



## CONTRIBUTION OFFICIELLE

relative au

DIAGNOSTIC DU PLH - PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT - DE SAINT-BRIEUC AGGLOMERATION

*Un PLH - Programme Local de l'Habitat - définit pour une durée au moins égale à 6 ans, les objectifs et actions stratégiques de la collectivité en matière d'habitat. Le programme porte sur l'ensemble du parc de logements : parc public et privé, logements existants et constructions neuves, habitats spécifiques.*

*Les objectifs doivent permettre de répondre aux besoins des populations, de favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale, d'assurer une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements sur le territoire. Un PLH se compose d'un diagnostic, d'un document d'orientations et d'un programme d'actions.*

*Saint-Brieuc Agglomération a proposé en mars 2009, à son Conseil de développement, de participer à l'élaboration d'un nouveau PLH. La Communauté a ainsi invité le Conseil à participer l'année suivante, à deux réunions de présentation du diagnostic, dont une copie a officiellement été transmise au Conseil en mars 2010.*

*L'habitat constitue un thème d'étude primordial, que le Conseil de développement a déjà abordé dans le cadre de sa réflexion relative aux services à la population (2004), ainsi qu'au sein de son avis officiel relatif au schéma de cohérence territoriale (2008). Le Conseil a donc naturellement décidé :*

- de répondre favorablement à la proposition de la Communauté d'agglomération,
- d'identifier 2 référents officiels - M. FERRE (UNSA) et Mme REY (CAF) -,
- de débattre du diagnostic de l'habitat au cours d'une réunion de travail spécifique.

*Ce travail a permis d'aboutir à l'élaboration de la contribution ci-dessous.*

**Le Conseil de développement partage les principaux éléments de diagnostic identifiés dans le document adressé par la Communauté d'agglomération. Plusieurs points ont notamment été identifiés comme prioritaires :**

- **la performance énergétique des logements.** La labellisation progressive des biens immobiliers va en effet conduire les populations à accorder de plus en plus d'importance aux caractéristiques thermiques de leurs habitations.

Le diagnostic montre que les logements privés sont nettement moins performants, que les logements publics et les constructions neuves. Plus de 21 000 logements privés consomment toujours plus de 230 kWh / m<sup>2</sup> / an, contre à peine 1 000 logements publics et aucune construction neuve !

Le Conseil souligne à cet égard, les **risques de déclassement brutal des logements les moins économes en énergie et de précarité énergétique des populations** qui ne pourront pas réaliser de travaux.

- L'accessibilité des logements. Le vieillissement de la population sera à l'origine d'une évolution des besoins : rapprochement des centres urbains concentrant les commerces et services de 1<sup>ère</sup> nécessité ; recherche de logements plus petits et de plein pied...

Le diagnostic souligne la croissance de 27 % depuis 1999, du nombre de personnes de plus de 75 ans, qui s'établissait ainsi en 2006 à près de 10 000 personnes. L'effectif de population prévu par l'INSEE pour 2015 est donc déjà dépassé ; la hausse à long terme sera encore plus forte que prévue !

Le Conseil s'inquiète ainsi des **difficultés d'adaptation des maisons de ville** à demi-niveau et étages, ainsi que des **nombreuses copropriétés dégradées** nécessitant l'installation d'un ascenseur et des logements aux **besoins spécifiques** des personnes en situation de **handicap**.

**Le Conseil de développement observe toutefois que le diagnostic nécessiterait impérativement d'être complété** par des informations concernant :

- les différentes aides publiques, tant au niveau de la construction (aides à la pierre), qu'au niveau des personnes (aides au logement).

L'habitat fait en effet l'objet de nombreuses politiques publiques. **Les aides de la Communauté n'auront donc pas la même efficacité, selon qu'elles s'ajoutent ou non à d'autres interventions**. L'analyse globale des aides publiques est d'autant plus importante, que l'Etat tend à se désengager !

Les aides au logement contribuent naturellement à satisfaire les besoins en logement des populations. Ces aides modulées en fonction du parc existant (taille, loyer...), offrent par définition plus de souplesse, que les aides à la pierre dont l'objet est de modifier le parc existant.

- le parc social privé, qui englobe l'ensemble des logements privés dont les loyers sont maîtrisés, dans le cadre d'un conventionnement à durée déterminée.

Le diagnostic est particulièrement précis sur l'analyse du parc social public, mais totalement silencieux sur le parc social privé. Il apparaît pourtant que **les 7 000 logements publics de l'agglomération ne permettent déjà pas de loger les 8 000 ménages ayant des revenus mensuels inférieurs à 1 000 €**.

