

Envoyé en préfecture le 08/06/2026

Reçu en préfecture le 08/06/2026

Publié le 08/06/2026

ID : 029-212900674-20260605-045_26-DE



ÉTUDE DE FAISABILITÉ TECHNIQUE ET FINANCIÈRE PROJET DE RÉHABILITATION IMMOBILIERE POUR LA CRÉATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX ET CELLULE COMMERCIALE

IMMEUBLE CONCERNÉ :
Maison COLLOBER –
28, Rue du Général de Gaulle – 29650 GUERLESQUIN

SOLiHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT
BRETAGNE

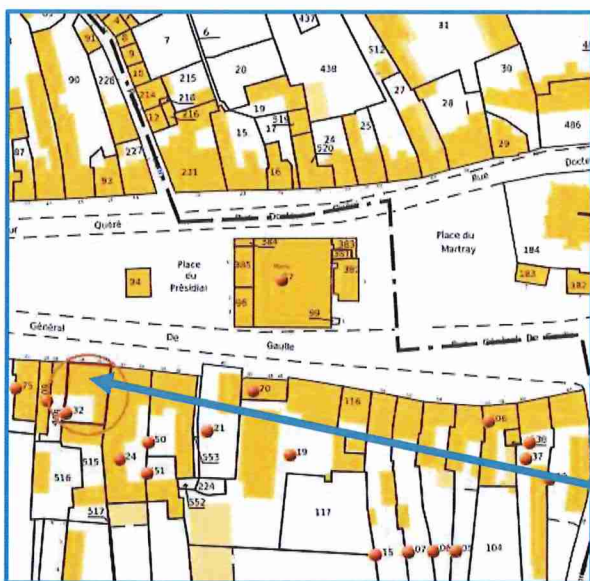
ARTICLE 1. OBJET DE LA PROPOSITION

La Commune de GUERLESQUIN dispose d'un bâtiment, propriété à ce jour de l'EPTB, dite Maison COLLOBERT, située en centre bourg, donnant sur la place du Présidial, cadastré AB, N° 132, d'une contenance de 241 m².

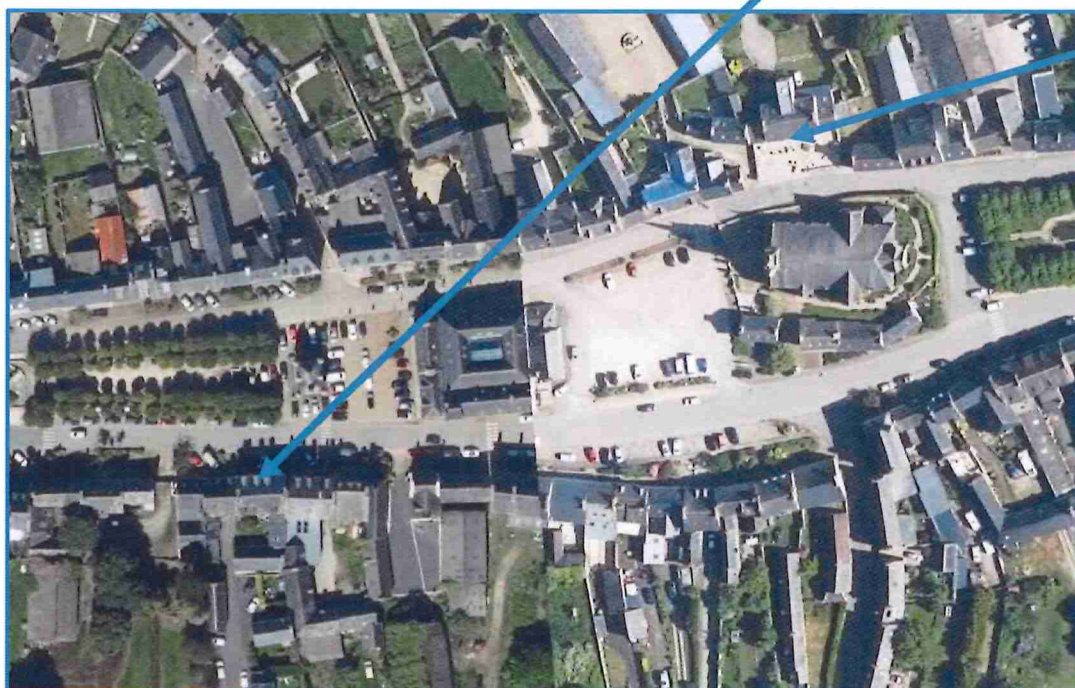
Cette bâtisse, de belle facture architecturale, date de la fin 19^{ème}, à l'alignement de l'espace public. Elle est de type maison de bourg : R+1+ combles aménagés, mitoyenne sur chaque pignon. Sa façade sur rue est exposée Nord

Elle possède une cour intérieure avec des dépendances, accessible par un porche.

