

# Table ronde PLUI et Habitat

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

*Table ronde PLUI et Habitat  
CC de Nozay*



BRUDED est soutenu par :



# BRUDED

*En quelques mots*



**BRUDED,**  
la force d'un réseau

- 270 communes et EPCI
- Zones rurales, urbaines, littorales
- 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

**Cinq départements en Bretagne  
et Loire-Atlantique**

# Attractivité des centres-bourgs, tout est lié !





Bretagne rurale et urbaine  
pour un développement  
durable

*Breizh ar maezloù ha maezkérel  
evit an diorren padus*



# Le carroussel de solutions au sein du réseau



# 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
- Encourager les prop. Privés à rénover leur biens
- Aider les prop.privés et locataires « fragiles » à rénover leur bien

## 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 partager
- Accompagner les particuliers dans la construction de leur logement
- Créer un secteur dédié à l'habitat léger

# quels leviers d'actions pour accueillir les jeunes ménages primo-accédants ?

- 1. Mettre en place des critères de sélection des acquéreurs pour les lots libres dans des lotissements communaux** (ex La Vraie Croix, Crach). et des clauses anti-spéculatives.

Expérience de Crac'h <https://www.bruded.fr/projet/crach-56-un-lotissement-pour-diversifier-loffre-de-logements-en-zone-tendue/>

- 2. Favoriser l'accèsion à la propriété via le bail réel solidaire**

➔ Expérience de l'île d'arz (environ 15 critères permettent de sélectionner les acquéreurs ; en l'occurrence pas forcément des primoaccédants, plutôt des personnes qui vivent ou travaillent sur l'île) : <https://www.bruded.fr/projet/ile-darz-56-mene-un-projet-de-lotissement-en-bail-reel-solidaire/>

➔ Expérience d'auray –sur de l'accèsion à la propriété : <https://www.bruded.fr/projet/auray-56-generalise-le-bail-reel-solidaire-pour-laccession-aidee-a-la-propriete/>

# 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



# 1. Animer une démarche auprès des propriétaires privés

## ➤ Aider les propriétaires et locataires fragiles à rénover leur bien

CC Bretagne Porte de Loire Communauté (35) – 33000 hab ( 20 communes) :  
convention en septembre 2022 avec l'association des Compagnons Bâisseurs  
Bretagne afin d'expérimenter sur son territoire le Bricobus.

**Constat** : bâti patrimonial à améliorer (confort thermique, mise aux normes élec...)

**Objectif** : proposer un conseil technique, du prêt d'outillage, organiser des chantiers solidaires aux propriétaires ou locataires qui rencontrent une difficulté sociale, technique et/ou économique, ou encore un blocage administratif



Complémentaire à Soliha,  
opérateur en charge de  
l'OPAH

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

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



#### 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

**En savoir Plus : Mellionnec**

## 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

En savoir Plus : [lien vers l'ANIL : aide nationale de l'information sur le logement](#)



## 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

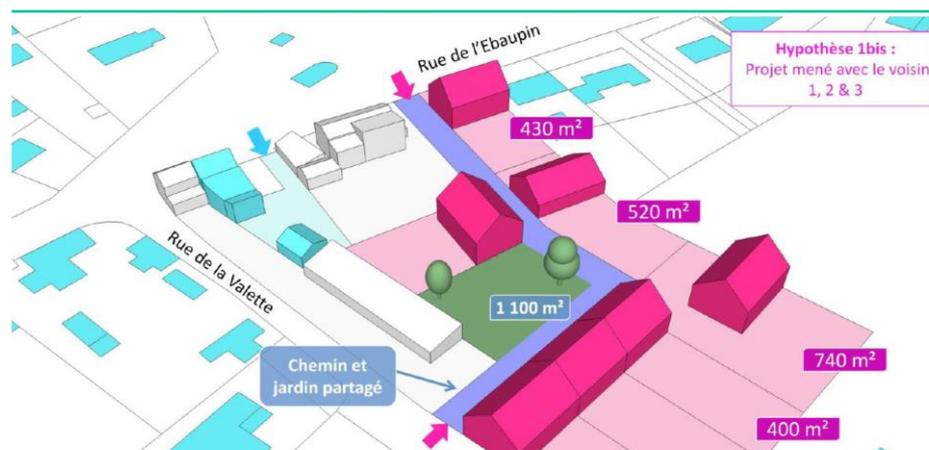
**Coût de la prestation :** 12 126 €

#### Clés de réussite :

- Faire œuvre de pédagogie auprès des habitants
- Accompagner les projets au cas par cas

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 m<sup>2</sup> 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 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](#)



avant

### 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 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-Thouarault (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 Neotoa : 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

avant

## 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

**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

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



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 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



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'îlot



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.

- Parcelle de 280 à 480 m<sup>2</sup>
- 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



## 5. Proposer de nouveaux modes d'habiter

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

#### Bécherel (35)

- Projet impulsé par la commune
- 5 logements (4 T4 et 1 T3) avec un espace extérieur privatif et une place de stationnement par logement.

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 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

[En savoir Plus](#)



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

- 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

# Table ronde PLUI et Habitat

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

*Table ronde PLUI et Habitat  
CC de Nozay*



BRUDED est soutenu par :

