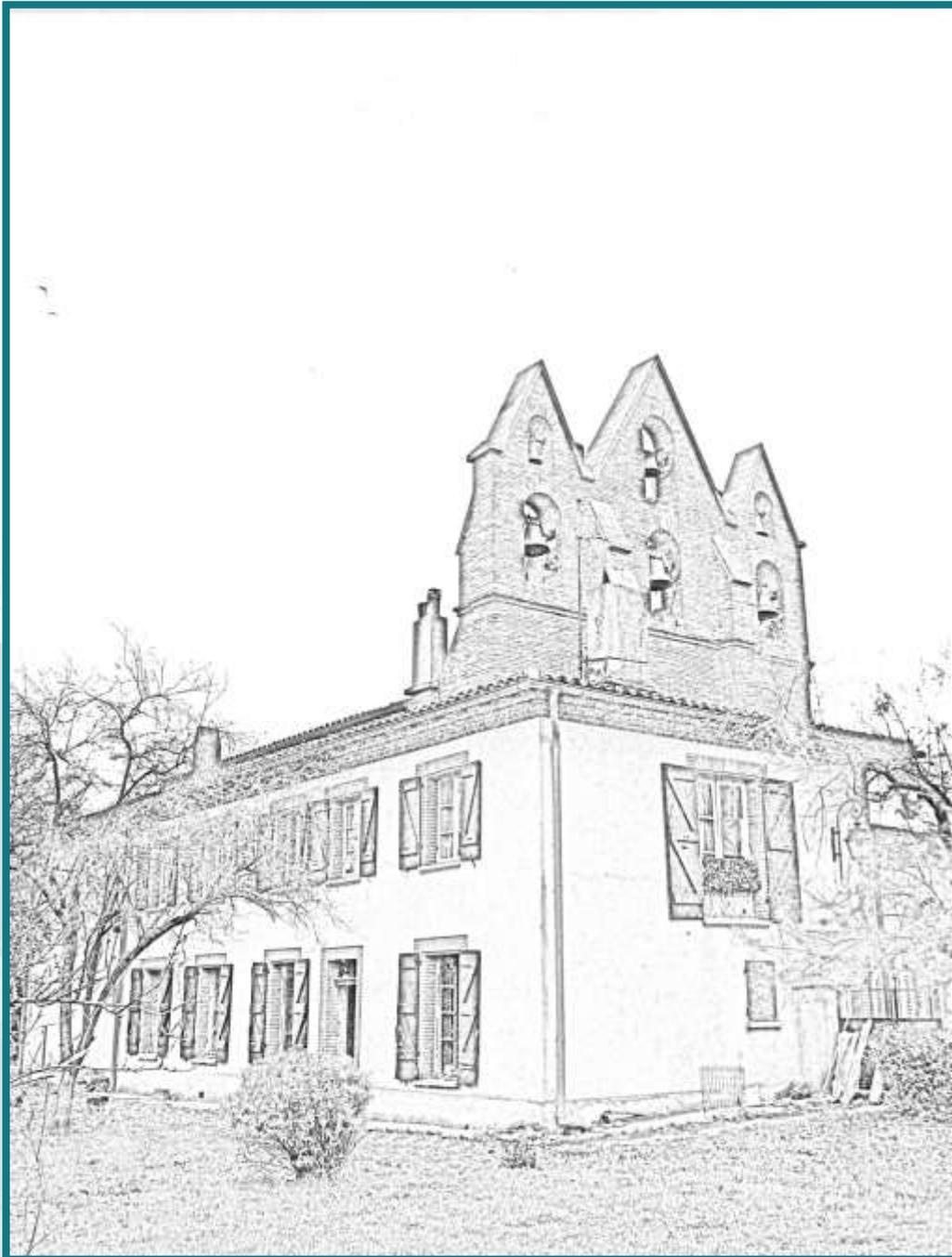




Mairie de Goyrans
Réhabilitation du Presbytère

La réhabilitation du Presbytère



Cheminement doux d'un projet...



Mairie de Goyrans

Réhabilitation du Presbytère

Un presbytère en perdition...

- Un bâtiment ancien

Construit vers 1850 pour être une école, il fut utilisé en tant que presbytère de 1853 à 1922, puis un peu plus tard et jusqu'à ce jour transformé en logement.

- Ce bâtiment fortement dégradé nécessite une restauration totale





Mairie de Goyrans

Réhabilitation du Presbytère

À l'origine du projet

- La nécessité d'entretenir voire de réhabiliter le presbytère
- Mais une réhabilitation digne de ce nom du seul bâtiment du presbytère coûte cher :
 - ☞ 100 à 150 000 € pour deux logements
 - ☞ des subventions **potentielles** à hauteur **maximum** de 40%...



