



Bretagne rurale et urbaine  
pour un développement  
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel  
evit an diorren padus



## ► 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.

**G**uipel 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<sup>ère</sup> 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<sup>er</sup> 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/m<sup>2</sup>/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 m<sup>2</sup> a consommé 68 kWh/m<sup>2</sup>/an et celui de 98 m<sup>2</sup>, 78 kWh/m<sup>2</sup>/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.

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.

### Coûts de rénovation des deux logements TTC

Prix d'achat (longères et terrain, hors grange)	106 729 €
PACT-HD (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 €
<b>TOTAL</b>	<b>355 533 €</b>

### 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 €
<b>TOTAL</b>	<b>355 533 €</b>



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

## CONTACT :

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

BRUDED est soutenu par :



Fiche projet • mai 2016



www.bruDED.org / 2