Envoyé en préfecture le 07/10/2026
Reçu en préfecture le 07/10/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260929-2026_225_DELIB-DE

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMERATION
LAMBALLE TERRE & MER
-22400-
RÉUNION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 29 SEPTEMBRE 2026

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX, LE VINGT-NEUF SEPTEMBRE, A DIX-HUIT HEURES TRENTE, LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE DE LAMBALLE TERRE & MER, LÉGALEMENT CONVOQUÉ, S'EST RÉUNI EN SEANCE PUBLIQUE A L'ESPACE LAMBALLE TERRE & MER, A LAMBALLE-ARMOR, SOUS LA PRÉSIDENCE DE THIERRY ANDRIEUX.
Date de la convocation : 23 septembre 2026

ETAIENT PRÉSENTS :

Président : Thierry ANDRIEUX

Membres du Bureau : Nathalie TRAVERT-LE ROUX, Stéphane de SALLIER DUPIN, Gwenaëlle AOUTIN, Jérémy ALLAIN, Isabelle RONNÉ-GUÉHO, Jean-Luc GUYMARD, Rosalie LE BOËDEC, Serge GUINARD, Véronique DELAÎTRE, Jean-Luc COUËLLAN, France LE DOUARIN, Christophe ROBIN, Anne HERVÉ, Benoît DESPRES, Caroline MORICE, Brice LE DOLEDEC, Yvonnick GOUAULT, Yves RUFFET, Nicolas BESREST.

Sylvain BERNU, Paulette BEUREL, Marie-Sergine BÉZARD, Pierre-Alexis BLEVIN, Philippe BOSCHER, Jérémy BOULARD, Gilles BOURRÉ, David BULROT, Myriam CARIMALO, Daniel COMMAULT, Jean-François CORDON, Catherine DREZET, Fanny EON-SALABERT (*Suppléante de Guy CORBEL, absent*), Nadège FRANÇAIS, Julie GAUDIN, Jean-Luc GOUYETTE, Alain GUILLOT, André HAMON, Laurence HAQUIN, Philippe HELLO, Guy HEURTAULT, Loïc LANDIN, Marine LE BOUEDEC, Nadège LE GUEN, Jean-Marie LE MOUNIER, Pascal LEBRETON, Marie-Claude LESNÉ, Christophe MARCHAND, Alexis MENARD, Xavier MERPAULT, Valérie MORFOUASSE, Michel PESLIER, Antoine RAVARD, Nicolas RÉALLAND, Catherine RENAULT, Sylvain RENAUT, Michel RICHARD, Patrice RONDEL, Christian TARDY, Catherine TIENGOU, Annie VALO, Jackie VENTUROLI.

ABSENTS EXCUSÉS :

- Virginie DEBEGUE donne pouvoir à Alain GUILLOT,
- Samy GOASTER donne pouvoir à Marie-Sergine BEZARD,
- Nicolas LORMEL donne pouvoir à Stéphane de SALLIER DUPIN,
- Roland LUCAS donne pouvoir à Anne HERVÉ,
- Dominique PORTAL donne pouvoir à Alexis BLEVIN,
- Yvon BERHAULT, Vanessa GERTSCH.

SECRÉTAIRE DE SEANCE : Paulette BEUREL

Envoyé en préfecture le 07/10/2026
Reçu en préfecture le 07/10/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260929-2026_225_DELIB-DE

Délibération n°2026-225

Membres en exercice : 69 Présents : 62 Absents : 7 Pouvoirs : 5

HABITAT
CONVENTION DE RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT PARTAGES RELATIVE A L'EXPERIMENTATION D'UNE OPERATION D'URBANISME COLLABORATIF « BIMBY - BUNTI » A L'ECHELLE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION LAMBALLE TERRE & MER

Le marché de l'habitat sur le territoire de l'agglomération est tendu, tant pour le locatif que pour l'accession à la propriété. Le parcours résidentiel ne fonctionne pas réellement, on observe peu de mobilité à l'intérieur du parc privé comme social.

Il est indispensable de développer de nouveaux logements, à proximité des équipements et commerces, adaptés au changement climatique et adaptés à la perte d'autonomie d'une partie de la population… tout en s'inscrivant dans une trajectoire de lutte contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Or les questions de densification, zéro artificialisation net (ZAN), renouvellement urbain, orientation d'aménagement et de programmation (OAP)… peuvent aujourd'hui être perçues comme des contraintes et subies par les habitants.

