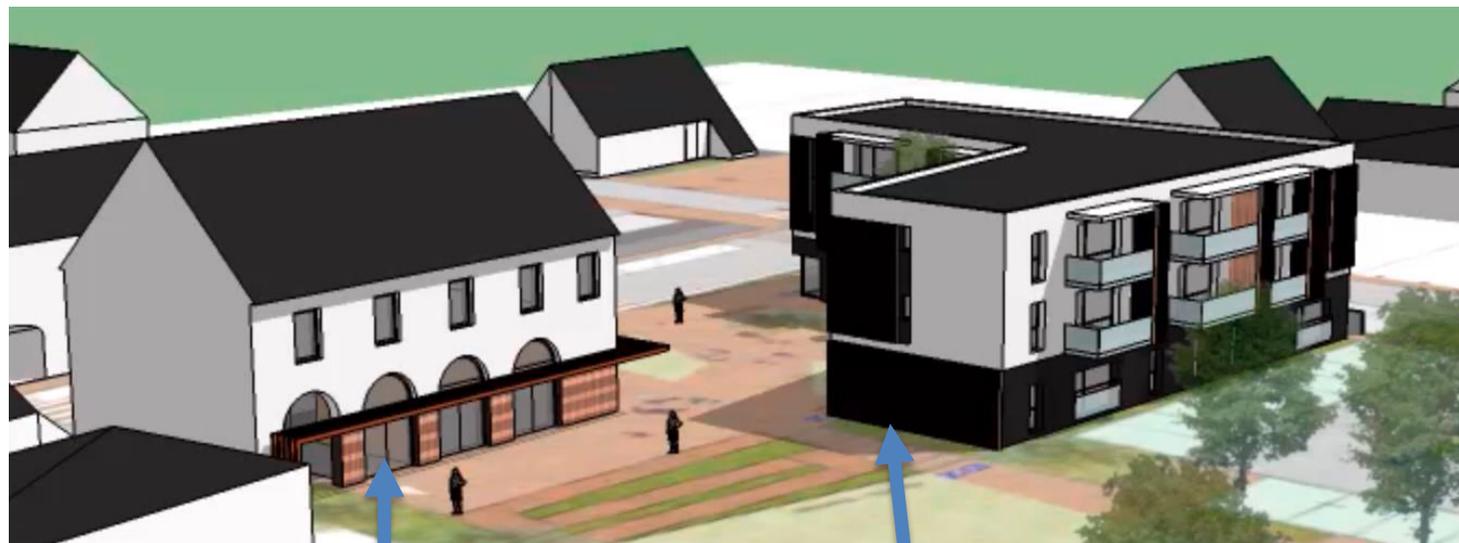
## Opération 2 : bâtiment mixte Maison médicale-logements.

**Le projet validé**

**Vue Nord**  
(depuis la RD 22)



**Vue Sud**  
(depuis la  
« petite prairie »)



CIAL Ouest conservé

Bâtiment mixte



## Opération 3 : Halle couverte

Dans le plan guide : petite halle.

Position ? Non définie.

Au fil des concertations et études, rénovation de l'ancienne Poste  
lien social, vivre ensemble.

Cet espace polyvalent devra faire l'objet d'une appropriation par les citoyens, associations, commerçants... Et offrir des usages multiples d'intérêt général ou public.

La maîtrise d'œuvre a été désignée, le projet a été élaboré en tenant compte de l'avis citoyen à l'issue d'une concertation citoyenne.

Suite à 2 consultations infructueuses, le contrat avec la maîtrise d'œuvre a été rompu. Un nouvel architecte a repris le dossier à l'automne 2022.

Les travaux devraient démarrer à l'automne 2023, le nouveau permis de construire est en cours.



*L'existant*



*Le projet validé*







## Opération 4 : Dojo

*L'existant avant travaux*

Etage inutilisé, dégradé.

Cantine



*Le projet validé*





## Opération 4 : Dojo

Le projet consiste en :

- une amélioration des performances énergétiques de l'ensemble du bâtiment (remplacement des huisseries, isolation par l'extérieur, installation d'une chaudière à granulés de bois...) profitant également au RdC accueillant la cantine.
- Le remplacement de l'escalier extérieur et la création d'une coursive
- La rénovation de l'étage avec la création d'un dojo et de sanitaires.

