



LES TERRITOIRES INNOVENT

Le dispositif Bimby Bunti
comme outil de sobriété foncière

Pleyber-Christ, le 27 juin 2023

CONTEXTE TERRITORIAL



Projet de territoire - Trajectoire 2030 *(validé le 27/06/22)*

- Nouvelle feuille de route pour les 10-15 prochaines années sur le territoire de Morlaix Communauté
- Des actions structurées en 5 enjeux autour d'une ambition politique visant à faire de Morlaix Communauté un territoire solidaire, attractif et agréable à vivre mais aussi, un territoire de transitions écologiques et énergétiques, dynamique en matière d'économie, une terre de culture qui rayonne.



Plan Local d'Urbanisme intercommunal-Habitat *(validé le 14/02/20)*

- Un PLUi-H intégrant un programme d'orientation et d'actions (POA) valant pour PLH
- 5 orientations définies pour mener à bien la politique locale d'habitat sur le territoire.
- Une logique d'intervention forte sur le parc existant



Programme Petites Villes de Demain

(convention validée en conseil communautaire du 12/04/21)

- Les communes de Pleyber-Christ et Plouigneau ont été retenues dans le cadre du dispositif Petites Villes de Demain.



UNE DÉMARCHE D'ÉLABORATION DU NOUVEAU PLH INSCRITE DANS LE PLUI-H

Au cœur
des réflexions
(analyse systémique)

revitalisation des centralités : une urgence la ville centre

maîtrise de la consommation de l'espace en périphérie et la recherche de solutions en centralité

attractivité du territoire

coordination des politiques

mobilisation du parc existant et notamment les logements vacants

d'aménagement urbain

de commerces et services

de transports

de cohésion sociale

Une
volonté

permettre une continuité de l'action communautaire en matière d'habitat dès la fin du programme actuel et engager la reconduction de la délégation de compétence des aides à la pierre.

mettre en place un plan d'actions techniques, financières et foncières

favoriser le renouvellement urbain

agir sur la vacance

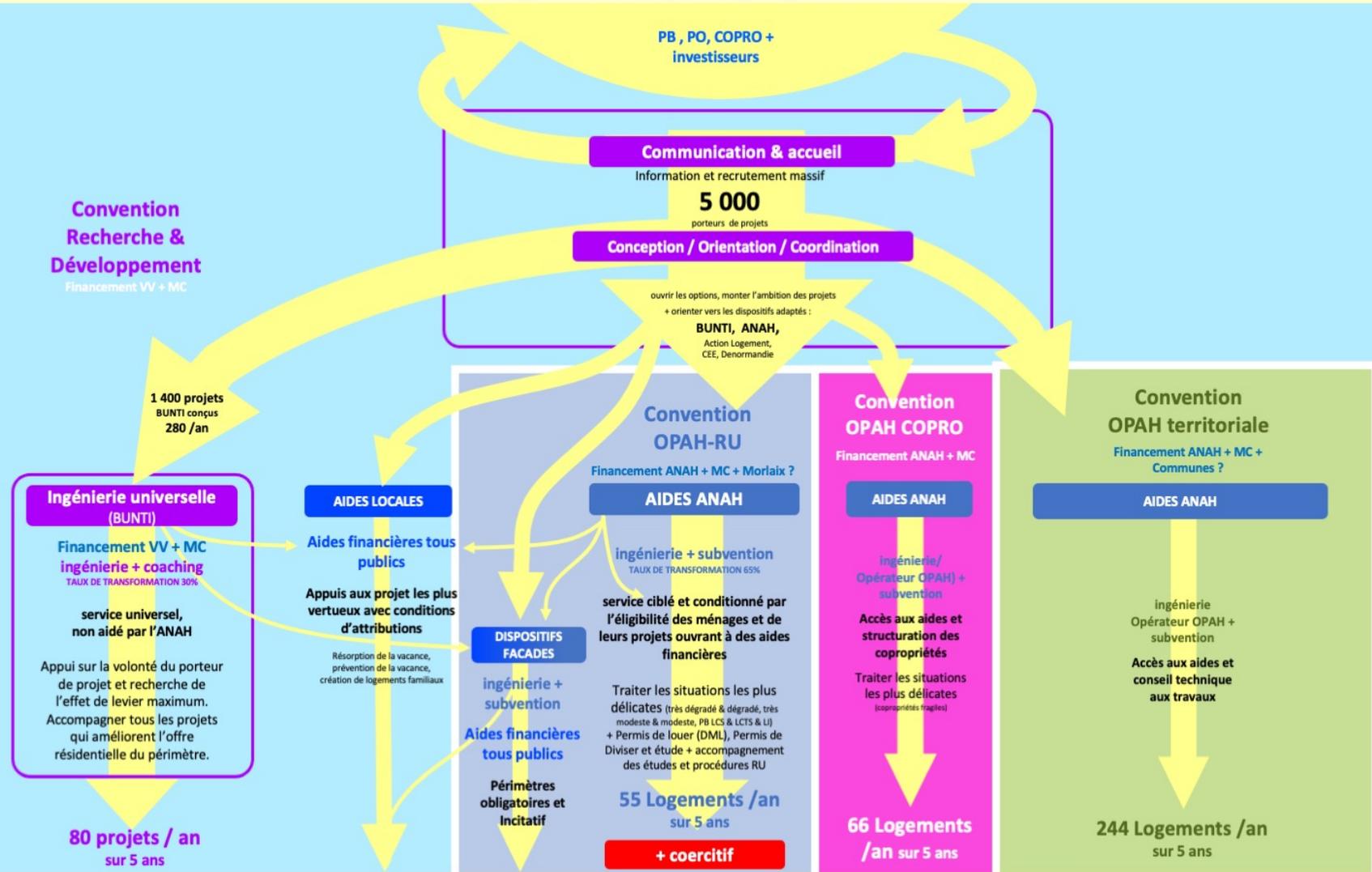
répondre aux besoins d'habitat des ménages les plus modestes et des populations spécifiques

poursuivre les dynamiques engagées en terme de gouvernance de la politique de l'habitat



