





# Equipe

## Maîtrise d'ouvrage



La coopérative des Plomarc'h

## Partenaires



## Projet

**RACINES**  
S'inscrire dans le tissu existant

## Maîtrise d'œuvre





# Coopérative des Plomarc'h

soumis à l'accord de la collectivité

## Des ambitions favorables aux Douarnenistes



**Conception participative,**  
espaces  
partagés, vivre-ensemble



Possibilité  
d'intégrer un  
**local associatif**



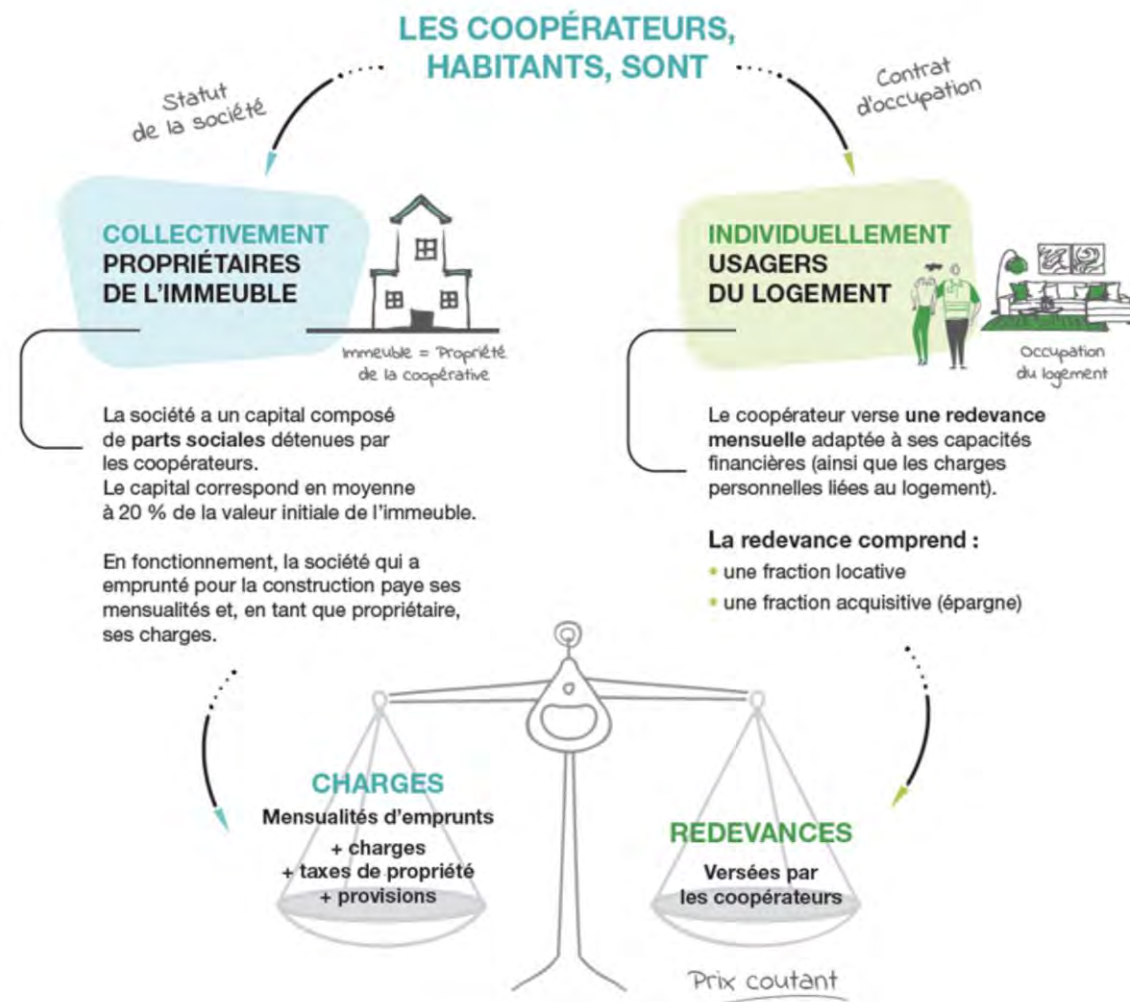
Voulu  
**intergénérationnel**  
et accessible



