

« Bien Vivre partout en Bretagne »

Dispositif 2021 d'accompagnement des territoires sur les transitions, les centralités et les services

<b>Intitulé du projet :</b>
Rénovation de la salle Guy Magueur
<b>Maître d'ouvrage :</b>
Commune de Milizac-Guipronvel
<b>Contacts</b>
<p><i>Représentant-e de la structure demandeuse</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nom Prénom : QUILLEVERE Bernard</li> <li>- Fonction : Maire</li> </ul>
<p><i>Représentant-e technique pour le projet (ou personne à contacter)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nom Prénom : CROGUENNEC Paul</li> <li>- Fonction : DGS</li> <li>- Téléphone : 06 35 53 91 94</li> <li>- Adresse mail : <a href="mailto:dgs@milizac-guipronvel.bzh">dgs@milizac-guipronvel.bzh</a></li> </ul>
<b>Localisation /Périmètre du projet</b>
<p><i>Commune et adresse d'implantation du projet ou, selon sa nature, son rayonnement géographique.</i></p> <p><i>Le projet est-il localisé ou a-t-il un impact-sur un ou plusieurs quartiers prioritaires de la politique de la ville ?</i></p> <p>Cette salle municipale est située au centre-bourg de Milizac, rue La Mennais, sur le site de la friche du 456 De Gaulle en cours de requalification. Le projet n'est donc pas situé en quartier prioritaire de la politique de la ville mais en zone rurale.</p>
<b>Présentation générale du projet (dans la limite de 2 pages)</b>
<p><u>Objectifs</u> : Optimisation de l'utilisation d'un équipement existant et réduction des consommations énergétiques</p> <p><u>Information sur la maîtrise foncière par l'opérateur public</u> : Propriété communale</p> <p><u>Description technique</u> :</p> <p>Notamment pour améliorer le confort des utilisateurs, optimiser les plannings d'utilisation et assurer la pérennité du bâti, la commune de MILIZAC-GUIPRONVEL s'engage dans l'amélioration des performances énergétiques et thermiques de l'équipement. Selon le principe que l'énergie la moins chère est celle que l'on ne consomme pas, la commune s'est orientée vers :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le renforcement de l'isolation à l'eau et à l'air de l'enveloppe du bâtiment ;</li> <li>- la mise en place d'un système de chauffage performant (gaz vert) et de ventilation dans les locaux annexes à destination des utilisateurs (principalement les espaces vestiaires, sanitaires et club-house), en complément de leur isolation.</li> </ul> <p>Ces actions s'accompagnent de la volonté de satisfaire aux exigences réglementaires incluant les aspects :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de mise aux normes (accessibilité, sécurité-incendie)</li> <li>- de santé publique (désamiantage)</li> <li>- de modernisation de l'éclairage (plateau et annexes),</li> </ul> <p>En outre, en terme d'insertion paysagère, il s'agit d'améliorer l'esthétique des façades et de l'entrée principale, dans le cadre d'une recomposition mesurée au sein de cette friche.</p> <p>Enfin, le projet intègre l'aménagement d'une salle de musique dans l'enveloppe du bâti existant.</p> <p>C'est donc une opération de réhabilitation globale combinant un volet thermique et énergétique, un volet amélioration des services à la population, un volet réglementaire et une composante architecturale au sein d'une friche elle-même en requalification. Des objectifs municipaux en lien avec les objectifs régionaux.</p>

## 1. Accélération des transitions

### 1.1 Transition & sobriété foncière

Pour répondre aux attentes des utilisateurs, une option radicale aurait pu consister à laisser la salle construite en 1983 en l'état. Nous aurions alors construit à court ou moyen termes un autre équipement polyvalent et/ou sportif sur ce site ou ailleurs.

Outre l'impact budgétaire, nous aurions additionné alors au plan énergétique les déperditions de la salle Guy Magueur aux consommations d'une nouvelle salle. Un bilan énergétique qui serait encore plus lourd que celui d'aujourd'hui.