Les étages à usage de logements sont vacants, l'espace commerciale du rez de chaussée est occupé par un atelier de céramique.



Bâtisse concernée



Mairie

La municipalité souhaite, au titre de sa politique locale de l'habitat, réhabiliter cette bâtisse, qui abritait déjà des logements locatifs, devenus vacants par obsolescence, afin de développer l'offre locative sociale dans le centre bourg.

A ce jour, la municipalité est à la recherche d'un opérateur pour réaliser l'opération, qu'elle ne souhaite pas mener elle-même. Elle pourrait donc être amenée à confier la réhabilitation de cette bâtisse à SOLIHA Bâtitseur de Logement d'Insertion Bretagne, organisme agréé pour la maîtrise d'ouvrage d'insertion, par le biais de d'un Bail à Réhabilitation.

La commune sollicite le concours de SOLIHA Bretagne pour la réalisation d'une étude de faisabilité technique et financière visant à déterminer l'opportunité, la faisabilité et les modalités de réalisation de ce projet, dans ses dimensions sociale, règlementaire, technique et financière.

L'association SOLIHA Bretagne, entreprise de l'économie sociale et solidaire œuvrant pour l'amélioration des conditions de logement des personnes et des familles fragiles, vulnérables ou en difficultés, développe depuis plus de 60 ans des missions d'études, de conseils, d'expertises, d'assistance à maîtrise d'ouvrage auprès des particuliers et des collectivités, pour la conduite de projets de travaux de rénovation de leur habitat.

Cette étude permettra de disposer des éléments suffisants pour arbitrer sur la suite à donner au projet.

Plusieurs hypothèses d'aménagement doivent être proposées et présentées.

ARTICLE 2. CONDITIONS DE REALISATION DE LA MISSION

Le maître d'ouvrage de la présente mission sera la commune de GUERLESQUIN et SOLIHA Bretagne agira selon ses directives et sous son contrôle.

Commanditaire et bénéficiaire de la présente prestation, la commune assurera le pilotage général de la mission et sa coordination, et contribuera activement pour la part qui lui revient et autant que nécessaire à la présente mission : mise en place d'un groupe projet, accès ou fourniture de données sociales et techniques, relations avec MORLAIX COMMUNAUTE et tout acteur susceptible de contribuer au projet, publics (Pays, Département, Région, Communauté européenne, Foncier de Bretagne, SDAP, DDTM,...) ou privés (notaire, propriétaires riverains,...), préparation et prise de décisions, prise en charge des diagnostics immobiliers et techniques nécessaires, concertations éventuelles, ...

L'esprit général de la mission sera de réunir les conditions de la co-construction d'un projet d'intérêt général.

Toute réunion sera programmée en concertation entre les parties signataires.

SOLIHA Bretagne propose des éléments de mission permettant de déterminer l'opportunité, la faisabilité et les modalités de réalisation du projet, dans ses dimensions sociale, règlementaire, technique et financière. Les objectifs sont les suivants :

- Comprendre la commande de la commune avec le potentiel exploitable pour réaliser des logements locatifs sociaux.
- Evaluer et préciser la demande locative sociale à laquelle il convient de répondre : typologie de ménages, taille de logements et annexes (parking, cave, rangement), besoins spécifiques (logements adaptés), niveaux de loyers, règles d'usage (parking, parc), ...
- Enoncer un projet d'aménagement de l'existant (logements, parties communes, annexes, parc, ...) assorti le cas échéant de variantes (avis de l'ABF, réhabilitation des locaux annexes ou démolition...),

BRETAGNE

- Chiffrer les coûts d'opération du projet retenu : démolitions, travaux, raccordements, VRD, espaces verts, maîtrise d'œuvre et honoraires divers,

Etablir des scénarii de financement selon le portage en bail à réhabilitation avec mobilisation de financement ANAH Organisme.

SOLIHA BLI est agréé pour percevoir des subventions complémentaires (Fondation Abbé Pierre...).

A ce stade, seront précisées les contributions communales : garantie d'emprunt, participation à l'investissement, garantie de vacance locative, prise en charge de prestations (gestion et entretien du parc...), ... L'intervention de SOLIHA BLI Bretagne sera sollicitée dans cette phase.

- Préciser les modalités de réalisation de l'opération, le calendrier prévisionnel, les formalités d'actes, ...

