



Bretagne rurale et urbaine  
pour un développement  
durable

Breizh ar maeziou ha maezkere!  
evit an dlorren padus

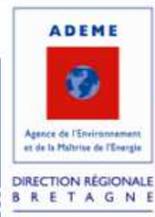
# Attractivité des centres bourgs : 130 communes échangent leurs expériences



► CAUE 07

► 10 novembre 2016

BRUDED est soutenu par :



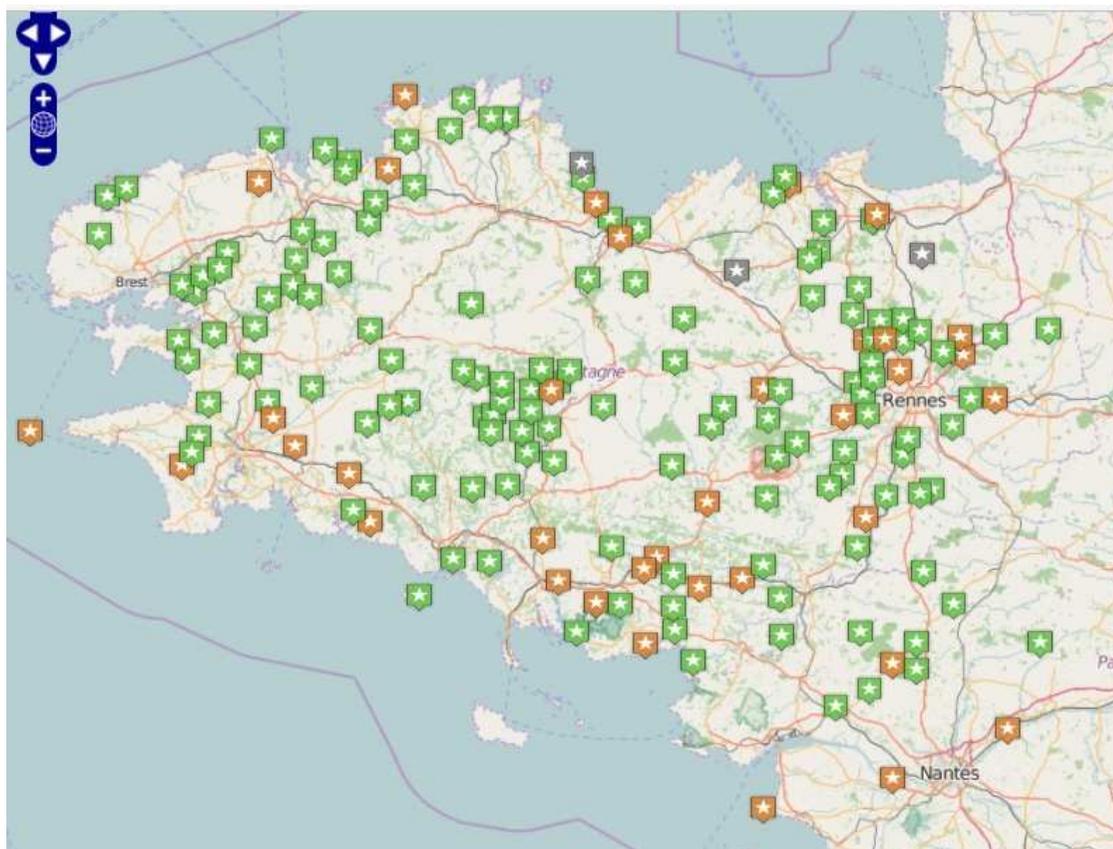


Bretagne rurale et urbaine  
pour un développement  
durable

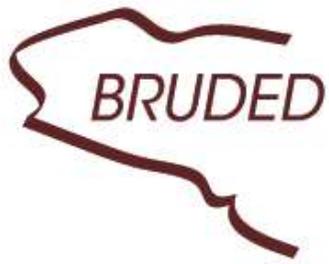
*Breizh ar maezloù ha maezkérel  
evit an diorren padus*



## Un réseau présent en Bretagne et Loire-Atlantique, en zones rurales, urbaines, littorales



- 134 adhérents
- 80% de communes de moins de 3 000 hab
- Peu de moyens financiers
- Peu/pas d'ingénierie en interne



Bretagne rurale et urbaine  
pour un développement  
durable

Breizh ar maezloù ha maezkêrel  
evit an diorren padus



## De la volonté de faire... à la réalisation : des freins récurrents

- « C'est techniquement pas possible »
- « C'est réglementairement pas possible »
- « C'est financièrement pas possible »
- « C'est socialement pas possible »

**Objectif de BRUDED :**  
capitaliser les expériences de ceux qui sont allés le plus loin pour permettre aux suivants d'aller encore plus loin



Bretagne rurale et urbaine  
pour un développement  
durable

*Breizh ar maezloù ha maezkérel  
evit an diorren padus*



## Comment adhérer ?

- Par délibération du conseil municipal
- Désigner un référent titulaire et un suppléant
- Verser une adhésion de 25 cts € /hab/an
- Partager des valeurs communes





Bretagne rurale et urbaine  
pour un développement  
durable

Breizh ar maezioù ha maezkerel  
evit an diorren padus



## La charte d'adhésion

### ➤ En adhérant à BRUDED chaque collectivité s'engage à :

- ▶ participer activement et autant que possible à la vie du réseau, dans un esprit d'ouverture et de solidarité,
- ▶ s'appuyer sur le réseau (visites, rencontres et ateliers organisés par l'association, contacts directs avec les autres adhérents, accompagnement des chargés de développement) pour mettre en perspective ses projets au regard des critères de développement durable,
- ▶ innover pour rechercher des solutions humaines et techniques adaptées aux enjeux de nos territoires,
- ▶ partager ses expériences et promouvoir ses réalisations et démarches pour contribuer à l'essor d'une dynamique de développement durable sur le territoire.

### ➤ De son côté BRUDED s'engage auprès de ses adhérents à :

- ▶ mettre en place des actions pour faciliter le partage d'expériences entre collectivités,
- ▶ accompagner les communes le sollicitant pour suivre un projet ou une démarche,
- ▶ promouvoir et valoriser leurs réalisations,
- ▶ mettre en œuvre les principes du développement durable dans toutes ses actions et dans son fonctionnement interne.



Bretagne rurale et urbaine  
pour un développement  
durable

Breizh ar maezloù ha maezkêrel  
evit an diorren padus



## Des orientations définies par des élus « de terrain »

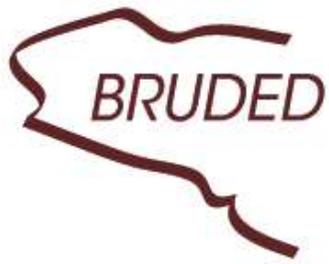
Prénom	Fonction BRUDED	Fonction Mairie
Sarah MÜLLER	<i>Co-présidente</i>	Adjointe à Concoret
Véronique PEREIRA	<i>Co-présidente</i>	Maire de Le Cloître Saint-Thégonnec
Thierry NICOLAS	<i>Vice-président 22</i>	Adjoint de Lanvallay
Emmanuelle RASSENEUR	<i>Vice-présidente 29</i>	Maire de Gourlizon
Christian ROGER	<i>Vice-président 35</i>	Maire de Guipel
Laurent BISSERY	<i>Vice-président 44</i>	Adjoint de Bouvron
Gisèle GUILBART	<i>Vice-présidente 56</i>	Maire de Quistinic
Alain FROGER	<i>Trésorier</i>	Maire de Parthenay-de-Bretagne
Jean-François BOHUON	<i>Secrétaire</i>	Maire de La Chapelle-Thouarault



