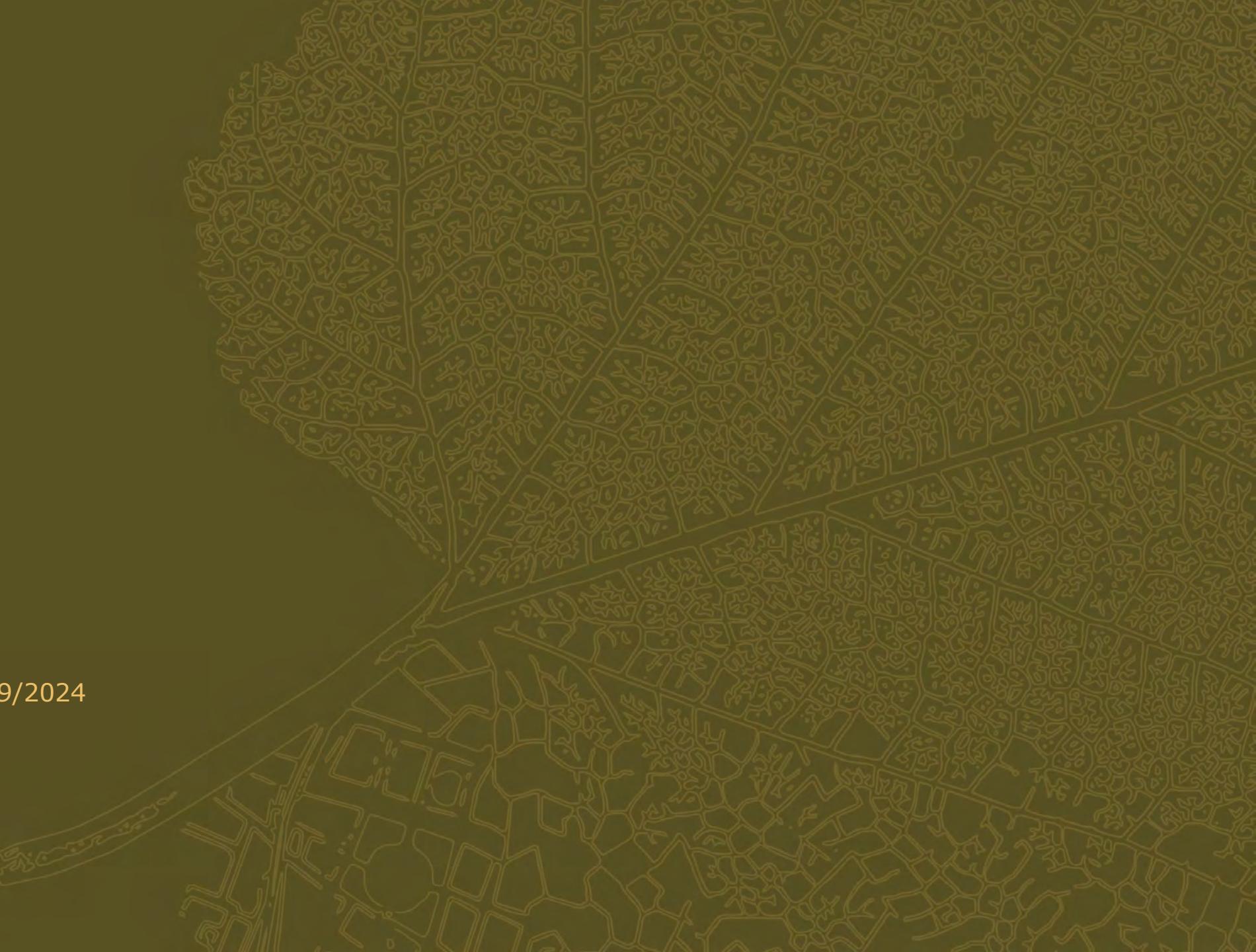


# RACINES

S'inscrire dans le tissu existant

Conseil municipal du 19/09/2024



# Equipe

## Maitrise d'ouvrage



Sem Breia



10

## Projeto

# RACINES

## S'inscrire dans le tissu