ARTICLE 3. CONTENU DE LA MISSION

La mission confiée à SOLIHA Bretagne comprend les prestations visant à satisfaire l'objet exposé à l'Article 1.

La mission comprendra les éléments suivants :

1) Visite sur site - Relevé sommaire du bâtiment et analyse des contraintes technico - administratives

Réalisation d'une visite sur place pour un bilan technique global prenant en compte le cas échéant les diagnostics réalisés (fournis par la collectivité), examen des contraintes technico-administratives communiquées : PLU, prescriptions architecturales particulières de l'ABF...

Un relevé sommaire est réalisé pour permettre la réalisation des propositions d'aménagement, le chiffrage et la faisabilité de l'opération.

- ❖ L'objectif est ici d'apprécier à la fois le potentiel de transformation de ces bâtiments en logements et les contraintes à prendre en compte.

2) Proposition de scénarii d'aménagement

Etablissement de scénarii d'aménagement prenant en compte la demande d'évolution de la réglementation au niveau du PLU.

Deux scénarii (plans au 1/100ème) seront proposés portant sur le bâtiment lui-même, sa restructuration éventuelle, l'emprise foncière et les abords immédiats (stationnement, accès, agréments) et sur les liens avec l'environnement proche : désenclavement, accessibilité des logements PMR depuis la voie publique...

Il s'agira de concevoir et de visualiser les principes directeurs et les conditions qui formeront le cahier des charges technique sur lequel s'appuieront les étapes suivantes de l'intervention, après validation du projet par la collectivité.

- ❖ L'objectif de cette seconde phase est, en donnant à voir le projet social inscrit dans son immeuble, de valider la pertinence des choix effectués et de vérifier leur validité avant d'arrêter le programme de travaux développé en troisième phase.

3) Descriptif sommaire et coûts d'opération estimatif

Description sommaire des travaux conformément au projet validé et coût global des travaux par corps d'état.

Le chiffrage des travaux permettra, le cas échéant, et dans la mesure du possible, de réajuster les choix

techniques ou d'aménagement selon les contraintes budgétaires.

Il sera complété par un chiffrage des coûts connexes afin de disposer d'un coût prévisionnel d'opération.

Le chiffrage sera réalisé sous réserve des diagnostics techniques avant travaux (plomb, amiante, parasite). Si la commune dispose de diagnostics récents, ils pourront permettre de sécuriser le chiffrage estimatif, les résultats des analyses, liées ou non à la présence d'amiante, de plomb et de parasites, pouvant totalement remettre en cause l'équilibre financier d'une opération.

4) Etude financière

Sur la base des coûts d'opération estimatifs, réalisation de l'étude financière pour une prise de l'opération en Bail A Réhabilitation (BAR) :

- Récapitulatif des coûts prévisionnels de l'opération intégrant : les charges foncières, les travaux et l'ensemble des honoraires et frais divers,
- Plan de financement prévisionnel incorporant l'ensemble des financements (prêts et subventions) mobilisables au jour de l'étude par SOLIHA BLI Bretagne,
- Comptes prévisionnels d'exploitation.

5) Conclusions et modalités de réalisation du programme

L'étude de faisabilité technique et financière permettra d'apprécier l'équilibre et les conditions de viabilité de l'opération sur une durée déterminée ainsi que l'étendue des garanties et apports nécessaires à sa réalisation, de préciser les modalités de réalisation de l'opération, le calendrier prévisionnel, les formalités d'actes, ...

La collectivité aura ainsi tous les éléments en main pour délibérer, de manière éclairée, sur l'orientation à prendre sur le bien concerné.

ARTICLE 4. DELAI ET MODALITES DE PRESENTATION DE L'ETUDE

Après notification de la commande par la commune de GUERLESQUIN, l'échéancier de réalisation de l'étude est le suivant :

Missions 1 : 3 semaines

Missions 2 et 3 : 3 semaines

Missions 4 et 5 : 2 semaines La prestation intègre :

- en phase 1, une réunion (4h) et une visite technique du bien
- une réunion de présentation finale de l'étude (3h) en mairie en présence, le cas échéant, des partenaires concernés
- la remise de l'étude sur support numérique et support papier sous 2 semaines après la réunion de présentation.

ARTICLE 5. INTERVENANTS

Participeront à la réalisation de la présente mission :

- Odette LOZAC'H – Architecte / responsable du service AMO au Collectivité - SOLIHA Bretagne :

Elle réalisera les études techniques ainsi que les esquisses, le descriptif et le chiffrage des travaux, des travaux selon les exigences de qualités souhaités.

