

----- Message original -----

Sujet : [INTERNET] "enquête publique îlot Cheminant à Saint-Renan"

De : Armelle JAOUEN

Pour : pref-consultation@finistere.gouv.fr

Date : 17/09/2023 18:53

MM le Préfet et le Commissaire Enquêteur,

Vous trouverez, ci-joint, ma contribution à l'enquête publique sur l'îlot Cheminant à Saint-Renan.

En vous en souhaitant bonne réception, bien cordialement,
Armelle JAOUEN

MM le Préfet et le Commissaire Enquêteur,

Je suis conseillère municipale de la ville de Saint-Renan et conseillère communautaire de la communauté de communes du pays d'Iroise.

L'enquête publique qui nous est proposée vise à statuer sur la pertinence d'une Déclaration d'Utilité Publique pour constituer une réserve foncière afin de réaliser un projet de renouvellement urbain, dans le périmètre appelé « îlot Cheminant ».

Le projet n'est pas encore défini. Seuls certains objectifs généraux sont retenus :

- intégrer le projet dans la ville
- des hauteurs de construction respectant l'épannelage global du centre-ville,
- des ouvertures de l'îlot pour permettre la circulation des piétons.

Il s'agit donc pour nous aujourd'hui d'examiner la situation et d'évaluer, de notre point de vue de citoyen (ou d' élu) de la commune :

- d'une part, si l'intérêt du projet l'emporte sur ses inconvénients (atteinte à la propriété privée, coût financier, atteinte à d'autres intérêts publics, inconvénient d'ordre social et environnemental) ;
- d'autre part s'il y a une urgence à acquérir les terrains avant que le projet ne soit établi (art R112-5).

Je vais donc procéder, dans l'exposé ci-dessous, à l'analyse de ces deux points et vous donner mon point de vue de citoyenne élue, engagée pour défendre l'intérêt général.

1) L'intérêt du projet l'emporte-t-il sur ses inconvénients ?

J'ai lu attentivement les documents qui nous sont soumis dans le cadre de cette enquête, notamment la notice explicative qui justifierait la procédure d'utilité publique.

La notice s'appuie sur les objectifs du PLH pour justifier de l'urgence à acquérir les parcelles. Examinons donc la situation de Saint-Renan relativement au PLH.

1.1) La situation de Saint-Renan par rapport au PLH

Dans le PLH, Saint-Renan a un objectif de 66 logements par an ou 396 logements sur 6 ans entre 2018 et 2023, dont 40 logements sociaux.

Il me semble curieux d'invoquer comme document cadre un PLH qui prend fin dans quelques mois. En effet, il est évident que le projet ne verra pas le jour avant fin 2023.

Depuis fin 2017, la politique d'urbanisme et de logement est une compétence communautaire. Un PLUI-H est en cours d'élaboration et devrait donc être livré pour 2025. Pourquoi ne pas attendre la livraison du PLUI-H afin de s'appuyer sur des documents qui concernent la temporalité du projet ?

Fin 2022, nous avons examiné, à la communauté de communes, le bilan mi-parcours du PLH.

Il y est écrit (p 12) que entre 2018 et 2020, Saint-Renan a produit 182 logements et (p 18) « *La commune de Saint-Renan, pôle structurant dans le SCoT, a déjà un ratio de 10 % de son parc en logement social et il convient de le maintenir.* »

Puis quelques lignes plus loin : « *Ainsi, Saint-Renan est très proche de son objectif de 10*

% de logements sociaux avec 9,2 % en 2021. »

Par ailleurs, un tableau de ce bilan PLH (p 19) montre que la construction de 63 logements sociaux étaient déjà programmés en 2021.

Logements locatifs sociaux programmés entre 2019 et 2021 et objectif de production minimale par commune

Commune	Logements sociaux programmés	Objectif de production minimale sur la durée du PLH
Lampaul-Plouarzel	6	4
Locmaria Plouzané	10	10
Milizac-Guipronvel	4	12
Plouarzel	4	7
Plougonvelin	49	24
Ploudalmézeau	2	36
Saint Renan	63	40
Le Conquet		8
Ploumoguier		3
Lanrivouaré		3
Porspoder		2
Landunvez		3
Total général	138	152

Depuis 2020, plusieurs lotissements ont été livrés et construits :

- Quillimérien : 16 logements,
- Coteaux de Coatufal : + de 100 logements (dont un collectif de 11 logements sociaux),

Actuellement, des logements sont en construction :

- 50 logements sociaux (Brest Métropole Habitat) à l'ancienne Clinique de St Ronan,
- 60 logements à Coat-Manach,
- 12 logements rue de Tréoualen
- + de 15 logements derrière le collège Simone veille (1ère tranche) .

