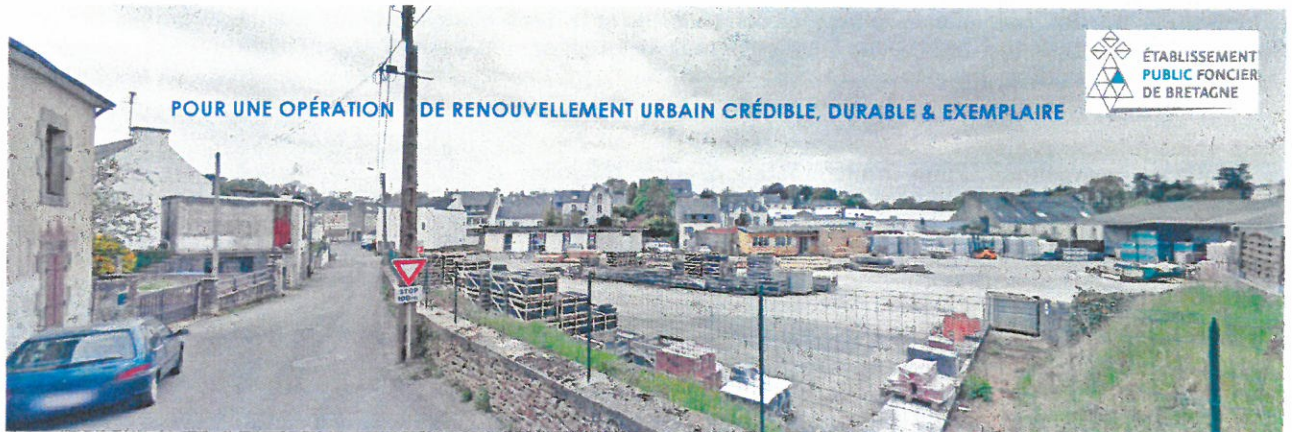
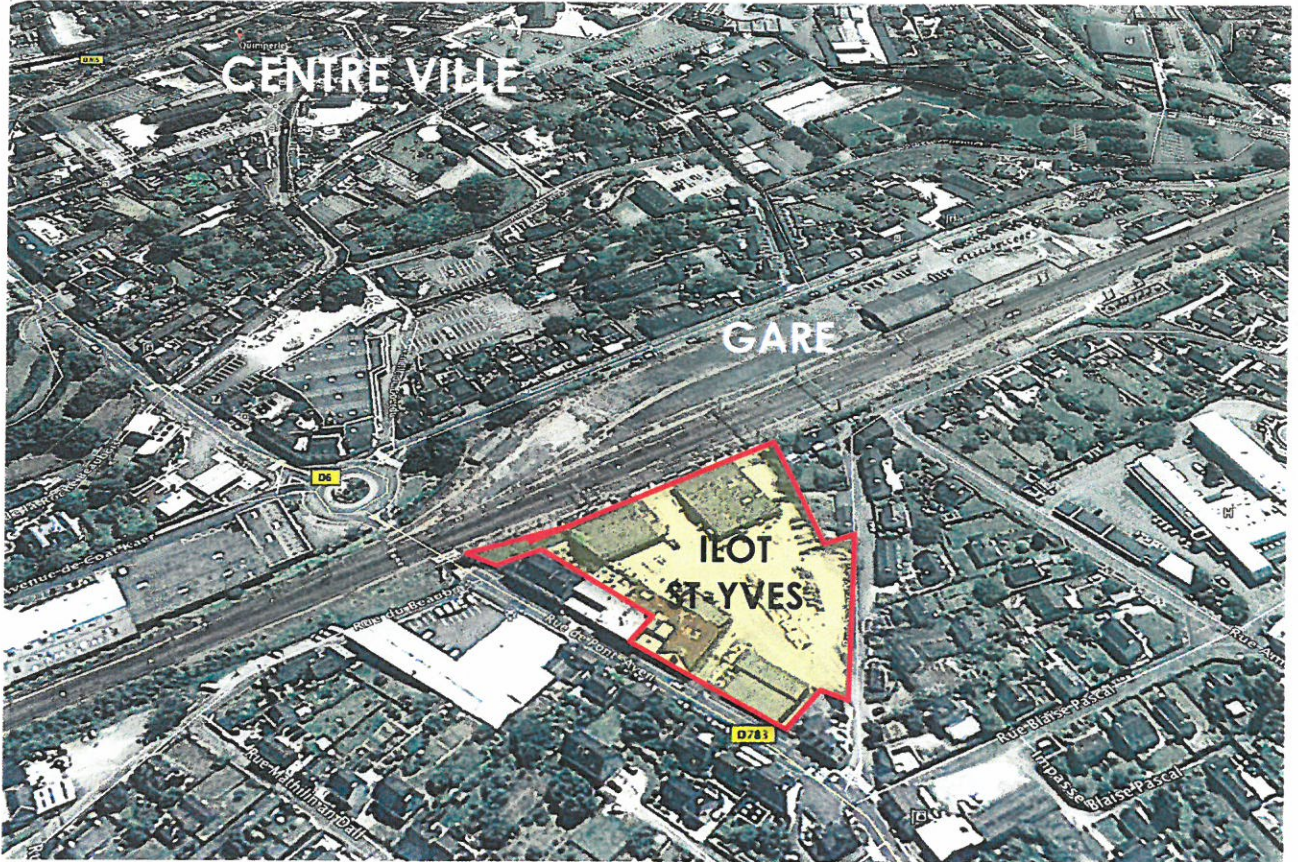




