



Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel
evit an diorren padus



► Guimaëc (29)

Une rénovation économe et performante : salle polyvalente, salles associatives et logements

La rénovation de la salle polyvalente « An Nor Digor » pour la doter d'éléments de confort lui faisant défaut et la mise en valeur du patrimoine architectural par la rénovation d'un bâtiment ancien en salles associatives et la création de deux logements à bas loyer permettront de renforcer la vitalité du bourg. Le projet est performant sur le plan énergétique, économe en gestion de l'eau et réfléchi en terme de matériaux locaux et écologiques.

Guimaëc, 986 habitants, est une commune attractive tant par ses espaces naturels que sa proximité des pôles urbains de Morlaix et Lannion. Elle rassemble, en cœur de bourg les principaux équipements : mairie, poste, garderie, écoles primaires, cantine, bibliothèque et a mis en œuvre de nombreux projets avec des démarches de développement durable : éco-hameau, cheminements doux, commerces de proximité. La salle polyvalente et l'ancien bâtiment en plein cœur de bourg forment un ensemble peu cohérent : du bâti des années 1980 jouxtant un bâtiment datant du XIX^{ème} siècle au caractère patrimonial important. Il fallait réfléchir à leur rénovation.

➤ Les objectifs du projet

L'étude des besoins de rénovation de la salle polyvalente, menée par le conseil municipal, a mis en avant l'intérêt de la doter d'éléments de confort et de mises aux normes : aménagements intérieurs, chauffage, isolation, sanitaires, etc. Très énergivore, il était important de trouver des solutions pour cette salle, en lien avec le CEP auquel adhère la commune (Heol). Le deuxième volet du projet était de préserver et mettre en valeur le bâtiment du XIX^{ème} siècle, situé juste à côté de la salle polyvalente. Il a donc été planifié de réhabiliter le bâtiment pour y mettre des salles associatives au rez-de-chaussée et des logements à l'étage.



Le projet achevé sera inauguré fin 2015

➤ Les étapes du projet

La commune a sollicité le concours de l'agence locale de l'énergie et du climat (Heol) pour effectuer un bilan énergétique préalable et des préconisations d'améliorations. Dès 2012, une simulation thermique dynamique a été commandée par Heol au bureau d'étude GES de Daoulas ; elle a permis de simuler le métabolisme du bâtiment en fonction de la météo et de l'occupation, permettant de comparer les performances et les consommations attendues au vu des choix de rénovation, en terme thermique (isolation...) et énergétique (ventilation, chauffage...).

Un premier appel d'offre pour la maîtrise d'œuvre a été lancé en 2013, auquel Jean-Emmanuel Jacquard, architecte a été retenu. Cependant, au vu d'un coût global estimé trop élevé et peu en adé-

Morlaix Communauté en interface

Alors que le projet de l'architecte retenu présente un coût bien trop onéreux pour être envisageable, la Mairie fait appel à Morlaix Communauté pour assurer une assistance à la maîtrise d'ouvrage.

L'architecte n'ayant pas souhaité revoir les coûts, la commune a rompu le contrat avec lui. Morlaix Communauté s'est posée comme un partenaire privilégié pour assurer les négociations qui ont parfois été difficiles à mener.

Ils ont alors travaillé avec le nouveau maître d'œuvre, Bureau-Tec, pour revoir les coûts de l'ensemble des lots.

Au final, c'est bien le projet de l'architecte qui a été mené, mais sans sa maîtrise d'œuvre. ■

quation avec les capacités financières de la commune, celle-ci a redémarré un second appel d'offre pour la maîtrise d'œuvre. Bureau-Tec, dirigé par Alain lauch, a été choisi et a travaillé sur une baisse des coûts par lots. De 505,5 K€, il est parvenu à atteindre un coût prévisionnel de 391 K€. Par exemple, la ventilation à double flux a laissé place à un simple flux et les accès aux logements à l'étage simplifiés. Le projet a été validé par l'architecte des bâtiments de France.

