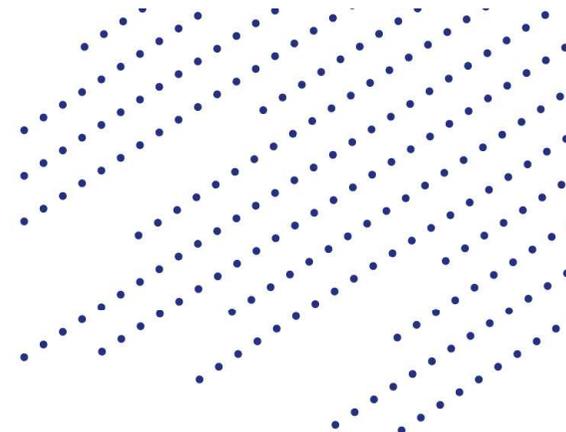




les **TERRITOIRES**
—— *innovent*
POUR
UN FONCIER
RESPONSABLE



**PRODUIRE DES LOGEMENTS A VIVRE, HARMONIEUX
DANS LA VILLE ET ECONOMES EN FONCIER**

Mardi 26 avril 2022 de 09h15 à 12h30, commune de Boisgervilly (35)



Programme

9h15 - Accueil des participant·es

9h45 - Les Territoires Innovent, Saison 2 par Marianne PABOEUF

9h55 - Densité et formes urbaines par Antoine MORIN

10h00 - Qu'est-ce que la densité désirable ? Quizz !

10H05 - Découvrir les territoires par Auxilia

10h15 - Friche & densification à Boisgervilly par M.PIEDVACHE et M.ORHAND

10h35 - Patrimoine & densification à Landehen par M. TRAVERT-LE ROUX

11h00 - A la découverte de Boisgervilly, visite de l'îlot des Lavandières

12h00 - Fin de la rencontre, Laissez-nous votre avis !



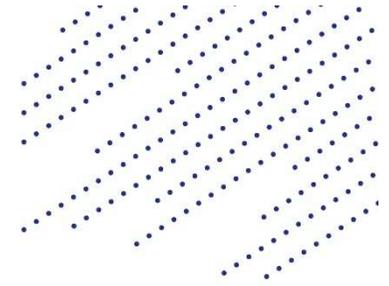
Pour une rencontre en toute sérénité...

- Des **temps d'échange** sont prévus entre les interventions
- **Les supports présentés** et une **fiche de capitalisation** vous seront communiqués à l'issue de la rencontre
- **Droit à l'image** : Des photos seront prises tout au long de la matinée, Merci de vous signaler si vous ne souhaitez pas être photographiés.
- Un **temps d'échange** en plénière puis une **visite de terrain**
- **Le masque** n'est plus obligatoire mais reste vivement conseillé
- A la fin de la rencontre, un **questionnaire de satisfaction** vous sera envoyé par mail. Merci de prendre quelques minutes pour y répondre.





les **TERRITOIRES**
innovent
POUR
UN FONCIER
RESPONSABLE



Les Territoires Innovent

Saison 2

Marianne PABOEUF, Chargée de l'animation des réseaux territoriaux



Retrouvez les ressources



Sur notre chaîne Youtube  YouTube

[Les territoires innovent en Bretagne](#)

Sur les plateformes dédiées

- Les Territoires innovent pour des centres vivants
- Les Territoires innovent pour un foncier responsable



Demandez à vous inscrire auprès de :
lesterritoiresinnovent@bretagne.bzh



Nos prochains rendez-vous



- **Mardi 31 mai [webinaire] avec la DREAL**

Comment faciliter l'accès au logement en centralité ?

- **Mardi 28 juin [webinaire] avec l'EPF**

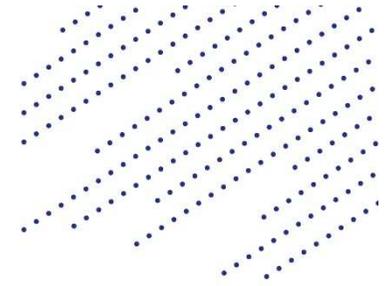
Un foncier d'activité en lien avec l'évolution des modes de vie

- **Mardi 13 septembre [visite de terrain] avec la DREAL**

Des villes résilientes face aux vagues de chaleur



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



Densité et formes urbaines

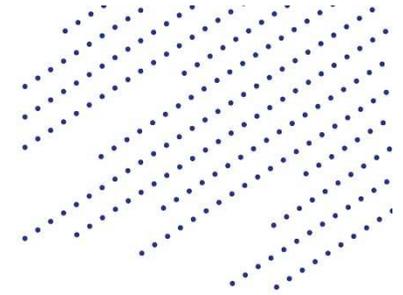
Comprendre les concepts-clés

Antoine MORIN, Directeur des études à l'Établissement Public Foncier de Bretagne (EPFB)





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

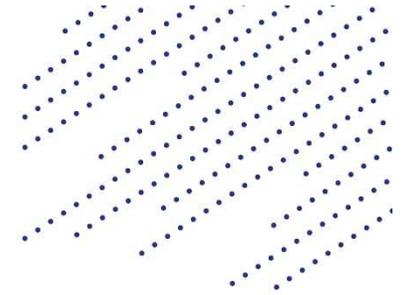


QUIZZ INTRODUCTIF !





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



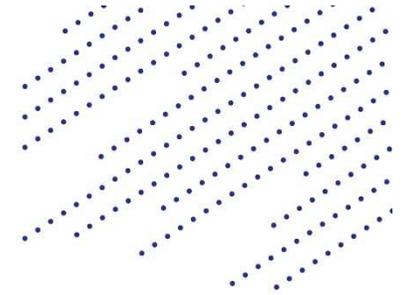
1. Quelle est la ville la plus densément peuplée entre :

- A. Rennes
- B. Brest
- C. Lorient





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



1. Quelle est la ville la plus densément peuplée entre :

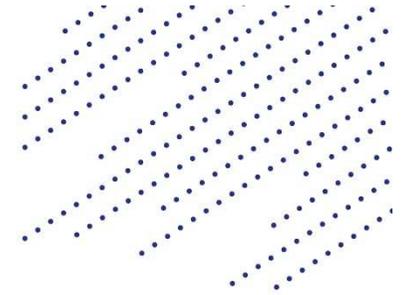
Réponse B – Rennes (4 307 hab/km²)

Lorient (3 386 hab/km²), Brest (2 783 hab/km²)





