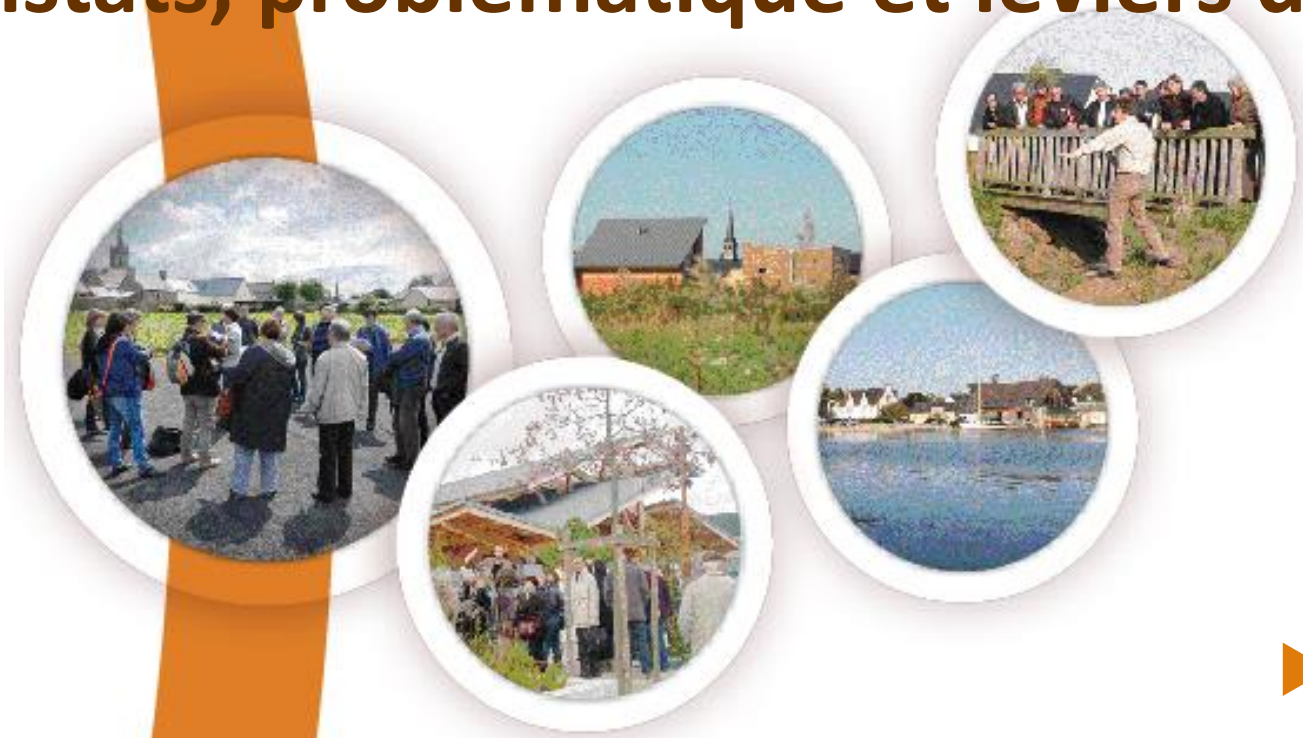
BRUDED

Bretagne rurale et rurbaine pour un développement durable

Breizh ar maezioù ha maezkérel evit an diorren padus

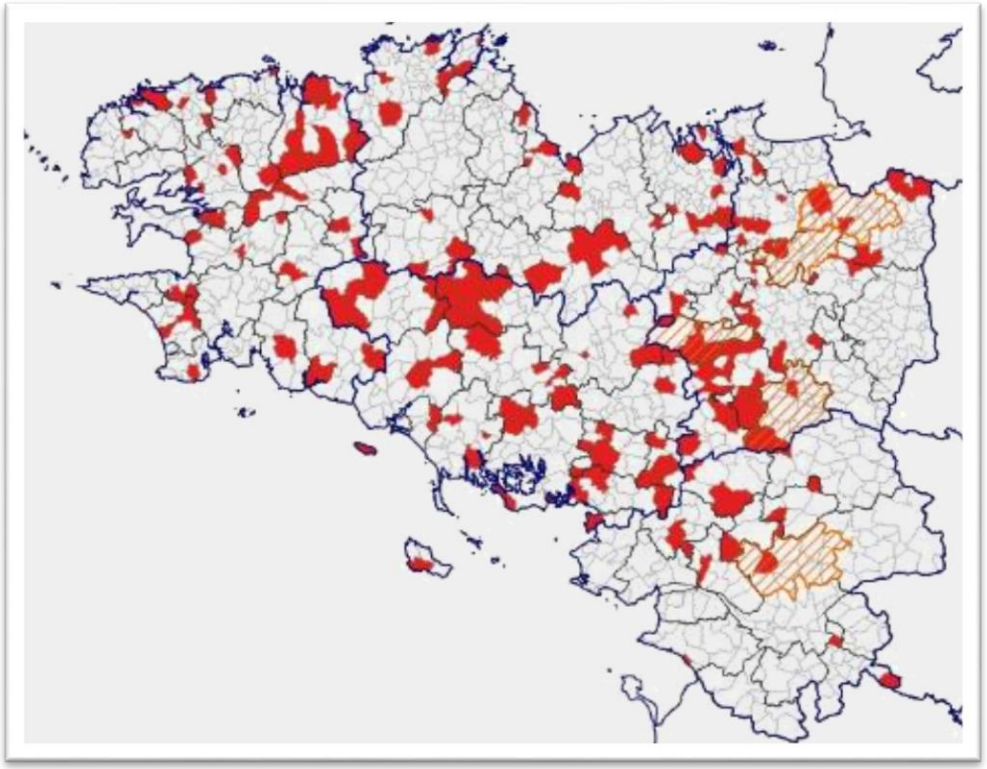
Vers le zéro artificialisation nette : Constats, problématique et leviers d'actions



▶ *Mars 2022*

BRUDED est soutenu par :

Un réseau d'échanges entre collectivités sur la Bretagne et la Loire-Atlantique



- 250 communes et 6 CC
- Zones rurales, rurbaines, littorales
- 725 000 habitants
- Territoires de 200 à 64 000 habitants
- 80 % de communes de moins de 3 000 habitants
- 10% ont plus de 5000 hab
- Des communes avec peu de moyens financiers…
- …et peu ou pas d'ingénierie en interne

[BRUDED]
la force d'un réseau

Vers le zéro artificialisation nette : Constats, problématique et leviers d'actions

- Les constats
- Les raisons
- Les retours d'expériences du réseau

BRUDED

Bretagne rurale et rurbaine pour un développement durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel evit an diorren padus

Les constats

↘ Des centres-bourgs qui se vident

↘ Des commerces qui ferment

Saint-Maden

L'unique commerce ferme au grand dam du maire

Le Madenais a fermé sa porte dimanche. Le commerçant a cessé son activité faute de clients. Le maire, Jean-Luc Lechevestrier regrette que les habitants n'aient pas fait vivre ce bar-tabac.

En août 2015, Jean-François Folliot était heureux de rouvrir le café, bureau de tabac. Il avait ajouté un dépôt de pain, un rayon épicerie de première nécessité et des produits laitiers.

Il a essayé de développer son affaire en proposant des pizzas à emporter, des gâteaux le dimanche et des viennoiseries tous les matins. Côté animations, une soirée court-métrage avait rempli la salle et le concours de palets avait réuni douze équipes.

Pas de repreneur

Mais, Jean-François a préféré jeter l'éponge, désabusé. Il n'a pas souhaité s'exprimer et a simplement déclaré : « **Le chiffre d'affaires n'est pas à la hauteur de mes espérances. C'est tout.** » Les clients n'ont pas été assez nombreux.

