

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 îlots bâtis Gendron et Datin peuvent ainsi redevenir à présent la pierre angulaire de la vie communale.

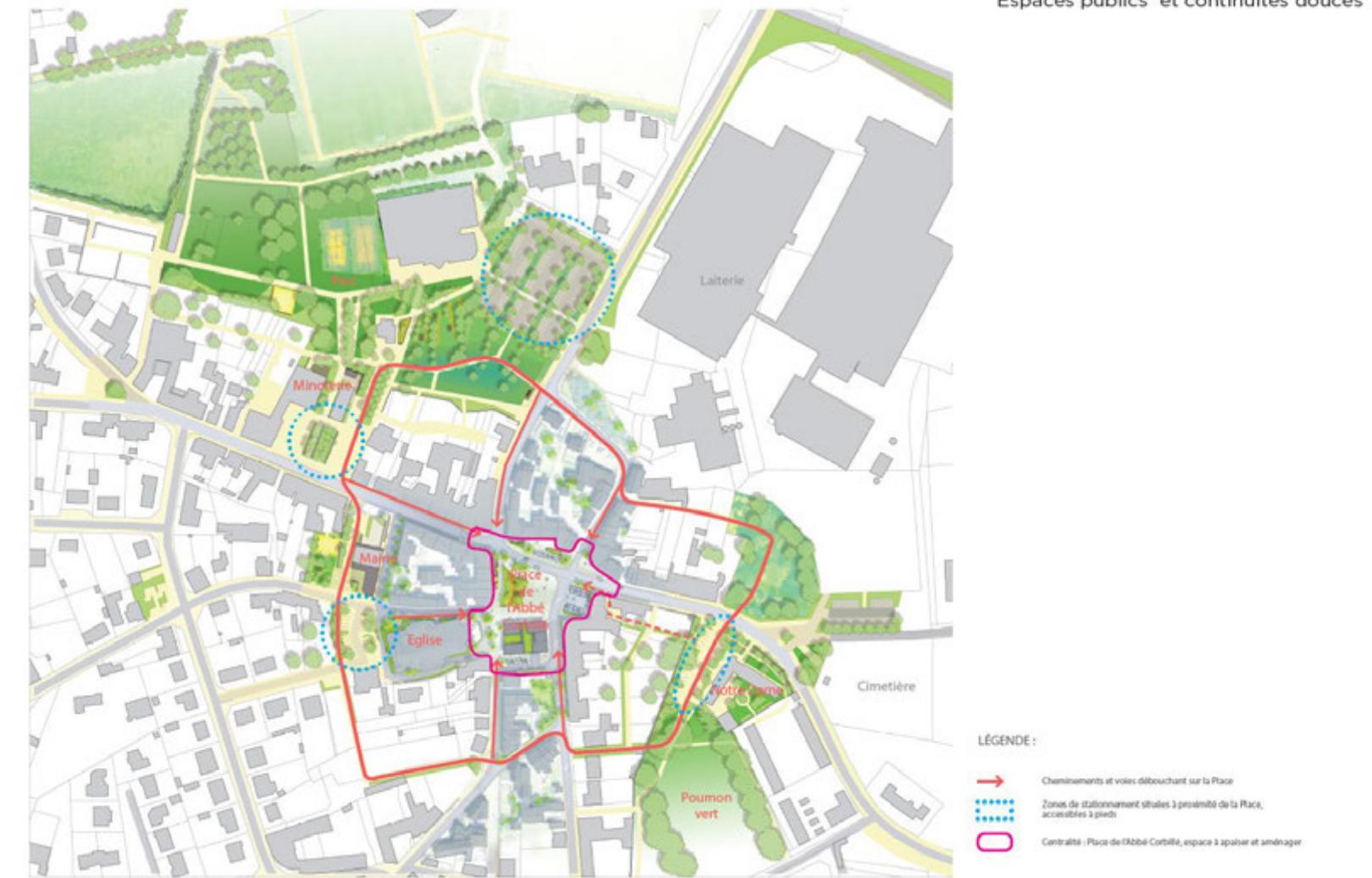


Entre 2015 et 2017, le groupement TICA/MAP/TUGEC a réalisé un Plan guide pré-opérationnel actualisé en 2020. Il permet d'identifier les enjeux d'aménagement des îlots Datin et Gendron.

