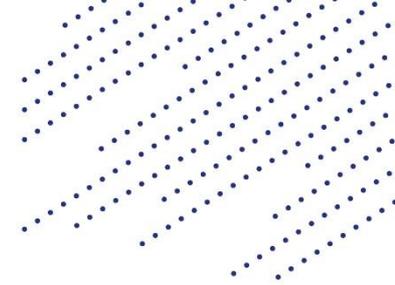




les **TERRITOIRES**
— *innovent*
POUR
UN FONCIER
RESPONSABLE



QUELS LOGEMENTS POUR QUELS BESOINS?

LOGER SANS S'ÉTALER, RECYCLER LE FONCIER ET LE BÂTI
POUR PRODUIRE DES LOGEMENTS PLUS DURABLES

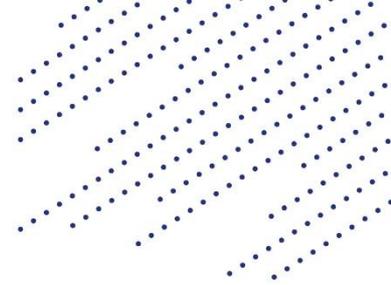
Vous êtes au bon endroit

Veillez patienter quelques instants, nous faisons les derniers réglages techniques et nous commencerons bien à 9h30





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



QUELS LOGEMENTS POUR QUELS BESOINS?

LOGER SANS S'ÉTALER, RECYCLER LE FONCIER ET LE BÂTI
POUR PRODUIRE DES LOGEMENTS PLUS DURABLES

Deux cycles de rencontres organisés en parallèle et qui s'articulent pour créer une dynamique régionale :

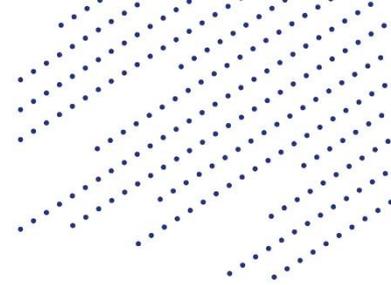
- 9 rencontres sur les Centralités (7 déjà réalisées)
- 5 rencontres sur le Foncier (4 déjà réalisées)

Des supports de capitalisation à venir: newsletters trimestrielles, vidéos, fiches capitalisation par rencontre, centre de ressource, annuaire des professionnels...





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



QUELS LOGEMENTS POUR QUELS BESOINS?

LOGER SANS S'ÉTALER, RECYCLER LE FONCIER ET LE BÂTI
POUR PRODUIRE DES LOGEMENTS PLUS DURABLES

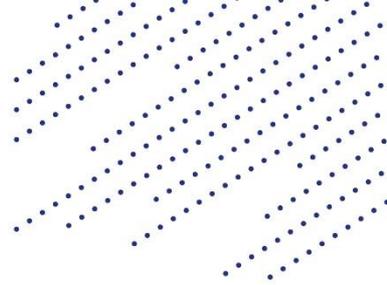
Rencontre n° 5 du 1^{er} juin 2021 / 9h30-12h

- *Quelles ressources foncières pour accueillir les habitant·e·s sur les 20 prochaines années?*
- *Comment construire dans le tissu urbain existant pour rapprocher le logement des services ?*
- *Quels dispositifs, types de logements, densités et formes adaptés à mon territoire et ses besoins ?*
- *Comment concilier initiatives individuelles et planification ?*





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

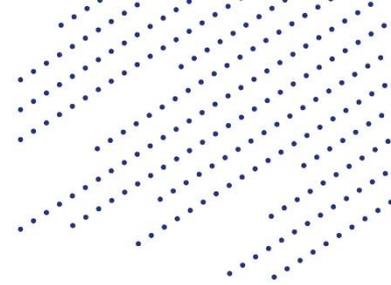


Pour une rencontre animée en toute sérénité...

- ◆ N'oubliez pas de **couper vos micros et vos caméras** pendant les présentations pour éviter les bruits externes durant les interventions et réduire la bande passante: l'animateur le fera arbitrairement si des parasitages sont détectés
- ◆ Pensez à indiquer vos **NOM Prénom – Structure** dans votre interface visio (afin d'éviter les pseudos ou « anonymes ») et de permettre votre identification lors des échanges
- ◆ N'hésitez pas à **poser des questions directement sur le chat** (onglet « converser ») pendant les interventions
- ◆ Des temps d'échanges sont prévus entre les interventions , ainsi qu'un temps final avec tous les intervenants et les organisateurs
- ◆ Vous aurez les supports diaporama présentés, pour diffusion et relecture, et **une fiche de capitalisation** sera ensuite éditée et communiquée



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



Droit à l'image

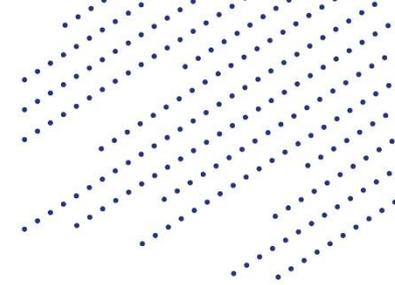
- ◆ Pour information la rencontre va être **filmée et enregistrée**
- ◆ L'objectif est de permettre **un visionnage en ligne** pour l'ensemble des présents et absents à ces rencontres
- ◆ L'enregistrement sera ainsi disponible sur **une plateforme en ligne gérée par la Région et sur une chaine YouTube dédiée**
- ◆ Si vous souhaitez être certains de ne pas apparaître du tout sur cet enregistrement (ni à l'écran ou sur les conversations), vous pouvez dès à présent:
 - Couper votre caméra pour la durée de la rencontre
 - Vous renommer en anonyme pour ne pas faire apparaitre votre identité



Programme



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



9H30 Accueil & Quiz Introductif

9H45 Introduction des concepts clés, SRADDET, habitat et foncier

10H00 Transformer les bâtiments traditionnels du centre bourg de **Tonquédec (22)** en logements adaptés seniors

10H30 La reconversion d'une friche industrielle en lotissement communal de centre-bourg à **Pouldreuzic (29)**

11H00 Construire dans son jardin, c'est possible ! L'exemple de la ville de **Retiers (35)**

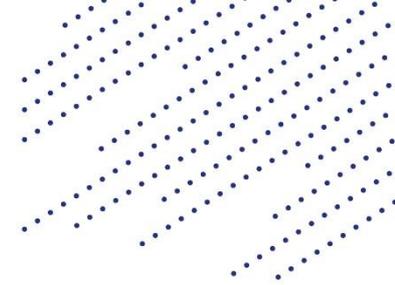
11H30 Echange avec les participant·e·s

12H00 Fin des rencontres Foncier Responsable N°5





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



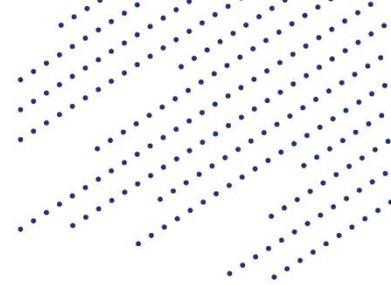
PRESENTATION DES INTERVENANTS A VENIR

- **Patrick Jules**, Adjoint au responsable de la Division Aménagement Urbanisme Logement
- **Arnaud Degouys**, Chargé de la planification régionale et du SRADDET chez Conseil régional de Bretagne
- **Joël Philippe**, Maire de Tonquédec
- **Philippe Ronarc'h**, Maire de Pouldreuzic
- **Thierry Restif**, Maire de Retiers accompagné par **Thomas Hanss**, CTO Villes Vivantes





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

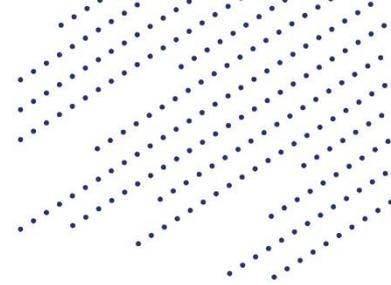


QUIZZ INTRODUCTIF





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



1. Quelle est la part des logements vacants en Bretagne ?

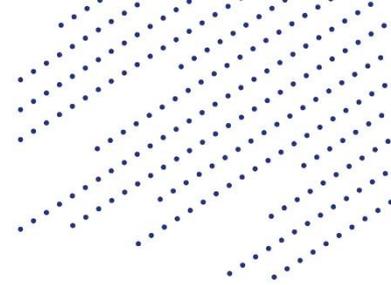
A. 4,8%

B. 7,7%

C. 14,3%



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



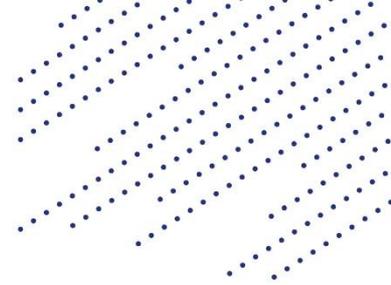
1. Quelle est la part des logements vacants en Bretagne ?

Réponse – 7,7%

En 2017, le taux de logements vacants s'élevait à 7,7% en Bretagne, soit légèrement en dessous de la moyenne nationale (8,2%).



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

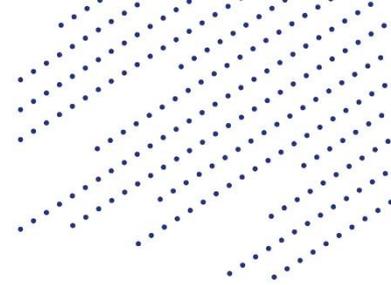


2. Parmi ces différents types de vacance, lequel n'existe pas ?

- A. La vacance « frictionnelle »
- B. La vacance « intentionnelle »
- C. La vacance de « rétention »
- D. La vacance « structurelle »



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



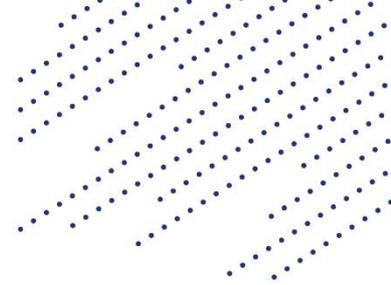
2. Parmi ces différents types de vacance, lequel n'existe pas ?

Réponse – B. La vacance « intentionnelle »





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



3. En quelle année la Taxe sur les Logements Vacants (TLV) a-t-elle été créée ?

A. 1987

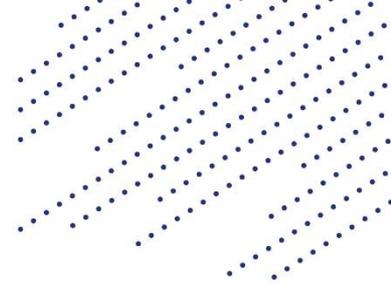
B. 1998

C. 2004

D. 2013



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



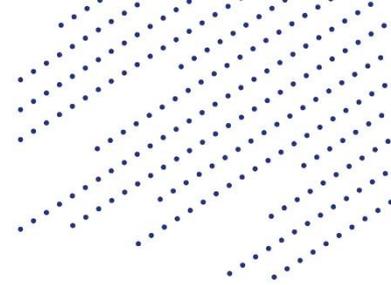
3. En quelle année la Taxe sur les Logements Vacants (TLV) a-t-elle été créée ?

Réponse – B. 1998

La taxe sur les logements vacants a été créée en 1998. C'est un impôt local, dont le produit revient à l'Agence nationale de l'habitat (Anah), et qui est destiné à fluidifier le marché immobilier.



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

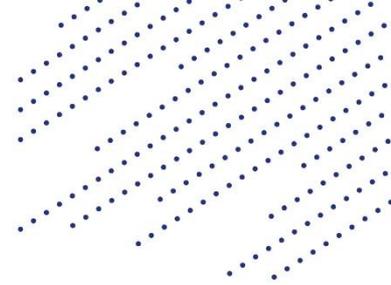


4. Quelle est la principale cause de l'étalement urbain en France ?

- A. La mobilité
- B. L'habitat
- C. Les secteurs d'activités économiques



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



4. Quelle est la principale cause de l'étalement urbain en France ?

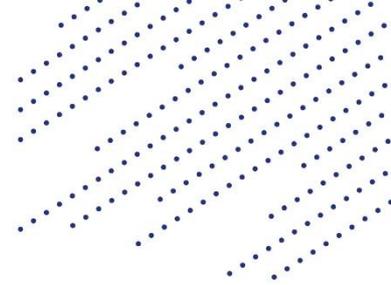
Réponse – B. L'habitat

L'habitat est responsable de **2/3 de l'étalement urbain**, suivi par les activités économiques (25%).

En Bretagne, l'équivalent de **9 terrains de football** sont artificialisés chaque jour, sous la pression de l'étalement urbain.