## Le bureau

## Les autres membres du conseil d'administration

Nom, fonction communale
<b>Audrey COUSQUER</b> , Conseillère à Plouguerneau
<b>Didier DUPERRIN</b> , Adjoint à Saint-Sulpice La Forêt
<b>Éric FERRIÈRES</b> , Conseiller à Plélan-le-Grand
<b>Françoise GUILLERM</b> , Adjointe à Langonnet
<b>Monique HERROU</b> , Adjointe à Loperhet
<b>Daniel HUET</b> , Maire à Monteneuf
<b>Georges LOSTANLEN</b> , Maire de Guimaëc
<b>Stéphane MABON</b> , Conseiller à Peillac
<b>Serge MOËLO</b> , Maire de Silfiac
<b>Luc RAMBALDI</b> , Conseiller à Langouët
<b>Vincent REBOURS</b> , Conseiller à Hillion

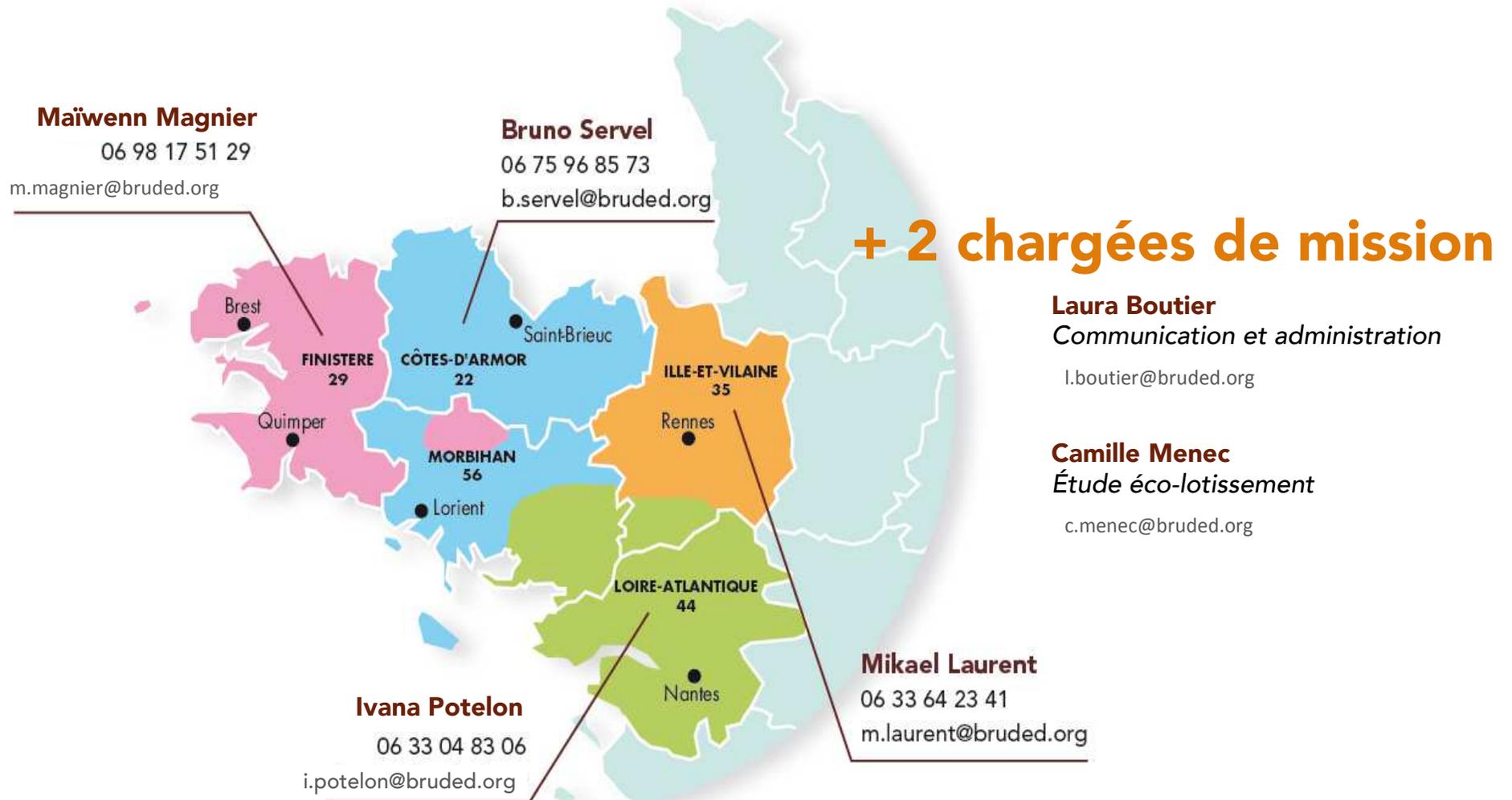


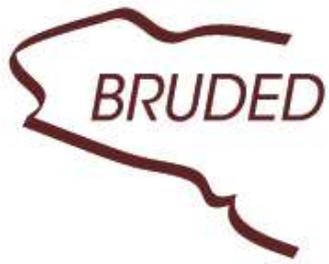
Bretagne rurale et urbaine  
pour un développement  
durable

Breizh ar maezloù ha maezkêrel  
evit an diorren padus



## Animé par 4 chargés de développement





Bretagne rurale et urbaine  
pour un développement  
durable

Breizh ar maezloù ha maezkêrel  
evit an diorren padus



## Partager les expériences « en direct »



Visites

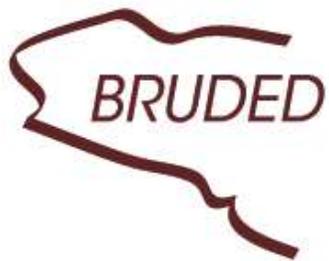


Rencontres

“  
*Les élus parlent  
aux élus*  
”



Mise en  
relation directe



Bretagne rurale et urbaine  
pour un développement  
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel  
evit an diorren padus



# Partager les expériences « à distance »

The screenshot shows the BRUDED website with various sections: 'Accueil', 'Actualités', 'L'histoire de BRUDED par ses fondateurs', 'Mises à disposition d'expériences', and 'Ces gens qui font BRUDED'. It features a map of Brittany and several articles with images.

BRUDED présente LE MULTI ACCUEIL PETITE ENFANCE à MUEL (35)

➤ vidéos

BRUDED Bretagne rurale et urbaine pour un développement durable. Communauté de communes du Val d'Ille (35). La prise de compétence «logement locatif social en cœur de bourg».

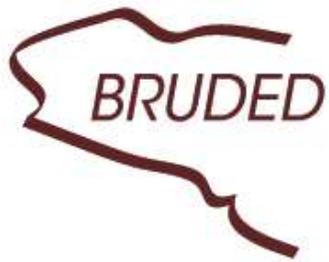
BRUDED Bretagne rurale et urbaine pour un développement durable. 30 retours d'expériences pour des centres bourgs vivants et attractifs.

