

BATILY.BATILY.BATILY

Journée technique
Le bâti ancien, un bâti durable
11 avril à Morlaix

Le réseau
des bâtisseurs
durables

TABLE RONDE

Ingénierie territoriale et partage d'expérience en faveur de la réhabilitation du bâti ancien

Mélanie BARCHINO

*Cheffe de projet opération Rennes Centre Ancien
Territoires Publics*

Benjamin JACLIN

Architecte DPLG – Done atelier d'architecture

Olivier JACOLOT

Responsable d'opérations à la SEMPI

Maiwenn MAGNIER

Chargé de développement centre et Nord Finistère

Bruded

Le réseau
des bâtisseurs
durables



Avec le soutien de:



Association
Nationale des
Architectes des
Bâtiments de
France

Cofinancé par:



Membre du:

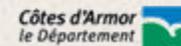


BRUDED

*Bretagne rurale et rurbaïne pour
un développement durable*



*BRUDED bénéficie du soutien
technique et financier de :*



Un réseau d'échanges et de partage d'expériences

entre collectivités



- 267 communes et 7 CC
- 5 départements en Bretagne et Loire-Atlantique
- Zones rurales, urbaines, littorales
- Territoires de 200 à 64 000 habitants
- 80 % de communes de moins de 3 000 habitants
- 10% ont plus de 5000 hab.
- Des communes avec des moyens financiers limités...
- ...et parfois peu ou pas d'ingénierie en interne

BRUDED,
la force d'un réseau
L'engagement d'une
association

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

Une équipe permanente



Mikael LAURENT
Codirecteur et chargé de développement
Est Ile-et-Vilaine



Ivana POTELON
Codirectrice et chargée de développement
Sud Ile-et-Vilaine



Maïwenn MAGNIER
Chargée de développement
Centre et Nord Finistère



Camille MENEZ
Chargée de développement
Nord-Ouest Ile-et-Vilaine et Est Côtes d'Armor



Cécile JAMONEAU
Chargée de développement
Centre et Ouest Côtes d'Armor,
Pontivy communauté



Rozenn SIMON
Chargée de développement
Ouest Ile-et-Vilaine et Nord-Est Morbihan



Guillaume JOSSELIN
Chargé de développement
Sud Morbihan et Sud Finistère



Franck GUILLOUZOUIC
Chargé de développement
Loire-Atlantique, CC de Questembert et
Redon Agglomération
En remplacement d'Anne-Laure Marchal



Margot AUVRAY
Chargée de communication



Meriem MANSOUR
Chargée de suivi administratif





Nos actions pour les élus

“ *Les élus parlent aux élus*

“ *An dilennidi o komz ouzh an dilennidi*

Thématiques abordées



Agriculture et restauration collective



Aménagement, urbanisme et habitat



Culture et tourisme



Démarches globales et participatives



Économie locale, commerces et services



Énergie



Environnement et biodiversité



Équipements publics



Mobilités

Soutien aux élu·es dans leurs projets

- Organisation de visites et rencontres
- Partage, valorisation et diffusion des expériences
- Accompagnement des élus dans leurs projets : mise en contact avec d'autres élu·es et autres projets



BRUDED en 2023

À l'échelle régionale...

- ➔ **274 collectivités adhérentes** dont 7 EPCI
- ➔ **68 visites, rencontres, groupes d'échanges thématiques** : plus de **2 000 participants**
- ➔ **201 projets** de collectivités suivis
- ➔ **18 interventions** auprès de publics variés
- ➔ **245 réponses à des sollicitations** de structures extérieures
- ➔ **127 nouvelles expériences** en accès libre sur notre site internet
- ➔ **22 nouvelles vidéos** de projets et réalisations
- ➔ **2 nouveaux formulaires** à destination des collectivités adhérentes pour nous aider à capitaliser plus d'initiatives locales et mettre en lien les élu·es



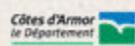
Merci !

Trugarez !

