



Décembre 2025

Visio-flash #4

Logement en cœur de bourg

Panorama d'expériences de collectivités, clés de réussites et points de vigilance

BRUDED bénéficie du soutien technique et financier de :



Sommaire

- I. Pourquoi proposer des logements en cœur de bourg ?
- II. Les difficultés à produire de l'habitat en centre-bourg
- III. Six façons d'agir pour favoriser le logement de centre-bourg

I. Pourquoi proposer des logements en cœur de bourg ?

↗ Pour redonner une **attractivité au cœur de bourg**

Logements vacants, commerces, services

↗ Pour s'inscrire dans l'**objectif de Zéro Artificialisation Nette**

Préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, Sobriété foncière

↗ Pour répondre aux enjeux de **mobilités**

Entre isolement de personnes et saturation du trafic

↗ Pour favoriser le **vivre-ensemble**

Besoin de tisser des liens sociaux dans les bourgs

↗ Pour répondre à la **crise du logement**

Blocage du parcours résidentiel

I. Pourquoi proposer des logements en cœur de bourg ?

« La question du logement pour les actifs est particulièrement critique. La collectivité se doit d'intervenir parce que si nous laissons faire le marché, nous ne pourrons plus construire ! »

Nous ne sommes pas en train d'arriver dans le mur, nous y sommes. Alors à situation exceptionnelle, mesures exceptionnelles. »

Yves Bleunven, ancien maire de Grand-Champ (56)

II. Les difficultés à produire de l'habitat en centre-bourg

Refaire de l'habitat en centre-bourg, plus complexe que produire des logements en extension urbaine :

- ↗ **Prix d'acquisition et de mise en état 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 connaît ; à obliger des propriétaires à vendre, inciter à louer ou rénover ; à accompagner des anciens vers un logement plus adapté

II. Les difficultés à produire de l'habitat en centre-bourg

- ↗ **Nombreux 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 n'interviennent pas toujours ; ils revendent même parfois leurs logements sans renouveler le parc ; la commune craint de ne pas avoir les moyens de porter le projet
- ↗ **Lourdeur d'une gestion locative** par les communes
- ↗ **Besoin d'un accompagnement des communes** selon leur contexte

« Il n'y a pas de petite opération, chaque logement produit est un foyer logé. »

Anne Borry, maire d'Arzano (29)

III. Six façons d'agir pour favoriser le logement de centre-bourg

- 1) Aider les propriétaires privés à rénover et remettre leurs logements sur le marché**
- 2) Agir sur le foncier pour soutenir ou encadrer des projets privés**
- 3) Négocier avec des opérateurs privés et sociaux**
- 4) Porter directement des projets de logement**
- 5) Réguler le logement en zone tendue**
- 6) Proposer de nouveaux modes d'habiter**

1) Aider les propriétaires privés à rénover et remettre leurs logements sur le marché

↗ 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) Aider les propriétaires privés à rénover et remettre leurs logements sur le marché

➤ Encourager les propriétaires à rénover leur bien

CC Bretagne Porte de Loire Communauté (35) – 33 000 hab (20 communes) : convention en septembre 2022 avec l'association des Compagnons Bâtisseurs 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.



2) Agir sur le foncier pour soutenir ou encadrer des projets privés

➤ Echanger du foncier pour valoriser des biens en centre-bourg

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.

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 cœur de bourg concernant les différents propriétaires : commune, particuliers.

Guipel (35) – 1750 hab : donner un jardin et une place de parking pour aider à la revente



2) Agir sur le foncier pour soutenir ou encadrer des projets privés

➤ Accompagner la division de parcelles privés – Démarches BIMBY

La Chapelle-Launay (44) – 3 285 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

Résultat : 30 projets ont fait l'objet de simulations -> une dizaine de projet ont vu le jour

Coût de la prestation : 12 126 € (Lachapelle Launay)

La suite :

Un plan guide pour aller vers une densification qualitative, base de **dialogue avec les porteurs privés...**



2) Agir sur le foncier pour soutenir ou encadrer des projets privés

↗ Accompagner la division de parcelles privés

La Noë-Blanche (35) – 1 037 hab : Sur la base d'un plan-guide qui a identifié les secteurs à enjeux du bourg, les élus ont informé les propriétaires puis les ont accompagnés pour optimiser la division de leurs parcelles.