- Conséquences : prêt bancaire par la commune, avec un endettement de plusieurs milliers d'euros sur plusieurs dizaines d'années.



Mairie de Goyrans Réhabilitation du Presbytère

Pourquoi le maintien de la vocation logements du site?

- L'idée d'utiliser une partie du presbytère comme locaux associatifs a été examinée :
 - ☞ bâtiment exigu, ce qui restreint les possibilités d'utilisation : 45 m² au rez-de-chaussée en 4 pièces...
 - ☞ une double destination du bâtiment engendre des contraintes d'utilisation et des contraintes réglementaires : l'accessibilité des locaux associatifs, l'isolation phonique spécifique, etc.

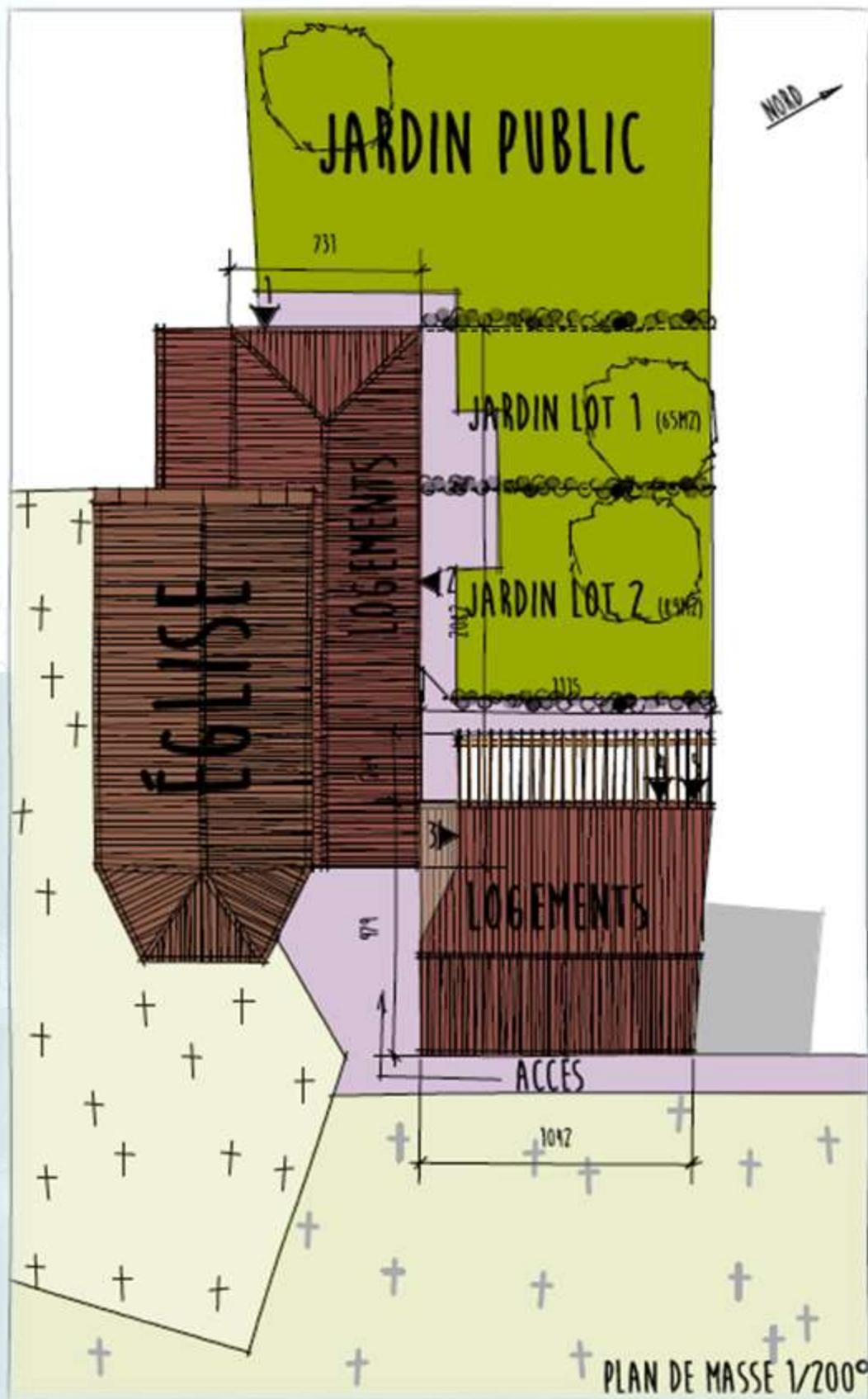


⇒ **Nous avons finalement retenu de faire uniquement des logements comme nous nous y étions engagés lors de la campagne.**



