

# Rencontre BRUDED

Espaces publics et renouvellement urbain à Bouvron



commune de  
**BOUVRON**



# Historique du projet de centre-bourg de Bouvron

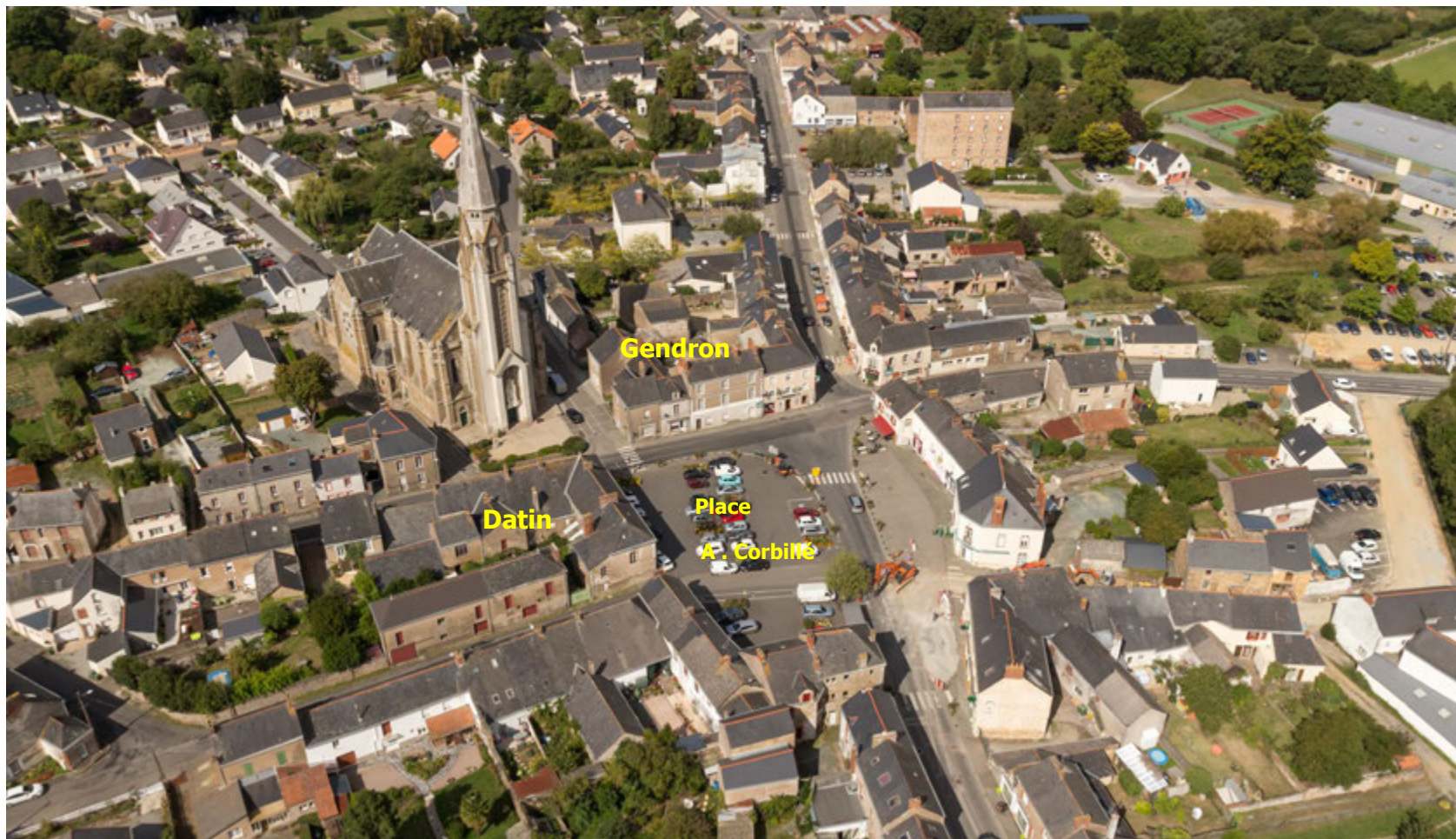
commune de  
**BOUVRON**



## Contexte :

Depuis 2019, la commune de Bouvron est libérée de la ligne de fracture que représentait la Route Nationale 171 désormais déviée. Impacté par des flux routiers majeurs (entre 8 000 et 12 000 véhicules/jour), le centre bourg était alors concerné par d'importantes nuisances.

