



Bretagne rurale et urbaine  
pour un développement  
durable

Breizh ar maezloù ha maezkêrel  
evit an dlorren padus

# Ré-habiter les bourgs : retours d'expériences et leviers d'actions



► **BRUDED**

► 25 avril 2018

BRUDED est soutenu par :





*Bretagne rurale et urbaine  
pour un développement  
durable*

*Breizh ar maezloù ha maezkêrel  
evit an diorren padus*



## Accueillir de nouveaux habitants en centre bourg : quels leviers d'actions ?

1. Animer une démarche auprès des propriétaires privés
2. Donner un 'coup de pouce' aux projets privés
3. Recourir à des porteurs de projets extérieurs
4. Investir et porter des projets en direct
5. Proposer de nouveaux modes d'habiter



Bretagne rurale et urbaine  
pour un développement  
durable

Breizh ar maezloù ha maezkêrel  
evit an diorren padus



# 1. Animer une démarche auprès des propriétaires privés

## ➤ Inciter les propriétaires particuliers à remettre leur bien en vente

**Josselin (56) : Sensibilisation et information des particuliers pour remettre les biens sur le marché et lutter contre les verrues architecturales dans le bourg**

**Démarche globale** avec plusieurs actions  
informatives, incitatives et contraignantes

**Résultat** : 71 logements vacants vendus en  
2015 et 2016 sur la commune

Dont 5 maisons vendues comme résidences  
principales à des retraités et des actifs dans une  
rue du cœur de bourg



**Venez en discuter avec  
les élus qui ont porté le  
projet !**





Bretagne rurale et urbaine  
pour un développement  
durable

Breizh ar maezloù ha maezkêrel  
evit an diorren padus



# 1. Animer une démarche auprès des propriétaires privés

## ➤ Communiquer sur les biens mutables dans le bourg

**Guerlesquin (29) :** Rédaction d'un guide des maisons vides dans le centre bourg avec indication des coûts de vente et estimations des travaux (en cours)

**Partenariat avec le CAUE 29** pour réaliser des croquis et chiffrages afin de lancer une dynamique de rénovation du bâti vide en cœur de bourg



*Venez en discuter  
avec les élus qui  
ont porté le projet !*



Bretagne rurale et urbaine  
pour un développement  
durable

Breizh ar maezloù ha maezkêrel  
evit an diorren padus



## 2. Donner un 'coup de pouce' aux projets privés

### ➔ Accompagner la division de parcelles privées

Démarches BIMBY : inciter les propriétaires privés à diviser leur terrain et à initier des projets de qualité via des entretiens avec un architecte

Des expériences à Lanvallay (22), La Chapelle-Launay (44), Pancé (35)



**Venez en discuter  
avec les élus qui  
ont porté le projet !**





Bretagne rurale et urbaine  
pour un développement  
durable

Breizh ar maezloù ha maezkêrel  
evit an diorren padus



## 2. Donner un 'coup de pouce' aux projets privés

### ➔ Échanger du foncier pour valoriser des biens en centre bourg

**Plouegat-Moysan (29)** : échange de parcelles pour permettre à deux maisons de bénéficier de jardins en cœur de bourg (en échange d'un terrain constructible en sortie de bourg)



*Venez en discuter  
avec les élus qui  
ont porté le projet !*



**Mellionnec (22)** : projet d'une étude foncière en cœur de bourg concernant les différents propriétaires : commune, particuliers.

**Objectif** : réaliser des échanges ou des acquisitions communales pour rattacher du terrain à des maisons qui n'en ont pas, afin de faciliter leur mise en vente

### Clés de réussite :



- Réaliser une étude de développement du bourg avec un volet foncier
- Associer les propriétaires
- S'entourer de compétences extérieures pour les études et les négociations



Bretagne rurale et urbaine  
pour un développement  
durable

Breizh ar maezloù ha maezkêrel  
evit an diorren padus



## 2. Donner un 'coup de pouce' aux projets privés

### ➤ Soutenir financièrement les projets privés

**Guerlesquin (29):** incitation des particuliers à rénover leur bien en centre bourg via une subvention (financée via l'AAP Régional sur la dynamisation des bourgs), sans condition de revenus