Mairie de Goyrans Réhabilitation du Presbytère

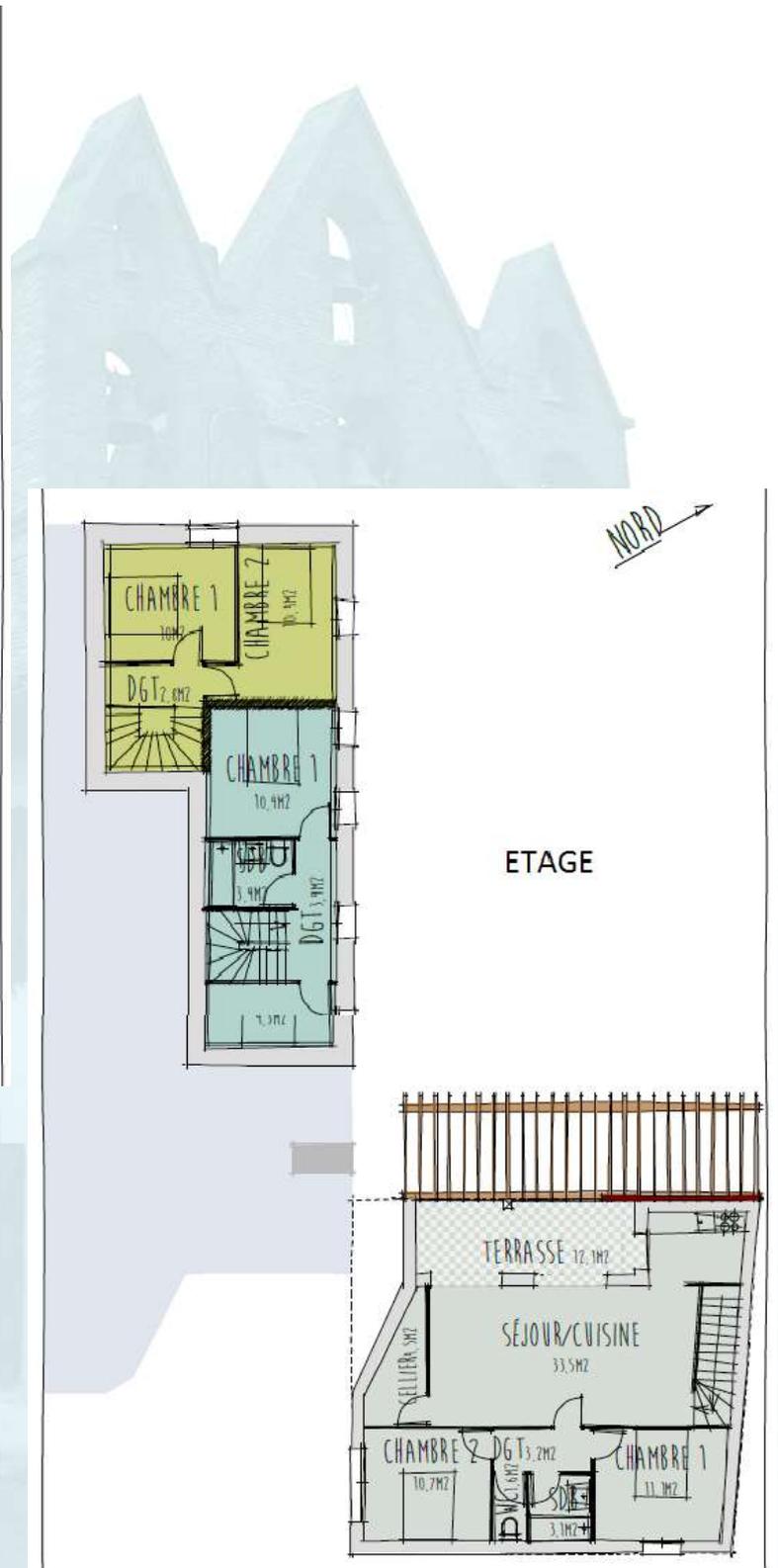