La place centrale de l'abbé-Corbillé, et les ilots bâtis Gendron et Datin peuvent ainsi redevenir à présent la pierre angulaire de la vie communale.



**Entre 2015 et 2017, le groupement TICA/MAP/TUGEC a réalisé un Plan guide pré-opérationnel actualisé en 2020. Il permet d'identifier les enjeux d'aménagement des ilots Datin et Gendron.**



## Plan guide pré-opérationnel (TICA/MAP/TUGEC) 2015-2017 (actualisation en 2020) étude fournie dans son intégralité avec cette demande

L'enjeu de redéveloppement de la centralité de Bouvron est multiple :

- Développement d'une diversité de fonctions (commerces, équipements publics et privés, services et logements) répondant aux besoins quotidiens de la population ;
- Favoriser la vie sociale et l'animation urbaine.

### PLAN-GUIDE CENTRE-BOURG Espaces publics et continuités douces



#### LÉGENDE :

- Cheminements et voies débouchant sur la Place
- Zones de stationnement situées à proximité de la Place, accessibles à pied
- Centralité : Place de l'abbé Corbié, espace à apaiser et aménager

## Signature ORT Pays de Blain Communauté en 2020

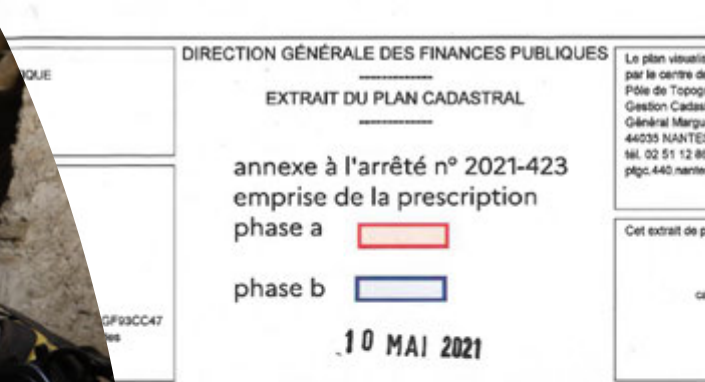
Ce projet de revitalisation du centre bourg a été mis en avant comme un enjeu d'intérêt majeur dans le cadre de l'opération de revitalisation du territoire (ORT) signée entre les élus, les différents partenaires du territoire et l'Etat en octobre 2020.

Cette opération de renouvellement urbain répond aux exigences de l'aménagement durable : une reconstruction de la ville sur la ville sans consommation d'espace dans le respect des normes environnementales (protection des espèces protégées), avec un bâti neuf ou rénové répondant aux enjeux de consommation d'énergie.





- 







## FICHE DE LOT

### Îlot Datin - Prescriptions

#### LES INVARIANTS

##### Approche environnementale

- Conception bioclimatique et sobriété énergétique : compacité et superposition des volumes chauffés, orientations multiples favorisant les apports solaires, espaces traversants pour ventilation naturelle.
- Construction bas carbone : emploi de matériaux biosourcés, construction bois encouragée. Seuil 2025 de la RE2020 exigé. Énergie bas carbone pour le chauffage (gaz proscrit).
- Nature en ville : espace de pleine terre en cœur d'îlot, 5 arbres + plantations variées. Dispositifs favorisant les hirondelles (cf. fiche en page 14)
- Préservation des ressources en eau : revêtements circulés en matériaux infiltrants type dalles béton enherbées. Récupération des EP de toiture pour l'arrosage de l'espace public (MOE espaces publics). Côté cœur d'îlot, installation d'un récupérateur d'EP pour l'arrosage et l'entretien.

