

IDENTITÉ
DÉSIRABILITÉ
MOBILISATION

- Je travaille l'image d'un centre-bourg pour le rendre désirable et attirer de nouveaux habitants, de nouveaux investisseurs.

Contexte et enjeux

Les programmes habitat développés en périphérie des centres-bourgs proposent et promettent, à travers leurs supports de communication, « une vie à la campagne », « un accès direct à la nature » ou « une vue imprenable sur le grand paysage »... Quelle est aujourd'hui la promesse des centres-bourgs ? Dans quelle histoire proposent-ils à de potentiels habitants ou investisseurs de s'inscrire et de s'investir ?

Si les centres-bourgs offrent, par la proximité des services et des commerces, « une ville à portée de main », ils ne diffusent pas toujours une image séduisante et désirable. L'esthétique des façades, l'ergonomie des parcours quotidiens, la qualité des espaces de sociabilité et de convivialité (voire leur absence), la place accordée à l'enfant, ... ne sont pas suffisamment qualitatifs pour permettre à de futurs habitants de se projeter dans ces centres-bourgs.

Pour être désirables et véhiculer une promesse de qualité de vie, les communes et leurs centres-bourgs doivent valoriser leurs atouts et leur singularité pour consolider leur identité. Cela signifie tout d'abord identifier leurs atouts (ambiances urbaines, accès au cadre naturel, offre de proximité, animation, mobilités, accessibilité etc.) ainsi que les moteurs de leur attractivité ou de leur désaffection pour de potentiels habitants ou investisseurs. Cela signifie ensuite la construction d'une mise en récit des communes et de leurs centres-bourgs, s'appuyant sur des marqueurs d'image positive mais également sur une mise en tourisme.

Cette mise en tourisme est à la fois un vecteur de valorisation d'un territoire au-delà de sa vocation résidentielle, et un vecteur de mise en pratique du territoire, suscitant sa fréquentation par des extérieurs et contribuant à sa notoriété.

SOLUTION PROPOSÉE

Une commune et son centre-bourg, à travers leurs aménagements et ses équipements diffuse une image et émet des messages. Il parle. Il raconte quelque chose. Redonner envie de s'installer dans une commune et son centre-bourg suppose de travailler en amont le récit ou le "storytelling urbain" de la commune. Un récit est porteur d'une vision et d'une promesse qui renvoient à l'identité de la commune. La mise en récit participe à la démarche de marketing territorial.

Quels messages veut-on faire passer ? Quelle image veut-on donner à voir à travers la programmation urbaine, la politique touristique et patrimoniale, la politique associative et la programmation événementielle du centre-bourg ? Quelle histoire veut-on raconter ? Ces questions interrogent nécessairement l'identité de la commune.

Les pistes d'action présentées ci-dessous en trois grandes étapes suivent une logique de progressivité :

1- Élaborer le diagnostic de la commune et du centre-bourg pour identifier leurs moteurs d'attractivité et de désaffection du centre-bourg :

- Identifier les atouts et les faiblesses tant en termes résidentiels, économiques que touristiques ;
- Élaborer un diagnostic s'appuyant sur la mobilisation des forces vives et habitants du territoire ainsi que sur des enquêtes auprès de différents profils d'habitants et investisseurs extérieurs au territoire

2- Segmenter les publics (fiche n°2)

- Identifier les cibles (habitants ou investisseurs) les plus pertinentes en regard des résultats du diagnostic et de la stratégie de développement de la collectivité ;

3 - Définir des messages et un plan d'actions

- Travailler sur des messages valorisant la qualité de vie dans la commune et en centre-bourg et les bénéfices induits pour ses résidents ;
- Encourager les communes à engager des démarches globales d'amélioration de leur cœur de bourg et de son accessibilité au cadre naturel et aux zones d'emploi éviter les approches en silo.



Pour aller plus loin

La grille d'attractivité d'une commune de l'EPF

L'Établissement Public Foncier de Bretagne a lancé en 2013 une démarche expérimentale intitulée « Mission d'étude sociologique sur l'attractivité des centres-bourgs » pour identifier les moteurs d'attractivité ou au contraire de désaffection des centres-bourgs ruraux bretons.

L'étude sociologique a permis de concevoir une grille d'analyse pour comprendre les centres-bourgs du point de vue des usagers et des habitants. Cette grille d'analyse permet de porter un regard nouveau sur le centre-bourg et de définir des champs d'actions sur lesquels la collectivité peut agir.

Cette étude a permis la rédaction d'un guide pratique, facilement appropriable, pour se questionner et engager un premier niveau de réflexion.

(Sources : Etude <https://www.epfbretagne.fr/-grille-analyse-sociologique--57.html>)

Guide <https://www.epfbretagne.fr/-grille-d-analyse-sociologique---1757.html>)

Décodez votre
centre-bourg
avec les yeux
d'un usager



- Présentation et mode d'emploi
- 4 fiches dimensions
- 14 fiches thématiques

	Site Topographie et paysage	Espace public (places, rues, squares...)	Habitat (logements et espaces résidentiels)	Commerces	Services (services publics, services de santé, associations...)	Équipements techniques (gare, stades, piscines couvertes...)
RECEPTEUR MÉDIATIQUE						
UTILISATEUR ERGONOMIQUE						
HABITANT SOCIOLOGIQUE						
CONSOMMATEUR ÉCONOMIQUE						





- Identifier les profils d'habitants cibles de la stratégie d'attractivité de la commune et de son centre-bourg
- Créer les conditions pour attirer de nouveaux habitants ou investisseurs à s'installer ou à investir en cœur de bourg

Contexte et enjeux

Les habitants n'ont pas tous les mêmes attentes et les mêmes besoins. Les cœurs de bourgs ne disposent pas tous des mêmes ressources et atouts pour répondre à ces besoins. Par ailleurs, ces attentes et besoins évoluent au cours de la vie.

L'enjeu est de valoriser les atouts d'un centre-bourg. Cela suppose de bien identifier les atouts de la commune (fiche n°1) et d'identifier les habitants que l'on souhaite attirer pour comprendre leurs besoins, leurs attentes, leurs désirs en matière de choix résidentiel.

SOLUTION PROPOSÉE

Pour identifier des cibles visées par la stratégie d'attractivité, il faut au préalable pouvoir segmenter des profils d'habitants ou personae.

Les personae sont des portraits sociologiques. Ils permettent de rendre compte de la diversité des sensibilités, des points de vue, des comportements, des pratiques sociales des habitants, des usagers, des consommateurs.

Construire des personae permet de mieux cibler le public que l'on souhaite attirer (ou maintenir) vers la commune et le centre-bourg. Cela permet de définir un programme d'actions à mettre en œuvre pour atteindre ce public en matière d'habitat, de services, d'équipements, de cadre de vie...

Par exemple, maintenir des personnes âgées en centre-bourg suppose de développer une offre adaptée, associée à un ensemble de services. Attirer des familles avec de jeunes enfants suppose d'offrir un cadre de vie sécurisant et ergonomique, ainsi que des services associés à l'enfance et à la jeunesse.

Le travail de segmentation des publics, réalisé pour cette étude, a permis d'identifier 12 portraits d'habitants regroupés en 4 grandes familles.

Cette segmentation a permis de travailler des concepts habitat adaptés aux différents centres-bourgs étudiés et aux différentes cibles d'habitants et d'investisseurs.

La construction de ces personae (ou profils sociologiques) s'est déroulée en deux temps :

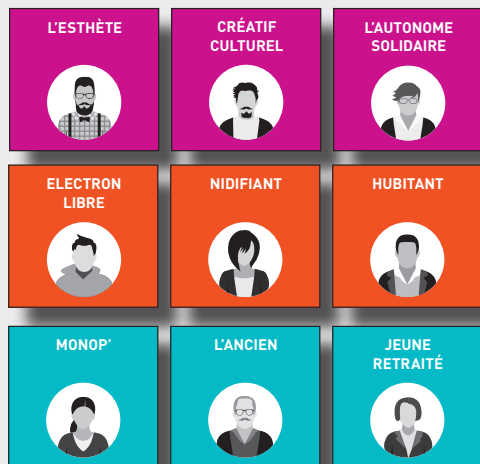
- Un premier temps d'enquête sociologique pour identifier et comprendre les critères de choix des habitants lors de l'acquisition d'un logement ;
- Un second temps d'analyse, de construction d'indicateurs, de test, et de production de planches graphiques.

Chaque commune doit alors identifier les personae qui semblent les plus pertinents pour habiter dans son centre-bourg en fonction de ses atouts et faiblesses. L'identification de cibles d'habitants, pour une commune, facilite la prise de contact auprès d'opérateurs (privés ou publics).

Pour aller plus loin

Les typologies de profils habitants potentiels (1/3)

Les 9 profils



L'ESTHÈTE



L'esthète est un amoureux des vieilles pierres. Il apprécie le charme des petits villages de caractère et la richesse de l'animation culturelle locale. Potentiellement en activité libérale, il souhaite ponctuellement travailler à domicile et résider dans un lieu doté de charme disposant d'un accès numérique performant. Il dispose de revenus moyens voire élevés qui lui permettent d'envisager un projet de construction sereinement.

Caractéristiques

Age	MATURE - SENIOR
Revenu	ÉLEVÉ
Activité	INACTIF - ACTIF - BI-ACTIF
Ménage	SANS ENFANT
Taille ménage	1 A 2 PERSONNES
Statut d'occupation	PROPRIÉTAIRE



Type de produit recherché

Rénovation, maison neuve matériaux biosourcés, habitat participatif, espaces partagés, espace de travail et connectique dans le logement. Grandes ouvertures sur le paysage.

RENNES  3

Mots clés

Partage - participatif
Patrimoine
Bio - frugal - circuits-courts
Bien-être - santé
Créatif - culture
Indépendant - télétravail



Communes

Becherel
Corps-Nuds

© mana • www.manafactory.fr

CULTUREL CRÉATIF



Le culturel créatif recherche une commune à l'identité patrimoniale forte et un cadre permettant d'offrir à ses enfants (souvent en bas âge) des activités culturelles riches et diversifiées. S'il peut être amené à se déplacer pour son travail, il souhaite disposer de services à portée de main, et pouvoir travailler ponctuellement à domicile. L'un des membres du couple peut travailler à domicile.

Caractéristiques

Age	JEUNE - MATURE
Revenu	FAIBLE - MOYEN
Activité	ACTIF - BI-ACTIF
Ménage	JEUNES ENFANTS - ADOS & JEUNES ADULTES
Taille ménage	2 À 4 PERSONNES
Statut d'occupation	LOCATAIRE - PROPRIÉTAIRE



Type de produit recherché

Rénovation, maison neuve en matériaux biosourcés, habitat participatif, espaces partagés, jardin partagé, services mutualisés, espace de travail et connectique dans le logement. Auto-construction ou auto-réhabilitation.

RENNES  3

Mots clés

Partage - échange - participatif
DIY - autoconstruction
Bio - frugal - circuits-courts
Bien-être - santé
Créatif - culture
Indépendant - télétravail



Communes

Becherel
Corps-Nuds

© mana • www.manafactory.fr

L'AUTONOME SOLIDAIRE



L'autonome solidaire choisit une commune de résidence pour y exercer une activité à laquelle il souhaite donner du sens. Il contribue à la vie de la cité dans laquelle il développe son réseau amical et professionnel. Son mode vie se veut en rupture avec la société de consommation. Ses revenus sont le plus souvent modestes. Il pratique volontiers le partage et l'échange. Il peut parfois être mobile, mais il exerce le plus souvent son activité localement.

Caractéristiques

Age	JEUNE - MATURE
Revenu	FAIBLE
Activité	ACTIF - BI-ACTIF
Ménage	SANS, JEUNE ENFANT - ADO & JEUNE ADULTE
Taille ménage	1 A 3 PERSONNES
Statut d'occupation	LOCATAIRE - PROPRIÉTAIRE



Type de produit recherché

Rénovation, maison neuve en matériaux biosourcés, habitat participatif, espaces partagés, services mutualisés, espace de travail, jardin partagé. Auto-construction ou auto-réhabilitation.

RENNES  1

Mots clés

Partage - échange - participatif
DIY - autoconstruction
Bio - frugal - circuits-courts
Bien-être - santé
Créatif - culture - art - artisanat
Indépendant - télétravail

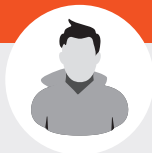


Communes

Becherel
Cintré
Corps-Nuds

© mana • www.manafactory.fr

ELECTRON LIBRE



L'électron libre se caractérise par sa jeunesse. Il est autonome financièrement mais dispose de revenus modestes (1er emploi, intérimaire, apprenti). Il est faiblement inscrit dans la commune et potentiellement très mobile (famille, réseaux sociaux extérieurs à la commune). Son choix d'implantation est lié au lieu de son activité professionnelle.

Caractéristiques

Age	JEUNE
Revenu	FAIBLE
Activité	ACTIF
Ménage	SANS ENFANT
Taille ménage	1 PERSONNE
Statut d'occupation	LOCATAIRE



Type de produit recherché

Petite surface avec ou sans espace extérieur, espace de stationnement. Cohabitation, colocation. Locatif.

RENNES  3

Mots clés

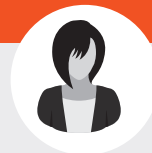
Turn over - mobilité
Faible ancrage



Communes potentiellement toutes les communes (sauf Becherel)

© mana • www.manafactory.fr

NIDIFIANT



Le nidifiant débute son parcours résidentiel. L'arrivée d'un 1er enfant est souvent l'occasion pour le couple d'intégrer un logement plus grand (location ou accession). Le choix de la commune dépend du lieu d'activité des conjoints et des conditions d'accessibilité de celle-ci. La présence des services de santé et de commerces de proximité oriente son choix. Le ménage est mobile et reste attaché à ses modes de consommation antérieurs.

Caractéristiques

Age	JEUNE
Revenu	FAIBLE
Activité	ACTIF - BI-ACTIF
Ménage	JEUNES ENFANTS
Taille ménage	3 A 4 PERSONNES
Statut d'occupation	LOCATAIRE - PROPRIÉTAIRE



Type de produit recherché

Moyenne à grande surface (2 chambres minimum) dans l'attente de changer pour une plus grande surface lorsque la famille s'agrandira. Neuf / VEFA. Jardin ou terrasse. Garage, espace de stockage.

RENNES  5

Mots clés

Accession à la propriété
Enfant - école
Campagne - nature
Fonctionnalité - performance
Transport - vitesse



Communes potentiellement toutes les communes (sauf Becherel)

© mana • www.manafactory.fr



Pour aller plus loin

Les typologies de profils habitants potentiels (2/3)

HUBITANT

L'Hubitant se caractérise par l'importance et la fréquence de ses déplacements (travail, école, loisirs, supermarché). Ces rythmes du quotidien orientent fortement sa pratique du territoire. Il recherche une commune qui lui propose des services et des équipements performants à portée de main. Elle doit être parfaitement connectée au réseau routier ou ferroviaire pour accéder à des services plus éloignés.



Caractéristiques	
Age	MATURE
Revenu	MOYEN - ÉLEVÉ
Activité	ACTIF - BI-ACTIF
Ménage	JEUNES ENFANTS - ADOS & JEUNES ADULTES
Taille ménage	3 PERSONNES ET +
Statut d'occupation	PROPRIÉTAIRE



Type de produit recherché

Grand logement, lumineux, terrasse et/ou jardin, garage, accès à la nature, espace public sécurisé.
Maison contemporaine ou rénovation d'ef en main.

RENNES  5

Mots clés

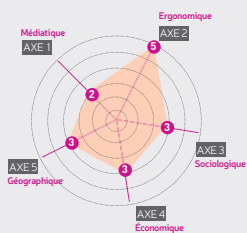
Accession à la propriété
Enfant - école
Travail
Fonctionnalité - performance - temps
Transport - vitesse
Commerces - services



Communes

L'Hermitage
Saint Gilles
Chavagne
Corps Nuds

© mana - www.manafactory.fr



MONOP'

Le monop vit seul avec ses enfants. Les contraintes professionnelles et les contraintes familiales pèsent de tout leur poids sur son quotidien. Ses revenus sont parfois modestes. Il cherche à s'entourer pour compenser un sentiment de fragilité (environnement sécurisant, services de proximité, vie associative, réseaux d'entraide).



Caractéristiques	
Age	JEUNE - MATURE
Revenu	FAIBLE - MOYEN
Activité	ACTIF
Ménage	JEUNES ENFANTS - ADOS & JEUNES ADULTES
Taille ménage	2 PERSONNES ET +
Statut d'occupation	LOCATAIRE - PROPRIÉTAIRE



Type de produit recherché

Surface de logement moyenne (2 chambres minimum), prix abordable, ef en main, habitat partagé, espaces partagés ou espace mutualisé (salle de jeu, terrasse et/ou jardin).

RENNES  4

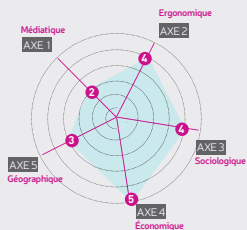
Mots clés

Sécurité - services - vie sociale
Enfant - école
Travail - temps



Communes
Potentiellement toutes les communes (sauf Becherel)

© mana - www.manafactory.fr



L'ANCIEN

L'ancien vit dans la commune depuis de nombreuses années. Il habite aujourd'hui une maison familiale (en couple ou non) et n'envisage pas de quitter son logement même si celui-ci est peu adapté. Le recours aux services de l'ADMR lui permet de rester dans son logement. Le développement d'une offre intergénérationnelle est cependant vu d'un bon œil dès lors que le couple (ou la personne) se sent dans l'incapacité d'entretenir son logement ou éprouve des difficultés à sortir seul et refuse l'idée de la maison de retraite.



Caractéristiques	
Age	SENIOR +
Revenu	FAIBLE - MOYEN
Activité	INACTIF
Ménage	SANS ENFANT
Taille ménage	1 À 2 PERSONNES
Statut d'occupation	LOCATAIRE - PROPRIÉTAIRE



Type de produit recherché

Logement adapté (1 à 2 chambres), stockage, pièce partagée (pour activités)
Terrasse ou jardin

RENNES  2

Mots clés

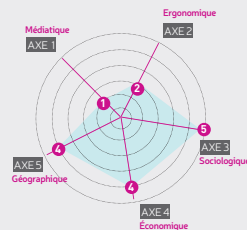
Ergonomie - Accessibilité - Service à la personne
Espace partagé - jardin partagé
Sociabilité - sentiment d'appartenance - souvenir



Commune

Potentiellement toutes les communes (sauf Becherel)

© mana - www.manafactory.fr



JEUNE RETRAITÉ

Lorsqu'il habite à la campagne, le jeune retraité peut être intéressé par un logement en centre-bourg. Lorsqu'il réside en périphérie immédiate du centre-bourg, il n'envisage pas de quitter son logement familial. Cet attachement à la maison familiale se justifie par la volonté d'accueillir enfants et petits-enfants. Encore mobile, le jeune retraité se déplace aisément à pied ou en voiture. Il peut envisager de diviser sa parcelle pour anticiper une future construction plus ergonomique.



Caractéristiques	
Age	SENIOR
Revenu	MOYEN
Activité	INACTIF
Ménage	SANS ENFANT
Taille ménage	1 À 2 PERSONNES
Statut d'occupation	PROPRIÉTAIRE



Type de produit recherché

Construction de plain-pied, accessibilité du logement, division parcellaire, jardin / petit potager, garage, espace de stockage.

RENNES  2

Mots clés

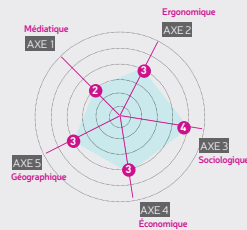
Ergonomie - accessibilité
Vie associative - sociabilité - contribution sociale
Nature - marche à pied
Commerces - services - proximité



Commune

Potentiellement toutes les communes

© mana - www.manafactory.fr



Pour aller plus loin

Les typologies de profils d'investisseurs potentiels

INVESTISSEUR LOCAL ATTACHÉ AU TERRITOIRE (ILAT)



L'ILAT est très attaché à sa commune (ou communes voisines) et à la propriété foncière. Il participe à la vie locale. Il dispose d'un réseau social important et d'une très bonne connaissance des opportunités foncières ou immobilières locales. Il préfère gérer lui-même son patrimoine et choisir ses locataires au sein de son réseau de connaissance. Il ne vise pas la défiscalisation. Investir dans la pierre lui permet de constituer un complément de retraite. On trouve ce profil notamment parmi les agriculteurs, les artisans ou les commerçants.

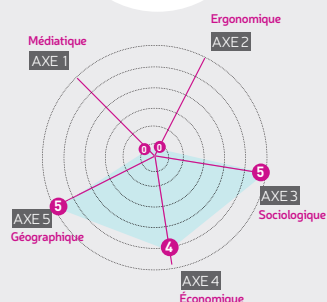
Caractéristiques

ARTISANS, AGRICULTEURS,
COMMERÇANTS
RESSOURCES MODESTES



Type de produit recherché

Neuf ou ancien
Maison individuelle ou
appartement en collectif



Mots clés

*Attachement au territoire
Propriété foncière
Patrimoine immobilier
Interconnaissance
Complément de retraite*



Communes

Corps-Nuds
Chavagne, Cintré
Éventuellement
Saint-Gilles

© mana • www.manafactory.fr

INVESTISSEUR EN MAISON INDIVIDUELLE EN PINEL (IMIP)



L'IMIP souhaite investir en maison individuelle pour éviter les contraintes de la copropriété. Il sait que ce type de produit devient rare sur le marché libre de la métropole. Il n'éprouve pas d'attachement particulier pour la commune dans laquelle il investit. Il est d'abord attiré par un prix et la plus-value potentielle qu'il peut réaliser lors de la revente du bien. L'acquisition d'un produit défiscalisé lui apporte à ce titre de nombreux avantages. Il ne dispose pas d'un capital économique suffisant pour investir dans Rennes intra-muros.

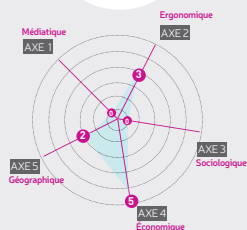
Caractéristiques

PRIMO-INVESTISSEUR
REVENUS MOYENS
40 À 50 ANS



Type de produit recherché

Maison individuelle
(neuve ou récente)
Terrain constructible



Mots clés

*Patrimoine financier
Dispositif fiscal
Primo-investisseur
Maison individuelle*



Communes

Saint-Gilles
Chavagne et Cintré
(dans une moindre
mesure car ces
communes sont en dehors
du secteur PINEL)

© mana • www.manafactory.fr

LE JEUNE COUPLE PRIMO-INVESTISSEUR (JCPI)



Les JCPI travaillent depuis 5 à 10 ans comme cadre ou profession libérale. Ils sont locataires et souhaitent profiter de la vie avant de s'ancrer plus durablement dans un territoire. Ils sont soucieux de leur avenir et souhaitent réaliser un investissement immobilier. Mais ils souhaitent également donner du sens à leur investissement et peuvent être sensibles aux valeurs et aux arguments du développement durable et de l'économie sociale et solidaire. L'enjeu est de trouver le bon équilibre entre placement financier et éthique.