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 :

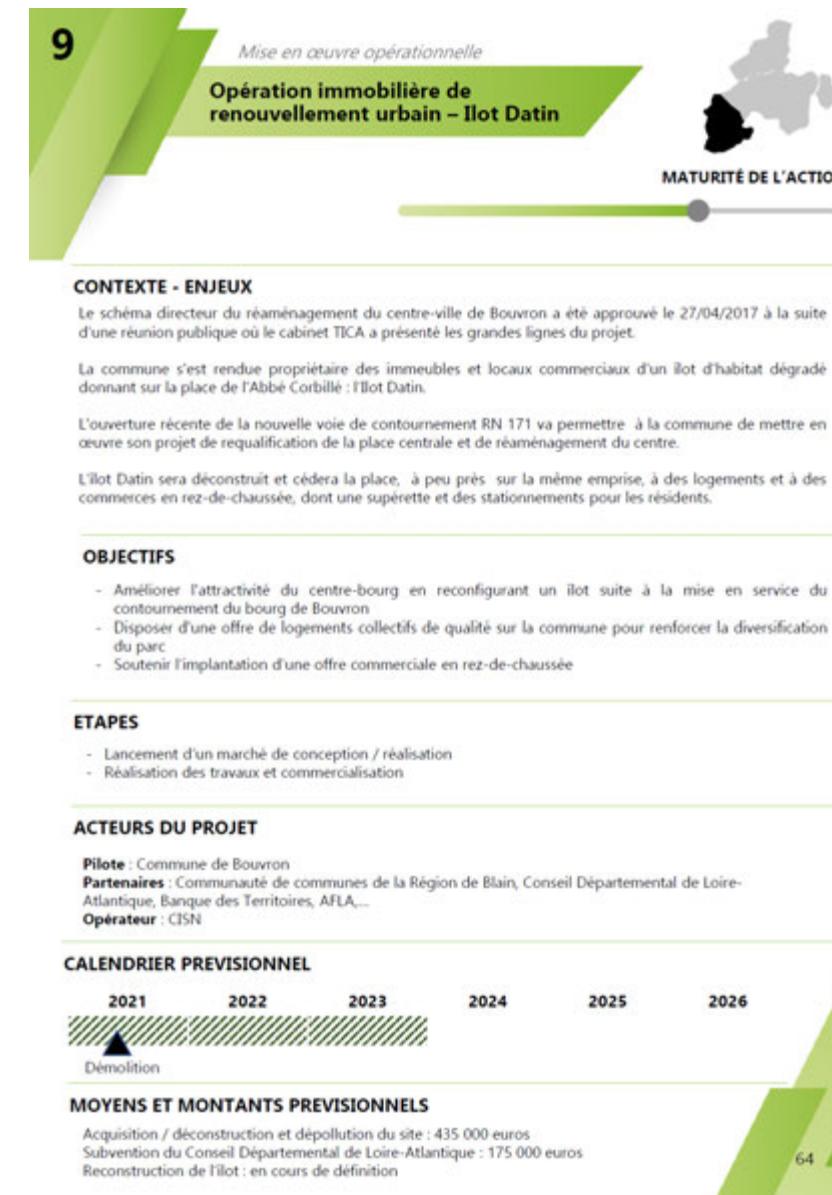
- Développement d'une diversité de fonctions (commerces, équipements publics et privés, services et logements) répondant aux besoins quotidiens de la population ;
- Favoriser la vie sociale et l'animation urbaine.



Signature ORT Pays de Blain Communauté en 2020

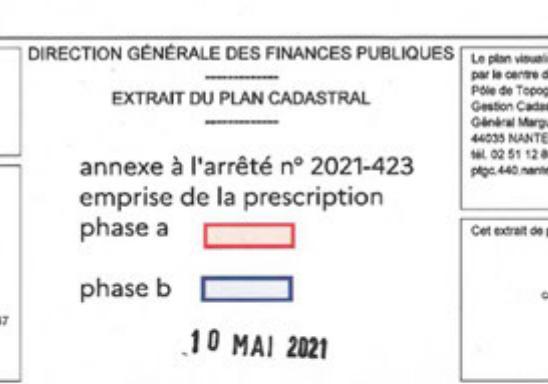
Ce projet de revitalisation du centre bourg a été mis en avant comme un enjeu d'intérêt majeur dans le cadre de l'opération de revitalisation du territoire (ORT) signée entre les élus, les différents partenaires du territoire et l'Etat en octobre 2020.

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.



