

# Revitaliser les centres bourgs

4 octobre 2017

Fontevraud-L'Abbaye

*Jacques JONCHERE*



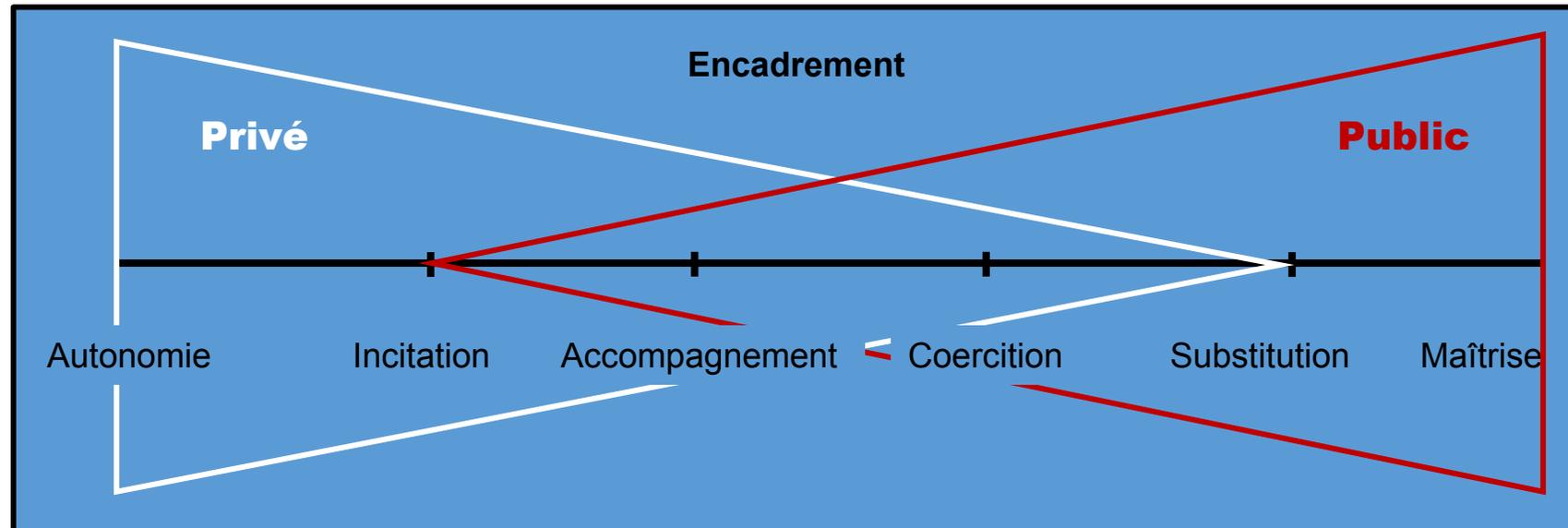
# INTERVENIR SUR L'HABITAT PRIVE

## ✘ Différents niveaux d'intervention :

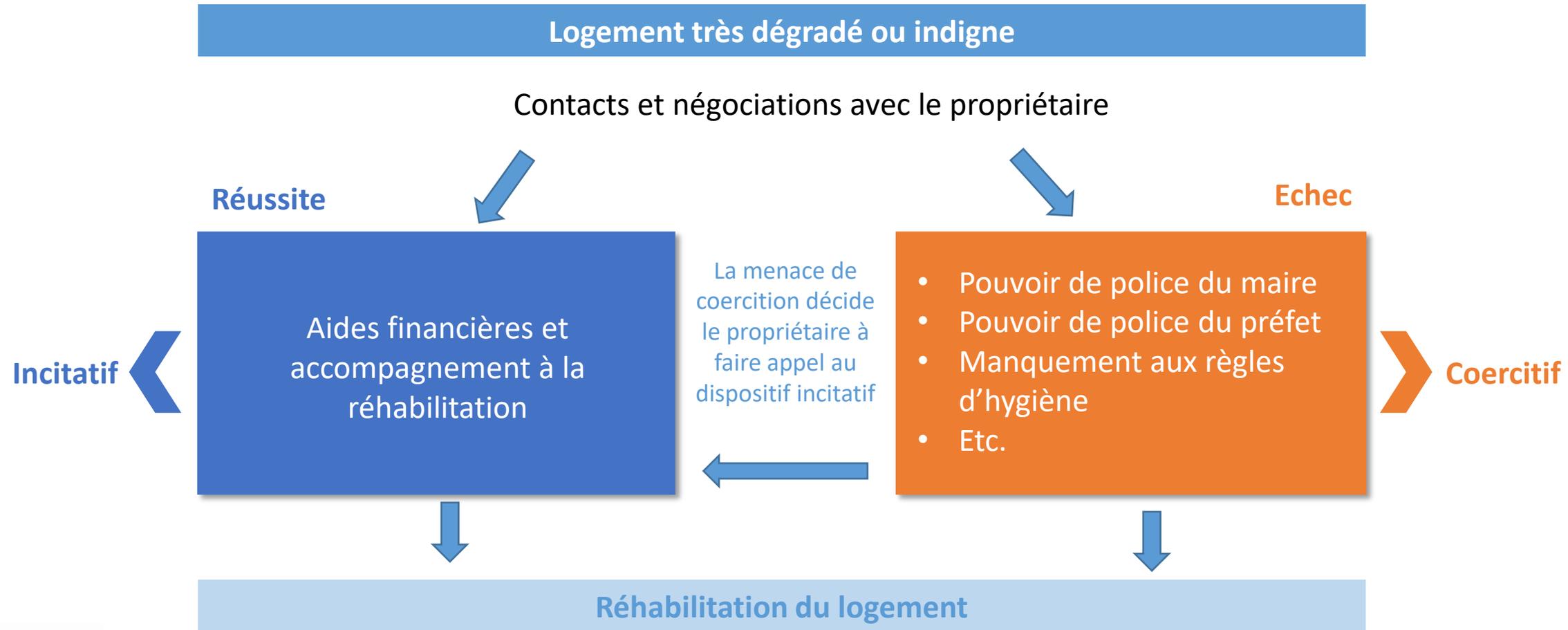
### ▪ Objectifs des interventions sur l'habitat privé :

- éradiquer progressivement le mal-logement,
- retrouver de l'habitabilité pour favoriser la réinstallation de ménages,
- contribuer à la qualité urbaine des lieux,
- intervenir sur les dynamiques immobilières pour mettre en œuvre le projet de territoire.

### ▪ 6 modes de relation public/privé :



# INTERVENIR SUR L'HABITAT PRIVE



## + Des aides aux travaux : *amélioration des logements anciens des propriétaires privés*

### ▪ Différentes aides mobilisables

- Les aides de l'Anah et du programme « Habiter Mieux »
- Les aides du conseil départemental
- D'éventuelles aides sur fonds propres des collectivités
- Autres aides mobilisables au cas par cas : *crédits d'Impôts (CITE, adaptation...), Eco-Prêt à Taux Zéro, Certificats d'Economie d'Energie (CEE), caisses de retraite, Fondation Abbé Pierre, fiscalité (Malraux, « Louer abordable »...),*
- La fiscalité locale (*ex : généralisation de la taxe d'habitation sur les logements vacants depuis plus de 2 ans*)

### ▪ Différentes cibles :

- Les propriétaires occupants
- Les propriétaires bailleurs
- Les copropriétés (le cas échéant)



# LES AIDES DE L'ANAH



+ Des aides aux travaux pour les propriétaires occupants (*sous conditions de ressources*), les propriétaires bailleurs (*sous conditions d'engagements*) et les copropriétés (sous réserve de l'état de l'immeuble)

## + Nature des travaux subventionnés

- + Lutte contre l'habitat indigne
- + Lutte contre l'habitat très dégradé
- + Adaptation des logements aux problèmes de mobilité
- + Amélioration thermique des logements
- + Changement d'usage/destination (locatif)

+

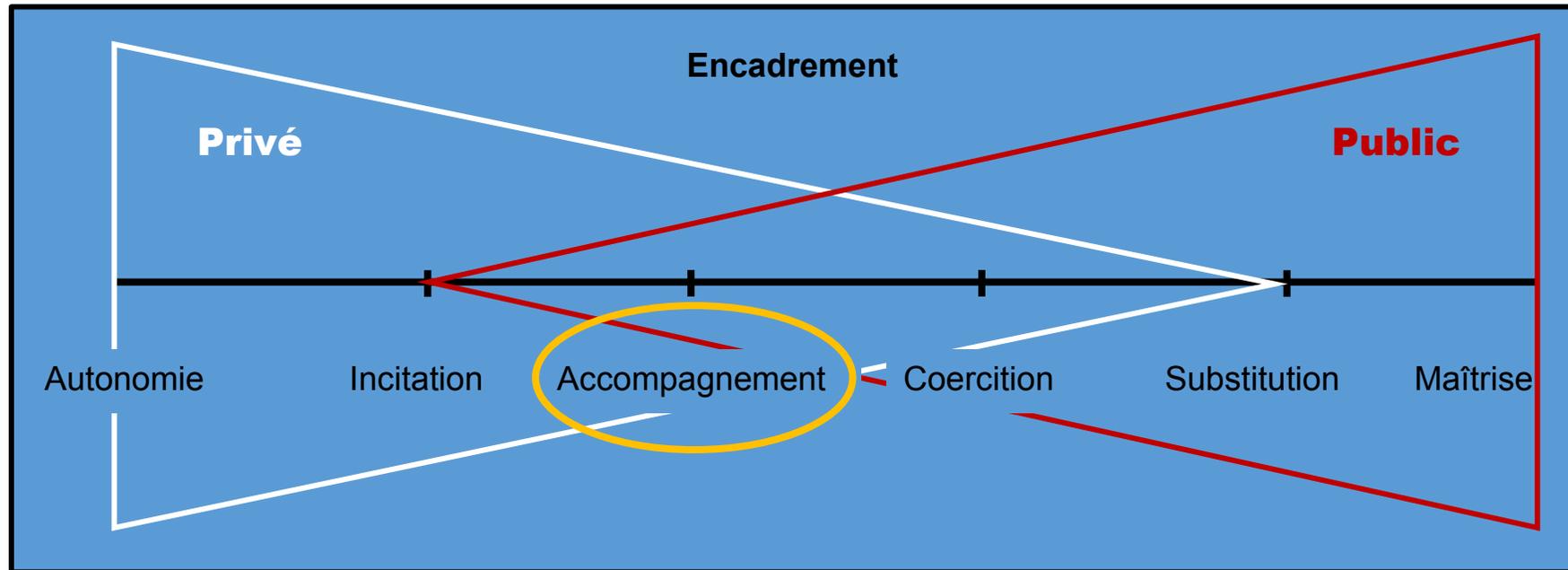
**Prime « Habiter mieux »**  
(économies d'énergie), si gain thermique minimum de 25% ou 35%



## Quelques exemples

- + **Abondement des aides de l'Anah, pour, par exemple :**
  - diminuer le reste à charge des propriétaires occupants
  - Inciter à l'adaptation des logements aux problèmes de mobilité
  - favoriser l'amélioration des performances thermiques et/ou le recours aux énergies renouvelables
  - etc.
- + **Aide à l'acquisition de biens anciens localisés en centre-bourg**
- + **Aide au développement du parc locatif :**
  - prime aux travaux (respecter l'obligation de décence, rendre attractif le bien...),
  - prise en charge des premiers frais de gestion locative...
- + **Appels à projet en soutien à des projets habitat innovant :**
  - amélioration thermique et respect du patrimoine,
  - habitat participatif,
  - colocation intra/intergénérationnelle...

# INTERVENIR SUR L'HABITAT PRIVE



## + Assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO)

### ▪ Accompagnement des propriétaires pour la réalisation de travaux :

- Information sur les droits et obligations, conseil architectural
- Aide à la décision (incitation, évaluation des travaux et aides...)
- Ingénierie financière complète
- Assistance dans les démarches administratives
- Montage, dépôt et suivi des dossiers de financement
- Assistance dans les relations avec la maîtrise d'œuvre et/ou les entreprises
- Versement des subventions en fin de travaux...

