

Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel
evit an diorren padus



► Locqueltas (56)

Une démarche de maîtrise foncière pour créer des logements et des commerces

Dans sa démarche de dynamisation du bourg, la commune souhaite diversifier l'offre de logement. Pour pallier l'absence des bailleurs, la collectivité a acquis des bâtiments de cœur de bourg pour créer des logements sociaux et des cellules commerciales.

Locqueltas est une commune rurale de 1 961 habitants en deuxième couronne de Vannes faisant partie de Golfe Morbihan Vannes agglomération. L'équipe municipale, arrivée en 2014 porte un projet de renforcement de l'attractivité de la commune et d'amélioration du cadre de vie.

Pour rendre le bourg plus attractif, les élus agissent sur plusieurs leviers :

- Maintenir l'occupation des logements dans le bourg
- Maintenir puis développer l'offre de services et commerces
- Offrir un cadre de vie accueillant et agréable
- Favoriser le lien social et la vie de village.

➤ Origine de la démarche de logements communaux

La commune s'inscrit dans une démarche de long terme pour la production de logements sociaux communaux. Malgré l'intégration de la commune dans Golfe Morbihan Vannes agglomération (GMVA) en 2017, les élus peinent à faire venir les bailleurs dans l'une des communes les plus rurales de l'Agglomération. Cependant, les besoins sont présents et identifiés par les élus qui œuvrent pour remédier au manque. Chemin faisant, la collectivité est devenue propriétaire, bailleur et gestionnaire de 25 logements sociaux conventionnés et de plusieurs cellules commer-



Création d'un escalier extérieur pour accéder aux logements à l'étage et commerce au RDC

ciales. En 2023, la commune, devenue plus attractive, mène plusieurs projets avec le bailleur Morbihan habitat et poursuit sa démarche d'acquisition foncière.

➤ Approche globale et plan de référence

« La commune n'avait pas de réserve foncière, ça représentait une fragilité à la mise en oeuvre de notre politique. Maîtriser le foncier mobilise des fonds mais permet d'atteindre nos objectifs » précise Michel Guernevé, maire.

Après une première phase d'acquisition « opportuniste » qui a bien fonctionné, l'équipe municipale a ressenti le besoin d'apporter une vision globale et transversale à la démarche pour étudier les besoins

La rénovation source d'économie circulaire

Le changement de destination de l'ancien couvent en très bon état a nécessité des travaux lourds pour le transformer en logements. Avant le curage du bâtiment par l'EPF, Morbihan habitat a recensé dans un recueil de 10 pages les matériaux et équipements en bon état pouvant être démontés et réutilisés. Par exemple : 150 mètres linéaires de mains courantes en chêne en parfait état. Cette démarche vertueuse demande une bonne coordination avec les acteurs de la déconstruction, des surfaces de stockage importantes et une filière de débouché pour ce gisement. ■

de la commune et définir les secteurs à enjeux. « Un outil était nécessaire pour donner de la pertinence à notre démarche ».

Un plan de référence est lancé en 2018 et donne les grands axes de la politique d'aménagement :

- Logements : Identification des secteurs à enjeux notamment la place de la mairie et des types de logements à créer
- Commerces : Création de surfaces commerciales en cœur de bourg pour palier à l'absence d'investissement privé et pour éviter une dispersion des installations commerciales
- Équipements : Positionnement des équipements futurs et 'théorisation' d'une opération à tiroir entre les équipements (en cours).

« En plus d'être un très bon outil d'aide à la décision, le plan de référence a été un bon moyen d'échanger entre élus sur la mise en œuvre de notre politique. Cette étude reste pour nous un outil fondateur qui apporte de la cohérence à nos actions et nous permet d'être plus réactif quand les opportunités se présentent » précise Michel Guernevé, maire.

