

# Quels logements pour quels besoins ?

Mardi 01  
Juin 2021

En ligne



les **TERRITOIRES**  
innovent  
**POUR**  
**UN FONCIER**  
**RESPONSABLE**

La production de logement, premier vecteur d'artificialisation des sols, doit concilier à la fois une gestion économe du foncier et des besoins sur l'habitat exprimé·e·s par les habitant·e·s. Dans un contexte régional de forte croissance démographique et de pressions accrues sur la ressource foncière, **quels sont les dispositifs, les types de logements, les principes de densification et de formes urbaines les plus adaptées ?** Lors de cette cinquième rencontre du cycle « Les territoires innovent pour un foncier responsable », les témoignages d'élus sont venus illustrer concrètement les contraintes, les impératifs et les opportunités relatifs à la production de logements sur leurs territoires.



## Rappel des enjeux

En 2017, le **taux de logement vacant s'élevait à 7,7% en Bretagne**, soit légèrement en dessous de la moyenne nationale (8,2%). Parallèlement, l'habitat est responsable des 2/3 de l'étalement urbain dans la région. Les impacts de la surconsommation et de l'hyper spécialisation d'espaces sont nombreux, allant de l'impact environnemental (impermeabilisation, allongement des transports, perte de biodiversité) à la relégation sociale, corrélée aux coûts du foncier. Alors, comment faire pour améliorer l'accès à l'habitat tout en s'inscrivant dans une dynamique de sobriété foncière ? Renouvellement urbain, planification selon l'évolution de la démographie, parcellisation de l'existant, articulation du PLH dans les tissus déjà urbanisés, BIMBY & dé-cohabitation, outils fiscaux, urbanisation des dents creuses...sont autant de pistes d'actions pour permettre de réduire l'artificialisation des sols en répondant aux besoins en logement de la Bretagne.

## Les points clés de la rencontre

- **Patrick JULES**, Adjoint au responsable de la Division Aménagement Urbanisme Logement à la DREAL et **Arnaud DEGOUYS**, Chargé de la planification régionale et du SRADDET au Conseil régional de Bretagne ont introduit les concepts et les données clés de l'habitat en lien avec le SRADDET Bretagne.
- **Joël PHILIPPE**, Maire de Tonquédec (22) a présenté un projet de transformation de bâtiments traditionnels de centre-bourg en logements sociaux adaptés aux seniors. Un exemple d'acquisition foncière portée par la commune et conventionnée avec l'EPF.
- **Philippe RONARC'H**, Maire de Pouldreuzic (29) a détaillé la reconversion d'une friche industrielle en lotissement communal de centre-bourg. L'acquisition d'une parcelle de presque 1,2 ha, comportant des bâtiments industriels délabrés, a permis la construction d'équipements publics et de 30 logements associant appartements sociaux & habitations privées
- **Thierry RESTIF**, Maire de Retiers (35) et **Thomas HANSS**, co-fondateur de Villes Vivantes, ont présenté une opération BIMBY, l'acronyme de « Build in My Back Yard », qui signifie « construire dans mon jardin ». Le Bimby offre la possibilité aux propriétaires de vendre une partie de leur terrain pour la construction d'un nouveau logement.



● **REPLAY**

Accès en ligne à la plateforme du cycle de conférences: Vidéo de la conférence

 Cliquez -ici

# Quels logements pour quels besoins ? Loger sans s'étaler, recycler le foncier et le bâti pour produire des logements plus durables



les **TERRITOIRES**  
**innovants**  
**POUR**  
**UN FONCIER**  
**RESPONSABLE**

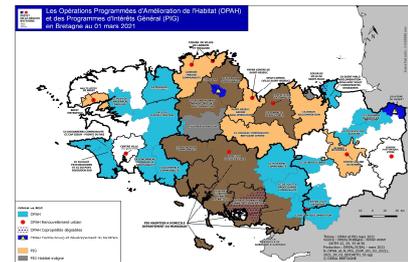
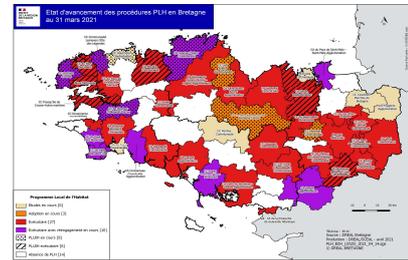
## Introduction des concepts clés sur l'habitat et le foncier avec le SRADDET Bretagne

Pour prendre de bonnes décisions en matière d'habitat et de foncier, il est indispensable de disposer de connaissances objectives (études et données). A titre d'exemple, en Bretagne, le taux de mal logement est estimé à 7,5%, la part des ménages de plus de 65 ans devrait atteindre 40% d'ici 2040, et le besoin annuel de logement est évalué à près de 25 000 logements.

