COMMUNE DE LANGUEUX Côtes d'Armor

EXTRAIT DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL Séance du 20 janvier 2020

L'an deux mille vingt, le vingt janvier à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal, dûment convoqué, s'est réuni au lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Madame Thérèse JOUSSEAUME, Maire de la Ville de Langueux

Etaient présents Mesdames Thérèse JOUSSEAUME, Françoise HURSON, Françoise ALLANO, Marie-

Hélène BISEUL, Brigitte MERLE, Chantal ROUILLE, Nadège PICOLO, Isabelle

ETIEMBLE

Messieurs Alain LE CARROU, Michel BOUGEARD, Jean-Pierre REGNAULT, Claude DESANNEAUX, Jean BELLEC, Eric LE BARS, Bertrand BAUDET, Eric TOULGOAT, Olivier LE CORVAISIER, Richard HAAS, Cédric HERNANDEZ, Yann SOULABAIL

Absents excusés Mesdames Claudine LE BOUEC, Gwénaëlle TUAL, Caroline BAGOT-SIMON

Messieurs Daniel LE JOLU, Patrick BELLEBON, Jean-Louis ROUAULT, Adrien

ARNAUD, Pierre-Marie CARSIN

Secrétaire Monsieur Cédric HERNANDEZ

Secrétaire auxiliaire Monsieur Yannick RAULT, Directeur Général des Services

CONSEIL MUNICIPAL EXTRAORDINAIRE – HABITAT

L'objectif de cette séance est de présenter les projets en cours, conduits par des opérateurs en partenariat avec la Ville de Langueux sur son territoire.

Chaque projet fait l'objet d'un diaporama présenté à l'assemblée.

1^{er} / Réhabilitation d'un ancien presbytère, 2 rue Mermoz

Synthèse de l'étude de faisabilité pour la création de 5 logements locatifs sociaux en rénovation. Projet présenté par Monsieur Antoine HUET, chargé de l'opération pour SOLIHA.

Suite à la présentation de ce projet, les commentaires suivants sont formulés :

Brigitte MERLE s'interroge sur le financement annuel de cette opération ainsi que sur le financement global de celle-ci.

Monsieur HUET souligne qu'il convient de voir, année par année, si les recettes sont suffisantes pour équilibrer les dépenses. Il ne s'agit pas de trouver 250 000 € par an.

Thérèse JOUSSEAUME souligne que des demandes de financements complémentaires ont été déposées auprès de l'Etat dans le cadre de la DETR (Dotation d'Equipement des Territoires Ruraux). De même, une demande à un appel à projet du Conseil Départemental sera effectuée.

Françoise HURSON s'interroge sur les financements apportés par la Fondation Abbé Pierre.

Monsieur HUET met en avant qu'il convient de reprendre totalement la structure du bâtiment.

Quant aux sources de financements possibles, il évoque le prochain contrat de territoire, le contre de territoire énergie renouvelable pour, notamment, les panneaux solaires. Sur les fonds régionaux il convient d'attendre la prochaine programmation.

Des fonds FEDER sont également possibles sur la partie énergie.

De même, le SDE, par le projet ORECA, pourrait apporter un financement.

Il évoque également la restitution de Certificats Economie Energie.

Quant à la Fondation Abbé Pierre, il s'agit du financement au cas par cas.

Thérèse JOUSSEAUME s'interroge sur l'aspect juridique de la mise à disposition du bâtiment.

Monsieur HUET répond qu'il s'agirait dans le cas présent d'un bail à réhabilitation avec restitution du bien a terme et en bon état.

Eric TOULGOAT souhaite connaître le coût des travaux et le delta à financer.

Monsieur HUET répond qu'il s'agit ici de l'étude de faisabilité et que l'on n'est pas encore en phase travaux. Il apparait aujourd'hui un déséquilibre lié au coût des travaux et au complément de financements à mobiliser.

Olivier LE CORVAISIER commente l'apport de financements et souhaite savoir, en termes d'arbitrage, à quel moment ce projet n'est pas viable.

