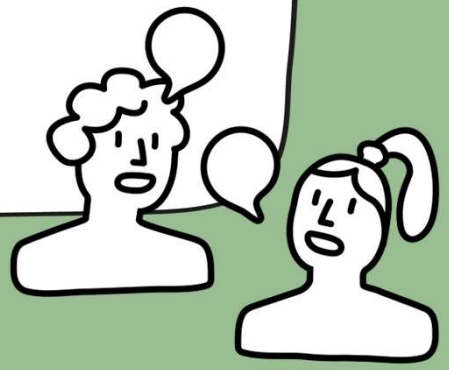
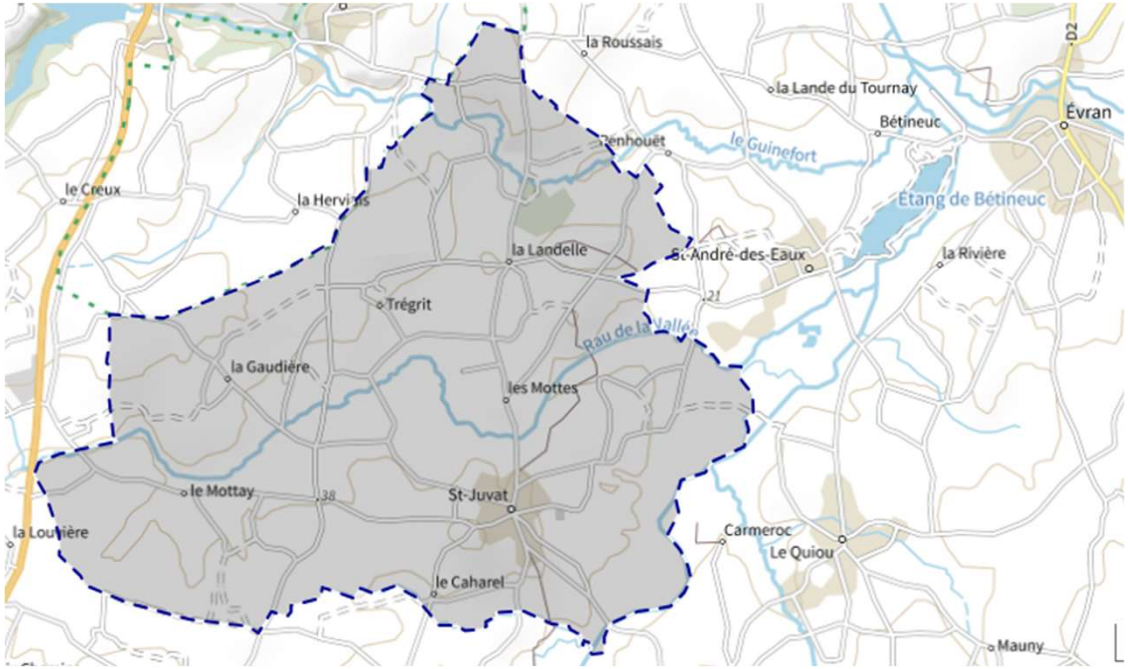
Le témoignage

- Retour d’expérience de Dominique Ramard, maire de Saint-Juvat (22)



Bruded

Quelques repères



- Commune de Dinan Agglomération, située à 13km au Sud de Dinan
- 679 habitants en 2026 (contre 650 en 2018)
- 29,1% de moins de 30 ans, 37,5 entre 30 et 60 ans et 32,9% ont 60 ans et +
- Densité : 39,8 habitants au km², une des communes les moins denses de Dinan Agglomération
- 1 école primaire (3 classes, de la maternelle au CM2 - 46 enfants scolarisés)
- 2 commerces : 1 bar-tabac-presse, 1 épicerie multiservices
- 13 exploitations agricoles
- Entreprises de couverture, terrassement, maçonnerie, ramonage, conseils, d'arts...
- 10 associations

La prise de conscience

2017 : Elaboration du PLUih de Dinan Agglomération

→ Référentiel foncier fait par Dinan Agglomération en amont du premier PLUIh

→ Diagnostic qui met en avant un taux de vacance important à Saint-Juvat

→ Diminution du nombre de surfaces constructibles

→ Volonté d'accueillir de nouveaux habitants en cœur de bourg



2017 : Réalisation d'un diagnostic avec les étudiants de l'IAUR

→ Recensement de 82 logements vacants pour environ 350 adresses

→ Réflexion plus large sur les raisons de la vacance, les freins à l'entretien des logements, etc…

2019 - 2020 Sollicitation de l'EPF (Etablissement Public Foncier) de Bretagne

→ Analyse du référentiel foncier et précision des données

→ Accompagnement à la rédaction d'un cahier des charges pour consulter une équipe d'architectes / urbanistes avec des compétences en paysage, économie, volet juridique…