Au regard du développement durable, cette option dévoreuse de foncier n'aurait pas répondu à l'objectif partagé du « Zéro artificialisation nette ». Il y aurait eu là une quasi-contradiction avec notre projet de valoriser la friche du 456 De Gaulle pour éviter de consommer de nouvelles terres agricoles.

Aussi, à l'inverse, nous avons opté pour une rénovation complète de la salle Guy Magueur dans une logique de sobriété foncière en lien avec la reconquête de cette friche.

### 1.2 Transition & réduction des consommations énergétiques

Le programme de travaux vise un gain énergétique de 67% (réduction de la facture de 57% et réduction de l'éclairage artificiel de 52%), avec passage du classement énergétique de G à D (variante 0 de l'audit énergétique du 06/09/21 annexé au dossier de consultation des entreprises pour les marchés de travaux p°50 et suivantes). Voir également la sous-partie « **Une démarche énergétique et climatique bas-carbone** » dans le présent document.

### 1.3 Transition dans le choix de l'approvisionnement en énergie durable

En 2018, le GAEC de l'Avel a créé Avel Energies, une unité de méthanisation qui produit 6,5 millions de KWh/an soit l'équivalent de la consommation de 1 000 foyers (ou 2 500 personnes). Avec la salle G. Magueur située à 3,5 kms de cette unité de méthanisation, nous allons donc mettre en place un « circuit court ». Même s'il ne peut y avoir, en l'état de la réglementation, une canalisation directe entre cette exploitation agricole et le bourg de Milizac, il nous semble naturel que la commune s'engage dans l'achat de gaz vert afin de contribuer à ce que ces énergies renouvelables trouvent des débouchés sans lesquels la filière ne pourra se développer. L'amélioration d'un équipement communal et la diversification de l'agriculture locale se veulent donc complémentaires afin de relever ensemble les défis environnementaux.

A noter d'ailleurs que d'ores et déjà l'Etat à travers l'ADEME, la Région Bretagne et le Département du Finistère étaient partenaires de la création de cette unité de méthanisation. La rénovation de la salle G. Magueur constitue donc une sorte de prolongement de ce partenariat local pour une transition écologique et énergétique ici et maintenant.

## 2. Centralités :

La réhabilitation de la salle Guy Magueur s'inscrit dans l'opération globale de requalification de la friche du 456 De Gaulle qui vise à assurer le déploiement sur 8 730 m<sup>2</sup> d'un programme d'habitat dédié au logement intergénérationnel et spécifiquement à l'habitat adapté aux personnes âgées (env. 45 logements répartis entre petits collectifs et pavillons). Une opération d'habitat comprenant des logements (conventionné et accession), mais aussi des services (gardien, jardinier, salle d'accueil des résidents & familles, service de linge ...) dans un environnement préservé (jardins familiaux, cheminement doux). Un site situé à 300 mètres de la maison de santé et à 150 mètres d'un nouveau magasin Carrefour, ce qui peut avoir un intérêt fonctionnel pour un public âgé.

En renforçant l'attractivité de la salle G. Magueur, la commune apporte une des composantes de services attendus par les futurs habitants de la friche et au-delà conforte la centralité du bourg de Milizac (voir également cartographie dans « **Réponse du projet aux conditions d'accompagnement de la Région** »)

## 3. Amélioration de l'accès aux services de la population :

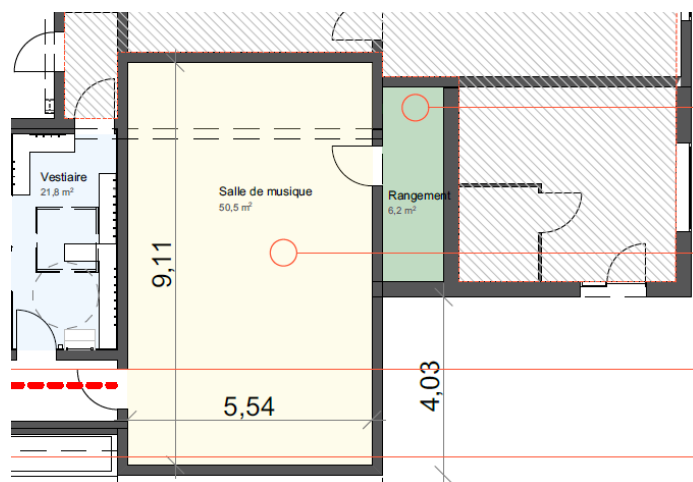
En réunissant des conditions de pratiques sportives satisfaisantes, la commune va permettre la réappropriation de cet équipement sportif :

