



Bretagne rurale et urbaine  
pour un développement  
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel  
evit an diorren padus



## ► Retiers (35)

# 12 logements sociaux intergénérationnels et de qualité, intégrés en cœur de bourg

*Douze logements et un commerce ont vu le jour en 2019 en plein centre-bourg. La municipalité a porté les études pré-opérationnelles, puis confié le projet au bailleur social Neotoa. L'aménagement propose des formes architecturales de qualité et un confort de vie pour les locataires.*

**S**ituée à moins de 30 minutes de Rennes et de Vitré, aux confins de la Loire Atlantique, du Maine et Loire et de la Mayenne, Retiers est une commune périurbaine qui a su conserver la qualité de vie de son passé rural. Totalement reliée à Rennes grâce à l'axe Rennes-Angers, disposant d'une gare et d'une ligne de bus départementale, sa situation géographique privilégiée lui confère de grandes possibilités de développement.

### ➤ Objectif : un projet qui profite à tous

L'équipe municipale a à cœur d'accompagner ce développement afin qu'il profite à tous : jeunes, familles, aînés, mais aussi personnes fragiles ou handicapées. Dès 2014, les élus identifient un terrain en centre ville, susceptible d'accueillir des logements tout en contribuant à la qualité urbaine du bourg. Ils se tournent vers l'Etablissement public foncier de Bretagne pour son acquisition (voir encadré).

### ➤ Etudes préalables portées par la commune: comprendre le besoin, définir le projet

En 2016, afin de définir le projet, la municipalité lance une étude pré-opérationnelle et missionne le cabinet Vendredi Architecture, accompagné du cabinet de sociologie Idea Recherche. Ce dernier avait pour mission d'étudier les besoins sociologiques sur le territoire pour déterminer le programme de l'opération : nombre et typologies de logements, commerce éventuel, etc. Pour cela,



Les formes urbaines ont été travaillées pour intégrer ces logements dans le tissu urbain : toitures double-pente, placette, accès extérieurs, menuiseries ludiques...

les bureaux d'études ont proposé conjointement avec le CCAS, des enquêtes sur le besoin en logement des seniors (localisation, surface, etc) et ont fait le lien avec les besoins de l'ESAT présent sur la commune. Les résultats témoignent d'un besoin de logements adaptés au vieillissement et au handicap, plutôt de petites tailles. Les premiers plans proposés par l'architecte confirment la faisabilité d'une opération comprenant une douzaine de logements.

« Le fait de disposer d'un programme et d'une esquisse architecturale a permis de témoigner de la faisabilité du projet; cela a facilité la recherche d'une structure pour le porter. L'étude pré-opérationnelle nous a aussi permis d'identifier les besoins au plus près du terrain, et

### Soutien de l'EPF pour acquérir le terrain



Vendredi Architecture ©

La commune a acheté le terrain de 1200 m<sup>2</sup>, qui comprenait une maison des années 1960 sans caractère particulier. Pour que le projet soit faisable, des fonds de jardins devaient aussi être mobilisés. L'acquisition du terrain, le désamiantage et la démolition de la maison ont été portés par l'EPF Bretagne : cela a permis à la commune de se concentrer sur la définition du projet avant de racheter l'ensemble à l'EPF. ■

de définir et maîtriser les objectifs de ce projet : intégration architecturale, connexions piétonnes, espaces extérieurs pour chaque logements...» témoigne le maire Thierry Restif.

### ➤ Un portage par le bailleur social Neotoa

En s'appuyant sur cette étude et la programmation qu'elle proposait, les élus ont alors cherché un porteur de projet : « à l'époque, aucun bailleur privé ne souhaitait intervenir sur le projet », se souvient le maire, « et nous avons confié l'opération au bailleur social Neotoa qui a accepté de porter l'opération en nous reversant 5 000 € par logement ».

Au total, ce sont donc 60 000 € qui sont récupérés par la commune lors du transfert des terrains à Neotoa. « L'acquisition et la démolition nous avaient coûté près de 270 000 €, et le reste à charge pour la commune était de 140 000 €. Nous avons été lauréats d'un appel à projets du Département qui nous a soutenu à hauteur de 60 000 € » complète le maire. « L'implication financière de la municipalité montre l'effort fait par la commune pour dynamiser la centralité et donner envie de vivre en centre-ville » complète l'édile.

