Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le
ID : 056-215600719-20251202-2025_062-DE

DEPARTEMENT DU MORBIHAN
ARRONDISSEMENT DE PONTIVY
CANTON DE MOREAC

Guéhenno
Commune du patrimoine rural de Bretagne

[2025-062] « BIEN VIVRE PARTOUT EN BRETAGNE 2023-2025 » - DELIBERATION SUR LE LOGEMENT COMMUNAL SOCIAL OU ABORDABLE

L'an deux mille vingt-cinq, le deux décembre, à dix-huit heures trente minutes, les membres du conseil municipal se sont réunis en séance ordinaire à la mairie sur la convocation qui leur a été adressée par le maire, conformément aux articles L 2122-7, L 2122-8 du Code général des collectivités territoriales.

Date de convocation du Conseil municipal : le 28 novembre 2025.

Étaient présents Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux :

Présents : Mr Bruno ANTOINE (*arrivé à 18h40*), Mme Nolwenn BAUCHÉ-GAVAUD, Mr Romuald BLANC, Mme Anne COUGHLIN-GUILLAUME, Mme Marie-Laure GRANDIN, Mr Erwann GRANDIN, Mr Yannick GUEGAN, Mr Michel LE MERCIER, Mme Claudine NIZAN.

Excusés : Mr Julien MAUGUIN, Mme Christiane JOUBIOUX (donne pouvoir à Mr Erwann GRANDIN).

Absents : Mr Nicolas DIEU-KERVEGANT, Mme Morgane GUILLO.

Le conseil peut valablement délibérer.

Secrétaire de séance : Mme Marie-Laure GRANDIN.

Vu l'article 4221-1 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu l'article 312-5-2 du code de la construction et de l'habitation

Vu la convention Bien vivre partout en Bretagne entre la Région et Centre Morbihan Communauté validée par délibération du conseil communautaire du 23 mai 2024,

Vu la demande de subvention formulée auprès de la Région en vue de bénéficier du dispositif Bien Vivre partout en Bretagne pour la création de logements dans le cadre du projet de réhabilitation de l'ancien bar des sports situé parcelles AB117 et 237 ;

Vu la notification de subvention de 110 000€ au titre du dispositif Bien Vivre Partout en Bretagne ;

Considérant que l'un des objectifs majeurs du dispositif Bien Vivre Partout en Bretagne est d'« adapter l'offre de logement et améliorer l'habitat » en articulation avec les objectifs des programmes locaux de l'habitat et notamment :

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le
ID : 056-215600719-20251202-2025_062-DE

- Favoriser le logement abordable dont le logement social pour fluidifier les parcours résidentiels
- Aider les territoires à réinvestir le parc existant de logements pour de la résidence principale
- Accélérer les opérations en renouvellement urbain
- Soutenir les offres de logements dédiées aux jeunes et aux personnes actives occupées ou en formation

Considérant l'intérêt patrimonial que représente pour la commune l'ancien bar des sports situé 23 rue nationale (parcelles AB117 et 237) à Guéhenno ;

Considérant l'intérêt de réinvestir le parc vacant pour créer du logement et renouveler le parc de logement sociaux existants mais vieillissants ;

Considérant l'intérêt pour la commune de créer des logements en faveur des actifs travaillant sur le territoire ou des familles souhaitant 's'installer sur le territoire ;

Dans le cadre du projet de réhabilitation de l'ancien bar des sports, les 1er et 2nd étages seront réservés à de la création de logement.

Dans le cadre de l'étude primitive réalisée par le CAUE56[1], l'ancien bar des sports serait réhabilité entièrement et les logements situés au 1er et 2nd étage avec la création de 2 T2 (environ 40m²) et 2 T3 (environ 60m²). Un des logements pourra être réservé par la commune afin de faciliter l'implantation d'un commerçant ou praticien dont les locaux seraient situés en rez-de-chaussée. La phase APS du marché de maitrise d'œuvre permettra de préciser la composition et typologie des logements. La gestion des logements pourra se faire en directe ou par délégation avec un bailleur social.