Démarche : Crédation d'une voirie pour désenclavé un cœur d'ilot

Résultat : 5 logements construits + cœur d'ilot à densifier.



« On a tendance à se dire ‘ce n’est pas possible, les gens ne voudront jamais !’. En effet ça prend du temps mais les gens adhèrent : car leur terrain est grand, leur commune doit revivre... ils s’approprient les enjeux. »

Frédéric Martin, maire

3) Négocier avec des acteurs privés et sociaux

Plélan-le-Grand (35) – 4 022 hab : lotissement porté par un investisseur privé avec implication de la commune pour une démarche globale et durable

- Terrain de 8 000 m² vacant en entrée de bourg suite au déplacement du Super U
- Le propriétaire souhaite y construire 10 logements (13 log/ha)
- 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
- Projet pensé comme un vrai lieu de vie : intégration paysagère, mobilités, déchets,...



3) Négocier avec des opérateurs privés et sociaux

Penvénan – 2 434 hab / **Lannion Trégor communauté (22)** – 118 000 hab : Le quartier des promenades bénéficie du « plan Boost » de LTC pour loger des primo-accédants.

Projet porté par la **SPLA de LTC** qui devient **maitre d'ouvrage et en charge de la commercialisation** :

- **9 lots libres** avec conditions d'accès, sous la valeur du marché, avec clauses anti-spéculatives ;
- **10 maisons en accession à la propriété (PSLA)**, portées par Coopalis ;
- **12 appartements locatifs sociaux** sur 1500m², portés par le bailleur social Terres d'Armor Habitat ;
- 14 appartements privés, portés par un promoteur.



« *Le logement est la priorité de Lannion-Trégor Communauté. Notre plan Boost doté de plusieurs millions est là pour aider toutes les communes à boucler, si besoin, leurs plans de financement pour de nouveaux logements sociaux.*

Guirec Arhant, vice-président en charge de l'habitat de LTC

3) Négocier avec des opérateurs privés et sociaux

Retiers (35) – 4 632 hab : 12 logements intergénérationnels intégrés en cœur de bourg

- Achat d'un ensemble de parcelles de 1 200 m² et dépollution/démolition d'une maison des 60's (EPF B)
 - Etude préalable en régie : Faisabilité, programme, esquisse
 - Etude sociologique sur le besoin en logement séniors
 - Ateliers de concertation avec riverain, les commerçants, les associations, le CCAS
-
- Le bailleur Néotoa verse 5 000€ / logement
+ Soutien du département 35 de 60 000 €

Reste à charge pour la commune 140 000 €

A noter la forme urbaine :

→ logements intermédiaires / semi-collectifs avec espaces extérieurs + box et sans garage.



3) Négocier avec des opérateurs privés et sociaux

Notre-Dame-des-landes (44) – 2 325 hab : Réhabilitation d'une ancienne longère en 6 logements très sociaux et un local commercial. Opération finalisée en 2022.

- Acquisition foncière par la commune
- Portage Soliha (foncier, travaux, honoraires, bilan financier dont recherche des subventions)
- Bail à réhabilitation de 43 ans. (Le temps de payer les annuités)
- Le logement est restitué à la commune en bon état après 43 ans.

« Le bail à réhabilitation mérite d'être mieux connu. Les annuités sont définies par le plan de financement. C'est un outil qui permet à la commune de valoriser son patrimoine bâti. »

Jean-Paul Naud, maire



3) Négocier avec des opérateurs privés et sociaux

Arzano (29) – 1 397 hab : Démolition d'un ancien garage pour la reconstruction d'un bâtiment mixte 11 logements / Maison de santé

- EPF B : Portage foncier, dépollution, minoration foncière
- Co-maitrise d'ouvrage entre OPAC quimper-Cornouaille et la mairie.
- Chantier suivi par le bailleur
- Réduction des coûts : la maison médicale bénéficie d'un effet d'échelle.
- Mission d'AMO à la SAFI

Clefs :

- >Dialogue / négociation avec le bailleur dès le début du projet qui devient un partenaire privilégié
- >S'entourer de l'ensemble des partenaires disponibles pour palier au manque d'ingénierie interne