- sur le temps scolaire par les élèves de l'école primaire Notre Dame située en face ;
- hors temps scolaire, par les associations sportives locales.

Par ailleurs, durant l'année 2021, les études sur la rénovation de la salle Guy Magueur ont intégré au projet la réalisation d'une salle de musique, opération inscrite au Plan Pluriannuels d'Investissements jusqu'ici distincte de la rénovation de cette salle polyvalente.

Il a ainsi été décidé d'incorporer au projet un espace musical de 50,5 m<sup>2</sup> doté d'une isolation acoustique renforcée (ex : chape désolidarisée sur isolant mousse, isolation murs et plafond par 200 mm de laine de verre, doublage et plafond par une plaque de BA13 standard et une plaque de BA13 phonique, 2 portes de 38 db avec seuils à la suisse s'ouvrant sur un couloir desservant les vestiaires et non directement le plateau sportif ...).

Cet espace musical renforcera le caractère polyvalent de la salle G. Magueur et permettra notamment aux futurs habitants de la friche, jeunes et moins jeunes, de s’y retrouver pour faire du sport (ex : du handball à la gym douce), se détendre, chanter, écouter ou pratiquer un instrument ... comme autant d’activités créatrices de lien social dans un lieu intergénérationnel. A noter également que la proximité immédiate de cette salle de musique avec l’école Notre Dame est de nature à favoriser les pratiques par les scolaires.



### Calendrier prévisionnel du projet

- *Date d'engagement des études ou autres dépenses préalables au projet* : études achevées
- *Date d'engagement de la 1<sup>ère</sup> dépense du projet (exemple : signature devis / marché ou ordre de service des travaux ; ou de l'étude si elle est l'objet de la demande de subvention)* : marché de maîtrise d'œuvre signé au 1<sup>er</sup> semestre 2021 ; passation des marchés de travaux en cours
- *Date de début de réalisation du projet (exemple : commencement des travaux)* : février/mars 2022
- *Date de fin de réalisation du projet* : 31/12/22 (ou au plus tard le 30 juin 2023 si assouplissement des délais de la DSIL)

### Réponse du projet aux conditions d'accompagnement de la Région

La présentation générale du projet apporte déjà des informations sur l’ancrage du projet municipal dans la politique régionale. Les réponses ci-dessous complètent donc cette présentation.

#### 1. L'intégration au projet de territoire

- *Avez-vous des éléments à apporter sur la pertinence du projet au regard de sa localisation ?*

La localisation du projet de réhabilitation résulte de la localisation de l'équipement lui-même.

- *Le cas échéant, le choix d'implantation du projet s'appuie-t-il sur un schéma intercommunal ou autre ? Si oui, lequel*

Le Pays d'Iroise s'est engagé, parce qu'il est urgent d'agir ensemble, dans l'élaboration d'un Plan Climat Air Energie Territorial qui comprend également un axe « Favoriser le renouvellement urbain » en lien notamment avec l'ADEUPa et l'EPFB (cf Plan d'action du PCAET p°93 et suivantes). C'est pourquoi, la commune procède, avec le soutien de l'Etat, à la réhabilitation de la friche urbaine en cœur de bourg que constitue l'opération du 456 De Gaulle dont la réhabilitation de la salle G. Magueur est elle-même une composante.