« **L'idée de ce commerce était de répondre aux besoins journaliers des habitants et faire en sorte que ce soit un lieu de convivialité,** explique le maire, Jean-Luc Lechevestrier. »

Le conseil municipal avait décidé l'achat du fonds de commerce il y a trois ans. « **On avait trouvé quelqu'un de motivé, mais les habitants ont oublié de venir chez lui. C'est dommage,** poursuit le maire, **surtout après tous les investissements réalisés dans le bourg.** » La rue principale a été réaménagée et sécurisée pour les piétons.

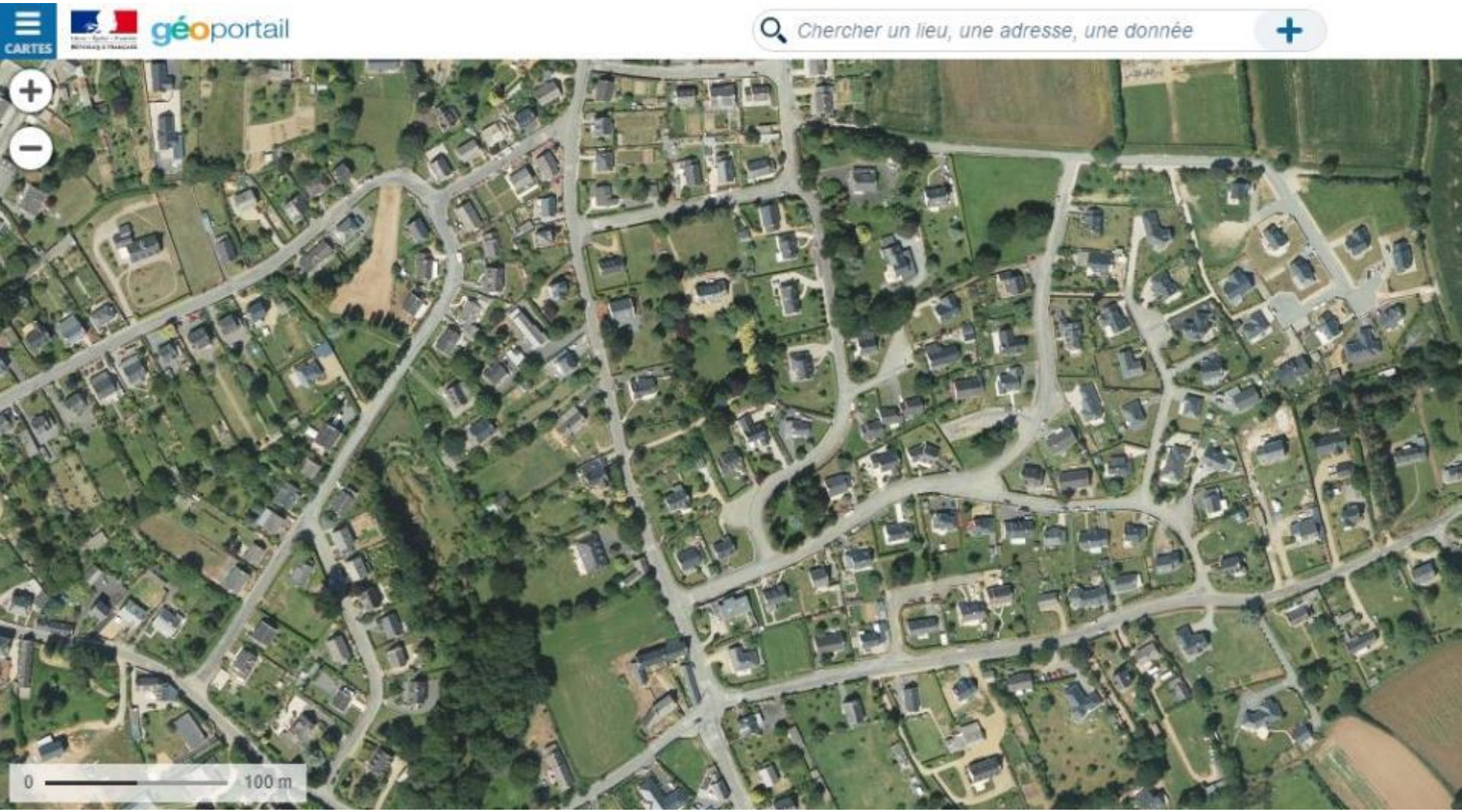
Pour le moment il n'y a pas de repreneur. La question a été abordée lors du conseil municipal fin septembre. « **J'ai fait deux propositions : soit continuer à payer le loyer dans l'attente d'un repreneur, soit envoyer un courrier au propriétaire pour dénoncer le bail qui prendra fin le 15 avril. La majorité a souhaité cette seconde solution** », explique le maire. Et d'ajouter : « **Cela ne nous empêche pas de continuer à chercher un repreneur. Mon souhait est de voir ce commerce rouvrir.** »