Un contexte de projet singulier : Nécessité de conduire un diagnostic et des fouilles archéologiques (2021-2024)

- Recherche d'un promoteur/bailleur social : 2019-2020, Gambetta puis CISN. Première esquisse avec le CISN avant COVID.
- Prise en compte que le périmètre des espaces publics et de l'îlot Datin est une zone de sensibilité archéologique
 - Conventionnement avec LAD pour nous accompagner
 - Demande de diagnostic archéologique : novembre 2020, arrêté associé en février 2021, arrêté de prescription d'un diagnostic en février 2022 avec plusieurs tranches
 - Intervention de l'INRAP : mai-juin 2022 (sous-sol de la place et élévations des bâtiments)
 - Diagnostic sur le sous-sol bâimentaire : décembre 2024 et prescription de fouilles réalisées en décembre 2025
- En parallèle recrutement d'une MOe espaces publics et bâtiments en 2023



Ilots Datin et Gendron : plan de situation des projets

FICHE DE LOT Ilots Datin & Gendron

Programmation

Ilot Datin - R+2+C

- Rez-de-chaussée actif : 2 locaux d'activité 102 + 320 = 422m² surface brute
- 2 étages de logements : 10 à 12 logements -750m² SDP / 890m² SHAB

Total SDP : ~1170m²

Ilot Gendron 1 - R+2

- Rez-de-chaussée actif : 1 local d'activité 139m² surface brute
- 2 logements -180m² SDP / 160m² SHAB

Total SDP : ~320m²

Ilot Gendron 2 - R+1+C

- 2 maisons de ville avec jardins de pleine terre 2 x 80 à 100m² SDP
- Total SDP : 160 à 200m² suivant typologie

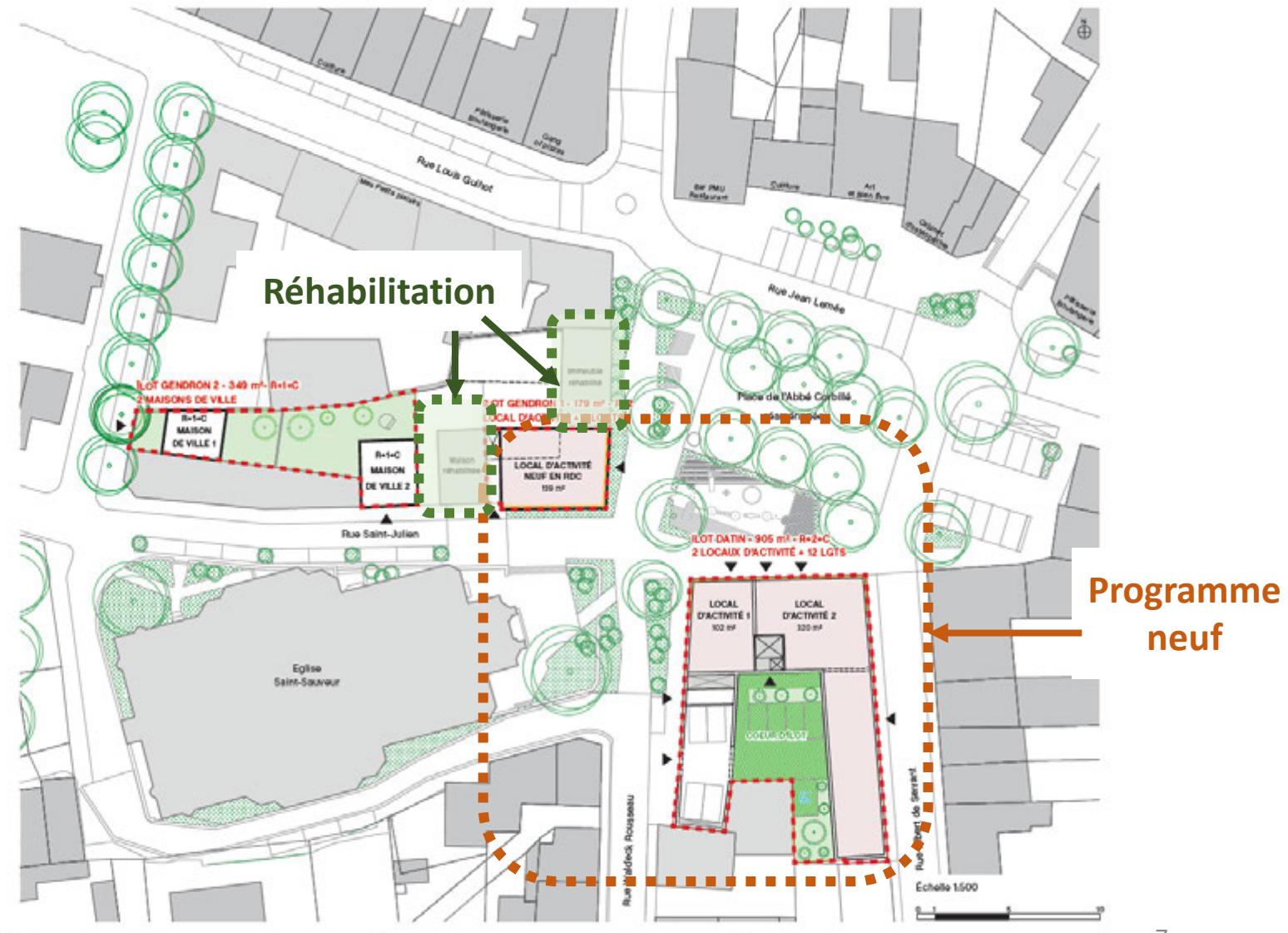
Total surface estimée sur l'ensemble des îlots : 1650 à 1690m² SDP