*Suivi-animation  
des opérations  
d'amélioration  
de l'habitat  
(OPAH/PIG)*

## + Développement complémentaire du parc conventionné Anah :

prospection spécifique, visite des logements, simulations financières avec prise en compte de la fiscalité spécifique (« louer abordable »)

## + Animation de clubs locaux d'investissement

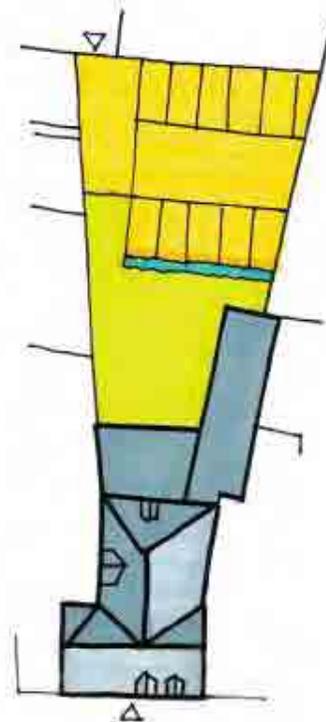
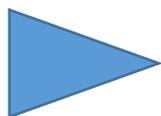
## + Engagement de visites-acquisition

+ Etc.

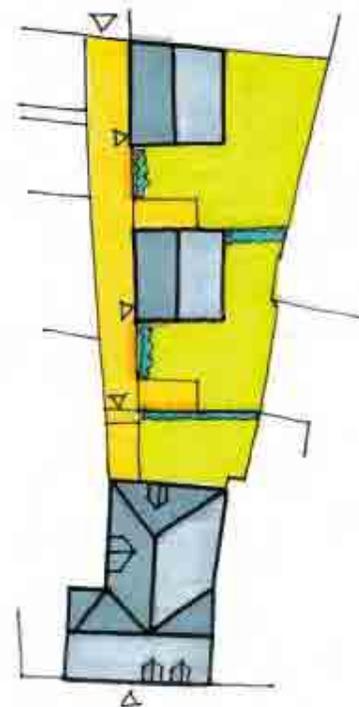
## + Engagement de visites-acquisition



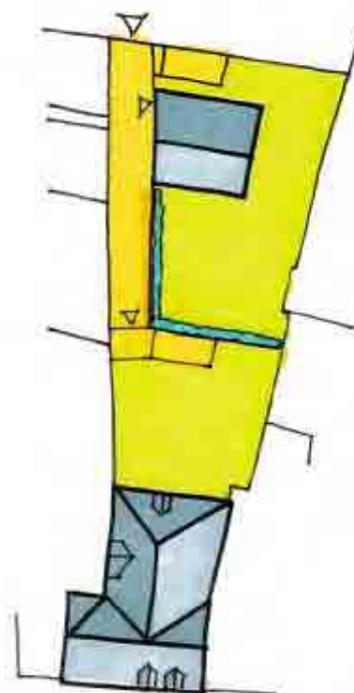
## + Engagement de visites-acquisition



VARIANTE ①



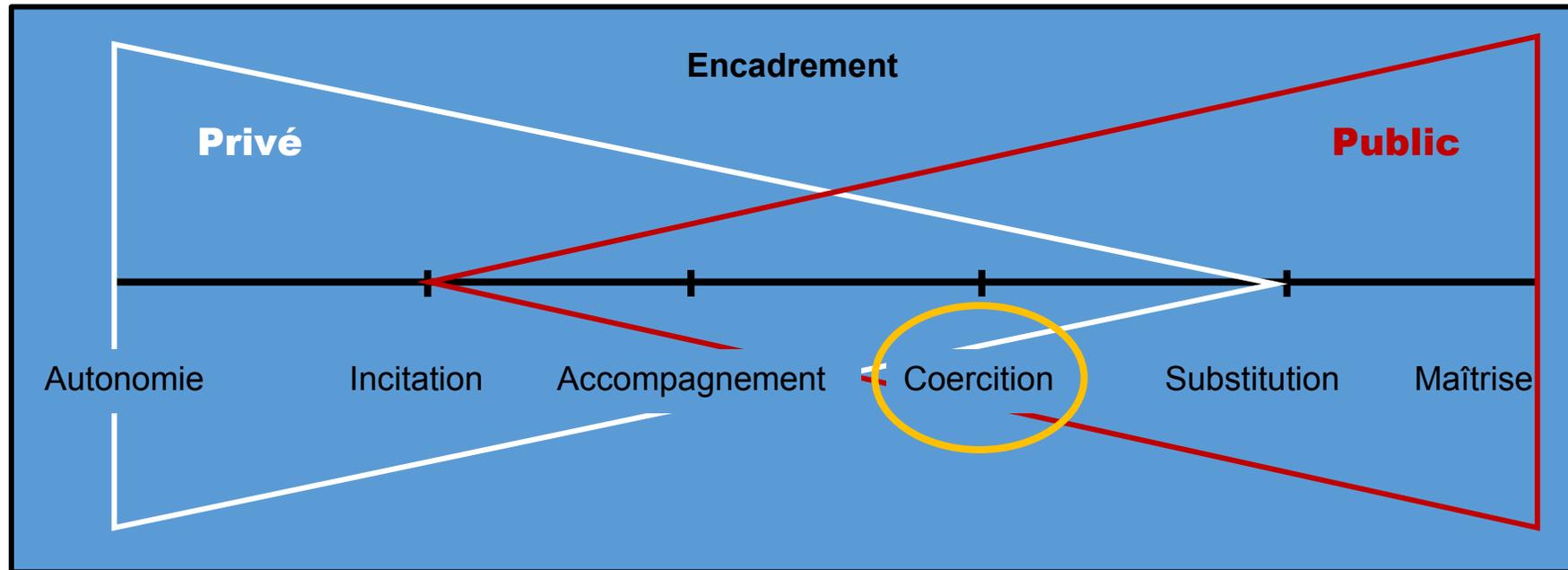
VARIANTE ②



VARIANTE ③

Une estimation des coûts de travaux et des financements mobilisables

# INTERVENIR SUR L'HABITAT PRIVE



Mise en place de différentes procédures :

## + Polices administratives :

- **du préfet** : atteinte à la santé (insalubrité réparable ou irréparable)
- **de la collectivité (commune ou EPCI)** : atteinte à la sécurité (péril ordinaire ou imminent)

## + Procédure d'état d'abandon manifeste

## + Arrêté de ravalement (campagne obligatoire)

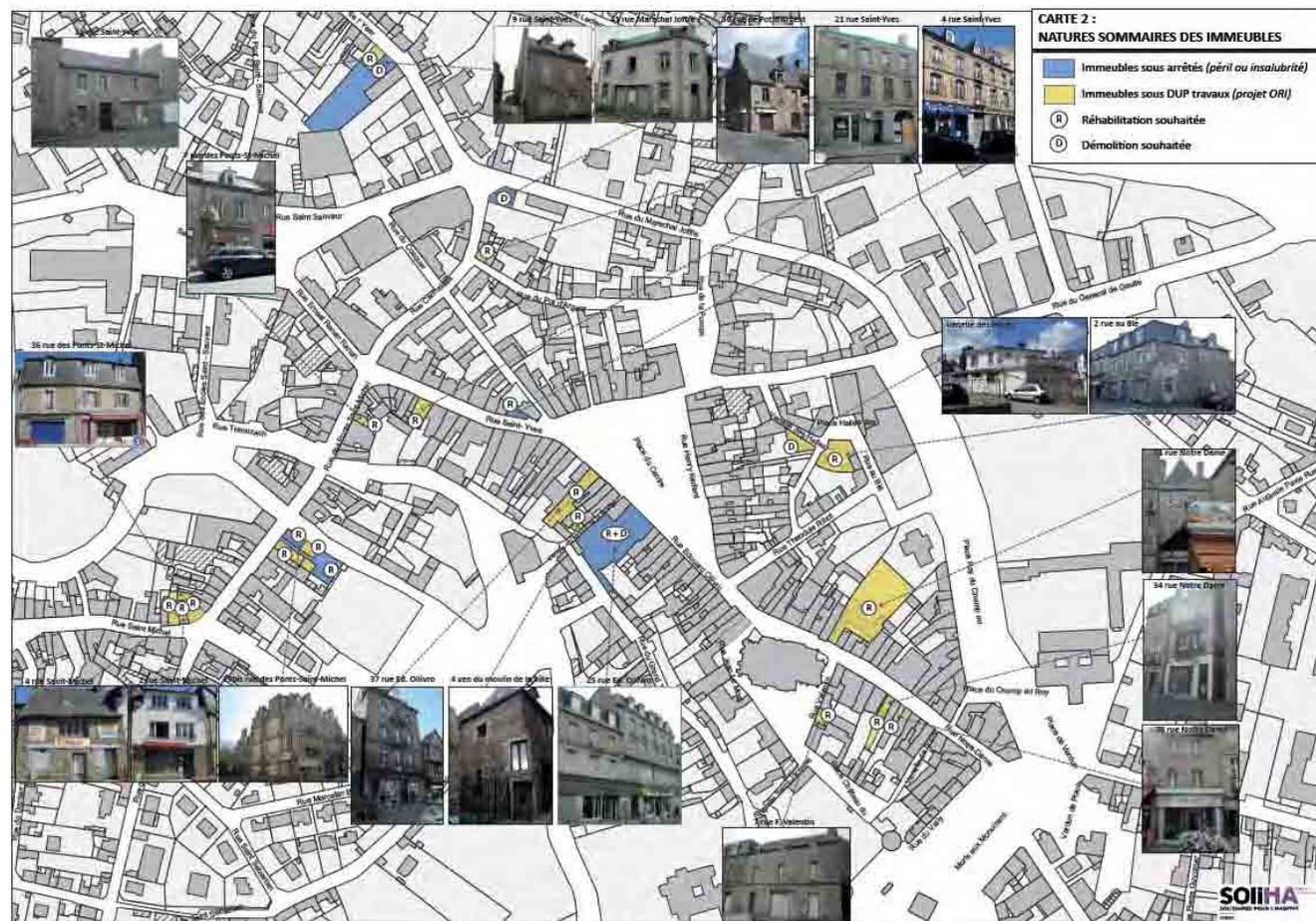
## + Opération de restauration immobilière (ORI)



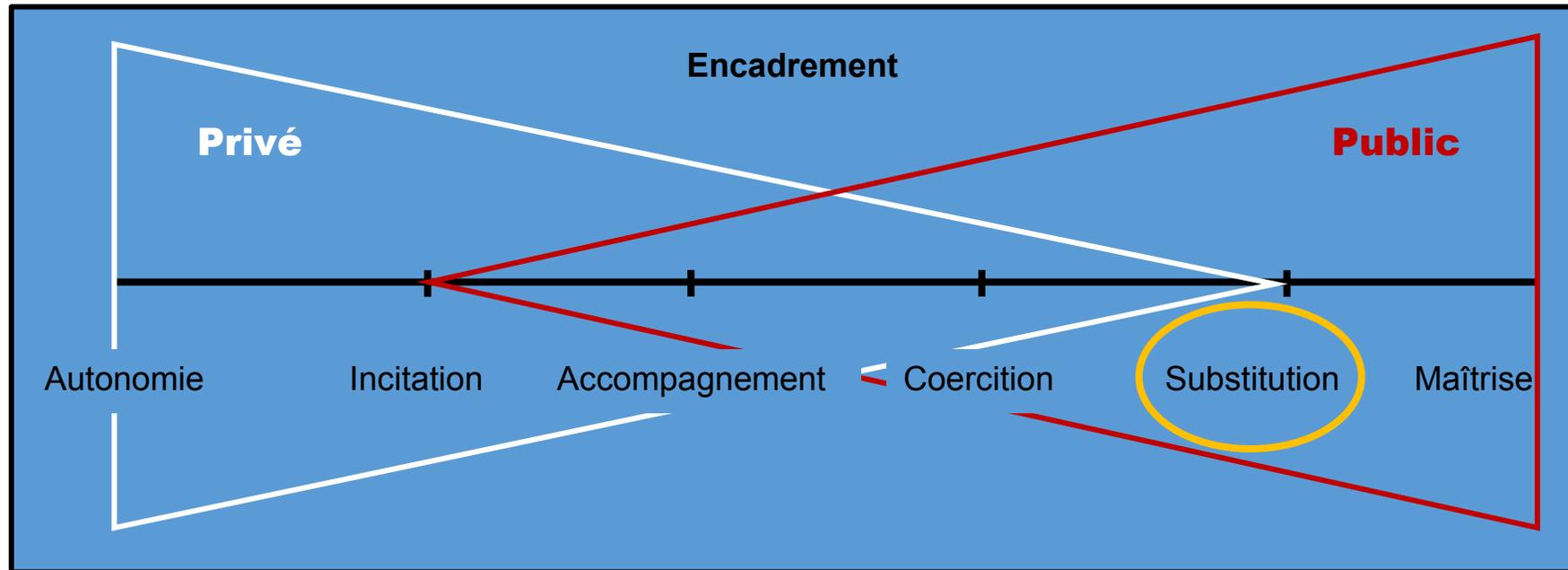
## Opération de Restauration Immobilière (ORI)