Il vous est proposé d'expérimenter avec la société VILLES VIVANTES de nouvelles façons de produire du logement. Le principe est de proposer un guichet universel sur les questions d'habitat, accessible à tous et qui permette à chacun de connaitre ses droits et de savoir ce qu'il peut faire sur sa propriété.
Le principe de l'expérimentation est d'adapter le dispositif au territoire, que ce soit la communication, l'accompagnement, la mise en œuvre…. En fonction des résultats, des adaptations sont mises en place au fil de l'eau.

En Bretagne, les territoires de Vitré, Morlaix et plus récemment Lorient agglomération expérimentent ce dispositif.

La dénomination de l'opération BIMBY-BUNTI fait écho d'une part à la construction de logements en densification douce (BIMBY) et d'autre part, à la construction de logements sur parcelles déjà bâties ou en dents creuses ou en locaux rénovés, reconfigurés ou créés dans le parc bâti existant (BUNTI).
Il est attendu de cette expérimentation partagée :
- La création de 90 nouveaux logements soit 4% des logements attendus dans le cadre du PLH,
- La remise sur le marché de logements vacants depuis longtemps (vacance structurelle),
- La valorisation du parc bâti existant et la lutte contre la sous-occupation des logements,
- La relance du parcours résidentiel (trouver le bon logement, adapté à sa situation, au bon moment),
- La création d'un nouveau service d'ingénierie en appui des particuliers et des communes,
- Et par effet rebond, la relance des programmes visant à réhabiliter les logements existant ,
- (Rénovation énergétique, adaptation à la perte d'autonomie, reconfiguration…),

Il est proposé de lancer cette expérimentation à l'occasion du salon de l'Habitat les 7 et 8 novembre 2026. En amont, il est proposé de communiquer sur ce programme auprès :
- Des élus et secrétaires de mairie
- Des professionnels de l'immobilier (architectes, maitrises d'œuvre, notaires, agences…)
- Des partenaires de la plateforme Bonjour Habitat (ALEC, opérateurs ANAH, ADIL, CAUE, ABF…)
- Des propriétaires de foncier bâti ou non bâti du territoire

Vu :
- L'objectif national inscrit dans la loi n° 2021-1104 dite « Climat & Résilience » de diviser par deux l'artificialisation des sols d'ici 2030 et d'atteindre l'absence d'artificialisation nette en 2050 (« Zéro Artificialisation Nette », ZAN).

Envoyé en préfecture le 07/10/2026
Reçu en préfecture le 07/10/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260929-2026_225_DELIB-DE

- Les objectifs stratégiques des documents de planification du territoire, qui prévoient une forte réduction de la consommation des terres naturelles et agricoles et la mise en place progressive du principe de Zéro Artificialisation Nette :
  - Les objectifs stratégiques du SRADDET Bretagne, adopté par le Conseil régional, et rendu exécutoire par arrêté du Préfet de la Région Bretagne en date du 17 avril 2024, qui prévoit notamment :
    - Dans son sous objectif 19.2 de « Viser la production de près de 25 000 logements à vocation de résidence principale par an, et privilégier leur positionnement en vue de raccourcir les distances logement/emploi » avec une « priorité au renouvellement urbain et à la densification » ;
    - Dans son sous objectif 19.4 « Que soient développés, dans les territoires où cette pratique présente un intérêt et un vivier, le développement du « Bimby » et que cette démarche soit initiée et animée par les collectivités et considérées comme un outil de mise en œuvre des stratégies urbaines locales (sans pour autant réduire les capacités de renouvellement urbain futures) »
    - Dans son objectif 31 de « Mettre un terme à la consommation d'espaces agricoles et naturels » et de « rompre avec l'image d'un renouvellement urbain passant par le tout collectif ou le modèle de densité unique. La densification de nos centralités, bourgs, villes, lotissements et quartiers doit se traduire par la production d'une offre de logements variés où le logement individuel, tel que pratiqué traditionnellement dans les centres-bourgs bretons, conservera toute sa place, permettant de satisfaire les besoins et préférences de nos concitoyen.n.es. » avec « le soutien accru à une densification choisie et adaptée » ;
    - Dans son sous objectif 31-6 « d'encourager la densification par les habitant·e·s (Bimby) et les acteurs économiques »
  - Le SCoT du Pays de Saint-Brieuc, approuvé à l'unanimité par les élus du Syndicat Mixte de la Baie de Saint-Brieuc et rendu exécutoire le 7 février 2025, qui définit notamment les orientations suivantes :
    - Dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) axe I.1 de « Guider les choix par la sobriété foncière » et de donner « la priorité aux projets de densification et de renouvellement » ;
    - Dans son PADD axe II.2 de privilégier « le développement et la densification de l'habitat et des services dans les centres-bourgs de Plestan et de La Méaugon » ;
    - Dans son PADD axe III.3 de faciliter « la mobilisation des potentiels de densification, de renouvellement, de reconquête de logements vacants » ;
    - Dans son Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) axe I.1.3 que « Les démarches de densification sur des parcelles déjà bâties (type BIMBY : Build In My Back Yard) doivent être encouragées dans les documents d'urbanisme en accord avec les autres objectifs notamment patrimoniaux et paysagers. » ;
    - Dans son DOO axe XII.1 que « Dans les communes littorales, les projets de développement urbain doivent privilégier […] Une densification à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante (agglomérations, villages, secteurs déjà urbanisés » ;
  - La stratégie climat de Lamballe Terre & Mer, qui prévoit :
    - Dans son axe 1 de « Déployer des mobilités douces et durables », que la production d'une offre de logements dans des secteurs déjà équipés et centraux facilite ;

