

Monsieur LOHER
Président de Lorient Agglomération

Monsieur le Président,

Par courrier du 4 janvier 2023 vous avez proposé au CDPL d'apporter sa contribution collaborative au futur Programme Local de l'Habitat et nous vous remercions.

Dans cette saisine vous suggériez que, dans un premier temps, nous formulions un avis sur le diagnostic du PLH.

Vous trouverez en pages suivantes les quelques interrogations, remarques et suggestions qui constituent cet avis du CDPL.

Dans un deuxième temps, à la suite de rencontres supplémentaires, nous tenterons de traiter la question de la priorisation et des arbitrages.

Vous souhaitant bonne réception,

Lorient, le 25/04/23
pour le CDPL
Philippe Ladame

PLH 2024-2029

Avis du CDPL sur le document « diagnostic » et sur les lettres du PLH

Début février le CDPL s'est structuré pour répondre à la saisine de Lorient Agglomération sur le PLH 2024-2029. Trois réunions « publiques », trois réunions du groupe « habitat-mobilité », une réunion avec les étudiants du Master Aménagement et Urbanisme et Territoires et la réunion du 24 avril du Conseil d'Administration ont permis de mettre en évidence les points suivants :

- la construction du PLH 2024- 2029 est un processus qui a débuté en 2021. C'est une démarche concertée et partenariale avec les communes. Il est en lien avec les autres documents de planifications territoriales qui seront, certainement, à requestionner. Les objectifs politiques sont très ambitieux :
 - habiter mieux partout et à juste prix
 - un PLH sobre (les enjeux environnementaux et écologiques) et agile au regard des modes de vie des habitants et de leurs besoins

Il est important, pour le CDPL, que ces ambitions très importantes n'aboutissent pas, au moment des choix budgétaires, à une frustration importante.

Certains points du diagnostic nous semblent mériter consolidation :

- **la mise en avant des changements de comportements des locataires et propriétaires au regard des différentes crises** (climatique, sanitaire, sociale) intégrant l'évolution des ménages et le possible revirement de situation (on fait actuellement un effort sur le T2/T3 sans envisager un retour au T3/T4 ==> mise en avant possible de la modularité)
- **la place des jeunes : dans la synthèse du diagnostic, on parle plus des + 70 ans que des jeunes de moins de 30 ans**
- **le comparatif avec les territoires voisins, notamment, ceux appartenant au même bassin de vie**
- **la prise en compte dans le processus de la sectorisation du PLH (les 6 secteurs géographiques)**

Nous avons aussi quelques interrogations :

En page 41 on lit «*Le développement durable d'un parc locatif privé, complémentaire au parc locatif social, est aussi à favoriser sur l'ensemble du territoire. Cela permettrait en outre d'offrir davantage de choix résidentiels aux habitants.*» De quelle manière le parc locatif privé pourrait-il être «favorisé» ? Est-ce bien le rôle des collectivités de faire cela ?

En page 49, le diagnostic signale une hausse, en deux ans, du prix moyen des maisons de 21 % et de 27 % pour les appartements. Ce sont des chiffres alarmants (alors que l'inflation était faible alors). La conclusion «*Toutefois, la hausse des taux de crédit, l'inflation ainsi que l'impact du DPE laissent présager un recul des ventes de logements dans l'ancien, voire une baisse des prix dès 2022.*» n'atténue-t-elle pas l'acuité du problème tel qu'il est réellement vécu ?

On sent dans le diagnostic un intérêt marqué pour l'aide à l'accession à la propriété (PSLA, BRS, VEFA). Quelle place convient-il d'y faire dans le PLH ?

Nous proposons quelques formulations un peu différentes :

Pour qu'il n'y ait pas de doute sur l'acuité des problèmes, nous suggérons trois reformulations :

page 23, graphique 9 : plutôt que le titre «*Une pauvreté moins marquée qu'au niveau national*» un titre du genre «*Une pauvreté supérieure au niveau moyen en Bretagne*» semblerait plus approprié.

Page 64 «*Un parc locatif social qui peine à faire face à la demande*». Nous proposons de titrer «*Un parc locatif social qui ne parvient pas à satisfaire la demande*» ?

Page 114 Proposition de suppression de «*Bien que l'offre ne croisse pas d'une façon alarmante, un point de vigilance est nécessaire quant au suivi du phénomène de développement du locatif touristique qui pourrait, s'il perdure et s'accroît, contribuer à la tension sur le marché immobilier et dégrader l'accès au logement, en particulier pour les jeunes ménages.*» (OF : entre 2019 et 2022 le nombre de meublés offerts à la réservation sur les plateformes a augmenté de 25 % pour le mois d'août et jusqu'à 80 % pour février)

Enfin, s'il est encore temps, nous suggérons quelques ajouts au diagnostic :

Mieux évaluer le retard en matière de logement social

Le tableau en page 40 du diagnostic montre clairement que l'objectif d'au moins 20 % de logement social est loin d'être atteint par certaines communes. De plus, à deux exceptions près, les progressions y ont été très lentes.

Il serait utile que figurent dans le diagnostic les données qui expliquent cette difficulté. Par exemple, il serait bon d'expliquer celles qui ont motivé la demande d'exemption à l'obligation des 20 % pour certaines communes. Plus généralement, il serait utile que figure un bilan de la construction de logements sociaux montrant le réalisé en regard de l'objectif, commune par commune.

Connaître les propriétaires bailleurs

Parmi les 37000 locataires de l'agglomération, 59 % louent à des propriétaires privés. En page 56 le diagnostic attire l'attention sur une tendance à l'augmentation des loyers. Il nous semble qu'il serait important d'avoir une analyse concernant ces propriétaires-bailleurs. Pour savoir comment contenir la hausse des loyers de ce parc, il serait en effet utile de connaître ses acteurs, leurs contraintes et leurs motivations.

Se placer dans la perspective du ZAN

L'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) est maintenant inscrit dans la loi et le diagnostic y fait donc référence.

Le principe consiste à convenir que, à l'échéance de 2030 on ne devra pas avoir artificialisé plus de la moitié de ce que l'on a artificialisé entre 2011 et 2020. Et cette trajectoire de réduction devra nous amener en 2050 à une artificialisation quasi nulle ou strictement compensée par la renaturation. Ce principe est expliqué dans le diagnostic. Mais celui-ci ne fournit pas de données sur la superficie totale d'artificialisation sur l'agglomération dans la période de référence et sur la répartition de cette artificialisation commune par commune.

Certes les experts et les élus débattent encore de la définition fine de ce qu'est l'artificialisation et des différents degrés de renaturation possible. L'exercice est donc difficile. Mais il nous semble indispensable de le tenter, au moins sous formes de différentes hypothèses car, évidemment, cet état

des lieux est nécessaire pour savoir quels objectifs, d'extension, de densification et de renaturation, le PLH doit fixer, commune par commune, pour respecter le cadre légal.

Imaginer des solutions pour faire baisser la pression

Nous avons l'intuition que des formes d'habitat léger, modulaire, démontables pourraient participer à alléger la pression le temps que les mesures lourdes et durables produisent leurs effets. Elles pourraient peut-être participer à apporter une solution aux besoins de logement temporaire (saisonniers, tourisme, formation, travail temporaire, visite aux personnes hospitalisées ou détenues ...).

Le diagnostic pourrait utilement fournir des éléments quantitatifs et qualitatifs sur ces besoins de logement temporaire d'une part, sur le potentiel de l'habitat léger d'autre part et sur la pertinence (ou pas) de la mise en relation des deux.

À Lorient,
le 24 avril 2023

pour le CDPL
Philippe Ladame