### + Principes :

- Déclarer d'utilité publique la démolition/reconstruction ou l'amélioration de logements en (très) mauvais état
- Si les propriétaires refusent ou ne réalisent pas les travaux (en bénéficiant des aides précédemment évoquées) dans les délais fixés, ils peuvent être expropriés
- En cas de prise de propriété (acquisition amiable ou expropriation) par la collectivité, celle-ci réalise les travaux de confortement (remise en état du gros œuvre, circulations horizontales et verticales...) et revend les biens dans un objectif de mixité sociale.



# INTERVENIR SUR L'HABITAT PRIVE



## + Des outils mobilisables :

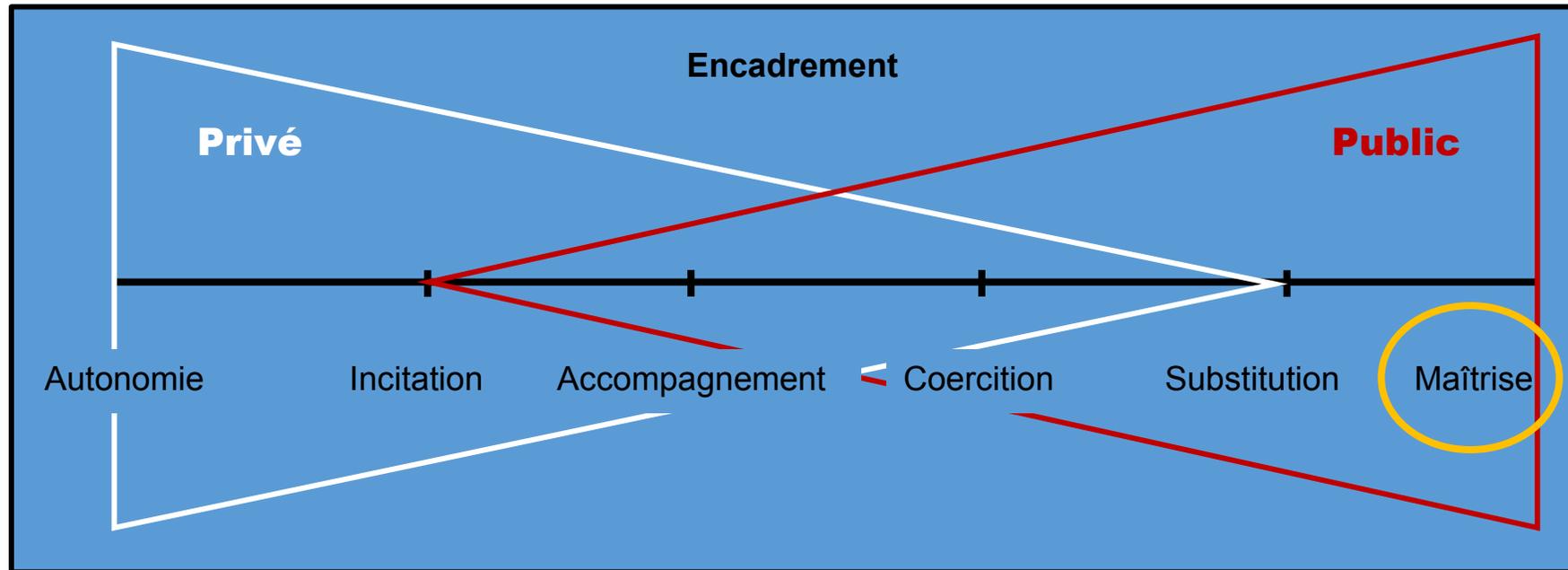
### ■ Bail à réhabilitation :

- Un propriétaire en incapacité d'agir peut confier son bien à un organisme agréé qui va le remettre en état et le louer pour une durée minimale de 12 ans
- Si l'organisme agréé est privé, il va pouvoir bénéficier des subventions de l'Anah
- Le bail doit prévoir les conditions de relogement des éventuels occupants et de restitution du bien à l'échéance du bail
- Solution pouvant notamment être mobilisée pour des propriétaires occupants en difficulté (statut de locataire sur la durée du bail) ou pour des biens communaux.

### ■ Travaux d'office :

- Possibilité pour le préfet (insalubrité ou locaux dangereux par l'utilisation qui en est faite) ou pour le maire (péril imminent ou ordinaire) de réaliser des travaux permettant de supprimer le risque, en cas de défaillance du propriétaire.
- Si les travaux sont réalisés par la commune, possibilité de bénéficier des aides de l'Anah (pas mobilisables en péril imminent) ; elles resteront acquises à la collectivité.
- Recouvrement de la créance auprès du propriétaire défaillant.

# INTERVENIR SUR L'HABITAT PRIVE



## 2 PROCEDURES PRINCIPALES :

### + Etat de carence :

- Concerne les immeubles dégradés (monopropriété ou copropriété) dans lesquels la sécurité des occupants est gravement menacée ou dont la conservation n'est pas assurée
- ***Au terme de la procédure, la collectivité devient propriétaire du bien par une procédure d'expropriation simplifiée (loi Vivien)***

### + Biens vacants (présumés) sans maitre :

- Concerne des biens immobiliers dont le propriétaire ne se manifeste pas ou est inconnu, sans pouvoir déterminer s'il est vivant ni, a fortiori, s'il existe des ayants droit
- ***Au terme de la procédure et si le bien est bien sans maître, la collectivité a la possibilité de l'incorporer dans le domaine privé de la commune***

# Revitaliser les centres bourgs

4 octobre 2017

Fontevraud-  
L'Abbaye



# Plafonds de ressources Anah

## PLAFONDS DE RESSOURCES ANAH (au 1er janvier 2017)

Nombre de personnes composant le ménage	Propriétaires Occupants			
	Ménages "Très modestes"		Ménages "Modestes"	
	RFR	R net/mois	RFR	R net/mois
1	14 360 €	1 330 €	18 409 €	1 705 €
2	21 001 €	1 945 €	26 923 €	2 493 €
3	25 257 €	2 339 €	32 377 €	2 998 €
4	29 506 €	2 732 €	37 829 €	3 503 €
5	33 774 €	3 127 €	43 297 €	4 009 €
6	38 031 €	3 521 €	48 751 €	4 514 €

Nombre de personnes composant le ménage	Locataires d'un logement conventionné			
	"Social"		"Très social"	
	RFR	R net/mois	RFR	R net/mois
1	20 123 €	1 863 €	11 067 €	1 025 €
2	26 872 €	2 488 €	16 125 €	1 493 €
3	32 316 €	2 992 €	19 390 €	1 795 €
4	39 013 €	3 612 €	21 575 €	1 998 €
5	45 895 €	4 250 €	25 243 €	2 337 €
6	51 723 €	4 789 €	28 448 €	2 634 €

RFR : Revenu Fiscal de Référence

*Pour une demande de subvention faite en 2017, les revenus concernés sont ceux de 2015. Toutefois, si les revenus du demandeur ont baissé de 2015 à 2016, il est possible de prendre en compte les ressources de 2016 (N-1), à condition que l'avis d'imposition correspondant soit disponible.*

# Revitaliser les centres bourgs

4 octobre 2017

Fontevraud-  
L'Abbaye

« Speed dating »





## + Situation :

- Un bâti entièrement vacant avec un commerce en rez de chaussée
- En vente depuis quelques temps, mais pas de contact pour une acquisition

➤ **Une visite-acquisition pour montrer le potentiel et les possibilités de financement**

