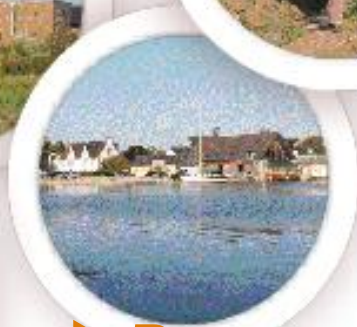




Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

Breizh ar maezloù ha maezkêrel
evit an dlorren padus

Ré-habiter les bourgs : retours d'expériences Clés de réussite et leviers d'actions



► **Rencontre Logements et
dynamique de bourgs**
► **26 janvier 2022**

BRUDED est soutenu par :



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

1. Animer une démarche auprès des propriétaires privés

- Inciter les propriétaires particuliers à remettre leur bien en vente
- Communiquer sur les biens mutables dans le bourg

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

- Accompagner la division de parcelles privées (BIMBY)
- Échanger du foncier pour faciliter la densification
- Soutenir financièrement les projets privés

3. Recourir à des porteurs de projets extérieurs

- Négocier et recourir aux bailleurs sociaux
- Négocier avec des investisseurs privés

4. Investir et porter des projets en direct

- Porter des projets en régie de rénovation, construction, densification

5. Proposer de nouveaux modes d'habiter

- Porter le foncier pour faciliter les projets d'habitat léger
- Accompagner les particuliers dans la construction de leur logement
- Créer un secteur dédié à l'habitat léger

Attractivité des centres-bourgs, tout est lié !



1. Animer une démarche auprès des propriétaires privés

➤ Inciter les propriétaires particuliers à remettre leur bien en vente

Josselin (56) – 2600 hab : Sensibilisation et information des particuliers pour remettre les biens sur le marché et lutter contre les biens non entretenus dans le bourg

Constat à l'époque : référentiel foncier (EPF) -> Identification de biens réputés sans maîtres ou en état d'abandon manifeste. 8% de logements vacants.

Démarche des élus : courriers à l'ensemble des propriétaires pour :

- Informer démarche de revitalisation
- Informer des aides à la rénovation (aides communales en ZPPAUP ; plateforme de rénovation de l'habitat)

+ rencontre des propriétaires

+ procédures d'abandon manifeste

Résultat : 103 logements vacants remis sur le marché entre 2015 et 2017



1. Animer une démarche auprès des propriétaires privés

➤ Encourager les propriétaires à rénover leur bien en cœur de bourg

Guerlesquin (29) – 1350 hab : avec l'aide du CAUE 29, réalisation d'esquisse de rénovation-extension de trois maisons vides du centre bourg et information des propriétaires sur les aides à la rénovation.

Constat : bâti
patrimonial vacant

Objectif : montrer des
possibilités de
rénovation et une
estimation des coûts



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

➤ Accompagner la division de parcelles privées Démarches BIMBY

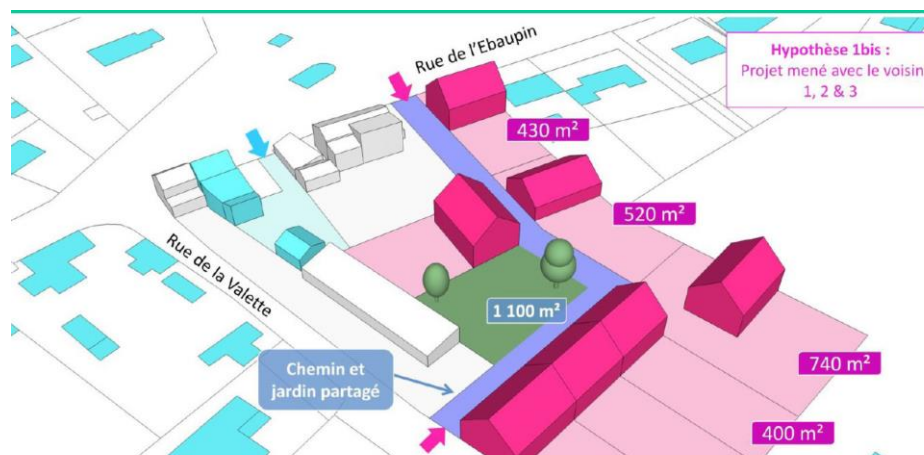
La Chapelle-Launay (44) – 3 150 hab : inciter les propriétaires privés à diviser leur terrain et à initier des projets de qualité via des entretiens et simulations avec un architecte

