



Le parc locatif social

Lundi 5 novembre - Cléder

Participants :

| | |
|-----------------------|--|
| YAHYAOUI Murielle | CCAS St Pol de Léon |
| BIANNIC Robert | Maire de Plouzévédé |
| FOGERON Jeanne | Conseil Municipal - Roscoff |
| LE DUFF Jean-Jacques | Adjoint au Maire - Plouénan |
| MARC Anne-Marie | Adjoint au Maire – Plounéventer |
| SALIOU Louis | Habitat 29 |
| LE NENA Jean-Pierre | Armorique Habitat |
| FAGOT Louis | Maire de Guimiliau |
| MEHEUT Arnaud | Conseil Général du Finistère |
| CRENN Jean-Christophe | Conseil Général du Finistère |
| LEVER Raymond | Maire de Commana |
| GESLIN Katell | Communauté de communes du Pays Léonard |
| LE HIR Annick | CDAS Morlaix, Conseil Général |
| RANCHERE Philippe | ADIL Finistère |

* * *

Dans le cadre de l'élaboration des programmes locaux de l'habitat (PLH) des communautés de communes du Léon, une réunion portant sur le parc locatif social a eu lieu lundi 5 novembre à Cléder dans les locaux de la communauté de communes de la Baie du Kernic.

Un diaporama a tout d'abord été présenté afin de situer le contexte.

La plupart des données étaient issues de l'observatoire de l'habitat tenu par le Syndicat Mixte du Léon qui a pour source les offres et les demandes recensées en Mairie, au siège du Syndicat Mixte, ainsi que la presse locale.

Tout d'abord on constate que l'offre et la demande locative ont évolué différemment selon les communautés de communes. L'offre a fortement augmenté depuis 2000 sur la Baie du Kernic alors que

la demande diminuait. Sur le Pays Léonard, l'offre a augmenté, mais plus fortement que la demande. Enfin, pour le Pays de Landivisiau, ces deux indicateurs étaient en hausse.

Majoritairement, les demandeurs recensés par le Syndicat Mixte sont des personnes de moins de 30 ans, vivant seules la plupart du temps, et recherchant un logement sur la même commune que celle où ils vivent déjà. Les personnes de la Baie du Kernic et du Pays Léonard recherchent majoritairement un T3. Quant aux ménages du Pays de Landivisiau, ils souhaitent généralement un T2.

M. Saliou, Habitat 29, indique que la demande recensée par Habitat 29 est majoritairement le fait de personnes âgées souhaitant se rapprocher du bourg. Cette typologie est particulièrement prononcée sur Cléder et Plouescat. Les délais sont souvent très longs pour ces deux communes.

La demande locative a tendance à diminuer sur la Baie du Kernic et le Pays Léonard, cela peut s'expliquer par la hausse des loyers. En effet, l'augmentation des loyers a été particulièrement importante ces dernières années : en moyenne 16 % pour un T3 et 17 % pour un T4 sur le Léon entre 2000 et 2006.

De plus, les loyers pratiqués sont globalement supérieurs aux loyers envisagés par les candidats locataires, d'où une forte sollicitation du parc social.

Le parc social est inégalement réparti sur le territoire. Le logement social est peu présent sur le littoral où il est pourtant d'autant plus nécessaire que les loyers sont élevés. De plus, le taux de rotation est faible dans le parc public.

Du côté du parc locatif privé, les OPAH (Opération programmée d'amélioration de l'habitat) mises en place depuis 1995 ont permis de créer une offre de logements conventionnés. Ces logements viennent en complément de l'offre publique, puisque les loyers sont calculés sur la même base que pour les logements HLM. Depuis 2002, 119 logements sur le Léon ont bénéficié de ce programme.