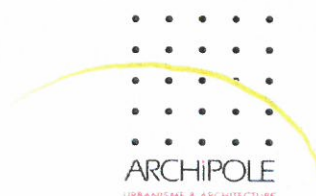
VILLE DE QUIMPERLÉ (29)

ETUDE PRE-OPERATIONNELLE POUR LA RESTRUCTURATION DE L'ILOT SAINT-YVES



NOTE METHODOLOGIQUE

COMPETENCES & MOYENS – NOTE SUR LE PROJET



COMPETENCES & MOYENS

NOTRE MOTIVATION

La candidature commune (ARCHIPOLE, OPAC de Quimper Cornouaille, CIT Rochette-Queré) que nous vous proposons sur cette étude pré-opérationnelle pour la restructuration de l'îlot Saint-Yves correspond bien à des ouvrages similaires ou missions que nous avons déjà réalisés à Moëlan-sur-mer, Quimper (Kernisy), Fouesnant (Kérougué), Plabennec, Arzano ou encore Ergue-Gaberic (opérations mixtes logements, tertiaires, services / commerces).

Ces opérations identiques de renouvellement urbain dense en cœur de ville, réalisées ou en cours étude, justifient pleinement notre capacité à répondre à vos objectifs (faisabilité technique et fiabilité financière de l'opération) et sont un gage de notre crédibilité et professionnalisme dans le domaine concerné.

Ainsi, notre motivation à participer à la réalisation de ce projet majeur et important pour la ville de Quimperlé se caractérise aussi par les valeurs que nous portons aujourd'hui au sein de l'équipe pluridisciplinaire que nous vous proposons. Ces valeurs impliquent obligatoirement des réponses urbaines et architecturales maîtrisées, une juste programmation concertée, ainsi qu'une approche paysagère sensible (renouvellement et intégration urbaine) dans un cadre économique crédible et fiable.

