

# GUIDE MÉTHODOLOGIQUE

*Pour le développement  
de projets d'habitats innovants  
dans les centres-bourgs*





# Édito

**R**ennes Métropole a adopté son Programme Local de l'Habitat (PLH) 2015-2020 en Conseil métropolitain le 17 décembre 2015. Sa mise à œuvre a été prolongée de deux années supplémentaires, suite au bilan à mi-parcours réalisé en 2019, soit jusqu'à fin 2022.

Le PLH a pour objectif principal d'assurer les conditions d'un accès équitable au logement pour tous sur le territoire métropolitain dans des habitats diversifiés et innovants, tout en prenant en compte la diversité et la spécificité de chaque commune.

Le PLH vise également à contribuer à un aménagement et un habitat de qualité et durable, en garantissant une qualité des opérations et une production de logements qui répondent au mieux aux attentes, aux besoins et aux usages des ménages. Parallèlement, l'ambition de ce PLH est de permettre le choix résidentiel, tout en assurant l'accueil de tous.

Pour répondre au mieux à ces enjeux, le PLH s'inscrit dans une démarche d'innovation, par une intervention et des financements spécifiques, en stimulant les acteurs de la chaîne de production de l'habitat. L'objectif est d'élargir l'offre tout en anticipant les attentes des ménages en évolution permanente. Ainsi, chaque année, Rennes Métropole accompagne l'innovation en matière d'habitat à travers des démarches de recherche-action et d'expérimentation sur son territoire.

Dans ce cadre et dans un contexte de limitation de l'étalement urbain et de densification de l'habitat pour tendre à terme vers le "0 artificialisation des terres agricoles", Rennes Métropole a lancé dès 2018 une démarche pour accompagner le développement d'un habitat innovant dans les centres-bourgs de ses communes de seconde couronne. L'enjeu étant d'identifier des leviers d'action pour produire de l'habitat privé à coût maîtrisé, sans aide publique, qui répondent à des besoins à ce jour pas vraiment identifiés, à la solvabilité des ménages..., et qui participent à la revitalisation des centres-bourgs.

Pour ce faire, Rennes Métropole a missionné la Team Solar Bretagne pour prototyper de nouveaux concepts d'habitat. Cette mission d'ingénierie, à finalité pré-opérationnelle s'est concrétisée par la création d'une "boîte à outils" composée d'un guide méthodologique et de fiches actions stratégiques, mettant en avant des méthodes reproductibles, que nous sommes fiers de mettre à votre disposition pour vous aider à développer des programmes d'habitat innovants, attractifs et répondant à nos enjeux de renouvellement urbain.

Honoré Puil,

*Vice-président de Rennes Métropole  
délégué à l'habitat et au logement*



# ***Sommaire***



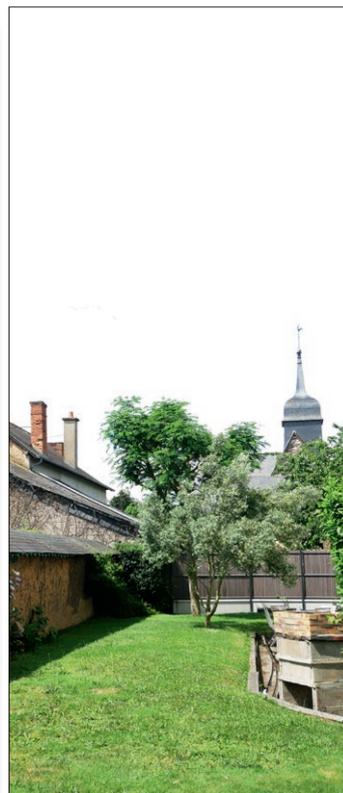
**3**

**Édito**



**7**

**Préambule**



**9**

**Pourquoi  
ce guide  
méthodologique ?**



# 11

## Comment rendre attractif son projet d'habitat en centre-bourg ?

Mode d'emploi  
des 30 fiches "action"  
+ 6 fiches "projet"

**Fiche Action n°1 :**  
Je construis un récit de commune et de centre-bourg

**Fiche Action n°2 :**  
Je segmente des profils d'habitants potentiels

**Fiche Action n°3 :**  
Je travaille des concepts d'habitats selon les profils identifiés

**Fiche Action n°4 :**  
Je (re)pense la place de l'enfant dans l'espace public

**Fiche Action n°5 :**  
Je développe une activité agricole sur la parcelle

**Fiche Action n°6 :**  
Je soutiens la création de tiers-lieux pour le télétravail

**Fiche Action n°7 :**  
Je soutiens le développement d'une offre de logements touristiques

**Fiche Action n°8 :**  
J'applique le concept d'habitat participatif en micro-collectif

**Fiche Action n°9 :**  
Je soutiens un groupe d'habitants dans un projet d'habitat participatif ou avec des espaces partagés

