



Maîtriser le développement urbain

Mardi 30 octobre 2007 - Guiclan

Participants :

FERRAND Sylvie	SARL CBI Mikit
FERRAND Jean-François	CBI Mikit
TOUTOUS Pierre	Délégué PLH – Landivisiau
RIOU François	Délégué PLH – Guimiliau
FLOCH François	Délégué PLH – Lampaul-Guimiliau
PERON Jean	Secrétaire Général Lampaul-Guimiliau
PLUCHON Viviane	Déléguée Plouzévéde
MAZURIE Laurent	Délégué PLH – St Servais
LE GOULM Marie-Thérèse	Déléguée PLH – Plougar
CHARLES Anne	Déléguée PLH – Sizun
GRIGNOUX Jean-Alain	SA HLM Les Foyers - Brest
BAGOT Jean-Jacques	Chambre des Notaires
LE BORGNE Pierre-Louis	SNI Grand Ouest
MARC Anne-Marie	Déléguée PLH – Plouneventer
MEHEUT Arnaud	Conseil Général
MOULART Pierre	Conseil Général
ESTRABAUD Francis	Délégué PLH – Commana
BODIGUEL Robert	Délégué PLH – Guiclan
MOREAUX Guy	Délégué PLH – Guiclan
SALIOU Louis	Habitat 29
LE NENA Jean-Pierre	Armorique Habitat
MEAR Bertrand	HEOL
RANCHERE Philippe	ADIL 29

* * *

Dans le cadre de l'élaboration des prochains programmes locaux de l'habitat, une série d'ateliers est organisée afin de permettre aux communautés de communes de définir les programmes actions.

L'atelier concernant la maîtrise du développement urbain s'est tenu mardi 30 octobre 2007 à Guiclan et concernait tout particulièrement le Pays de Landivisiau.

M. Raymond Mercier, Maire de Guiclan, a commencé la réunion en évoquant le développement résidentiel que connaît sa commune. L'urbanisation a été très importante ces dernières années, et les constructions s'éloignent progressivement du bourg. Il a également rappelé un des atouts de la commune : le passage de la RN12 sur le territoire.

Erika Dagorn, chargée de l'élaboration des PLH au Syndicat Mixte du Léon, a présenté brièvement quelques données.

La communauté de communes connaît depuis quelques années un mouvement de périurbanisation. Celui-ci se traduit par un développement dispersé à l'extérieur des centres urbains, le long des routes et en milieu rural.

Le Pays de Landivisiau se situe dans l'aire d'influence de l'agglomération brestoise. De plus en plus d'actifs brestois décident de venir s'installer sur la communauté de communes en raison de prix plus abordables.

Depuis 2000, on assiste à un fort développement des lotissements communaux : 731 lots ont été commercialisés sur le Pays de Landivisiau depuis 2000. Le développement des lotissements communaux a été particulièrement important par rapport à celui des constructions libres (hors lotissement).

La surface des terrains à bâtir sur la communauté de communes est en moyenne de 915 m², superficie importante au regard des moyennes observées sur les communautés de communes voisines du Léon.

On peut rappeler qu'une diminution de la superficie du terrain permet de réduire le coût d'acquisition. Prenons l'exemple d'un terrain de 1.000 m² et d'un autre de 660 m² à 20 € le m², la différence atteindra presque 7.000 €, ce qui n'est pas négligeable pour un jeune ménage dont le budget est souvent très serré.

Par ailleurs, il est tout à fait possible de conserver l'intimité des habitants sur une petite parcelle. Cela dépend pour beaucoup de la façon d'implanter la maison sur le terrain.

Enfin, la question du parc social a été abordée. Des disparités existent au sein de la communauté de communes. Il est bien développé à St Vougay et Trézilidé mais reste déficitaire sur d'autres communes.

M. Ranchère, directeur de l'ADIL du Finistère, a ensuite ajouté d'autres éléments à cette présentation. Parmi les personnes souhaitant s'installer sur le territoire de la communauté de communes et venues consulter l'ADIL en 2006, plus de la moitié vivent déjà sur le territoire, l'autre partie vient essentiellement de Brest Métropole Océane. Toutefois, ces derniers choisissent de venir sur le Pays de Landivisiau en raison des nombreux lotissements et de coûts plus abordables. Ce phénomène a pour principal avantage de permettre le développement des communes rurales. Néanmoins, un risque financier existe pour les ménages à revenus modestes en cas d'accidents de la vie.

M. Philippe Ranchère fait également apparaître l'importance des opérations ayant bénéficiées d'un prêt à taux zéro, surtout dans les constructions neuves.

M. François Floc'h, Maire de Lampaul-Guimiliau, s'interroge sur le développement des services. En effet, ces nouveaux arrivants demandent souvent des services urbains, notamment en ce qui concerne les transports.

