

BRUDED



ÉTABLISSEMENT
PUBLIC FONCIER
DE BRETAGNE



RÉ-HABITER LES BOURGS : **13** retours d'expériences pour passer à l'action

◆ À destination des élus locaux

Les centres-bourgs et centres-villes bretons sont depuis plusieurs années soumis à un phénomène de dévitalisation. Ceci nous interpelle tous, élus, citoyens, pouvoirs publics et partenaires des territoires...

Pour mettre fin au fatalisme qui était trop souvent la règle, cela fait maintenant plusieurs années que bon nombre d'élus et d'institutionnels se mobilisent autour de ces questions dans tous les territoires. Il s'agit pour l'ensemble des parties prenantes de tout mettre en œuvre pour conforter ce qui fait la force des centralités : des habitants, des commerces et des services. C'est le ciment des relations sociales et de l'attractivité de nos communes.

S'associant à ces efforts, l'association BRUDED et l'Établissement Public Foncier de Bretagne ont bâti un partenariat pour valoriser les pratiques et démarches innovantes de communes décidées à agir. En mars 2016, le cycle de visites « *Ré-habiter les bourgs, 4 rendez-vous pour passer à l'action* » a proposé aux élus des visites d'opérations menées à bien ou en cours de réalisation, dans les quatre départements bretons. Élus, techniciens et partenaires ont décliné les modes d'élaboration des projets, les modalités d'interventions de chacun, les aides mobilisées, les contraintes techniques rencontrées et levées...

Ces retours d'expériences, chacun à leur échelle, sont suffisamment probants pour être source d'inspiration et dégager des traits communs reproductibles. Le présent document a pour but d'assurer ce partage de connaissances avec le plus grand nombre. Il fait suite au document « *30 retours d'expériences pour des centres-bourgs vivants et attractifs* » qui a été adressé à toutes les communes en 2014.

Gageons que ce nouvel ouvrage permettra aux élus et autres acteurs volontaires, de mieux appréhender les enjeux soulevés par les opérations de revitalisation des centres-bourgs et de trouver des pistes d'actions au regard des spécificités de chaque collectivité.

DOMINIQUE RAMARD
Président de l'EPF Bretagne



SARAH MÜLLER ET VÉRONIQUE PEREIRA
Co-Présidentes de BRUDED



6 PISTES ET POINTS DE VIGILANCE POUR PASSER À L'ACTION

- Développer une culture commune des enjeux liés à l'attractivité du bourg
- S'assurer de la tenue des objectifs tout au long du projet
- Concilier réflexion stratégique à l'échelle d'un centre-bourg et réactivité face aux opportunités
- S'assurer au préalable que le projet va bien se vendre ou se louer
- « Réhabiliter » ou « déconstruire et faire du neuf »?
- Aborder le budget d'une opération



- 1** Logements et commerces sur une friche industrielle - [p.10](#)
Pleyber-Christ, 3 208 habitants
- 2** Des logements à proximité des services pour personnes âgées - [p.12](#)
Riec-sur-Bélon, 4 200 habitants
- 3** Déconstruire ou rénover ? Équipements, logements et commerces en cœur de bourg - [p.14](#)
Tréveneuc, 772 habitants
- 4** Réaménagement d'un îlot avec création d'équipements, de commerces et de logements - [p.16](#)
Jugon-les-Lacs, 1 860 habitants
- 5** Nouveaux logements et services sur une friche polluée - [p.18](#)
- 6** Zoom sur la création d'une maison de santé pluridisciplinaire - [p.20](#)
Cléguérec, 3 015 habitants
- 7** Commerces et logements : rénovation et constructions neuves - [p.22](#)
Quistinic, 1 424 habitants
- 8** Réhabilitation d'un bâtiment ancien pour créer une boulangerie avec logement à l'étage - [p.24](#)
Cuguen, 800 habitants
- 9** Rénovation d'une boulangerie avec logement à l'étage - [p.26](#)
Langan, 937 habitants
- 10** Politique foncière liée à l'habitat à l'échelle de l'intercommunalité - [p.28](#)
Communauté de communes du Val d'Ille, 20 342 habitants
- 11** Réhabilitation de bâtisses en terre pour du logement social - [p.30](#)
- 12** Rénovation de deux longères en entrée de bourg - [p.32](#)
- 13** Division parcellaire pour créer 4 lots supplémentaires - [p.34](#)
Guipel, 1 700 habitants

6 pistes et points de vigilance pour passer à l'action

Comment s'y prendre pour re-créer logements, équipements et services en centre-bourg afin d'attirer de nouvelles populations ? L'analyse des 13 expériences présentées dans ce document donne des clés et des points d'attention pour avancer concrètement dans les projets.

1 Développer une culture commune des enjeux liés à l'attractivité du bourg

Avoir une vision stratégique et transversale des enjeux liés au développement de son bourg et de son territoire s'avère crucial. L  laboration de documents de planification ou d  tudes prospectives (PLU communal ou intercommunal, contrat d'objectif, plan de développement) est un des moyens de créer cette culture commune entre élus. La réflexion peut ensuite être déclinée dans les projets, et approfondie lors des études préalables.

   Pleyber-Christ (29), l'engagement des élus pour le développement durable et la préservation des terres agricoles, traduits dans le PLU de 2007, ont orienté la commune vers la reconversion d'une friche en centre-bourg (page 10).

Accompagné par l'architecte conseil et l'agence départementale, le contrat d'objectif de Cuguen (35) a guidé le choix du lieu d'implantation de la nouvelle boulangerie (page 24).


Attractivité des centres-bourgs : tout est lié !

Relancer ou conforter l'attractivité d'un bourg nécessite une démarche globale. Différentes approches sont possibles : valoriser l'identité de la commune, impliquer les citoyens dans la vie locale, développer l'activité économique du bourg, améliorer la diversité du logement et la qualité des aménagements ou encore agir sur les déplacements. Toutes sont liées et interagissent les unes avec les autres. Pour illustrer le champ des possibles, le réseau BRUDED, avec le soutien de l'EPF Bretagne, a regroupé dans un document unique un panel de solutions portées par des collectivités bretonnes : « 30 retours d'expériences pour des centres-bourgs vivants et attractifs ».


Pour le télécharger : www.bruded.org

2 S'assurer de la tenue des objectifs tout au long du projet

Plusieurs années peuvent s'écouler entre les études préalables et les travaux. Prendre du temps en amont pour fixer des objectifs partagés et bien définir le programme est une étape essentielle dans la réussite du projet. De même, mettre en place une gouvernance, associant judicieusement les acteurs concernés, permet d'assurer une vigilance de la tenue des objectifs dans le temps. Pour la soutenir, la collectivité maître d'ouvrage peut être accompagnée par : une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage, un comité de pilotage élargi avec des acteurs locaux impliqués dans le projet, des partenaires extérieurs (EPF, BRUDED, DDTM, CAUE, agences départementales...).



À **Tréveneuc (22)**, l'implication des habitants dans la définition des objectifs, le choix d'un scénario d'aménagement et l'avenir de certains bâtiments du bourg a permis aux élus d'avancer plus sereinement dans leurs décisions (page 14).



À **Jugon-les-Lacs (22)**, le choix d'un architecte unique de l'étude préalable jusqu'au suivi des travaux d'aménagement a favorisé la cohérence globale du projet (page 16).



Associer la population et les acteurs locaux

Le centre-bourg est un sujet sensible, dès lors que l'on touche au patrimoine et à l'identité de la commune. La population et les acteurs locaux peuvent être utilement associés au projet lors de la définition des objectifs, pour donner un avis en tant qu'utilisateur sur un scénario d'aménagement ou sur des solutions techniques proposées, voire pour participer aux travaux ! Les techniques d'animation et de participation doivent s'adapter, selon le degré d'implication souhaité et les objectifs attendus.

Si les études préalables permettent d'anticiper les évolutions urbaines futures (connexions, réseaux, organisation de l'espace...), elles n'ont pas vocation à figer le projet. Elles doivent laisser la place à d'éventuelles évolutions du contexte local et permettre une réaction rapide face aux opportunités foncières. Avec deux points d'attention : l'opportunité d'aujourd'hui doit être bien pesée économiquement et ne doit pas verrouiller les perspectives de demain.

3 Concilier réflexion stratégique à l'échelle du centre-bourg et réactivité face aux opportunités



À **Guipel (35)**, malgré l'absence de référentiel foncier, la municipalité a acquis une maison sur un grand terrain en entrée de bourg pour y réaliser quatre lots supplémentaires (page 34).

À **Jugon-les-lacs (22)**, la municipalité a su se saisir d'une opportunité pour créer un chemin piéton entre la place du Martray et l'îlot de la Poste (page 16).



Doit-on forcément réaliser une esquisse pour préempter ?

Lorsque le bien présente un caractère stratégique évident aux yeux du Conseil municipal (centralité, taille du terrain, désenclavement de parcelles, etc.), la réalisation d'une étude et/ou d'une esquisse n'est pas obligatoire. Néanmoins, toute préemption doit être justifiée par la réalité d'un projet d'aménagement. Dans l'idéal, un référentiel foncier comprenant des esquisses sur les emprises stratégiques permettra de se positionner plus facilement.

4 S'assurer au préalable que le projet va bien se vendre ou se louer

Certains élus co-construisent le projet avec les opérateurs (promoteurs, bailleurs) et futurs occupants (habitants, commerçants...). C'est l'idéal, mais cela ne constitue pas une garantie absolue de commercialisation face à des aléas que l'on ne maîtrise pas. D'autres s'appuient sur une étude de marché pour évaluer le risque et avancent dans le projet avant de trouver les acteurs qui l'occuperont. Au final, rares sont les projets totalement sécurisés dès le départ. La prise de risque peut néanmoins être minimisée par des stratégies de flexibilité : évolutivité des locaux (extensions et divisions), changement de vocation (logements, activités).



À **Cléguérec (56)**, l'implication des médecins et infirmiers déjà présents sur la commune a permis de lancer le projet de Maison de santé et d'attirer d'autres professionnels (page 20).

À **Riec-sur-Bélon (29)**, une étude ainsi qu'une enquête auprès de la population a permis de cibler les besoins des personnes âgées et de proposer un projet adapté à leurs attentes (page 12).

Un outil pour analyser les attentes des habitants

Une étude sociologique, pilotée par l'EPEF, a permis de mettre au point une grille d'analyse pour identifier ce qui donne envie d'habiter le centre-bourg ou, au contraire, ce qui est un frein à l'installation d'habitants ou de commerces. Cette grille d'analyse permet d'avoir un regard nouveau sur le centre-bourg et de définir des champs d'action sur lesquels la collectivité peut agir pour redonner de l'attractivité à son centre.

Pour la télécharger : www.epfbretagne.fr



5 « Réhabiliter » ou « déconstruire et faire du neuf » ?

La réalisation d'une étude de faisabilité permet d'estimer les coûts liés à différentes hypothèses de déconstruction ou de réhabilitation et elle facilite la décision des élus. Néanmoins, l'approche financière ne peut être le seul guide : l'intérêt patrimonial, l'intégration architecturale... sont des caractères reconnus de l'attractivité d'un bourg. De même, l'adaptation du bâti aux modes de vie actuels et la qualité constructive du projet auront un impact sur sa commercialisation. L'utilisation d'éco-matériaux et la performance énergétique constituent aussi des priorités pour l'habitat de demain.



À **Guipel (35)**, les deux rénovations de longères se sont appuyées sur des études de faisabilité technique et financière avant d'engager la réalisation concrète des projets (pages 30 et 32).

À **Cuguen (35)**, une estimation financière des travaux sur les trois bâtiments susceptibles d'accueillir la nouvelle boulangerie a guidé le choix des élus (page 24).



Prendre en compte les spécificités du bâti ancien

Constitué de pierre, de terre ou de bois, le bâti ancien nécessite une vigilance lors de sa réhabilitation, notamment pour éviter d'enfermer l'humidité dans le bâti. Au-delà de leur intérêt patrimonial et local, les matériaux naturels (chaux, chanvre, terre...) seront particulièrement adaptés à une rénovation de qualité et durable dans le temps.

6 Aborder le budget d'une opération

S'interroger dès le départ sur les voies de financements possibles et sur les critères d'attribution des aides est essentiel à la définition et au dimensionnement du projet. Les expériences montrent également que l'association des bailleurs et des communautés de communes aux réflexions programmatiques favorise l'émergence de solutions. Les coûts de fonctionnement (entretien, maintenance, consommations énergétiques...) ne doivent pas être oubliés.



À **Langan (35)**, la commune a scindé son projet en deux (boulangerie d'un côté, logement social de l'autre), pour obtenir un maximum d'aides financières (page 26).



À **Quistinic (56)**, la volonté de la municipalité d'intégrer des critères de développement durable dès les études préalables a facilité l'obtention de subventions (page 22).



Sur la **Communauté de communes du Val d'Ille (35)**, le bailleur social Néotoa a accepté de prendre en charge trois opérations de cœur de bourg plus délicates financièrement, en les équilibrant avec des opérations sur des communes plus attractives (page 28).

Comment estimer le « juste prix » d'un bien ?