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



2. Quelle part représente l'habitat sur le total des surfaces artificialisées en France métropolitaine ?

- A. 18%
- B. 42%
- C. 64%

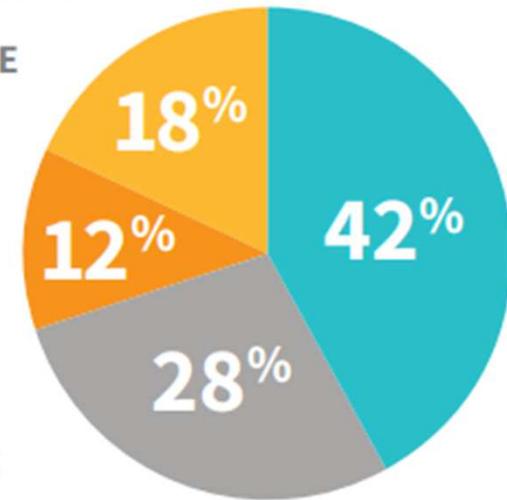


2. Quelle part représente l'habitat sur le total des surfaces artificialisées en France métropolitaine ?

Réponse B – L'habitat représente 42%

RÉPARTITION DES SOLS ARTIFICIALISÉS EN FRANCE MÉTROPOLITAINE

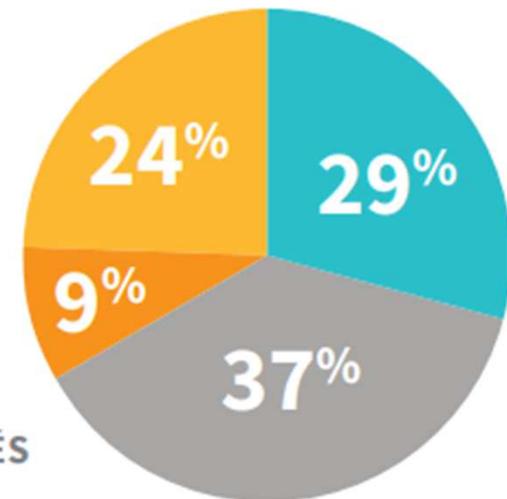
Source : Artificialisation, de la mesure à l'action, MEDDE - janvier 2017. (Teruti-Lucas 2014).



- Secteur public
- Secteur privé
- Transports
- Habitat

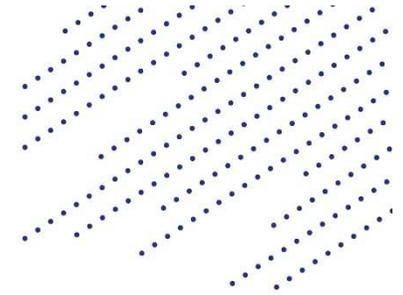
RÉPARTITION DES SOLS IMPERMÉABILISÉS EN FRANCE MÉTROPOLITAINE

Source : Artificialisation, de la mesure à l'action, MEDDE - janvier 2017. (Teruti-Lucas 2014).





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



3. Sur les images ci-dessous, selon vous, quelle est selon vous l'unité présentant l'habitat le plus dense ?



A. Immeuble Haussmannien

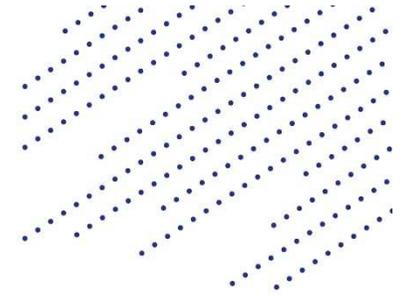


B. Grand ensemble





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



3. Sur les images ci-dessous, selon vous, quelle est selon vous l'unité présentant l'habitat le plus dense ?

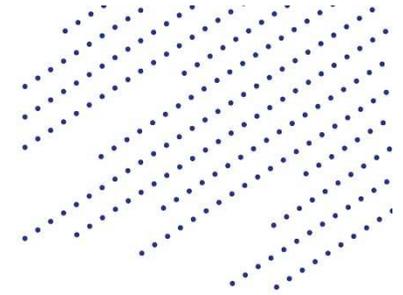
Réponse A – Immeuble Haussmannien

Les immeubles haussmanniens à 6 étages ont une densité moyenne 6 fois plus grande que les grands ensembles.





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



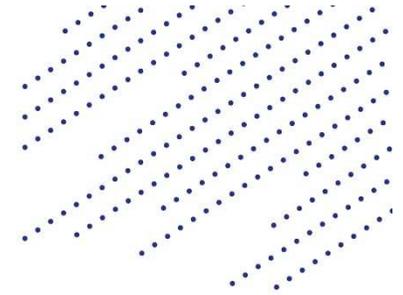
4. Lequel de ces habitats est le plus occupé en France Métropolitaine ?

- A. Maison individuelle isolée
- B. Maison individuelle dans un ensemble pavillonnaire