MOBILISER DAVANTAGE LE PARC EXISTANT ET DYNAMISER LES CENTRALITÉS

Dispositifs habitat privé de Morlaix Communauté 2022 – 2027
2 225 logements rénovés / reconfigurés / réhabilités



400 logements reconfigurés et améliorés
 sans aide de l'ANAH ou parcours mixte + aides locales

1 825 logements améliorés + campagne façades
 avec les aides de l'ANAH (2020 PO / 90 PB / 130 COPRO / 50 façades)



DÉVELOPPER L'OFFRE SOCIALE AVEC UNE PRIORITÉ RENOUVELLEMENT URBAIN

300 nouveaux **logements sociaux** permettant de développer l'offre de logement sociaux

Une priorité au renouvellement urbain avec une production de logements à 75 % en dents creuses, acquisition-amélioration, démolition-reconstruction

Des aides renforcées pour les projets en renouvellement urbain

Démolition – rue du 9 août Plouigneau



Réhabilitation Morlaix



Espace Guével - Pleyber-Christ



FOCUS BIMBY / BUNTI

BIMBY

VENDRE UNE PARTIE DE SON TERRAIN

- Vendre un morceau de terrain pour financer ses projets
- Acheter une parcelle BIMBY pour construire sa maison
- Construire un studio au fond du jardin pour accueillir Mamie
- ...

BUNTI

RÉNOVER-TRANSFORMER UN BÂTI EXISTANT

- Agrandir, reconfigurer ou embellir son logement
- Adapter son logement pour les vieux jours
- Améliorer les performances énergétiques de son bien
- Valoriser des combles, des annexes
- Aménager des espaces extérieurs
- Louer l'étage inutilisé de sa maison
- ...

Principe / objectifs



- Un accompagnement universel des propriétaires et futurs propriétaires sans condition d'éligibilité dans tous leurs projets d'habitat
- Les habitants de Morlaix Communauté peuvent bénéficier d'une séance de coaching d'1h avec un professionnel de l'architecture et de l'urbanisme, pour étudier leurs projets de travaux, connaître le potentiel de leur bien immobilier ou se renseigner sur la vente de terrain en Bimby.
- Si le particulier donne, suite, le coaching est assuré jusqu'à la réalisation du projet

Modalités



- Opérateur : bureau d'études **Villes Vivantes**
- Type de conventionnement : **Convention de R & D**
(partenariat de projet et diffusion des méthodes et résultats)
- Durée : **5 ans**
- Missions :
 - > dispositif de **modélisation** et **communication**
 - > dispositif **aboutissements de projets**

- Suivi :
 - > échange hebdomadaire avec les partenaires
 - > bilans trimestriels et annuels
 - > COTECH semestriels
 - > COPIL annuels

Mission 1

Dispositif modélisation & communication

Accueil des porteurs de projet : parcours Bimby / Bunti

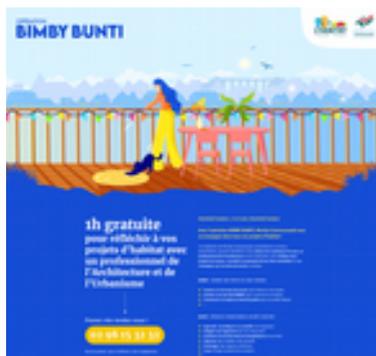
1 - Prise de contact :

- mails
- téléphone (9h à 19h du lundi au samedi)

2 - Sous 3 jours → **rdv de modélisation**

- sur place pour les propriétaires occupants
- local de permanence pour les propriétaires bailleurs
- en visio

3 - Sous 15 jours → **synthèse de la modélisation**



Mission 2

Dispositif aboutissement de projets 400 projets BIMBY BUNTI (objectif)

300 projets « accompagnés »

- Logements et locaux créés, reconfigurés et améliorés
- Accompagnés sur la durée jusqu'à la réalisation

100 projets « qualifiés »

- Projets qui arrivent au service application droit des sols pour un dépôt sans avoir été accompagnés et qui sont réorientés vers l'opérateur pour ajustement puis redéposés avec les modifications nécessaires

Process

- Si demande préalable : réorienté vers projets accompagnés
- Si PC refusé : réorienté vers projets à requalifiés
- Si PC autorisé mais moche : application règlement PLUi-H :

"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

Vue aérienne



Les plans et images figurant sur ce document n'ont en aucun cas valeur de plan d'exécution et ne peuvent pas servir à l'établissement de devis. Ils sont uniquement destinés à l'illustration et à la compréhension de principes de projet soumis à votre validation et à celle de vos partenaires techniques.

FOCUS BIMBY / BUNTI

MX00058_route de Morlaix_Lanmeur

Rénover ou vendre la maison délabrée dont j'ai hérité ?

BIMBY BUNTI



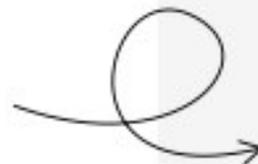
Vue depuis la route de Morlaix



*Les idées avec lesquelles
vous êtes arrivés*

BUNTI!