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

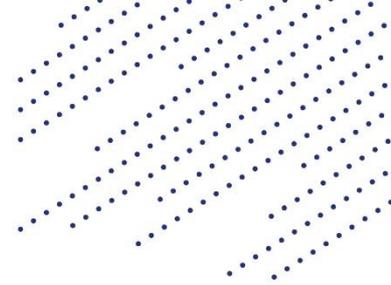


5. Une dent creuse en urbanisme est un espace non bâti entouré de parcelles bâties. Comment peut-on lutter contre ce phénomène ?

- A. Mobiliser des outils fiscaux (majoration de la taxe foncière, versement pour sous-densité)
- B. Utiliser les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- C. Favoriser le BIMBY
- D. L'ensemble des propositions ci-dessus



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



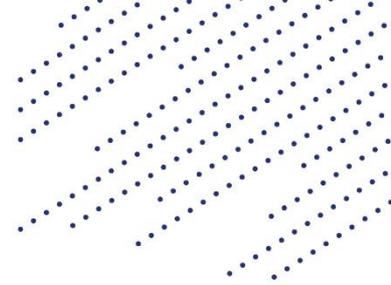
5. Une dent creuse en urbanisme est un espace non bâti entouré de parcelles bâties. Comment peut-on lutter contre ce phénomène ?

Réponse - D. L'ensemble des propositions ci-dessus





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



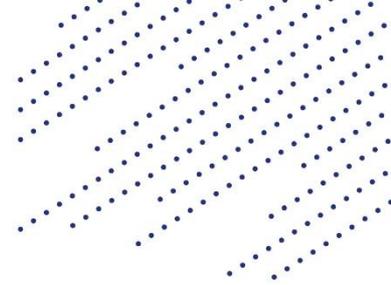
6. Que signifie BIMBY ? C'est...

- A. L'acronyme de « Build in My Back Yard », littéralement, « construire dans mon jardin »
- B. David BIMBY, l'architecte à l'origine du nouveau projet de loi sur l'étalement urbain
- C. Le diminutif de Bimby Parc, le lotissement urbain le plus ergonomique de France





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



6. Que signifie BIMBY ? C'est...

Réponse – A. L'acronyme de « Build in My Back Yard », littéralement, « construire dans mon jardin »

L'idée est de définir une nouvelle filière de production 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





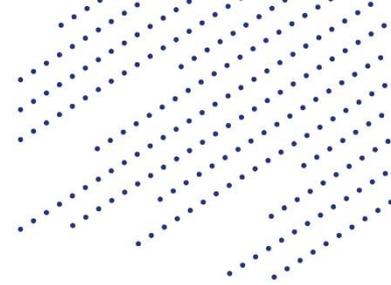
Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



Direction régionale
de l'Environnement,
de l'Aménagement
et du Logement



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



Introduction des concepts clés, habitat & foncier

Patrick JULES

*Adjoint au responsable de la Division Aménagement Urbanisme
Logement, DREAL*

9H45-10H00



Logement et foncier : focus sur quelques missions de la DREAL

Animation du CRHH et répartition des crédits d'aides à la pierre

- Recensement des besoins et programmation des aides, avis PLH, avis PDALHPD et structures spécifiques, dispositif PINEL, etc...
- 13 M€ pour l'offre nouvelle de logements sociaux, soit 5 100 logements en 2020
- 54 M€ (ANAH) pour la rénovation de près de 7 000 logements en 2020 de propriétaires occupants et bailleurs (ACV, centralités comme une priorité d'intervention)



CRHH : un lieu de décision et de co-construction de la politique de l'habitat en Bretagne (rôle du Club Habitat et Décentralisation)

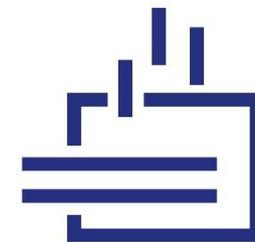
Animation et contribution aux politiques d'aménagement

- Elaboration de stratégies régionales pour l'Etat comme le Zéro Artificialisation Nette
- Contribution au déploiement et à la mise en oeuvre des programmes de l'ANCT et des Ministères en faveur des territoires (Action Coeur de Ville, Petites Villes de Demain, ORT, appel à projets Fonds Friches, etc...)
- Contribution aux programmes régionaux (appel à candidatures « dynamisme des centres-villes et centres bourgs, etc...)



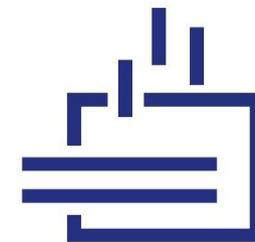
**Accompagner le déploiement des dispositifs partenariaux et d'Etat
Une implication des collectivités très visible en Bretagne**

Quelques données sur l'habitat en Bretagne



- Un **habitat individuel** très développé : 70% du parc de logement (17 points au dessus de la moyenne nationale)
- 68% de cet habitat est occupé par les **propriétaires** (contre 60% en France)
- Au 1er janvier 2018, la Bretagne comptait 175 400 logements locatifs sociaux, essentiellement concentrés sur les **pôles urbains**
- **Le logement social ne** représente que 11,8% des résidences principales en Bretagne (contre 16,3% en France métropolitaine).
- Tendances à la surconsommation d'espace, à l'extension urbaine, à l'hyper spécialisation des espaces avec fort impact environnemental (imperméabilisation, allongement des transports, perte de biodiversité) et relégation sociale corrélée aux couts du foncier

Des besoins en logement

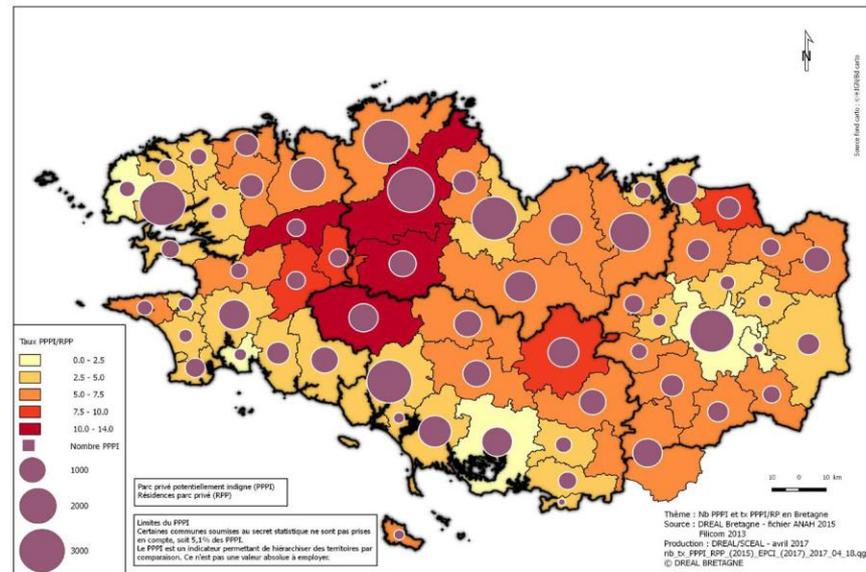
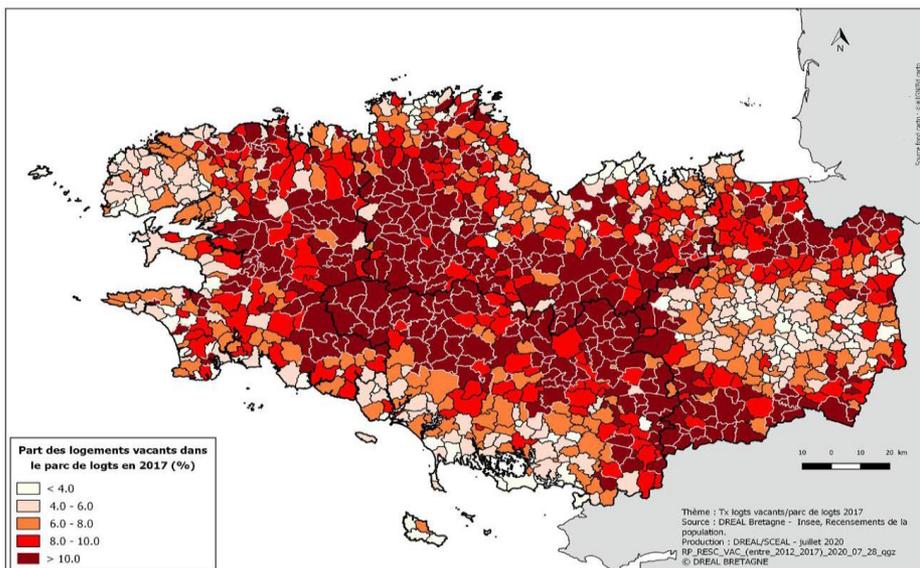


En 2017, la Bretagne compte 1 919 986 logements
Les résidences secondaires représentent 13,3% du parc total de logements et les logements vacants 7,7%.

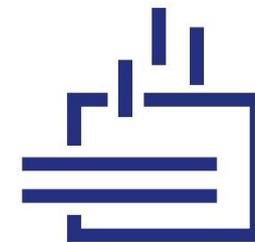
Entre 1990 et 2015, le nombre total de logements a augmenté de plus de 40 %

En 2017, la Bretagne compte près de 150 000 logements vacants (7,7 % des RP)

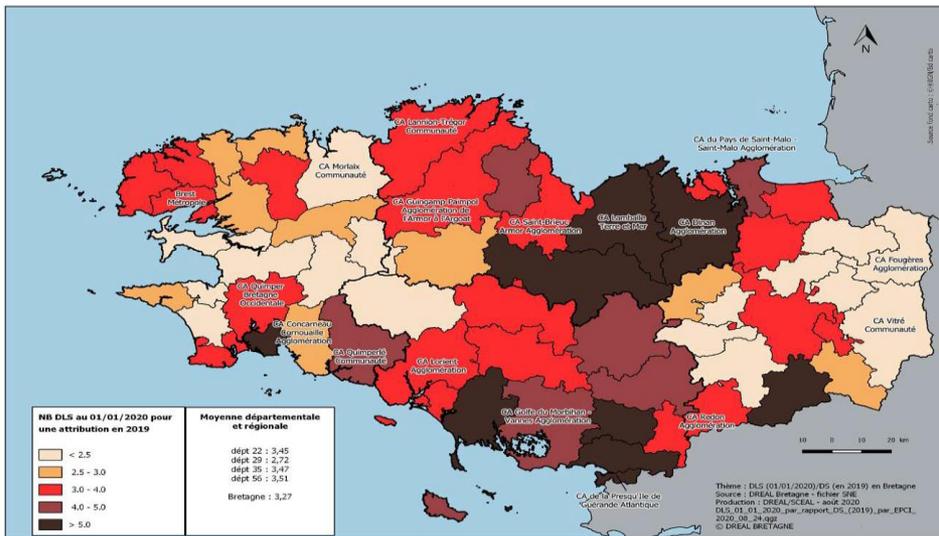
Parc privé potentiellement indigne en 2015 : environ 60 000 logements



Des besoins en logement



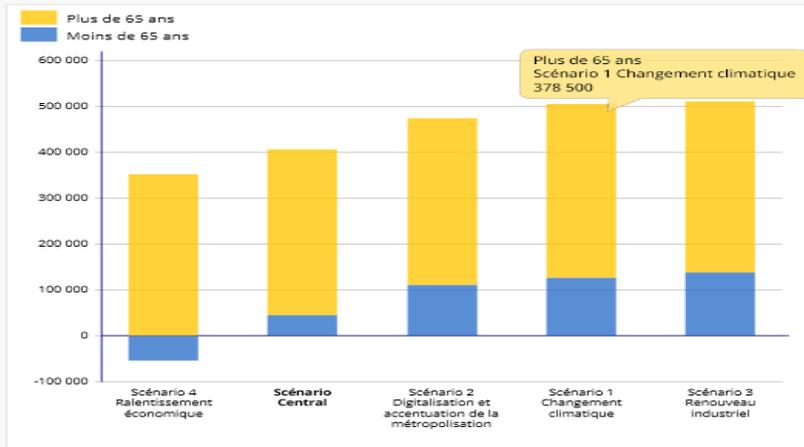
En 2020, le nombre de demandeurs de logements locatifs sociaux est de 76 000



La Bretagne gagnerait plus de 400 000 habitants entre 2018 et 2040

Figure 1 – Une modification de la structure de la population par âge qui diffère selon les scénarios

Évolution de la population bretonne entre 2018 et 2040 par tranche d'âge et scénario (en nombre d'individus)

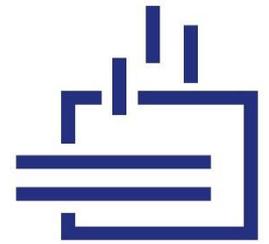


Source : Insee, Omphale 2017.

