

## Cycle de Rendez-vous Habitat et sobriété foncière

### Les nouveaux enjeux de la production de logement

Derval - 15 février 2024

Au cours de cette journée, quatre ateliers se sont déroulés autour de leviers émergents pour une sobriété efficace dans le domaine de l'habitat. Une synthèse des différents apports et échanges vous est maintenant proposée dans ce document.

## Accompagnement et financement de projets de réemploi dans le bâtiment

Matthias Le Matecat

Coordinateur du programme Territoire Économe en Ressources (Redon Agglo, BPLC, VHBC)

Trois EPCI membres de l'AILB, le SMICTOM et l'ALEC du Pays de Vilaine portent le Programme Territoire Économe en Ressources. Ainsi, une équipe composée d'un coordinateur et de trois chargés de mission en Économie Circulaire s'attachent à unifier les efforts des acteurs locaux autour de l'économie circulaire et de la gestion des déchets.

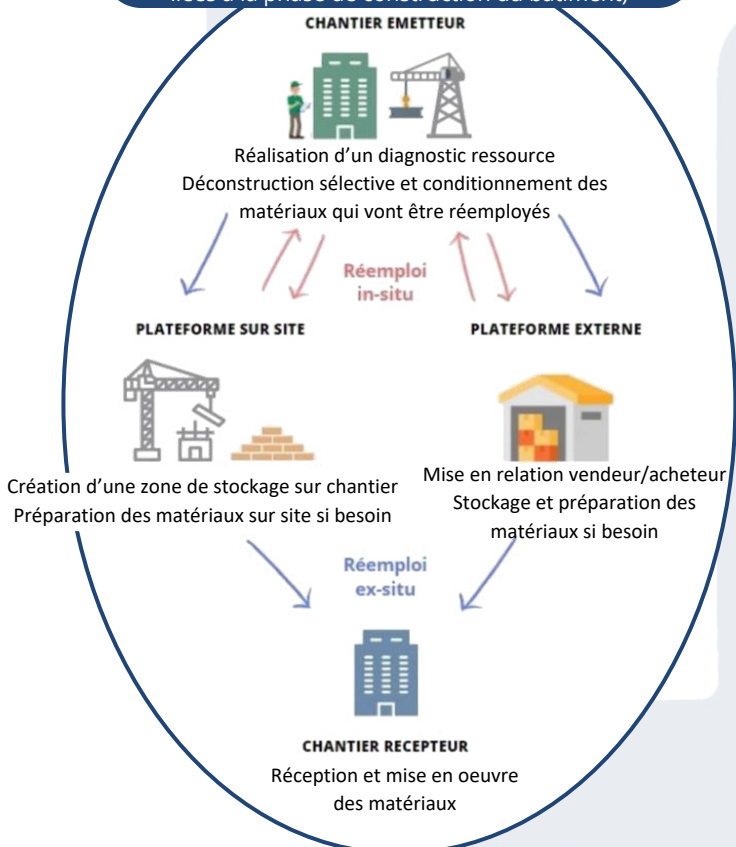
Au cours de l'atelier, Matthias a exposé les nouvelles normes et innovations en matière d'économie circulaire dans le domaine du bâtiment et ouvert le champs de possibles pour de nombreux élus.

Les collectivités territoriales doivent désormais acquérir **entre 20 et 40%** de matériaux issus du réemploi ou de la réutilisation ou comportant des matières recyclées.

