

# MOBILISER LE PARC EXISTANT POUR RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENT

REGARDS CROISÉS SUR DES EXPÉRIENCES RÉUSSIES

Avril 2018

ANIMATION | Table ronde



Photo : Creative Commons (BY-NC-SA)

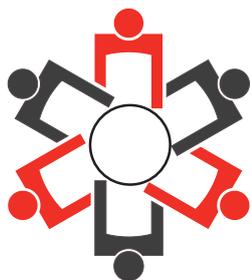


Table ronde  
en présence de :

• **François Giroto**

Conseiller délégué au logement, Morlaix  
communauté

• **Benoît Lauriou**

Maire de Pont-Croix

• **Sébastien Jérôme**

Directeur SOLIHA Finistère

• **Olivier Jacolot**

Chef de projet Société d'économie mixte de portage  
immobilier de l'agglomération brestoise (SEMPI)

Animée par :

• **Christelle Pouliquen-Calvez**

Chargée de mission Suivi et

Valorisation des Projets à l'ADEUPa

Le parc existant, c'est-à-dire l'ensemble du parc de logement déjà construit sur le territoire finistérien, serait, d'après une étude récente de l'ADEUPa<sup>1</sup>, sur le plan quantitatif et à l'échelle départementale, en mesure de répondre aux besoins et aux attentes des familles en 2040. En effet, selon les évolutions démographiques projetées par l'Insee, le nombre de familles à l'horizon 2040, serait comparable à celui d'aujourd'hui. Cette observation est basée sur des calculs théoriques à l'échelle départementale. Elle doit être nuancée en fonction des territoires et des dynamiques locales.

Cette analyse, mise en regard de la production annuelle de logements, interroge fortement les politiques locales de l'habitat. Le Conseil départemental du Finistère a donc souhaité organiser, le 8 février 2018, une table ronde à la maison du département, associant des élus locaux et des opérateurs, en vue de mettre en débat les questionnements et de partager des expériences réussies de mobilisation du parc de logements existants.

<sup>1</sup> consultable sur [www.adeupa-brest.fr](http://www.adeupa-brest.fr)

Comment appréhendez-vous la question de la mobilisation du parc existant et quelle est votre position quant à la capacité de ce parc à accueillir des familles ?

**« Nous avons choisi d'arrêter l'étalement urbain. Un cœur de ville doit être habité pour être vivant ».**

*Benoît LAURIOU*

À Pont-Croix, parfois appelée « la belle endormie », la thématique prioritaire évidente est la revitalisation. Nous avons utilisé les leviers du logement, de la culture et de l'aménagement public. La démarche de revitalisation du centre-ville a été présentée, puis retenue suite à l'appel à manifestation d'intérêt (AMI) du département. Nous nous sommes entourés de partenaires privés. La commune est effectivement propriétaire d'un important bâti. Nous avons choisi d'arrêter l'étalement urbain. Un cœur de ville doit être habité pour être vivant, ce qui constitue une difficulté au regard des évolutions sociologiques. Le cœur de ville doit donc être rendu attractif, même si les logements ne comprennent pas de jardin.

*François GIROTTO*

Morlaix centre subit un taux de logements vacants très important. Il s'agit d'une réelle préoccupation. Le PLH comprend des dispositifs pour lutter contre ce phénomène. Ils portent quelques fruits, mais cela demeure difficile. Le PLUi-H<sup>1</sup> est en cours d'élaboration pour 2020. L'étalement urbain constitue un autre écueil. Un resserrement est nécessaire, il faut trouver des aménagements pour redonner de l'attractivité aux centres-villes. La situation s'améliore depuis quelques mois à Morlaix. L'EPCI doit contribuer à cet essor.

*Sébastien JERÔME*

SOLIHA partage nécessairement les constats exposés. L'habitat ne représente pas le seul levier permettant de faire revivre une commune. Se pose également la question du transport et des commerces. Une partie du parc mobilisable est en milieu rural, se pose alors la question des services. L'enjeu est donc de pouvoir articuler ces différents axes. Le bureau d'études régionales de SOLIHA travaille ainsi avec des professionnels autres que des urbanistes.

Il est important d'améliorer les conditions de vie des habitants actuels du parc, en leur permettant de vivre sereinement dans

leur logement. Ces politiques sont déjà à l'œuvre. Les besoins à venir de l'occupant actuel ou futur doivent être anticipés.

*Olivier JACOLOT*

Nous sommes aussi convaincus de la nécessité d'intervenir sur le logement existant. Nous intervenons sur Brest métropole au moyen de la requalification énergétique des logements et d'actions incitatives et coercitives sur les immeubles très dégradés.