En tant qu'acheteur, la valeur d'un bien dépend avant tout du prix auquel on pourra le commercialiser (vente ou location) une fois la construction ou la réhabilitation achevée. Avant de faire procéder à toute estimation, par les services des Domaines notamment, il convient donc de bien appréhender les coûts de dépollution, de déconstruction et de réhabilitation. L'EPF peut vous accompagner dans cette démarche.

EN PAGES

13 SUIVANTES

RETOURS D'EXPERIENCES



■ Pleyber-Christ (29)

Espace Guével : la reconquête d'une friche industrielle en cœur de bourg

Commune proche de Morlaix, desservie par un réseau routier important, Pleyber-Christ s'est engagée depuis longtemps dans des démarches de développement durable. Elle a mis l'accent sur la redynamisation de son centre par l'installation de nouveaux logements et commerces.

Située sur le territoire de Morlaix Communauté, la commune de Pleyber-Christ (3 208 habitants) bénéficie de nombreux services et d'une vie associative développée. Traversée par une départementale (7 000 véhicules/jour), la commune s'est engagée depuis plusieurs années dans une démarche de développement durable, notamment pour limiter l'étalement urbain : « la préservation des terres agricoles est un élément primordial » explique Thierry Piriou, maire. Ces objectifs sont notamment traduits dans leur PLU, approuvé en 2007. Dans ce cadre, la municipalité a décidé de cesser la construction de lotissements communaux en extension et travaille activement au renouvellement du tissu urbain existant.

■ Un hectare de friche polluée en cœur de bourg

Créés en 1899, les établissements Guével, négociants en vin, ont fermé en 2002. Situés au centre de la commune, la municipalité s'en est portée acquéreur fin 2008. L'activité industrielle du site laissait présager une pollution des sols : « nous avons une grande inquiétude par rapport à tout ça » confie Thierry Piriou. La mairie missionne le bureau Inovadia pour le diagnostic (amiante, plomb, sols, air, eaux souterraines, hydrocarbures) le plan de gestion des risques et le suivi de la dépollution. Les terres polluées ont été décaissées et envoyées en centre de traitement à Rennes. La commune a traité l'amiante ciment en interne, leur



La première tranche des travaux achevée en juin 2015.

décharge avait été pour l'occasion agréée pour ce stockage, ce qui a réduit le coût de l'opération.

■ Repenser la dynamique commerciale

Fin 2007, le Super U, commerce principal du centre-bourg, situé non loin de l'espace Guével, demande à s'éloigner pour s'installer en périphérie, sur la zone d'activité de « la Justice ». Cette décision incite la municipalité à repenser la dynamique commerciale et à développer un nouveau pôle à l'emplacement de la friche Guével.

■ Des études pour réfléchir aux enjeux du centre-bourg

Sous maîtrise d'ouvrage de Morlaix Communauté, deux premières études sont menées. L'une (ADEUPa) porte sur les potentialités d'aménagement et de reconversion du site. L'autre (Pivadis) étudie le potentiel de

La prise en compte du développement durable



- Déplacements doux : les stationnement et cheminements doux ont été étudiés avec la population.
- Économies d'énergies : exposition des logements au sud, RT 2012.
- Matériaux de déconstruction broyés et stockés sur place, réutilisés pour la création de voirie.
- Matériaux bio-sourcés : l'objectif « zéro parpaing » a été respecté en-deça de 9 mètres de haut ; ossature bois en pin Douglass non traité.
- Mixité sociale et générationnelle. ■

développement commercial et l'impact du transfert du Super U. La commune confie ensuite à la SAFI (Société d'Aménagement du Finistère) une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) pour la conduite de l'étude globale d'aménagement. Cette étude, réalisée par le cabinet Alphaville, porte sur 3 sites : l'espace Guével, le foncier libéré par le Super U et le secteur de la Justice. Elle analyse la faisabilité urbaine, technique et financière de leur reconversion ainsi que le phasage dans le temps.

En complément, la mairie réalise en 2010 un diagnostic environnemental (Magéo) sur l'espace Guével et la zone de la Justice afin de clarifier la faisabilité et les enjeux des futurs aménagements.

■ La conception du projet

Assistée par la SAFI, la mairie recrute ensuite la maîtrise d'oeuvre de conception pour l'îlot Guével. Après audition de trois professionnels, une équipe composée d'un architecte (Tristan La Prairie) et d'un bureau d'étude en urbanisme, Voirie Réseaux Divers (VRD) et économie de la construction est retenue.

Lors de l'élaboration du schéma d'aménagement, la commune engage la discussion avec des bailleurs : « l'engagement d'Aiguillon Construction sur le premier collectif de 22 logements a été décisif ; il a permis d'engager les discussions avec les autres opérateurs et de lancer les travaux » explique le maire.

“ Nous voulions rendre plus évident le cœur du bourg, consolider la vie locale en y installant des logements et des commerces de proximité ; c'était un défi pour la commune. ”



Thierry Piriou, maire.

■ Programme mixte : logements et commerces

Les deux bâtiments jouxtant la place comptent 22 logements sur deux étages avec ascenseur, gérés par Aiguillon Construction, et 1 100 m² d'espaces commerciaux en rez-de-chaussée. Le bailleur a également retenu Tristan La Prairie pour garder une cohérence architecturale sur l'ensemble du projet.

Derrière ces premiers bâtiments, 14 logements seront finis en 2016, pris en charge par deux bailleurs sociaux : Aiguillon Construction et Le Logis Breton. Les six terrains restants pourront être vendus en lots libres afin de permettre une meilleure mixité sociale.

■ La difficulté d'attirer de nouveaux commerces

Dans le cadre de sa compétence « développement économique », Morlaix Communauté a fait l'acquisition des surfaces commerciales : « sans Morlaix Communauté, le projet n'aurait pas abouti et on aurait toujours une friche en centre-bourg » estime le maire.

La commercialisation est en cours : la pharmacie s'est installée dans 320 m².



Un banc en forme de barricade réalisé par un sculpteur de Plouégat-Guérand fait référence à l'entreprise des vins Guével.

Malgré la volonté initiale des élus, l'épicerie collaborative « Elocop », créée par de jeunes agriculteurs locaux, n'a pu s'y installer en raison d'un loyer trop élevé par rapport au budget prévisionnel de l'épicerie. Pour l'instant, elle est installée dans un hangar en cours de rénovation mis à leur disposition par la municipalité à proximité de l'espace Guével.

Si les logements ont rapidement trouvé preneurs, environ 750 m² de surface commerciale restent inoccupés. Les loyers et prix de vente revus à la baisse devraient inciter à des installations nouvelles. ■

■ Éléments financiers

Dépenses TTC	
Acquisition	229 300 €
Études et MOE	192 978 €
Travaux démolition	150 000 €
Bâtiment et voirie	1 082 994 €
TOTAL dépenses	1 655 272 €

Recettes TTC	
Morlaix Communauté	320 400 €
Région (dont 50 000 € pour démolition)	150 000 €
CD29	150 669 €
État (DTER)	60 000 €
Réserve parlementaire	20 000 €
SDEF	41 000 €
Bailleurs sociaux	267 000 €
Fonds propres	646 203 €
TOTAL recettes	1 655 272 €



Visuel quartier Guével.

CONTACT :

Thierry Piriou, maire / Tel : 02 98 78 41 67 / pleyber.christ-mairie@wanadoo.fr



■ Riec-sur-Bélon (29)

Dix logements pour personnes âgées à revenus modestes en cœur de ville

Encourager la mixité sociale et générationnelle, faciliter l'installation des jeunes ménages et le maintien des personnes âgées à domicile sont une nécessité pour préserver l'équilibre d'une commune. Les logements créés rue des Bruyères par Habitat 29, bailleur social finistérien, répondent à ce dernier objectif.

Riec-sur-Bélon, 4 200 habitants, est connue pour ses huîtres mais aussi ses vallons bocagers, ses monuments et personnages historiques. Aujourd'hui, c'est une petite ville dynamique avec plusieurs bourgs dont un cœur qui accueille de nombreux services et commerces. Le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé en 2013 et révisé en 2015, ainsi qu'une étude « centre-bourg » ont guidé les nombreux aménagements pour faire vivre la commune : médiathèque, place du marché, centre associatif, logements...

■ Des services pour les aînés

Depuis 2006, la commune a engagé une grande réflexion sur l'accompagnement de ses personnes âgées. Des services existent mais demeurent insuffisants face au vieillissement de la population : en 2011, on comptait déjà 190 personnes de plus de 85 ans. Différents acteurs (commune, Quimperléré Communauté, Conseil départemental et CCAS) s'impliquent pour mettre en œuvre des actions d'accompagnement des personnes âgées dépendantes ou non : portage de repas, déplacements, conférences, rencontres... mais il fallait aller plus loin encore.

■ Des maisons plutôt qu'un EPHAD

En 2007, la commune réalise une étude de faisabilité liée à l'opportunité de créer un établissement en faveur des personnes âgées. Après de



Locataires de la rue des Bruyères.

nombreuses réflexions, la nouvelle municipalité imagine un projet de nouveau lotissement. Pour ce faire, elle s'appuie également sur les attentes et souhaits formulés par les aînés de la commune : « bon nombre de personnes âgées préféreraient rester sur la commune plutôt que d'aller en EPHAD, nous avons alors travaillé sur les étapes préalables à la maison de retraite » explique Sébastien Miossec, maire.

■ Un partenariat avec un bailleur

La commune identifie un site dont elle est propriétaire, particulièrement bien placé, à environ 300 mètres du centre. Elle cède le terrain au bailleur social, Habitat 29, pour un montant de 45 000 € qui assurera donc la maîtrise d'ouvrage.

Cette opération s'inscrit dans l'agenda 21 d'Habitat 29 qui vise notamment à construire des logements économes en énergie et à haute qualité environnementale avec des loyers maîtrisés et des coûts d'entretien réduits.

Le label « bien vieillir » à Habitat 29



Le vieillissement de la population est un phénomène très prégnant en Finistère. Il s'écoule souvent une vingtaine d'années entre le départ à la retraite et la perte totale d'autonomie. Durant cette période d'« inactivité valide », l'habitat autonome est possible.

Aussi, Habitat 29 a décidé de mettre à disposition des demandeurs de plus de 65 ans un contrat labellisé « Bien vieillir à Habitat 29 » qui garantit un logement adapté situé à proximité des services, ainsi qu'un accompagnement spécifique. ■

La maîtrise d'œuvre est confiée au cabinet d'architectes Maugard et au bureau d'études fluides Become. Les logements ont été entièrement conçus pour répondre aux besoins spécifiques des personnes âgées sur la base d'un cahier des charges élaboré avec un ergothérapeute du PACT HD (désormais SOLIHA).

■ Des solutions adaptées

Les travaux démarrent en 2012. Les dix logements de type 3 sont de plain-pied, avec cellier, isolés ou accolés deux par deux. La proximité du centre, des commerces et des services (notamment de soins) répond aux besoins identifiés.

Orientés au sud pour un plus grand confort et une économie énergétique, les volumétries générales sont classiques, avec quelques éléments plus contemporains : auvent sur entrée ou bardage bois. Les logements bénéficient du label « BBC – Effinergie », avec une VMC basse consommation, et une pompe à chaleur (aérothermie). Les talus existants et leurs plantations sont conservés au maximum ; les espaces privatifs sont aménagés avec des plantations arbustives. Une place de stationnement par logement est prévue avec un petit parking partagé à l'entrée du lotissement.

“ Nous avons le souhait d'offrir aux personnes âgées des logements adaptés pour leur permettre de rester autonomes le plus longtemps possible. Habitat 29 nous a aidé à concrétiser ce projet. ”



Sébastien Miossec,
maire.

La mise en location des logements a été effectuée en 2014. Les loyers oscillent entre 330 et 380 €. Habitat 29 gère les locations et le suivi des locataires pour s'assurer de leur bien-être. La commune de Riec assure l'entretien des parties communes ainsi que des espaces verts (taille des haies, tonte des pelouses des jardins privatifs).

■ Un accompagnement personnalisé

Les locataires bénéficient d'un accompagnement spécifique dès l'entrée dans le logement par un chargé de clientèle formé pour l'accueil des personnes âgées. Ce dernier vient en aide pour toute démarche et assure des visites régulières, a minima une fois par an.

À l'occasion du Congrès HLM 2015, Habitat 29 a reçu le 1^{er} prix « HLM, partenaires des âgés », dans la catégorie « Habitats adaptés aux besoins liés au vieillissement » pour l'aménagement de la Résidence des Bruyères.



Cette opération s'intègre dans quatre des 29 engagements pris dans l'Agenda 21 d'Habitat 29.

Depuis leur mise en location, les logements ont toujours été occupés et les usagers sont très satisfaits : « Pour rien au monde, aujourd'hui, je ne voudrais changer de logement, tant je m'y sens bien. Tout est parfait » explique une locataire.

■ Bilan financier

Bilan commune

Le coût des travaux (espaces publics et voirie) s'élève à 139 426,68€ TTC.

Les parcelles de terrain viabilisées ont été vendues à Habitat 29 pour un montant de 45 000 €. La mairie a également perçu une subvention de 33 000 € de Quimperlé Communauté.