Zoom sur l'Article 56 de la loi AGECE

### De la RT 2012 à la RE 2020

Prise en compte des consommations d'énergie mais également des émissions de carbone (dont celles liées à la phase de construction du bâtiment)



### Les points clés à retenir

Penser la déconstruction lors de la construction

Intégrer des clauses environnementales dans la commande publique, dont des process de dépose sélective et de réemploi

Impulser des synergies inter-entreprises & des mutualisation des déchets dans le secteur du bâtiment

Favoriser l'économie circulaire dans ce domaine : réemploi, tri et recyclage

Soutenir les acteurs du réemploi du territoire ainsi que les innovations du secteur

### Les résultats pour le territoire

**Préservation des ressources et économies d'échelle en lien avec les nouveaux process de réemploi**  
C'est le premier maillon de valorisation, à prioriser avant le recyclage/élimination

**Maintien des ressources sur le territoire**  
Création de valeur et d'emplois non-délocalisables

**Limitation des coûts d'approvisionnement**  
Sur des matériaux sujets aux fluctuations des marchés et aux pénuries

**Ancrage territorial et architectural des projets à travers l'histoire des matériaux**

## ZAN, les nouveaux concepts : la renaturation

Énora VACHER, Cheffe de projet, AURAN

Romain SIEGFRIED, Responsable du pôle Innovation et transitions, AURAN

Cet atelier fut l'occasion d'explorer avec Énora et Romain de nouveaux concepts introduits par le ZAN ; en premier lieu, la renaturation urbaine qui représente une réponse efficace aux enjeux majeurs auxquels sont confrontés les collectivités. Les bénéfices peuvent non seulement améliorer la qualité de vie des citoyens mais également contribuer à la préservation de l'environnement et des aménités rurales.

**2500 m<sup>2</sup>** minimum de renaturation sont nécessaires pour être considérés comme une opération de **désartificialisation bonifiant l'enveloppe ZAN**.

Les objectifs de la renaturation et du ZAN ne sont pas concomitants. Il faut principalement voir **la renaturation comme un outils pour façonner un habitat vivant et agréable** d'une part et **qui limite l'effet albédo, les îlots de chaleur, l'imperméabilisation des sols et favorise la biodiversité** d'une autre.

### Reconnecter les écosystèmes

Reconnecter  
l'homme à son  
environnement

Intensifier la végétation

Permettre l'accueil et la  
préservation d'une biodiversité  
menacée

Limiter les impacts des  
fortes pluies et les risques  
d'inondation

### Améliorer le cadre de vie

#### Désartificialisation

Restituer ses fonctions naturelles à un lieu

#### Désimperméabiliser

Rendre sa perméabilité au sol pour mieux gérer les eaux pluviales à la source, limiter les effets du ruissellement et lutter contre les inondations



#### Renaturation d'un sol

- Restauration ou amélioration des fonctions écologiques d'un lieu (biologiques, agronomiques, hydrauliques, climatiques...)
- Amplification des co-bénéfices attendus
- Intensification des usages vécus (déambulation, pratique sportive, respiration, convivialité...)

**Renaturer sa collectivité...** par le biais d'une hiérarchisation des sites cartographiés, en favorisant ceux avec le plus d'enjeux à renaturer et à désartificialiser.

#### Critères environnementaux

- Reconnecter les trames vertes et bleues
- Identifier la présence d'éléments naturels matures au sein du patrimoine public
- Évaluer la capacité du site à agir en zone tampon pour réduire les risques d'inondation

#### Critères sociaux

- Mesurer la fréquentation citoyenne du site
- Évaluer l'attrait de chaque site
- Évaluer la distance des sites par rapport aux logements qui n'ont pas forcément accès à des jardins

## Bail à Réhabilitation & Bail Réel Solidaire

Benoit Delliaux, SOLIHA BLI Pays de la Loire

Grégory Gillot, OFS Morbihan Vannes Agglo

Le BRS et le BAR s'inscrivent avant tout dans l'accessibilité au logement pour les ménages modestes. Ces deux propositions s'offrent également aux collectivités comme des outils innovants pour répondre à leurs besoins en logement.

Benoit et Grégory nous ont présenté ces deux dispositifs qui commencent à intégrer le paysage des collectivités des milieux peu denses.

