



Bretagne rurale et urbaine  
pour un développement  
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel  
evit an diorren padus



## ► Beignon (56)

# Rénovation en régie d'une maison en coeur de bourg pour revente sur le marché privé

Pour mettre en valeur le patrimoine architectural de son bourg constitué essentiellement de maisons en schiste pourpre et renforcer son offre de logement, la municipalité a rénové la façade sur rue d'une maison et aménagé ses abords en vue d'une revente à des particuliers.

Le bourg de Beignon, situé à quelques kilomètres de Guer et du camp militaire de Saint Cyr Coëtquidan dans le Morbihan, bénéficie d'une dynamique positive. Celle-ci est soutenue par la municipalité au travers d'une politique de développement économique de longue haleine, menée en parallèle d'une veille sur le foncier en vente en coeur de bourg. L'objectif des élus : valoriser l'authenticité architecturale et l'attractivité du bourg auprès des habitants comme des touristes.

### ➤ Acquisition foncière stratégique en coeur de bourg

En 2015, la municipalité s'est portée acquéreur d'une maison située à l'arrière de l'église, suite au décès de son propriétaire ; elle a été mise en réserve en vue d'un éventuel projet à venir. « Nous avons acquis cette maison localisée de façon stratégique à deux pas de notre place centrale, en vue de la réhabiliter et de renforcer l'harmonie de notre coeur de bourg », indique le maire Yves Josse.

### ➤ Un enduit ciment peu esthétique

D'une surface au sol de 95 m<sup>2</sup>, cette maison propose une partie ancienne en pierres de taille et donnant sur rue, complétée par une extension datant des années 60 ouvrant à l'arrière sur un jardin d'une centaine de m<sup>2</sup>. La surface habitable totale de l'habitation comprenant l'étage, est de 170 m<sup>2</sup>.



La maison d'habitation, avant et après rénovation de la façade sur rue par les agents techniques municipaux

A l'image de nombreuses maisons de pierres en Bretagne, la façade a été recouverte d'un enduit ciment dans les années 60, cachant au regard sa façade de schiste pourpre. Une petite extension a été ajoutée devant l'entrée, en parpaings également enduits de ciment.

Au fil des années et alors que les habitations mitoyennes (à gauche sur la photo page suivante) étaient rénovées avec valorisation des façades de pierres, cette maison s'est détériorée et dénotait au vu de l'harmonie et de l'authenticité architecturale des constructions du centre bourg. Cette impression a été renforcée avec la construction par la municipalité d'une Maison d'édition avec logement à l'étage, également mitoyenne (à droite), avec une façade de pierres.

### Vitalité du centre bourg, une démarche globale



BRUDED ©

A deux pas de la maison rénovée se tiendra la nouvelle mairie à laquelle sera adossée une maison de services au public. Ce projet, complémentaire du soutien communal à la vitalité commerciale (épicerie et crêperie communales, construction de locaux pour la maison d'édition Les Oiseaux de Papier...) concourt à la vitalité du coeur de bourg. ■

## ➤ Réflexion sur la destination de la maison et étude de faisabilité

Initialement, la maison avait été acquise pour sa localisation stratégique et son potentiel patrimonial. Les élus ont souhaité étudier l'hypothèse d'y accueillir un projet communal. «*Nous imaginions y installer notre maison des jeunes*», précise Nadine Duvaudier, conseillère déléguée au tourisme et au bien-vivre ensemble.

Les élus ont donc missionné un architecte (agence Bleher Architectes) pour réaliser une étude de faisabilité portant sur la mise hors d'eau et hors d'air de la maison. Ont ainsi été estimés à près de 20000€ les travaux de rampannage des pignons, remplacement des menuiseries (portes et fenêtres), reprise de la toiture (voligeage, chevonnage, remplacement des ardoises, reprise de la gouttière). La restauration de la façade sur rue n'était pas comprise dans cette estimation, car réalisée en régie. A ces travaux devaient s'ajouter la rénovation intérieure de la maison, estimée à 200 000 € pour y créer un lieu accueillant du public.

Suite à cette étude et à une réflexion menée en parallèle sur les autres locaux disponibles pour accueillir

“

*Notre objectif était de renforcer l'harmonie de notre centre bourg et de lutter contre la vacance ; le tout, à moindre coût pour la commune.*



Yves Josse, maire

”

la maison des jeunes, les élus ont préféré l'ancienne poste, dont le bâti supposait moins de travaux, à la maison. Le Conseil municipal a décidé d'engager en régie des travaux d'embellissement de cette dernière afin de la valoriser ensuite sur le marché immobilier.

## ➤ Mise en valeur du bien en régie pour revente sur le marché immobilier

### Valorisation de la façade de schiste rouge

A l'automne 2016, les agents techniques de la commune ont entrepris de démolir l'appentis en aggloméré donnant sur la rue, et de piquer l'enduit ciment sur l'ensemble de la façade. Les pierres de schiste rouge, typiques de la région de Brocéliande, ont été mises à nu puis nettoyées. Les agents ont ensuite refait les joints à la chaux, redonnant harmonie à



L'arrière de la maison avec son stationnement privatif en cours d'aménagement.

l'ensemble du front bâti de la rue.

### Embellissement des abords et création d'un stationnement privatif

Les agents ont construit un muret de pierres venant clôturer le jardin sur l'avant de la maison ; «*cela permet de délimiter l'espace privé devant la maison, et de renforcer la cohérence architecturale de l'ensemble*», se réjouit Nadine Duvaudier. Le jardin situé à l'arrière de la maison a également été nettoyé (évacuation de gravats...). Pour faciliter l'accès à la maison en voiture et proposer un stationnement sur la parcelle, la municipalité a ouvert le jardin sur une poche de stationnement public située derrière la Maison d'édition voisine. La suppression d'un stationnement public existant et l'installation d'un portail permettra aux futurs acquéreurs d'accéder au jardin privatif à l'arrière de la maison et d'y stationner.

Les travaux de structure, d'embellissement et d'accessibilité réalisés par la municipalité s'élèvent à 6 284,10 €. Ils ont vocation à rendre ce logement plus attractif et à ainsi favoriser sa revente à des particuliers. Objectif : aboutir à une opération équilibrée pour la commune. ■



La maison et sa façade de schiste rouge remise à nu, à droite de l'îlot.

## CONTACT :

Yves Josse, maire / Tél. mairie : 02 97 22 19 44 / mairie.beignon@wanadoo.fr

BRUDED est soutenu par :