Les invariants

- Programmation mixte activité en rez-de-chaussée (Datin et Gendron 1) + logements
- Logements qualitatifs : orientations multiples (au moins 2 par logement) et grands prolongements extérieurs pour tous les logements (6m² minimum) : jardin, terrasse ou balcon

Les souplesses

- Programmation en logement libre : accession sociale, logements locatifs sociaux, séniors, familles...
- Typologie libre : petits ou grands logements, simplex, duplex, triplex...



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. Energie 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

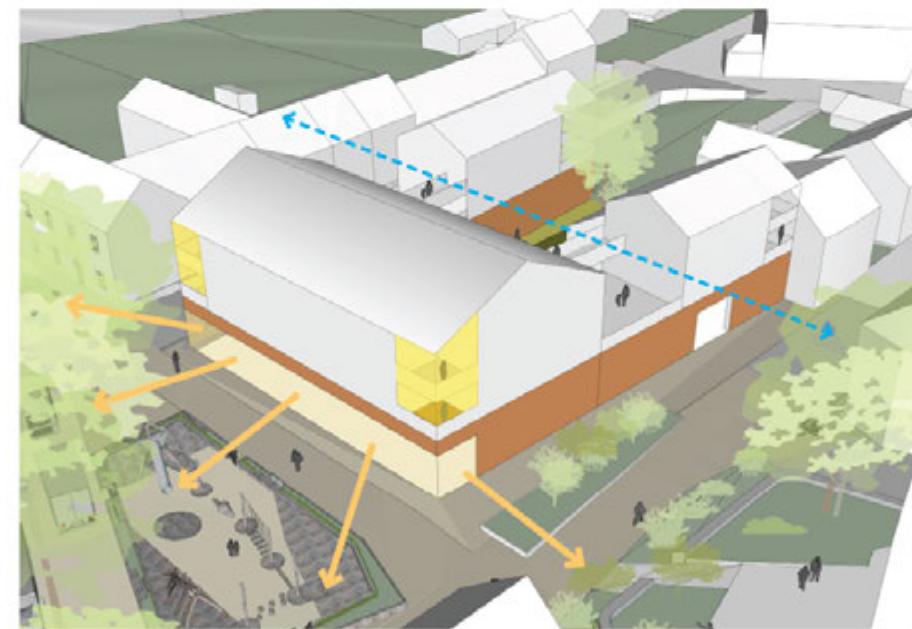
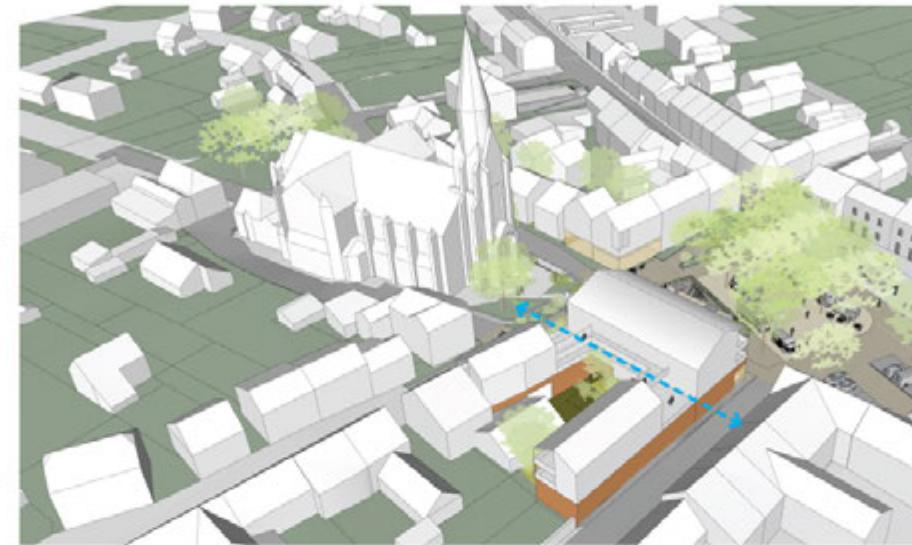
- RDC actif
- Logements qualitatifs : orientations multiples (au moins 2 par logement) et grands prolongements extérieurs pour tous les logements (6m² minimum) : terrasse ou balcon

