

Bretagne rurale et urbaine  
pour un développement  
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel  
evit an diorren padus



► **Quistinic (56)**

# Création de logements et de locaux d'activités en plein cœur de bourg

Après avoir réaménagé une grande partie du bourg, la municipalité a entrepris de le densifier pour attirer de nouveaux habitants. Au programme : aménagement d'une dent creuse et d'un lotissement, rénovation du presbytère pour proposer des lots libres et des logements sociaux.

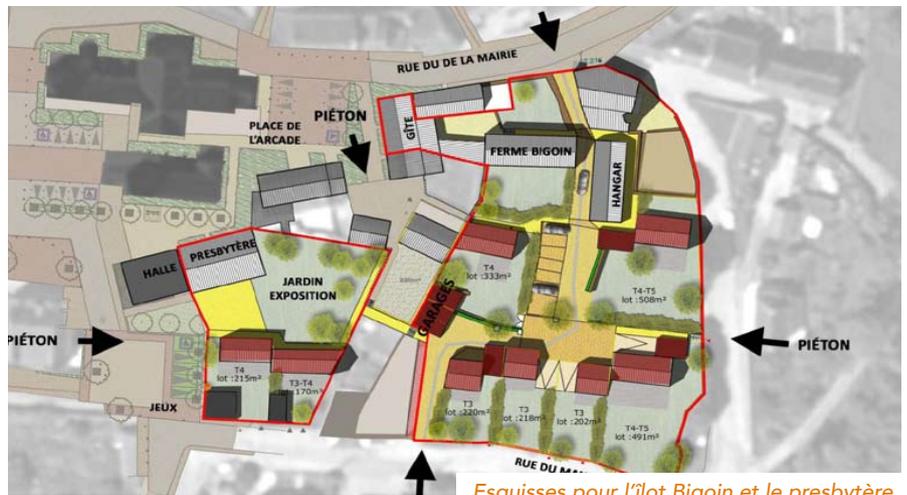
**Q**uistinic, commune rurale d'un peu moins de 1 500 habitants, fait partie de Lorient Agglomération depuis 2014. L'une des priorités de la municipalité élue en 2008 est de revitaliser un bourg vieillissant qui se vide peu à peu de ses habitants. Les élus souhaitent notamment attirer de jeunes couples avec enfants pour conforter les effectifs des deux écoles. Les personnes âgées désireuses de venir vivre près des commerces et services sont également ciblées. En 2015, elle a notamment inauguré un pôle enfance avec cantine et garderie, toujours en lien avec les écoles.

## ↗ Savoir s'entourer dès le début du projet

Dès le début de la réflexion, la mairie sollicite l'aide de différents partenaires : l'ABF, la DDTM, le CAUE et BRUDED. Pour Gisèle Guilbart, maire : « Ces projets sont difficiles à mener par les seuls élus : il est indispensable de pouvoir bénéficier d'avis extérieurs neutres et de s'appuyer sur l'expérience d'autres communes ».

Une pré-étude réalisée en 2010 par le CAUE 56 permet de mieux cerner les objectifs puis de choisir les sites et bâtiments, propriétés communales, pour réaliser ces projets : une dent creuse en cœur de bourg (l'îlot Bigoin) incluant le presbytère inoccupé, et une parcelle nue d'environ trois hectares, classée 1AU dans le PLU, en continuité du bourg (îlot Korrigan).

Afin d'aller plus loin dans leurs réflexions, les élus sélectionnent l'Atelier TerrAterre pour réaliser une étude préalable à l'aménagement de ces deux sites.



Esquisses pour l'îlot Bigoin et le presbytère.

## ↗ Une étude préalable participative suivie d'une mission d'AMO sur tout le projet

L'étude se déroule de mars 2012 à février 2013. Elle comporte le diagnostic des bâtiments existants, une proposition d'aménagement avec programmation sur les deux sites (fin de mission en phase APS : Avant Projet Sommaire).

La concertation de la population fait aussi partie de la mission. Deux ateliers sont organisés aux phases diagnostic et projet pour recueillir l'avis des habitants. Ces derniers insistent sur le respect de l'identité rurale du bourg et proposent de réduire la taille des parcelles.

L'architecte de l'Atelier TerrAterre a ensuite un rôle d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) pour suivre la mission de conception et la phase travaux, qui sera confiée à une autre structure. Cette assistance porte également sur le suivi des permis de construire.