**Non-spéculatif  
et ouvert à tous,**  
sous réserve d'un  
nombre de  
logements  
suffisants

## Un projet sécurisé pour la collectivité

- ✓ Statut juridique encadré par la loi ALUR de 2014: Société Coopérative d'Habitants
- ✓ Soumis à l'accord de la ville, **aucun engagement formalisé à ce jour**
- ✓ **Image architecturale garantie** : Bâtiment vendu hors d'eau hors d'air
- ✓ Logements achevés par SECIB Immobilier et commercialisés en accession si le projet participatif n'aboutit pas dans un délai fixé



« À l'origine de l'association Habitat participatif, il y a des habitants désireux de partager des logements pour générer une communauté de services, avec des temps et espaces communs, bien que chacun ait son "chez-soi" », rappelle

Thierry Jouannic, membre de l'association.

Ouest France – 10/11/2023



# Urbanisme & Architecture Paysage & Usages

Plan masse

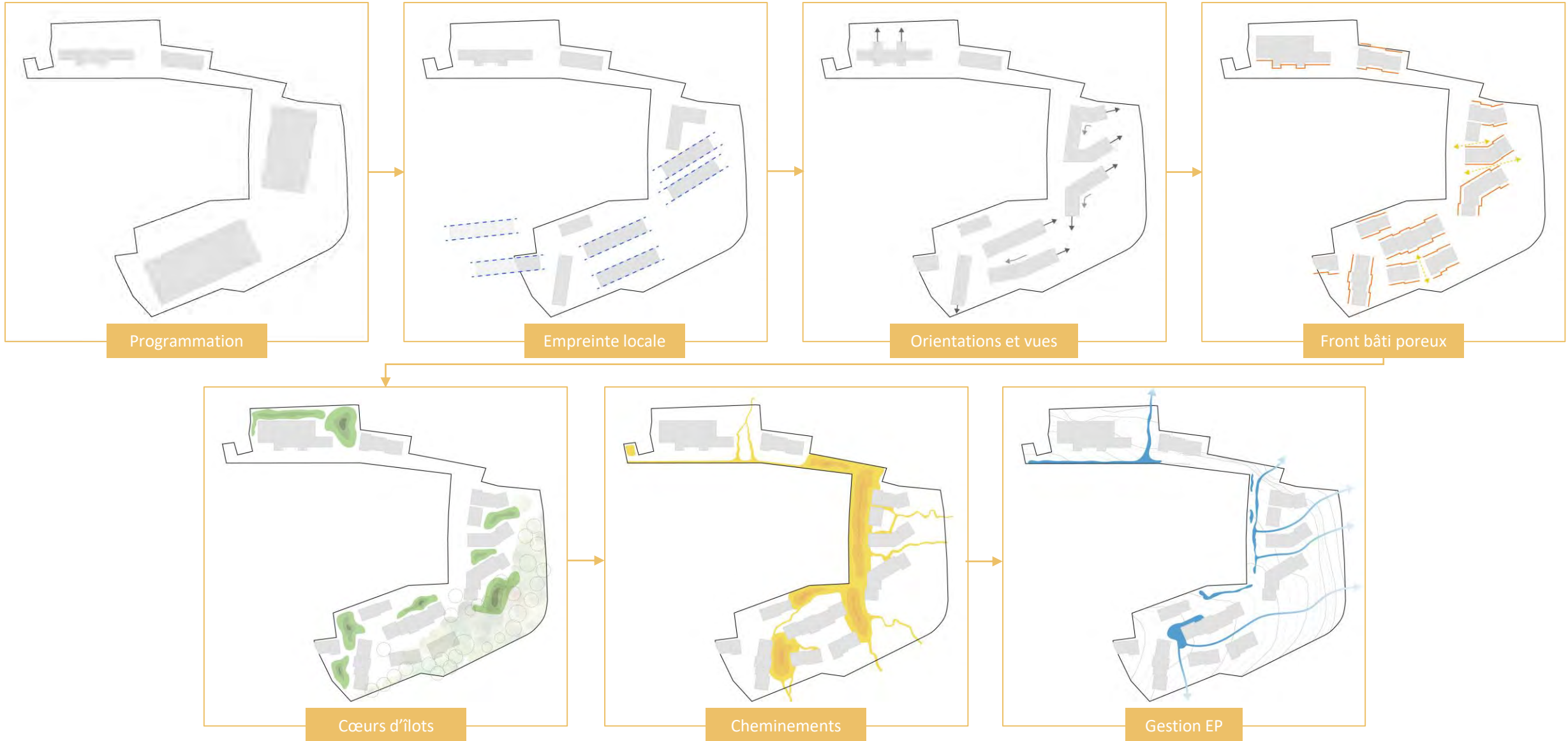
Perspectives

Axonométrie et usages

Coupes et élévations

Plan d'étage type