**Fiche Action n°10 :**  
Je mobilise un financement citoyen

**Fiche Action n°11 :**  
Je soutiens un projet participatif de réhabilitation d'un bâti ancien



**Fiche Action n°12 :**  
J'encourage la création d'un pack mobilités associé au logement

**Fiche Action n°13 :**  
J'aménage un environnement favorable à la pratique du vélo au quotidien

**Fiche Action n°14 :**  
J'aménage ma commune et mon centre-bourg pour les piétons

**Fiche Action n°15 :**  
J'encourage les maîtres d'ouvrage privés à développer des locaux pouvant accueillir des activités

**Fiche Action n°16 :**  
J'applique le concept de béguinage pour personnes âgées

**Fiche Action n°17 :**  
J'accompagne la mise en place d'un outil de démembrement de propriété en PLS

**Fiche Action n°18 :**  
Je valorise des projets d'habitat en densification douce

**Fiche Action n°19 :**  
Je communique sur les structures pour l'accompagnement à la rénovation énergétique

**Fiche Action n°20 :**  
Je fais appel à un acteur tiers pour réaliser un portage foncier sur un foncier stratégique

**Fiche Action n°21 :**  
Je prends en charge le coût du foncier pour attirer un maître d'ouvrage privé sur ma parcelle

**Fiche Action n°22 :**  
Je lance une consultation d'opérateurs multisites

**Fiche Action n°23 :**  
J'applique le concept de maisons superposées en habitat intermédiaire

**Fiche Action n°24 :**  
J'applique le concept de colocation dans une réhabilitation en mixité intergénérationnelle

**Fiche Action n°25 :**  
Je communique sur des solutions de rénovation énergétique

**Fiche Action n°26 :**  
J'applique le concept des logements prêts à finir évolutifs

**Fiche Action n°27 :**  
Je propose une architecture frugale

**Fiche Action n°28 :**  
J'expérimente la construction en pré-industrialisé en bois à coût maîtrisé

**Fiche Action n°29 :**  
Je soutiens l'installation de logements temporaires

**Fiche Action n°30 :**  
Demain, j'applique une sobriété dans la conception des espaces publics





Centre-bourg  
de Bécherel

# Préambule

Dans le cadre des différents objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) Rennes Métropole souhaite encourager la revitalisation de ses centres bourgs des communes « pôles de proximité » en accompagnant l'innovation auprès des différents acteurs de la production de l'habitat. Rennes Métropole a pour cela confié une mission de recherche-action à la Team Solar Bretagne.

Adossé à l'ENSAB (Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de Bretagne) et en partenariat avec des établissements académiques du site rennais ( Lycée Joliot-Curie, Université de Rennes 1, Les Compagnons du Devoir), Team Solar Bretagne se positionne comme un espace de concertation entre pédagogie, recherche et acteurs du territoire pour défricher des marchés inexistantes aujourd'hui et fabriquer l'habitat durable de demain.

Les travaux développés depuis 2014 par Team Solar Bretagne s'appuient sur les enjeux de renouvellement des centres bourgs en Bretagne. Le travail collaboratif animé par Team Solar Bretagne a permis l'éclosion du concept TY+TY et sa présentation dans le cadre d'un événement international : le Solar Decathlon Chine 2018. TY+TY consiste à proposer sur un même foncier, l'élaboration simultanée d'une rénovation d'un bâti existant (une première maison existante) et la création d'un nouveau logement éco-responsable et bioclimatique (une seconde maison neuve) sur les surfaces non construites et disponibles de la dite parcelle. Ces deux projets d'architecture engagent à inventer les différents scénarios de division foncière, de mitoyenneté et de densité souhaitée, mais également d'inventer les scénarios de partage de l'énergie, de mutualisation des usages pour ces deux logements mitoyens. Les travaux de recherche-action développés par Team Solar Bretagne préfigurent un travail reproductible pour revitaliser les centres-bourgs Bretons et accompagner les acteurs à la structuration d'une filière bâtiment durable Breton.