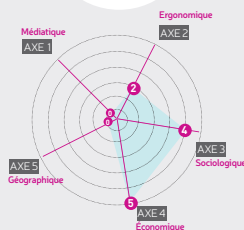
Caractéristiques

REVENUS MOYENS OU ÉLEVÉS
30 À 35 ANS



Type de produit recherché

Individuel ou collectif
Neuf (VEFA) ou récent



Mots clés

*Jeune couple
Patrimoine financier
Primo-investisseur
Économie sociale et solidaire
Développement durable*



Communes

Potentiellement
toutes communes
sauf Becherel

© mana • www.manafactory.fr





- Identifier des profils d'habitants et d'investisseurs potentiels pour mieux cibler des concepts d'habitats adaptés à l'accueil de nouvelles populations sur ma commune.

Contexte et enjeux

Un centre-bourg est inscrit au cœur de différents marchés (marché de l'immobilier, de l'emploi...). Il est en concurrence avec d'autres communes voisines qui cherchent elles aussi à attirer ou à maintenir des habitants et/ou des investisseurs.

Au sein même de la commune, l'habitat en centre-bourg est lui-même en concurrence avec l'habitat en lotissement pavillonnaire situé en périphérie du bourg. La centralité a une valeur. La dévitalisation signifie précisément la dépréciation de cette valeur. L'enjeu est bien de recréer une dynamique pour

que l'équation coût-avantage du centre-bourg soit positive.

Recréer de la valeur suppose de proposer des "parcours clients et investisseurs" de qualité. Mettons-nous à la place d'un ménage qui envisage d'acquérir une maison en centre-bourg ou d'un investisseur qui souhaitent investir dans un logement pour le mettre ensuite en location. Vont-ils réussir à trouver la bonne typologie d'habitat adaptée à leur situation familiale, à leur mode de vie, à leur sensibilité, à leurs usages du quotidien etc. ?

SOLUTION PROPOSÉE

Une collectivité souhaitant développer une attractivité de l'habitat dans son centre-bourg doit tenter de mettre en évidence de potentiels profils d'habitants ou d'investisseurs afin de mieux cibler des concepts d'habitats à programmer sur son centre-bourg.

Tout d'abord, ces profils d'habitants peuvent être déterminés selon plusieurs critères : situation familiale, âge, revenus, en activité ou en retraite, statut d'occupation du logement, besoin en mobilités et en services, besoin culturel etc. Les profils d'investisseurs sont eux plutôt déterminés selon l'activité de la personne, ses revenus, son attachement au territoire local, le type de produit immobilier recherché etc. (cf. [Fiche Action n°2](#))

Ensuite, chacun de ces profils d'habitants et/ou d'investisseurs peut être associé à une ou plusieurs communes cibles, adaptées à leurs besoins.

Exemple : "un habitant se caractérise par l'importance et la fréquence de ses déplacements (travail, école, loisirs, supermarché). Ces rythmes du quotidien orientent fortement sa pratique du territoire. Il recherche une commune qui lui propose des services et des équipements performants à portée de main. Elle doit être parfaitement connectée au réseau routier ou ferroviaire pour accéder à des services plus éloignés." On lui propose dans ce cas des communes comme l'Hermitage, Saint-Gilles, Chavagne ou Corps-Nuds qui proposent des avantages du point de vue des mobilités et des facilités d'accès au cœur de la métropole.

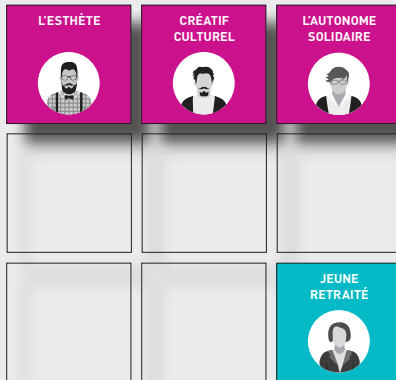
Enfin, de potentiels concepts d'habitats peuvent être établis selon les profils d'habitants et/ou d'investisseurs mais aussi selon les typologies des parcelles (taille, géométrie, proximité aux services, accessibilité, patrimoine bâti ou non etc.), plus ou moins adaptées à l'accueil de ces potentiels concepts d'habitats.



Pour aller plus loin

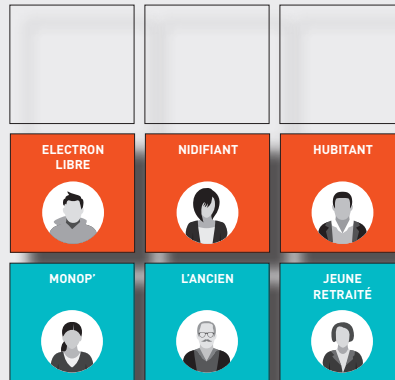
Les concepts d'habitats identifiés sur 6 communes de Rennes Métropole

Bécherel



Habitat participatif en micro-collectif

Chavagne

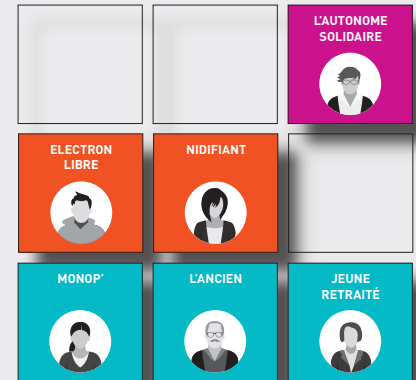


Béguinage pour personnes âgées



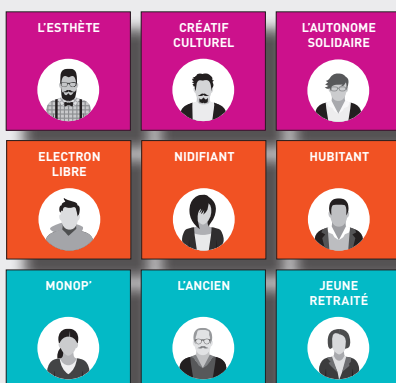
Maisons superposées en mixité intergénérationnelle

Cintré



Béguinage pour personnes âgées

Corps-Nuds

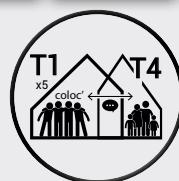
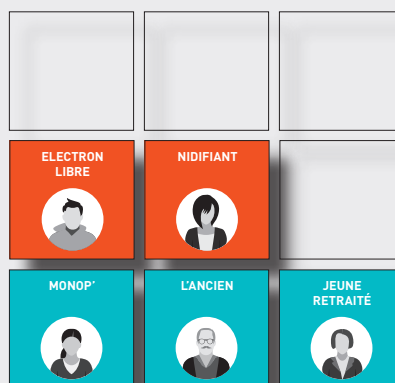


Béguinage pour personnes âgées



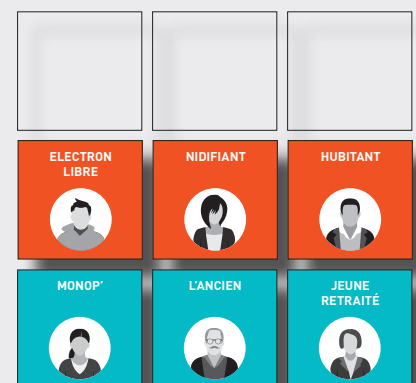
Grand logement évolutif

La-Chapelle-Thouarault



Colocation dans une réhabilitation en mixité intergénérationnelle

Saint-Gilles



Béguinage pour personnes âgées



Maisons superposées en mixité intergénérationnelle

IDENTITÉ
DÉSIRABILITÉ
MOBILISATION

- Renvoyer une image familiale de la commune
- Attirer l'installation de familles avec (jeunes) enfants

Contexte et enjeux

L'enfant est très peu présent dans l'espace public. Sa place est rarement marquée en cœur de bourg. Celui-ci n'a pas été aménagé et pensé pour l'enfant.

Pourtant, la majorité des communes de 2ème couronne observe un rajeunissement important de leur population. Ce rajeunissement, lié à l'arrivée de jeunes familles, se traduit par la progression des effectifs scolaires (qui parfois ont doublé)

mais il ne s'observe que très rarement dans l'espace public.

Un des gros enjeux est de repenser l'espace comme un espace de sociabilité, un espace ludique accueillant pour les enfants et familles. Penser ces espaces ludiques en cœur de bourg c'est aussi signifier à de potentiels nouvelles familles qu'elles ont toute leur place dans le centre-bourg de la commune.

SOLUTION PROPOSÉE

Marquer la place de l'enfant dans le centre-bourg pour rajeunir son image et signaler aux familles qu'elles y ont toute leur place.

Donner aux enfants l'envie de fréquenter le centre-bourg, de le pratiquer progressivement de manière autonome et favoriser les liens entre les générations. Offrir des escales singulières et des promesses de jeu.

Réinvestir les activités du mercredi dans le centre-bourg et offrir des prétextes aux accompagnants pour le fréquenter.

Plusieurs supports peuvent y concourir :

- Localiser de manière visible des équipements et services destinés à la petite enfance et à l'enfance mais aussi des espaces ludiques et porteurs d'imaginaires (des aménagements simples : une rigole d'eau, un tronc d'arbre, des murets...);
- Offrir des itinéraires sécurisés à l'abri des circulations, au cœur et en relation avec le centre-bourg, avec des supports pluriels : rues piétonnes, trottoirs larges et ergonomiques, voies cyclables ;
- Concevoir des escales attractives pour les enfants greffés sur ces itinéraires du centre-bourg : aires de jeux, squares...



Pour aller plus loin

Comment développer des espaces de jeux pour les enfants ?

CRÉER UN MAILLAGE SUFFISANT D'ESPACES BIEN POSITIONNÉS
ET TRÈS ACCESSIBLES

Les espaces de jeux développés pour les enfants doivent être implantés dans des espaces stratégiques (près des écoles, près des équipements culturels ou des logements collectifs) et très lisibles (utilisation de couleurs vives).

L'accessibilité doit être aisée pour favoriser l'autonomie de l'enfant : il faut donc réfléchir en parallèle de l'installation d'une aire de jeux aux cheminements piétons, voire à l'aménagement de pistes cyclables sécurisées.

La rue peut aussi devenir une aire de jeux pour les enfants à condition de rendre l'ambiance de ces espaces moins routières. Plusieurs outils existent pour cela : création de zones de rencontres, limitation des vitesses à 10-20 km/h, appropriation de l'espace public par les habitants etc.



Écoquartier Vauban
à Fribourg-en-Brigau

© Florian Le Villain

DÉVELOPPER DES ESPACES MULTI-USAGES,
DÉDIÉS À UN OU DES PUBLICS CIBLÉS

Il est possible d'imaginer l'installation d'aires de jeux en prenant en compte plusieurs types de publics afin de rendre favorable le "jouer ensemble" ou tout du moins le "jouer à proximité".

Il est aussi important de bien choisir le type de jeux en prenant en compte les saisons : des jeux d'eau pour l'été (brumisateurs, jets...) et plutôt des jeux abrités et/ou moins salissants pour l'hiver... et de bien positionner ces derniers en fonction des moments de la journée (pendant l'heure du midi, après l'école...).



Jardin des Deux Rives
(Kehl, Allemagne)

IMPLANTÉS DES ESPACES DE JEUX FAVORISANT
LE RAPPORT À LA NATURE ET À L'OUVERTURE VERS L'AUTRE

Autant que possible, il est favorable pour les enfants d'implanter une nouvelle aire de jeux au plus près de la nature afin que ces derniers puissent éveiller tous leurs sens (sons des oiseaux, odeurs des plantes...). L'intégration à un cadre naturel permet aussi aux habitants de profiter d'un espace calme et reposant, où il devient agréable de passer un après-midi pour y étudier, écouter de la musique, courir etc.

L'interactivité entre les enfants est aussi importante. Afin de rendre plus convivial un espace de loisirs et de favoriser les échanges, il est possible d'installer de grandes tables de pique-nique partagées, des barbecues en "libres-service" voire même des fours à pain.



Parc de Beaugard (Rennes)
Table de pique-nique zig-zag



JE DÉVELOPPE UNE ACTIVITÉ AGRICOLE SUR LA PARCELLE (JARDINS PARTAGÉS, POTAGERS, ÉCO PÂTURAGES...)

FICHE
ACTION
N°5

IDENTITÉ
DÉSIRABILITÉ
MOBILISATION

TYPOLOGIE
DE LA
PARCELLE

- Développer l'agriculture urbaine sur une parcelle non-constructible de centre-bourg pour contribuer à sa vie sociale, à sa transition écologique et à son attractivité

Contexte et enjeux

Riches en histoire et en patrimoine, les centres-bourgs sont essentiels à la cohésion des territoires périurbains. En dehors de la réhabilitation ou la construction de logements, primordiale à l'attractivité de ces communes, il y a un réel besoin de créer des lieux communs, propices aux échanges et aux partages, notamment pour les centre-bourg disposant de parcelles non-constructibles.

Leur reconfiguration doit s'accompagner d'activités susceptibles de relancer le dynamisme des centres, mais doit également contribuer au développement de liens sociaux, tout en intégrant des objectifs de transition écologique. De telles initiatives sont une aubaine pour se démarquer des communes voisines.

SOLUTION PROPOSÉE

Les parcelles non-constructibles sont propices à l'accueil d'une agriculture urbaine.

Ces espaces de culture, gérés collectivement par les habitants qui le souhaitent, sont de véritables lieux de **rencontres et de partages de connaissance**. Ils incluent également une forte dimension paysagère.

De nombreuses techniques existent pour adapter le projet aux contraintes du terrain (culture en bacs en cas de pollution des sols par exemple). La création d'un tel lieu peut par ailleurs tout à fait s'inscrire dans une démarche de co-construction avec l'ensemble des acteurs du territoire, et notamment les habitants, autour d'un projet fédérateur et articulé autour du développement durable.

Les jardins partagés nécessitent **peu d'investissement, l'aménagement pouvant se faire dans le cadre de chantiers participatifs**. De nombreuses associations peuvent accompagner les communes dans ce type de projet.



Pour aller plus loin

Les Cols Verts : l'agriculture urbaine partout et pour tous !

Dans le cadre de l'appel à projet « Dynamisme des bourg ruraux et des villes en Bretagne », plusieurs jardins partagés ont été réalisés : à Languédias (22), à Saint-Caradec (22) ou encore à Plounéour-Ménez (29).

À Languédias, commune des Côtes d'Armor d'environ 500 habitants, le jardin intergénérationnel a été inauguré en 2015. Créé de manière participative, il a été le point de départ d'un projet global de redynamisation du centre-bourg.

(Site internet : <https://www.lescoldsverts.com/>)



Ferme urbaine
à Valenciennes (59)





- Favoriser le développement du coworking pour inciter les habitants à rester travailler dans leur commune et réduire les mobilités et favoriser la vie sociale et la fréquentation des commerces et services de la commune

Contexte et enjeux

Les besoins de mobilités domicile - travail sont de plus en plus importants alors que le télétravail se pose en alternative à ces besoins.

La « non-mobilité » peut ainsi constituer une réponse aux difficultés de transports vers Rennes (coûts, pertes de temps, qualité de vie...).

Le développement d'espaces de coworking est également un outil de revitalisation des centres-bourgs : les travailleurs apportent une animation nouvelle et des possibilités de consommation supplémentaires.

SOLUTION PROPOSÉE

Il y a un engouement récent des collectivités françaises pour ces types d'espaces. Certaines communes n'hésitent pas à développer des tiers-lieux avec l'aide de subventions extérieures.

Dans les territoires où aucun espace de coworking existe, **la collectivité est jugée comme légitime à accompagner un tel projet.**

Attention toutefois, pour mener à bien ce type de projet, les collectivités doivent prendre conscience qu'un simple équipement vide aménagé avec quelques postes informatiques accessibles n'en fait pas un espace de coworking. Il est impératif de se faire accompagner par une assistance à maîtrise d'ouvrage pour mener à bien son projet de coworking. Les gérants d'espaces privés de coworking voient les collectivités locales comme des prescripteurs potentiels de ces espaces de travail.

Plusieurs publics peuvent être accueillis dans ce type de structure : **il s'agit principalement de créateurs d'entreprise ou de salariés. Ces tiers lieux peuvent être des espaces propices au développement de leurs activités (mutualisation de moyens et développement de coopérations).**

Des exemples de tiers-lieux

PROJET DE MÉDIATHÈQUE / TIERS-LIEUX À LA CHAPELLE-THOUARULT (35)

Une médiathèque va voir le jour à La-Chapelle-Thouarault, commune de 2200 habitants à l'ouest de Rennes. Ce projet a été conçu dans un esprit de « tiers lieu » qui permettra largement de privilégier les relations humaines.

Véritable espace de rencontres, ce bâti s'inscrit aussi pleinement dans le développement de l'usage du télétravail. Ces "co-workers", plutôt que de rester chez eux, pourront ainsi utiliser ce nouveau cadre propice au travail et aux rencontres. Des événements culturels viendront aussi ponctuer la vie de ce nouveau tiers-lieu, où les futurs résidents de la maison senior (construite à proximité) seront les bienvenus.

(Site internet : <https://lemoal-lemoal.com/mediatheque>)



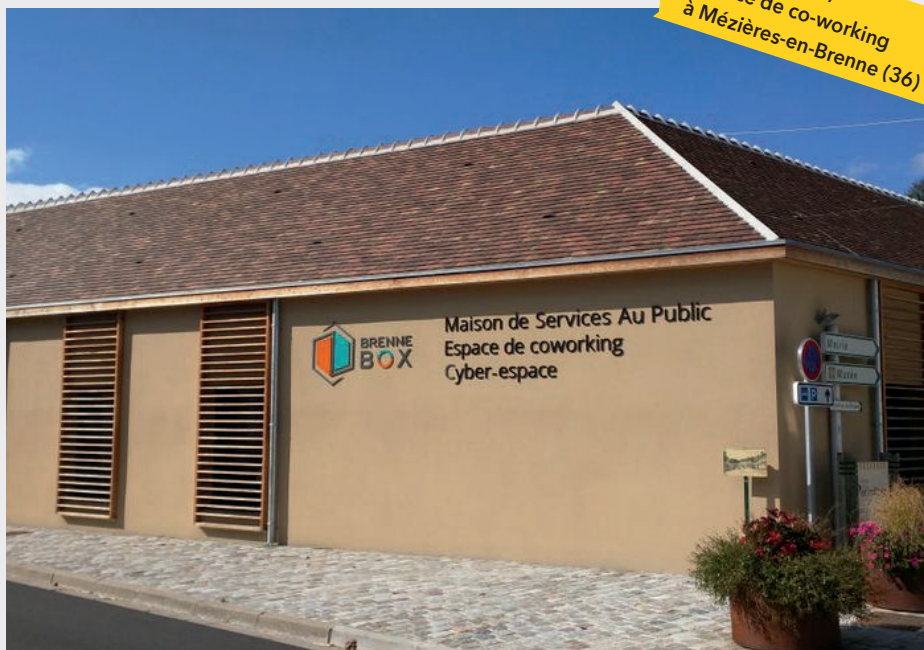
Projet de médiathèque avec espace de tiers-lieux à La-Chapelle-Thouarault (35)

LA BRENNE BOX : UN ESPACE DECOWORKING À MÉZIÈRES-EN-BRENNE (36)

Situé dans le centre-bourg de la commune de Mézière-en-Brenne (1020 habitants), l'une des missions de la Brenne Box est de permettre aux auto-entrepreneurs et aux personnes salariées travaillant à distance, de posséder un espace de travail.

À leur disposition, une salle de réunion, des ordinateurs, une imprimante 3D, du matériel vidéo et une très bonne connexion internet. Un cyberspace complète ce lieu et permet la mise en place de formations au numérique, aux réseaux sociaux, aux différents services publics accessibles par internet.

(Site internet : <https://www.brenne-box.fr/>)



La Brenne Box, espace de co-working à Mézières-en-Brenne (36)



- Développer le tourisme comme levier d'investissement dans le centre-bourg

Contexte et enjeux

La région Bretagne est l'une des régions les plus touristiques de France et développe actuellement 10 grandes destinations (ex : « Rennes et les Portes de Bretagne », "Vallée de la Vilaine" etc.).

À l'échelle de Rennes, le tourisme est en plein essor, notamment avec un nouveau public de congressistes et de « city-breakers », venant 2-3 jours dans la capitale bretonne. La Vallée de la Vilaine a aussi un grand potentiel de développement. Le futur Zenith permettra aussi de drainer un nouveau type de public.

L'enjeu est de réussir à développer une image attractive et positive de sa commune (et de son centre-bourg) afin de gagner en « réputation » à travers une nouvelle offre de tourisme (en vivant des expériences) et de logements touristiques. Cette image positive peut permettre d'attirer de nouveaux investisseurs dans son centre-bourg.

(Informations reçues dans le cadre d'un entretien réalisé avec Destination Rennes le 26/07/2019)

SOLUTION PROPOSÉE

Voici plusieurs pistes qui vous aideront à accompagner le développement d'offres de logements touristiques dans un centre-bourg :

1 - Imaginer une offre de logements touristiques s'inscrivant dans un circuit de destinations touristiques portées notamment par Destination Rennes.

Exemples : Bécherel est l'une des destinations du circuit de la « Traversée Moderne d'un Vieux Pays ». Hypothèse de développement de logements touristiques en lien avec le projet de la Vallée de la Vilaine.

2 - S'appuyer sur un site emblématique local fort pour développer une offre de logements touristiques complémentaire.

Exemple : Hypothèse de développement d'une offre de logements touristiques en lien avec « Les Jardins de Rocambole » à Corps-Nuds sur les thématiques du jardin.

3 - Quand une commune ne possède pas de site touristique fort :

- inscrire sa collectivité locale dans un nouveau « récit » : mettre en avant son patrimoine à travers des projets innovants, développer un projet touristique autour de la question de l'écologie, mettre en avant un savoir-faire local oublié jusque là... Et développer une communication vers l'extérieur afin d'attirer de potentiels touristes (site internet, réseaux sociaux, flyers...).

- rechercher et accompagner un porteur de projet souhaitant développer une offre de logements touristiques insolites.



Pour aller plus loin

Les gîtes insolites sur le thème de l'écologie

GÎTE DE "L'ÉCOLE BUISSONNIÈRE"

À LOOS-EN-GOHELLE (62)

Le projet de gîtes "l'École Buissonnière" est un projet de vie familiale basé sur la valorisation du patrimoine du Bassin Manier du Nord-Pas-de-Calais.

Volontairement atypiques avec une forte intégration à la problématique écologique, les gîtes s'intègrent au contexte patrimonial du site minier 11/19 de Loos-en-Gohelle, classé "Pôle de Développement Durable". Les gîtes ont été réalisés par des artisans exclusivement régionaux.

Ces habitats légers de loisir sont implantés au cœur d'une ancienne maison du Directeur du groupe scolaire Pasteur, située dans la Cité Saint-Pierre, aux nombreux édifices classés aux Monuments Historiques.

(Site internet : <http://www.gite-lens.fr/>)



Gîte insolite
à Loos-en-Gohelle (62)

ÉCOLODGE "LA BELLE VERTE"

À SAINT-M'HERVÉ (35)

L'écolodge est composé de 2 écolodges autonomes d'un point de vue énergétique, d'un gîte écologique réalisé dans un bâti réhabilité ainsi que d'une tiny house.

