

Un EPCI se dote de la compétence "logement social en coeur de bourg" (35)

Publié le 02/12/2013

Habitat - Urbanisme - Paysage

Ille-et-Vilaine (35)

Située à proximité de Rennes, la communauté de communes du Val d'Ille doit faire face à la désertification des centres bourgs. Pour y remédier, l'EPCI s'est doté de la compétence "logement social en cœur de bourg", en s'appuyant sur la clause de revoyure de son PLH. Au bénéfice des communes et avec l'appui de l'établissement public foncier régional.

La communauté de communes (10 communes, 19.000 habitants) constate que son développement s'accompagne d'un certain déséquilibre dans la répartition de l'habitat, aux dépens de terres agricoles. De plus, le territoire souffre d'un déficit en logements sociaux, notamment pour les logements T2 et T3 qui sont les plus recherchés. "Notre objectif prioritaire consiste à construire ou à réhabiliter des logements dans les 'dents creuses' du tissu urbain et revitaliser les centres bourgs en mettant à disposition des habitants les services publics nécessaires," indique Christian Roger, vice-président du Val d'Ille en charge du PLH et du logement social. Pour favoriser un processus de densification urbaine, la communauté ne propose aucune aide aux nouvelles zones constructibles, et au contraire a mis en place un dispositif pour stimuler la création de logements sociaux en centre-bourg.

Aider les bailleurs sociaux sur les petites opérations en centre bourgs

La délégation de compétence logement social en cœur de bourg permet à la communauté d'initier et de soutenir des projets de revitalisation de petite ampleur - moins de dix logements- pour aider les opérateurs du logement social à équilibrer ces opérations très difficiles à amortir, et donc à priori peu séduisantes pour les opérateurs. Lorsqu'un terrain est disponible et valorisable, la commune l'achète puis le revend à l'EPCI, au prix où elle-même l'a acquis. Lorsqu'une commune n'a pas les moyens d'acheter le foncier, elle peut transférer son droit de préemption à l'EPCI qui s'en porte acquéreur. Le foncier est ensuite mis à disposition des bailleurs sociaux sous la forme d'un bail emphytéotique de 50 ans pour un euro symbolique. Cette initiative aide les bailleurs à rester dans la limite convenue de leur apport en fonds propres. En outre, ils bénéficient d'une convention avec l'EPCI, qui leur permet de compenser leur engagement sur les petites opérations par l'attribution de projets de plus grande ampleur que les bailleurs équilibrent dans de meilleurs délais.

Le rôle majeur de l'établissement public foncier régional

"Dans ce dispositif, l'établissement public foncier régional (EPFB) joue un rôle majeur, souligne le

vice-président. La communauté ne serait pas en capacité de supporter financièrement l'ensemble des opérations à lancer. En assurant le portage financier pendant 5 à 6 ans, l'EPFB nous laisse le temps indispensable pour finaliser les projets, construire ou réaménager les logements et achever ou redimensionner les services publics nécessaires en fonction du nombre de nouveaux habitants." L'intervention de l'EPFB est soumise à condition : les opérations doivent avoir un objectif de mixité sociale et prévoir, en conformité avec le PLH et les PLU de 20 à 50 % de logements sociaux.

Améliorer le dispositif en établissant un référentiel du foncier sur le territoire

Après seulement deux années d'exercice de cette compétence, un premier bilan peut déjà être dressé. À Saint-Médard (1.299 habitants) trois logements ont déjà vu le jour, et au cœur de Vignoc (1.675 habitants) onze logements sont en construction. À Guipel (1.562 habitants), quatre nouveaux logements sont en phase de livraison grâce à la réhabilitation de bâtis abandonnés en centre bourg depuis plus de dix ans. D'autres projets sont au stade du dépôt de permis de construire. "Il reste cependant des points à améliorer, précise l' élu. La procédure de déclaration d'intention d'aliéner (DIA) nous laisse seulement deux mois pour évaluer l'intérêt d'acquérir un bien et prendre une décision avec les bailleurs sociaux. C'est très court. La communauté de commune a donc l'objectif d'établir, en coopération avec les élus municipaux, un référentiel du foncier commune par commune. Nous serons ainsi mieux renseignés sur le potentiel des terrains valorisables pour réagir vite et en connaissance de cause."

Précision importante, le territoire étant inscrit dans la recherche de l'autonomie énergétique à l'horizon 2030, les nouveaux logements sont aux normes BBC.

Victor Rainaldi pour la rubrique Expériences des sites www.mairieconseils.net et www.localtis.info

