

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

Sujet : [!! SPAM] [INTERNET] Observations sur "Enquête relative à la déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire du secteur de la Métairie" à Plougasnou

De : Dominique Aymard

Pour : pref-consultation@finistere.gouv.fr

Date : 14/01/2024 18:26

A l'attention de Madame Anne RAMEAU, commissaire enquêteur

Madame,

Par la présente, je tiens à vous signifier mes observations relatives au projet d'expropriation d'unités foncières en vue de créer des logements sur le secteur de la Métairie.

Contexte de l'opération

- **"une offre de commerces et de services étoffée et diversifiée"** avec :
 - la boucherie fermée depuis moins d'un an
 - le fleuriste fermé depuis plus d'un an
 - un bureau de Poste en sursis
 - un cabinet médical sans aucun médecin depuis le début janvier 2024
 - un collège dont la fusion avec celui de Lanmeur est régulièrement évoqué (au détriment de celui de Plougasnou)
- **"un taux de variation annuelle de la population de -2,4 % entre 2013-2018 bien inférieur à celui constaté sur l'intercommunalité (-0,1 %)"**
- **"une part de logements vacants faible (6,7 % du parc) bien inférieure à la moyenne intercommunale (9,7 %) et départementale (7,5 %)"**
- **"la commune compte, au 01 janvier 2020 d'après les données RPLS, 74 logements locatifs sociaux pour l'essentiel en individuel (4 en collectif seulement), quasiment tous occupés et construits à partir de 1950."**
- **"la commune souhaite proposer une offre nouvelle de logements en centre-bourg afin d'offrir des solutions de logement pour répondre aux besoins existants eu égard aux demandes des salariés travaillant dans les entreprises agro-alimentaires et touristiques de la commune et également attirer des résidents permanents"**
 - Les Viviers du Diben n'emploient plus de salariés depuis 3 ans
 - la demande en logements pour les saisonniers intervenant dans le secteur du tourisme est très forte et la faiblesse de l'offre locale privée et publique de logements est un frein à la mobilité pour des jeunes voulant travailler pendant l'été
- **"la commune souhaite également diversifier son parc de logements par la création d'une offre nouvelle visant à répondre à une diversité de demandes (location, accession : individuel et individuel groupé, voire semi-collectif et collectif, logements sociaux, aidés et privés, logements pour jeunes en début de parcours résidentiel, familles et personnes**

âgées), la typologie de logements étant actuellement relativement uniforme"

- "la commune de Plougasnou est concernée par une tension assez forte en logements sociaux, ainsi l'année 2020 a enregistré 4 attributions alors qu'en mars 2021, 54 demandes étaient en cours."

Le projet retenu

- une emprise de 13.000 m²
- 34 logements + 1 réserve :
 - 12 locatifs sociaux + 4 en accession sociale à la propriété répartis dans 3 bâtiments
 - 18 terrains à bâtir abordables pour des maisons groupées (env. 240 m² par parcelle)
- une maison des associations
- un budget global estimé à 1.947 k€ (valeur 2021) dont 129 k€ pour l'acquisition du foncier, 472 k€ pour les travaux d'aménagement des logements et 1. 346 k€ pour la construction de la Maison des Associations

Mes observations

- d'après les éléments de contexte décrits dans le document officiel de l'EPF et de la mairie de Plougasnou, la commune souffre :
 - d'une baisse régulière de sa population
 - une offre de logements sociaux locatifs très majoritairement individuels
 - une forte demande de logements sociaux (54 demandes en 2020)
- par conséquent, **quitte à lancer un projet de création de logements d'une ampleur sans précédent pour Plougasnou sur un terrain de 13.000 m² autant accentuer la densification de l'opération :**
 - en créant une trentaine de logements sociaux collectifs (locatifs et en accession à la propriété) répartis dans 6 bâtiments
 - en construisant un bâtiment spécifique (studios de 20 m² environ) pour les jeunes habitant à l'année sur la commune et pour les saisonniers
 - en limitant à 6 le nombre de terrains à bâtir (de nombreux lotissements ont déjà été construits ou sont en construction)

Ainsi, en donnant une dimension plus ambitieuse à ce projet :

- l'impact sur l'évolution de la population sera plus sensible ce qui permettra de mieux préserver les services existants et d'attirer de nouveaux commerçants
- la réponse aux attentes en logements sociaux sera plus massive et réduira très nettement la liste d'attente actuelle
- une offre spécifique est adressée aux jeunes se lançant dans la vie active et aux saisonniers en demande de logements temporaires
- en revanche, **le projet de création d'une Maison des Associations doit absolument être abandonné au profit de la rénovation et de la réaffectation de bâtiments appartenant à la commune :**
 - la bibliothèque actuelle qui va être remplacée par une médiathèque
 - la salle multisports

- la salle des fêtes et les locaux adjacents
- l'ancien hôtel situé en face de la mairie
- d'autres locaux propriétés de la mairie (anciennes chapelles du Diben et de Primel par exemple)

Ces dernières années, la commune s'est dotée de nombreux équipements (Maison de la boule plombée, Salle omnisports, Maison de Santé et prochainement Médiathèque). Ces équipements représentent des coûts de construction (même si des subventions financent une partie du budget, en final, ce sont les impôts des particuliers et des entreprises qui payent) et des frais de fonctionnement (électricité, eau, entretien, réparations, ...). **Les habitants de Plougasnou, dont le nombre diminue, ne veulent pas que leurs impôts locaux continuent d'augmenter dans une période où le pouvoir d'achat est déjà une grande préoccupation.**

Je vous remercie d'accuser réception de ma contribution.

Bien cordialement,

Dominique Aymard