##### Programmation

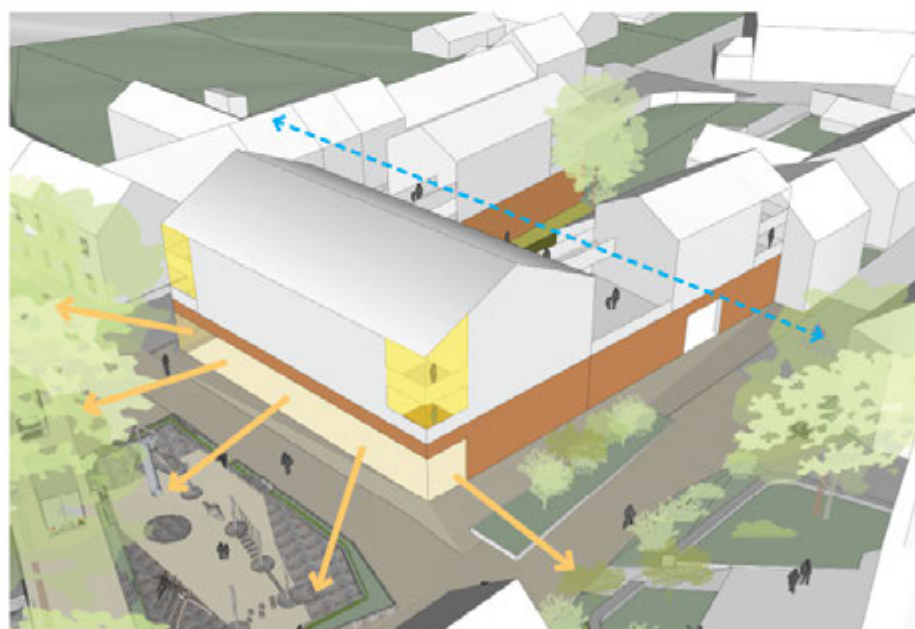
- RDC actif
- Logements qualitatifs : orientations multiples (au moins 2 par logement) et grands prolongements extérieurs pour tous les logements (6m<sup>2</sup> minimum) : terrasse ou balcon

##### Architecture

- Architecture contemporaine d'inspiration vernaculaire
- Grandes vitrines sur la Place de l'Abbé Corbillé + retour sur les rues Serrant et Rousseau
- Césure volumétrique entre parties nord et sud
- Toitures en pente aux derniers niveaux
- Façade nord généreusement vitrée, composition ordonnancée
- Loggias en angle offrant des transparences visuelles
- Matériaux mixtes qualitatifs en lien avec les matérialités et teintes du centre-bourg dans un traitement contemporain

#### LES SOUPLESSES

- Programmation en logement libre : accession sociale, logements locatifs sociaux, seniors, familles...
- Typologie libre : petits ou grands logements, simplex, duplex, triplex...
- Nature des matériaux employés