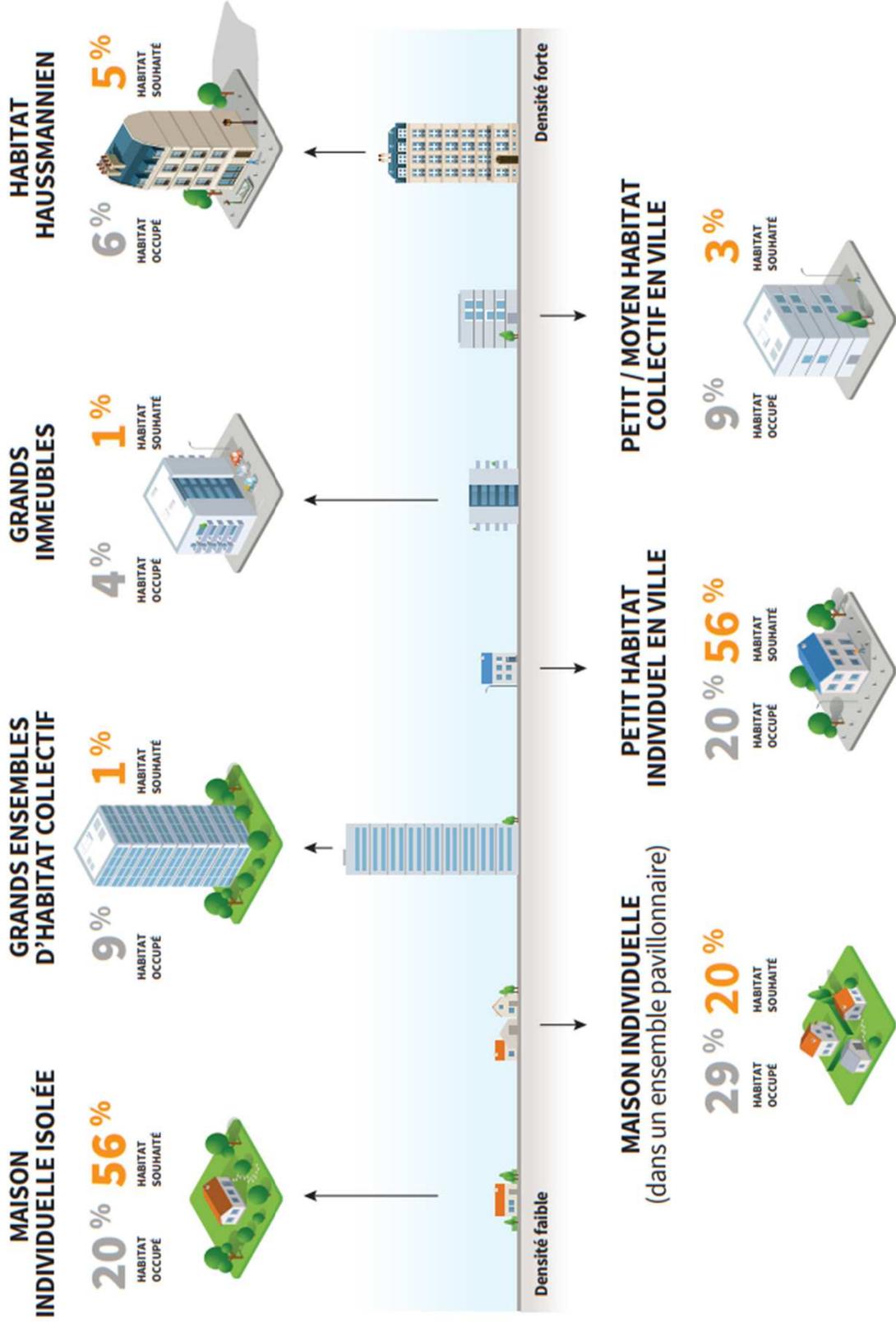
les **TERRITOIRES**
— *innovent*
POUR
UN FONCIER
RESPONSABLE



4. Lequel de ces habitats est le plus occupé en France Métropolitaine ?

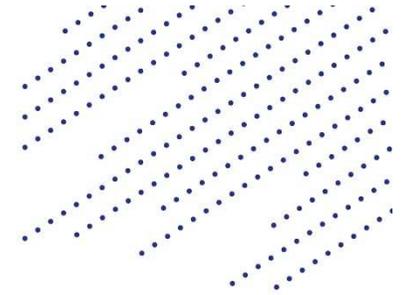
Réponse B – Maison individuelle dans un ensemble pavillonnaire à 29%







les **TERRITOIRES**
innovent
POUR
UN FONCIER
RESPONSABLE

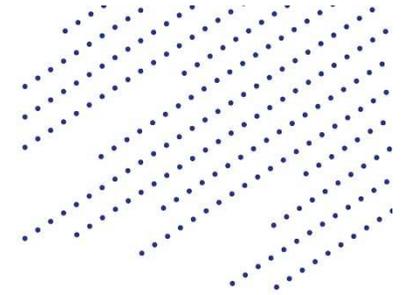


5. Selon vous, quelles sont les idées reçues qui se rapportent à l'habitat dense ?





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

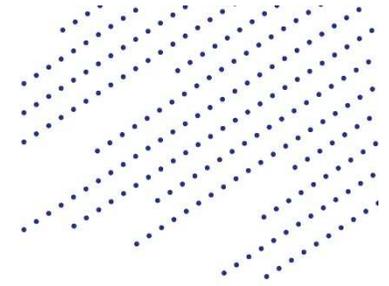


5. Selon vous, quels sont les idées reçues qui se rapportent à l'habitat dense ?

- Réduction de l'artificialisation
- Proximité aux commerces et services de la commune
- Lutte contre l'isolement
- Mixité sociale
- Accès facilité au réseau de transport en commun
- Des vis-à-vis et de la proximité
- Des nuisances sonores
- Accès à des équipements de loisirs
-



les **TERRITOIRES**
innovent
POUR
UN FONCIER
RESPONSABLE



Découvrir les territoires

Comprendre les enjeux locaux

M. PIEDVACHE, Maire de Boisgervilly

Mme. TRAVERT-LE ROUX, Maire de Landehen

Marianne CALÈS, Margot RAT-PATRON, Auxilia



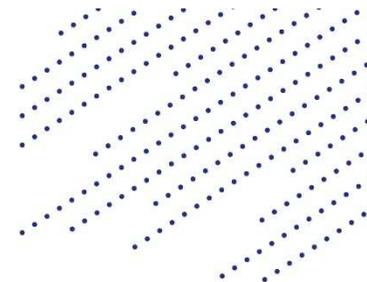
L'interview du territoire



1. Choisissez **3 mots** pour décrire votre commune
2. Comment décrire **l'habitat-type** sur votre commune ?
3. Pourquoi **densifier le centre-bourg** de votre commune ?
4. Comment voyez-vous votre commune **dans 10 ans** ?



les **TERRITOIRES**
— *innovent*
POUR
LE FONCIER
DE DEMAIN



Reconversion d'un site industriel de centre- bourg en logements

M. Bernard PIEDVACHE, Maire de Boisgervilly (35)

M. ORHAND, SADIV



La commune de Boisgervilly



Population : 1740 habitants (10% de 70 ans et plus)

Progression démographique régulière : 25 nouveaux habitants/an

Surface : 1990 ha (1175 en 2001)

Situation : 30 kms de Rennes et 3kms de la gare de Montauban

Communauté de Communes St Méen-Montauban: 17 communes

Membre du Pays de Brocéliande

Tissu artisanal très dense (20 artisans)

Présence d'une **entreprise industrielle** « La Crêpe de Brocéliande » - 200 emplois.

Nombreux **commerces de proximité** : Bar, tabac, épicerie, restaurants ; Multi-service (propriété de la commune) ; Boulangerie, infirmiers, coiffeurs, ...