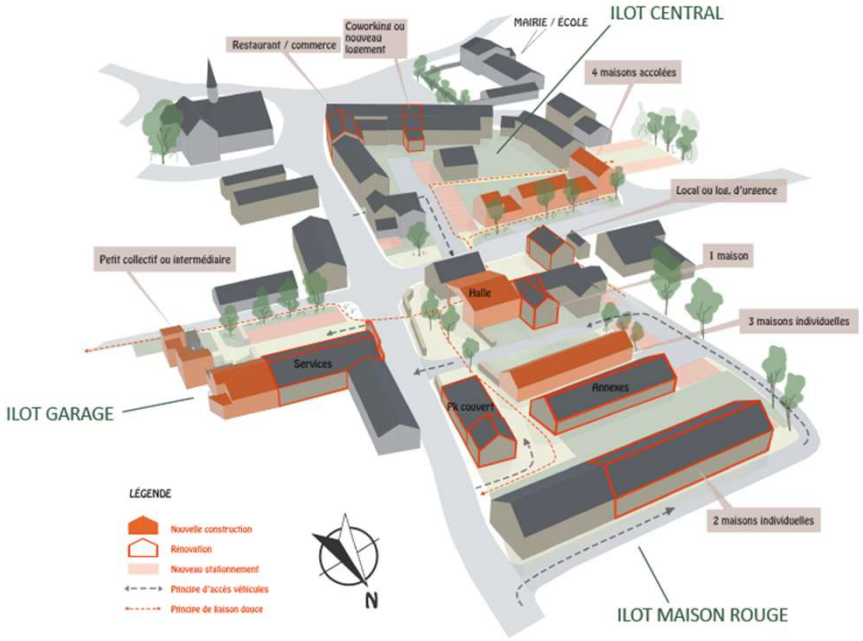
Etude « imaginons le Saint-Juvat de demain »

→ **2021 : Choix d'une équipe menée par l'atelier d'Ys**

- **Diagnostic :**
  → Croiser les études existantes, analyser les usages, le marché immobilier, les mobilités, le bâti et le foncier.
- **Elaboration de scénarios :**
  → Définir une programmation globale et proposer plusieurs hypothèses contrastées sur les secteurs stratégiques.
- **Approfondissement des scénarios et études pré-opérationnelles :**
  → Faisabilité technique, réglementaire, et financière, puis établir des fiches-actions et un calendrier.

→ **2021 : instauration d'un sursis à statuer pour différer dans le temps la réponse à apporter à une demande d'autorisation d'urbanisme**

PROJET GÉNÉRAL



Il y avait plusieurs endroits du bourg où agir. Nous avons fait le choix d'aller sur des secteurs où nous n'avions que peu de maîtrise foncière : des secteurs complexes, mais avec un potentiel d'action important.

Dominique Ramard, maire

Bruded

Concerter largement et associer les partenaires

Associer les usagers : habitants, propriétaires, commerçants, etc

- Réunion publique de lancement
- Balade urbaine
- Ateliers en phases de diagnostic et de scénarios
- Echanges ciblés avec les propriétaires, sous forme de permanences, visites ou entretiens téléphoniques





Un Comité de pilotage regroupant

- → l'EPF Bretagne
- → Dinan Agglomération
- → La Région Bretagne
- → Le CAUE 22 (Conseil en Architecture Urbanisme et Environnement
- → L'association des Communes du patrimoine rural de Bretagne
- → Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM 22)
- → L'ADAC 22 (Agence Départementale d'Accompagnement des Collectivités)
- → Bruded

Fiche action : faisabilité et programme

→Faisabilité réglementaire

→Faisabilité technique

→Programme

→Calendrier

ILOT MAISON ROUGE - FICHE ACTION 2

DESCRIPTION :

Ce secteur de 3 781 m² accueille du logement, le Contoir et les Ateliers communaux, il n'est pas très habité bien que des projets soit en cours récemment. Une grande partie de l'îlot appartient au même propriétaire ce qui peut faciliter la mutation du secteur. L'objectif est de revaloriser une partie de l'îlot (2 500 m²) en déplaçant les ateliers municipaux, valorisant les abords du Contoir, en redécoupant le foncier, en permettant la rénovation de la longère Maison rouge et en venant construire de nouveaux logements, notamment des logements dédiés aux personnes âgées. La desserte de l'îlot sera pensée pour permettre la préservation de la bâtisse au sud-ouest de l'îlot.

