



Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel
evit an diorren padus



► Cléguérec (56)

Opération mixte : maison de santé, pharmacie et logements sociaux en centre-bourg

Commune dynamique du Centre Bretagne, Cléguérec offre de multiples services pour une population croissante. Elle a choisi de remplir les « dents creuses » du centre-bourg en y créant une maison de santé, une nouvelle pharmacie et des logements locatifs.

Cléguérec (3 015 habitants) est située en centre Bretagne, entre Mûr-de-Bretagne et Pontivy. La commune connaît une croissance démographique qui s'accélère depuis les années 1970 avec un parc de logements qui s'agrandit, notamment par le biais de constructions individuelles. Toutefois, la population est demandeuse d'une offre de logements locatifs plus large ainsi que de services médicaux plus adaptés.

Le temps des études préalables

Une étude de programmation et d'aménagement urbain est réalisée en 2013 par le bureau d'études Urbéa ; étude en partie financée et accompagnée par l'EPF (voir encadré). L'objectif est de mener une réflexion globale sur l'aménagement du cœur de bourg et de réfléchir au projet de maison de santé.

Deux espaces sont étudiés : l'ancienne gendarmerie et une friche précédemment occupée par une supérette, deux garages et une station-service, d'où un risque de pollution des sols. C'est ce dernier site qui sera retenu. Une étude menée par l'EPF confirme la présence de terres polluées (300 à 400 m³). Les travaux sont effectués par le biais de l'EPF et les coûts de traitement, à hauteur de 45 000 € seront refacturés à la commune.

La concertation avec les habitants a été l'occasion d'orienter et/ou de conforter les choix d'aménagement : logements, maison de santé, circulations, etc.



Plan masse du projet de logements.

L'étude a permis de discuter avec les différentes parties prenantes (notamment bailleur social et pharmacie). La mairie missionne ensuite le cabinet de géomètre Nicolas (Pontivy) pour affiner la division parcellaire des 5 800 m² du site :

- 1 265 m² attribués à Lorient Habitat pour réaliser des logements ;
- 478 m² vendus au pharmacien pour construire leur nouvelle officine.

Les 4 063 m² restants, sous maîtrise d'ouvrage communale, permettent de réaliser la maison de santé et les aménagements (voiries, parkings) de l'ensemble de la zone.

Le géomètre a également pensé l'organisation de la Voirie Réseaux Divers (VRD) et des parkings (sauf stationnement maison de santé).

La commune confie ensuite une mission d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage au PACT-HD 56 (aujourd'hui SOLIHA). L'accompagnement porte sur le choix du cabinet d'architecte de la maison de santé, la sélection des entreprises, l'implantation générale du projet et la VRD.

Le rôle de l'EPF

En 2012, la commune a signé une convention d'actions foncières avec l'EPFB, qui a ainsi pu l'accompagner à différents niveaux : négociation, acquisition et portage des terrains, assistance financière et technique à l'étude pré-opérationnelle, estimation des coûts et suivi des travaux de déconstruction et de dépollution du site.

En 2015, la commune a racheté le terrain à l'EPF au prix coûtant de l'acquisition initiale, augmenté des frais de déconstruction et de dépollution. Le temps de travail de l'EPF n'est pas refacturé.

L'intervention de l'EPF est en règle générale conditionnée à la réalisation d'opérations avec une densité minimale de 20 logements / ha ainsi qu'un taux minimal de logements locatifs sociaux de 20% sur le foncier porté. ■

➤ La maison de santé

Le plus compliqué a été de convaincre les premiers professionnels de s'installer et de dimensionner le projet en fonction*. D'une surface de 483 m², elle accueillera 25 professionnels de santé. Elle sera alimentée par un réseau de chaleur bois mis en service dans le cadre de l'extension de l'école publique attenante.

➤ Sept logements locatifs

« Construire des logements sociaux était une condition pour obtenir l'accompagnement de l'EPF » explique le maire. La commune a cédé, pour un euro symbolique, 1 265 m² de terrain à Lorient Habitat, bailleur social, pour bâtir sept pavillons (quatre T4 de 76 m² et trois T3 de 62 m²) en partie mitoyens avec jardins et terrasses privatifs.

Malgré la difficulté d'impliquer des bailleurs sociaux dans des petites communes, Lorient Habitat y a trouvé son intérêt au vu du dynamisme du territoire et du prix du terrain qui lui permettait d'envisager un tel investissement.

Les bâtiments répondent à la norme RT 2012 : construction en brique, VMC double flux, chauffage et eau chaude sanitaire fonctionnant grâce à une pompe à chaleur.

« Ce projet a demandé la collaboration de nombreux acteurs. Il a permis de mettre en application les préconisations du PLU telles que l'attractivité du centre bourg, et le remplacement de friches industrielles et commerciales. »



Marc Ropers, maire.

Cléguérec ©

➤ Éléments financiers

Terrain

L'EPF vendra directement le terrain aux différents acquéreurs pour éviter la multiplication des frais de notaire :

- 478 m² à la pharmacie (qui a formé une société civile immobilière : « SCI Backs ») pour 18 400 €.
- 4 014 m² à la commune pour 213 662 € (comprenant le coût du terrain cédé à Lorient Habitat).
- 1 265 m² à Lorient Habitat pour un euro symbolique.

La commune va échelonner les remboursements à l'EPF : 20% à la signature de l'acte de vente (2015) ; le solde de 80% sera versé en 2017.

Logements : Bilan bailleur

Bilan prévisionnel TTC	
État	14 490 €
Pontivy Communauté (2 000 €/logement)	14 000 €
Commune (pour le raccordement VRD)	18 855 €
Conseil départemental	43 000 €
Emprunt CDC (PLUS)	498 908 €
Emprunt CDC (PLAI)	199 563 €
Fonds propres Lorient Habitat	35 000 €
TOTAL	823 816 €

Le ratio coût de travaux équivaut à 1 259,00 € HT / m². ■



Travaux en cours et vue 3D des futurs logements.

CONTACT :

Marc Ropers, maire / 02 97 38 00 15 / marc.ropers@cleguerec.fr
Lorient Habitat / 02 97 21 06 96 / www.lorient-habitat.fr

*Voir fiche Cléguérec « Maison de santé pluridisciplinaire »

BRUDED est soutenu par :



Fiche projet • mai 2016



www.bruDED.org / 2