Infrastructures:

70 logements sociaux

1 école avec 230 élèves

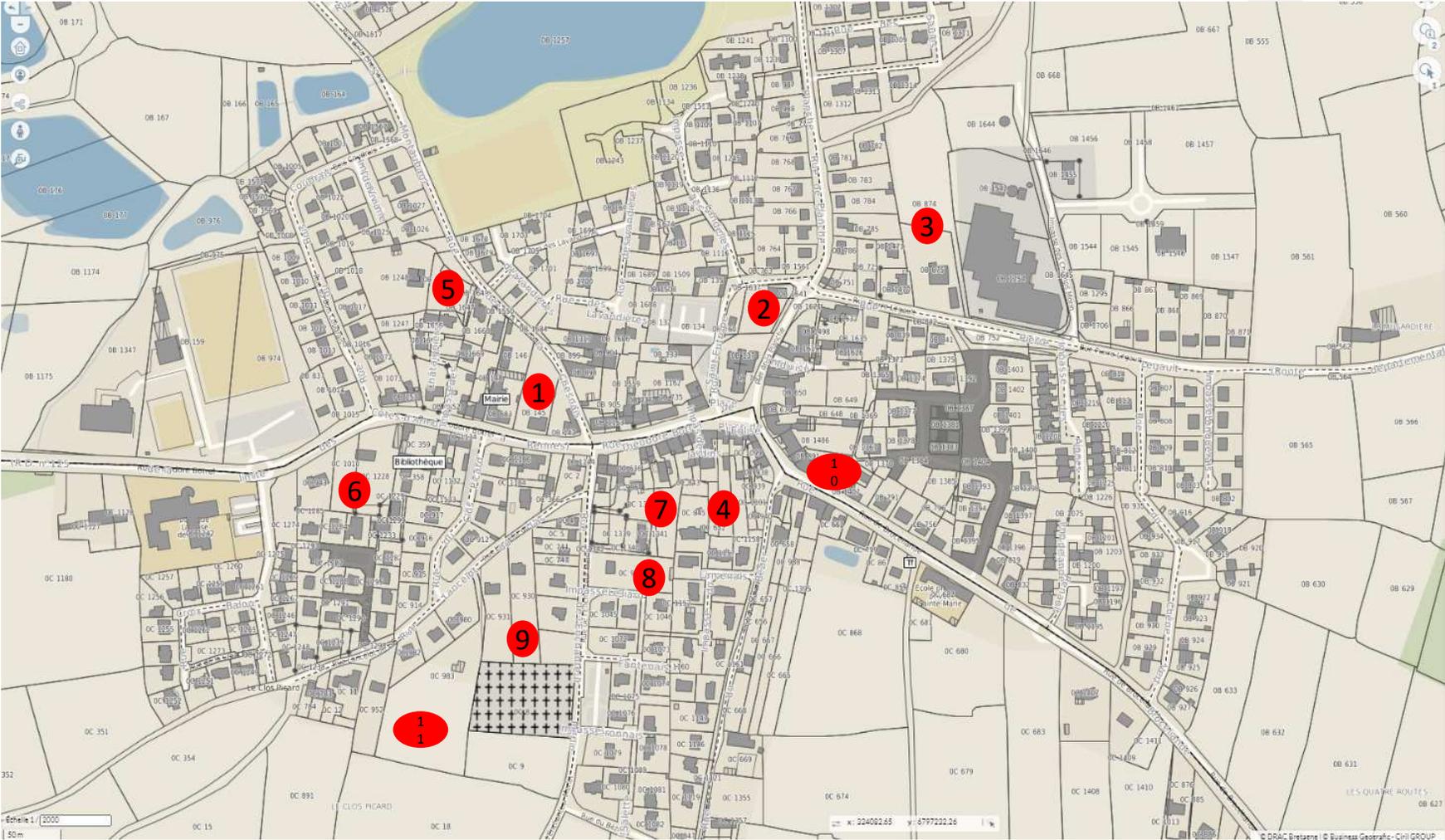
1 bibliothèque municipale

1 centre de loisirs de 40 places (régie municipale)

1 espace jeux



La commune de Boisgervilly



Boisgervilly, de 1960 à nos jours



Une commune toujours plus attractive

De nombreuses réalisations sont actuellement en cours dans la commune. Elles répondent à un besoin d'infrastructures par rapport à l'attractivité croissante de la commune.



Ouest-France

Publié le 27/09/2018 à 03h07



Bernard Piedvache, maire, et Hubert Guinard, p

Boisgervilly. Le point sur les travaux en cours

Situation géographique

un atout majeur mais ne pas se laisser déborder

Travaux en cours

extension de l'école (1,2 millions €).

Fin de mandat

3 millions d'€ dont 1,5 millions € pour l'Eglise mais également des aménagements pour une meilleure cohésion sociale et la transformation de nos anciennes lagunes en espaces de biodiversité.



Élus et entrepreneurs de travaux, sur le site, rue de la Chesnais. | OUEST-FRANCE

Aménagement de l'îlot Chesnais

Historique de l'ancienne friche

De 1970 à 1985 : 3000 veaux

Différents propriétaires et utilisations :

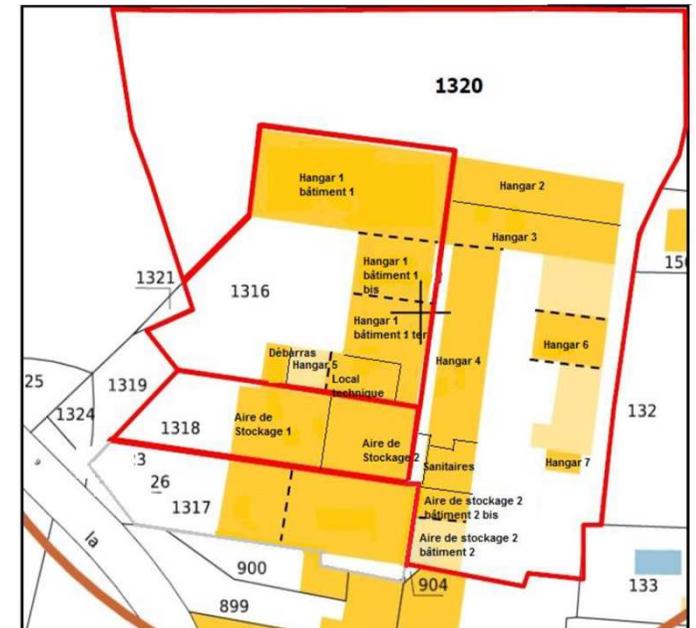
menuisier/charpentier ; stockage de matériel agricole (CUMA) ...