Dans le cadre de cette mission d'ingénierie-innovation confiée par Rennes Métropole, Team Solar Bretagne et ses cotraitants (MANA, TMO Régions, Coop de Construction, Bretagne Habitation Construction) forment une équipe pluridisciplinaire et se sont attachés à développer des produits habitat innovants en financement libre « sortant du cadre » et reproductibles dans le contexte des centres-bourgs de communes « pôles de proximité » de deuxième couronne de la métropole rennaise.

Pour répondre à cela, Team Solar Bretagne et ses co-traitants ont animé un projet de recherche-action inspiré du « design thinking » et ont créé une dynamique pluridisciplinaire faisant intervenir des professionnels (institutionnels, entreprises...), des établissements académiques, des enseignants et étudiants pour l'invention de ces nouveaux modèles économiques de l'habitat.





# **Pourquoi ce guide méthodologique ?**

Ce guide méthodologique, qui se veut comme une « boîte à outils », va permettre de mieux informer et sensibiliser les élu.es de la métropole rennais aux enjeux de la revitalisation des centres-bourgs, notamment ici par le prisme de l'habitat.

Pour les communes s'engageant dans une démarche de revitalisation de leurs centres-bourgs, ce guide méthodologique est l'occasion d'acquérir des connaissances complémentaires afin de mieux anticiper le développement de projets d'habitat sur des parcelles stratégiques. Ce guide permettra aussi aux élu.es de débloquent des situations difficiles sur des parcelles peu attractives jusqu'à maintenant pour des investisseurs. Enfin, cet outil vise aussi à encourager des promoteurs immobiliers de la métropole à venir investir plus massivement dans les centres-bourgs afin de répondre aux enjeux de l'aménagement du territoire de demain.

Les solutions proposées visent à répondre à 3 enjeux principaux :

**Enjeu n°1 : Mettre en œuvre une dynamique d'innovation et défricher un marché aujourd'hui inexistant ;**

**Enjeu n°2 : Développer une nouvelle offre d'habitat non-aidée et reproductible ;**

**Enjeu n°3 : Construire un récit et une attractivité de la demande pour habiter et revitaliser les centres-bourgs.**

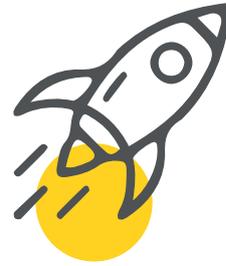
La liste des solutions proposées dans ce guide méthodologique n'est pas exhaustive mais permet de dresser un panorama déjà assez large des possibilités en matière de développement d'habitat privé dans un centre-bourg.

Par ailleurs, un maximum de composantes de "l'habiter et du vivre en centre-bourg" ont été prises en compte dans la problématique du développement de l'habitat innovant en centre-bourg. Ainsi, plusieurs réponses pouvant aisément s'associer à l'habitat ont été apportées : services en centre-bourg ou bien services directement associés à l'habitat (comme la mobilité ou encore l'aménagement de l'espace public).





# Comment rendre attractif son projet d'habitat en centre-bourg ?



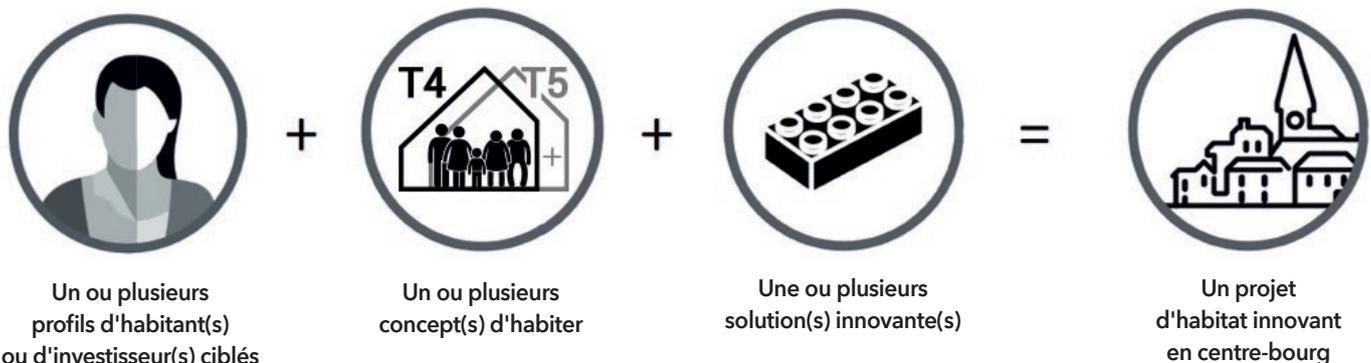
Dans le cadre de l'étude "Accompagnement des projets d'habitat innovants dans les centres-bourgs pôles de proximité de Rennes Métropole", **une importance a été accordée à ne pas traiter seulement la question de "l'habitat en centre-bourg", mais aussi celle de "l'habiter en centre-bourg"**. C'est pourquoi une véritable recherche a été menée afin de prendre en compte les composantes du "vivre en centre-bourg".