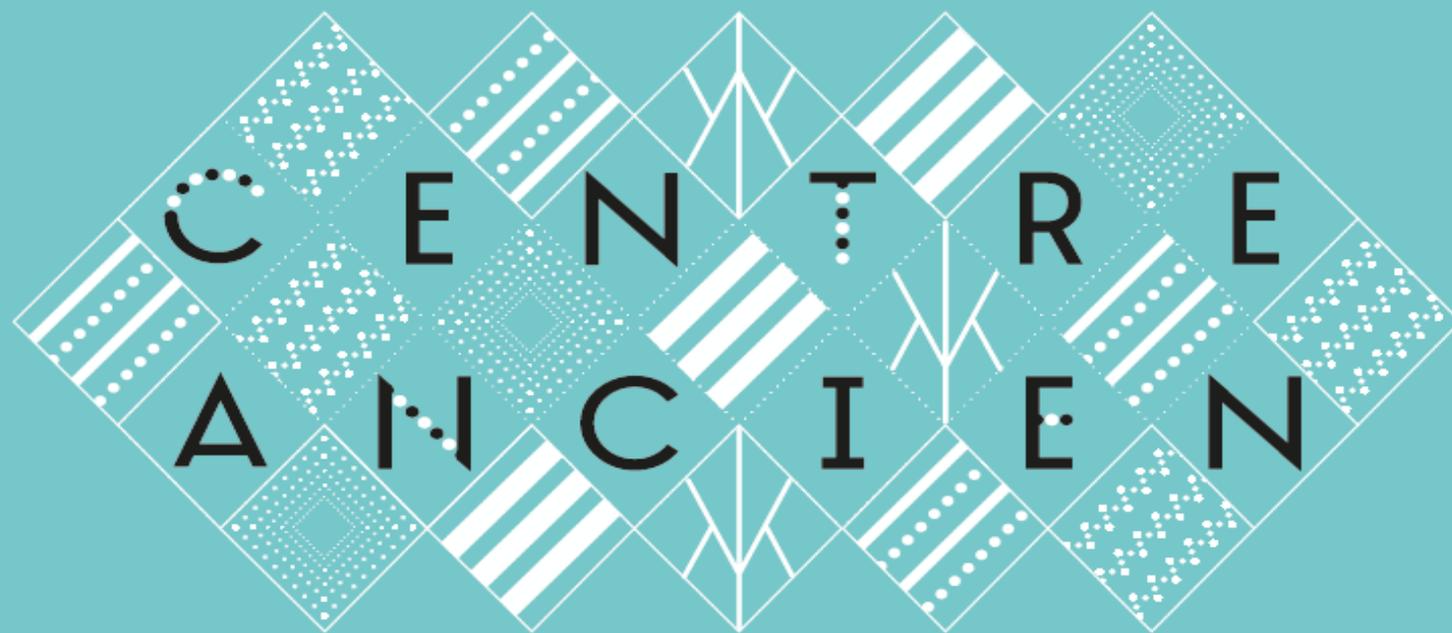
www.bruded.fr



BRUDED bénéficie du soutien technique et financier de :



RENNES



RÉINVENTONS NOTRE PATRIMOINE

Opération Rennes Centre Ancien

11 avril 2024



TERRITOIRES
PUBLICS



RENNES
Ville et Métropole

Territoires aujourd'hui

Depuis 65 ans, TERRITOIRES accompagne les communes de la métropole rennaise et Rennes Métropole dans la conduite de projets d'aménagement et de renouvellement urbains, de construction et de rénovation énergétique.

Le groupe TERRITOIRES à RENNES

SPLA TERRITOIRES PUBLICS

- > Opérations d'aménagement et grands projets des collectivités actionnaires
- > Sans mise en concurrence

SAEM TERRITOIRES & DÉVELOPPEMENT

- > Opérations d'aménagement des collectivités actionnaires ou non
- > Opérations pour le compte d'entités publiques, parapubliques et privées
- > Mise en concurrence

SPLA VIASILVA

- > Études et opérations d'aménagement à l'intérieur de Viasilva, pour le compte de Rennes Métropole et des communes actionnaires
- > Sans mise en concurrence

SAS TERRITOIRES & PERSPECTIVES

- > Investissements immobiliers et prises de participations dans des sociétés de portage immobilier

TERRITOIRES GE

- > Mise à disposition de personnel opérationnel

GIE TERRITOIRES

- > Mise en commun de moyens
- > Ensemble des fonctions supports et spécialisées

Rappel du contexte d'intervention de l'opération Rennes Centre Ancien

- Un centre ancien habité – 9 000 habitants,
 - Un centre attractif, dynamisé par de grands projets,
 - Une vitalité commerciale au rayonnement régional,
 - Des espaces publics de qualité et une excellente accessibilité,
 - Un patrimoine exceptionnel protégé par un Site Patrimonial Remarquable depuis 1985.
- ⇒ **Des atouts menacés par la dégradation des immeubles**



- Désordres structurels
- Nombreux logements indignes, voire insalubres dans certains immeubles
- Un risque incendie élevé
- Déshérence de parties communes

2008 : constat du rapport Tattier commandé par la Ville de
Rennes =
sur 1 600 immeubles **660 sont dégradés**
dont 300 très dégradés



