

**AFUL de BOCENO**





Yves LEBAHY  
Roman LE DÉLEZIR

# Le littoral agressé

Pour une politique volontariste de l'aménagement en Bretagne

ÉDITIONS APOGÉE


franceinfo: Recherche TV Radio Live Services Mon franc

Accueil Menu Enquêtes Vrai ou faux Mort du petit Emile Guerre en Ukraine Guerre entre la Hamas et Israël

3 bretagne changer de région accueil reply

Accueil > Bretagne

## "Il va falloir réfléchir à un urbanisme qui réponde à toutes les demandes" L'attractivité de la Bretagne pose la question du logement



Guberon, zone à flux tendus sur le logement © France2

Écrit par [Benoit Levallant](#)  
Publié le 17/10/2024 à 19h10



[copier le lien](#)

Une nouvelle étude, parue ce jeudi 17 octobre 2024, confirme l'attractivité de la Bretagne. Aujourd'hui, 90% des salariés se disent prêts à changer de région si une opportunité se présente et beaucoup choisiraient la Bretagne. De nouveaux arrivants, qui posent de nouveaux défis aux élus de la région, et tout particulièrement celui du logement.



Accueil > Bretagne > Morbihan



## Morbihan. Immobilier : « Ces prix qui s'envolent induisent une forme de violence sociale »

Ronan Le Délezir, maître de conférences à l'Université de Bretagne-Sud à Lorient (Morbihan), enseignant-chercheur en développement du territoire, est aussi élu, adjoint chargé de l'environnement à Crac'h, commune sous forte tension immobilière. Deux raisons de l'interroger sur la flambée de l'immobilier dans le Morbihan et de ses effets concrets.

Ouest-France  
Recueilli par Benoit GUÉRIN.  
Publié le 05/08/2021 à 17h30

[Lire le journal](#)

[Offrir l'article](#)

[LIRE PLUS TARD](#)

[PARTAGER](#)

Newsletter La  
Matinale



Carnac, l'une des communes les plus chères du Morbihan, et 71,4 % de résidences secondaires. | ARCHIVES OUEST-FRANCE

la Gazette.fr

Adresse de l'article <https://www.lagazettedescommunes.com/203828/littoral-les-territoires-face-a-de-nouveaux-defis/>

AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

## Littoral : les territoires face à de nouveaux défis

Agathe Vovard | Actualité Club Techni.Cités | France | Publié le 23/10/2013

Les journées nationales d'études 2013 de l'Association nationale des élus du littoral (Anel) se sont tenues du 16 au 18 octobre 2013. Ronan Le Délezir est maître de conférences en aménagement du territoire à l'université de Bretagne-Sud (Master Aménagement des territoires maritimes et littoraux) et co-auteur de « Le littoral agressé - Pour une politique volontariste de l'aménagement en Bretagne ».

Il expose pour la Gazette les principaux défis auxquels se trouvent confrontés les territoires littoraux : urbanisme, développement, environnement, énergie, etc..