# Création de la forme urbaine





# Plan de masses Concours



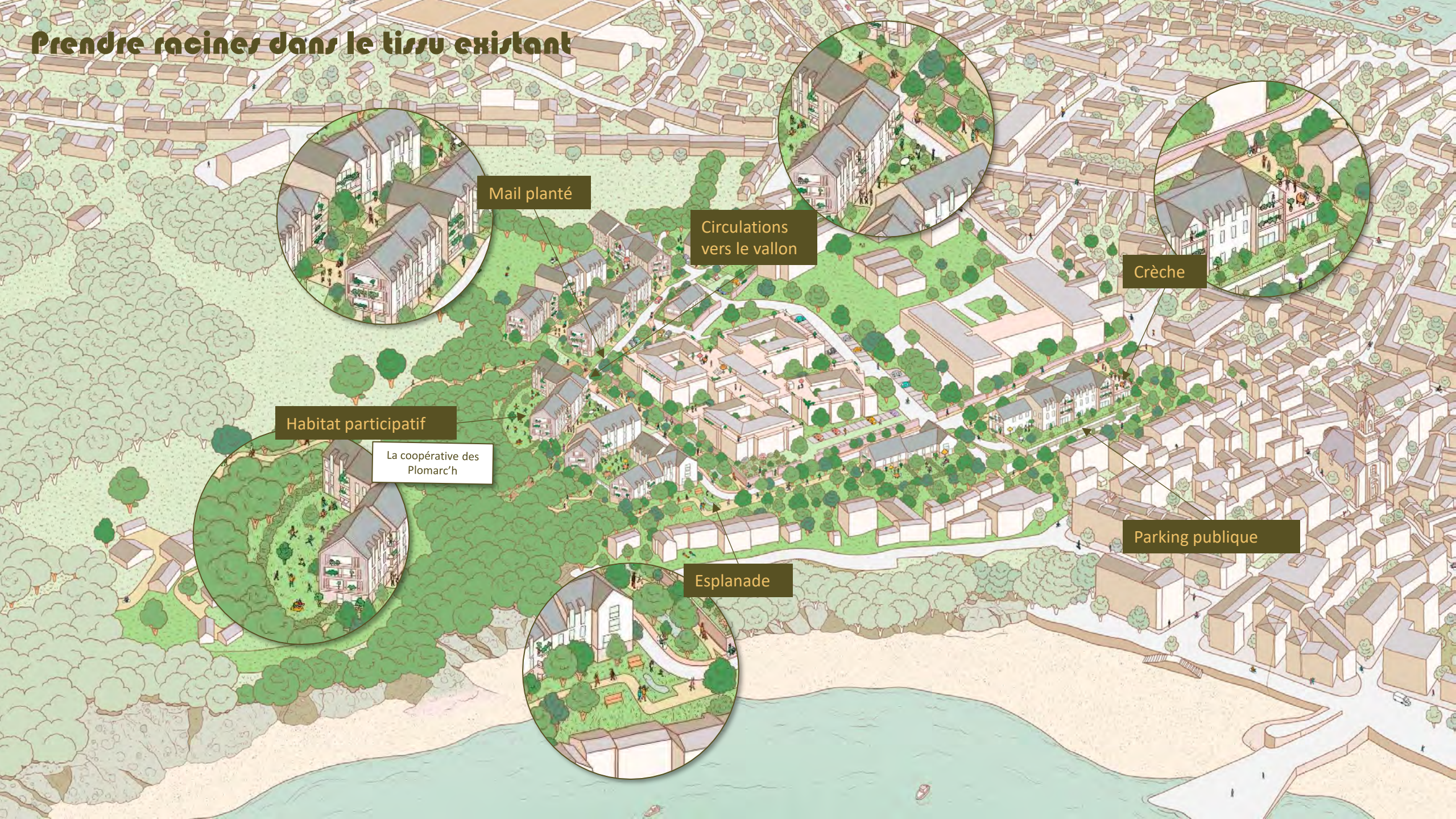


# Plan de masses Avant-Projet





# Prendre racines dans le tissu existant



Mail planté

Circulations vers le vallon

Crèche

Habitat participatif

La coopérative des Plomarc'h

Esplanade

Parking publique



# Vers des mobilités plus douces et partagées

- Création d'une piste cyclable identifiable et d'un parc vélos au cœur du quartier
- Maillage de bancs, cheminements et esplanades piétonnes
- Infrastructures de recharge de véhicules électriques...



Une **vélorue** comme artère principale du quartier



Une **piste cyclable** en contresens

## Pour aller plus loin !



Créer du lien avec l'association Penn Rustin' !



Encourager la mobilité à plusieurs



# Paysage(s)



Le belvédère



Le cours planté



Le traitement des entrées



Les venelles



Le bois existant



# Qualité des logements Intention en phase offre





## Qualité des logements Avant-Projet

Des circulations  
communes éclairées et  
ventilées naturellement

Des logements double-orientés permettant une ventilation naturelle

Des espaces  
extérieurs généreux  
et largement ouverts  
sur les pièces de vie

Pour les T2 mono-orientés:  
balcons en angle afin de  
profiter de vues et d'une  
seconde orientation

Des brises-vues pour assurer de l'intimité et le confort d'été

Apports solaires  
importants par des  
orientations favorables





# **l'esplanade Concours**





# **l'esplanade** **Avant-Projet**





# Cœur du quartier Concours





# Cœur du quartier

## Avant-Projet





# le belvédère Concours





# front urbain depuis le port Concours





# Vue de l'eau Concours





The background of the slide is a detailed, isometric aerial map of a city. The map is rendered in a monochromatic olive-green color. It shows a dense urban layout with numerous buildings of varying sizes, streets, and green spaces. A large, irregularly shaped green area, possibly a park or a large undeveloped lot, is prominent in the upper left quadrant. The overall style is that of a stylized, top-down view of a city plan.

