

Des idées aux projets : Quelle(s) stratégie(s) d'aménagement pour ma commune ?

EXPERIENCE DE LA COMMUNE DE LANGON – WEBINAIRE DU 7 MAI 2026

Langon (35) est une petite commune rurale 1 448 habitants disposant d'un territoire communal relativement vaste (3 652 ha). La commune s'inscrit dans le périmètre de Redon Agglomération (31 communes, environ 70 000 habitants) au croisement de 3 départements (35, 56 et 44) et de 2 régions.

À Langon, la démarche participative engagée pour penser l'avenir du bourg révèle un défi majeur : le devenir du hameau de Plaisance comprenant 23 logements sociaux dont 13 vides et 10 anciens gîtes communaux. Entre vacance, amiante et retrait du bailleur social, comment une petite commune peut-elle avancer malgré ces blocages et préserver son projet de revitalisation ? Ce webinaire revient sur le cheminement mené avec les habitants et les partenaires pour dépasser les obstacles et retrouver une capacité d'action.



Vue aérienne du centre-bourg de Langon - crédit photo : mairie de Langon

LES INTERVENANTS

Jean-Yves Colleaux, maire de Langon



Sébastien Le Folgoc, chargé de mission Parc public, Redon Agglomération



Sébastien Saillenfest et Quentin Chaban, délégués territoriaux Redon Vallons de Vilaine, DDTM 35



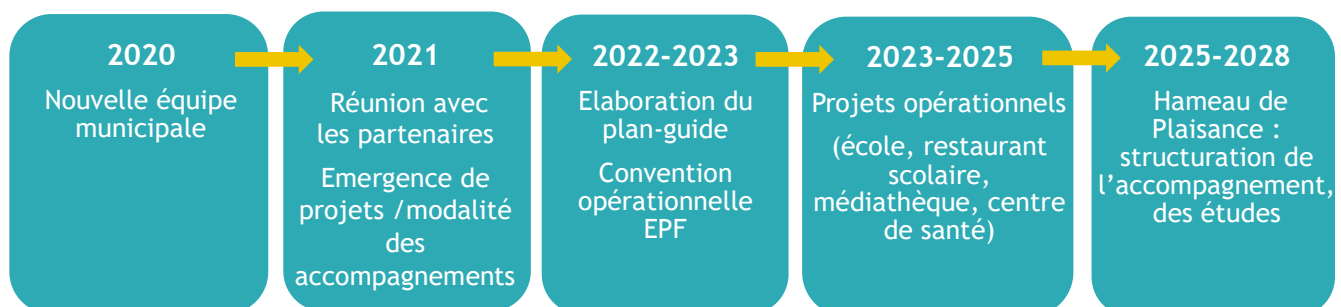
DE NOUVEAUX PROJETS FACE AUX ENJEUX DU TERRITOIRE

À l'arrivée de la nouvelle équipe municipale en 2020, un diagnostic partagé met en évidence plusieurs fragilités : une baisse démographique, une offre de logements insuffisamment adaptée et un faible ancrage résidentiel des emplois locaux. La municipalité engage alors une stratégie de revitalisation et mobilise des partenaires.

Un territoire rayonnant et exceptionnellement connecté



Langon bénéficie d'une accessibilité renforcée par une halte ferroviaire. Elle dispose d'atouts structurants : un cadre naturel remarquable (environ 14 km de rives sur la Vilaine, espaces naturels sensibles et périmètres Natura 2000), un patrimoine historique, ainsi que des services et initiatives locales. Malgré ces atouts, sa population est vieillissante (environ 32 % de plus de 60 ans). Face aux enjeux d'adaptation de l'offre de logements, de maintien des services de proximité et, plus largement, d'attractivité résidentielle pour des jeunes actifs, des familles et des ménages de petite taille, les élus s'engagent dans une politique de revitalisation de la commune au long cours.