Le maire est un peu abattu mais ne baisse pas les bras. « **Je regrette que certains habitants qui demandaient ce service ne soient pas venus le faire vivre. Pourtant, avoir un commerce dans un bourg me semble d'utilité publique.** »

Jean-Luc Lechevestrier souhaite que le commerce puisse rouvrir. « C'est un service d'utilité publique », indique-t-il.

↘ Et parfois l'école, mise à mal…

↗ Des lotissements en extension urbaine, déconnectés des bourgs



↗ Des déplacements en voiture croissants, tournés vers l'emploi = les zones urbaines

↗ Des commerces qui s'installent sur les flux = routes, ronds-points

BRUDED

Bretagne rurale et rurbaine pour un développement durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel evit an diorren padus

Les raisons

Refaire de l'habitat en centre-bourg : plus complexe que l'extension urbaine

-> **Manque de cohérence des politiques** nationales, SCOT, PLUi – PLH, PLU

-> **Prix d'acquisition des fonciers et des biens plus élevés en centre-bourg**, souvent sur-estimés par les propriétaires

-> **Gestion de projet plus couteuse** : identique pour produire 2 logements en centre-bourg que pour en produire 20 en extension urbaine

-> **Gestion de projet 'socialement ' plus compliquée** : difficulté à négocier avec des propriétaires que l'on connait ; à obliger des propriétaires à vendre, louer ou rénover ; à accompagner des anciens vers un logement plus adapté

Refaire de l'habitat en centre-bourg : plus complexe que l'extension urbaine

-> **Logements inadaptés :** vétusté, agencement, luminosité, absence de garage, de jardin, de lieu pour mettre la poussette, les vélos…

-> **Incertitude sur les coûts** de rénovation / déconstruction-dépollution-reconstruction

-> **Difficulté à trouver des opérateurs** : les bailleurs sociaux ne viennent plus ; ils revendent même parfois leurs logement sans renouveler le parc ; la commune craint de ne pas avoir les moyens de porter le projet

-> **Lourdeur d'une gestion locative** pour les communes

-> **Manque d'un accompagnement des communes**, continu, décloisonné

La mise en œuvre du Zéro artificialisation nette, défavorable aux communes rurales ?

-> **défavorable aux communes qui ont été les plus sobres ?** (-50% d'artificialisation d'ici 2031, par rapport à la consommation foncière sur la période précédente)

-> **défavorable aux communes qui ont le moins de friches à réutiliser** ?

-> dans les SCOT, **l'activité en zone rurale est souvent réduite à l'activité agricole** : quid du développement d'activités artisanales, proches de bourgs, hors zones d'activités communautaires ?

BRUDED

Bretagne rurale et rurbaine pour un développement durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel evit an diorren padus

Le caroussel de solutions au sein du réseau

Attractivité des centres-bourgs, tout est lié !

Favoriser l'emploi à travers les projets : c'est possible !