existant

## Maitrise d'œuvre



## Partenaires



Become 29  
Ingénierie fluides



# 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**



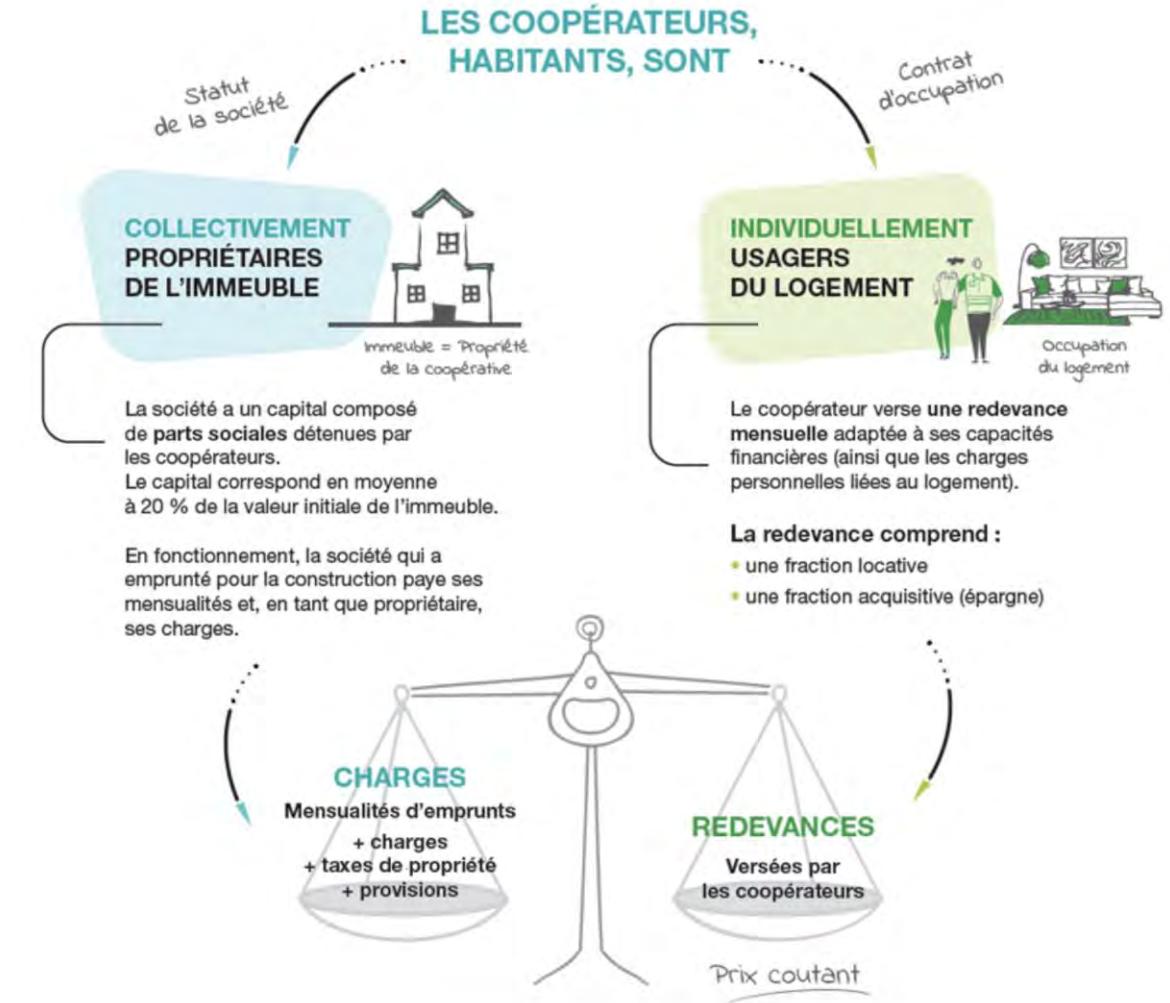
Voulu **intergénérationnel**  
et accessible