Terrain de 16 887 m² dont 1 200 m² de zone humide

Plusieurs hangars amiantés

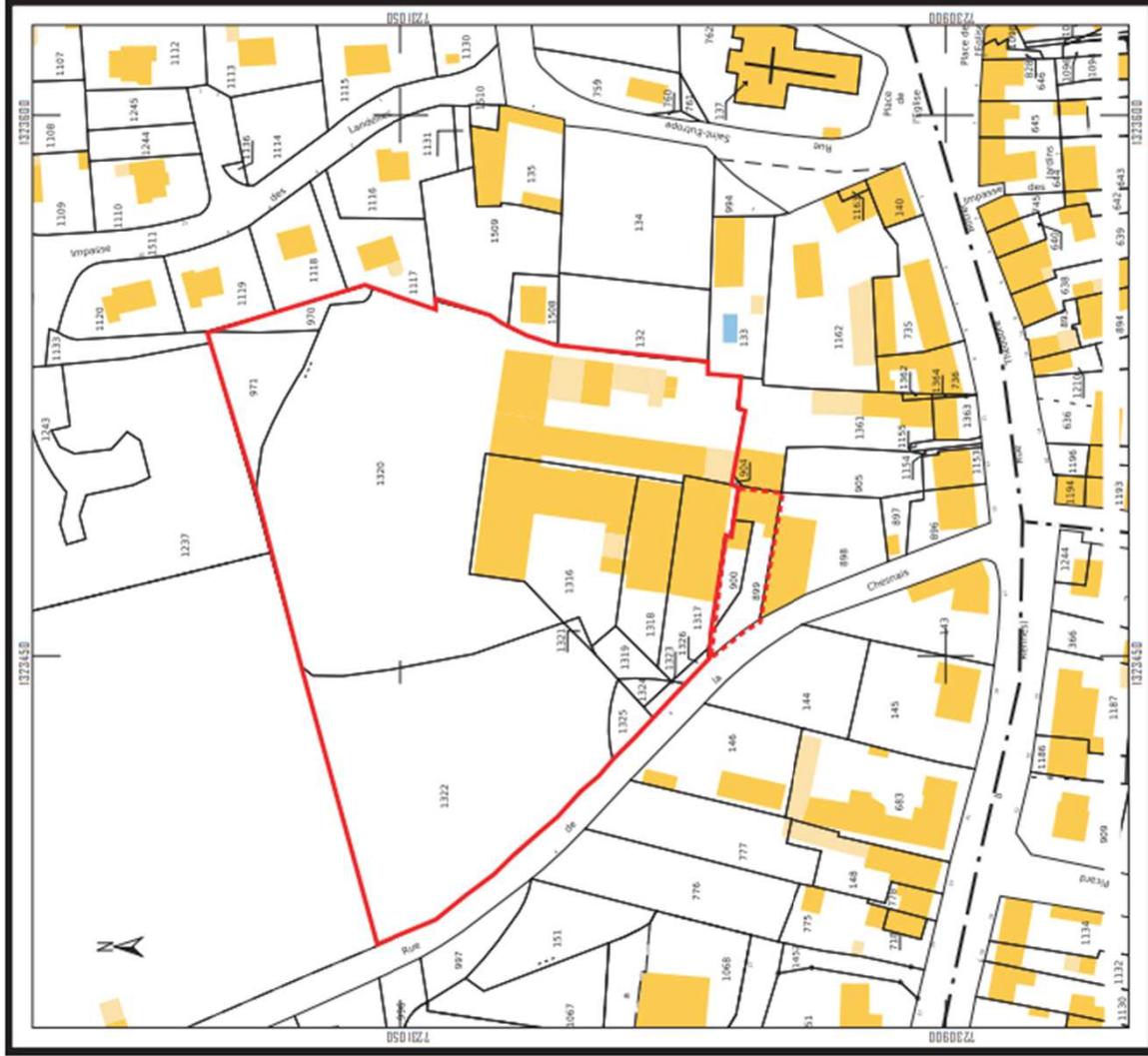
Deux propriétaires

Terrains en friche sauf hangars



Centre - îlot Chesnais

Périmètre



Aménagement de l'îlot Chesnais

Historique du projet



2005/2008 : contact avec des promoteurs - sans suite

2010/2011 : études de faisabilité avec la SADIV

2012 : Signature d'une convention avec l'EPF

2014 : Acquisition du foncier : 90 000€ pour le terrain et 45 000 € pour les hangars (2 propriétaires) : négociation pour M. le Maire et portage foncier par l'EPF

Automne 2014 : rédaction du marché de désamiantage, déconstruction et démolition par la mairie - pas de maîtrise d'oeuvre

Fin 2014 : choix de l'entreprise CHARIER : coût total de travaux : 131 000 €

Appel à projet du département : subvention de 64 800 €

Travaux : 1^{er} semestre **2015**

Aménagement de l'îlot Chesnais



- La méthodologie et les outils mobilisés

Début 2015 : choix de la SADIV comme AMO

Juin 2015 : Choix du maître d'œuvre pour finaliser le projet d'aménagement
: Atelier du Canal

Fin 2015 : choix d'Archipel Habitat comme bailleur social pour la création de
8 logements (livraison en mars 2020)

Raison des choix : volonté de réalisation en régie d'un projet d'habitat
qualitatif intégrant la zone humide, avec la création de 8 logements sociaux

35 logements (soit 20 logt/ha) : 27 lots libres et 8 locatifs



Aménagement de l'îlot Chesnais : Contexte urbain autour du site



Le site s'inscrit dans la continuité du bourg à dominante pavillonnaire, en limite sud d'un espace vert de loisirs et de sports.



SCENARIO 1

PROGRAMME GLOBAL				
TOTAL	Lots / logements	surface terrain	SP	Taille moyenne des terrains
Lots libres	15	5 722	1 800	381
Lots denses	10	2 891	1 000	289
Logts semi-collectifs sociaux	8	958	560	
TOTAL	33	9 571	3 360	



SCENARIO 2

PROGRAMME GLOBAL				
TOTAL	Lots / logements	surface terrain	SP	Taille moyenne des terrains
Lots libres	19	7 635	2 280	402
Lots denses	10	2 891	1 000	289
Logts semi-collectifs sociaux	8	958	560	
TOTAL	37	11 484	3 840	



SCENARIO 1

TOTAL DÉPENSES HT	972 104 €
TOTAL RECETTES HT	598 200 €
RESULTAT D'OPERATION	-373 904 €
Rappel coût foncier (acq° foncière + libération des sols)	263 722 €
RESULTAT D'OPERATION - COUT FONCIER	-110 183 €

SCENARIO 2

TOTAL DÉPENSES HT	1 062 504 €
TOTAL RECETTES HT	725 733 €
RESULTAT D'OPERATION	-336 771 €
Rappel coût foncier (acq° foncière + libération des sols)	263 722 €
RESULTAT D'OPERATION - COUT FONCIER	-73 049 €