Bilan bailleur

Le montant total des travaux s'élève à 1 118 143 €. ■

Plan de financement TTC	
Prêts Logement social (PLUS et PLAI) & Fonds propres	977 363 €
État	28 630 €
CD 29	34 150 €
Région	35 000 €
Quimperlé Communauté	43 000 €
TOTAL	1 118 143 €



Esquisse du projet.

CONTACT :

Sébastien Miossec, maire / 02 98 06 91 04 / accueil@riecsurbelon.fr
Habitat 29 / 02 98 95 37 25 / http://habitat29.fr/



■ Tréveneuc (22)

Un bourg repensé avec le déplacement des commerces et la création de logements et services

La municipalité de cette petite commune littorale mène une opération de densification et de redynamisation de son centre-bourg. Il s'agit de reconstruire le bar-tabac et la boulangerie, et de compléter ces commerces par une cantine scolaire, une bibliothèque et trois logements.

Située entre Paimpol et Saint-Brieuc, Tréveneuc allie les charmes d'un littoral spectaculaire et le calme de la campagne. L'été, bien que moins fréquentée que ses voisines, la commune bénéficie néanmoins d'un doublement de sa population (772 habitants à 2 000 habitants) et du passage de très nombreux randonneurs qui sillonnent les sentiers côtiers. La municipalité est convaincue que les retombées pourraient être plus importantes avec un bourg plus attrayant et des commerces plus fonctionnels.

Elle a donc entrepris de réaménager son centre-bourg dans le cadre d'un projet global qui inclut de nouveaux équipements publics. « On est tous confrontés à la même difficulté de faire revivre nos centres-bourgs. Pour la commune, ce projet est celui du siècle. Il nous fallait mettre toutes les chances de notre côté pour le mener à bien et avons fait appel à tous les partenaires pour nous accompagner » explique Marcel Sérandour, maire.

■ Déconstruire ou rénover? Le choix des habitants

Dès le début du projet, le maire invite le CAUE à visiter la commune. Malgré le potentiel patrimonial, le bourg était terni par la présence de bâtiments obsolètes et en mauvais état, dont le bar-restaurant et la boulangerie. Très rapidement s'est posée la question de déconstruire ou rénover. « Dans les petites communes, quand on



La boulangerie et la bibliothèque sont terminées.

fait disparaître un bâtiment, on crée de la frustration » explique Christophe Gauffeny, directeur du CAUE 22. Ce dernier propose une nouvelle méthode pour concerter les habitants : il fait réaliser une maquette du bourg et met, pendant l'été, une architecte à disposition de la commune qui tiendra des permanences pour recueillir les avis de la population. Un groupe de travail a ensuite été créé avec les habitants ayant fait des propositions.

Parallèlement, la commune missionne une architecte-urbaniste (Blandine Houssais) pour réaliser une étude de faisabilité urbaine et architecturale. Côté aménagement, la réflexion porte sur la suppression de différentes voies d'accès au centre-bourg pour recréer un accès unique ainsi qu'une place publique plus visible. Côté bâtiments, l'étude propose deux scénarii : rénovation de l'existant ou déconstruction. Une réunion publique est organisée pour que les habitants donnent leur avis.

Favoriser l'approche bioclimatique



Les volumes des logements sont bien orientés, sobres, compacts et bien isolés afin de réduire les déperditions énergétiques.

- Ossatures bois (sauf RDC bât A).
- Lumière naturelle privilégiée.
- Ventilation double flux pour l'espace de restauration scolaire et simple flux pour le reste des équipements afin de faciliter l'entretien et limiter les machines.
- Eau chaude solaire.
- Éclairage économe en énergie. ■

La population (environ 80 personnes présentes) confirme l'option démolition-construction. « La concertation est très chronophage mais essentielle » explique l'architecte.

■ De multiples objectifs

Toujours accompagnée par B.Houssais, la commune lance un « concours avec intention architecturale » pour réaliser les trois nouveaux bâtiments avec les objectifs suivants :

- avoir une démarche participative et être à l'écoute des habitants ;
- prendre en compte l'intégration paysagère et le développement durable ;
- mettre en scène le clocher emblématique de l'église ;
- créer une place assez grande pour accueillir les animations locales ;
- proposer un espace ouvert et couvert, sur lequel donnent les commerces ;
- faciliter les cheminements vers les commerces ;
- créer des logements indépendants aux étages.

C'est NUNC architectes/V.Huicq de Saint-Brieuc qui est retenu. La mission de B. Houssais est par ailleurs prolongée par la commune pour réaliser les aménagements. Sur proposition de NUNC et avec l'accord de B.Houssais, le positionnement prévu pour les

“ On ne prépare pas l'avenir en regardant dans le rétroviseur. ”



Marcel Sérandour, maire.

bâtiments sera revu en cours de projet. « On a eu de la chance que les équipes s'entendent bien » estime C. Gauffeny, « aujourd'hui, on préconiserait plutôt de recruter les équipes ensemble ».

Une nouvelle réunion publique en février 2014 permet de valider le nouveau projet auprès des habitants puis de déposer le permis de construire.

■ Des bâtiments polyvalents

Le nouvel espace comprend trois équipements polyvalents :

- Restaurant-bar, cantine et trois logements à l'étage. La cantine est prévue pour une quarantaine d'enfants. Le restaurateur pourra utiliser la salle de la cantine pendant les vacances.

Les logements municipaux seront spacieux avec deux T3 de 75 m² et 81 m² et un T4 de 118 m².

- Boulangerie et « perganda ». Avec 86 m², la boulangerie proposera aussi des produits de première nécessité et des fruits et légumes.

La perganda, exposée plein sud et couverte de polycarbonate a vocation



La « perganda ».

à devenir un lieu de vie : point de rencontre de la population, manifestations diverses allant du vide grenier au vendeur de pizza et extension du bar tout proche pour des soirées...

- Bibliothèque : L'intérieur a été aménagé par des bénévoles. Dans un premier temps, elle est ouverte une fois par semaine.

■ Un projet bien financé

Coût du projet (HT).....1 600 000 €
(Réseaux et aménagements extérieurs inclus)

Le projet bénéficie d'un portage de la Communauté de communes Sud Goëlo pendant 25 ans (loyers reversés à la CC).

Plan de financement HT	
DETR (bibliothèque)	44 106 €
DETR (voirie)	133 061 €
Région/Éco-Faur	144 000 €
CG 22 (contrat territoire)	32 113 €
CC Sud Goëlo	20 000 €
Député / voirie	10 000 €
Sénateur / bibliothèque	10 000 €
TOTAL Subventions	393 280 €
Avance CC Sud Goëlo	254 260 €
Fonds propres	954 000 €
TOTAL	1 601 540 €

Le coût de la construction au m² est de 1 200 € HT pour l'ensemble des bâtiments. On peut l'expliquer par la sobriété globale des constructions et le choix de matériaux bruts. ■



Le projet vu de l'entrée du bourg (haut) et de l'arrière (bas).

CONTACT :

Marcel Sérandour / Mairie : 02 96 70 84 84 / gmoity.treveneuc@orange.fr



■ Jugon-les-Lacs (22)

Revitalisation en coeur de bourg d'un îlot à l'état d'abandon

L'îlot de la poste a été réaménagé et densifié avec sept logements sociaux, la Poste reconstruite et une nouvelle supérette créée avec station-service. Il est devenu un espace de vie connecté au centre ancien par des cheminements doux et directement accessible de la rue principale.

Jugon-les-Lacs est une petite cité de caractère (1 860 hab) réputée pour la qualité de son patrimoine et l'omniprésence de l'eau : le bourg est traversé par l'Arguenon, bordé par un lac et un marais. Malgré une activité touristique soutenue, le centre-bourg s'est vidé peu à peu de ses habitants et de ses commerces.

■ L'îlot de la poste : sans âme mais pas sans atout

C'était l'équivalent d'un grand parking où se trouvaient la Poste et la salle des fêtes. Cet espace inondable ne participait pas à l'animation du bourg et n'était pas directement connecté avec la place du Martray. Son urbanisme tranchait avec la qualité du patrimoine architectural des rues voisines et des espaces paysagers le long de la rivière. « Nous sommes labellisés « Petite cité de caractère », cela implique des contraintes en termes de protection du patrimoine bâti et paysager » explique Roger Aubrée, maire.

■ L'animation du projet pour mobiliser les partenaires

Après une première esquisse demandée à un promoteur privé, la municipalité a lancé une étude globale sur le réaménagement de deux îlots centraux confiée à Jacques Genda, architecte-urbaniste à Saint-Brieuc. L'îlot de la Poste est un espace proche du cœur de bourg peu structuré et dédié à l'automobile. Celui de l'ancienne gendarmerie est situé un



La Poste et la pharmacie vues de la rue de la Tribade.

peu plus loin de l'autre côté de la route départementale.

Dès le début du projet, plusieurs acteurs sont associés à l'étude : DDTM (assistance à maîtrise d'ouvrage), CAUE, la Poste, le bailleur Côtes d'Armor Habitat, l'ABF, Carrefour, les commerçants et les habitants. « Je me suis positionné comme un animateur entre les différents partenaires » explique l'architecte, « nous avons des réunions presque tous les mois, il fallait que tout le monde rentre dans le projet ».

■ Les enjeux du programme

Les objectifs étaient multiples et les contraintes nombreuses car l'espace est soumis aux règles du PPRI et de la ZPPAUP (cf encadré) :

- démolir/reconstruire la Poste ;
- construire des logements sociaux ;
- transférer le magasin d'alimentation de la place du Martray et en faire une supérette ;

PPRI et ZPPAUP



Les atouts touristiques que sont le patrimoine bâti et l'eau peuvent être contraignants quand il s'agit de faire des travaux.

Ici, la commune doit respecter le cadre défini par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI), et par la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP). C'est pourquoi les élus travaillent en étroite collaboration avec les services de l'État et l'Architecte de Bâtiments de France. ■

- revoir le stationnement ;
- reconquérir les berges du bief.

La première phase du projet ici présentée est l'îlot de la Poste. Le programme comprend les bureaux de la Poste, sept logements sociaux, une pharmacie et une supérette avec station-service.

La municipalité n'a pas eu de mal à convaincre le bailleur social Côtes d'Armor Habitat (CAH) déjà présent sur la commune à s'investir dans ce projet : leur parc connaît très peu de vacance. En plus des sept logements sociaux, ils ont inclus la nouvelle Poste dans leur programme.

■ Un seul architecte pour l'opération

Les trois maîtrises d'ouvrage pour les constructions (commune, bailleur, pharmacien) ont retenu Jacques Genda comme architecte. Cela a permis une homogénéité architecturale entre les bâtiments ainsi qu'une cohérence globale du projet des études à la réalisation.

■ Un nouveau lieu de vie et d'animation...

En 2015, l'ouverture de la pharmacie et de la supérette (Carrefour) avec station-service (communale) a clos le programme des constructions. Le bail de la station-service

“ Avec toutes ces contraintes, un tel projet relevait de la quadrature du cercle. On peut dire aujourd'hui que le pari est réussi. ”



Roger Aubrée,
maire.

© Jugon-les-Lacs

prévoit son rachat possible par le commerce au bout de trois ans.

Côté architecture, les bâtiments sont sur pilotis et leur emprise au sol est de 23% (PPRI = 25% max). Les matériaux sont classiques. Le bardage bois partiel se marie avec les pierres du bâti ancien et fait écho aux hangars des anciennes tanneries.

■ ... interface entre le centre et le bourg commercial

La commune a fait l'acquisition d'une première maison pour relier la place du Martray à l'îlot de la Poste. Néanmoins, la municipalité l'a revendue devant une opportunité d'achat plus intéressante permettant de créer un passage piéton entre les deux sites. Sa rénovation a permis de créer deux logements communaux à l'étage. L'espace commercial sera occupé par des artisans d'art.

Une passerelle a également été construite sur l'Arguenon pour faciliter la liaison avec les quartiers sud.

■ Un investissement important pour la commune...

Les travaux d'aménagements :

Dépenses HT	
Coût des travaux HT (dont achat foncier)	1 029 655 €
Recettes HT	
DETR	27 650 €
Région (Éco-Faur)	100 000 €
Département	13 777 €
CAH (5 000 € / logt)	35 000 €
Réserve parlementaire	15 000 €
Autofinancement	838 228 €
TOTAL	1 029 655 €

La supérette et la station-service :

Dépenses HT	
Coût des travaux HT	616 000 €
(dont coursive d'accès)	108 694 €
Recettes HT	
Subvention FISAC	218 947 €
Autofinancement	397 053 €
TOTAL	616 000 €

■ ... et pour Côtes d'Armor Habitat

Coût travaux + viabilisation (TTC)	
2 logements PLAI	243 552 €
5 logements PLUS	608 881 €
Terrains viabilisés	35 000 €
Bureau poste (PLUS)	361 807 €
TOTAL	1 249 240 €

Plan de financement	
Subventions	67 810 €
Participation commune	35 000 €
Emprunt CDC	646 930 €
Fonds propres CAH	499 500 €
TOTAL	1 249 240 €



« Maison Durand » : vues des façades avant et arrière. Boutique d'artisanat au RDC, logements à l'étage et création d'un passage vers l'îlot de la Poste.