D'autres projets sont lancés :

- 144 logements sociaux dans la première tranche de la ZAC de Pen ar c'hoat,
- 10 logements Rue/allée de la Fontaine,
- 29 logements Place aux chevaux
- Un autre lotissement derrière le collège Simone Veil.

Ainsi, si on fait le total des logements déjà construits de 2018 à 2020 (182), de ceux qui ont été livrés depuis (116), des logements qui sont en construction (122) et des projets qui sont lancés (183), on obtient 618 logements dont + de 200 logements sociaux. On aura donc presque doublé les objectifs du PLH.

À cela il faut ajouter un important potentiel foncier pour les années à venir :

- 2,5 hectares de réserves foncières appartenant à la commune depuis 2019 en centre-ville (ZAC Pen ar C'hoat, 2ème tranche) sur laquelle on peut construire plus de 200 logements,
- l'ouverture d'un nouveau secteur à l'urbanisation (Mengleuz, ouverture par une modification du PLU datant de mars 2023), en extension, sur laquelle on peut prévoir plus de 250 logements.

Ce qui constitue un potentiel mobilisable de 450 logements au total, soit plus de 6 ans en tenant les objectifs du PLH actuel.

Cette analyse rapide (et non exhaustive) montre bien que les objectifs du PLH seront largement dépassés (voire multipliés par 2) en 2023, tant en ce qui concerne la production totale de logements qu'en ce qui concerne la production de logements sociaux.

Il n'est donc pas raisonnable de justifier des expropriations par une difficulté à atteindre les objectifs du PLH.

1.2) L'atteinte à la propriété privée

Quatre propriétaires refusent actuellement de céder leurs propriétés respectives à l'EPF. Pour évaluer l'atteinte à la propriété, il faut examiner chacun des cas. Je dispose d'éléments sur la situation de trois d'entre eux.

- La situation de la famille propriétaire qui loge dans la maison qui doit être démolie

J'ai eu l'occasion de rencontrer et d'échanger avec l'un des occupants de la maison, lors d'une enquête que j'ai effectuée auprès des riverains.

Cette famille loge actuellement dans la maison à l'un des étages. L'autre étage était loué à quelqu'un, ce qui permettait à la famille d'avoir un revenu financier. Sachant qu'ils sont, depuis une réunion de février 2021 avec le maire, sous le risque d'une expropriation, ils n'ont pas osé relouer l'étage. Ils ont donc, d'ores et déjà, un manque à gagné financier.

Dans la notice de l'EPF, il est écrit que : *« Les négociations n'ont pas abouti en raison de désaccords sur le prix. »*. Puis, la situation de cette famille est balayée d'une phrase : *« une solution de relocation sera en conséquence trouvée amiablement si le propriétaire le souhaite »*.

Cette réponse ne me semble pas satisfaisante. Cette famille passera d'une situation de propriétaire ayant un bien à louer, duquel ils tiraient un revenu, à une situation de locataire avec un loyer à payer.

Le prix qui leur est proposé pour leur maison ne leur permettra pas d'acheter un autre bien car il ne correspond pas au prix du foncier actuel. Je reviendrais plus tard dans mon exposé sur ce problème du financement du projet.

- La situation d'un autre propriétaire

Le propriétaire d'une autre parcelle souhaitait utiliser sa parcelle pour investir. Il a déposé plusieurs permis de construire en 2022 et 2023. Aucun des permis n'a été accordé.

Je fais partie de la commission urbanisme à Saint-Renan.

Cette commission fonctionne d'une manière très particulière et n'a qu'une utilité informative sur les permis déposés.

La commission examine la position géographique des projets correspondants aux permis déposés ; ce, pendant qu'ils sont en instruction au service instructeur de la communauté de communes.

Le service instructeur ensuite rend un avis (favorable ou défavorable) sur le permis. Le maire est le seul à disposer de l'avis du service instructeur. C'est ensuite, lui seul, qui décide s'il accorde ou refuse un permis de construire.

Les membres de la commission urbanisme n'ont connaissance :

- ni de l'avis rendu par le service instructeur
- ni de la décision prise par le maire.

Les décisions sont prises de manière complètement discrétionnaire.

Le maire peut refuser un permis qui a fait l'objet d'un avis favorable du service instructeur ou accorder un permis qui a fait l'objet d'un avis défavorable.

Les autres élus de la commission ne savent pas ce que deviennent les permis examinés

par la commission. Les membres de la commission urbanisme n'ont donc jamais été informés des motifs du refus de ces permis.

Le projet de l'îlot Cheminant prévoit 20 % de logements sociaux et 80 % de logements privés. À Saint-Renan, tous les projets des parcelles communales sont confiés à des investisseurs. Le maire fait le choix de ne pas conserver de foncier public. Nous abordons régulièrement ce sujet au conseil municipal.