Prendre la décision
de rénover ou
vendre la maison
dont j'ai hérité



*Les idées avec lesquelles
vous êtes repartis*

BUNTI!

Rénover la
maison pour la
louer et en
démolir une
partie

BUNTI!

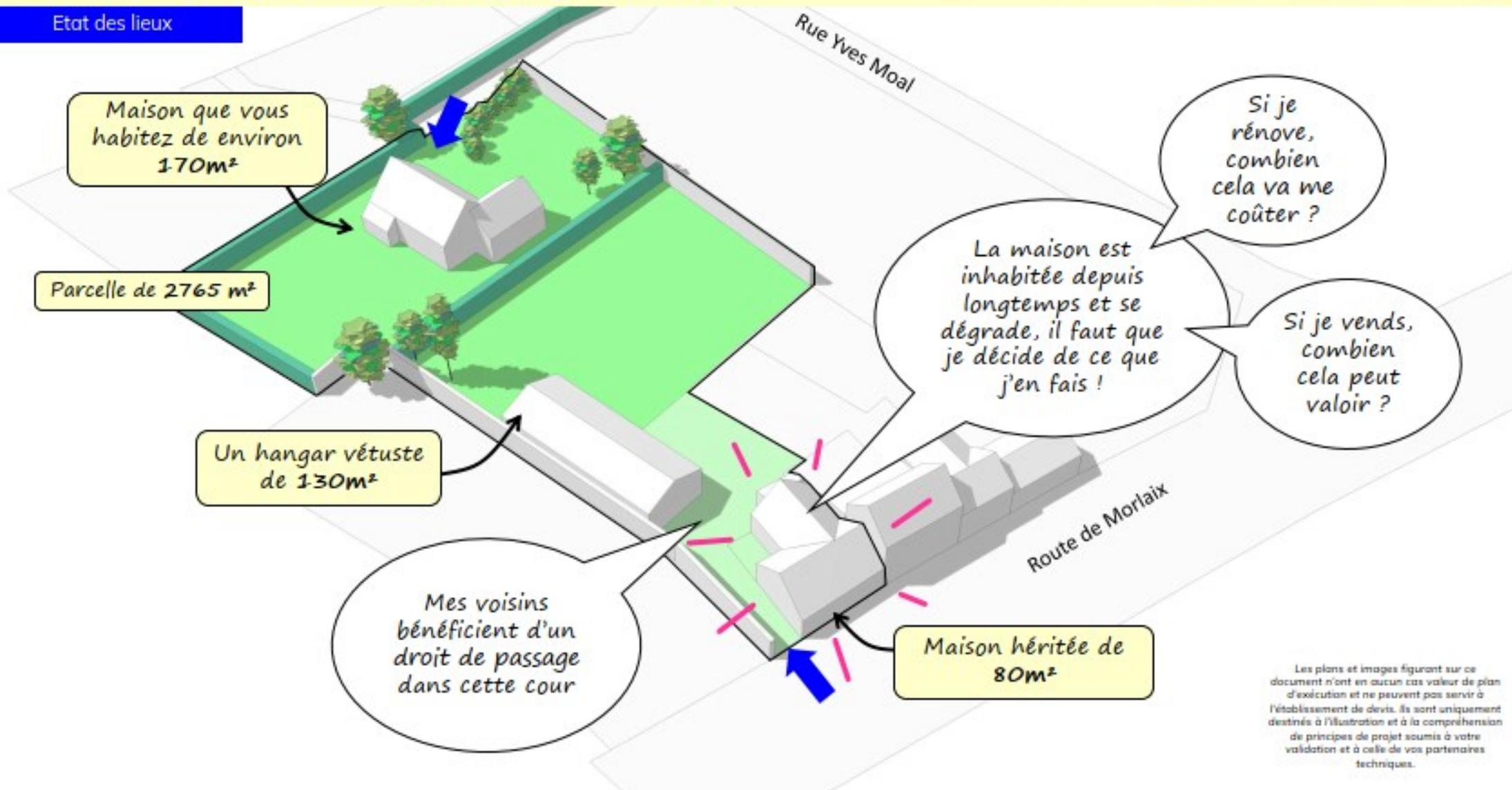
Mettre en vente
la maison en
l'état

BIMBY!