# Montage

Programmation

Montage juridique

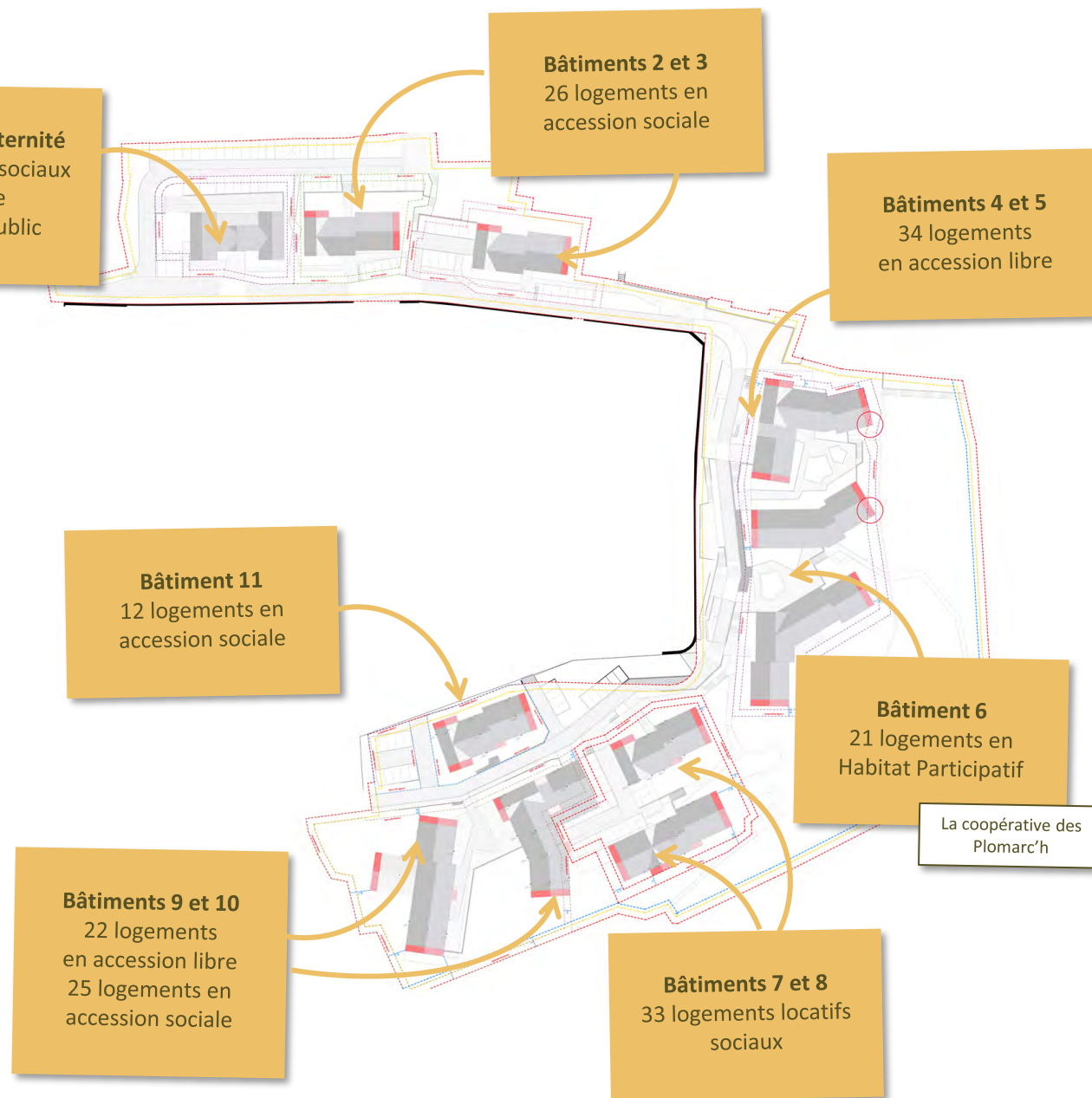
Planning

Bilans

Engagements

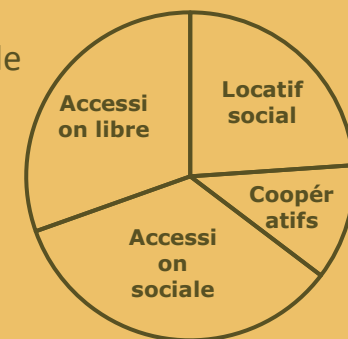


# Programmation et prix de vente



## Programmation : 184 logements

- 44 logements locatifs sociaux Douarnenez Habitat
- 21 logements coopératifs (dont trois chambres partagées)
- 63 logements en accession sociale
- 56 logements en accession libre






## Prix de vente :

- Accession libre entre 3600 et 4700€/m<sup>2</sup> hors parking soit environ 250.000 à 320.000€ pour un T3 avec stationnement privatif
- Accession sociale à 3150€/m<sup>2</sup> parking inclus soit environ 145.000€ pour un T2 et 205.000€ pour un T3.



# Rétrocessions et phasage

-  Terrain rétrocédé à la collectivité après aménagements
-  Parcelles copropriétés privées
-  Parcelles Douarnenez Habitat





# Engagements

## Acquisition foncière



Sécurité financière



Financement des équipements publics



Planning maîtrisé : Un permis pour toute l'opération et une commercialisation par tranche

255€  
/m<sup>2</sup> SP

Charge foncière proposée de 255€/m<sup>2</sup> SP soit près de 3M€

## Gestion de projet



Interlocuteur unique



Concertation et co-conception  
Comités de pilotage

## Prix de vente maîtrisés

25%

de LLS



Accession sociale favorisée  
En PSLA ou BRS selon accord de la banque des territoires

3150  
euros/m<sup>2</sup>

Prix de vente moyen en accession sociale

## Mobilités douces



Favoriser l'usage des mobilités douces



Encourager l'usage du vélo

## Ambitions environnementales



Etude conjointe avec l'EPF pour valoriser les matériaux issus de la déconstruction

