

2026/31/08/07

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL SÉANCE DU 31 AOÛT 2026

L'an deux mille vingt-six à dix-neuf heures trente, le trente et un août, le Conseil Municipal de la Commune de GOURIN, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie en séance publique, sous la présidence de Madame Bérangère FRITZ, maire.

Etaient présents : FRITZ Bérangère, BOUËDEC Jean-Michel, ULLIAC Morgane, PÉRON Matthieu, PICARDA Styren, BERNY Benoît, LIEFFRIG Eric, PRADO Elodie, DUFLEIT Gaëlle, LE BAIL Erwann, MICHEL Ellen, LE HORS Clément, HÉRY Charlène, DRÉVILLON Hervé, MALIGE Sabrina, GOACOLOU Gilbert, ANDRÉ Christiane, LE GUILLOU Jean-Philippe, QUESSEVEUR Pierre-Marie, VATAN Eric, MARTIN Annie, FRANCHON Patrick.

Absent(e)s : LE BRIS Philippe, VERGNAULT Marie, LE GAL Annie, MÉLIARENNE Hervé, VIANET Edith à partir de 20h49

Procuration(s) : LE GAL Annie à BOUËDEC Jean-Michel, MÉLIARENNE Hervé à PERON Mathieu

Au moyen d'un vote à main levée et à l'UNANIMITÉ, PICARDA Styren a été élu secrétaire de séance.

Date de convocation : 05/08/2026
Convocation affichée le : 13/08/2026

Nombre de Conseillers :

En exercice : 27
Présents : 22
Votant (s) : 24

Reçu en Préfecture de VANNES le

Publié ou notifié le

Certifié exécutoire le

A GOURIN, le.....

La Maire,
Bérangère FRITZ.

7- RÉHABILITATION DE DEUX BÂTIMENTS COMMUNAUX EN LOGEMENT POUR TRAVAILLEURS D'ESAT (ETABLISSEMENT ET SERVICE D'ACCOMPAGNEMENT PAR LE TRAVAIL) ET EN LOCAUX D'ACTIVITÉ – PRÉSENTATION DU PROJET ET DEMANDE D'ORIENTATION DE PRINCIPE

Contexte et historique du dossier

Le projet de réhabilitation des maisons Robin et Faucheur (bâtiments appartenant à la commune de Gourin) trouve son origine dans l'étude de revitalisation conduite en 2023 par le CAUE (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement) et le bureau terrAterre, dans le cadre du dispositif Petites Villes de Demain (PVD). Cette étude identifiait les maisons Robin et Faucheur comme des supports possibles pour la création de 5 logements. Les élus de l'époque avaient retenu cette orientation.

En octobre 2024, une rencontre entre la mairie et la direction de l'ESAT de Plouray a permis d'identifier un besoin de logements adaptés pour des bénéficiaires de l'établissement. Les deux bâtiments ont alors été fléchés pour y répondre, et le CAUE a préparé le cahier des charges de la mission de maîtrise d'œuvre.

Département du MORBIHAN

En 2025, un marché à procédure adaptée a désigné le cabinet LBL & Associés, représenté par l'architecte Sylvain Poilvert, pour conduire l'ensemble de la mission, sous la forme d'un marché unique couvrant les deux maisons. Les phases de relevé, d'esquisse puis d'avant-projet (AVP ou avant-projet) ont été validées et réglées sous le mandat précédent ; la phase d'Avant-Projet Définitif (APD) l'a été à hauteur de 80 %, sur la base du programme arrêté par la précédente majorité.

La municipalité actuelle a demandé à l'architecte de faire évoluer ce programme afin de mieux tenir compte des usages projetés et des exigences d'adaptation au changement climatique. Un nouvel Avant-Projet Sommaire (APS) distinct a ainsi été élaboré et proposé pour chacune des deux maisons en juillet 2026.

Description du projet

Le projet porte sur la réhabilitation de ces deux immeubles de centre-ville, portant sur la création de 5 logements (3 pour la maison Robin et 2 pour la maison Faucheur) et la création de deux salles d'activités (maison Robin).

Pour chaque bâtiment, un programme adapté à sa configuration propre a été travaillé : reprises de structure, désamiantage, démolitions partielles, charpente et couverture, menuiseries, isolation, revêtements de sols et peintures. L'objectif consiste à créer des logements destinés à des bénéficiaires de l'ESAT, ainsi que des locaux d'activités en rez-de-chaussée. Les aménagements intérieurs prévus et les dispositifs d'accessibilité relèvent d'un usage pensé pour ce public.

