



Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel
evit an diorren padus



► Bonnoeuvre (44)

Création de trois logements sociaux en rénovation de deux maisons en coeur de bourg

Afin d'accueillir anciens, jeunes et familles dans le bourg, les élus ont rénové deux maisons mitoyennes pour y créer trois logements sociaux avec garages et jardins privés. Ce projet vient consolider l'attractivité du bourg tout en contribuant à résorber la vacance de logements.

Les élus de Bonnoeuvre, petite commune de 580 habitants située au nord-est de la Loire-Atlantique sur la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis (COMPA), sont engagés depuis plusieurs années dans une démarche globale de revitalisation de leur cœur de bourg. Après la réhabilitation du presbytère en hôtel restaurant, un nouveau projet, touchant cette fois au logement a été initié à l'automne 2014.

Comme dans de nombreuses communes rurales, les élus sont confrontés à la vacance de logements. Estimés à environ 40 sur l'ensemble de la commune, ils sont une vingtaine pour le seul centre bourg. Pour redynamiser ce dernier, la municipalité s'est lancée dans la rénovation de deux maisons inoccupées depuis près de 40 ans dans la rue principale.

➤ Portage par l'agence foncière départementale

« En 2014, nous avons signé une convention avec l'Agence Foncière de Loire-Atlantique pour l'acquisition et le portage des deux maisons avec jardin, en vue d'y réaliser des logements sociaux », indique le maire Jean-Yves Ploteau.

Le portage par l'Agence Foncière avait vocation à permettre la commune de mener les études nécessaires au projet, sur une durée maximale de six ans.

➤ Étude de faisabilité

Au printemps 2015, la commune a lancé un marché en procédure adap-



Les 2 maisons de ville après rénovation. En encadré, les mêmes bâtiments avant

tée, pour recruter un cabinet d'architecture et mener les études préalables puis les études de conception du projet. C'est l'agence Loire-Architecture et l'économiste Eco V Bât qui ont été retenus pour ces missions.

Dans un premier temps, les études ont porté sur la vérification de la constructibilité de l'opération au regard des règles d'urbanisme. Elles ont compris : analyses, visite et relevé des lieux, ainsi que l'établissement d'une esquisse du projet sous forme de documents graphiques sommaires et une estimation du montant des travaux.

« La faisabilité du projet ayant été confirmée, ces biens nous ont été rétrocédés début 2016 pour que nous engagions les études de conception, puis la réhabilitation

Pour des logements sains et durables

Les élus ont fixé des objectifs visant à proposer des logements sains et durables, notamment :

-Peintures, colles et produits annexes labellisés Ecolabel Européen, NF Environnement, ou écolabel Ange Bleu

-Mise en place de dispositifs de réduction de la consommation d'eau potable.

Un raccordement des logements au réseau de chaleur bois communal a été étudié, mais exclu par les élus en raison de son coût très élevé (60 000€). ■

et création de 3 logements », se rappelle le maire. Aux coûts d'acquisition des maisons de 90 000€ se sont ajoutés près de 4000€ de frais de notaire (pour l'achat puis la rétrocession) et 3 400 € de frais de portage.

➤ Accueillir des ménages modestes en coeur de bourg

« Les logements ont vocation à accueillir différents types d'habitants aux ressources limitées ; à la fois des anciens qui ont besoin des commodités du centre bourg, des jeunes et des familles ». Ont ainsi été ciblés par les élu.e.s lors des réflexions préalables, les publics suivants : chômeurs de longue durée, bénéficiaires des minima sociaux, jeunes sans qualification, personnes handicapées, parents isolés.

➤ Une typologie variée de logements...

Trois logements répondant à des besoins variés ont été créés :

-En RDC: T1 de 55m², qui accueillera une personne âgée de la commune

-En RDC avec un étage: T4 de 73,5 m², accueillant une famille monoparentale

-En R+1, un T2 de 57 m² habitables (70m² sous combles)

Ces logements font l'objet d'un conventionnement PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) pour

« Nous avons souhaité que chaque logement ait un garage individuel, ainsi qu'un jardin privatif clos pour répondre aux attentes actuelles des ménages.



Jean-Yves Ploteau, maire

accueillir des ménages disposant de ressources inférieures de 55 à 60 % au plafond de ressources exigé à l'entrée dans un logement social (12 662€/an pour une personne seule, 27 245€/an pour 4 personnes).

➤ ...Répondant aux attentes actuelles

« Nous avons souhaité que chaque logement ait un garage individuel, ainsi qu'un jardin privatif clos pour répondre aux attentes contemporaines de la population, même en centre bourg. C'est pourquoi nous avons divisé le jardin à l'arrière de la maison en 3 parties », indique Jean-Yves Ploteau.

Garages individuels : ce seront des cars-ports ouverts au fond desquels sera aménagé un espace de rangement fermé pour les vélos et matériels de jardinage.

Jardins privatifs : chaque logement bénéficiera d'un jardin privatif clos : les deux logements en RDC

y accéderont directement par leur terrasse, tandis que le jardin du logement à l'étage, sera situé en fond de parcelle.

➤ Loyers

Les loyers, encadrés par l'Etat au titre de la convention PLAI, permettent l'accès des plus modestes aux logements :

-260€/mois pour le T1 de 55m²

-236€/mois pour le T2 sous combles

-348€/mois pour le T4 de 73m²

S'ajoutent à ces loyers, 25€/garage et 15€/jardin. La location va être gérée en direct par la commune, qui deviendra commune nouvelle des Valons de l'Erdre au 01/01/2018 avec un service dédié.

Ces loyers permettent à la commune d'amortir son emprunt auprès de la Caisse des Dépôts, sur 28 ans.

➤ Éléments financiers

Recettes TTC	
Loyers-emprunt CDC 0,5%	220 000 €
Région Pays de la Loire	123 800 €
CD 44 - contrat territoire	46 400 €
CD44 - per. âgées & familles	15 000 €
COMPA (interco.)	15 000€
Etat	12 000€
TOTAL	432 200€

Dépenses TTC	
Acquisition terrain	92 800 €
Travaux	294 400€
Maitrise d'oeuvre	27 000 €
Bureau contrôle & divers	18 000 €
TOTAL	432 200€



3 jardins privatifs vont être aménagés à l'arrière de la maison, avec un accès piéton direct depuis la rue principale

CONTACT :

Jean-Yves Ploteau, maire / Tél. mairie : 02 40 97 03 16 / e-mail : mairie@bonneuvre.fr

Cette fiche a été réalisée avec le soutien de :