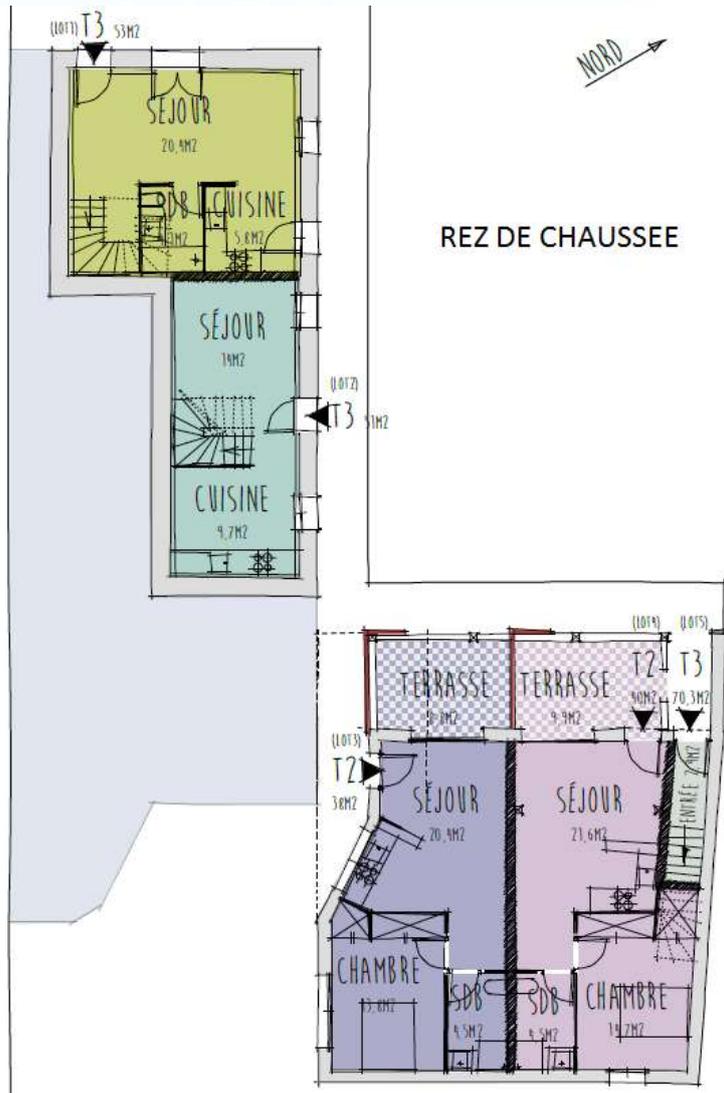
Le projet