➤ [www.bruded.org](http://www.bruded.org)

➤ Les brèves de Bruded

➤ fiches-projets,

➤ mutualisation d'expériences



Bretagne rurale et urbaine  
pour un développement  
durable

Breizh ar maezloù ha maezkêrel  
evit an diorren padus



## « Accompagner » les élus dans leurs projets

### ➔ en amont :

- pour aider les élus à bâtir leur propre projet et à dresser leurs objectifs

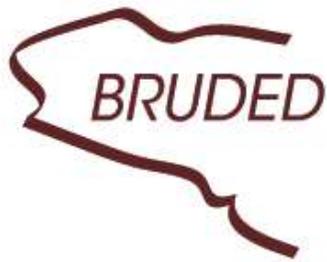
### ➔ en cours de projet :

- pour vérifier avec eux que le projet réponde bien à leurs objectifs initiaux

### ➔ à travers :

- Une grille « développement durable » : Eco-FAUR, AEU, Agenda 21, SNDD...
  - le retour d'expérience des autres communes adhérentes  
(*cahiers des charges, visites, contacts ...*)
- Le lien avec des partenaires techniques : ALEC, CAUE, ...

Aménagement, équipements, renouvellement urbain, démarches globales...



Bretagne rurale et urbaine  
pour un développement  
durable

Breizh ar maezloù ha maezkêrel  
evit an diorren padus



## Les valeurs de BRUDED

- Réseau d'échange : « Les élus parlent aux élus » / réseau non technicien
- Partage d'expériences : « c'est possible ! » / concret, empirisme
- Réunis autour de l'idée de développement local durable et d'urbanisme durable / des objectifs partagés, pas de couleur politique
- Partage de démarches : plusieurs chemins pour atteindre les mêmes objectifs - Réseau horizontal, pas de positions régionales du CA imposées aux adhérents / réseau non dogmatique, liberté des adhérents
- Simplicité des relations, échelle humaine / convivialité
- Une ouverture en cours vers les C.C. dans une relation équilibrée communes/C.C.

**Envie, plaisir et fierté d'appartenir à un réseau qui est un outil de valorisation et de partage entre collectivités**



Bretagne rurale et urbaine  
pour un développement  
durable

Breizh ar maeziou ha maezkere!  
evit an dlorren padus

# Attractivité des centres-bourgs : constats et démarches en Bretagne



► CAUE 07

► 10 novembre 2016

BRUDED est soutenu par :



## ➤ **Attractivité des centres-bourgs : constats et démarches**

- Les constats
- Les raisons
- L'attractivité est multifactorielle
- Vivre au pays = travailler au pays
- L'exemple de Langouët et de la communauté du Val d'Ille
- L'Etablissement public foncier et les outils déployés
- L'ex. de référentiel foncier

↙ **Des centres-bourgs qui se vident**



## ↘ Des commerces qui ferment

### Saint-Maden

# L'unique commerce ferme au grand dam du maire

Le Madenais a fermé sa porte dimanche. Le commerçant a cessé son activité faute de clients. Le maire, Jean-Luc Lechevestrier regrette que les habitants n'aient pas fait vivre ce bar-tabac.

En août 2015, Jean-François Folliot était heureux de rouvrir le café, bureau de tabac. Il avait ajouté un dépôt de pain, un rayon épicerie de première nécessité et des produits laitiers.

Il a essayé de développer son affaire en proposant des pizzas à emporter, des gâteaux le dimanche et des viennoiseries tous les matins. Côté animations, une soirée court-métrage avait rempli la salle et le concours de palets avait réuni douze équipes.

#### Pas de repreneur

Mais, Jean-François a préféré jeter l'éponge, désabusé. Il n'a pas souhaité s'exprimer et a simplement déclaré : « Le chiffre d'affaires n'est pas à la hauteur de mes espérances. C'est tout. » Les clients n'ont pas été assez nombreux.

« L'idée de ce commerce était de répondre aux besoins journaliers des habitants et faire en sorte que ce soit un lieu de convivialité, explique le maire, Jean-Luc Lecheves-

trier. »

Le conseil municipal avait décidé l'achat du fonds de commerce il y a trois ans. « On avait trouvé quelqu'un de motivé, mais les habitants ont oublié de venir chez lui. C'est dommage, poursuit le maire, surtout après tous les investissements réalisés dans le bourg. » La rue principale a été réaménagée et sécurisée pour les piétons.

Pour le moment il n'y a pas de repreneur. La question a été abordée lors du conseil municipal fin septembre. « J'ai fait deux propositions : soit continuer à payer le loyer dans l'attente d'un repreneur, soit envoyer un courrier au propriétaire pour dénoncer le bail qui prendra fin le 15 avril. La majorité a souhaité cette seconde solution », explique le maire. Et d'ajouter : « Cela ne nous empêche pas de continuer à chercher un repreneur. Mon souhait est de voir ce commerce rouvrir. »

Le maire est un peu abattu mais ne baisse pas les bras. « Je regrette que certains habitants qui deman-



Jean-Luc Lechevestrier souhaite que le commerce puisse rouvrir. « C'est un service d'utilité publique », indique-t-il.

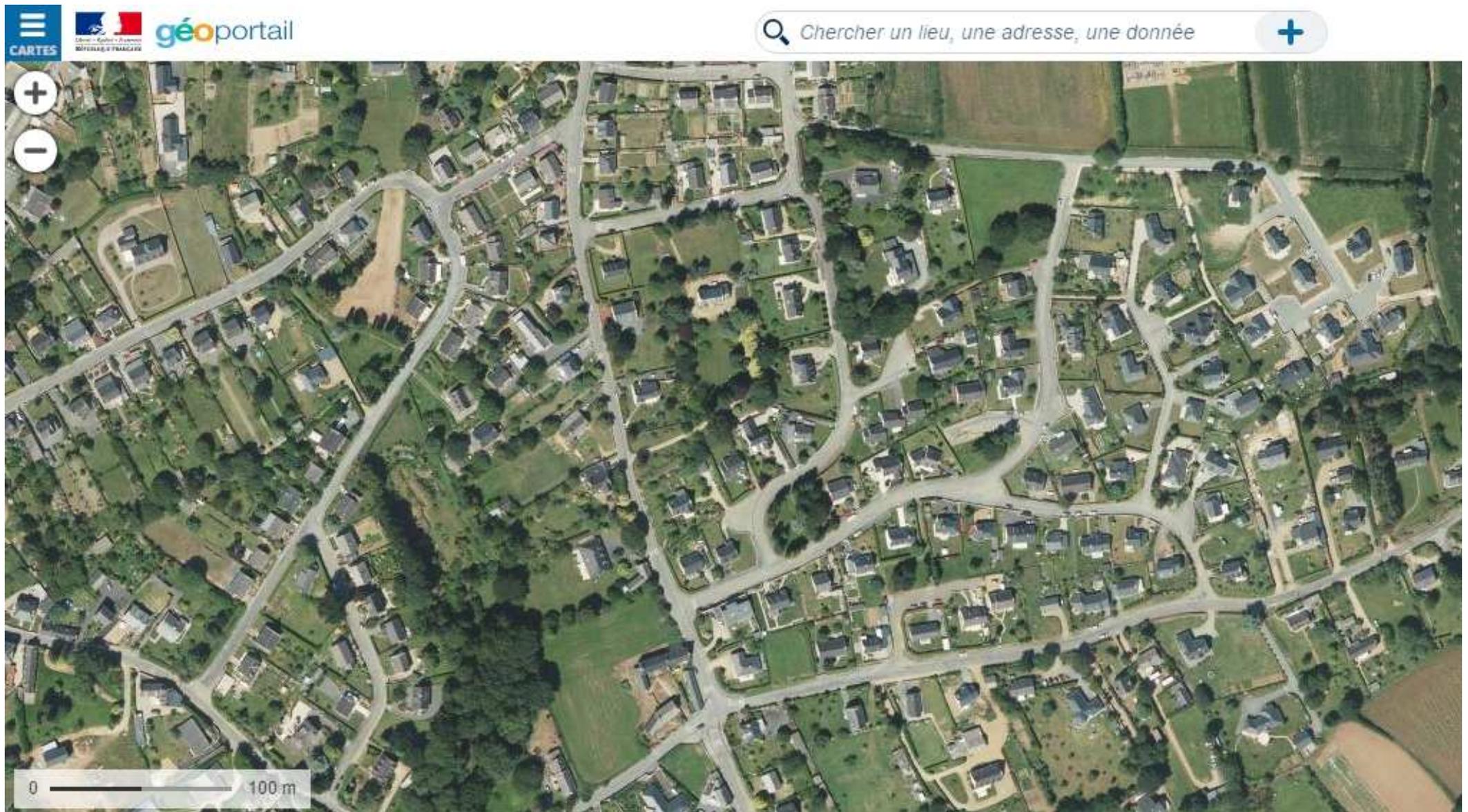
daient ce service ne soient pas venus le faire vivre. Pourtant, avoir