© BRUDED

CONTACT :

Roger Aubrée/ mairie : 02 96 31 61 62 / mairiedejugonleslacs@fr.oleane.com



■ Cléguérec (56)

Opération mixte : maison de santé, pharmacie et logements sociaux en centre-bourg

Commune dynamique du Centre Bretagne, Cléguérec offre de multiples services pour une population croissante. Elle a choisi de remplir les « dents creuses » du centre-bourg en y créant une maison de santé, une nouvelle pharmacie et des logements locatifs.

Cléguérec (3 015 habitants) est située en centre Bretagne, entre Mûr-de-Bretagne et Pontivy. La commune connaît une croissance démographique qui s'accélère depuis les années 1970 avec un parc de logements qui s'agrandit, notamment par le biais de constructions individuelles. Toutefois, la population est demandeuse d'une offre de logements locatifs plus large ainsi que de services médicaux plus adaptés.

■ Le temps des études préalables

Une étude de programmation et d'aménagement urbain est réalisée en 2013 par le bureau d'études Urbéa ; étude en partie financée et accompagnée par l'EPF (voir encadré). L'objectif est de mener une réflexion globale sur l'aménagement du cœur de bourg et de réfléchir au projet de maison de santé.

Deux espaces sont étudiés : l'ancienne gendarmerie et une friche précédemment occupée par une supérette, deux garages et une station-service, d'où un risque de pollution des sols. C'est ce dernier site qui sera retenu. Une étude menée par l'EPF confirme la présence de terres polluées (300 à 400 m³). Les travaux sont effectués par le biais de l'EPF et les coûts de traitement, à hauteur de 45 000 € seront refacturés à la commune.

La concertation avec les habitants a été l'occasion d'orienter et/ou de conforter les choix d'aménagement : logements, maison de santé, circulations, etc.



Plan masse du projet de logements.

L'étude a permis de discuter avec les différentes parties prenantes (notamment bailleur social et pharmacie). La mairie missionne ensuite le cabinet de géomètre Nicolas (Pontivy) pour affiner la division parcellaire des 5 800 m² du site :

- 1 265 m² attribués à Lorient Habitat pour réaliser des logements ;
- 478 m² vendus au pharmacien pour construire leur nouvelle officine.

Les 4 063 m² restants, sous maîtrise d'ouvrage communale, permettent de réaliser la maison de santé et les aménagements (voiries, parkings) de l'ensemble de la zone.

Le géomètre a également pensé l'organisation de la Voirie Réseaux Divers (VRD) et des parkings (sauf stationnement maison de santé).

La commune confie ensuite une mission d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage au PACT HD 56 (aujourd'hui SOLIHA). L'accompagnement porte sur le choix du cabinet d'architecte de la maison de santé, la sélection des entreprises, l'implantation générale du projet et la VRD.

Le rôle de l'EPF

En 2012, la commune a signé une convention d'actions foncières avec l'EPFB, qui a ainsi pu l'accompagner à différents niveaux : négociation, acquisition et portage des terrains, assistance financière et technique à l'étude pré-opérationnelle, estimation des coûts et suivi des travaux de déconstruction et de dépollution du site.

En 2015, la commune a racheté le terrain à l'EPF au prix coûtant de l'acquisition initiale, augmenté des frais de déconstruction et de dépollution. Le temps de travail de l'EPF n'est pas refacturé.

L'intervention de l'EPF est en règle générale conditionnée à la réalisation d'opérations avec une densité minimale de 20 logements / ha ainsi qu'un taux minimal de logements locatifs sociaux de 20% sur le foncier porté. ■

■ La maison de santé

Le plus compliqué a été de convaincre les premiers professionnels de s'installer et de dimensionner le projet en fonction*. D'une surface de 483 m², elle accueillera 25 professionnels de santé. Elle sera alimentée par un réseau de chaleur bois mis en service dans le cadre de l'extension de l'école publique attenante.

■ Sept logements locatifs

« Construire des logements sociaux était une condition pour obtenir l'accompagnement de l'EPF » explique le maire. La commune a cédé, pour un euro symbolique, 1 265 m² de terrain à Lorient Habitat, bailleur social, pour bâtir sept pavillons (quatre T4 de 76 m² et trois T3 de 62 m²) en partie mitoyens avec jardins et terrasses privés.

Malgré la difficulté d'impliquer des bailleurs sociaux dans des petites communes, Lorient Habitat y a trouvé son intérêt au vu du dynamisme du territoire et du prix du terrain qui lui permettait d'envisager un tel investissement.

Les bâtiments répondent à la norme RT 2012 : construction en brique, VMC double flux, chauffage et eau chaude sanitaire fonctionnant grâce à une pompe à chaleur.

“ Ce projet a demandé la collaboration de nombreux acteurs. Il a permis de mettre en application les préconisations du PLU telles que l'attractivité du centre bourg, et le remplacement de friches industrielles et commerciales. ”



Marc Ropers, maire.

Cleguerrec ©

Les loyers se situeront dans une fourchette de 330 € à 460 €, seuil des logements PLUS et PLAI.

■ Pharmacie

Porté par les propriétaires privés, le projet de la pharmacie a volontairement été conçu par le même architecte que celui de la maison de santé. Cela a permis d'aller vers une harmonie architecturale de l'ensemble de ces bâtiments contigus.

■ Horizon 2017

Les travaux de VRD démarrés en novembre 2015 sont achevés. Les trois opérations sont en cours de travaux, elles devraient être achevées à l'horizon 2017.

Les anciens bâtiments occupés par les cabinets de santé et la pharmacie garderont leur vocation commerciale conformément aux règles du PLU.

■ Éléments financiers

Terrain

L'EPF vendra directement le terrain aux différents acquéreurs pour éviter la multiplication des frais de notaire :

- 478 m² à la pharmacie (qui a formé une société civile immobilière : « SCI Backs ») pour 18 400 €.
- 4 014 m² à la commune pour 213 662 € (comprenant le coût du terrain cédé à Lorient Habitat).
- 1 265 m² à Lorient Habitat pour un euro symbolique.

La commune va échelonner les remboursements à l'EPF : 20% à la signature de l'acte de vente (2015) ; le solde de 80% sera versé en 2017.

Logements : Bilan bailleur

Bilan prévisionnel TTC	
État	14 490 €
Pontivy Communauté (2 000 €/logement)	14 000 €
Commune (pour le raccordement VRD)	18 855 €
Conseil départemental	43 000 €
Emprunt CDC (PLUS)	498 908 €
Emprunt CDC (PLAI)	199 563 €
Fonds propres Lorient Habitat	35 000 €
TOTAL	823 816 €

Le ratio coût de travaux équivaut à 1 259,00 € HT / m². ■

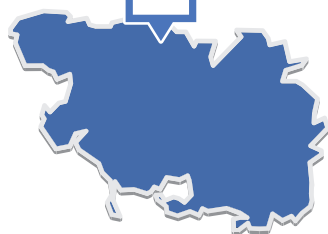


Travaux en cours et vue 3D des futurs logements.

CONTACT :

Marc Ropers, maire / 02 97 38 00 15 / marc.ropers@cleguerrec.fr
Lorient Habitat / 02 97 21 06 96 / www.lorient-habitat.fr

* voir page 20 et 21



■ Cléguérec (56)

Zoom sur la création d'une maison de santé pluridisciplinaire et d'une pharmacie en centre-bourg

Dans le cadre d'un projet global de réaménagement de son centre-bourg la commune de Cléguérec a réussi à réunir les professionnels de santé de sa commune pour créer une maison de santé pluridisciplinaire accolée à une nouvelle pharmacie.

Située dans le pays de Pontivy, Cléguérec, 3 015 habitants, est dotée de nombreux commerces et services en cœur de bourg. Une forte mobilisation de l'équipe municipale en faveur du développement durable encourage les économies d'énergie, la gestion raisonnée d'espaces naturels, le bien-être et la mise en œuvre de services à la personne.

■ Naissance du projet

La commune s'était déjà investie dans la création du Service d'Aide à Domicile Intercommunal (SADI) avec les sept autres communes de l'ancien canton de Cléguérec pour mutualiser et pérenniser les services d'aides à domicile. Pour compléter, elle a souhaité regrouper un ensemble de professionnels de santé en un lieu unique et ainsi maintenir une offre médicale en milieu rural. Le projet de maison de santé est né avec la volonté de la sous-Préfecture de répondre à l'ambition de la Ministre de la Santé de créer 200 établissements de ce type en France. Avec deux médecins, un dentiste et un cabinet d'infirmiers, déjà présents sur la commune, Cléguérec répondait aux critères.

■ Réussir à rassembler les professionnels de santé

La municipalité a, dans un premier temps, réussi à convaincre les deux médecins de la commune de se réunir. En effet, un accompagnement par l'Agence Régionale de Santé (ARS) n'était possible qu'à condition de créer



La future maison de santé de Cléguérec.

une association des professionnels de santé de Cléguérec et du canton. La commune obtient donc le soutien de l'ARS pour financer une étude de projet de soins global sur la commune.

« Il fallait ensuite trouver le lieu ! » explique Marc Ropers, maire. La commune cible une ancienne friche industrielle et commerciale du centre-bourg. N'ayant pas les moyens de porter immédiatement l'acquisition et les opérations de déconstruction/dépollution, la commune fait appel à l'Établissement Public Foncier de Bretagne (EPFB) pour les accompagner sur l'acquisition et le portage du foncier*.

Parallèlement, la mairie continue ses démarches et convainc le cabinet infirmier de venir s'installer dans le pôle. Le second cabinet de la commune décide de le suivre. La municipalité a également présenté le projet aux facultés de santé.

Un réseau de chaleur « bois »

Une chaudière à bois déchiqueté a été mise en service lors de la rénovation et de l'extension de l'école publique en 2014. D'une puissance de 30 kW, elle est dimensionnée pour alimenter la maison de santé située à 80 m avec un réseau de chaleur adapté. Le système de remplissage par soufflerie a été choisi : l'agrandissement du local de stockage par un silo enterré équipé d'une vis sans fin est donc projeté. Le choix d'un fournisseur local a été effectué (SCIC Bois Énergie – Pays de Pontivy) qui se fournit auprès de producteurs locaux.

Le coût du réseau est estimé à 47 000 € HT.

Le projet est suivi par l'agence locale de l'énergie (association AILE). ■

« Suite à ces démarches, beaucoup de professions paramédicales sont venues se greffer au projet », explique le maire. L'offre proposée par la commune est flexible : « beaucoup tiendront une permanence : une demi-journée ou une journée par semaine ».

■ Le choix d'une AMO

Dans le cadre de l'étude globale d'aménagement urbain lancée en 2013, avec l'accompagnement de l'EPFB, le cabinet Urbéa travaille sur le pré-programme de la maison de Santé.

La mairie recrute ensuite un assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO), le Pact HD 56 (aujourd'hui SOLIHA) pour accompagner le montage des marchés publics, le choix du cabinet d'architecte et le choix des entreprises. SOLIHA a également assisté la commune pour faire respecter le calendrier des travaux, vérifier les facturations ou éventuels dépassements de planning et avoir un regard sur l'implantation générale et sur la voirie.

La commune a choisi une équipe de maîtrise d'œuvre composée du cabinet Thellier architecture

pour la conception et du cabinet d'architecture AR2CO pour le suivi des travaux. L'équipe comporte également un expert en développement durable, un bureau d'études acoustiques, un bureau d'études des fluides et un bureau de contrôle. Une étude thermique préalable a également été réalisée en 2015.

La maison de santé se concrétisera par un bâtiment de plain-pied de 483 m², mitoyen de la pharmacie, avec un parc de stationnement de 23 places.

■ Ouverture en 2017

Ce sont au final 25 professionnels de santé qui cohabiteront de manière permanente ou ponctuelle dans ces locaux : médecins,

dentiste, infirmiers, orthophoniste, psychologue, kiné, sage femme, ostéopathe, diététicienne et services d'aides et soins à domicile. Ils se sont regroupés en Association de Professionnels de Santé. Par ailleurs, une convention de partenariat sera signée avec chaque professionnel de santé lors de son entrée dans la maison de santé.

Chaque cabinet médical aura à charge l'entretien de « son » local, alors que la mairie assurera l'entretien des parties communes (couloirs, sanitaires, espaces extérieurs, etc.).

Le loyer sera de 9 € HT le m² : le prix de location a été établi en tenant compte du prix moyen des loyers actuels des professionnels.

Au final, ce pôle permettra la création d'emplois ou de la sous-traitance créatrice d'emploi : secrétaire médicale, entretien des locaux et gestion des espaces verts.

Les travaux, démarrés en novembre 2015, devraient être achevés début 2017.

■ La prise en compte du développement durable

Le bâtiment répond aux normes de la RT 2012. Plusieurs éléments en termes de développement durable sont notables :

- le choix de faire travailler les entreprises locales et d'inclure des clauses sociales dans quatre lots ;
- l'intégration d'une ventilation double-flux ;
- l'attention portée au traitement (tri et recyclage) des déchets de chantiers ;
- le réseau de chaleur (cf encadré). ■

« Beaucoup de professionnels préfèrent venir sur des temps de permanence : une demi-journée ou une journée par semaine. »



Marc Ropers,
maire.