Détacher un
terrain à bâtir à
l'arrière pour
financer les
travaux

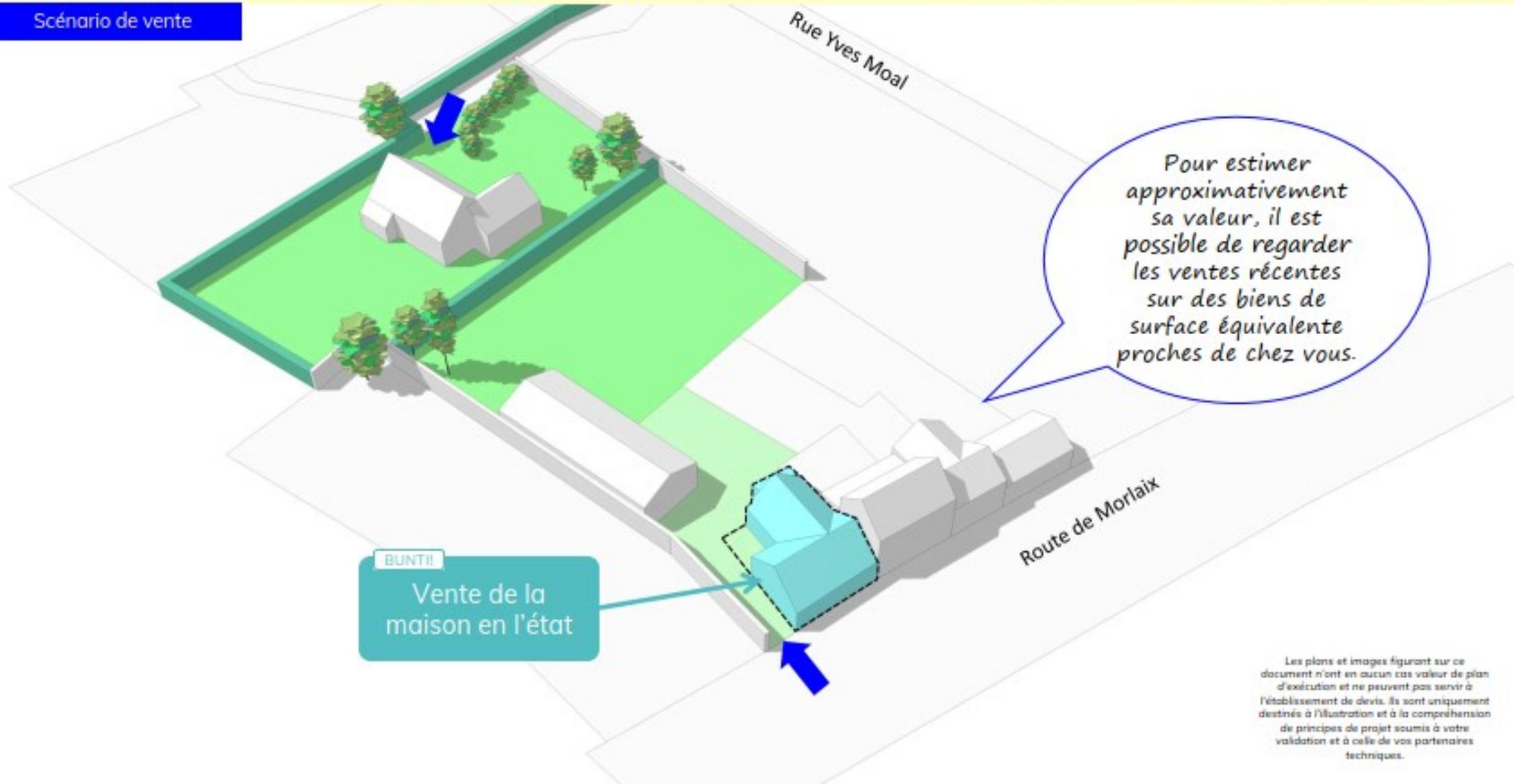
Se faire une idée du
prix de vente en
regardant les
ventes réalisées
autour

Etat des lieux



SCENARIO 1 : Vendre la maison

Scénario de vente



Les plans et images figurant sur ce document n'ont en aucun cas valeur de plan d'exécution et ne peuvent pas servir à l'établissement de devis. Ils sont uniquement destinés à l'illustration et à la compréhension de principes de projet soumis à votre validation et à celle de vos partenaires techniques.

FOCUS BIMBY / BUNTI

MX00058_route de Morlaix_Lanmeur

Rénover ou vendre la maison délabrée dont j'ai hérité ?

BIMBY BUNTI



Exemples de ventes récentes

Source : app.dvf.etalab.gouv.fr/

The map displays the town of Lanmeur with various property plots. A pink plot is highlighted in the center, and a blue plot is highlighted in the upper right. A data popup for a recent sale is visible on the right side of the map.

Icon	Price / Sale Date	Address
📄	30 000 € / Vente 25/09/2020	1 RUE DE LA LIBERATION
🏠	65 m ²	Maison / 3 p
🌳	89 m ²	sois