### ➤ Douze logements pour un projet intergénérationnel

Le maire rappelle l'un des objectifs

“ Le fait que la commune ait réalisé l'étude pré-opérationnelle a facilité la recherche d'une structure pour porter l'opération. Cela nous a aussi permis d'identifier les besoins au plus près du terrain et de définir les objectifs de qualité du projet. ”



Thierry Restif, maire

phases du projet : « Nous souhaitons que cet ensemble accueille des personnes de tous âges : des anciens, des jeunes, mais aussi des travailleurs en insertion ».

Le chantier a démarré à la fin de l'année 2017, et l'ensemble des bâtiments a été livré au printemps 2019. Ils se composent de T2 et T3, dont trois de plain-pied qui sont adaptés au handicap et au vieillissement. L'opération comprend aussi un logement T4 qui accueille les résidents de l'ESAT du Bois-Macé en colocation. Les surfaces totales construites sont de 883 m<sup>2</sup> SHAB.

### ➤ Qualité urbaine et architecturale, confort des logements

#### Logements groupés et intimité préservée

Les logements se répartissent sur deux niveaux, avec des accès par escaliers extérieurs aux logements situés à l'étage. Le projet prévoit des espaces extérieurs pour chaque

logement, et garantit l'intimité avec des pare-vues et une réflexion sur l'orientation des bâtiments.

#### Accessibilité douce

Une allée reliant directement la place de l'église aux nouveaux logements a été aménagée en créant un porche sous un logement.

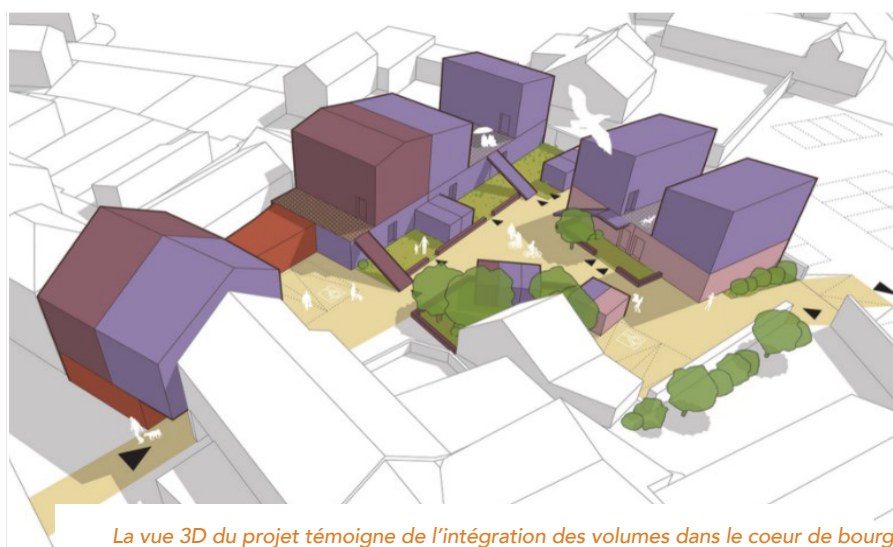
#### Pas de garage mais des box de rangement

L'opération ne comprend pas de garage, le stationnement se faisant sur l'espace public sur la place Miescisko située à une vingtaine de mètres : « cela semble convenir aux locataires, qui de ce fait, ne paient pas de loyer pour le stationnement » indique le maire. En revanche, des boxes extérieurs sont prévus pour permettre aux occupants de bénéficier d'espaces individuels de rangements.

« L'identité de l'opération a été travaillée avec des toits double-pente, des menuiseries et garde-corps de couleur orangée qui se veulent ludiques » précise le maire.

### ➤ Un nouveau projet de logements sociaux voit le jour

Un autre projet sera livré fin 2022, qui consiste à démolir 25 logements vieillissants pour reconstruire 19 logements locatifs sociaux au sein de la Résidence Tilleuls, de l'autre côté de l'église. Les futurs pavillons (10 T3 – 8 T4 – 1 T5) seront dotés de garages, terrasses et jardins individuels plantés. Le projet est là aussi porté par Neotoa, et soutenu à hauteur de 120 000 € par Roche aux Fées Communauté. ■



La vue 3D du projet témoigne de l'intégration des volumes dans le coeur de bourg.

### CONTACT :

Mairie / 02 99 43 51 41 / mairie-de-retiers@wanadoo.fr

Cette fiche a été réalisée avec le soutien de :