Démarche : la municipalité embauche une équipe d'architectes qu'elle met à disposition des habitants pour simuler des divisions parcellaires

3 architectes présents pendant 2 jours

Résultat : 30 projets ont fait l'objet de simulations -> une dizaine de projet ont vu le jour

Coût de la prestation : 12 126 €



En savoir Plus : La Chapelle-Launay

En savoir Plus : Lanvallay

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

➤ Échanger du foncier pour valoriser des biens en centre bourg

Plouegat-Moysan (29) – 700 hab : 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)

Mellionec (22) – 400 hab : étude foncière en coeur 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



En savoir Plus : Plouegat-Moysan

En savoir Plus : Mellionec

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



3. Recourir à des porteurs de projets extérieurs

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

Quistinic (56) -1400 hab : négociation réalisée avec Lorient habitat sur plusieurs fonciers : un en cœur de bourg (renouvellement) et un en continuité immédiate (extension)

- Cession à l'euro symbolique du presbytère pour créer des cellules commerciales et logements : rachat des cellules par la commune à prix coutant
- Vente de 2 lots en dent creuse : construction de 2 maisons T3 et T4
- Cession de 6 lots en extension à proximité immédiate du bourg



En savoir Plus

3. Recourir à des porteurs de projets extérieurs

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

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

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



En savoir Plus

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 jusqu'à l'APD pour faciliter l'intervention du bailleur

- Achat d'un terrain et démolition d'une maison par la commune
- Démarche participative avec un processus de conception intégrée auquel ont participé élus, voisins, bailleur, architecte et bureaux d'études
- Portage communal du projet jusqu'à l'APD pour s'assurer que les objectifs seront respectés
- Construction de 3 logements T4 et d'une bibliothèque par Néotoa : bâtiments écologiques, sains et quasi-passifs
- Rachat par la commune de la bibliothèque au bailleur



En savoir Plus

3. Recourir à des porteurs de projets extérieurs

➤ Recourir à un bailleur social pour porter une opération

La Chapelle-Launay (44) : 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

3. Recourir à des porteurs de projets extérieurs

➤ Négocier avec des investisseurs privés ou promoteurs pour rénover

Plouegat-Moysan (29) – 720 hab : achat puis revente de maisons vacantes en centre-bourg à un investisseur en vue d'une rénovation

Démarche :

- 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

En savoir Plus



3. Recourir à des porteurs de projets extérieurs

➤ Négocier avec des investisseurs privés ou promoteurs pour rénover

Plélan-le-Grand (35) : lotissement porté par un investisseur privé avec implication de la commune pour une démarche globale

- Terrain de 8 000 m² vacant en entrée de bourg suite au déplacement du Super U
- Le propriétaire souhaite y construire 10 logements
- La municipalité l'a convaincu de travailler avec un cabinet d'urbanisme pour réaliser un plus grand nombre de logements et penser l'espace comme un vrai lieu de vie (mobilités, déchets, paysage...) > densité de 30 logements / ha au lieu de 13 lgts/ha dans le projet initial



En savoir Plus

4. Investir et porter des projets en direct

➤ Porter des projets en régie : rénovations

Bonneuvre (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 privés
- Location gérée en direct par la commune (devenue commune nouvelle)



En savoir Plus

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 à la rénovation en cœur de bourg avec des prestations équivalente à celles d'une maison de lotissement (jardin privatif, garage attenant, espaces, luminosité)