Le morcellement des copropriétés bloque les décisions de travaux :

- Une grande majorité de copropriétés (90%)
- 68 % de propriétaires bailleurs
- 58 % de petits logements

Un marché immobilier tendu, des effets pervers :

- Division des logements
- Logique de rentabilité
- Spécialisation du marché (étudiants)



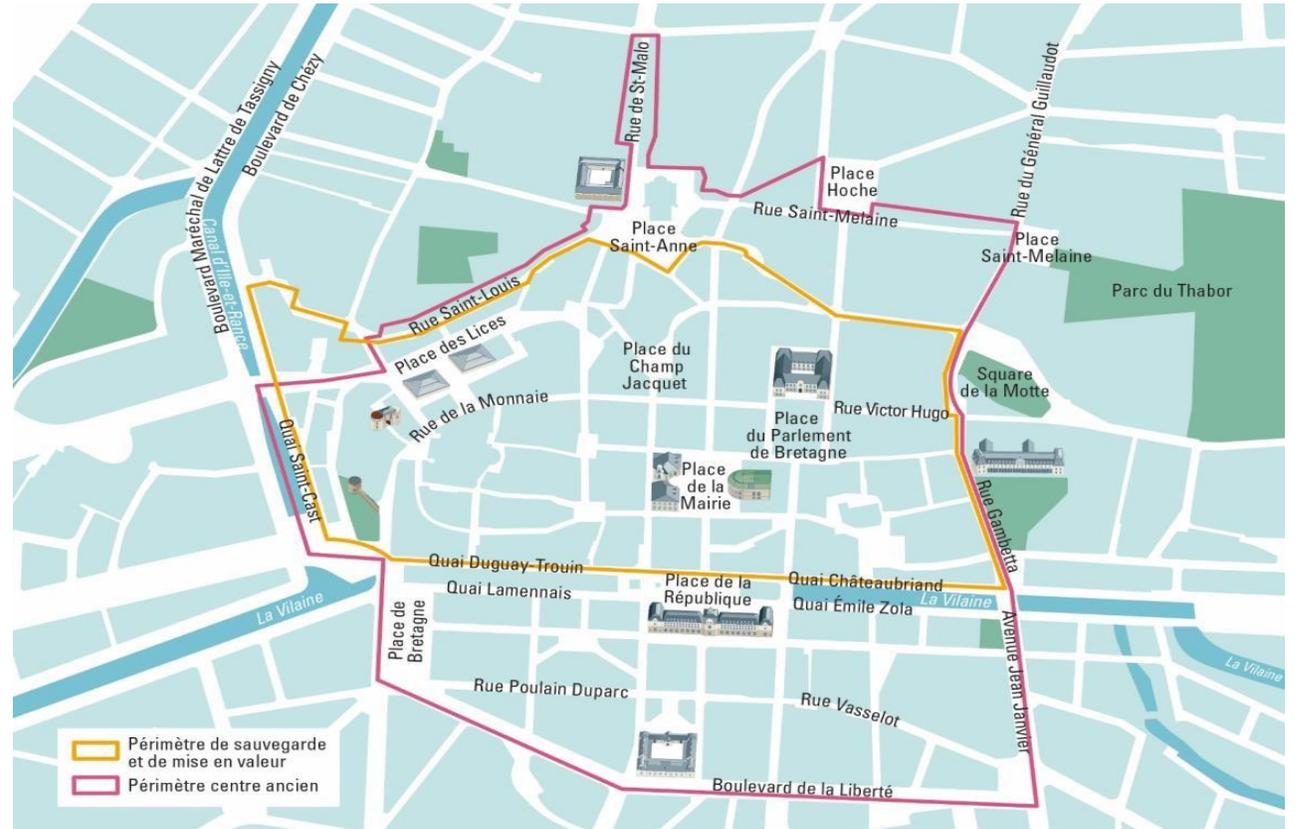
2011 :

une prise de conscience de la nécessité de changer d'échelle et de se doter d'une boîte à outils adaptée.