Ainsi, d'après ce qui est prévu :

- 80 % du projet sera confié à un investisseur privé,
- 20 % sera confié à un bailleur social.

Comment peut-on dire qu'il y a une utilité publique à désaisir un investisseur d'un de ses biens pour permettre à d'autres investisseurs d'acquérir ce bien et d'en faire usage ?

- La situation de la famille propriétaire d'une parcelle dont le fond de jardin est intégré dans le périmètre

Dans la notice, p 18, il est écrit : « *Les surfaces à acquérir ne sont pas aujourd'hui affectées à un usage particulier pour les propriétaires. De ce fait, l'impact d'une cession sur leur droit de propriété serait modéré.* »

Ceci est faux en ce qui concerne les personnes qui vivent dans la maison dont le « projet » prévoit la démolition. C'est également faux pour ce qui concerne la parcelle dont le fond de jardin fait partie du périmètre. Ce jardin est actuellement utilisé par la famille dont la maison d'habitation se situe également sur cette parcelle.

Cette famille n'est pas opposée à ce qu'un projet de renouvellement urbain se fasse sur l'îlot. Elle a même effectué des démarches auprès d'un investisseur avec d'autres propriétaires de l'îlot, pour proposer un projet de renouvellement urbain qui était en accord avec leurs attentes respectives.

L'une des attentes de cette famille est de préserver les arbres pour la fraîcheur qu'ils apportent, question sur laquelle je reviendrais plus tard dans mon exposé.

1.3) Coût financier

Nous apprenons en lisant la notice de l'EPF que : « *Les négociations n'ont pas abouti en raison de désaccords sur le prix.* ».

Depuis 2020, les prix du foncier et de l'immobilier ont beaucoup évolué. Le coût total du projet semble avoir été sous évalué puisqu'il ne resterait que 314 000€ pour procéder à l'achat des 4 parcelles restantes dont l'une comprend une maison d'habitation en pierre.

Je ne comprends pas que, dans le cadre de cette enquête publique, un avis récent des domaines n'ait pas été joint au dossier. C'est cet avis qui aurait permis à la population de se prononcer sur le coût financier de l'opération. Cette question est importante puisque, d'après la notice, le prix proposé est la raison de l'échec des négociations.

1.4) Inconvénient d'ordre social : risque d'antécédent sur Saint-Renan

Lors de la réunion publique réalisée en mai 2022, personne ne semblait contester l'idée d'un projet de renouvellement urbain dans cet îlot. Ce que réclament les habitants, riverains comme propriétaires, c'est de connaître le projet AVANT de vendre ou de se prononcer.

Pour l'instant, le projet n'en n'est pas un.

On peut dire qu'il y a une volonté la collectivité de construire des logements en renouvellement urbain sur cet îlot, avec quelques objectifs généraux.

On ne dispose d'aucun critère objectif.

Or, pour se prononcer et adhérer à un projet, les habitants ont besoin de connaître :

- le nombre de logements minimal et maximal;
- la hauteur maximale des constructions,
- la manière dont l'îlot serait connecté au reste du centre-ville (sens et circulations),
- la place accordée à la nature en ville.

Tout cela aura un impact sur leur cadre de vie.

Lors de la réunion publique, ces questions ont été posées mais n'ont pas obtenu de réponses.

Le mieux serait que les habitants soient pleinement associés à l'élaboration du projet. Ce n'est pas l'orientation qui a été prise. La seule fois où les riverains ont été réunis ensemble, en février 2021, le maire leur a annoncé que, s'ils ne cédaient pas, il y aurait des expropriations. Certains l'ont perçu comme une menace.

Le maire a déjà exposé la possibilité d'expropriation pour obtenir la vente des terrains de la ZAC de Pen ar C'hoat. Il nous a expliqué, lors d'une commission PLU ou d'autres collègues élus étaient présents, qu'il lui avait suffi de d'évoquer la possibilité d'expropriation pour obtenir la vente des terrains.

Il me semble qu'on bouscule l'ordre social si on déclare une utilité publique dans l'objectif d'exproprier des personnes alors que ces personnes partagent l'idée d'un projet de renouvellement urbain mais qu'elles résistent faute d'éléments sur ce projet ou de possibilité de retrouver une situation (financière ou foncière) équivalente à celle qu'elles ont aujourd'hui.

Cela créerait un précédent à Saint-Renan. Et, je crois sincèrement que cette décision plongerait dans l'angoisse certains renanais, habitant proches de zones potentielles de renouvellement urbain. Il vaudrait mieux créer de la cohésion sociale en pratiquant une réelle politique de concertation urbaine qui permette d'associer les habitants et les élus aux projets.

Aujourd'hui à Saint-Renan, les décisions d'urbanisme sont prises de manière discrétionnaire. Les élus de la commission urbanisme sont exclus de la réflexion sur l'aménagement futur de la ville.

