

Mettre en valeur son patrimoine bâti

Le logement communal en réhabilitation



Prudemanche



Les Etilleux



La Saucelle



Logron

L'embellissement de nos bourgs passe par la réhabilitation des logements qui constituent l'essentiel du domaine bâti traditionnel. Les logements communaux existants, qu'ils soient liés à un équipement public (mairie, poste, école...) ou indépendants (maison ou ancien presbytère), sont parfois vétustes et même vacants. Ils présentent pourtant un intérêt architectural et méritent d'être remis en valeur.

Par ailleurs, certains bâtiments privés restent longtemps à l'abandon, au risque de tomber en ruine. C'est le cas de maisons sans terrain ou posant un problème technique majeur (assainissement), ou encore que leurs propriétaires ne sont pas en mesure d'entretenir ou d'améliorer.

Une Commune peut ainsi se porter acquéreur d'une propriété bâtie, non seulement pour la réhabiliter et créer un ou plusieurs logements locatifs, mais également pour réaliser une opération d'aménagement plus globale ou résoudre une problématique qu'elle seule peut maîtriser.

Ainsi, la réhabilitation d'un logement communal cumule plusieurs intérêts : elle répond à une réelle demande, elle sauvegarde un bâti intéressant et elle contribue à redonner vie au cœur du village.

Dans l'exercice de ce rôle à la fois social et de mise en valeur du patrimoine et du cadre de vie, les communes reçoivent des aides appréciables, mais parfois méconnues.

Les exemples présentés dans ce cahier illustrent certaines de ces situations et démontrent que la réhabilitation de logements communaux peut être architecturalement exemplaire et financièrement viable.

Publication du C.A.U.E.
de l'Eure-et-Loir

Comité de pilotage :

- Association des Maires
- C.A.U.E.
- Conseil Général
- D.D.E.

Membre invité :

- Maire de Billancelles

Beauches *canton de Brezolles*

Le logement communal situé au-dessus de la mairie se trouvait vacant. La possibilité de rendre son accès indépendant a été déterminante pour lancer l'opération. Deux chambres supplémentaires ont été aménagées dans les combles, éclairées par les œils-de-bœuf existants en pignon. Ce logement locatif permet aussi d'assurer une présence permanente dans cet ensemble qui comporte à l'arrière une salle des fêtes.



- Surface habitable : 4 pièces = 86 m²
- Travaux terminés en juin 1995
- Bernard Cazat, maître d'œuvre
- Dépenses globales : 487.180 Fttc
- Total aides (PALULOS + Région) : 187.150 F



à savoir

- Un logement locatif communal peut être un logement locatif social. Il est alors aidé par l'Etat, éventuellement par le Conseil Général, et subventionné par la Région Centre en Cœur de Village. Pour le logement social, la signature d'une convention avec l'Etat est obligatoire. Elle définit pendant la durée du prêt :
 - les conditions d'entrée par un plafond de ressources
 - le loyer maximum autorisé
 - le droit pour le locataire à l'Aide Personnalisée au Logement (APL) qui peut être versée à la Commune.
- La TVA n'est pas récupérable pour ce type d'opération
- L'acquisition d'un logement en vue de la création d'un logement locatif social est subventionnée par la Région Centre au taux de 40% et au taux de 60% pour les communes de moins de 500 habitants.
- L'intervention d'un maître d'œuvre inscrit à l'Ordre des architectes est obligatoire s'il y a demande de permis de construire d'une collectivité locale.
- Une étude préalable de faisabilité technique et financière peut être assurée par le C.A.U.E.

Billancelles *canton de Courville-sur-Eure*



O état initial M après rénovation
N pignon sur rue

Un diagnostic sur l'ensemble du domaine bâti communal - salle des fêtes, mairie, cantine, école, logement - inscrit en contiguïté sur un même terrain a fait apparaître plusieurs points faibles : mairie trop petite et accessible par la cour, classe vétuste, logement vacant, etc.

Un projet global a permis non seulement de réhabiliter le logement, mais également de restructurer l'ensemble des équipements.

- Surface habitable : 3 pièces = 68 m² + annexes 18 m²
- Travaux terminés en novembre 1998
- Frédéric Cordier, architecte
- Dépenses globales : 420.000 Fttc
- Total aides (PALULOS + Région) : 205.650 F



important

La réhabilitation d'un bâtiment traditionnel intéressant devrait être l'occasion de préserver son authenticité et de le mettre en valeur. Le traitement de l'aspect extérieur (ouvertures, encadrements, modénatures, menuiseries, enduits, etc.) est particulièrement délicat.

Il convient de compter sur des compétences adéquates : un bon architecte, sensible au patrimoine et des artisans (ou des entreprises) du bâtiment au savoir-faire reconnu.

PALULOS communales

En Eure-et-Loir, la moitié de la population habite en secteur rural où les logements locatifs sociaux n'atteignent que 2 à 3% du total et où les propriétaires privés n'escomptent qu'une trop faible rente locative pour engager de véritables travaux de réhabilitation.

La carte (ci-contre) des PALULOS communales attribuées de 1990 à 1999 aux Communes est significative puisque la plupart des 65 opérations recensées ont été réalisées hors des aires d'influence de Chartres et de Dreux. Les communes du sud du département, y compris dans le Perche, ont plus fréquemment recours à cette aide que les autres.

légende de la carte : ● = commune ayant bénéficié d'une PALULOS au moins



Les Etilleux *canton d'Authon-du-Perche*



photo Bruce Plancke

façade cour et pignon

○ avant et après N



Sources DDE 28

Suite à un audit d'aménagement, la mairie est transférée dans l'ancien presbytère et la Commune décide d'installer deux logements dans la mairie-école et un troisième dans le logement de fonction qui ont été réaménagés en conséquence.

