

## Fiche projet – rénovation de la maison Petitjean

Date : 23 juin 2025

<b>Titre *</b>	<b>Rénovation de la maison Petitjean</b>
<b>Critères de résilience concernés *</b> (cf. Moulinette plesséenne ↓)	Vivre ensemble, inclusion sociale et solidarité Economie circulaire, réemploi, politique zéro déchet Circuits courts des ressources et de la main d'œuvre Sobriété en ressources et matières premières Accessibilité Participation citoyenne et co-construction
<b>Projet politique communal</b>	<p>Le projet communal de la ville de Plessé s'appuie sur deux principes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une gouvernance partagée, basée sur les principes de participation de toutes et tous, de co-construction, transparence et de démocratie : les citoyens et usagers sont associés aux décisions et projets ;</li> <li>- La résilience du territoire, qui comprend deux aspects : le développement durable, les projets doivent avoir un impact positif sur les plans environnemental, économique et social), et la sobriété, tant écologique que financière (s'assurer que le projet limite ses impacts, est bien dimensionné pour répondre aux enjeux qu'il se propose de traiter, peut être évolutif ou réversible pour s'adapter à l'évolution des besoins ou des orientations politiques).</li> </ul> <p>✓ La gouvernance partagée</p> <p>Les principes de transparence et de gouvernance partagée traversent l'ensemble de l'action municipale : « gardien de la démocratie » au sein du conseil municipal, chargé de veiller au respect de l'expression des opinions au sein de celui-ci, remplacement des commissions municipales par des comités consultatifs ouverts aux citoyens volontaires (les « Volontaires Investis à Plessé »), co-construction des projets avec les usagers et les riverains...</p> <p>Au démarrage de chaque projet, une cartographie des partie-prenantes est établie et les modalités de participation sont fixées : qui est consulté, qui participe à la prise de décision... Les comités de pilotage et les groupes de travail des différents projets incluent des volontaires investis dans les comités.</p> <p>✓ Les critères de résilience</p> <p>S'assurer du respect des principes de développement durable et de sobriété implique un travail important de réflexion et de préparation en amont du lancement des projets. Ce travail est mené de manière collective : les hypothèses de travail sont passées au crible des critères de résilience, grâce à un travail de définition des priorités, puis de leur pondération en fonction des objectifs du projet et enfin d'analyse des impacts des différentes hypothèses sur les priorités.</p>

<p><b>Origine du projet</b></p>	<p>Situé au cœur du bourg de Plessé, juste derrière l'église, le bâtiment « Petit Jean », du nom de la place sur laquelle il est situé, a tour-à-tour abrité la mairie, puis une bibliothèque. Il a ensuite été inutilisé pendant plusieurs années.</p> <p>Alors que le souhait avait pour un temps été de vendre ce bâtiment, il est finalement resté propriété de la commune dans l'attente d'une nouvelle destination. Les élus ont souhaité tirer parti de ce patrimoine pour mener, dans le cadre d'un programme de revitalisation du cœur de bourg, des projets répondant aux besoins du territoire (habitat, commerces et services notamment) tout en s'inscrivant dans une démarche de sobriété foncière et énergétique. En effet cette rénovation a été conçue selon un haut niveau d'exigence environnementale.</p> <p>La commune de Plessé connaît une croissance forte de sa population depuis une vingtaine d'années. Or la réponse en logements reste pour le moment insuffisante et inadéquate, notamment en ce qui concerne les biens collectifs et/ou locatifs. De la même manière, il y a un manque de locaux commerciaux dans les trois centres bourgs et une offre en services et en commerces insuffisante.</p> <p>Cette situation ne permet ni de répondre aux sollicitations des entrepreneuses et entrepreneurs qui souhaiteraient implanter leurs activités sur le territoire, ni aux aspirations des nouveaux arrivants qui souhaiteraient y habiter, ni même aux besoins des habitants qui souhaiteraient consommer plus localement.</p>
<p><b>Finalité(s) *</b> = le(s) but(s) (à long terme) du projet en lien avec un ou plusieurs enjeux</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Dynamiser et mettre en valeur du cœur de bourg de Plessé</li> <li>✓ Mettre en œuvre la transition écologique et solidaire sur le territoire de la commune</li> <li>✓ Soutenir les entreprises et les commerces du territoire =&gt; en lien avec la stratégie économique et commerciale portée par la commune.</li> </ul>
<p><b>Objectif(s) *</b> = les moyens qui cumulés permettent d'atteindre le but final</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Augmenter et diversifier l'offre de logement (logements collectifs et locatifs, dont logement social)</li> <li>- Augmenter et diversifier l'offre de commerciale et artisanale</li> <li>- Associer logements et commerces pour encourager la dynamique actuelle du bourg</li> <li>- Rénover l'existant pour tendre vers la zéro artificialisation nette</li> <li>- Permettre la réversibilité des lieux par l'adaptation des aménagements dans la partie commerciale</li> <li>- Mettre en valeur le patrimoine bâti tout en réalisant une rénovation exemplaire du point de vue environnementale (utilisation de matériaux biosourcés et haut niveau d'exigences en matière d'économie d'énergie).</li> <li>- S'inscrire dans la filière locale de l'éco-construction et de l'économie circulaire en bâtiment (utilisation de matériaux biosourcés et de réemploi, disponibles localement)</li> </ul>
<p><b>Public cible *</b> = pour qui ?</p>	<p>Logement temporaire meublé : selon critères CCAS</p> <p>Logement de droit commun : tout public</p> <p>Locaux commerciaux / professionnels : tout projet compatible avec de l'habitat</p>
<p><b>Description du projet *</b> = quoi, pourquoi ?</p>	<p>Le projet a consisté à rénover le bâtiment existant pour créer une surface à aménager en 1 ou 2 commerces au RDC (plateforme nue qui a été aménagée en fonction des occupants), et à aménager 2 logements en duplex au R+1 +combles. Cette rénovation a fait l'objet d'une exigence environnementale forte pour limiter les impacts environnementaux de ce bâtiment, que ce soit pendant sa construction ou son exploitation.</p> <p>Les cloisons des locaux commerciaux ont été réalisées de manière à être démontables</p>