**Suite à une première phase de diagnostic, plusieurs interrogations ont pu être posées (liste non-exhaustive) :**

- L'habitat de centre-bourg est-il aujourd'hui adapté aux besoins des futurs habitants ?
- Les images que renvoient les centres-bourgs sont-elles suffisamment attrayantes pour réussir à faire venir de nouvelles populations ?
- Les communes arrivent-elles à bien cibler les types d'habitants qui pourraient être intéressés à venir vivre en centre-bourg et réussissent-elles à adapter une offre de logements répondant aux besoins de ces personnes ?
- Les communes offrent-elles suffisamment d'offres de mobilités de qualité adaptées aux besoins des nouveaux habitants ?
- Comment réinvente-t-on l'en commun dans la vie du centre-bourg ?

Afin de répondre à ces interrogations de manière concrète sur l'ensemble des communes de la métropole, le choix a été fait d'exposer des solutions qui puissent être appliquées de manière reproductible dans un maximum de ces communes.

La demande a donc visé à **développer des projets d'habitat innovants en centre-bourg prenant en compte une combinaison de paramètres à la fois objectifs et subjectifs.**





# **Comment rendre attractif son projet d'habitat en centre-bourg ?**



L'attractivité d'un projet d'habitat en centre-bourg repose sur plusieurs leviers selon deux échelles d'action :

- Celle de la commune et de son centre-bourg (accessibilité, services et commerces, maîtrise du foncier, marché potentiel de l'habitat...)
- Celle de la parcelle (typologie de la parcelle, patrimoine bâti, coûts de construction, d'aménagements et d'exploitation...).

La thématique « Identité, désirabilité et image » est quant à elle centrale dans ce « puzzle » d'actions pour mener à bien son projet d'habitat en centre-bourg. En effet, une représentation positive de la commune à l'extérieur est primordiale afin d'attirer de potentiels investisseurs et acquéreurs. C'est une condition sine qua non de l'efficacité de l'ensemble des thématiques abordées dans ce puzzle.

À vous de jouer !

## **8 grandes pièces du puzzle ... À trouver et à assembler !**



## Comment valoriser le "bien-vivre en cœur de bourg" pour attirer de nouveaux habitants ?

### Contexte et enjeux

Les communes de seconde couronne de Rennes Métropole voient globalement leur population augmenter depuis plusieurs années mais certaines communes souffrent d'un déficit d'image. En outre, les nouveaux habitants font souvent le choix d'habiter en périphérie du bourg où les offres de « maison + jardin », de terrains à bâtir voire de « petit collectif + grande terrasse » concurrencent l'habitat de centre-bourg, plus obsolète ou moins adapté aux modes de vie contemporains.

Dans un contexte de maîtrise de l'étalement urbain, de transition énergétique, de soutien à l'économie locale et de renforcement du lien social, l'enjeu consiste à réinventer le « bien vivre en cœur de bourg » et à consolider l'identité et l'image des communes.

Les fiches action proposées dans cette partie proposent d'interroger les fondements de la « désirabilité » d'une commune et de son cœur de bourg pour que celui-ci devienne attractif pour de futurs acquéreurs, mais aussi pour favoriser l'implication et la contribution des citoyens à leur cadre de vie.



La fête du Livre à  
Bécherel

Je veux renvoyer une image dynamique et positive de mon cœur

#### FICHE ACTION N°1 :

JE CONSTRUIS UN RÉCIT DE COMMUNE ET DE CENTRE-BOURG

- la grille d'attractivité commune de l'EPF

#### FICHE ACTION N°4 :

JE (RE)PENSE LA PLACE DE L'ENFANT DANS L'ESPACE PUBLIC

- comment développer des espaces de jeux pour les enfants ?