## Prendre le temps de la réflexion pour mûrir un projet plus écologique



La situation financière de 2008 a contraint les nouveaux élus à retarder la mise en oeuvre de leur programme. Ils en profitent pour bien réfléchir en amont et décident d'aborder leurs projets dans une vision globale de développement durable. Cette orientation répondait aux préconisations du programme Éco-FAUR de la Région Bretagne, aujourd'hui remplacé par les contrats de partenariat avec les Pays. En intégrant l'ensemble des 13 cibles du cahier des charges régional dans son étude préalable, la commune a obtenu un financement à 50% de son coût. ■

## ➤ Les programmes

### L'îlot Bigoin

Une parcelle de 4 000 m<sup>2</sup> avec, au centre, une maison abandonnée des années 1960 faisait tort à une belle longère fin XIX<sup>ème</sup>, sise à l'entrée du terrain. D'où le choix de démolir la maison afin d'ouvrir la vue existante vers le sud et permettre l'aménagement de 5-6 lots constructibles. La longère a été mise en vente pour conforter les finances communales.

### L'îlot des Korrigans

La parcelle sera destinée à recevoir des équipements publics et un lotissement avec des lots libres et des logements sociaux.

### Le presbytère

Rénovation pour y créer des locaux d'activité ou des cellules commerciales en rez-de-chaussée, et des logements locatifs sur deux étages.

## ➤ Une poursuite de projet laborieuse malgré le rôle de l'AMO

Assistée de son AMO, la commune engage le cabinet de géomètre Nicolas Associés en avril 2013 pour réaliser les projets d'aménagements des deux îlots et le suivi des travaux. Toutefois, ce dernier propose un projet « classique », ne traduisant pas les objectifs initiaux. Cela contraint l'AMO à s'investir au-delà de sa mission et à quasi co-réaliser la conception.

Le projet passe en phase permis de construire. Là encore, le constructeur ne suit pas les prescriptions initiales. Le projet prend du retard suite aux

“ Il était urgent de trouver des solutions pour faire venir des jeunes couples avec des enfants dans notre centre-bourg. ”



Gisèle Guilbart  
maire.

nombreux débats entre le constructeur, l'AMO et l'ABF avant qu'un compromis ne soit trouvé.

## ➤ Tirer des enseignements

Avec le recul, il aurait été préférable d'insérer dans la commande de l'étude préalable une tranche conditionnelle pour la réalisation du projet.

Par ailleurs, il aurait été intéressant de mettre en lien le constructeur avec l'ABF et l'AMO dès le début de la réflexion à l'échelle du bâti.

## ➤ Lorient Habitat : un bailleur social devenu partenaire

Dès le début du projet, la commune s'est rapprochée des bailleurs sociaux du territoire. Mais sans succès, au motif que la commune n'était pas attractive. L'intégration de la commune dans Lorient Agglomération, en 2014, débloque la situation et facilite l'implication de Lorient Habitat dans le projet de la commune.

Après négociation, l'engagement du bailleur est le suivant :

• **Lotissement Bigoin** : achat de deux lots au prix de 29 €/m<sup>2</sup> et construction d'un T3 et deux T4 pour un coût total de 368 700 € TTC.



Des élus de BRUDED devant le presbytère.

• **Presbytère** : rénovation du presbytère cédé par la commune pour créer quatre logements T2 aux étages pour 428 200 € TTC, aménager deux espaces commerciaux ou d'activité au rez-de-chaussée pour 134 220 € TTC, revendus à la commune 111 850 € HT.

• **Lotissement des Korrigans** : construction sur des terrains cédés gratuitement par la commune de six logements (trois T3, trois T4) pour un coût de 663 000 € TTC.

Pour Gisèle Guilbart, c'est un accord équitable : « Sans cet arrangement, la commune n'aurait jamais eu les moyens de rénover le presbytère et le bailleur y trouve son intérêt financier » .

## ➤ Le coût des aménagements pour la commune

Les études TTC	
Études (dont 50% Éco-Faur)	12 100 €
MOE Aménagements	23 900 €
Les aménagements TTC	
Îlot Bigoin	
Démolition maison	15 136 €
Voirie	70 328 €
Réseaux	5 795 €
Îlot des Korrigans	
Voirie	80 826 €
Réseaux	5 750 €

Le financement sera assuré par la vente des terrains, une aide de 100 000 € au titre de l'Éco-Faur et un emprunt de 180 000 €. À noter que la longère n'a pas encore été vendue. ■



Le site de l'îlot Bigoin avec la longère au fond.

## CONTACT :

Gisèle Guilbart, maire / 02 97 39 71 08 / mairie.quistinic@wanadoo.fr

BRUDED est soutenu par :



Fiche projet • mai 2016



www.bruDED.org / 2