



Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel
evit an diorren padus



► Plouégat-Moysan (29)

Une opération mixte en cœur de bourg : neuf logements et une MAM

Alors que les effectifs à l'école grimpent, que les assistantes maternelles demandent un lieu de travail et que la commune souhaite accueillir de nouveaux habitants, les élus se lancent dans une opération mixte ambitieuse de logements et une maison d'assistantes maternelles.

Plouégat-Moysan, 750 habitant, est situé sur le pays de Morlaix. Offrant services, commerces et une école qui accueille 90 enfants, les élus ont déjà travaillé pour (re)créer des logements en cœur de bourg et réaliser des aménagements : bar-épicerie, salle polyvalente, espaces jeux pour tous les âges, cheminements doux... Cette nouvelle opération conforte la volonté d'accueillir de nouvelles populations.

➤ Histoire du projet

Le projet naît dès 2017 après une réflexion des élus pour créer une MAM. En 2020, ils réunissent les assistantes maternelles pour leur exposer le projet qui est alors validé par trois assistantes motivées.

Les élus y ajoutent une opération d'habitat mixte : quatre logements sociaux neufs portés par le bailleur Finistère habitat, la rénovation d'une maison située sur le terrain afin de créer deux autres logements par le bailleur Soliha BLI, complétés par trois lots libres. « Il y a une réelle cohérence à installer une MAM en face d'une école en intégrant des logements y compris, sociaux : on a su densifier le cœur de bourg » explique François Giroto, maire.

➤ Acquisition avec l'EPF

Les élus sollicitent l'EPF Bretagne pour assurer l'acquisition des deux terrains (maison existante et terrain vierge) d'une surface totale de 4 512 m² situés en face de l'école, à 200 mètres du cœur de bourg.



L'ancienne maison rénovée en logements très sociaux grâce à Soliha

« Ce terrain était une opportunité car bien placé, en cœur de bourg : l'occasion a fait le larron », sourit l'élue, qui ajoute « le loyer sera le plus faible possible pour que les assistantes maternelles puissent gagner leur vie ».

➤ Logements neufs avec Finistère Habitat

Une partie du terrain est viabilisé et cédé gratuitement au bailleur Finistère Habitat qui gèrera les locataires en lien avec les élus. Il y construit quatre logements locatifs T3 de plain pied avec jardinets.

Les coûts : viabilisation = 70K€. Une contribution du bailleur (2K€/logement) est versée à la commune en plus d'une dotation de 3K€/logement par Morlaix communauté dans le cadre du PLH, soit 4*5K€ = 20K€.

➤ Rénovation avec Soliha

Une parcelle accueille une très ancienne maison. La mairie, séduite par les opérations menées par le bailleur solidaire Soliha Bretagne BLI (bâisseur de logements d'insertion), choisit alors de signer un bail à « réhabilitation » de 43 ans (terrain + maison de 262 m²) avec eux dès 2019. Soliha s'engage ainsi à rénover le bâti et à le conserver en bon état d'entretien en vue de le louer, en partenariat avec la commune. « C'est mieux qu'un bail emphytéotique car on a possibilité de récupérer le bien en bon état à l'issue du bail » explique le maire. Ces logements « très sociaux » bénéficient de loyers faibles (190 € / T1 et 400 € / T4, hors allocations). Si la commune a participé à des travaux de démolition et de voirie, Soliha a investi pour la mise en œuvre des

deux logements, augmentant ainsi le parc locatif social de la commune. Elle a confié la maîtrise d'œuvre à Traa Thibaut Robert architectes & associés. La construction a respecté le bâti ancien : maintien des murs porteurs et conservation de la façade sur rue, ouvertures (portes et fenêtres) à l'arrière et création de jardinets privatifs. Le stationnement public est partagé avec la MAM.

Budget

Dépenses

• Étude, MOE et travaux 343 K€

Recettes

- Anah (2 logts) 102 K€
- Département 29 40 K€
- Morlaix co (aide logt social) 22 K€
- Fondation Abbé Pierre..... 31 K€
- Emprunt (Caisse des dépôts) . 147 K€
- Mairie (démolition/régie) 27 K€
- Mairie (voirie)..... 20 K€

↗ Lots libres

En 2022, trois terrains de 500, 550 et 650 m² sont vendus rapidement en construction libre à 30€/m². Le règlement applicable à ces constructions relève du PLU.

↗ Maison des assistantes maternelles

Dès 2021, la commune travaille avec Finistère ingénierie assistance (FIA) pour rédiger le cahier des charges

“ C'est évidemment très enthousiasmant de faire un projet pour des jeunes qui souhaitent s'installer et dynamiser la commune ”



François Giroto, maire

pour le recrutement de l'équipe de maîtrise d'œuvre avec le CAUE 29 qui a porté un regard d'architecte. La volonté était celle de construire un bâtiment (204 m²) proche du passif avec une approche énergétique écologique.

L'équipe de maîtrise d'œuvre retenue est le cabinet d'architecture brestois LAB, très engagé dans des projets d'éco-construction. Si l'option paille n'a pas été retenue, il n'en demeure pas moins que le projet offre de nombreux aspects écologiques : ossature bois (pin douglas), isolation ouate de cellulose (locale) et laine de bois, chaudière à pellets, puits pour recueillir les eaux pluviales, orientation du bâtiment au sud pour bénéficier d'un ensoleillement maximal et revêtements, sols et peintures naturelles et sans COV.

Si la MAM peut accueillir jusqu'à seize enfants aujourd'hui, elle est pensée aussi de manière modu-



Quatre maisonnettes - Finistère Habitat

lable pour pouvoir se transformer aisément en deux logements T3 et T4. Le gros œuvre est confié à des entreprises locales et les aménagements intérieurs sont sortis du marché pour permettre de faire travailler les artisans de la commune. Une partie du mobilier est fourni par l'association qui entretient également le jardinet aménagé et planté par la commune.

Budget (HT)

Coût total : 812,5 K€ HT

Dépenses

- Acquisition terrains vierges + maison (4 513 m²).....99 K€
- MOE, travaux, amgts int. et ext., contrôles, divers.....642 K€
- Travaux (VRD) création place et rue71 K€

Recettes

79% de subventions

- DETR 80 K€
- DSIL 75 K€
- Région 73 K€
- Département 29 35 K€ (Pacte 2030)
- Morlaix co..... 195 K€
- CAF 29 182 K€
- Commune..... 172 K€

L'ensemble des éléments de cette opération ont été livrés au printemps 2023. ■



La maison des assistantes maternelles au coeur du projet

CONTACT :

François Giroto, maire - francois.giroto@gmail.com - 02 98 79 21 93

BRUDED bénéficie du soutien technique et financier de :



Fiche expérience • mai 2024