Signature de 2 documents cadres
sur 5 ans : 2011-2016

Convention d'OPAH RU
+
Concession d'aménagement

Renouvelés en 2016 pour une durée
de 8 ans : 2016-2024
et confiés à Territoires Publics



⇒ **Une 3^{ème} phase 2024-2031 sur un périmètre légèrement élargi :**

Une convention d'OPAH RU de mai 2023 à mai 2028

+

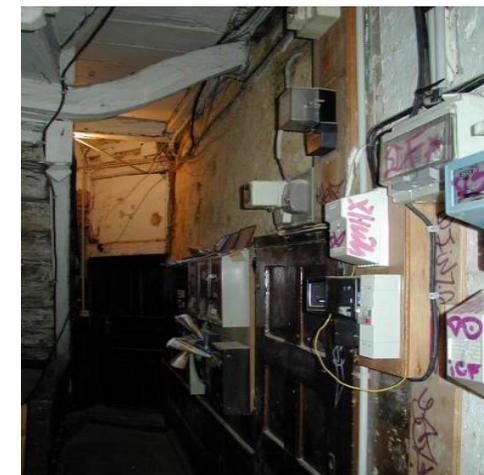
Une concession d'aménagement de juin 2024 à 2031

- Sécuriser l'habitat notamment vis-à-vis du risque incendie ;
- Lutter contre l'insalubrité, l'habitat indigne au sens large ;
- Préserver le patrimoine tout en améliorant la performance thermique du bâti ;
- Créer une offre de logement abordable et diversifiée ;
- Restaurer le fonctionnement des copropriétés ;
- Maintenir et diversifier l'offre commerciale ;
- Oxygéner les cœurs d'îlots.

De « nouveaux objectifs » à compter de 2024 :

- Faire de l'amélioration énergétique du bâti ancien existant, un axe prioritaire dans la réhabilitation des immeubles dégradés ;
- Mieux prendre en compte la dimension environnementale de l'opération notamment en matière de biodiversité, de gestion des eaux ... ;
- Renforcer la production d'une offre de logements abordables tournée vers du locatif social et de l'accession sociale.

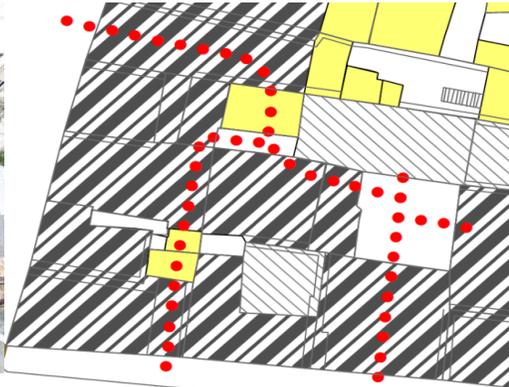
**=> Objectif d'environ 100 à 150 immeubles
à réhabiliter tous les 5/7 ans**



La prise en compte de la sécurité incendie est un enjeu majeur à l'échelle du centre historique à la fois pour sécuriser les habitants, mais aussi pour protéger et préserver un patrimoine historique remarquable.
Un partenariat solide et étroit avec le SDIS est un atout considérable.

- Articuler la préservation et la mise en valeur du patrimoine avec la sécurité incendie pour éviter la propagation du feu à l'intérieur des immeubles
- Lutter contre les feux d'ilot, préserver ou créer des perméabilités incendies en cœur d'ilot
- Agir sur la secourabilité incendie des logements pour assurer la sécurité des personnes

Un logement est non secourable par les services de secours s'il ne dispose que d'une ouverture sur cour à plus de 8 mètres de hauteur.



Plus de 300 logements indignes ont été traités depuis 2011 par le biais d'outils dédiés, mobilisés dans l'opération Rennes Centre Ancien.



Insalubrité

En partenariat étroit avec le SCHS

Désordres principaux identifiés dans les immeubles et logements du périmètre :

- Insuffisance de la hauteur sous plafond du logement inférieure à 2,2 m
- Absence de surface habitable inférieure à 9 m²
- Défaut d'éclairage
- Présence de moisissures
- Absence totale de ventilation générale et permanente
- Communication directe WC/cuisine
- Risque de chute
- Absence d'éléments de confort
- Risque en matière de sécurité incendie.



Péril

En partenariat étroit avec le service gestion des risques urbains à la Ville

Des structures en pans de bois très dégradées qui n'assurent plus leur rôle de stabilité du bâtiment et qui peuvent conduire à des effondrements partiels.

Ex les plus courants : plancher haut de caves, façade arrière, planchers des étages, charpente...

Plusieurs raisons à ces désordres : dégâts des eaux à répétition, aménagements sauvages (suppression de cheminées en RDC), utilisation de matériaux inadaptés, absence d'entretien depuis des décennies...

50% du périmètre de l'opération sont situés sous règlement du secteur sauvegardé/SPR depuis 1985
+ 50 % réglementés par le PLUI au sud du périmètre.

80 % des opérations menées se situent dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable

Un lien fort, entretenu de longue date entre le réglementaire et l'opérationnel pour faciliter la mise en œuvre des projets dans un contexte d'intervention contraint au regard de sa grande valeur patrimoniale.