Monsieur HUET répond qu'une participation communale est indispensable et que ceci est normal pour ce type de réhabilitation. A ce jour, le projet est « jaugé » à $3\,000\,\mathrm{e}$ le m², ce qui est trop cher.

Thérèse JOUSSEAUME précise qu'il s'agit ici d'un vrai choix politique. Nous sommes partis sur de la rénovation de l'ancien. Le delta est trop important pour un financement de la Banque des Territoires.

Richard HAAS revient sur les dépenses et souligne qu'il conviendrait de revoir la partie travaux et souhaite savoir si ceci est possible.

Monsieur HUET répond que si le projet devait être revu, ceci entrainerait une baisse, voire une disparition des subventions. Il y a donc des arbitrages à faire.

Brigitte MERLE s'interroge sur le fait de réaliser ce projet actuellement.

Thérèse JOUSSEAUME précise que pour l'appel à projet du Conseil Départemental, pour ce type d'opération, il convient de répondre avant le 28 février. Pour elle c'est un projet de cette mandature, dont la réflexion a été engagée fin 2016, sur lequel il faut s'engager dès à présent.

Jean BELLEC souhaite connaître le positionnement de l'Agglomération.

Thérèse JOUSSEAUME répond qu'un financement de cette dernière est prévu dans le plan de financement, comme pour tout projet de production de logement locatif social.

Françoise ALLANO pose la question de la revente du bâtiment à un particulier, voire d'un bail emphytéotique.

Thérèse JOUSSEAUME répond qu'il s'agit d'un choix politique et que l'hypothèse d'une revente n'a pas été envisagée. Ce bâtiment est l'un des seuls biens patrimoniaux de la commune qu'il conviendrait de conserver.

Alain LE CARROU souligne que sur la question de réhabiliter ou non le presbytère, il faut avoir à l'esprit que la Ville a une contrainte en logements sociaux. Il faut aussi voir sur ce projet les conditions de rentabilité.

Richard HAAS souhaite savoir si d'autres projets sont prévus : projet mixte avec salle de réunion par exemple au rez-de-chaussée.

Thérèse JOUSSEAUME met en avant qu'on avait imaginé l'espace de vie sociale au rez-dechaussée mais que ceci n'est pas possible économiquement et qu'il a semblé préférable de privilégier la production de logements sociaux.

Eric TOULGOAT s'interroge sur le fait de tout déconstruire en gardant simplement la façade.

Monsieur HUET répond qu'on est assez proche du « façadisme ».

Yann SOULABAIL souligne la valeur de l'argent public et le fait que l'on en injecte sur ce projet.

Richard HAAS met en avant qu'effectivement il s'agit de choix politiques.

2/ Le Tertre Roger Est, présentation par Guillaume BATARD directeur de la SPL B2A

Après avoir rappelé l'historique de l'opération Tertre Roger Ouest, Guillaume BATARD présente l'opération prévue sur le Tertre Roger Est.

Thérèse JOUSSEAUME revient sur le projet du Tertre Roger Ouest et souligne que c'est dommage que le chantier de CAH ne soit toujours pas engagé. Elle rappelle que sur cette opération, l'Agglomération avait dans un premier temps effectué un portage foncier avec une rétrocession à la commune au terme du partage règlementé dans le temps.

Sur le Tertre Roger Est, Guillaume BATARD précise que 30 % à 40 % des lots constructibles seront à destination des primo-accédants. L'engagement des travaux pourrait se faire en 2020, avec un achèvement en 2021.

Thérèse JOUSSEAUME met en avant qu'au niveau emprise foncière, il manque l'acquisition de terrains à proximité de celui appartenant à la Ville de Langueux. Il faut espérer que cette situation se débloque.

Jean BELLEC se pose la question de l'accès aux transports.

Guillaume BATARD répond que le projet du Tertre Roger Ouest comprend des déplacements doux. Sur le projet Est, on se reconnecte et on étoffe ces déplacements doux pour avoir notamment accès aux transports publics de Saint-Brieuc Armor Agglomération.

