

AMÉNAGEMENT

STRATÉGIES D'AMÉNAGEMENT DES RÉSERVES FONCIÈRES
COMBRIT (29)

MAÎTRE D'OUVRAGE / PORTEUR DE PROJET
Commune de Combrit

CHARGÉS D'ÉTUDES
Nolwenn Boulala, architecte
Margaux Milhade, architecte

DATE
25.05.2022

CAUE FINISTÈRE
CONSEIL D'ARCHITECTURE D'URBANISME ET DE L'ENVIRONNEMENT

L'architecture est une expression de la culture. La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public…
En conséquence (…) des Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement sont institués. *

Article 1* de la **LOI SUR L'ARCHITECTURE 3 JANVIER 1977**

LE CAUE DU FINISTÈRE

(Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement) est une association mise en place par le Conseil départemental dans le cadre de la loi sur l'architecture. Il a pour vocation la promotion de la qualité architecturale, urbaine et environnementale avec pour missions de :

CONSEILLER

- Les particuliers et les collectivités locales dans leurs démarches de construction et d'aménagement sur tous les aspects et les facteurs contribuant à la qualité du cadre de vie et de l'environnement.

FORMER

- Les élus à la connaissance des territoires et de leur évolution ;
- Les enseignants souhaitant intégrer la connaissance de l'espace bâti et naturel dans leur projet pédagogique ;
- Les professionnels et les acteurs du cadre de vie par des journées d'échanges techniques et des programmes de formation continue adaptés.

INFORMER ET SENSIBILISER

- Le grand public à la qualité de l'architecture, de l'urbanisme et de l'environnement ainsi qu'à l'esprit de participation : visites, conférences, expositions, publications, débats, tables-rondes, ateliers pédagogiques, etc.

Le CAUE fournit aux personnes qui désirent construire les informations, les orientations et les conseils propres à assurer la qualité architecturale des constructions et leur bonne insertion dans le site environnant, urbain ou rural, sans toutefois se charger de la maîtrise d'œuvre. **

Article 7** de la **LOI SUR L'ARCHITECTURE 3 JANVIER 1977**

UNE ÉQUIPE DE PROFESSIONNELS, ARCHITECTES, URBANISTES & PAYSAGISTES, POUR VOUS CONSEILLER !





NOS LOCAUX SONT SITUÉS
AU 2 RUE THÉODORE LE HARS À QUIMPER
(REZ-DE-CHAUSSÉE)

CAUE FINISTÈRE
CONSEIL D'ARCHITECTURE D'URBANISME ET DE L'ENVIRONNEMENT

LE CAUE DU FINISTÈRE VOUS ACCOMPAGNE TOUT AU LONG DU PROJET

DE A À Z

1. RÉFLEXION DES ÉLUS

ARchitecture
URbanisme
AMénagement

COMMENT MENER À BIEN CE PROJET STRUCTURANT POUR MON TERRITOIRE ?

RECOURS À L'EXPERTISE
DES ARCHITECTES, URBANISTES & PAYSAGISTES DU CAUE

2. ÉTUDE CONSEIL
TEMPS DE GESTATION DU PROJET
ÉTUDES DIVERSES SUIVANT LA NATURE ET LE CONTEXTE
DISCUTER, ÉCHANGER, MÛRIR ...

3. PRÉPROGRAMME
DÉFINITION DES BESOINS ET ATTENTES
APPRÉHENSION DES CONTRAINTES
FAISABILITÉ
CONCERTATION

DÉCISION D'ENGAGER OU NON L'OPÉRATION

SI OUI

4. PROGRAMME
RÉDACTION DU CAHIER DES CHARGES À L'ATTENTION DU OU DES MAÎTRES D'ŒUVRE

SI NON > ARRÊT

5. CHOIX DU MAÎTRE D'ŒUVRE
ACCOMPAGNEMENT LORS DES AUDITIONS

6. SUIVI DE L'OPÉRATION
ADÉQUATION PROGRAMME / PROJET
MÉDIATION / ANIMATION
DIALOGUE

7. UN PROJET DE QUALITÉ
AU SERVICE DE LA POPULATION

Le CAUE travaille en partenariat avec les différents acteurs de la construction et de l'aménagement
Conseil départemental - Finistère Ingénierie Assistance (FIA) - Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) - Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) - Agences d'urbanisme - Établissement Public Foncier Régional (EPFR) - Etc.

AVERTISSEMENT Ce document est une aide à la décision pour les élus. Les propositions ne doivent pas être prises pour des projets définitifs. Le maître d'ouvrage devra s'entourer de professionnels compétents (architectes et/ou paysagistes concepteurs) pour la réalisation des études opérationnelles.

POUR CETTE ÉTUDE CONSEIL



Margaux Milhade,
architecte
m.milhade@caue-finistere.fr

&

Nolwenn Boulala,
architecte
n.boulala@caue-finistere.fr

PRÉAMBULE

OBJET DE LA DEMANDE ET PRÉSENTATION DU SITE

OPÉRATIONS D'HABITAT ABORDABLES ET QUALITATIVES

La commune de Combrit envisage la réalisation d'opérations d'habitat sur ses réserves foncières communales actuelles ou à venir (Trévennec Sud, Libermann, CIVOM, Ti Ar Barrez). Les élus souhaitent que les projets soient **exemplaires sur le plan social** (mixité sociale et générationnelle, vie de quartier, «vivre ensemble», insertion dans le bourg, implication des habitants) **et environnemental** (systèmes constructifs, gestion des clôtures, zéro terre déplacée, biodiversité...).

Par ailleurs, pour contrer une pression immobilière grandissante, ils souhaitent trouver les moyens d'**éviter la spéculation immobilière** sur ces opérations, afin de préserver une offre de logements abordables pour les ménages à revenus modérés (personnes qui travaillent sur la commune, qui ont envie de s'investir dans les dynamiques locales ou qui sont déjà installés et souhaitent rester à Combrit...). Ils souhaitent également **conserver un maximum de maîtrise foncière** sur le long terme, via des dispositifs de dissociation de la propriété du foncier (qui resterait communal) et du bâti. La présence étude aborde principalement la question du terrain communal à urbaniser à l'entrée ouest de la commune (Trévennec Sud).

