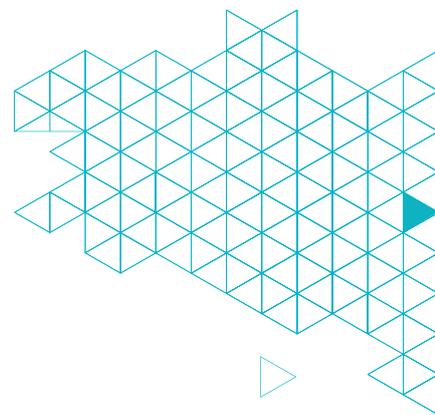




L'ACTION FONCIÈRE POUR RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ D'UN CENTRE-BOURG



GUICHEN – RUE DU GENERAL LECLERC(35)

CONTEXTE INITIAL

► Guichen est une commune d'Ille-et-Vilaine appartenant à la communauté de communes de Haute-Bretagne Communauté. Elle compte 8 109 habitants en 2014, lorsqu'elle sollicite l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (8 995 en 2021).

La commune est en constante croissance démographique mais elle connaît en parallèle une hausse de logements vacants notamment dans son bourg. Un travail de référentiel foncier a été mené par le syndicat mixte à partir de 2013, ayant conduit au recensement de secteurs stratégiques à renouveler et/ou densifier sur la commune. En lien avec ce travail, la commune a identifié un secteur stratégique situé sur la rue principale (rue du Général Leclerc). Ce secteur en vente se compose d'un hangar, de maisons d'habitations et d'un ancien commerce. La commune souhaite réaliser sur le site une opération mixte mêlant logements et activité commerciale, c'est pour cela qu'elle a fait appel à l'EPF.

AVANT



PROJET ABOUTI

► La convention opérationnelle est signée le 30 avril 2015. Elle prévoit le respect de 25% de logements locatifs sociaux minimum et une densité de 28 logements par hectare minimum. L'année d'après, l'EPF fait l'acquisition des deux parcelles de 764 m² pour environ 275 000 euros. Des travaux de démolition sont menés sur l'ensemble du bâti ce qui va élever l'action foncière à environ 388 000 euros.

Le foncier, une fois le portage terminé en 2019, a été vendu au bailleur Espacil Habitat pour environ 386 000 € hors taxes. Le projet abouti comprend 8 logements locatifs sociaux avec 5 PLUS et 3 PLAI ainsi que 284 m² de cellules commerciales, soit une densité d'environ 157 logements à l'hectare. Il permet de renforcer l'offre de logements sociaux sur la commune mais aussi l'attractivité économique du bourg.

APRÈS



1. NÉGOCIATION

2. PORTAGE

3. DÉCONSTRUCTION
DÉPOLLUTION

4. CESSION