Cléguerec ©

Dépenses HT

Portage foncier (acquisition terrain + travaux dépollution démolition)	182 068 €
Études (préalables et maîtrise d'oeuvre)	82 130 €
Études (santé, sécurité, CT)	13 055 €
Travaux de construction du bâtiment	801 503 €
Travaux d'aménagement du site (VRD)	187 348 €
TOTAL DÉPENSES HT	1 266 104 €

Recettes HT

Subvention Préfecture de Région - FNADT	150 000 €
Subvention Pontivy Communauté	137 870 €
Subvention Préfecture Morbihan - DETR 2015 tranche 1	100 000 €
Subvention Préfecture Morbihan - DETR 2016 tranche 2	100 000 €
Subvention Région Contrat de partenariat	75 000 €
Subvention Département - TSD	75 000 €
Réserve parlementaire	18 000 €
Autofinancement/Emprunt	610 234 €
TOTAL RECETTES HT	1 266 104 €

CONTACT :

Marc Ropers, maire / 02 97 38 00 15 / marc.ropers@cleguerec.fr
Lorient Habitat / 02 97 21 06 96 / www.lorient-habitat.fr

*voir page 18 et 19



■ Quistinic (56)

Création de logements et de locaux d'activités en plein cœur de bourg

Après avoir réaménagé une grande partie du bourg, la municipalité a entrepris de le densifier pour attirer de nouveaux habitants. Au programme : aménagement d'une dent creuse et d'un lotissement, rénovation du presbytère pour proposer des lots libres et des logements sociaux.

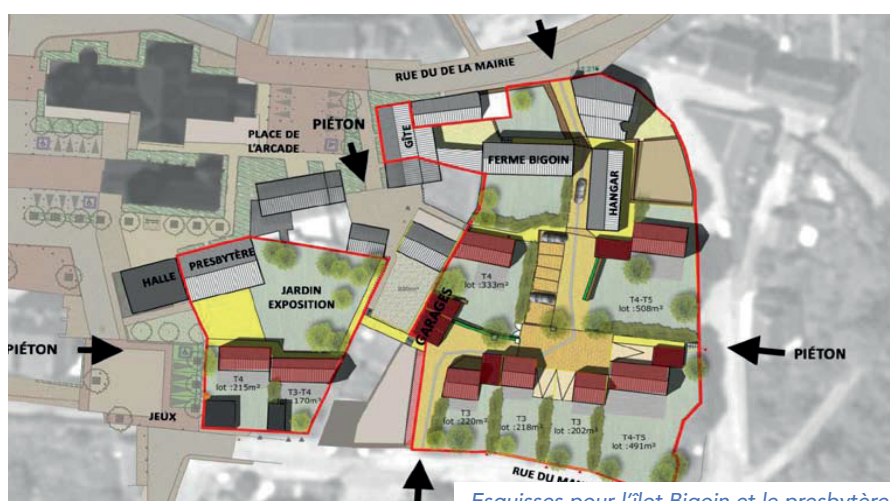
Quistinic, commune rurale d'un peu moins de 1 500 habitants, fait partie de Lorient Agglomération depuis 2014. L'une des priorités de la municipalité élue en 2008 est de revitaliser un bourg vieillissant qui se vide peu à peu de ses habitants. Les élus souhaitent notamment attirer de jeunes couples avec enfants pour conforter les effectifs des deux écoles. Les personnes âgées désireuses de venir vivre près des commerces et services sont également ciblées. En 2015, elle a notamment inauguré un pôle enfance avec cantine et garderie, toujours en lien avec les écoles.

■ Savoir s'entourer dès le début du projet

Dès le début de la réflexion, la mairie sollicite l'aide de différents partenaires : l'ABF, la DDTM, le CAUE et BRUDED. Pour Gisèle Guilbart, maire : « Ces projets sont difficiles à mener par les seuls élus : il est indispensable de pouvoir bénéficier d'avis extérieurs neutres et de s'appuyer sur l'expérience d'autres communes ».

Une pré-étude réalisée en 2010 par le CAUE 56 permet de mieux cerner les objectifs puis de choisir les sites et bâtiments, propriétés communales, pour réaliser ces projets : une dent creuse en cœur de bourg (l'îlot Bigoin) incluant le presbytère inoccupé, et une parcelle nue d'environ trois hectares, classée 1AU dans le PLU, en continuité du bourg (îlot Korrigan).

Afin d'aller plus loin dans leurs réflexions, les élus sélectionnent l'Atelier TerrAterre pour réaliser une étude préalable à l'aménagement de ces deux sites.



Esquisses pour l'îlot Bigoin et le presbytère.

■ Une étude préalable participative suivie d'une mission d'AMO sur tout le projet

L'étude se déroule de mars 2012 à février 2013. Elle comporte le diagnostic des bâtiments existants, une proposition d'aménagement avec programmation sur les deux sites (fin de mission en phase APS : Avant Projet Sommaire).

La concertation de la population fait aussi partie de la mission. Deux ateliers sont organisés aux phases diagnostic et projet pour recueillir l'avis des habitants. Ces derniers insistent sur le respect de l'identité rurale du bourg et proposent de réduire la taille des parcelles.

L'architecte de l'Atelier TerrAterre a ensuite un rôle d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) pour suivre la mission de conception et la phase travaux, qui sera confiée à une autre structure. Cette assistance porte également sur le suivi des permis de construire.

Prendre le temps de la réflexion pour mûrir un projet plus écologique



La situation financière de 2008 a contraint les nouveaux élus à retarder la mise en oeuvre de leur programme. Ils en profitent pour bien réfléchir en amont et décident d'aborder leurs projets dans une vision globale de développement durable. Cette orientation répondait aux préconisations du programme Éco-FAUR de la Région Bretagne, aujourd'hui remplacé par les contrats de partenariat avec les Pays. En intégrant l'ensemble des 13 cibles du cahier des charges régional dans son étude préalable, la commune a obtenu un financement à 50% de son coût. ■

■ Les programmes

L'îlot Bigoin

Une parcelle de 4 000 m² avec, au centre, une maison abandonnée des années 1960 faisait tort à une belle longère fin XIX^{ème}, sise à l'entrée du terrain. D'où le choix de démolir la maison afin d'ouvrir la vue existante vers le sud et permettre l'aménagement de 5-6 lots constructibles. La longère a été mise en vente pour conforter les finances communales.

L'îlot des Korrigans

La parcelle sera destinée à recevoir des équipements publics et un lotissement avec des lots libres et des logements sociaux.

Le presbytère

Rénovation pour y créer des locaux d'activité ou des cellules commerciales en rez-de-chaussée, et des logements locatifs sur deux étages.

■ Une poursuite de projet laborieuse malgré le rôle de l'AMO

Assistée de son AMO, la commune engage le cabinet de géomètre Nicolas Associés en avril 2013 pour réaliser les projets d'aménagements des deux îlots et le suivi des travaux. Toutefois, ce dernier propose un projet « classique », ne traduisant pas les objectifs initiaux. Cela contraint l'AMO à s'investir au-delà de sa mission et à quasi co-réaliser la conception.

Le projet passe en phase permis de construire. Là encore, le constructeur ne suit pas les prescriptions initiales. Le projet prend du retard suite aux

“ Il était urgent de trouver des solutions pour faire venir des jeunes couples avec des enfants dans notre centre-bourg. ”

nombreux débats entre le constructeur, l'AMO et l'ABF avant qu'un compromis ne soit trouvé.

■ Tirer des enseignements

Avec le recul, il aurait été préférable d'insérer dans la commande de l'étude préalable une tranche conditionnelle pour la réalisation du projet.

Par ailleurs, il aurait été intéressant de mettre en lien le constructeur avec l'ABF et l'AMO dès le début de la réflexion à l'échelle du bâti.

■ Lorient Habitat : un bailleur social devenu partenaire

Dès le début du projet, la commune s'est rapprochée des bailleurs sociaux du territoire. Mais sans succès, au motif que la commune n'était pas attractive. L'intégration de la commune dans Lorient Agglomération, en 2014, débloque la situation et facilite l'implication de Lorient Habitat dans le projet de la commune.

Après négociation, l'engagement du bailleur est le suivant :

• **Lotissement Bigoin** : achat de deux lots au prix de 29 € /m² et construction d'un T3 et deux T4 pour un coût total de 368 700 € TTC.



Gisèle Guilbart
maire.



Des élus de BRUDED devant le presbytère.

• **Presbytère** : rénovation du presbytère cédé par la commune pour créer quatre logements T2 aux étages pour 428 200 € TTC, aménager deux espaces commerciaux ou d'activité au rez-de-chaussée pour 134 220 € TTC, revendus à la commune 111 850 € HT.

• **Lotissement des Korrigans** : construction sur des terrains cédés gratuitement par la commune de six logements (trois T3, trois T4) pour un coût de 663 000 € TTC.

Pour Gisèle Guilbart, c'est un accord équitable : « Sans cet arrangement, la commune n'aurait jamais eu les moyens de rénover le presbytère et le bailleur y trouve son intérêt financier ».

■ Le coût des aménagements pour la commune

Les études TTC	
Études (dont 50% Éco-Faur)	12 100 €
MOE Aménagements	23 900 €
Les aménagements TTC	
Îlot Bigoin	
Démolition maison	15 136 €
Voirie	70 328 €
Réseaux	5 795 €
Îlot des Korrigans	
Voirie	80 826 €
Réseaux	5 750 €

Le financement sera assuré par la vente des terrains, une aide de 100 000 € au titre de l'Éco-Faur et un emprunt de 180 000 €. À noter que la longère n'a pas encore été vendue. ■



Le site de l'îlot Bigoin avec la longère au fond.

CONTACT :

Gisèle Guilbart, maire / 02 97 39 71 08 / mairie.quistinic@wanadoo.fr



■ Cuguen (35)

La rénovation d'une bâtisse en pierre pour y accueillir une boulangerie et un logement

Après la fermeture de l'ancienne boulangerie, la municipalité a décidé de « prendre le taureau par les cornes » pour relancer l'activité. Suite à une étude de faisabilité, c'est l'ancienne graineterie Morin, située face à la salle des fêtes et à la salle des associations qui a été choisie pour accueillir le nouveau commerce, avec logement à l'étage.

Commune d'un peu plus de 800 habitants, Cuguen est située au nord-ouest de Combourg. Elle dispose de plusieurs équipements et services : école primaire, salle des fêtes, salle des associations, bar-épicerie, cabinet d'infirmières et coiffeuse itinérante.

■ Une fermeture subite

Située face à la mairie, l'ancienne boulangerie vivait. Le logement au-dessus, trop vétuste, était inhabité. Le boulanger, propriétaire du fonds de commerce, souhaitait vendre et s'est progressivement démotivé. Il cherchait un repreneur depuis trois ans sans succès, compte-tenu de la nécessité d'une importante mise aux normes. En janvier 2012, le feu prend dans le four, le rendant inutilisable. La boulangerie ferme.

■ Maintenir le commerce

La municipalité s'interroge alors sur l'attitude à adopter. Pour Philippe Chartier, maire, et Jean-François Esnault, adjoint, le débat est clair : « soit on ne fait rien et on n'aura plus jamais de boulangerie soit on prend le taureau par les cornes pour ré-ouvrir ce commerce en faisant appel à la population pour soutenir sa réimplantation ». Le souhait de maintenir une boulangerie est d'autant plus vif que la plupart des communes avoisinantes n'en ont plus : « les cinq communes autour de Cuguen représentent environ 1 700 habitants. En ajoutant les 800 habitants de Cuguen, on avoisine les



La rénovation a permis de garder la façade à l'identique, tout en ouvrant l'auvent pour laisser entrer la lumière naturelle.

2 500 habitants de clients potentiels. Sans compter les usagers de la salle des fêtes, les associations, l'école et le camping » estiment les élus, confortés par une étude de marché menée par la CCI. « Par contre, pour que le commerce fonctionne il faut absolument qu'il fasse des tournées et organise des dépôts ».

■ Une étude de faisabilité

La municipalité étudie alors les différentes possibilités pour refaire une boulangerie. « Il nous fallait un lieu central, avec une possibilité de logement pour le boulanger et sa famille, du stationnement pour les clients et pour organiser les livraisons, avec idéalement un peu de terrain autour ». Trois lieux sont identifiés comme répondant à ces critères : la boulangerie désormais

L'appui du CD35



Via ses agences départementales, le Département soutient les communes dans leurs réflexions et projets. « Cela fait une dizaine d'années que nous accompagnons la commune, d'abord sur son contrat d'objectif, puis sur son PLU et enfin dans ses différents projets » expliquent Dominique Giraud et Roch de Crevoisier. Les communes de moins de 2 000 habitants peuvent également solliciter un soutien financier. ■

fermée et deux autres bâtiments, propriétés communales : l'ancienne école et le bâtiment Morin, ancienne graineterie. Trois maîtres d'œuvre sont alors consultés pour étudier la faisabilité. « Nous souhaitons une simple étude d'aide à la décision permettant d'estimer le coût des travaux des trois options envisagées » indiquent les élus. Le cabinet Leverrier/Gingat (Combours) est retenu pour un montant de 960 € HT (juillet 2012). L'option de l'ancienne boulangerie est écartée, désavantagée par la nécessité de racheter les murs, « mais également parce qu'elle ne disposait d'aucun terrain ». Les résultats de l'étude donnent clairement l'avantage au bâtiment Morin. « Sa situation s'accorde parfaitement au projet urbain de la commune » estiment Dominique Giraud et Roch de Crevoisier, de l'Agence départementale et du Conseil en Architecture et Urbanisme du Département 35.