#### 2. L'implication des usager-e-s et des habitant-e-s

- *Comment les usager-e-s ou acteur-ric-e-s ont été impliqué-e-s dans la conception et la réalisation du projet ?*

Le projet a été engagé pour répondre aux attentes des associations qui utilisaient de moins en moins cet équipement en raison de sa vétusté. Aussi, de la phase de définition des besoins (phase programme), à la réalisation des études de maîtrise d'œuvre, les associations ont été associées à la conception (cf notamment la réunion du 10/06/21 de recalage du projet en matière de rangements, d'éclairage ...). A noter que ce dialogue avec la population et les élus des différentes commissions a également conduit à l'intégration au projet d'une salle de musique en phase d'études de maîtrise d'œuvre. Ce qui témoigne d'une capacité d'adaptation du projet aux attentes, elles-mêmes évolutives ...

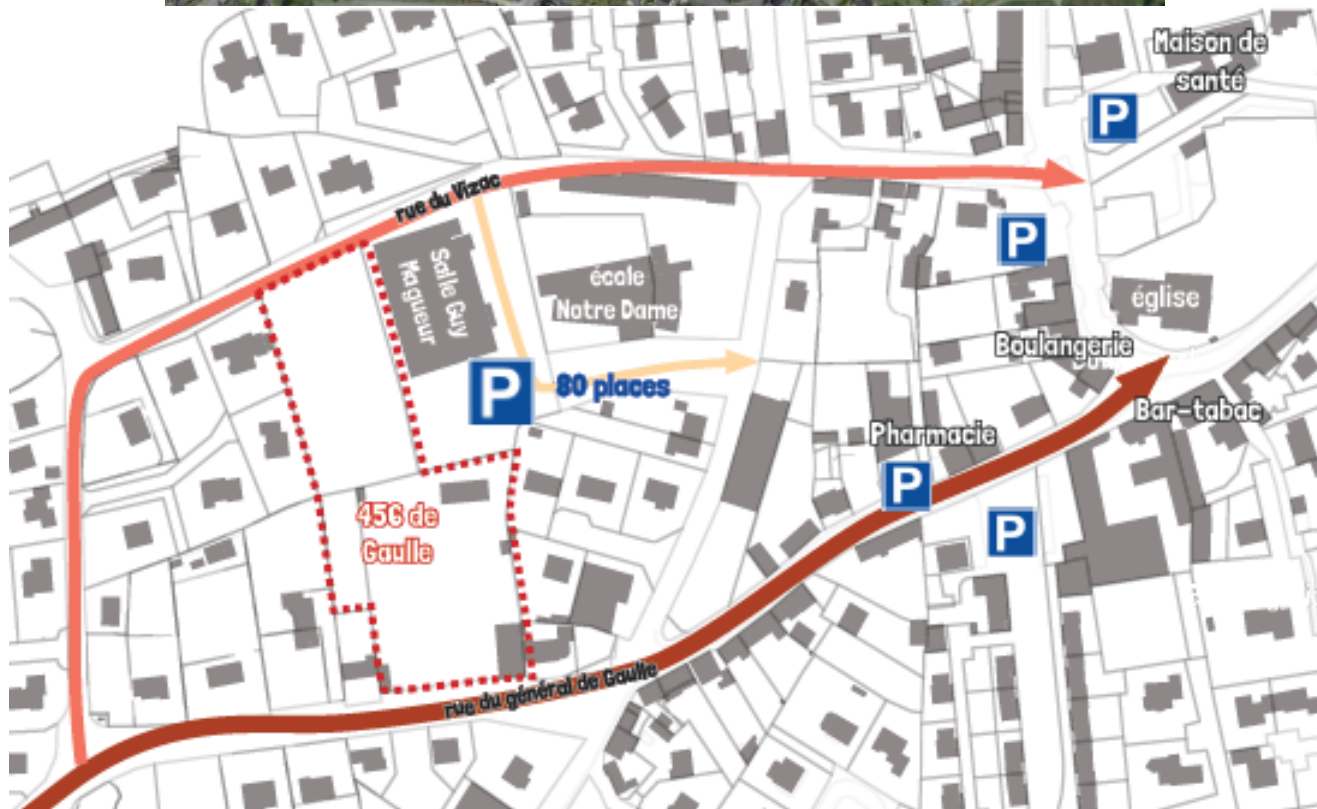
- *Comment les usager-e-s seront ensuite associé-e-s à la mise en œuvre et à la vie du projet ?*