Un besoin de logements pour la

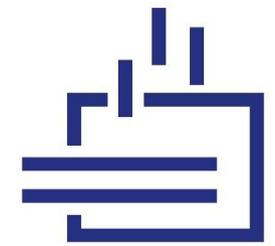
Bretagne dans une fourchette de 22 000 à 25 000 logements par an

Quels enjeux pour l'habitat en Bretagne à l'horizon 2040?



- Comment améliorer l'accès au logement et de l'habitat pour toutes les bretonnes et les bretons en s'inscrivant dans une dynamique de sobriété foncière?
- Comment inventer de nouveaux modèles d'aménagement et d'organisation de l'espace articulant habitat, emploi, commerce et loisirs?
- Comment anticiper le passage de 1,4 à 1,7 millions de ménages (voire 1,9M en 2050 selon certains scénarii) et la continuation du phénomène de décohabitation, lié à la modification des modes de vie et des structures des ménages?
- Comment inscrire le logement au cœur des projets d'aménagement du territoire, en rapprochant les lieux de vie des lieux d'activité?
- Comment proposer des parcours résidentiels et des logements adaptés à tout âge et en favorisant la production de logements locatifs sociaux?
- Comment mieux équilibrer territorialement l'accès au logement pour les bretonnes et les bretons?

Habitat et foncier: des enjeux posés dans le SRADDET



Le SRADDET, schéma intégrateur et prescriptif

Institué par la loi du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (Loi NOTRe)

Le Schéma fixe les objectifs de moyen et long termes sur le territoire de la région en matière :

- ▶ d'équilibre et d'égalité des territoires,
- ▶ d'implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional,
- ▶ de désenclavement des territoires ruraux,
- ▶ **d'habitat,**
- ▶ **de gestion économe de l'espace,**
- ▶ d'intermodalité et de développement des transports,
- ▶ de maîtrise et de valorisation de l'énergie,
- ▶ de lutte contre le changement climatique,
- ▶ de pollution de l'air,
- ▶ de protection et de restauration de la biodiversité,
- ▶ de prévention et de gestion des déchets

- Le SRADDET est désormais **opposable** (*approuvé par arrêté préfectoral du 16 mars 2021*).

- Les SCOT et à défaut les PLU, les cartes communales ou documents en tenant lieu;

ET

- Les PDU, les PCAET et les chartes de PNR;

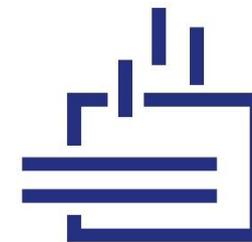
- **Preennent en compte** ses objectifs

- **Sont compatibles** avec les règles générales du fascicule pour celles de leurs dispositions auxquelles ces règles sont opposables.

Mais si les documents existent déjà, ils ne sont mis en compatibilité qu'au moment de leur prochaine révision.

Objectif 31

Mettre un terme à la consommation d'espaces agricoles et naturels



31.1 *Faire du renouvellement urbain la première ressource foncière de Bretagne, pour tous les usages du sol.*

31.2 *Encourager la densification par les habitant·e·s (Bimby) et les acteurs économiques*

Règle I-8

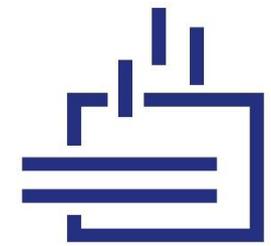
Réduction de la consommation foncière

Les SCoT font du renouvellement urbain et de la densification la ressource foncière prioritaire pour assurer le développement de leur territoire.

Les SCoT s'attachent à développer une stratégie de réduction globale de la consommation foncière, tant pour l'habitat que pour les activités économiques, en intégrant notamment la mise en œuvre de mesures de remise en état naturel ou agricole, de requalification de friches ou de densification de secteurs urbanisés.

Pour répondre aux objectifs posés en termes d'aménagement du territoire et de réduction de la consommation foncière, les SCoT fixent une densité brute minimale de logements à l'hectare, déclinée en fonction de l'armature territoriale. Ils renforcent ces niveaux minimums en fonction du niveau d'attractivité du territoire concerné, en cohérence avec les niveaux de polarité définis.

Ils s'assurent d'une cohérence dans les densités appliquées avec celle retenue dans les territoires voisins.



Objectif 18 | **Conforter, dynamiser et animer les centralités urbaines, périurbaines et rurales**

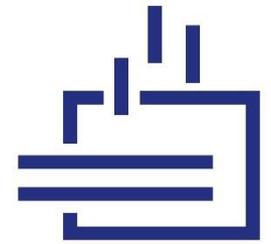
Enjeux, contexte et résultats attendus

Objectif 19 | **Favoriser une nouvelle occupation des espaces rapprochant activités économiques et lieux de vie et de résidence**

19.2 Viser la production de près de 25 000 logements à vocation de résidence principale par an, et privilégier leur positionnement en vue de raccourcir les distances logement/emploi.

19.4 Profiter de la priorité au renouvellement urbain pour inventer des nouveaux quartiers (conjuguant mixités sociale, architecturale, fonctionnelle, urbaine)

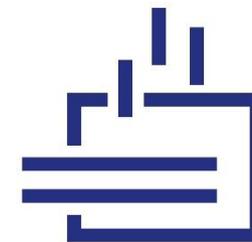
Objectif 33 Favoriser la mixité sociale et la fluidité des parcours individuels et collectifs par le logement



- 33.1** *Adapter la taille des logements aux besoins des ménages pour favoriser les parcours résidentiels, tout en évitant les situations de mal logement (surpeuplement, logement d'abord)*

- 33.2** *Parvenir dans tous les territoires à un parc de 30% de logement social ou abordable (neuf ou rénovation)*

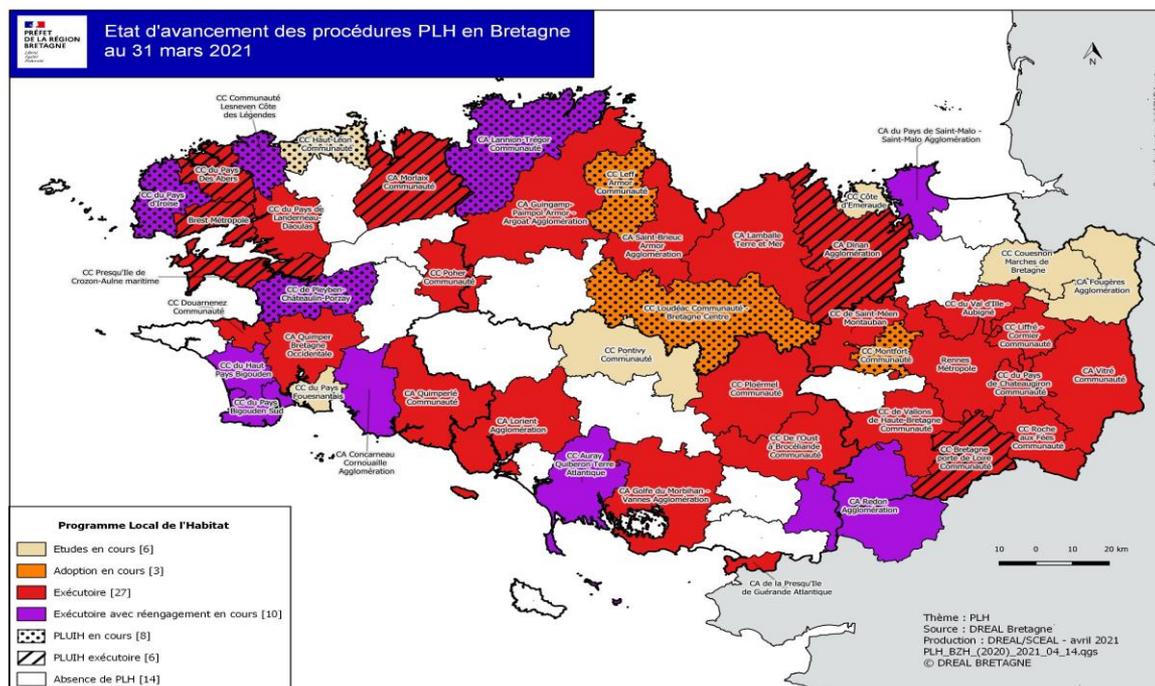
Agir localement: les PLH



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

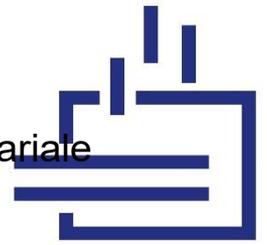
La Loi Egalité et Citoyenneté clarifie les obligations du volet foncier du PLH (stratégie foncière, analyse des marchés immobiliers, de l'offre foncière et de son utilisation)

PJL Climat et résilience : renforcement de l'observation foncière



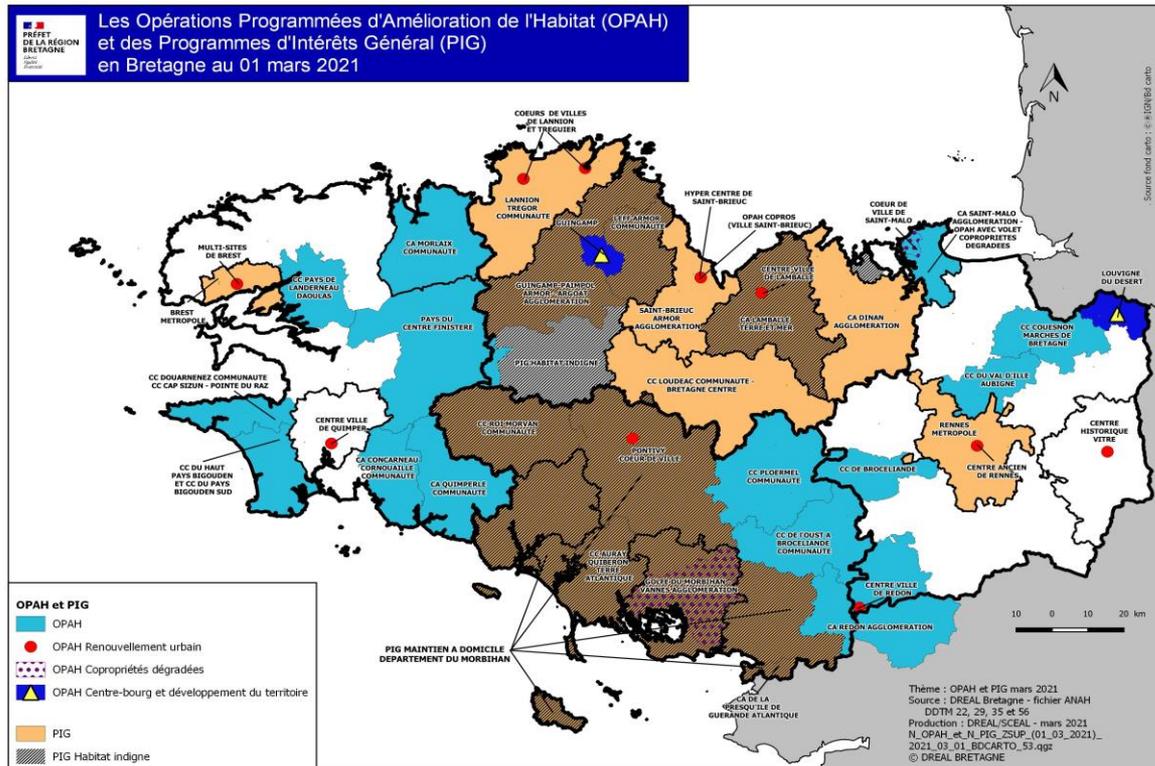
Outil essentiel pour la requalification de l'habitat privé ancien. C'est une offre partenariale qui propose une ingénierie et des aides financières

Agir localement: les OPAH



En 2020, 77 % du territoire couvert et 47 opérations programmées en vigueur

- 9 pour ACV ,5 OPAH RU ou CD, 14 OPAH, 19 PIG
- 17 projets en 2021
- 14 études pré-opérationnelles en cours ou en projet en 2021