Les projets sont cachés et ne parviennent sur la table qu'une fois ficelés. Il n'y a, par exemple, actuellement, aucune discussion :

- ni sur l'avenir de l'école du Petit Prince, qui va se libérer en septembre 2024
- ni sur la zone libre à Kerzouar qui pourrait faire l'objet d'une projet de renouvellement

urbain en centre-ville.

1.5) Inconvénient d'ordre environnemental : disparition d'un îlot de fraîcheur

Il y a actuellement dans cet îlot, une biodiversité riche et de grands arbres. Cette végétation en fait actuellement un îlot de fraîcheur. Fraîcheur dont nous aurons besoin avec le changement climatique. Cette préoccupation devrait être au coeur de la réflexion surtout s'il s'agit de loger des personnes âgées. Il est nécessaire de garder les arbres et de prévoir un aménagement qui préserve cette fraîcheur. Plusieurs habitants se sont exprimés à ce sujet lors de la réunion publique et de la consultation.

Cet élément ne fait pas partie des objectifs généraux retenus. Les différents scénarios proposés ne laissent que très peu de place à la végétation. La crainte des habitants de voir cet îlot de fraîcheur disparaître est donc justifiée. Il l'est d'autant que, les derniers projets de renouvellement urbain réalisés à Saint-Renan n'ont pas permis le maintien cette nature en ville. C'est un des derniers îlots de fraîcheur en centre-ville.

À l'ancienne clinique de Saint-Renan, où il est également prévu de loger des personnes âgées, il y avait un grand parc arboré. Il était prévu de maintenir les arbres en périphérie de projet. Ils ont finalement été abattus. Les personnes âgées qui y logeront ne disposeront donc pas de la fraîcheur qu'aurait pu apporter la végétation. Perdre un nouvel îlot de fraîcheur serait un grand inconvénient environnemental.

2) Y a-t-il une urgence à acquérir les parcelles avant l'élaboration du projet ?

Les points que j'ai traités en 1) permettent de répondre à cette question. La réponse à cette question constituera donc ma conclusion.

Tout d'abord, il n'y a pas d'urgence à acquérir les parcelles pour réaliser les objectifs du PLH 2018/23 puisque :

- la temporalité du projet ne correspond pas à celle du PLH, qu'un PLUI-H est en cours d'élaboration et qu'il doit être livré en 2025,
- 122 logements sont actuellement en construction, que 183 logements sont en projet et que Saint-Renan dispose de 2 grandes réserves foncières en périphérie (Mengleuz) et en centre-ville (2 ème tranche de la ZAC de Pen ar C'hoat dont elle est propriétaire depuis 2019 et qui est fléché pour du logement social et à destination des personnes âgées). Saint-Renan construit et pourra encore construire de nombreux logements dans les années à venir.

Il y aurait une atteinte importante à la propriété privée dans la mesure où :

- une famille passerait d'une situation de loueur propriétaire à une situation de locataire, dans l'incapacité d'acheter un bien sur le marché immobilier actuel ;
- un investisseur sera privé de sa capacité à investir et qu'un le foncier soit confié à un autre investisseur ;
- une famille perdra son cadre et vie et verra la valeur de son bien fortement dépréciée.

Personne ne semble réellement opposé à ce qu'un projet de renouvellement urbain voie le jour à l'îlot Cheminant. Les habitants attendent à minima d'être informés sur le contenu et

qu'un réel projet leur soit présenté. Il veulent disposer de critères précis pour savoir si leur cadre de vie sera préservé. Procéder à des expropriations, dans ce cadre, serait extrêmement brutal et risquerait de créer un précédent à Saint-Renan.

La disparition d'un îlot de fraîcheur de plus serait mal perçue. Ce ne sont pas les arbrisseaux qui sont plantés avec l'argent des contribuables rennais et finistériens qui viendront rendre les services apportés par des arbres qui ont plusieurs dizaines, voire centaines d'années.

Je vous ai fourni mon analyse d'élue municipale et communautaire. Vous l'avez compris, je suis opposée à ce que ce « projet » qui n'est pour l'instant qu'une intention, soit déclaré d'utilité publique dans la mesure où il n'y a pas d'urgence et où les inconvénients me paraissent très importants.

Je pense également qu'il est possible d'aboutir à l'élaboration d'un projet de renouvellement urbain sur cet îlot par d'autres voies. Une réelle politique d'urbanisme concertée permettrait de ne pas atteindre la propriété privée, de maintenir l'ordre social existant. L'instauration d'un climat de crainte de l'expropriation ne me semble ni souhaitable, ni nécessaire.

Je vous prie d'agréer MM le Préfet et le commissaire Enquêteur, l'expression de mes salutations les plus respectueuses.

Armelle JAOUEN