

Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel
evit an diorren padus



► Communauté de communes du Val d'Ille (35)

La prise de compétence «logement locatif social en coeur de bourg»

La CCVI a adopté son Plan local de l'habitat (PLH) en février 2008. Après une première orientation visant à soutenir la production de logements dépassant les seuils de la réglementation thermique, la CCVI s'est orienté vers le soutien au logement locatif social en cœur de bourg.

Le PLH est l'outil stratégique et opérationnel du Val d'Ille. Il lui permet de définir et de mettre en oeuvre la politique de l'habitat, la politique sociale et la prise en compte des besoins en logement. Il prévoit notamment la production de 172 logements sociaux sur 6 ans, afin de favoriser la mixité sociale. Un effort réparti selon les caractéristiques de chaque commune.

➤ Un premier soutien à l'isolation des logements

En 2008, la CCVI a décidé d'accorder un soutien financier aux opérations de logements sociaux dépassant les seuils réglementaires de la réglementation thermique. Objectif : dynamiser leur émergence et réduire les dépenses énergétiques des futurs locataires ou propriétaires. Montant de l'aide : 8 000 € par logement pour une performance dépassant d'au moins 50% la RT2005 ; complément de 20 € par m² de SHON (pour un plafond de 100 m²) en cas d'atteinte de la RT2012. Un versement conditionné à la fourniture d'une étude thermique réglementaire complète à laquelle s'ajoutait, sur certains logements, un suivi a posteriori des consommations réalisé par l'ALEC du Pays de Rennes. 3 opérations en ont bénéficié en 2008 et 2009 à La Mézière (Espacil), Melesse (Habitat 35) et Langouët (Habitation Familiale) pour un total de 70 logements en locatif social et 12 en acquisition. Montant total de l'aide : 688 240 €, financé à 50% par le Contrat de territoire (CG35).



La Pelousière à Langouët, un des programmes soutenus par une «prime à l'isolation» de la Communauté de communes

Une aide substantielle : environ 10% du financement total des opérations. A travers une convention financière et d'objectif, chaque bailleur s'engageait par ailleurs «à réaliser une petite opération (moins de 10 logements) dans une des 10 communes de la communauté de communes, dans un délai de 3 ans». Dans les faits, seul Habitat 35 a réellement rempli son engagement.

➤ Procurer des logements locatifs aux jeunes ménages

Fin 2010, premier bilan avec notamment les réflexions suivantes :

- Les opérateurs ont tous le pied à l'étrier pour atteindre la RT2012 ; l'incitation financière pour l'atteindre n'a plus vraiment lieu d'être
- Les petites opérations dans les dents creuses ou en rénovation peinent à sortir de terre. La zone

U et la rénovation coûtent plus chères que le neuf et l'extension urbaine, les opérateurs ne peuvent pas équilibrer une petite opération 100% sociale par de la vente de lots libres...

Par ailleurs, «Quand on se soucie du maintien d'une commune jeune, il faut offrir une typologie de logements adaptés à cette tranche d'âge mais également aux personnes âgées (T2, T3 en location...)» explique Christian Roger, Vice-président.

«Placés en centre bourg, ces logements viennent en complément de l'offre de logements pour les familles (T4, T5), confortent la dynamique des services et répondent à la mobilité de ces publics (proximité des transports en commun, pas de voiture, ou de permis de conduire, ...)».

➤ Objectif coeur de bourg

En 2011, la CCVI prend la compétence «Logements social du coeur de bourg». «Sollicitées par les communes, la CCVI se substitue à elles pour l'acquisition de biens immobiliers, soit à l'amiable, soit par délégation de leur droit de préemption, en cas de DIA. Un effet rétro-actif a été acté pour les acquisitions réalisées depuis 2006», explique Lucie Calvet, en charge de l'urbanisme.

3 opérations déjà lancées ont été reprises sous compétence communale : Guipel (rénovation d'une longère en terre), Vignoc (collectif dans une dent creuse) et Langouët (destruction d'une maison existante pour réaliser une nouvelle bibliothèque et des logements pour personnes âgées). Une nouvelle opération a été engagée : le rachat de l'hôtel Beauséjour à La Mézière.