Des besoins en logements

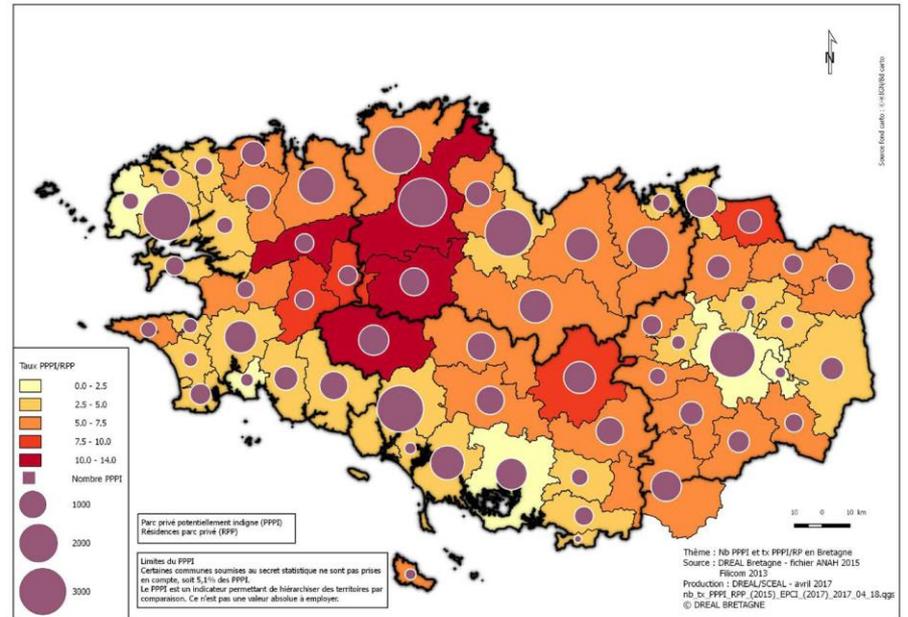
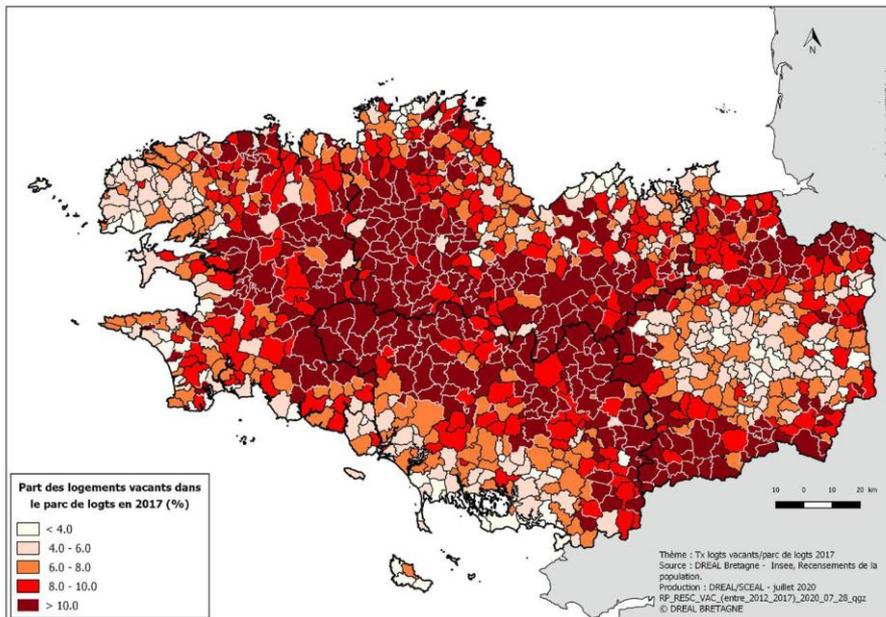
En 2017, la Bretagne compte 1 919 986 logements

Les résidences secondaires représentent 13,3% du parc total de logements et les logements vacants 7,7%.

Entre 1990 et 2015, le nombre total de logements a augmenté de plus de 40 %

En 2017, la Bretagne compte près de 150 000 logements vacants (7,7 % des RP)

Parc privé potentiellement indigne en 2015 : environ 60 000 logements



Des besoins en logements

En 2020, le nombre de demandeurs de logements
locatifs sociaux est de 76 000

La Bretagne gagnerait plus de 400 000 habitants
entre 2018 et 2040

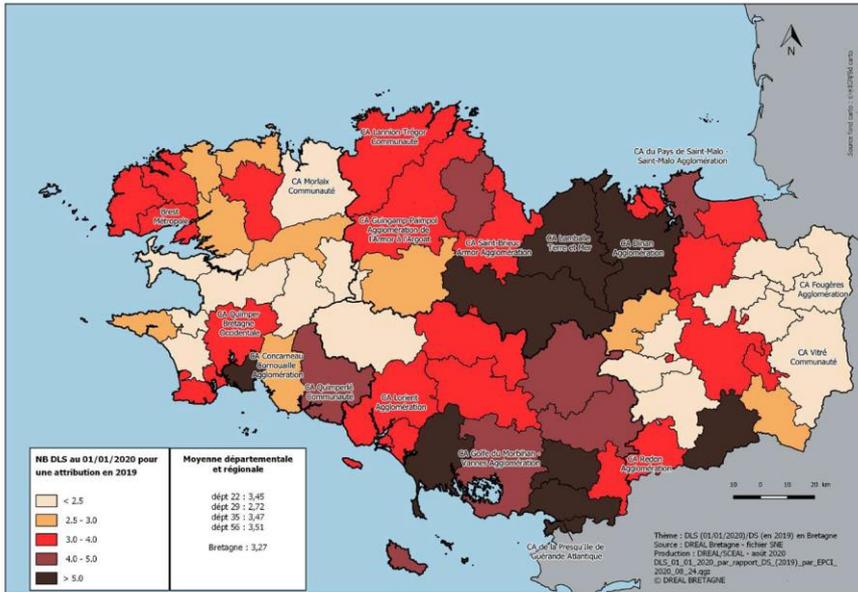
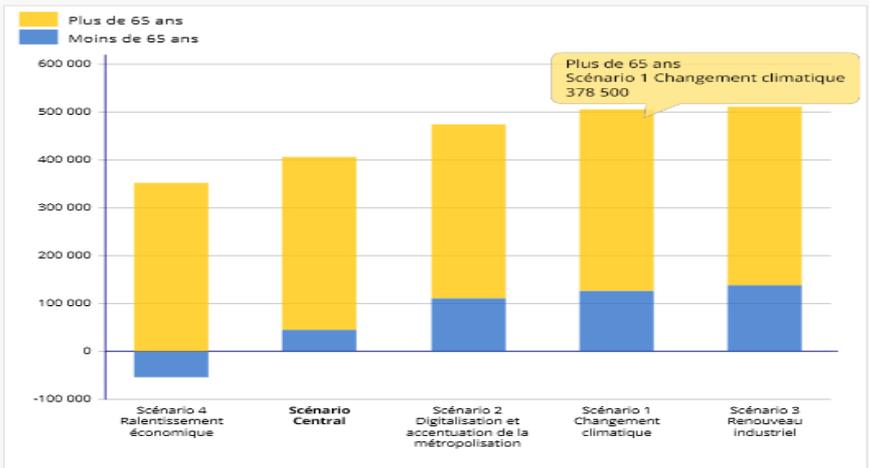


Figure 1 – Une modification de la structure de la population par âge qui diffère selon les scénarios
Évolution de la population bretonne entre 2018 et 2040 par tranche d'âge et scénario (en nombre d'individus)



Source : Insee, Océphale 2017.

Un besoin de logements pour la Bretagne dans une fourchette
de 22 000 à 25 000 logements par an

PLH

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

La Loi Egalité et Citoyenneté clarifie les obligations du volet foncier du PLH (stratégie foncière, analyse des marchés immobiliers, de l'offre foncière et de son utilisation)

PJL Climat et résilience : renforcement de l'observation foncière

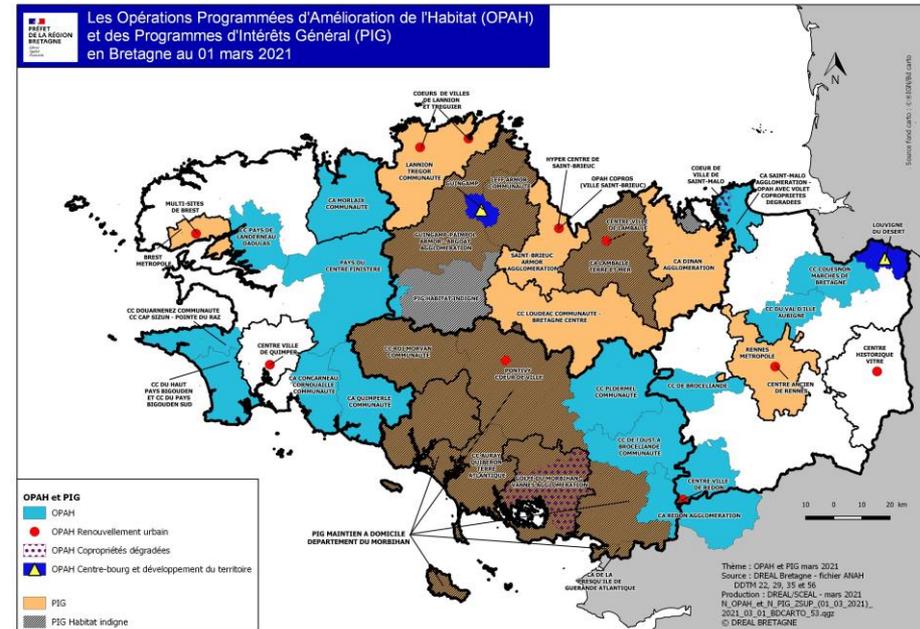
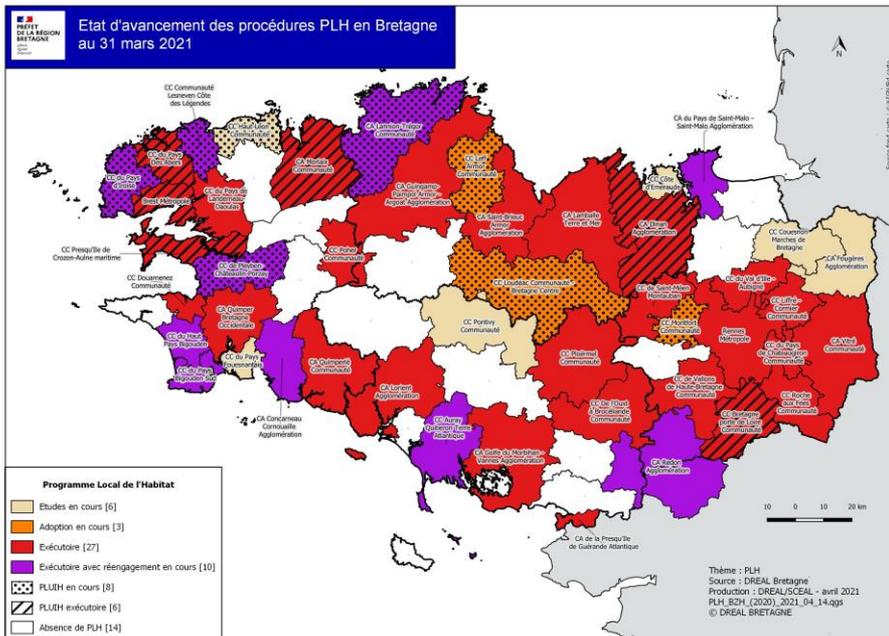
OPAH

Outil essentiel pour la requalification de l'habitat privé ancien. C'est une offre partenariale qui propose une ingénierie et des aides financières

En 2020, 77 % du territoire couvert et 47 opérations programmées en vigueur

9 pour ACV, 5 OPAH RU ou CD, 14 OPAH, 19 PIG
17 projets en 2021

14 études pré-opérationnelles en cours ou en projet en 2021

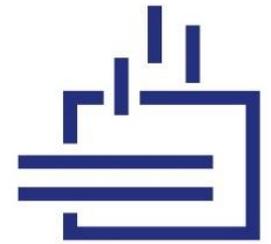




ACQUISITION ET RÉHABILITATION DE BÂTIMENTS TRADITIONNELS EN LOGEMENTS ADAPTÉS SENIORS

M. Joël PHILIPPE
Maire de Tonquédec (22)

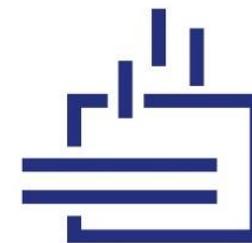
Commune de Tonquédec



- **Population** : 1206 habitants (2020)
- **Localisation** : Centre du Trégor (*Argoat*, le pays des bois), région située à l'ouest du département des Côtes d'Armor (22), à environ 10 km au sud-est de Lannion.
- **EPCI** : fait partie de Lannion Trégor Communautés, depuis le 1er janvier 2015.