un commerce dans un bourg me semble d'utilité publique. »

↘ Et parfois l'école, mise à mal...



# ➤ Des lotissements en extension urbaine, déconnectés des bourgs



# ➤ Des déplacements en voiture croissants, tournés vers l'emploi = les zones urbaines



➤ Des commerces qui s'installent sur les flux = routes, ronds-points



## ➤ Centre-bourg : plus complexe que l'extension urbaine

-> Manque de politique cohérente : SCOT, PLUi – PLH, PLU

-> L'extension urbaine est plus simple : gestion de projet aussi compliquée pour produire 2 logements en centre-bourg que pour en produire 20 en extension urbaine

-> Prix d'acquisition des fonciers et biens, plus chers (sur-estimés par les propriétaires)

-> Incertitude sur les coûts de rénovation / déconstruction-dépollution-reconstruction

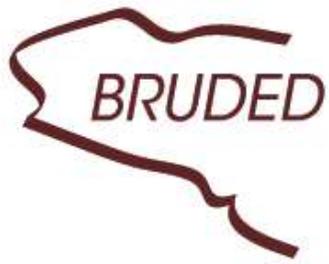
-> Difficulté à trouver des opérateurs : les bailleurs sociaux ne viennent plus ; la commune craint de ne pas avoir les moyens de porter le projet

-> Lourdeur d'une gestion locative pour les communes

-> Gestion de projet 'socialement' plus compliquée : difficulté de négocier avec des propriétaires que l'on connaît ; à obliger des propriétaires à vendre / louer / rénover ; à accompagner des anciens vers un logement plus adapté

-> Logements inadaptés : vétusté, agencement, luminosité, absence de garage, de jardin, de lieu pour mettre la poussette, les vélos...

-> Manque d'un accompagnement des communes, continu, décroisé



Bretagne rurale et urbaine  
pour un développement  
durable

Breizh ar maezloù ha maezkêrel  
evit an diorren padus



## BRUDED : 2 thèmes d'actions prioritaires

➔ **L'attractivité des centres-bourgs** : renforcer nos territoires autour de bourgs vivants

➔ **L'emploi durable dans les territoires** : développer une économie locale

BRUDED Bretagne rurale et urbaine pour un développement durable  
Breizh ar maezloù ha maezkêrel evit an diorren padus

**30** retours d'expériences  
pour des **centres bourgs vivants et attractifs**

➔ **Mutualisation d'expériences**  
Les élus locaux s'engagent

BRUDED Bretagne rurale et urbaine pour un développement durable  
Breizh ar maezloù ha maezkêrel evit an diorren padus

**74** retours d'expériences  
pour un **emploi durable**  
dans les **territoires**

➔ **Mutualisation d'expériences communales et intercommunales**  
Les élus locaux s'engagent

**L'identité et le cadre  
environnement**



**L'attractivité du  
bourg :  
commerces,  
services,  
emploi...**



**« Attractivité des centres-  
bourgs, tout est lié ! »**



**L'implication des  
citoyens dans la vie  
locale**



**Les  
déplacements  
et accès**



**Les logements et  
l'aménagement du  
bourg**

**Le commerce et  
l'artisanat**



**Aménagement et  
construction : filières  
de matériaux locaux**



**Offre sanitaire  
et sociale**



**« Favoriser l'emploi à travers  
nos projets : c'est possible ! »**



**Énergies  
renouvelables  
locales**

**Agriculture  
durable**



**Gestion des  
espaces verts**



**Restauration  
bio locale**

**Culture et Éco-  
tourisme**



# Langouët

Une commune écologique bretonne  
qui innove avec ses habitants

*« Conjuguer  
l'écologique et le  
social dans toutes  
les démarches »*

- Une commune rurale
- 589 habitants
- 699 hectares
- 25 kms au nord de Rennes
- Com com du Val d'Ille
- Emploi : agriculture et industrie



# L'école : rénovation et extension HQE



# La cantine : 100 % de produits bios et locaux



# La préservation de l'espace rural



# L'éco-construction : faire rimer écologique et social



La Prairie Madame : un éco-lotissement, dense, avec des maisons écologiques à des prix abordables

La Pelousière : un éco-hameau avec habitat social en auto-construction accompagnée



# La bibliothèque et les logements passifs en cœur de bourg



# Une démarche d'autonomie énergétique



La chaudière bois-plaquette qui chauffe l'ensemble des bâtiments communaux

Les ateliers municipaux avec ses 179 m<sup>2</sup> de panneaux solaires



# Une politique économique territorialisée à l'échelle de l'intercommunalité : l'habitat



Politique en faveur de l'habitat social écologique : plateforme de rénovation de l'habitat



Prise de compétences « logement locatif social en cœur de bourg »

# Une politique économique territorialisée à l'échelle de l'intercommunalité : la mobilité

- Création d'aires de covoiturage
- Un service public de Vélos à assistance électrique



# Une politique économique territorialisée à l'échelle de l'intercommunalité

- **L'énergie**



Production d'énergie renouvelable



Bâtiment à énergie positive



Filière bois-énergie

- **L'agriculture**



Acquisition de foncier pour favoriser l'installation



Installation d'agriculteurs bio



Restauration collective  
100 % produits bio

# Le soutien aux initiatives ESS par l'intercommunalité

- **Une pépinière d'initiatives citoyennes créée en 2007**  
-> favoriser l'émergence de nouvelles initiatives dans le secteur de l'ESS



- **Un café associatif porté par des habitants**



# Des échanges sur la démarche globale



# Les engagements et démarches



Signataire du Pacte  
d'Istanbul pour l'eau



Commune  
« zéro phyto »  
depuis 2001



Délégation contre  
l'usage des bois  
exotiques et pour  
favoriser les bois locaux