Enfin, la présentation s'est achevée par la présentation des enjeux de l'Etat. Les actions devront notamment conduire à :

- Stimuler et orienter localement le développement du parc locatif privé
- Inciter à remettre sur le marché les logements vacants de centre-bourg et concilier requalification et mixité sociale
- Répondre aux besoins des ménages modestes et à la demande très sociale
- Répondre aux besoins spécifiques en logement et en hébergement (jeunes, personnes âgées, dépendantes, personnes en souffrance psychique ménages cumulant difficultés économiques et sociales)
- Développement un parc de logements en sous-location et bail glissant
- Mettre en place un repérage fin pour intervenir sur la résorption de l'habitat indigne et inciter les propriétaires de ces logements à engager des travaux

Le débat a ensuite pu commencer par une réflexion sur les actions qui pourraient être menées dans le PLH pour développer et rééquilibrer géographiquement le parc social.

M. Robert Biannic, Maire de Plouzévédé, a précisé que le délai pour la réalisation de logements sociaux était long. Il faut environ trois ans pour mettre un programme sur place, d'où la nécessité de s'y prendre tôt pour réaliser de telles opérations. Pour construire les logements sociaux, la commune donne le terrain à l'organisme HLM. Néanmoins l'opération n'est pas à fonds perdus, dans la mesure où bien souvent ces logements servent de passage à la vie en couple. Le plus souvent, les ménages restent sur la commune par la suite.

M. Jean-Pierre Le Nena, Armorique Habitat, souligne que l'opération réalisée à Plouzévédé était une opération mixte : des logements HLM en parallèle avec des lots libres. On peut également noter la présence de logements pré-adaptés pour les personnes à mobilité réduite. Cela traduit une volonté politique forte.

A Guimiliau, une opération de logements groupés pour les personnes à mobilité réduite, en partenariat avec la maison de retraite, a également été créée dans le but de favoriser le maintien à domicile.

Il faut également savoir que le Pays de Landivisiau attribue une aide à la voirie de 40 % plafonnée à 15 000 € pour les opérations de logements sociaux. Chaque commune peut bénéficier de cette aide pour un projet par mandat.

Ce système a bien fonctionné et pourrait ainsi être reconduit dans le PLH.

Sur certaines communes, notamment littorales, le prix du terrain est élevé et parfois peu de terrains sont disponibles, ainsi un système de primes pourrait-il aider les communes à mener de telles opérations en réduisant le coût restant à charge.

M. Jean-Christophe Crenn, Conseil Général, insiste sur le fait que les opérations sont de plus en plus difficiles à équilibrer, à la fois en raison de l'augmentation des coûts du foncier, mais également en raison de l'élévation du niveau de normes.

Le Conseil Général, dans le cadre de son Agenda 21, a souhaité s'engager de manière plus volontariste dans le financement du logement social. L'Agenda 21 a aussi pour objectif une plus grande mixité sociale et plus de qualité environnementale. Ainsi, des financements sont venus compléter les financements existants.

La proposition d'une prime attribuée aux organismes HLM par la communauté de communes si des matériaux de qualité environnementale sont utilisés n'a pas fait l'unanimité. Plusieurs élus ont précisé que les communes doivent être aidées de façon équitable.

M. Jean-Christophe Crenn revient sur la démarche développement durable du Conseil Général. Les normes sont à intégrer progressivement. Les cibles prioritaires sont les économies d'eau et d'énergie afin de réduire les charges des habitants. Il existe déjà une bonification au financement pour les opérations qui consomment peu d'énergie.

Mme Hélène Pucel, directrice du Syndicat Mixte du Léon, demande aux participants si le développement durable est davantage une volonté des élus ou un choix des organismes HLM.

M. Louis Saliou, Habitat 29, indique que les offices essaient de suivre les démarches politiques. Toutes les opérations en bénéficieront bientôt.

M. Jean-Christophe Crenn précise que la réglementation thermique est revue tous les cinq ans.

Mme Annick Le Hir, CDAS Morlaix, s'interroge sur le montant du surcoût qui est couvert par la subvention.