Contexte



- Réflexion engagée en 2020 autour de l'acquisition d'une propriété bâtie dans le but de **créer des logements locatifs supplémentaires dans le centre bourg, destinés principalement aux personnes âgées.**

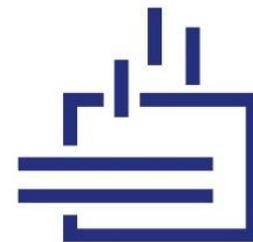


Situation des parcelles par rapport aux services dans le bourg



Composition de la propriété et son contexte proche

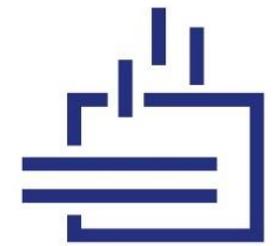
Le site identifié



- La propriété comporte 3 bâtiments et un jardin (1235 m²)

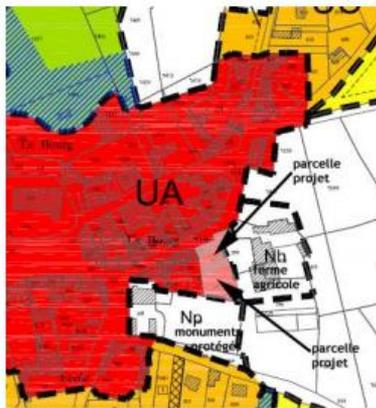


Déroulé

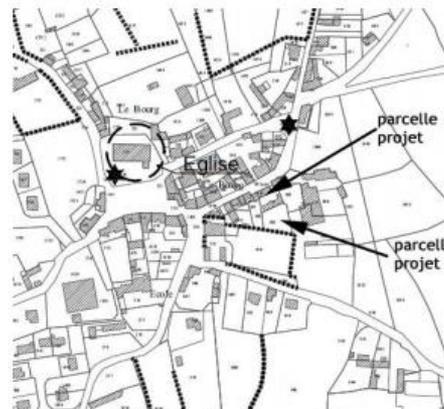


Les différentes étapes

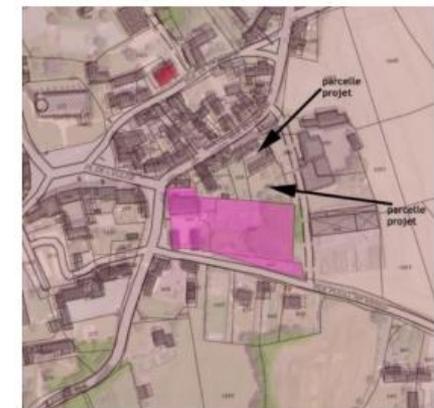
- Début 2020 : Identification d'un site
- Novembre 2020 : Etude de faisabilité réalisée par le CAUE (analyse règlementaire, contraintes du site)
- Mai 2021 : Signature d'une convention EPF pour la réhabilitation du site en logements adaptés senior



PLU zonage

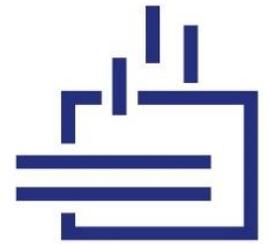


PLU éléments protégés article L123-1 7° du code urbanisme



Servitude protection abords MH et MH

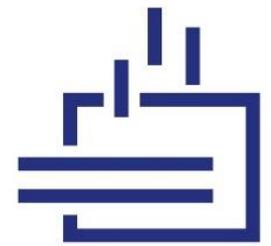
Convention EPF



Modalités :

- Partenariat avec l'EPF pour un portage de l'acquisition foncière (170 000€)
- Convention sur 7 ans
- Réhabilitation du site en 5 logements sociaux, dont 3 adaptés seniors

Un contexte favorable à la réalisation du projet



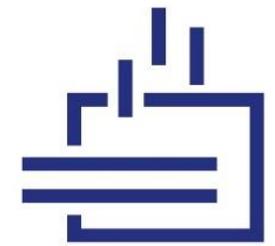
Malgré quelques difficultés identifiées :

- Difficulté à trouver un bailleur social
- Projet qui n'est pas encore à l'équilibre financièrement

Le projet bénéfice d'un contexte favorable :

- Le site ne nécessite pas de travaux très importants (bonne salubrité, espaces sains)
- Volonté politique forte
- Accompagnement et portage par l'EPF
- Des partenaires mobilisés (Côtes d'Armor Habitat, Département)

Prochaines étapes



Juillet 2021 : réunion de définition des prochaines étapes avec l'ensemble des partenaires

- Acquisition du site par l'EPF
- Elaboration d'un cahier des charges pour mandater un architecte
- Evaluation du montant total de l'opération





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



Construction d'un lotissement communal en centre-bourg

Philippe RONARC'H

Commune de Pouldreuzic (29)

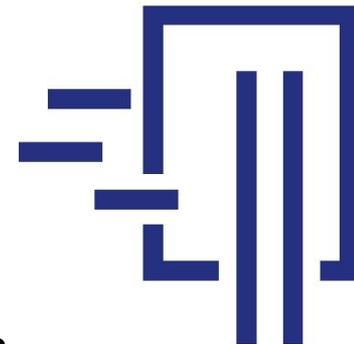
10H30-11H00



La commune de Pouldreuzic

Présentation du territoire

- Commune de 2 165 habitants, en progression
- située au cœur de la baie d'Audierne,
- membre de la Communauté des communes du Haut Pays Bigouden,
- Pouldreuzic est connue, pour l'aspect culturel, par Pierre Jakez Helias, pour l'économie par l'entreprise Henaff, et pour le site de Penhors, son port, sa plage, sa chapelle.



La commune de Pouldreuzic

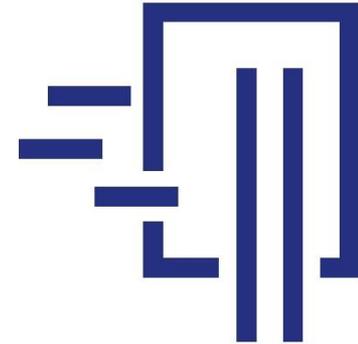
Prise en compte de la problématique du foncier

Double enjeu:

- Traitement d'une friche en centre-bourg
- Densification urbaine

Présentation du projet

- Acquisition d'une parcelle de presque 12 000m² comportant des bâtiments industriels délabrés pour la constructions d'équipements publics et de logements
- Signature d'une convention avec EPF (le 22 mars 2011)
- 30 logements sur un hectare associant logements sociaux & habitations privées



La commune de Pouldreuzic

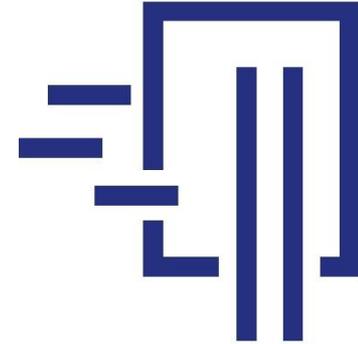
Le site identifié

Ancienne friche industrielle de 12 000 m², dent creuse en cœur de bourg, acquise en 2014, déconstruite en 2017 compte-tenu du délabrement des bâtiments.

Initialement prévus pour abriter le musée du patrimoine et une école, le choix a été fait de déconstruire et de n'y construire que des logements.

Méthodologie

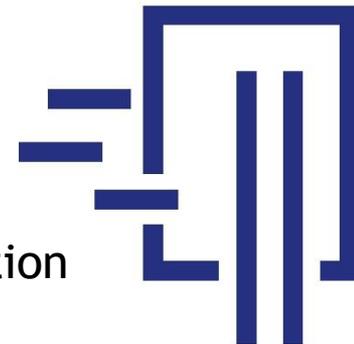
- Le rachat à l'EPFB a eu lieu après décision du conseil municipal du 8 juillet 2015.
- Permis d'aménager pour 15 lots du 20 juillet 2018
- Acquisition par Finistère Habitat de 2 lots pour la Construction de 13 logements sociaux



La commune de Pouldreuzic

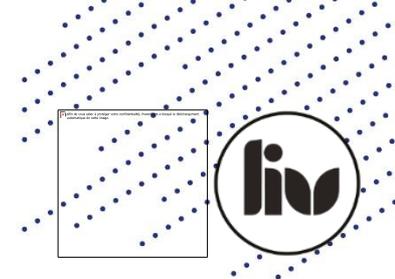
L'accompagnement dont la commune a bénéficié

- L'expertise de l'EPF notamment pour la négociation de l'acquisition & la déconstruction de la friche
- L'accompagnement de Finistère Habitat permettant d'intégrer la dimension sociale au projet





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



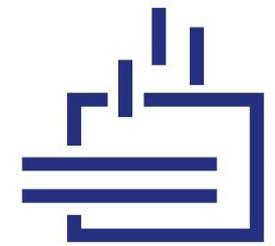
Opération BIMBY au Pays de Vitré : l'exemple de la commune de Retiers

M. Thierry RESTIF, *Maire de Retiers (35)*

M. Thomas HANSS, *Co-fondateur de Villes Vivantes - LIV*



Opération BIMBY au Pays de Vitré : l'exemple de la commune de Retiers



← → ↻ https://bimby.pays-de-vitre.fr ☆ 📄 🗨️ 🔍 🌐 📱 📞

1h gratuite de modélisation 3D : S'inscrire



📞 Je souhaite être rappelé.e 📞 0 805 30 28 99
(appel gratuit)

OPÉRATION BIMBY *au Pays de Vitré* AVEC VITRÉ COMMUNAUTÉ & ROCHE AUX FÉES COMMUNAUTÉ

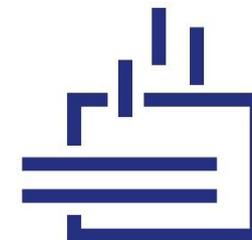
Vous avez un projet ? Contactez-nous !

➤ Avec BIMBY, notre territoire s'est engagé dans une démarche gagnant-gagnant : elle permet aux propriétaires de se projeter par rapport à leur bien, dans leur parcours de vie et de contribuer à l'avenir de nos communes qui s'ouvrent ainsi, sans étalement urbain, à de nouveaux habitants. ➤

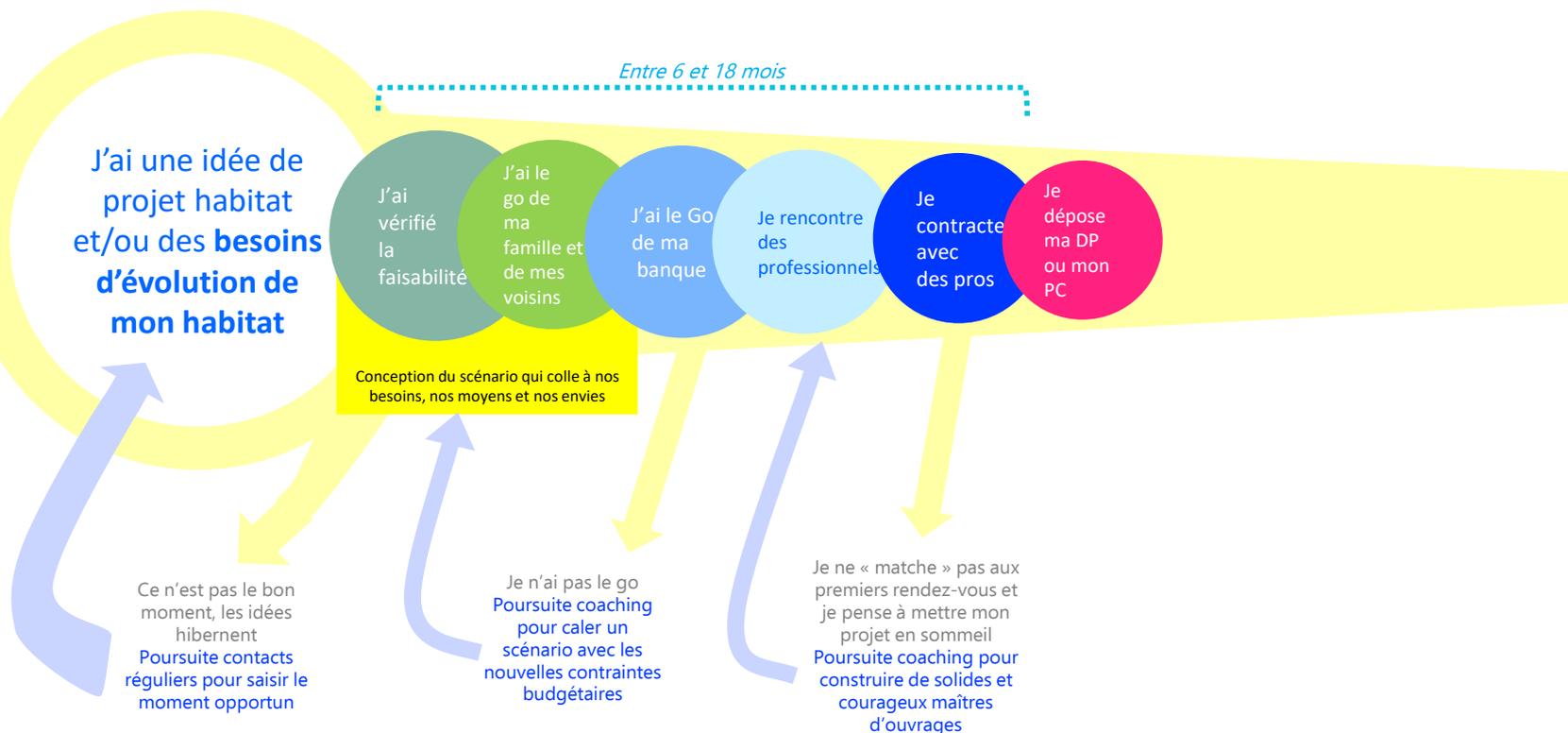
Luc Gallard, Président du Syndicat d'Urbanisme du Pays de Vitré