PHOTOS EXISTANT :



PROJET EN 3D :



GESTION / PARTENARIAT

- Échanges avec les propriétaires actuels.
- Bailleur social éventuel pour la construction des maisons mitoyennes destinées aux personnes âgées (ex : Néotoa, La Rance, Terre d'Armor). Réalisation conjointe avec le projet de 6 à 10 logements sur l'îlot garage à envisager (voir fiche action 3). Pour maitriser les coups Néotoa travaille avec des partenaires de maisons modulaires : ex Mab immo. Possibilité de faire des maisons avec toiture double pente et ardoises.
- Partenariat possible avec l'EPF.
- La maison Delourme pourrait être acquise par l'EPF dans un premier temps et Néotoa pourrait se charger de ce bâtiment.
- La Mairie peut lancer un questionnaire auprès des personnes agées de sa commune pour sonder s'il y a des personnes intéressées pour venir habiter dans des petites maisons en centre bourg.
- Restauration de la longère maison rouge par un privé.
- Vente de foncier à la mairie (ou EPF) envisagée afin de créer 3 logements.
- Négociation foncière à engager avec la SCI La Lyre.
- Échanges avec le département pour création de sortie sur RD.

FAISABILITÉ RÉGLEMENTAIRE

- Dans le zonage du PLUi, le secteur est en zone UAp.
- Sursis à statuer mis en place en juillet 2021 permettant de contraindre les propriétaires en cas de projet remettant en question le projet global de cette étude.
- OAP à mettre en place au PLUi (modification n°3)

FAISABILITÉ TECHNIQUE

- Accès et raccordements : Voie en sens unique - Entrée via la rue Maison Rouge et création d'une sortie au coeur de l'îlot sur la RD / mise en place d'un stop. Département à questionner.
- Il est possible de détruire les ateliers sans abimer la maison attenante.
- Stationnements privés : 17
- Espaces verts : 34 % (1 160 m²)

COÛTS

Déconstructions : 35 000 € *
- Ateliers communaux : 35 000 € *
- *(Chiffrage informatif : Porcherie longère M. Rouge : 3 000 € *)*
- *(Chiffrage informatif : Maison en terre SCI : 10 000 € *)*
- *(Chiffrage informatif : Bâtisse et muret en terre : 10 000 € *)*

* Couts de déconstruction hors amiante : à multiplier par deux s'il y a de l'amiante.
Espaces publics et viabilisation : 306 759 € HT
Rénovation maison accolée aux ateliers : 30 000 €
Rénovation Maison Rouge : environ 150 000 €
Rénovation grange Maison Rouge : environ 50 000 €
Halle couverte neuve : 120 000 à 150 000 €
Maisons accolées RDC : 330 000 € ** (3 maisons individuelles T2 bis 40 m² = 110 000 €). Actuellement pour les communes de moins de 1 000 habitants, les opérations en centralité sont financées à 7 500 euros par logements pour les bailleurs sociaux (PLH Dinan Agglo).
** Ce sont les coûts de constructions seuls : il faut rajouter environ 20% pour les honoraires maîtrises d'œuvre + les aléas.

PLAN ESQUISSE ISSU DE L'ETUDE (proposition qui a été modifiée en fin d'étude cf. page 10)



Surface ILOT TOTAL : 3 781 m²
Nombre de logements TOTAL : 9
DENSITÉ TOTALE : 24 log/ha

PROGRAMME :

- A — Place à l'ouest et au nord du Contoir.
- B — Réhabilitation du bâti en logement R+1 (60 à 70 m²) et potentielle extention au nord.
- C — Halle couverte (70 à 120 m²) (dont WC) à la place des ateliers communaux, intention de garder un accès au nord du Contoir.
- D — Réhabilitation Maison Rouge pour la création de deux maisons accolées T5 (130 m²) avec jardins de 200 à 400 m² (projet privé).
- E — Réhabilitation de la grange Maison Rouge pour créer des logements (projet privé).
- F — Construction neuve de trois maisons de plain-pied destinées aux personnes âgées, T2 bis (40 m²) avec jardins d'environ 70 m².
- G — Réhabilitation en lieu de stochage/garage vélo de la petite bâtisse en terre (projet privé) et prolongement pour créer du stationnement couvert.
- H — Préservation de la maison Delourme, éventuel logement d'urgence ou local.
- I — Sens unique traversant l'îlot pour éviter une sortie étroite avec peu de visibilité au pied de la bâtisse Delourme.
- J — Muret à préserver en partie et cheminement piéton.
- K — Potentielle déviation de la RD ou simple reprise des rampants du plateau existant (pente trop faible).