Couvert par un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

Protection du patrimoine

2 niveaux de protection (Restitution d'origine /
Modifications possibles)

Amélioration de la connaissance du patrimoine = fiche à
l'immeuble

Prise en compte de la sécurité incendie

**INCITATION
ET SENSIBILISATION**

OPAH RENOUVELLEMENT URBAIN

Une démarche rigoureuse dans laquelle le diagnostic est déterminant.

Outils transversaux de repérage et de suivi *veille foncière, études des autorisations d'urbanisme, visites systématiques d'îlot*

COERCITION

Le pouvoir de police du Maire (Péril) et du Préfet (Insalubrité)

Opérations de Restauration Immobilière (ORI)
71 immeubles

Opérations de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI)

Déclaration d'Utilité Publique Aménagement sur un site sinistré par un incendie

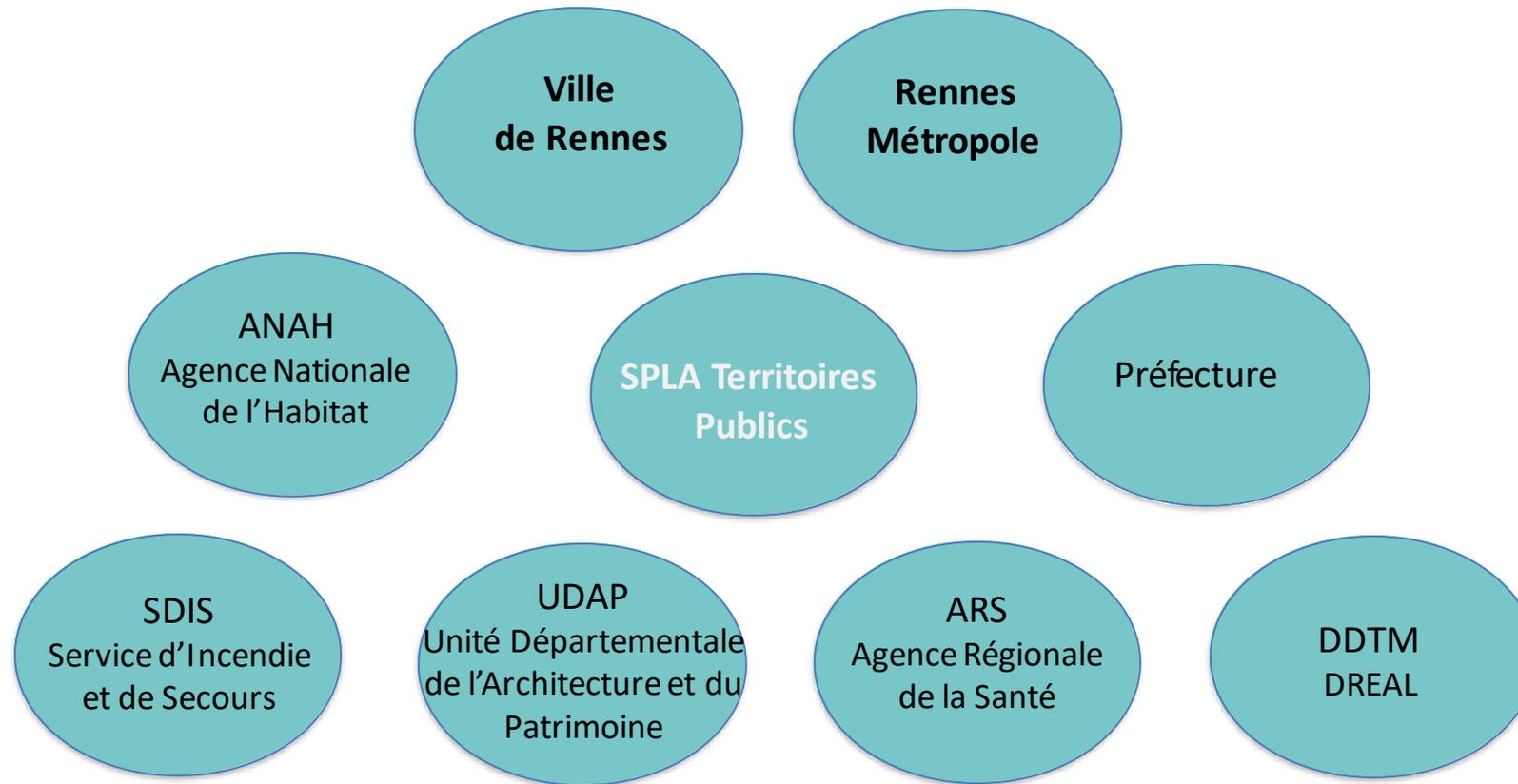
REGLEMENTAIRE

Révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

Révision du PLU(I)