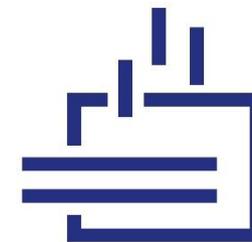
Opération BIMBY au Pays de Vitré : l'exemple de la commune de Retiers



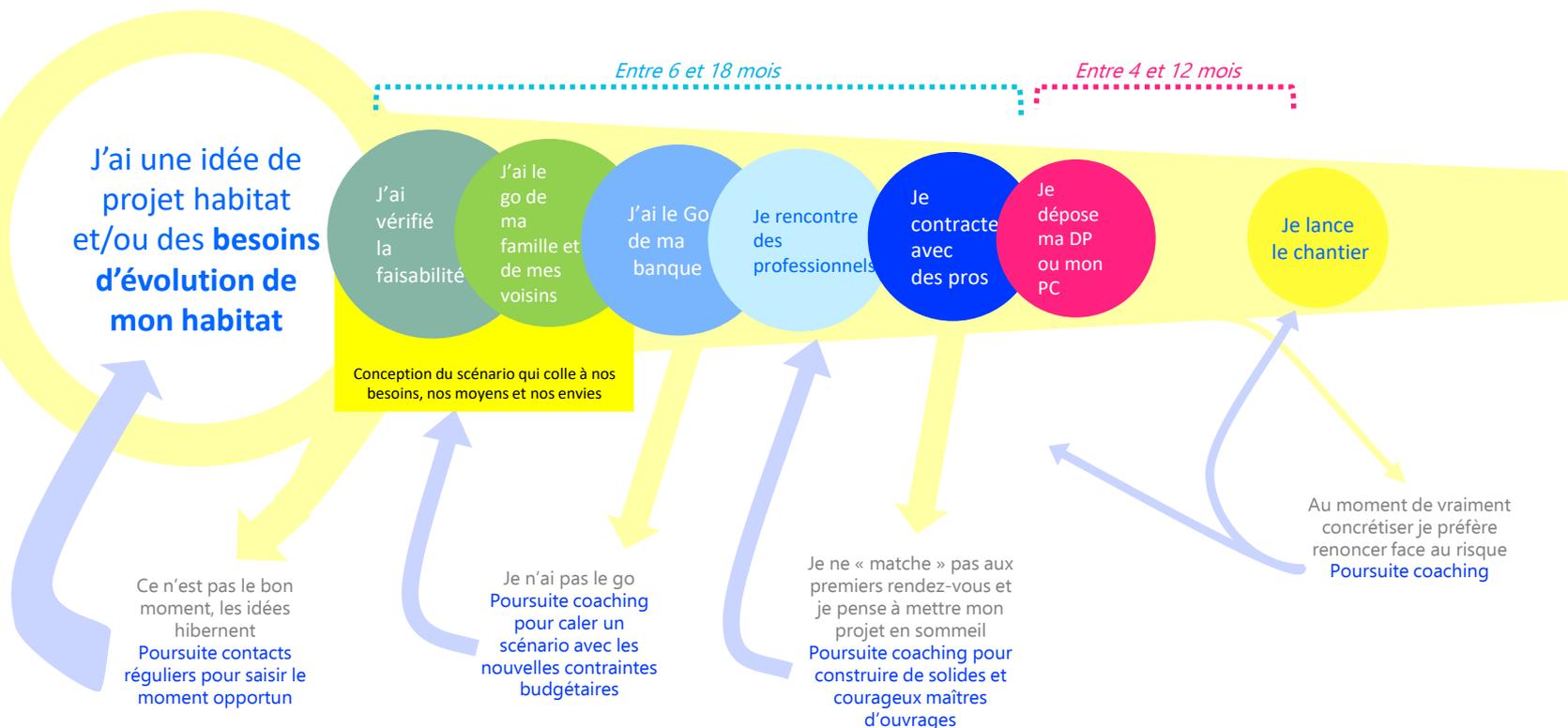
un flux d'activation **stimulé, qualifié et accéléré**



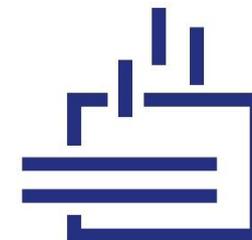
Opération BIMBY au Pays de Vitré : l'exemple de la commune de Retiers



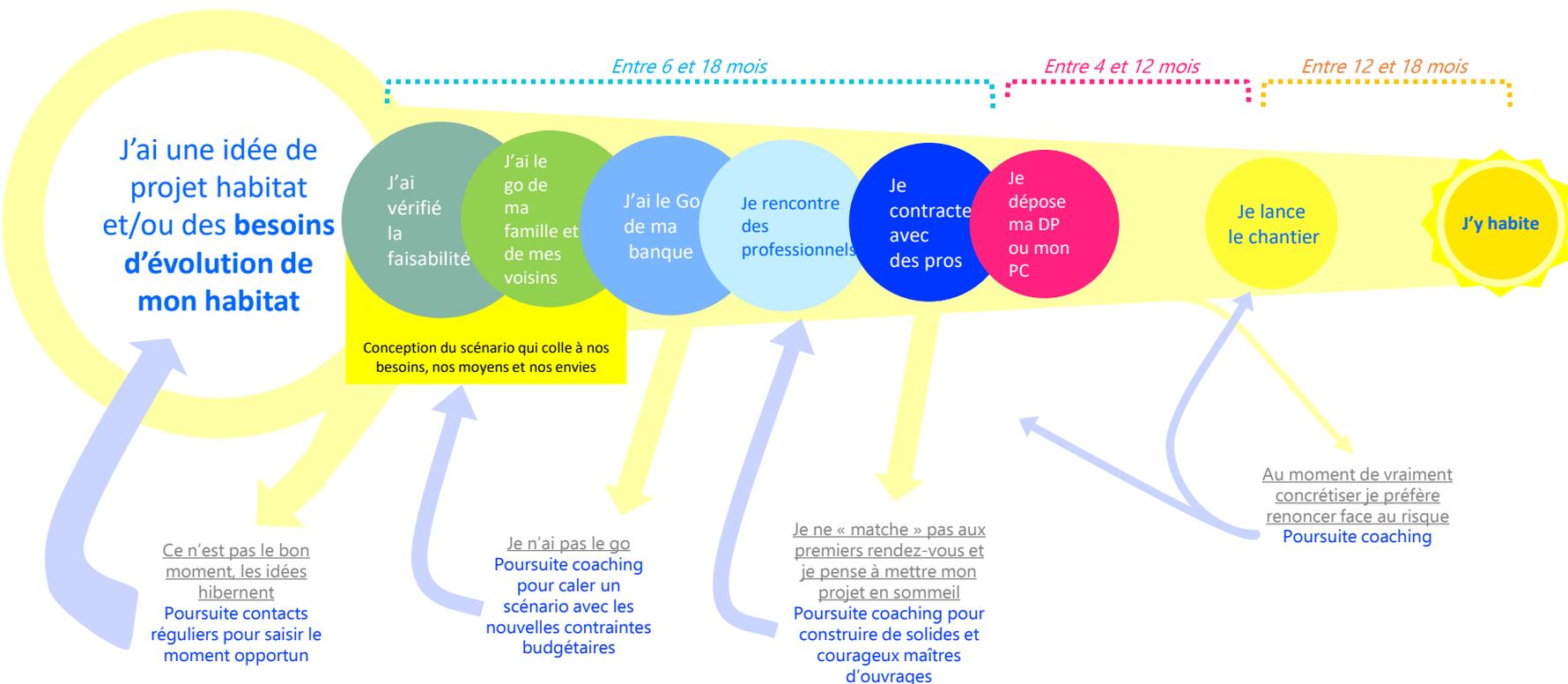
un flux d'activation **stimulé, qualifié et accéléré**



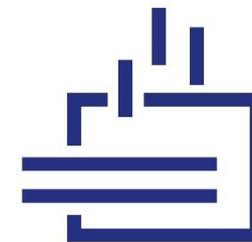
Opération BIMBY au Pays de Vitré : l'exemple de la commune de Retiers



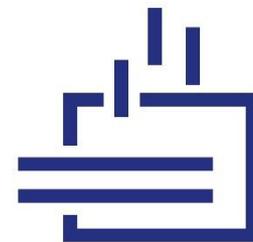
un flux d'activation stimulé, qualifié et accéléré



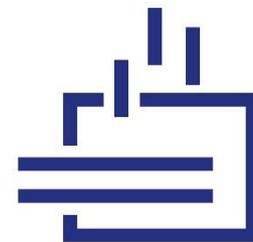
Opération BIMBY au Pays de Vitré : l'exemple de la commune de Retiers



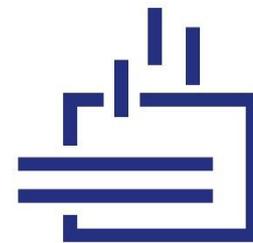
Opération BIMBY au Pays de Vitré : l'exemple de la commune de Retiers



Opération BIMBY au Pays de Vitré : l'exemple de la commune de Retiers

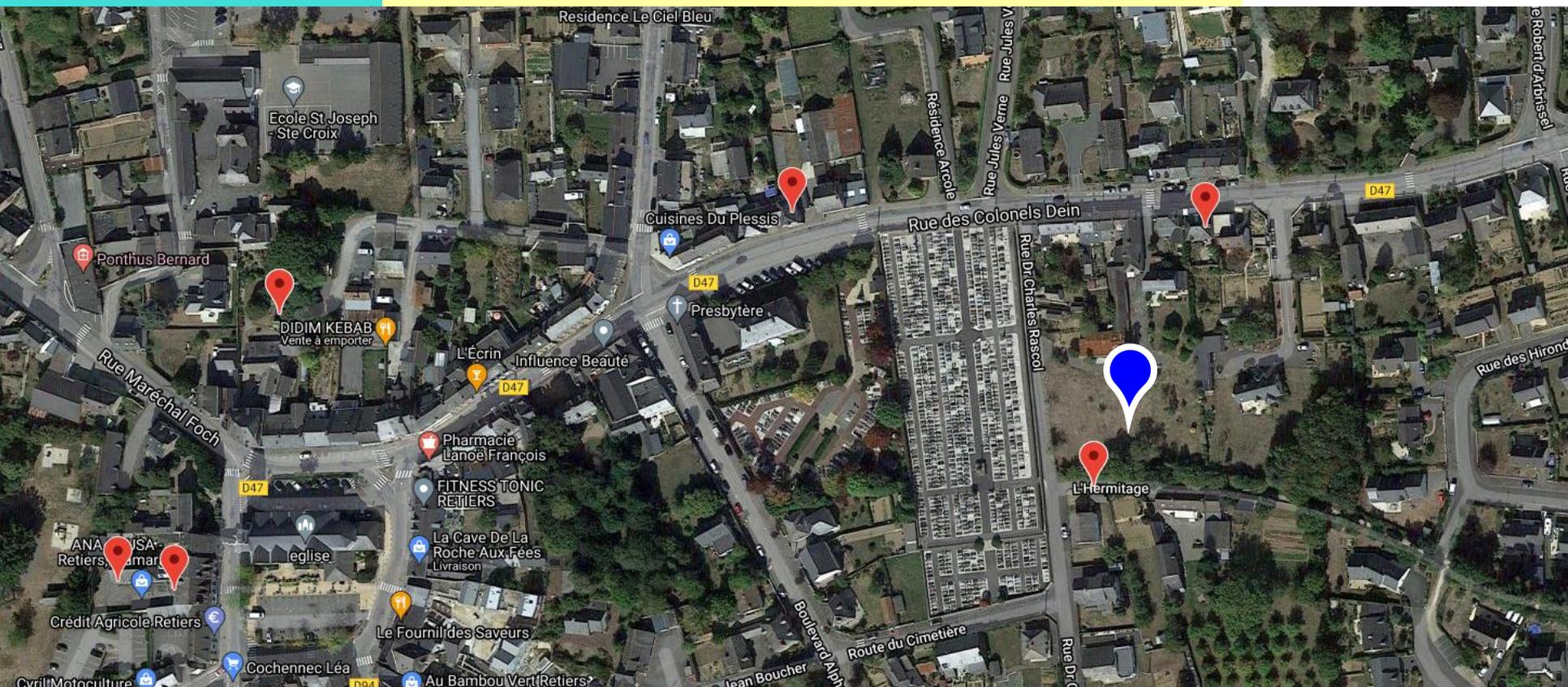


Opération BIMBY au Pays de Vitré : l'exemple de la commune de Retiers

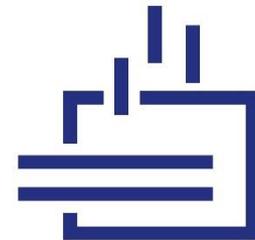


PV000202

Explorer le potentiel d'un terrain concerné par une OAP

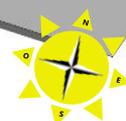


Opération BIMBY au Pays de Vitré : l'exemple de la commune de Retiers



PV000202

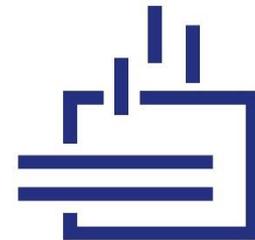
Explorer le potentiel d'un terrain concerné par une OAP