La commune a fait le choix de consacrer 10 851 € HT à la réalisation d'une œuvre d'art (1% culturel). La médiation culturelle qui sera mise en œuvre durant ce processus créatif permettra d'associer la population - et singulièrement les associations utilisatrices - à cette démarche. Ainsi, durant le chantier où l'activité sportive devra être suspendue, la population pourra participer à la dynamique de changement dont elle sera également informée via le kannadig, journal mensuel communal, et l'application IntraMuros qui pourra relayer les temps fort du chantier ou du 1% culturel (ex : dépose de la toiture ; atelier créatif ...).

Rénovation conduite pour les habitants, usagers d'aujourd'hui et de demain, elle se réalise donc avec eux.

### 3. La sobriété foncière (pour les projets portant sur un investissement immobilier)

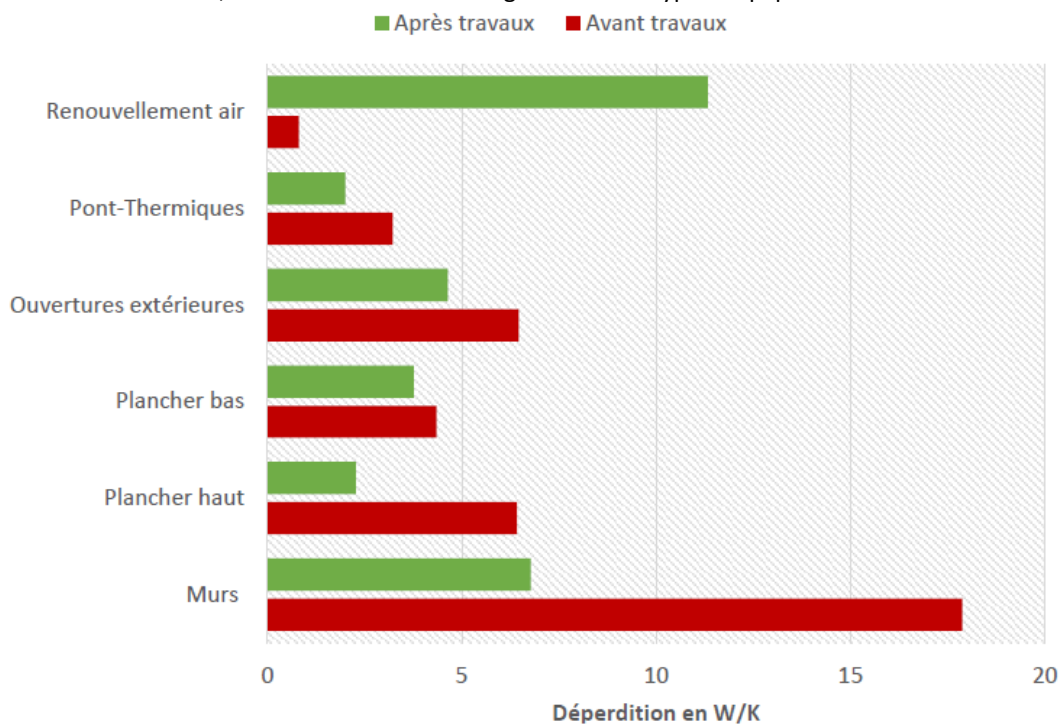
- Le projet est-il réalisé dans l'enveloppe urbaine existante ? oui
- Le projet est-il réalisé sur une surface déjà artificialisée (renouvellement urbain, démolition-reconstruction) ? oui, il s'agit d'une réhabilitation de salle existante située sur la friche du 456 De Gaulle
- Quel est l'usage initial du terrain (par ex. agricole, naturel, bâti démolé, friche, parking, etc.) ?  
Le terrain demeure affecté à cet équipement public
- Dans quel zonage du PLU le projet sera-t-il réalisé ? UH
- Sur quels numéros de parcelles cadastrales le projet est réalisé ? dépendance du domaine public communal (pas de numérotation cadastrale pour le domaine public)
- Le cas échéant, une cartographie pourra être fournie



