



► Saint-Frégant (29)

Rénovation de l'ancien presbytère en cœur de bourg en logements sociaux

En 2012, se pose la question du devenir du presbytère vacant depuis 2010. La municipalité choisit d'y faire des logements sociaux de qualité, sans bailleur social. Elle va créer deux T3 dont un accessible aux personnes à mobilité réduite et un jardin partagé.

Saint-Frégant est une commune rurale située à quelques encablures de Lesneven et de la côte Nord du Finistère. Avec ses 770 habitants (en légère croissance), elle appartient à la CC du pays de Lesneven et des Légendes. Elle offre des équipements et des services dans un rayon accessible à pieds : école, restaurant- bar - tabac et foyer de jeunes.

↗ Naissance du projet

En 2010 le dernier curé du village quitte le presbytère situé en plein cœur de bourg et propriété communale depuis 1907. C'est dans ce contexte que la municipalité s'interroge sur ce que pourrait devenir ce bâtiment patrimonial : foyer de jeune, lieu de réunion pour la paroisse ou bien encore un gîte d'étape... Au final, les élus optent pour la création de logements sociaux en réponse aux besoins identifiés à l'échelle intercommunale. Cela permettra d'inscrire la collectivité dans le projet du programme local de l'habitat de la communauté des communes.

Les objectifs de cette opération étaient de conjuguer la rénovation d'un bâti abandonné en cœur de bourg avec l'accueil de nouveaux habitants (et peut-être d'enfants à l'école) et la préservation de terres agricoles, en lien avec le référentiel foncier.

Cette belle bâtisse du 18^e siècle, patrimoine historique de la commune, sera réhabilitée en deux logements sociaux de type T3 (62



Le presbytère avant et après rénovation

et 64 m²), très fonctionnels (possibilité de 4 personnes par logement). Le jardin de curé qui le jouxte sera conservé et remis en état pour devenir un jardin communal partagé.

Les bailleurs sociaux contactés par la mairie n'ont pas souhaité investir dans un tel projet. La commune décide alors de poursuivre malgré cela et trouve de nombreux financements pour réaliser l'opération.

↗ Les choix constructifs

La commune assure la maîtrise d'ouvrage et choisit la communauté de communes comme assistante à maîtrise d'ouvrage. Ils élaborent le cahier des charges pour recruter une équipe de maîtrise d'œuvre de travaux. N'ayant pas de périmètre classé autour de l'église, l'accord

Les coûts estimatifs juin 2019 : études et travaux, hors jardin

Dépenses

AMO + études + assur	51 K€
Démolition	25 K€
Travaux	322 K€
TVA	80 K€
Total TTC	478 K€

Recettes

État - DETR (25%)	55 K€
État - fds parlmt	21 K€
Région - cont. pays	18 K€
CD Finistère	45 K€
CC (fds de concours)	49 K€
Commune	149 K€
Loyers (10 ans)	63 K€
recup - TVA	78 K€
Total TTC	478 K€

de l'architecte de bâtiments de France n'a pas été nécessaire.

L'architecte mandataire choisi par la commune est le Brestoï Ingo Benzler qui a eu comme objectif de garder le cachet architectural du bâtiment et la conservation de la façade. Le Studio Urvois est également intervenu.

Le logement au rez-de-chaussée est accessible aux personnes à mobilité réduite : largeurs des portes, volets électriques, espace de stationnement...

Les exigences requises pour réaliser un bâtiment à haute performance énergétique (pompe à chaleur, panneaux photovoltaïque) dépassaient les capacités financières de la commune. Les normes RT 2012 ont été respectées permettant l'amélioration de nombreux éléments. Avant les travaux, le presbytère présentait des murs non isolés en pierre, un plancher bois et des menuiseries extérieures en bois en simple vitrage. Le plancher bas sur terre-plein en dalle béton n'était pas isolé, l'exposition est/ouest apportait peu d'apport solaire et le système de ventilation était désuet. Afin de pallier ces nombreux « défauts », il a été choisi la pose de menuiseries en double vitrage, l'isolation des planchers et des murs extérieurs, installation d'une

“ C'est une réussite, on est fiers d'avoir réalisé cette rénovation qui met en valeur le patrimoine historique et culturel de notre commune et permet d'accueillir de nouveaux habitants en cœur de bourg. ”



Cécile Galliou
maire

VMC par niveau et par logement, éclairage basse consommation. Les deux logements partagent un local vélo (en bois avec un panneau solaire pour son éclairage). L'assainissement a été entièrement refait. Le garage du presbytère a été détruit car il contenait de l'amiante.

Les travaux démarrent en mai 2017, le bâtiment est livré en mai 2018 et inauguré en septembre suivant. Les locataires (un jeune couple et un célibataire retraité) investissent les lieux fin 2018.

➤ La gestion des locations

Une convention a été signée en 2016 entre la mairie et les services de la Préfecture, ouvrant des droits aux APL pour les futurs locataires. Cette convention stipule le montant maximum des loyers : 303 € et 314 € (hors charges). Ils permettront de couvrir partiellement (à 70% sur 10 ans) le remboursement de l'emprunt communal.



Le jardin « de curés » qui sera réhabilité en régie communale

La commune a choisi de sous-traiter la gérance des logements à l'agence immobilière « Habasque » de Lesneven. « Cela nous offre de la souplesse » précise la maire. Par la suite, la commune envisage peut-être de reprendre la gérance qui lui coûte 6% TTC du loyer annuel.

➤ Le jardin, espace public

La dernière phase des travaux (2019/20) consistera à remettre en état le petit jardin « de curé » situé en front de rue dans le cadre du projet d'embellissement du centre-bourg en cours, pour lequel la commune a fait appel aux étudiants de Géoarchitecture en 2018 pour une étude. Véritablement choyé pendant une vingtaine d'années par les prêtres, les éléments constitutifs (poirier, pommier et rosiers) seront conservés. Adhérente depuis de nombreuses années à la charte zéro phyto, la commune exigera un entretien naturel. Le jardin partagé a aussi pour objectifs de favoriser le lien social et la mixité intergénérationnelle, en devenant un lieu de rencontres et de dynamiques collectives autour de sa gestion écologique. Les habitants et les écoliers seront associés à cette démarche.

La municipalité cherche actuellement l'équipe de maîtrise d'oeuvre (paysagistes + travail participatif) à même de pouvoir réaliser cela, avec un budget communal. ■



L'arrière du bâtiment avec son local à vélo

CONTACT :

Cécile Galliou, maire - mairie.saint-fregant@wanadoo.fr - 02 98 83 05 02

Cette fiche a été réalisée avec le soutien de :