ACCOMPAGNEMENT DU CAUE

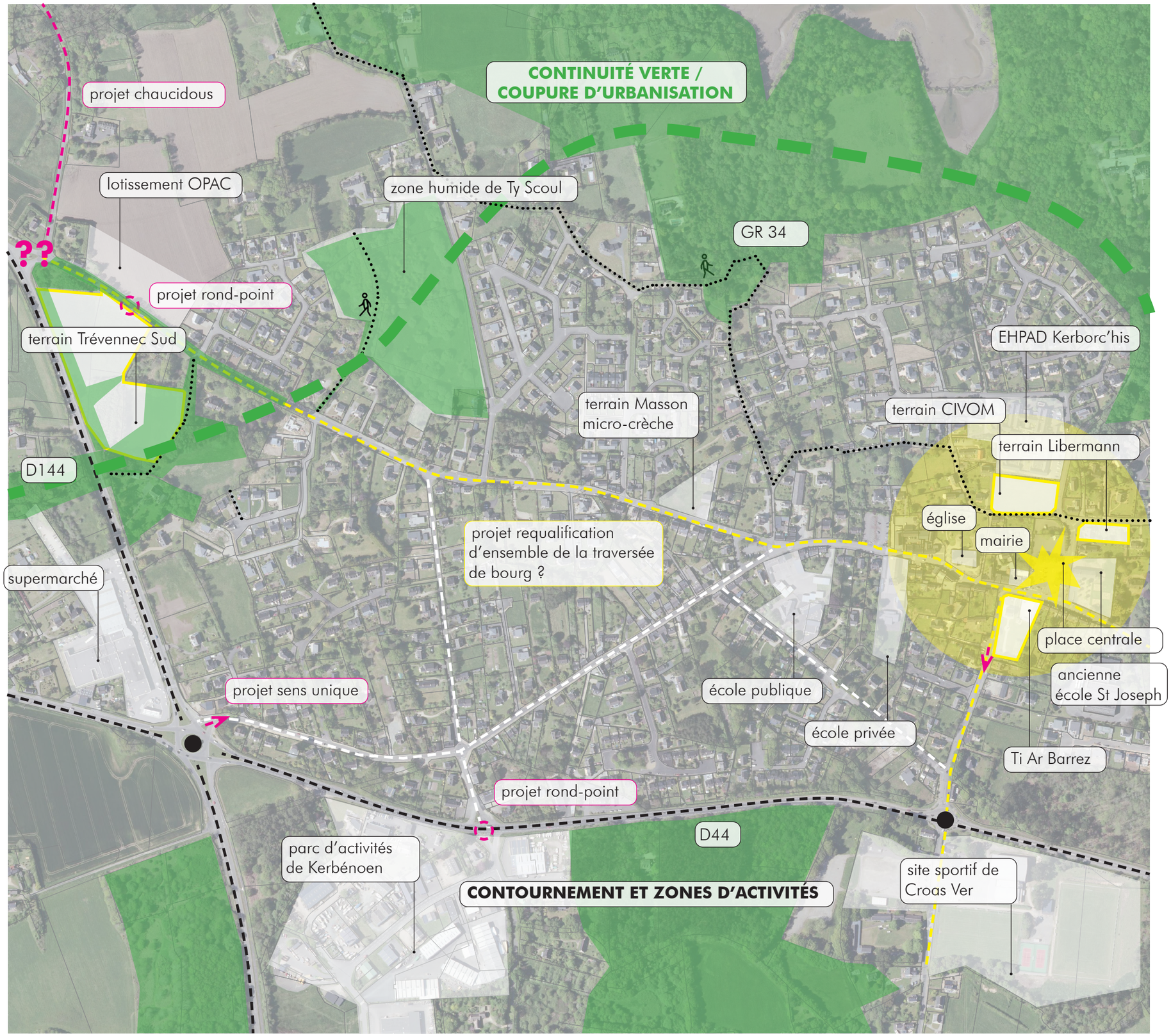
Le CAUE a vocation à conseiller la commune sur son processus de projet et sur les choix d'aménagement.

Dans un premier temps, ce document présente un état des lieux ainsi qu'une hypothèse d'aménagement. Cette illustration devrait permettre de définir certains éléments de programme, notamment les formes urbaines et architecturales adaptées au site, les notions de densité ainsi que les grandes composantes en terme d'aménagement. Dans un second temps une présentation de références / démarches de projet alternatives permet d'imaginer des montages opérationnels adaptés aux ambitions d'exemplarité et aux enjeux sociaux du projet.

LE SITE ET SES ABORDS

Le terrain est situé à l'entrée ouest de la commune. Il est délimité par la route départementale (axe Île Tudy / Quimper) et la route de Quimper, entrée historique du bourg de Combrit. Il est coupé en deux par une masse arborée : une clairière au sud bordant une zone humide et un terrain plus important au nord bordant la route de Quimper.

Le site est relativement éloigné du bourg et de son ensemble d'équipements et de services (commerces, mairie, ...). Il est proche de la voie de contournement (D144/44) le long de laquelle on trouve plusieurs zones d'équipements et de commerces/services plus importants (supermarché, parc d'activités, complexe sportif). Il sera important de relier le site au bourg notamment par des cheminements doux (piétons et/ou cycles), certains pré-existent (voir pointillés noirs sur la carte). De l'autre côté de la route de Quimper, une autre opération d'habitat est en cours de réalisation (OPAC : 13 lots, 9 locatifs, 8 PSLA).