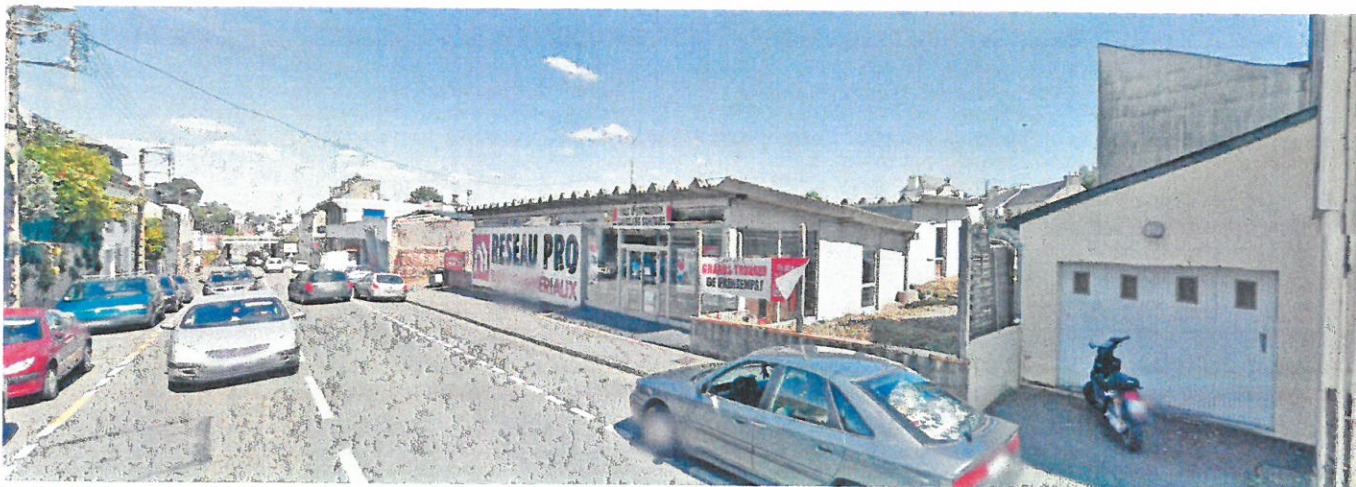
Cette étude pré-opérationnelle basée sur une opportunité foncière (déménagement du site de l'entreprise Réseau Pro + garage – 8409 m²) doit permettre à terme la revitalisation d'une partie du centre ville à proximité immédiate de la gare et de son futur P.E.M, en situation d'entrée de centre ville, le long d'un des axes majeurs et structurant de Quimperlé (route de Pont Aven). Cette étude prospective, dont la finalité reste à vérifier l'opportunité d'une acquisition foncière dans le but d'une opération dense et mixte de logements et de services (programmation à caler), devra mêler à la juste densité du bâti (intégration urbaine), l'esthétique architecturale, des aménagements urbains de qualité et pérennes, un fonctionnement adapté (desserte/circulation/stationnements), des performances énergétiques et thermiques, ainsi que le respect du coût envisagé et de la satisfaction des différents Maîtres d'Ouvrages (Commune – EPF - Partenaires privés éventuels – pole santé - riverains).

C'est grâce à de telles opérations mixtes que nous retrouvons aussi pleinement les thèmes sur lesquels nous appuyons nos réflexions et notre philosophie de conception (programmation / concertation / urbanisme durable / intégration urbaine / architecture / innovation) pour les différents Maîtres d'Ouvrages et collectivités avec lesquels nous travaillons en marchés publics. Forts des opérations similaires sur lesquelles nous avons déjà travaillé en collaboration étroite avec l'E.P.F Bretagne et l'OPAC Quimper Cornouaille (Plabennec centre ville / Plonéis friche Deudé / Quimper Kervilou), notre équipe offre les garanties nécessaires, ainsi qu'une crédibilité d'analyse et une force de proposition qui concourent à réaliser les objectifs concertés définis préalablement (programme - densité - fonctionnement général - intégration urbaine - coût économique)

Dans ce type d'opération notre objectif principal est de garantir à la Maîtrise d'Ouvrage (Ville de Quimperlé – E.P.F Bretagne), par une réponse technique et économique fiable, la confiance d'une équipe facilement accessible, disponible et réactive à tout moment, aussi bien dans les différentes phases d'étude de concertation que dans les phases futures possibles de réalisation / travaux, et ce, grâce à la proximité de nos agences quimpéroises. C'est pourquoi l'équipe que nous avons constituée à cette occasion est composée de personnes et référents qualifiés, habitués à travailler ensemble depuis plusieurs années sur différents programmes de renouvellement urbain équivalents.