Pour rentrer dans une démarche écologique forte, le lieu produit sa propre électricité grâce à des panneaux solaires photovoltaïques et l'eau chaude est produite grâce aux capteurs solaires installés sur le toit du gîte. Une chaudière à bois complète permet de chauffer le gîte et un système de phytoépuration gère l'assainissement autonome et écologique des eaux usées.

L'hébergement a obtenu l'Écolabel européen en 2016 et a remporté la palme du tourisme durable l'an dernier.

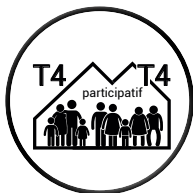
(Site internet : <https://www.ecolodge-labelverte.fr/>)



Écolodge "La Belle Verte"
à Saint-M'Hervé (35)

IDENTITÉ
DÉSIRABILITÉ
MOBILISATION

MARCHÉ
POTENTIEL
DE L'HABITAT



- Réussir à développer une forme d'habitat avec la participation de ses habitants de la conception jusqu'à la gestion, en passant par la construction.

Mots clés : Participatif - auto-promotion - partage
- mixité intergénérationnelle - mise en commun - agriculture urbaine

Contexte et enjeux

Actuellement, il existe deux grands types de promotion en France : la promotion de logements privés ou la promotion de logements sociaux. Ces deux grands types de promotion immobilière ne permettent pas toujours de répondre aux besoins des habitants. Trop contraints dans la programmation et dans la conception des espaces, l'envie de mieux connaître ses voisins, valoriser un projet respectueux de l'environnement, ce sont autant de facteurs qui font que de plus en plus de futurs propriétaires-occupants font le choix d'un habitat à une échelle plus humaine, avec plus de partage et de coopération.

C'est pour toutes ces raisons qu'une troisième façon d'appréhender la promotion tend à se développer depuis plusieurs dizaines d'années en France : il s'agit de l'habitat participatif.

Installé dans un cadre patrimonial tel que le centre-bourg l'habitat participatif peut être une opportunité pour créer un dynamisme et une attractivité nouvelle pour une parcelle de centre-bourg.

SOLUTION PROPOSÉE

Habitat participatif, groupé, coopératif, cohabitat ... Les vocables diffèrent, les formes et les réalités aussi mais la philosophie est partagée : mettre en commun ce qui peut l'être afin de favoriser le bien-être de chacun. Chaque collectif se positionne de manière particulière par rapport au contexte, aux valeurs et principes de l'habitat participatif, apportant ainsi une identité propre à chaque projet.

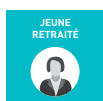
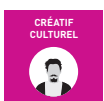
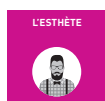
La création d'un habitat participatif est une solution permettant de croiser des réponses innovantes en matière de :

- **Mutualisation d'espaces et de ressources** : elle permet non seulement de réaliser des économies de m² à l'achat, mais aussi dans la vie quotidienne en partageant l'usage de certains espaces ou d'équipements (buanderie, chambre d'amis, pièce à vivre, atelier, jardin, potager, etc.). La mutualisation des services de soins pour les personnes âgées est aussi un atout.
- **La mixité, le « vivre ensemble » et la solidarité** : l'habitat participatif génère des liens sociaux, de l'entraide, de la mixité qui lui confèrent une dimension d'utilité sociale. La mixité s'envisage de différents points de vue : socio-économique, culturelle, échanges intergénérationnels, échange de compétences.
- **Le développement durable** : premiers bénéficiaires d'une construction de qualité et souvent sensibles aux questions environnementales, les groupes d'habitants favorisent l'éco-construction et le recours aux ressources locales, les modes de vie participatifs et l'implication dans la vie du quartier et/ou de la commune.



Le concept d'habitat participatif en micro-collectif à Bécherel

Boîte à outils



- Dernière parcelle (2475m²) non-bâtie du centre-bourg de Bécherel
- Parcelle avec une forte pente, contexte patrimonial et paysager à sauvegarder et mettre en valeur

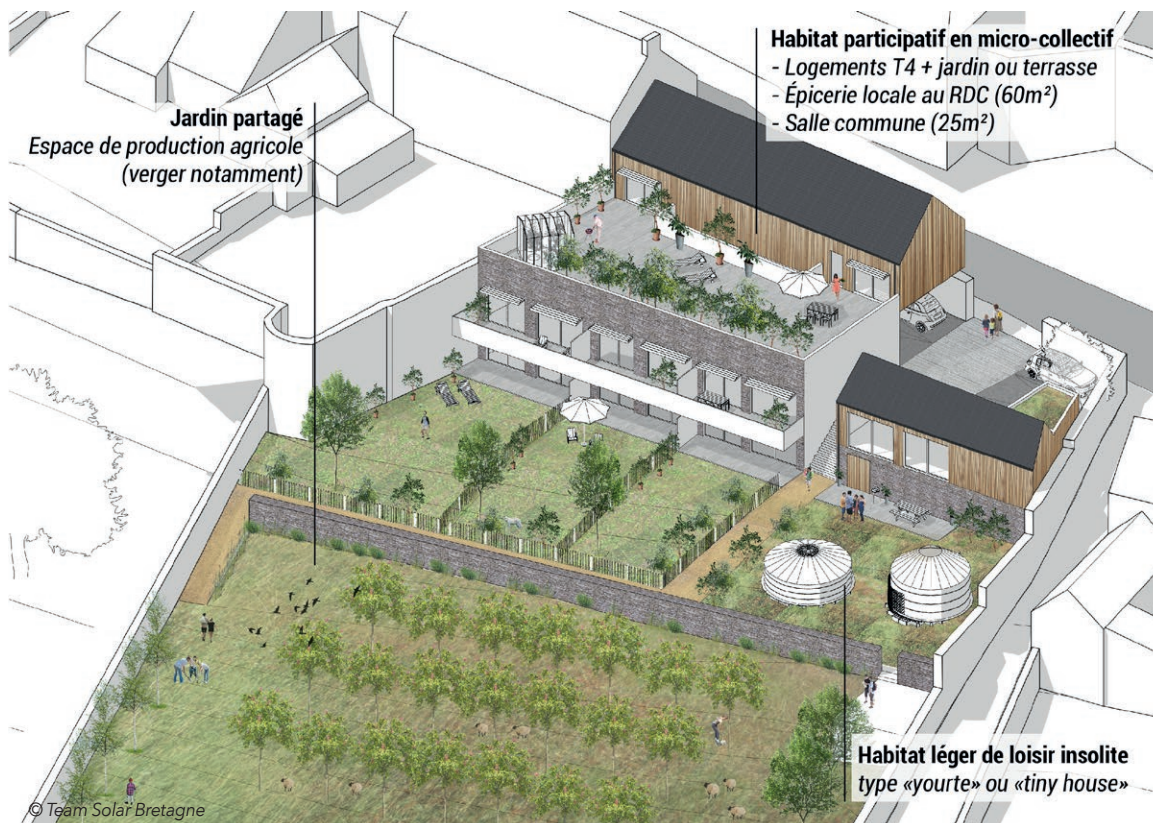


- Construction de 4 logements T4 + jardin ou terrasse
- Installations d'une épicerie locale au RDC, d'une salle commune partagée entre les habitants et de micro logements touristiques
- Un jardin productif géré par les habitants

Le projet s'intègre en continuité du bâti historique tout en proposant une architecture contemporaine



© Team Solar Bretagne



© Team Solar Bretagne



JE SOUTIENS UN GROUPE D'HABITANTS DANS UN PROJET D'HABITAT PARTICIPATIF OU AVEC DES ESPACES PARTAGÉS

FICHE
ACTION
N°9



- Accompagner la formation d'un groupe d'habitants porteurs de projet en cœur de bourg
- Impliquer des habitants et acteurs de la commune dans un projet habitat

Contexte et enjeux

Un projet d'habitat participatif, ou d'habitat partagé, cela ne se décrète pas !

De plus en plus d'élus sont séduits par ce type de projet, mais il s'agit d'abord d'un souhait émanant d'habitants. Les porteurs de projet mettent du temps à constituer un groupe

d'habitants viable. Et bien souvent, le projet habitat est imaginé à l'extérieur du centre-bourg. Il faut alors sensibiliser et accompagner la construction d'un nouvel imaginaire de projet, cette fois en cœur de bourg et dans une logique de proximité de services et d'animation de la vie sociale.

SOLUTION PROPOSÉE

Se doter en ingénierie d'AMO (assistance à maîtrise d'ouvrage) et/ou d'AMU (Assistance à Maîtrise d'Usage) pour accompagner les élus à :

- Clarifier et identifier les objectifs : public(s) ciblé(s), offre envisagée ;
- Identifier le potentiel de la parcelle en cœur de bourg ;
- Favoriser l'émergence d'un noyau d'habitants prêts à s'investir dans le projet (proposer des réunions publiques pour engager une réflexion, communiquer sur les objectifs, engager une démarche de concertation large pour identifier les besoins, etc.) ;
- Identifier les ressources locales (services, commerces, associations, etc.) pour travailler sur des solutions innovantes associées au projet habitat ;
- Assister la dynamique dans la durée, jusqu'à la concrétisation du projet.

NB : Le « processus concertatif » mis en place dans le cadre du PLH métropolitain offre un premier cadre de réponse pour initier le noyau d'habitants.



Pour aller plus loin

Des assistances à maîtrises d'ouvrage pour accompagner un projet d'habitat participatif

AMO ASAMBLES (HÉLÈNE LE DOUGUET)

L'entreprise Asambles accompagne un groupe d'habitants souhaitant développer un projet d'habitat participatif. Ses missions :

- Définition du projet, localisation, mode de financement ;
- Études de faisabilité ;
- Démarches administratives ;
- Traduction et conseils des éléments techniques ;
- Coordination des différents acteurs (architectes, bureau de contrôle...) ;
- Suivi financier de l'opération.



Max Jacob : 7 logements en autopromotion à Rennes (MUNCH Architectes)

Une AMO pour accompagner un projet d'habitat pour des personnes âgées avec des espaces partagés

BÉGUINAGE ET COMPAGNIE

Expert dans l'accompagnement d'habitat groupé pour personnes âgées, BÉGUINAGE & CIE intervient dans les projets de logements dits inclusifs et participatifs. Béguinage & Cie intervient dans :

- Des missions d'études d'opportunité pour des communes et des communautés de communes, études de besoins ;
- La réalisation des audits et conseils pour le compte de bailleurs ou de collectivités ;
- La rédaction de charte de vie sociale et partagée ;
- L'Assistance à Maîtrise d'Usage (AMU) pour un habitat adapté à un coût optimisé ;
- L'exploitation intégrée (gestion par intermédiation locative, gestion des services quotidiens, etc.) ;

(Site internet : www.beguinaage-et-compagnie.fr)



Résidence les Myosotis, Nazelles-Négron (37)



Ces entreprises sont ici présentées à titre illustratif. De nombreux autres concepts, marques ou solutions existent pour répondre à ces enjeux.





- Encourager l'épargne solidaire, le financement solidaire et l'investissement de proximité
- Mobiliser les filières de l'économie sociale et solidaire (ESS) pour contribuer au financement d'un projet d'habitat ou de commerce

Contexte et enjeux

De plus en plus de citoyens souhaitent s'investir et investir dans des projets éthiques, qui répondent à leurs convictions et leurs centres d'intérêts.

Soutenir le tissu économique local, investir dans les énergies renouvelables, lutter contre le chômage ou l'isolement, etc., sont autant de causes pour lesquelles on peut désormais fléchir concrètement son épargne. La finance solidaire innove et se diversifie pour soutenir un nombre croissant de projets

à vocation sociale ou environnementale.

Les enjeux de revitalisation des centres-bourgs et de développement d'une offre innovante d'habitat en cœur de bourg peuvent entrer dans ces centres d'intérêts dès lors qu'ils remplissent certaines des conditions relatives au soutien (ou au maintien) d'une économie locale, au déploiement d'un projet à vocation solidaire ou environnementale clairement affichée.

SOLUTION PROPOSÉE

Mobiliser un financement citoyen pour mener à bien un projet en cœur de bourg présente l'intérêt d'inscrire les épargnants dans une histoire commune, de valoriser leur investissement dans un projet local et de soutenir une action dont ils partagent les valeurs.

Deux outils complémentaires peuvent permettre de mobiliser le financement citoyen :

- La SCCI (Société Coopérative Civile Immobilière) locale regroupant plusieurs types d'investisseurs ;
- La création d'un groupe de CIGALES (Club d'Investisseurs pour une Gestion Alternative et Locale de l'Épargne Solidaire).

Il est important de noter que le financement citoyen ne permet pas à lui seul de financer un projet. Et l'entrée « habitat » n'est qu'une composante du projet, dont la vocation est de s'inscrire dans un projet plus large (maintien à domicile, solidarité, lien social, maintien du dernier commerce, développement durable etc.).

En revanche, cette solution est porteuse de sens pour des citoyens engagés et mérite d'être promue par les élus locaux.



Pour aller plus loin

Monter une SCCL locale pour porter un projet d'habitat autour de valeurs coopératives

ASSOCIATION HAMOSPHERE

Afin de permettre la propriété physique collective de patrimoine, l'association Hamosphère a développé un modèle de société : la Société Coopérative Civile Immobilière (SCCI), s'appuyant sur le droit des SCI (Société Civile Immobilière) « augmenté » des principes coopératifs.

La SCCL locale permet de recréer une caisse locale, une coopérative de moyens pour aménager le territoire. Le modèle de SCCL développée par Hamosphère propose d'associer différents types d'acteurs-investisseurs avec une répartition des pouvoirs à 35% par les usagers coopérateurs, à 35% par les partenaires locaux (associations locales, entreprises du territoire, voisins...) et à 30% par la SCIC Hamosphère (le représentant d'Hamosphère est nommé par la SCCL). Le co-financement des partenaires locaux peut s'effectuer via un club d'investisseurs (exemple : « Les Cigales » : Club d'Investisseurs pour une Gestion Alternative et Locale de l'Épargne Solidaire).

Devenir investisseur citoyen

ASSOCIATION LES CIGALES DE BRETAGNE

Les CIGALES (Club d'Investisseurs pour une Gestion Alternative et Locale de l'Épargne Solidaire) permettent de s'impliquer dans la vie économique de sa ville, de son département ou de sa région en donnant un coup de pouce financier à des porteurs de projet.

C'est en premier lieu un club qui investit dans de petites entreprises en création ou encore jeunes. Chaque club investit tout ou partie de l'épargne mise en commun (constituée des versements réguliers effectués par chaque cigalier) dans des PME, coopératives ou associations locales qui ont sollicité son soutien pour créer leur activité ou se développer.

Les CIGALES interviennent en co-financement de projets car elles ne peuvent pas être actionnaires majoritaires. La durée de vie de la CIGALES est de cinq ans, renouvelable une fois.

L'Association des CIGALES de Bretagne (ACB) fédère une quarantaine de clubs de CIGALES, constitués de 5 à 20 personnes qui pendant 5 ans vont mettre en commun une partie de leur épargne pour financer un projet de leur choix.

Village Passerelle.

Sur une parcelle de 1000m² comprenant déjà une construction existante, l'association a pour projet d'installer 4 logements réversibles et accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Public ciblé : des personnes de plus de 60 ans relativement autonomes ou prises en charge par des services d'aide à domicile ou des services de soins (SSIAD, ADMR...).

Le montage SCCL :

- La commune dispose d'un terrain de 10.000 € qu'elle propose de faire entrer dans le capital de la SCIC HAMOSPHERE en contrepartie de parts sociales
- La SCIC propose le terrain à une SCCL locale spécifiquement créée pour l'occasion pour le projet habitat personnes âgées
- La SCCL portant le projet est formée de 3 types d'associés (usagers, partenaires, SCIC)

Village Passerelle - Habitat coopératif et accessible pour personnes âgées (49)



Hamo*sphère
MOUVEMENT

Empreintons mieux
à la nature





- Renforcer l'identité de son centre-bourg en initiant une mobilisation citoyenne autour d'un projet de réhabilitation d'un bâti ancien

Contexte et enjeux

De nombreuses parcelles situées en centre-bourg présentent des bâtis patrimoniaux vacants à réhabiliter afin d'éviter leur dégradation voire leur destruction à plus long terme. La mise en valeur d'un patrimoine local est un élément essentiel dans la construction d'un nouveau récit communal attractif afin d'attirer de nouveaux habitants. Le patrimoine bâti d'un centre-bourg constitue fréquemment la première image

mentale que capte un visiteur (la "carte postale"). C'est cette première image qui donnera l'envie à un potentiel nouveau habitant de s'installer dans une commune.

Dès lors, deux problématiques se posent aux collectivités : comment réhabiliter ces patrimoines (savoir-faire) et à quels coûts ?

SOLUTION PROPOSÉE

Contacter une association visant la sauvegarde du patrimoine rural (exemple : Tiez Breizh en Bretagne). Les missions de ce type de structures sont diverses :

- Sensibiliser au patrimoine rural breton ;
- Sauvegarder et mettre en valeur l'architecture et les sites ruraux ;
- Contribuer à un aménagement équilibré de l'espace rural ;
- Informer, sensibiliser et conseiller sur les techniques adaptées à la réhabilitation du bâti ancien ;
- Transmettre les savoir-faire techniques liés à l'architecture traditionnelle.



Tiez Breizh, une association de mise en valeur du patrimoine rural

L'association Tiez Breizh, créée en 1975, regroupe aujourd'hui 500 adhérents et vise à mener des actions pour la sauvegarde du patrimoine vernaculaire et de son environnement en Bretagne.

En 1993, les connaissances acquises sur les techniques adaptées à la restauration ont incité l'association à demander un agrément comme Centre de formation aux techniques traditionnelles du bâtiment, pour transmettre.

L'association propose 3 missions principales :

- L'accueil, l'information, la sensibilisation :

Tiez Breiz accueille le public et informe sur la diversité du patrimoine et ses particularismes. Elle organise des sorties de découverte du patrimoine, de chantiers de restauration, des conférences, expositions et ateliers à destination des particuliers, des professionnels, des collectivités et du jeune public.

- La formation :

Transmettre les savoir-faire traditionnels du bâti ancien est une des missions fondamentales de Tiez Breiz. Cette transmission des techniques traditionnelles du bâti ancien passe par l'organisation de nombreuses formations et stages à destination des particuliers, des agents et techniciens des collectivités territoriales, des professionnels. Tiez Breiz est un centre de formation du bâti ancien agréé depuis 1993.

- Les conseils techniques personnalisés :

L'association conseille toutes celles et ceux s'intéressant au bâti traditionnel breton sur les techniques de réhabilitation adaptées et ce dans le but de respecter et conserver le caractère architectural du bâti tout en y installant des exigences de confort actuelles.



Chantier participatif de réhabilitation du manoir de Kerham à Plouzévé (29)



(Site internet : <https://www.tiez-breiz.bzh/>)



- Développer des mobilités alternatives à la voiture pour renforcer l'attractivité des parcelles en centre-bourg

Contexte et enjeux

L'accessibilité des parcelles en centre-bourg est un enjeu important pour les potentiels futurs habitants souhaitant investir dans un logement. Cependant, deux problématiques se dégagent de ce besoin :

- aujourd'hui, l'utilisation de la voiture individuelle reste le mode privilégié des habitants des communes périphériques de la métropole rennaise (de nombreux foyers ont deux véhicules) ;
- la part constructible des logements sur une parcelle doit rester suffisante afin de répondre aux enjeux de densification du

centre-bourg et permettre l'équilibre financier d'une opération immobilière. Le nombre de stationnements pour les véhicules motorisés peut donc être limité de ce fait.

L'enjeu principal de cette fiche est donc de proposer des solutions alternatives de mobilités à la voiture individuelle associées à l'habitat afin de renforcer l'attractivité des produits habitat en centre-bourg malgré un déficit du nombre de stationnements.

SOLUTION PROPOSÉE

Inciter un opérateur privé à proposer l'intégration d'un **pack mobilités associé au logement** afin de garantir aux habitants un **cocktail de mobilités alternatives à la voiture individuelle**. Le recours à des mobilités alternatives à la voiture individuelle dans les centres-bourgs est une opportunité pour **rendre plus attractif ces projets d'habitats** auprès d'un plus grand nombre d'habitants.

Le pack mobilités ne doit pas seulement garantir des solutions de mobilité (abonnement aux transports en commun, location d'un vélo électrique, autopartage et covoiturage...), **il doit impérativement s'accompagner d'une phase en amont d'accompagnement des habitants-usagers au changement de comportements**.

Cette première phase de rencontre avec les habitants (diagnostic des besoins, mise en relation avec d'autres habitants...) doit permettre à ces derniers de trouver la ou les solutions adaptées à leurs besoins. L'expérience a déjà montré que la simple mise à disposition de solutions de mobilités alternatives ne fonctionne pas si ces mobilités ne répondent pas au besoin de l'utilisateur.

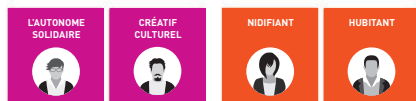
Plusieurs types de structure sont susceptibles de réaliser cet accompagnement auprès des habitants faisant le lien avec la démarche "Ambassadeurs de mobilités" initiée par Rennes Métropole : associations (ex. : ALEC du Pays de Rennes) ou entreprises privées.

Des subventions de l'ADEME peuvent permettre de financer ce type de mission d'accompagnement au changement de comportement des habitants.



Pour aller plus loin

Exemple de scénario avec / sans le pack mobilités



FAMILLE DUPUIS

- 2 adultes, 2 enfants
- Vit actuellement à Rennes
- Va emménager dans le centre-bourg de Corps-Nuds
- Mr. Dupuis travaille à Saint-Jacques
- Mme Dupuis travaille à Rennes
- Les enfants seront scolarisés à Corps-Nuds
- Souhaite (si possible) ne pas acheter une 2nde voiture



Quelle(s) mobilité(s) pour la famille Dupuis ?

choix 1 :

tendanciel



385€ / mois x 2



Difficultés pour stationner en centre-bourg



Coût important



Pollution

770€ / mois

choix 2 :

«pack mobilités»



385€ / mois 150€ / mois



Stationnement facile



De réelles économies



+ écologique

535€ / mois



exemple de scénarii de vie avec le «pack mobilités»

Trajets domicile - travail (Corps-Nuds - Rennes)



Trajets courses



Trajets loisirs WE



Structures spécialisées dans l'accompagnement au changement de comportement

L'ALEC

(AGENCE LOCALE DE L'ÉNERGIE ET DU CLIMAT)

L'ALEC est une association dont les adhérents sont des collectivités locales et des entreprises engagées dans la transition énergétique et la diminution de leurs consommations d'énergie et d'émissions de gaz à effet de serre. Depuis 20 ans, l'ALEC du Pays de Rennes mobilise et accompagne les acteurs du territoire afin de les aider à intégrer les enjeux énergétiques et climatiques pour mieux vivre aujourd'hui et demain.

(Site internet : <https://www.alec-rennes.org/>)



Cette agence est ici présentée à titre illustratif. De nombreux autres concepts, marques ou solutions existent pour répondre à ces enjeux.