*Venez en discuter  
avec les élus qui  
ont porté le projet !*

### Clés de réussite :



- Associer le financement à un accompagnement technique, une sensibilisation, information
- Communiquer sur le cadre de financement





Bretagne rurale et urbaine  
pour un développement  
durable

Breizh ar maezloù ha maezkêrel  
evit an diorren padus



### 3. Recourir à des porteurs de projets extérieurs

➤ **Négocier avec les bailleurs sociaux pour soutenir l'offre de logements sur le territoire**

➤ **A l'échelle communale...**

**Quistinic (56) : négociation réalisée avec le bailleur à l'échelle du bourg sur plusieurs fonciers:**

- Cession à l'euro symbolique du presbytère pour créer des cellules commerciales et logements
- Cession de 6 lots en extension à proximité immédiate du bourg
- Vente de 2 lots en dent creuse
- Rachat de cellules commerciales à prix coûtant au bailleur social







Bretagne rurale et urbaine  
pour un développement  
durable

Breizh ar maezloù ha maezkêrel  
evit an diorren padus



### 3. Recourir à des porteurs de projets extérieurs

➤ **Négocier avec les bailleurs sociaux pour soutenir l'offre de logements sur le territoire**

➤ **A l'échelle communale...**

**Beignon (56)** : pour un logement social vendu en accession par le bailleur, la commune demande la construction d'un logement social en locatif (3 réalisés en accession PMR à ce jour)

#### Clés de réussite :



- Anticiper la prise de contact avec les bailleurs, les intéresser en proposant une offre attractive et équitable pour nouer des partenariats
- Bénéficier de l'appui de l'intercommunalité
- Sortir des sentiers battus
- Réfléchir à l'échelle du bourg
- Travailler avec des partenaires (AMO, MOE) qui sont dans l'esprit du projet communal



Bretagne rurale et urbaine  
pour un développement  
durable

Breizh ar maezloù ha maezkêrel  
evit an diorren padus



### 3. Recourir à des porteurs de projets extérieurs

➤ **Négocier avec les bailleurs sociaux pour soutenir l'offre de logements sur le territoire**

#### ➤ **...Et intercommunale**

**CC du Val d'Ille – Aubigné (35) : politique intercommunale volontariste visant à renforcer l'attractivité des communes auprès des bailleurs**

- Prise de compétence logement social
- PLH : conventionnement avec plusieurs bailleurs sociaux
- Négociation dans une logique de péréquation entre communes : pour un logement construit sur les communes les plus attractives, un logement sur les communes moins attractives
- Conjointement, attribution d'une aide financière de l'intercommunalité à la création de logements sociaux

#### **Clés de réussite :**



- Volontarisme de l'intercommunalité en matière d'offre de logement social
- Solidarité des communes à l'échelle intercommunale
- Démarche constructive des bailleurs pour équilibrer leur budget sur plusieurs opérations





Bretagne rurale et urbaine  
pour un développement  
durable

Breizh ar maezloù ha maezkêrel  
evit an diorren padus



### 3. Recourir à des porteurs de projets extérieurs

#### ➤ Recourir à un bailleur social pour porter une opération

**Langouët (35) : portage en régie d'un projet pour faciliter l'intervention du bailleur**

- achat d'un terrain et démolition d'une maison par la commune
- Portage communal du projet jusqu'à l'APD pour s'assurer que les objectifs seront respectés (avec démarche participative)
- Construction de 3 logements T4 et d'une bibliothèque par Néotoa : bâtiments écologiques, sains et quasi-passifs







Bretagne rurale et urbaine  
pour un développement  
durable

Breizh ar maezloù ha maezkêrel  
evit an diorren padus



### 3. Recourir à des porteurs de projets extérieurs

#### ➤ Recourir à un bailleur social pour porter une opération

**La Chapelle-Launay : Création de 11 logements sociaux intégrés et accessibles en cœur de bourg, en lien avec intercommunalité**



- Sollicitation de 3 bailleurs sociaux pour travailler sur le nombre de logements, l'insertion architecturale, urbaine et paysagère du projet
- Bailleur retenu: Atlantique Habitations
- La CC supporte la charge de l'achat foncier et la démolition, en le revendant pour l'Euro symbolique au bailleur social (265 000€)
- La commune garantit l'emprunt du bailleur
- Maître d'œuvre : agence ASA Guimbert