Une boîte à outils « COMMERCE » à travers la mission commerce

Coordination de ces outils incitatifs et coercitifs dans l'opération d'aménagement confiée à la SPLA Territoires Publics



**+ syndics, notaires, maîtres d'œuvre, entreprises, artisans, agences immobilières
Et bien sûr : les propriétaires et les commerçants**

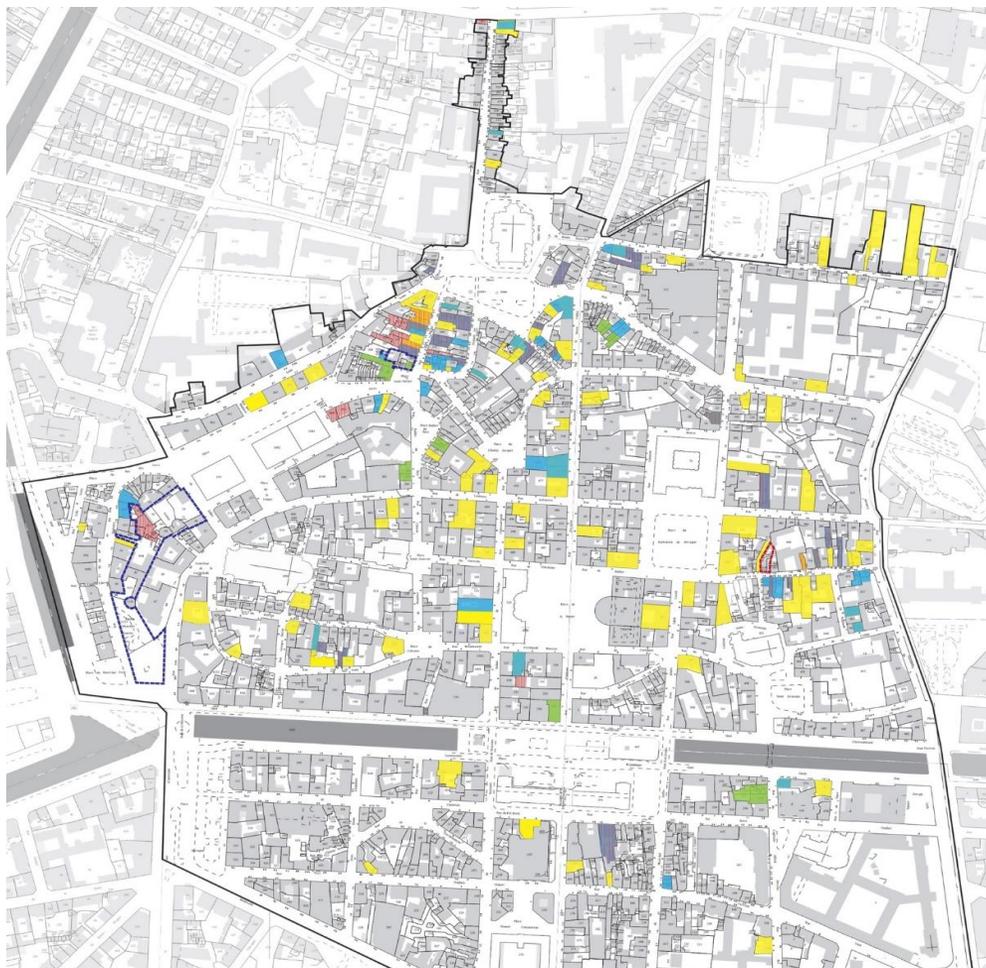


TERRITOIRES
PUBLICS



RENNES
Ville et Métropole

Synthèse des actions menées : l'effet de la boîte à outils



LEGENDE :

 Périmètre concession "Rennes Centre ancien"

 Acquisition partielle ou totale par Territoires Publics en vue du recyclage de l'immeuble ou du foncier

Type d'action / de procédure :

 105 copropriétés financées dans le cadre du dispositif OPAH RU

 70 copropriétés sous procédure DUP Travaux

 DUP aménagement

 Copropriétés réhabilitées suite à une procédure IMR ou insalubrité

 RHI

250 immeubles traités ou en cours d'intervention

60 % en incitatif et 40 % en coercitif

75 % des interventions dans les secteurs prioritaires d'intervention : *Saint-Michel; Penhoët; Pont aux Foulons; Saint Georges; Saint Melaine ; Cathédrale, Saint-Malo; Pré Botté, Vasselot.*