### A quels défis particuliers se trouvent confrontés les territoires littoraux ?

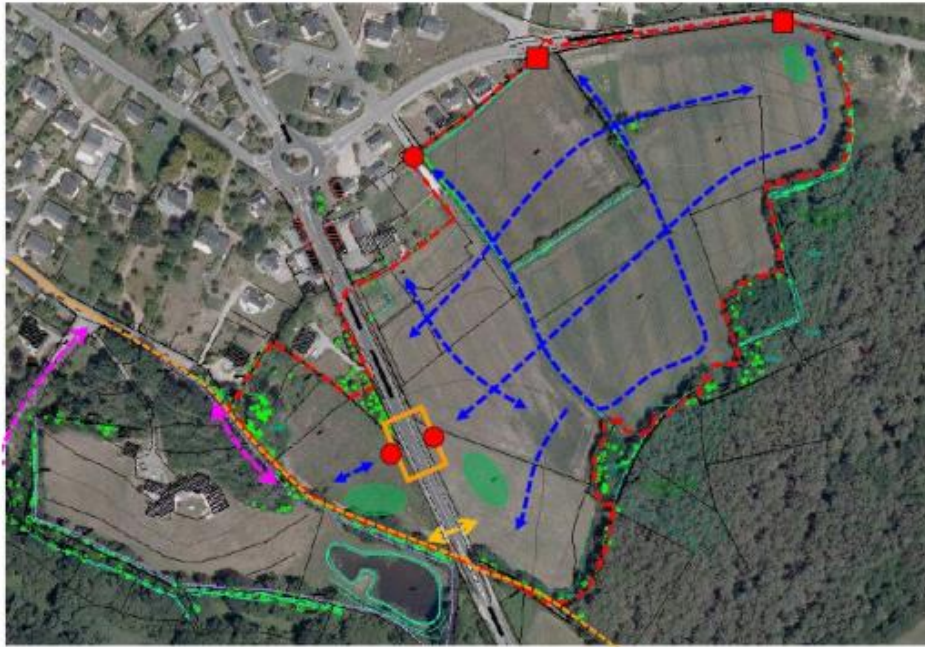
Comme tous les littoraux de la planète, le littoral français est le théâtre de mutations profondes et brutales. Dans une économie mondialisée, la mer, dernier espace commun de la planète, est devenu l'objet tout à la fois de fantasmes et de convoitises ; les littoraux, les derniers fronts pionniers. Ils sont aujourd'hui l'objet de tous les intérêts, de toutes les pressions.

Les territoires littoraux français n'y échappent donc pas. Depuis la fin des années 90, une pression touristique et de villégiature s'y applique d'une manière difficilement contrôlable, tant l'attrait que ce littoral suscite est fort, répondant en cela à l'engouement de populations, souvent urbaines, conditionnées par les logiques d'une société de consommation. La question n'est pas spécifique à la région Bretagne. Ce qui l'est davantage, c'est le fait que cette pression récente et majeure en France s'applique sur un littoral ici fortement peuplé.

Le phénomène se traduit par une envolée du prix des terrains et de l'immobilier, et par un développement de la résidence individuelle souvent à fonction secondaire. Toute la société se trouve aujourd'hui déstabilisée par l'arrivée sur nos territoires de cette mono activité de villégiature : urbanisation en nappe, éviction progressive des activités primaires ou secondaires traditionnelles, exclusions sociales et générationnelles, nécessité de satisfaire les besoins nouveaux en eau, en matériaux.

Mais si l'activité de villégiature occupe actuellement le devant de la scène, il ne faut en rien oublier qu'elle est par nature instable, consommant le milieu naturel, les paysages et les identités. Elle masque par ailleurs d'autres usages de la mer et du littoral qui seront tout autant déstabilisateurs du milieu et des sociétés. Car la mer et le littoral sont riches de potentialités nouvelles : ressources minérales et énergétiques, activités industrialo-portuaires liées à la mondialisation des échanges. Toutes renforceront les fonctions d'interface du littoral, toutes structureront de plus en plus son aménagement dans des compétitions sans cesse croissantes et complexes.

Il nous faut donc dès à présent anticiper ces mutations pour ne pas les subir. Elles peuvent en effet, si on les gère bien, constituer à l'inverse une opportunité formidable de développement. Ces enjeux maritimes et littoraux offrent en effet la possibilité de concevoir un autre aménagement, garant d'une qualité de vie à condition de ne pas être inféodé aux seules logiques de l'économie marchande et de la technicité qui l'accompagne. Mais cela suppose la définition d'un vrai projet de société axé sur cette gestion du littoral et de la mer.



## Les enjeux

6,7 ha près du centre bourg en secteur 2AU.

Des enjeux fonciers importants avec le souhait d'intervention de la commune sur 50% de la superficie.

Une demande de 50% de résidences principales

La volonté de créer une offre de logements abordables pour jeunes ménages

Des attentes de qualité urbaine

## La réalité Opérationnelle

Des études préalables et une programmation logement ambitieuse.

Un mode d'aménagement concerté sous forme d'AFUL.

Une modification du PLU / OAP après concertation foncière (densité de 27 logts/ha et 62,5 % logts à destination de résidences principales).