Cette association nous permet d'assurer une assistance à la Maîtrise d'Ouvrage au moyen d'une équipe pluridisciplinaire, qui connaît parfaitement les compétences et la place que chacun doit prendre. Elle nous permet ainsi de pouvoir étudier et développer un projet en toute confiance et transparence vis-à-vis de la Maîtrise d'Ouvrage (la commune de Quimperlé et le Comité de Pilotage). Notre disponibilité et notre investissement sont pour tous nos projets, quels qu'ils soient, un gage de réussite et de professionnalisme.

Cette étude prospective de restructuration de l'îlot Saint Yves qui doit d'abord vérifier et valider la faisabilité urbaine, technique et économique d'une future opération mixte d'habitat et services (pertinence d'une acquisition par la collectivité) devra par ses choix urbains, paysagers et architecturaux forts et ambitieux, concertés et compris de tous (collectivité, bailleurs, futurs acquéreurs riverains) s'insérer au mieux dans le tissu urbain, social et économique Quimperlois.



NOTRE EQUIPE

L'équipe pluri-disciplinaire proposée pour cette candidature est constituée par :

- **ARCHIPOLE URBANISME ET ARCHITECTURE**, Agence de Quimper, représenté par **Thierry LE BERRE**, Architecte D.P.L.G Urbaniste, gérant et mandataire de l'équipe, Avec **François CORNICHER Architecte Urbaniste D.P.L.G. associé, Responsable agence Quimper, Chef de projet** de l'opération et interlocuteur privilégié auprès du Maître d'Ouvrage, assistés d'une dessinatrice projeteur Annaïck GILLES.
- **OPAC DE QUIMPER CORNOUAILLE**, **Stéphane BRIEC**, Directeur général adjoint (directeur du développement) - Intervient dans les phases de programmation, de bilan prévisionnel et de fiabilisation des Maîtres d'ouvrage.
- **CIT ROCHETTE - QUERE** . **Franck Rochette mettra à la disposition de l'équipe ses compétences en matières d'études de VRD** et assurera la fonction d'économiste (VRD). Le bureau d'études mettra aussi à disposition de l'équipe ses compétences, si nécessaire, en matière d'études relatives au dossier Loi sur l'Eau et effectuera un diagnostic des reseaux existants.

NOS EFFECTIFS TOTAUX

- **ARCHIPOLE URBANISME ET ARCHITECTURE**
Trois agences RENNES – BREST - QUIMPER
33 personnes : 9 Architectes, 4 Directeurs de travaux, 11 Dessinateurs Infographes, 7 Assistantes, 1 Comptable et 1 Reprographe

NOS CHIFFRES D'AFFAIRES

	2012	2013	2014
ARCHIPOLE	3 659 723 €	3 198 141 €	2 794 200 €
CIT ROCHETTE - QUERE	1 376 000 €	1 405 000 €	1 375 000 €

NOS MOYENS MATERIELS AFFECTES A L'OPERATION

- Pour **ARCHIPOLE** : 4 configurations Mac avec logiciels ARCHICAD 17, 2 postes Travaux sur Mac, 1 poste PC avec Microsoft Project, 1 poste secrétariat sur Mac, logiciels de bureautique, Illustrator, InDesign, Photoshop... 1 Traceur AO couleur, scanner AO , copieurs A3 couleur, etc...
- CIT ROCHETTE - QUERE (AGENCE DE QUIMPER)
F. ROCHETTE, Géomètre expert, Gérant
N. LE CORRE, Chargé d'affaires VRD
Moyens techniques : 10 Configurations PC logiciels AUTOCAD, 2 traceurs AO, 1 scanner, 3 tables à numériser



