



Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel
evit an diorren padus



► Quessoy (22)

Un projet de renouvellement urbain ambitieux à tous points de vues !

Négocier pour l'acquisition foncière, attirer les bailleur, construire des maison individuelles en bande de qualité architecturale, proposer des logements sociaux isolés en paille, les enjeux sont nombreux dans le projet de renouvellement urbain de la commune !

Quessoy est une commune de 4020 habitants située à 15 minutes de Saint-Brieuc et de Lamballe et à proximité immédiate de la RN12. Forte d'un tissu économique varié avec 170 entreprises, artisans, commerçants ou professions libérales, la commune bénéficie d'une vie associative riche avec 65 associations qui organisent de nombreuses manifestations sur le territoire.

➤ 2013 : PLU et début des études centre-bourg

« Ce projet date de 2013 avec la réalisation d'une étude pré opérationnelle sur l'ensemble du bourg pour identifier les secteurs urbanisables » se rappelle Jean-Luc Gouyette, maire. Un secteur de 2,4 ha est identifié en centre-bourg sur lequel sont installés les services techniques et une ancienne coopérative agricole. En 2015, la commune engage une révision de son PLU qui sera approuvé en mars 2020. « Nous avons le souhait de densifier le bourg avec un objectif de 240 à 250 logements dans les 10 ans à venir dont 170 à 180 dans le bourg ».

➤ De longues négociations pour l'acquisition du foncier

Une fois le terrain identifié, la commune se met en veille pour acquérir les parcelles afin de maîtriser la totalité du foncier. « L'acquisition ne s'est pas faite en claquant des doigts. Nous avons passé un temps fou dans les négociations avec les propriétaires » se rappelle le maire. En 2013, les élus ont signé une convention avec l'EPF pour que celui-ci porte finan-



Etat initial : à l'Ouest : parking et services techniques. A l'Est : maison Boinet et nouveau siège du CMB portés par un propriétaire privé

cièrement l'acquisition des terrains que la commune devait racheter au bout de 5 ans parcelle par parcelle. « Nous avons décidé que le projet ne démarrerait pas tant que l'on n'aurait pas la maîtrise de l'ensemble du terrain ». En 2023, ce sont encore 650 000 € qui sont portés par l'EPF.

➤ 1eres esquisses

Fin 2017, la commune sollicite le CAUE 22 pour évaluer le potentiel du nombre de logements sur les premières parcelles. Le CAUE accompagnera ensuite ainsi la collectivité à différentes étapes : faisabilité préalable, aide à la rédaction du cahier des charges pour consulter et choisir une équipe de maîtrise d'œuvre de conception (en lien avec le CEREMA et l'EPF), et suivi des études. Pour la conception du projet, la commune reçoit une cinquantaine de candidatures. Après audition de 4 équipes, elle retient le cabinet d'architecte NUNC.

Foncier bâti : achat, division parcellaire puis revente

Focus sur deux parcelles :

1/ Parcelle de 1600 m² avec maison individuelle située au Nord du projet : acquisition par la commune, puis division afin de revendre la maison avec un terrain de 300 m². Les 1300 m² restant sont conservés pour le projet.

2/ La maison « Boinet » : après négociations avec les propriétaires, l'EPF porte cette acquisition stratégique pour le projet : la propriété a été divisée en 2 :

- La maison ainsi qu'un terrain de 1735 m² ont été revendus 250 K € à un opérateur privé qui va réaliser 2 T3 dans la maison et a construit une agence bancaire qui est louée par le CMB.
- Le reste de la parcelle (3800 m²) sera racheté par la commune ou directement par un opérateur. ■

Des choix structurants

Le programme comporte :

- 24 logements sociaux
- 14 maisons en bande
- 13 logements collectifs en location accession (pls) dont 3 PMR
- Un espace associatif composé d'une halle et 2 salles
- L'aménagement des espaces publics

Une attention particulière est portée à la limitation de la place de la voiture, à la gestion des eaux pluviales (projet 0 rejet), à la biodiversité (diagnostics faune flore et mesures compensatoires), la mobilisation des ressources du lieu pour les futurs aménagements : les maçonneries anciennes, l'argile blanche, le cheval territorial notamment. La structure de la charpente des ateliers est conservée pour être transformée en halle, ce qui implique de réaliser les 51 logements sur une surface de 1,3 ha !

Attirer les bailleurs sociaux en milieu rural

La commune mène en parallèle une autre opération dans le bourg : la rénovation d'une ancienne boucherie pour en faire 2 cellules commerciales au RDC ainsi que 3 logements à l'étage. « Le bailleur BSB a accepté de porter cette opération à condition de réaliser aussi les 24 logements de l'ilot du Verger » se rappelle le maire. Pour aider

« La commune veut garder la maîtrise de l'aménagement afin de porter les enjeux environnementaux. »



Jean-Luc Gouyette, maire

le bailleur à équilibrer financièrement l'opération, et commune inscrit dans le PLH, la commune s'engage à différents niveaux :

- Mise à disposition du foncier
- La commune participe à hauteur de 5000 € / logement soit 120 K €
- L'EPCI reverse la même somme (5000 € / logement) à la commune

Des ambitions environnementales fortes

Les objectifs environnementaux sont portés politiquement. Le bailleur les accepte, quitte à investir plus de fonds propres sur le projet, dans l'objectif de faire de cette opération un exemple du point de vue environnemental :

- Ossature bois et isolation biosourcée avec ambition paille
- Balcons plein Sud
- Mise en place de toilettes sèches.

BSB choisit également l'architecte Nunc pour concevoir les 24 logements.

Quel opérateur pour les maisons accolées ?

La commune cherche également un opérateur pour les 14 maisons en bande. L'objectif est d'avoir des habitations en ossature bois et de qualité architecturale en cohérence avec l'ensemble. Les lots vont de 160 à 230 m². Plusieurs options sont étudiées :

- Bailleur social en location accession
- Faire appel à un CMIste
- Travailler avec Nunc sur un modèle expérimental pour 5 maisons.

Finalement, la commune approfondit cette dernière option avec deux autres cabinets d'architectes qui réaliseront les 9 restantes en 2 lots. La mairie a organisé une réunion publique afin d'identifier les futurs acquéreurs et de leur proposer de travailler avec les cabinets identifiés.

Bilan financier sur l'aménagement et l'habitat

Dépenses prévisionnelles 2023	
Foncier (dont frais notaire) ..	656 K€
Démolition / depollution	142 K€
Etudes	140 K€
Aménagement	1181 K€
Dotation bailleur	120 K€
Total	2239 K€

Recettes prévisionnelles 2023	
Vente 14 lots libres	434 K€
Logements sociaux LTM	120 K€
Fonds friches	400 K€
Vente lot n°5 bailleur (pls) ...	120 K€
Total	1074 K€

Déficit : 1165 k€.

Afin d'absorber ce déficit, la commune envisage de solliciter la DETR, de faire un emprunt (elle n'est pas endettée) et d'utiliser des fonds propres, notamment une avance issue d'un projet de lotissement... La tranche 2 (équipements publics) est estimée à 1,2 millions d'euros. ■



La partie « logements » va se concentrer à l'Est du site, soit 51 logements prévus sur 1,3 ha

CONTACT

Jean-Luc Gouyette, maire
02 96 42 30 03 - mairie@quessoy.com

Cette fiche a été réalisée dans le cadre d'un cycle régional de visites proposé en partenariat avec :



BRUDED est soutenu par :