CADRE ENVIRONNEMENTAL

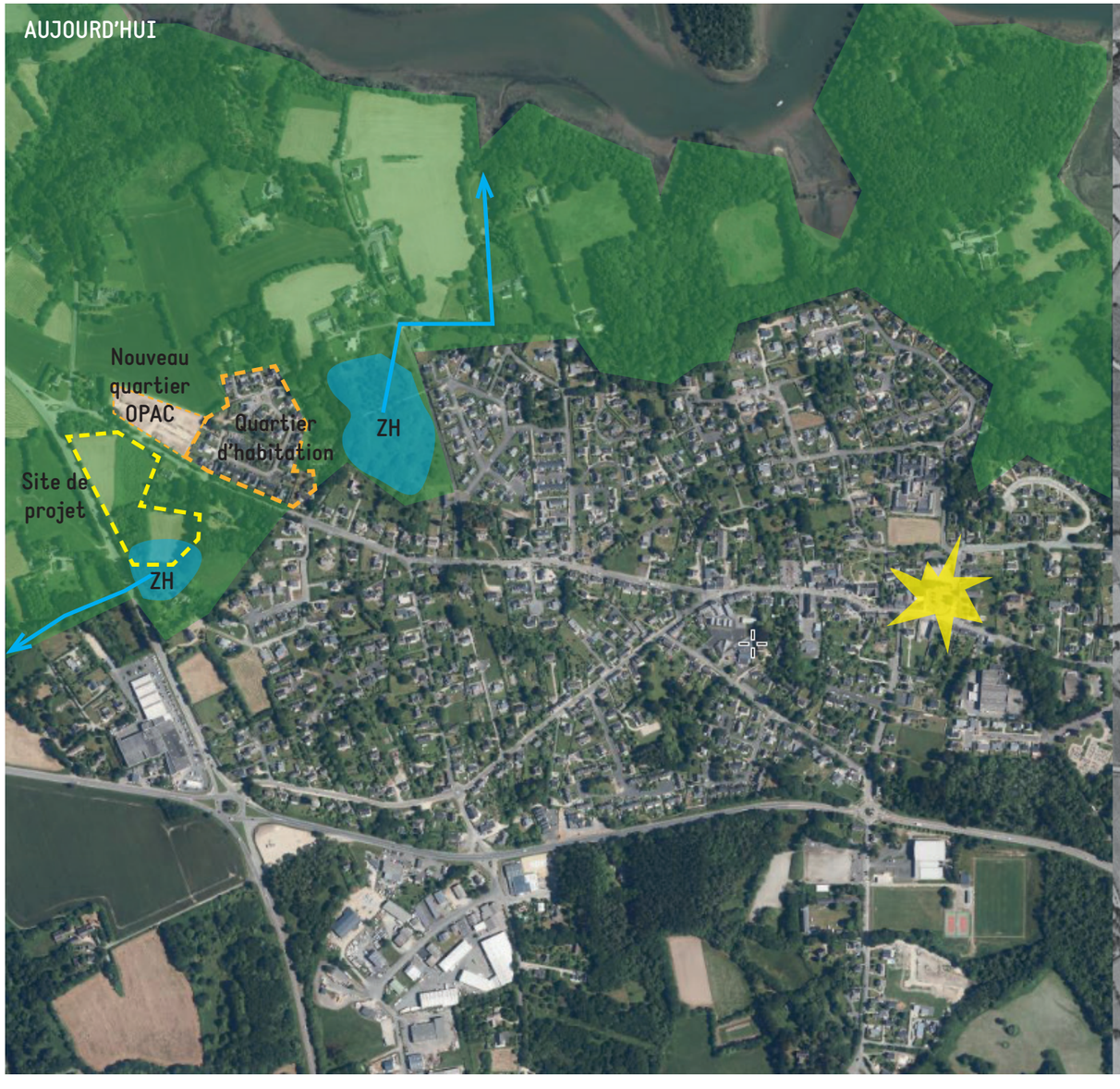
Le site est en partie occupé par des zones humides et des espaces à dominante végétale. La commune de Combrit est installée sur un territoire quasi insulaire, le bourg étant entouré par deux bras de mer. La route de Quimper, route historique d'accès au bourg, a été réalisée sur la ligne de crête. De part et d'autres, des zones humides captent l'eau qui se dirigent ensuite vers l'anse de Combrit (Odet) et l'anse de Pouldon. Ces zones humides jouent un rôle écologique et marquent la limite naturelle du bourg actuel. Elle sont accompagnées de masses arborées importantes, typique des bords de l'Odet.

Sur la photographie aérienne ancienne on distingue clairement ces éléments naturels structurants. Ils constituent encore aujourd'hui ce qu'on pourrait qualifier de continuité végétale/écologique, coupure d'urbanisation «naturelle» confortée par le zonage PLU (zones naturelles et agricoles non constructibles). Une première opération d'habitat a pourtant franchi cette «limite» et sera bientôt renforcée par l'opération de l'OPAC et le projet de futur quartier. Il conviendra d'adapter les ambiances de ces nouveaux quartiers qui sont en quelque sorte «hors du bourg» et doivent consituer des espaces de transition entre bourg et espaces naturels ou agricoles. Il serait souhaitable que les ambiances rappelent celles de l'espace rural qui les entoure et surtout, que les aménagements favorisent les continuités écologiques dans ce secteur sensible. La densité ne doit pas être trop forte dans ces secteurs qui s'inscrivent entre des zones résidentielles peu denses et la campagne.

La photographie aérienne ancienne montre également de nombreuses poches de plantations d'arbres (vergers) qui sont aujourd'hui noyées dans l'urbanisation. L'ambiance arborée de la commune est spécifique et historique. C'est un marqueur intéressant qu'il conviendra de valoriser dans les différents projets d'aménagement.

ENJEUX À GRANDE ÉCHELLE :

- insertion dans le grand paysage
- transition entre le bourg et l'espace rural
- préservation/valorisation du caractère rural du site
- continuités écologiques
- continuités piétonnes et cycles











La route de Quimper qui passe au nord du site est une route ancienne au caractère rural : l'urbanisation est récente, le site avait un caractère agricole avant cette urbanisation. La route est bordée talus plantés de haies bocagères qui ont une fonction : gestion de l'eau et protection des vents. Au delà de ces fonctions techniques ces dispositifs confère à la route une ambiance rurale agréable et donne le ton à l'entrée du bourg de Combrit. La voie n'est pas très large et les abords ne sont pas aménagés, ce qui renforce ce caractère rural.



