

PLOEMEUR (56)

CARENCE SRU

HABITAT

Opération n°18-56162-1

Bureau du 26 septembre 2023

Présentation de l'avenant n°4

CONTEXTE INTERCOMMUNAL	CONTEXTE DE DEVELOPPEMENT
<ul style="list-style-type: none"> EPCI : Lorient Agglomération Convention initiale : signée le 06/06/2018 avec l'Etat, Lorient Agglomération et la commune de Ploemeur Avenant n°1 : signé le 08/03/2019 Avenant n°2 : signé le 27/02/2020 Avenant n°3 : signé le 09/04/2021 SCOT : La modification simplifiée du SCoT du Pays de Lorient a été approuvée le 15 avril 2021. PLH : PLH 2017-2022 approuvé le 07/02/2017. Un nouveau PLH est en préparation qui sera applicable pour la période 2024 – 2029. Convention cadre : PPI 2021-2025 - convention signée le 31/12/2021 et convention cadre SRU Etat/EPF signée le 25/05/2018 	<ul style="list-style-type: none"> Nombre d'habitants recensement (2019) : 17 778 Taux annuel moyen de variation de la population (2013-2019) : -0,24% Taux de logements locatifs sociaux sur la commune (2022) : 12,3% Taux de logements vacants (2018) : 6,2% Niveau de tension du marché de l'habitat : Zone très tendue Taux de résidences secondaires (2018) 15,9% Indicateur de concentration de l'emploi (2018) : 99% Terres agricoles (classées au relevé parcellaire graphique) : Non

Rappel du projet

Ploemeur est une commune de près de 20 000 habitants appartenant à Lorient Agglomération. Ploemeur bénéficie d'un cadre privilégié tout en profitant du dynamisme de l'agglomération lorientaise.

En 2018, la commune de Ploemeur a été classée en carence SRU par arrêté préfectoral.

L'Etat a sollicité l'EPFB pour intervenir par préemption sur Ploemeur avec pour objectif d'acquérir les biens nécessaires à la réalisation d'opérations de logements locatifs sociaux permettant à la commune de rattraper son retard en matière de production de logements locatifs sociaux.

L'Etat, l'EPFB, la commune et l'EPCI ont signé une convention opérationnelle le 6 juin 2018.

L'analyse des DIA a permis de mener 2 acquisitions sous préemption, dans le secteur de Kerdroual (rue Jean Moulin), à l'Est du bourg :

- Le foncier Bretagne Dessert – DC 99 et DC 100, pour une superficie de 4570 m², acheté le 28/11/2018.
- Le foncier Expert – DC 116, et 118, pour une superficie de 1610 m², acheté le 19/12/2019.

Ces acquisitions permettront la réalisation de 38 logements sociaux répartis comme suit :

- Bretagne Dessert : 19 LLS + 18 libres
- Expert : 19 LLS + 400 m² de surface commerciale en rez-de-chaussée.

La carence a été levée le 27 aout 2020.

Dans le cadre du bilan triennal 2020-2022, le Préfet a considéré la production de logements comme satisfaisante, tant d'un point de vue quantitatif (réalisation de 144 logements pour un objectif de 81 soit un taux de réalisation de 178%) que qualitatif (90% de PLAI et 9% de PLS pour un objectif fixé de 30% de PLAI et 30% de PLS).

La Ville a lancé une ZAC sur tout le centre-bourg, qui est en phase opérationnelle (approbation du dossier de réalisation en mars 2023). Ces secteurs en font partie.



Objet de l'avenant

Allonger la durée de la convention opérationnelle et la durée de portage des parcelles DC 99 et 100.

	Avant	Après
Montant action foncière	500 000 € (enveloppe initiale) 1 800 000 € (avenant n°1) 2 700 000 € (avenant n°2) 1 700 000 € (avenant n°3)	inchangé
Périmètre	6 180 m ²	inchangé
Date de fin de portage	28 novembre 2023	30 juin 2025
Engagements conventionnels	100 % de logements locatifs sociaux, dont 30 % au moins de PLUS-PLAI. Si impossibilité : opérations mixtes (logement social et privé ou commerces/services, avec 75 % de sdp minimum en logement) comprenant 30 % de LLS type PLUS-PLAI et 20 % de logements locatifs sociaux de n'importe quel type au sens de la loi SRU (PLUS-PLAI-PLS).	Idem

Motivation de l'avenant

La commune de Ploemeur a approuvé, par délibération du Conseil Municipal en date du 21 mars 2023, le dossier de réalisation de la ZAC « Centre-Bourg » dont l'objectif est de maîtriser son développement urbain.