Modélisation de l'existant et du contexte



Opération BIMBY au Pays de Vitré : l'exemple de la commune de Retiers



PV000202

Explorer le potentiel d'un terrain concerné par une OAP

VITRÉ
COMMUNAUTÉ

Roche aux Fées
COMMUNAUTÉ

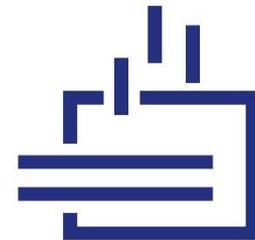
Syndicat d'Urbanisme
du Pays de Vitré

BIMBY
BIMBY
BIMBY



Modélisation d'un premier scénario respectant l'accès prescrit par l'OAP et permettant

Opération BIMBY au Pays de Vitré : l'exemple de la commune de Retiers



VITRÉ
COMMUNAUTÉ

ROCHE AUX FÈVES
COMMUNAUTÉ

Syndicat d'Urbanisme
du Pays de Vitré

BIMBY
BIMBY
BIMBY

PV000202

Explorer le potentiel d'un terrain concerné par une OAP

Viabilisation au droit des parcelles.
Rétrocession après travaux d'une bande pour élargir la rue.
Création d'un espace public qualitatif et planté sur une surface d'environ 140m²

Rue Dr. Charles Rascol

Chemin Communal

≈490m²

≈420m²

≈360m²

≈360m²

≈320m²

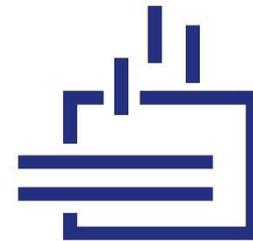
≈740m²



Modélisation d'un second scénario « esprit village » permettant la création de 5 terrains avec un élargissement et traitement paysagé de la rue Dr. Charles Rascol

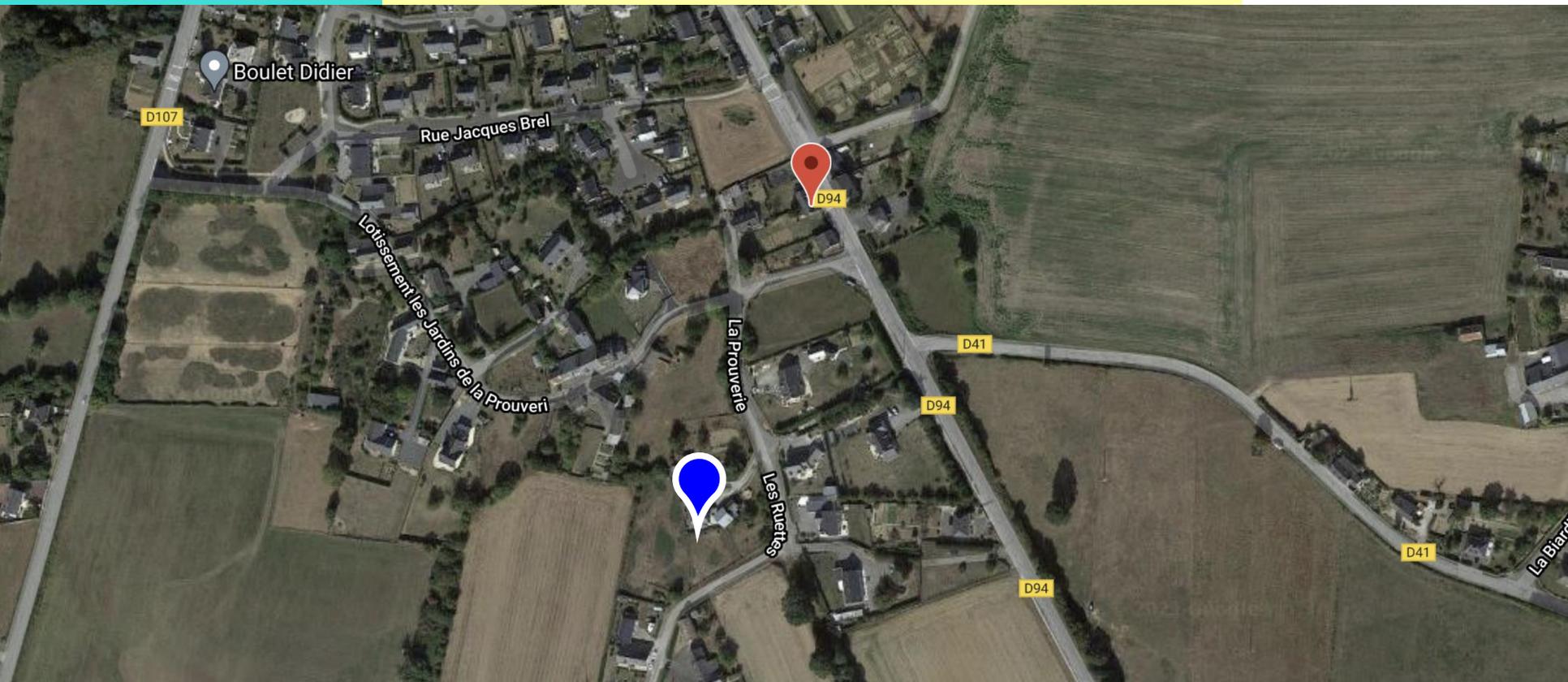


Opération BIMBY au Pays de Vitré : l'exemple de la commune de Retiers



PV000267

Construire notre nouvelle maison sur une
partie de notre grand terrain



Opération BIMBY au Pays de Vitré : l'exemple de la commune de Retiers



PV000267

8 les ruettes,
Retiers

Construire notre nouvelle maison sur une
partie de notre grand terrain



Vue du projet élaboré avec la maîtrise
d'oeuvre



Entretien
d'impulsion
14 octobre 2020

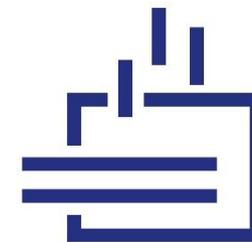
Visioconférences d'élaboration de
scénarios complémentaires pour
discussion avec la MOE
20 novembre 2020

Coaching + échanges avec le ménage et
allers/retours sur les différentes esquisses
développées avec son professionnel

Bornage du terrain avec le
géomètre pour la DP division
9 mars

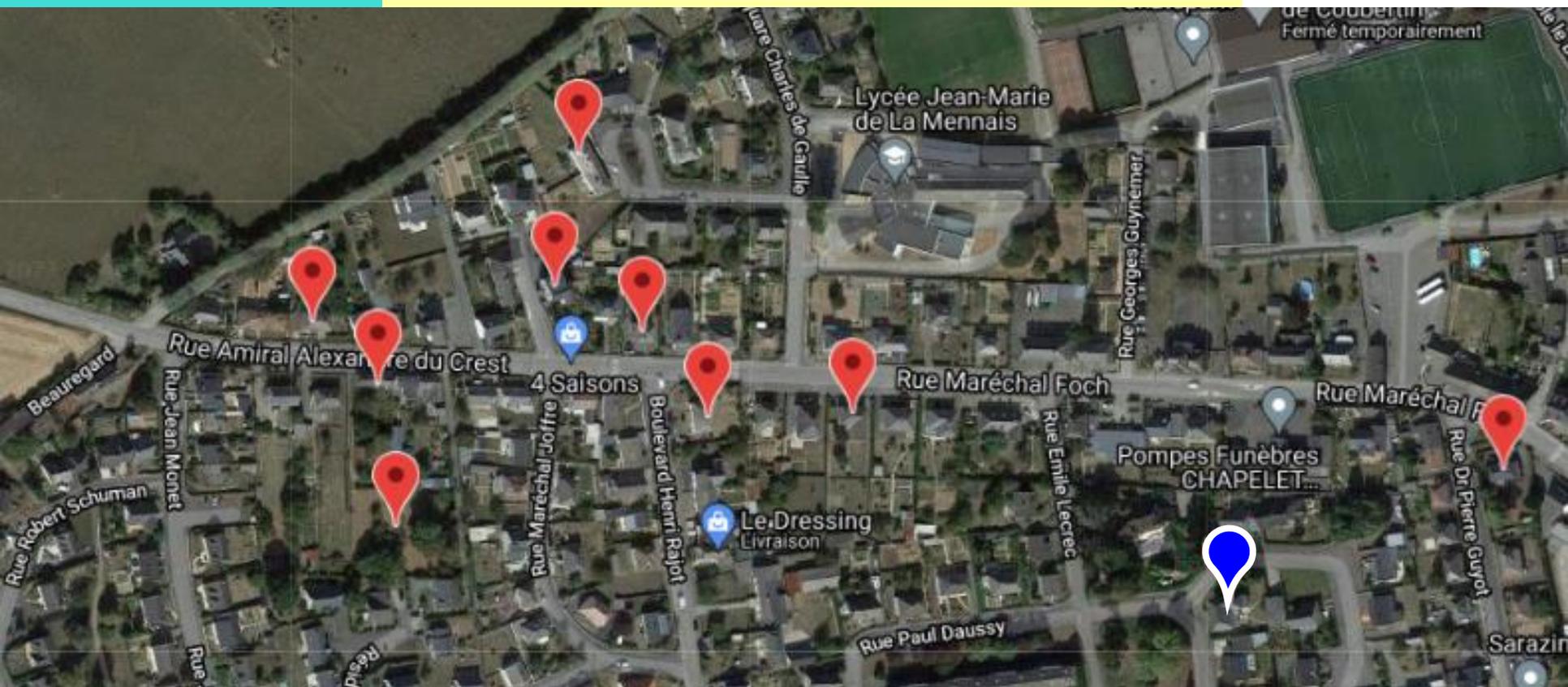
Permis de construire en cours
d'élaboration

Opération BIMBY au Pays de Vitré : l'exemple de la commune de Retiers

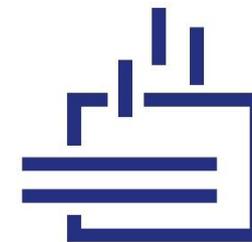


PV000332

Vendre une partie de mon terrain que je n'utilise pas
ainsi que mon garage



Opération BIMBY au Pays de Vitré : l'exemple de la commune de Retiers



PV000332

2 Square Jean de la Fontaine,
Retiers



Vendre une partie de mon terrain que je n'utilise pas
ainsi que mon garage



Entretien en
visioconférence
3 février 2021

Elaboration des différents scénarios + CUB et
création de l'annonce pour l'aide à la vente

Dépôt de l'annonce en
ligne
17 mars 2021

Dépôt du CUB en
mairie
18 mars 2021

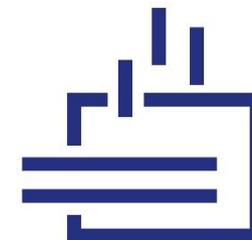
CUB accepté
16 avril 2021

Vente en cours avec un
potentiel acquéreur
rencontré en
visioconférence

Opération BIMBY au Pays de Vitré :
l'exemple de la commune de Retiers



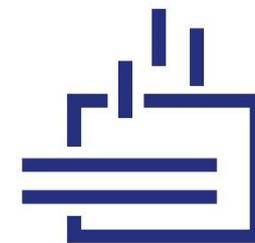
Une démarche globale de renouvellement urbain



Roche aux Fées
COMMUNAUTÉ



Opération BIMBY au Pays de Vitré : l'exemple de la commune de Retiers



Volonté de densifier le tissu urbain :

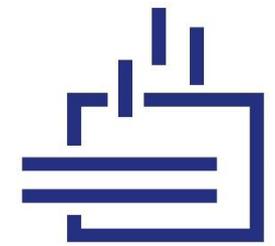
- Dès 2015 par le lancement de la **révision du PLU** avec l'objectif de construire au sein de l'enveloppe urbaine tout en limitant les constructions neuves en extension d'agglomération,



Légende :

-  Enveloppe urbaine
-  Centralité
-  Espace périphérique à vocation principale d'habitat
-  Principal site de densification à vocation d'habitat
-  Zone d'extension à vocation principale d'habitat
-  Équipements structurants
 1. Mairie - Salle des fêtes - Ateliers communaux
 2. Médiathèque
 3. Cinéma, EHPAD, École
 4. École, Collège, Lycée, Terrains de sports
 5. Gendarmerie
 6. Terrain de foire (Le Theil-de-Bretagne)
-  Zone d'extension à vocation principale d'équipements
-  Extension du cimetière
-  Coulee verte centrale à conforter
-  Gare
-  Zone à vocation économique
-  Exploitation agricole
-  Zones humides

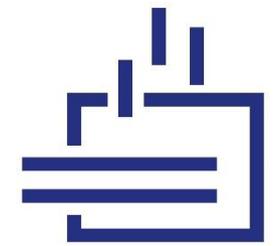
Opération BIMBY au Pays de Vitré : l'exemple de la commune de Retiers



En 2016 par l'engagement 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.



