

Bretagne rurale et rurbaine pour un développement

Breizh ar maezloù ha maezkérel evit an diorren padus



#### ▶ Josselin (56)

# Un chantier pilote pour la rénovation d'une maison de centre-bourg

La commune et ses partenaires (EPFB, CAUE 56 et CAPEB 56) ont mené une expérimentation à vocation pédagogique. L'objectif était de proposer une habitation rénovée qui soit adaptée aux besoins d'un jeune ménage pour un coût concurrentiel avec du neuf en lotissement.

osselin est une commune de 2 486 habitants située en centre-Bretagne, sur l'axe Rennes Lorient. Malgré une fréquentation touristique importante, la commune, labellisée petite cité de caractère, est confrontée à une dévitalisation résidentielle et commerciale, particulièrement dans le cœur historique où les maisons à pans de bois sont inadaptées aux attentes et aux usages actuels.

### 7 Revitalisation du centrebourg accompagnée par l'EPF

Depuis 2011, Josselin est commune pilote pour la démarche expérimentale de revitalisation des centres bourgs initiée par l'Établissement Public Foncier de Bretagne (EPFB) (voir encadré).

« La conviction qui est ressortie de cette étude pluridisciplinaire, incluant l'élaboration d'un référentiel foncier, c'est qu'il y a des zones, des secteurs clés où il y a nécessité d'avoir une intervention publique pour faire avancer les choses » analyse Marie-Christine Renard de l'EPF.

#### **↗** Les élus s'impliquent

Très vite, suite aux résultats de l'étude, la municipalité s'est emparée de tous les leviers d'actions disponibles, en privilégiant ceux de la concertation : « Les propriétaires des biens en vente deppuis longtemps ont été informés des prix pratiqués sur le territoire. Ceux des biens en état d'abandon manifeste ont été contactés et informés sur les moyens d'actions et les aides



à leur disposition pour vendre ou réhabiliter leurs biens. La commune a lancé des procédures de biens en état d'abandon et péril afin que des situations inacceptables ne s'éternisent pas » indique Nicolas Jagoudet, adjoint à l'urbanisme.

La démarche a porté ses fruits puisque, fin 2016, plusieurs dizaines de logements vacants privés avaient trouvé preneurs.

#### 7 Nécessité d'expérimenter

Toutefois, ce type de démarche volontariste se heurte au manque d'attractivité et de fonctionnalité d'une partie des logements ainsi qu'au coût financier engendré par des rénovations techniquement complexes. C'est pourquoi la municipalité de Josselin a souhaité mener un chantier pilote de réhabilitation d'un bâtiment ancien en centre-ville, accompagnée par l'EPFR, le CAUE 56 et la CAPEB 56.

## Une expérimentation de l'EPF en 3 étapes

La démarche associe de nombreux partenaires (Départements, CAUE, CAPEB 56,... L'objectif de l'EPF est d'élaborer, une méthode et des outils types, mobilisables par le plus grand nombre d'élus locaux pour favoriser le renouvellement urbain :

- Diagnostic : identifier l'ensemble des logements vacants, dégradés, ou à vendre et les terrains pouvant être mobilisés.
- Projet : défini en association avec les habitants et les acteurs économiques du territoire dans le cadre d'ateliers participatifs
- Mise en place d'aides financières favorisant la réhabilitation du bâti ancien, acquisitions de certains

#### 7 Un chantier pilote

Le bâtiment est situé dans une artère étroite et fréquentée, à sens unique, avec peu de stationnement disponible. C'est une maison de type R+1+ combles d'environ 130 m², doté d'une extension vétuste dans la courette intérieure de 55 m², dont le rez-de-chaussée avait été transformé en commerce dans les années 1950. L'EPFB a négocié son acquisition (37 000€) pour le compte de la commune.

#### **对 Des enjeux partagés par** tous les acteurs

Une étude réalisée par le CAUE 56 a permis de cerner les enjeux de ce chantier pilote et de fixer les objectifs pour montrer sa faisabilité :

- économique : pas plus cher que construire du neuf (200 000 € )
- technique : économe en énergie
- fonctionnelle : adapté aux besoins d'un jeune ménage avec enfants.

Tous ces éléments ont été inscrits dans les cahiers des charges de recrutement de la maîtrise d'œuvre rédigé conjointement par tous les partenaires. Concernant l'appréciation des offres des MOE, les capacités techniques ont compté pour 70 % contre 30% pour la proposition financière. Ce rapport a été de 60-40 pour le choix des entreprises. Dans les deux cas l'aptitude à réaliser des travaux en milieu urbain contraint a été fortement prise en La revitalisation du centre-bourg est un chantier immense. La collectivité n'y arrivera pas seule! Il faut que les particuliers prennent le relais, qu'il y ait une contagion heureuse de la démarche de Joseph Séveno la collectivité vers les particuliers.



maire

compte (25%)

La CAPEB a réuni les entreprises intéressées pour les informer sur les spécificités de cet appel d'offres.

#### **↗** Des parti-pris techniques

Le parti pris de l'architecte, Éric Drouart/Plumelec (56), a été d'aménager une grande pièce de vie qui occupe tout le 1er étage afin de profiter de la lumère naturelle. Le RDC propose une chambre et la cuisine, deux chambres ont été installées sous les combles. La petite cour intérieure est équipée d'une terrasse en bois.

Pour des raisons budgétaires il n'a pas été utilisé d'éco-matériaux, la priorité ayant été donnée à la performance énergétique.

Les élus ont estimé que le stationnement du véhicule au plus près du logement était un enjeu important pour son attractivité. Un avis pas partagé par tous les acteurs. Ils ont donc demandé à que soit construit un garage fermé qui a empiété une

partie du RDC, ce qui a necessité un renforcement de la dalle par le soussol et impacté le coût final.

#### 7 Un budget dépassé

Plusieurs raisons au non respect de objectif financier. La démolition a réservé des mauvaises surprises malgré un diagnostic poussé de l'état du bâtiment. De plus « Tout coûte plus cher quand c'est une commune qui fait les travaux » a souligné le maire. Un particulier n'a pas besoin de bureau de contrôle ou demission SPS. Enfin , outre le rajout du garage, la municipalité a fait le choix de la qualité car l'objectif est de le vendre assez vite après une période de location. Ils n'ont sollicité aucune subvention liée au logement social. Le plan de financement distingue les travaux réservés faits à la demande de la commune (garage, terrasse,..).

Dépenses	
Acquisition	37 000 €
Maîtrise d'oeuvre	€
Travaux de base	157 987 €
Travaux réservés *	29 428 €
Total	156 282 €
Financement	
Commune	106 282 €

#### 7 Quelle suite?

Il est prévu une évaluation par tous les acteurs afin de faire émerger ce qui a bien et moins bien fonctionné, ce qui est reproductible. La municipalité organisera des visites pour montrer ce que peut donner une rénovation bien pensée



**CONTACT:** 

Joseph Séveno, maire / Tél. mairie : 02 97 22 24 17 / mairie@josselin.com

BRUDED est soutenu par :