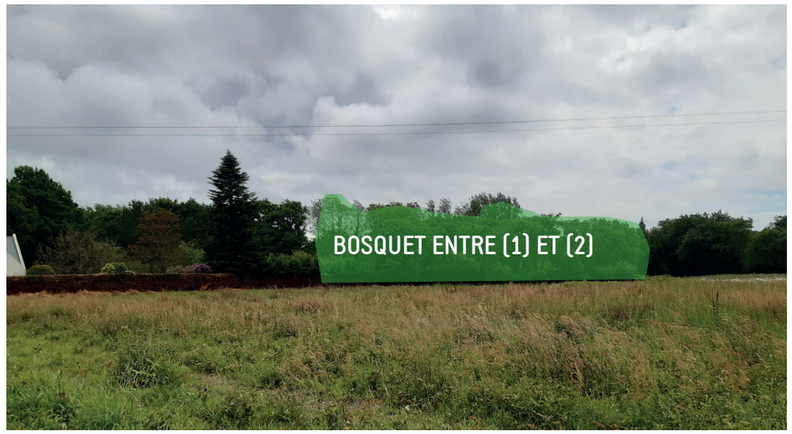
La route départementale est bruyante et supporte un trafic important en été. La loi Barnier impose un retrait de 25m par rapport à l'axe de la RD (figure au PLU). Les arbres déjà présents jouent un rôle acoustique intéressant. L'aménagement de cette zone tampon doit permettre de limiter encore davantage le bruit.

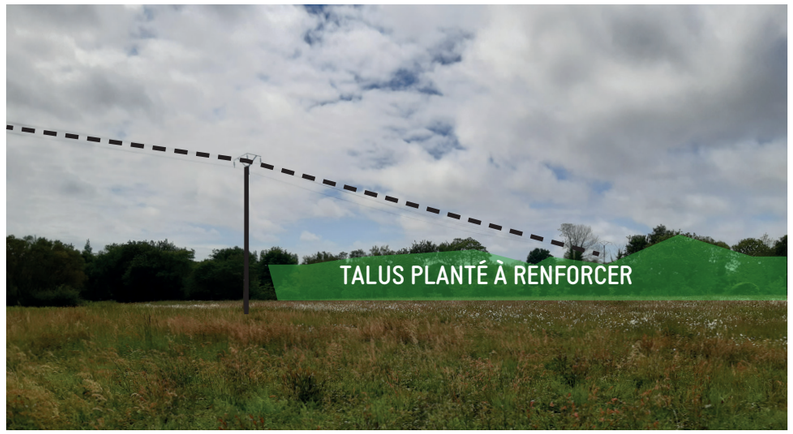


C'est par cette route que se fera le seul accès véhicule du futur quartier, en face de l'accès au quartier OPAC.



Il existe autour du site un réseau de chemins bordés d'arbres avec fossés et talus, des dispositifs efficaces pour la gestion de l'eau aux abords des zones humides. Ce réseau est assez riche et permet aux piétons d'emprunter des itinéraires sécurisés et propices à la balade à l'écart de l'axe principal de circulation.







La prairie (1), constituée de deux parcelles agricoles, est bordée d'arbres de toutes parts : bosquet à préserver au Nord, bosquet présentant des qualités de zone tampon acoustique au sud, et haies sur talus le long des voies (route de Quimper au Nord et départementale à l'Ouest). La présence des arbres apporte des ambiances qualitatives différentes de celle du bourg. Elle gagnera a être confortée et renforcée afin d'affirmer la situation d'espace de transition bourg-campagne de la zone. Elle est traversée par une ligne électrique aérienne qu'il conviendra de traiter (enterrement des réseaux à privilégier).





La prairie (1) présente une topographie peu importante, à l'exception d'une légère différence de niveau qui marque la jonction entre les deux parcelles.



Vue de la zone (1) vers la prairie (2). Le bosquet d'arbres existant marque une séparation bienvenue et qualitative entre deux quartiers (deux temporalités d'aménagement). La partie humide de la prairie présente une flore contrastée.

HYPOTHÈSE D'AMÉNAGEMENT

PLAN SCHÉMATIQUE AU 1/1000E

Jardin «privatif»

Espace public à dominante végétale

Carport / garage

Données globales :
27-28 logements
Foncier aménagé : 12 960 m²
Densité : 21 logements/ha

10 logements intermédiaires et 3 maisons individuelles
Stationnement sous carport
accès pompier ou accès technique par espace public enherbé au nord (terre pierre)
Jardins orientés sud
Alignement des façades sur la route de quimper au nord-est en retrait de l'alignement d'arbres conservé

7 maisons individuelles mitoyennes avec jardins privatifs
Stationnement sous carport et sur espace public
Jardins orientés sud
Densité : 22 logements/ha (9060m²)

Talus doublé et planté d'arbres avec un chemin généreux au centre : dispositif acoustique (bruit de la RD) intégré dans la bande de retrait (loi Barnier) et qui permet d'aménager un itinéraire de promenade à relier avec les autres itinéraires existants ou à créer.

7 - 8 maisons individuelles - terrain public ou partagé
Forme de maisons individuelles construites sur pilotis pour limiter l'impact sur le sol
Par de jardin délimité mais des espaces extérieurs intimisés par l'orientation des constructions
Absence de clôtures
Accès piétons, possible accès pompier
Stationnement collectif au nord de l'opération (carports ou garages + stationnement plus libre)
Préservation de la zone humide
Très faible taux d'imperméabilisation du sol
Densité : 18-20 logements/ha (3900m²)

Réaménagement du carrefour : sortie de bourg conservé mais accès supprimé

Accès au lotissement à dimensionner en fonction du nombre de logements mais aussi en fonction du statut futur de la route de Quimper