Commerce, entreprises artisanat

Construction et matériaux locaux

Offre sanitaire et sociale

Énergies renouvelables locales

Agriculture durable

Gestion des espaces verts

Restauration bio locale

Culture et Éco-tourisme

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

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 maitres 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

En savoir Plus

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

En savoir Plus

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

Mellionnec (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 : Melllionnec

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

2. Donner un ‘coup de pouce’ aux projets privés

↗ Accompagner la division de parcelles privées Démarches BIMBY

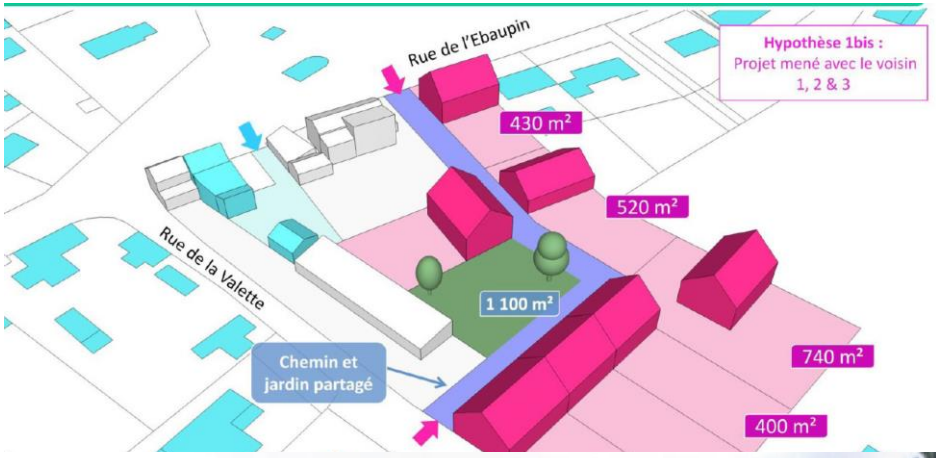
La Chapelle-Launay (44) – 3 150 hab : inciter les propriétaires privés à diviser leur terrain et à initier des projets de qualité via des entretiens et simulations avec un architecte

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

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 > densité de 30 logements / ha au lieu de 13 lgts/ha dans le projet initial
- Projet pensé comme un vrai lieu de vie : intégration paysagère, mobilités, déchets,…

En savoir Plus

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 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

avant

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
- Maitre d'œuvre : agence ASA Guimbert

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

↗ Recourir à un bailleur social pour porter une opération

La Chapelle-Thouaralt (35) : une implication forte du bailleur Neotoa, avec appui de la Métropole rennaise

- Achat de deux maisons en cœur de bourg par portage foncier de Rennes Métropole
- Forte implication de la commune pour identifier les seniors intéressés et pour les impliquer dans la conception des futurs espaces
- Cahier des charges exigeant : matériaux biourcés, économie circulaire
- Opération portée par bailleur social Netotoa : 19 logements sociaux en PLAI, PLUS et PLS
- RT2012-20%, matériaux biosourcés (bois, paille, laine de bois…), démarche d'économie circulaire
- Aide financière forte de Rennes Métropole

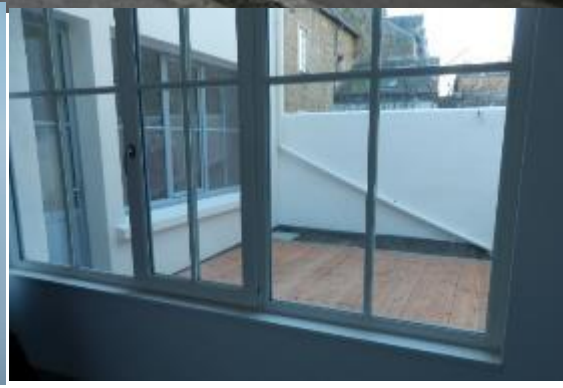
En savoir Plus

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

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)

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 appentis ; réalisation d'un muret
- Coût (hors temps de travail) = 6 284 €
- Remise en vente

avant

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

En savoir Plus

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'ilot

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 Praire 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.

