



Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel
evit an diorren padus



► Cléguérec (56)

La commune construit des logements sociaux sans bailleur

Ne parvenant pas à faire venir les bailleurs pour produire des logements sociaux sur son territoire, la commune de Cléguérec décide alors de faire construire elle-même cinq pavillons, qu'elle fait conventionner.

Commune de plus de 3000 habitants située au nord-ouest de Pontivy Communauté, Cléguérec propose de nombreux services à sa population: maison de santé, pharmacie, commerces, écoles, espace de co-working ... **Elle possède treize logements communaux** et accueille une quinzaine de logements sociaux gérés par Morbihan Habitat. Pourtant, au vu de la demande, elle souhaite augmenter la part des logements sociaux et se heurte à la difficulté de faire émerger un projet porté par un bailleur social.

↗ Cinq pavillons sociaux

La commune saisit alors l'**opportunité d'un terrain communal** de 2 500 m² en centre-bourg et décide d'y mener sa propre opération. Elle confie la mission d'AMO à Soliha (alors PACT-HD 56) qui l'avait déjà accompagné dans la réalisation de sa maison médicale. Forte de sa compétence en matière d'habitat privé à vocation sociale, elle **conseille la commune dans l'élaboration du projet et la définition de typologie de ces logements sociaux** : ce seront cinq pavillons (trois T3 et deux T2 de 59 m² à 76 m²) en PLAI et PLUS.

Les conditions d'accès aux logements sont liées à des plafonds de ressources réglementés. Pour une personne seule : 12 032 € sur logement PLAI et 21 878 € sur logement PLUS. Pour un couple : 17 531 € sur logement PLAI et 29 217 € sur logement PLUS. Les loyers s'échelonnent de 355 € à 483 € pour le T3.



Le projet conçu par le cabinet Bléher comprend cinq pavillons : deux T2 et trois T3 pour répondre à la demande de logements sociaux sur la commune

Cabinet Bléher ©

PLAI, PLUS, PLS, PLI : kesako ?

Les logements à loyer modéré sont désignés selon le mode de financement qui a permis de les construire. Les bailleurs - qu'ils soient privés ou publics - sont tenus d'appliquer des plafonds de loyer.

Ainsi, pour accéder à un logement à loyer modéré, le candidat locataire doit justifier de ressources égales ou inférieures aux plafonds réglementés. Ces plafonds varient selon le type de logement social et selon sa localisation via un système de zonage.

- Les logements PLAI, financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration, sont attribués aux locataires en situation de grande précarité.
- Les logements PLUS, financés par le Prêt Locatif à Usage Social correspondent aux locations HLM ; ils répondent à l'objectif de mixité sociale.
- Les logements PLS, financés par le Prêt Locatif Social, ils sont attribués aux candidats locataires ne pouvant prétendre aux locations HLM, mais ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger dans le privé.
- Quant aux logements PLI, financés par le Prêt Locatif Intermédiaire, sont également attribués aux personnes dont les revenus sont trop élevés pour pouvoir être éligible à un logement HLM, mais trop faibles pour se loger dans le parc privé. ■

➤ Une implication importante des élus et des services dans le projet

La commune lance le projet en 2022 qu'elle confie au cabinet d'architectes Bleher (Plumelec-56). Elle se trouve très vite acculée à deux problèmes :

- L'**envolée des prix des matériaux** qui augmente de 27% les investissements ;

- La **difficulté à trouver des entreprises capables de réaliser le chantier**. L'appel d'offres se révèle infructueux sur la moitié des lots. Ce seront finalement des artisans locaux qui seront sollicités et qui effectueront les travaux.

Néanmoins, le projet avance et est livré en septembre 2024. Le suivi du chantier est assuré par Marc Ropers, maire, épaulé quotidiennement par le DGS et le responsable des services techniques.

« La construction de logements sociaux en régie nécessite un véritable engagement sur le chantier », précise Daniel Nicol, DGS.

➤ Un budget annexe pour construire le projet

Un budget annexe est créé pour enregistrer les opérations comp-

“ Les bailleurs sociaux ne viennent plus pour moins de dix habitats alors que nos communes rurales ont besoin de petits projets. ”



Marc Ropers, maire

tables de l'opération. Toutes les dépenses devant être couvertes par les subventions, et un prêt bonifié obtenu auprès de la Banque des Territoires.

Fiscalement, c'est le **régime de La Livraison à Soi-Même (LASM)** qui s'applique ; c'est une disposition fiscale qui permet de récupérer la TVA sur des biens ou services achetés ou produits pour son usage propre).

L'opération sera remboursée à échéance de 38 ans.

➤ Le conventionnement et l'attribution des logements

Une commune n'a pas de prérogatives en matière de logement social. Aussi, elle ne peut pas conventionner les logements qu'elle crée en logements sociaux. Cléguérec s'ap-

puie à nouveau sur Soliha qui lui permet d'**être conventionné sur la plateforme de l'Etat**.

La commune devient ainsi gestionnaire en direct de ces cinq logements. Cette gestion ne lui pose pas de problème puisqu'elle a déjà un parc de logements communaux et que ses services gèrent déjà le suivi des locations pour ceux-ci.

L'intérêt de posséder ses propres logements sociaux permet d'**avoir une indépendance quant à l'attribution des logements** ; cela n'est pas le cas lorsque c'est un bailleur social qui construit sur la commune. La commune participe certes à la CALEOL mais le bailleur est décisionnaire. Ici, la commune a traité une trentaine de demandes à travers une grille de critères qu'elle a constitué (essentiellement des familles avec enfants). Finalement ce seront aussi des personnes âgées qui viendront s'installer en cœur de bourg.

➤ Chiffres clés

Cout total	915 K€
Coût / m ² habitable (yc honoraires, réseaux)	2707 €
Coût construction / m ²	2184 €
Subventions 39%	359 K€
Etat (DETR)	211 K€
Région (Bien vivre en Bretagne)	106 K€
Etat (Politique logement)	13 K€
Pontivy Communauté	17 K€
Département 56	12 K€
Reste à charge pour la commune (emprunt et fonds propres)	556 K€



L'inauguration a eu lieu le 27 septembre 2024

L'inauguration du vendredi 27 septembre 2024 des pavillons locatifs allée Monique Gueguen par les acteurs du projet.

CONTACT :

Marc Ropers, maire : 02 97 38 15 99, mairie@cleguerec.bzh

BRUDED bénéficie du soutien technique et financier de :



Fiche expérience • nov. 2024