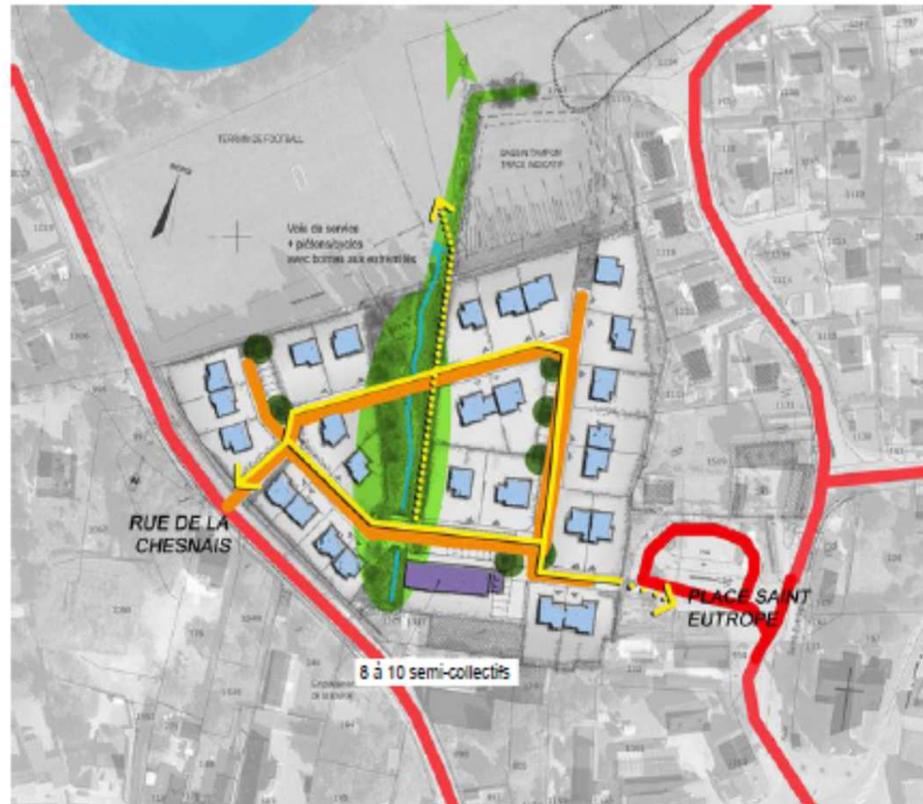
Enjeux au regard des thématiques du développement durable

Carte de synthèse des enjeux au regard des 7 thématiques du développement durable.

Trame verte et bleue:
valorisation d'une source et
aménagement d'une zone
humide

Trame bâtie : organisation en
U autour de la zone humide,
en parallèle de la trame
viaire, orientation nord/sud
des constructions pour
favoriser les apports solaires

Trame piétonne assurant la
liaison entre les différents
quartiers environnants.



Ancienne friche industrielle : quelles spécificités sur ce site ?

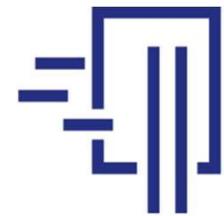


Deux contraintes majeurs ce site :

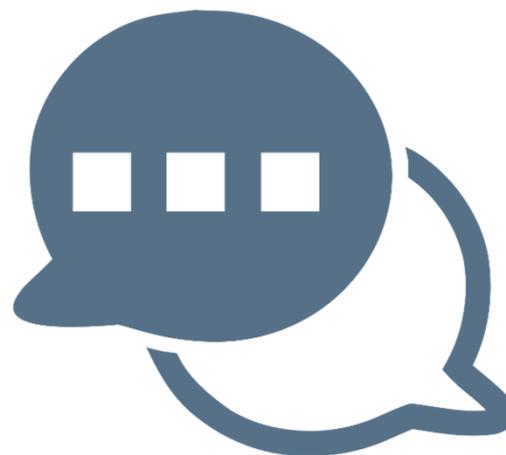
1. Au début de la viabilisation : repérage d'hydrocarbure suite à l'étude de pollution des sols → modification du plan de composition et coût d'environ 100 000 €
2. Ferrailles enfouies trouvées sur un lot lors de la réalisation des fondations (cases à veaux) → dépollution par la commune : 25 000 €

Zone humide : vue comme un handicap au début du projet → devenue un atout pour la qualité de l'aménagement global qui a permis le renforcement et la préservation du milieu naturel

Aménagement de l'îlot Chesnais : Retour d'expérience



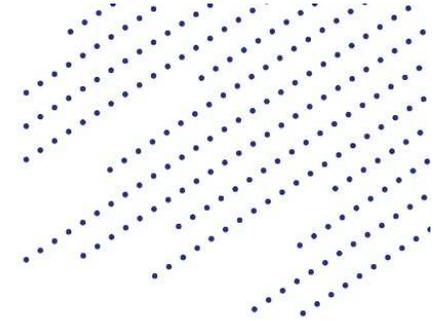
- Primordial d'être bien entouré : AMO, Maitrise d'œuv
partenaires (EPF, Département, Préfecture...)
- Etre convaincu de son projet
- Passionnant malgré les doutes du début : désamiantage, inconnu
de l'état du sol, déficit estimé à 350 000 €, complexité du projet,
- Un bilan financier autour de 50 000 € de déficit



Temps d'échange (5 minutes)



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



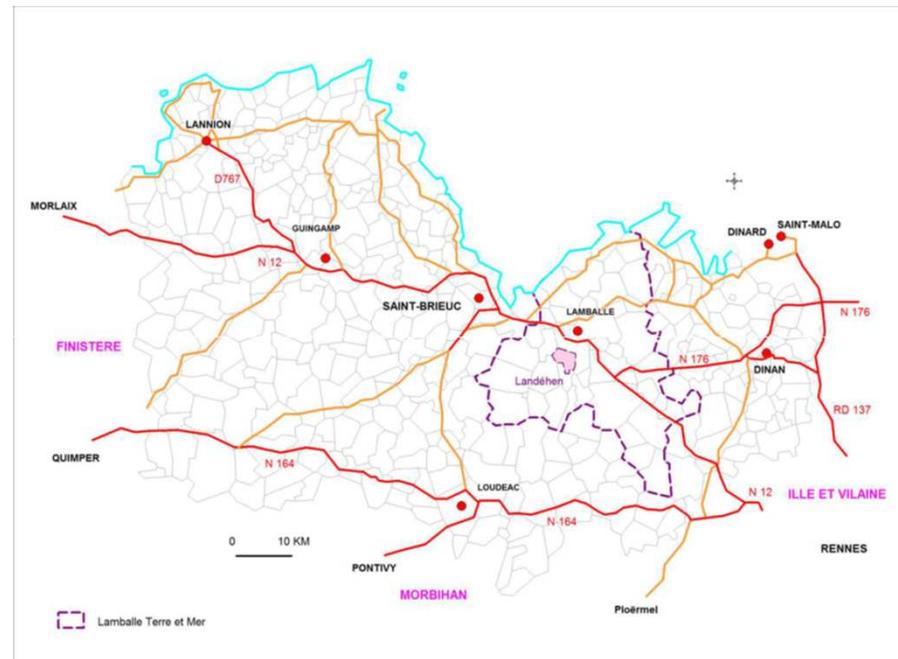
Création de logement et préservation du patrimoine bâti

