



Bretagne rurale et urbaine  
pour un développement  
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel  
evit an diorren padus



## ► Saint-Médard-sur-Ille (35)

# La transformation du presbytère en logements sociaux

*Situé en cœur de bourg et utilisé par les associations de la commune, le presbytère a perdu tout usage une fois la rénovation de la salle polyvalente réalisée. Il est aujourd'hui rénové et agrandi pour proposer un T2, un T3 et un T4, proches des services et des transports en commun.*

**L**a commune de Saint Médard sur Ille (1300 habitants), est située à une vingtaine de kilomètres au nord de Rennes, le long de l'agréable canal d'Ille et Rance et sur la ligne de train Rennes-Saint Malo. Elle dispose d'une station TER qui la relie au centre de Rennes en 25 min, à raison d'une douzaine d'allers-retours par jour. La commune dispose également de plusieurs services de proximité : école, centr de loisirs, bar, boulangerie, épicerie, coiffeur... autant d'atouts qui en font une commune attractive.

### ➤ Un presbytère sans destination

Appartenant au patrimoine communal depuis de nombreuses années, le presbytère était utilisé par les associations de la commune : tennis de table et atelier peinture au RDC et artiste en résidence à l'étage. Des activités qui ont trouvé à se reloger dans un bâtiment jouxtant l'école (tennis de table) ou lors de la rénovation de la salle polyvalente (atelier peinture). « *Nous nous sommes beaucoup interrogés sur ce que pouvait devenir le presbytère : une nouvelle mairie ? une bibliothèque ? des locaux associatifs ?* » exprime Lionel Van Aertryck, maire. « *Mais à chaque fois, on ne trouvait pas d'utilité réelle à ce bâtiment* ». Jusqu'à ce que les élus envisagent sa rénovation en logements.

### ➤ Des logements aidés

La municipalité contacte alors 2 bailleurs sociaux. L'un des deux refuse



Des logements de qualité, à loyers modérés, en cœur de bourg.

immédiatement, pour des raisons de coûts. L'autre, Néotoa (ex Habita 35), en convention avec la communauté de communes dans le cadre de sa compétence « logements locatifs sociaux en cœur de bourg », accepte. Dans le cadre de cette convention, Néotoa apporte des fonds propres plus importants sur des projets de petites tailles, qu'elle compense par des apports moins élevés sur des opérations de plus grande envergure dans les communes les plus attractives du territoire.

### ➤ Côté commune

Néotoa propose de réaliser 3 logements sociaux juxtaposés, pour éviter les superpositions : un T2 de 58 m<sup>2</sup> (loyer de 289 €/mois), un T3 de 71 m<sup>2</sup> (369 €/mois) et un T4 de 85

### Des accès bien pensés



Lors de la rénovation de la salle polyvalente, qui jouxte le presbytère, la municipalité avait fait le choix de réaliser un accès direct entre la place de l'église et l'espace jeux nouvellement créé. Celui est maintenant directement accessible de l'arrière des logements grâce à une percée dans le mur. ■

m<sup>2</sup> (438 €/m<sup>2</sup>). Chaque logement dispose d'un jardin. Deux ont été réalisés dans la partie ancienne. Un, dans une partie neuve, à la place de la partie la plus vétuste qui a été démolie. La municipalité, liée à Néotoa par un bail emphytéotique de 55 ans, a été consulté à différentes phases du projet. « Nous leur avons fait confiance sur l'aspect bâti » indique le maire. « Nous avons pu faire des remarques sur les plans, puis lors du CCTP nous avons notamment pu faire des propositions concernant l'impact sur la santé de certains matériaux et nous étions invités aux réunions de chantier ».

### ➤ Côté bailleur

Le loyer mensuel que percevra le bailleur est arrêté au niveau national (4,96 €/m<sup>2</sup> de surface utile en 2014), majoré de 6% dans le cas d'une performance BBC, ce qui est la cas de cette opération. Côté dépenses, Néotoa prévoit des frais d'entretien et de gestion de 850 €/logement/an (frais de gestion, état des lieux, petits travaux, ...), une provision pour grosse réparation à partir de la 6<sup>ème</sup> année et un risque de vacance de 1% du temps. « Sur

« Ce projet a permis de réhabiliter un bâtiment ancien, qui reste au patrimoine de la commune sans en avoir l'entretien, tout en proposant des logements d'excellente qualité, à loyers modérés »



Lionel Van Aertryck, maire.

Financement (Néotoa)	
Conseil général 35	27 450 €
Etat	9 200 €
Communauté de communes	54 000 €
Région	4 500 €
Prêt Caisse des dépôts	220 350 €
Néotoa fonds récupérables (loyers, frais de gestion, ...)	37 000 €
Néotoa fonds propres non récupérable	17 000 €
Dépenses	
Foncier (ici, bail emphytéotique avec la commune) et travaux VRD	46 500 €
Honoraires de conception (architecte et bureaux d'études associés)	59 000 €
Travaux	264 000 €
<b>TOTAL TTC</b>	<b>369 500 €</b>

une base de 40 ans de loyers, nous savons donc à l'avance les recettes que nous procurera une opération et pouvons donc évaluer la faisabilité financière d'une opération, une

fois les travaux estimés» explique Johan Landry de Néotoa. En pratique, «une opération n'est souvent excédentaire qu'au bout de 15 à 20 ans ». ■



Les logements donnent directement sur la place de l'église, à deux pas des services et des commerces et à 5 minutes à pied de la station TER

### Les solutions techniques



- T2 (58 m<sup>2</sup>), T3 (71 m<sup>2</sup>) et T4 (85 m<sup>2</sup>) avec accès individuels et jardin pour chaque logement
- Isolation renforcée permettant d'atteindre la performance BBC
- Chauffage électrique et Eau chaude sanitaire avec ballon électrique
- Attention portée sur la qualité de l'air intérieur : peintures, colles... à teneur limitée en COV. ■

### CONTACT :

Lionel Van Aertryck, maire / Tél : 02 99 55 23 53 / mairie@smdsi.fr

BRUDED est soutenu par :



La transformation du presbytère en logements • avril 2014



www.bruded.org