# Les enseignements de la démarche de Langouët / CC Val d'Ille

- > Posture de l'élu : définit un cadre, anime le projet
- > Synergie des acteurs : impliquer les acteurs
- > Démarches innovantes : se dire que c'est possible; ne pas s'arrêter aux contraintes
- > Vision globale : penser à l'ensemble des enjeux
- > Solidarité et cohérence intercommunale

Un constat : plus on innove, plus on est aidé



Bretagne rurale et urbaine  
pour un développement  
durable

Breizh ar maezloù ha maezkêrel  
evit an diorren padus



## Un Etablissement public foncier « tête de file »

- **Implique l'ensemble des partenaires publics : Etat, Région, Départements, CAUE, Communautés de communes, PNR, CCI, ... Bruded**
- **Centre son activité de portage foncier exclusivement sur les bourgs**
  - Logements
  - Opérations mixtes
- **Avec des critères précis**
  - Densité minimale de 20 lgts/ha
  - 20% de logements sociaux
- **Elabore des méthodologies, testées sur des communes « pilotes », reproductibles**
  - Référentiel foncier
  - Grille sociologique
  - Finances études préalables à hauteur de 30% sur le montant HT

# Un Etablissement public foncier « tête de file »



## Remettons de la vie dans nos centres bourgs

Consultez le dépliant de présentation de la démarche expérimentale. [Lire la suite](#)



## Grille d'analyse sociologique

Etude sociologique sur l'attractivité des centres bourgs [Lire la suite](#)



## Retours d'expérience

Découvrez les études menées lors de la mise en pratique des outils de revitalisation des centres-bourgs [Lire la suite](#)



## Référentiel foncier

Identifiez votre potentiel en renouvellement urbain [Lire la suite](#)



## Cahiers des charges de l'étude urbaine

L'EPFB peut vous aider dans votre démarche de lancement d'une étude de revitalisation de votre centre-bourg. [Lire la suite](#)

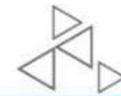


Panorama des aides financières pour la revitalisation des centres-bourgs en Bretagne

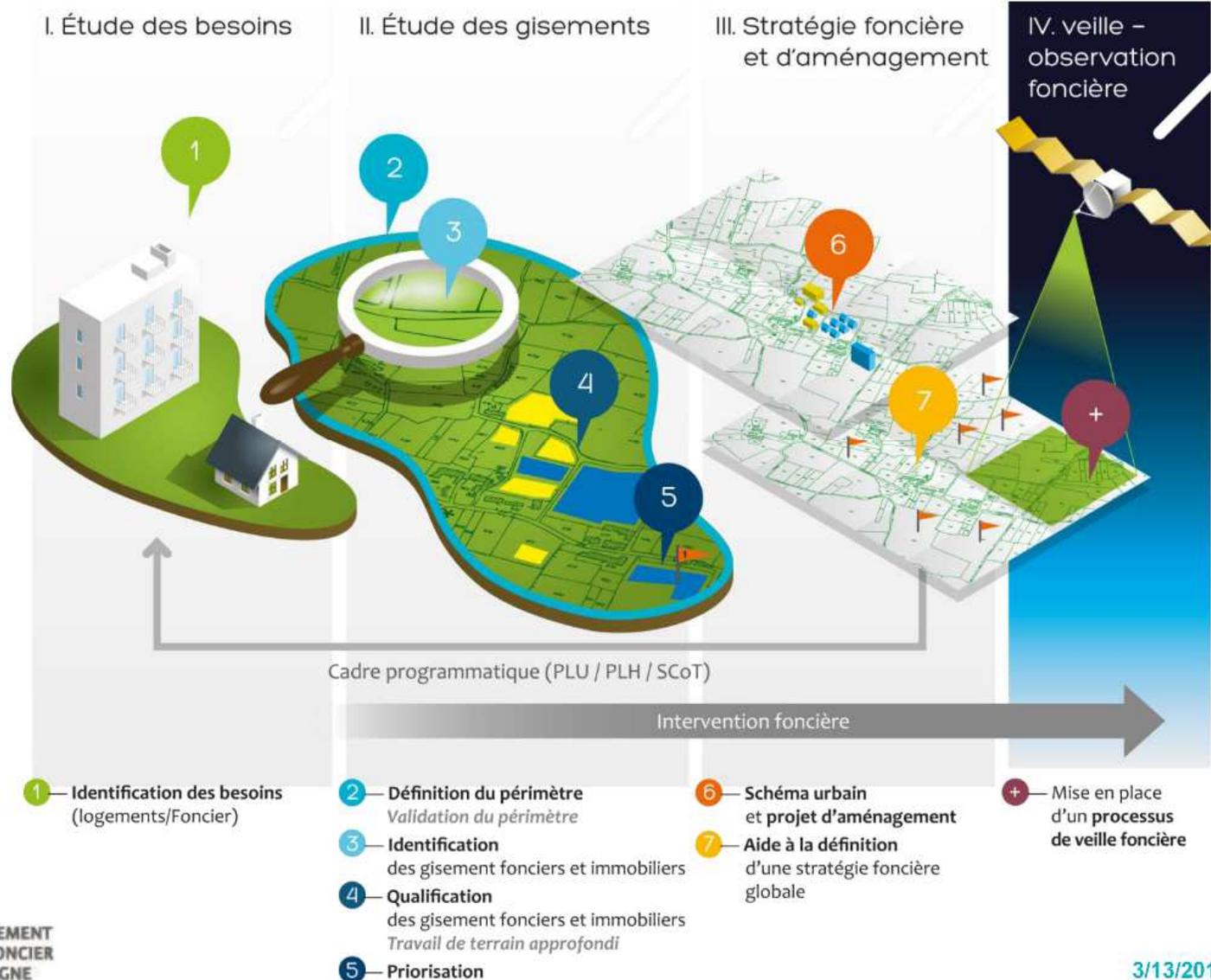
[Lire la suite](#)

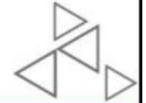
[www.epfbretagne.fr/-outils-pratiques-cb.php](http://www.epfbretagne.fr/-outils-pratiques-cb.php)

# Le référentiel foncier : ex. de Langouët



## Méthodologie





# 1. Analyse contexte

## DEMOGRAPHIE :

La commune a connu une **forte croissance de sa population entre 1968 et 1982** avec sur cette période des taux de variation annuelle moyens entre +2 et +4%. Sur la période 1975-1982, l'évolution démographique importante peut-être expliquée par un solde des entrées-sorties particulièrement élevé. Après un ralentissement et une reprise successive la progression démographique est aujourd'hui sur un rythme relativement faible à l'échelle communale et intercommunale en comparaison des dynamiques précédentes (+0,7% et +1,1% de variation annuelle moyenne entre 2006 et 2011).

**L'indice de vieillissement est calculé à 0,5** (équivalent de l'indice en vigueur à l'échelle intercommunale).

Cela témoigne d'un rapport plutôt favorable avec une population relativement jeune.

Revenu net moyen imposable par foyer fiscal : **23.127€** (moins que pour l'EPC 26.532€)

## LOGEMENT :

La commune présente les caractéristiques des communes de la périphéries des principales polarités urbaines avec un taux de logements vacants particulièrement faible dans l'ensemble du parc. Celui-ci se singularise par la présence hégémonique de la forme de la maison individuelle de plutôt grande taille (56% de logements de plus de 5 pièces). Les logements sociaux représentent 6,7% du parc (taux relativement en phase avec la part intercommunale à 6%).

