

LANNION Ar SANTE Les Fontaines (503 logements) Programme d'aménagement (Démolition/Réhabilitation)

DELIBERATION BCA 2026 M07 12
Bureau du Conseil d'administration du 10 Juillet 2026

Membres délibérants présents :

Mme Gaëlle ROUTIER, Mme Sylvie GUIGNARD, Mme Marie- Chantal NACIRI
Mr. Patrice KERVAON, Mr. Jean-Claude DAUPHIN, Mr. Raphael LE MEHAUTE.

Membre délibérant absent, ayant donné pouvoir :

Mme Nadège LANGLAIS donne pouvoir à Mr. Jean-Claude DAUPHIN.

Assistait à la séance, avec voix consultative :

Mr Jean-Denis MEGE, Directeur Général

Assistaient à la séance :

Mr Pierre PESTEL, Directeur Financier
Mr François BRACQ, Directeur adjoint, Direction Financière et Comptable
Mr Joel TUAL, Directeur adjoint Direction du Patrimoine
Mr Nicolas SENGER, Responsable du service logements
Mme Marion CREZE, chargée des ventes, Direction Financière et Comptable
Mme Lydia ALLORY, Assistante Direction Générale
Mr. Pascal LE MAUX, Juriste Direction Prospective et Juridique

Vu l'article R.421-16 du Code de la construction et de l'habitation,

Vu la délibération du Conseil d'Administration de Côtes d'Armor Habitat en date du 19 juin 2007,

Vu la délibération du Conseil d'Administration de Côtes d'Armor Habitat en date du 28 juin 2012

Vu la délibération CA n°2022 M01 12 du CA du 7/01/2022 relative aux délégations de compétence accordées au Bureau,

Vu la délibération CA n°2022 M03 32 du CA du 31/03/2022 relative aux délégations de compétence accordées au Bureau,

Vu la délibération CA n°2022 M06 49 du CA du 28/06/2022,

Vu la délibération CA 2026 M06 10 du Conseil d'Administration du 16 juin 2026 relative aux délégations de compétence accordée au Bureau,

Vu la délibération CA 2026 M06 11 du Conseil d'Administration du 16 juin 2026 relative aux délégations de compétence accordée au Directeur Général.

RAPPEL :

Dans le prolongement de la dynamique engagée sur le quartier de Ker-Uhel, la ville de Lannion et le bailleur social Terres d'Armor Habitat collaborent sur l'avenir de la cité Ar Santé / Les Fontaines dans le cadre du renouvellement urbain du quartier.

Construit dans les années 1970, ce secteur de 9 hectares est l'un des deux Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV) de Lannion et compte plus de 600 logements. Il se caractérise par une forte fragilité socio-démographique. Si la partie nord a été requalifiée dans les années 2010, le reste du quartier n'a bénéficié

que de réhabilitations partielles (1986, 2000 et 2015). Aujourd'hui, le bâti est devenu obsolète et vétuste. Après une période de « gel raisonné » lors des Conseil d'Administration des 16 juin 2017 et 23 octobre 2015, et des études initiales infructueuses dans un contexte économique complexe en 2020, une nouvelle dynamique est lancée.

En mai 2025, la Ville et Terres d'Armor Habitat ont validé le lancement d'études pré-opérationnelles. La première phase de l'étude urbaine a confirmé la faisabilité d'un projet de renouvellement global et ambitieux. L'objectif est de dédensifier le QPV, de favoriser la mixité sociale et de proposer une offre de logements plus qualitative, écologique et adaptée aux besoins actuels et futurs des habitants.

LA POURSUITE DU PROJET :

Le projet d'aménagement en chiffres (sur un périmètre de 503 logements) prévoit :

- La démolition limitée à 100 logements maximum correspond à la déconstruction de 3 bâtiments de type R+7. La suite de l'étude urbaine permettra d'affiner précisément les immeubles concernés.
- Sur la réhabilitation de l'ensemble des autres logements, les prochains arbitrages avec la ville détermineront la répartition fine entre les interventions de réhabilitation classique et les rénovations lourdes de type « seconde vie » ; ces derniers bénéficiant de financements spécifiques.