60 logts en 3 Macro-lots PLUS/PSLA/Accession abordable  
43 lots abordables destinés à la commune  
60 lots libres attribués aux propriétaires d'origine



- 2016 Signature des protocoles d'aménagement
- 2017 Création de l'AFUL, Obtention des autorisations
- 2018 Acte Notarié de redistribution et lancement des travaux
- 2019 Réception des travaux et lancement commercialisation
- 2020 Constructions des premiers logements
- 2021 Arrivée des premiers habitants



## HISTORIQUE DU PROJET

- Avril 2019 : Appel à projet lancé par AQTA
- Juin 2019 : Candidature BSH (*plan de masse du projet envisagé, image 3D, notice explicative du projet, planning prévisionnel et proposition d'acquisition foncière*)
- Septembre 2019 : Audition en mairie de CRAC'H, accompagné de notre architecte Atelier Nicolas Dessauvages
- 4<sup>e</sup> Trimestre 2019 : Désignation de Bretagne Sud Habitat comme attributaire du projet

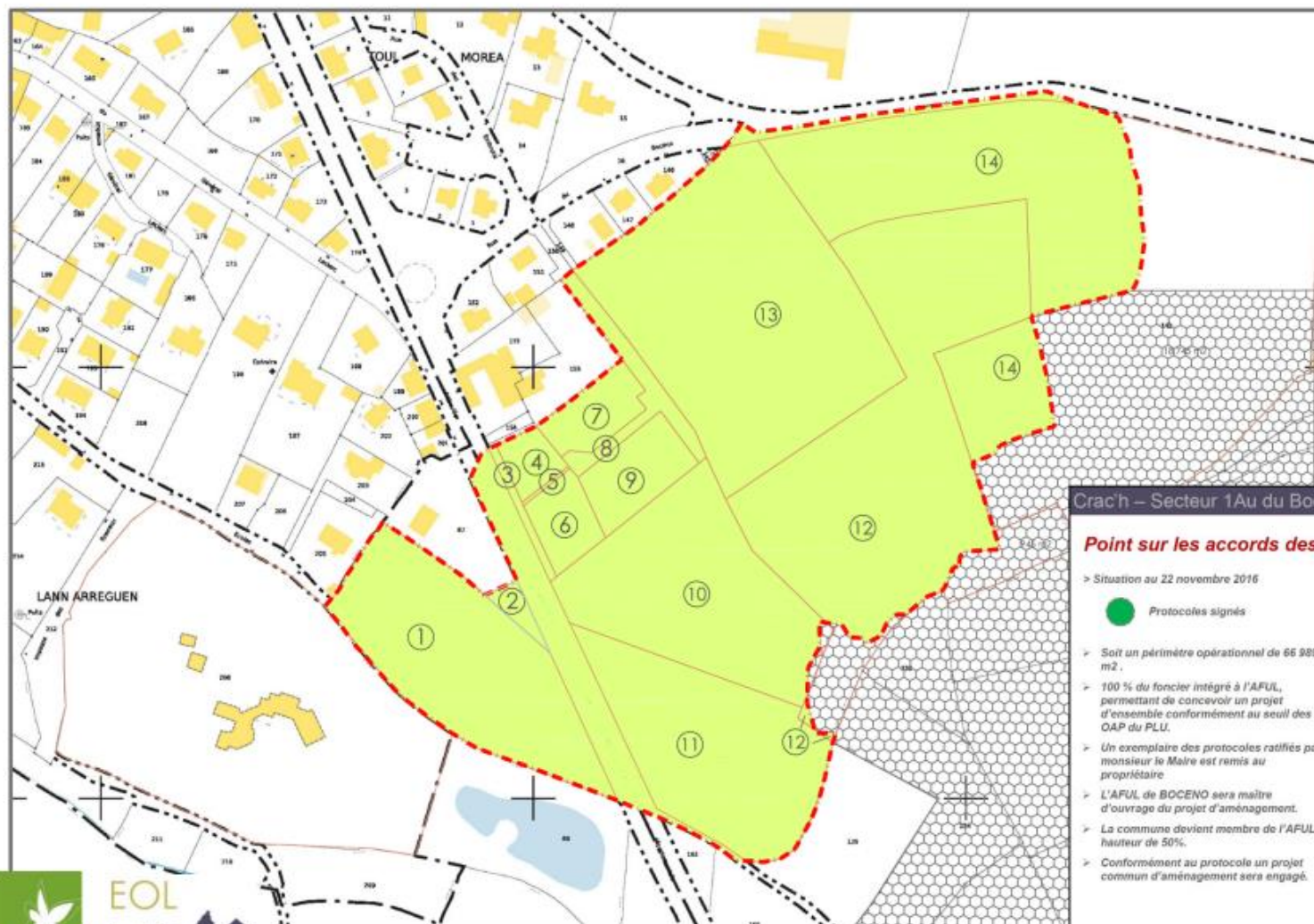


Tableau parcellaire au 5 Avril 2016

1	YA 68	0 73 81 m <sup>2</sup>	Indivision GOUZER/LE QUELLEC
2	ZV 67p	0 03 05m <sup>2</sup>	Consorts CADUDAL
3	ZV 159	0 02 36m <sup>2</sup>	Indivision LE DEVEHAT
4	ZV 158	0 06 29 m <sup>2</sup>	LE DEVEHAT Marie-renée
5	ZV 160	0 00 41 m <sup>2</sup>	Indivision LE DEVEHAT
6	ZV 161	0 10 18 m <sup>2</sup>	LE DEVEHAT Marie-renée
7	ZV 157	0 11 45 m <sup>2</sup>	LE DEVEHAT Annie-marie
8	ZV 156	0 10 93 m <sup>2</sup>	Indivision LE DEVEHAT
9	ZV 162	0 15 67 m <sup>2</sup>	LE DEVEHAT Michelle