Olivier LE CORVAISIER revient sur le bilan financier du Tertre Roger Ouest et évoque la question des bonis.

Guillaume BATARD souligne que les comptes sont faits une fois par an par opération. En fin d'opération, le bonus fait par la SPL est réinjecté sur l'opération. Il n'y a pas de bénéfice pour la SPL mais une rémunération prise sur l'opération.

Françoise HURSON évoque les lots libres de constructeur et souhaite savoir s'il y a des marges de manœuvre pour imposer des clauses environnementales aux promoteurs et aux constructeurs.

Thérèse JOUSSEAUME rappelle que sur le projet du Tertre Roger Ouest, nous étions partis sur des parkings extérieurs. Cette approche n'a pas marché, mais un partenariat « exemplaire » a permis de réunir la SPL, l'ALEC, la collectivité, les acquéreurs, pour les sensibiliser à l'approche environnementale de leurs futures habitations.

De plus, l'avis du CAUE a été sollicité systématiquement sur les permis déposés.

Elle souligne qu'au terme de 6 ans, dans la convention qui nous lie à la SPL, si les terrains ne sont pas vendus, la commune rachète ces derniers, ce qui n'a pas été le cas sur la première opération.

Olivier LE CORVAISIER met en avant que sur le plan d'aménagement proposé il convient de prendre en compte les orientations.

Guillaume BATARD répond par la mise en avant des alignements proposés. On limite ainsi les impacts pour une mauvaise implantation. Il rappelle qu'il doit convaincre les constructeurs. Un travail avec l'ALEC et les primo-accédants sera réalisé, comme pour la première phase.

Enfin, il souligne qu'actuellement le budget total pour un primo-accédant (terrain + maison) est de 140 000 €.

Richard HAAS est sceptique sur l'orientation mais a bien conscience que cette problématique est compliquée.

3/ <u>Projets présentés par Monsieur Gilles HABIC, chargé de mission à TBH, Office Public</u> de l'Habitat de Saint-Brieuc Armor Agglomération

Les opérations en cours sont les suivantes :

- > 32 ter rue de Rennes : construction de 9 logements
- ➤ 14 rue de Brest : construction de 5 logements
- > 7, 9 et 11 rue de la Roche Durand et 1bis rue du Nordet : 24 logements

Suite à cette présentation, les commentaires suivants sont formulés :

Françoise ALLANO met en avant qu'il y a une demande de la population pour du logement social et que ces opérations correspondent bien à la demande.

Sur l'opération du 32 ter rue de Rennes, Thérèse JOUSSEAUME précise qu'il faut reparler des jardins partagés.

Richard HAAS souligne que les emplacements PMR ne sont pas assez larges et qu'il convient de les agrandir.

Monsieur HABIC en prend note.

Richard HAAS souhaite savoir s'il y a possibilité de mettre un logement supplémentaire.

Monsieur HABIC répond par la négative du fait des places de stationnement.

Thérèse JOUSSEAUME souligne que TBH conduira la première opération avec l'entreprise E-LOFT, basée à Ploufragan aux Châtelets.

Brigitte MERLE évoque la rue de la Roche Durand et notamment les trottoirs.

Thérèse JOUSSEAUME répond que ce n'est pas au bailleur d'effectuer ces aménagements, mais à la Ville.

Suite à la présentation de ces projets, Thérèse JOUSSEAUME commente l'inventaire des logements locatifs sociaux sur Langueux.

Elle met en avant que nous sommes la seule commune à avoir répondu à nos obligations dans le cadre du contrat de mixité sociale sur la période évaluée.

Brigitte MERLE souligne que l'on voit une nette augmentation du logement social sur le territoire communal et tient à remercier les services et les élus qui contribuent à favoriser la mise en œuvre de nos obligations réglementaires liées notamment à la SRU.

Thérèse JOUSSEAUME remercie l'ensemble des participants à cette séance et clôt ce Conseil Municipal Extraordinaire qui avait pour finalité de faire un point d'avancement sur le sujet de l'habitat.