# EXEMPLE DE VISITE ACQUISITION



Recomposition de la façade  
et de la devanture

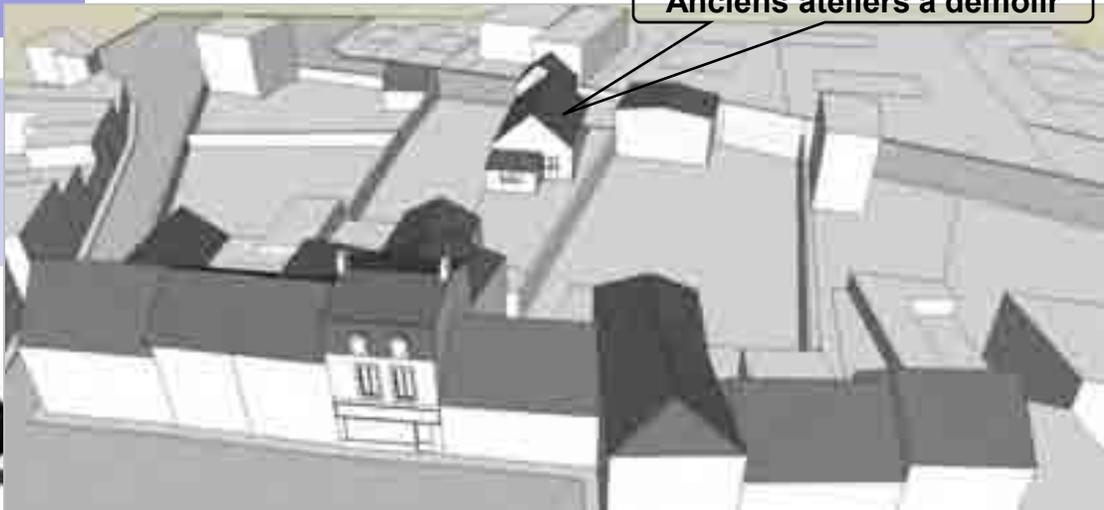


# EXEMPLE DE VISITE ACQUISITION

**AVANT**

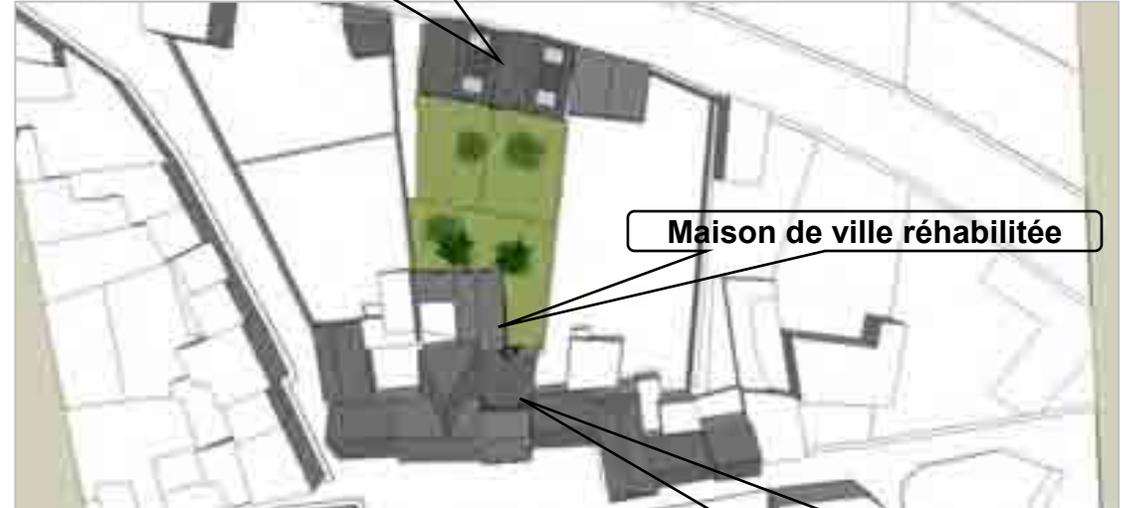


Anciens ateliers à démolir



Maisons de ville neuves

**APRES**



Maison de ville réhabilitée

Commerce + 2 collectifs

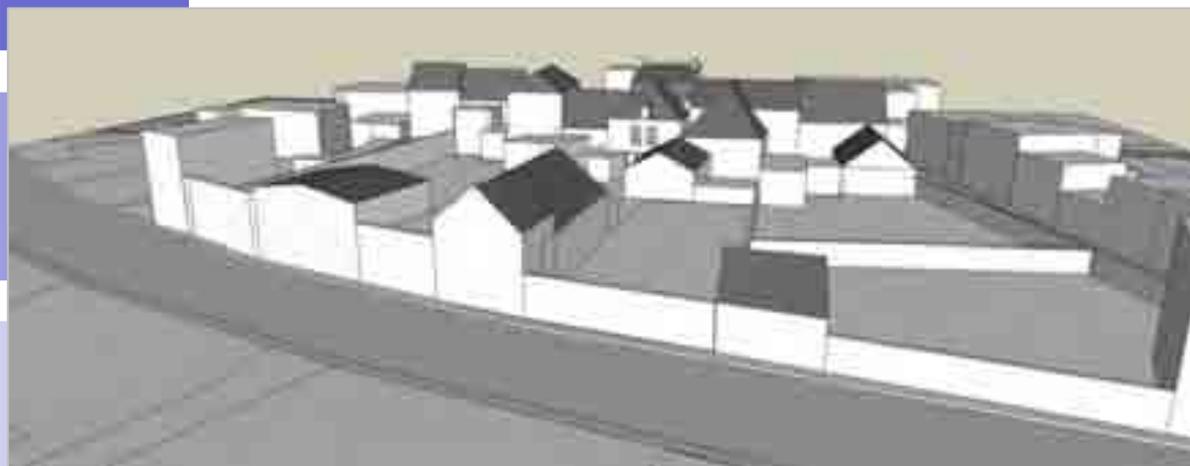


# EXEMPLE DE VISITE ACQUISITION

24

AVANT

APRES



Création d'un alignement  
bâti



Maisons de ville avec  
garages intégrés

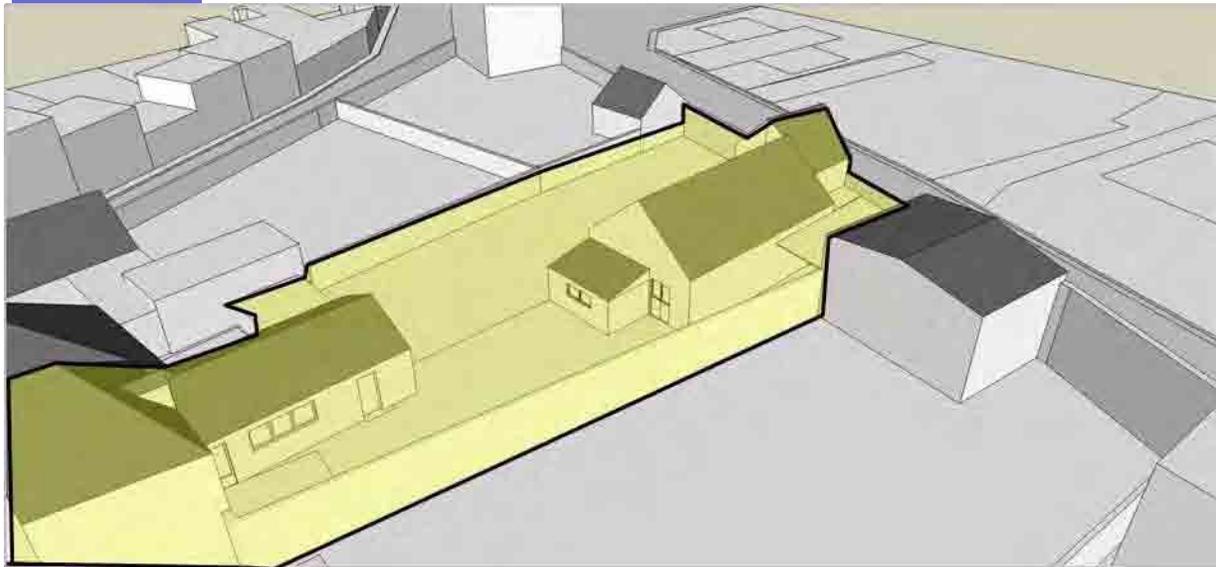
Accès au cœur de la  
parcelle

# EXEMPLE DE VISITE ACQUISITION

25

AVANT

APRES

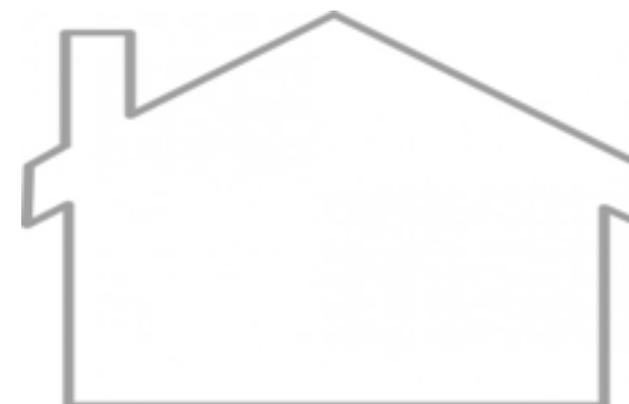


# EXEMPLE DE VISITE ACQUISITION

26

## PROGRAMME ET COÛT DES TRAVAUX

ILÔT PRIEURE	12, place du Prieuré - N° AC 0166
<b>REHABILITATION - DEMOLITION - NOUVELLES CONSTRUCTIONS</b>	
Adresse des travaux :	12, place du Prieuré 35420 LOUVIGNE-DU-DESERT
Année de construction :	1900-1930
<b>PROJET</b>	
Surface de la parcelle :	424 m <sup>2</sup>
Surfaces brutes totales :	524 m <sup>2</sup>
dont appartements :	128 m <sup>2</sup>
dont maisons de ville :	316 m <sup>2</sup>
dont commerce :	80 m <sup>2</sup>
<b>Montants HT des travaux liés aux appartements réhabilités :</b>	<b>89 600,00 €</b>
Coût de revient HT/m <sup>2</sup> SB :	700 €
Démolition - Maçonnerie - VRD - Aménagement extérieur	19 712 €
Menuiserie extérieure	10 752 €
Charpente - Menuiserie intérieure	11 648 €
Couverture	7 168 €
Isolation thermique et acoustique - cloisons	11 648 €
Carrelage - Faïence	5 376 €
Peinture - Ravalement	6 272 €
Electricité - Chauffage - VMC - TV - Téléphone	10 752 €
Plomberie - Sanitaires	6 272 €
<b>Montants HT des travaux liés aux maisons de ville neuves :</b>	<b>442 400,00 €</b>
Coût de revient HT/m <sup>2</sup> SB :	1 400,00 €
Maçonnerie - VRD - Aménagement extérieur	154 840 €
Menuiserie extérieure	30 968 €
Charpente - Menuiserie intérieure	26 544 €
Couverture	35 392 €
Isolation thermique et acoustique - cloisons	44 240 €
Carrelage - Faïence	26 544 €
Peinture - Ravalement	17 696 €
Electricité - Chauffage - VMC - TV - Téléphone	57 512 €
Plomberie - Sanitaires	48 664 €
<b>Montants HT des travaux liés au commerce :</b>	<b>36 000,00 €</b>
Coût de revient HT/m <sup>2</sup> SB :	450,00 €
<b>Montant total de l'opération HT :</b>	<b>568 000,00 €</b>
<b>Dont montant spécifiques liés aux travaux des appartements réhabilités :</b>	
Confortement et remise en état du GO	
Isolation sous couverture	
Raccordement des bâtiments aux réseaux divers	
Accès, circulation et distribution	
<b>31 360,00 € HT</b>	



## Hypothèse opérationnelle

- 1/ Acquisition du bien en vue de le louer
- 2/ Revente de la partie arrière de la parcelle (BIMBY)
- 3/ Rachat en vue de la construction des deux maisons neuves par un tiers (bailleur social...)

# EXEMPLE DE VISITE ACQUISITION

27

## FINANCEMENT DU PROJET PB

### 1/ FINANCEMENT DE L'ACQUISITION

Coût de l'acquisition :  
100 000 €

App. personnel : 10 000€

Aides CD 35 : 0 €

**Aides LOUVIGNE C. : 0 €**

**Revente terrain (240m<sup>2</sup>) : 10 000 €**

**20 000 €**

**Reste à financer : 80 000 €**

**PTZ+ ancien : 0 €**

Taux : 0% / Durée : 20 ans

Remb. mensuel : 0€

**Prêt classique : 76 000 €**

Taux : 2,5% / Durée : 20 ans

Remb. mensuel : 424 €

### 2/ FINANCEMENT DES TRAVAUX LOGTS

Coût des travaux (2 logements) :  
89 600 € (74 574 € éligibles ANAH)

Aides ANAH (35%) : 26 100 €

FART (1500 €/logt) : 3 000 €

Aides CD 35 : 7 800 €

Aides LOUVIGNE C. (3000€/logt) : 6 000 €

**42 900 €**

**Reste à financer : 46 700 €**

**ECO-PTZ : 15 000 €**

Taux : 0% / Durée : 10 ans

Remb. mensuel : 125 €

**Prêt classique : 31 700 €**

Taux : 2,5% / Durée : 20 ans

Remb. mensuel : 168 €

### 3/ FINANCEMENT DES TRAVAUX LIES AU COMMERCE

Coût des travaux :  
36 000 €

**Prêt classique : 36 000 €**

Taux : 2,5% / Durée : 20 ans

Remb. mensuel : 191 €

Coût total de l'opération : 225 600 €

Total remboursement des prêts : 908 €/mois

Recettes liées au loyer : 1 175 € /mois (dont 675 € pour les 2 logements)

# EXEMPLE 1 - CENTRE-VILLE DE GUINGAMP

- + Un projet global de revitalisation du centre-ville, avec un ensemble bâti problématique



# EXEMPLE 1 - CENTRE-VILLE DE GUINGAMP

29

➤ **Démolition – curetage – réhabilitation lourde – reconstruction - extension**



MOULURES INTÉRIEURES



FAUX-PLAFOND EN VITRAIL



FERRONNERIE DE BALCON



FERRONNERIE DE STRUCTURE



MODÈNATURE EN GRANIT



PERCEMENTS OCULUS



PLANCHERS INTÉRIEURS



CHARPENTE ET TOIT



COURS COUVERTES



STRUCTURE PORTEUSE



Proposition de programme de travaux:

- Démolition-reconstruction de la totalité des intérieurs ,
- Mise en place d'ascenseurs
- Démolition des bâtis secondaires précaires,
- Restitution des cours,
- Récupération et restauration des décors intérieurs,
- Restauration des décors de façade,
- Recomposition des devantures commerciales.