■ Une conception appuyée par un professionnel

La municipalité, aidée par le Conseil Départemental, lance alors un marché pour recruter un architecte. Onze réponses sont réceptionnées suivies de l'audition de quatre équipes. C'est le cabinet de Gwénola Gicquel (Rennes) qui est retenu (février 2013). Pour réaliser le projet, l'architecte s'entoure d'un

“ Soit on ne fait rien et on n'aura plus jamais de boulangerie soit on prend le taureau par les cornes pour ré-ouvrir ce commerce en faisant appel à la population pour soutenir sa réimplantation. ”



Jean-François Esnault, adjoint, et Philippe Chartier, maire.

vendeur de matériel de boulangerie, Fournil35. « Réaliser une boulangerie, ça ne s'invente pas. La partie commerciale est assez simple mais la partie laboratoire est plus complexe : il faut prévoir les emplacements de nombreux matériels et donc leurs arrivées électriques et aspiration de poussières ».

Au final, le projet réalisé comprend :

- Une boulangerie avec son laboratoire (66 m²), son espace de vente (35 m²), une kitchenette avec WC PMR et possibilité d'installer une douche (7 m²), un espace bureau (13,5 m²) et un espace de stockage (9,5 m²) tous deux accessibles directement depuis l'extérieur.
- À l'étage, un logement T4 d'environ 80 m² avec une pièce de vie lumineuse et une belle hauteur sous plafond, une salle de bain avec WC et buanderie attenante et trois chambres dont une suite parentale. Un escalier extérieur permet d'y accéder, afin de permettre une location

indépendamment du commerce. « À terme, un autre logement ou éventuellement un commerce pourront être réalisés dans l'autre partie du bâtiment » imaginent les élus.

■ Un boulanger difficile à trouver

La principale difficulté rencontrée par la municipalité a été la recherche d'un boulanger : « nous avons beaucoup communiqué à travers les médias et multiplié les contacts avec la chambre de commerce, la chambre des métiers, le syndicat des boulangers... mais il n'existe pas de lieu unique où l'on met en relation des boulangers qui cherchent à s'installer et les offres qui peuvent exister ». Au final, les élus ont rencontré une bonne dizaine de candidats. Plusieurs se sont montrés intéressés ; beaucoup étaient freinés par l'investissement en équipement nécessaire. Au final, un boulanger disposant déjà d'une partie de son équipement a pris l'affaire et ouvert le 8 avril 2016 !

■ Coûts et subventions

Pour une surface totale (rénovation et extension) de 211 m² voir Carrez :

Dépenses TTC	
Étude faisabilité	1 148 €
G. Gicquel / Betem Atlantique	33 566 €
SPS, bureau de contrôle, géomètre, avis insertion	23 464 €
Travaux	388 792 €
TOTAL	446 970 €

Recettes TTC	
CD 35	185 000 €
CC Bretagne Romantique	65 000 €
Autofinancement/emprunt	196 970 €
TOTAL	446 970 €



Les pierres de l'ancienne écurie du bâtiment ont été récupérées pour réaliser un parvis et un fil d'eau devant le commerce.

CONTACT :

Philippe Chartier, maire, et Jean-François Esnault, adjoint / Tél. mairie : 02 99 73 01 15 / e-mail : mairie.cuguen@wanadoo.fr



■ Langan (35)

Reprise, rénovation et réouverture de la boulangerie de la commune

Suite à la fermeture de la boulangerie et face à l'absence de repreneur, la municipalité a entrepris de racheter les murs et de réaliser une rénovation du commerce et du logement pour les mettre en location. Aujourd'hui, l'activité a repris et contribue à redonner vie au bourg.

Commune de 937 habitants qui a rejoint Rennes Métropole le 1^{er} janvier 2014, Langan n'en demeure pas moins une commune à dominante rurale. À côté de son école, elle a su garder quatre commerces : un bar-snack-jeux, un bar-concert, une boucherie-charcuterie-traiteur et une boulangerie-pâtisserie.

■ Une fermeture sans repreneur

En juillet 2013, suite à des problèmes de santé de son boulanger, le commerce est placé en cessation de paiement et ferme. Des repreneurs potentiels se présentent « mais ils ont vite été découragés par la complexité du dossier de reprise, nécessitant une mise aux normes coûteuse et une rénovation du logement » expliquent Daniel Yvanoff et Jean-René Denoual, respectivement maire et adjoint de la commune. Convaincus « qu'un village sans boulangerie est un village qui meurt » et que la population « souhaite absolument garder une boulangerie », les élus décident de prendre le dossier à bras le corps. L'affaire n'est pas simple : « nous n'étions pas propriétaire des murs, il y avait énormément de travaux à réaliser et nous n'avions pas de sous ! ».

■ Des démarches menées conjointement

Les élus décident alors de mener toutes les démarches de front : la recherche d'un repreneur, l'acquisition du bâtiment, l'estimation de la rénovation et la



Face à la mairie, à côté du boucher-traiteur, la boulangerie revit depuis sa rénovation par la commune.

recherche de fonds. « Au final, nous avons scindé l'opération en deux, le commerce d'un côté et le logement de l'autre et mis le logement en PLAI ce qui nous a permis d'obtenir une aide financière ». Côté commerce, la municipalité connaissait le chiffre d'affaire précédent, environ 120 000 €/an. « C'est une affaire qui peut tourner mais comme affaire familiale ».

■ Trouver un repreneur

Le minotier, qui avait une créance avec le prédecesseur, a tenté de trouver quelqu'un : « ça n'a pas marché. La personne avait encadré du personnel dans une boulangerie mais n'était pas boulanger elle-même. Les banques n'ont pas suivi ». Un jeune de la commune, fraîchement sorti de formation, est

P.L.U.S. ? P.L.A.I. ?

On distingue trois types de logements sociaux, selon les prêts et subventions qui accompagnent leur réalisation. Tous trois ont des loyers plafonnés :

- Les P.L.A.I. (prêt locatif aidé d'intégration) sont destinés aux personnes en situation de précarité.
- Les P.L.U.S. (prêt locatif à usage social) correspondent aux HLM traditionnelles.
- Les P.L.S. (prêt locatif social) et les P.L.I. (prêt locatif intermédiaire), ciblent les familles dont les revenus sont trop élevés pour pouvoir accéder aux locations HLM ordinaires, mais trop bas pour pouvoir se loger dans le secteur privé. ■

envisagé mais sa situation apparaît comme trop fragile. Au final, une relation particulière s'établit avec un boulanger, résidant dans une commune voisine. « Titulaire d'un CAP, il a plus de 30 ans de pratique du métier avec un savoir-faire sur les pains courants, les pains spéciaux la viennoiserie et la pâtisserie. Il avait par ailleurs une réelle motivation pour s'installer à Langan avec sa famille ». Au moment de la reprise, le fonds était liquidé : « le matériel a pu être racheté pour 15 000 € par le nouveau boulanger ».

■ Se porter acquéreur du bâtiment

Le bâtiment était propriété de Mme B. depuis 1974 ; avec son époux, ils ont été les premiers boulangers de la commune. Reste que le boulanger actuel était juridiquement locataire du local jusqu'à la cession prononcée de son fond de commerce. Bien qu'ayant trouvé un accord d'achat avec Mme B., la municipalité s'est vue interdire la vente jusqu'à la cession prononcée mi-juillet 2014.

■ Estimer la rénovation

« Tous les freins précédents n'étaient pas levés, mais nous ne pouvions nous permettre d'attendre ». La municipalité entreprend alors de faire une évaluation sommaire des travaux : achat du bâtiment avec mise aux normes du fournil, et

“ Les aides existent mais instruire un dossier de subvention nécessite une expérience et une connaissance que nous avons acquise dans le méandre des réglementations administratives. ”



Daniel Yvanoff, maire.

réhabilitation du logement. Elle contacte spontanément un artisan ainsi qu'un vendeur de matériel de minoterie de sa connaissance. Un montant de 1 500 €/m² est annoncé. « Cette étape était fondamentale car pour lancer un appel d'offre, nous devons avoir la validation du conseil municipal pour lancer la démarche ».

■ Conception et travaux

« Nous nous sommes ensuite tournés vers un architecte avec qui nous avons déjà travaillé, le cabinet O2 Concept architecture (Saint-Grégoire) ». L'ambition initiale était de réaliser une boulangerie-épicerie mais « le boulanger, associé à la conception, a préféré intégrer l'espace prévu à cet effet dans le logement ». Le dossier de consultation des entreprises sort en août 2014 ; les travaux démarrent en septembre, attentivement suivis par M. Monvoisin, 1^{er} adjoint, qui participe à toutes les réunions hebdomadaires de chantier.

■ Un bourg qui revit

Début 2015, la boulangerie a ré-ouvert, louée par le boulanger à son compte. « Le fait d'être propriétaire permet de verrouiller le prix du loyer ». En parallèle la municipalité a travaillé à la mise en place d'un petit marché local et privilégie les achats auprès des commerçants locaux. « On a vraiment vu la différence entre l'avant et l'après ouverture de la boulangerie. La commune s'est mise à revivre » témoignent les élus.

■ Surfaces et loyers

- Appartement PLAI : 97 m²
- Boulangerie 132 m² dont 50 m² surfaces mixtes ; garage de 21 m² et grenier aménageable de 62 m²
- Loyer boulangerie : 480 € HT
- Loyer appartement : 400 € TTC ■

■ Coûts et subventions

Dépenses TTC	
Achat bâtiment	104 250 €
Travaux bâtiments	137 707 €
TOTAL	241 957 €
Plan de financement TTC	
CD 35 (FST)	41 700 €
État FISAC	18 141 €
Pays de Rennes (en cours)	15 000 €
Rennes métropole (lgt)	6 000 €
Aide parlementaire	17 000 €
Récup Tx TVA (lgt)	8 063 €
Exonération TVA (boulangerie)	14 700 €
Emprunt CDC	99 318 €
Fonds propres	22 035 €
TOTAL	241 957 €



La boulangerie-pâtisserie est située à côté de la boucherie-traiteur, entre la mairie et l'église.

CONTACT :

Daniel Yvanoff, maire et Jean-René Denoual, adjoint
Tél. mairie : 02 99 33 22 63 / e-mail : mairie-de-langan@wanadoo.fr



■ Communauté de communes du Val d'Ille (35)

La prise de compétence « logement locatif social en cœur de bourg »

La CCVI a adopté son premier Plan local de l'habitat (PLH) en février 2008. Après une première orientation visant à soutenir la production de logements dépassant les seuils de la réglementation thermique, elle s'est orientée vers le soutien au logement locatif social en cœur de bourg. Le deuxième PLH adopté en février 2014 et la nouvelle politique votée en mai 2016 ont confirmé cette volonté.

Le PLH est l'outil stratégique et opérationnel du Val d'Ille. Il lui permet de définir et de mettre en œuvre la politique de l'habitat, la politique sociale et la prise en compte des besoins en logement. Il prévoit notamment la production de 318 logements sociaux sur six ans, afin de favoriser la mixité sociale. Un effort réparti selon les caractéristiques de chaque commune.

■ Un premier soutien à l'isolation des logements

Dès 2008, la CCVI a décidé d'accorder un soutien financier aux opérations de logements sociaux dépassant les seuils réglementaires de la réglementation thermique.

Objectif : dynamiser leur émergence et réduire les dépenses énergétiques des futurs locataires ou propriétaires.
Montant de l'aide : 8 000 € par logement pour une performance dépassant d'au moins 50% la RT 2005 ; complément de 20 € par m² de SHON (pour un plafond de 100 m²) en cas d'atteinte de la RT 2012. Un versement conditionné à la fourniture d'une étude thermique réglementaire complète à laquelle s'ajoutait, sur certains logements, un suivi a posteriori des consommations réalisé par l'ALEC du Pays de Rennes.

Trois opérations en ont bénéficié en 2008 et 2009 à La Mézière (Espacil), Melesse (Habitat 35) et Langouët (Habitation Familiale) pour un total de 70 logements en locatif social et 12 en acquisition.



Les logements passifs du centre-bourg de Langouët, un des programmes soutenus par la Communauté de communes.

Montant total de l'aide : 688 240 €, financée à 50% par le Contrat de territoire (CG35).

Cette aide a été substantielle et couvre environ 10% du financement total des opérations. A travers une convention financière et d'objectif, chaque bailleur s'engageait par ailleurs « à réaliser une petite opération (moins de 10 logements) dans une des 10 communes de la communauté de communes, dans un délai de 3 ans ». Dans les faits, seul Habitat 35, désormais Néotoa, a réellement rempli son engagement.

■ Procurer des logements locatifs aux jeunes ménages

Fin 2010, premier bilan avec notamment les réflexions suivantes :
• les opérateurs ont tous le pied à l'étrier pour atteindre la RT 2012, l'incitation financière pour l'atteindre n'a plus vraiment lieu d'être ;

- les petites opérations dans les dents creuses ou en rénovation peinent à sortir de terre ;
- la zone U et la rénovation coûtent plus chers que le neuf et l'extension urbaine, les opérateurs ne peuvent pas équilibrer une petite opération 100% sociale par de la vente de lots libres... Par ailleurs, « quand on se soucie du maintien d'une commune jeune, il faut offrir une typologie de logements adaptés à cette tranche d'âge mais également aux personnes âgées (T2, T3 en location...) » explique Christian Roger, Vice-Président délégué à l'Habitat.