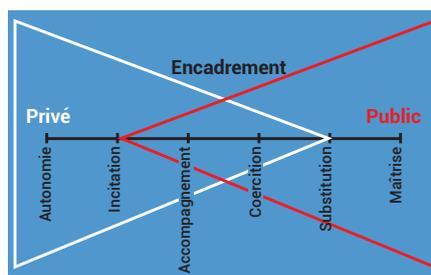
**Quels sont les différents moyens d'intervention publique dans le parc privé ?**

**« Il existe différents niveaux d'intervention des politiques publiques en fonction du degré d'initiative du propriétaire privé »**

*Sébastien JERÔME*

Les politiques publiques visent effectivement à intervenir sur la propriété privée. Il existe différents niveaux d'intervention des politiques publiques en fonction du degré d'initiative du propriétaire privé : l'autonomie, l'incitation et l'accompagnement, jusqu'à la substitution de la collectivité. Il est donc important de motiver l'initiative privée. La notion de marketing territorial mériterait d'ailleurs d'être développée, sans pour autant mettre en concurrence les territoires.

Le schéma ci-dessous montre bien cette gradation des interventions :



Quelles actions vous ont permis d'activer l'attractivité de Pont-Croix ?

**« À Pont-Croix la commune a mis en place un droit de préemption, car elle souhaite voir renaître certaines boutiques, et ne pas les voir vendues comme résidences secondaires ».**

*Benoît LAURIOU*

La centralité de la ville s'était déplacée vers le cœur de ville, nous avons acquis un séminaire. Nous avons fait appel à un sociologue puis réuni les habitants pour travailler sur la revitalisation. Que voulaient-ils voir en centre-ville ? Le projet ne s'est pas concentré sur le logement. Il s'est appuyé sur les services culturels et médicaux, positionnés dans l'ancien séminaire. Nous avons réaménagé les espaces alentours.

Nous avons consacré un tiers du bâtiment au logement. Plusieurs investisseurs ont candidaté. La commune devra s'engager sur les espaces publics.

Une fondation nous a par ailleurs fait part de son intérêt pour créer dans ce bâtiment une académie internationale de musique.

La commune n'a pas participé au financement du projet médical ou du logement. Le projet repose essentiellement sur des financeurs privés. La création de ce pôle important en cœur de ville a attiré de nouveaux commerces. Par ailleurs, le regroupement des collèges privés a choisi Pont-Croix en raison des services disponibles.

La problématique actuelle est l'absence de capacités en habitat ancien. Beaucoup de maisons secondaires ont été acquises par des citoyens, qui y passent leurs vacances et envisagent d'y passer leur retraite. La commune a donc mis en place un droit de préemption, car elle souhaite voir renaître certaines boutiques, et ne pas les voir vendues comme résidences secondaires. L'idée est de garder le contrôle du foncier afin que le projet ne prenne pas une direction différente de celle souhaitée.

<sup>1</sup> Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat

**Avez-vous identifié, lors de la construction de votre projet, le type de ménages que vous souhaitiez attirer ?**

**« Aujourd'hui, en cas de séparation, une famille peut avoir besoin de deux logements. Ce phénomène se développe et nécessite une anticipation »**

*Benoît LAURIOU*

Toutes les communes cherchent à attirer des familles, car elles inscrivent leurs enfants à l'école. Un couple qui s'installe constitue toutefois une future famille. Cette phase ne doit pas être oubliée. Des logements T2 ou T3 doivent donc être proposés.

En outre, aujourd'hui, en cas de séparation, une famille peut avoir besoin de deux logements. Ce phénomène se développe et nécessite une anticipation.

Pour les familles, il ne faut pas de T4 ou T5, on ne les remplit pas, il y a déjà des maisons. Il faut penser aux personnes seules et à l'évolution sociologique qui fait qu'une partie des familles a besoin de deux maisons.



Photo : Conseil départemental

**Vous étiez-vous fixé un objectif en termes de nouveaux ménages ?**

**« Les aides disponibles demeurent méconnues du public, même si nous assurons de nombreuses communications »**

*Benoît LAURIOU*

En cœur de ville, nous devons composer avec l'habitat disponible. De nombreux investisseurs privés achètent des maisons, puis me demandent quel type de logement y installer lors de la restauration (T2, T3, etc.). Le T2 commence à disparaître. Le T3 me semble constituer un type de logement adéquat. Les familles nombreuses vont en effet avoir tendance à acheter un corps de ferme à la campagne. En ville résident davantage des personnes seules qui souhaitent pouvoir accueillir leurs enfants ou petits-enfants pendant les vacances.