M. Philippe Ranchère précise que le PLH de Brest Métropole Océane (BMO) est ambitieux, il a pour objectif de capter 20 000 habitants. La production de logements intermédiaires devrait se développer sur BMO. On remarque de plus en plus une concurrence entre les territoires.

De plus, certains élus regrettent qu'une partie de ces nouveaux habitants ne participent pas à la vie communale. L'urbanisation engendre également un nécessaire développement de l'assainissement et dans certaines communes contribue à la « désertification » du centre-bourg.

L'Etat préconise la définition d'un plan d'intervention foncière et la mise en place d'outils de maîtrise foncière.

Ainsi, il est possible pour les communes d'instaurer un droit de préemption urbain (DPU), procédure qui leur permet d'être prioritaire pour l'acquisition d'un bien. Il permet également à la commune de connaître les mutations immobilières effectuées sur son territoire.

Certaines communes disposent du DPU mais ne s'en servent pas. D'autres ne voient pas pour le moment l'utilité de sa mise en place.

Une autre possibilité pour favoriser certains publics sur le territoire est d'insérer des critères dans les règlements de lotissement.

Plusieurs élus font remarquer qu'ils donnent déjà la priorité aux ménages de la commune.

M. Philippe Ranchère informe qu'une jurisprudence vendéenne a admis qu'une commune pouvait varier le prix des lots en fonction du public qu'elle souhaite accueillir. Il s'agit de favoriser la mixité générationnelle sur certains secteurs où les personnes âgées sont majoritaires.

Les mesures d'accession sociale ont ensuite été évoquées.

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

M. Laurent Mazurie, délégué PLH pour St Servais, indique que le plan d'exposition au bruit (PEB) va bientôt être mis en place et qu'il va limiter les constructions sur certaines zones.

M. Raymond Mercier poursuit sur les évolutions sociétales et ainsi les besoins en espace plus importants. En effet, les familles sont de plus en plus petites et donc le nombre de logements plus importants.

Concernant la consommation de l'espace, le représentant des Maisons Mikit, Jean-François Ferrand, fait remarquer que les accédants en zone rurale souhaitent de grands terrains. Plusieurs personnes présentes s'interrogent sur les problèmes de voisinage que pourrait entraîner un habitat plus dense.

Pierre Moulart, Conseil Général du Finistère, précise que le semi-collectif a tendance à se développer, mais ce sont les communes qui doivent faire ce choix. L'Agenda 21 contient également des pistes de travail sur la maîtrise du foncier : il pourrait s'agir de développer l'acquisition / amélioration afin de reconverter les logements anciens en centre-bourgs et ainsi accueillir des personnes âgées. L'OPAH (opération programmée d'amélioration de l'habitat) est également un moyen de répondre à la question de la maîtrise de l'espace.

Le débat a continué sur le développement du parc social. Le dispositif du PSLA (Prêt Social Location / Accession) a ainsi été étudié. Dans un premier temps, le « locataire-accédant » loue le logement puis il peut prendre l'initiative de devenir accédant. Ce dispositif est une solution pour les jeunes couples qui souhaitent accéder à la propriété mais pas à n'importe quel prix. Par ailleurs, ce procédé offre des mesures de sécurisation en cas de problèmes lors de l'accession.

Ce type de produit pourrait être intéressant à développer sur la communauté de communes.

Les organismes HLM ont ensuite évoqué la possibilité de vendre des logements sociaux à leurs occupants. Ils sont de plus en plus sollicités par les ménages qui souhaitent bénéficier de ce dispositif. Il faut néanmoins préciser que ces ventes doivent être accompagnées d'une reconstitution du parc locatif. La mise en place de ce dispositif peut se concrétiser dans le cadre d'un contrat de développement entre l'organisme HLM et la commune.

Il a ensuite été proposé de discuter sur le versement d'une prime par la communauté de communes aux communes visant à rééquilibrer le parc social. Il s'agirait d'être solidaire avec les communes qui construisent plus de logements sociaux. Les élus ne sont pas contre une éventuelle mise en place de cette mesure, mais elle devra être étudiée dans le cadre de l'intercommunalité.

Néanmoins, des primes existent déjà pour les petites communes (moins de 2 000 habitants) pour la construction de PLAI.

Enfin, la loi ENL (Engagement National pour le Logement) prévoit la possibilité pour les communes d'imposer aux promoteurs privés d'intégrer dans les opérations de constructions une part de logements sociaux. Cette mesure est déjà appliquée sur d'autres territoires et sera rediscutée lors d'une prochaine réunion.

M. Pierre Moulart précise l'action du Conseil Général pour le développement du logement social. La loi DALO (Droit au Logement Opposable) prévoit la production de logements sociaux. Mais on ne sait pas encore quels financements vont accompagner ce développement.

La loi DALO doit être traitée dans le PLH en terme de développement du parc social et d'accès de certaines catégories de ménages au logement social.