2020 : une nouvelle équipe et le début de nouveaux projets

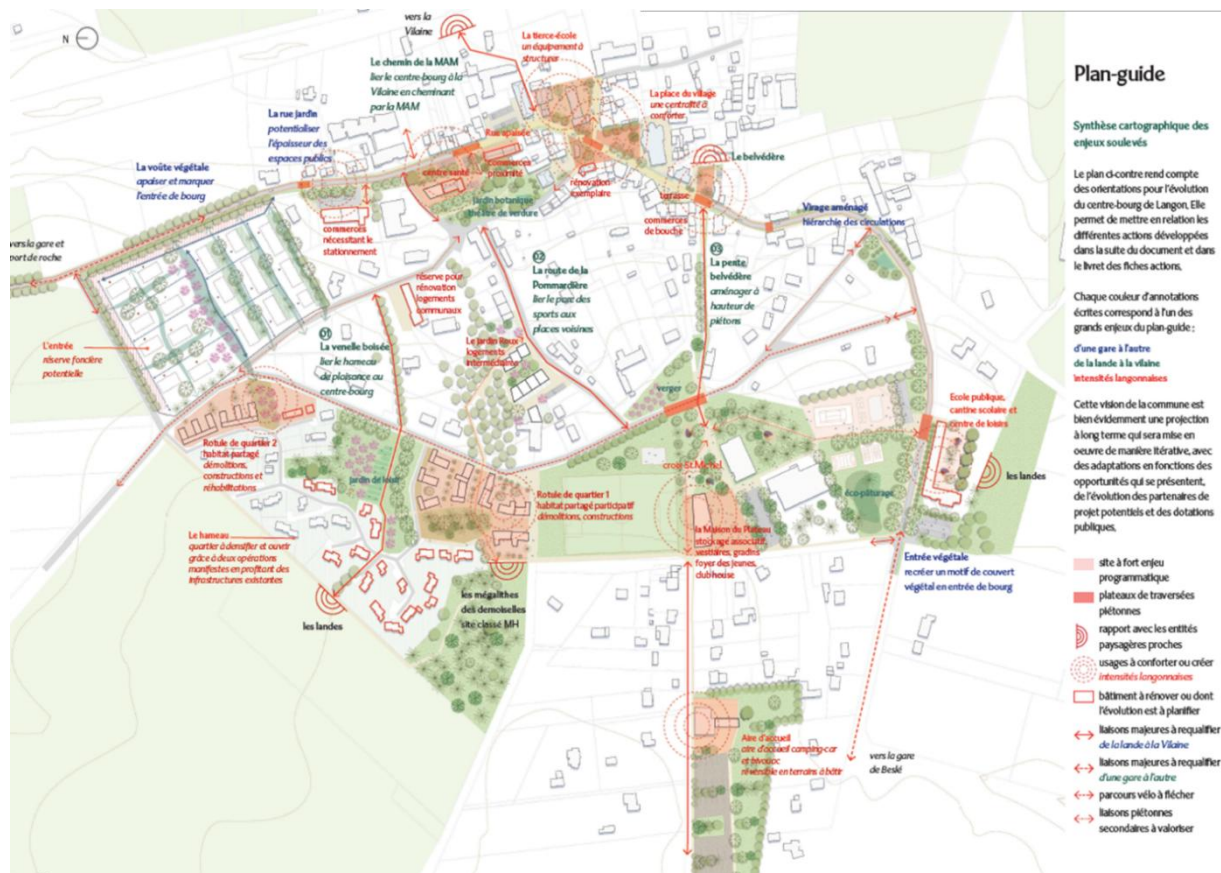
Le mandat débute dans un contexte contraint par la crise sanitaire, qui impose un temps d'installation, de priorisation et de structuration des actions. La municipalité élue en 2020 fait rapidement le constat qu'elle ne dispose ni de l'expérience, ni des moyens humains, ni des moyens financiers suffisants pour structurer et mener seule un programme de revitalisation ambitieux. Dès que le contexte sanitaire le permet, elle réunit donc autour de la table différents acteurs et partenaires dont l'État, la Région, le Département 35, l'EPF de Bretagne et Bruded, afin de structurer un accompagnement sur mesure.