FOCUS BIMBY / BUNTI

MX00058_route de Morlaix_Lanmeur

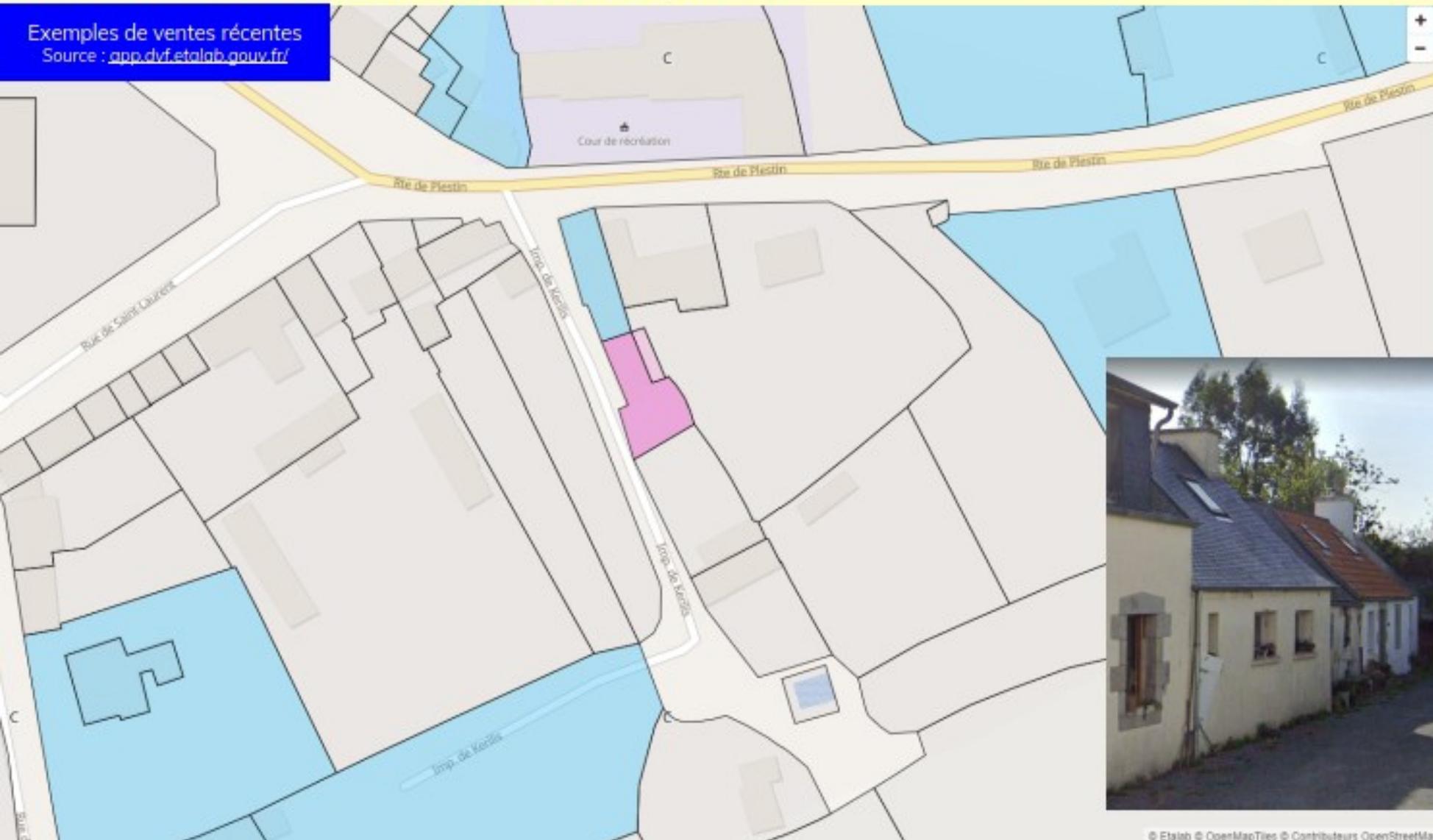
Rénover ou vendre la maison délabrée dont j'ai hérité ?

BIMBY BUNTI



Exemples de ventes récentes

Source : app.dvf.etalab.gouv.fr/



35 000 € / Vente
09/04/2020
4 MP DE GRLIC

70 m²
Maison / 3 p

132 m²
sols

Cette mutation contient des dispositions dans des parcelles adjacentes. La valeur foncière correspond au total.