BÂTIMENTS COTE PLACE DU CENTRE

# EXEMPLE 1 - CENTRE-VILLE DE GUINGAMP

30



BONNE EXPOSITION ET VUE SUR LE TRIEUX



COURS COUVERTES



DÉSORDRES STRUCTURELS



BÂTIMENTS COTE RUE DU GRAND TROTIEUX



ACCÈS À LA PARCELLE



DÉCORS SCULPTÉS



EXTENSIONS PRÉCAIRES



LOCAUX INSALUBRES



MATÉRIAUX DANGEREUX

## Proposition de programme de travaux (immeubles en pierre):

- Démolition-reconstruction de la totalité des intérieurs,
- Démolition des bâtis précaires,
- Restitution des cours,
- Rouvrir les accès à la parcelle.

## Proposition de programme de travaux (immeubles en brique et bois):

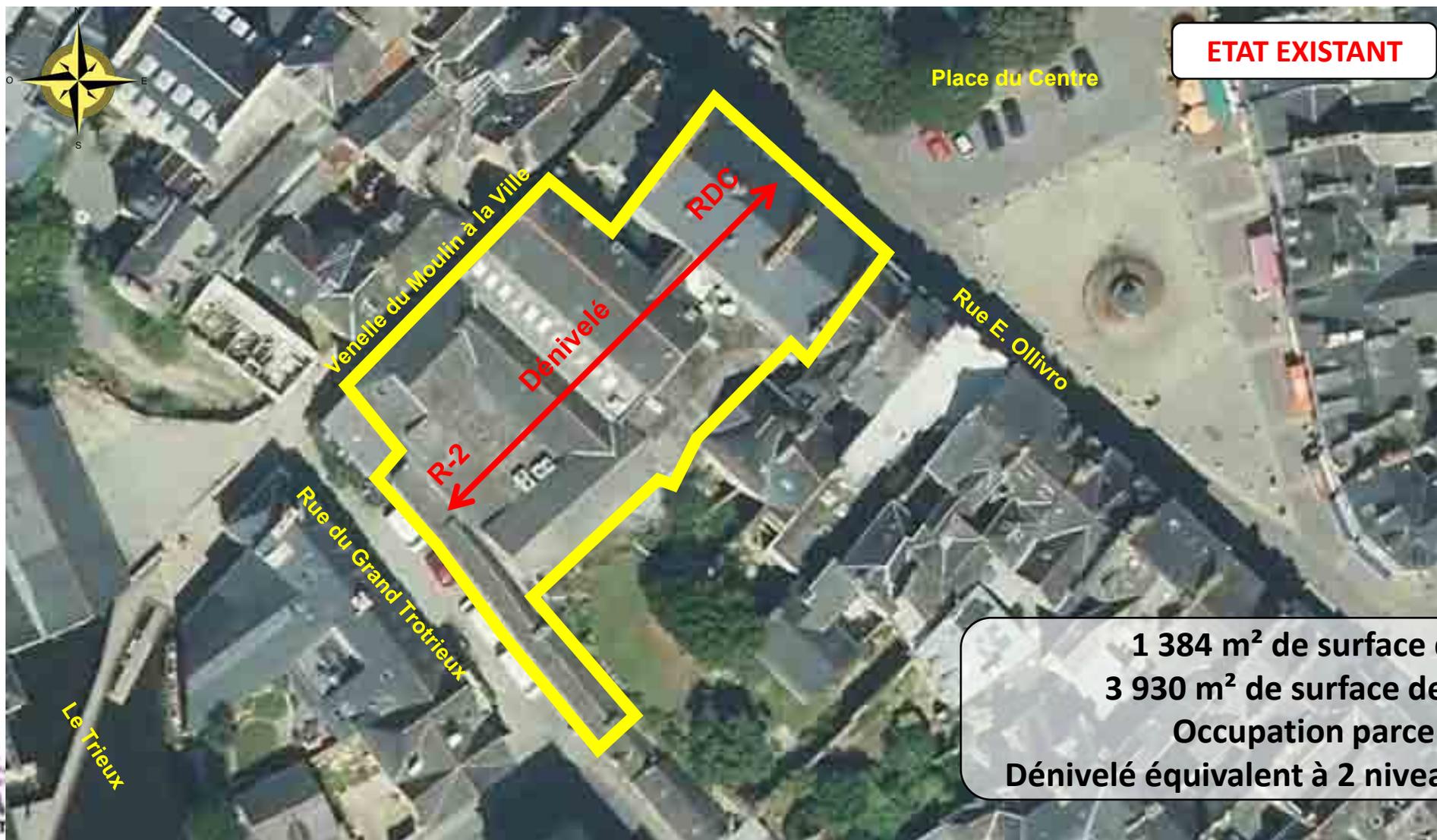
- Démolition totale
- Construction neuve à R+2+C s'inspirant de l'existant.



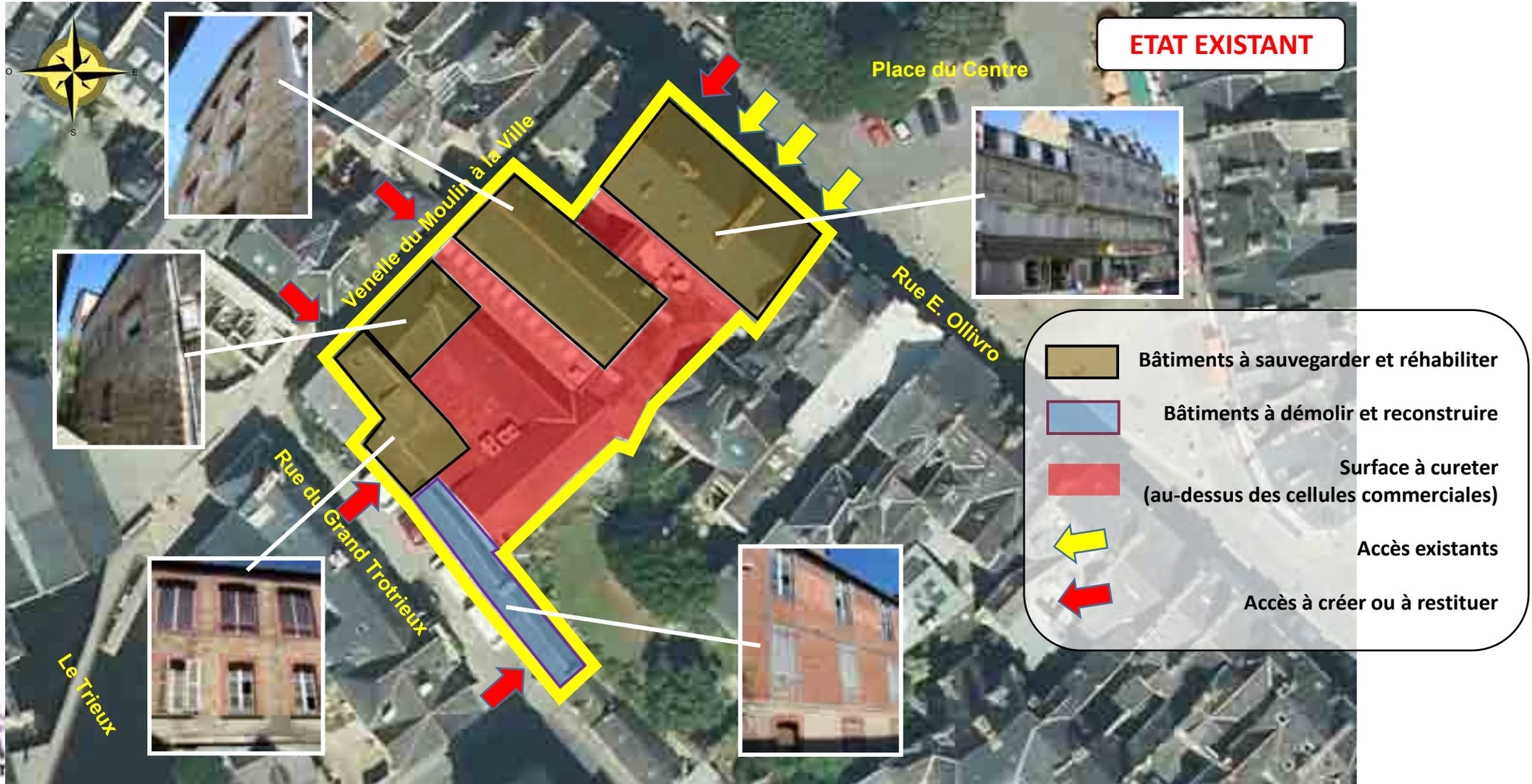
BÂTIMENTS COTE VENELLE DU MOULIN A LA VILLE