Plusieurs projets sont engagés en parallèle : création d'une maison des assistantes maternelles (MAM), renforcement de l'offre de soins avec l'ouverture d'un centre de santé communautaire (ouverture en 2024), et projets d'équipements et de services (école, restauration scolaire, médiathèque). Dans la logique de priorisation du mandat, un premier temps de travail se concentre sur le projet d'école, tandis que le département se mobilise particulièrement sur le projet de maison médicale.

Cette dynamique partenariale contribue également à positionner la commune dans des dispositifs nationaux d'appui, dont la labellisation « Village d'avenir », programme piloté par l'ANCT¹.

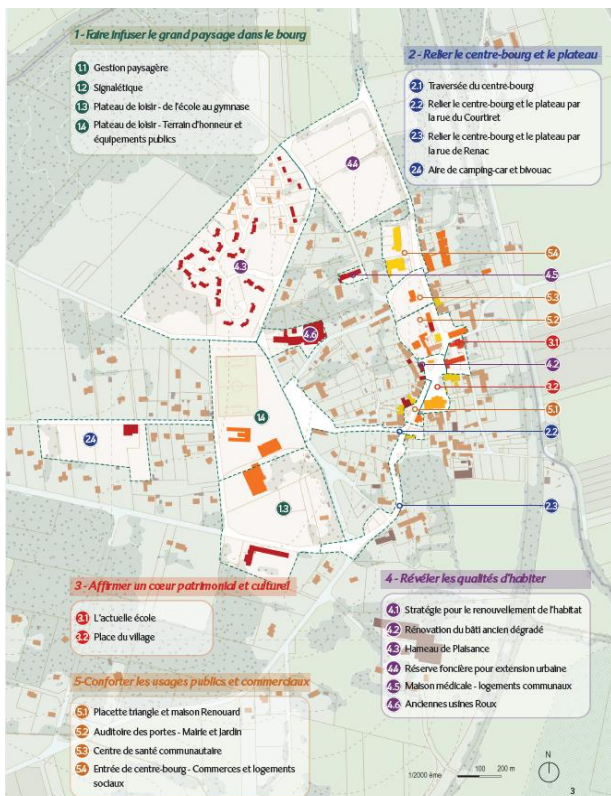
2020-2022 : réalisation d'un plan guide, véritable feuille de route du mandat

Face à la multiplicité des projets, la commune fait le choix de se doter d'un document-cadre permettant à la fois de partager une vision d'ensemble, de prioriser et de sécuriser la mise en œuvre opérationnelle sur le mandat. Réalisé avec l'accompagnement de l'EPF Bretagne, le plan guide vise à mettre en cohérence les actions (aménagement, équipements, mobilités, habitat), à projeter l'évolution de la commune sur un horizon de 10 à 20 ans, et à traduire cette trajectoire en priorités concrètes.



Plan-guide : synthèse cartographique des enjeux, réalisé par SOCLE, EMBASE et MATRICE

¹ Agence Nationale de la Cohésion des territoires



Fiche-action 1, réalisée par Socle, Embase et Matrice

La démarche s’appuie sur un travail partenarial et des temps d’échanges avec les habitants (déambulations, réunions, contributions), afin d’ancrer les orientations dans les besoins locaux et d’en faciliter l’appropriation.

Le plan guide financé par l’EPF Bretagne, aboutit à une vingtaine de projets prioritaires, déclinés en fiches-actions, qui servent de base à la priorisation, au pilotage et au phasage, notamment pour les projets structurants liés à l’école et au hameau de Plaisance.