#### FICHE ACTION N°5 :

JE DÉVELOPPE UNE ACTIVITÉ AGRICOLE SUR LA PARCELLE

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

#### FICHE ACTION N°6 :

JE SOUTIENS LA CRÉATION DE TIERS-LIEUX POUR LE TÉLÉTRAVAIL (COWORKING)

- des exemples de tiers-lieux

#### FICHE ACTION N°7 :

JE SOUTIENS LE DÉVELOPPEMENT D'UNE OFFRE DE LOGEMENTS TOURISTIQUES

- les gîtes insolites sur le thème de l'écologie

#### FICHE ACTION N°10 :

JE MOBILISE UN FINANCEMENT CITOYEN

- monter une SCCI locale pour porter un projet d'habitat autour de valeurs coopératives
- devenir investisseur citoyen - créer un club de Cigales

#### FICHE ACTION N°11 :

JE SOUTIENS UN PROJET PARTICIPATIF DE RÉHABILITATION D'UN BÂTI ANCIEN

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

Je souhaite mobiliser mes habitants dans la vie du cœur de bourg

#### FICHE ACTION N°2 :

JE SEGMENTE DES PROFILS D'HABITANTS POTENTIELS

- les typologies de profils d'habitants
- les typologies de profils d'investisseurs

#### FICHE ACTION N°3 :

JE TRAVAILLE DES CONCEPTS D'HABITATS SELON LES PROFILS IDENTIFIÉS

- les concepts d'habitats identifiés sur six communes de Rennes Métropole

#### FICHE ACTION N°8 :

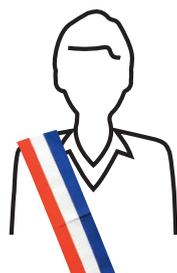
J'APPLIQUE LE CONCEPT D'HABITAT PARTICIPATIF EN MICRO-COLLECTIF

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

#### FICHE ACTION N°9 :

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

- des AMO pour accompagner un projet d'habitat participatif
- une AMO pour accompagner un projet d'habitat pour des personnes âgées avec des espaces partagés



JE SUIS ÉLU.E



## Comment la mobilité peut-elle devenir un facteur d'attractivité de mon centre-bourg ?

### Contexte et enjeux

L'accessibilité des communes au cœur de la Métropole est **un facteur d'attractivité important**. Les **offres de mobilités alternatives à la voiture individuelle vont continuer à se renforcer dans les années à venir**, au delà d'une simple offre de transports en commun plus cadencée : vélos, covoiturage, autopartage...

L'espace disponible pour offrir des stationnements automobiles reste limité en centre-bourg avec des surfaces de foncier contraintes. Dans les petites opérations de logements (inférieur à 20 logements), il est difficile d'envisager un parking souterrain pour des raisons économiques. Aussi, la place de parking est très impactante en aérien et limite fortement la capacité de construction des parcelles.

Pour les (futurs) habitants de ces communes, les coûts liés à la possession d'une ou deux voitures individuelles restent très importants et amputent une partie non-négligeable des budgets des foyers. Il y a une attente forte des usagers pour apporter des réponses sur cette thématique.

L'enjeu est de **développer une réponse attractive et efficiente pour la mobilité des futurs habitants**. Celle-ci pourra se formaliser par la **mise en place d'un accompagnement des futurs habitants** en les incitant à expérimenter de nouvelles mobilités.



Intermodalité  
vélo + train

Mon bourg est distant  
du cœur de métropole

**FICHE ACTION N°6 :**

JE SOUTIENS LA CRÉATION DE  
TIERS-LIEUX POUR LE TÉLÉTRAVAIL  
(COWORKING)

- des exemples de tiers-lieux

**FICHE ACTION N°12 :**

J'ENCOURAGE LA MISE EN PLACE  
D'UN PACK MOBILITÉS ASSOCIÉ AU  
LOGEMENT

- exemple de scénario avec / sans pack mobilités
- structures spécialisées dans l'accompagnement au changement de comportement

Il est difficile de stationner  
en centre-bourg  
avec sa voiture.

**FICHE ACTION N°13 :**

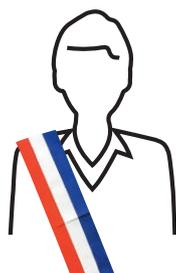
J'AMÉNAGE UN ENVIRONNEMENT  
FAVORABLE À LA PRATIQUE DU VÉLO  
AU QUOTIDIEN

- projet de Réseau Express Vélo 2024
- association pour la promotion du vélo au quotidien (Rayons d'Action)

**FICHE ACTION N°14 :**

J'AMÉNAGE MA COMMUNE ET MON  
CENTRE-BOURG POUR LES PIÉTONS

- la notion de la "ville de la pantoufle"



JE SUIS ÉLU.E



## Comment les projets d'habitat contribuent au dynamisme des services et commerces de mon centre-bourg ?

### Contexte et enjeux

Le manque de services (école, collège, commerces, médecins...) dans les centres-bourgs de la métropole limite la capacité des potentiels acquéreurs de se projeter dans la vie d'une commune.