Il est également rappelé dans le cadre de ce programme d'aménagement que les modalités de relogement ont été validées sur le principe conformément aux délibérations du Conseil d'Administration de Terres d'Armor Habitat en date du 19 juin 2007 et du 28 juin 2012 sus visées à savoir conditions de prise en charge des frais liés au relogement des locataires impactés par le projet. Le processus de relogement débutera officiellement à la suite de la validation définitive du scénario du projet par le Comité de Pilotage (COPIL), prévue au cours du second semestre 2026.

Considérant :

- Les précédentes délibérations prises par le Conseil d'Administration visées ci-avant entrant dans le champ de la politique générale de l'office notamment sur l'importance d'adapter l'offre de logements pour répondre aux besoins des habitants et à la dynamique de renouvellement urbain souhaitée ;
- Les études préliminaires qui ont validé la faisabilité d'un projet d'envergure et les objectifs de mixité sociale et d'amélioration de la qualité des logements ;
- La nécessité de préparer les prochaines étapes du projet, notamment en matière de démolition et de réhabilitation ;
- La délibération du Conseil d'Administration du 16 Juin 2026, CA 2026 M06 10, relative aux délégations de compétences accordées au BCA en conformité avec les dispositions de l'article R. 421-16 du Code de la construction et de l'habitation et plus particulièrement concernant le volet opérationnel tels que les programmes de réservation foncière, d'aménagement, de construction et de réhabilitation ;

- L'avancée du projet global qui nécessite désormais de se prononcer plus précisément sur ces axes stratégiques qui serviront de base à l'élaboration des futurs scénarios plus détaillés, étant précisé qu'elles reposent sur un équilibre global fixant un plafond maximal d'une centaine de logements démolis (3 bâtiments R+7) et la réhabilitation de l'intégralité du reste du parc concerné.

Il est proposé aux membres du Bureau, dans le cadre de la phase opérationnelle :

- D'approuver le principe d'une démolition limitée à 100 logements, correspondant à la déconstruction de trois bâtiments de type R+7, avec une précision des immeubles concernés à établir lors de la phase d'études urbaines à venir ;
- De valider la réhabilitation de l'ensemble des autres logements, en distinguant, dès que possible, les interventions de réhabilitation classique des rénovations lourdes, qui bénéficieront de financements spécifiques ;
- De confirmer que les modalités de relogement des locataires impactés, établies conformément aux délibérations antérieures, seront mises en œuvre, le processus de relogement démarrant après validation définitive du scénario par le Comité de Pilotage, prévue pour le second semestre 2026 sous réserve d'éléments ne remettant pas en cause ce calendrier indicatif.
- D'autoriser la poursuite des études urbaines en partenariat avec la ville de Lannion, afin de préciser les immeubles concernés dans le périmètre d'aménagement ;
- De prendre note que le projet reste conditionné à sa faisabilité liée au partenariat mis en place et que les scénarios affinés seront, selon les résultats, à nouveau soumis aux membres du Bureau.

Le Bureau du Conseil d'administration

Après en avoir délibéré

- Approuve le principe d'une démolition limitée à 100 logements, correspondant à la déconstruction de trois bâtiments de type R+7, avec une précision des immeubles concernés à établir lors de la phase d'études urbaines à venir ;
- Valide la réhabilitation de l'ensemble des autres logements, en distinguant, dès que possible, les interventions de réhabilitation classique des rénovations lourdes, qui bénéficieront de financements spécifiques ;
- Confirme que les modalités de relogement des locataires impactés, établies conformément aux délibérations antérieures, seront mises en œuvre, le processus de relogement démarrant après validation définitive du scénario par le Comité de Pilotage, prévue pour le second semestre 2026 sous réserve d'éléments ne remettant pas en cause ce calendrier indicatif.
- Autorise la poursuite des études urbaines en partenariat avec la ville de Lannion, afin de préciser les immeubles concernés dans le périmètre d'aménagement ;
- Prend note que le projet reste conditionné à sa faisabilité liée au partenariat mis en place et que les scénarios affinés seront, selon les résultats, à nouveau soumis aux membres du Bureau.

Vote à l'unanimité



La Présidente, Gaëlle ROUTIER

Conseillère Départementale du Canton de Plélo