M. Nathalie TRAVERT LE ROUX, Maire de Landéhen (22)



La commune de Landehen

- Commune Rurale
- Communauté d'agglomération Lamballe Terre et Mer
- Surface de 1200 hectares
- 7 km au Sud de Lamballe
- Peu de richesse fiscale



Landehen, de 1968 à 2018

- **Evolution du nombre d'habitants** : 742 à 1419

2018 : 79.3 % d'actifs - 9.7% de scolaires -
6.3% de retraités

Les actifs travaillent principalement sur le Territoire de Lamballe, bassin d'emploi
en agro-alimentaire

- **Evolution du nombre de logements** : 239 à 607

2018 : 555 résidences principales

441 en propriété et 111 en location

dont 24 logements HLM. (2022 : 27)

Landehen, de 1960 à nos jours

Evolution de l'offre foncière



Aménagement de l'îlot des Salles

HISTORIQUE DU PROJET

- **Dès 2005** : Classification en AU au PLU pour la maîtrise foncière de cette dent creuse de 5000 m² située en plein centre bourg
- **En 2012** :
 - Prémption sur le Manoir
 - Acquisition du terrain et des deux logements par l'EPF
- **En 2013** : Etude préalable pour une opération d'aménagement urbain en collaboration avec l'EPF, le CAUE et BSB
- **En 2015** : Modification du PLU
- **En 2018** : Rachat du terrain et des deux logements à l'EPF

Situation du terrain/ centre-bourg :

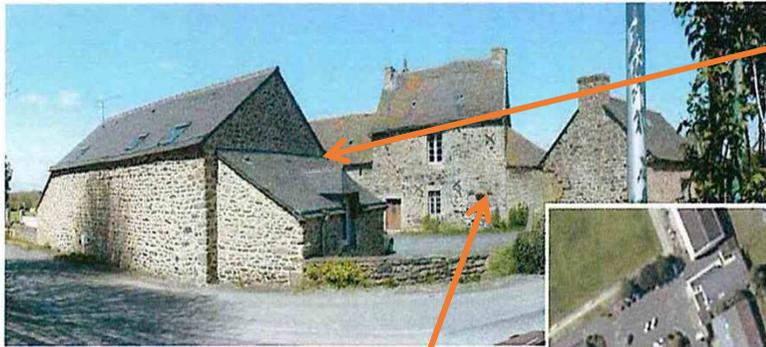


- Périmètre de portage foncier EPF.
- Manoir des Salles et terrain déjà acquis par la commune.

Aménagement de l'îlot des Salles

3 ENTITÉS

Les deux logements EPF



Le Manoir



Le terrain annexe EPF

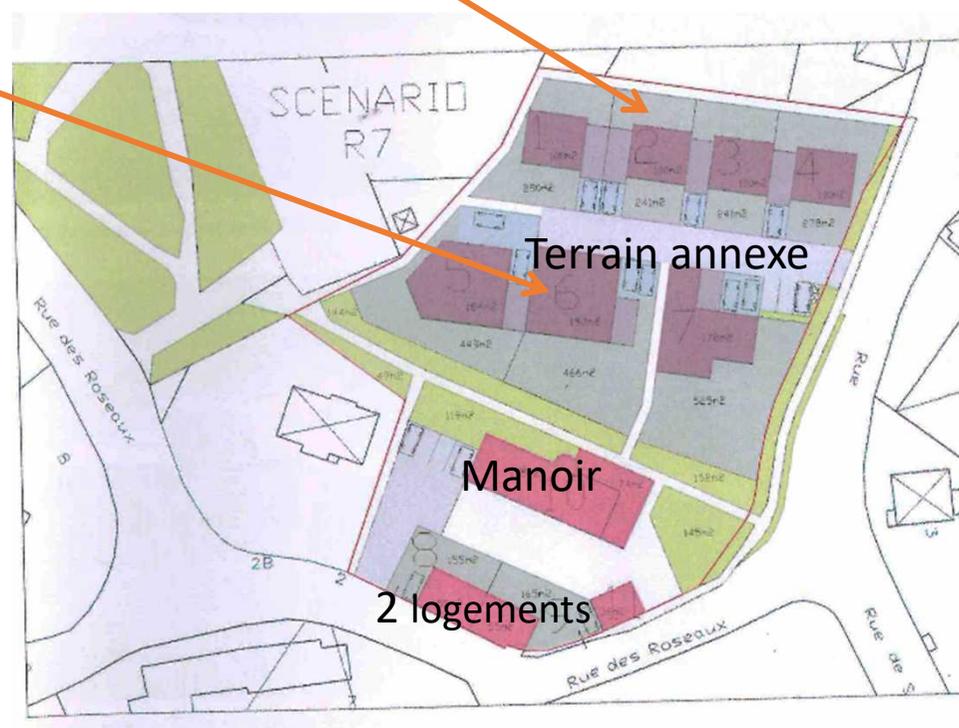


Aménagement de l'îlot des Salles

AMENAGEMENT DU TERRAIN ANNEXE

4 terrains pour du logement adapté avec BSB
Public : personnes handicapées et/ou âgées

3 terrains à destination des familles
Échange intergénérationnel



Aménagement de l'îlot des Salles

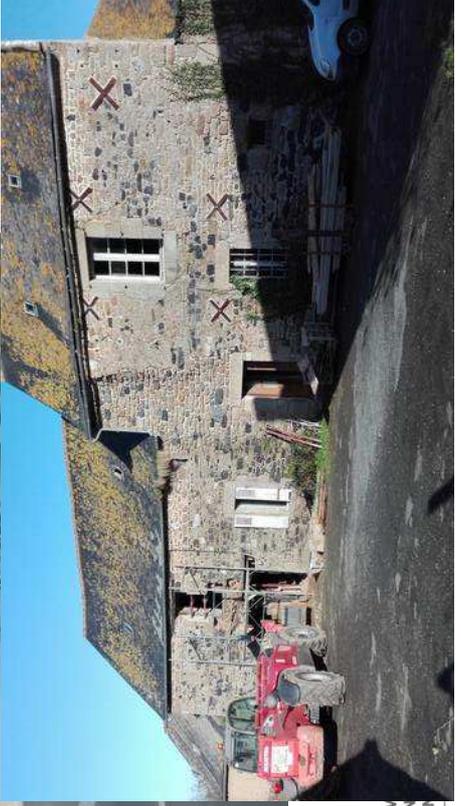
AMENAGEMENT PAYSAGER ET CHEMINEMENT PIETON

- Un aménagement piétonnier et paysager réalisé pour un accès rapide à l'école et aux équipements sportifs.
- Le remembrement de la cour du Manoir pour séparer l'espace public destiné aux piétons des parties privatives du cabinet infirmier et des deux logements existants.