L'aménagement du secteur de la rue Jean Moulin nécessite, de plus, la modification du PLU afin de lever la servitude de mixité activités/logements qui ne permet pas, à l'heure actuelle, de développer une opération à dominante logements. La collectivité, assistée des services de Lorient Agglomération, prépare actuellement le lancement de la procédure de modification du PLU. L'opposabilité de cette modification, recours purgé, est envisagée mai/juin 2024.

A ce stade, le délai envisagé pour une possible autorisation d'urbanisme sur ces terrains est fin 2024, début 2025. Une revente directe du foncier EPF à l'opérateur semble réaliste en juin 2025

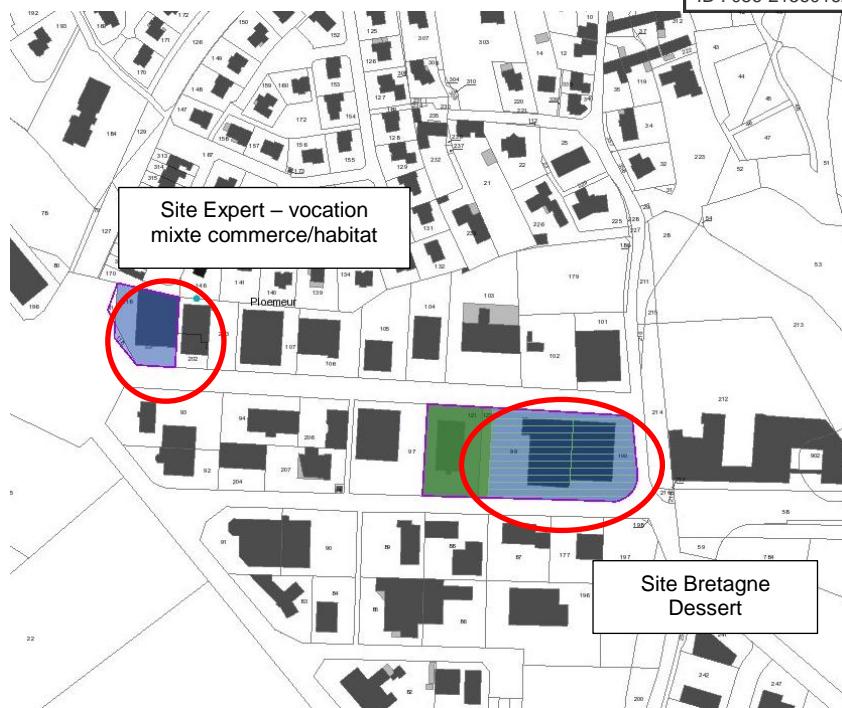
Par ailleurs, depuis avril 2022, une non-conformité du système d'assainissement collectif de la commune de Ploemeur impacte la gestion des autorisations d'urbanisme, en bloquant toute délivrance d'autorisation de construire pour les opérations supérieures à 5 équivalent habitant. Les services de Lorient Agglomération, en charge de la compétence eau et assainissement, ont engagé l'ensemble des démarches devant conduire à la levée de ces restrictions.

Face à ces blocages ne permettant pas de réaliser l'opération, la commune de Ploemeur sollicite une prolongation de la durée de portage de cette emprise jusqu'au 30 juin 2025.

A noter que les autres parcelles cadastrées DC 116 et 118, acquises par l'EPF suite à préemption, ont été revendues par la commune à Morbihan Habitat, qui doit y développer un programme de 19 logements locatifs sociaux et un local commercial.



Eléments de situation



Crédit photos : Bertin Bichet Architectes



Opération réalisée sur le site Expert



PLOEMEUR - ZAC CENTRE BOURG
Programme de construction - Phase Dossier de réalisation - 28 Juillet 2023
 Pascal LE GAC, Chargé de mission Ploemeur 2030