Mairie de Goyrans Réhabilitation du Presbytère

Le projet





Mairie de Goyrans Réhabilitation du Presbytère

Le projet

- Un projet architectural réfléchi et intégré dans le site
 - ↳ un style homogène
 - ↳ la limitation des hauteurs
 - ↳ le traitement des vis-à-vis, y compris vers le cimetière



PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT



FAÇADE SUR JARDIN



FAÇADE COTÉ CIMETIÈRE



Mairie de Goyrans

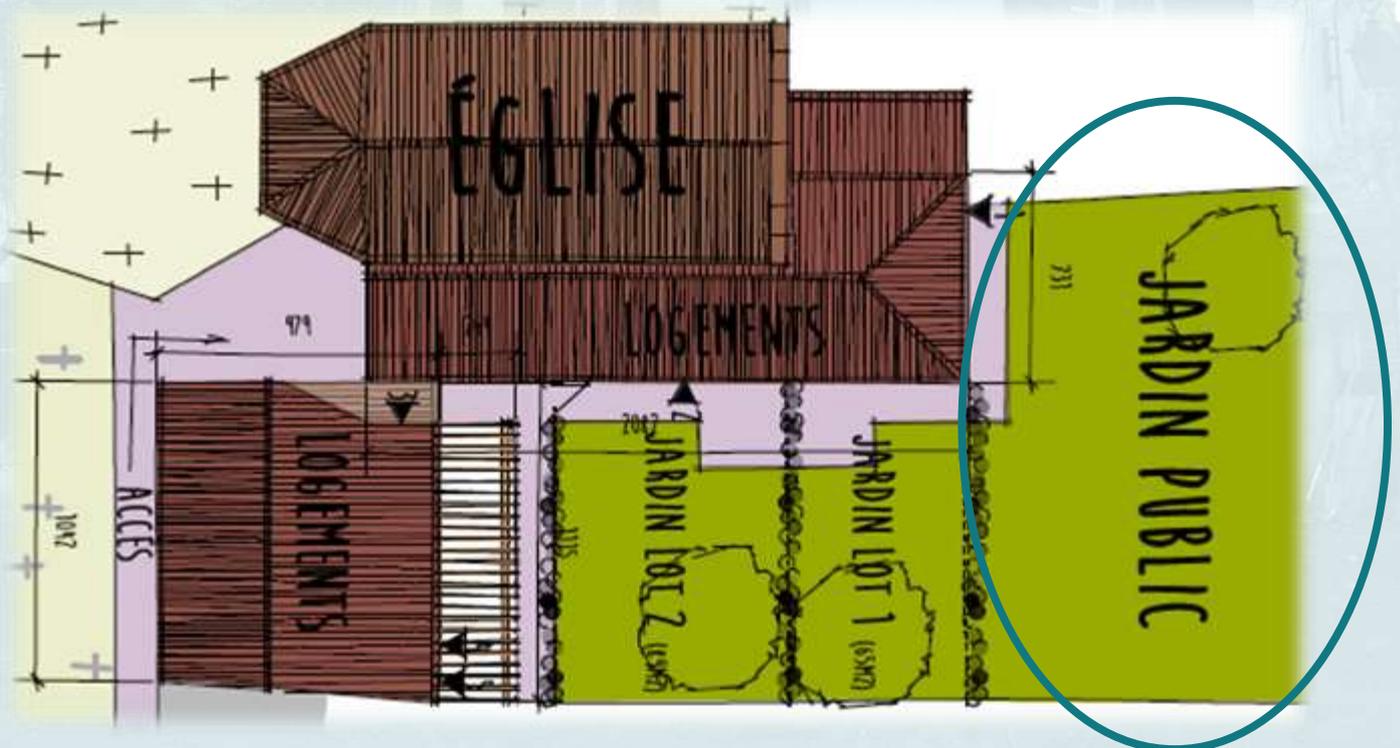
Réhabilitation du Presbytère

Le projet

- Des exigences prises en compte dès le départ
 - ↳ le respect de l'église mitoyenne, notamment la préservation du vitrail
 - ↳ l'ouverture au public d'une partie d'un espace aujourd'hui clôturé
 - ↳ l'organisation du stationnement des véhicules



COURBE DE PRINCIPE ET FACADE PRINCIPALE





Mairie de Goyrans

Réhabilitation du Presbytère

La solution financière

- **Un bail emphytéotique**

Un bail emphytéotique est un bail de longue durée, d'au moins 18 ans et d'au plus 99 ans. Le preneur peut sous-louer les biens pris en location ou louer les immeubles qu'il a construits. À l'issue du bail emphytéotique, les constructions ou améliorations réalisées par le locataire deviennent la propriété du bailleur.

- **Les avantages de ce bail**

- Aucune gestion et aucun frais pour la commune pour la création des locaux et des jardins
- Un bâtiment remis à neuf dans un délai de 18 mois
- Le retour dans le giron de la commune à l'issue du bail
- Pas de gestion et de suivi des locataires et des paiements

- **La situation actuelle**

- Une recette constituée par un loyer de 1 800 €/an
- Des frais de rénovation (peinture, plomberie, électricité, petite maçonnerie et cloison) de 22 500 € pour l'entrée et l'étage dépensés en 2010
- Des frais d'entretien récurrents



Mairie de Goyrans Réhabilitation du Presbytère

Le sens du projet

- Permettre à de nouveaux habitants de venir sur le territoire de la commune
- Initier de manière raisonnée la prise en compte des exigences réglementaires et politiques : État et département ont fixé des objectifs aujourd'hui non atteints

⇒ Il nous faut évoluer pour rendre ces objectifs pertinents et réalistes, les infléchir en tant que de besoin