4) Porter directement des projets de logement

La Noë-Blanche (35) – 1032 hab : rénovation extension de l'ancienne boucherie

- Sur la base d'un plan guide → réactivité à l'achat pour créer un commerce
- Acquisition de deux parcelle (300m²) et proto aménagement par l'EPF B + Minoration
- Création de 2 commerces et 2 logements sociaux T4
- Création en fond de parcelle d'un accès pour Désenclaver / densifier le cœur d'ilot

« Sur ce type de réhabilitation lourde en cœur de bourg, il faut accompagner les voisins. La confiance se tisse sur le temps long. Aujourd'hui, cela nous permet de mener les projets avec la compréhension des habitants. »

Frédéric Martin, maire



4) Porter directement des projets de logement

Ploumilliau (22) – 2 500 hab : Le CCAS gère une quarantaine de logements sociaux conventionnés

- Une volonté historique de maîtrise locale du logement pour répondre aux besoins des ménages modestes
- Une action sociale dans sa globalité : Une assistante sociale au CCAS

2 projets pour débloquer le parcours résidentiel :

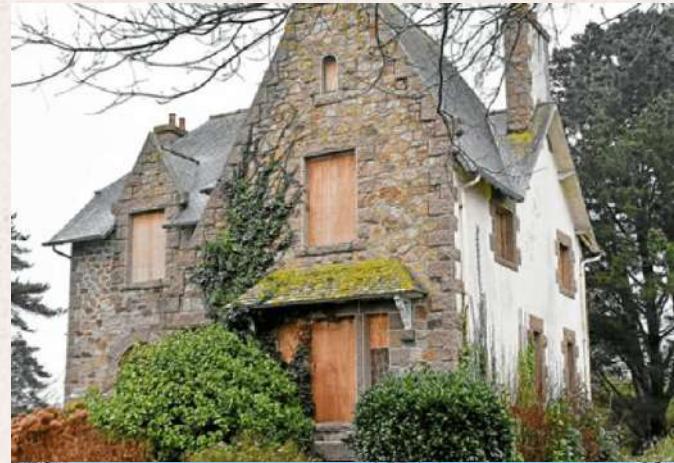
- Rénovation d'un bâtiment patrimonial : Trois logements sociaux communaux

Un projet qui n'intéresse pas les bailleurs. (3600€/m²)

- L'espace Tronkolaine : accueillir les personnes âgées dans un village de centre-bourg

Six studios, un T2 et un T4

+ une salle d'animation + les locaux du CCAS



5) Réguler le logement en « zone tendue »

↗ Bail réel solidaire (BRS)

Dissocier le foncier du bâti pour proposer des logements accessibles et garder la maîtrise sur le long terme

REX : Auray (56), Ile d'Arz (56), Arzon (56)

« Les logements vendus en accession aidée à la propriété repartent trop rapidement sur le marché spéculatif. Nous perdons deux fois : en subventionnant une plus-value privée et en sortant ces logements du parc social »

Julien Bastide, adjoint à Auray (56)

5) Réguler le logement en « zone tendue »

↗ Réguler l'offre de meublés de tourisme

- Numéro d'enregistrement obligatoire
- Demande d'autorisation de changement d'usage (dans certains cas)
- Quota de changement d'usage par secteur (ex : 370 autorisations à Saint Malo intra muros)

REX : AQTA, Saint Malo...

↗ Réguler les résidences secondaires

- **Majoration de la taxe d'habitation** sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale **de 5 à 60%**

REX : Penvenan, Combrif-Sainte Marine, Saint Pierre-Quiberon...

6) Proposer de nouveaux modes d'habiter

↗ Habitat groupé, habitat partagé

Brandivy (56) – 1 419 hab : l'habitat participatif pour stimuler le dynamisme local

En milieu rural, une manière d'attirer d'autres profils de population qui cherchent à s'impliquer dans la vie locale.

« Les projets d'habitats participatifs sont très intéressants dans la dynamique citoyenne d'une commune. Ces microcosmes citoyens sont des lieux de partage où les habitants, dans un esprit collectif, vont facilement s'investir dans la vie locale. Je crois que cet élan pourrait, par ailleurs, avoir un impact positif sur l'investissement des habitants historiques. »

Guillaume Grannec, maire

6) Proposer de nouveaux modes d'habiter

↗ Habitat groupé, habitat partagé

Saint-Martin-des-Champs (29) – 4 919 hab : De l'habitat partagé pour personnes âgées

- > Un collectif de huit femmes souhaitant « bien-vieillir ensemble » dans un habitat « partagé »
- > Démarrage 2016, Remise des clefs en 2025 : 10 ans de réflexion, de travaux...
- Finistère Habitat crée le bâtiment neuf : huit T2 indépendants, deux salles communes et des locaux techniques.
- La mairie rénove l'ancienne école pour y créer un autre espace commun : une chambre (d'ami) + salon + kitchenette + salle de bain à l'étage et, par la suite, la MAM au rez-de-chaussée.

