



Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel
evit an diorren padus



► Saulnières (35)

5 maisons sociales communales en cœur de bourg, réalisées par un constructeur

Ce projet a fait l'objet d'un montage innovant, dans lequel le constructeur Maisons de l'avenir a porté le projet en tant que maître d'ouvrage avant de le vendre 'sur plan' à la municipalité, qui gère désormais les logements en tant que bailleur social.

Saulnières est une petite commune du sud de l'Ille-et-Vilaine, qui avec ses 817 habitants, accueille la plus forte dynamique démographique du territoire intercommunal.

↗ Un plan guide pour le devenir du bourg

Pour accompagner cette vitalité au début de son mandat en 2014, l'équipe municipale a lancé une étude de réaménagement du cœur de bourg avec l'appui du bureau d'études Cittanova – Sinopia. L'étude a été menée de façon participative au travers de visites en marchant, d'ateliers avec les habitants... Et a permis de définir 4 grands projets:

- Réaménagement des espaces publics du bourg et création de cheminements doux,
- Déplacement et agrandissement du restaurant Le Saulnier,
- Construction d'une médiathèque et de salles intergénérationnelles,
- Construction de logements sociaux

↗ Offrir des logements abordables en centre bourg

Il s'agissait pour les élus de répondre aux besoins des habitants en proposant des logements de qualité avec un loyer accessible, bénéficiant de toutes les commodités et d'un cadre de vie agréable. Le tout, proche des services et commerces de ce petit bourg.



L'accès à chaque pavillon se fait par son jardin privatif, lui-même desservi par un chemin piéton.

↗ Identifier et maîtriser le foncier

Suite à l'élaboration du plan guide, la commune a porté le déplacement et l'agrandissement du restaurant situé en cœur de bourg, dont le stationnement se faisait sur un terrain vague à deux pas de l'église. La municipalité avait recouru dès 2013 à l'EPF de Bretagne pour acquérir ce terrain faisant office de parking, et porter la démolition et dépollution du site qui avait accueilli une ancienne menuiserie : désamiantage léger, excavation de terre polluée par les solvants de traitement du bois. La commune a ensuite racheté le terrain à l'EPF pour un montant total de 165 000€.

« La commune avait l'obligation de faire 20 % de logement social en lien avec le portage par l'EPF.

Budget

Le budget total du projet s'élève à 1,195 million d'euros. Côté dépenses, l'achat et la remise en état du terrain s'élèvent à 176 000€, auxquels s'ajoutent 72 000€ d'aménagements VRD. L'achat en VEFA des bâtiments par la commune à Maisons de l'avenir s'élève à 947 500€ TTC.

Côté recettes:

-Région (terrain) : 54 000€

-Département : 166 000€

-Bretagne porte de Loire Cté : 35000€ construction + 9000€ foncier

La collectivité a porté le reste des dépenses au travers d'un prêt de la Banque des Territoires de 800 000€, et de fonds propres à hauteur de 131 000€. ■

Nous souhaitons être plus ambieux et sommes allés jusqu'à 100 %. » témoigne le maire Laurent Le Guéhenec.

➤ Agir en tant que bailleur social...

La commune a obtenu un agrément du Département pour la construction de 4 logements PLUS (location HLM) et 1 logement PLAI (pour des personnes en grande précarité).

Les communes peuvent en effet faire une demande d'agrément qui est soumise à un ensemble de conditions, notamment au refus d'intervention de la part des bailleurs sociaux du territoire. Le Département accompagne les communes dans leurs démarches, et les alerte sur les devoirs qui leur incomberont en tant que bailleur social : perception des loyers, gestion locative, etc. Pour attribuer les logements, les communes bénéficiant de l'agrément bailleur social doivent ensuite s'appuyer sur le fichier de demandes de logement social géré par le Département, à l'instar des autres bailleurs sociaux.

➤ ... en confiant le portage à un constructeur

Pour les élus, l'intégration architecturale de ce projet en cœur de bourg est cruciale, c'est pourquoi ils souhaitent garder la maîtrise des choix de conception. Ils explorent

« Nous voulions garder la maîtrise du projet et du foncier, sans avoir les contraintes des appels d'offres, des suivis de chantiers, d'où notre recours à un constructeur de maisons individuelles. »



Laurent Le Guéhenec, maire

donc des voies singulières et optent finalement pour le lancement d'un appel d'offres auprès de constructeurs privés, afin de trouver un opérateur qui puisse porter l'opération des études aux travaux, avant de la revendre à la commune (vente en l'état de futur achèvement, ou VEFA). « Cette démarche nous permettrait de garder la main sur le terrain que nous ne souhaitons pas vendre ; tout en déléstant la commune du pilotage de l'ensemble des études et travaux, car nous ne sommes pas outillés pour cela » explique le maire.

La commune a attribué la construction de ces cinq maisons au constructeur Maisons de l'Avenir. Le permis de construire a été obtenu début 2022. Le rôle de chacun est défini comme suit :

- La commune a racheté le terrain à l'EPF qui a porté la négociation, l'acquisition, démolition, dépollution
- La commune a lancé un appel à

constructeurs, retenu la candidature de Maisons de l'avenir et lui a vendu le terrain nu avec un contrat de rachat sur plans en VEFA

- le constructeur Maisons de l'avenir assure la maîtrise d'ouvrage, la conception, et le suivi des travaux pour l'ensemble du projet, en associant la municipalité
- A la réception du chantier, le constructeur revend à la mairie l'ensemble maisons + terrain
- L'acquisition par la commune en tant que bailleur social permet à la mairie de conserver la propriété des 5 lots construits et d'en assurer la gestion directe.

➤ Intégration dans le bourg

Les 5 maisons mitoyennes ont été pensées de façon à s'intégrer dans l'architecture du bourg : toitures doubles pentes, constructions avec un étage.

Chaque maison (trois de type 4 et deux de type 3) dispose de son propre jardin avec un accès privatif avec portillon. Un cheminement en sable compacté borde l'arrière des maisons en reliant les jardins aux garages individuels fermés qui ont été regroupés en bordure de l'opération. Des stationnements publics complètent l'offre à quelques mètres du projet. Ce choix permet aux maisons de bénéficier d'un cadre verdoyant et sans voiture coté sud, et confère un rythme et une densité à la façade nord sur rue, qui rappelle les centres-bourgs d'antan. Les terrains ont été livrés engazonnés, bordés d'un grillage doublé d'une haie paysagère.

Les maisons ont été conçues de façon à pouvoir à terme être vendues individuellement : les réseaux sont ainsi séparatifs. ■



Les 5 maisons et leurs stationnements vus de la RD 777. En vignettes, les cheminements doux créés autour des habitations.

CONTACT :

Laurent Le Guéhenec, maire / 02 99 44 60 03 / mairie@saulnieres35.fr

BRUDED bénéficie du soutien technique et financier de :



Fiche expérience • mars 2025

BRUDED www.bruded.fr