« Placés en centre-bourg, ces logements viennent en complément de l'offre de logements pour les familles (T4, T5), confortent la dynamique des services et répondent à la mobilité de ces publics (proximité des transports en commun, pas de voiture ou de permis de conduire...) ».

■ Objectif cœur de bourg

En 2011, la CCVI prend la compétence « Logement locatif social du cœur de bourg ». « Sollicitée par les communes, la CCVI se substitue à elles pour l'acquisition de biens immobiliers, soit à l'amiable, soit par délégation de leur droit de préemption, en cas de DIA. Un effet rétro-actif a été acté pour les acquisitions réalisées depuis 2006 », explique Lucie Calvet, en charge de l'urbanisme.

La CCVI met ensuite le bien à disposition d'un bailleur à travers un Bail Emphytéotique Administratif de 50 ans, pour un loyer symbolique de un euro par an, ou le revend pour un prix minoré. Trois opérations déjà lancées ont été reprises sous compétence intercommunale : Guipel (rénovation d'une longère en terre pour la création de deux logements), Vignoc (collectif de 11 logements dans une dent creuse) et Langouët (destruction d'une maison existante pour réaliser trois logements avec une nouvelle bibliothèque communale). Une nouvelle opération a été engagée : le rachat de l'hôtel Beauséjour à La Mézière.

En juin 2011, la CCVI a signé une Convention cadre avec l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (EPF). L'EPF réalise l'acquisition et le portage foncier. C'est ensuite à la communauté de communes de trouver l'opérateur et de définir plus précisément le programme de logements ; l'EPF peut également

“ Le travail sur le logement en cœur de bourg va de pair avec la vitalité des bourgs et la préservation des terres agricoles. ”



Christian Roger,
vice-président.

apporter son assistance. En 2012, un bien à Montreuil-le-Gast a ainsi été acheté par l'EPF pour le compte de la CCVI et en 2015, un bien a été acheté à La Mézière.

■ Une convention avec les bailleurs sociaux

Une nouvelle convention a été signée en 2011 avec Néotoa. Elle spécifiait notamment la recherche d'« un équilibre entre opérations faciles et difficiles à l'échelle du territoire ». Concrètement Néotoa accepte de prendre en charge des opérations plus délicates et déficitaires financièrement que sont celles des cœurs de bourg en les équilibrant avec des opérations plus excédentaires (notamment dans les communes les plus attractives comme Melesse ou La Mézière). Sur le même principe, des conventions de partenariat seront signées en juin 2016 avec les principaux bailleurs du territoire (Espacil, Aiguillon construction, Néotoa), la CCVI et les 10 communes. D'un point de vue financier, la contribution du bailleur peut s'avérer déci-

sive. « Sur certaines opérations, en plus des 10% de fonds propres récupérables, viennent s'ajouter parfois plus de 10% de fonds non récupérables pour le bailleur » précise Lucie Calvet.

■ En 2016, un soutien renforcé au logement social

L'action intercommunale sur les cœurs de bourgs a eu un effet vertueux certain. Néanmoins, les élus de la CCVI voulaient favoriser une meilleure réactivité face aux opportunités foncières, en identifiant en amont les secteurs potentiels et éviter les effets d'aubaine en réalisant des comptes à rebours en amont des acquisitions. Objectif : mieux définir la valeur réelle du bien et ainsi, éviter la spéculation.

La CCVI a accompagné l'ensemble des communes dans l'identification des gisements et la définition d'une stratégie foncière.

Elle a également redéfini en mai 2016, les modalités de sa nouvelle aide au logement social. Elle intervient désormais en soutien aux opérations de logements sociaux (PLAI) et très sociaux (PLUS), uniquement dans les bourgs, de deux façons :

- aide directe à un opérateur (commune, bailleur) pour équilibrer l'opération (le niveau d'aides n'est donc pas fixe, mais basé sur les bilans d'opération) ;
- acquisition de foncier et mise à disposition ou revente à l'opérateur (pour les petites opérations à 100% de logement social).

Autre nouveauté, cette fois tournée vers l'accession à la propriété : l'intercommunalité a mis en place une garantie des emprunts en accession aidée (PSLA). ■



Christian Roger, devant la longère en terre qui sera réhabilitée en logements sociaux à Guipel avec Néotoa.

CONTACT :

Christian Roger, Vice-Président et Lucie Calvet, chargée de mission aménagement et développement durable
Tél. : 02 99 69 86 39 / e-mail : lucie.calvet@valdille.fr



■ Communauté de communes du Val d'Ille / Guipel (35)

Des bâtisses en terre du centre-bourg réhabilitées en logements sociaux

Dans le cadre de leur politique de densification des bourgs, la municipalité et la communauté de communes ont travaillé avec Néotoa, bailleur social, pour réaliser quatre logements, dont trois en réhabilitation, sur la base de bâtisses en brique et terre et d'un hangar existant.

Situés au nord de Rennes, entre Hédé-Bazouges (accès à la route Rennes/Saint-Malo) et Montreuil-sur-Ille (station TER), Guipel et ses 1 700 habitants sont reliés directement à Rennes par la RD 82. La commune dispose de l'essentiel des services et commerces de proximité.

■ Recentrer l'habitat sur le bourg

La municipalité a revu son PLU dans une optique de développer le logement en centre-bourg, notamment en « épaississant » le bourg, traversé d'est en ouest par la rue de la Liberté (RD221). Pour cette opération, le bâti existant était composé de trois bâtiments :

- le premier, de deux niveaux avec un grenier, présentant un pignon sud en brique et donnant sur la rue. Il a permis de réaliser deux T3 ;
- le deuxième s'inscrit dans le prolongement du précédent pour former avec la propriété voisine une petite « ruelle » perpendiculaire à l'axe principal. Il a été détruit pour créer deux garages ;
- le troisième bâtiment est une ancienne grange, disposée au milieu du terrain, aux proportions modestes sur deux niveaux. Il a permis de faire un logement T3 en duplex et de construire un T2 neuf.

■ Une acquisition de longue date

Les deux bâtisses ont été acquises par la municipalité en deux phases. Le premier bâtiment, en fond de parcelle, au début des années 2000



Donnant sur la rue principale, le projet a permis de réhabiliter de vieilles bâtisses et de permettre l'accès à des terrains situés en fond de parcelle.

pour un montant d'environ 36 000 €. Le deuxième, donnant sur la rue principale, en 2006-2007, pour un montant de 118 000 €.

■ Une convention intercommunale avec Néotoa

En 2011, la Communauté de communes du Val d'Ille (CCVI) prend la compétence « Logement locatif social en cœur de bourg »*. Elle revient alors sur les cinq dernières années d'acquisition communales, et rachète à la commune le 2^{ème} bâtiment. En parallèle, une convention est négociée entre la CCVI et Habitat 35 (devenu Néotoa) ; l'opérateur s'engage à prendre en charge des opérations de petite taille, « plus déficitaires », à condition que lui soient également confiées des opérations sur les communes « pôles ». « À l'époque de

Une location rapide



Pour Jérôme Esnault de Néotoa : « dans des petites communes, l'idée est de se rapprocher au maximum du logement individualisé, avec un espace extérieur. La demande la plus importante se situe pour les T2-T3 ». À Guipel, grâce à une communication très en amont du bailleur, les logements étaient tous loués à la livraison. ■

la signature de la convention avec Néotoa, on n'avait pas ciblé de projets spécifiques mais lorsque le projet de Guipel leur a été proposé, cela s'est conclu simplement » témoigne Christian Roger, maire.

■ Vérifier la faisabilité

Pour ce type d'opération, Néotoa réalise systématiquement une étude de faisabilité, confiée ici à l'architecte Dominique Éon. « Il a été sélectionné sur la base de ses références et de ses expériences de projets similaires ; il réalise en premier lieu une esquisse et une estimation des travaux. Si l'opération est engagée, ce travail sera inclus dans ses honoraires » indique Jérôme Esnault, chargé de développement. À ce stade, le bailleur consulte aussi son service location pour savoir si le bâti existant permet de réaliser des logements qui correspondent à la demande.

■ Un budget serré

Sur une opération « classique », le bailleur social engage en moyenne 15% de fonds propres. « Ici, nous sommes à plus de 18% sachant que l'opération est déjà particulièrement aidée » précise J. Esnault. Des économies ont été faites en limitant les parties communes (pas de hall d'entrée, de couloirs de distribution) et en faisant certaines concessions : « il y avait une forte demande de la municipalité de faire appel à des matériaux écologiques et sains, mais tout n'a pas pu être fait ».

Côté collectivité, l'engagement reste conséquent : « Si on parle du portage foncier par la commune et la communauté de communes, on avoisine les 900 €/m² de SHAB, ce qui est considérable » indique le maire. Pour lui, « les collectivités doivent être vigilantes et ne pas surestimer les prix d'acquisition des bâtiments en cœur de bourg même si pour les propriétaires, ce n'est pas facile à entendre ».

■ Des logements économes

Les trois logements rénovés atteignent des performances de

“ Cette opération a permis de solutionner un point névralgique du cœur de bourg et nous a appris qu'une rénovation de qualité ne peut passer que par une acquisition de foncier à un prix modique. ”



Christian Roger, maire.

© Guipel

62 à 84 KWhep/m²/an. L'opération a ainsi pu bénéficier du PREBAT (Ademe-Région-CD35). Les deux collectivités restent propriétaires des logements. Ceux-ci sont mis à disposition de Néotoa, à travers un Bail Emphytéotique Administratif (BEA) de 50 ans, pour un loyer symbolique d'un euro par an.

■ Anticiper l'avenir

« Le projet rentre dans la stratégie d'épaississement du bourg telle qu'on l'avait imaginée lors de l'élaboration du PLU » confirme le maire. L'aménagement extérieur a été intégré dans les marchés portés par Néotoa, sur la base d'un schéma de voirie réalisé par la commune elle-même ; « nous avons intégré dans le marché un dimensionnement des réseaux suffisant pour anticiper l'urbanisation des parcelles (communales et privées) situées à l'arrière de cette opération ». Sur les 1 200 m² appartenant à la commune, il est envisagé la réalisation de trois ou quatre lots. « Nous réunirons les riverains mitoyens pour leur proposer de diviser leurs parcelles et de mutualiser les coûts d'accès aux réseaux ».



© BRUDED

Les réseaux ont été dimensionnés pour urbaniser à terme les fonds de parcelles.

■ Budget du bailleur

Le foncier est porté par les collectivités (commune = 36 000 € / CC = 118 000 €). La voirie a été financée par la commune (94 743 €). ■

Dépenses TTC	
Démolition, VRD, études	156 642 €
Maîtrise d'oeuvre	80 324 €
Travaux	392 534 €
TOTAL	629 500 €
Recettes TTC	
État	9 100 €
Conseil départemental 35	31 000 €
Conseil régional	23 200 €
CCVI	64 000 €
Guipel (voirie)	94 743 €
PREBAT	23 136 €
Prêts Caisse des dépôts	266 371 €
Fonds propres Néotoa	114 950 €
TOTAL	629 500 €



© BRUDED

Les deux logements réalisés en fond de rue sur du foncier communal, avec à gauche, le logement neuf (T2).

CONTACT :

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

* voir page 28 et 29



■ Guipel (35)

L'achat et la rénovation de deux longères en entrée de bourg

Dans le cadre de sa politique de rénovation de l'habitat ancien, la commune a rénové deux longères mitoyennes avec l'aide du PACT-HD. Elle en assure aujourd'hui la gestion locative.

Guipel est une commune d'environ 1 700 habitants, située à 25 km au nord de Rennes. Située entre Hédé-Bazouges (accès à la route Rennes/Saint-Malo) et Montreuil-sur-Ille (station TER), elle est reliée directement à Rennes par la RD 82. La commune dispose d'une école publique, de deux salles des fêtes, d'un complexe sportif, d'un EPHAD et d'une vingtaine d'associations ainsi que d'une quarantaine d'artisans et commerçants, ce qui permet de répondre en grande partie aux besoins de la population.

■ Recentrer l'habitat sur le bourg

La municipalité élue en 2008 s'est engagée dans une politique volontariste de développement durable et a signé la Convention des maires (réduction de 20% des consommations d'énergie d'ici à 2020), aux côtés des autres communes de la communauté de communes du Val d'Ille. Dans ce cadre, la municipalité a revu fortement à la baisse les terres urbanisables dans son PLU, limitant leur extension à un éco-quartier en entrée de bourg, déjà engagé par l'équipe précédente. Dans le même temps, la commune s'est lancée dans une politique de rénovation de logements anciens du bourg.

■ Une opportunité d'acquisition

En 2008, suite à une opportunité, la municipalité décide d'acquérir deux longères mitoyennes au



Les deux longères mitoyennes rénovées, vues de la façade principale.

lieu-dit la Paumerie, jouxtant le futur éco-village. Une estimation est faite par les Domaines et la commune décide de préempter (106 728 € frais de notaires inclus). « *Trois points principaux ont motivé la décision des élus : la proximité du bourg, la volonté de proposer du logement locatif social et le caractère patrimonial de ces longères en pierre* » explique Christian Roger, maire.