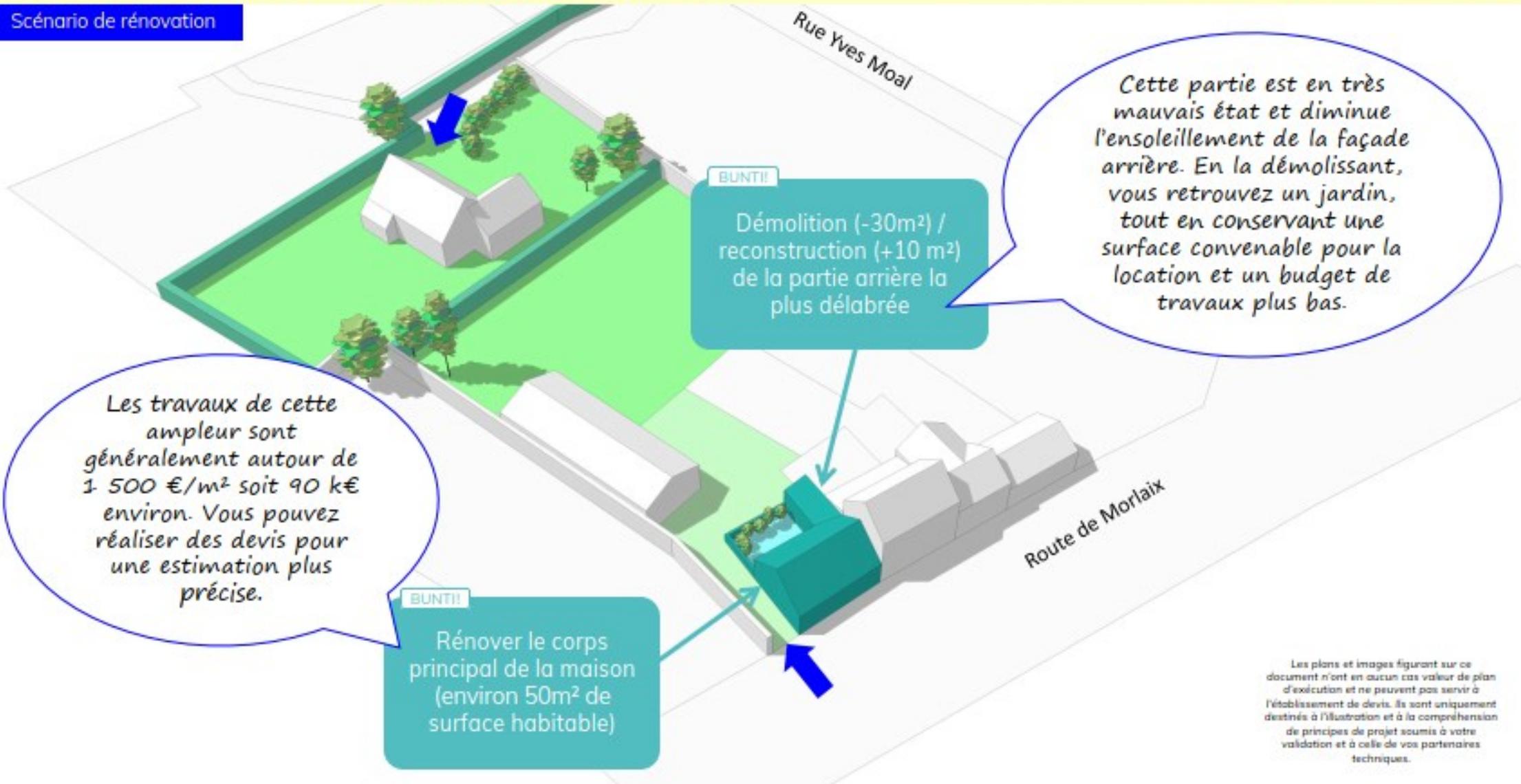


© Etalab © OpenMapTiles © Contributeurs OpenStreetMap



SCENARIO 2 : Rénover la maison pour la mettre en location

Scénario de rénovation



Exemples d'annonces de location sur Leboncoin

Leboncoin [Déposer une annonce](#)

Immobilier • Véhicules • Vacances • Emploi • Mode • Maison • Multimédia • Li

Accueil > Locations > Bretagne > Finistère > Plougasnou 29630 > Maison 57 m² Plougasnou



Maison 57 m² Plougasnou

57 m² - Plougasnou 29630

560 € Charges comprises

10/01/2023 à 11:58

Description

PLUGASNOU - T3

Maison en copropriété avec garage et jardin - située au centre bourg de Plougasnou.
 Le bien comprend : Au RDC : une entrée avec rangement et une buanderie
 Au 1er étage : une cuisine, un séjour/salon traversant avec un balcon côté jardin, un WC et une salle de bain.
 A l'étage : 2 chambres et un bureau.
 Double vitrage / convecteurs électriques

Leboncoin [Déposer une annonce](#)

Immobilier • Véhicules • Vacances • Emploi • Mode • Maison • Multimédia • Li

Accueil > Locations > Bretagne > Finistère > Plougasnou 29630 > Maison t3 meublée proche mer



Maison t3 meublée proche mer

3 Pièces - 60 m² - Plougasnou 29630

590 € Charges comprises

12/01/2023 à 16:23

Description

Particulier loue à l'année une MAISON moyenne MEUBLÉE, bien orientée, dans une impasse calme avec parkings, au bourg de Plougasnou, proche de toutes commodités et de la mer Ce T3 de 63m² (58.5m² habitables), est loué meublé sans garage. Il est composé de 3 niveaux: Entrée avec placard et armoire- buanderie donnant accès à la petite terrasse couverte et au jardin 1) Cuisine équipée, Salon/Salle à manger traversant de 18m2 donnant sur le balcon ; S.d.b avec vasque, baignoire et pare-douche, et ...

[Voir plan](#)

Il y a peu d'offre dans le secteur. Voici deux annonces avec des surfaces similaires mais qui ne sont pas en excellent état



Bilan estimatif sur 15 ans



En premier approche, un apport de 26 k€ environ est nécessaire pour équilibrer l'opération sur 15 ans

Il est possible de réaliser cet investissement avec vos enfants et ainsi partager l'apport

Il s'agit d'une première approche que nous pouvons affiner au fur et à mesure. Nous pouvons également imaginer d'autres hypothèses (durée d'emprunt plus longue, revente au bout de 10 ans et remboursement anticipé d'emprunt,...)