La présence de services en centre-bourg est donc l'un des leviers importants pour favoriser l'attractivité dans celui-ci .

L'enjeu est donc de favoriser l'implantation de nouveaux services en lien avec l'habitat.



Centre-bourg  
de Chateaugiron (35)

**Je veux soutenir mes commerces  
et services**

**FICHE ACTION N°7 :**

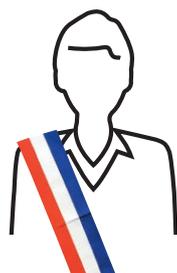
JE SOUTIENS LE DÉVELOPPEMENT  
D'UNE OFFRE DE LOGEMENTS  
TOURISTIQUES

- les gîtes insolites sur le thème de l'écologie

**FICHE ACTION N°10 :**

JE MOBILISE UN FINANCEMENT  
CITOYEN

- monter une SCCI locale pour porter un projet d'habitat autour de valeurs coopératives
- devenir investisseur citoyen - créer un club de Cigales



**JE SUIS ÉLU.E**

**FICHE ACTION N°14 :**

J'AMÉNAGE MA COMMUNE ET MON  
CENTRE-BOURG POUR LES PIÉTONS

- la notion de la "ville de la pantoufle"

**FICHE ACTION N°15 :**

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

- à Orgères, la renaissance d'un centre-bourg
- un promoteur santé pour répondre aux besoins des habitants
- une brasserie - épicerie locale coopérative "Le café des Possibles"

**Je souhaite développer des services  
attractifs pour attirer  
de nouveaux habitants**

**FICHE ACTION N°6 :**

JE SOUTIENS LA CRÉATION DE  
TIERS-LIEUX POUR LE TÉLÉTRAVAIL  
(COWORKING)

- des exemples de tiers-lieux



## Comment rendre désirable mon offre d'habitat en cœur de bourg ?

### Contexte et enjeux

Le marché de l'habitat en financement non aidé est un marché en pleine évolution.

Il existe sur plusieurs communes de Rennes Métropole un marché de l'habitat très actif associé aux ZAC en extension du centre-bourg. Les offres de « maison + jardin » et de terrains à bâtir en ZAC restent fortement attractifs, notamment pour les jeunes familles.

L'enjeu consiste à proposer des offres suffisamment différenciantes pour répondre à cette situation concurrentielle et proposer de nouveaux produits habitat en cœur de bourg, alternative attractive répondant à l'évolution des modes de vie ainsi qu'aux enjeux de limitation de l'étalement urbain.



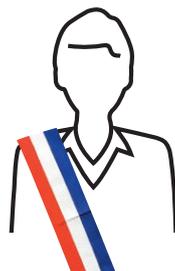
Projet d'habitats  
à Mauves-sur-Loire (44)

**Je souhaite attirer de nouveaux habitants dans mon centre-bourg**

**FICHE ACTION N°3 :**

JE TRAVAILLE DES CONCEPTS D'HABITATS SELON LES PROFILS IDENTIFIÉS

- les concepts d'habitats identifiés sur 6 communes de Rennes Métropole



**JE SUIS ÉLU.E**

**J'encourage l'investissement en cœur de bourg**

**FICHE ACTION N°2 :**

JE SEGMENTE DES PROFILS D'HABITANTS POTENTIELS

- les typologies de profils d'habitants
- les typologies de profils d'investisseurs

**FICHE ACTION N°8 :**

J'APPLIQUE LE CONCEPT D'HABITAT PARTICIPATIF EN MICRO-COLLECTIF

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

**FICHE ACTION N°9 :**

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

- des assistances à maîtrise d'ouvrage pour accompagner un projet d'habitat participatif
- une assistance à maîtrise d'ouvrage pour accompagner un projet d'habitat pour des personnes âgées avec des espaces partagés