Salle commune / petit équipement de quartier qui donne sur une cour centrale

PROJET OPAC

RD 144

ROUTE DE QUIMPER

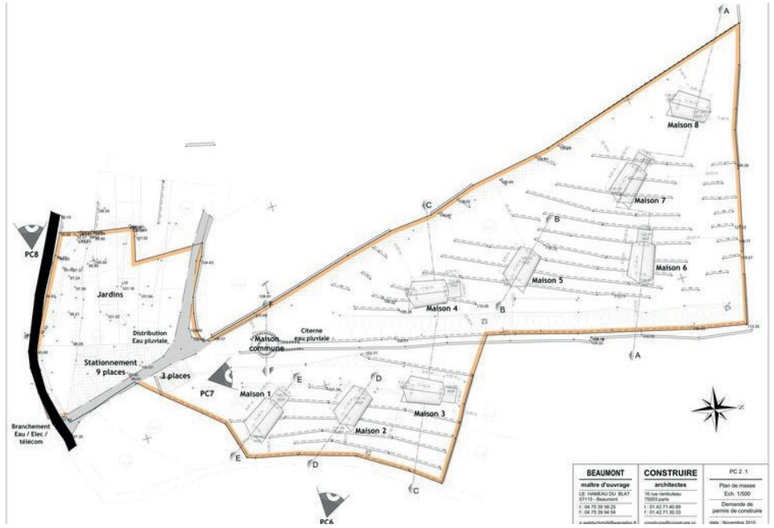
Emprise du projet (secteur constructible) Environ 3900m²

Liaisons douces / piétonnes

Zone humide

0 10 20 50m

N







BEAUMONT (07) - LES BOGUES DU BLAT

Construire architectes

Maître d'ouvrage :
commune de Beaumont

Programme : 6 logements sociaux locatifs avec possibilité d'accession progressive à la propriété, espaces collectifs, jardin commun, stationnement éloigné

Calendrier : 2014 (première tranche) et 2016 (deuxième tranche) - réalisation en fonction des demandes et besoins.

«La Commune de Beaumont conduit depuis plusieurs années des actions volontaristes en faveur du maintien et de l'accueil d'actifs (logements, activités agricoles et autres, école, lien social...). Le PLU de la Commune a été finalisé en 2010, après une étude intercommunale des paysages sur la vallée de la Drobie. Suite aux rencontres des élus avec le médiateur de la Fondation de France dans le cadre de l'action « Nouveaux commanditaires », une réflexion sur l'habitat à Beaumont s'est engagée. En accord avec la commune, le médiateur a passé commande au cabinet d'architectes «Construire» pour étudier la construction d'un ensemble de 8 logements « sociaux » avec une architecture et des matériaux innovants.
A l'issue de cette commande, la commune a souhaité concrétiser le projet. Pour ce faire, elle a eu besoin de s'entourer de compétences spécifiques.»

Montage juridico-financier : Stéphane Gruet + PACT07 + office HLM. Fonds Leader. Accompagnement des futurs habitants : asso. «Local à louer».







GOUESNOU (29) - QUARTIER DE PENHOAT

Yannick Jegado et Claire Bernard architectes

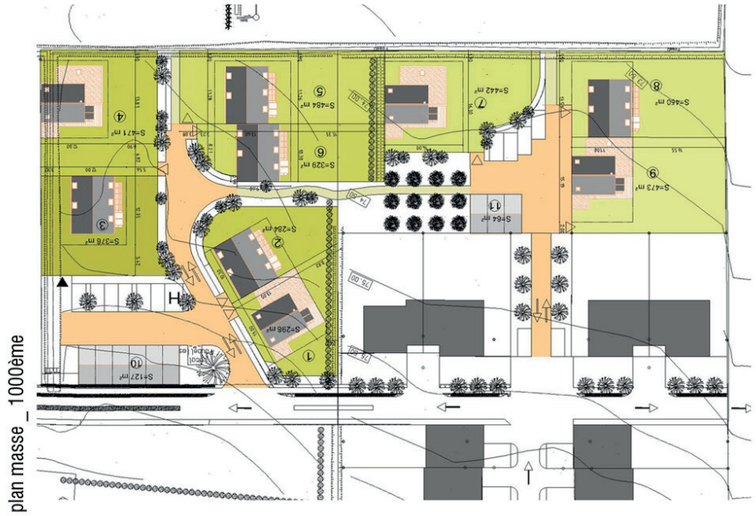
Maître d'ouvrage - bailleur social public : Brest Métropole Habitat

Programme : 24 logements locatifs dotés de jardins d'hiver, «espaces en plus» adaptables aux usages des habitants. Réalisation compacte, en bande, formant une ruelle.

«Tous les logements locatifs, individuels ou collectifs, sont ainsi reliés par des jardins d'hiver, de l'espace en plus qui peut faire office de garage, de jardin, de cellier et de lieu de détente, selon l'humeur et les saisons. Sa polyvalence garantit son intérêt fonctionnel.

Les bâtiments sont reliés par une venelle, voie piétonne et cyclable à laquelle sont associés des jardins variés, potagers ou de loisirs. L'orientation est-ouest des logements traversants leur assure une variété d'ambiances au long de la journée.

En tant que maître d'ouvrage, BMH a reçu ce prix (prix régional de la construction bois) car cette réalisation offre une réponse aux problématiques sociales, économiques, techniques et environnementales.»