Les travaux ont duré un an entre 2014 et 2015.

➤ Dynamiser le centre bourg

Outre la mise en valeur du bâti ancien par la déconstruction des parties inesthétiques ou inutiles, la localisation de cet ensemble en plein cœur de bourg contribuera à le faire vivre. La commune a également souhaité éviter toute nouvelle construction consommatrice d'espace et a donc privilégié le maintien des surfaces existantes au sol sans même agrandir les surfaces de stationnement jugeant le parc actuel suffisant, tout en évitant l'éirement linéaire du bourg.

➤ Favoriser la mixité sociale

La volonté d'optimiser des usages de la salle polyvalente a été traduite par la mise aux normes d'une cuisine, la mise en place d'un plancher bois, plus confortable pour de multiples usages, dont la danse bre-

“ L'amélioration du cadre de vie de nos concitoyens n'est elle pas un enjeu essentiel de la vie en collectivité et du mieux vivre ensemble ? ”



Georges LOSTANLEN, maire

tonne. La rénovation du bâtiment XIXème a permis l'aménagement de salles à vocation associative et la création de deux logements à loyers modérés. Propriété de la commune, ces deux petits logements (T2, duplex) bénéficieront d'un loyer établi par la municipalité.

➤ Matériaux écologiques et économies des ressources

La commune a choisi, dans la mesure du possible, des matériaux écologiques. L'isolation thermique en bon état a été conservée alors que la majorité des nouveaux isolants sont en ouate de cellulose. Le béton banché utilisé pour la maçonnerie est composé de sable local ; un enduit sable et chaux a été choisi pour le bâtiment XIXè. Les ardoises traditionnelles issues des déposes préalables ont été réemployées. Les renforts de charpente sont en sapin du Nord, non traité. Les revêtements de sols sont variés : du chêne pour la salle polyvalente, béton ciré et linoléum naturel pour le bâtiment XIXè. Les peintures ont été choisies sans composé organique volatil (COV).

La production d'eau chaude sanitaire des logements est réalisée grâce à des panneaux solaires. Une cuve de 2 000 litres enterrée à l'ouest de la salle polyvalente permet de récupérer l'eau pluviale qui alimente les sanitaires. La volonté de maintenir des liens avec les activités professionnelles du territoire a guidé la commune dans le choix des entreprises toutes « locales »

➤ Un bilan encourageant

Le bilan thermique réalisé par Heol à l'issue des travaux est encourageant : en ce qui concerne les logements, les résultats sont satisfaisants (pas ou peu de défaut pour les murs et combles et étanchéité à l'air et quelques points faibles en toiture). Pour la salle des fêtes, les principaux défauts constatés en 2008 et 2011 ont été corrigés bien que quelques points faibles demeurent (isolation, faux plafond, vide au dessus de l'office et des sanitaires) et pourront être corrigés.

Par ailleurs, les premiers utilisateurs de la salle « An Nor Digor » ont fait part de leur grande satisfaction des nouveaux aménagements et du confort gagné et les premiers locataires des logements devraient arriver avant la fin de l'année 2015. ■



Le bâtiment datant du XIXè siècle a du partiellement détruit avant la rénovation

Les coûts

Études et maîtrise d'œuvre : 58 K€
Travaux : 435 K€
Voirie et frais annexes : 36 K€

Budget total : 530 K€
dont 237 K€ en auto-financement

Subventions : 293 K€ dont :
Morlaix Communauté : 106 K€
Région Bretagne (ÉcoFAUR) : 96 K€
Dotation état (DTER) : 70 K€
Fonds parlementaire : 15 K€
Conseil départemental : 4 K€
Ademe (étude thermique) : 2 K€ ■

CONTACT :

Georges LOSTANLEN maire / Tél. mairie : 02 98 67 50 76 / guimaec.mairie@wanadoo.fr

BRUDED est soutenu par :