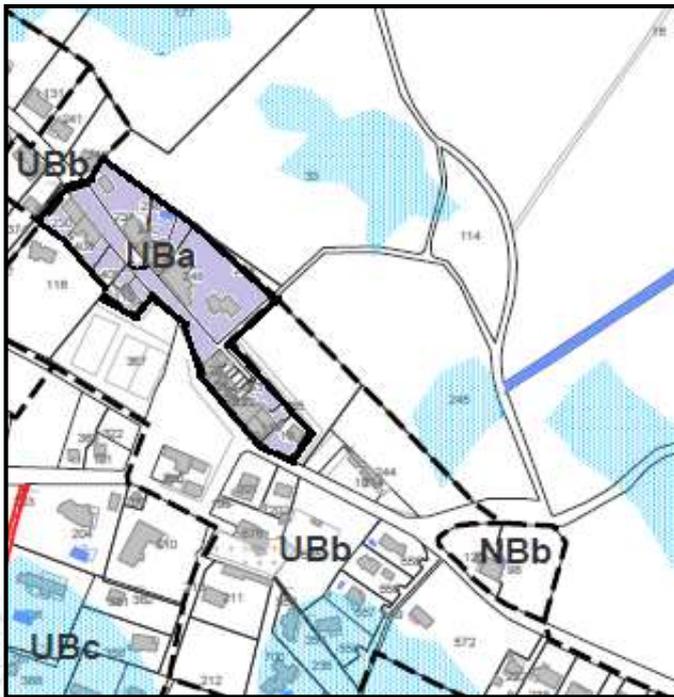


Mairie de Goyrans

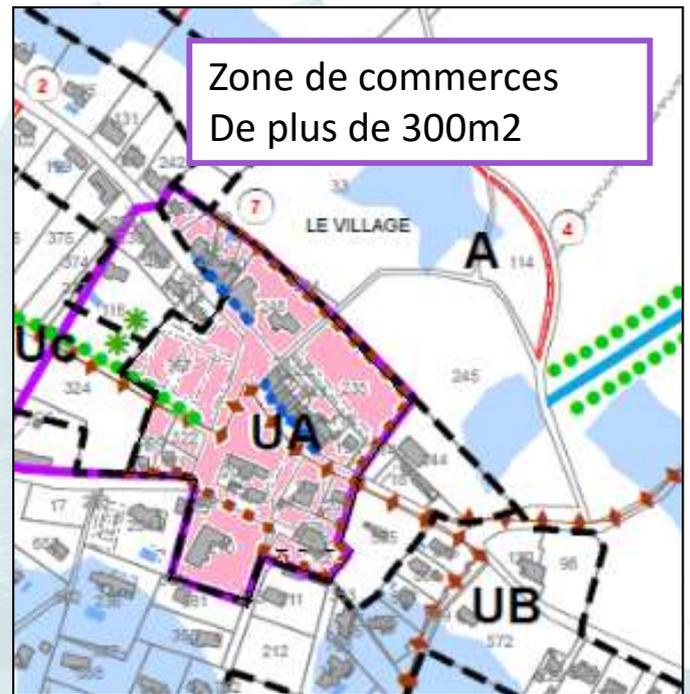
Réhabilitation du Presbytère

Évolution des documents d'urbanisme

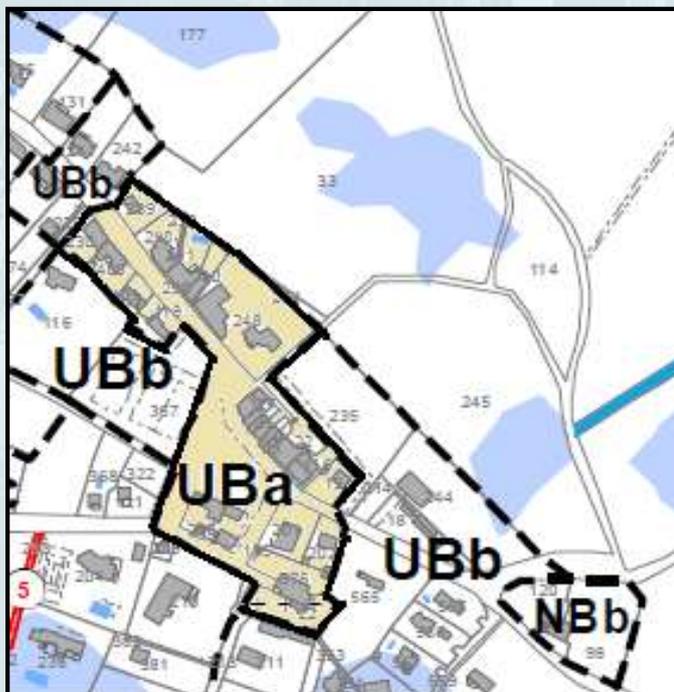
POS ancien



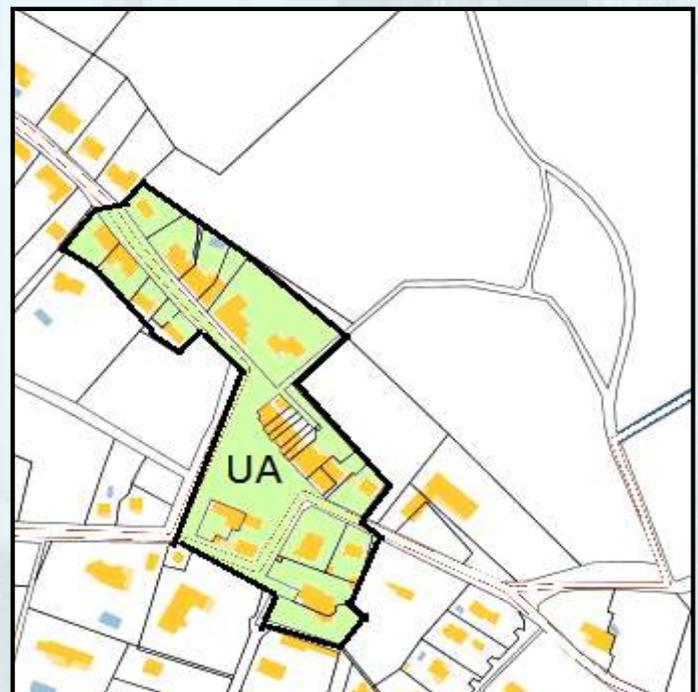
PLU 2014 (annulé)



