

## Favoriser l'accueil des actifs sur le littoral

Mardi 30 octobre 2007 - Cléder

### Participants :

BERROU Jean	Maire de Plougoum
CAROFF Marie-Françoise	Plounévez-Lochrist
FERRAND Sylvie	Maisons Mikit
FERRAND Jean-François	Maisons Mikit
LAFAGE Colette	Région Bretagne
EMILY Albert	Lanhouarneau
LE HIR Annick	Conseillère Logement PDALPD Conseil Général
ROIGNANT Pierre	Conseiller Municipal St Pol de Léon
FOGERON Jeanne	Conseillère Municipale Roscoff
PLEYBER Michel	Conseiller Municipal Santec
HARB Mathieu	Espacil Habitat
GRIGNOUX Jean-Alain	SA HLM Les Foyers Brest
HENNEBAUX Eric	Mairie de Roscoff
GESLIN Katell	Communauté de communes du Pays Léonard
ANDRE François	Tréfleze
LE BRAS Anne	Maire de Plounévez-Lochrist
GUILLOT Alexandre	Habitat 29 – OPAC
TAVAUX Marie-Jo	Délégués communauté de communes de la Baie du Kernic
FLOCH Bernard	Communauté de communes du Pays Léonard
CHEVAUCHER Aline	Communauté de communes du Pays Léonard
CAZUC Alain	Communauté de communes du Pays Léonard
RANCHERE Philippe	ADIL 29
BERQUEZ Christine	DDE 29 – Service Habitat / Ville

\* \* \*

Dans le cadre de l'élaboration des prochains programmes locaux de l'habitat (PLH), une série d'ateliers est organisée afin de permettre aux communautés de communes de définir les programmes actions. L'atelier concernant l'accueil des actifs sur le littoral s'est tenu mardi 30 octobre 2007 à Cléder et concernait les communautés de communes de la Baie du Kernic et du Pays Léonard.

M. Jean Berrou, Maire de Plougoulm, a tout d'abord rappelé les enjeux de cette rencontre. La population a fortement augmenté ces dernières années, ce qui a engendré un fort développement de l'urbanisation. Les prix, en location et en vente, ont également connu une forte croissance, d'où la nécessité de mettre en place des actions pour limiter les impacts négatifs de ce développement.

Erika Dagorn, chargée de l'élaboration des PLH au Syndicat Mixte du Léon, a présenté quelques chiffres visant à illustrer ces éléments.

Le montant des loyers a fortement augmenté. Pour un logement T4, la hausse a été en moyenne de 35 % sur la Baie du Kernic et 23 % sur le Pays Léonard entre 2000 et 2006.

Sur le marché de l'ancien, les prix ont aussi connu une forte hausse. On peut prendre l'exemple d'un logement T5 pour illustrer cet accroissement. Depuis 2001, l'évolution a été de 64 % sur la Baie du Kernic et 73 % sur le Pays Léonard.

En plus de l'évolution des prix, le développement des résidences secondaires limite encore davantage les possibilités d'accès au logement des actifs. Ce parc est particulièrement présent sur Tréfleze, Roscoff et l'Île de Batz, où les résidences secondaires représentent plus de 30 % du parc de logements.

Toutefois, il faut savoir que beaucoup de résidences secondaires deviendront principales au moment de la retraite, ce qui peut constituer une opportunité pour l'emploi.

Enfin, concernant le parc social public, il est inégalement réparti sur la communauté de communes. Il représente plus de 10 % à St Pol de Léon, Mespaul et Tréflaouéan. Par contre, il est faiblement développé sur certaines communes, notamment Santec, Roscoff, l'Île de Batz pour le Pays Léonard, Tréfleze et Plounévez-Lochrist pour la Baie du Kernic.

A la suite de ces différents constats, trois thèmes ont pu être discutés : la maîtrise du foncier, l'accession sociale et le développement du parc social.

### **Maîtrise du foncier**

Mme Christine Berquez, Service Habitat-Ville de la DDE, a rappelé les enjeux. Les actions qui seront menées dans les PLH de la Baie du Kernic et du Pays Léonard devront conduire à :

- définir un plan d'intervention foncière visant à mettre à disposition des organismes HLM des terrains dans les communes où le logement social n'occupe qu'une place très modeste et qui ne parviennent plus à en créer en raison du coût du foncier
- mettre en œuvre un processus spécifique et compatible avec la mixité sociale pour la recherche et l'acquisition de foncier destiné au logement adapté, notamment pour les familles cumulant difficultés économiques et sociales et dont le mode de vie rend l'habitat collectif inadéquat
- Mobiliser des outils (ZAC, constitution de réserves foncières, établissement public foncier) pour contribuer à la maîtrise du foncier et à la diversification de l'offre
- Développer des mesures pour accompagner l'accession sociale à la propriété

Elle a néanmoins précisé qu'il s'agissait de préconisations et non de contraintes.