Périmètre du projet

Deux immeubles distincts sont donc concernés :

- La maison Robin, place de l'église
- La maison Faucheur, place de la Victoire

La maîtrise d'ouvrage revient à la commune de Gourin ; la maîtrise d'œuvre, au cabinet LBL & Associés, assisté de l'économiste de la construction 107 éco et du bureau d'études fluides Gueguen Perennou. L'ESAT figure comme partenaire d'usage pour le volet logements. Le plan de financement associerait le Conseil Départemental du Morbihan (CD56), la Dotation d'Équipement des Territoires Ruraux (DETR) et le fonds friche, mesure du fonds vert, dont l'obtention conditionnerait pour partie l'équilibre budgétaire de l'opération.

Enjeux

À court terme, la Maison Robin nécessite une vigilance particulière, son état imposant des mesures de mise en sécurité dans les meilleurs délais. À cette fin, la commune a mandaté un expert afin d'évaluer précisément la situation. Les conclusions de cette expertise devraient être présentées en séance pour permettre d'éclairer le conseil municipal sur le niveau d'urgence ainsi que sur la nature des travaux de sécurisation à engager.

S'y ajoute une contrainte de calendrier propre au fonds friche, dont le dossier doit être déposé avant la fin du mois d'août.

À moyen terme, le projet conditionnerait la poursuite du partenariat avec l'ESAT pour la création de logements adaptés, ainsi que la mobilisation effective des aides déjà engagées ou bien à solliciter auprès du CD56, de l'État au titre de la DETR et du fonds friche. La révision du programme, objet des nouveaux APS, vise à mieux anticiper l'usage réel des lieux et la tenue des bâtiments face aux évolutions climatiques, sans remettre nécessairement en cause l'économie générale des projets initiaux.

À plus long terme, l'opération participerait aux objectifs de création de logements locatifs sociaux sur la commune et à la résorption de la vacance dans l'hypercentre.

Département du MORBIHAN

Elle s'inscrirait également dans la stratégie de revitalisation du centre-ville portée par le dispositif PVD, en redonnant un usage à deux bâtiments actuellement inoccupés et situés en position centrale, à proximité immédiate de commerces et de logements.

Le budget prévisionnel de ces deux opérations est estimé à 1 075 000 € TTC (maison Robin : estimation 738 000 € TTC - maison Faucheur : estimation 337 000 € TTC).

Dans ce cadre, il sera proposé au conseil municipal de prendre connaissance de ces éléments afin d'échanger sur l'intérêt et l'opportunité de ces opérations pour la commune, avant toute décision relative à la poursuite des études et à l'engagement de la collectivité.

La présente communication a pour objet :

- de présenter les plans d'aménagement envisagés pour la maison Robin et la maison Faucheur,
- de présenter les premières estimations financières établies dans le cadre des études réalisées,
- de permettre aux élus d'échanger sur les orientations proposées,
- de recueillir une orientation de principe du conseil municipal quant à l'intérêt de poursuivre l'examen de ces projets
- de donner pouvoir à Madame la Maire pour engager toutes les démarches nécessaires à l'obtention des concours financiers et subventions susceptibles d'être accordées par les différents partenaires institutionnels et organismes financeurs et pour signer l'ensemble des pièces afférentes à ces demandes

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Après avoir délibéré, au moyen d'un vote à main levée et à l'UNANIMITÉ,

ADOpte une orientation de principe à l'intérêt de poursuivre l'examen de ces projets,

DONNE le pouvoir à Madame la Maire pour engager toutes les démarches nécessaires à l'obtention des concours financiers et subventions susceptibles d'être accordées par les différents partenaires institutionnels et organismes financeurs et pour signer l'ensemble des pièces afférentes à ces demandes



Département du MORBIHAN

Envoyé en préfecture le 11/09/2026
Reçu en préfecture le 11/09/2026
Publié le
ID : 056-215600669-20260831-D2026_31_08_07-DE

Fait à Gourin, le 31 août 2026
Pour extrait conforme au registre,

La secrétaire de séance,
PICARDA Styren.

La Maire,
Bérangère FRITZ.