J'AMÉNAGE UN ENVIRONNEMENT FAVORABLE À LA PRATIQUE DU VÉLO ET DES MICRO-MOBILITÉS AU QUOTIDIEN

FICHE
ACTION
N°13

ACCESSIBILITÉ

- Favoriser la pratique du vélo et des micromobilités pour les trajets du quotidien dans ma commune afin d'attirer de potentiels nouveaux habitants

Contexte et enjeux

Le vélo (notamment à assistance électrique) et les autres modes de déplacements individuels (notamment trottinettes électriques) sont des solutions incontournables à de nombreux enjeux actuels : pollution, embouteillages, santé publique, cadre de vie, pouvoir d'achat, dynamisme des commerces de proximité etc.

Sous l'impulsion de la société civile, d'élus et techniciens convaincus, et dans le contexte de la loi LOM (loi d'orientation des mobilités), de plus en plus de territoires développent un réseau cyclable. C'est le cas sur le territoire de Rennes Métropole où un Réseau Express Vélo (REV) verra le jour d'ici à 2024 et permettra d'apporter une solution de mobilité accessible pour le plus grand nombre pour les habitants de nombreuses communes situées en périphérie de Rennes Métropole (Vern-sur-

Seiche, Chartres-de-Bretagne, Bruz, Le Rheu, Betton...).

Pour les communes qui ne seront pas desservies par ce REV, il est possible d'imaginer des rabattements avec des pistes cyclables sécurisées, confortables et efficaces vers des haltes ferroviaires existantes (L'Hermitage, Corps-Nuds, Bruz, Betton, Vern-sur-Seiche) et de pratiquer une intermodalité vélo + train (ex : Rennes - La-Chapelle-Thouarault en 20 minutes).

Au delà d'un gain économique considérable pour l'utilisateur de la solution d'intermodalité "vélo + train", un gain de temps est possible grâce au train dont la vitesse commerciale est beaucoup plus intéressante pour sortir du cœur de métropole, avec un évitement des engorgements quotidiens sur la rocade, notamment aux heures de pointe.

SOLUTION PROPOSÉE

Actuellement, de trop nombreux aménagements cyclables, même récents, ne sont ni sécurisants, ni efficaces. S'ils améliorent parfois le confort de ceux qui pédalent déjà, ils ne parviennent pas à rendre le vélo crédible pour ceux qui ne pédalent pas encore.

Deux principes clés permettent de réussir un aménagement cyclable : séparation et efficacité.

Dans un territoire cyclable, les vélos n'ont pas à négocier avec les voitures une place sur la chaussée. Les cyclistes doivent disposer d'un réseau qui maximise la séparation entre les vélos et le trafic motorisé, avec :

- des **rues apaisées à très faible trafic motorisé** (centre-bourg, rues résidentielles) ;
- des **pistes cyclables bien séparées de la circulation générale** sur tous les autres grands axes avec une forte circulation (notamment aux horaires de pointe) et des vitesses élevées (>50km/h).

Dans les deux cas, il s'agit de limiter les conflits potentiels avec des véhicules motorisés afin de renforcer la sécurité objective (risque d'accident) et subjective (ressenti des usagers), cette dernière étant cruciale pour augmenter la pratique. Pour une majorité des gens, faire du vélo n'est envisageable que si on leur garantit une expérience (quasi) sans voitures.

Des offres de stationnement de qualité pour les vélos dans les haltes ferroviaires sont aussi indispensables afin d'assurer aux usagers de ne pas se faire dérober leurs montures.



Pour aller plus loin

Projet de Réseau Express Vélo 2024 (Rennes Métropole)

Un Réseau Express Vélo métropolitain va être aménagé d'ici à 2024 vers les communes périurbaines de Rennes Métropole.

En 2019, les liaisons existantes en direction de Pacé et de Saint-Grégoire seront réaménagées. De nouveaux projets d'aménagement sont actuellement à l'étude pour améliorer, dès 2020, la desserte de la ZI sud-est depuis et vers Rennes et les communes voisines.

À terme, le REV comptera près de 100 km de liaisons cyclables sur Rennes et les communes périurbaines et de première et de seconde couronne, pour l'essentiel en site propre ou prenant appui sur des voies adaptées à la circulation des vélos.

Elles permettront de rejoindre ces communes de manière sécurisée, confortable et rapide (circulation à 20-25km/h).

(site internet : <https://metropole.rennes.fr/le-reseau-express-velo-devient-realite>)



Association pour la promotion du vélo au quotidien (Rayons d'Action)

RÉFÉRENCE(S) / PROJET(S) MENÉ(S)

Rayons d'Action est une association pour la promotion de la pratique du vélo au quotidien sur la métropole rennaise. Créée en 2005, elle compte aujourd'hui 840 adhérents à travers toute l'agglomération.

Des bénévoles de l'association interviennent régulièrement auprès des élus et techniciens de Rennes Métropole pour accompagner ces derniers dans la mise en place de leur politique vélo et/ou projets d'aménagements cyclables. Un vrai savoir-faire pour rendre la métropole rennaise de demain plus cyclable !

(Contact : contact@rayonsdaction.org)





- Aménager un environnement favorable au développement de la marche à pied dans une commune
- Faciliter l'accessibilité du cœur de bourg en proposant des itinéraires fonctionnels et de qualité

Contexte et enjeux

De nombreuses communes périurbaines ont connu depuis les années 1970 une urbanisation où prédomine le « tout voiture » au détriment d'aménagement d'espaces publics de qualité, privilégiant le piéton.

Ce modèle d'urbanisation est de plus en plus décrié. Si l'usage de la voiture individuelle reste important pour des ménages s'installant en communes périurbaines éloignées

de leur lieu de travail, ces derniers expriment l'envie de se déplacer à pied lorsqu'ils restent chez eux.

La place laissée à la voiture reste souvent une contrainte vis-à-vis d'un aménagement d'espace public de qualité. Pour autant, aujourd'hui de plus en plus d'élus se saisissent de cet enjeu de proximité pour proposer des aménagements de bourg « marchables ».

SOLUTION PROPOSÉE

Les communes peuvent faire le choix de favoriser à nouveau les déplacements à pied en intégrant le concept de proximité "réelle" : ce dernier vise à appréhender les besoins quotidiens des habitants (école primaire, bureau de poste, supérette, centre médical...) en favorisant la marche à pied comme moyen de mobilité.

La marche est en effet un moyen de transport universel, accessible au plus grand nombre, et souvent **le plus efficace sur les courtes distances**, qui peut être encouragé et favorisé en aménageant l'espace. Cette approche de la mobilité à travers l'échelle du piéton favorise le développement des centres-bourgs (et notamment des commerces) où tous les aspects quotidiens seraient à "portée de pieds", **rassemblant un grand nombre de services dans un espace restreint et fonctionnel**, au sein desquels la place des voitures est souvent fortement réduite.

La prise en compte du piéton, de sa mobilité et de ses besoins **doit se concevoir comme une reconquête de l'espace public**. Pour réussir cet objectif, plusieurs actions peuvent être mises en place : réalisation d'un réseau piéton structurant à l'échelle de la commune pour relier les équipements de la commune, mise en accessibilité de la voirie, limitation de l'espace donné à la voiture et modération de la vitesse (30 km/h, zone de rencontre...), travail sur les ambiances des rues, prise en compte des mobilités à travers les âges (enfants, anciens...), aménagement d'une place publique piétonne dans le centre-bourg permettant de favoriser les rencontres, l'accueil de festivités et de renforcer l'identité du centre-bourg.



Pour aller plus loin

Le concept de "La ville de la pantoufle" (Philippe Madec)

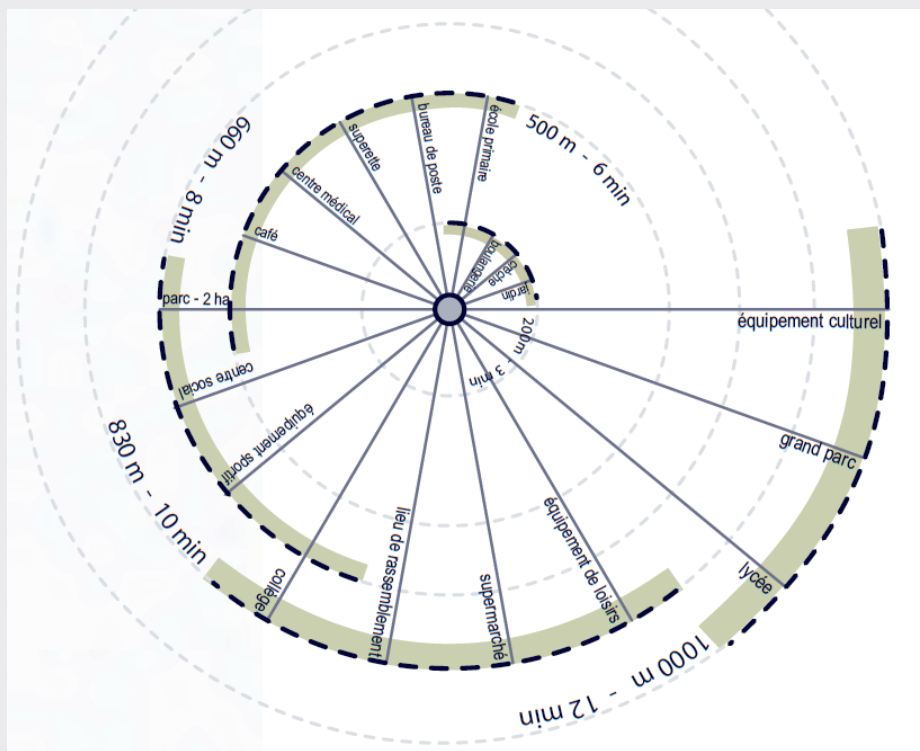
Le concept de "la ville de la pantoufle" a été initié par Hans Thoolen (urbaniste néerlandais) puis repris à plusieurs reprises par l'architecte-urbaniste français Philippe Madec.

Ce concept vise à concevoir la ville en y favorisant une sobriété du déplacement, en y retrouvant la proximité du quotidien afin de réduire les besoins en déplacement automobile et en améliorant le "vivre-ensemble" : "la vie quotidienne se développe à portée de pieds" (P. Madec).

Ce concept, a priori plutôt développé pour des structures urbaines assez importantes, peut s'intégrer facilement dans des bourgs périurbains de tailles plus modestes où la marche à pied devient encore plus facile à favoriser.

"La roue de Madec" (image à droite) illustre ce concept en théorisant une idée des distances acceptables entre un individu et certaines activités du quotidien.

(source : www.philippemadec.eu)



Des places conviviales et polyvalentes à Bruz

CENTRE-BOURG DE BRUZ (35)

Les places du Docteur Joly et du Chanoine Roullin ont été réaménagées pour offrir à chaque usager des espaces animés et accueillants où l'ensemble des déplacements trouvera sa place (piétons, vélos, voitures). Elles deviendront des lieux fédérateurs où le végétal prédominera pour une invitation à la promenade et à la détente.

Le nouveau plan de circulation, adopté en 2015, a mis en évidence la nécessité de sécuriser et d'apaiser la circulation du centre-ville en renforçant le rôle des axes périphériques et en modifiant le sens de circulation des rues structurantes.

(sources : Rennes Métropole - Forma 6 - Christophe Guerbeau)



Projet à Bruz (35) :
réaménagement des places du
Dr Joly et du Chanoine Roullin

J'ENCOURAGE LES MAÎTRES D'OUVRAGE PRIVÉS À DÉVELOPPER DES LOCAUX POUVANT ACCUEILLIR DES ACTIVITÉS

FICHE
ACTION
N°15



- Favoriser l'implantation de locaux à destination d'activités commerciales et/ou de services afin de renforcer l'attrait de son centre-bourg en vue d'accueillir de nouveaux habitants

Contexte et enjeux

De nombreux centres-bourgs souffrent actuellement d'un déficit d'offres commerciales et/ou de services. Ces facilités sont très recherchées par de potentiels futurs acquéreurs de biens, notamment pour ceux souhaitant s'installer en centre-bourg. Ne pas posséder ce type d'offres sur sa commune peut engendrer de réelles difficultés pour des investisseurs immobiliers à se projeter en vue d'une acquisition.

Plusieurs raisons peuvent expliquer ce déficit d'offres commerciales et/ou de services :

- une trop forte concurrence vis-à-vis des moyennes et grandes surfaces commerciales en périphérie ;

- une accessibilité aux commerces difficile (à pied, à vélo ou même encore en voiture) ;

- un déficit d'offres de locaux adaptés aux besoins des professionnels.

L'enjeu de cette fiche action est de répondre à cette dernière problématique du déficit d'offres de locaux adaptés en centre-bourg. Plusieurs solutions, déjà expérimentées dans d'autres centres-bourgs, seront exposées.

SOLUTION PROPOSÉE

Plusieurs solutions peuvent être mises en place afin de résoudre ce déficit d'attractivité commerciale ou de services dans son centre-bourg :

- créer des locaux adaptés en RDC de programmes d'habitat en collectif pour accueillir de nouvelles activités commerciales ;
- se faire accompagner par un promoteur spécialisé dans la construction de locaux dédiés à l'installation de professions médicales et paramédicales ;
- aider un groupe de citoyens à développer une épicerie coopérative avec la vente de produits locaux en leur mettant à disposition un local avec un bail à prix maîtrisé, ou bien lors de la programmation d'un nouvel habitat participatif, accompagner le choix de la mise en œuvre d'un petit local pour l'accueil d'une vente d'une petite production alimentaire locale et participative.



Pour aller plus loin

À Orgères, la renaissance d'un centre-bourg

ZAC CENTRE-BOURG À ORGÈRES EN RENOUVELLEMENT URBAIN

Dès 2002, un premier état des lieux a été réalisé sur la vitalité du centre-bourg et faisait apparaître un déficit d'offres commerciales. Les études ont aussi constaté un manque de cohérence générale avec des offres éclatées sans continuité commerciale, avec peu de visibilité. Dès lors, cette étude a mené les élus au souhait de densifier le centre-bourg pour y développer une nouvelle vitalité commerciale et culturelle.

Pour trouver un équilibre financier à l'opération, la commune a associé et confié à un même promoteur la réalisation de la ZAC Centre-bourg et la réalisation d'un lotissement.

Si ce projet a fait l'objet de mécontentement au départ, aujourd'hui les avis sont très positifs et toutes les activités installées place de la Mairie se maintiennent (pas de "turn-over") et se développent.



Un promoteur santé pour répondre aux besoins des habitants

PROMOTEUR OFFICE SANTÉ (35)

Office Santé accompagne les professionnels de santé souhaitant rejoindre des projets de santé pluridisciplinaires, tout en nouant des partenariats avec les élus permettant de maîtriser les intérêts communaux.

La maison de santé pluridisciplinaire d'Iffendic se situe dans le centre-bourg de la commune, à proximité immédiate d'une pharmacie et des commerces. D'une surface de 314 m², la maison de santé accueille des professionnels du milieu médical et paramédical et a permis d'éviter à la commune une désertification médicale.

Elle est le résultat d'un long travail commun avec les professionnels de santé et les élus de la commune, la maison de santé pluriprofessionnelle sera au centre de tous les commerces et services pour assurer un accès simple et pratique aux soins.



Une brasserie - épicerie locale coopérative : "Le Café des Possibles"

La création du "Café des Possibles" est liée au constat que les lieux de socialisation sont de plus en plus rares dans les espaces ruraux. Ainsi, les 3 fondateurs de ce projet ont décidé de rassembler un collectif d'habitants avec qui ils ont choisi de monter une Société Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC).

Les membres de cette société coopérative estiment qu'il est possible de concevoir une économie plus locale et plus humaine, en ambitionnant de diminuer la distance entre le producteur et le consommateur tout en créant de l'emploi local.

"Le Café des Possibles" propose plusieurs activités et services aux habitants : un café suspendu, la vente de produits locaux en agriculture biologique (épicerie locale), espace de co-working, livraison pour personnes âgées de paniers repas, relais colis, relais bancaire...



Ces structures sont ici présentées à titre illustratif. De nombreux autres concepts, marques ou solutions existent pour répondre à ces enjeux.



MARCHÉ
POTENTIEL
DE L'HABITAT



- Réussir à développer une forme d'habitat adapté aux personnes âgées favorisant l'autonomie et le partage

Mots clés : Maisons individuelles - petit jardin - communauté - espaces partagés - personnes âgées - services à la personne

Contexte et enjeux

Dans un contexte de vieillissement de la population, les communes de la grande couronne de Rennes doivent proposer des solutions intermédiaires entre le logement individuel souvent peu adapté à la perte d'autonomie et les grands ensembles collectifs médicalisés.

L'habitat groupé en cœur de ville peut alors être une alternative à l'isolement, tout en restant dans un cadre de vie connu respectant les habitudes du quotidien. Pour favoriser l'adhésion des habitants au projet, l'implication des futurs locataires ou acquéreurs doit être envisagée au plus tôt pour leur laisser le temps de mûrir le projet.

SOLUTION PROPOSÉE

La création d'un **béguinage (forme d'habitat en communauté autour d'un espace commun)** est une solution pour l'accueil de personnes âgées dans un environnement qualitatif à taille humaine, à mi-chemin entre son "chez-soi" et une forme plus traditionnelle d'accueil des personnes âgées (exemple : l'EHPAD).

Une personne âgée s'installant dans un béguinage **continuera à porter des projets dans sa vie quotidienne en gardant une certaine indépendance** (son "chez-soi"). Elle aura aussi l'opportunité de continuer à **entretenir une vie sociale avec d'autres personnes** de la communauté et avec d'autres habitants de la commune (proximité à "la vie en cœur de cité"). Ainsi, au centre de ce béguinage, **un espace en commun** (salle commune et/ou jardin partagé) permet de renforcer ces liens. La proximité physique aux services proposés par un cœur de bourg est aussi un élément recherché par ces personnes dont l'autonomie dans les déplacements est limitée.

Des services complémentaires peuvent être associés à cette offre d'habitat : un service d'aide à la personne, des services de livraison de repas à domicile, des services de mobilités etc.

Architecturalement, **un béguinage est composé d'un ensemble de 10 à 30 petites maisons** (un T3 de 70 m² étant un minimum pour des personnes âgées quittant leur grand logement ou pour des propriétaires occupants de façon plus générale) implantées autour d'un espace communautaire (salle commune ou jardin partagé) permettant des échanges au quotidien. Un soin particulier doit être apporté à l'ensemble des espaces communs afin de favoriser des rencontres agréables (espace des boîtes aux lettres lumineux, des bancs avec des dossiers abrités par un arbre etc.).



Le concept de béguinage pour personnes âgées à Cintré

Boîte à outils



- Assez grande parcelle (2255m²) à la géométrie morcelée (assemblage de plusieurs petites parcelles)
- Quelques bâtis déjà présents, dont un en terre à valoriser

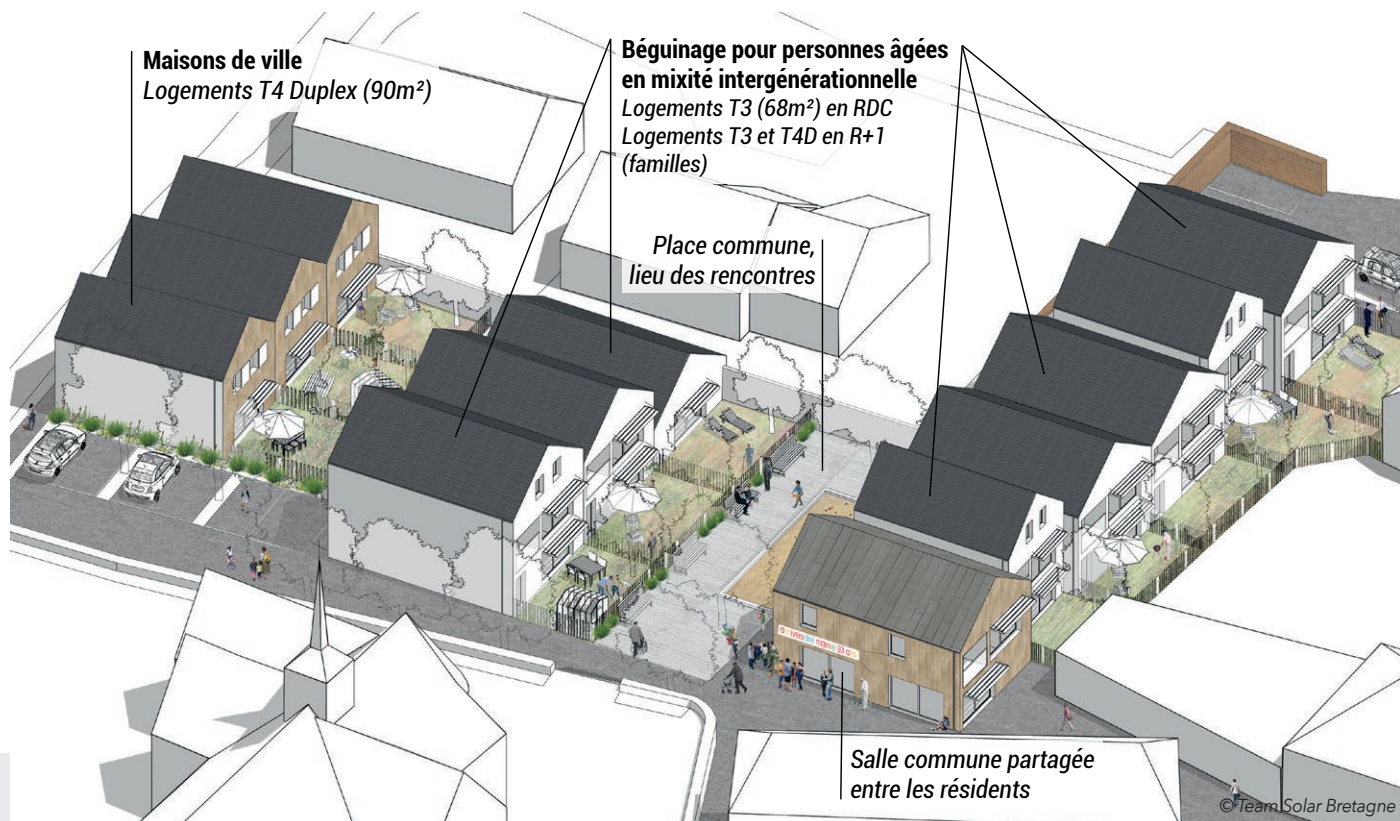
programme

- Construction d'une dizaine de petits logements T3 (70m²) sous forme communautaire (béguinage) accompagnée d'une salle commune partagée
- Stationnements en "grappe" aux entrée du site, cœur de d'îlot réservé aux piétons (dont aménagement d'une place centrale)

Le parvis de l'église s'ouvre sur la place centrale du béguinage accueillant des activités



© Team Solar Bretagne



© Team Solar Bretagne



J'ACCOMPAGNE LA MISE EN PLACE D'UN OUTIL DE DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ EN PLS (PRÊT LOCATIF SOCIAL)

FICHE
ACTION
N°17

MARCHÉ
POTENTIEL
DE L'HABITAT

- Attirer de nouveaux investisseurs-acquéreurs sur des produits immobiliers en centre-bourg en diminuant les coûts d'acquisition

Contexte et enjeux

Dans le cadre d'un projet d'habitat en centre-bourg, il arrive que les coûts de la propriété du bâti soient trop élevés et deviennent un frein à la concrétisation de ce projet avec un manque d'intérêt de potentiels investisseurs.