	<p>afin que le lieu puisse être mis à disposition en un seul local commercial/professionnel. L'accès aux locaux commerciaux/professionnels se fait par deux portes adaptées aux personnes à mobilité réduite, accessibles par une rampe qui sera mise aux normes.</p> <p>L'ensemble des façades a été débarrassé des enduits béton pour être réenduites avec un produit adapté au support, à base de chaux et de teinte blanc cassé.</p> <p>Le bâtiment abrite aujourd'hui :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Deux logements en duplex au premier et au deuxième étages, dont un logement à vocation sociale meublé (il servira de logement d'urgence ou logement temporaire) et un logement locatif longue durée non meublé Loyer logement : 750 € Loyer logement temporaire : 350 € + 80 € charges</li> <li>- Un local professionnel de 36 m<sup>2</sup> dans lequel est installée sur kinésithérapeute (via bail professionnel de 9 ans)</li> <li>- Un local professionnel de 43 m<sup>2</sup> dans lequel est installée une deuxième kinésithérapeute (via bail professionnel de 9 ans)</li> </ul> <p>Gestion administrative des logements communaux :</p> <p>Logement temporaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Contrat d'occupation de 30 jours</li> <li>• La commission logement du CCAS prononce l'attribution : les candidatures sont présentées toujours de manière anonyme</li> <li>• Les critères d'attributions ont été définis par délibération du CCAS</li> <li>• Priorité donnée aux plesséens</li> </ul> <p>Logement de droit commun :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bail de 3 ans renouvelable.</li> <li>• La commission logement prononce l'attribution : les candidatures sont présentées toujours de manière anonyme</li> <li>• 3 candidatures sont présentées au minimum</li> <li>• Nous avons une liste de personnes à la recherche de logement, nous l'activons en cas de vacance de logement social, communal et autres. Cette liste est complétée par les personnes inscrites auprès des bailleurs sociaux pour la recherche de logement social (nous y avons accès).</li> </ul> <p>Gestion administrative des locaux commerciaux : responsable du développement et de la vie locale en lien avec le notaire.</p>
<p><b>Inscription du projet dans les documents d'aménagement du territoire</b></p>	<p>Le projet s'inscrit dans les orientations de l'ensemble des plans et programmes dessinés à l'échelle intercommunale.</p> <p>On retrouve, entre autres, au niveau du SCoT, l'objectif 4 de « territoire durable et exigeant » comportant un axe 2 « un urbanisme repensé et économe » (anticiper les besoins qualitatifs en logements, rendre les espaces urbains plus attractifs, rendre la trame urbaine plus économe, un habitat respectueux de la santé) et un axe 3 « une offre de services complète et coordonnée » (à l'échelle des territoires de proximité une offre commerciale étendue et équilibrée). Par ailleurs, Plessé étant identifiée comme pôle relais par le SCoT, la commune devra être en mesure d'absorber une augmentation de sa population de 1 250 habitants d'ici à 2030.</p> <p>Par ailleurs le PLH en vigueur au moment de la conception du projet (2015 – 2020 puis prolongé jusque fin décembre 2022), prévoyait la création/réhabilitation/rénovation sur la commune de 178 logements dont 27 logements sociaux sur toute sa durée de validité. Bien que nous ne disposions pas des chiffres les plus récents, le dernier bilan du PLH</p>