La réhabilitation engendre toutefois des contraintes techniques, par exemple en termes d'accessibilité. Elles doivent être prises en compte dans le choix des typologies de logement.

*François GIROTTO*

Les aides disponibles demeurent méconnues du public, même si nous assurons de nombreuses communications. Nous avons tenu une réunion à Morlaix dans une galerie marchande, avec tous les acteurs de rénovation de l'habitat. Nous avons constaté que le public ne connaissait ni les structures représentées ni les aides existantes. Cet événement a constitué une réussite.

**Quels dispositifs d'accompagnement à l'accession sont mis en place par Morlaix Communauté ?**

**« Plusieurs actions pour l'accession dans l'existant ont été mises en place »**

*François GIROTTO*

Plusieurs actions pour l'accession dans l'existant ont été mises en place. Le prêt bonifié pour l'accès au centre-ville et au centre bourg, inefficace, a été remplacé par une aide financière de 5 000 euros. Elle s'accompagne d'un diagnostic technique et thermique afin que les ménages ne se retrouvent pas avec un montant de travaux qu'ils ne pourraient assumer. En un an, quatorze personnes ont accédé à la propriété à Morlaix grâce à ce dispositif.

Nous réduisons la production du logement social, puisque nous ne sommes pas en situation de pénurie. Nous l'axerons sur

l'accession-rénovation. La rénovation est plus coûteuse, mais nous souhaitons aider significativement les bailleurs dans ce sens.

**Quels sont les modes d'intervention de SOLIHA ?**

**« L'accompagnement à l'accession permet en effet à l'accédant de connaître précisément les conséquences de son achat, et la faisabilité de son projet »**

*Sébastien JERÔME*

Nous intervenons dans le cadre de la rénovation au sens large. Le dispositif mis en place dans la communauté constitue selon nous la solution adéquate. L'accompagnement à l'accession permet en effet à l'accédant de connaître précisément les conséquences de son achat, et la faisabilité de son projet. La plupart des personnes acquérant un bien ne disposent d'aucune compétence technique. Le diagnostic proposé se distingue par son approche globale du bien et la planification des besoins en travaux à court, moyen et long termes.

Par ailleurs, afin de favoriser leur attractivité, il est intéressant de révéler le potentiel de certains biens, au moyen d'esquisses et de plan de financement, en amont de l'achat. C'est vrai en centre-bourg, en maison de lotissement des années 50 ou 60, en occupation, comme en investissement locatif.

*Olivier JACOLOT*

Il est intéressant de donner à voir une réhabilitation réussie et de créer un effet d'entraînement dans le quartier. Il est important de fournir une visibilité aux primo-accédants, pour les aider à se projeter. Les centres-villes sont souvent concernés par les copropriétés, sur lesquelles il n'est pas facile d'agir. Les outils mis en place, tels que les concessions d'aménagement, permettent de réunir des logements afin de les revaloriser en accueillant des propriétaires-occupants. Il me semble important de mixer les produits.

*André LE DOEUFF*

Guerlesquin a répondu à un appel à projets. Son centre comprend de nombreuses maisons vacantes. Des esquisses seront proposées aux acheteurs potentiels pour les inciter à acheter.

**Sébastien JERÔME**

Le système des esquisses mis en place dans certains territoires est intéressant car il a pu décider des ménages à acheter, mais les acheteurs ont parfois finalement réalisé des travaux tout à fait différents.

Il y a donc lieu de penser un accompagnement tout au long du projet, l'enjeu porte sur une vision globale de l'habitat, pensé notamment en termes de services à la population. Les leviers sont nombreux et de différentes natures. Le public doit être informé et accompagné. La révélation du potentiel des biens par des documents graphiques, des esquisses, me semble aussi intéressante. Sur quelles perspectives souhaiteriez-vous insister ?

**Sébastien JERÔME**

Différents opérateurs publics et privés peuvent intervenir. L'articulation de tous les dispositifs me semble indispensable. L'amorçage de projets et l'information sont essentiels. Il existe néanmoins une disparité entre les territoires et les communes.

**Benoît LAURIQU**

Je souhaiterais mettre en avant le partenariat et le participatif. Le partenariat public/privé fonctionne très bien. Un accord peut toujours être trouvé. Par ailleurs, les élus se doivent de réunir un maximum d'administrés pour dégager des solutions. La ville évolue en permanence, en fonction de notre sociologie. Nous devons l'accepter et relever le pari de la faire évoluer quitte à se remettre en question.