« Ces logements ‘intermédiaires’ entre maison familiale et EPHAD sont une vraie réponse pour des personnes à ce stade de leur vie »

Marc Rousic, adjoint

6) Proposer de nouveaux modes d'habiter

↗ Créer un secteur dédié à l'habitat léger

« Résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs »

Pourquoi : Accessibilité financière, matériaux écologiques, faible impact au sol...loi ALUR...

> Projets en habitat participatif – Asso Hameau Léger

Les futurs habitants se constituent en association et signe un bail emphytéotique avec la commune.

REX : Guipel (35), Saint André des eaux (22), Commana (29), Plessé (44), Trémargat (22)...



6) Proposer de nouveaux modes d'habiter

➤ Créer un secteur dédié à l'habitat léger

> Pour loger des actifs - Pour du logement social
REX Grand-Champ (56) et Combrit Sainte Marine (29)



> Pour loger provisoirement
REX Chevaigné (35) et Rennes métropole : mise à disposition d'une parcelle pour l'accueil d'un logement modulaire « sans foncier fixe »

- De l'expérimentation -

> Le LIMBY – densifier sans artificialiser

REX Saint Quay Perros (22)

> Pour loger des agriculteurs

REX Plessé (44)

> De l'habitat léger en BRS

REX Plouër-sur-Rance (22), Guichen (35)...



IV. Clés de réussite



➤ Le foncier, une clef de voute : bien connaître son territoire

- Référentiel foncier
- Echanger avec les propriétaires
- Suivre les mouvements de foncier – les anticiper (DIA)

➤ Avoir une vision à long terme, globale et transversale

- Plan Guide, PLU, PLH...
- Avoir un coup d'avance sur le privé pour répondre aux besoins

➤ Définir la feuille de route avec la population

- Démarches participatives, communication
- Sensibiliser aux enjeux

IV. Clés de réussite



➤ S'entourer techniquement, palier au manque d'ingénierie en interne

- AMO, Mutualiser entre communes, faire appel à l'EPCI...

➤ Connaitre les acteurs du logement et les consulter en amont du projet

- Bailleurs sociaux, constructeurs, partenaires techniques et financiers

➤ S'inscrire dans le temps long, préparer l'avenir

– Ne pas se dire que c'est impossible –

- Laisser les habitants s'approprier les enjeux

V. Des acteurs pour vous accompagner

↗ Partenaires institutionnels et financiers

DDTM, Région, Départements, Banque des territoires, EPCI,

↗ Partenaires techniques

Etablissement public foncier, CAUE, Agence d'urbanisme, ANAH

↗ Acteurs de la construction

Réseau de professionnel de la construction, Bailleurs sociaux départementaux et privé,
Offices foncier solidaire, FB²

Hameau léger, L'EPOK, Les compagnons bâtisseurs

VII. Liens et ressources

➤ Document de mutualisation BRUDED :

- Ré-habiter les centres-bourgs : 13 retours d'expériences pour passer à l'action

➤ Dossier de synthèse thématique :

- Renouvellement urbain & densification de centres-bourgs : retours d'expériences suite au cycle de visites 2023

La phrase conclusive

« C'est une priorité pour la municipalité de permettre aux personnes qui habitent et travaillent sur la commune de se loger dans un logement digne et adapté »

Nadège Le Roux, adjointe à l'île d'Arz

À vos questions

!



Merci !

Trugarez !

www.bruded.fr



BRUDED bénéficie du soutien technique et financier de :



Donnez-nous votre avis sur cette visio-flash !

Questionnaire de satisfaction : les visios-flash de BRUDED

Vous avez participé à **une des visios-flash organisées par BRUDED**. Aidez-nous à améliorer ce format en répondant à ces quelques questions en 2 minutes !

Il est possible de répondre de façon anonyme : les 6 à 8 questions sont facultatives.



[Cliquez ici pour remplir le questionnaire !](#)