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



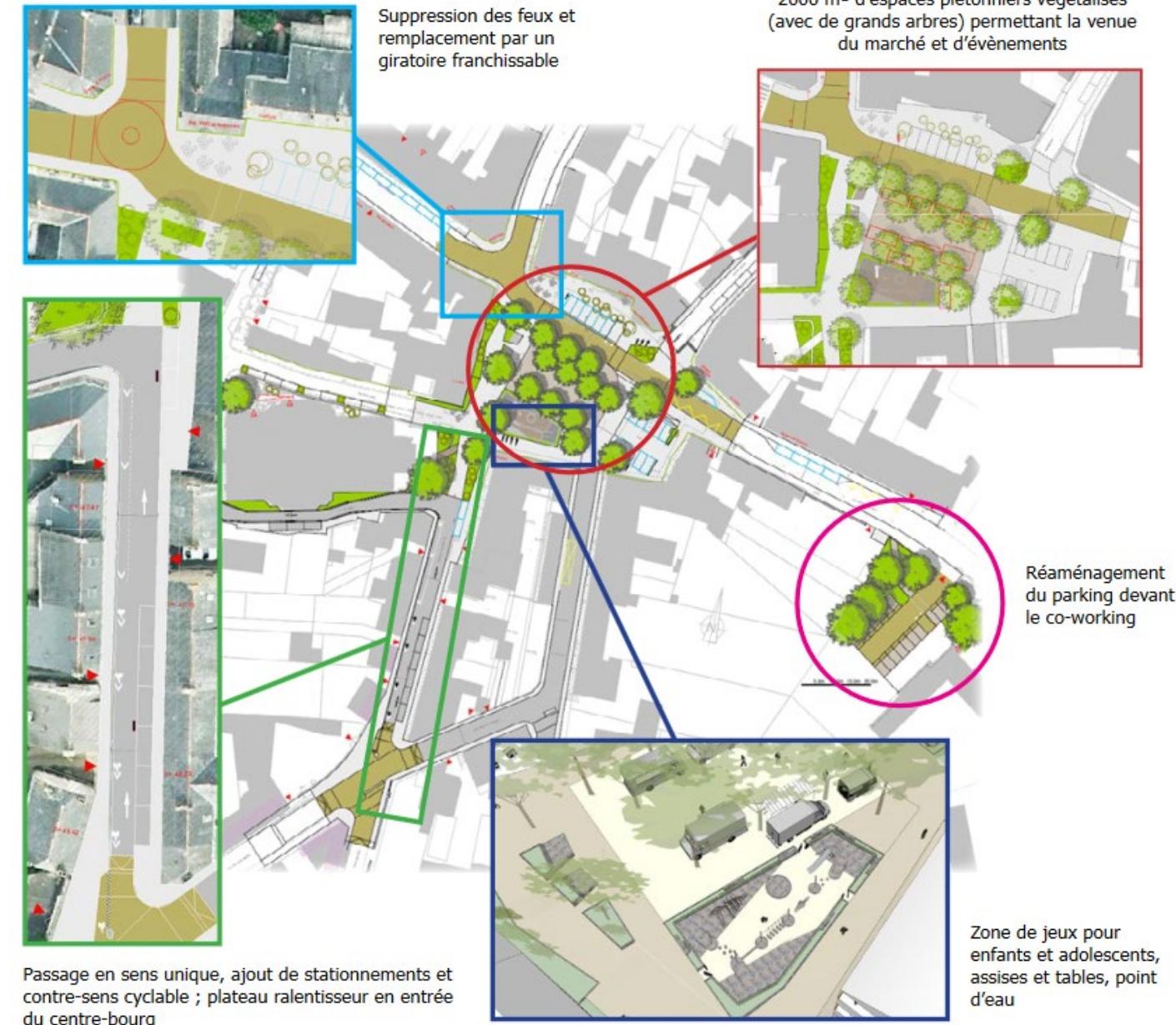
Réaménagement des espaces publics

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





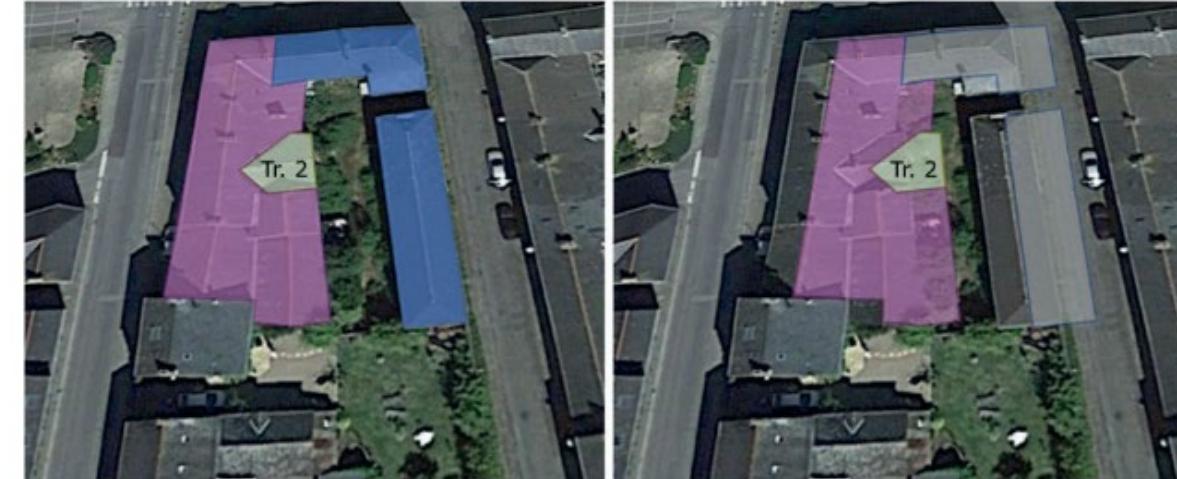
Aspects financiers





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)

Désamiantage et déconstruction

Bâtiments non démolis

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	10284	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
sous-total 1	232 377,61	211 792,91	151 946,08	26 457,61	622 574,21
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
sous-total 2 (frais à reporter au portage)	11 513,42	300,00	0,00	0,00	11 813,42
Total	243 891,03	212 092,91	151 946,08	26 457,61	634 387,63
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 sur prix de rétrocession versés (2016-2019)	130 267,00				130 267,00
Total	237 043,06	57 089,00	57 800,00	0,00	351 932,06
Prix rétrocession HT	6 847,97	155 003,91	94 146,08	26 457,61	282 455,57

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/m² SP (presque 100.000€)
- Subvention d'équilibre autour de 200.000€

BOUVRON - Ilots Datin et Gendron		Classique	Classique	
	MONTANT FISCAL	%	MONTANT FISCAL	MONTANT FISCAL
PRIX DE REVIENT	2 448 989	100,00%	1 452 835	996 155
SUBVENTIONS				
SUBVENTION ETAT	74 000	3,02%	29 400	44 800
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
PRETS				
PRETS PRINCIPAUX	1 685 191	68,81%	1 021 742	663 449
Prêts Construction	1 533 091	62,60%	906 483	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
FONDS PROPRES				
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 (inclus 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€
TOTAL	1 586 445€

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 = 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 bâimentaire : Atlantique Habitations/MUR architecte

Synthèse :

- Opération longue et coûteuse (d'autant plus avec l'archéologie, et une partie du foncier qui ne bénéficie pas de minoration foncière)
- Vigilance sur les zones de susceptibilité archéologique voire zones de présomption de prescriptions archéologiques (de plus en plus de projets en centre-ville concernés)
<http://atlas.patrimoines.culture.fr>
- Se faire accompagner d'une AMO comme LAD peut être utile si l'ingénierie en commune est limitée