Bretagne rurale et urbaine  
pour un développement  
durable

Breizh ar maezloù ha maezkêrel  
evit an diorren padus



### 3. Recourir à des porteurs de projets extérieurs

#### ➤ Recourir à un bailleur social pour porter une opération

##### Clés de réussite :



- Prendre le temps de définir les objectifs du projet et d'affirmer une volonté politique forte
- Garder la maîtrise du projet en début de conception pour maximiser certaines subventions (démolition...) et faciliter le travail du bailleur et s'assurer de l'atteinte des objectifs souhaités
- Solliciter plusieurs bailleurs pour optimiser les négociations



Bretagne rurale et urbaine  
pour un développement  
durable

Breizh ar maezloù ha maezkêrel  
evit an diorren padus



### 3. Recourir à des porteurs de projets extérieurs

#### ➤ Négocier avec des investisseurs privés ou promoteurs pour rénover

**Plouegat-Moysan (29) : achat – revente de maisons vacantes en vue d'une rénovation**

- 2013 : Achat de 2 maisons par la municipalité pour 50 000€
- Revente à un investisseur privé pour rénovation, pour 25 000€
- Création de 3 logements locatifs accessibles PMR

#### Clés de réussite :

- Créer les conditions d'une relation partenariale avec l'investisseur (logique donnant-donnant)
- Se positionner en facilitateur du projet (animation, soutien financier, relai vers partenaires, communication...)



**Venez en discuter  
avec les élus qui  
ont porté le projet !**







Bretagne rurale et urbaine  
pour un développement  
durable

Breizh ar maezloù ha maezkêrel  
evit an diorren padus



## 4. Investir et porter des projets en direct

### ➤ Porter des projets en régie : rénovations

**Bonnoeuvre (44) : rénovation en régie de 2 maisons de bourg pour y créer 3 logements locatifs sociaux**

- Achat de 2 maisons vacantes depuis environ 40 ans par le biais de l'Agence foncière départementale
- Conception communale du projet avec architecte
- Rénovation portée par la commune : création de deux T2 et un T3 avec jardins et garages privatifs
- Location gérée en direct par la commune (devenue commune nouvelle)

#### Clés de réussite :

- Connaître le besoin en matière de logement : Se concerter avec l'intercommunalité et les habitants
- S'appuyer sur des partenaires (EPFB, CAUE, EIE, etc.)
- Affiner le montage économique



Guipel : longères pour logement communal



Bretagne rurale et urbaine  
pour un développement  
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel  
evit an diorren padus



## 4. Investir et porter des projets en direct

### ➤ Porter des projets en régie : rénovations

#### Josselin (56) : opération pilote de rénovation d'une maison en cœur de bourg

Démarche partenariale pour proposer un bien avec prestations équivalente à celles d'une maison de lotissement (jardin privatif, garage attenant, espaces, luminosité)

**Beignon (56) :** rénovation en régie de la façade d'un logement en cœur de bourg et aménagement de stationnement privatif sur parcelle avant revente sur le marché privé

#### Clés de réussite :

- Proposer un prix en adéquation avec le marché et avec les coûts de travaux prévisibles pour l'acquéreur
- Réaliser les petits travaux en régie pour limiter les dépenses





Bretagne rurale et urbaine  
pour un développement  
durable

Breizh ar maezloù ha maezkêrel  
evit an diorren padus



## 4. Investir et porter des projets en direct

### ➤ Porter des projets en régie : constructions

**Tréveneuc (22) :** La commune a totalement réaménagé un îlot du centre bourg

- démolition reconstruction de deux commerces
- Construction d'une cantine scolaire au rdc et de 3 logements communaux à l'étage
- Gestion communale des loyers

### Clés de réussite :

- S'entourer de partenaires adaptés (CAUE, EPF, ...)
- Prendre le temps de la réflexion préalable : définition des besoins, objectifs qualitatifs, usages...
- Associer la population dès la conception du projet (habitants, commerces, associations...)