10	ZV 163	0 75 31m <sup>2</sup>	Indivision LE DEVEHAT
11	ZV 164	0 69 23 m <sup>2</sup>	Indivision DANIEL/HERVE
12	ZV 143p	1 40 64 m <sup>2</sup>	Indivision LE BAGOUSSE
13	ZV 144	1 32 17 m <sup>2</sup>	Indivision DANIC
14	ZV 142p	1 21 44 m <sup>2</sup>	Indivision LE METOUR
		6 72 94 m <sup>2</sup>	

Observations

Crac'h – Secteur 1A du Boceno – études opérationnelles

**Point sur les accords des propriétaires**

> Situation au 22 novembre 2016

- Protocoles signés
- Soit un périmètre opérationnel de 66 989 m<sup>2</sup>.
- 100 % du foncier intégré à l'AFUL, permettant de concevoir un projet d'ensemble conformément au seuil des OAP du PLU.
- Un exemplaire des protocoles ratifiés par monsieur le Maire est remis au propriétaire.
- L'AFUL de BOCENO sera maître d'ouvrage du projet d'aménagement.
- La commune devient membre de l'AFUL à hauteur de 50%.
- Conformément au protocole un projet commun d'aménagement sera engagé.



Principes d'aménagement  
opérationnels du secteur 1A  
L'aménagement du secteur 1A sera réalisé  
dans le cadre d'un projet d'aménagement  
d'ensemble portant sur 10% maximum de la  
superficie.



Des réunions de travail mensuelles

**Et...**

Concertation avec les autres acteurs, EPCI, ADIL, CG56, Concessionnaires.

Concertation avec les autres propriétaires et riverains usagers du site

Communication en partenariat avec la commune, panneau, bulletin, site web et réunion publique.

Un formalisme simple avec Compte-rendus des réunions AFUL et relevé des décisions votées.