#### Légende

- ← - - - → Césure volumétrique
- Grandes vitrines
- Loggias en angle



# Aménagements des espaces publics

commune de  
**BOUVRON**



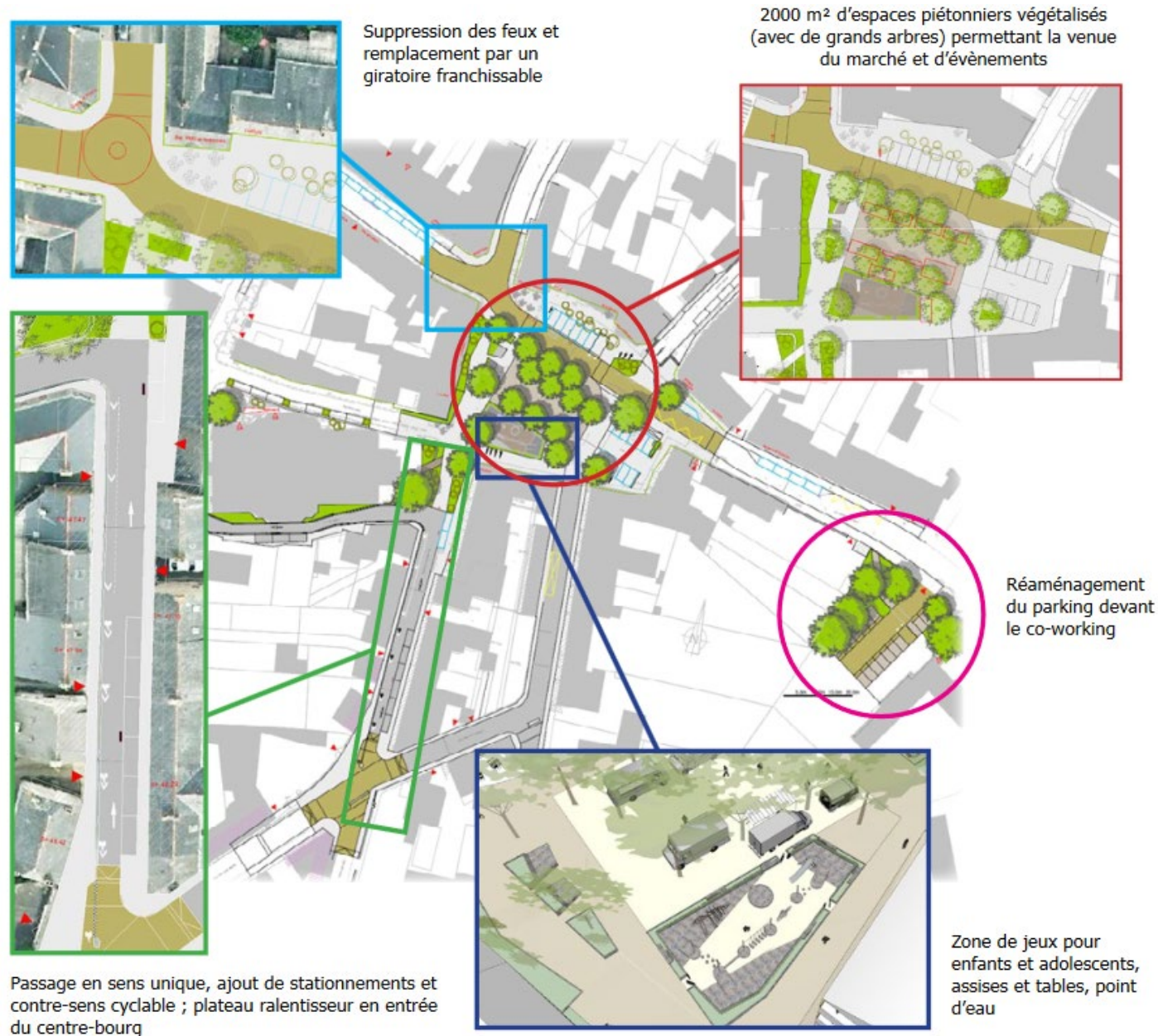
## Réaménagement des espaces publics

## MOBILITÉS

- Modification des circulations, suppression des feux tricolores et mise en place d'un mini rond-point
- Ajout d'**axes cyclables** dans la continuité du maillage créé et à venir depuis les entrées de bourg)

## ENVIRONNEMENT

- **Désimperméabilisation** d'une partie de la place de l'Abbé Corbillé avec le choix de matériaux poreux
- Mise en place d'un **grand nombre de végétaux** dont des arbres hauts adaptés au changement climatique de sorte à **réduire la chaleur ressentie** sur la place en été
- **Meilleure gestion de l'eau** avec une récupération d'eaux pluviales pour les végétaux













# Renouvellement urbain

commune de  
**BOUVRON**



# Projet

commune de  
**BOUVRON**







### Îlot Datin

L'îlot Datin est une opération mixte de 12 logements sociaux et de deux commerces de proximité. Au rez-de-chaussée : la supérette et l'institut de beauté devraient intégrer ces cellules commerciales. Aux étages, les logements sont traversants et disposent tous d'une terrasse de surface généreuse. Les circulations par coursives favorisent les rencontres.