Bretagne rurale et urbaine  
pour un développement  
durable

Breizh ar maezloù ha maezkêrel  
evit an diorren padus



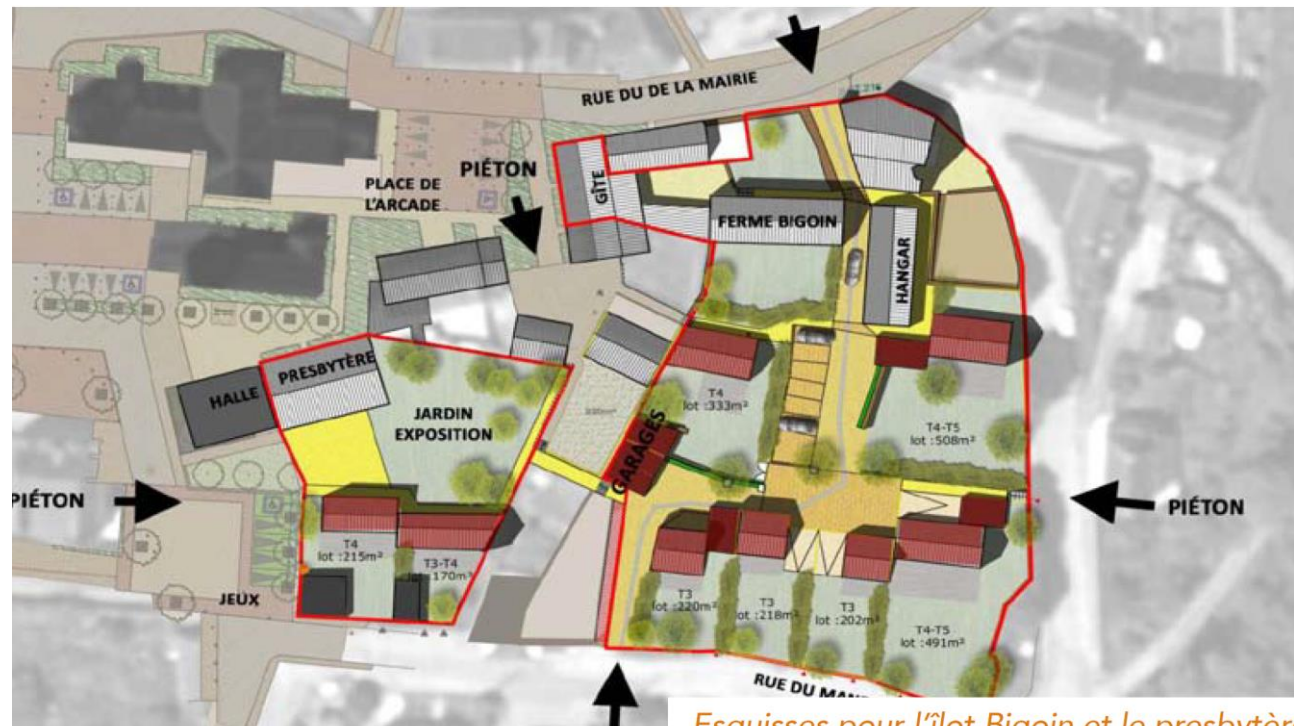
## 4. Investir et porter des projets en direct

### ➤ Porter des projets en régie : densification

Quistinic (56) : Aménagement de dent creuse sous maîtrise d'ouvrage communale  
L'îlot Bigoin

Démolition d'une maison  
des années 60 et  
aménagement d'une parcelle  
de 4 000 m<sup>2</sup> pour y créer 5  
ou 6 lots constructibles.

Objectif de vente d'une belle  
longère fin XIXème, sise à  
l'entrée du terrain.



Esquisses pour l'îlot Bigoin et le presbytère



Bretagne rurale et urbaine  
pour un développement  
durable

Breizh ar maezloù ha maezkêrel  
evit an diorren padus



## 4. Investir et porter des projets en direct

### ➤ Porter des projets en régie : densification

#### Langouët (35) : Lotissement communal La Prairie Madame

Proposer des terrains en cœur de bourg pour favoriser l'accès à la propriété des foyers les plus modestes, en proposant des logements ayant un impact écologique le plus faible possible.

