



Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel
evit an diorren padus



► **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 « épaisissant » 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.

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 ».



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 €



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 fiche CCVI « logement social en cœur de bourg »

BRUDED est soutenu par :



Fiche projet • mai 2016



www.bruDED.org / 2