LANGOUËT (35) - ÉCOQUARTIER LA PRAIRIE MADAME

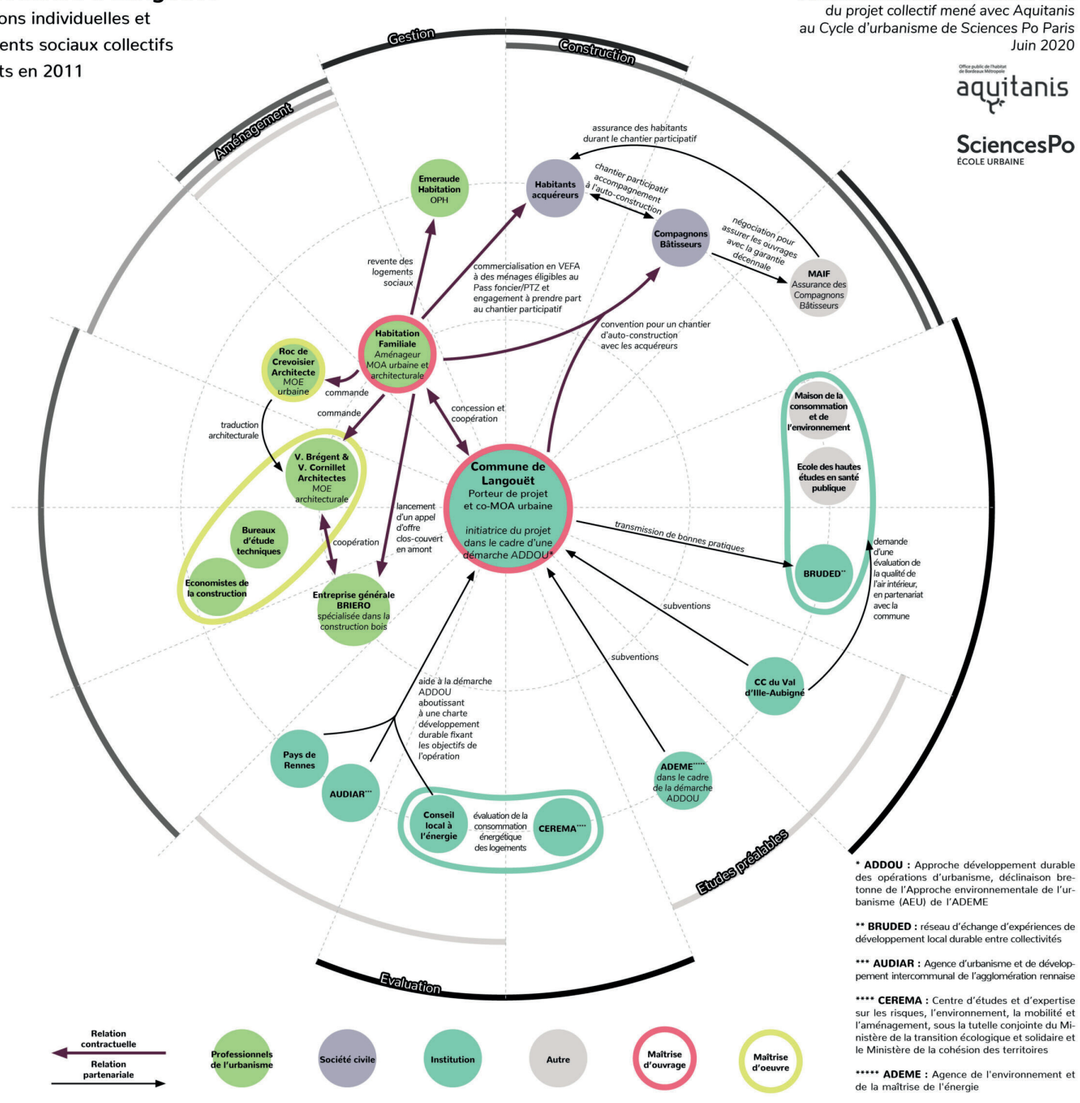
Bernard Menguy et Georges Le Garzic architectes

Sociogramme de l'éco-hameau La Pelousière à Langouët

12 maisons individuelles et
6 logements sociaux collectifs
construits en 2011

Réalisé par Pauline Boos, Margaux Cazals, Marc Olphe-Galliard et Tanya Sam Ming
à la suite d'entretiens réalisés dans le cadre du projet collectif mené avec Aquitanis au Cycle d'urbanisme de Sciences Po Paris
Juin 2020

aquitanis
SciencesPo ÉCOLE URBAINE



* **ADDOU :** Approche développement durable des opérations d'urbanisme, déclinaison bretonne de l'Approche environnementale de l'urbanisme (AEU) de l'ADEME

** **BRUDED :** réseau d'échange d'expériences de développement local durable entre collectivités

*** **AUDIAR :** Agence d'urbanisme et de développement intercommunal de l'agglomération rennaise

**** **CEREMA :** Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement, sous la tutelle conjointe du Ministère de la transition écologique et solidaire et le Ministère de la cohésion des territoires

***** **ADEME :** Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie

LANGOUËT (35) - LA PELOUSIÈRE

V. Brégent et V. Cornillet Architectes

Programme : 12 maisons en accession à la propriété (Habitation Familiale)et de 6 logements collectifs en locatif social (Emeraude Habitation), sur la base de la Charte ADDOU (Approche Développement Durable dans les Opérations d'Urbanismes).

Plus d'infos : BRUDED







QUIMPER (29) - L'ACADIE

tlpa architectes

Maîtrise d'ouvrage : Logis Breton.

Programme : Une résidence mixte location et accession de 39 logements.

Objectif : des logements conçus avec les habitants.

Calendrier : Maîtrise d'oeuvre choisi sur concours d'architecture lancé par Logis Breton en 2017. Conception en concertation avec les habitants en 2018 / démarrage du chantier automne 2020.







LILLE - HABITAT PARTICIPATIF

HBAAT architectes

Maîtrise d'ouvrage : Partenord Habitat et l'association «voisins etc».

Programme : Construction de 8 logements participatifs en étroite collaboration avec 8 familles et un bailleur social porteur financier et administratif du projet. En complément de 8 logements aux typologies variées (3 logements de type T2, 4 logements de type T3, 1 logement de type T4), réalisation d'espaces partagés : chambre d'amis, laverie, garage, jardin de cultures, atelier, et un local collectif de rencontres.

Calendrier : Livraison juin 2018.

Bâtiment BBC,
Construction ossature bois et vêture bois respectueuse de l'environnement,
Dispositifs écologiques low tech, orientation des façades, gestion de l'ombre au sud par des dispositifs de loggias, double orientation au minimum pour l'ensemble des logements,
Chauffage collectif avec chaudière à bois,
Récupération des eaux de pluie pour l'arrosage des espaces extérieurs.





BREST (29) - EKOUMÈNE
Architecte : Nolwenn Lachèvre

Programme : Habitat collectif participatif privé (6 foyers)+ local associatif. Priorité : éviter la sépculation immobilière.