Les opérateurs **Emeraude Habitation** et **Espacil** se partagent la production sociale (6 en collectif EH et 14 en individuel).

## SCOT DU PAYS DE RENNES

**En cours de révision** (document arrêté en janvier 2014 - phase d'enquête publique)

Langouët : **pôle de niveau 3 du SCOT** (pôle de proximité et pôle d'appui de secteur)

Commune disposant d'une chaufferie bois dans l'EIE

Direction d'urbanisation vers le Nord dans le document graphique du DOO pour le centre-bourg, vers l'Ouest et l'Est pour le secteur de la Pelousière.

13 ha de potentiel urbanisable maximum d'ici à 2030

La limite paysagère de la RD à respecter.

# 1. Analyse contexte



## PLH DE LA CC DU VAL D'ILLE

Septembre 2013

### Diagnostic :

Bilan des opérations réalisées sur la commune : un lotissement communal de 18 lots dont 6 LLS réalisé en 2010 (lotissement La Pelousière).

Sur le dernier PLH (2008-2012) : 27% de la production de logement en collectif ou intermédiaire, 55% en individuel groupé et 18% en lots libres.

Augmentation de la vacance avec un passage de 7 logements à 11 logements vacants.

### Orientations chiffrées :

**Objectif de production de 4 logements par an** sur la commune soit 24 logements sur la durée de 6 ans du PLH.

**Objectif de densité moyenne de 20 logements/ha** dans les opérations en extension urbaine (zonage AU) soit une consommation foncière maximale de 1,2 ha.

- **75% de la production en accession libre** : soit 18 logements sur les 24 à produire sur la durée du PLH
- **10% de la production en accession sociale** : soit 2 à 3 logements en PSLA, PTZ+, dispositif CCVI : auto-construction ou minoration foncière.
- **5% de la production en locatif libre** : soit 1 logement sur les 24 à produire sur la durée du PLH
- **10% de la production en locatif social** : PLS, PLUS, PLAI, logement conventionné communal ou intercommunal : soit 2 à 3 logements à produire sur les 24 sur la durée du PLH

## PLU DE LA COMMUNE

PLU approuvé par délibération du CM le 21 février 2003.

Modification du 17 juin 2005

Modification du 16 mars 2007 portant sur zone 1AUE

Des orientations d'aménagement sur certains secteurs.

## 2. Périmètre de travail

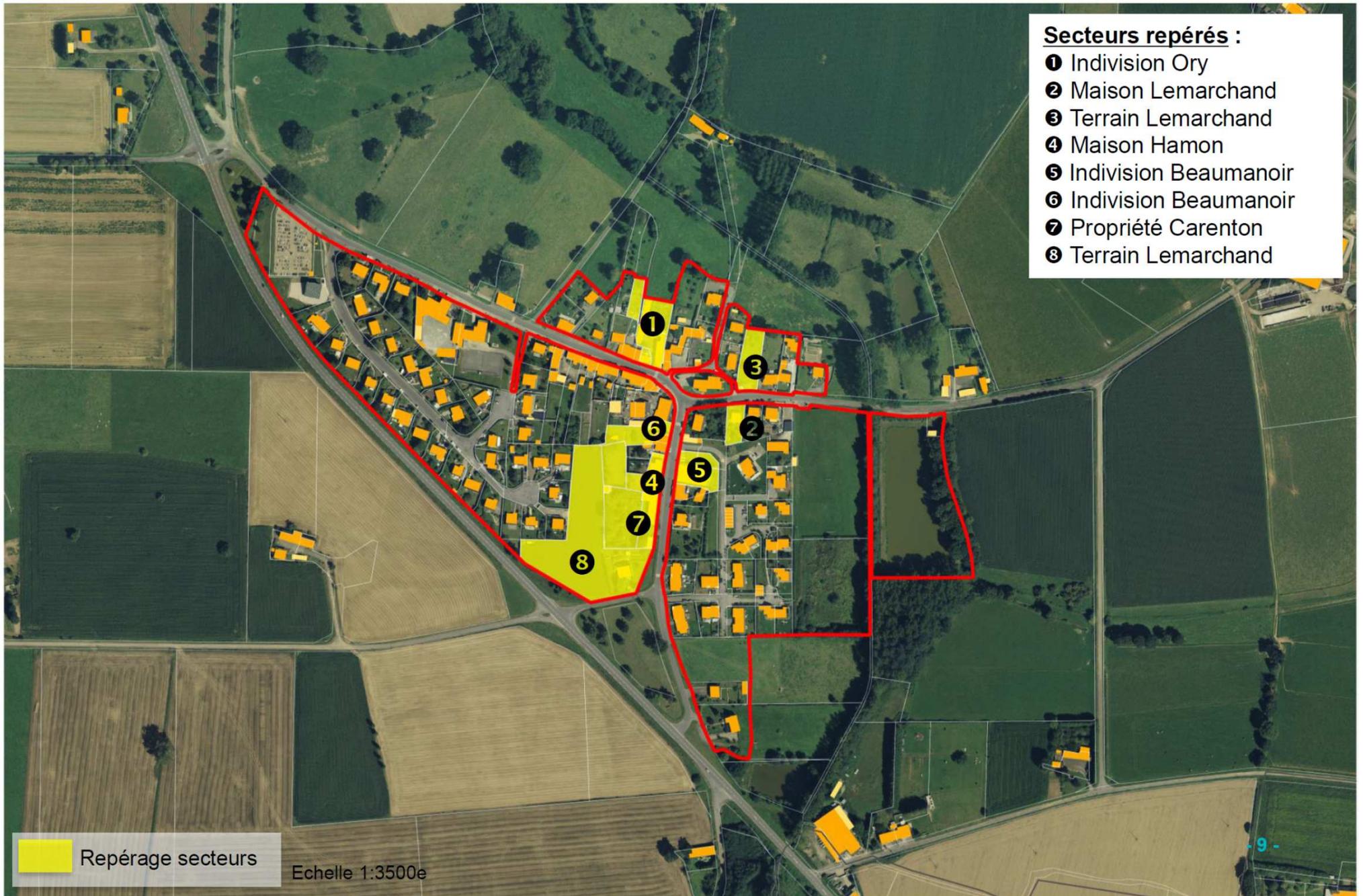




## 2. Périmètre de travail



### 3. Repérage





B 467, B 468

### DESCRIPTION DU BIEN

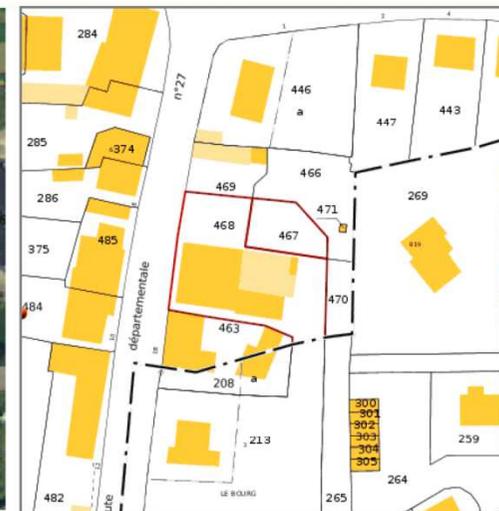
- Références cadastrales : B 467-468
- Adresse du gisement : 1 rue de la Forge, Le verger du Presbytère
- Surface (en m<sup>2</sup>) : 212 m<sup>2</sup> + 943 m<sup>2</sup> = 1155 m<sup>2</sup>
- Parcelle bâtie ou non : 1 parcelle bâtie B 468 et 1 parcelle non bâtie B 467
- Année de construction : Construction du bâtiment avant 1977
- Distance vis-à-vis du centre : Bâti d'activité (commerce avec boutique).