COÛT DE L'OPERATION

DEPENSES				RECETTES			
Acquisition du manoir (Commune)				70 000	EUROPE (Leader)		49 000
Acquisition du terrain et des deux logements (EPF)				122 000	ETAT	DETR 2016	114 000
Etude urbaine et patrimoniale				20 900	ETAT	DETR 2017	21 700
Travaux de rénovation du manoir				386 000	Réserve parlementaire		8 000
	dont MO		30000		REGION	Eco faur (etudes)	8 530
Viabilisation du terrain annexe				102 000	REGION	travaux	100 000
	dont MO		13000		EPF	étude	5 000
	dont lots pour logements adaptés		22000		DEPARTEMENT (Contrat de territoire)		55 600
	dont lots libres		31500		VENTE DES TERRAINS LIBRES		50 000
Aménagement des abords				136 000	PARTICIPATION LTM logements adaptés		35 000
					PARTICIPATION BAILLEUR SOCIAL*		5 000
TOTAL				836 900			451 830
							53.99%
* non perçue à ce jour							



Le logement social locatif

- **Quels sont les enjeux autour du logement social locatif ?**
 - Répondre aux besoins de **logements adaptés** : en 2017, le PLH de la Communauté de Communes prévoyait la production d'une offre de logements adaptés : **30 logements pour personnes à mobilité réduite et 60 pour les personnes âgées.**
 - Souhait de **mixité sociale** avec lots libres permettant aux familles de s'installer sur la Commune.
 - **Proximité avec les commerces** et maintien du cabinet infirmier

Le logement social locatif

- **Quels sont les enjeux autour du logement social locatif ?**

Projet de 4 logements sociaux financés en PLUS (3) et PLAI-O (1)

Avec le bailleur BSB (Bâtiments et Styles de Bretagne)

3 T3 plain pied PMR et 1 T4

Attribution avec critères de revenus et situation sociale

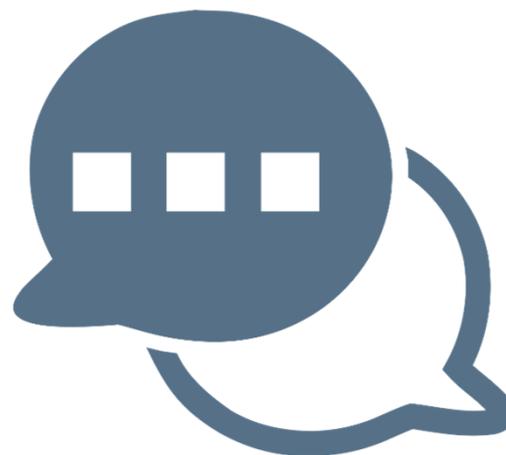
- . **Discussion sur l'atteinte des objectifs**

L'ACCOMPAGNEMENT DONT LA COMMUNE A BENEFICIE

- **EPF** : Un portage financier du foncier pendant 5 ans; expertise, accompagnement dans l'étude pré-opérationnelle pour répondre aux objectifs d'accueil de la nouvelle population, de mixité et de préservation du patrimoine architectural. Etude réalisée par une équipe de maîtrise d'œuvre composée d'un urbaniste et d'un architecte du patrimoine et accompagnement dans le choix des équipes de maîtrise d'œuvre composée d'architectes, d'un paysagiste
- **CAUE** : avis sur les scénarios proposés dans l'étude
- **BSB** : partenariat pour les quatre logements sociaux
- **Pays de Saint-Brieuc** : accompagnement au montage des dossiers de demande de subventions Régionale et Européenne.

Un opération non réalisable sans les soutiens techniques et financiers obtenus

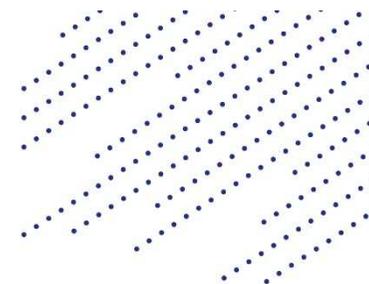




Temps d'échange (5 minutes)



les **TERRITOIRES**
innovent
POUR
UN FONCIER
RESPONSABLE



A la découverte de Boisgervilly !

Visite de l'îlot des Lavandières



QUELQUES CONSIGNES AVANT LE DÉPART

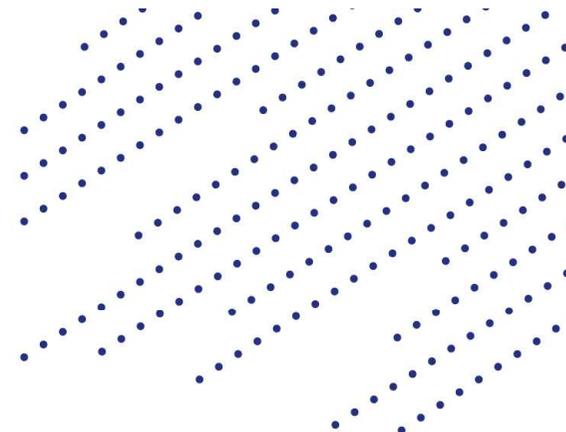
- La **couleur de la gommette** sur votre badge vous indique auquel des 3 sous-groupes vous appartenez
- Les **deux animateurs** de votre sous-groupe vous guideront tout au long de la visite
- Nous marquerons **3 temps d'arrêts**. Lors de ces étapes, vos animateurs vous proposeront de vous questionner sur les éléments qui vous entourent.
- Merci de respecter les **consignes de sécurité** tout au long du déplacement
- Un **temps de restitution** est prévu à la fin de la visite



Une question avant de partir ?



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



Merci de votre attention

Avant de nous quitter, merci de prendre quelques minutes pour compléter l'enquête de satisfaction en ligne que vous recevrez par mail à 12h.