NOTRE IMPLICATION ET DISPONIBILITÉ (ARCHIPOLE – MANDATAIRE)

Tout au long de l'étude relativement courte (6 mois), **François CORNICHE**, l'Architecte DPLG urbaniste, **Ci de projet**, sera l'interlocuteur privilégié de la Maîtrise d'Ouvrage. Il s'attachera particulièrement aux éléments suivants :

- Il assurera la **programmation des différents intervenants** de telle sorte que les délais à chaque élément **mission soient respectés (délai global 6 mois - période de validations comprises)**.
- Il **animera les réunions de coordination et de concertation** entre membres de l'équipe pendant l'étude avant chaque rendu à la Maîtrise d'Ouvrage (ville de Quimperlé – EPF Foncier de Bretagne – autres intervenants).
- Il **répercutera** auprès des membres de l'équipe les **desiderata du Maître d'Ouvrage**, les éventuelles **modifications** à apporter au programme, les **adaptations en cours d'étude**.

L'ensemble du rendu de présentation se fera au moyen de vidéo projection avec restitution de format papier A3 supports numériques à chaque phase d'étude achevée (pdf et jpeg). **2 formats A0 seront réalisés spécifiquement pour la concertation et mise à disposition en mairie.**

Durant l'ensemble de la durée de l'étude, l'ensemble de l'équipe **se tient à la disposition de la Maîtrise d'Ouvrage**. Elle s'organisera afin de **respecter le calendrier** qui sera proposé par le Maître d'Ouvrage. L'équipe sera **pilotée par l'Architecte/urbaniste (mandataire), Chef de projet et Chef d'équipe** qui sera l'interlocuteur privilégié tout au long des diverses phases de l'étude. Il assistera à l'ensemble des réunions proposées dans l'offre.

Conformément au cahier des charges, **une douzaine de réunions dont 2 ateliers programmation + 1 réunion de concertation seront proposées dans l'offre de base.**

En parallèle de ces 3 phases d'étude, nous proposons à la Maîtrise d'Ouvrage de nous tenir à sa disposition pour la présentation du projet auprès des élus de la commune, bureaux municipaux et autres partenaires (ABF Architecte conseil - professions médicales...).

Notre expérience commune forgée depuis de nombreuses années grâce à un grand nombre de projets partagés et réalisés a permis de développer un savoir faire fondé sur une collaboration étroite entre ses différents membres. A ce titre notre équipe se présente comme un interlocuteur exigeant, réunissant dans son sein les compétences multiples garantissant une approche du projet à la fois globale, crédible, pluridisciplinaire. Nous saurons de plus, de part la proximité de notre équipe finistérienne, faire preuve d'une réactivité et d'une disponibilité indispensable dans un contexte existant à la fois complexe, motivant et contraint pour la réalisation de ce projet ambitieux pour la ville de Quimperlé.

NOTE SUR LE PROJET – Restructuration de L'îlot Saint Yves

ENSEMBLE IMMOBILIER MIXTE DE LOGEMENTS / SERVICES (vocation médicale)



Cette étude pré-opérationnelle de faisabilité urbaine, architecturale, technique et économique (reconversion du site de l'entreprise Réseau Pro + garage – opération de renouvellement urbain) est **rendue nécessaire par l'opportunité d'acquisition foncière par la collectivité d'un terrain relativement étendu (8400 m²)**. La situation remarquable, en entrée de centre ville, sur un axe structurant important (route de Pont-Aven - R 783), à proximité de la gare en fait un **terrain propice à une opération dense de renouvellement urbain mixte**. Dès lors, **cette étude doit d'abord permettre de vérifier la faisabilité économique de cette opération au regard du coût d'acquisition et des investissements engendrés et recettes espérées**. En outre, les questions de **programme, d'accès et dessertes**, mais encore d'**intégration architecturale** au regard du tissu urbain limitrophe (densité / programme / nombre de logements) **engagent pleinement la collectivité en termes financiers (coûts d'acquisition et d'aménagements) et induisent de fait un projet à mener, penser et élaborer**.

