

Logement et dynamique de centre-bourg

*Journée de visite à Guipel
3 mars 2023*



BRUDED est soutenu par :



BRUDED

En quelques mots



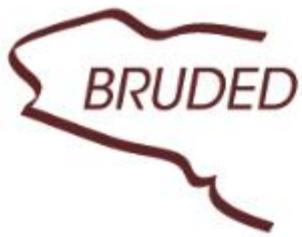
BRUDED,
la force d'un réseau

- 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



Comment développer du logement 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

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

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

➤ Encourager les propriétaires 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

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



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

➔ Accompagner la division de parcelles privées Démarches BIMBY

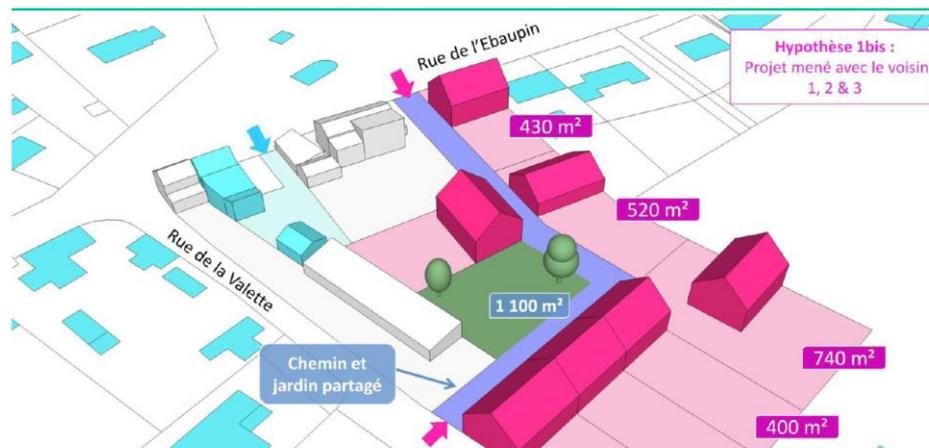
La Chapelle-Launay (44) – 3 150 hab : inciter les propriétaires privés à diviser leur terrain et à initier des projets de qualité via des entretiens et simulations avec un architecte

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

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



[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

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



En savoir Plus

avant

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'îlot



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)

- 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

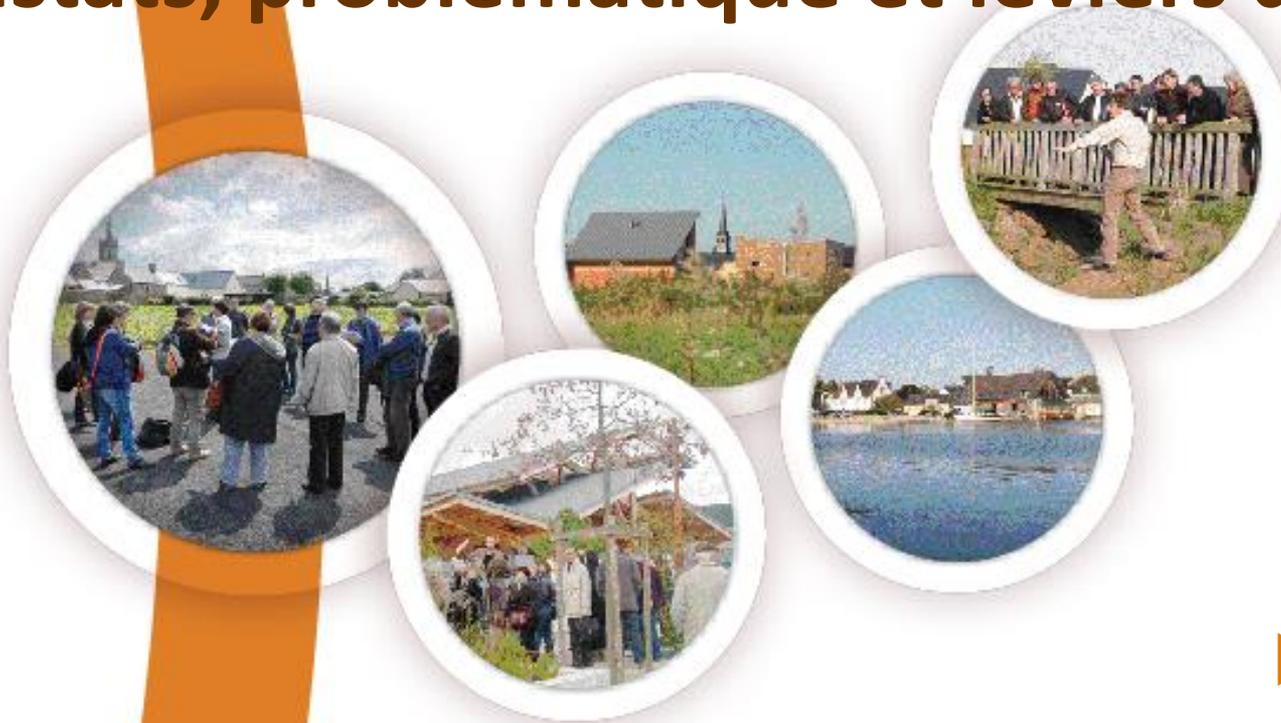
En savoir Plus : Commana



Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

Breizh ar maezloù ha maezkêrel
evit an dlorren padus

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



► Mars 2022

BRUDED est soutenu par :