### Îlot Gendron

Ce projet mêle rénovations et constructions neuves pour créer un ensemble de logements harmonieux autour de la place.

**Rénovation du patrimoine :** Deux bâtiments existants sont réhabilités pour accueillir 5 logements avec jardins ou terrasses, tout en mettant en valeur l'architecture traditionnelle bouvronnaise. Deux logements seront aux normes PMR en rez-de-chaussée à la demande des élus.

**Nouvelles constructions :** Deux maisons de bourg et quatre appartements viennent compléter l'offre de logements.

**Commerces et espaces partagés :** Un local d'activité en rez-de-chaussée dynamise le commerce de proximité. Des espaces paysagers et des accès collectifs occupent le cœur d'îlot.



# Aspects financiers





## Ilot Datin :

- Opération très déficitaire
- Achat du foncier en 2012 (avant l'EPF)
- Diagnostic et fouilles archéologiques (coût 150.000€) amenant un délai très long
- Démolition et consolidation des alentours (200.000€)



**PRINTEMPS 2023**

Désamiantage  
et déconstruction

**JUIN 2023**

Fouilles Tranche 2  
(uniquement partie  
Étude du bâti)



Concernant l'îlot Datin, le diagnostic archéologique a été partiellement réalisé sur le bâti où se trouvent les restes d'une pièce médiévale.



## Ilot Gendron :

- Opération très déficitaire
- Minoration foncière de l'EPF (montant en cours d'estimation) du fait du projet 100% social

| Foncier :            | Gendron (3 rue Waldeck Rousseau) | Maillard (5 rue Waldeck Rousseau)  | Le Claire (5 rue Saint-Julien)                   | Olivier (Le Bourg/rue Saint-Julien) | Total 4 fonciers |
|----------------------|----------------------------------|------------------------------------|--|-------------------------------------|------------------|
| date d'acquisition : | 16/10/2015*                      | 31/07/2020**                       | 01/12/2021                                       | 16/08/2022                          |                  |
| fin de portage :     | 16/10/2023 prolongé au 16/10/24  | 31/07/2023 renouvelé au 31/07/2026 | 01/12/2024 (renouvelable 1 fois, soit 1/12/2027) | 16/08/2025                          |                  |
| CAF                  | 25/11/2014                       | 01/04/2020                         | 01/04/2020                                       | 06/05/2022                          |                  |
| avenant n°1          | 01/04/2020                       | 30/04/2021                         | 30/04/2021                                       | en cours                            |                  |
| avenant n°2          | 30/04/2021                       | en cours                           | 23/11/2021                                       |                                     |                  |
| avenant n°3          | en cours                         |                                    |  |                                     |                  |
| Parcelles :          | G 266, G 267                     | G 256, G 263, G 265                | G 1578, G 261, G 1579, G 1581                    | G 258, G 260, G 1580, G 1582        |                  |
| Surface (m²):        | 300                              | 145                                | 265  | 162                                 | 872              |
| bâtiments :          | bâtiment B1                      | bâtiments B2 et B3                 | bâtiment B4                                      | Cour avec 2 apentis                 |                  |
| gesprojets           | 10075                            | 10261                              | 10264  | 10390                               |                  |

\* pour l'immeuble gendron, tous les frais sont ajoutés au portage car il s'agit d'un renouvellement 5+3+1