Envoyé en préfecture le 07/10/2026
Reçu en préfecture le 07/10/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260929-2026_225_DELIB-DE

- Dans son axe 2 objectif 1 « d'adopter une stratégie foncière communautaire et soutenir les communes en matière d'ingénierie pour faciliter l'atteinte des objectifs du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) : vote d'une stratégie foncière communautaire, soutien aux communes en matière d'ingénierie » ;

- Le Programme Local de l'Habitat de Lamballe Terre & Mer (PLH), approuvé le 10 février 2026, et qui prévoit :
  - Dans son orientation n°1, fiche action 1.4 de « Construire les logements dans les centres-villes et centre-bourgs, à proximité des équipements et services » ;
  - Dans son Orientation n°2, fiche action 2.3 de « Remettre les logements vacants sur le marché et encourager le changement de destination des autres bâtis vacants » ;
  - Dans son Orientation n°2, fiche action 2.7 de « Transformer les logements existants (grands vers petits) et accompagner le changement d'usage ou de destination » ;
  - Dans son Orientation n°5, fiche action 5.2 de «Mobiliser prioritairement l'offre en renouvellement urbain et optimiser l'utilisation du foncier le cas échéant» et notamment d'«Accompagner la densification pour une meilleure acceptation sociale et des projets plus qualitatifs » ;
- Les documents d'urbanisme communaux en vigueur ou en révision dans les 38 communes de la Communauté d'Agglomération Lamballe Terre & Mer, qui prévoient des dispositions en faveur de la densification, de la lutte contre la vacance, et de la sobriété foncière.

Considérant :

- Les développements en cours du projet de recherche « GARDEN », porté par VVCODES (laboratoire de recherche de Villes Vivantes, partenaire de la Chaire Dynamiques Urbaines créée par l'OFCE et Sciences Po Paris), visant à élaborer, tester et passer à l'échelle, les prototypes de nouveaux services de la densification douce, afin de permettre, aux collectivités comme aux habitants porteurs de projet, de mobiliser le potentiel du parc bâti existant et des microfonciers privés dans le but de produire une nouvelle offre de logements compatible avec le ZAN.
- Les résultats des 22 premières expérimentations en cours BIMBY et BUNTI initiées en France, dont les 3 premières ont atteint des objectifs ambitieux de renouvellement urbain, confirmant que ce nouveau type de dispositif peut, théoriquement, apporter une réponse opérationnelle aux politiques du Zéro Artificialisation Nette et de réinvestissement du parc de logements vacants.
- La volonté de la Communauté d'Agglomération Lamballe Terre & Mer et de Villes Vivantes d'engager un nouveau programme de recherche & développement commun afin d'étudier et de modéliser, à l'échelle de tissus urbains :
  (i) Les conditions de viabilité technique, économique et financière des dispositifs BIMBY - BUNTI
  (ii) Les conditions d'opérationnalité du service correspondant, proposé aux habitants et aux collectivités
  (iii) Les conditions de réplicabilité d'un tel dispositif dans d'autres territoires analogues du département des Côtes d'Armor ainsi que de la Région Bretagne.
- Le projet de convention transmis aux Conseillers communautaires,

Il est proposé de mener un Programme de Recherche et de Développement Partagés concernant l'expérimentation d'une opération d'urbanisme collaboratif « BIMBY-BUNTI » à l'échelle de la communauté d'agglomération Lamballe Terre & Mer avec Villes Vivantes.

