



Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel
evit an diorren padus



► Treflevenez (29)

Rénovation d'une maisonnette en cœur de bourg pour créer du logement locatif

Souhaitant maintenir un cœur de bourg vivant, la commune a mis en œuvre une opération de rénovation d'un bâti ancien situé en face de l'église. Partant sur un projet de lieu de vie « intergénérationnel », les élus ont finalement choisi de créer un logement locatif.

Tréflévenez, 252 habitants, située à quelques kilomètres de Landerneau, surplombe les monts d'Arrée. Si elle n'a pas d'école ou de commerce (un distributeur automatique de pain est très apprécié !), elle demeure dynamique grâce à des aménagements et des temps de partage importants : bar associatif ponctuel, accueil des randonneurs, espaces jeux pour les plus jeunes, temps festifs, etc.

➤ Un projet qui a plus de 10 ans

La commune avait envisagé depuis plusieurs années de rénover ces trois maisonnettes dans le but de créer un nouveau lieu de vie en cœur de bourg. En 2012, les élus missionnent la SAFI (partenaire du conseil départemental pour des missions d'assistance) afin de faire une étude pour la rénovation de ce bâti. Il en est ressorti plusieurs pistes : 1/un « lieu de convivialité » pouvant accueillir 10 à 20 personnes assises (repas, fête, événements divers) 2/un bureau pour un praticien (médecin, kiné, coiffeur...), 3/un point relais ou commerce (AMAP, épicerie...) ou 4/un logement. Le projet était alors estimé à 258 K€ HT (étude, acquisition et travaux).

En 2016, la commune sollicite le CAUE 29 qui propose alors un aménagement pour la « création d'un lieu 'chaleureux', renforçant l'identité villageoise de Tréflévenez (patrimoine historique et archi-



Esquisse finale : élévation côté rue.

tectural) et invitant la population à s'investir. Dans cet esprit pourquoi ne pas imaginer une petite bibliothèque et un café participatif où chacun pourrait abonder le fonds et animer les lieux ? L'ouverture du pignon ouest et la mise en place d'une terrasse complétée d'un abri pourraient en outre permettre la tenue de petits spectacles en extérieur (contes, musique, jeux...).

En 2019, faute d'être sûr d'avoir des porteurs d'un projet « intergénérationnel » qui pourraient assurer l'animation d'un tel lieu et devant la difficulté d'être obligés de prévoir des aménagements PMR en tant qu'espace recevant du public, la commune choisit la plus sage version d'un simple logement qui pourrait être mis en location. Cela répond à la dynamisation du cœur de bourg et à une demande impor-

Offre de logements

Deux lotissements plus anciens accueillent dix et douze logements dont quatre logements locatifs (Armorique Habitat).

En 2017, un nouveau lotissement communal accueille aujourd'hui dix-sept maisons individuelles dont deux en location.

Un futur lotissement privé sur un terrain en cœur de bourg va aussi pouvoir accueillir quatre espaces non viabilisés et quatre autres espaces seront viabilisés moyennant une demande de permis d'aménager qui permettra à la municipalité d'apporter un regard sur le type de constructions.

L'objectif de la commune est d'avoir une offre d'habitat suffisante pour stabiliser la population autour de 300 habitants permettant aussi le maintien des dix exploitations agricoles sur la commune et les terres attenantes. ■

tante pour ce type de logement sur la commune (notamment des jeunes couples - avec enfants).

➤ Acquisition

La maison en pierres apparentes en cœur de bourg située en face du cimetière est donnée à la commune en 2010. Bien que présentant deux volumes, elle constitue une seule habitation. La commune accepte le don moyennant le paiement du petit reliquat de prêt (5 000 €).

En 2018, la commune achète la maison voisine pour l'intégrer dans le projet global. La maison montre des défaillances structurelles importantes et le choix est porté sur sa démolition. Le terrain permet toutefois d'agrandir l'assiette du projet.

➤ La réalisation

Maîtrise d'ouvrage. En 2019, la commune signe une convention avec la CC Pays de Landerneau-Daoulas pour lui confier l'assistance à maîtrise d'ouvrage. Elle accompagne la commune pour la recherche d'une équipe de maîtrise d'œuvre (rédaction du cahier des charges) et le suivi de l'étude. Elle intervient dans la coordination des missions annexes (géomètre, SPS, CT étude géotechnique), la rédaction des pièces administratives pour les marchés de travaux et la veille juridique.

“ Rénover du logement vacant en cœur de bourg permet d'offrir une solution locative pour des jeunes en attente de pouvoir acquérir un logement.



” Georges Philippe, maire

Le programme comportait des éléments qui visaient la préservation du caractère architectural et rural du bâti, afin de maintenir l'aspect de la ruelle.

Maîtrise d'œuvre. Deux cabinets d'architectes ont répondu. Le cabinet Boucher et Jourde (Ploudaniel) a été retenu. Le projet propose une maison avec trois chambres (deux au rez-de-chaussée et une en sous pente à l'étage), un petit bureau-pallier à l'étage (mezzanine), un salon séjour et une cuisine au rez-de-chaussée. Il présente des éléments intéressants :

- Maintien de la façade en pierres apparentes (et construction neuve en arrière)
- Rehaussement du toit pour permettre la création d'une mezzanine (avec chambre et bureau à l'étage) : la hauteur de la maison sera alignée avec la maison mitoyenne
- Création d'un 'sas' entre la maison habitable et la construction

Coûts et financements

Dépenses250 K€ TTC

Acquisition :

maison en pierres 5 K€

maison isolée + démolition 15 K€

AMO/CCPLD..... 3 K€

Études + Travaux

Maîtrise d'œuvre + Démolition + reconstruction227 K€ TTC

Recettes

État : (DETR)..... 75 K€

DDTM (logements sociaux).. 3 K€

Commune..... 163 K€

La commune est en capacité de financer cette opération sans recourir à un emprunt. ■

neuve (en place de la maison démolie) servant de carport, garage et buanderie (espaces non chauffés)

- Normes de la RT 2012 en terme d'isolation ;
- Un poêle à bois chauffe le rez-de-chaussée (électrique pour le chauffe-eau et l'étage)

Le suivi des travaux est assuré par le maître d'œuvre. Le programme est finalisé en juillet 2019 pour une mise en service prévue fin 2020. Les événements sanitaires qui ont suivi ont retardé les travaux ; la maison ne sera livrée que fin 2021.

➤ Mise en location

Le loyer mensuel qui sera pratiqué n'a pas encore été évalué : il se situera dans la fourchette des prix pratiqués pour le secteur. Plusieurs personnes se sont déjà montrées intéressées par cette location. ■



Logement en chantier - mai 2021

CONTACT :

Georges Philippe, maire - georges.philippe@treflevez.bzh - 02 98 25 17 09

Cette fiche a été réalisée avec le soutien de :