En 2022, à l’issue de ce travail, un accompagnement complémentaire est mobilisé pour aider la collectivité à prioriser et mettre en oeuvre les fiches-actions. La commune sollicite l’ANCT et son ingénierie pour renforcer l’outillage et l’appui méthodologique en particulier auprès de la DGS de la commune afin de passer d’une vision stratégique à un pilotage opérationnel. Le projet d’école prioritaire pour les élus sur le mandat, est ainsi accompagné avec une AMO locale. Le hameau de Plaisance fait également partie de cette feuille de route et la commune bénéficie d’une résidence d’architectes qui lui permet d’engager une large concertation avec les habitants et de poser le cadre d’action du projet.

LE HAMEAU DE PLAISANCE : ETAPE PAR ETAPE

Dans une démarche partenariale et participative, la commune chemine avec méthode dans ce projet de renouvellement urbain : requalifier l’ancien village vacances dégradé et produire une offre de logements adaptée sans extension urbaine.

Étape 1 : Diagnostic et définition du périmètre

Plaisance est un ancien village vacances des années 1970, d’environ 4 hectares, situé à proximité immédiate du bourg de Langon et de la gare.

Le site présente une situation stratégique (accessibilité, potentiel de requalification), mais un état initial très dégradé.

Le foncier est morcelé entre la commune (notamment 10 gites/pavillons), le bailleur social BSB Les Foyers (23 logements locatifs sociaux) et des propriétaires privés (13 lots).



Vue aérienne du site

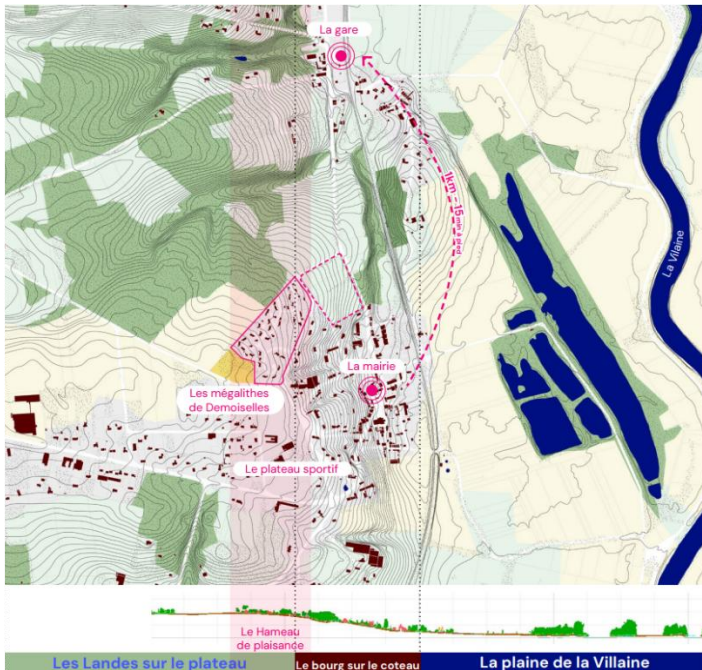


Réalisation : Socle, Embase Matrice

Une partie du bâti est fortement dégradée, classée en étiquettes énergétiques F/G, et l'organisation même du quartier renforce son enclavement : parcelles cloisonnées, manque de cheminements lisibles et faibles espaces partagés.

Étape 2 – Cadrage du problème et mobilisation des partenaires

La stratégie initiale du bailleur était de vendre son patrimoine au vu de la dégradation des logements. Cela constituait un risque pour la commune, à la fois en matière de dégradation du parc, de fragilisation sociale (risque d'arrivée de marchands de sommeil) et de maîtrise de l'évolution du quartier.



Cartographie réalisée par Socle, Embase et Matrice

Avec l'appui des partenaires mobilisés (État/DDTM et sous-préfecture, Redon Agglomération, ANCT, Cerema, EPF, bureaux d'études), la commune a alors engagé un travail de dialogue et de négociation sur environ six mois afin de poser un diagnostic partagé, objectiver les contraintes et faire converger les intérêts.