# EXEMPLE 1 - CENTRE-VILLE DE GUINGAMP

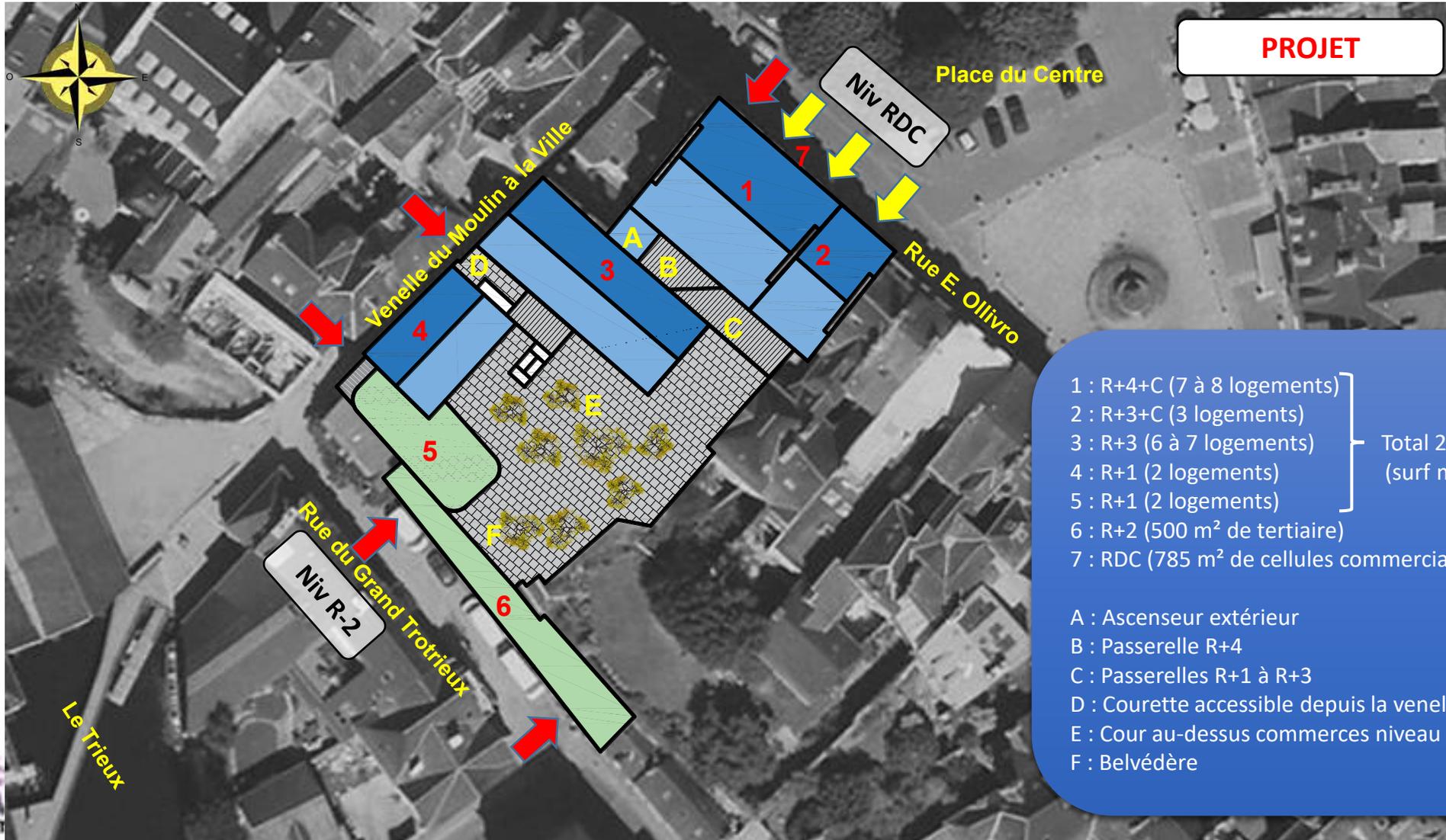
31



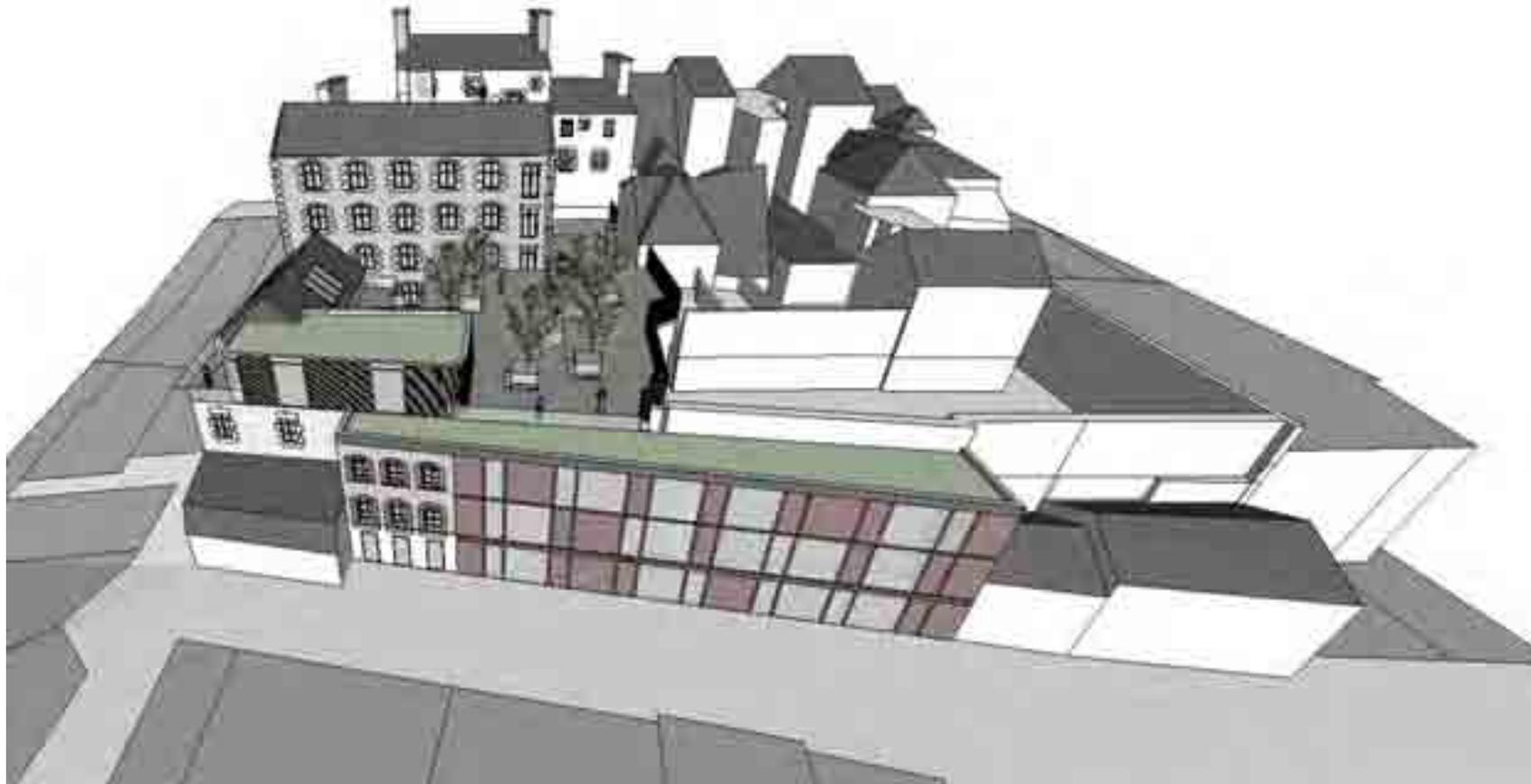
# EXEMPLE 1 - CENTRE-VILLE DE GUINGAMP



# EXEMPLE 1 - CENTRE-VILLE DE GUINGAMP



# EXEMPLE 1 - CENTRE-VILLE DE GUINGAMP

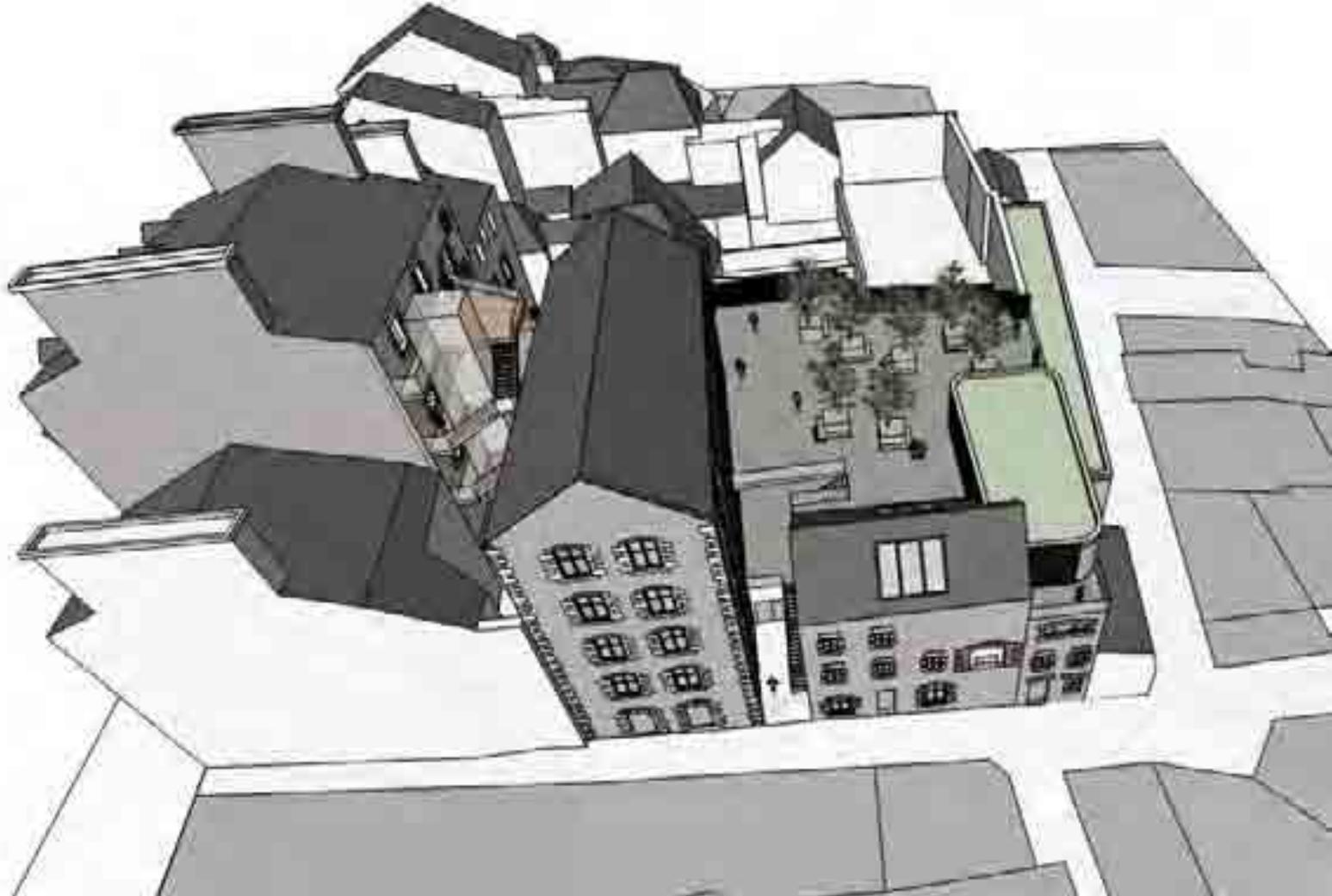
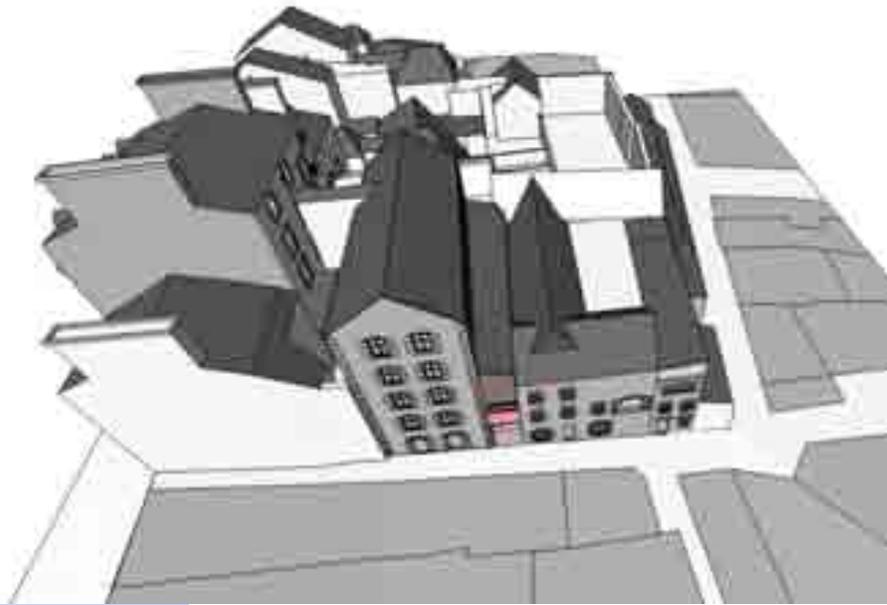


# EXEMPLE 1 - CENTRE-VILLE DE GUINGAMP

35



# EXEMPLE 1 - CENTRE-VILLE DE GUINGAMP



# EXEMPLE 1 - CENTRE-VILLE DE GUINGAMP



# EXEMPLE 1 - CENTRE-VILLE DE GUINGAMP

38



# EXEMPLE 1 - CENTRE-VILLE DE GUINGAMP

**ILÔT OLLIVRO**

**25/27 RUE EDOUARD OLLIVRO - N° 145 AH**

**DEMOLITION - CURETAGE + REHABILITATION LOURDE - RECONSTRUCTION - EXTENSION**

**Adresse des travaux :** 25-27 rue Edouard Ollivro  
22200 GUINGAMP



**Année de construction :** 1900-1930

**PROJET**

<b>Surface de la parcelle :</b>	1 384 m <sup>2</sup>
<b>Surface habitable logements :</b>	1 800 m <sup>2</sup> (21 logements)
<b>Surface habitable tertiaire :</b>	500 m <sup>2</sup>
<b>Surface habitable commerces :</b>	785 m <sup>2</sup>
<b>Surface PK en sous-sol :</b>	850 m <sup>2</sup>

<b>Montants des travaux liés aux logements HT :</b>	<b>2 160 000,00 €</b>
Cout de revient HT/m <sup>2</sup> habitable :	1 200 €
Démolition - Maçonnerie - VRD - Aménagement extérieur	496 800 €
Menuiserie extérieure	259 200 €
Charpente - Menuiserie intérieure	280 800 €
Couverture	172 800 €
Isolation thermique et acoustique - cloisons	259 200 €
Carrelage - Faïence	129 600 €
Peinture - Ravalement	151 200 €
Electricité - Chauffage électrique - VMC - TV - Téléphone	216 000 €
Plomberie - Sanitaires	151 200 €
Restauration décors de façades et devantures commerciales	43 200 €