Les travaux ont démarré en juillet 2021, le bâtiment a été livré en février 2023 et inauguré officiellement le 11 avril 2023.





## Opération 5 : Animation, aide au pilotage

Différentes missions d'animation ou d'Assistance à Maitrise d'Ouvrage ont été confiées à la SAFI (aujourd'hui Finistère Habitat)

Par ailleurs, la gestion de projet a été confiée à la Directrice de la Mission Renouvellement Urbain et Redynamisation des Centres Villes de Quimperlé Communauté.

Ce support en ingénierie est indispensable, au vu :

- De la complexité et l'imbrication des différentes opérations,
- De la multiplicité des partenaires engagés, tant sur le plan opérationnel que sur le volet financier.

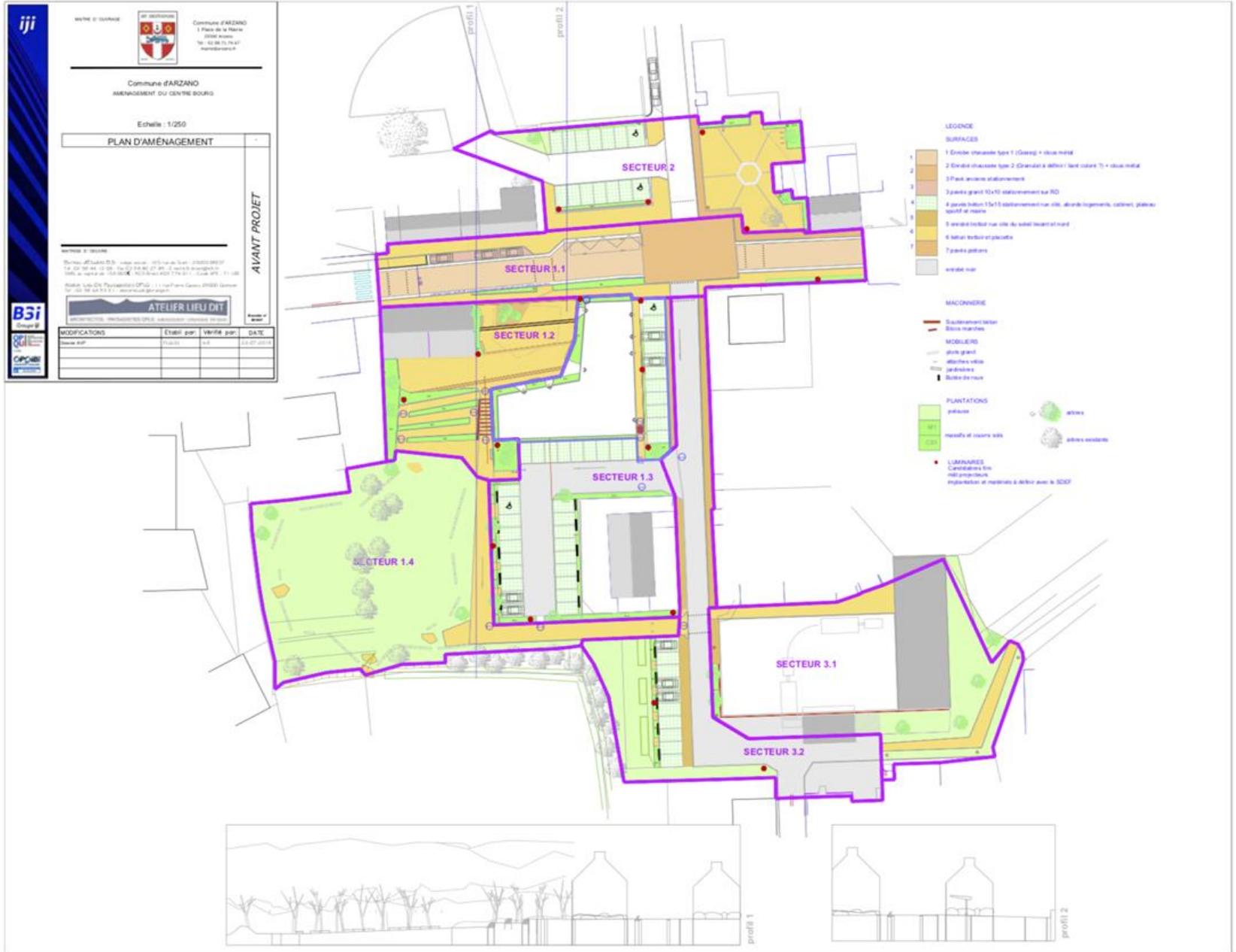


## Le protocole de l'AMI

Libellé	Maîtrise(s) d'ouvrage	Coût prévisionnel	Aide(s) prévisionnelle(s)
<b>Opération 1a</b> protoaménagement de l'îlot du CIAL en plein coeur de bourg d'Arzano	Commune	564 000,00 € HT	État : 50 000 €
<b>Opération 1b</b> Acquisition, démolition et protoaménagement du CIAL	Commune	221 000 €HT	Etat : 70 000 €
<b>Opération 2</b> Bâtiment mixte services-logement sur l'emplacement de l'ancien garage	OPAC de Quimper	375 000,00 € HT	Région : 50 000 €
<b>Opération 3</b> Créer une halle couverte	Commune	130 000,00 € HT	État : 23 650 €
<b>Opération 4</b> Reconversion locaux La Poste pour construction d'un ensemble immobilier mixte logements et services/commerces	Commune ou Bailleur	500 000,00 € HT	Région : 100 000 €
<b>Opération 5</b> Animation et suivi de la revitalisation confié à un prestataire	Commune	60 000,00 € HT	État : 30 000 €

<b>Total</b>	<b>1 850 000,00 €</b>	<b>323 650,00 €</b>
--------------	-----------------------	---------------------

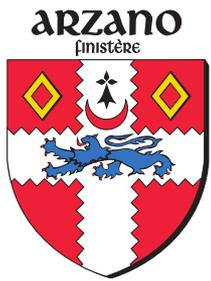
# Opération supplémentaire : Aménagement des espaces publics.



## Opération supplémentaire : Aménagement des espaces publics.



Coût total : 826 548 €