Commune de CRACH (56)  
Secteur 1AU3

**AFUL du BOCENO**  
(Association Foncière Urbaine Locative)

Réunion du bureau de l'AFUL (RS)  
2 Juin 2017

Intervenant	Intitulé de la réunion ou de l'objet de l'AFUL	Présence ou participation
Talonnat	Commissaire BOCENO/BOCENO	+
AFUL BOCENO	Présence BOCENO	+
Secrétaire	Christine GARDU	+
Président	Robert LAPOSTOLLE	+
Trésorier adjoint	Stéphane MARTEL	absent
Député à l'urbanisme et à l'habitat	Robert LAPOSTOLLE	+
Député à l'urbanisme et à l'habitat	Audrey LE TREYER	absente
Député à l'urbanisme et à l'habitat	Stéphane PÉRISSÉ	absent
Député à l'urbanisme et à l'habitat	Robert LAPOSTOLLE	+
Député à l'urbanisme et à l'habitat	Stéphane PÉRISSÉ	+

Intervenant	Intitulé de la réunion ou de l'objet de l'AFUL	Présence ou participation
Secrétaire adjoint	Stéphane PÉRISSÉ	+
CAU	Christine GARDU/AGUIL, Dominique GUYONNE, Stéphane PÉRISSÉ, ingénieur EOP	absent

Un travail progressif avec les membres de l'AFUL pour intégrer les thèmes et enjeux de l'aménagement, une animation de la démarche par L'AMO et le Concepteur.

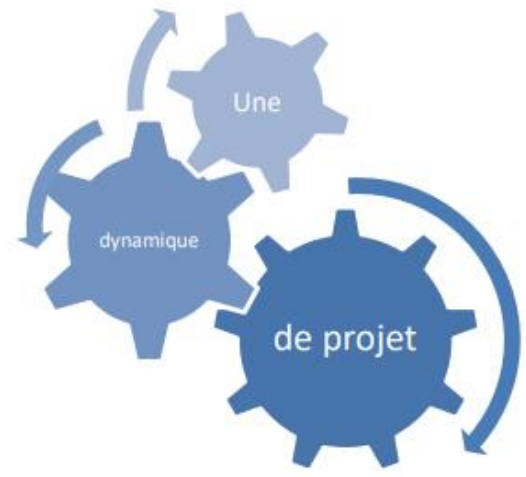


Plusieurs réunions de travail pour choisir un scénario d'aménagement et débattre des enjeux architecturaux



**1** Maquette bilan financier

Maquette bilan financier



**2**

Notaires: Jean DEJOUR, Christophe BARBAD, Anne DUFFO-LE STRAT

**Protocole d'aménagement**

Entre la Commune de CRACH  
Et Madame Solange GOUZER

Notaire chargé de dresser: Christian HAZARD

Un Protocole d'aménagement ent



**3**

Un projet d'aménagement et de redistribution foncière

Préfecture de Morbihan (M)

Commune de CRACH

**Statuts de l'AFUL de BOZNO**

Le conseil d'administration est composé de 10 membres élus pour une durée de 3 ans.

Le Président est élu pour une durée de 3 ans.

Le Vice-Président est élu pour une durée de 3 ans.

Le Secrétaire est élu pour une durée de 3 ans.

Le Trésorier est élu pour une durée de 3 ans.

**4**

Approbation des statuts de l'AFUL

**5**

Publication en Préfecture des statuts de l'AFUL

JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Associations et fondations d'entre...

Associations, Fondations d'entreprise, Associations syndicales de propriétaires, Forcés de cotisation, Fondations paritaires

Annexe n° 1613

96 - Morbihan

ASSOCIATIONS SYNDICALES DE PROPRIÉTAIRES

Crach

**7** Planning des actions

Crach - Secteur 144 du Bozno - études opérationnelles

Détails du calendrier opérationnel (phases 1 à 3)

Phase	Intitulé de l'action	Date
1	Levée de l'avis de l'Etat, réception des permis de construire, décrets de permis de construire, décrets de permis de construire...	27/06/2015
2	Travaux de construction des logements, travaux de construction des logements, travaux de construction des logements...	01/07/2015
3	Travaux de construction des logements, travaux de construction des logements, travaux de construction des logements...	01/07/2015

**6**

Contrats d'études

COMMUNES ETUDES OPERACIONNELLES

UNITE LES SERRANOIS

L'association française Initiative Libre (AFIL) de BOZNO (dont le siège est à CRACH (56000) en Morbihan, place Saint-Louis de la ville, commune de Crach (Morbihan) a pour objet de promouvoir et de développer le secteur de Crach, à savoir le conseil et la maîtrise d'œuvre de projets d'aménagement.