CALENDRIER :

DÉJÀ RÉALISÉ	ÉTAPE 1	ÉTAPE 2	ÉTAPE 3	A SUIVRE...
- Premiers échanges avec les propriétaires. - Sursis à statuer mis en place en juillet 2021.	- Questionnaire pers. âgées - OAP dans la modification n°3 du PLUi en 2024. - Contact bailleurs (Néotoa). - Echange foncier SCI La Lyre. - Préemption partie sud des parcelles 187 et 84. Eventuel achat de terrains via l'EPF.	- Destructions (ateliers communaux, annexes, ancienne porcherie éventuellement par le privé). - Création d'une halle.	- Viabilisation /réalisation des espaces publics internes. - Réfection RD (aménagement pour faire ralentir les véhicules).	- Construction des maisons accolées en coeur d'îlot. - Réhabilitation maison accolée aux ateliers. - Réhabilitation de la maison Delourme.

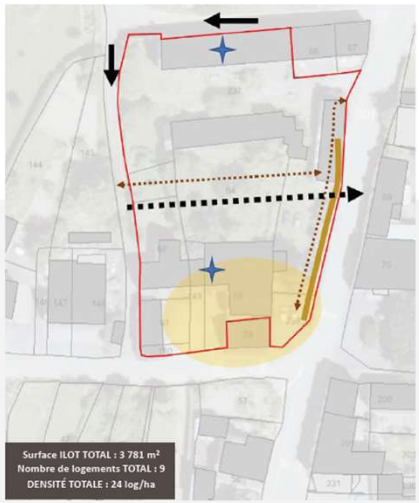
Fiche action : traduction réglementaire

→Fiche OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) : intégration des actions découlant de l'étude dès les modifications (y compris en exerçant un sursis à statuer dans la phase intermédiaire entre deux versions du PLUIh) et désormais la révision du PLUIh.

→Unité foncière et destructions

→Chiffrage VRD et paysage

FICHE OAP :



Légende :
Délimitation du secteur OAP
Voie en sens unique
Création d'une voie est-ouest*
Principe de liaison douce *
Principe de muret en pierre à bâtir ou préserver *
Protection du bâti
Principe de placette à proximité immédiate du Contoir *

* *Emplacements indicatifs*

Zonage : UAp
Superficie : 3 496 m²
Densité minimale : 20 logements/ha
Nombre de logements minimum sur le secteur : 7
Logements locatifs sociaux minimum : 0

Secteur à vocation principale d'habitat. Les orientations retenues sont :

- Routes nord et ouest en sens unique.
- Création d'une voie traversante est-ouest.
- Traversées piétonnes est-ouest.
- Muret et cheminement piéton sécurisé à l'est (de la RD à la rue de l'Épine).
- Placette à proximité immédiate du Contoir.
- Prioriser la création de petits logements.
- Réhabilitation longère Maison Rouge.
- Préserver les annexes Maison Rouge si l'état de dégradation le permet. Dans le cas d'une construction nouvelle à la place des annexes, prévoir un sens de faîtage est-ouest et un gabarit rappelant la typologie de longère.
- Réhabilitation Maison Guéneron.
- Bâtiment en terre le long de la RD à préserver entièrement ou en partie si l'état de dégradation le permet.
- Maison en terre rue de l'Épine à préserver entièrement ou en partie si l'état de dégradation le permet.

COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BATI
- Secteur majoritairement à vocation d'habitat.
- La mixité des typologies de logements pourra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles/individuelles groupées et les logements intermédiaires.
- Il s'agira de prioriser la création de petits logements et de prioriser la mixité intergénérationnelle.
- La longère maison rouge devra être préservée et réhabilitée.
- Les annexes de la longère maison rouge devront être préservées si l'état de dégradation le permet. Dans le cas d'une construction nouvelle à la place des annexes, il faudra que la construction nouvelle ait un sens de faîtage est-ouest et un gabarit rappelant la typologie de longère.
- La maison Guéneron devra être préservée.
- Le bâtiment en terre le long de la RD devra être préservé entièrement ou en partie si l'état de dégradation le permet.
- La maison en terre rue de l'Épine devra être préservée entièrement ou en partie si l'état de dégradation le permet.

ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITE
- La route au nord et à l'ouest du secteur sera en sens unique.
- Les accès véhicules s'effectueront à la fois par la RD et par la rue à l'ouest.
- Une voie est-ouest sera créée, sa localisation précise n'est pas définie dans l'OAP.
- Ces accès seront dimensionnés aux besoins de l'opération.
- Un nouveau maillage de liaison douce est-ouest sera créé. Le muret à l'est du secteur sera préservé ou reconstruit et une liaison douce nord-sud se situera derrière ce mur afin de créer une liaison douce permettant le déplacement sécurisé de la rue de Dinan à la rue de l'Épine.
- Les aménagements d'espaces publics devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, lorsque la topographie le permet.
- Une placette prendra place à proximité immédiate du Contoir.

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES
- Les constructions nouvelles privilégieront une exposition favorable aux apports thermiques solaires.
- Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie...) ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.