L'enjeu a été de démontrer les impasses d'une cession unitaire d'un patrimoine déjà dégradé et de construire un cadre de projet crédible (programmation, scénarios, premiers éléments de faisabilité) permettant au bailleur de se repositionner.

Cette démarche a progressivement conduit BSB Les Foyers à passer d'une logique de retrait à une logique de participation pleine au projet, en s'inscrivant dans une trajectoire de réhabilitation/reconstruction et de reconstitution d'une offre sociale sur site.

Étape 3 – Étude de programmation et concertation

Une fois le cadre de dialogue stabilisé, un financement d'ingénierie mobilisé via l'ANCT permet de lancer une étude de programmation. Les bureaux d'études retenus sont Segat et Ville Ouverte.

Au fil de la démarche, Redon Agglomération s'associe au projet et s'implique, notamment dans le cadre de l'élaboration du Programme Local de l'Habitat (PLH) engagé à l'automne 2024.

Le diagnostic Habitat met en avant un besoin important en petits logements et un parc social très limité sur la commune Langon, avec des ménages aux revenus modestes rencontrant des difficultés d'accès au logement.

La concertation, une condition essentielle

C'est en associant les habitants et, plus spécifiquement, les occupants et propriétaires du quartier, à différentes étapes, que le projet se définit et se construit. Ainsi, les échanges ont mis en évidence des attentes fortes en matière de qualité résidentielle et de convivialité, dans un site aujourd'hui très cloisonné. Tenant compte des situations individuelles, de l'acceptabilité sociale et des contraintes économiques, la commune s'oriente vers des solutions mixtes plutôt qu'une démolition totale.

Ces constats renforcent l'intérêt d'un projet de renouvellement urbain à Plaisance, permettant de produire du logement sans extension urbaine et dans une logique d'économie de foncier.

En parallèle des études, la commune mobilise des leviers d'animation et de préfiguration, dont une résidence d'architectes, pour aider à la réappropriation du quartier et nourrir le projet avec les habitants. En 2025, elle renforce également sa capacité d'action par l'acquisition de trois parcelles représentant environ 2,2 hectares entre le hameau de Plaisance et la gare SNCF, identifiées comme un foncier stratégique pour la cohérence d'ensemble (liaisons, phasage, futures implantations).