■ Évaluer le coût des travaux

En avril 2009, pour étudier la pré-faisabilité technique et financière, la commune s'entoure du PACT-HD (devenu SOLIHA), missionné par le Conseil Départemental 35 pour accompagner les communes dans des projets d'achat-rénovation de logements insalubres. Après une 1^{ère} estimation, la commune décide de prolonger la prise en charge du

projet par le PACT-HD par un contrat d'assistance à maîtrise d'ouvrage (octobre 2009) pour la réalisation précise de plans, du montage financier et de négociation de prêt.

Une gestion municipale

La commune a fait le choix de gérer elle-même les loyers, envoyés mensuellement aux locataires. Pour financer l'opération, elle a bénéficié des aides du Conseil Départemental 35 et d'un prêt PLUS de la CDC sur 25 ans à un taux de 1,85%. L'intérêt d'un financement PLUS est de bénéficier d'une aide complémentaire de l'État sous la forme d'une TVA à taux réduit de 5,5% par le jeu de la « livraison à soi-même » (récupération de la différence auprès des services fiscaux), dans le cadre d'une convention d'engagement entre l'État et la commune sur 25 ans. ■

■ Deux T4 plutôt que des T2/T3

Le choix des élus de la commune s'oriente vers :

- la réalisation de logements locatifs sociaux, destinés à deux familles (logements T4). Un temps évoqué, et bien que la demande soit existante, les élus ont mis de côté la réalisation de T2/T3, trop compliqué à agencer compte-tenu du bâti existant ;
- une rénovation BBC (Bâtiment Basse Consommation), ambitieuse en 2008, avec des matériaux conventionnels ;
- la construction, à l'arrière des longères, d'un garage par logement ;
- l'intégration de l'ancienne grange, située de l'autre côté du chemin d'accès, au projet d'aménagement de l'éco-village contigu.

Pour la phase opérationnelle, la commune lance un appel d'offre et sélectionne à l'époque l'architecte le moins-disant. Celui-ci prend en charge la révision des plans (ceux du PACT-HD ne convenaient pas tout à fait), le dépôt de permis, l'appel d'offre aux entreprises et le suivi des travaux.

■ Une rénovation BBC réussie, factures à l'appui

Les deux locatifs de la Paumerie sont terminés et loués depuis le 1^{er} février 2011. Au-delà de la performance BBC, la commune a décidé de profiter de la nécessaire rénovation d'une des toitures pour faire installer des panneaux solaires thermiques alimentant en eau chaude les deux logements. La consommation théorique prévue ne devait pas dépasser 85 kWh/m²/an. Un an après, les particuliers, volontaires dans la démarche, ont fourni leurs factures à la mairie permettant d'établir un bilan énergétique : le logement de 96 m² a consommé 68 kWh/m²/an et celui de 98 m², 78 kWh/m²/an. L'objectif est donc atteint. La

“Ce sont les personnes les plus modestes qui devraient pouvoir bénéficier des logements les plus performants. Se loger décemment, sans avoir à se ruiner en factures énergétiques, relève d'un engagement fondamental.”



Christian Roger, maire.

© Guipel

commune estime le surcoût lié à la rénovation BBC (augmentation des épaisseurs d'isolants, menuiseries performantes,...) à environ 15%. « Un choix que nous ne regrettons pas car il nous permet de proposer des logements confortables à factures réduites » appuie le maire. Cela a toutefois nécessité un suivi attentif des élus et notamment du maire lors de la phase chantier, pour s'assurer de la bonne mise en œuvre des isolants, de l'étanchéité

des menuiseries... L'architecte ne jouant pas parfaitement son rôle sur ce point. ■



La nécessaire réfection de la toiture a permis d'inclure dans le projet l'intégration de panneaux solaires thermiques.

© BRUDED

Coûts de rénovation des deux logements TTC

Prix d'achat (longères et terrain, hors grange)	106 729 €
PACT-RH (AMO), étude performance énergétique, avis d'insertion, architecte (dépôt PC), Maître d'oeuvre	16 347 €
Travaux	229 090 €
Raccordements réseau (eau, GRDF, ERDF)	3 367 €
TOTAL	355 533 €

Recettes TTC

Conseil Départemental	17 100 €
État (différence entre TVA à 19,6 et TVA à 5,5%)	9 910 €
Prêt P.L.U.S. (CDC - Caisse des dépôts et consignations)	217 133 €
Autofinancement / Emprunt	111 390 €
TOTAL	355 533 €



L'arrière des longères donne sur des terrasses agréables, avec un garage par logement.

© BRUDED

CONTACT :

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



■ Guipel (35)

Une division parcellaire en entrée de bourg pour réaliser quatre lots supplémentaires

Dans le cadre de sa politique de densification du bourg, la municipalité a acheté une maison sur une parcelle de 5 000 m². Redivisée et aménagée, la parcelle a permis de proposer quatre lots libres supplémentaires ; la maison d'origine a été revendue avec un terrain plus petit.

Situés au nord de Rennes, entre Hédé-Bazouges (accès à la route Rennes-Saint Malo) et Montreuil-sur-Ille (station TER), Guipel et ses 1 700 habitants sont reliés directement à Rennes par la RD 82. La commune dispose d'une école publique, de deux salles des fêtes, d'un complexe sportif, d'un EPHAD et a récemment rassemblé un espace de santé, la bibliothèque, la cantine scolaire et la garderie dans un bâtiment en cœur de bourg*.

■ Recentrer l'habitat sur le bourg

La municipalité a revu son PLU en 2013 dans une optique de développer le logement en centre-bourg. La division parcellaire du 15 rue de Rennes est le troisième projet qu'elle concrétise en ce sens depuis 2008, après les longères de La Paumerie et les appartements rénovés avec Néotoa*.

■ Une opportunité d'acquisition et un débat

« L'équipe municipale précédente avait soumis cette zone au DPU (droit de préemption urbain) dans le PLU » explique Christian Roger, maire. « Une DIA (déclaration d'intention d'aliéner) est arrivée en mairie nous signalant que le bien avait trouvé preneur ; un compromis avait été signé par un proche de la municipalité » témoigne l'élu. Jugeant la situation du terrain stratégique pour la commune - en entrée de bourg, en face de l'éco-lotissement en cours de conception, et le long de la rue de Rennes dont



À gauche la maison d'origine et à droite, trois des lots qui ont été réalisés. Le dernier se situe derrière la première maison.

le ré-aménagement est en projet - le maire décide de porter le débat au sein du conseil municipal. « À l'époque, l'acquisition n'a pas fait l'unanimité. On était en 2012 et cela n'était pas encore dans l'air du temps d'avoir une politique aussi interventionniste ». Au final, à une courte majorité, l'acquisition est votée. Deux arguments ont prévalu :

- densifier et viabiliser à moindre coût, (réseaux disponibles, aménagements limités) ;
- donner de la latitude pour l'aménagement de la rue de Rennes, peu large, notamment pour réaliser des voies douces.

La maison et ses 5 000 m² de terrain sont ainsi acquis pour le montant de 260 776 € (frais de notaire inclus).

Une liaison aux équipements communaux



L'opération a permis de garder un petit plan d'eau en fond de lotissement ; une fois une petite peupleraie acquise, le lotissement pourra être raccordé - par un sentier longeant un ruisseau - aux différentes infrastructures sportives et de loisirs de la commune. ■

■ Une conception et un aménagement à moindre coût

Située le long de la rue de Rennes, la parcelle était distribuée par l'ensemble des réseaux. Pour lancer la consultation de la mission de maîtrise d'œuvre, le maire a réalisé lui-même un schéma d'aménagement de principe, avec la taille des quatre lots et la distribution des réseaux envisagés. Après validation en conseil municipal (fin avril 2013), la consultation a été lancée pour :

- une mission de découpage foncier : bornage du périmètre, bornage des lots, document d'arpentage ;
- une mission urbanisme : élaboration du dossier de permis d'aménager ;
- une mission de maîtrise d'œuvre Voirie et Réseaux Divers (VRD).

C'est le cabinet Eguimos (Bain-de-Bretagne) qui a obtenu le marché (6 500 € HT). La situation de la maison d'origine, dans un angle au nord de la parcelle, a permis de la conserver (avec un terrain d'un peu plus de 1 000 m²) et de réaliser un lot supplémentaire derrière. L'aménagement, conçu comme une simple impasse s'est avéré peu coûteux. Les poubelles et les boîtes aux lettres sont regroupées à l'entrée, avec l'avantage de donner plus de tranquillité et de sécurité aux habitants.

■ Une prime énergie

Les acheteurs bénéficient des mêmes conditions que ceux du lotissement, à savoir une prime à la qualité environnementale et à la performance thermique attribuée par la commune :

- certification BBC : 1 000 € ;
 - énergie renouvelable hors pompe à chaleur : 1 000 € ;
 - récupération d'eau de pluie : 1 000 € ;
 - maison passive : 3 000 € ;
- avec un maximum de 3 000 € par habitation.

“ Maintenant que se présentent d'autres occasions de ce type, les élus y voient un intérêt pour le développement de la commune. ”



Christian Roger,
maire.

© Guipel

■ Une commercialisation rapide

La maison a été revendue au prix de 183 357 € ; les terrains commercialisés au même prix que l'éco-lotissement situé juste en face soit 105 €/m² (TVA sur marge). « On a vendu l'ensemble très rapidement alors que le lotissement met plus de temps à se commercialiser. Je suis convaincu que ces petites opérations intéressent plus de

personnes que les lotissements : plus îlotées, en impasse, plus intimes... » estime le maire. « Maintenant que se présentent d'autres occasions de ce type, les élus y voient un intérêt pour le développement de la commune ». Un autre terrain proche de la mairie, avec une configuration assez similaire (maison avec terrain de 2 200 m²) a été mis en vente : le conseil municipal a sollicité l'EPF pour l'acquérir. ■

Dépenses	HT
Acquisition (maison et terrain)	260 776 €
Conception Maîtrise d'œuvre	6 500 €
Viabilisation (eau, assainissement, gaz, fibre)	68 883 €
SPS et Étude géotechnique	2 010 €
SDE extension réseau et éclairage public*	13 346 €
Murs en pierre et clôture	14 197 €
Prime énergie pour les habitants*	12 000 €
Participation à l'aménagement de la rue*	5 576 €
TOTAL	383 288 €

* estimation

Recettes (hors subvention SDE35)	HT
Vente de la maison d'origine	180 357 €
Vente des terrains (396, 416, 454 à 105 €/m ² et 907 m ² à 70 K€)	202 930 €
TOTAL	383 288 €



La municipalité a intégré dans le projet la prolongation d'un mur en pierre et la réalisation d'une clôture végétalisée, qui contribuent à l'embellissement de l'entrée du bourg.

© BRUDED

CONTACT :

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

*voir page 30 à 33

Quelles opérations de logements peuvent trouver leur place en centre-bourg ? Quels acteurs peuvent accompagner mon projet ? Quelles aides financières puis-je mobiliser pour le réaliser ? Est-ce vraiment possible partout, y compris en milieu rural ?

Pour aider les élus locaux à avancer dans leurs projets, le réseau BRUDED et l'Établissement Public Foncier de Bretagne ont organisé un cycle de visites au printemps 2016. Il en résulte ce retour de 13 expériences concrètes de collectivités bretonnes.



ÉTABLISSEMENT
PUBLIC FONCIER
DE BRETAGNE

L'Établissement Public Foncier de Bretagne, créé par décret en 2009, a pour vocation d'assister les collectivités de Bretagne dans la définition et la mise en œuvre de leur stratégie foncière. Intervenant exclusivement en renouvellement urbain et dans l'optique première de faciliter la construction de logements, il propose ainsi un accompagnement personnalisé : assistance au suivi d'études préalables, négociation, acquisition et portage des biens, réalisation de travaux de dépollution et de déconstruction. À ce jour, l'EPF Bretagne a conclu 335 conventions opérationnelles avec des collectivités bretonnes de toute taille.

Contact : EPF Bretagne - 72 boulevard Albert 1^{er} - CS90721 - 35207 Rennes cedex 2
Tél : 02 99 86 79 90 - contact@epfbretagne.fr - www.epfbretagne.fr



Bretagne rurale et ruraine
pour un développement
durable

Breizh ar maezloù ha maezkêrel
evit an diorren padus

BRUDED est un réseau d'échanges d'expériences comptant près de 130 collectivités sur la Bretagne et la Loire-Atlantique. Au sein du réseau, des élus « qui ont fait » témoignent de leurs expériences à des élus « qui veulent faire » pour leur permettre d'avancer plus vite et plus loin dans leurs réalisations. Pour faciliter ces échanges d'expériences, les chargés

de développement répartis sur le territoire organisent régulièrement des visites de réalisations, des rencontres et accompagnent les collectivités dans la mise en œuvre de leurs projets.

Contact : BRUDED - 19 rue des chênes - 35630 Langouët
Tél : 02 99 69 95 47 / contact@bruded.org - www.bruded.org

BRUDED est soutenu par