### DURETÉ FONCIÈRE

- Nombre de propriétaires : 2 propriétaires (indivision Beaumenoir-Demay) Propriétaires âgés : 89 et 74 ans propriétaires de la parcelle ZB 213 au sud 2253 m<sup>2</sup>.
- Nature juridique : indivision
- Type d'occupant : loué pour entreposer du matériel
- Type d'occupation : loué et utilisé

### FINANCIER – COÛTS

- Bâti/non-bâti : Bâti
- Aménagé ou non : Aménagé
- Déconstruction : bâti en tôles avec toiture en amiante-ciment pour partie à vérifier.
- Suspicion de pollution : dépollution liée à l'ancienne activité ? Désamiantage de la toiture à prévoir ?
- Prix estimatif d'acquisition : Mutation en 1983 ++ (parcelle densément bâtie hangar)



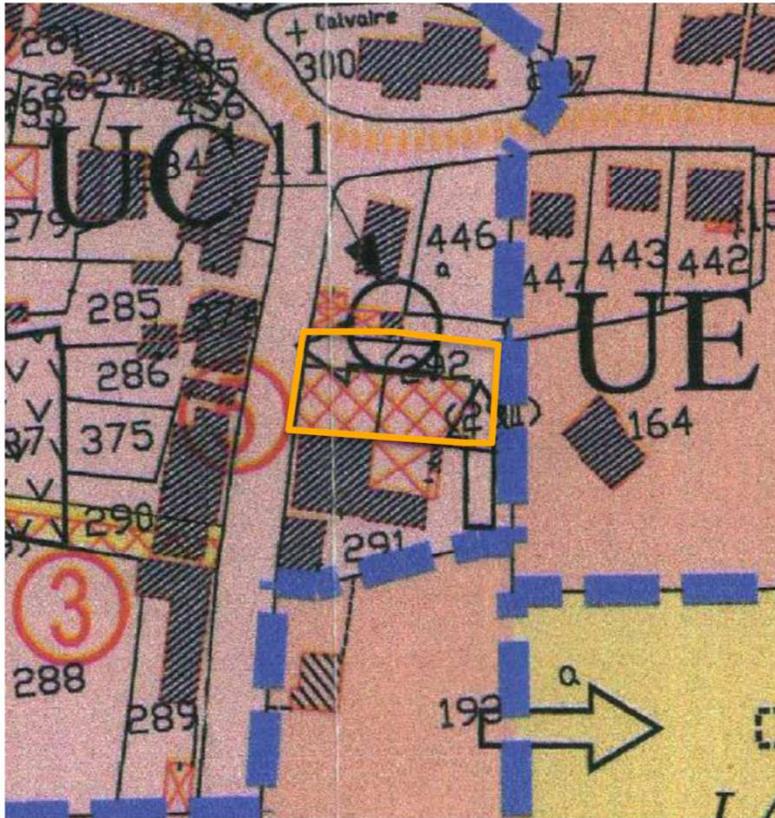
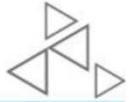
### POTENTIEL D'AMENAGEMENT

- Règlementaire : zone UC – 1 ER au PLU pour placette à proximité
- Servitude : A proximité de la soue à cochon repérée dans l'inventaire du petit patrimoine bâti.
- Configuration du site : Parcelle accueillant un ancien bâti d'activité dans le centre-bourg.
- Accessibilité : ensemble situé sur la rue principale au sud du centre-bourg à 280 m de la mairie
- Exposition : NS

### APPROCHE SENSIBLE

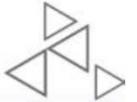
- Intérêt urbain et paysager : bien intéressant à acquérir au regard de sa nature et de sa configuration dans le tissu urbain de centre-bourg, situé sur rue et en entrée de l'opération des Prairies Madame.
- Caractéristique du bien : Un bien bâti en tôle à déconstruire. Emprise de l'ancien local abritant autrefois les Forges.

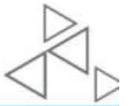
## 4. Qualification / Fiche 5 / Indivision BEAUMANOIR



Emplacement réservé pour placette dans le PLU  
Principe d'un accès automobile en sortie d'opération du lotissement  
les Prairies Madame  
Présence au nord du périmètre d'un bâti recensé à l'inventaire du  
patrimoine bâti en milieu rural.

# 5. Priorisation





## 6. Projets d'aménagement

### FICHE 5 / Indivision BEAUMENOIR

#### Programme :

Acquisition des terrains et hangars et leur déconstruction en vue de la réalisation d'une opération de logement dense à destination d'un opérateur social.

Production de 3 à 4 logements

Forme : semi-collectif ou collectif en exploitant la hauteur maximale autorisée en R+1+C pour structurer l'entrée dans l'opération Les Prairies Madame.

Foncier cessible opérateur : 800 m<sup>2</sup>

Stationnement à prévoir en aérien : 4 ou 5 places dimensionnées ici à 115 m<sup>2</sup> + aménagement paysager des limites.

#### Bilan :

##### Dépenses :

Acquisition : à déterminer (++) / densément bâti + hangar)

Déconstruction + dépollution : à déterminer

**TOTAL : à déterminer**

##### Recettes :

Cession de charges foncières opérateur social : **20.000€** maximum pour un potentiel de 4 logements.

**TOTAL : 20.000€**

*Attention : le PLU prévoit un ER pour aménagement d'une placette en entrée de l'opération des Prairies Madame.*

*Négociation car hangar qui est aujourd'hui utilisé.*





Bretagne rurale et urbaine  
pour un développement  
durable

Breizh ar maeziou ha maezkere!  
evit an dlorren padus

# Attractivité des centres bourgs : 130 communes échangent leurs expériences



► CAUE 07

► 10 novembre 2016

BRUDED est soutenu par :



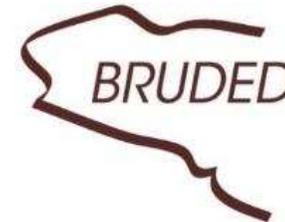


## RÉ-HABITER LES BOURGS : 4 RENDEZ-VOUS POUR PASSER À L'ACTION

- ◆ À DESTINATION DES ÉLUS LOCAUX
- ◆ MARS 2016



ÉTABLISSEMENT  
**PUBLIC FONCIER**  
DE BRETAGNE



*Bretagne rurale et urbaine  
pour un développement  
durable*

*Breizh ar maezloù ha maezkérel  
evit an diorren padus*

- ▶ Avec le concours des  
CAUE/CAU de Bretagne

BRUDED est soutenu par :