Le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) est désormais opposable (approuvé par arrêté préfectoral du 16 mars 2021) aux SCOT, qui devront territorialiser les orientations vers les PLU et PLUi. « Faire du renouvellement urbain la première ressource foncière de Bretagne, pour tous les usages du sol » est un des objectifs prioritaires du SRADDET breton.

A l'échelle locale, 22 EPCI ont l'obligation d'élaborer un PLH. Vingt-trois autres territoires se sont engagés volontairement dans cette démarche pour asseoir une politique communautaire de l'habitat. Enfin, les OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) sont des outils essentiels pour la requalification de l'habitat privé ancien. C'est une solution partenariale qui propose une ingénierie et des aides financières. En 2020, 77 % du territoire était couvert et 47 opérations programmées étaient en vigueur.

### Répartition PLH (1) et OPHA (2)



**Comment les DREAL fonctionnent-elles pour travailler de manière conjointe sur toutes les stratégies et objectifs de l'Etat au niveau des Régions ?**

Elise BALLESTER

*Une animation et coordination est organisée par les administrations centrales (réseau des DREAL) mais les stratégies et objectifs peuvent être adaptées en fonction des spécificités et du partenariat local (Exemple : le Contrat de Plan Etat Région)*

## Réhabilitation de bâtiments traditionnels de centre-bourg en logements adaptés seniors



**Des espace communs sont-ils prévus pour les résidents ?**

Gaëtane COLLIN

*Il y a un espace extérieur, le jardin, en commun. Nous réfléchissons également à créer un espace intergénérationnel, puisqu'un nouvel ensemble va se libérer près de la mairie, en centre-bourg. Il s'agirait d'une salle avec des animations régulières et la possibilité pour les agents de la commune ou des enfants de l'école de partager des repas avec les personnes âgées.*

A l'origine du projet, une promesse électorale : celle de permettre aux personnes âgées de Tonquédec (22) de finir leurs jours sur la commune. Lorsqu'un ensemble de bâtis (une propriété de 3 bâtiments et un jardin 1235 m<sup>2</sup>) s'est rendu disponible dans le centre-bourg début 2020, la collectivité a sollicité le CAUE pour réaliser une étude de faisabilité (analyse règlementaire, contraintes du site). En mai 2021, une convention de portage par l'EPF a été signée pour l'acquisition et la réhabilitation du site en 5 logements sociaux, dont 3 adaptés aux seniors.

Si ce projet a pu bénéficier d'un contexte extrêmement favorable (pas de travaux très importants, bonne salubrité, espaces sains), une volonté politique forte, un accompagnement et portage par l'EPF, et des partenaires mobilisés (Côtes d'Armor Habitat, Département) ont été essentiels à sa réussite. Il a fallu également faire face à des difficultés, notamment celles de trouver un bailleur social et d'atteindre l'équilibre financier. Une belle histoire et un projet à suivre en 2021.

**Comment les services à la personne seront-ils assurés ?**

Jean-Laurent HAMON

*Nous avons la chance sur la commune d'avoir un comité d'entraide qui intervient, d'un cabinet d'infirmiers et d'un service de portage de repas. Toutes les conditions sont réunies pour mailler parfaitement le territoire et répondre à la demande. Il manquait juste des logements !*

# Quels logements pour quels besoins ?

## Loger sans s'étaler, recycler le foncier et le bâti pour produire des logements plus durables



les **TERRITOIRES**  
innovent  
POUR  
UN FONCIER  
RESPONSABLE

### Reconversion d'une friche industrielle en lotissement communal de centre-bourg



Le déclin industriel qu'a connu Pouldreuzic (29), il y a quelques années, a laissé de nombreux logements vacants et vétustes. En 2014, la commune a travaillé sur la reconversion d'une friche industrielle en cœur de bourg sur 12 000 m<sup>2</sup>. Cette dent creuse a été acquise en 2014, suite à la signature d'une convention avec l'EPF, puis déconstruite en 2017, compte-tenu du délabrement des bâtiments. La déconstruction et dépollution du site a nécessité l'intervention de la collectivité.



Aujourd'hui, ce sont 30 logements qui ont été créés sur un hectare, associant logements sociaux & habitations privées. Finistère Habitat a fait l'acquisition de 2 lots pour la construction de 13 logements sociaux. Parallèlement à ces projets d'urbanisme et de reconquête de friche, la commune a constaté une nouvelle dynamique commerciale.

**On constate que ce type de projet s'inscrit dans le temps long. La commune continue-t-elle de préparer l'avenir ? Et comment concilier cette dynamique avec le temps court d'un mandat ?**

Gaëlle KERANGUEVEN

?