Le SERSI GED BREHENEH SERSI, SELAS de gestionnaire associé, dont le siège social est situé 14 de L'Arceau à rue des Maitres 56000 Vannes, représenté par son président M. Jean-François, assure l'exécution des études et la maîtrise d'œuvre de l'opération.

Le SERSI SCL, Agence d'urbanisme de Paysage et d'Etudes Environnementales, 8 rue des Maitres, 56000 Vannes, sera chargée de l'étude de faisabilité et de l'aménagement de l'opération.

Le SERSI LORRAINE ET ARBETTES DESOISEL, L'ingénieur C. APUL de BOZNO chargé de la maîtrise d'œuvre de l'opération de construction de logements, sera chargé de l'étude de faisabilité et de l'aménagement de l'opération.



Bilan Foncier par lot / programmation logement / densité

La 02/08/17

lot	m2 cessibles	nb logts	Appartement / Intermédiaire PLUS	Maison de village PLUS	Appartement / Intermédiaire Accession	Lots abordables Commune		Lots libres	
A secteur Ouest	5 691	38		8	30				
B Secteur est	3 871	20	12			8	2 594		
C Secteur est	6 032	28	12	6		7	2 541	3	1 034
D Secteur est	7 899	18				4	1 828	14	6 071
E Secteur est	6 864	20				6	2 096	14	4 768
F Secteur est	8 079	24				17	5 758	7	2 321
G Secteur est	4 830	12						12	4 930
H Secteur est	5 873	15				1	375	14	5 498
sous total m2	49 239		9 426				15 192		24 622
<b>Total logements</b>		<b>175</b>	<b>24</b>	<b>14</b>	<b>30</b>		<b>43</b>		<b>64</b>
						m2 moyen	<b>353</b>	m2 moyen	<b>385</b>
Total Foncier Brut	67 000	total PLUS	38						Densité sur le brut / ha
Coefficient	0,7349	% PLUS	22%						26,12







## 31 logements sociaux

- 13 logements collectifs sur le lot 101
- 18 logements dont 6 individuels sur le lot 100
- 1 local médical ou paramédical

		Qté	SHAB	Loyer
TYPE 2	Coll.	12	44 m <sup>2</sup>	250 à 371 €
	Indiv .			
TYPE 3	Coll.	11	65 m <sup>2</sup>	368 à 413 €
	Indiv .	2	60 m <sup>2</sup>	322 à 473 €
TYPE 4	Coll.	1	79 m <sup>2</sup>	506 €
	Indiv .	3	76 m <sup>2</sup>	404 à 446 €
TYPE 5	Coll.	1	150 m <sup>2</sup>	<i>Accession/PSLA</i>
	Indiv .	1	88 m <sup>2</sup>	515 €

3 715 848 € HT

Budget de l'opération

- **180 455 €** de subventions
  - *Etat*
  - *Conseil départemental*
  - *AQTA*
- 1 135 000 € de fonds propres

Démarrage  
préparation  
du chantier



Fin  
prévisionne  
lle du  
chantier

Mai  
2022



2<sup>e</sup>  
Trimestre  
2024

93% d'entreprises  
morbihannaises

100% d'entreprises bretonnes



# Bilan financier Lotissement du Bocéno

## BILAN FINANCIER BUDGET LOTISSEMENT DU BOCENO

DEPENSES	Montant HT	RECETTES	Montant
6045 - Achat d'études	247 144,44	AQTA - Fonds de portage intérêts d'emprunt	28 501,00
6015 - Achat des terrains	1 202 237,37	AQTA - Accession aidée lots communaux	70 000,00
605 - Travaux viabilisation	927 935,27	AQTA - Cession du foncier à un opérateur social	124 000,00
66111 - Intérêts d'emprunts	55 812,10	Vente des lots communaux	2 321 528,73
<b>TOTAL</b>	<b>2 433 129,18</b>	<b>TOTAL</b>	<b>2 544 029,73</b>

Emprunts à hauteur de 2 500 000 €

**Budget principal commune** : aménagement sur la RD 28 : 261 000 € HT (subvention du Département PST 45 000 €)