**François GIROTTO**

L'habitat doit être considéré au sein d'un ensemble comprenant le commerce, la culture, l'associatif, etc. Le recours aux services d'une SEM pourrait être utilement mis à l'étude à Morlaix, car ces problématiques perdurent.

**Olivier JACOLOT**

Je suis aussi convaincu de l'utilité des partenariats public/privé, surtout sur des objets aussi complexes. Les centres bourgs comprennent à la fois du logement, du commerce et des questions d'aménagement telles que le stationnement. La réponse est donc nécessairement plurielle. L'habitat ne comprend pas que le logement.

**Marie-Claude MORVAN**

Comment se comportent les communes autour de Pont-Croix, si 20 médecins s'y trouvent ?

**Benoît LAURIQU**

Nous avons par exemple choisi de ne pas ouvrir de lotissement, car Mahalon le fait. Par ailleurs, la maison des services publics ne se trouve pas à Pont-Croix.

Il est important d'identifier par un diagnostic les besoins de chaque territoire. Nous travaillons en partenariat avec les autres communes. La problématique doit être abordée à l'échelle communautaire et non communale. Chaque territoire doit développer ses atouts.

**Sébastien JERÔME**

Je suis convaincu que les projets ne peuvent émerger qu'en présence d'une initiative de la collectivité.

**« La problématique doit être abordée à l'échelle communautaire et non communale. Chaque territoire doit développer ses atouts. »**

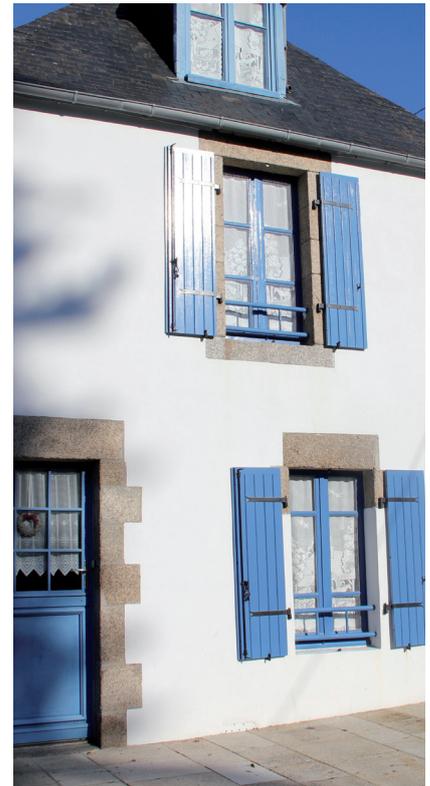


Photo : ADEUPa

*En guise de conclusion, intervention d'Armelle HURUGUEN Vice-présidente, Présidente de la commission territoires et environnement*

*"Lorsqu'on choisit le sujet de l'observatoire, on le fait pour que ça gigote, on ne veut pas de poncifs. La question est de savoir comment on bouscule les politiques publiques pour prendre en compte ce qui s'est dit lors de nos échanges. Il nous faut trouver des solutions, notre département présente des particularités que les modèles ne prennent pas forcément en compte. Il nous faut également une feuille de route, comment agrège-t-on ces expérimentations ? Quels outils mobilise-t-on ? Quelles modélisations socio-économiques de ces propositions ? A cet égard, la question des matériaux employés en réhabilitation est importante, il faut veiller à ce que les surcoûts éventuels ne viennent pas grèver les projets de logements.*

*L'observatoire ouvre la question du parc existant et de sa mobilisation, mais comment faire partager cela ? Il peut être difficile d'aborder ce sujet au regard des projets en cours, il nous faut pourtant mettre les deux pieds dans le plat ! Nous n'avons ici que des personnes convaincues, il faut présenter ces éléments à d'autres qui le sont moins. Nous devons inventer des choses, pour donner envie, pour faire en sorte que le parc existant retrouve son attrait."*

**LES OBSERVATOIRES | HABITAT**

Direction de la publication : Benjamin Grebot | Réalisation : Pascale Chodzko |  
Maquette et mise en page : Dominique Gaultier

Contact : ADEUPa Brest-Bretagne | 18 rue Jean-Jaurès - 29200 Brest | Tél : 02 98 33 51 71  
pascale.chodzko@adeupa-brest.fr

Dépôt légal : 1<sup>er</sup> trimestre 2018 | Réf : 18/028 | Site web : www.adeupa-brest.fr