**FICHE ACTION N°18 :**

JE VALORISE DES PROJETS D'HABITAT EN DENSIFICATION DOUCE

- des projets de centre-bourg en densification douce

**FICHE ACTION N°19 :**

JE COMMUNIQUE SUR LES STRUCTURES POUR L'ACCOMPAGNEMENT À LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

- les structures pour l'accompagnement à la rénovation énergétique

**FICHE ACTION N°16 :**

J'APPLIQUE LE CONCEPT DE BÉGUINAGE POUR PERSONNES ÂGÉES

- le concept de béguinage pour personnes âgées à Cintré

**FICHE ACTION N°17 :**

J'ACCOMPAGNE LA MISE EN PLACE D'UN OUTIL DE DÉMEMBRÉMENT DE PROPRIÉTÉ EN PLS

- le démembré de propriété sur le bâti



## Comment la mobilisation d'outils de gestion du foncier facilite l'opérationnalité de mon projet ?

### Contexte et enjeux

Le coût du foncier peut impacter fortement les opérations d'habitat dans les centres-bourgs. Il peut arriver que pour des raisons stratégiques et dans un contexte de tension du marché, les fonciers de centres-bourgs aient été achetés à un prix élevé.

De plus, les opérations d'aménagement nécessitent des démolitions (intégrant le désamiantage) et une conception soignée pour respecter les objectifs qualitatifs du centre-bourg (cheminement, paysage, préservation de vues...), faisant augmenter le coût total des investissements.

L'enjeu ici est donc de mieux appréhender les outils liés à la maîtrise et au coût du foncier afin de réussir son opération d'habitat en centre-bourg.



La parcelle  
de Cintré

**J'ai la maîtrise d'un foncier (bâti ou non) dont le coût est très élevé**

**FICHE ACTION N°20 :**

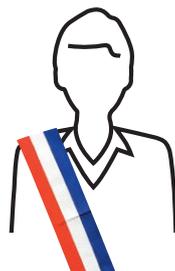
JE FAIS APPEL À UN ACTEUR TIERS POUR RÉALISER UN PORTAGE FONCIER SUR UN FONCIER STRATÉGIQUE

- exemple de portage foncier à Mellé (35)

**FICHE ACTION N°21 :**

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

- simulation des retombées fiscales sur la commune de Cintré (35)



**JE SUIS ÉLU.E**

**Ma parcelle est trop petite pour attirer un opérateur**

**FICHE ACTION N°22 :**

JE LANCE UNE CONSULTATION D'OPÉRATEURS MULTISITES

- consultation conjointe d'opérateurs à Bordeaux et Angoulême
- consultation conjointe d'opérateurs sur deux opérations urbaines intracommunale



## Comment intégrer mon projet d'habitat sur des typologies de parcelles complexes ?

### Contexte et enjeux

Les parcelles de centre-bourg s'inscrivent dans des contextes historiques et urbains spécifiques à chacune des communes. Les spécificités et complexité des parcelles de centre-bourg génèrent des contraintes et peuvent être un frein à l'investissement. Il n'existe pas de solution « magique » reproductible dans chaque contexte.

Néanmoins, nous pouvons identifier plusieurs typologies de parcelles (liste non-exhaustive) :

- des grandes parcelles libres ;
- des parcelles bâties en front de rue ;
- des parcelles avec du bâti en front de rue et un fond de parcelle libre ;
- des parcelles bâties en seconde zone de centre-bourg.

La catégorisation peut permettre de faire le lien avec des projets existants ayant les mêmes configurations spatiales.

L'enjeu ici est la promotion de la construction d'une culture commune des formes architecturales et urbaines en centre-bourg.



Fonds de jardin  
à Chavagne

**La typologie de ma parcelle est complexe (en lanière, étroite, en mitoyenneté...)**

**FICHE ACTION N°5 :**

JE DÉVELOPPE UNE ACTIVITÉ AGRICOLE SUR LA PARCELLE

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

**FICHE ACTION N°23 :**

J'APPLIQUE LE CONCEPT MAISONS SUPERPOSÉES EN HABITAT INTERMÉDIAIRE

- le concept de maisons superposées en mixité intergénérationnelle à Saint-Gilles



**JE SUIS ÉLU.E**

**Ma parcelle comporte un bâti existant**

**FICHE ACTION N°24 :**

J'APPLIQUE LE CONCEPT DE COLOCATION DANS UNE RÉHABILITATION EN MIXITÉ INTERGÉNÉRATIONNELLE

- le concept de colocation dans une réhabilitation en mixité intergénérationnelle à La-Chapelle-Thourault

**Ma parcelle est en cœur d'îlot avec une ambiance "fond de jardin"**

**FICHE ACTION N°18 :**

JE VALORISE DES PROJETS D'HABITAT EN DENSIFICATION DOUCE

- des projets de centre-bourg en densification douce



## Comment valoriser mon centre-bourg à travers son patrimoine bâti ?

### **Contexte et enjeux**

Le patrimoine bâti, présent sur de nombreuses parcelles de centre-bourg à l'étude est une opportunité parce qu'il fait partie pleinement de l'imaginaire et de l'histoire des lieux. Sa mise en valeur contribue à l'attractivité de la commune.