Mme Colette Lafage, Région Bretagne, a précisé certains éléments concernant les compétences de l'Etablissement Public Foncier Régional (EPFR). La création de l'EPFR est prévue pour début 2008. Cette structure est un outil destiné aux communes et aux communautés de communes, qui pourront le solliciter pour mener certains projets.

Les objectifs de l'EPFR concernent l'habitat social, le développement économique et l'environnement.

Le volet habitat devrait concentrer une grande partie des ressources de l'EPFR. L'établissement pourra effectuer du portage foncier pour les collectivités. Il acquerra un terrain pour le compte de la collectivité qui pourra réaliser son projet, le terrain sera par la suite rétrocédé à la commune après paiement du coût du terrain et des frais d'acquisition et de gestion (environ 3 à 4%).

Une délibération de la commune est nécessaire pour permettre à l'EPFR d'intervenir.

L'EPFR aura aussi une mission de conseil et d'assistance technique aux collectivités.

La question du développement des lotissements communaux a ensuite été étudiée. M. Philippe Ranchère, directeur de l'ADIL, conseille aux communes de définir une politique d'accession à la propriété. Il prend l'exemple de la commune d'Arradon qui a établi une grille de critères pour favoriser certains ménages.

Un dispositif similaire a également été mis en place sur Roscoff.

Il est en effet possible d'insérer dans les règlements de lotissements des clauses anti-spéculatives et des critères visant à favoriser l'accueil de certaines catégories de population.

L'île de Batz, afin de limiter le développement des résidences secondaires et de favoriser l'accession à la propriété des insulaires, a choisi d'insérer des clauses anti-spéculatives dans le règlement du lotissement du Grannog. Ainsi, les acquéreurs devaient utiliser le terrain pour la construction d'une résidence principale à occuper pendant une durée minimale de 15 ans. Chaque candidat à l'accession devait remplir un dossier afin d'expliquer leur projet et leur motivation. Afin d'éviter les phénomènes de spéculation, il est prévu que la vente se fera sous conditions et que la commune sera prioritaire pour l'acquisition.

Les mentalités ont beaucoup évolué concernant la taille des terrains. Les ménages acceptent de construire sur des lots de plus petites tailles.

De plus, Mme Christine Berquez fait remarquer l'intérêt pour les ménages, qui réduisent le coût d'acquisition du terrain, et pour la collectivité, qui limite ses dépenses de voirie.

### **Accession sociale**

Le débat a ensuite été orienté vers le thème de l'accession sociale. Le prêt à taux zéro (PTZ) concerne un nombre important d'opérations sur les deux communautés de communes.

La loi ENL (Engagement National pour le Logement) a introduit deux nouveaux dispositifs : la majoration du PTZ et le Pass-Foncier. Dans les deux cas, l'élément déclencheur est l'aide de la collectivité, dont le montant varie entre 3.000 et 4.000 € selon la taille de la famille. Ces deux procédés permettent de sécuriser l'accession à la propriété en renforçant la solvabilité des ménages. Un certain nombre de critères sont imposés par la loi, mais la collectivité qui attribue l'aide peut décider de renforcer ces conditions. Une commune pourrait par exemple attribuer l'aide uniquement aux ménages faisant l'acquisition d'un petit terrain.

Le Pass-Foncier contient une garantie de rachat et de relogement en cas de problèmes lors de l'accession.

Parmi les dispositifs d'accession sociale, on trouve aussi le PSLA (Prêt social Location / Accession). M. Alexandre Guillot, Habitat 29, explique la procédure : dans un premier temps, le « locataire-accédant » loue le logement puis il peut prendre l'initiative de devenir accédant.

Le PSLA concerne uniquement les logements neufs.

Ce dispositif permet de sécuriser l'accession dans la mesure où il comporte une garantie de rachat et de relogement. De plus, il bénéficie d'une exonération de la TFPB.

Les attributions se font en concertation avec les communes.

Les organismes HLM ont également la possibilité de vendre leur patrimoine ancien (plus de 10 ans) aux occupants du parc social. Ceux-ci peuvent ainsi accéder à la propriété à des prix intéressants par rapport au marché. Ce dispositif doit néanmoins s'accompagner d'une reconstitution de l'offre locative.

### **Développement du parc social**

Le débat a ensuite porté sur l'éventuelle attribution d'une prime par la communauté de communes aux communes afin de favoriser celles qui construisent des logements sociaux. Les terrains sont viabilisés puis donnés aux organismes HLM, ce qui représente un coût pour la commune. Une telle prime serait-elle intéressante à mettre en place pour de futures opérations de logements sociaux ?

L'EPF sera également un outil intéressant pour constituer des réserves foncières de taille suffisante.

Enfin, la loi ENL prévoit la possibilité pour les communes d'imposer aux promoteurs privés d'intégrer dans les opérations de constructions une part de logements sociaux. Mme Christine Berquez précise qu'il est possible d'instaurer des servitudes dans les PLU (Plans Locaux d'Urbanisme) pour délimiter des zones ou d'effectuer des préconisations dans les PLH.

Si une telle mesure était mise en place, une uniformité serait nécessaire entre les communes.