<b>Montants des travaux liés aux tertiaires HT :</b>	<b>1 100 000,00 €</b>
Cout de revient HT/m <sup>2</sup> habitable :	2 200,00 €
Démolition - Maçonnerie - VRD - Aménagement extérieur	242 000 €
Menuiserie extérieure	143 000 €
Charpente - Menuiserie intérieure	165 000 €
Couverture	88 000 €
Isolation thermique et acoustique - cloisons	132 000 €
Carrelage - Faïence	66 000 €
Peinture - Ravalement	77 000 €
Electricité - Chauffage électrique - VMC - TV - Téléphone	121 000 €
Plomberie - Sanitaires	66 000 €

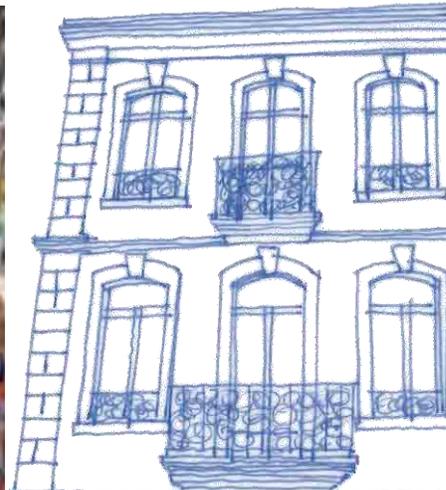
<b>Montants des travaux liés aux commerces HT (adaptation zones techniques) :</b>	<b>196 250,00 €</b>
Cout de revient HT/m <sup>2</sup> habitable :	250,00 €

<b>Montants des travaux liés à la création des PK en sous-sol :</b>	<b>1 020 000,00 €</b>
Cout de revient HT/m <sup>2</sup> habitable :	1 200,00 €

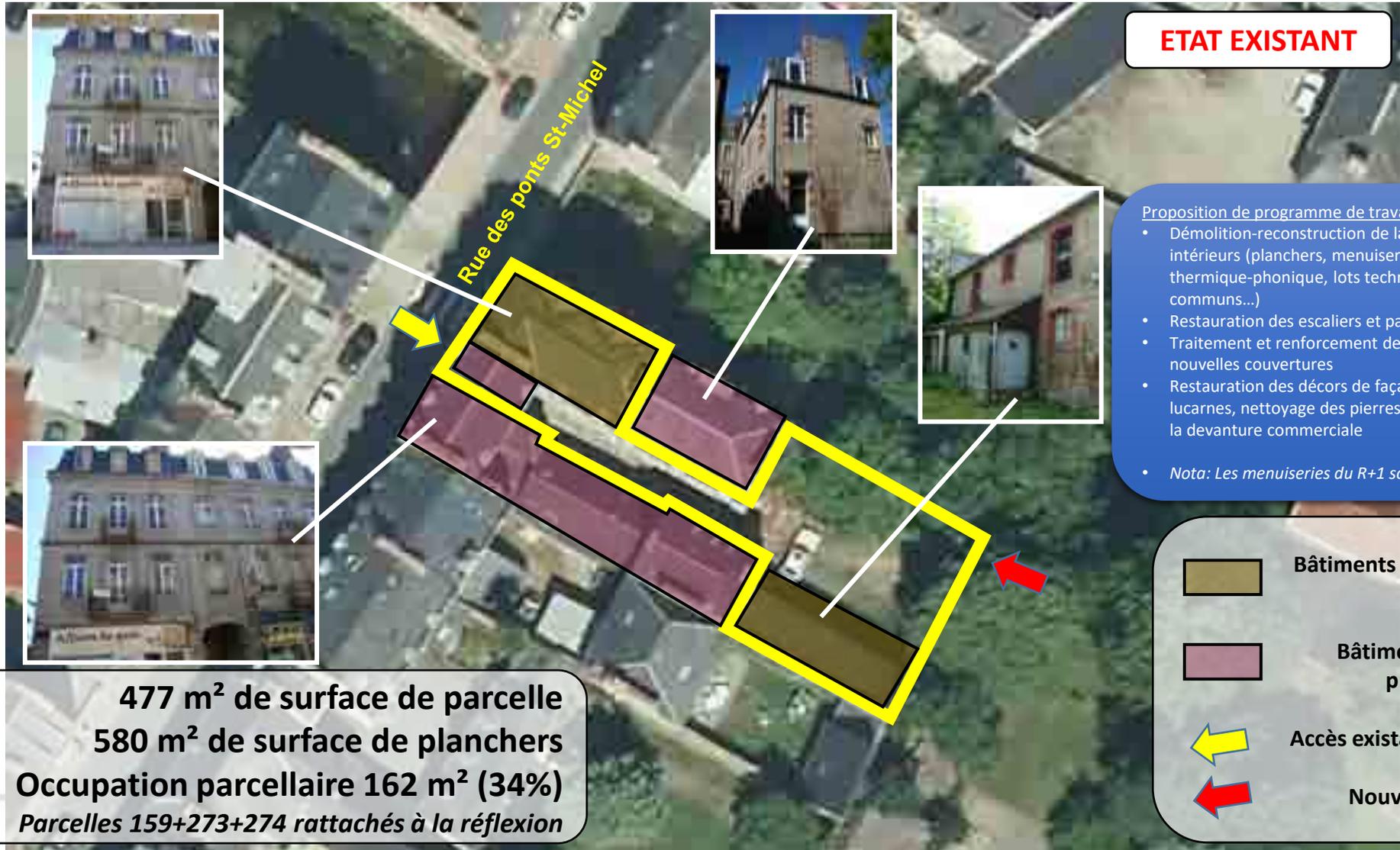
<b>Montant total de l'opération HT :</b>	<b>4 476 250,00 €</b>
--	-----------------------

# EXEMPLE 2 - CENTRE-VILLE DE GUINGAMP

## ➤ *Réhabilitation lourde - Transformation*



# EXEMPLE 2 - CENTRE-VILLE DE GUINGAMP



# EXEMPLE 2 - CENTRE-VILLE DE GUINGAMP

42 42

PROJET

- 1 : Collectifs (R+3+C)
  - 3 logts dont 1 duplex (surf moy env 70 m<sup>2</sup>)
  - 1 RDC commercial
- 2 : 2 maisons de ville à R+1+surélévation (surf moy env 70 m<sup>2</sup>)
- 3 : 5 places de stationnement
- 4 : Accès et passage sous porte cochère
- 5 : Liaison piétonne possible
- 6 : Espace partagé (dalles à engazonner)
- 7 : Belvédère
- 8 : Variante passerelle piétonne

# EXEMPLE 2 - CENTRE-VILLE DE GUINGAMP



# EXEMPLE 2 - CENTRE-VILLE DE GUINGAMP



# EXEMPLE 2 - CENTRE-VILLE DE GUINGAMP



# EXEMPLE 3 - CENTRE-VILLE DE GUINGAMP

46

## ➤ Démolition – constructions neuves



IMPORTANTE RÉSERVE FONCIÈRE



LOCAUX INAPPROPRIÉS



BÂTIS VÉTUSTES



COMMERCE VACANT



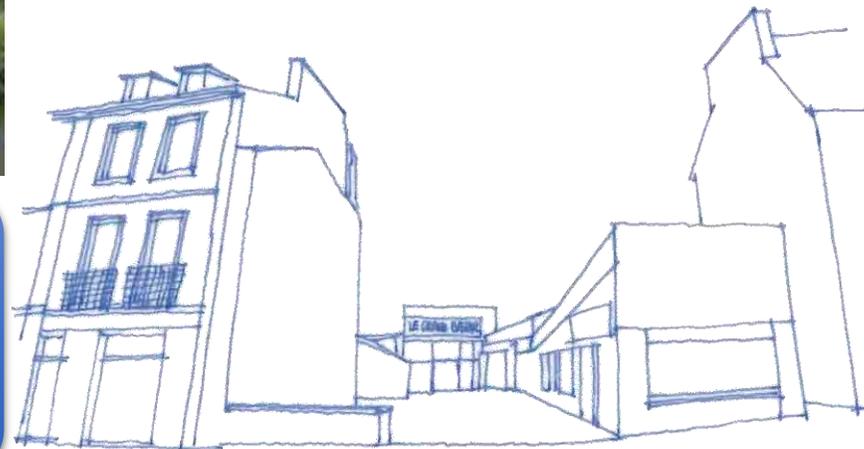
BONNE EXPOSITION ET EN BORDURE DU TRIEX

### Proposition de programme de travaux :

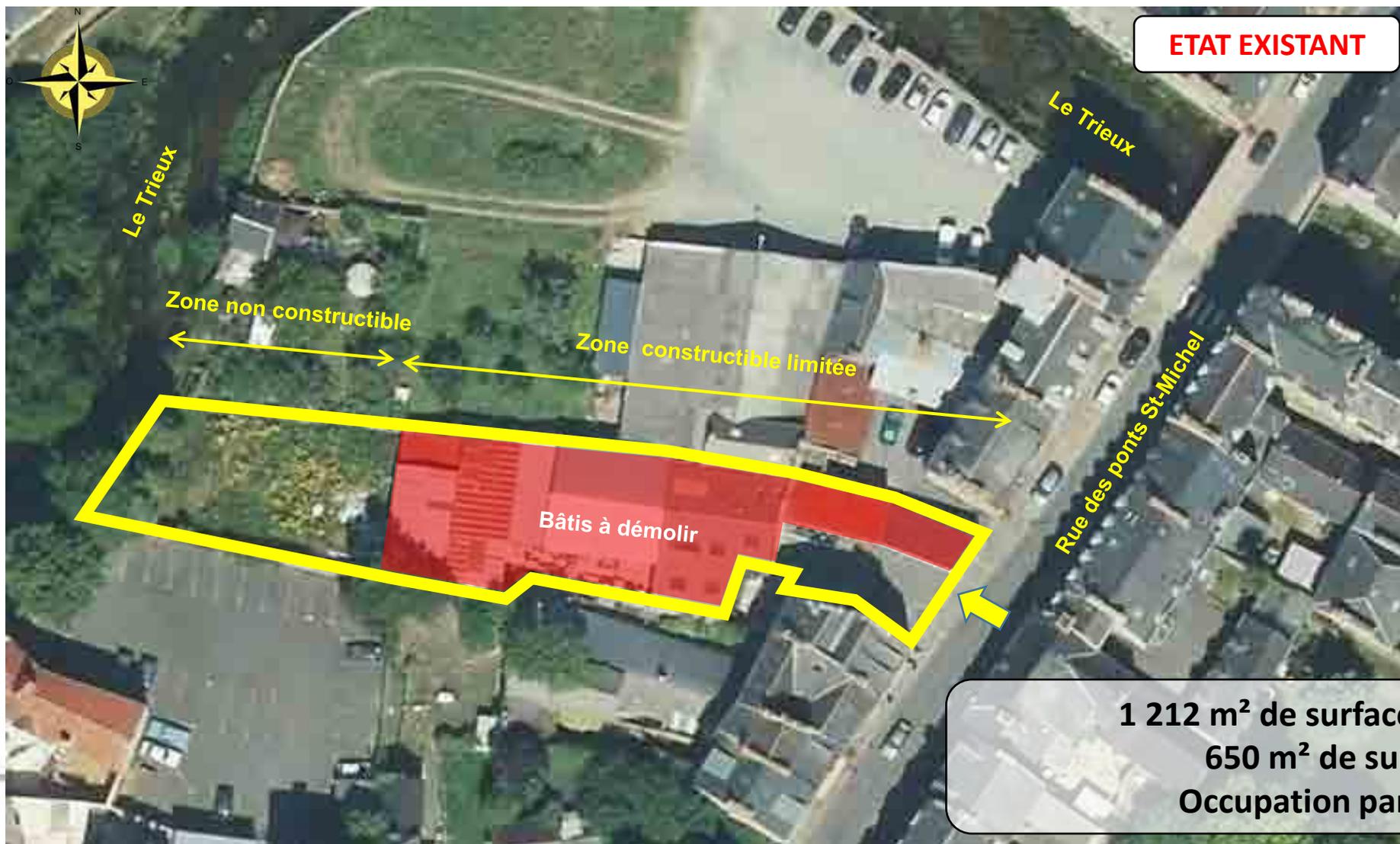
- Démolition totale
- Constructions nouvelles

