



Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel
evit an diorren padus



► Guipel (35)

La commune négocie l'achat d'une friche en coeur de bourg de 200 000 € à 1 € symbolique!

La commune de Guipel travaille sur son projet d'aménagement et de densification du coeur de bourg en utilisant différents outils de gestion du foncier. Retour sur la négociation d'achat d'une friche agricole rondement menée avec l'aide de l'Etablissement Public Foncier (EPF)...

Guipel est une commune d'environ 1 700 habitants, située à 25 km au nord de Rennes. Située entre Hédé-Bazouges et Montreuil-sur-Ille (station TER), elle est reliée directement à Rennes par la RD 82.

↗ Le souci de la densification en cœur de bourg

« Dès notre élection en 2008, on s'est posé la question de la re-densification » se rappelle Christian Roger, maire de la commune. Partant de ce principe, la municipalité engage plusieurs actions :

- La limitation des zones urbanisables de la commune à un projet d'éco-lotissement déjà engagé par la précédente équipe. Le projet a été repensé, dans le cadre d'une démarche AEU, pour passer de 14 à 22 lots.
- Un nouveau PLU « grenellisé », c'est-à-dire intégrant de nouvelles dispositions environnementales portant notamment sur les déplacements et la densification de l'habitat.
- Une politique de rénovation des logements anciens du bourg au coup par coup selon les opportunités
- Une veille foncière avec négociations et acquisitions bien en amont des projets dans les zones UC et 1 AUC.

↗ Une friche agricole en centre-bourg

Dans le cadre d'une démarche ADDOU (Aide au Développement Durable dans les Opérations d'Urbanisme), la commune identifie



La friche agricole est située à proximité immédiate du centre-bourg

le secteur dit du « Clos Carré » : une ancienne coopérative agricole d'environ 7 à 8 000 m² à proximité immédiate du bourg de Guipel.

Le site accueille trois bâtiments : un grand hangar en structure métallique et toiture en tôle ainsi que deux bâtiments fermés : l'un en parpaing et l'autre en tôle. La coopérative n'est plus en activité depuis plusieurs années : la société souhaite vendre son bien. Les trois bâtiments, en mauvais état, sont voués à la destruction. La municipalité souhaite acquérir la friche pour y réaliser un projet à vocation d'habitat venant compléter l'offre de logements sur la commune.

↗ Une 1ère évaluation du bien par les domaines

Le propriétaire évalue son bien à 200 000 €. De son côté, la commune sollicite les domaines qui estiment le bien à 120 000 €. « Il fallait

absolument que l'on mette la main dessus mais nous n'avions pas les moyens d'immobiliser une telle somme pour une réalisation urbaine prévue à moyen terme » constate Christian Roger, « on a fait appel à l'efficacité de l'EPF pour nous aider à dépatouiller tout ça »...

↗ L'accompagnement de l'EPF

La collectivité signe une convention avec l'EPF dans laquelle elle s'engage à respecter différents critères sur son futur projet d'aménagement :

- 20 % de lgts locatifs sociaux minimum
- Une densité de 20 à 25 lgts / ha
- Des objectifs de performance énergétique des constructions

Dans le cadre de la convention, l'EPF :

- Fait réaliser les études pour évaluer les coûts de déconstruction-dépollution

- Assure la négociation avec le propriétaire et, une fois le bien acquis, engage la déconstruction et la dépollution du site

La réalisation de ces études et le temps de travail lié à la négociation sont pris en charge par l'EPF.

➤ La présence d'amiante

L'étude révèle que les bâtiments contiennent de l'amiante et que le montant nécessaire aux travaux de démolition et de dépollution du site s'élèverait à environ 100 000 € (traitement de l'amiante compris).

Devant ce constat, la mairie prend une position ferme : « le vendeur n'a pas le choix : s'il ne réalise pas la démolition-dépollution, nous le mettrons en demeure de sécuriser le site et son accès pour empêcher les enfants d'y entrer » signale Christian Roger.

➤ La négociation avec le propriétaire : de 200 000 € à 1 € symbolique

Le propriétaire réalise une étude de son côté estimant les travaux à 85 000 €. Il propose alors à la mairie via l'EPF de vendre son bien en déduisant le prix de la démolition, soit un coût de 35 000 € environ ; proposition qui ne convient pas à la municipalité : « à ce prix, on vous laisse le démolir ! ».

Ne souhaitant pas prendre en charge le montant de la démolition

“ Il fallait absolument mettre la main dessus mais nous n'avions pas les moyens d'immobiliser une telle somme. On a fait appel à l'efficacité de l'EPF pour nous aider à dépatouiller tout ça ”



Christian Roger, Maire.

au risque que cela lui coûte plus cher, le propriétaire de la société accepte de céder son bien à 1 € symbolique...

➤ Au final

Suite à cette négociation, la prochaine étape est la démolition des constructions. L'EPF portera les frais de déconstruction, dépollution et de mise en décharge qui seront ensuite refacturés à la commune (environ 100 000 € TTC). Le remboursement commencera au plus tard 7 ans après la signature de la convention. « Aujourd'hui, c'est comme si on achetait un foncier vierge à 100 000 €, cela revient à 12-13 € du m² TTC ce qui est acceptable pour du cœur de bourg » analyse Christian Roger.

➤ Le recours aux outils de gestion foncière

Dans le cadre de son PLH, la Communauté de Communes du Val d'Ille Aubigné pilote un programme d'actions foncières réalisé par l'AUDIAR sur les communes de l'EPCI. L'objectif est d'inventorier les potentiels urbanisables : cela a permis

à Guipel d'identifier les dents creuses, les logements vacants et les vieux hangars présents sur la commune.

En parallèle, la municipalité met en place un dispositif de Zone d'Aménagement Différé (ZAD) sur un périmètre de près de 10 ha, zone à l'intérieur de laquelle s'applique un droit de préemption. Cette procédure simple et sécurisée sert à fixer un tarif de référence des terrains à la date de la création de la ZAD et permet à la collectivité de préempter les parcelles incluses dans le périmètre pendant 6 ans renouvelables (voir encadré).

➤ Les suites : un projet de ZAC « multi-sites »

Afin de réfléchir sur la quasi totalité des zones urbanisables (renouvellement urbain et extension), la municipalité travaille actuellement sur une opération plus large de « ZAC multi-sites » incluant la friche agricole. ■

La Zone d'Aménagement Différé (ZAD) : un outil de préemption

La zone d'aménagement différé est une procédure qui permet aux collectivités locales, via l'utilisation du droit de préemption particulier, de s'assurer progressivement de la maîtrise foncière de terrains où il est prévu à terme une opération d'aménagement et ainsi d'éviter que l'annonce de ce projet ne provoque une envolée des prix.

« La ZAD sert à fixer un tarif de référence au moment de sa création notamment pour des terrains qui prendront de la valeur au vu des aménagements et investissements communaux, après la date de création de la ZAD. Cela permet d'éviter la spéculation et donne de la légitimité à la préemption » explique Christian Roger. ■



La présence d'amiante dans les bâtiments augmente de façon significative les coûts de démolition

CONTACT :

Christian Roger, maire / Tél. Mairie : 02 99 69 74 74 / mairie@guipel.fr

BRUDED est soutenu par :