SCENARIO 2bis : Vendre un terrain pour financer la rénovation

Projet de division



FOCUS BIMBY / BUNTI

MX00058_route de Morlaix_Lanmeur

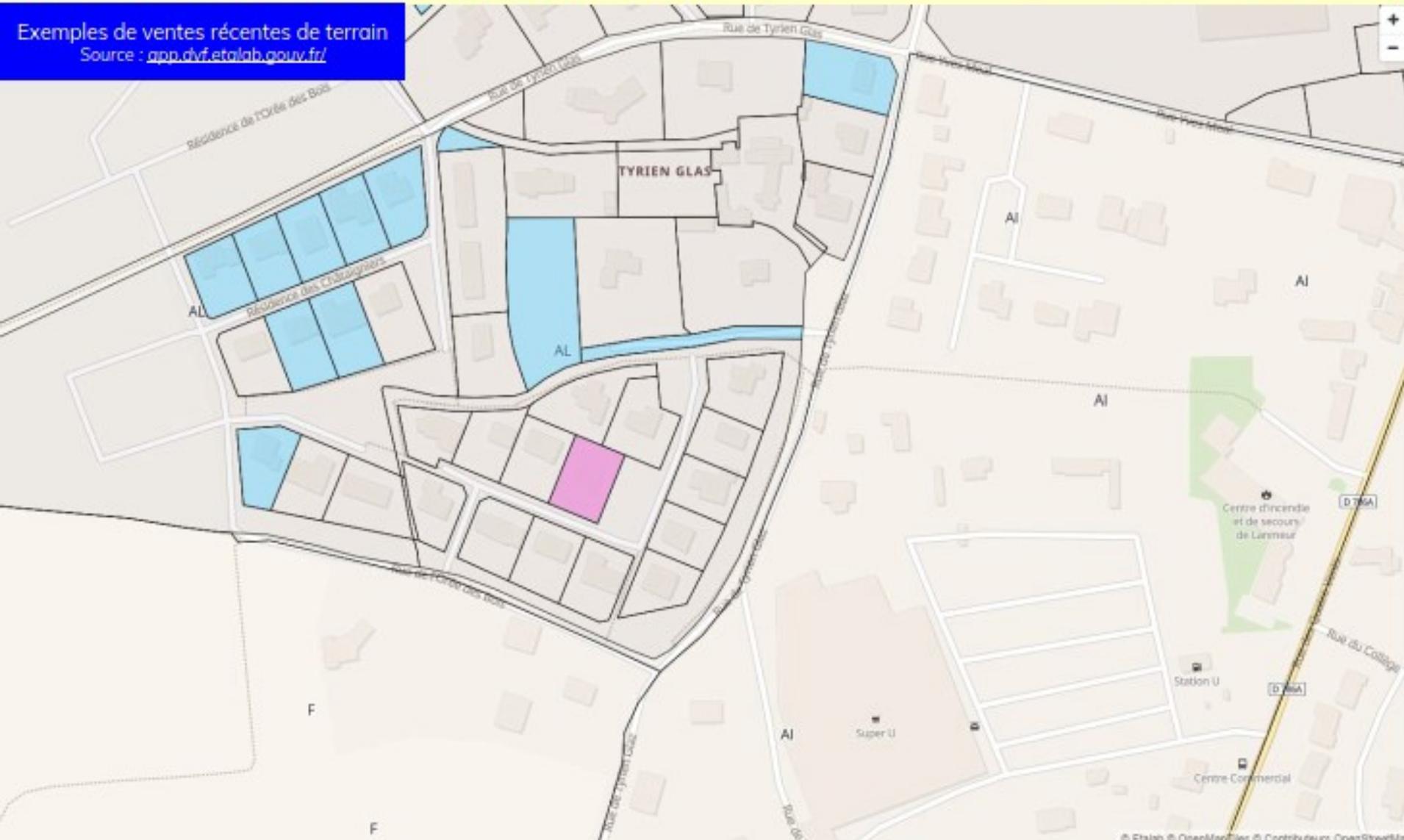
Rénover ou vendre la maison délabrée dont j'ai hérité ?

BIMBY BUNTI



Exemples de ventes récentes de terrain

Source : app.dvf.etalab.gouv.fr/



Fermer X

24 180 € / Vente
12/10/2017
TYRIEN GLAS

620 m²
Terrain à bâtir



FOCUS BIMBY / BUNTI

MX00058_route de Morlaix_Lanmeur

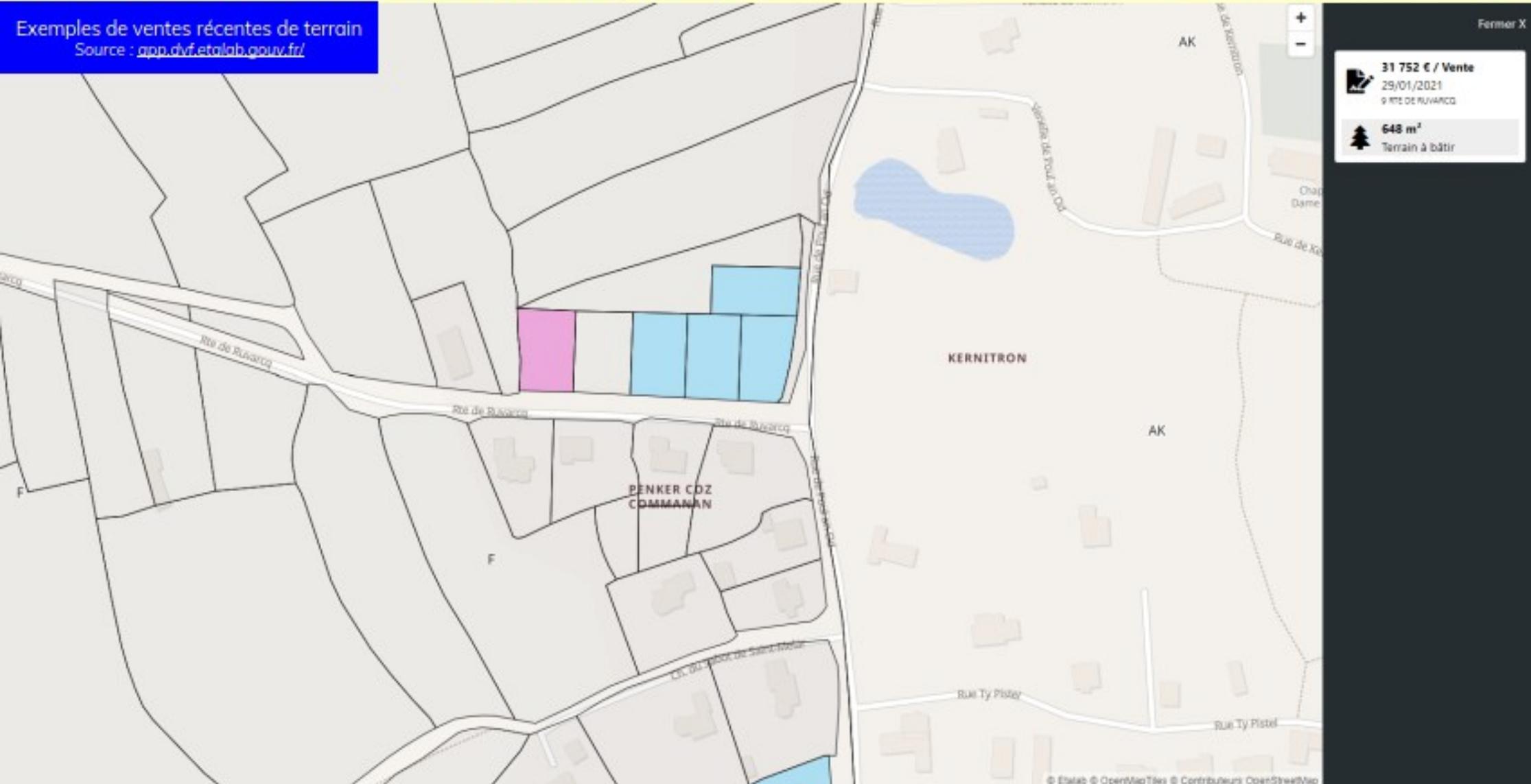
Rénover ou vendre la maison délabrée dont j'ai hérité ?