faisait état de 2435 logements pour 4760 habitants en 2013, contre 2 498 logements pour 5 248 habitants en 2017, soit une augmentation de 63 logements pour 488 habitants supplémentaires.

La réhabilitation d'une partie de la Maison Petit Jean en logements fait également écho à deux volets importants identifiés dans le PLH. Le projet vise :

- Une « offre de logements adaptés pour les publics spécifiques » en rééquilibrant l'offre de logements et en promouvant la mixité sociale par l'accroissement du parc locatif social. Si les logements ne sont pas considérés comme étant des logements sociaux à proprement parlé, l'un des deux constituera un gîte communal à vocation d'accueil des personnes en situation d'urgence ;
- La « reconquête du parc bâti existant » et même le « développement d'une offre neuve » puisque ce sont de nouveaux logements qui seront créés dans un bâtiment ancien. Comme préconisé dans le programme d'action, l'exigence environnementale est forte (construction durable, utilisation d'éco-matériaux...), le projet se situe en cœur urbain et le bâti traditionnel sera préservé.

C'est notamment ces objectifs de sobriété foncière et énergétique mais aussi cet aspect d'incitation aux mobilités actives, qui inscrivent ce projet de réhabilitation dans le cadre du nouveau PCAET qui est en train de se dessiner (travail débuté en 2019).

Enfin, ce projet permet de répondre à un certain nombre des 20 objectifs du projet de territoire de Redon Agglomération (2021-2027). De l'émergence du projet à la vie future du bâtiment en passant par l'étape travaux, il prend en compte les objectifs suivants : « accélérer la transition énergétique », « développer l'économie de proximité », « s'appuyer sur les savoir-faire locaux » ou encore « engager sur le territoire un maximum de coopération entre les acteurs ».

Par ailleurs, en rénovant et valorisant un patrimoine bâti déjà existant en vue de densifier le bourg de Plessé, le projet est en pleine cohérence avec l'objectif du zéro artificialisation nette (ZAN) en 2050 introduit par la loi Climat et résilience du 22 août 2021.

#### Etapes en bref

\*

= actions intermédiaires et leurs échéances

Date	Phase	Qui	Comment
Mai à juin 2022	Etude de faisabilité	Comité de pilotage	Accompagnement de l'Atelier Cartouche, cabinet d'architectes
Juin 2022	APS	Comité de pilotage	Accompagnement de l'Atelier Cartouche, cabinet d'architectes
30 juin 2022	VALIDATION APS	CM	Conseil municipal
Juillet à novembre 2022	APD et dépôt du permis de construire	MOE	Accompagnement de l'Atelier Cartouche, cabinet d'architectes
28 septembre 2023	Validation APD	Comité de pilotage	Réunion de COPIL
Décembre 2022 à janvier 2023	PRO	MOE	Accompagnement de l'Atelier Cartouche, cabinet d'architectes
12 janvier 2023	Validation PRO	Comité de pilotage	Réunion de COPIL
Février à avril 2023	Consultation des entreprises	Service marché Mairie	MAPA travaux avec procédure petits lots
22 mai 2023	Analyse des offres	Commission MAPA	Avis de la commission
25 mai 2023	ATTRIBUTION D'UNE PARTIE DES LOTS DU MARCHE	CM	Conseil Municipal
26 juin 2023	Analyse des offres	Commission MAPA	Avis de la commission