- Parcelle de 280 à 480 m2
- 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 avec indication de prix de sortie

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

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

↗ 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 Bâtisseurs pour accompagner et encadrer les acquéreur sdans l'auto construction de leur maison à 50%

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

En savoir Plus

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

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

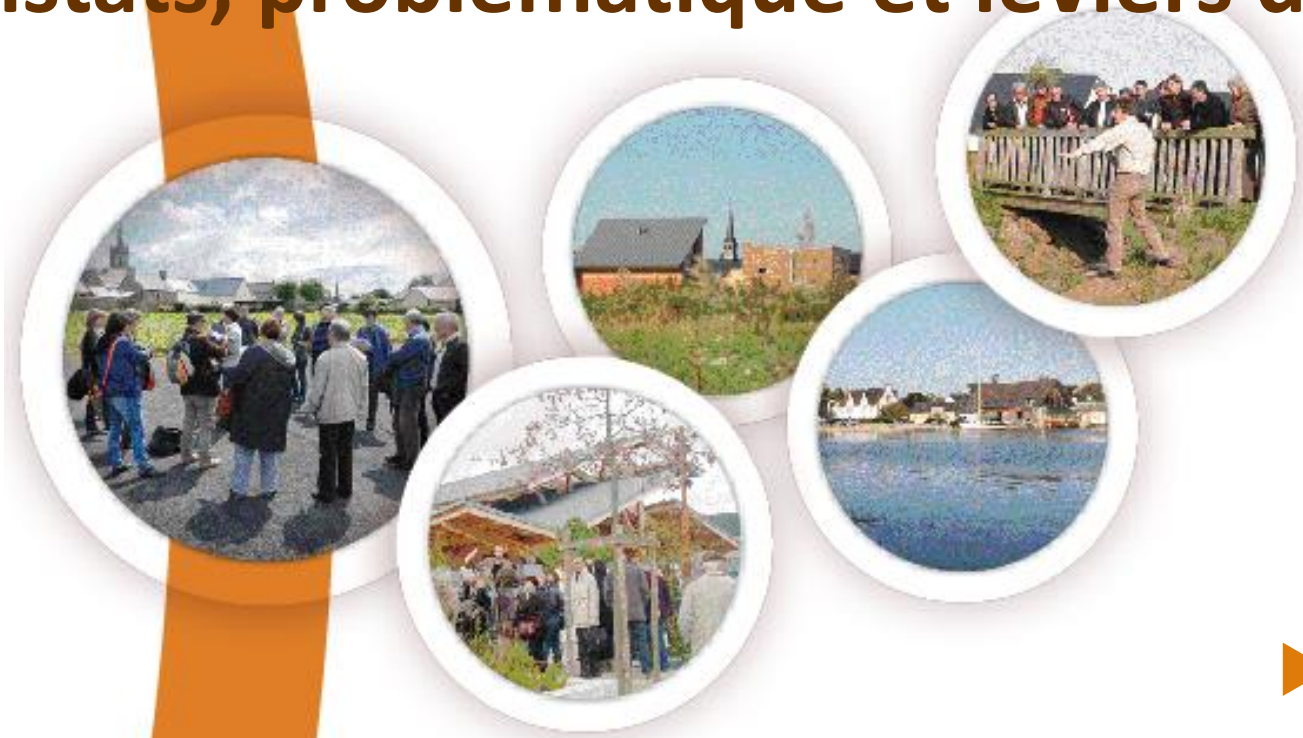
En savoir Plus : Commana

BRUDED

Bretagne rurale et rurbaine pour un développement durable

Breizh ar maezioù ha maezkérel evit an diorren padus

Vers le zéro artificialisation nette : Constats, problématique et leviers d'actions



▶ *Mars 2022*

BRUDED est soutenu par :