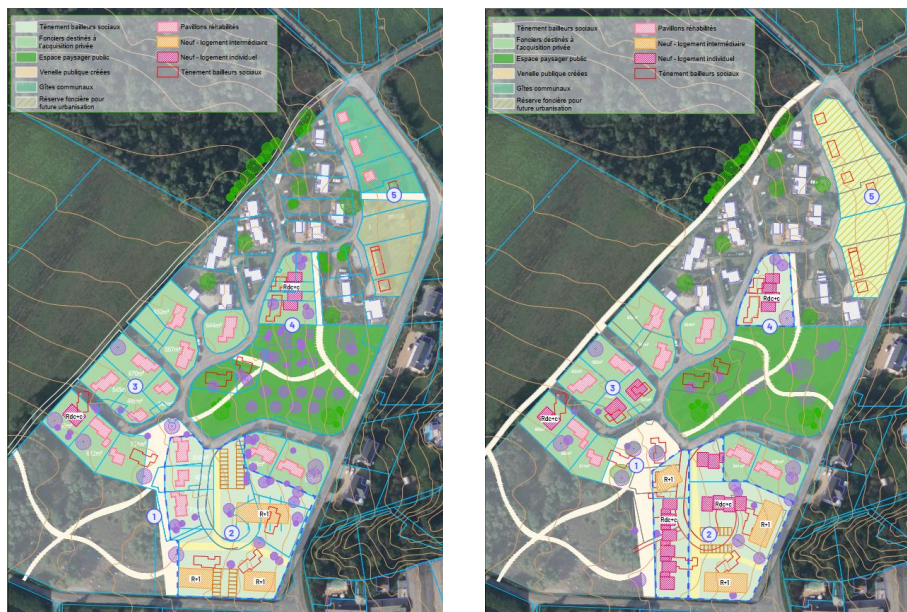
Étape 4 – Passage à l'opérationnel

Pour avancer dans ce projet et consolider l'approche, la commune s'inscrit dans la démarche Écoprojet et bénéficie ainsi d'un accompagnement du Cerema sur trois ans. Cet appui porte à la fois sur l'analyse de l'exemplarité (grille d'indicateurs Écoquartier), sur la méthode de conduite de projet, et sur des travaux préparatoires déterminants pour une petite commune : les bilans d'aménagement. L'objectif est de tester la faisabilité financière et les équilibres économiques (coûts de réhabilitation, de démolition, des espaces publics, des réseaux) pour permettre des choix éclairés.

Étape 5 – Scénarios d'aménagement

Les premiers résultats se traduisent par un travail comparatif de deux scénarios, proches en termes d'objectifs mais différents par le niveau de densité et par l'équilibre entre réhabilitation et constructions neuves. Les scénarios concertés avec les habitants, les acteurs locaux et l'ABF² totalisent entre 48 et 56 logements nouveaux ou rénovés et explorent :

- la **rénovation** d'une partie des pavillons lorsque l'état technique le permet (rénovation ambitieuse en matière énergétique et de désamiantage),
- des **démolitions ciblées** et une **reconstruction** sur certains secteurs,
- la création d'**espaces paysagers publics** et de **cheminements** pour désenclaver le quartier,
- une meilleure connexion aux équipements et points d'accès (dont la gare),
- ainsi que la **mise en valeur du patrimoine** (site mégalithique).



Scénario 1 et scénario 2 - Réalisation : Ville ouverte et SEGAT

² Architecte des Bâtiments de France

Le travail de scénarisation est complété par une consolidation des données économiques (bilans d'opération/bilans d'aménagement) afin d'identifier les conditions de faisabilité et les coûts de sortie, en cohérence avec la capacité d'achat des ménages locaux. Les ordres de grandeur estimés mentionnent :

- des prix de transaction locaux pouvant évoluer jusqu'à ~1 800 € / m²,
- des coûts de réhabilitation de l'ordre de 1 500 à 1 800 € / m²
- et un coût de construction neuve autour de 2 400 € / m².

Ces éléments servent à comparer les options (rénovation/revente, démolition/reconstruction, phasage) et à calibrer une première phase opérationnelle, en particulier avec le bailleur.

Au regard de la concertation et des contraintes économiques, l'orientation qui se dégage est finalement celle d'une solution mixte (rénover une partie du bâti et reconstruire ailleurs), plutôt qu'une démolition totale. En parallèle, la commune souhaite accompagner les propriétaires privés vers la rénovation, en s'appuyant notamment sur les dispositifs et conseils portés par la Maison de l'Habitat.

3 bilans d'aménagement distincts

- ☑ Démolition-reconstruction : un investissement élevé, estimé à environ 5,7 M€, pour des recettes locatives limitées, évaluées à environ 1 M€ sur 20 ans
- ☑ Rénovation-revente : plus équilibré, avec environ 2,5 M€ de dépenses pour 2,2 M€ de recettes. Ce bilan souligne l'intérêt de la réhabilitation, soutenue par les habitants, avec des coûts indicatifs d'environ 30 000 € pour la démolition d'un pavillon et 80 000 € pour sa réhabilitation. L'étude montre également que des logements réhabilités, à un coût de sortie compris entre 1 500 et 1 800 €/m², restent globalement accessibles aux ménages locaux.
- ☑ Aménagement des espaces publics : un rôle stratégique de la commune pour engager l'opération dans un contexte foncier multi-acteurs. L'intervention sur les espaces publics peut permettre de lancer les premières actions, de soutenir la reconstitution de l'offre par BSB Les Foyers et, à plus long terme, attirer d'autres opérateurs.