L'enjeu est donc de réussir à faire diminuer les coûts d'acquisition d'un bien grâce à la mise en place d'un outil de démembrement de la propriété en faisant supporter le coût d'un projet par plusieurs investisseurs.

SOLUTION PROPOSÉE

L'outil de démembrement de propriété en PLS (prêt locatif social) permet de diviser le portage du coût d'un projet immobilier entre un nu-propiétaire et un usufruitier institutionnel.

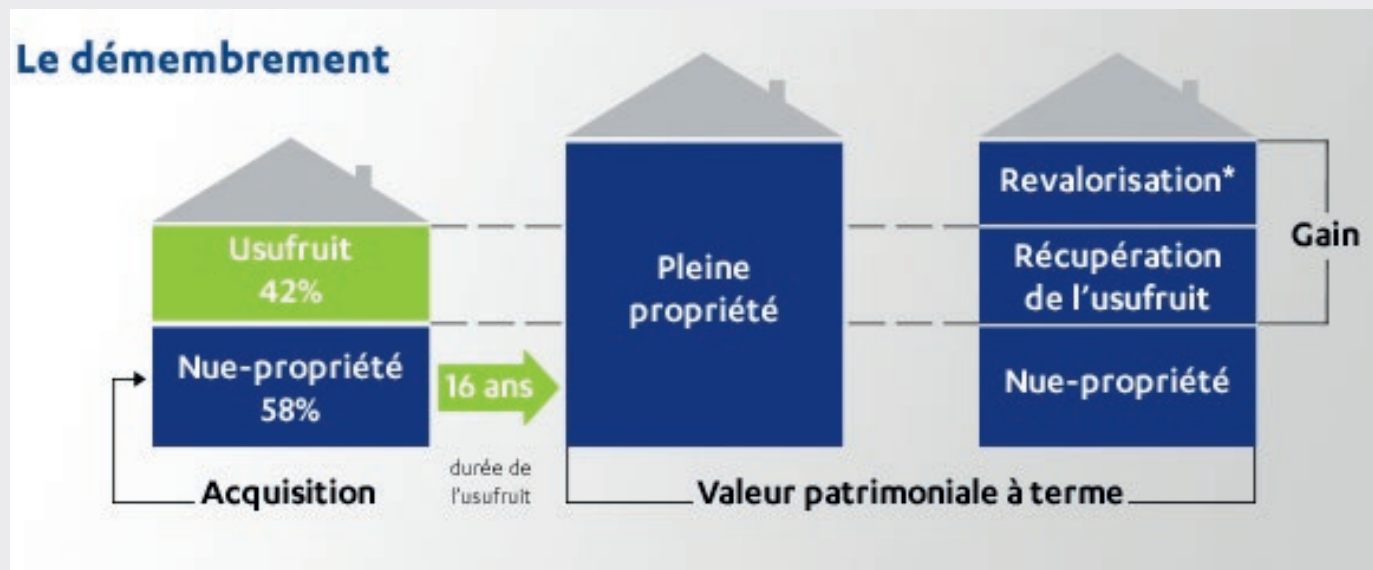
L'objectif du démembrement est de réaliser une division du coût d'un portage de projet immobilier entre un nu-propiétaire (60% du prix d'acquisition du logement) et un usufruitier (40%). Ainsi, l'avantage pour l'investisseur privé (nu-propiétaire) est d'acquérir un logement à un prix réduit de 40% en contrepartie d'une mise à disposition de ce dernier à un bailleur (l'usufruitier) pendant 15 ans (mise en location). Le nu-propiétaire récupère entièrement son bien et peut donc l'habiter, le louer ou le revendre.

Cible potentielle d'investisseur visée : un investisseur local très attaché au développement de sa commune ou bien un investisseur âgé d'une cinquantaine d'années et qui souhaite investir dans un bien en vue d'y habiter pour sa retraite.



Pour aller plus loin

Le démembrement de propriété sur le bâti



(source : https://www.bouygues-immobilier.com/sites/default/files/demembrementBI_0.jpg)

MARCHÉ
POTENTIEL
DE L'HABITAT

TYPOLOGIE
DE LA
PARCELLE

- Développer des formes urbaines permettant de répondre à la fois aux enjeux de densification des territoires et aux besoins des habitants vivant dans les bourgs périurbains

Contexte et enjeux

Afin de répondre à la très forte croissance démographique dans l'aire urbaine rennaise depuis le début des années 1970, de très nombreuses opérations urbaines (lotissements, ZAC) se sont effectuées au détriment des terres agricoles en étalement urbain afin de répondre à la demande croissante du modèle de "maison + jardin".

Dans le même temps, et malgré cette hausse des populations dans chacune des communes, de nombreux centres-bourgs se sont désertifiés notamment à cause d'un habitat qui ne s'est pas adapté au fil du temps. En parallèle, de nombreux centres-bourgs n'ont pas entamé un processus de densification, ne permettant

donc pas d'accueillir de potentielles nouvelles populations. Depuis le début des années 2000, un processus de limitation de la consommation des terres agricoles s'est engagé et a permis de freiner l'étalement urbain. Dans les années à venir, nous pouvons même penser que ce processus va se renforcer, voire qu'il sera impossible de construire de nouveaux quartiers sur les terres agricoles.

L'enjeu est donc ici de réfléchir à de nouvelles façons d'accueillir de nouvelles populations tout en prenant en compte ces futures évolutions réglementaires. Les centres-bourgs peuvent répondre à ces futurs besoins.

SOLUTION PROPOSÉE

La densification douce est un processus de production de logement (principalement sous forme d'habitat individuel) **qui s'appuie essentiellement sur des initiatives privées, encadrées par la collectivité dans le cadre de son projet urbain.** Ce processus, qui s'opère hors procédures classiques (ZAC, lotissement), touche actuellement aussi bien les villes que les quartiers ruraux, les quartiers anciens que les lotissements ainsi que les centres-bourgs.

Cette démarche d'**optimisation foncière** constitue aujourd'hui une **alternative crédible pour enrayer les processus d'étalement urbain** et pour permettre l'accueil de nouveaux habitants dans les territoires en croissance démographique.

Elle permet de fluidifier le marché foncier par une **diversification de l'offre et de faciliter l'accès à des logements individuels** pour de nombreux citoyens qui n'auraient pas nécessairement les moyens d'acquérir une maison traditionnelle de lotissement, ou d'habitat groupé produit par une filière classique. Tout cela sans nécessiter de lourds et coûteux équipements publics d'infrastructure, puisque la densification s'opère au sein de zones urbaines déjà équipées.

Enfin, elle peut permettre le développement d'une filière de construction courte et durable puisqu'elle peut s'appuyer sur des **artisans locaux**.

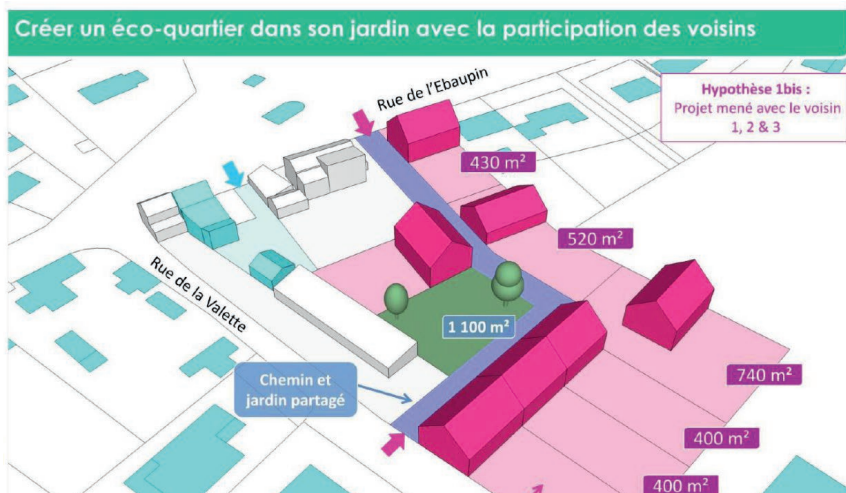
Des projets de centre-bourg en densification douce

UNE DÉMARCHE BIMBY À LA CHAPELLE-LAUNAY (44)

Densifier le bourg en proposant un accompagnement aux habitants en vue de diviser leur parcelle afin de la vendre ou d'y implanter une nouvelle construction, tel est le pari de La Chapelle-Launay qui a engagé une démarche BIMBY : "Build In My Back Yard".

La démarche BIMBY offre la possibilité à un habitant de diviser son terrain pour créer de nouveaux logements comme une maison de plain-pied pour un parent âgé ou un logement pour un enfant. Avec le BIMBY, les acteurs locaux (élus, habitants, techniciens) bénéficient d'un cadre et d'un accompagnement pour mobiliser le foncier des tissus pavillonnaires existants. L'objectif : faciliter et harmoniser le renouvellement et la densification progressive du bourg.

Lien : www.bruded.fr



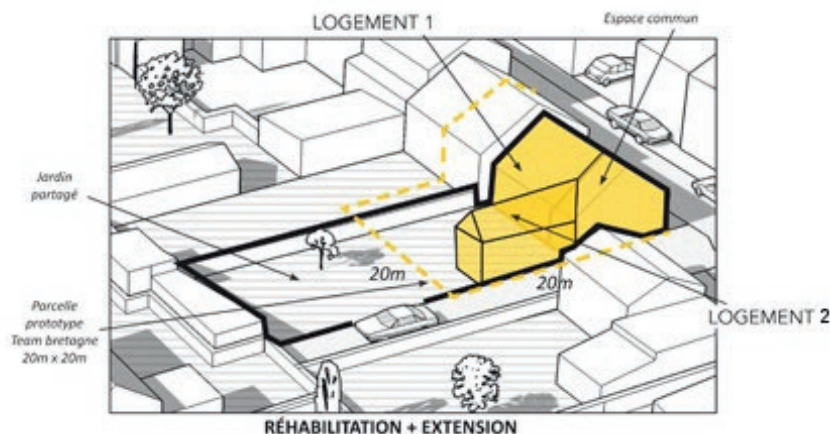
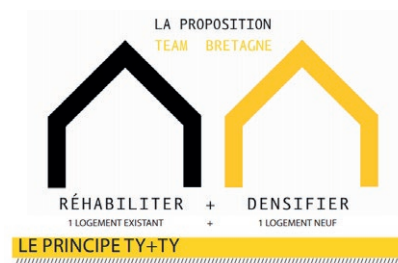
LE CONCEPT DE TY + TY

Le concept de TY+TY initié par la Team Solar Bretagne est un projet d'habitat durable pensé et conçu par une équipe d'étudiants, d'enseignants et d'experts.

TY+TY propose la rénovation de maisons énergivores et la densification douce de leurs parcelles. Ainsi, en rénovant les maisons des centres bourgs et en densifiant doucement leurs parcelles pour y loger les nouveaux habitants, TY+TY épargne les terres agricoles, rapproche les habitants des services, diminue leur temps de trajet, fait revivre les centres bourgs et les villages. La solution TY+TY résout le double problème des centres qui se vident et de l'étalement urbain.

TY+TY c'est un projet de logement : DURABLE /// LOCAL /// ABORDABLE !

Lien : <http://teamsolarbretagne.fr/fr/accueil/le-ty-ty/>



MARCHÉ
POTENTIEL
DE L'HABITAT

PATRIMOINE
BÂTI ET
RÉHABILITATION

- Inciter de potentiels investisseurs-bailleurs et propriétaires occupants à bénéficier d'aides fiscales et de subventions à l'investissement locatif en faveur de la rénovation énergétique des logements

Contexte et enjeux

Il existe de très nombreux bâtis anciens à rénover dans les centres-bourgs ainsi que dans les lotissements créés dans les années 1970. Les aides sont nombreuses en matière de rénovation énergétique, levier d'intervention pour la réhabilitation du bâti ancien.

Les coûts de réhabilitation de ces bâtis en logements sont plus élevés (1700€/m²) que les coûts moyens de construction

dans le neuf (1400€/m²). Ces produits immobiliers sont donc moins attractifs économiquement que les lots à bâtir en périphérie des centres-bourgs.

L'enjeu est donc de trouver des apports financiers extérieurs permettant d'optimiser le bilan économique d'une opération en réhabilitation.

SOLUTION(S) PROPOSÉE(S)

• Les aides locales :

- la **plateforme Ecotravo** : Proposé dans le cadre du Plan Climat Air Energie, ÉcoTravo est une plate-forme de rénovation énergétique locale lancée par Rennes Métropole, avec le soutien de la Région Bretagne, de l'Ademe Bretagne et en partenariat avec l'ALEC, l'ADIL et l'ANAH. Le dispositif écoTravo vous permet de **bénéficier de conseils gratuits et d'aides financières pour réaliser vos travaux de rénovation énergétique** (dès la phase d'études). Il porte sur les maisons individuelles ainsi que sur les copropriétés dans le cadre de Ecotravo-copro animée par Territoires Publics. La **création d'un Programme d'Intérêt Général** avec la désignation d'un opérateur dédié, permettra de compléter le dispositif d'aides pour la réhabilitation des travaux concernant les maisons individuelles des ménages éligibles aux aides de l'ANAH sur le territoire de la Métropole. Un PIG "Maisons Individuelles" va être déployé sur Rennes Métropole dès 2020.

• Les aides de l'État :

- la **prime "Habiter Mieux"** de l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (ANAH) permet d'aider les investisseurs bailleurs et propriétaires occupants modestes et très modestes de bénéficier d'une aide à la rénovation énergétique de leur propriété. Les aides de l'Anah sont cumulables avec d'autres aides de l'État (crédit d'impôt pour la transition énergétique, Éco-prêt à taux zéro...).

- l'**écoprêt à taux zéro (éco-PTZ)** : l'écoprêt à taux zéro permet de financer la rénovation énergétique de votre logement sans faire d'avance de trésorerie et sans payer d'intérêt, via la contractualisation d'un prêt. Prorogé jusqu'au 31 décembre 2021, il s'adresse à tous les propriétaires, occupant ou bailleur, sans condition de ressources ;

- la **TVA à 5,5% pour les travaux d'amélioration de la qualité énergétique** en cas de rénovation d'un logement, les dépenses en faveur d'économie d'énergie, d'isolation thermique ou d'équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable peuvent bénéficier d'une TVA à taux réduit à 5,5%.

• Les aides relatives à la bonification des certificats d'énergie : (offre non-cumulable avec les aides de l'ANAH)

- Le **Certificats d'Économie d'Énergie (CEE)** oblige les fournisseurs d'énergie et de carburants (électricité, gaz, GPL, chaleur et froid, fioul domestique et carburants pour automobiles) à encourager financièrement (via des primes, bons d'achat,...) les travaux d'économie d'énergie auprès des particuliers, collectivités locales, entreprises. Elles ne sont pas cumulables avec les aides de l'ANAH ;

- La **prime "coup de pouce économies d'énergie"** : ce dispositif prévoit la mise en place dans le cadre des CEE de bonifications de certaines opérations pour lesquelles le demandeur se sera engagé à travers une charte permettant l'octroi de primes significatives pour les ménages et diminuant ainsi le reste à charge lors des travaux. Elles concernent des aides au chauffage ou encore d'isolation de combles ou de planchers bas.



Pour aller plus loin

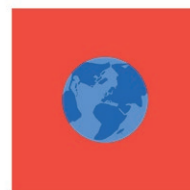
Les structures pour l'accompagnement à la rénovation énergétique

L'ADEME (AGENCE DE L'ENVIRONNEMENT ET DE LA MAÎTRISE DE L'ÉNERGIE)

L'ADEME participe à la mise en œuvre des politiques publiques dans les domaines de l'environnement, de l'énergie et du développement durable. Elle met ses capacités d'expertise et de conseil à disposition des entreprises, des collectivités locales, des pouvoirs publics et du grand public. L'agence aide en outre au financement de projets, de la recherche à la mise en œuvre et ce, notamment pour le domaine de l'efficacité énergétique et les énergies renouvelables.

(Site internet : www.ademe.fr)

ADEME



Agence de l'Environnement
et de la Maîtrise de l'Énergie

L'ALEC (AGENCE LOCALE DE L'ÉNERGIE ET DU CLIMAT)

L'agence est une association dont les adhérents sont les collectivités locales et les entreprises engagées dans la transition énergétique et la diminution de leurs consommations d'énergie et d'émissions de gaz à effet de serre.

Depuis 20 ans, l'ALEC mobilise et accompagne les acteurs du territoire afin de les aider à intégrer les enjeux énergétiques et climatiques, et notamment sur les problématiques de la rénovation énergétique.

(Site internet : www.alec-rennes.org)



LA PLATEFORME ÉCOTRAVO DE RENNES MÉTROPOLÉ

ÉcoTravo est un service public gratuit proposé par Rennes Métropole avec le soutien de la région Bretagne et l'ADEME.

Il s'adresse aux propriétaires qui ont un projet de rénovation énergétique et souhaitent avoir des conseils pour monter leur projet et mener à bien leurs travaux. Le service s'appuie sur l'expertise de conseillers neutres et indépendants que vous pouvez rencontrer dans le cadre d'un rendez-vous téléphonique ou physique.

(Site internet : www.ecotravo.rennesmetropole.fr)

écoTravo
RENNES MÉTROPOLÉ

L'ADIL35 (AGENCE NATIONALE POUR L'INFORMATION SUR LE

L'agence informe et conseille tous les publics - particuliers, professionnels partenaires, élus, agents de collectivités locales et autres acteurs de l'habitat - sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales en matière de logement.

Elle informe notamment de toutes les aides financières dont peuvent bénéficier des investisseurs-bailleurs (particuliers ou non) pour améliorer la performance énergétique de leur logement.

(Site internet : www.adil35.org)

adil Agence Départementale
de l'Ille-et-Vilaine d'Information
sur le Logement



JE FAIS APPEL À UN ACTEUR TIERS POUR RÉALISER UN PORTAGE FONCIER SUR UN FONCIER STRATÉGIQUE

FICHE
ACTION
N° 20

MAÎTRISE
ET COÛT DU
FONCIER

PATRIMOINE
BÂTI ET
RÉHABILITATION

- Faire porter le coût d'un foncier par un acteur tiers pour réussir à acquérir des parcelles en centre-bourg et y développer des projets d'habitat cohérents avec les intérêts de la commune

Contexte et enjeux

L'enjeu de la maîtrise foncière dans les centres-bourgs est primordial afin que la collectivité locale puisse y développer des projets d'habitat.

Dans certains cas, des communes n'ont pas les moyens financiers de porter le coût d'une acquisition foncière et ne peuvent

donc mener des projets d'habitat cohérents dans leurs centres-bourgs.

L'enjeu de cette fiche est de trouver un acteur tiers qui portera ce coût du foncier pendant plusieurs années et facilitera la mise en œuvre de ces projets.

SOLUTION PROPOSÉE

L'EPF (Établissement Public Foncier) ou le Programme d'Action Foncière (PAF) de Rennes Métropole peuvent accompagner les collectivités locales (communes et intercommunalités) à l'acquisition et au portage de foncier privé en renouvellement urbain pour une durée fixée dans le cadre d'une convention opérationnelle (exemple courant : 7 ans à partir de la signature de la convention).

Plusieurs avantages à ce portage :

- Il a pour objectif d'assurer la disponibilité des biens au moment opportun, sans apport financier immédiat de la collectivité ;
- Il permet à une collectivité de préparer sereinement son projet d'aménagement ;
- Il permet de préserver de bonnes conditions de négociation ;
- Il permet de mener une action régulatrice sur le marché foncier.

Le portage foncier implique que le projet réalisé par la collectivité respecte les critères de l'EPF ou du PAF en termes de densité et de mixité sociale par exemple. Le foncier porté est revendu à la collectivité ou à l'opérateur qu'elle a désigné avant la fin de la convention opérationnelle.



Le portage foncier de l'EPF

PORTAGE FONCIER À MELLÉ (35)

La commune de Mellé a ainsi, dès 2013, signé avec l'EPF Bretagne une convention opérationnelle visant à créer de nouveaux logements et à requalifier ses espaces publics dans le respect de son patrimoine.

Début 2015, l'EPF Bretagne a acquis une ancienne bâtisse comportant une habitation, une grange et un garage. Ce bâtiment, ainsi que d'autres biens achetés par l'établissement, ont ensuite été revendus à la commune de Mellé pour lui permettre de concrétiser la première phase de son opération. Ainsi, après déconstruction des annexes, la collectivité a procédé à la réhabilitation en maîtrise d'ouvrage directe de la maison afin d'y créer un nouveau logement T4.

Le chantier s'est achevé et le logement est en location ou à la vente. À travers le projet de réhabilitation, la commune de Mellé a su créer une véritable dynamique dans le centre-bourg. La mairie constate notamment que de nombreux logements privés vacants ont été occupés ces derniers mois.

Site internet : <https://www.epfbretagne.fr/>

Portage foncier à Mellé (35)
avec la réhabilitation
d'un ancien bâti



Avant la réhabilitation



Après la réhabilitation

JE PRENDS EN CHARGE LE COÛT DU FONCIER POUR ATTIRER UN MAÎTRE D'OUVRAGE PRIVÉ SUR MA PARCELLE

FICHE
ACTION
N° 21

MAÎTRISE
ET COÛT DU
FONCIER

- Diminuer l'impact du coût du foncier sur l'équation économique d'un projet
- Bénéficier des retombées fiscales liées à l'arrivée de nouveaux habitants

Contexte et enjeux

Les coûts d'acquisition d'un foncier de centre-bourg sont un élément déterminant pour un maître d'ouvrage souhaitant construire un projet d'habitat. Il arrive que parfois, les coûts de ces fonciers étant tellement élevés, aucun investisseur ne soit intéressé pour acquérir une parcelle et développer un projet.

L'enjeu est donc de pouvoir trouver une solution permettant de réussir à attirer un investisseur sur une parcelle de centre-bourg dont le coût du foncier est trop élevé engageant la collectivité dans une acquisition équilibrée ne mettant pas en danger son équilibre financier à plus long terme.

SOLUTION PROPOSÉE

Il est possible pour une commune de **prendre en charge le coût du foncier de manière partielle (voire totale) sans peser sur ses équilibres financiers sur le plus long terme.**

L'arrivée de nouveaux habitants pourra permettre à cette commune de **bénéficier des retombées fiscales avec les recettes liées à la participation à la taxe d'aménagement, mais aussi aux taxes d'habitation et foncière.**

En prenant en compte ces éléments de recettes, il est alors possible de réduire le coût du foncier d'une parcelle pour un opérateur privé et ainsi débloquer son acquisition.



Simulation des retombées fiscales sur la commune de Cintré

• Simulation d'une estimation des retombées fiscales en prenant en compte les recettes liées à la taxe d'aménagement selon l'étude de faisabilité menée sur la commune de Cintré dans le cadre de l'étude dans le cadre de l'étude "Accompagnement des projets d'habitats innovants dans les communes pôles de proximité de Rennes Métropole" :

La valeur forfaitaire taxable est fixée à 753€/m² (valeur nationale 2019). Le taux de la taxe d'aménagement est lui fixé à 3,5% à Cintré.