L'objet de ce Programme est d'accompagner et faire aboutir les projets de 90 logements en densification douce (BIMBY) sur parcelles déjà bâties ou en dents creuses ou en locaux rénovés, reconfigurés ou créés dans le parc bâti existant (BUNTI). Le taux de transformation d'un contact en projet étant entre 20 et 25%, il est nécessaire d'accueillir environ 400 porteurs de projet potentiels pour produire 90 nouveaux logements sur une durée de 5 ans.

Envoyé en préfecture le 07/10/2026
Reçu en préfecture le 07/10/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260929-2026_225_DELIB-DE

La convention détaille les modalités pratiques de ce programme partagé.

Le programme est constitué de deux modules :

- MODULE M1 - Mise en place, test et ajustement continu d'un dispositif global, à destination de tous les publics : communication pour un recrutement massif et qualifié de porteurs de projets, mise en place d'un accueil des publics, modélisation d'options de projets sur mesure pour la création ou la réoccupation de logements adaptés à la demande contemporaine d'habitat, orientation des porteurs de projets vers les dispositifs les plus pertinents au regard des options envisagées.
- MODULE M2 - ingénierie BIMBY et BUNTI d'accompagnement des porteurs de projets de création, reconfiguration et de rénovation de logements et locaux permettant la création de logements sans étalement urbain, jusqu'à réalisation des travaux.

Les Parties cofinancent le Programme et la propriété des résultats de la recherche sera partagée entre elles. Par conséquent, la présente convention tel qu'annexé à la présente délibération est conclue sans publicité ni mise en concurrence préalable en vertu de l'article L. 2512-5-2° du code de la commande publique (qui renvoie à l'article L. 2512-4 du même code). Elle est toutefois soumise aux règles générales définies aux articles L. 2521-1 à L. 2521-5 de ce code.

La présente convention entre en vigueur à compter du 1er octobre 2026 pour une durée de 20 trimestres.

Le montant du Programme est fixé au montant de 1 000 000,00 € TTC. Le financement est le suivant :

- Pour Villes Vivantes, la somme de 250 000,00€ TTC soit 25% du montant ;
- Pour Lamballe Terre & Mer la somme de 750 000,00 € TTC soit 75% du montant.

Le partenariat avec Villes Vivantes est prévu dans les modalités de la fiche 5.2 du PLH et la participation de LTM à ce projet de recherche partagée est inscrit dans les couts budgétaire du PLH à hauteur de 159 120€ de fonctionnement / an en année pleine (954 720€ sur la durée du PLH) et à hauteur de 70 000€ dans le BP2026.

Le financement du programme de recherche combinera une part fixe (M1) correspondant à 20% de montant total et une part variable (M2) correspondant à 80% du montant total, indexée sur le nombre logements créés ou réoccupés, dont l'aboutissement aura été déclenché par le Programme.

Il découle de ces modalités une réelle obligation de résultats.

Après en avoir délibéré :

Le Conseil communautaire :

- APPROUVE le lancement d'un programme de Recherche et de Développement Partagés concernant l'expérimentation d'une opération d'urbanisme collaboratif « BIMBY-BUNTI » à l'échelle de la communauté d'agglomération de Lamballe Terre & Mer avec la SAS Villes Vivantes,
- DIT que les crédits nécessaires à ce programme ont été inscrits au BP 2026 et sont proposés au BP2027,
- AUTORISE le dépôt d'une demande de subvention auprès d'Action Logement au titre de « projet innovant »,
- AUTORISE le Président, ou son représentant, à signer tout document nécessaire à l'exécution de cette délibération.

VOTE : Adopté à l'unanimité

Envoyé en préfecture le 07/10/2026
Reçu en préfecture le 07/10/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260929-2026_225_DELIB-DE

FAIT ET DELIBERE A LAMBALLE-ARMOR LESDITS JOUR, MOIS ET AN
(suivent les signatures)
POUR EXTRAIT CONFORME,
A Lamballe-Armor, le
Le Président,
Thierry ANDRIEUX

Signé par : Thierry ANDRIEUX
Date : 06/10/2026
Qualité : Président de Lamballe Terre & Mer