Les premiers échanges avec BSB Les Foyers sont encourageants et laissent envisager, à court terme, une phase opérationnelle permettant de recréer 10 à 12 logements sociaux minimum. Le projet pourrait s'inscrire dans une démarche qualitative et durable, notamment avec le recours à des matériaux biosourcés, et d'autres partenariats avec des opérateurs publics et privés sont déjà envisagés dès 2026. En parallèle, Redon Agglomération mobilise les bailleurs sociaux du territoire pour favoriser l'émergence de nouveaux projets.

Enfin, le travail réalisé dans cette étude va pouvoir être mis en valeur dans une orientation d'aménagement et de programmation du hameau de Plaisance, le PLUi de Redon Agglomération étant en cours d'élaboration.

LES PARTENAIRES ET ACTEURS ASSOCIES AU PROJET

A chaque étape, la commune de Langon, porteuse du projet, mobilise des expertises techniques et financières complémentaires qui permettent de sécuriser, d'assurer le montage et la faisabilité du projet dans la durée.

Acteurs institutionnels et leurs rôles

Commune de Langon

La conduite du projet repose avant tout sur la **commune** (élus et services). Les élus impulsent, portent l'ambition politique. La commune de Langon assure le pilotage au quotidien et l'organisation de la concertation. Elle assume également le rôle de facilitateur dans les acquisitions et maîtrise foncière, dans la mobilisation des parties prenantes et dans l'articulation des projets entre eux.

Redon Agglomération

L'EPCI, au titre de ses compétences, assure la cohérence avec les politiques intercommunales (PLH) et les documents de planification (SCoT, PLUi), anime les réflexions sur les enjeux Habitat et facilite la coordination avec les bailleurs et partenaires techniques. Le service Habitat joue un rôle d'animation et de suivi, notamment dans la relation avec les bailleurs sociaux et la mise en cohérence avec les objectifs du PLH (production de logement social par renouvellement urbain, économie de foncier).

État

Les services de l'État (DDTM, sous-préfecture) apportent un appui au montage du projet et à la mobilisation des politiques publiques (sobriété foncière, logement, environnement et patrimoine). L'ANCT soutient l'ingénierie, en particulier pour lancer et financer des études structurantes (programmation, priorisation), qui sont indispensables pour une petite collectivité telle que Langon.

Le soutien du sous-préfet et le suivi régulier des services de l'État ont également facilité la mise en relation des acteurs et la recherche de solutions, dans une logique d'accompagnement au-delà des seules dimensions réglementaires.

Opérateurs publics et assistance à maîtrise d'ouvrage

Établissement Public Foncier de Bretagne

L'EPF intervient comme partenaire d'ingénierie et d'aide à la structuration, notamment à travers l'accompagnement à la réalisation du plan guide, outil de cohérence et de pilotage à moyen et long terme.

Cerema

Via le dispositif ÉcoProjet (accompagnement sur mesure de 36 jours sur 3 ans), le Cerema apporte une méthode et des outils d'aide à la décision (exemplarité, bilans d'aménagement), et contribue ainsi à sécuriser la faisabilité technique et financière avant le passage en phase opérationnelle.

Le Cerema contribue aussi à la montée en compétences des acteurs locaux, via l'organisation de sessions de formation, dont un cycle de 4 jours sur le renouvellement urbain à destination de la commune et d'autres collectivités du territoire de Redon Agglomération.

Les acteurs du patrimoine

L'Architecte des Bâtiments de France apporte ses recommandations pour intégrer les sites et éléments remarquables, en particulier le site mégalithique et garantir une requalification compatible avec les exigences paysagères et patrimoniales.

Le bailleur social BSB Les Foyers

Propriétaire d'une part importante du parc, BSB Les Foyers est un acteur déterminant. Sa stratégie initiale de vente à la découpe a nécessité un travail de négociation et d'alignement conduit par la commune avec l'appui de ses partenaires. Aujourd'hui, son repositionnement (d'une logique de cession vers une logique de réhabilitation/reconstruction) conditionne la qualité urbaine et sociale de la requalification, ainsi que le maintien et la production d'une offre de logements sociaux sur site.