PROGRAMMATION
- Superficie totale : 3 496 m²
- Densité minimale : 20 logements/ha
- Nombre de logements minimum sur le secteur : 7
- Logements locatifs sociaux minimum : 0
- Ce site ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble, pouvant se décomposer en plusieurs tranches. Les opérations d'ensemble doivent être réalisées suivant une étude d'aménagement globale.

OU
- L'aménagement de la zone devra se faire dans le cadre d'un schéma global d'aménagement par tranche. L'aménagement des tranches pourra être autorisé par phase sous condition de justification de la faisabilité VRD sur l'ensemble de la zone.

OU
- L'aménagement de la zone devra se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

UNITÉS FONCIERES ET DESTRUCTIONS :



Le secteur d'étude compte 5 unités foncières différentes.
Certains bâtiments (ciblées d'une croix rouge) pourront être détruits.
La destruction d'autres bâtiments (croix oranges) a été chiffrée bien que le souhait soit de les garder.

CHIFFRAGES DÉTAILLÉS VRD ET PAYSAGE

SAINT JUVAT
SECTEUR CENTRE BOURG - ESTIMATION TRAVAUX
ILOT MAISON ROUGE

	CHIFFRAGE VRD + PAYSAGE	
Désignation	Montant	Sous-total HT
POSTES GENERAUX		**25 352,00 €**
DEMOLITIONS		**7 400,00 €**
Déposes - démolitions de surfaces diverses	7 400,00 €	
TERRASSEMENTS GENERAUX		**11 840,00 €**
Déblais pleine masse + évacuation	11 840,00 €	
AMENAGEMENT DE L'ESPACE PUBLIC		**83 630,00 €**
Voirie en enrobés y/c structure	21 600,00 €	
Reprise voirie en enrobé y compris 15% purges ponctuelles	10 750,00 €	
Cheminement en béton désodé y/c structure	32 400,00 €	
Voirie en pavés engazonnés y/c structure	8 800,00 €	
Fourniture et pose de bordures ou chaînettes en béton	10 080,00 €	
ASSAINISSEMENT EP		**52 750,00 €**
Réseau d'assainissement principal EP y/c grilles et regards + branchements	42 750,00 €	
Création d'ouvrage de captage EP + raccordement sur réseaux existants	10 000,00 €	
ASSAINISSEMENT EU		**8 400,00 €**
Réseau d'assainissement principal EU y/c regards + branchements	8 400,00 €	
ALIMENTATION EN EAU POTABLE		**7 350,00 €**
Réseau AEP > canalisation + accessoires + branchements + coffrets ou citerneaux	7 350,00 €	
TELECOMMUNICATION		**5 600,00 €**
Réseau TEL > fourreaux + accessoires + branchements + coffrets	5 600,00 €	
BASSE TENSION		**12 000,00 €**
Réseau BT > fourreaux + accessoires + branchements + coffrets	12 000,00 €	
ECLAIRAGE PUBLIC (SDE 35)		**40 600,00 €**
Réseau Eclairage > fourreaux + accessoires + branchements + coffrets	40 600,00 €	
SIGNALISATION		**2 500,00 €**
Signalisation Hz et V	2 500,00 €	
MOBILIER ET EQUIPEMENTS		**10 000,00 €**
Mobiliers et equipements (banc, corbeilles, jarivelles, appuis vélo...)	10 000,00 €	
AMENAGEMENTS PAYSAGERS		**11 450,00 €**
Espaces plantés	9 450,00 €	
Arbres de haut jet isolés	2 000,00 €	
TOTAL HT		**278 872,00 €**
ALEAS		**27 887,20 €**
TOTAL GENERAL HT		**306 759,20 €**
TVA 20%		**61 351,84 €**
TOTAL GENERAL TTC		**368 111,04 €**

Fiche action : bilan financier

→Bilan financier et actions foncières

ILOT MAISON ROUGE - FICHE ACTION 2

Remarque importante : A la fin de l'étude des déblocages fonciers ont eu lieu et la connaissance d'un projet privé au nord du secteur (notamment la volonté d'une transformation de l'annexe maison rouge en logements de plein pied) transforme le schéma imaginé au cours de l'étude.
Le chiffrage a été modifié pour être cohérent avec les dernières données et les derniers avancements.