### BAR

### BRS



#### Missions

- Favoriser la réhabilitation de logements et l'accès à un habitat solidaire

- Permettre l'accession à la propriété aux ménages modestes



#### Modalités

- La collectivité doit être propriétaire du bien, foncier et bâti
- Durée de 12 à 50 ans
- L'opérateur se rémunère sur les loyers
- L'opérateur prend à sa charge la majorité des coûts de réhabilitation
- Accompagnement sur la faisabilité opérationnelle, ainsi que des propriétaires occupants, des bailleurs, des copropriétés, des ménages vers et dans le logement et des partenaires

- Acquisition du foncier/bâti existant par l'Organisme de Foncier Solidaire
- Bail emphytéotique jusqu'à 99 ans
- L'opérateur construit un programme d'accession BRS sur le terrain de l'OFS
- L'OFS se rémunère sur la redevance payée par les ménages, les charges de copropriété, les taxes locales et l'annuité d'emprunt
- Le logement est ensuite vendu aux conditions initiales et le bail est réinitialisé



#### Bénéfices

- Expansion du parc de logements
- Accessibilité au logement des ménages modestes
- Revitalisation des centres-bourgs
- Préservation du patrimoine ancien et amélioration des performances énergétiques

- Conformité à la loi ZAN et SRU
- Renforcement de l'attractivité économique de la collectivité



#### Contraintes

- La commune n'a aucun droit de gestion
- La caisse des dépôts finance peu de réhabilitation en milieu rural

- Absence de revenus pour la commune lors de la revente du bien
- Absence de mécanisme de financement pour les milieux peu denses

## Pratique du bail emphytéotique pour l'habitat léger

Maxime Lac  
Hameaux légers

Le bail emphytéotique offre une solution durable pour la préservation des ressources foncières des collectivités ainsi que pour le développement de projets immobiliers économiques et écologiques.

Maxime nous a précisé les contours de ces projets qui trouvent toute leur place en milieu peu dense en proposant une offre d'habitat innovante sur les territoires.

### Fonctionnement

#### Droit Réel Immobilier

Il confère au preneur des droits similaires à ceux d'un propriétaire, sauf vendre, diviser ou dégrader le bien

#### Rupture bilatérale

Selon les modalités précisées dans le bail

**Durée longue** : de 18 à 99 ans

#### Construction Facultative

Contrairement au bail à construction, aucune obligation de construire n'est imposée  
La construction reste possible sur accord du propriétaire

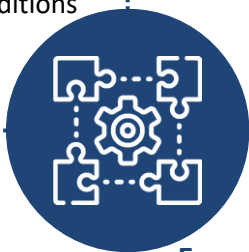
#### Gestion Libre

Les clauses du bail sont assez libres, avec des conditions de rachat définies et un droit au bail cessible

### Publics cibles

Il y a une demande sociale croissante pour l'habitat léger, et plus notamment **chez les jeunes actifs et les plus de 50 ans**.

Un bail emphytéotique accessible financièrement **permet de répondre aux besoins des communautés locales, tout en offrant une maîtrise du projet par les collectivités**.



### Articulation avec le ZAN

#### Impact sur la préservation des sols

Ce type de bail encourage l'occupation plutôt que la construction sur de nouveaux espaces

#### Maîtrise de la densification urbaine

Utilisation plus efficace et responsable de l'espace foncier, ce qui limite l'expansion urbaine

#### Soutien à la Durabilité Territoriale

Cette solution contribue directement à la préservation de l'environnement et à la restauration des écosystèmes

### Gestion du bien

#### Encadrement des usages

On peut contrôler les usages via l'objet du bail, une OAP, une charte architecturale ...

#### Maîtrise foncière

Pas de division cadastrale, blocage de la spéculation, encadrement des usages. Un permis d'aménager, de construire restent possibles sur accord du propriétaire

#### Gestion Collective

L'association signataire se charge des entretiens, de la gestion du bail et du règlement des canons (loyers) avec la collectivité comme partie prenante

**AILB**

contact@alliance-intermetropolitaine.fr

**AAD Redon**

contact@redon-attractivite.bzh

Retrouvez les documents et ressources sur :

<https://www.alliance-intermetropolitaine.fr/lhabitat-et-de-la-sobriete-fonciere/>