*Les projets de réhabilitation se font par l'intermédiaire de l'EPF, ce qui permet de pérenniser les démarches. Ils viennent par exemple de reconquérir une friche commerciale en cœur de bourg pour la construction de logements, d'espaces de vie sociale et de commerces. Une opération validée au début de mon second mandat. Ce qu'il faut retenir, c'est que nous créons des histoires sur le long-terme.*



### Construire dans son jardin, c'est possible ! (1/2)

L'approche BIMBY est apparue en 2007 et s'est concrétisée en 2016, avec six territoires d'expérimentation en France. L'objectif est de créer de nouveaux logements sur des zones bâties/ des fonds de jardin de parcelles bâties. De nombreux propriétaires font le choix du BIMBY afin de réduire la surface à entretenir, ou bien vendent leurs maisons pour en financer une nouvelle plus adaptée à de nouveaux besoins (maintien à domicile des personnes âgées) sur la même parcelle, ou encore pour construire un atelier ou un logement de famille sur le terrain. Villes Vivantes, start-up d'urbanisme, propose aux collectivités des opérations de développement et de renouvellement urbain « en filière courte » (modélisation, ingénierie,...). Sur Retiers, l'accompagnement par Villes Vivantes est gratuit pour les particuliers, car le syndicat d'urbanisme (?) finance la prestation avec la participation de l'EPCI. Cet accompagnement pensé en 6 étapes, de la conception à la construction, a pour objectif de produire chaque année 200 000 maisons sans étalement urbain.

#### OPÉRATION BIMBY

Venez découvrir le potentiel de votre bien



#### Le BIMBY, qu'est-ce que c'est ?

Conçu par deux architectes urbanistes, Benoît Le Foll et David Miet, Bimby, est l'acronyme de « Build in My Back Yard » ou « construire dans mon jardin ». L'idée est de densifier les zones déjà habitées de la ville, en s'appuyant sur les quartiers pavillonnaires déjà existants. Bimby offre la possibilité aux propriétaires de vendre une partie de leur terrain pour la construction d'un nouveau logement.

#### Utilisez-vous des matériaux écologiques pour la construction ?

Marylène CONAN

*Chez Villes Vivantes, notre travail est de mettre en œuvre les politiques publiques de l'habitat. Nous n'avons pas d'axe spécifique sur l'utilisation de matériaux écologiques ou biosourcés. En revanche, les particuliers peuvent choisir de les intégrer dans leur projet. C'est bien l'architecte qui prend la relève sur le conseil, lors des phases de conception et de décision, même si nous incitons évidemment à la performance énergétique.*

# Quels logements pour quels besoins ? Loger sans s'étaler, recycler le foncier et le bâti pour produire des logements plus durables



les **TERRITOIRES**  
innovent  
POUR  
UN FONCIER  
RESPONSABLE

## Construire dans son jardin, c'est possible ! (2/2)

Dès 2015, la ville de Retiers a lancé la révision du PLU avec l'objectif de construire au sein de l'enveloppe urbaine, tout en limitant les constructions neuves en extension d'agglomération. En 2016, Retiers s'engage dans la démarche BIMBY, initiée par le syndicat d'urbanisme du Pays de Vitré et Roche aux Fées Communauté en vue de valoriser les fonds de jardin. L'année 2017 accueille la concrétisation d'un premier projet d'aménagement en centre-ville conduit avec l'EPF, soutenu par le Département d'Ille-et-Vilaine et l'intercommunalité. Puis, en 2018, une étude d'urbanisme opérationnelle sur la centralité, accompagnée également par l'EPF, Roche aux Fées Communauté et le Département d'Ille-et-Vilaine, est lancée.

L'identification dans le PLU des zones de densification et des propriétaires concernés ainsi que l'accompagnement de Villes Vivantes, ont permis de sensibiliser les habitants aux enjeux du BIMBY et de créer du lien social entre les acteurs du territoire. Sur les 350 logements souhaités par la commune pour les 10 prochaines années, la démarche pourrait permettre de couvrir un tiers des besoins.

Le syndicat d'urbanisme du Pays de Vitré a expérimenté la démarche sur quelques communes ciblées entre 2012 et 2018. Depuis janvier 2020, l'opération BIMBY est ouverte à toutes les communes du syndicat (62 communes).

Laurie LIMOU



Explorer le potentiel d'un terrain concerné par une OAP , Modélisation de deux scénarios de la rue Dr. Charles Rascol

## Les accompagnements et outils à disposition des territoires

- Villes Vivantes, start-up d'urbanisme : <https://www.vivantes.fr>
- Opération BIMBY au Pays de Vitré : <https://bimby.pays-de-vitre.fr>
- Densification et renouvellement urbain : aide à la densification dans le Plan de relance : <https://www.economie.gouv.fr/plan-de-relance/profils/collectivites/densification-renouvellement-urbain-aide-densification>
- La densification urbaine : <https://jean-jaures.org/nos-productions/pour-la-densification-urbaine>

Christine BONFIGLIO, Courriel: [christine.bonfiglio@bretagne.bzh](mailto:christine.bonfiglio@bretagne.bzh)