#### 4. Une démarche énergétique et climatique bas-carbone

Pour les projets de réhabilitation : Le pré-diagnostic conduit par l'association de Ener'gence, l'agence Energie-Climat du pays de Brest, a estimé une économie potentielle de 57 % des dépenses énergétiques si nous réalisons une rénovation thermique ambitieuse de l'équipement existant. Puis, en février dernier, les projections du thermicien GREEN ECO HABITAT estimaient les gains potentiels entre 35 % et 56 % en cumulant des actions sur l'éclairage, l'isolation et le chauffage.

L'approfondissement du projet abouti aujourd'hui à un programme de travaux portant sur un gain énergétique de 67% (réduction de la facture de 57% et réduction de l'éclairage artificiel de 52%), avec passage du classement énergétique de G à D (variante 0 de l'audit énergétique du 06/09/21 annexé au dossier de consultation des entreprises pour les marchés de travaux p°50 et suivantes), sans pour autant atteindre le niveau BBC tertiaire, niveau difficilement atteignable sur ce type d'équipement.



Estimation des pertes énergétiques après mise en œuvre de la Variante 0

#### Autres conditions

Projet d'équipement conçu et dimensionné de manière cohérente avec les besoins locaux en termes de pratique sportive, scolaire et/ou récréative et en complémentarité des équipements existants à proximité.

Les associations milizacoises sont encore nombreuses à occuper régulièrement ou ponctuellement la salle Guy Magueur : Badminton, Tennis Club Milizac, Milizac Handball, Milizac Basket Club, Mil'Tonic, Yoga, Comité de jumelage, Karaté club, La ronde enfantine, Luskerein, Le voyage des Almées, Siam Sa Wan, Saint-Pierre Milizac football, Milizac VTT Loisirs, Papillons blancs et Club des Camélias. Un équipement également utilisé par les élèves de l'école Notre Dame située en face.

Mais avec les années, la vétusté de la salle G. Magueur incite les associations à préférer deux autres équipements communaux : d'une part, la salle du Garo, construite en 2015 ; d'autre part, la salle du Ponant, où les travaux de restructuration intérieure conduit en 2019 ont permis de ventiler et de chauffer convenablement la zone « vestiaires » du bâtiment, notamment par la pose d'une chaudière gaz à condensation pour la production deau chaude sanitaire et le chauffage.

Les qualités de ces équipements révèlent les inconvénients de la salle Guy Magueur et ses sources de désaffection : l'inconfort de la pratique sportive dans une grande salle subissant des infiltrations par la toiture, la sensation de froid généralisé et la vétusté des installations sanitaires.

Faire revenir davantage les associations dans la salle G. Magueur permettra donc d'alléger les plannings d'occupation des autres salles et de contenir des demandes d'équipements supplémentaires, eux-mêmes consommateurs de foncier. Une optimisation des équipements cohérente avec les principes du développement durable.

<b>Plan de financement</b>			
<b>Montant HT Total (ou TTC en cas de non récupération de la TVA) : 1 250 000 € HT</b>			
<b>Dépenses</b>		<b>Recettes (préciser si obtenues, sollicitées)</b>	
Poste	Montant (€)	Financier	Montant (€)
		Etat	200 000 (100 000 € DSIL obtenus ; 100 000 € DETR 2022 sollicitée)
Etudes	90 000	Région Bretagne	100 000 (sollicitée)
Travaux	1 085 066	Département du Finistère	100 000 (sollicitée)
1% culturel	10 851	Pays d'Iroise Communauté	50 000 (sollicitée)
Prestations diverses (contrôle technique, SPS ... ) et aléas	64 083	Apport communal (emprunt)	800 000
<b>Total</b>	<b>1 250 000</b>	<b>Total</b>	<b>1 250 000</b>