étroite concertation avec les futurs acteurs (bailleurs / professions tertiaires médicales) ainsi qu'avec les riverains. L'ensemble devra concourir à un projet commun, compris, maîtrisé et économiquement viable.

Dès lors, notre offre, qui s'appuie sur une grande connaissance de ce type de problématique, s'attachera, à chacune des 3 phases, à répondre au mieux des intérêts et préoccupations de la ville de Quimperlé, des futurs opérateurs (partenaires du projet) et des riverains. La finalité de cette étude relativement courte et dense dans son contenu reste bien comme objectif la qualité urbaine, paysagère et architecturale (intégration – fonctionnement général), la juste réponse programmatique (surfaces plancher / nombre et types de logements / surfaces tertiaires), un fonctionnement cohérent (accès et stationnement / aménagements urbains / reprise des voiries / cœur d'îlot...) ainsi qu'une crédibilité économique pragmatique basée sur un bilan détaillé intégrant les dépenses induites et recettes estimées. A ce stade, il convient de préciser qu'il n'est pas prévu dans notre proposition l'estimation du coût des déconstruction et dépollution pouvant faire partie vraisemblablement de la mission de l'E.P.F Bretagne et de son bureau d'étude partenaire. **Néanmoins, nous nous attacherons à comparer, voire proposer le cas échéant notre expertise dans le domaine afin d'estimer le coût probable d'une mise à plat du site. Un diagnostic des réseaux fait aussi partie intégrante de notre offre**

La faisabilité devra ainsi, outre vérifier les conditions techniques, économiques des déconstructions et de la mise à plat du site, la potentialité programmatique souhaitée (logements / tertiaire médical / commerces ?), et mettre en place les conditions d'un aménagement général du périmètre global (ensemble des VRD). Dès lors, notre vision d'architecte-urbaniste pourra organiser et proposer des aménagements cohérents / durables et organisés les différents flux de circulation (auto / véhicule de service / piétons / cycles), des stationnements nécessaires, tout en ménageant les emprises constructibles et en conservant des espaces publics de qualité (cœur d'îlot / jardins / espaces verts / parkings...),



Déroulé de l'étude et contenu

PHASE 1 – PROGRAMMATION URBAINE / DIAGNOSTIC & ENJEUX

Visite sur site avec réunion de démarrage de l'étude et prise d'information par l'équipe des intentions programmatiques et des enjeux de l'étude (prise en compte des études préalables).

- **Analyse du site . Objectifs & enjeux (reportage photos - planches d'analyse et enjeux format A3).**
Analyse urbaine (tissu, volumes, patrimoine), fonctionnelle (circulation / desserte / stationnement / liaisons douces), architecturale et paysagère – Reportage photos + cartographie des enjeux urbains (densité / fonctionnement général du site), architecturaux (valeur du bâti / état général), et paysager.
- **Participation aux ateliers de programmation (2ou3) pour quantifier les besoins et attentes en terme de programmes (Logements / stationnements / programme tertiaire médical / commerces ?)**
- **Enquête de terrain** auprès des différents intervenants et partenaires de l'étude.
- **Définition d'une ou plusieurs hypothèses de programmation (densité - mixité)**
- **Document de synthèse phase 1 avec DIAG / ENJEUX / PROGRAMME (2/3 hypothèses)**

PHASE 2 – ESQUISSE URBAINE - PROJET URBAIN (SCENARII ET PLAN FINAL

Esquisse / faisabilité

Faisabilité architecturale, urbaine et paysagère avec 2 ou 3 scénarios validant les enjeux et objectifs de programmation (DE LA PHASE 1).

