

1

Programme

5 logements locatifs sociaux PLUS/
PLAI du T1 au T3
2 locaux commerciaux

Maîtrise d'ouvrage

Commune de Bérat

Maîtrise d'œuvre

Rasko Rob architecte

Partenaires techniques

ABF, EPFO

Partenaires financiers

État, Région, Département, EPF
d'Occitanie

Surfaces bâties : 582 m²

Livraison

2022, épicerie,
2023, logements

Coût du foncier et des travaux

1 480 557 € HT

RÉALISER EN RÉGIE DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Bérat (31)

3 063 habitants

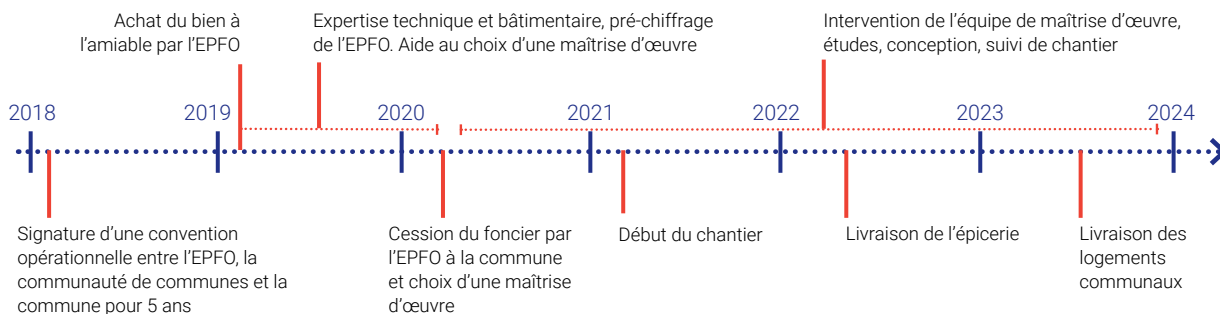
La commune de Bérat est localisée dans le sud toulousain.

Lors de la vente de l'ancien hôtel Derrac, elle s'est rapprochée de l'Établissement public foncier d'Occitanie, qui a assuré le portage du foncier bâti. Situé stratégiquement en plein cœur du noyau villageois à quelques mètres de la mairie et des équipements publics, le bâtiment datant de 1890 était dégradé et vacant depuis une vingtaine d'années.

La commune souhaite le réhabiliter avec un programme de 5 logements locatifs sociaux et deux locaux commerciaux (l'un d'eux était existant et a été rénové). Aucun bailleur social ne s'est montré intéressé par ce projet, la commune choisit alors de le porter en régie.



L'ensemble bâti après réhabilitation





Une attention au traitement de l'espace public devant les bâtiments et les commerces



La convention opérationnelle de l'EPFO

La convention opérationnelle s'adresse aux collectivités déjà bien engagées dans les études préalables (programmation, principes d'aménagement, bilans financiers prévisionnels).

La durée de cette convention s'élève à huit ans non renouvelables mais peut se cumuler avec la convention pré-opérationnelle sans pouvoir dépasser treize ans au total, durée pendant laquelle l'EPFO assure le portage du foncier avant cession du foncier à un opérateur (ici la commune en régie).

Leviers

- + Un montage opérationnel solide et exemplaire en maîtrise d'ouvrage communale.
- + Une convergence des aides publiques.
- + Un dynamisme et un volontarisme des élus.

Points de vigilance

- Difficulté à convaincre des opérateurs d'intervenir
- Complexité de l'opération : travaux de rénovation lourds avec des aléas en cours de chantier.
- Quelques difficultés pendant la réalisation des travaux qui ont conduit à des retards et surcoûts.

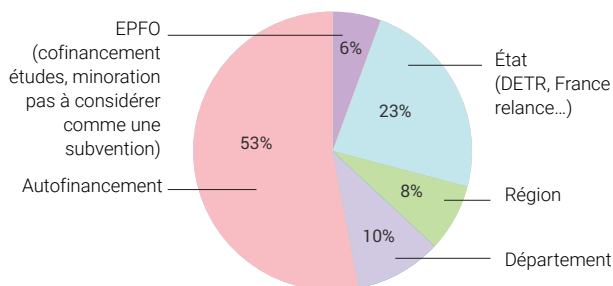
La maîtrise d'ouvrage communale

La commune a choisi de réaliser des logements sociaux communaux. Dans ce cas, la décision de mise en location des logements est de la compétence du conseil municipal.

Un cahier des charges fixant l'objet et les conditions de la location doit être établi. Cette décision est ensuite transmise au préfet pour contrôle de légalité.

Les 5 logements créés sont gérés par la commune et s'ajoutent à une dizaine d'autres. Cela requiert une implication importante de la collectivité.

LE FINANCEMENT DE L'OPÉRATION (ACHAT DU FONCIER ET RÉHABILITATION)



« On a d'abord cherché un bailleur social. Mais sur une opération de rénovation de 5 logements en centre-bourg, c'est assez compliqué de trouver un opérateur. Si on voulait que le projet aboutisse, il fallait qu'on le porte nous-mêmes. »

« Une condition de réussite pour un projet de ce type, c'est avant tout la volonté politique. Il y a quand même l'embellissement du village à travers la restauration d'un bâtiment ancien de caractère ! »

Paul-Marie Blanc, maire de Bérat