Mercredi 9 mars - Côtes d'Armor

8h45-12h30

Visite de Tréveneuc

Présentation de Jugon-les-Lacs

Mercredi 2 mars - Ille-et-Vilaine

8h30-12h30

Visite de Cuguen

Visite de Guipel



Mercredi 16 mars - Finistère

8h45-12h30

Visite de Pleyber-Christ

Présentation de Riec-sur-Bélon

Mercredi 23 mars - Morbihan

8h45-12h30

Visite de Cléguérec

Présentation de Quistinic





Cuguen →

# Cuguen



**La rénovation d'une bâtisse en pierre pour y accueillir une boulangerie et un logement**



Le Clos du Presbytère

La Fontaine Close

Champs linants

D 285

Mairie et agence postale

Ancienne boulangerie

Cuguen

Bar

Rue du Douet

Rue de Paris

Rue du Mont-Saint-Michel

Rue des Trois Croix

Rue Eugène Desvaux

Rue du Menhir

Salle des associations

Ecole

Salle des fêtes

Nouvelle boulangerie

Les Ateliers

La Prée de l'Eguillon

# Le montage économique de la réhabilitation de l'ancienne graineterie en boulangerie et logement

Dépenses (TTC)		Recettes	
Étude de faisabilité	1 148 €	CD35	185 000 €
Betem Atlantique	15 031 €	Emprunt	242 920 €
Gwenola Gicquel architecte	18 535 €		
SPS, bureau de contrôle, géomètre, avis insertion	23 464 €		
Travaux	369 741 €		
<b>TOTAL</b>	<b>427 920 €</b>		<b>427 920 €</b>



Langan →

# Langan



**La reprise et la rénovation de  
la boulangerie par la commune**

# Le montage économique de la reprise et rénovation de la boulangerie de Langan

Dépenses (TTC)		Recettes	
Achat bâtiment	104 250 €	Etat - FISAC	18 141€
Maîtrise d'oeuvre	16 141 €	CD35 (FST)	41 700€
Travaux	137 707 €	Rennes Métropole	6 000 €
		Aide Parlementaire	17 000 €
		Etat récup TVA (logement)	8 063 €
		Exonération TVA (commerce)	14 700 €
		Prêt CDC	99 318 €
		Autofinancement	37 035 €
<b>TOTAL</b>	<b>258 098 €</b>	<b>TOTAL</b>	<b>241 957 €</b>



Cuguen →

# Guipel



4 projets pour densifier et recentrer la population en centre-bourg



Projets de  
Convention EPF

Equipements sportifs  
et de loisirs

Logements  
Néotoa

Convention EPF  
coopérative agricole

Mairie

Ecole

P  
Parking du  
Stade

Le Rocher

D 221

D 221

D 82

D 221

Guipel

place Duine

Rue du Stade

Rue d'Armorique

Rue des Masses

Rue de la Liberté

Rue de Penne

Longères de La  
Paumerie

Rue des Vosges

EPHAD

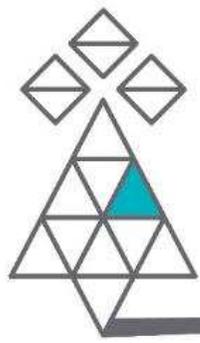
Les Pontènes

Division  
parcellaire

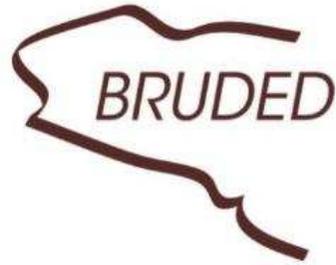
Eco-lotissement

# Une convention avec l'EPF pour d'anciens bâtiments d'une coopérative agricole





ÉTABLISSEMENT  
**PUBLIC FONCIER**  
DE BRETAGNE



Bretagne rurale et urbaine  
pour un développement  
durable

*Breizh ar maezloù ha maezkérel  
evit an diorren padus*

## Des bâtiments en terre du centre bourg réhabilitée avec Néotoa

- **Christian Roger, maire de Guipel**
- **Jérôme Esnault, Néotoa**
- **Dominique Eon, Architecte**



# Avant



Après



# Le montage économique

Dépenses (TTC)		Recettes	
Charges foncières	156 642 €	Etat	9 100 €
Maîtrise d'oeuvre	80 324 €	CD35	31 000€
Travaux	392 534 €	Conseil régional	23 200 €
		CCVI	64 000 €
		Guipel (voierie)	94 743 €
		PREBAT	23 136 €
		Prêt CDC	266 371 €
		Fonds propres Néotoa	114 950 €
<b>TOTAL</b>	<b>629 500 €</b>	<b>TOTAL</b>	<b>629 500 €</b>

➔ **Hors foncier communal et intercommunal : environ 154 000 €**

# La réhabilitation des longères de la Paumerie avec Soliha

➤ **Christian Roger, maire de Guipel**

➤ **Ghislain de Salins, Soliha (ex-PACT-HD)**

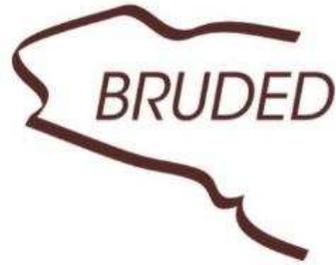






# Le montage économique des longères rénovées avec Soliha

Dépenses (TTC)		Recettes	
Achat longères et terrain	106 728 €	CD35	17 100 €
PACT-RH (AMO), étude performance énergétique, avis d'insertion, architecte (dépôt PC), maître d'oeuvre	16 863 €	Etat (différence entre TVA à 19,6 et TVA à 5,5%)	9 910 €
Travaux	229 089 €	Prêt PLUS - CDC	217 133 €
Raccordement réseaux	3 368 €	Prêt bancaire	111 390 €
<b>TOTAL</b>	<b>355 533 €</b>	<b>TOTAL</b>	<b>355 533€</b>



Bretagne rurale et urbaine  
pour un développement  
durable

*Breizh ar maezloù ha maezkérel  
evit an diorren padus*

# La division parcellaire du 15 rue de Rennes

➔ **Christian Roger, maire de Guipel**









**MAÇONNERIE**  
*Gabriel Morin*  
02.99.73.61.86  
www.gabrielmorin.com

**MAISONS  
MAISON  
REBETILLA**

15



# Le montage économique de la division parcellaire

Dépenses (TTC)		Recettes	
Acquisition (maison et terrain)	260 776 €	Vente maison d'origine	183 357 €
Conception Moe	6 500 €	Vente des terrains	202 930 €
Viabilisation (eau, assainissement, gaz, électricité, fibre)	68 883 €		
SPS, étude géotechnique	2 010 €		
SDE : extension réseau et éclairage public	13 346 €		
Murs en pierre et clôture	14 197 €		
Prime énergie pour les habitants	12 000 €		
<b>TOTAL</b>	<b>377 661 €</b>	<b>TOTAL</b>	<b>383 288 €</b>

# Quelques enseignements

- > Faut-il absolument avoir un projet global (PLU, plan de développement) avant de pouvoir mener une opération localisée ?
- > Comment s'assurer de la tenue des objectifs tout au long d'un projet ?
- > Faut-il avoir un projet précis (esquisse, étude) pour préempter ?
- > Faut-il se baser sur le prix des Domaines pour estimer le juste prix d'un bien ?
- > Comment sécuriser économiquement au mieux un projet (habitat, commerce) ?
- > Faut-il déconstruire ou faire du neuf ?
- > Quelle rôle peut jouer l'intercommunalité ?
- > Comment aborder le budget d'une opération ?



Bretagne rurale et urbaine  
pour un développement  
durable

Breizh ar maeziou ha maezkere!  
evit an dlorren padus

# Dynamiques des bourgs : retours d'expériences



► CAUE 17  
► 13 octobre 2016

BRUDED est soutenu par :