BILAN FINANCIER ET ACTIONS FONCIERES

Dépenses	
Foncier (acquisition et travaux de proto-aménagement)	86 176 €
Acquisitions (1)	47 385 €
• Parcelle AB 237 p (partie sud-est 635 m²)	28 575 €
• Parcelle AB 64 (387m²)	17 415 €
• Parcelle AB 150 (31 m²)	1 395 €
• Acquisition bien sans maître (2)	/
• Echange de foncier (environ 90 m²) avec la SCI la Lyre	0 €
Frais annexes (8%)	3 791 €
Déconstructions	35 000 € *
• Partie nord des ateliers communaux (dont quelques travaux façade maison avoisinantes)	20 000 € *
• Partie sud des ateliers communaux	15 000 € *
Espaces publics et viabilisation (3)	337 435 €
Travaux de viabilisation dont aléas	306 759 €
MOE et études pour la viabilisation (10%)	30 676 €
Réhabilitations bâtiments	78 000 €
• Carport / muret en pierre	5 000 €
• Maison accolée aux ateliers (réhabilitation et extension)	60 000 €
MOE et aléas pour la réhabilitation (20%)	13 000 €
Construction neuve halle	144 000 €
• Halle (80 m²)	120 000 € **
MOE et aléas pour la construction neuve (20%)	24 000 €
Construction neuve (projet éventuellement communal)	396 000 €
• 3 maisons individuelles T2 bis RDC (40 m²)	330 000 € **
MOE et aléas pour la construction neuve (20%)	66 000 €
TOTAL DEPENSES dont construction par la commune des T2	1 041 611 €
TOTAL DEPENSES dont construction par un bailleur des T2	645 611 €

(1) Il est envisagé une vente du foncier non bâti à 45 €/m². Il est prévu une acquisition par la commune de la globalité de la placette à côté du Contoir, y compris les devantures de maisons.

(2) Le prix n'est pas encore défini.

(3) L'estimation du coût des espaces publics et de la viabilisation devra être remise à jour lorsque le futur projet sera plus avancé (localisation de la voirie, nombre de logements à construire, localisation et nombre de places de stationnement). Le chiffrage indiqué correspond au schéma dessiné lors de l'étude, il ne comprend pas les derniers ajustements. Il donne néammoins une idée globale du coût.

* Couts de déconstruction hors amiante. L'EPF ne prendra pas en charge le coût des déconstructions puisque les bâtiments à détruire sont communaux.
Dans ce scénario il est prévu la démolition entière des ateliers communaux et une reconstruction neuve d'une halle d'environ 80 m². Cela permettra de la reconstruire plus librement sur la parcelle. Il avait aussi été envisagé au cours de l'étude de garder en partie la structure de la partie sud des ateliers pour faire la halle : démolition partielle de la partie sud 8 000 € et travaux de réfection de toiture 6 000 €.
Dans ce scénario la partie ancienne porcherie serait potentiellement détruite par le propriétaire privé.

Recettes	
Dont construction par la commune des T2	
• Maison 100 m² R+1 accolée aux ateliers non neuve (dont extérieurs)	100 000 €
• Trois maisons T2 bis RDC (40 m²)	330 000 €
TOTAL RECETTES dont construction des T2 par la commune	430 000 €

Dont construction par un bailleur des T2	
• Maison 100 m² R+1 accolée aux ateliers (dont extérieurs)	100 000 €
• Vente macrolot à un aménageur (315 m²)	10 000 €
TOTAL RECETTES dont construction des T2 par un bailleur	110 000 €

** Ce sont les coûts de constructions seuls : il faut rajouter environ 20% pour les honoraires maîtrises d'œuvre + les aléas. Dans ce bilan, les constructions neuves de logements T2 sont envisagées par la commune dans le cas où il serait difficile de trouver un bailleur mais sont ici plutôt à titre indicatif. En effet il ne faut pas oublier que le portage EPF oblige la réalisation de logements PLUS-PLAI par un bailleur. En fonction du nouveau dessin, ce sont peut-être 2 maisons au lieu de 3 qui pourront être envisagées.

Il n'existe pas d'aide directement allouée par Dinan Agglo aux communes qui portent des logements sociaux elles-même et la pratique n'est pas incitée puisque les bailleurs interviennent. Seules les aides de l'état pourraient être envisagées. Actuellement, pour les communes de moins de 1 000 habitants, dans le neuf ou en réhabilitation et en zone U, les opérations des bailleurs sont financées à hauteur de 7 500 € par logement + 6 548 € par l'Etat par logement en PLAI ou 1€ par l'Etat par logement en PLUS.

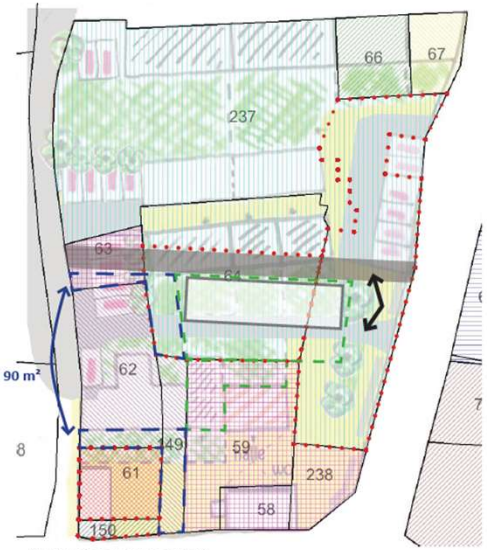
Le dispositif «Mon centre habité» de Dinan Agglomération, en place depuis mars 2022, permet pour les opérations complexes en centre-bourg de faire bénéficier aux communes d'un montant pouvant aller jusqu'à 8 000 € / logement locatif social réalisé par un bailleur. Ceci est valable dans le cadre de programmes réalisés avec l'EPF et losqu'il y a un déficit d'opération lié à sa complexité.