Partenariat avec EPF, CAUE56 et CAPEB56

Bilan : rénovation qui s'est avérée plus chère que prévue



En savoir Plus

4. Investir et porter des projets en direct

➤ Porter des projets en régie : rénovations

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

- Rénovation en régie par les services techniques : retrait de l'enduit ciment ; destruction d'un apenti ; réalisation d'un muret
- Remise en vente



En savoir Plus

4. Investir et porter des projets en direct

➤ Porter des projets en régie : constructions

Tréveneuc (22) : La commune a totalement réaménagé un ilot 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



4. Investir et porter des projets en direct

➤ Porter des projets en régie : division parcellaire

Pancé (35) : achat d'une maison individuelle pour diviser la parcelle et désenclaver plusieurs autres

- Démarche : La commune achète une maison et négocie avec un autre propriétaire l'achat d'une bande de terre puis revend la maison + nouvelle parcelle
- Objectif : permettre la réalisation de 4 parcelles en cœur d'îlot



En savoir Plus

4. Investir et porter des projets en direct

➤ Porter des projets en régie : densification

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

- Achat (préemption) d'un terrain de 5000 m² 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)



En savoir Plus

4. Investir et porter des projets en direct

➤ Porter des projets en régie : construction en dent creuse

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.

- Garages regroupés par îlots
- Voirie partagée
- Cahier des charges volontariste : pas de parpaing ni de PVC ; cuve de récupération d'eau de pluie ; panneaux solaires thermiques
- Proposition aux acquéreurs de deux plans de maisons réalisés par un architecte répondant au cahier des charge



En savoir Plus

5. Proposer de nouveaux modes d'habiter

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

Lopérhet (29), Eco-hameau Ecocum : soutien de la commune a un projet d'habitat groupé

- 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)



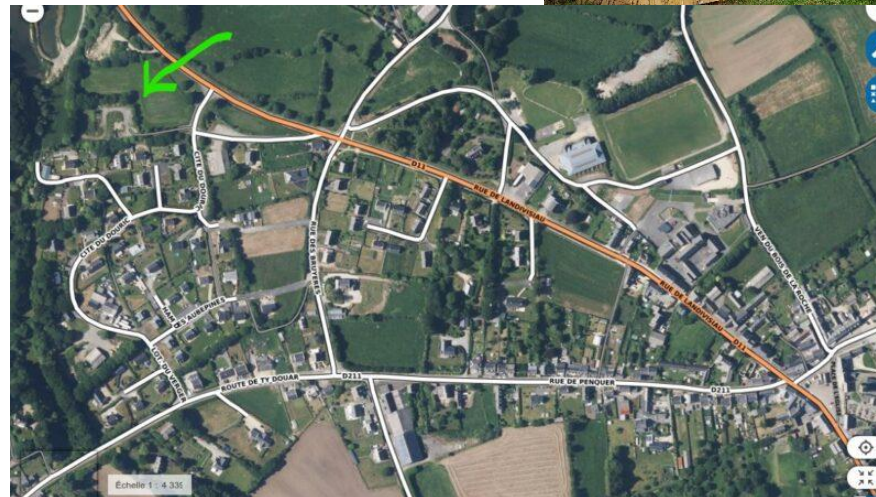
En savoir Plus

5. Proposer de nouveaux modes d'habiter

➤ Créer un secteur dédié à l'habitat léger

Saint-André-des-eaux (22), Commana (29), Plessé (44)...

- Plusieurs communes travaillent à la réalisation de petits lotissements en habitat réversible
- Le plus souvent sur les franges urbaines



En savoir Plus : Plessé

En savoir Plus : Commana



Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

Breizh ar maezloù ha maezkêrel
evit an dlorren padus

Ré-habiter les bourgs : retours d'expériences Clés de réussite et leviers d'actions



► **Rencontre Logements et
dynamique de bourgs**
► **26 janvier 2022**

BRUDED est soutenu par :