“ Maîtriser le foncier est un travail sur le long terme mais le seul moyen trouvé pour atteindre nos objectifs de création de logements. ”



Michel Guernevé
Maire

➤ Acquisition, rénovation et gestion

Les acquisitions se sont faites soit sur fonds propres quand cela est possible, soit en faisant appel au portage foncier de l'établissement public foncier de Bretagne. La négociation avec les propriétaires est faite par les élus : « Nous ne l'achetons pas forcément mieux mais nous l'achetons... ». Les travaux sont ensuite réalisés en régie ou externalisés et dirigés par un architecte. La gestion est assurée par les agents administratifs de la mairie ou par le CCAS. « Nous autofinçons nos prêts avec les loyers. »

Le parc locatif de la mairie représenté à ce jour 20 logements et 5 commerces dont la supérette rachetée suite à une faillite et remise en état et ré équipé par la

collectivité pour favoriser la reprise dans de bonnes conditions.

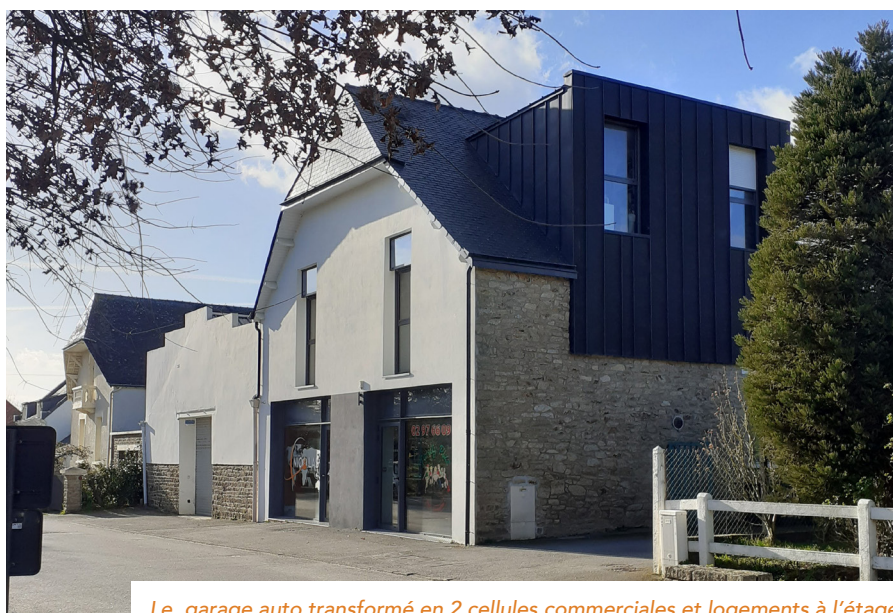
Pour favoriser son auto-financement, la commune a récemment vendu 5 logements aux locataires présents de longues dates. Ces ventes sous la valeur du marché ont permis à des personnes d'accéder à la propriété.

➤ Des projets marquants

L'ancien garage automobile du centre, déplacé en périphérie, et racheté en direct par la mairie a permis la création de 2 logements sociaux T3, de 2 cellules commerciales en RDC et du déplacement des services techniques dans l'atelier de l'ancien garage.

Sur la place de la mairie, la commune a acheté grâce à un portage foncier de l'EPF de 5 ans une bâtisse de bord de route. La construction d'un escalier extérieur a permis la création de deux logements indépendants aux étages et d'un commerce au RDC.

L'ancien couvent à deux pas de la mairie, constitué d'une grande bâtisse et d'un jardin de 700 m², a été acheté par un portage foncier de 7 ans de l'EPF qui a aussi curé le bâtiment. A la revente à la mairie, l'EPF a appliqué une minoration de 60% de la valeur foncière. « Sans l'EPF nous n'auront pas pu mener ce projet ». Une partie du bâtiment a été réhabilitée par la commune pour la création de bureaux accueillant le GAB 56. L'autre moitié et le jardin ont été vendus à Morbihan habitat pour la création de 6 logements sociaux en rénovation dans le bâtiment et de 7 logements neufs dans le jardin. Cette dernière partie du projet est en cours de conception. A terme l'ensemble sera chauffé par une chaudière bois collective. ■



Le garage auto transformé en 2 cellules commerciales et logements à l'étage

CONTACT :

Michel Guernevé, maire / 02 97 66 60 15 / accueil.mairie@locqueltas.fr

Cette fiche a été réalisée dans le cadre d'un cycle régional de visites proposé en partenariat avec :



BRUDED est soutenu par :