Un appentis, ajouté tardivement, est démolit et remplacé par des garages affectés aux nouveaux logements.

L'ancienne cour d'école est redivisée en espaces privatifs séparés de haies vives prolongeant le séjour des logements au sud. Les percements et les modénatures d'origine ont été fidèlement réhabilités. D'autres plus récents ont été remaniés pour mieux s'harmoniser avec l'esprit architectural de l'ensemble.

- Surface habitable : 5 pièces = 123 m²
3 pièces = 62 m² et 2 pièces = 47 m²
- Travaux terminés en juin 1999
- Bruce Plancke, architecte
- Dépenses globales : 1.238.660 Fttc
- Total aides (PALULOS + Région) : 517.900 F

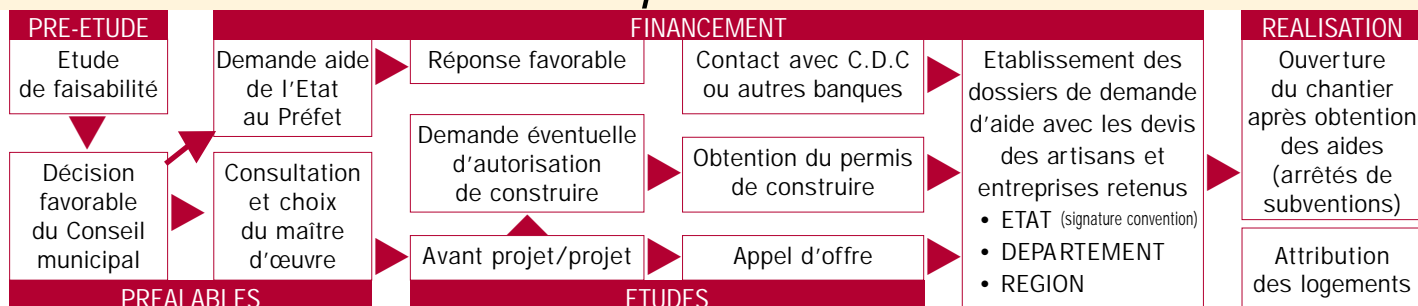


photo Bruce Plancke

○ depuis le verger N les terrasses devant les séjours M côté rue



Démarches et étapes successives



Financements possibles

- Exemple de financement avec P.A.L.U.L.O.S. et Cœur de Village

Dépenses	HT	TVA (5,5%)	Aides	
● Travaux	300.000 F	16.500 F	● P.A.L.U.L.O.S. ETAT	8.500 F
● Honoraires	50.000 F	2.750 F	● Cœur de Village REGION	144.600 F
● Frais divers	20.000 F	1.100 F		
sous totaux	370.000 F	20.350 F		
TOTAL A	390.350 F ttc		TOTAL B	153.100 F

Prime à l'Amélioration des Logements à Usage Locatif et Occupation Sociale.
BASES : Taux = 10% et plafond de 85.000 F ttc par logement.
Taux et plafond peuvent être majorés dans certaines conditions.

Politique Régionale «Cœur de Village»
BASES : Taux = 40 % du montant des dépenses ht restant à la charge de la Commune, déduction faite des autres aides.
Plafonds subventionnables :
- 550.000 Fht par logement
- 5.025 Fht/m² utile honoraires compris

PART COMMUNALE = A - B
237.250 F ttc

si fonds propres = 37.250 F
R emprunts CDC = 200.000 F

Emprunt CDC (Caisse des Dépôts et Consignations)
Taux = 3,55 % révisable Livret A
Durée maxi 15 ans R annuités de remboursement = 16.880 F

Autres formules de financement

- le P.L.U.S. /Prêt Locatif à Usage Social pour l'acquisition/amélioration.
 - le P.L.A.I. /Prêt Locatif Aidé d'Intégration pour les logements destinés aux ménages les plus démunis, (neuf et acquis./amélior.).
- Ces financements permettent de reconvertir en logements des locaux non affectés auparavant à cet usage et d'obtenir l'aide du Conseil Général en complément de celles de l'Etat et de la Région. Les prêts CDC correspondants - 3,45 % et 32 ans (P.L.U.S.), 3,05 % et 32 ans (P.L.A.I.) - peuvent être portés à 50 ans pour l'acquisition foncière et immobilière.

Pour en savoir plus

● Aides de l'ETAT PALULOS, P.L.U.S., P.L.A.I.	Direction Départementale de l'Équipement Service de l'Habitat et de la Construction	02 37 20 41 09
● Subvention Cœur de village	Conseil Régional - Service de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement	
● Subvention du Département	Conseil Général - Service de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Logement	02 37 84 10 60
● Emprunts	Caisse des Dépôts et Consignations Direction Régionale Centre	02 38 79 18 08
● Conseil sur la démarche	Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (C.A.U.E.)	02 37 21 21 31



Conseil d'Architecture,
d'Urbanisme et de l'Environnement
de l'Eure-et-Loir
6 rue Garola - 28000 Chartres
Tél. 02 37 21 21 31
Fax 02 37 21 70 08
e-mail : caue28@fncaue.asso.fr
Directeur de la publication : S. Abdoullac
Maquette : P. Chenevrel
Crédit photos : CAUE