BRETAGNE

- Camille CHEVER – Chargée d'opération / SOLIHA BRETAGNE :

Elle réalisera les études financières avec le calcul des subventions potentielles pour SOLIHA BLI BRETAGNE ainsi que les comptes prévisionnels d'exploitation du projet.

ARTICLE 6. COUT DE LA PRESTATION

Les honoraires forfaitaires de SOLIHA Bretagne sont établis sur la base du descriptif des prestations définies par les articles 2 et 3.

Le coût de la mission globale s'établit à 4 675 euros net de taxes (opération de logement social).

Ils comprennent l'ensemble de la prestation, les interventions de SOLIHA Bretagne et de SOLIHA BLI Bretagne.

Toute demande additionnelle (visite ou réunion supplémentaire, contenu de la mission, reprise des données financières, ...) sera facturée au tarif de 70 euros/heure par intervenant.

ARTICLE 7. REGLEMENT

Le règlement des frais de mission s'effectuera selon les modalités suivantes :

- 30% à la signature de la présente convention, sur présentation de facture,
- 70% à la remise des études, sur présentation de facture.

Au cas où le mandatement ne serait pas effectué dans les délais prescrits, soit 30 jours après réception de la facture, des intérêts moratoires seront exigés.

ARTICLE 8. RESPONSABILITE ET ASSURANCE

Le prestataire est assuré en Responsabilité Civile afférente à la présente affaire auprès de la compagnie : SMACL assurances sous le N° 327150/Y.

ARTICLE 9. SECRET PROFESSIONNEL ET OBLIGATION DE DISCRETION

Le prestataire se reconnaît tenu au secret professionnel et à l'obligation de discrétion pour tout ce qui concerne les faits, informations, études et décisions dont il aura eu connaissance au cours de l'exécution du présent marché. Il s'interdit notamment toute communication écrite ou verbale sur ces sujets sans accord préalable du Maître d'ouvrage.

TRAITEMENT DES DONNEES PERSONNELLES

Le 25 mai 2018 est entré en application le Règlement européen relatif à la protection des données personnes (RGPD).

Celui-ci oblige toutes les entreprises et associations à respecter de nouvelles règles concernant les données personnelles au risque de sanctions lourdes. Conformément au RGPD, SOLIHA MORBIHAN s'engage :

- Au recueil clair et non équivoque du consentement de la personne qui nous transmet ses données personnelles, à moins que la collecte des données soit nécessaire au contrat ou qu'elle fasse suite à une obligation légale à laquelle nous sommes soumis ou encore que cela soit justifié par la sauvegarde des intérêts vitaux de la personne ou encore par l'exécution d'une mission d'intérêt public ou à la poursuite, par notre structure d'intérêt légitime.

BRETAGNE

- À une obligation d'information de l'utilisation qui sera faite par nous des données personnelles, qu'il s'agisse de vos données ou de celles de nos clients, fournisseurs, partenaires, commanditaires, financeurs, administrateurs...
- À une information sur les droits de ces personnes en ce qui concerne la possibilité, le cas échéant, de s'opposer ou de consentir à cette utilisation, ainsi que d'exercer un droit d'accès, de rectification ou suppression des données.
- À fixer des durées de conservation pour toutes les catégories de données et fonction des règles de prescription et d'archivage légal.
- À ne pas solliciter plus de données que nous en avons besoin pour notre activité.


SOLIHA récolte pour la gestion du traitement des ressources humaines des informations personnelles concernant les salariés et stagiaires. Conformément au principe de minimisation, SOLIHA ne collecte que les données nécessaires au regard des finalités pour lesquelles elles sont traitées.

ARTICLE 10. RESILIATION DE LA CONVENTION

Si l'une des parties entend dénoncer, avant son terme, la présente convention, elle devra en informer son co-contractant, par lettre recommandée avec accusé de réception. La mission prend fin dès réception de ladite lettre.

La participation aux frais de mission reste due pour les missions déjà exécutées et partiellement engagées. Son versement sur justificatif devient immédiatement exigible.

Fait en deux exemplaires à Vannes, le 12 mai 2026

<p>Commune de GUERLESQUIN</p> <p>Le Maire</p> <p>Monsieur Éric CLOAREC</p>	<p>SOLIHA Bretagne</p> <p>La responsable AMO collectivités locales</p> <p>Mme Odette LOZAC'H</p> <p></p> <p>SOLIHA BRETAGNE Antenne de VANNES 8 avenue Edgar Degas - 56000 VANNES SIRET : 777 908 112 00066</p>
--	--