- Cahier des charges novateurs (pas de parpaing ni de PVC)
- Proposition aux acquéreurs de deux plans de maisons réalisés par un architecte
- Garages regroupés par îlots
- Voirie partagée





Bretagne rurale et urbaine  
pour un développement  
durable

Breizh ar maezloù ha maezkêrel  
evit an diorren padus



## 4. Investir et porter des projets en direct

### ➤ Acquérir du foncier pour faciliter la densification

**Malguénac** : désenclavement d'une dent creuse non accessible grâce à l'achat d'une parcelle avec maison et garage, démolition du garage pour créer un accès au futur lotissement, puis revente de la maison

**Guipel (35)** : acquisition foncière et division parcellaire pour densifier le bourg :

- achat (préemption) d'un terrain de 5000 m<sup>2</sup> avec une maison.
  - Division en 5 lots revendus par la municipalité : 1 lot avec la maison + 4 lots libres
- > Petite opération équilibrée financièrement et qualitative (végétation existante)

### Clés de réussite

- Établir une veille sur le foncier en cœur de bourg
- Réaliser des études en amont pour être plus réactif en cas de cessions (esquisses / OAP)
- Recourir au compte à rebours pour acquérir le foncier au juste prix (coût du foncier déduit à partir du budget du projet à venir sur le site)





Bretagne rurale et urbaine  
pour un développement  
durable

Breizh ar maezloù ha maezkêrel  
evit an diorren padus



## 5. Proposer de nouveaux modes d'habiter

### ➤ Porter le foncier pour faciliter les projets d'habitat groupé

Lopérhet (29), Eco-hameau Ecocum :

- Acquisition d'un terrain par la municipalité pour faciliter la mise en place d'un éco-hameau en habitat groupé
- Revente du foncier au groupe constitué (au bout de 2 ans)





Bretagne rurale et ruraine  
pour un développement  
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel  
evit an diorren padus



## 5. Proposer de nouveaux modes d'habiter

### ➤ Accompagner les particuliers dans la construction de leur logement

**Saint Médard-sur-Ille (35) : partenariat tripartite pour permettre à des foyers modestes d'accéder à la propriété**

Partenariat commune, bailleur Néotoa et Compagnons Bâisseurs pour accompagner et encadrer les acquéreurs dans l'auto construction de leur maison à 50%

**Objectif :** permettre à 8 foyers modestes d'accéder à la propriété pour 135 000€ terrain compris

**Langouet (35) : chantiers collectifs sur le hameau de La Pelousière**

Projet porté par l'opérateur social Habitation Familiale

Objectifs partagés : réduire les coûts de construction et favoriser l'interconnaissance

Commune et bailleur ont mis en place un partenariat avec les compagnons bâtisseurs pour la construction en chantiers collectifs de celliers bois et murets extérieurs

Engagement des acquéreurs à donner 30 jours pour ces chantiers lors de la signature





Bretagne rurale et urbaine  
pour un développement  
durable

Breizh ar maezloù ha maezkêrel  
evit an diorren padus



## 5. Proposer de nouveaux modes d'habiter

### ➤ Accompagner les particuliers dans la construction de leur logement

#### Clés de réussite



- Définir collectivement des objectifs et communiquer en amont (partenaires & habitants)
- Proposer un montage permettant aux futurs habitants d'intervenir sur le chantier : VEFA
- Développer des partenariats pour mettre en oeuvre les chantiers participatifs : encadrement, assurance des participants, garantie des ouvrages réalisés





Bretagne rurale et urbaine  
pour un développement  
durable

Breizh ar maezloù ha maezkêrel  
evit an diorren padus



## 5. Proposer de nouveaux modes d'habiter

### ➤ Créer un secteur dédié à l'habitat léger

**Langouët (35)** : projet de renouvellement du bourg en économie circulaire avec démarche participative > proposition d'habitants de dédier un secteur à l'habitat léger

**Theix-Noyalo (56)**: projet ZAC de Brestivan (40 ha) comprenant un secteur d'habitat innovant (3ha) dont un espace dédié à l'habitat mobile de 5000 m<sup>2</sup> :

- Le terrain resterait en propriété communale et serait loué
- Avec règlement spécifique
- Éventuellement des espaces communs (rangement, convivialité)



Bretagne rurale et ruraine  
pour un développement  
durable

Breizh ar maezloù ha maezkêrel  
evit an dlorren padus

# MERCI



BRUDED est soutenu par :