Après calcul, nous pouvons estimer les recettes liées à la taxe d'aménagement à 66 000€ (surface de plancher taxable de 2505m²).

• Simulation des retombées fiscales selon les estimations des données de l'AUDIAR (pôle Démographie-Habitat) en 2018 et selon l'étude de faisabilité menée sur la commune de Cintré dans le cadre de l'étude dans le cadre de l'étude "Accompagnement des projets d'habitats innovants dans les communes pôles de proximité de Rennes Métropole" :

- Les retombées financières de la taxe d'habitation = 12 281€
- Les retombées financières de la taxe sur le foncier bâti = 3078€
- > Total des retombées financières lié au projet chaque année = 15 359€

En prenant en compte ces deux simulations, si la commune de Cintré prend en charge à 50% le coût du foncier (soit 121 346€), elle pourra récupérer le montant de son portage financier après 4 années de retombées fiscales annuelles.

	Cotisation moyenne TH 2018		Cotisation moyenne FB 2018	
	Commune	Rennes Métropole	Commune	Rennes Métropole
Moyenne	617	369	162	13
Sans personne à charge	594	353		
Une personne à charge	649	388		
Deux personnes à charge	659	396		
Trois personnes à charge	606	370		

Cotisations moyennes TH et FB 2018 / Cintré et Rennes Métropole

Source : Pôle Démographie et Habitat de l'AUDIAR

MAÎTRISE
ET COÛT DU
FONCIER

- Soutenir la mise en place d'une consultation d'opérateurs multisites pour l'aménagement de plusieurs sites de projets urbains afin de réussir à équilibrer un bilan économique déficitaire d'un projet en centre-bourg

Contexte et enjeux

Lors d'une opération urbaine en centre-bourg, il arrive que le bilan d'aménagement soit déficitaire de part un écart important entre les coûts d'acquisition du foncier, les coûts de construction et de réhabilitation et de prix de marché trop faibles des produits immobiliers (coûts du marché local plus faible qu'en cœur de métropole et très forte concurrence avec les prix de sortie des

programmes de "maison + jardin" ou de terrains à bâtir situés en périphérie des communes).

L'enjeu est donc de trouver le moyen d'assurer un équilibre économique sur une opération de renouvellement urbain en centre-bourg en compensant avec une ou plusieurs autre(s) opération(s) urbaine(s) excédentaire(s).

SOLUTION PROPOSÉE

Afin de répondre à cette problématique, il est possible de créer un système de péréquation avec la consultation conjointe d'opérateurs pour la réalisation de deux projets urbains, l'un excédentaire et l'autre déficitaire, tout en permettant d'assurer un équilibre économique sur les deux opérations.

Pour ce faire, les collectivités peuvent engager un projet urbain multi-sites avec :

- un premier site dont le projet urbain serait démontré comme excédentaire économiquement : il s'agit principalement des opérations en cœur de métropole ou d'opérations en périphérie des communes périurbaines ;
- un second site dont le projet urbain serait déficitaire en renouvellement urbain de centre-bourg.

Au delà de réussir à équilibrer une opération urbaine en centre-bourg, ce type de démarche permet dans le même temps de renforcer la coopération des territoires en contribuant à la solidarité de leur développement de manière équilibrée en faisant profiter l'attractivité de la métropole à toutes les communes.



Pour aller plus loin

Consultation conjointe d'opérateurs à Bordeaux et Angoulême

Exemple de la consultation conjointe de l'EPF Nouvelle-Aquitaine et de l'EPA Bordeaux Euratlantique sur le site de l'Ilôt du Port à Angoulême.

En 2018, les mairies de Bordeaux et d'Angoulême ont lancé une consultation inédite, conduite conjointement par l'Établissement Public d'Aménagement (EPA) Bordeaux Euratlantique et l'Établissement Public Foncier (EPF) de Nouvelle-Aquitaine. L'objectif de cette consultation est la cession de deux emprises foncières situées l'une à Bordeaux et l'autre à Angoulême permettant le développement de programmes immobiliers innovants tant dans leur conception que dans leur construction à la fois en termes de développement durable, mais aussi sur les champs architectural, programmatique et d'usage.

(Source : <https://www.epfna.fr/>)



Le projet de l'Ilôt du Port à Angoulême

Consultation conjointe d'opérateurs sur deux opérations urbaines intracommunale

ZAC DU CENTRE AUX MARES NOIRES

À L'HERMITAGE (35) - ZAC MULTISITES

Le choix d'une ZAC avec de multiples secteurs opérationnels a ici permis de réussir à équilibrer l'opération de renouvellement urbain en centre-bourg. En effet, une partie de la ZAC était en extension et a permis de produire du lot libre à un prix abordable pour les ménages tout en permettant de "financer" le renouvellement urbain et le réaménagement du centre-bourg.

Ainsi, alors que le bilan de l'opération a atteint 12 millions d'euros dont presque 6 millions de travaux, la commune a versé une participation d'environ seulement 200 000 €, soit 1,8 % des recettes, notamment au titre de la participation au réaménagement de la place de l'Église qui profite à l'ensemble de la commune.



Opération de renouvellement urbain en centre-bourg à l'Hermitage (35)

(Source : http://www.reseanationalamenageurs.logement.gouv.fr/IMG/pdf/1800619_fiche_rex_hermitagev5.pdf)



TPOLOGIE DE LA PARCELLE



- Réussir à développer une forme d'habitat en densification douce tout en accueillant une mixité intergénérationnelle famille + personnes âgées.

Mots clés : Densification douce - mixité intergénérationnelle - personnes âgées - familles - volumes imbriqués

Contexte et enjeux

Il peut être difficile de construire des formes urbaines denses (habitat collectif) dans les centres-bourgs, car ces dernières peuvent ne pas être adaptées au contexte (surface de parcelle trop petite, géométrie difficile à traiter, contexte de centre-bourg avec des maisons en R+1).

Afin de répondre à cette contrainte, l'enjeu est de réussir à développer une nouvelle forme urbaine s'adaptant à ce type de

contexte, privilégiant une densification douce (R+2 max.), permettant de répondre aux enjeux d'accueil de nouvelles populations, et un découpage des volumes s'intégrant au contexte bâti présent sur place.

Le travail sur les frontages (fiche n° 33) est lui aussi important afin de favoriser une ambiance urbaine à échelle humaine (et donc renforcer l'identité du centre-bourg) tout en préservant une intimité des habitants au RDC.

SOLUTION PROPOSÉE

Le concept de maisons superposées (habitat intermédiaire) en mixité intergénérationnelle permet de répondre à tous ces enjeux.

S'adaptant au contexte urbain des centres-bourgs et favorisant l'accueil d'une mixité de population comme l'ont toujours été les centres-bourgs, ce concept a aussi pour avantage de favoriser des échanges entre voisins, à l'inverse des immeubles collectifs qui, dans leur conception des espaces, ne le permettent pas toujours (la fameuse "rencontre dans l'ascenseur" n'est jamais évidente pour commencer à mieux connaître son voisin).

Au delà de cet avantage social, cette forme d'habitat permet aussi de répondre à l'enjeu de densification intergénérationnelle tout en permettant à leurs habitants de vivre dans des logements au plus près des caractéristiques du concept de "maison+jardin" très recherché en périphérie. Elle reste cependant plus pertinente en première couronne de Rennes qu'en seconde, le bénéfice d'une terrasse plutôt que d'un jardin étant plus acceptable dans ce secteur.

Ainsi, une forme d'habitat de ce type se décompose en deux logements :

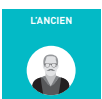
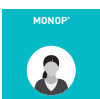
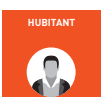
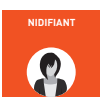
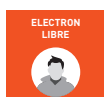
- un logement au RDC (un T3 de 70 m² étant un minimum pour des personnes âgées quittant leur grand logement ou pour des propriétaires occupants de façon plus générale) avec un petit jardin, pour l'accueil de personnes âgées recherchant une proximité au centre-bourg et à ses services, ainsi qu'un logement adapté ;
- un logement au premier étage (T4 duplex - 90m²) avec un grand espace extérieur (terrasse), pour l'accueil d'une famille, souhaitant garder un mode de vie plus urbain, avec ses facilités, en étant prête à vivre dans un plus petit logement avec un espace extérieur qui n'est pas forcément un jardin. Ce logement peut notamment être attractif en location (ex. transition résidentielle), l'offre de T4 étant faible sur le marché locatif périurbain et les investisseurs locatifs étant intéressés par ce type de produit singulier (duplex).

Les accès à ces deux logements se font de manière individuelle, ce qui renforce la qualité de maison individuelle de ces deux logements. Il faudra cependant veiller à l'isolation acoustique entre les deux logements superposés, à l'implantation d'un cellier en rez-de-chaussée pour le logement familial du 1er étage (par exemple intégré à un carport) et enfin à une courte distance entre le stationnement et l'escalier d'accès à ce logement.

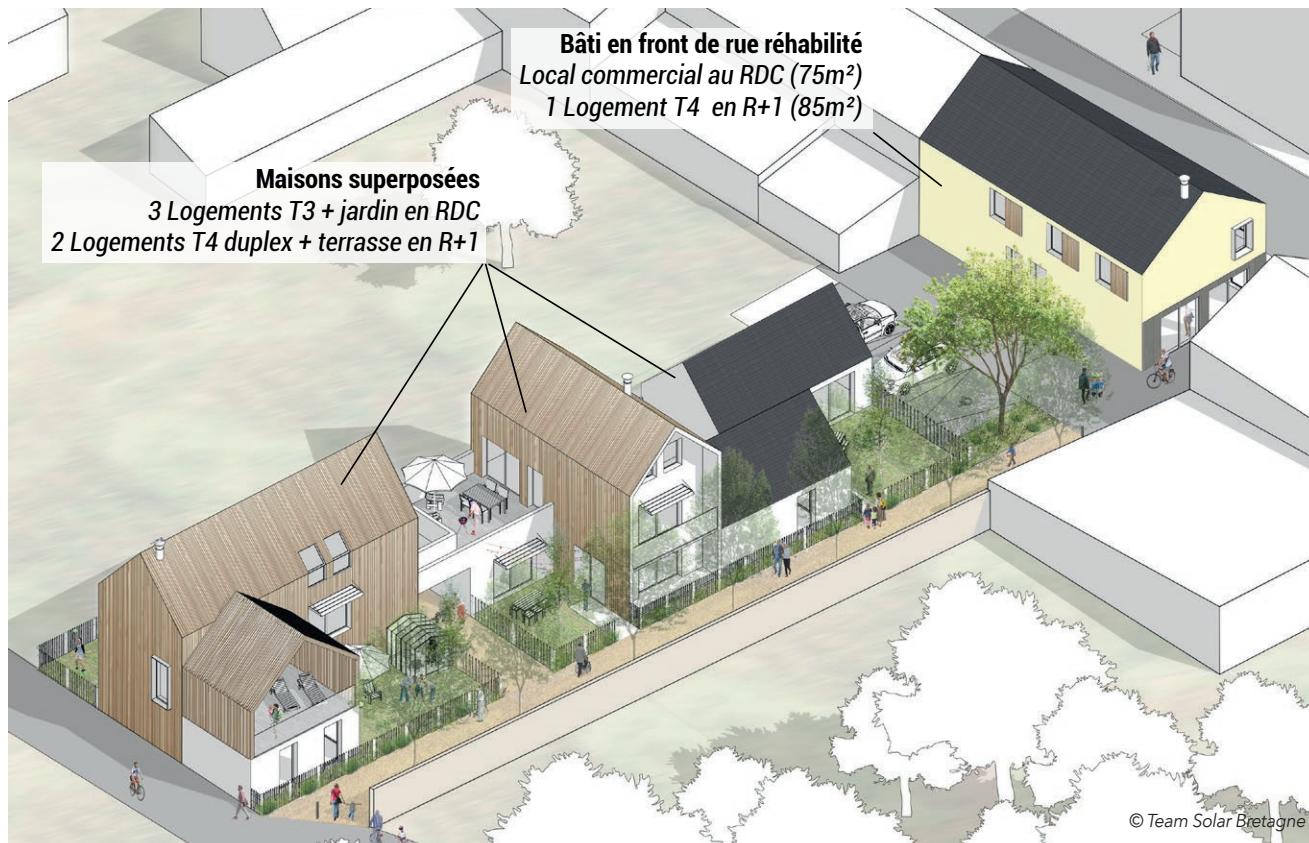


Le concept de maisons superposées en mixité intergénérationnelle à St-Gilles

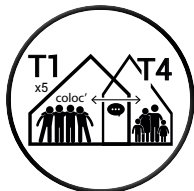
Boîte à outils



- Petite parcelle (1020m²) en forme de lanière (typique des centres-bourgs)
- Un bâti existant en front de rue à préserver et mettre en valeur (notamment la façade)
- Construction de 3 logements T3 (en RDC) + jardin et 2 logements T4 duplex (en R+1) + terrasse
- Réhabilitation du bâti en front de rue avec aménagements d'un local commercial en RDC et d'un logement T4 au R+1
- Aménagement d'une allée piétonne / stationnements en entrée de site (0,5 pl. / logement)



TPOLOGIE DE LA PARCELLE



- Réussir à développer une forme d'habitat mixant l'accueil d'une colocation et d'une famille avec des espaces partagés

Mots clés : Réhabilitation - construction/extension - colocation - partage - étudiants - familles

Contexte et enjeux

La métropole rennaise possède un bassin de formations important tant en cœur de métropole qu'en périphérie. Le besoin en logement existe donc pour tous ces étudiants, principalement à la recherche de logements de petites tailles (T1 ou T2). Si certains vont privilégier d'habiter en cœur de métropole, d'autres au contraire vont plutôt choisir d'habiter de manière plus excentrée que celui-ci, notamment pour bénéficier de loyers moins onéreux et d'un cadre de vie plus "verdoyant".

Par ailleurs, certaines communes possèdent sur leur territoire une grande entreprise employant parfois plusieurs dizaines

de travailleurs, dont de nombreux en emplois temporaires (notamment en usine). Ces derniers sont donc souvent à la recherche de logements pour seulement quelques mois, offre qui est aujourd'hui difficile à retrouver dans de nombreuses communes hors du cœur de métropole.

L'enjeu est donc de pouvoir développer une nouvelle offre de logements temporaires en centre-bourg adaptés à ces besoins, en y créant une mixité intergénérationnelle avec une famille installée elle à plus long terme (personae "Nidifiant"), qui pourrait investir et gérer l'ensemble immobilier, le tout en valorisant un bâti ancien de centre-bourg.

SOLUTION PROPOSÉE

Le concept de colocation dans une réhabilitation en mixité intergénérationnelle répond bien à l'ensemble de ces besoins.

De nombreux centres-bourgs présentent d'anciens bâtis aujourd'hui devenus vacants car ne rencontrant plus les attentes de potentiels propriétaires-occupants (disposition des espaces, accessibilité, jardin trop petit, proximité avec le voisinage etc.). Il est aujourd'hui facile de constater que ce type de biens n'est pour l'instant pas très recherché par de jeunes familles. Il convient donc de rechercher d'autres profils qui pourraient être potentiellement intéressés, en fonction du contexte de son territoire.

Dans plusieurs communes périurbaines de la métropole, il est ainsi possible de retrouver un besoin en logements de petites tailles pour des jeunes en formation (formation agricole) ou des travailleurs temporaires (présence de l'usine Bridel à l'Hermitage par exemple). Il est aussi possible que d'autres types de profils recherchent ce type de biens, personnes pouvant être en transition résidentielle : en attente de la construction d'une maison, procédure de divorce etc.

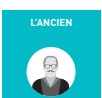
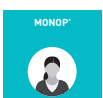
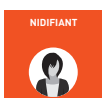
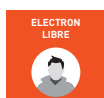
Ainsi, une forme d'habitat de ce type peut se décomposer selon :

- une colocation dans un bâti réhabilité permettant d'accueillir plusieurs studios (25m²) ;
- un bâti en extension (T4 - 90m² minimum) accueillant une famille et qui pourrait faire la gestion locative et s'assurer une rente financière sur le long terme.
- un espace et/ou jardin partagé entre les deux groupes d'habitants (colocataires et familles), afin de profiter d'un plus grand espace de vie, le tout dans une ambiance conviviale.



Le concept de colocation dans une réhabilitation en mixité intergénérationnelle à La-Chapelle-Thouarault

Boîte à outils



- Très petite parcelle (385m²) avec un bâti occupé
- Parcelle densifiable en fond de jardin

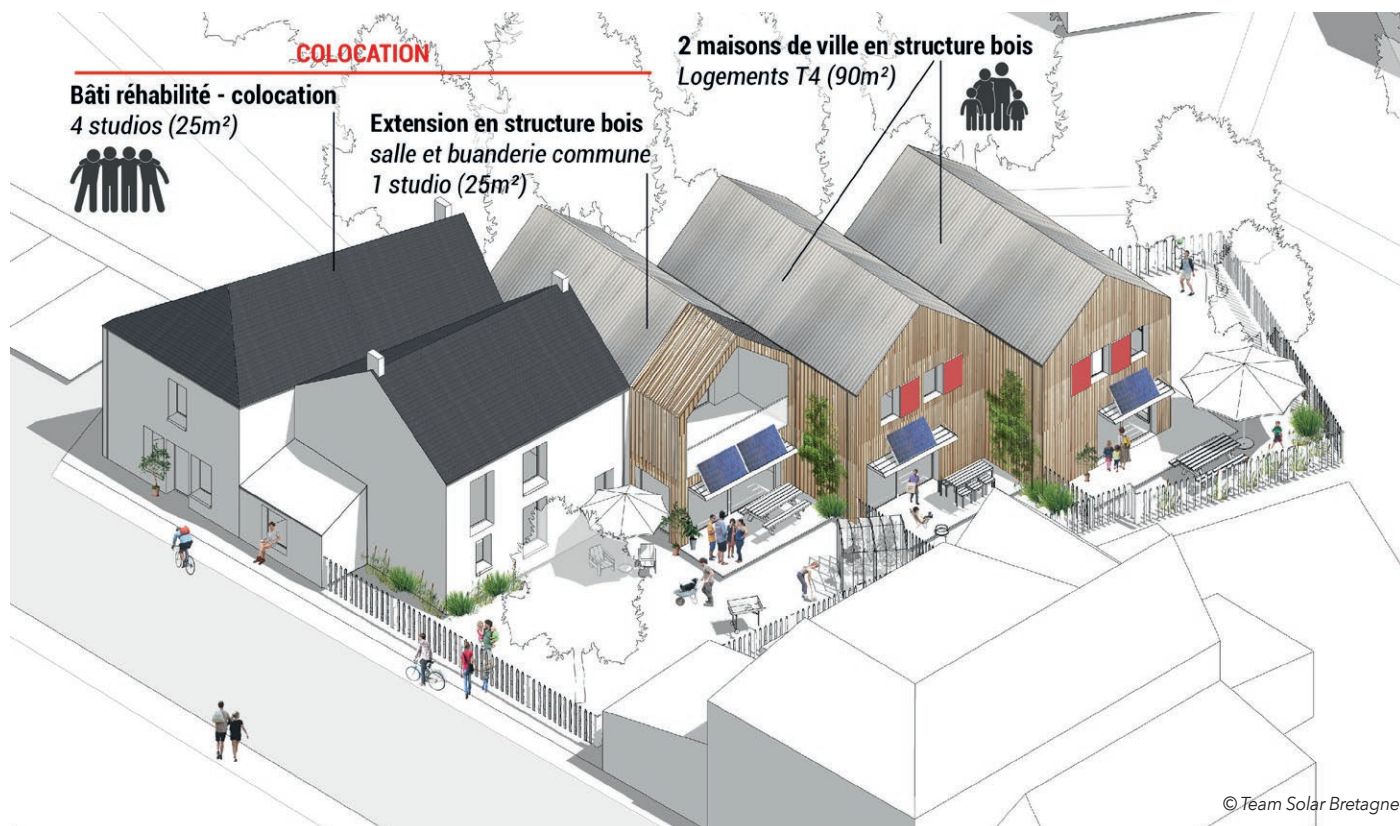


- Colocation de 5 studios (25m²) dans le bâti réhabilité
- Construction de deux logement(s) T4 pour des familles
- Des espaces de vie (salon, jardin, buanderie) partagés

Le projet s'intègre au contexte du centre-bourg avec des formes architecturales simples



© Team Solar Bretagne



© Team Solar Bretagne



PATRIMOINE
BÂTI ET
RÉHABILITATION

- Réussir à développer une filière industrielle de rénovation énergétique pour diminuer les coûts de rénovation

Contexte et enjeux

Quand on développe un programme d'Habitat dans des parcelles de centres-bourgs, on est souvent confronté à la problématique de bâtis existants. Plusieurs solutions peuvent être envisagées: déconstruction, rénovation, extension...

La maîtrise de l'équation économique en intégrant ces bâtis posent souvent problème pour les maîtres d'ouvrage. Le coût

travaux de rénovation du bâti ancien est élevé : on constate en effet des coûts de 1500 €/H.T/m² à 1900 €/H.T/m².

Les solutions de rénovations sont souvent très spécifiques, cela nécessiterait le développement de filières et de savoir-faire reproductibles.

SOLUTION PROPOSÉE

Une démarche de développement d'une filière industrielle de rénovation énergétique a pour but de **massifier la rénovation énergétique avec un cahier des charges unique qui permet de baisser les coûts de rénovation par la reproductibilité et le volume.**

De plus, tandis que la plupart des rénovations entreprises en France permettent des sauts d'une ou deux étiquettes énergétiques, cette démarche plus ambitieuse pourrait permettre à des logements de produire autant d'énergie qu'ils en consomment. Cela pourrait dans le même temps permettre au propriétaire d'un logement de maîtriser ses coûts sur le long terme, contrairement à une rénovation classique.



Pour aller plus loin

Déployer à grande échelle une approche globale de rénovation énergétique des logements

GREENFLEX AVEC LE CONCEPT ENERGIESPRONG



GreenFlex



L'entreprise d'origine néerlandaise développe un concept de rénovation énergétique très performant à grande échelle afin de rendre plus accessible la rénovation énergétique à tous.

Aux Pays-Bas, grâce à l'action de l'entreprise EnergieSprong après l'agrégation d'une demande en milliers de logements, les coûts ont diminué de 50% en 5 ans, démocratisant l'accès à ces rénovations ambitieuses au plus grand nombre.

La France suit le chemin des Pays-Bas avec l'engagement de 14 bailleurs pour la rénovation de 6550 logements d'ici 2023 selon le cahier des charges de l'entreprise EnergieSprong (voir au verso), une démarche collective regroupant 17 bailleurs en Pays de la Loire, et une diminution des prix des rénovations déjà observée sur les premiers projets.