	9 novembre 2023	ATTRIBUTION D'UNE PARTIE DES LOTS DU MARCHE	CM	Conseil Municipal
	1 <sup>er</sup> décembre 2023	Lancement des travaux	MOE et services techniques Mairie + élus référents	Réunions de chantier hebdomadaire
	3 mars 2025	Réception partielle local commercial n°1	Mme la Maire	
	14 mars 2025	Installation kinésithérapeute local commercial n°1	Services développement local et urbanisme Mairie	- Dépôt AT / commission accessibilité DDTM - Bail professionnel
	6 juin 2025	Réception des travaux	Mme la Maire	EXE 4,5 et 6
	23 juin 2025	Mise en location logement commun	Mme la Maire	Bail locatif
	23 juin 2025	Mise en location logement temporaire meublé	Mme la Maire	Bail locatif
	18 juillet 2025	Installation 2 <sup>ème</sup> kinésithérapeute local commercial n° 2	Services développement local et urbanisme Mairie	- Dépôt AT / commission accessibilité DDTM - Bail professionnel
<b>Gouvernance</b>	<p><b>Commanditaire</b> : Commune de Plessé – Jacqueline Chalet, adjointe en charge du comité Cohésion sociale, Emploi et Solidarité</p> <p><b>Comité</b> : Cohésion Sociale, Emploi, Solidarité</p> <p><b>Cheffe de projet</b> : Zoé Dubus, responsable du développement et de la vie locale</p> <p><b>Comité de pilotage</b> : Jacqueline CHALET, Joseph LEPINAY, Thierry LOHR, Vincent GAUDIN, Sandrine HAMON, Marie-Odile POULIN, <b>VIP*</b>, Lionel CAILLEAU (directeur des services techniques, Laetitia HAVARD (responsable du pôle action sociale et directrice du CCAS), Alexis BILLIET (directeur général des services).</p> <p><b>Décideur</b> : Conseil municipal</p> <p><b>Experts</b> :</p> <p>MOE : le cabinet Cartouche : retenu notamment pour son expertise en matière d'éco construction et d'emploi d'éco matériaux</p> <p><b>Partenaires</b> :</p> <p>Les services de Redon Agglomération, de la sous-préfecture et de la DDTM ont été sollicités sur les points réglementaires relatifs aux règles d'urbanisme. La commune est également en lien avec le chargé de mission économie circulaire, également référent réemploi, de Redon Agglomération.</p> <p><i>*VIP : Volontaire Investi à Plessé</i></p>			
<b>Degré participation citoyenne</b>	<p><b>Information</b> : à toute la population via le bulletin municipal, le site internet et les réseaux sociaux</p> <p><b>Consultation</b></p> <p><b>Concertation</b> : Comité Economie, Tourisme et Attractivité</p>			

	<p><b>Co-construction</b> : VIP du comité CSES</p> <p><b>Autonomisation</b></p>
<p><b>Coût estimé *</b></p>	<p>Coût global HT du projet en phase APD : 494 985 €</p> <p>Coût prévisionnel à l'attribution des travaux : 572 696,11 €</p> <p>Coût réel global HT du projet : 688 236,92 € HT</p>
<p><b>EVALUATION</b></p> <p>L'évaluation est primordiale dans tous projets, que ce soit en cours de route pour s'assurer que l'on va dans le bon sens ou en fin de projet pour savoir si oui ou non le projet est un succès/ identifier les points d'amélioration et de blocage etc.</p>	
<p><b>Evaluation du projet *</b> = au regard des objectifs définis</p>	<p><i>Rappel objectif : augmenter et diversifier l'offre de logement (logements collectifs et locatifs, dont logement social)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ 2 logements supplémentaires dont un à vocation sociale</li> <li>⇒ Logements qui répondent à la demande puisque des personnes ont été positionnées avant la fin des travaux</li> </ul> <p><i>Rappel objectif : augmenter et diversifier l'offre de commerciale et artisanale</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ 2 locaux professionnels supplémentaires</li> <li>⇒ Locaux loués à 2 kinésithérapeutes (10 € m<sup>2</sup> = prix du marché).</li> </ul> <p><i>Rappel objectif : rénover l'existant pour tendre vers la zéro artificialisation nette</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Pas d'artificialisation supplémentaire par rapport à l'emprise de départ</li> </ul> <p><i>Rappel objectif : permettre la réversibilité des lieux par l'adaptation des aménagements dans la partie commerciale</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Cloisons intérieures démontables (possibilité de revenir à un grand espace)</li> </ul> <p><i>Rappel objectif :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mettre en valeur le patrimoine bâti tout en réalisant une rénovation exemplaire du point de vue environnemental et haut niveau d'exigences en matière d'économie d'énergie)</li> <li>- S'inscrire dans la filière locale de l'éco-construction et de l'économie circulaire en bâtiment (utilisation de matériaux biosourcés et de réemploi, disponibles localement)</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Esthétique du bâtiment réussie</li> <li>⇒ Isolation biosourcée, isolation toiture en ouate de cellulose</li> <li>⇒ Piquage de l'ensemble des surfaces pour remplacement des enduits ciment pour des enduits à la chaux, finition taloché fin, teinte blanc cassé/beige clair. Réalisation d'enduit intérieur à la chaux sur le mur de refend. Finition "beurré à pierres vues.</li> </ul> <p><u>Evaluation méthodologie du projet :</u></p> <p>En 2021, la Mairie n'avait pas encore travaillé sur une méthodologie de projet partagée par l'ensemble des élus et des agents et n'avait pas beaucoup d'outils de pilotage à disposition. Néanmoins une gouvernance a été mise en place et le suivi du projet s'est structuré progressivement.</p> <p><i>A NOTER : remplir une note de cadrage du projet avec les élus référents en amont du lancement permet d'être au clair sur les objectifs, l'enveloppe financière allouée, la gouvernance choisie (et le degré de participation citoyenne voulu) et de clarifier le circuit de décision. C'est un outil qui permet de gagner en efficacité et d'augmenter les chances de remplir les objectifs de départ.</i></p>