110 M € de travaux engagés

63 M € d'aides publiques perçues
(aides ANAH et Rennes Métropole aux propriétaires privés et participation de la Ville de Rennes au bilan de la concession)

Une équipe dédiée de 10 personnes
au service des enjeux de l'opération



Merci pour votre attention

WWW.RENNES-CENTREANCIEN.FR



@rennescentreancien



DONE
atelier d'architecture

_DONE est...

un atelier d'architecture brestois

qui s'engage sur l'idée de faire avec le « déjà-là »

*de réparer l'existant pour redonner
un nouveau cycle de vie aux bâtis et aux lieux.*



Particuliers

2020_ Maison »Ker de Lune »
sur l'île d'Ouessant



Professionnels

Noël 2023_ Restructuration de l'hôtel du
Castel Ac'h en face du phare de l'île vierge



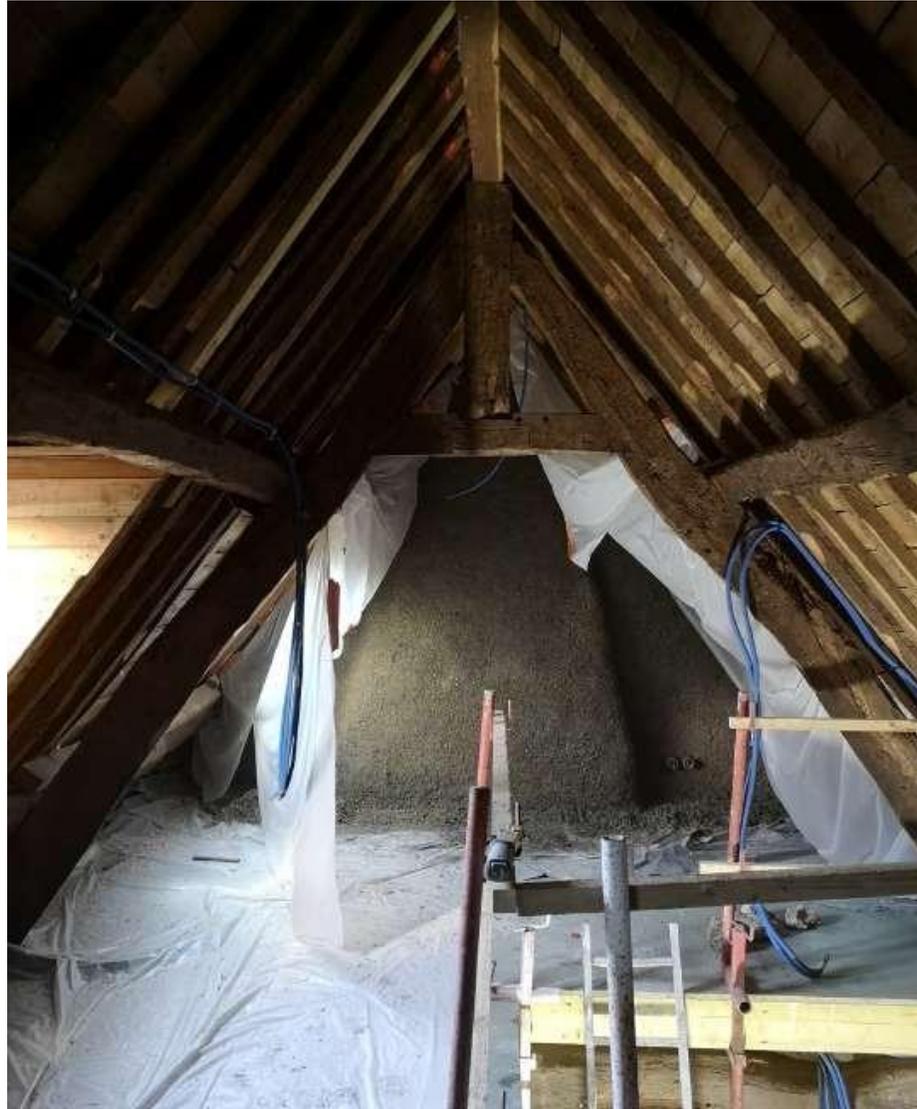
Publics

Novembre 2023_ Ancien atelier de menuiserie restructuré en
boulodrome à Landerneau le long de l'Elorn

PARTICULIERS



Février 2024, chantier d'extension dans une ruine en ossature bois – île d'Ouessant (29)