Le projet de Châteaugiron est l'un des premiers en France utilisant le concept EnergieSprong :

Ce sont 4 pavillons d'étiquette DPE E, dont les travaux ont été :

- Une isolation par l'extérieur grâce à des façades préfabriquées munies d'isolants biosourcés ;
- Toiture : Un ajout d'isolant biosourcé et l'installation de panneaux photovoltaïques ;
- L'installation d'un module énergie en extérieur (pour faciliter la maintenance) contenant les équipements de production de chauffage et d'eau chaude et de ventilation ;
- La réfection des salles de bain et rééquipement des cuisines.



Projet EnergieSprong
à Châteaugiron (35)

Projet de Châteaugiron
Maître d'ouvrage : Néotoa
Maîtrise d'œuvre :



Ce concept est ici présenté à titre illustratif. De nombreux autres concepts, marques ou solutions existent pour répondre à ces enjeux.



CONCEPTS
ARCHITECTURAUX
ET COÛTS
D'AMÉNAGEMENTS



- Réussir à développer une forme d'habitat adaptée à l'accueil de jeunes familles souhaitant s'installer à long terme sur la commune

Mots clés : grands volumes en forme de longères - habitat évolutif - partage - mixité intergénérationnelle - familles - personnes âgées - maintien à domicile

Contexte et enjeux

Dans les centres-bourgs, l'attractivité de nombreux produits immobiliers classiques (notamment en collectif) ne parvient pas à satisfaire de potentiels propriétaires-occupants, faisant plutôt le choix d'investir dans des modèles de logement pavillonnaire avec jardin situés plus en périphérie. Les habitants investissant dans ce type de bien gardent en général une plus grande liberté de conception de leur logement mais aussi une capacité d'évolutivité plus importante.

Afin de réussir à concurrencer ce modèle d'habitat gourmand en terre agricole, l'enjeu est de réussir à imaginer de nouvelles

formes d'habitat en centre-bourg adaptées aux besoins des habitants, présentant certaines caractéristiques du logement individuel pavillonnaire, à savoir la capacité à pouvoir continuer à évoluer au fil du temps selon les besoins de ses habitants.

En parallèle, il convient de développer des offres d'habitat respectant les prix du marché local. En effet, un investisseur ne prendra que très rarement le risque financier d'acquérir un bien immobilier présentant un coût supérieur au marché avec le risque de réaliser une moins-value au moment de la revente.

SOLUTION PROPOSÉE

Afin de correspondre au mieux aux besoins des habitants, à leurs capacités d'acquisition et au marché local de l'immobilier, il est possible de réaliser des logements vendus pour partie "prêts à finir" et évolutifs : c'est le principe du logement avec "volume capable".

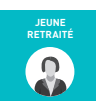
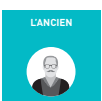
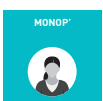
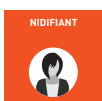
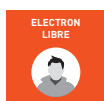
Le volume capable est un logement vendu inachevé, dont l'aménagement intérieur reste à la charge de l'acquéreur (il convient toutefois de respecter un minimum d'aménagements intérieurs ordonné par le Code de l'Habitat pour une vente en VEFA, équivalant à un studio : un WC, une SDB, une cuisine, un espace de séjour pouvant évoluer en une chambre...).

Ce type de biens non finis peut ainsi être vendu à un coût inférieur du marché et s'adapte aux besoins des nouveaux propriétaires (organisation intérieure, avancement des travaux...).



Le concept de logements évolutifs "prêts à finir" à Corps-Nuds

Boîte à outils



- Grande parcelle (4257m²) avec du bâti existant (ancien presbytère et école maternelle) à ne pas conserver
- Possibilité d'étendre l'opération sur 6000m² supplémentaires à l'ouest de la parcelle



- Construction de 5 logements "prêts à finir" dans les longères contemporaines + jardins (partagés ou non)
- Les volumes non-occupés peuvent devenir des jardins d'hiver (occupation provisoire)
- Stationnements en "grappe" à proximité des longères (1 pl. / logement)

Les longères contemporaines permettent d'offrir des volumes "prêts à finir" à leurs habitants



© Team Solar-Bretagne



Longères contemporaines évolutives «prêtes à finir»
Logements T3, T4, T5 etc.
+ jardins + jardins d'hiver (selon configuration)

© Team Solar-Bretagne



CONCEPTS
ARCHITECTURAUX
ET COÛTS
D'AMÉNAGEMENTS

- S'inspirer de la forme bâti traditionnel de centre-bourg pour diminuer les coûts de construction

Contexte et enjeux

Les coûts liés à la construction d'un ouvrage sont élevés et participent au bilan global d'une opération. Aujourd'hui le coût de construction moyen est autour de 1400 €/m²/SHAB.

L'habitat de centre-bourg est historiquement un habitat de forme simple et mitoyen. La sobriété dans la conception peut

permettre de faire diminuer les coûts de construction.

L'enjeu est donc d'inciter les maîtres d'ouvrages et concepteurs à concevoir des habitats aux formes plus simples et moins coûteuses, permettant ainsi une adaptation plus forte au contexte et une diminution des coûts de construction.

SOLUTION PROPOSÉE

Dans certains contextes de centre bourg, il y a une richesse visuelle où se mêlent édifices patrimoniaux, institutionnels, commerces constituant une forme urbaine très variée. Un projet d'architecture aux formes simples peut apporter une insertion urbaine pertinente en contribuant au paysage urbain par des lignes simples.

Pour optimiser le coût de construction au maximum, il est possible d'envisager des architectures frugales s'intégrant à leur environnement. **Par exemple, des bâtiments en bande linéaire avec une toiture monopente** éventuellement en bacacier peuvent permettre de répondre à la fois aux enjeux d'intégration et financiers. Ce type d'architecture sobre confère par ailleurs une compacité permettant de diminuer les besoins de chauffage du bâtiment.

Pour faciliter la mise en place de ce type d'architecture, il est indispensable de mettre en lien en amont d'un projet des architectes, constructeurs et maîtres d'ouvrage afin de mettre en place des solutions architecturales qui permettent de faire baisser les coûts. Des objectifs de coûts de construction de 1000-1200€/m² peuvent être atteints en menant ce travail collaboratif.



© Franck Hamon / Rennes Ville et Métropole

Pour aller plus loin

Des projets d'architecture frugale

ZAC LA NICHE AUX OISEAUX À LA CHAPELLE-THOUARAULT

Commune rurale à l'Ouest de Rennes, La Chapelle-Thouarault fait partie de la 2ème couronne de Rennes Métropole. En moins de vingt-cinq ans, la population de la commune a quadruplé.

La collectivité a fait appel à une grande diversité d'opérateurs. La variété de formes urbaines se traduit par les différentes hauteurs de bâtis et par la variété des matériaux utilisés (matériaux biosourcés)

Les parcs de stationnements sont groupés favorisant ainsi les mobilités actives (marche, vélo) pour de courts déplacements.

Le parti pris paysager vise à conserver au maximum les bocages existants et la création de noues supplémentaires permet de sauvegarder la perméabilité des sols.



ZAC La Niche aux Oiseaux - La Chapelle-Thouarault



CONCEPTS
ARCHITECTURAUX
ET COÛTS
D'AMÉNAGEMENTS

- Développer la pré-industrialisation de la construction de logements afin de réduire les coûts de construction et créer des logements de qualité à prix abordable.

Contexte et enjeux

Dans les contextes de centres-bourgs, les coûts des fonciers sont très fréquemment plus élevés que ceux situés en périphérie en extension urbaine. En parallèle, les coûts moyens du marché local sont plus faibles que dans le cœur de la métropole. Face à ces deux problématiques, il peut parfois être difficile pour des investisseurs privés de réussir à faire sortir des opérations immobilières en centre-bourg.

Pour trouver un équilibre financier global, l'enjeu est de trouver de nouveaux moyens de construction permettant de faire baisser les coûts afin de se fixer sur les prix du marché local et ainsi réussir à sortir une opération immobilière.

SOLUTION PROPOSÉE

La construction de bâtiments de manière pré-industrialisée en bois est une solution permettant de répondre à un double enjeu :

- celui d'une construction prenant en compte la problématique écologique, avec l'utilisation du bois. En effet, ce matériau stocke durablement le carbone, au lieu d'en rejeter, comme le béton. Ainsi, 1m³ de bois transformé équivaut à 1T de CO₂ en moins dans l'atmosphère quand au contraire, 1m³ de béton produit rejette lui 1T de CO₂. De plus, les performances thermiques affichées par le bois permettent aux occupants de réduire considérablement leurs consommations d'énergie.
- celui de rester dans des coûts de construction maîtrisés, voire plus faibles que dans le cadre d'une construction traditionnelle (<1400€/m²) pour ainsi permettre de rendre accessible à tous ce type d'habitat, notamment pour des projets d'habitat en centre-bourg où les coûts des fonciers peuvent être plus élevés.



Pour aller plus loin

Exemple d'une solution permettant la fabrication de modules pré-industrialisés en usine nomade

La technique Dhomino permet de pré-assembler en usine nomade de modules 3D et en ossature bois.

En général, lors de la construction d'un bâtiment, une ossature en bois est soit réalisée directement sur chantier ou alors préfabriquée avec des panneaux en 2D en vue d'un assemblage sur chantier.

La solution Dhomino va plus loin : elle permet une préfabrication de modules 3D en usine nomade (utilisation des ressources locales, diminution des transports) avant assemblage sur le chantier. Cette solution permet une nette diminution des coûts de construction (1250€ HT / m² SHAB en objectif BBC).

Les modules industrialisés 100% ossature bois en préfabrication industrielle permettent la réalisation d'une grande variété de projets (habitat, établissements scolaires, bureaux...). Le système constructif sous brevet déposé permet la fabrication de modules tridimensionnels en ossature bois avec une très grande rigidité comparativement à un module conventionnel de type panneaux assemblés. Les modules sont livrés tous finis à l'extérieur comme à l'intérieur (peinture, sols, ameublement...). Sur le long terme, il reste possible de déplacer à nouveau les modules selon les besoins (réversibilité / évolutivité).

Lien internet : <http://www.dhomino.fr/fr>

Maisons en bande à Clisson (44)
avec solution Dhomino



© <http://www.dhomino.fr/fr>

Il existe d'autres entreprises spécialisées dans la construction biosourcée pré-industrialisée :

- Tessa (La Mézière, 35) : concept constructif industriel biosourcé avec un procédé de préfabrication industrielle en technique de murs fermés ;
- E-loft (Ploufragan, 22) : constructeur de maisons individuelles à ossature bois, avec une organisation industrielle basée sur les principes de la construction modulaire en atelier qui garantit des délais maîtrisés ;
- Isopaille (Cherré, 72) : entreprise spécialisée dans la construction bois isolée en paille.

Ces entreprises sont ici présentées à titre illustratif. De nombreux autres concepts, marques ou solutions existent pour répondre à ces enjeux.

CONCEPTS
ARCHITECTURAUX
ET COÛTS
D'AMÉNAGEMENTS

- Soutenir l'installation de ce type d'habitat dans les centres-bourgs pour répondre à une nouvelle demande sociétale (« habiter autrement ») et donc créer une attractivité supplémentaire

Contexte et enjeux

Il existe une demande émergente d'habitants qui souhaitent s'installer dans des logements mobiles, parfois dans l'attente de trouver un logement ou bien pour y installer leur habitation principale. Cette nouvelle offre répond à des attentes précises : plus de liberté, « habiter autrement », se rapprocher de la nature, habiter de manière plus économique, plus écologique etc...

Dans les centres-bourgs, là où il est peut être difficile d'implanter

une maison plus « classique » (non-constructibilité, parcelle trop petite, difficile d'accès...), l'habitat léger mobile peut être une réponse à ces difficultés.

Ce nouveau type de logement peut donc correspondre à une nouvelle offre d'habitat en centre-bourg et il peut être un outil d'attractivité supplémentaire pour attirer de nouveaux investisseurs.

SOLUTION PROPOSÉE

Une tiny house est une petite maison en bois à mi-chemin entre la cabane et la roulotte, cette micro-maison se caractérise par une surface au sol de 10 à 15 m². Elle est équipée d'une chambre en mezzanine et d'une pièce d'eau séparée avec une douche, un lavabo et des toilettes sèches ...

Elle est très bien isolée, de telle sorte qu'un tout petit poêle à bois, un chauffage au gaz ou un petit radiateur électrique (autour de 150w) suffisent à la chauffer. Cette mini-maison peut d'ailleurs être raccordée aux réseaux ou autonome, grâce à un kit solaire photovoltaïque, un filtre pour les eaux usées, une bouteille de gaz et un petit poêle à bois.

Il est possible de la tracter avec un véhicule à la manière d'une remorque ou de l'installer sur un terrain privé, mais à condition de respecter certaines contraintes légales :

- 1- selon la loi française, cette maison miniature peut rester au même endroit (dans un camping ou sur un terrain municipal autorisé) pendant 3 mois maximum, sauf autorisation spéciale de la mairie du lieu d'installation
- 2- il n'y a pas de limite de temps sur un terrain privé, mais l'installation définitive de cet habitat dans votre jardin nécessite l'obtention d'une autorisation d'urbanisme si son gabarit crée au moins 5 m² de surface supplémentaire.
- 3- si vous occupez votre "tiny house" à titre d'habitat principal, vous ne payez pas de taxe d'habitation mais vous devrez peut-être payer une taxe annuelle dite "cabane de jardin".

Malgré ces limites imposées par la loi, **la tiny house présente un vrai avantage: son coût**. Elle revient beaucoup moins cher qu'un logement classique : pour un habitat de 15 à 18 m² où l'on peut vivre à deux, il faut compter entre 18.000 à 30.000€ à l'achat et environ 300 à 400€ de charges par an.



Pour aller plus loin

Exemples de logements temporaires de type "tiny houses"

LE "TY VILLAGE" DE SAINT-BRIEUC (22)

Un "Ty Village" (c'est son nom) accueille depuis 2019 de nouveaux habitants dans un quartier de Saint-Brieuc à proximité du Campus d'Armor. Il s'agit d'une première en Bretagne. À terme, ce sont 21 de ces petites maisons qui seront installées.

Les tiny houses sont fabriquées en Ille-et-Vilaine par l'Atelier des Branchés dans le plus grand respect de l'environnement, notamment dans le choix des matériaux.

Sur le terrain, elles sont raccordées aux réseaux d'eau et d'électricité. Pour l'instant, elles sont équipées de toilettes sèches.

À l'intérieur, tout tient dans 14m², mais ces maisonnettes sont hautes de plafond et disposent d'une mezzanine pour y dormir. Tout a été pensé pour disposer de rangements, d'une salle d'eau, d'une petite cuisine et d'un coin repas.

Le "Ty Village" de Saint-Brieuc
et ses "tiny-houses"



CONCEPTS
ARCHITECTURAUX
ET COÛTS
D'AMÉNAGEMENTS

- Engager une réflexion sur une conception sobre des espaces publics (compétence métropolitaine) prenant en compte le caractère historique rural de mon centre-bourg et maîtriser les coûts de maîtrise d'œuvre
- Faciliter la mise en œuvre de projets d'aménagements avec la participation des habitants (conception, mise en œuvre, gestion)

Contexte et enjeux

L'équilibre économique d'une opération d'habitat en centre-bourg peut être parfois difficile à tenir (coût du foncier élevé, coûts de réhabilitation et de construction...). Les aménagements des espaces publics peuvent aussi être très lourds à porter financièrement pour un opérateur privé à la recherche d'un équilibre économique de son opération. Il est alors fréquent que l'enveloppe budgétaire pour les aménagements en soit réduite et que la qualité du projet d'ensemble soit moins attractive au final.

En parallèle, l'appropriation de ces nouveaux espaces publics par les habitants reste parfois difficile (peu d'usages, espaces publics "stériles", pas de frontage actif*).

L'enjeu est donc de trouver des alternatives afin de réaliser des aménagements publics sobres (dans la conception et

dans la mise en œuvre), de qualité et moins coûteux en investissement et en gestion, et souvent plus adaptés au contexte historique rural des centres-bourgs. Une participation des habitants peut aussi permettre à ces derniers de mieux s'approprier un nouvel espace public, rendant sur le plus long terme le centre-bourg plus vivant.

* frontage actif : " le frontage désigne l'interface entre la rue et l'espace public ou privé où se crée une grande partie de l'urbanité. Un frontage actif est donc susceptible de créer de l'urbanité (des espaces vécus et vivants) au contraire d'un frontage passif contribuant plutôt à une stérilisation des voies circulatoires " (Nicolas Soulier, "Reconquérir les rues. Exemples à travers le monde et pistes d'action").

SOLUTION PROPOSÉE

Une collectivité peut s'engager dans une conception plus sobre de l'aménagement de ses espaces publics en prenant en compte plus fortement les enjeux écologiques.

Actuellement, de nombreux aménagements en centres-bourgs sont réalisés avec une conception urbaine reprenant les codes et les langages des espaces publics des grandes villes (forte minéralisation et imperméabilisation des sols avec une utilisation importante de l'enrobé et des bordures, faible végétalisation etc.) donnant alors un aspect très routier et peu appropriable par les habitants.

Une conception sobre des aménagements peut aussi permettre de réduire les coûts de gestion : par exemple, avec l'interdiction de l'utilisation des pesticides dans les collectivités, entretenir les rues constitue aujourd'hui souvent une charge de travail importante pour les techniciens. Le fait de diminuer le nombre de bordures et de trottoirs inutiles car souvent pas assez confortables et les remplacer par des accotements végétalisés permet de diminuer les coûts de gestion pour la collectivité. Plus encore, l'espace devient plus appropriable pour les habitants car plus agréable à pratiquer (baisse de la vitesse des véhicules motorisés, retour du vivant avec un cadre paysager renforcé). Cet espace devient encore mieux approprié et appropriable lorsque ce sont même les habitants qui ont participé à l'élaboration de la conception et à la mise en œuvre (voire ensuite à la gestion) de ces nouveaux espaces, dans le cadre de chantiers participatifs.

Afin de parvenir à cette nouvelle manière de concevoir les aménagements publics en prenant en compte les contraintes de gestion, il convient de mettre autour de la table concepteurs, gestionnaires, financiers en regardant de près les budgets d'investissements et de fonctionnement sur le long terme.



Pour aller plus loin

Des espaces publics sobres construits avec et pour les habitants

RUE DES TROIS MARIE ET RUE DE LA FONTAINE À CORPS-NUDS (35)

L'aménagement proposé a permis de créer une zone de rencontre (limitée à 20 km/h avec une place plus importante donnée aux piétons et cyclistes).

Les travaux réalisés :

- modification de la structure de la chaussée en fonction des nouveaux usages. Utilisation de béton désactivé, d'enrobé et chaînettes, caniveaux en pavés de granit ;
- suppression de certains trottoirs, limitant le nombre de bordures à poser ;
- création de nouveaux stationnements répartis sur les deux rues (avec une poche de stationnement rue de la Fontaine) ;
- création de bandes plantées avec dans certains espaces, la possibilité pour les riverains de végétaliser leurs murs (charte "Embellissons nos murs" : le riverain gère l'espace mis à disposition arrose et ramasse les déchets verts) ;
- certains espaces privés devant les propriétés ont été inclus dans les travaux pour conserver la logique d'aménagement.

La réunion publique avait mobilisé la majorité des riverains et le projet "Embellissons nos murs" a convaincu quelques personnes. La commune a proposé un cahier des charges à l'intention des intéressés qu'ils peuvent appliquer.



© Florian Le Villain

LE PERMIS DE PLANTER, UN OUTIL D'EMBELLEMENT DE L'ESPACE PUBLIC PARTICIPATIF CITOYEN

Des rues jardinées avec des permis de planter pour les habitants, qu'est-ce que c'est ?

- un projet à l'échelle de la commune pour valoriser et embellir les espaces publics autrement ;
- un temps privilégié de rencontres et d'échanges qui permet de lancer de nouvelles dynamiques entre voisins ;
- une autre façon de concevoir le projet d'aménagement ;
- un projet qui intègre et anticipe les questions de gestion de l'espace public (réduction des coûts notamment) et de durabilité des espaces verts ;
- une initiative pour retrouver une place au végétal dans l'espace public.