Un plan de financement prévisionnel avait été établi par Soliha.
La commune destine les logements aux ménages dont les ressources ne dépassent pas les plafonds applicables aux catégories de logements sociaux que sont les PLAI[2] et PLUS[3] (le PLS[4] n'est pas applicable car il est réservé aux zones dites « tendues » dont ne fait pas partie Guéhenno). Ces plafonds de ressources sont fixés en fonction du zonage auquel appartient la commune. La commune de Guéhenno est classée en zone C, III[5]. Ainsi :

- Logement 1 : T2 ou T3 réservé par la commune dans le cadre de l'installation d'un commerçant ou praticien. Si pas de besoin, le logement appliquera le plafond de ressources applicable au PLAI/PLUS

- Logement 2 : T2 ou T3, plafond de ressources applicable au PLAI/PLUS

[1] Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement du Morbihan
[2] Les logements PLAI, financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration, sont attribués aux locataires en situation de grande précarité
[3] Les logements PLUS, financés par le Prêt Locatif à Usage Social correspondent aux locations HLM (habitation à loyer modéré).
[4] Les logements PLS, financés par le Prêt Locatif Social, ils sont attribués aux candidats locataires ne pouvant prétendre aux locations HLM, mais ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger dans le privé.
[5] Le zonage I, II, III est un paramètre entrant dans le calcul des aides personnelles au logement et est également employé afin de déterminer les plafonds de loyer du logement social (PLAI et PLUS).

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le
ID : 056-215600719-20251202-2025_062-DE

- Logement 3 : T2 ou T3, plafond de ressources applicable au PLAI/PLUS
- Logement 4 : T2 ou T3, plafond de ressources applicable au PLAI/PLUS

Mme Marie-Laure LALYS indique que le montant du loyer est très faible.

Mme Anne COUGHLIN-GUILLAUME précise que ce sont les montant des logements sociaux, même si la commune est déjà doté de logements sociaux.

Madame le Maire ajoute que le parc locatif social est vieillissant et se réduit : Morbihan Habitat revend les maisons libérées dans la résidence du Sedon.

Mme Anne COUGHLIN-GUILLAUME indique que dans l'étude Soliha il y a un logement prévu en rez-de-chaussée (PMR).

Madame le Maire précise que cela n'est pas prévu pour le projet, l'espace en rez-de-chaussée n'aura pas vocation à de l'habitat.

Mme Anne COUGHLIN-GUILLAUME confirme qu'il faut réserver un logement pour un éventuel commerçant ou praticien.

Mme le Maire demande d'envoyer le cahier des charges pour relecture à l'ensemble du conseil municipal.

Cette obligation s'applique aux locataires successifs.

- La commune étant une personne morale, le bail sera conclu pour une durée de 6 ans, sauf en cas de bail étudiant.
- La commune appliquera un loyer plafonné au barème des loyers applicables au PLAI/PLUS:

Loyer maximal de zone plai et plus pour les logements financés en 2025	Zone III
Logement PLAI	5.28€/m²
Logement PLUS	5.95€/m²

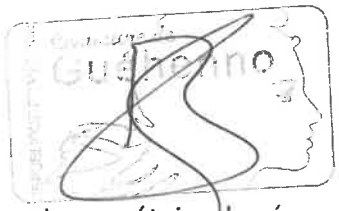
- Révision annuelle du loyer selon l'Indice de Référence des Loyers publié par l'INSEE[6] applicable à la date de signature du bail
- La commune s'engage à conserver l'usage des logements susmentionnés en logement locatif abordable

Pour	**10**
Contre	/
Abstention	/

[6] 'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le
ID : 056-215600719-20251202-2025_062-DE

Le Maire de Guéhenno,
Mme Nolwenn BAUCHÉ-GAVAUD



Le secrétaire de séance,
Mme Marie-Laure GRANDIN