### Nota PPRI :

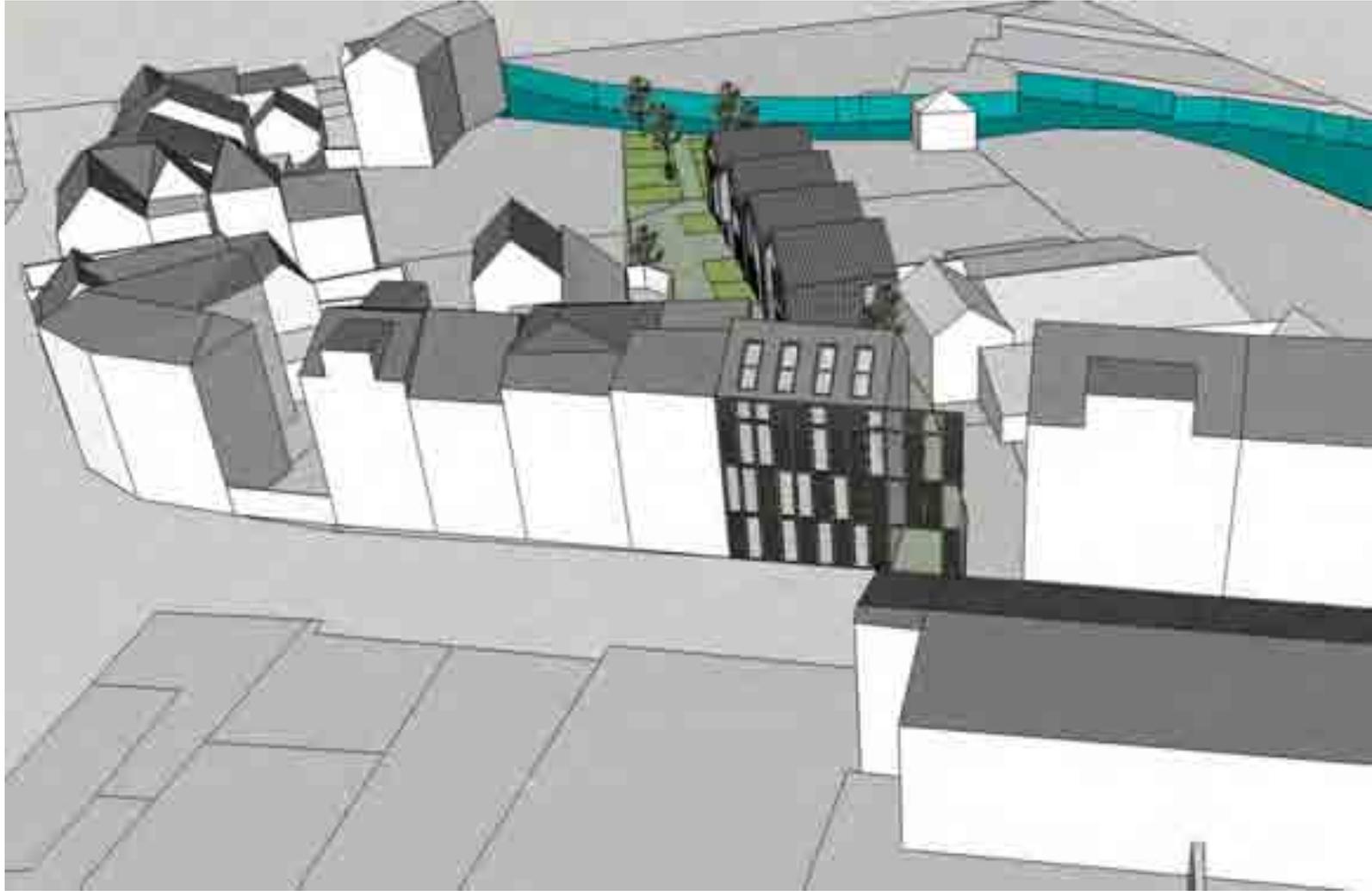
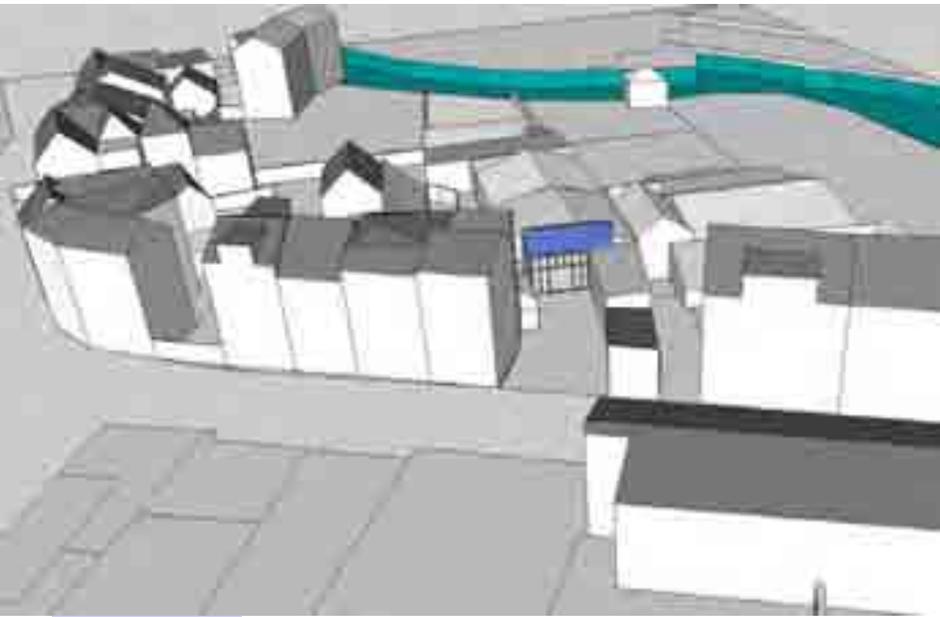
- 1/3 de l'emprise au sol interdit aux constructions neuves
- 2/3 de l'emprise au sol autorisés aux constructions nouvelles (sous certaines conditions et à 25% maximum de l'unité foncière)



# EXEMPLE 3 - CENTRE-VILLE DE GUINGAMP



# EXEMPLE 3 - CENTRE-VILLE DE GUINGAMP

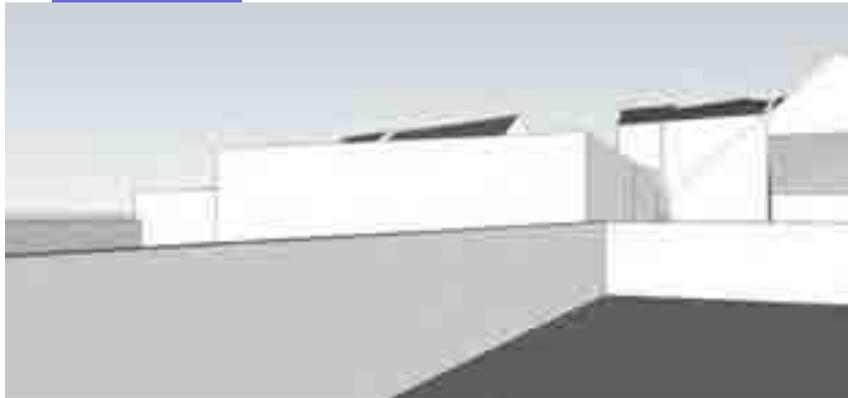


# EXEMPLE 3 - CENTRE-VILLE DE GUINGAMP



# EXEMPLE 3 - CENTRE-VILLE DE GUINGAMP

50



# EXEMPLE 3 - CENTRE-VILLE DE GUINGAMP



# EXEMPLE 3 - CENTRE-VILLE DE GUINGAMP

52

**ILÔT TRIEUX**      **24 RUE DES PONTS ST-MICHEL - N° 424 AE**

## DEMOLITION - CONSTRUCTIONS NEUVES

**Adresse des travaux :**      **24 rue des Ponts St-Michel**  
**22200 GUINGAMP**

**Année de construction :**      1970-1980



## PROJET

**Surface de la parcelle :**      1 212 m<sup>2</sup>  
**Surface habitable logements :**      490 m<sup>2</sup> (7 logements)  
**Surface habitable commerces :**      60 m<sup>2</sup>

**Montants des travaux liés aux logements HT :**      **735 000,00 €**

Cout de revient HT/m<sup>2</sup> habitable :      1 500 €

Démolition - Maçonnerie - VRD - Aménagement extérieur	176 400 €
Menuiserie extérieure	88 200 €
Charpente - Menuiserie intérieure	95 550 €
Couverture	58 800 €
Isolation thermique et acoustique - cloisons	88 200 €
Carrelage - Faïence	44 100 €
Peinture - Ravalement	51 450 €
Electricité - Chauffage électrique - VMC - TV - Téléphone	80 850 €
Plomberie - Sanitaires	51 450 €

**Montants des travaux liés aux commerces HT :**      **78 000,00 €**

Cout de revient HT/m<sup>2</sup> habitable :      1 300,00 €

**Montant total de l'opération HT :**      **813 000,00 €**



# EXEMPLE 4 - CENTRE-VILLE DE GUINGAMP

54

Démolition et constructions nouvelles  
Reconversion du site et régénération de l'îlot  
Création d'une nouvelle façade urbaine

STRUCTURE MÉTALLIQUE RÉCUPÉRABLE



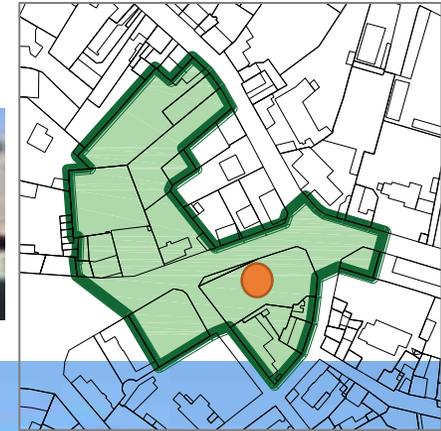
AMÉNAGEMENTS INTÉRIEURS



ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES



IMPORTANT LINÉAIRE DE FAÇADE



LES ANCIENS BUREAUX



L'ÉTAGE



Proposition de programme de travaux :

- Démolition des bâtiments (avec dépose et récupération de la structure métallique)
- Construction nouvelles
- Projet d'ensemble en lien avec la parcelle 296



FAÇADE DEPUIS ROND-POINT ST-SAUVEUR

# EXEMPLE 4 - CENTRE-VILLE DE GUINGAMP

55

Démolition

Reconversion du site et mise en valeur des remparts

Création d'une nouvelle façade urbaine



STRUCTURE MÉTALLIQUE RÉCUPÉRABLE



MURS DE REMPARTS



UNE CERTAINE IDENTITÉ SPATIALE



IMPORTANT LINÉAIRE DE FAÇADE



FAÇADE DEPUIS RUE ST-SAUVEUR

Proposition de programme de travaux :

- Démolition des bâtiments (avec dépose et récupération de la structure métallique)
- Projet d'ensemble en lien avec la parcelle 296
- Création d'un espace public (plantations, stationnement, mise en valeur des remparts, œuvre d'art...)



# EXEMPLE 4 - CENTRE-VILLE DE GUINGAMP

Simulation



# EXEMPLE 4 - CENTRE-VILLE DE GUINGAMP

58



## Dépenses :

Acquisitions foncières (dont 275 000 € déjà acquis non valorisables financièrement dans le cas de la création d'un espace public) :

1 264 000 €

Démolitions : 3 270 m<sup>2</sup>

Constructions : 3 993 000 €

Espaces communs : 135 000 € (hors place)

Frais divers : 400 000 €

## Recettes:

Vente appartements et maisons : 4 943 000 €

Subventions (pour du logement social) :

Fonds régionaux 10% minimum

FEDER 5%