

Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel
evit an diorren padus



► Notre-Dame-des-Landes (44)

Réhabilitation d'une ancienne longère en 6 logements très sociaux et un local commercial

L'opération finalisée fin 2022 inaugure le renouvellement urbain du centre-bourg et la valorisation de son patrimoine bâti. Pour ce projet, la commune, très volontaire, a acquis le bien qu'elle a cédé en bail à réhabilitation à l'association SOLIHA qui œuvre pour l'accès au logement des plus modestes.

Notre-Dame-des-Landes est une commune rurale de Loire-Atlantique. Avec 2 325 habitants, elle est la plus petite des 12 communes de la communauté de communes Erdre et Gesvres.

Depuis quelques années les élus accompagnent la transformation du patrimoine bâti et foncier du centre-bourg qui offre un potentiel de densification certain.

> Voir fiche BRUDED sur la démarche globale.

Ils se sont récemment mobilisés sur une opération concernant une ancienne longère en vente en plein coeur de bourg.

Des freins à l'investissement privé

Trois facteurs freinent l'acquisition de la longère par des privés :

- Le souhait de préemption de la commune de 150 m² sur la parcelle en vue d'une éventuelle extension du restaurant scolaire voisin de l'opération.
- La bâtisse est enserrée dans un îlot complexe comprenant des servitudes de passages à l'usage d'autres riverains.
- Le bâti est vieillissant et complexe à réhabiliter

Pour la commune, une opération d'intérêt général

Par ailleurs, pour les élus, la bâtisse soulève de multiples enjeux :

- Elle accueille sur sa façade nord le dernier commerce alimentaire du



L'opération se compose de 2 T2, 2 T3 et 2 T4. Les 6 logements disposent chacun d'un espace extérieur, d'une cave et d'une place de stationnement.

bourg, une petite supérette qui loue le local vieillissant pour un prix défiant toute concurrence.

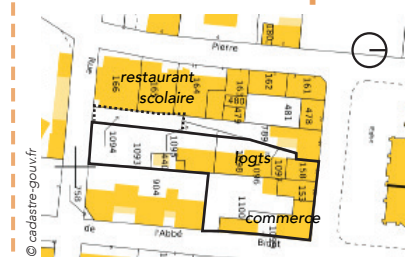
- La longère est grande et pourrait accueillir plus d'un logement : les élus imaginent d'y créer plusieurs logements à loyer modéré qui manquent encore sur la commune malgré une politique volontariste en faveur du logement social.

Un portage SOLIHA

Après plusieurs échecs de portage par un investisseur privé, le maire se rapproche de l'association SOLIHA (Solidaires pour l'habitat). L'association intéressée par le projet lance une étude préalable pour étudier la faisabilité de l'opération.

L'association permet aux élus d'atteindre les objectifs qu'ils se sont fixés

Un foncier complexe



La longère est enserrée dans un îlot en coeur du bourg sur une assiette foncière d'environ 1450 m². Quand les élus landais commencent la réflexion sur le devenir de ce bâti la situation complexe décourage les investisseurs privés. Les élus vont donc acquérir la bâtisse sur leurs fonds propres (90 000 euros), puis ils céderont le bien en bail à réhabilitation à SOLIHA (voir détail sur bail à réhabilitation au verso). ■

pour ce projet :

- Réhabilitation et valorisation d'un bâti ancien
- Création de logements très sociaux : loyers 200 – 250 euros /mois conventionnés avec l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat).
- Attention donnée à la qualité d'usage des logements

L'étude s'avère concluante. SOLIHA n'intervenant qu'exclusivement sur du bâti appartenant à une collectivité, la commune décide d'intervenir et acquiert le bien en février 2019 pour 100 000 euros (dont 10 000 euros pour la réserve foncière destiné à l'extension du restaurant scolaire).

➤ Le bail à réhabilitation

La commune ne vend pas le bâti, mais le donne à bail à réhabiliter à SOLIHA. L'association assure le portage financier des opérations (foncier, travaux, honoraires, bilan financier dont recherche des subventions). L'association assume les annuités d'emprunts pendant toute la durée du bail, qui est définie par le plan de financement et les annuités qui permettent d'équi-

“ Le bail à réhabilitation mérite d'être mieux connu. Les annuités sont définies par le plan de financement. C'est un outil qui permet à la commune de valoriser son patrimoine bâti. ”



Notre-Dame-des-Landes ©

Jean-Paul Naud, maire.

librer le budget (ici 43 ans). L'association s'engage à restituer le bien à la collectivité à la fin du bail dans le même état qu'après les travaux engagés. L'opération s'est finalisée en novembre 2022. L'un des logements a été attribué à l'accueil d'une famille ukrainienne avec l'accompagnement social des travailleurs sociaux de SOLIHA.

➤ Rénovation du local commercial par la commune

La commune a elle, pris à sa charge la rénovation du local commercial situé au rdc de la longère en engageant 40 000 euros sur ses fonds propres sans augmentation actuelle du loyer pour



BRUDED ©

L'épicerie au RDC, réhabilitée par la commune

permettre au commerce de rester en place.

➤ Coût de l'opération, financement et subventions

Coût de l'opération : 1 138 163 € TTC
+ 40 000 euros pour la rénovation du local commercial

Recettes

- ANAH :358 200 €
- Prime Habiter mieux :12 000 €
- Région :200 000 €
- Fondation Abbé Pierre :30 000 €
- CCEG :60 000 €
- Département 44- AMI coeur de bourg :65 050 €
- Commune :65 050 €

total recettes :790 300 €

la commune a touché une subvention DETR de 10 000 € pour la rénovation du local commercial.

Dépenses

Achat de la longère :90 000 €
Rénovation du local commercial :
.....40 000 €

D'autres opérations sont en projet dans le coeur de bourg avec d'autres partenaires. Notamment l'îlot place de la Paix (voir fiche dédiée) et l'îlot Presbytère, dont l'ancien bâtiment devrait accueillir la future mairie. ■



BRUDED ©

Vue de l'intérieur de l'îlot, l'épicerie est située à l'arrière et s'ouvre sur la Place de l'église.

CONTACT :

Monsieur le maire / 02 40 57 22 14 / contact@notre-dame-des-landes.fr

Cette fiche a été réalisée dans le cadre d'un cycle régional de visites proposé en partenariat avec :



BRUDED est soutenu par :