En juin 2011, la CCVI a signé une Convention cadre avec Foncier de Bretagne. L'EPFR réalise le portage foncier. C'est ensuite à la Communauté de Communes de trouver l'opérateur et de définir plus précisément le programme de logements. En 2012, un bien à Montreuil le Gast a ainsi été acheté par l'EPFR pour le compte de la CCVI.

“ Le travail sur le logement en coeur de bourg va de pair avec la vitalité des bourgs et la préservation des terres agricoles ”



Christian Roger,
Vice-Président

Une fois les acquisitions réalisées, la Communauté de Communes met le bien à disposition d'un bailleur, le plus souvent à travers un Bail Emphytéotique Administratif de 50 ans, pour un loyer symbolique de 1€/an.

➤ Une convention avec Habitat 35

Une nouvelle convention est signée avec Habitat 35 et spécifie notamment la recherche d'«un équilibre entre opérations faciles et difficiles à l'échelle du territoire». Concrètement Habitat 35 accepte de prendre en charge des opérations plus délicates et déficitaires financièrement que sont celles des coeurs de bourg en les équilibrent avec des opérations plus excédentaires (notamment dans les communes les plus attractives comme Melesse ou La Mézière).

D'un point de vue financier, la contribution du bailleur peut s'élever décisive. «Sur certaines opérations, en plus des 10% de fonds propres récupérables, viennent s'ajouter parfois plus de 10% de fonds non récupérables pour le bailleur» précise Lucie Calvet. ■

Les Points forts

- Une orientation politique forte et ciblée sur les coeurs de bourg
- Un effet vertueux : services et commerces, déplacements, mixité sociale, énergie (facture et filère bois), restauration du patrimoine ...
- Une aide technique et financière aux communes sur un domaine difficile

Les points d'améliorations

- Le périmètre du centre bourg à définir précisément dans chaque commune
- L'intégration d'objectifs de logements sociaux dans les PLU, afin de faciliter la négociation
- La définition d'une réelle stratégie foncière dans les communes, au-delà de l'action au coup par coup
- Les difficultés juridiques dès lors qu'il s'agit d'opération mixte : logement/service, logement/commerce...
- Un cahier des charges indiquant les objectifs, avant négociation avec le bailleur : matériaux, santé, système de chauffage ...



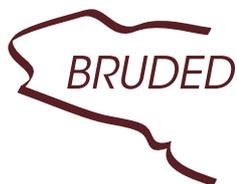
Christian Roger, devant la longère en terre qui sera réhabilitée en logements sociaux à Guipel avec Habitat 35.

CONTACT :

Christien Roger, Vice-Président et Lucie Calvet, chargée de mission aménagement et développement durable
Tél. : 02 99 69 86 39 / e-mail : lucie.calvet@valdille.fr

BRUDED est soutenu par :





Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel
evit an diorren padus



► Communauté de communes du Val d'Ille (35)

Exemple de montage financier : Guipel

DEPENSES	
Charge foncière autre (démolition, VRD, études de sol, PC etc.) Pas d'achat de foncier (BEA)	68 000 € (15,5 %)
Construction du bâtiment & aléas	315 500 € (71%)
Honoraires – Assurances (géomètre, maîtrise d'œuvre, étude thermique etc.)	60 500 € (13,5 %)
TOTAL DEPENSES HT	444 000 €
TOTAL DEPENSES TTC	474 000 €
RECETTES	
Subvention (État, CG, CCVI, Commune)	145 000 € (30,5%)
Prêts CDC	227 500 € (48%)
Fonds propres récupérés	47 500 € (10%)
Fonds propres	54 000 € (11,5%)
TOTAL RECETTES TTC	474 000 €

source : CCVI

↗ Un bien mis à disposition gratuitement par la Communauté de communes

Le bien a été acheté par la commune, puis repris par la Communauté de communes dans le cadre de la compétence «Logement locatif social en coeur de bourg», pour la somme de 118 000 € HT. La Communauté de Communes met le bien à disposition de Habitat 35, à travers un Bail Emphytéotique Administratif (BEA) de 50 ans, pour un loyer symbolique de 1€/an.

Si le bailleur avait du acheter le bien, la charge foncière se serait élevé à 186 000 € HT, soit 33% du coût total du



Simulation du projet en cours de réalisation. Les travaux ont démarré début 2013.

source : Habitat 35 / Dominique Eon Architecte