\*\* immeuble Maillard : frais de portage à reporter uniquement avant la date du 31/12/2020, soit 300 € de Ffi

| Dépenses HT   |                   |                   |                   |                  |                   |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| Acquisition   | 150 000,00        | 130 000,00        | 121 970,00        | 11 000,00        | 412 970,00        |
| Frais acte  | 2 561,94          | 2 294,91          | 2 178,08          | 957,61           | 7 992,54          |
| frais agence  | 6 666,67          | 0,00              | 0,00              | 0,00             | 6 666,67          |
| Frais bornage                                       | 1 499,00          | 1 498,00          | 1 498,00          | 0,00             | 4 495,00          |
| Autre frais (PV)                                    | 0,00              | 0,00              | 300,00            | 0,00             | 300,00            |
| Etudes (DG2A, infraneo)                             | 6 650,00          |                   |                   | 5 500,00         | 12 150,00         |
| Travaux (honoraires AMO, MOE et travaux)            | 65 000,00         | 78 000,00         | 26 000,00         | 9 000,00         | 178 000,00        |
| <b>sous-total 1</b>                                 | <b>232 377,61</b> | <b>211 792,91</b> | <b>151 946,08</b> | <b>26 457,61</b> | <b>622 574,21</b> |
| Estimation Taxe foncière 2015-2022                  | 5 329,00          | 1 236,00          | 0,00              | 0,00             | 6 565,00          |
| Frais financiers 2015-2022                          | 5 677,40          | 1 764,24          | 1 609,10          | 0,00             | 9 050,74          |
| Assurance 2015-2022                                 | 507,02            | 140,39            | 0,00              | 0,00             | 647,41            |
| <b>sous-total 2 (frais à reporter au portage)</b>   | <b>11 513,42</b>  | <b>300,00</b>     | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>      | <b>11 813,42</b>  |
| <b>Total</b>  | <b>243 891,03</b> | <b>212 092,91</b> | <b>151 946,08</b> | <b>26 457,61</b> | <b>634 387,63</b> |
| Recettes HT   |                   |                   |                   |                  |                   |
| subvention de minoration foncière                   |                   |                   |                   |                  |                   |
| contribution commune du 19/10/2015                  | 30 000,00         |                   |                   |                  | 30 000,00         |
| subvention DDTM                                     |                   |                   |                   |                  | 0,00              |
| subvention interco                                  |                   |                   |                   |                  | 0,00              |
| subvention départementale                           |                   |                   |                   |                  | 0,00              |
| Subvention Etat - Plan de relance                   | 68 000,00         | 44 200,00         | 57 800,00         |                  | 170 000,00        |
| Remboursement frais de portage versé à fin 2019     | 8 776,06          |                   |                   |                  | 8 776,06          |
| loyers  |                   | 12 889,00         |                   |                  | 12 889,00         |
| acomptes ur prix de rétrocession versés (2016-2019) | 130 267,00        |                   |                   |                  | 130 267,00        |
| <b>Total</b>  | <b>237 043,06</b> | <b>57 089,00</b>  | <b>57 800,00</b>  | <b>0,00</b>      | <b>351 932,06</b> |
| <b>Prix rétrocession HT</b>                         | <b>6 847,97</b>   | <b>155 003,91</b> | <b>94 146,08</b>  | <b>26 457,61</b> | <b>282 455,57</b> |

## Sélection d'un bailleur social (Datin/ Gendron) :

Atlantique Habitation

- Investit plus de 500.000€ en fonds propres
- 23 logements neufs sociaux PLUS et PLAI
- Foncier valorisé à 65€HT/m<sup>2</sup> SP (presque 100.000€)
- Subvention d'équilibre autour de 200.000€