Opération BIMBY au Pays de Vitré : l'exemple de la commune de Retiers



En 2017 par la concrétisation d'un **premier projet d'aménagement en centre-ville conduit avec l'EPF** et soutenu par le Département d'Ille-et-Vilaine et l'intercommunalité



Opération BIMBY au Pays de Vitré : l'exemple de la commune de Retiers

En 2018, par le lancement d'une **étude d'urbanisme opérationnelle** sur la centralité, accompagnée également par l'EPF Bretagne, Roche aux Fées Communauté et le Département d'Ille-et-Vilaine

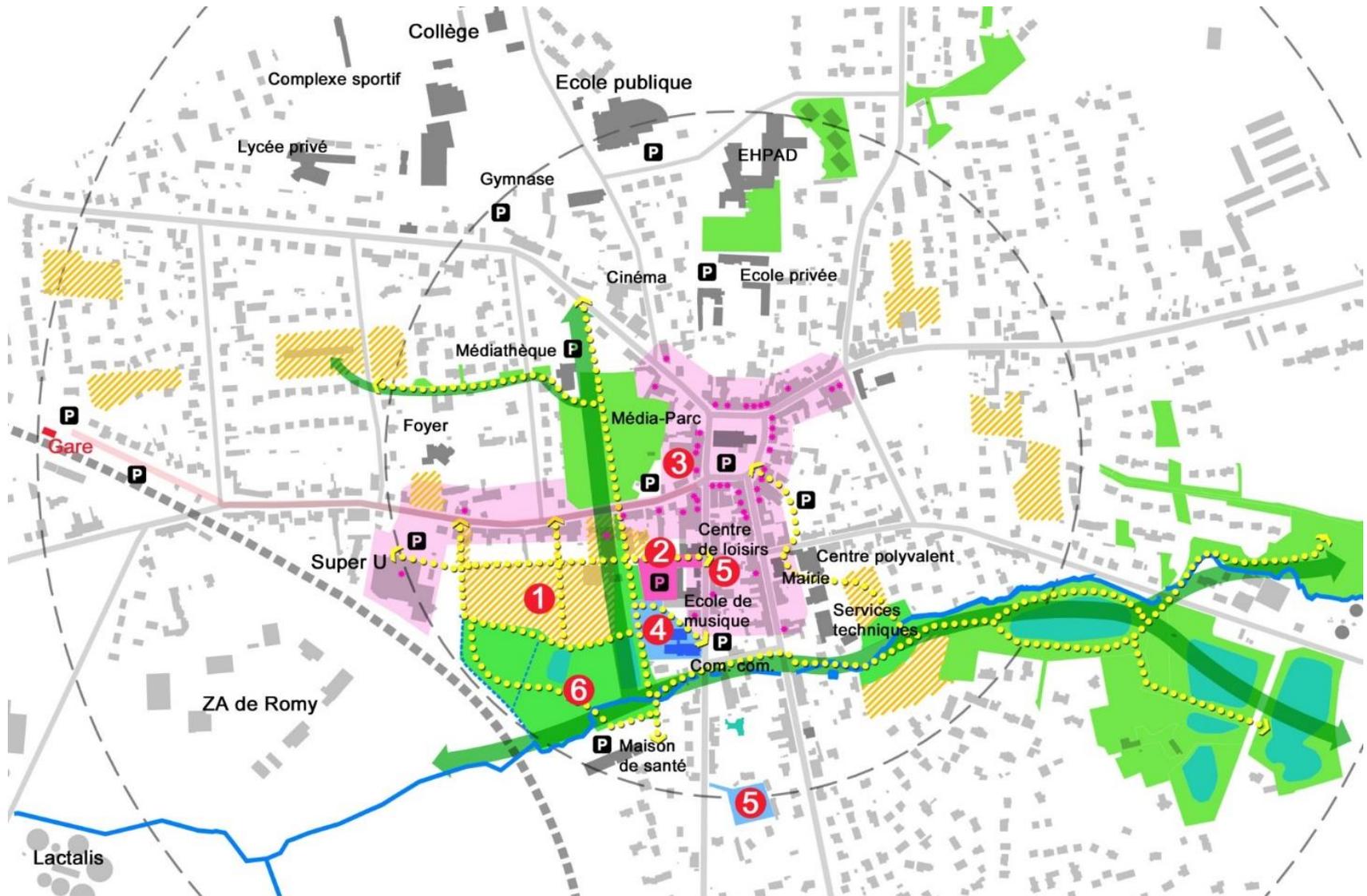


**2019 : lauréat de l'AAP
« dynamisation des centres villes »**



RETIERS /// Étude d'urbanisme pré-opérationnelle pour l'aménagement du secteur Sud « Auguste Pavie »

Un projet global de dynamisation du centre ville



-  Secteurs stratégiques de densification
-  Attractivité commerciale du cœur de ville
-  Continuité des parcs et d'espaces naturels aménagés / coulée verte autour du ruisseau de Sainte-Croix

-  Les nouvelles traverses urbaines : principaux chemins piétons cycles à aménager ou conforter
-  Prolongement des espaces publics centraux pour créer de nouveaux liens, usages et stationnements
-  Renforcement des équipements publics

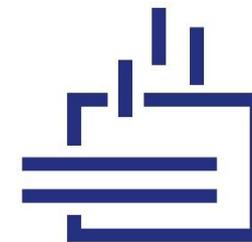
-  4 Actions inscrites à l'appel à candidature
-  Gare et lien à affirmer par la rue de la Gare et la rue Auguste Pavie
-  Parkings structurants
-  400 m : ~ 5-6 min. à pied

SURFACE PERMIS D'AMENAGER : 19 036m²
SURFACES CESSIBLES : 10 069m²

81 logements dont env. 28% logements locatifs
137 places de parking nécessaires sur l'ensemble de l'opération



Opération BIMBY au Pays de Vitré : l'exemple de la commune de Retiers

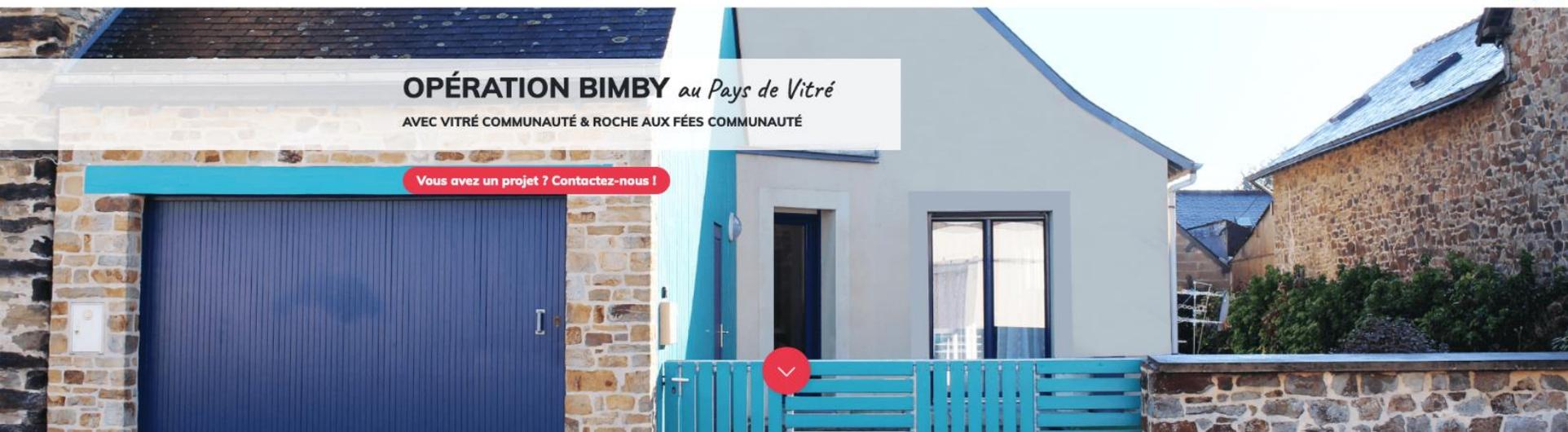


← → ↻ https://bimby.pays-de-vitre.fr ☆ 🔍 📄 📱 🌐 🏠 📞

1h gratuite de modélisation 3D : S'inscrire



📞 Je souhaite être rappelé.e 📞 0 805 30 28 99
(appel gratuit)



OPÉRATION BIMBY *au Pays de Vitré* AVEC VITRÉ COMMUNAUTÉ & ROCHE AUX FÉES COMMUNAUTÉ

Vous avez un projet ? Contactez-nous !



Avec BIMBY, notre territoire s'est engagé dans une démarche gagnant-gagnant : elle permet aux propriétaires de se projeter par rapport à leur bien, dans leur parcours de vie et de contribuer à l'avenir de nos communes qui s'ouvrent ainsi, sans étalement urbain, à de nouveaux habitants.

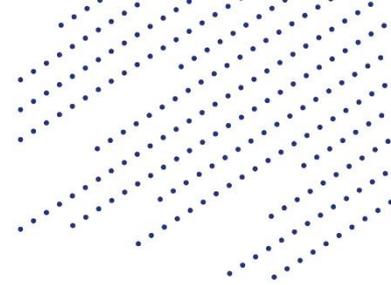


Luc Gallard, Président du Syndicat d'Urbanisme du Pays de Vitré





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



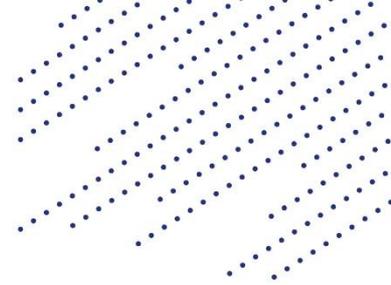
VOS QUESTIONS ? VOS REACTIONS ?

N'hésitez pas à poser toutes vos questions, réactions, précisions,
dans le fil de discussion !





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



Enquête de Satisfaction

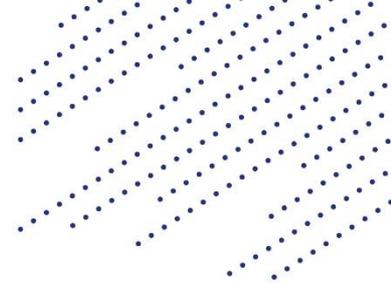
Avant de nous quitter, merci de prendre quelques minutes pour répondre à l'enquête de satisfaction en ligne :

<https://sphinxdeclic.com/d/s/h452ld>





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



Conclusion et perspectives

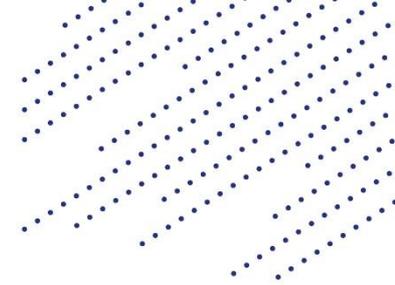
La suite du cycle de rencontres (Mai 2021) :

29 Juin - Agir sur des sites complexes et attirer des promoteurs et aménageurs

08 Juillet- Quand la création culturelle et artistique s'allie au développement du centre



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



**Merci pour votre participation et belle
semaine à toutes et tous !**