- Tableaux des surfaces et typologie des logements possibles.
- Fonctionnement général du site (desserte, voirie, liaison douce et stationnement / espaces publics / privés).
- Projet urbain et paysager.
- Validation technique des programmes tertiaires / médicales / commerces et positionnement justifié.
- Concertation publique et présentation auprès de l'ensemble des partenaires du plan final préférentiel. (2 PANNEAUX AO rigides).
- Estimation et coût d'aménagement du site (périmètre du site et incidence final préférentiel limitrophe (rue Saint-Yves).



PHASE 3 - FAISABILITÉ TECHNIQUE & FINANCIÈRE / BILAN PRÉVISIONNEL

- A partir du potentiel constructible et des validations auprès d'un opérateur public / privé potentiellement acquéreur, et des différents coûts d'aménagement de l'îlot sera établi un bilan prévisionnel avec prise en compte :
 - des dépenses d'acquisition foncières :
 - acquisition (variable et fonction de l'étude),
 - déconstruction (variable et fonction de l'étude),
 - construction (coût + maîtrise d'œuvre),
 - des recettes possibles (revente du terrain à un opérateur et aux partenaires privés).

Bilan prévisionnel et phasage

Le bilan prévisionnel ainsi qu'un phasage à court et moyen terme pour cette future opération et ses abords (hors périmètre) vous seront proposés afin d'arbitrer définitivement les choix et les échéances vis à vis des acquisitions foncières puis de l'éventuelle démarche opérationnelle à mettre en place. **Ceci s'opérera dans un respect des coûts envisagés et investissements communaux possibles.**

A partir du plan de masse référentiel, il sera établi avec les Elus et les techniciens les enjeux financiers résultant des besoins en aménagement, équipement, habitat nécessaire à l'aménagement de cet îlot (résultant d'une programmation préalable) et aux recettes attendues.



VILLE DE QUIMPERLÉ
ETUDE PRE-OPERATIONNELLE POUR LA RESTRUCTURATION DE L'ILOT SAINT-YVES

TABLEAU DE DECOMPOSITION DU COÛT DE L'ETUDE ET DES TEMPS PASSÉS

	ARCHIPOLE		OPAC		CIT		TOTAL € H.T.
	Chef de Projet 700 €/j	Assistant 350 €/j	Chef de Projet 700 €/j	Assistant 350 €/j	Chef de Projet 700 €/j	Assistant 350 €/j	
PHASE 1 - PROGRAMMATION (2 mois) avec réunion de démarrage - DIAGNOSTIC / ANALYSE DU SITE & ENJEUX hypothèses de programmation (enquête de terrain et ateliers) Etat des lieux urbain & VRD + identification des enjeux 5 réunions dont 1 de démarrage avec comité de pilotage	1,5 jours		5 jours		1 jour		7,5 jours
	1 050€		3 500€		700€		
	1 050 €		3 500 €		700 €		5 250 €
PHASE 2 - ESQUISSE URBAINE (2,5 mois) Définition d'un projet urbain - BASE DE 2/3 SCÉNARIIS Volumétrie/Densité/Nombre de logements & types/stationnements desserte/fonctionnement général Calage du scénario préférentiel de synthèse 4 réunions dont réunion de concertation publique/ 2 formats A0	4,5 jours	2 jours	1 jour				7,5 jours
	3 150 €	700 €	700 €				
	3 850 €		700 €		0 €		4 550 €
PHASE 3 - BILAN FINANCIER (1,5 mois) Définition des coûts d'aménagements pour la collectivité bilan (Dépenses / recettes) - phasage & procédures Fiabilisation des différents maîtres d'ouvrage 2/3 réunions	2 jours		2 jours		1 jour		5 jours
	1 400€		1 400 €		700€		
	1 400€		1 400 €		700 €		3 500 €
12 réunions dont réunion de concertation publique + 2 ateliers	6 300 €		5 600 €		1 400 €		13 300 €