



Bretagne rurale et urbaine  
pour un développement  
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel  
evit an diorren padus



## ► Langouët (35)

# Conception intégrée pour la bibliothèque et les logements sociaux passifs du bourg

Dans le centre-bourg de cette commune de 570 habitants, face au bar associatif, la municipalité a fait le choix de racheter une vieille maison des années 60-70 pour la démolir et y construire une bibliothèque avec 3 logements sociaux, en lien avec un bailleur social.

Avec l'arrivée d'une 4<sup>ème</sup> classe dans l'école, la bibliothèque de Langouët s'est trouvée reléguée dans une petite salle. En parallèle, la municipalité dresse le constat que « le bourg est moins habité que le village le plus important de la commune » indique Daniel Cueff, maire. Avec le temps, les enfants sont partis étudier ou travailler ailleurs, et les grandes maisons du bourg ne sont souvent plus habitées que par un ou deux occupants.

### ➤ Une opportunité d'achat

S'appuyant sur le contrat d'objectifs qui indiquait le caractère stratégique de cette parcelle et sur son droit de préemption urbain, la municipalité se porte acquéreur. « Quand on a appris que les propriétaires cherchaient à vendre, nous nous sommes intéressés à cette maison située en cœur de bourg sur un terrain de 1 000 m<sup>2</sup>. Le bâti étant de piètre qualité, les propriétaires ne trouvaient pas acheteur ». La vente est ainsi établie à 130 000 euros TTC. « Cela reste un prix conséquent pour une maison que l'on vouait à la destruction » estime le maire.

### ➤ Ré-habiter le bourg

Avec ce projet, la municipalité s'est fixé 3 objectifs :

- réaliser une nouvelle bibliothèque publique, nécessaire
- retrouver de l'habitat de qualité en centre-bourg



La volumétrie et les toits ont été étudiés pour limiter les ombres portées sur les maisons voisines.

- requalifier l'espace public devant le bar associatif

En 2011, la communauté de communes acquiert la compétence « logement locatif social de cœur de bourg » avec effet rétro-actif sur les acquisitions communales destinées au logement social, dont cette parcelle.

### ➤ Un montage à 3

« Le montage de l'opération est complexe mais il a permis de faire converger des financements sur des projets différents » relève le maire. La commune a procédé à un montage astucieux :

- en premier lieu, la municipalité a pris contact avec Néotoa (ex-Habitat 35) qui accepte de s'occuper de l'intégralité du projet.
- pour la démolition et la concep-

tion, la commune est maître d'ouvrage. Elle a pu bénéficier des aides spécifiques de la Région Bretagne (démolition et éco-FAUR études, Néotoa prenant à sa charge le reste. « Nous avons négocié avec l'architecte de pousser l'étude jusqu'à un APD très précis (quasi CCTP) »

- Pour la partie travaux des bâtiments, Néotoa a pris la maîtrise d'ouvrage. De son côté, pour compenser l'utilisation d'une parcelle communautaire pour construire un bâtiment communal, « la commune a pris à sa charge l'ensemble des aménagements extérieurs, y compris ceux des logements sociaux ».

- La bibliothèque a ensuite fait l'objet d'une acquisition en VEFA

## ➤ une conception en PCI

La commune a souhaité que la conception se fasse par un processus de conception intégré (PCI), « afin que toutes les parties prenantes - architecte, opérateur, thermicien, économiste, usagers, voisins, élus - réfléchissent ensemble aux solutions à adopter pour répondre au cahier des charges ». Celui-ci exigeait des objectifs environnementaux précis: matériaux écologiques et sains, performance thermique « passive », production de chauffage et d'eau chaude sanitaire avec des énergies renouvelables.

Animée par la facilitatrice de Polenn, le PCI s'est déroulé en 3 soirées. La première, plus générale, sur le projet, les enjeux, les conditions de réussite et d'échecs. Les deux autres sur des problématiques plus spécifiques : les déplacements et accès, l'implantation des bâtiments, les ombres portées... « Cela a permis de résoudre collectivement les problématiques, notamment sur des points soulevés par les voisins comme les ombres portées, les circulations ou l'intimité » précise le maire. ■

“

Cette acquisition a été l'occasion pour la commune de démarrer sa politique de réhabiliter le bourg



Daniel Cueff, maire

”

### Dépenses

Démolition	16 505 €
Conception PCI (bibliothèque et logements)	54 211 €
Bibliothèque (VEFA)	316 866 €
Aménagement urbain en VEFA	139 355 €
<b>TOTAL TTC</b>	<b>526 937 €</b>

### Recettes

Conseil Régional (démolition)	5 520 €
Habitat 35 (démolition)	10 985 €
Région Bretagne éco-FAUR études (conception)	22 633 €
Néotoa (conception)	31 548 €
Réserve parlementaire	20 000 €
Conseil Général	67 571 €
Conseil Régional éco-FAUR	100 000 €
DRAC (bibliothèque)	79 487 €
Emprunt	189 163 €

## ➤ L'équipe de Moe

- Geroges le Garzic (architecte)
- Polenn (animation du PCI et BET Thermique)
- Lemonnier (économiste)

## Les solutions



- Etude de conception intégrant une possibilité d'extension du projet sur la parcelle voisine
- Bibliothèque : 140 m<sup>2</sup> utiles et 3 logements T4 (85 à 89 m<sup>2</sup>) de performance passive
- Bibliothèque en briques monomur remplies de perlite, sauf côté nord, porté par des piliers béton. Logements en ossature bois et isolé en ouate de cellulose.
- Matériaux écologiques et sains, « qualité d'air intérieur A+ », menuiseries en bois
- Chauffage / ECS :
  - pour la bibliothèque : poêle à granulés 8 kW (Palazetti) et ballon électrique de 15 litres.
  - pour les logements : centrale double flux intégrant une micro pompe à chaleur (Nilan VP18 compact). Sèche serviette électrique
- Cuve de 500l pour les jardins ■



L'opération, associant élus, Néotoa, équipe de Moe et voisins, a permis de démolir une maison de piètre qualité et de recréer un front bâti, dans la continuité des maisons existantes

## CONTACT :

Daniel Cueff, maire / Tél. : 02 99 69 92 30 / mairie-de-langouet@wanadoo.fr

BRUDED est soutenu par :