Le rôle social du parc privé ne doit donc pas être ignoré, d'autant que l'analyse des loyers révèle d'importants écarts : 195 € / mois pour un T2 public contre 400 € / mois pour un T2 privé. L'agglomération souffre donc probablement d'un manque de logements intermédiaires.

- les attentes des populations. Se loger constitue sans nul doute, l'un de nos besoins primaires. Reste que ces besoins ne cessent d'évoluer avec nos sociétés : desserte en eau, puis en électricité et demain ?

L'agglomération compte 200 personnes sans domicile fixe sur 110 432 habitants. 99,8 % de la population dispose donc actuellement d'un logement. L'offre n'est donc pas inférieure à la demande, mais inadaptée à la demande. Le Conseil de développement relève de ce point de vue **les mutations relatives** :

- **aux jeunes**, en attente de logements disséminés dans la ville, de logements temporaires pour leur stage de quelques mois, de logements à usage partagé pour les apprentis en alternance.

- o à la tertiarisation de l'économie, qui génère un changement de population. Les professions intermédiaires, en augmentation, ont-ils les mêmes besoins que les ouvriers, en diminution ?
- o à l'allongement de la durée de la vie, qui impacte directement les solidarités familiales. Les soutiens à la propriété se sont ainsi déplacés des parents aux grands-parents.

**Le Conseil de développement note en outre que les autres politiques publiques mériteraient d'être analysées au regard des objectifs de la politique de l'habitat et vice-versa.**

Le diagnostic souligne que l'habitat représente 34 % des émissions en CO2. Le Conseil rappelle que la part des émissions liées au transport est plus importante et ne cesse de croître. Les politiques d'aménagement visant à concentrer les emplois, contribuent donc également fortement aux émissions de CO2.

Le diagnostic fait état du besoin en logements sociaux pour les ménages à faibles revenus. Le Conseil observe que l'amélioration du revenu de ces ménages leur permettrait d'accéder à des logements intermédiaires. Les politiques relatives à l'amélioration de l'emploi peuvent donc également répondre aux besoins en logement social.

Le diagnostic met en exergue l'installation des jeunes couples avec enfant en périphérie. Le Conseil estime que leur retour dépend de l'attractivité des centres. Les politiques du cadre de vie consistant à créer des espaces récréatifs en milieu urbain (jardins, espaces verts...) participent à l'accueil de familles dans les centres.

**Le Conseil de développement souhaite en outre obtenir des précisions concernant :**

- des données plus récentes (2009) permettant d'appréhender l'impact de la crise mondiale actuelle,
- les 3 000 ménages, intégrés aux 50 000 résidences principales mais décomptés des 47 000 ménages fiscaux,
- la répartition des différentes tailles de ménage, dont découlent les différentes tailles de logements à créer,
- la typologie des flux migratoires, dont l'arrêt entraînerait l'effondrement des besoins en construction.

**Le Conseil de développement observe enfin que le diagnostic ne mentionne pas un certain nombre de problématiques, certes périphériques mais néanmoins primordiales telles que :**

- 1) la mise en œuvre du projet Bretagne à grande vitesse, qui mettra Saint-Brieuc à 2h de Paris et renforcera automatiquement l'attractivité du territoire. Le Conseil de développement avait ainsi imaginé dans sa réflexion relative aux services publics de transport, que l'agglomération briochine pourrait alors attirer des parisiens souhaitant disposer d'une maison à la campagne, tout en profitant d'un accès direct à la mer. Quelles seraient alors les conséquences d'un doublement du nombre de résidences secondaires ?
- 2) la « culture » bretonne de la maison individuelle, en contradiction directe avec les impératifs publics de densification de l'urbanisation et de préservation des espaces naturels et agricoles. Le Conseil de développement avait déjà souhaité dans le cadre de la soirée débat relative au foncier organisée en 2007, mettre en exergue les risques de conflits d'usage par rapport au foncier. Comment les collectivités locales pourront-elles mettre en œuvre leur politique, si elles vont à l'encontre des aspirations des populations ?

- 3) les compétences des entreprises du bâtiment, qui devront poursuivre leur mutation, afin de s'adapter à la complexité des bâtiments de demain. Des formations ont d'ores et déjà été développées pour favoriser l'emploi des nouveaux matériaux ou la reprise d'anciennes techniques de construction. Reste que les différents corps de métiers continuent de se succéder sur les chantiers, sans toujours se connaître et se comprendre. A quoi sert une enveloppe thermique perforée par le passage des câbles électriques ?

Le Conseil de développement,

Avril 2010.