



VILLE DE PLOEMEUR

MORBIHAN

03 février 2022

COMMUNIQUE DE PRESSE

Comment se loger à Ploemeur ?

L'action municipale en faveur d'un parcours résidentiel adapté.

Idéalement située entre mer et campagne, à proximité du bassin d'emploi, Ploemeur est une ville attractive qui attire de nombreuses familles cherchant à s'y fixer en devenant propriétaire pour la grande majorité. Ploemeur est une commune agréable où il fait bon vivre.

La ville de Ploemeur est ouverte à tous d'où qu'ils viennent mais dans la réalité, ce sont surtout des Ploemeurois et des Bretons qui achètent (nous disposons de statistiques précises grâce aux DIA visées par le maire). Ils viennent majoritairement de l'agglomération lorientaise ou de grandes villes telles que Rennes ou Nantes. Contrairement aux idées reçues, on ne dénombre que 14% de résidences secondaires et seulement 6% de logements vacants.

Malgré une forte demande de logement, le nombre d'habitants augmente très peu. Le solde naturel est plus important que le solde migratoire en raison de nombreux seniors à Ploemeur.

Cette situation crée une problématique à double enjeux pour la municipalité : **bien vieillir à Ploemeur et accueillir des jeunes ménages.**

La volonté de logement se heurte à de nombreux obstacles, bien identifiés :

- **L'augmentation des prix** à la vente comme partout le long des côtes bretonnes
- Le **déficit de location** dans le privé (hors locations saisonnières), même si dans le même temps, nous observons que différents logements secondaires redeviennent principaux et dont les locataires permanents ne peuvent plus se reloger sur Ploemeur dans les mêmes conditions
- Les **logements ne sont pas toujours adaptés** à la situation de ceux qui les occupent
- La **performance énergétique** et environnementale n'est pas toujours assurée
- Les biens en accession à la propriété sont **vendus sur plan**
- On constate également (fait de société) que **les séparations multiplient les demandes** sans rajouter d'habitants (familles monoparentales).
- Enfin, les villes côtières sont soumises à une **réglementation très strictes notamment en bord de mer** ce qui limite fortement la constructibilité sur la commune.

Informations presse :
Service Communication
Ville de Ploemeur
Tél : 02 97 86 40 15
comm@ploemeur.net
www.ploemeur.com

Face à ces obstacles, la municipalité a développé une stratégie autour de l'habitat en plusieurs points :

- **Fluidifier le parcours résidentiel :**
 - Pour les personnes âgées : nous souhaitons proposer une alternative entre la maison principale historique et familiale, souvent trop grande et inadaptée, et l'EPHAD. Nous travaillons pour de nouveaux programmes du type résidence partagée, résidence seniors en centre-ville dans le cadre de Ploemeur 2030.
 - **Pour les jeunes couples :** nous nous sommes rendus compte qu'il fallait proposer une offre pour ceux dont les revenus sont trop importants pour accéder aux logements sociaux mais trop faibles pour accéder à la propriété avec le prix du foncier actuel. Pour ceux-là notamment, nous avons développé des solutions telles que le bail réel solidaire (BRS) et autres dispositifs (encadrement de loyer).
 - **Progresser ou sortir du parcours aidé vers l'accession libre.** Le principe est que le parcours locatif social doit être temporaire car la politique du logement en France depuis la fin de la guerre veut permettre à chaque ménage français d'accéder à la propriété. Pour répondre au mieux, il faudra nous adapter aux situations car chaque cas est unique.

- **Anticipation foncière :** Se projeter à 15 ans
 - **Acquisition de terrain :** Les prix du foncier augmentent à Ploemeur car l'offre est limitée. Si nous voulons peser sur les choix des opérateurs, il faut disposer d'arguments forts. C'est pourquoi, nous avons initié avec l'établissement public foncier de Bretagne un partenariat afin d'acquérir des terrains et pouvoir ainsi imposer notre vision sans obérer les capacités financières de la commune
 - **Observation fine des dents creuses et de l'occupation du sol :** Le référentiel foncier mis en place permet de connaître précisément les parcelles à potentiel, qu'elles soient publiques ou privées. Nous en disposons depuis le début de cette année. Cet outil est le meilleur moyen d'accompagner la densification de certaines zones, seul moyen de respecter l'objectif de zéro artificialisation imposé par la loi climat et résilience.

- **Proposer du logement neuf et réhabilité :**
 - **Proposer des logements** de qualité, proche du bourg, des commerces, des équipements publics, accessible en mobilité douce.
 - **Exiger une performance environnementale poussée :** bas carbone, matériaux bio-sourcés, construction passive en énergie et à faibles émissions de GES. C'est le cas de plusieurs programmes accordés et *la ville réfléchit à un futur éco-quartier* (anciens services techniques).
 - **Réserver une part de ces logements au parcours social :** objectifs fixés par la Loi SRU, dispositifs PLAI, PLUS, PLS, Prêt social location-accession (PSLA). Chaque projet fait l'objet d'une négociation poussée avec les bailleurs sociaux pour que les programmes s'inscrivent dans les objectifs du Plan Local d'Urbanisme (2013), du Plan Local de l'Habitat et au-delà. Aujourd'hui, sur l'ensemble des programmes signés, nous prévoyons la construction de plus de 40% de logements sociaux .



VILLE DE PLOEMEUR

MORBIHAN

- **Accompagner la rénovation**, la réhabilitation de Bois Pins en lien avec le bailleur social Bretagne Sud Habitat.

La politique de logement vise à faciliter l'accès à un logement adapté pour tous à Ploemeur.

Dans les années à venir, nous allons mettre en œuvre les réflexions actées dans le cadre de Ploemeur 2030 grâce, notamment à l'arrivée d'un chargé de mission. Mais nous nous doterons de nouveaux outils pour mieux cerner et répondre aux enjeux de l'habitat et de l'aménagement. Que ce soit un nouveau PLH ou un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (sous l'égide de l'agglomération), il nous faut répondre aux enjeux de l'habitat.

Bien évidemment, il faudra travailler avec les futurs parlementaires sur des modifications/ adaptations/ améliorations de lois telles que la Loi ELAN ou la Loi Littorale pour mettre fin à des situations ubuesques propres aux communes littorales tout en gardant une exigence environnementale forte.

Parcours locatif social

Les demandeurs de logements sociaux sont invités à retirer un dossier à l'accueil du CCAS ou à faire leur demande par internet.

Ils sont reçus par les agents logements, puis s'ils le souhaitent par l'adjointe au maire déléguée aux affaires sociales.

Dès que la libération d'un logement est portée à la connaissance du CCAS, 3 dossiers sont présentés en commission auprès du conseil d'administration du bailleur social qui décide l'attribution .

Bien que les efforts de la commune soient considérables depuis 3 ans au niveau de la construction et réhabilitation des logements sociaux, il est à noter que les réservataires (organismes participants au financement des constructions) ont droit à un pourcentage de logements qu'ils attribuent directement :

30 % pour la préfecture

50 % pour Action logement (d'où l'importance de vérifier si l'employeur cotise)

20 % pour la commune

Le nombre de demandes est en constante augmentation, les rotations moins nombreuses donc les temps d'attente de plus en plus longs.