POS actuel



PLU 2017

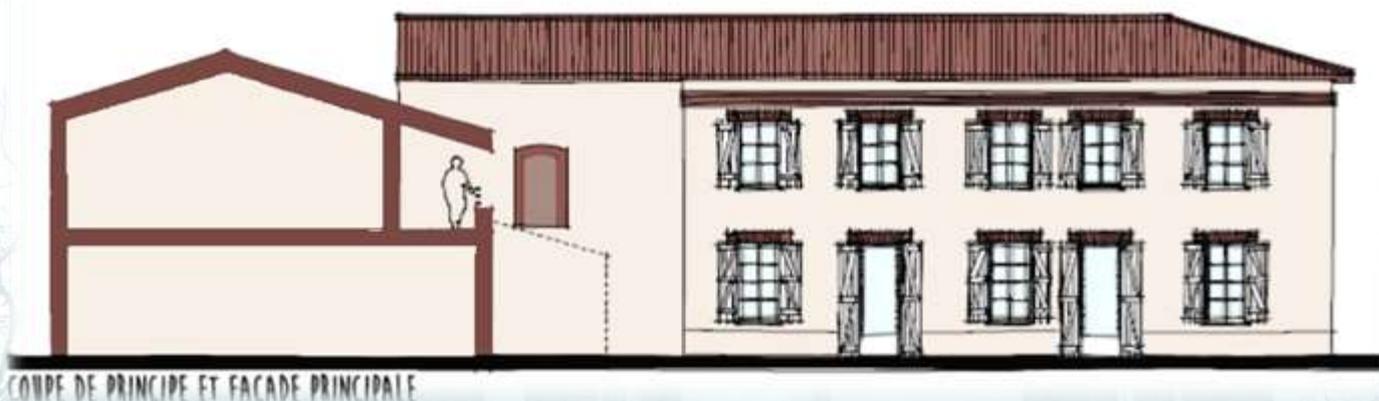




Mairie de Goyrans Réhabilitation du Presbytère

Les impacts sur l'église

- Un presbytère attenant réhabilité pour en faire un bâtiment sain, occupé et chauffé durant l'hiver préservera l'ensemble du bâti
- La préservation du vitrail est inscrite dans le cahier des charges du projet dès sa conception



- L'aménagement des abords des logements élargira et embellira le parvis de l'église





Mairie de Goyrans Réhabilitation du Presbytère

L'aménagement d'un espace public

- Devant les bâtiments un jardin privatif pour les locataires
- Un jardin public à proximité de l'église et de l'école :
 - Suppression du muret actuel du jardin du presbytère
 - Espace vert créé à la limite du bâtiment actuel
 - Un parvis embelli



- Un cheminement sécurisé entre les deux écoles par la place des marronniers, le passage piéton et le trottoir bétonné





Mairie de Goyrans Réhabilitation du Presbytère

Les besoins des associations du village

- Une maison des associations, des nouveaux locaux, oui, pourquoi pas?
- Nos associations ont besoin en premier lieu de bénévoles et d'adhérents : peu de changement au sein des bureaux des associations d'année en année.
- Les associations utilisent aujourd'hui la salle des fêtes et sa rochelle, les locaux des écoles et la bibliothèque, la salle du conseil à la mairie, l'atelier Poterie, l'église.



Les manques : des installations sportives comme un terrain aménagé, un gymnase, un club house pour le TGV.

L'utilisation du rez-de-chaussée du presbytère n'apporte pas de réponse à ces attentes



Mairie de Goyrans

Réhabilitation du Presbytère

Les surfaces des locaux

- Salle des fêtes: 200 m²
- Rochelle: 30 m²
- Salle du conseil: 64m²

- Rez-de-chaussée du presbytère: 45 m²
- 4 pièces en enfilade dont 3 de 3,50 m x 3,50 m environ
- 1 seule porte





Mairie de Goyrans Réhabilitation du Presbytère

Des logements pour des besoins qui se manifestent déjà

- Le projet propose :
 - Deux logements T3 en duplex dans le bâtiment rénové du presbytère
 - Trois logements dans le bâtiment neuf voisin, deux T2 et un T3
- Des nouvelles possibilités de logements :
 - Pour des proches d'habitants de la commune
 - Pour des personnes à petit salaire travaillant sur la commune
- **Un locataire de longue date maintenu dans les lieux**
- **Une offre pour répondre à une demande réelle déjà exprimée**



Mairie de Goyrans Réhabilitation du Presbytère

Plan d'implantation

- Parking et nouveau bâtiment





La gestion des locations

- Les logements à louer :
 - Des plafonds de ressources applicables selon le type de logement
 - Exemple : pour un couple avec un revenu maximum de 2237 €/mois, le loyer d'un duplex sera au maximum de 353 €/mois.
- Instruction des demandes de locations par une commission
- L'avis de la commune est essentiel pour l'attribution, la commune participe aux commissions



Mairie de Goyrans Réhabilitation du Presbytère

Le partenaire du projet

« Au service des habitants depuis 1954, Promologis intègre les différents savoir-faire pour accompagner locataires et accédants dans leur parcours résidentiel.



Respectueux de l'environnement et des valeurs humaines, bailleur, syndic de copropriété... pour nous tout projet urbain est, avant tout, un projet humain.