Les bureaux d'études

SEGAT et Ville Ouverte ont produit les diagnostics, des scénarios d'aménagement et des éléments de programmation. Ils appuient également la commune dans la concertation auprès des parties prenantes.

Les habitants et propriétaires

L'implication des habitants et des propriétaires est essentielle dès le démarrage du projet pour lever les incompréhensions initiales, ajuster les propositions et inscrire le projet dans une dynamique collective. Ils contribuent à la définition des besoins et à l'acceptabilité des choix : rénovation, démolition, reconstruction et recomposition des espaces.

ENSEIGNEMENTS ET CONSEILS AUX NOUVEAUX ELUS

S'appuyer très tôt sur des partenaires et de l'ingénierie externe, accepter le temps long du cadrage, maintenir un dialogue transparent et un portage politique constant constituent des éléments essentiels de ce projet complexe.

Plusieurs enseignements se dégagent de la démarche engagée. D'abord, une petite commune ne peut pas porter seule des projets complexes : la mobilisation précoce de partenaires (État, ANCT, EPF, intercommunalité, Cerema) et d'ingénieries externes constitue un facteur clé de réussite. Ensuite, le projet impose d'accepter un temps long : la qualité du cadrage amont (plan guide, étude de programmation, bilans d'aménagement) conditionne la robustesse des choix et limite les risques techniques, financiers et sociaux.

Les retours d'expérience soulignent aussi l'importance de la franchise et de la transparence dans les échanges entre partenaires, ainsi que la nécessité de « garder le cap » par la persévérance et un portage politique constant.

Le coût des études amont

- ☑ Plan-guide : 44 000 € pris en charge par l'EPF Bretagne
- ☑ Etude de pré-programmation : 30 000 € pris en charge par l'ANCT
- ☑ Accompagnement Eco-projet du Cerema : 36 000 € dont 8 000 € par la commune

Malgré leur coût, ces études sont essentielles pour faire les bons choix, optimiser les coûts futurs et éclairer les parties-prenants via notamment les bilans d'aménagement.

La commune a également multiplié les temps de concertation, y compris sous des formats plus informels : déambulations, ateliers, commissions extra-municipales (avec participation d'habitants tirés au sort), et des démarches ont aussi été conduites par les bureaux d'études.

Par ailleurs, le retour d'expérience sur le hameau de Plaisance met en lumière des points de vigilance spécifiques, parmi lesquels :

- prévenir les effets délétères d'une vente à la découpe qui peuvent engendrer une dégradation accélérée et un risque d'habitat indigne (risque de « marchands de sommeil »)
- maintenir le dialogue et organiser une concertation continue avec les habitants et propriétaires,
- articuler systématiquement le projet avec les outils de planification (PLH, SCoT, PLUi et OAP) pour sécuriser la densité, la programmation et le phasage
- avoir une attention constante à l'économie globale (coûts de réhabilitation/démolition/neuf, création d'espaces publics, capacités de financement, recherche d'opérateurs) pour s'assurer de la viabilité du projet
- valoriser les atouts locaux comme moteurs d'attractivité pour une petite commune. Pour Langon, il s'agit notamment de la gare, la fibre pour le télétravail, la qualité paysagère et patrimoniale avec le site mégalithique des Demoiselles.



LA BOITE A OUTILS

[La commune de Langon](#)

[Les premières étapes du plan guide et le diagnostic en marchant](#)

[La Maison de l'Habitat de Redon Agglomération](#)

[EPF Bretagne : Modalités d'intervention](#)

[Le programme Villages d'avenir de l'ANCT](#)

[La démarche ÉcoQuartier et l'accompagnement du Cerema](#)

[Le guide de l'aménagement durable](#)