Mars 2024, chantier d'une maison inscrite –
restauration en chaux chanvre – Lanidut (29)

PROFESIONNELS



Janvier 2024, Etude pour la restauration du domaine de Keromnès
– Carantec(29)





Février 2024, Etude pour la
restructuration lourde d'un ancien
immeuble en cœur de ville – Saint-
Renan (29)



Février 2024, chantier de restructuration d'une ancienne maison de bourg en gîte et studios – Guisseny (29)



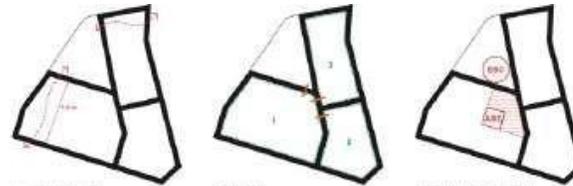
Noël 2023, restructuration lourde de l'hôtel du
Castel Ac'h - Lilia-Plougerneau (29)



PUBLICS



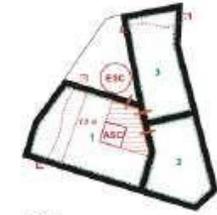
Avril 2024 _ Restructuration d'un immeuble classé d'insalubrité – Brest (29)



1. LE BÂTIMENT EXISTANT
 Le bâtiment Drapeau est actuellement divisé en six lots indépendants.

2. TRUCÉ CLASSÉ
 Depuis son classement, il est au jour le jour soumis à un régime de protection renforcé. Les travaux effectués doivent être compatibles avec son caractère architectural.

3. LE CLASSEMENT PRÉVOIT LE BNA
 Les deux bâtiments concernés par les conditions de classement. L'opération d'habitat permet en particulier des travaux de rénovation.



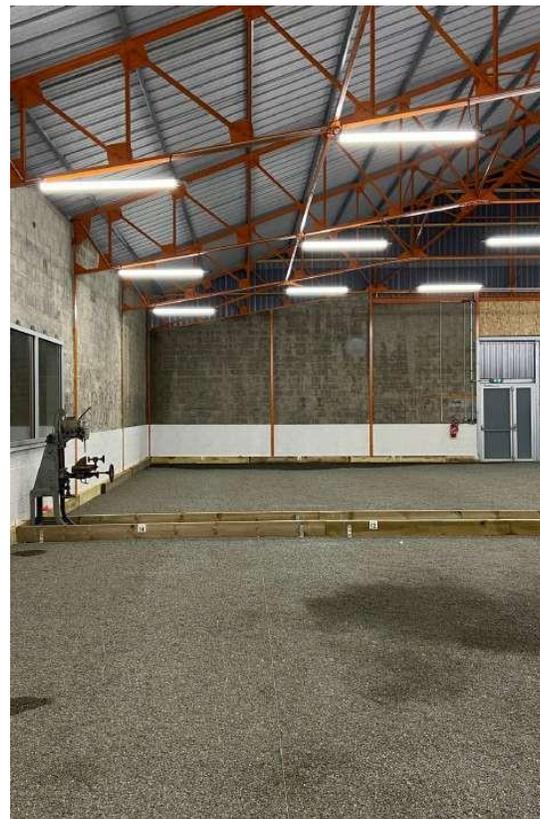
4. ESC/ASC
 Les travaux réalisés en respectant les conditions de classement ont permis de réhabiliter les immeubles concernés et de leur donner un aspect plus moderne et plus agréable à vivre.





Été 2023 _ Abri du canot de la SNSM, le bâtiment du Roussin – île de Molène (29)





Novembre 2023 _
Ancien atelier de
menuiserie
restructuré en
boulodrome à
Landerneau le long
de l'Elorn
_ Landerneau (29)





Avril 2024 _ Chantier en cours pour la reconstruction d'une ancienne résidence sénior en nouvelle mairie, poste, médiathèque, locaux tiers et salle des associations – Dirinon (29)

En cours ...



Siège social finistère du secours populaire à Brest (29)



La future mairie de l'île de Bréhat avec des logements, un cow orking et une MAM - île de Bréhat (22)



Parc des expositions de la PENFELD à Brest (29)



Ancien hôtel de la Rade à Douarnenez (29)

_DONE

atelier d'architecture



Merci pour votre attention !











CORDONNERIE

En face de l'entrée
de la rue
de la
rue
de la



49

Service
شركة







BATYLAB

Le réseau
des bâtisseurs
durables



contact@batylab.bzh

23 rue Victor Hugo
35000 RENNES

**Suivez Batylab
sur les réseaux !**

www.batylab.bzh



Batylab