Parce qu'en matière d'aménagement des villes, il est nécessaire de placer les questions d'habitat au cœur des réflexions, notre Groupe est au côté des collectivités locales qu'il accompagne en Midi-Pyrénées, Languedoc-Roussillon et Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Être acteur de référence est une réelle fierté, mais renforce également nos responsabilités sociales et environnementales : partenaire de confiance, nous agissons en toute transparence avec les élus locaux, et nos clients locataires, propriétaires.

A cet effet, nos interventions s'inscrivent dans la durée avec 3 exigences essentielles :

- L'ambition sociale
- L'exigence écologique
- La responsabilité économique »

Philippe PACHEU,
Président du Directoire



Mairie de Goyrans

Réhabilitation du Presbytère

Le presbytère au fil du temps...

Une école transformée en presbytère

Goyrans n'a eu de curé en propre qu'entre 1853 et 1922. Sous l'Ancien Régime, la paroisse était annexe d'Aureville : le curé d'Aureville délguait un vicaire ou bien se déplaçait lui-même. Mais il y avait souvent la guerre entre les deux paroisses. Après 1850, les Goyranais firent une pétition auprès de l'archevêque. Comme ils venaient de construire un bâtiment adossé à l'église officiellement pour servir d'école, ils décidèrent que ce bâtiment deviendrait le presbytère et ils utilisèrent cet argument pour obtenir de l'archevêque un curé résident. Mais bien que ce curé ait été réclamé avec beaucoup d'ardeur, les rapports maire /curé furent très vite mauvais.





Mairie de Goyrans Réhabilitation du Presbytère

Le presbytère au fil du temps...

Une source ancienne de conflit...

Du côté de la commune, à une époque où le traitement des curés est inscrit dans le budget communal, la charge financière parut bien lourde. Il fallut vendre un petit communal pour acheter un lopin pour le jardin du curé. Il fallut installer un conseil de fabrique ; ce conseil, présidé par le curé, était parfois en conflit avec le maire.

Du côté des curés, ils se plaignent de leur logement. Le bâtiment construit pour être une école ne devait pas être confortable : cheminée défectueuse, absence de latrines, « promesses non tenues », disent les premiers desservants qui restent peu de temps. On trouve aux Archives diocésaines leurs lettres qui sont l'écho de leurs déceptions et qui renseignent sur les conflits. En 1862-1863, le curé Faure utilisa pour faire peindre l'église la somme que le maire, Raymond Malidat, destinait au carrelage du porche (du temps où on n'avait pas construit de mairie, les réunions du conseil municipal avaient lieu dans le porche). Le curé avait traité seul avec les ouvriers sans consulter le maire.

Cette dispute s'envenima au point que le curé blâma en chaire la coiffure que portait à l'église la femme du maire. Le doyen de Castanet intervint, le curé dut présenter ses excuses.... En 1878, Célestin Mariaud fit percer une porte entre le presbytère et l'église, toujours sans l'avis du maire.



Mairie de Goyrans Réhabilitation du Presbytère

Des presbytères aménagés en logements...

Commune de Omonville la Rogue (50)

La commune possède trois logements locatifs : Deux logements dans l'ancien presbytère de type F4 avec jardin. Un logement dans l'ancien logement de fonction attenant à la mairie de type F3.



Commune de Romillé (35)

L'architecture de l'ancien presbytère est récurrente dans d'autres communes d'Ille-et-Vilaine. Il abrite actuellement des logements HLM.

Commune de Quimper (29)

Cinq logements HLM.

Hubert Guillet définit le projet : « Nous allons réhabiliter le bâtiment en cinq logements à prix réduits, répondant aux normes techniques et environnementales ».



... une idée courante.



Mairie de Goyrans Réhabilitation du Presbytère

Des presbytères aménagés en logements...

Commune de Jussac (15)

La société d'H.L.M. POLYGONE à laquelle la commune avait confié l'étude de la réhabilitation de l'ancien presbytère a déposé un permis de construire qui a été approuvé.



Commune de Ste Radegonde (12)

Création de deux appartements, préservation du jardin du presbytère et ouverture au public. Signature d'un bail emphytéotique.

Commune du Croisic (44)

Création de onze logements sociaux.

Une action peu connue, proche de l'idée de service public, sur la valorisation du patrimoine communal



... une idée courante.



Mairie de Goyrans Réhabilitation du Presbytère

Des presbytères aménagés en logements...

Commune de Neoux (23)

L'ancien presbytère a été reconverti en deux logements : un au RDC, l'autre en duplex.



Commune de Longaulnay (35)

Le presbytère de Longaulnay réhabilité en 6 logements locatifs permettant de redonner vie à des bâtiments patrimoniaux souvent emblématiques comme les presbytères, les patronages, etc..

Commune de Freneuse (78)

Création de trois logements collectifs et deux logements individuels allant du T2 au T4.



... une idée courante.