**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.

# **Urbanisme & Architecture Paysage & Usages**

Plan masse

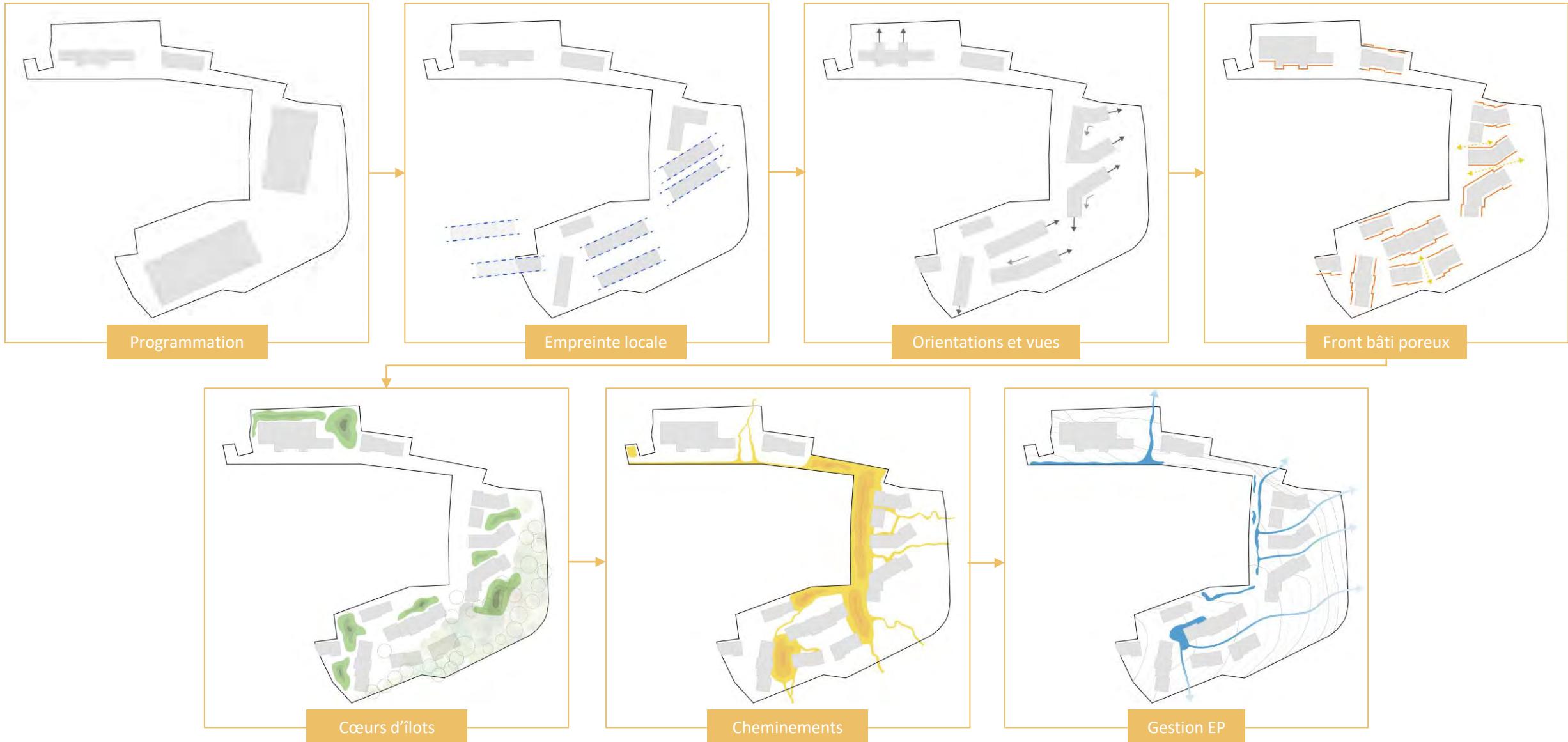
Perspectives

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



# 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 piste cyclable en contresens



Une **vélorue** comme artère principale du quartier

## Pour aller plus loin !



Créer du lien avec l'association Penn Rustin' !