Néanmoins, il représente un frein important pour les investisseurs car sa réhabilitation représente un coût supérieur (1600 - 2 000€/m<sup>2</sup>) comparé à celui d'une construction neuve (1400 €/m<sup>2</sup>), alors que le coût de sortie des logements doit rester équivalent pour rester proche des coûts du marché.

Au delà du coût de réhabilitation, dans certains autres cas, la commune souhaite accompagner la rénovation du patrimoine bâti vacant dans son centre-bourg mais n'est pas propriétaire des biens.

L'enjeu est ici de trouver des pistes d'action permettant de faciliter la mise en œuvre (notamment pour les investisseurs) de projets de réhabilitation d'habitat en centre-bourg.



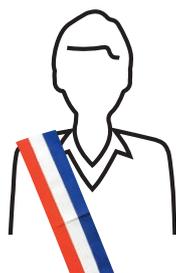
Réhabilitation  
et extension à St-Gilles

Il y a beaucoup de patrimoine privé vacant en cœur de bourg

**FICHE ACTION N°25 :**

JE COMMUNIQUE SUR DES SOLUTIONS DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

- déployer à grande échelle une approche globale de rénovation énergétique des logements



JE SUIS ÉLU.E

J'ai la maîtrise d'un bâti ancien vacant qui coûte cher à réhabiliter

**FICHE ACTION N°7 :**

JE SOUTIENS LE DÉVELOPPEMENT D'UNE OFFRE DE LOGEMENTS TOURISTIQUES

- les gîtes insolites sur le thème de l'écologie

**FICHE ACTION N°11 :**

JE SOUTIENS UN PROJET PARTICIPATIF DE RÉHABILITATION D'UN BÂTI ANCIEN

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

**FICHE ACTION N°20 :**

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

- exemple de portage foncier à Mellé (35)



## Comment innover sur des concepts d'habitats (formes et procédés architecturaux) pour maîtriser les coûts d'investissement et d'aménagement ?

### Contexte et enjeux

Au delà du coût de l'acquisition du foncier, les travaux d'aménagement, de construction, de rénovation génèrent des coûts importants et participent pleinement aux bilans économiques des investisseurs.

Le coût d'un projet de construction est aussi à mettre en perspective avec les coûts d'exploitation et de maintenance qu'il va générer. Apporter une réponse en coût global aux futurs habitants peut être un facteur d'attractivité supplémentaire.

L'enjeu est de trouver des solutions permettant d'optimiser les coûts d'aménagement et de construction des projets d'habitat. Ces solutions peuvent être mises en relation avec les dynamiques locales dans chaque commune (filières économiques sur place, projet mobilité, projet d'énergie renouvelable...).



Habitat écologique  
à Langouët

**Je veux baisser les coûts de construction de mon projet**

**FICHE ACTION N°26 :**

J'APPLIQUE LE CONCEPT DES LOGEMENTS PRÊTS À FINIR ÉVOLUTIFS

- le concept de logement avec volume capable à Corps-Nuds (35)

**FICHE ACTION N°27 :**

JE PROPOSE UNE ARCHITECTURE FRUGALE

- des projets d'architecture frugale

**FICHE ACTION N°28 :**

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

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

**FICHE ACTION N°29 :**

JE SOUTIENS L'INSTALLATION DE LOGEMENTS TEMPORAIRES (TINY HOUSES)

- exemples de logements temporaires de type "tiny houses"



**JE SUIS ÉLU.E**

**Je veux diminuer les coûts d'aménagement des espaces publics**

**FICHE ACTION N°30 :**

DEMAIN, J'APPLIQUE UNE SOBRIÉTÉ DANS LA CONCEPTION DES ESPACES PUBLICS

- des espaces publics sobres construit par et pour les habitants





Dossier réalisé avec la participation de



Graphisme