|                                   | BOUVRON - Ilots Datin et Gendron |         | Classique | Classique |
|-----------------------------------|----------------------------------|---------|-----------|-----------|
|                                   | MONTANT FISCAL                   | %       | PLUS coll | PLAI coll |
| PRIX DE REVIENT                   | 2 448 989                        | 100,00% | 1 452 835 | 996 155   |
| <b>SUBVENTIONS</b>                |                                  |         |           |           |
| SUBVENTION ETAT                   | 74 000                           | 3,02%   | 29 400    | 44 600    |
| Subvention de base Etat           | 29 200                           | 1,19%   | 4 000     | 25 200    |
| Subvention Etat T1 et T2          | 2 800                            | 0,11%   | 1 400     | 1 400     |
| Subvention Etat Sobriété Foncière | 42 000                           | 1,71%   | 24 000    | 18 000    |
| AUTRES SUBVENTIONS                | 200 000                          | 8,17%   | 116 467   | 83 533    |
| Subvention d'équilibre            | 200 000                          | 8,17%   | 116 467   | 83 533    |
| SOUS-TOTAL SUBVENTIONS            | 274 000                          | 11,19%  | 145 867   | 128 133   |
| <b>PRETS</b>                      |                                  |         |           |           |
| PRETS PRINCIPAUX                  | 1 685 191                        | 68,81%  | 1 021 742 | 663 449   |
| Prêts Construction                | 1 533 091                        | 62,60%  | 906 463   | 626 628   |
| Prêts Foncier MO directe          | 152 100                          | 6,21%   | 88 573    | 63 527    |
| Equilibre prêt CDC                |                                  |         | 26 706    | -26 706   |
| SOUS-TOTAL PRETS                  | 1 685 191                        | 68,81%  | 1 021 742 | 663 449   |
| <b>FONDS PROPRES</b>              |                                  |         |           |           |
| FONDS PROPRES                     | 489 798                          | 20,00%  | 285 226   | 204 572   |
| SOUS-TOTAL FONDS PROPRES          | 489 798                          | 20,00%  | 285 226   | 204 572   |
| TOTAL GENERAL                     | 2 448 989                        | 100,00% | 1 452 835 | 996 155   |



## Dépenses

|  |                   |
|--|-------------------|
| Portage par l'EPF (incluant travaux)         | 619 770€          |
| Achat du foncier du 1 rue St Julien          | 50 000€           |
| Frais notaires                               | 11 283€           |
| Etudes liées au recyclage du foncier         | 4 425€            |
| Etude pré-opérationnelle avec Soliha         | 6 800 €           |
| Désamiantage                                 | 16 680€           |
| Fouilles archéologiques                      | 130 148€          |
| Acquisition du foncier Datin                 | 320 000€          |
| Désamiantage/démolition Datin                | 203 782€          |
| Maitrise d'œuvre                             | 23 556€           |
| Subvention d'équilibre Atlantique Habitation | 200 000€          |
| <b>TOTAL</b>                                 | <b>1 586 445€</b> |

## Recettes

| Cofinanceurs                        | Montant (coûts en €)         | %       |
|-------------------------------------|------------------------------|---------|
| Commune de Bouvron                  | 895 731€                     | 56,5 %  |
| Etat – Fonds vert recyclage foncier | 300 000€                     | 18,9 %  |
| Subvention DETR                     | 37 950€                      | 2,4 %   |
| Conseil départemental-2020 et 2025  | 174 014 + 62007 =<br>236021€ | 14,9 %  |
| FNAP                                | 19 243€                      | 1,2 %   |
| Vente du foncier                    | 97 500€                      | 6,1 %   |
| Total                               | 1 586 445€                   | 100,00% |

## **Acteurs**

- Foncier : commune/notaires/LAD/EPF
- Démolition : Moe GINGER / Entreprise SDIGC /LAD
- Archéologie : DRAC / INRAP/Archéodunum/AMO Juniper /LAD
- Aménagement urbain/fiches de lot : Chemin de traverse/Céramide/Vendredi /LAD
- Entreprises aménagements espaces publics : Landais/Charier/Vallois + sous-traitants
- Projet bâtementaire : Atlantique Habitations/MUR architecte



## Synthèse :

- <http://atlas.patrimoines.culture.fr>