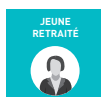
© CAUE de Loir-et-Cher



HABITAT PARTICIPATIF EN MICRO-COLLECTIF À BÉCHEREL

FICHE
PROJET
N°1

Boîte à outils



- Dernière parcelle (2475m²) non-bâtie du centre-bourg de Bécherel
- Parcelle avec une forte pente, contexte patrimonial et paysager à sauvegarder et mettre en valeur



- Construction de 4 logements T4 + jardin ou terrasse
- Installations d'une épicerie locale au RDC, d'une salle commune partagée entre les habitants et de micro logements touristiques
- Un jardin productif géré par les habitants

Données économiques



6€/m²
coût du foncier initial
très faible



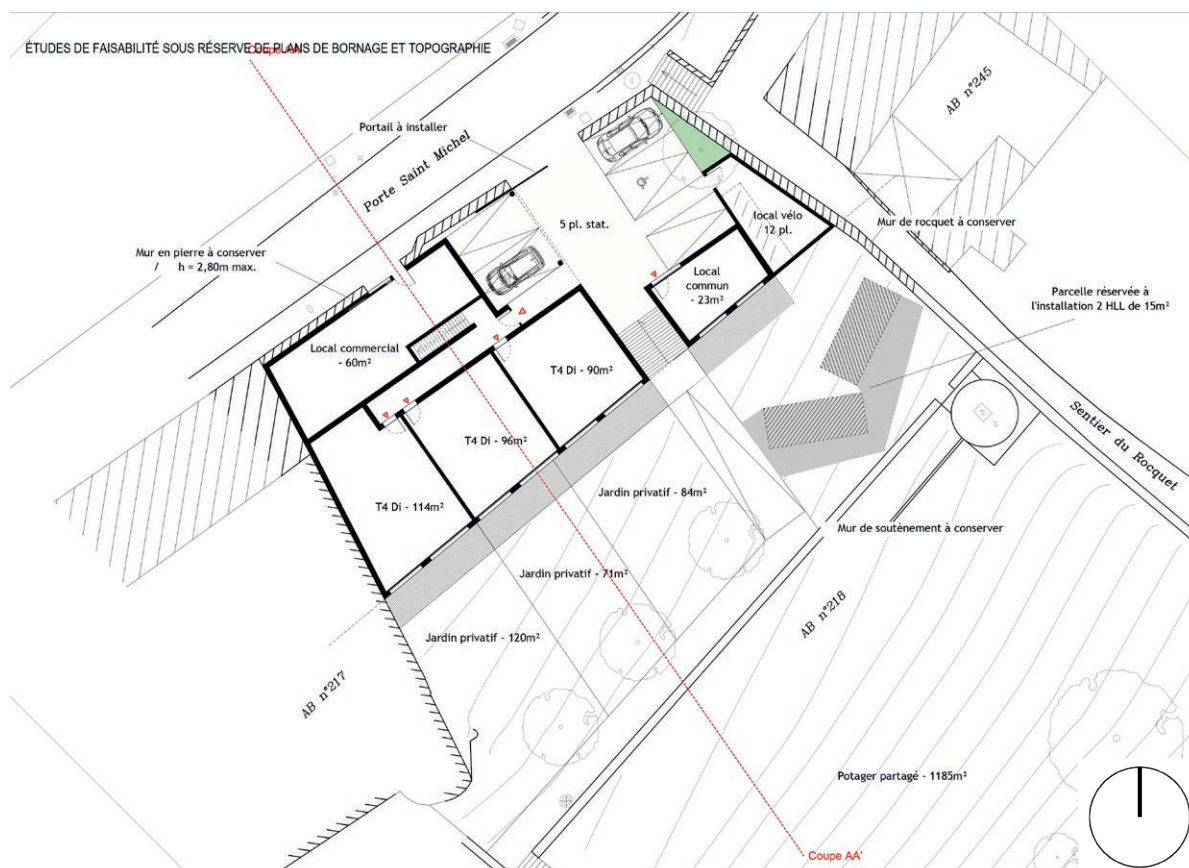
22€/m² SHAB
charge foncière
très faible



1700 €/m² SHAB
coût de construction
très élevé



2000 €/m²
prix du marché local
faible

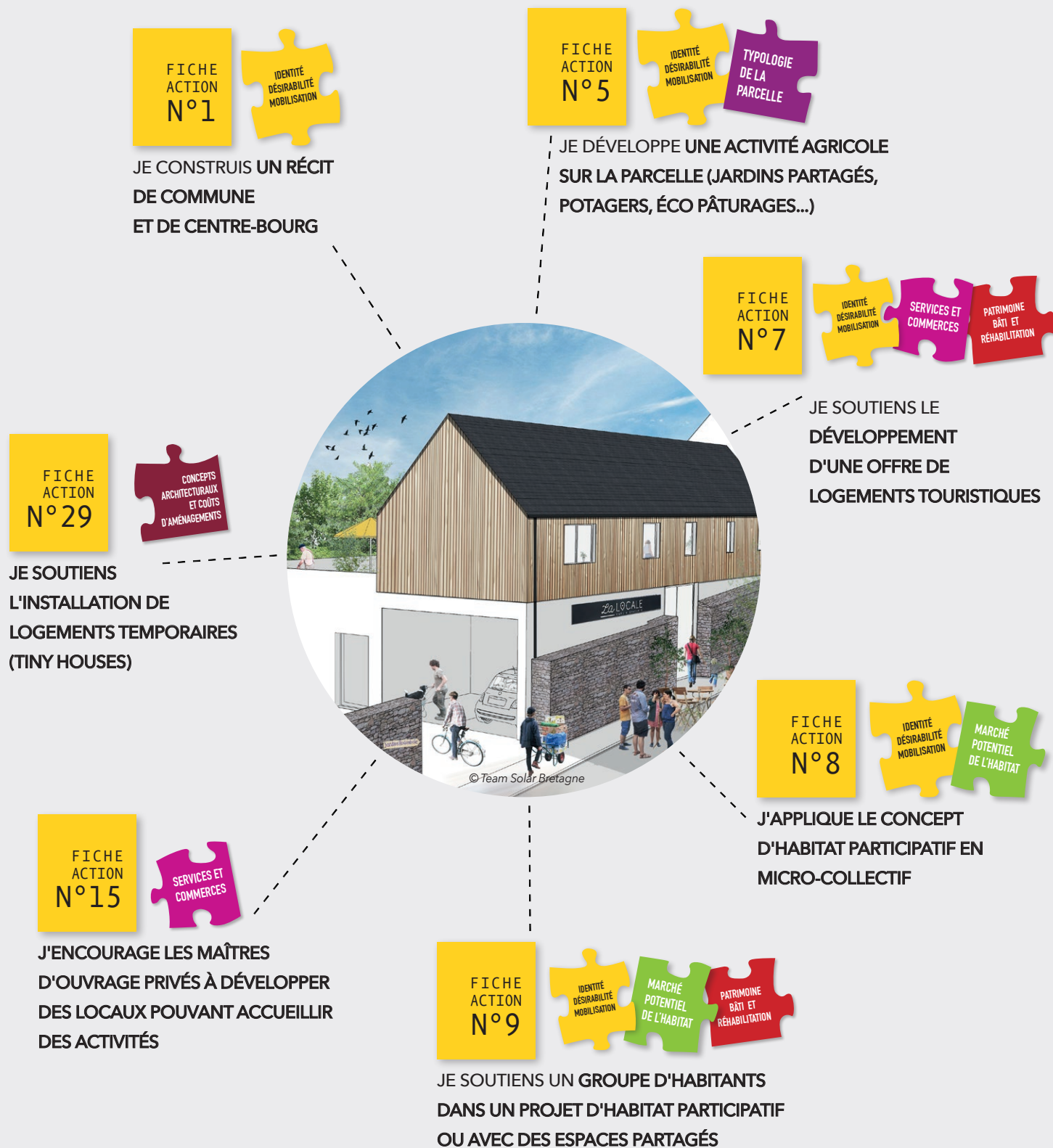


Plan RDC du projet d'habitat participatif en micro collectif à Bécherel



Pour aller plus loin

Pistes d'optimisation (fiches "action" associées)



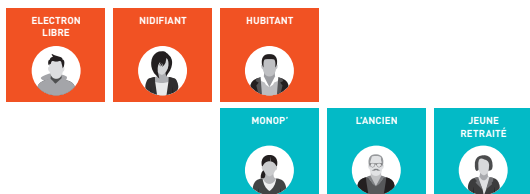
MAISONS SUPERPOSÉES T3 + T4 DUPLEX EN HABITAT INTERMÉDIAIRE À CHAVAGNE

FICHE
PROJET
N°2

Boîte à outils



Données économiques



- Parcelle de taille moyenne (2265m²)
- Parcelle avec du bâti en front de rue et fond de parcelle libre



- 17 logements en maisons superposées + jardins / terrasse en bande (T2, T3 et T4)
- 1 local paramédical de 150m²
- Architecture simple, pré-industrialisée en bois
- Un cheminement piétons entre la place publique du centre-bourg et l'école rue de la Croix Verte
- Stationnements voitures en grappe en entrée de site afin de préserver un cœur d'îlot piéton



121€/m²
coût du foncier initial
élevé



221€/m² SHAB
charge foncière
élevée



1200 €/m² SHAB
coût de construction
faible



2600 €/m²
prix du marché local
moyen



Plan RDC du projet de maisons superposées à Chavagne



Pour aller plus loin

Pistes d'optimisation (fiches "action" associées)

FICHE
ACTION

FICHE
ACTION
N°1

IDENTITÉ
DÉSIRABILITÉ
MOBILISATION

JE CONSTRUIS UN RÉCIT
DE COMMUNE
ET DE CENTRE-BOURG

FICHE
ACTION
N°12

ACCESSIBILITÉ

J'ENCOURAGE LA CRÉATION
D'UN **PACK MOBILITÉS**
ASSOCIÉ AU LOGEMENT

FICHE
ACTION
N°30

CONCEPTS
ARCHITECTURAUX
ET COÛTS
D'AMÉNAGEMENTS

J'APPLIQUE UNE **SOBRIÉTÉ**
DANS LA CONCEPTION DES
ESPACES PUBLICS

FICHE
ACTION
N°15

SERVICES ET
COMMERCES

J'ENCOURAGE LES MAÎTRES
D'OUVRAGE PRIVÉS
À DÉVELOPPER DES LOCAUX
POUVANT ACCUEILLIR
DES ACTIVITÉS

FICHE
ACTION
N°28

CONCEPTS
ARCHITECTURAUX
ET COÛTS
D'AMÉNAGEMENTS

J'EXPÉRIMENTE LA
CONSTRUCTION
EN PRÉ-INDUSTRIALISÉ EN BOIS
À COÛT MAÎTRISÉ

FICHE
ACTION
N°27

CONCEPTS
ARCHITECTURAUX
ET COÛTS
D'AMÉNAGEMENTS

JE PROPOSE UNE
ARCHITECTURE FRUGALE

FICHE
ACTION
N°23

TPOLOGIE
DE LA
PARCELLE

J'APPLIQUE LE CONCEPT DE
MAISONS SUPERPOSÉES EN
HABITAT INTERMÉDIAIRE



© Team Solar Bretagne



BÉGUINAGE POUR PERSONNES ÂGÉES À CINTRÉ

FICHE
PROJET
N°3

Boîte à outils



- Parcelle de taille moyenne (2400m²)
- Parcelle bâtie en seconde zone de centre-bourg
- Béguinage de 13 logements (T2 - 45m² et T3 - 68m²) adaptés à l'accueil de personnes âgées (en RDC)
- 6 logements familiaux (T4 - 90m²) + jardin ou terrasse
- Une salle commune partagée donnant sur une place publique centrale au quartier, lieu de rencontres
- Stationnements voitures en grappe en entrée de site afin de préserver un cœur piéton

Données économiques



148€/m²
coût du foncier initial
élevé



217€/m² SHAB
charge foncière
élevée



1400 €/m² SHAB
coût de construction
normal



2400 €/m²
prix du marché local
moyen

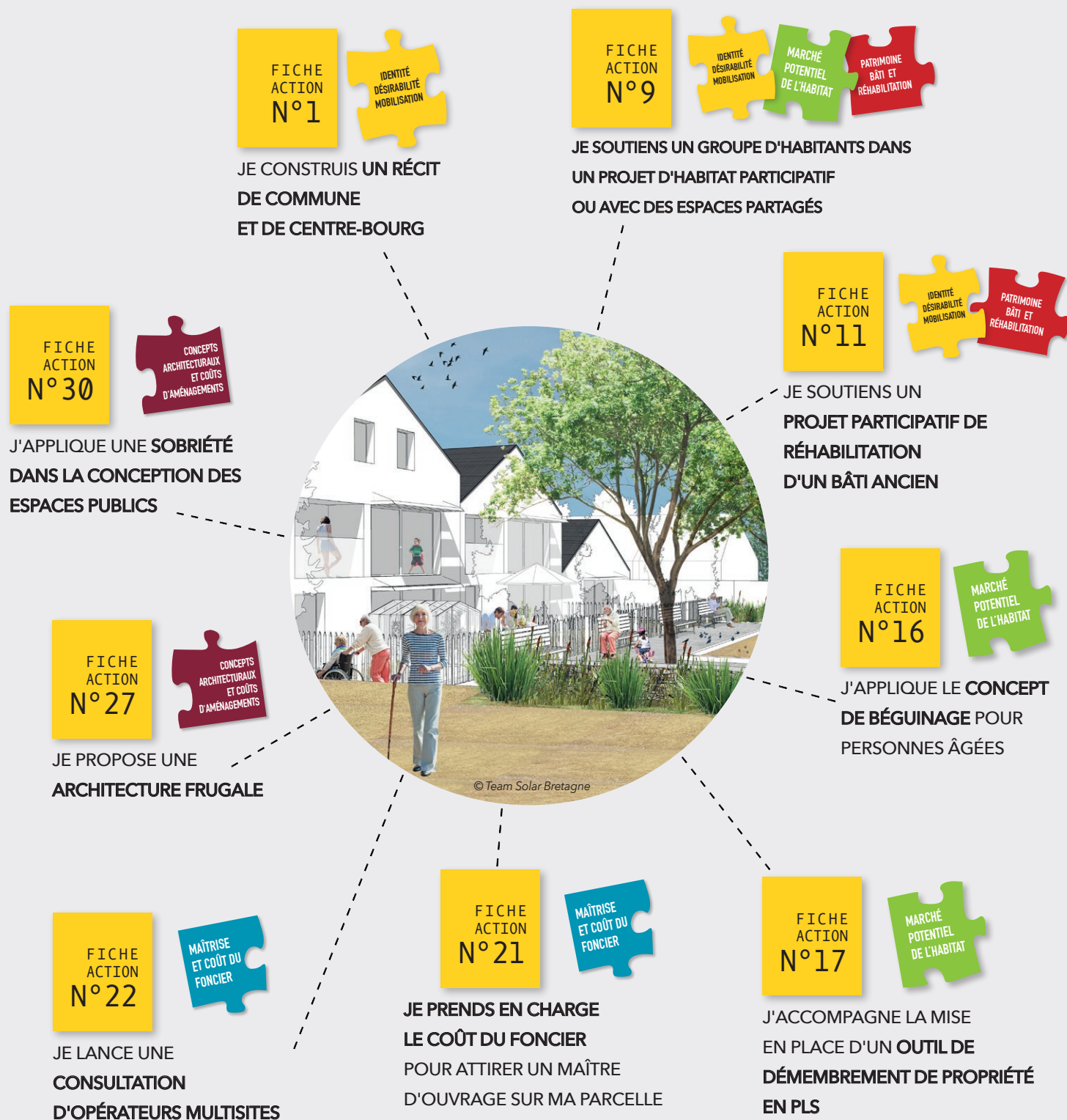


Plan RDC du projet de béguinage à Cintré



Pour aller plus loin

Pistes d'optimisation (fiches "action" associées)



BÉGUINAGE ET LONGÈRES CONTEMPORAINES ÉVOLUTIVES À CORPS-NUDS

FICHE
PROJET
N° 4

Boîte à outils



Données économiques



- Grande parcelle (4257m²) avec du bâti existant (ancien presbytère et école maternelle)
- Possibilité d'étendre l'opération sur 6000m² supplémentaires à l'ouest de la parcelle



- Béguinage de 13 logements (T2 - 45m² et T3 - 68m²) adapté à l'accueil de personnes âgées
- Construction de 5 logements "prêts à finir" dans les longères contemporaines + jardins (partagés ou non)
- Un bâti en terre (au nord de la parcelle) à transformer en salle commune
- Stationnements voitures en grappe en entrée de site afin de préserver des cœurs d'îlots piétons



165€/m²
coût du foncier initial
élevé



260€/m² SHAB
charge foncière
élevée



1400 €/m² SHAB
coût de construction
normal



2500 €/m²
prix du marché local
moyen



Plan RDC du projet à Corps-Nuds



Pour aller plus loin

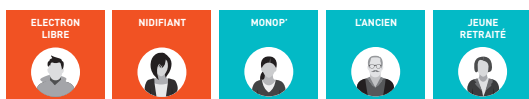
Pistes d'optimisation (fiches "action" associées)



COLOCATION DANS UNE RÉHABILITATION EN MIXITÉ INTERGÉNÉRATIONNELLE À LA-CHAPELLE-THOUARAUULT

FICHE
PROJET
N°5

Boîte à outils

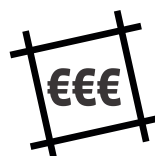


- Très petite parcelle (385m²) avec un bâti occupé
- Parcelle densifiable en fond de jardin



- Colocation de 5 studios (25m²) dans le bâti réhabilité
- Construction de deux logement(s) T4 pour des familles
- Des espaces de vie (salon, jardin, buanderie) partagés

Données économiques



377€/m²
coût du foncier initial
très élevé



515€/m² SHAB
charge foncière
très élevée



1600 €/m² SHAB
coût de construction
élevé



1900 €/m²
prix du marché local
faible

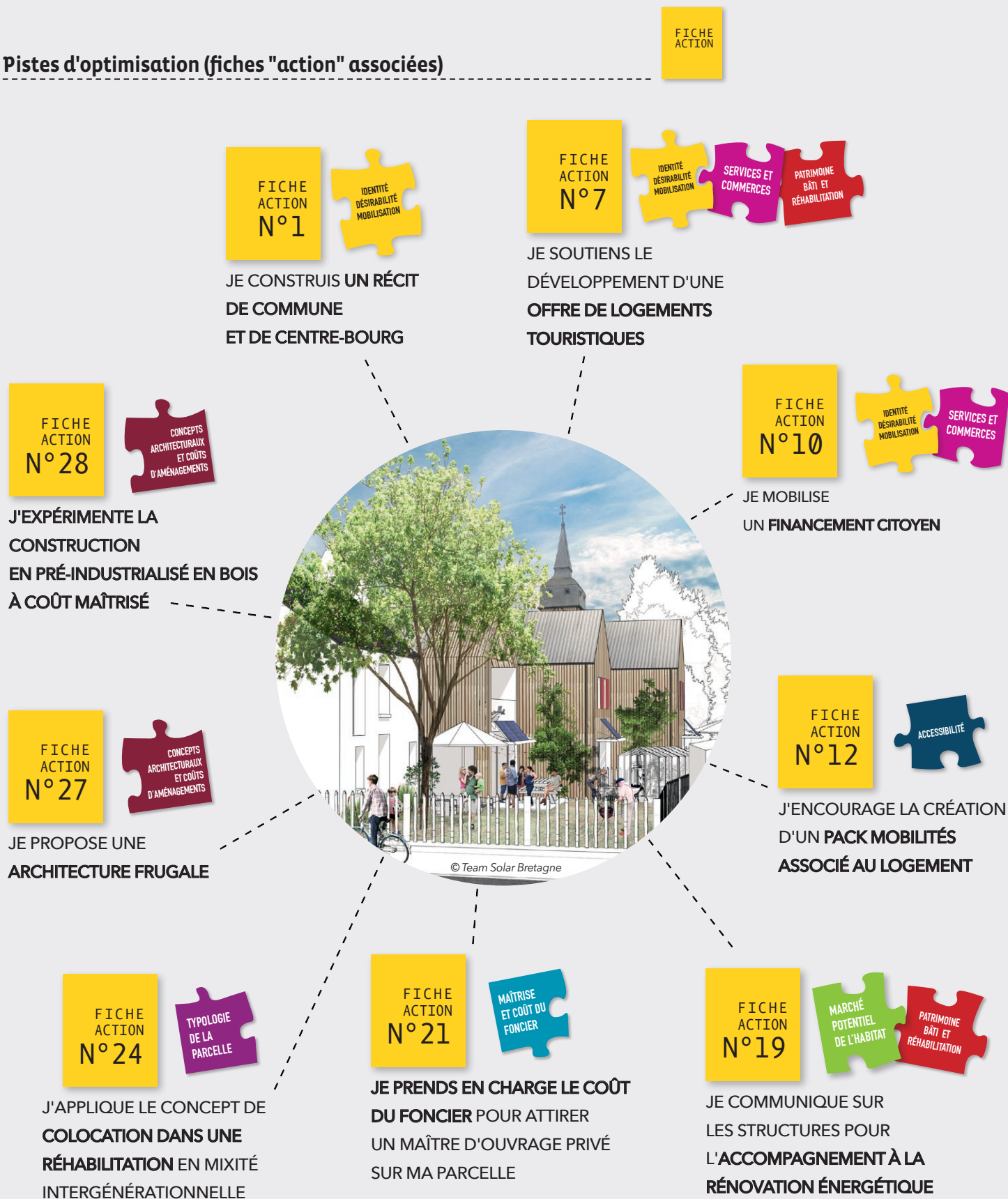


Plan RDC du projet de colocation en mixité intergénérationnelle à La-Chapelle-Thouarault



Pour aller plus loin

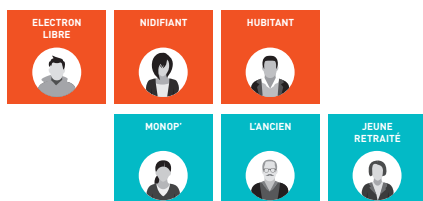
Pistes d'optimisation (fiches "action" associées)



MAISONS SUPERPOSÉES T3 + T4 À SAINT-GILLES

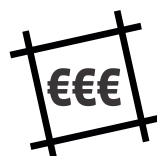
FICHE
PROJET
N°6

Boîte à outils



- Petite parcelle (1020m²) en forme de lanière (typique des centres-bourgs)
- Un bâti existant en front de rue à préserver et mettre en valeur (notamment la façade)
- Construction de 3 logements T3 (en RDC) + jardin et 2 logements T4 duplex (en R+1) + terrasse
- Réhabilitation du bâti en front de rue avec aménagements d'un local commercial en RDC et d'un logement T4 au R+1
- Aménagement d'une allée piétonne / stationnements en entrée de site (0,5 pl. / logement)

Données économiques



286€/m²
coût du foncier initial
très élevé



339€/m² SHAB
charge foncière
très élevée

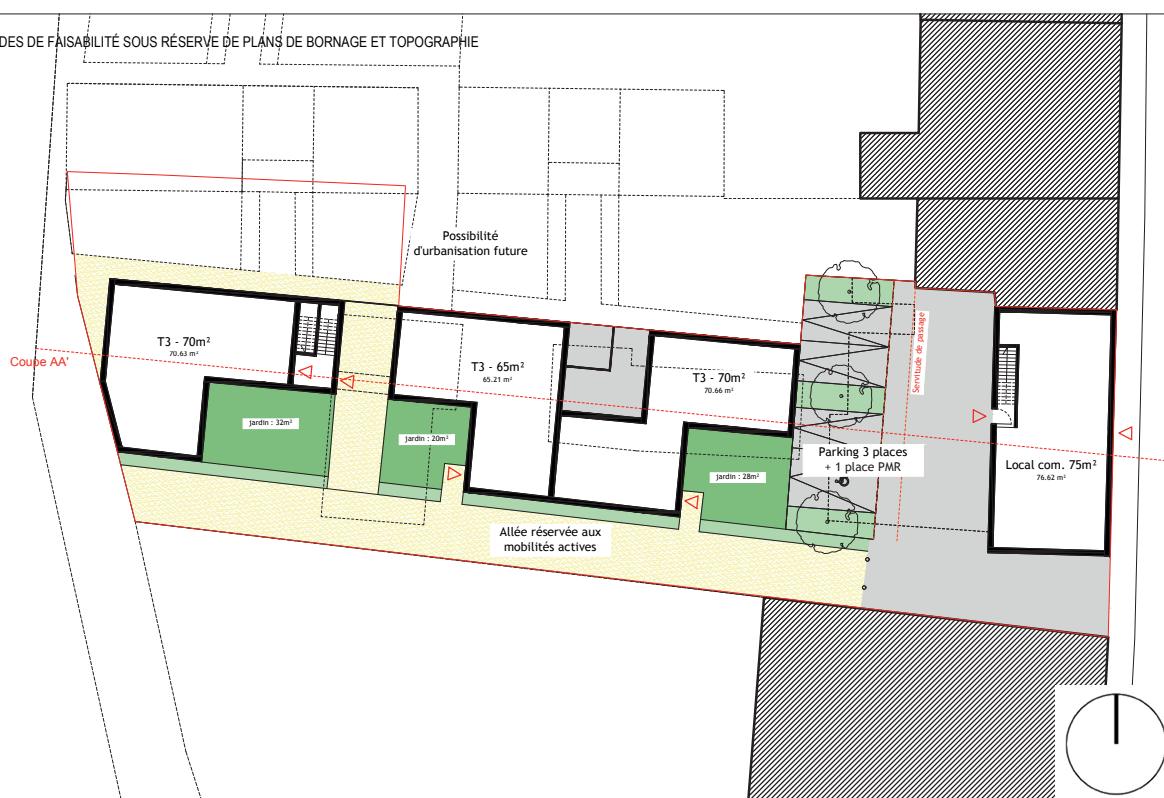


1400 €/m² SHAB
coût de construction
normal



3000 €/m²
prix du marché local
élevé

ÉTUDES DE FAISABILITÉ SOUS RÉSERVE DE PLANS DE BORNAGE ET TOPOGRAPHIE



Plan RDC du projet de maisons superposées à Saint-Gilles



Pour aller plus loin

Pistes d'optimisation (fiches "action" associées)