Encourager la mobilité à plusieurs

# Paysage(s)



Le belvédère

Le cours planté

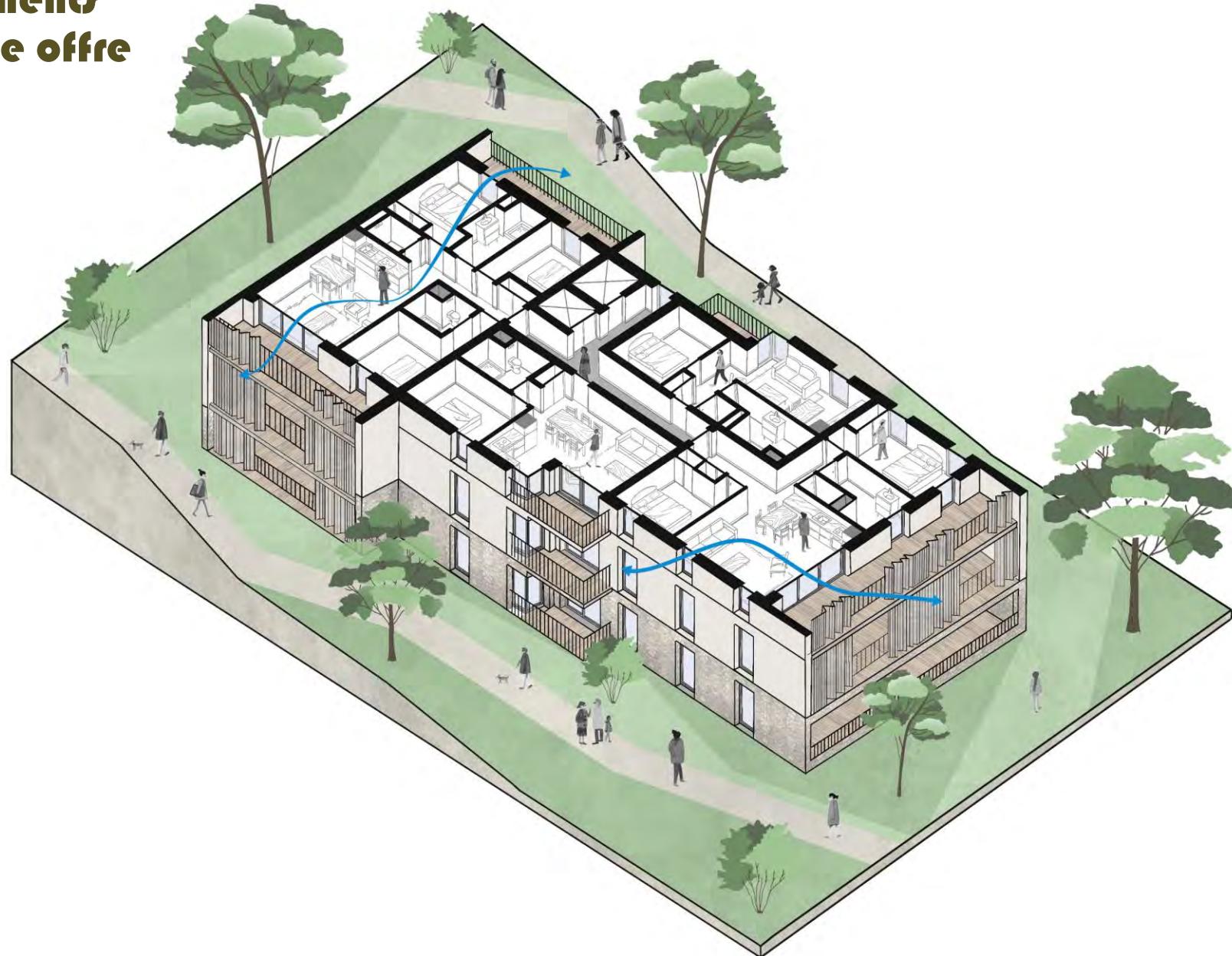


Le traitement des entrées

Les venelles

Le bois existant

## **Qualité des logements Intention en phase offre**



# Qualité des logements

## Avant-Projet



**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**



# Montage

Programmation

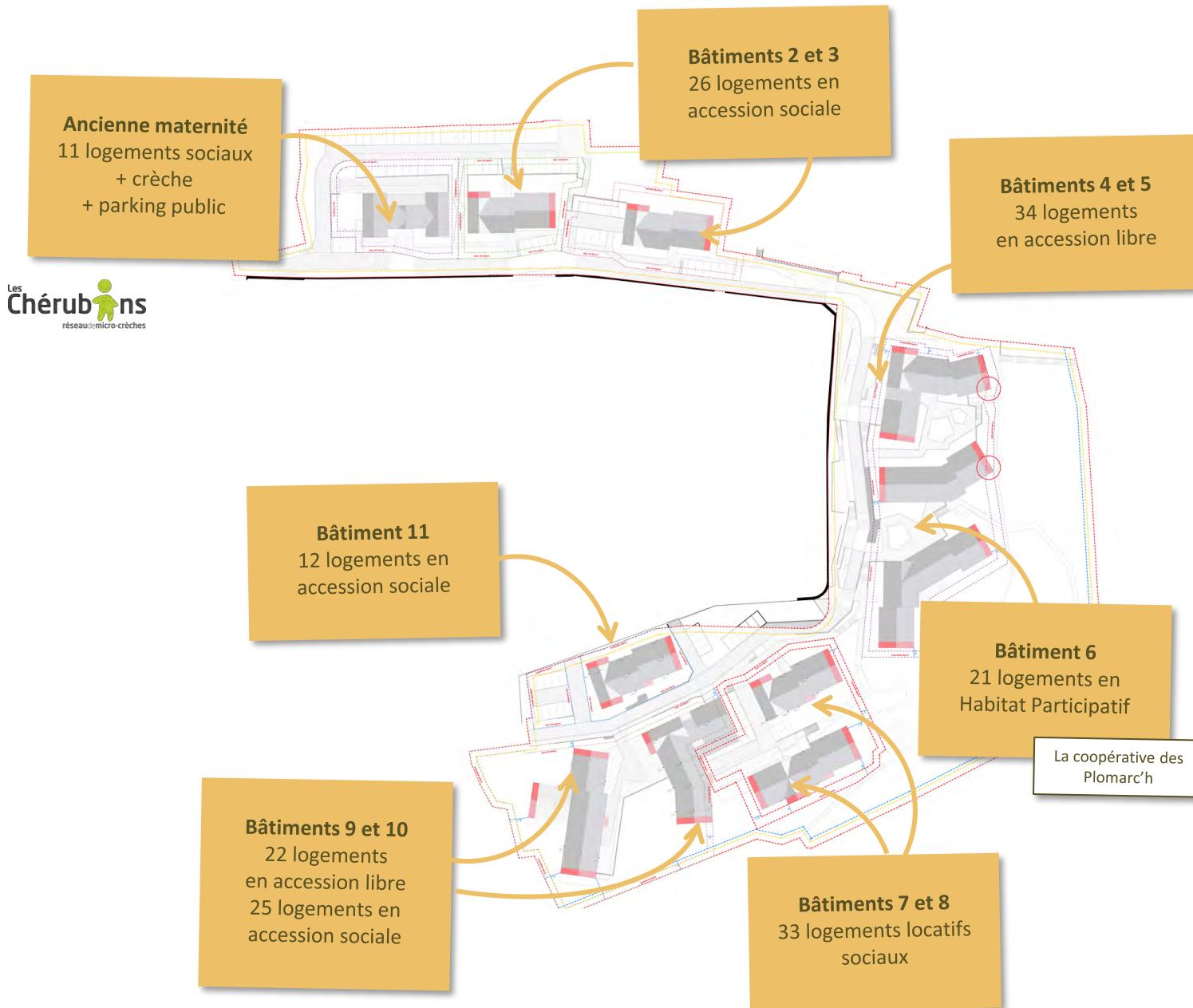
Montage juridique