RE  
2025

Objectifs RE 2025 avec étude de production d'électricité photovoltaïque



Objectif de construction durable



Innovation énergétique

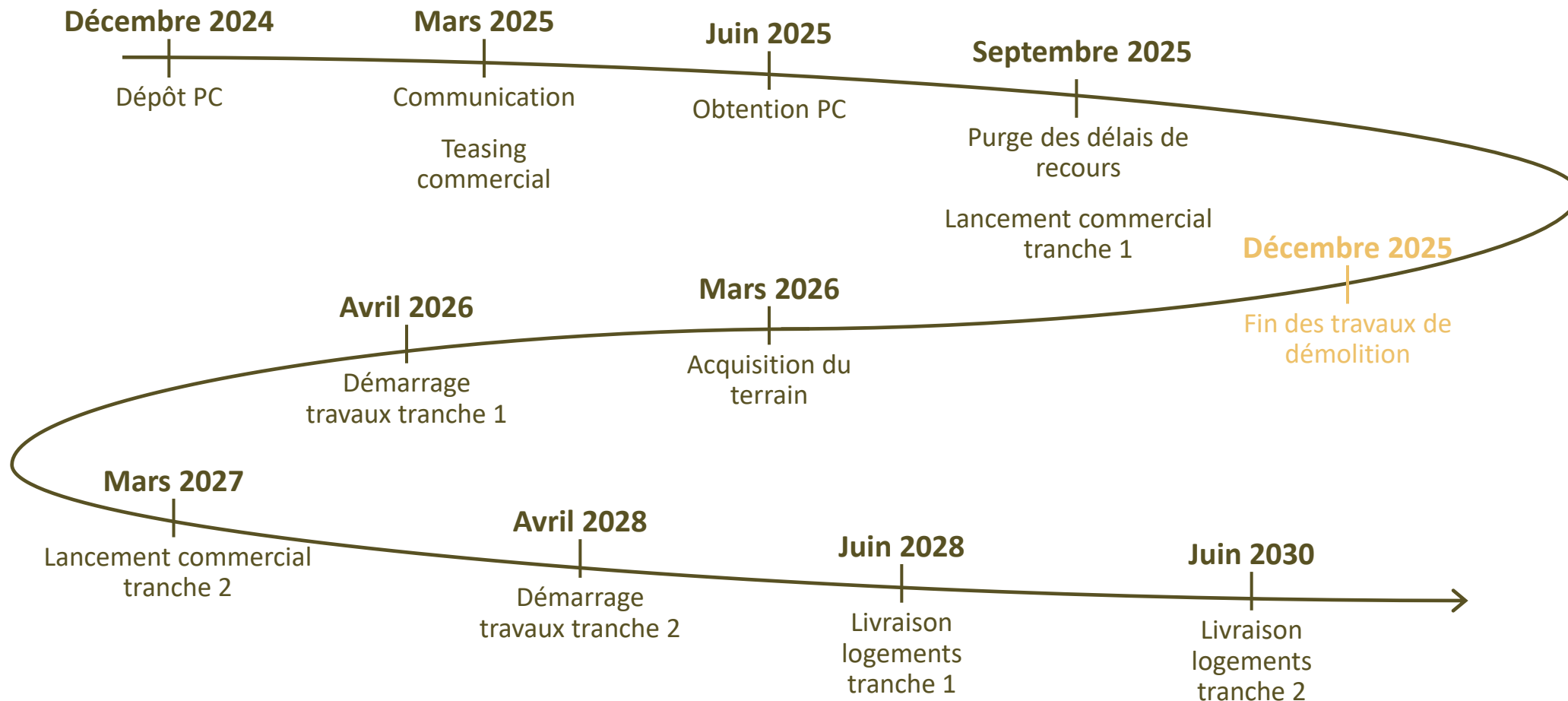


Respect de l'environnement : valorisation des espaces boisés, infiltration EP, préservation trame noire...



# Calendrier

les dates clés







# Merci !



**Travail collaboratif  
entre équipe projet,  
collectivité et  
habitants**



**Une programmation  
qui va au-delà de  
l'accèsion sociale**



**Vers une mobilité  
plus durable**



**Une intégration  
dans le tissu local  
associatif**



**Une architecture  
qui prend racine  
dans l'histoire de  
Douarnenez**