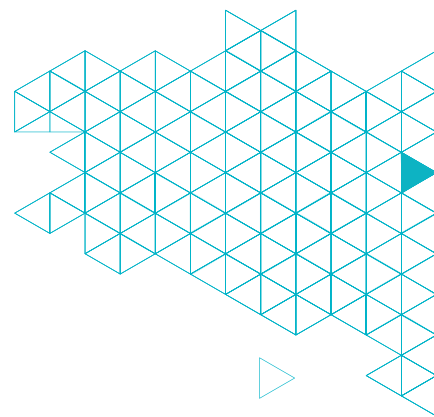




DENSIFIER UN CENTRE-BOURG À TRAVERS UN PROGRAMME SOCIAL



RETIERS – PLACE SAINT PIERRE (35)

CONTEXTE INITIAL

► Retiers est une commune d'Ille-et-Vilaine appartenant à la communauté de communes de la Roche aux Fées Communauté. Elle compte 4 081 habitants en 2012, lorsqu'elle sollicite l'Établissement Public Foncier de Bretagne (4 632 en 2021).

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la communauté de communes, approuvé en 2010, vise une gestion plus économe du foncier par le développement de formes urbaines moins consommatrices d'espace, favorisant le développement de l'urbanisation au sein de lieux attractifs. Il préconisait la production d'au moins 20 logements locatifs sociaux par an. Dans ce contexte, la commune s'est intéressée à un ensemble bâti dans son cœur de bourg (1 700 m²) en vente depuis 4 ans. Cet espace permet d'envisager, après démolition, un projet mixte avec un commerce et des logements pour personnes âgées.

PROJET ABOUTI

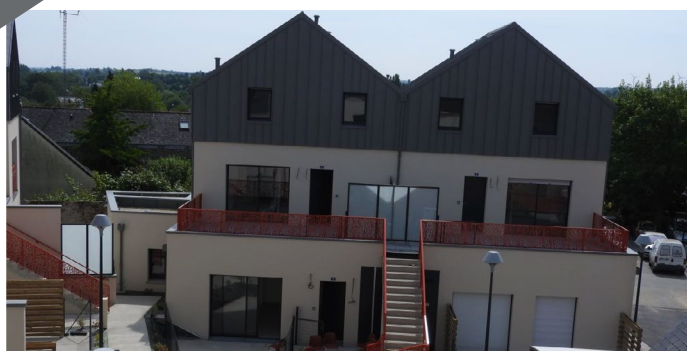
► La convention opérationnelle est signée le 21 janvier 2013. Elle prévoit le respect d'un minimum de 20% de logements locatifs sociaux et une densité minimale de 40 logements par hectare. Cette même année, l'EPF fait l'acquisition du foncier pour 140 000 euros. En 2015, une étude pré-opérationnelle est menée sur le secteur pour pouvoir y définir une programmation. Suite à cette étude, l'EPF procède aux travaux de démolition et de désamiantage sur l'ensemble du secteur pour un coût d'environ 75 000 euros. Une fois le portage fini, le foncier a été revendu en 2017 à la commune pour environ 220 000 euros hors taxes.

Le bailleur Néotoa a alors réalisé 12 logements sociaux (PLUS-PLAI) et une cellule commerciale pour une densité de 112 logements par hectare. « Cet aboutissement et ces réalisations favorisent les échanges intergénérationnels. Un commerce a pu également intégrer l'opération. Cette structure se veut moderne, avec terrasses, boxes, baies vitrés, garde-corps colorés, pare-vues » annonce le maire.

AVANT



APRÈS



1. ÉTUDES PRÉ-OPÉRATIONNELLES



2. NÉGOCIATION



3. PORTAGE



4. DÉCONSTRUCTION DÉPOLLUTION



5. CESSIION