Planning

Bilans

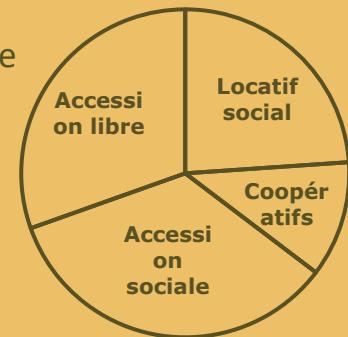
Engagements

# 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



RE 2025

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



Objectifs RE 2025 avec étude de production d'électricité photovoltaïque



Objectif de construction durable



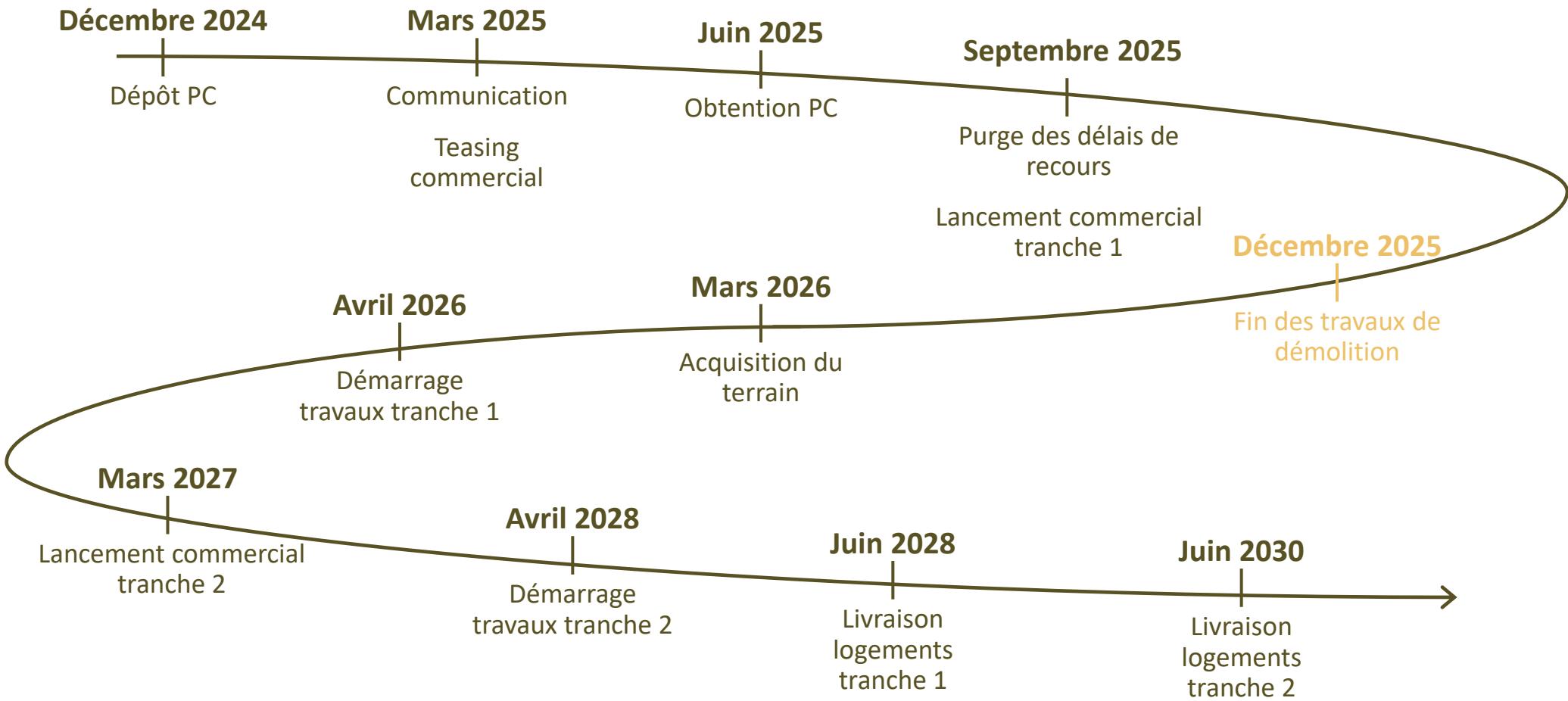
Innovation énergétique

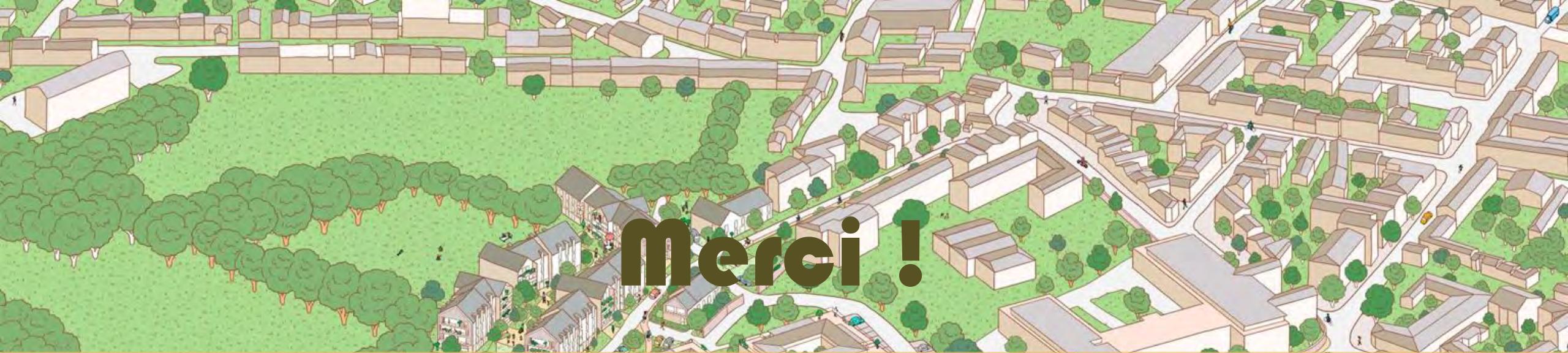


Respect de l'environnement : valorisation des espaces boisés, infiltration EP, préservation trame noire...

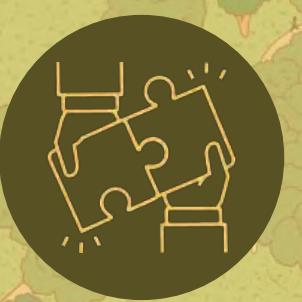
# Calendrier

## les dates clés





# Merci !



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



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



**Vers une mobilité  
plus durable**



**Une intégration  
dans le tissu local  
associatif**



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