Nota :
- Les dépenses ne prennent ni en compte la réhabilitation de la bâtisse en terre pouvant servir de carport, ni la réhabilitation de la bâtisse maison rouge et de ses annexes (parties privées).
- La halle correspond, dans ce bilan, à la rénovation de la bâtisse sud de l'atelier, le calcul ne prend pas en compte la réalisation de WC publics et la halle fait donc 72 m². Le coût de construction d'une halle + WC (environ 120 m²) serait entre 120 000 et 150 000 euros.
- La réhabilitation de la bâtisse en pierre (bien sans maître) n'est pas chiffrée dans ce bilan.
- Les réhabilitations (atelier pour création d'une halle, carport, muret, maison accolée aux ateliers) ne peuvent être financées en partie par l'EPF car la minoration ne s'applique qu'aux bâtis destinés à une fonction habitat ou économique (et non aux équipements publics). La maison accolée aux ateliers est déjà communale et ne fera donc pas l'objet d'une acquisition et d'un portage foncier par l'EPF, la minoration ne s'applique pas.

BILAN dont construction des T2 par la commune	- 611 611 €
BILAN dont construction des T2 par un bailleur	- 535 611 €

Projet imaginé suite aux nouveaux ajustements

Grands principes de l'aménagement retenus en fin d'étude :
- Acquisition communale de tout le foncier à l'ouest du Contoir (pas de jardins privés au sud des maisons)
- Echange de foncier avec la SCI.
- Réhabilitation et extension envisagées sur la maison Guéneron.
- Préemption d'une partie des parcelles 64 et 237.
- Création d'une halle à la place des Ateliers Communaux (localisation exacte à revoir).
- Voie est-ouest au nord d'un secteur pouvant accueillir potentiellement 2 ou 3 logements.



Parcelles existantes et projet envisagé

Achats par la commune
Ventes par la commune
Echange de foncier SCI la Lyre (90 m²)

Suite à l'avancement du projet, il est projeté d'intervertir les positions de la route et des potentielles nouvelles maisons.
Nouvelle localisation pour la voie Est-Ouest suite à l'avancement du projet
Nouvelle localisation pour le projet de logements neufs suite à l'avancement du projet (2 ou 3 T3 à envisager).

Signature d'une convention opérationnelle avec l'EPF

Portage foncier sur 2 des 3 secteurs initialement prévus

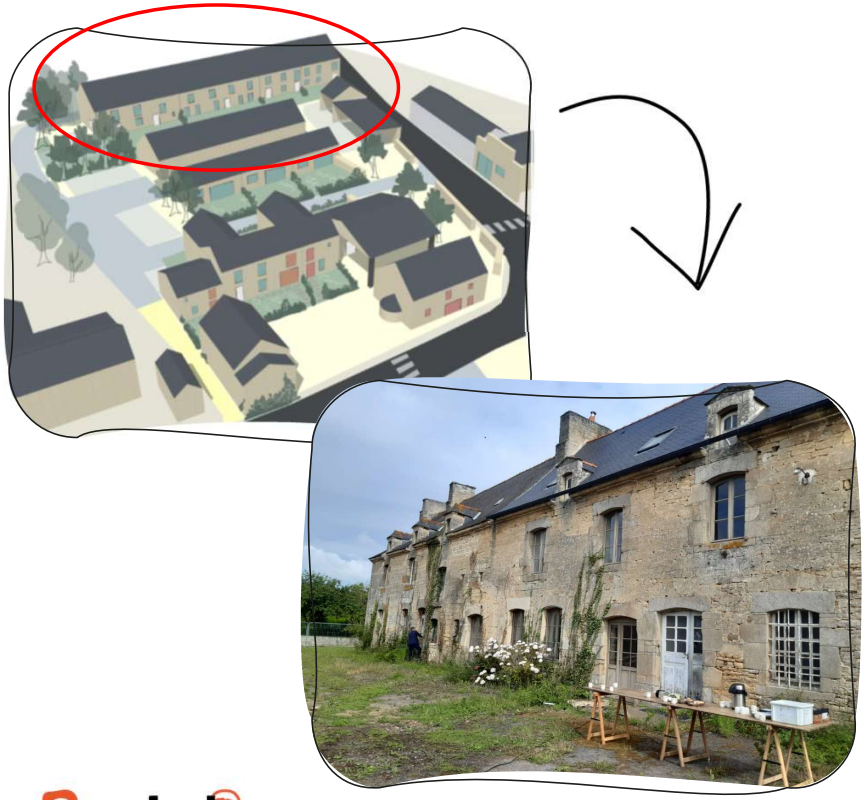
Le rôle de l'EPF :