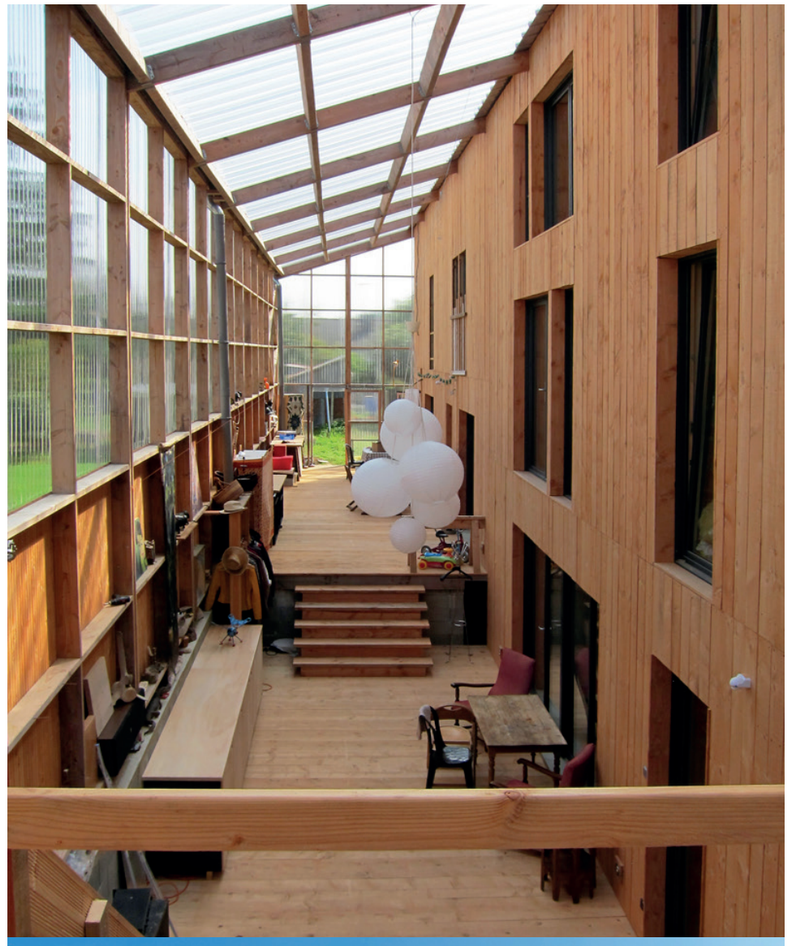
«Notre groupe d'habitants travaille ensemble à l'avancée du projet depuis septembre 2007.

La Société civile Immobilière (SCI) Ékoumène a été créée en novembre 2011. Le chantier, dont l'autoconstruction du second œuvre, a eu lieu en 2014-2015.

(...) Coupler une SCI et une association nous permet de conserver l'aspect collectif de chacun de ces deux statuts, et d'éviter qu'un porteur de part (habitant ou non du lieu) puisse demander une réévaluation du bien dans son ensemble au moment de son départ.

L'association possède 99% du capital social de la SCI, les 10 habitants possèdent chacun 0,10% du capital (soit 1 % en tout) : c'est l'association qui tient lieu de garde-fou contre la spéculation immobilière. Pour autant, les pouvoirs ne sont pas définis par le prorata des parts sociales mais par un arbitrage entre les habitants et l'association : les habitants sont majoritaires en voix dans la SCI et représentent 50% des voix au sein de l'association. Ainsi, les voix de l'association ne sont pas majoritaires (ce qui protège les habitants), mais elles sont nécessaires pour valider des choix majeurs (ce qui protège la durabilité du projet).»

En savoir plus :
http://www.ekoumene.infini.fr/l-habitat/nos-statuts/





SAINT-GERMAIN-SUR-ILLE (35)
LA CIE.RIT
Architecte : Cécile Gaudouin

Assistant à Maîtrise d'Ouvrage : Epok
Maitrise d'Ouvrage : La Cie.Rit
Date : 2012-2014
Coût : 483 335 €/HT
SHON : 660m2

Le projet est né de la volonté de quatre familles de se regrouper afin de partager leur habitat. Réalisés en auto-gestion et en auto-construction. Le projet architectural découle des désirs des habitants : démarche écologique, projet économique, vie commune en milieu rural dans un habitat dense. Les travaux ont été réalisé en auto-gestion et auto-construction.

Un espace commun non chauffé dessert les logements et sert d'espace tampon thermique en façade Nord. Les logements sont largement orientés vers le Sud et bénéficient d'espaces extérieurs : terrasses, balcons. Un bâtiment abritant les espaces communs permet de préserver l'intimité des jardins par rapport à la rue. Tous les logements sont modulables et peuvent évoluer dans le temps (agrandissement sur l'espace commun, session de pièces entre les habitants, etc.) pour s'adapter à l'évolution des ménages.

PRINCIPES ET PISTES D'AMÉNAGEMENT

- un habitat abordable et pour autant «désirable»
- des «espaces en plus», des logements généreux
- diversification des typologies et évolutivité des logements

- des espaces collectifs et mutualisés (jardin, jeux, compost, récupérateur d'eau, buanderie, atelier de bricolage, salle de réunion, chambre d'amis...)

- une conception participative pour un projet sur-mesure et un quartier vivant (se rencontrer sur une phase de conception ou de chantier créé des liens)

- haute qualité environnementale et humaine

- trame mobilités douces, regroupement des stationnements

- traitement des clôtures, conservation des terres sur la parcelle

ÉVITER LA SPÉCULATION IMMOBILIÈRE

Clause anti-spéculative VEFA/PSLA demandée par la commune

«Il n'est pas rare que les actes de vente de logements consentis par les organismes Hlm (contrats de VEFA, de PSLA) comportent des clauses contractuelles anti-spéculatives encadrant la revente par l'accédant. (...) une telle clause sera jugée licite, si et seulement si, elle est limitée dans le temps (5 à 20 ans dans de rares cas) et si un intérêt sérieux et légitime la justifie. (...) le caractère nécessairement temporaire du dispositif ne permet pas de pérenniser le caractère social du logement ayant bénéficié de l'aide publique. Cet inconvénient a notamment participé aux réflexions ayant conduit à la création d'un nouveau type de bail, le bail réel solidaire (cf. Actualités Habitat n° 1060 du 15 juillet 2017).»

https://www.union-habitat.org/actualites/les-clauses-anti-speculatives

Projets privés collectifs

- SCI, éventuellement couplée à une association (exemple : Ekoumène)

- SAS - société à actions simplifiées (exemple page suivante : Terres Communes > https://www.cairn.info/revue-pour-2007-3-page-160.htm)

- SCIC

Un équivalent en logement social ?