Evaluation financière du projet :

Maison Petitjean : Estimatif financier - suivi travaux au 10/06/2025						
Emplois				Ressources		
Intitulé	Suivi exé 26/11	Prévu phase ATTRI	Estimation oct 2024	Ecart	Intitulé	Prévu
Etudes	56 297,41 €	52 210,13 €		7%	Subventions études	43 417,24 €
Travaux	592 245,87 €	505 465,98 €		+ 17%	Fonds de concours Redon agglo 2021	43 417,24 €
Divers	14 846,06 €	15 020,00 €		- 1,16%	Subventions travaux	200 977,55 €
Aménagement commerces	30 233,76 €	- €	20 000,00 €	+ 66%	DSIL 2021	160 000,00 €
Aménagement logements	5 171,51 €	- €	6 000,00 €	+ 100%	CEE	3 772,04 €
Organigramme clés	2 417,27 €				Fonds de concours Redon agglo 2024	37 205,51 €
Moins values	12 974,96 €	- €			Autofinancement	443 842,13 €
<b>Total HT</b>	<b>688 236,92 €</b>	<b>572 696,11 €</b>	<b>598 696,11 €</b>	<b>+ 20 %</b>	<b>Total HT</b>	<b>651 031,41 €</b>
<b>Total TTC</b>	<b>778 248,37 €</b>				<b>Total</b>	<b>778 248,37 €</b>

Entreprises ayant travaillées sur ce projet : Bouchat Couvertures (Plessé) , Estuaire Electricité (Plessé) , Anthony Gré (Plessé) , Est Millet (Guenrouet, 44) , Groupe Landais (Méssanger, 44) , Terre Chaux et Décor (Plessé), Légal Shreiner (Derval, 44), Pôle Rénovation (Fégréac, 44), SARL Riallin (Plessé) , Qub (Bouguenais, 44), Bretche (Nozay, 44) et l'Atelier Cartouche Architecture (Rezé, 44)

Investissement du projet : 17 ans.

+ 20 % par rapport à l'estimation. Sous-estimation des travaux de rénovation, non intégration des travaux en régie (aménagement des cuisines) et des travaux d'aménagement des commerces (même si les finitions sont restées à la charge des occupants). Afin de limiter l'augmentation, des choix d'aménagement ont été revus (parquet, volets intérieur, modification des placards) et certains travaux réalisés en régie : placards et cuisines.

*A NOTER : réfléchir en coût global du projet et ne pas restreinte aux travaux (compter environ entre 15 et 20 % pour les études et autres frais divers).*

Retard d'un an dans la livraison du chantier :

Le bâtiment étant ancien, la démolition a eu son lot de surprises. Ceci a entraîné du retard dans les travaux et un coût financier plus important.