- → La négociation et l'acquisition de biens fonciers et immobiliers ;
- → Le pilotage de procédures (préemptions, référés préventifs, etc.) et l'apport de son expertise en matière d'ingénierie foncière ;
- → La conduite de travaux de dépollution/déconstruction afin de rendre le foncier prêt à être aménagé.

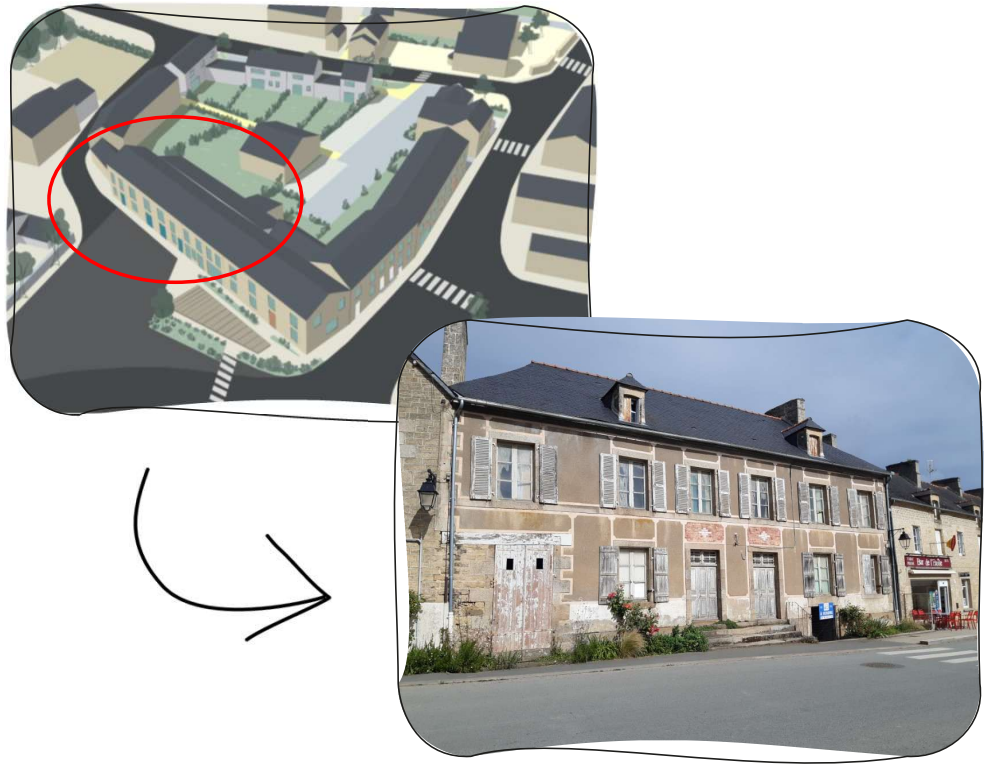
> *Le fait que l'EPF soit présent aide à faire avancer le projet : c'est la démarche globale qui créée une forme de dynamique : grâce à l'étude, nous sommes prêts à agir, on peut donc être réactif et il y a des choses qui se débloquent .*
>
> **Dominique Ramard, maire**

Un portage adapté à chaque situation

Îlot maison rouge : action publique et mobilisation des partenaires.



Îlot central : faciliter l'investissement privé



Les suites

2026 : Travail avec les étudiants de l'école d'architecture pour ouvrir le champ des possibles





… 2027 : « Mise en concurrence » des bailleurs sociaux pour une opération dans le cœur d'îlot maison rouge sur une surface de 1500 m² mixant à la fois logements neuf et en rénovation.

Octobre 2026

Bruded
les élu·es parlent aux élu·es

Merci !
Trugarez !

Suivez nos actualités sur



PRÉFET DE LA RÉGION BRETAGNE
Liberté
Égalité
Fraternité

Région BRETAGNE

ADEME
AGENCE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE

BANQUE des TERRITOIRES
GROUPE CAISSE DES DÉPÔTS

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE BRETAGNE

ars Agence Régionale de Santé Bretagne

PRSE 4 BRETAGNE

Finistère Penn-ar-Bed

Ille & Vilaine
LE DÉPARTEMENT

MORBIHAN

Côtes d'Armor le Département

Loire Atlantique