# Opération supplémentaire : Réseau de chaleur

## Opération déléguée à la SPL Bois Energie Renouvelable (Lorient Agglo, Quimperlé Communauté)

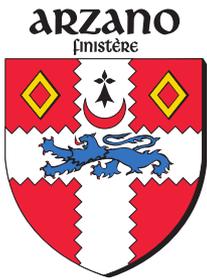


# Le projet actualisé :

		<b>Cout global HT</b>	<b>Contributions</b>
AMI Op 1a	Ancien garage	402 998 €	355 359 €
AMI Op 1b	CIAL Sud, Est et Ouest	387 469 €	148 515 €
AMI Op 2	Maison médicale	488 764 €	175 000 €
AMI Op 3	Halle	216 616 €	115 650 €
AMI Op 4	Dojo	498 244 €	352 657 €
AMI Op 5	AMO/animation SAFI	55 000 €	27 500 €
	Aménagement des espaces publics	826 548 €	453 633 €

**Total** 2 875 639 € 1 628 314 €

**Reste à charge commune :** 1 247 325 € 43%

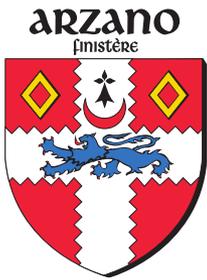


# Bilan de l'expérience

- Complexité des opérations
- Délais non compressibles
- Concertation, acceptabilité par les habitants
- Surcoûts apparus au fil des opérations (Aménagement des espaces publics insuffisamment pris en compte)

➔ Ingénierie et appui indispensables

- Satisfaction de voir les projets sortir
- Priorités cohérentes avec les critères de subvention :  
sobriété foncière, performances énergétiques,  
transition sociale et écologique...



# Bilan de l'expérience

## ➔ Enjeux pour finaliser le projet

- **Respect des délais : prorogations des subventions nécessaires.**
- **Articulation de tous les chantiers :  
Bâtiment mixte / Réseau de chaleur / espaces publics dont VRD**
- **Suivi financier, lourdeur administrative**
  
- **Peu de contestation sur la forme architecturale choisie**
- **Acceptation (?) d'une phase travaux (coupure RD en juillet prochain**
- **Sollicitation par plusieurs commerçants pour s'installer à Arzano**
- **Projets (micro-crèche...)**

# Merci !

# *Trugarez !*

[www.bruded.fr](http://www.bruded.fr)



**BRUDED est soutenu par :**