BIMBY BUNTI



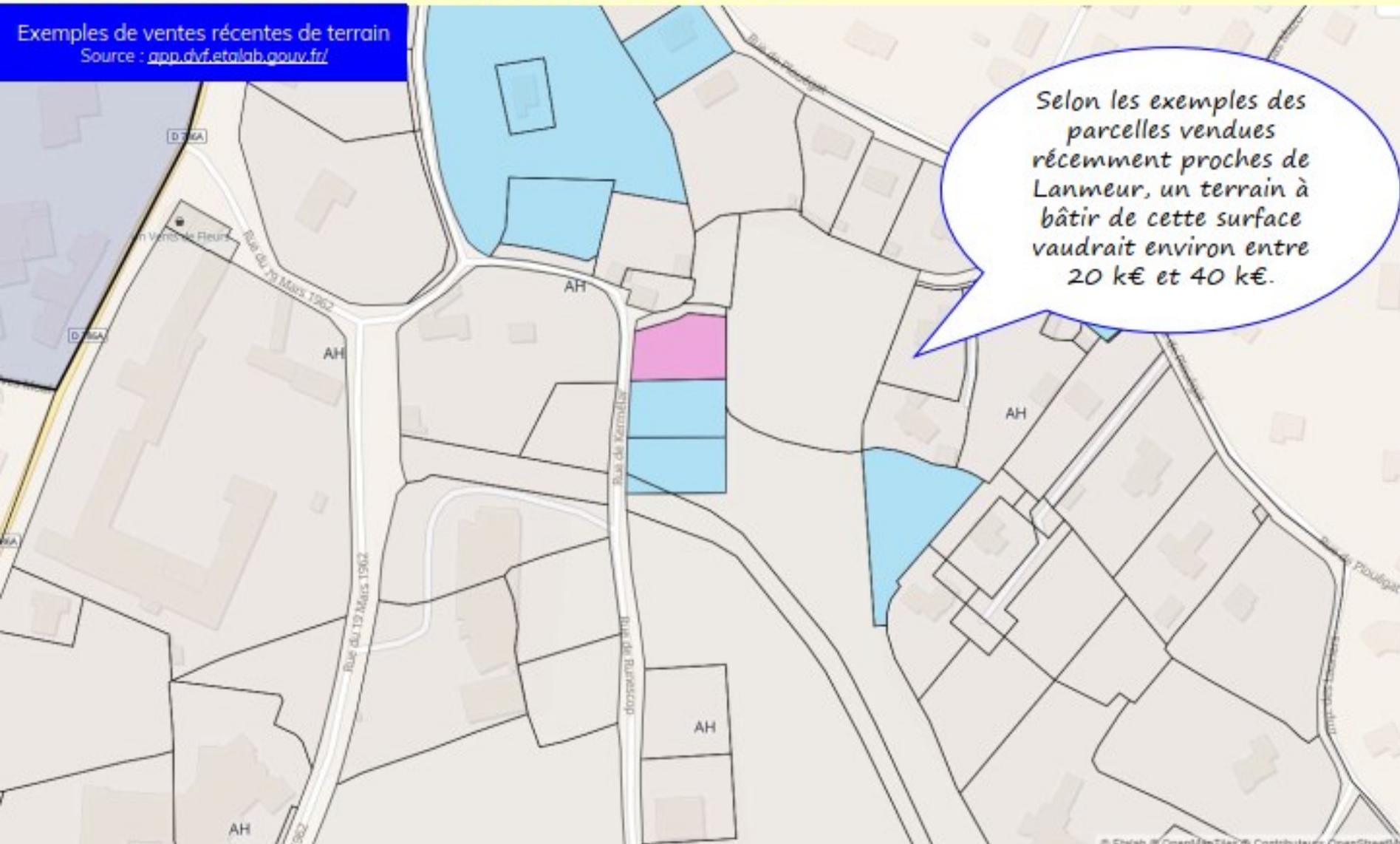
Exemples de ventes récentes de terrain

Source : app.dvf.etalab.gouv.fr/



Exemples de ventes récentes de terrain

Source : app.dvf.etalab.gouv.fr/



Selon les exemples des parcelles vendues récemment proches de Lanmeur, un terrain à bâtir de cette surface vaudrait environ entre 20 k€ et 40 k€.

	30 000 € / Vente
	17/01/2020
	700 m ²
	Terrain à bâtir



Prêt à vous lancer ?

Pour approfondir votre projet (sur place ou en visio)

- Explorer plusieurs scénarios
- Dessiner en 3D le projet
- Trouver le bon montage financier
- Trouver le bon professionnel
- Vérifier la faisabilité réglementaire et les autorisations à demander
- Planifier, phaser votre projet
- ...