Selon Jean-Christophe Crenn, cela dépend de la façon dont sont conçues les opérations. En effet, le surcoût est peu important si l'intégration des matériaux environnementaux a été vue dès le départ.

Mme Hélène Pucel a ensuite souhaité que les organismes HLM expliquent le dispositif du PSLA (Prêt Social Location / Accession).

La commune donne le logement à l'organisme HLM, qui peut ensuite enclencher l'étude.

M. Jean-Pierre Le Nena précise que ce type d'opération coûte plus cher que la construction neuve. Un logement coûte 15 000 à 20 000 € de fonds propres à l'organisme HLM. L'effort financier est important, l'opération doit donc avoir un intérêt.

Toutefois, le PSLA est un produit d'accession, ainsi il faut que les locataires puissent acquérir le bien même si la sécurisation est importante. Le PSLA comprend un dispositif anti-spéculatif, chaque organisme HLM peut durcir les conditions de revente.

Pour la collectivité, l'effort est aussi important que pour la réalisation d'un logement social classique.

Certaines communes passent avec les organismes HLM des contrats de développement qui poursuivent plusieurs objectifs : développer le parc social classique et à destination des publics spécifiques, permettre la rotation dans les logements en proposant des produits en accession.

M. Louis Saliou précise que la vente d'un logement HLM repose sur l'accord du Maire et de la Préfecture. Parfois la préfecture n'accorde la vente que s'il y a reconstruction en parallèle, l'équilibre de l'offre sociale restant la priorité.

Depuis la loi DALO (droit au logement opposable), un nouveau type de financement a vu le jour : le PLAI-O. Les logements financés en PLAI-O pourraient bénéficier aux ménages à faibles ressources. Auparavant, les logements type PLAI étaient réservés aux ménages relevant du PDALPD (Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées) et concernaient des ménages ayant des difficultés sociales.

M. Jean-Pierre Le Nena insiste sur le fait que 80 % des ménages peuvent avoir accès à un logement social.

Enfin, la question du vieillissement de la population a été posée. Chaque organisme essaie d'adapter son parc. M. Louis Saliou donne l'exemple d'un programme de logements adaptés réalisé à Plouéan. L'objectif est de labelliser 150 à 200 logements sur le Nord-Finistère dans les cinq prochaines années.

Le débat s'est orienté vers le développement du parc privé. Actuellement, les propriétaires bailleurs réhabilitant des logements peuvent bénéficier d'aides de l'ANAH et d'exonérations fiscales.

Comme le rappelle M. Philippe Ranchère, la première OPAH (1995) a enclenché une dynamique qui a permis de réhabiliter un certain nombre de logements. Aujourd'hui, les logements restant susceptibles

de bénéficier de subventions sont des opérations plus complexes à monter. La communication sera un élément essentiel pour la poursuite de l'OPAH.

Pour le Conseil Général, la priorité reste la sortie de logements conventionnés, même si ce type d'opération a un coût : en moyenne 19 000 € de subventions par logement.

Les loyers de sortie des logements conventionnés ne sont pas très différents des loyers du marché sauf en zone littorale et pour les petits logements.

Un outil à développer sera donc le conventionnement sans travaux. Le propriétaire peut bénéficier d'avantages fiscaux sur les revenus fonciers en échange de loyers plafonnés.

Enfin, un bilan sur les actions qui pourraient être menées pour développer le parc social a été dressé. Le système des primes versées par le Syndicat Mixte aux propriétaires bailleurs va continuer. Concernant le parc public, le seul moyen d'action reste la programmation des logements.

Plusieurs participants insistent sur le fait que la commune reste à la base du développement du parc social et garde le pouvoir de décision.

De nombreux PLH élaborés sur d'autres territoires proposent des systèmes de primes, ainsi la décision concernant une éventuelle mise en place de ce dispositif est entre les mains des élus des communautés de communes.