- SCIAPP, société civile immobilière d'Accession progressive à la propriété (exemple : à Beaumont en Ardèche, la commune reste membre de la SCIAPP en tant que propriétaire du terrain).

>> accompagnement par un AMO spécialisé ?

DISSOCIER PROPRIÉTÉ FONCIER ET BÂTI

- Bail emphytéotiques et autres formes de dissociation de la propriété immobilière, en direct avec un bailleur social ou organisme HLM ou pourquoi pas un collectif privé.

- Via un organisme foncier solidaire
> bail réel solidaire.

«Le bail réel solidaire (BRS) est un dispositif juridique créé en 2017 qui permet à un Organisme de Foncier Solidaire (OFS) de dissocier le foncier du bâti pour faire baisser le prix des logements en garantissant un effet anti-spéculatif.
C'est un bail de longue de longue durée (18 à 99 ans) qui est « rechargeable » à chaque vente, c'est-à-dire qu'à chaque vente le nouvel occupant bénéficiera de la durée initiale du bail. Ainsi le bien ne perd pas de valeur, même à l'approche du terme du bail.
Pour pouvoir bénéficier d'un BRS, les ménages successifs doivent respecter un plafond de ressources. Le logement reste dédié à l'accession sociale dans la durée.»

> voir guide coop'hlm

= la même chose que conclure un bail amphytéotique en direct, mais encadré par l'OFS et l'Etat sur des temps supérieurs aux mandats municipaux.

LA SUITE

- choix opération privée et/ou logement social ?

LOGEMENT SOCIAL > terrain 1 ?
En collaboration avec un bailleur social ou une coopérative d'HLM et un maître d'oeuvre > mise en concurrence de maîtres d'œuvre souhaitable (après choix du bailleur social ?) pour atteindre une haute qualité environnementale et sociale.
> contacter des bailleurs/coopérative HLM sur la base des enjeux et objectifs choisis

PROJET PRIVE > terrain 2 ?
Céder / mettre à disposition le terrain pour une opération privée > appel à projet et accompagnement groupe d'habitants (+AMO ?) ayant la volonté de monter un projet collectif sans spéculation immobilière possible (montage juridico-financier à creuser).
> le programme de l'appel à projets devra être précisé

- visites : Langouët / Acadie / Ekoumène / Gouesnou ?

- contacter Beaumont pour un retour d'expérience ?

- continuité accompagnement/conseil : CAUE, BRUDED...

Extrait exemple TERRES COMMUNES
https://www.cairn.info/revue-pour-2007-3-page-160.htm

«Pour atteindre son objectif : mettre durablement à l'abri de la spéculation les biens de sa société, Terres communes utilise la liberté accordée par le code du commerce aux SAS quant à la rédaction des statuts. (...) Terres communes est donc une société par actions. Elle est constituée de deux types d'actionnaires, correspondant à deux collèges.

Au premier collège, représentant les structures utilisatrices des trois lieux, sont attribués 48 % des voix (...).

L'autre collège est constitué d'un nombre croissant de personnes physiques ou morales. (...) Ce collège détient 52 % des voix attribuées selon le principe coopératif « une personne = une voix », indépendamment du nombre d'actions détenues et donc de la valeur du portefeuille. Le fait qu'un très grand nombre des actionnaires de ce collège n'aient aucun autre intérêt que le maintien de la propriété collective et l'usage éthique des terres, est la garantie que l'esprit initial sera durablement maintenu.

La représentation importante des trois structures utilisatrices concrétise l'idée que la terre doit bénéficier à ceux qui la travaillent. Cette disposition les protégera contre une éventuelle revente, contre une révocation de leur bail ou encore contre la liquidation de la société. De telles décisions pourront cependant être prises, mais seulement dans la mesure où elles emportent un large consensus lors de l'Assemblée générale, correspondant à une majorité statutaire de 75 % des voix.

L'autre décision qui ne pourra être prise sans une majorité renforcée de trois quarts des voix, est la distribution de dividendes. C'est pourquoi les détenteurs des actions ne pourront espérer raisonnablement voir leur capital fructifier. Les bénéfices seront toujours utilisés pour le développement des lieux.

La disposition statutaire la plus importante s'apparente à l'expropriation volontaire de ceux qui ont apporté un capital à la société : ni un autre actionnaire, ni la SAS elle-même ne seront obligés de racheter les actions de quelqu'un qui voudrait vendre ses parts. Celui-ci devra lui-même présenter un acheteur potentiel à l'Assemblée générale qui pourra de surcroît décider de le refuser.

De tout cela découle que même les gros actionnaires, notamment les apporteurs de la ferme Cravirola et des Terres de Brunel ou leurs héritiers, ne pourront dorénavant récupérer la contre-valeur de leurs apports. Autant dire que les actions ont perdu leur valeur marchande.»

CAUE
FINISTÈRE

CONSEIL D'ARCHITECTURE
D'URBANISME ET
DE L'ENVIRONNEMENT

NOUS CONTACTER

TÉLÉPHONE 02 98 98 69 15
MAIL contact@caue-finistere.fr
SITE INTERNET www.caue-finistere.fr

FACEBOOK CAUE du Finistère
INSTAGRAM caue_finistere

ADRESSE POSTALE
32 Boulevard Dupleix - CS 29029 - 29196 Quimper

ADRESSE PHYSIQUE
2 rue Théodore Le Hars 29000 Quimper