

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

Sujet : [INTERNET] Observation à l'enquete publique sur l'ilot Cheminan St Renan

De : Laurent Jarreau

Pour : pref-consultation@finistere.gouv.fr

Date : 17/09/2023 20:01

Bonjour,

Sur la base des arguments mentionnés et détaillés dans le document ci-joint, je tiens à vous faire part de l'avis défavorable que je porte sur ce projet dont les intentions semblent assez éloignées de l'intérêt général pour justifier des expropriations.

En espérant que les remarques et interrogations faites retiendront votre attention.

Sincères salutations.

Laurent Bernard.

Argumentaire Expropriation « îlot Cheminant »

1) Les besoins en logements :

Est-ce qu'ils justifient vraiment une déclaration d'utilité publique pour expropriation ?

Beaucoup de projets sont déjà en cours à St Renan, bien au-delà du périmètre des objectifs PLH : 66 logements/an; actuellement dans les projets en cours : il y a de quoi répondre aux objectifs du PLH pendant plus de deux ans; dans un avenir concurrentiel avec l'îlot Cheminant, une capacité de plus de 500 logements (Objectif du PLH pendant 7 ans).

Ces dernières années, plusieurs programmes ont vu le jour ou sont en cours de réalisation :

- **La résidence du Pont**, inaugurée en 2021 : 10 appartements de standing sans aucun logements seniors ou sociaux. L'emplacement est pourtant idéal, en centre-ville, à 2 pas de la mairie, des commerces de proximité et avec vue sur le lac de la Comiren, comme le rappelle la plaquette de commercialisation
- **La résidence Cœur Manac'h 2** : 30 appartements. En cours de commercialisation. A partir de 172 000 €. Là aussi à proximité du centre-ville. Quid des logements seniors ? Des logements sociaux ? Quid des seniors les plus modestes ?
- **L'ancienne clinique Saint-Ronan** : commercialisation en cours : 7 logements « de standing, de 165 490 € à 235 155 €. Quid des logements seniors ? Des logements sociaux ?

Pourquoi dans ces 3 cas, aucune exigence de la mairie n'a été formulée en termes d'accession à la propriété, notamment pour les plus jeunes ou logements seniors ? Il y avait des opportunités qui n'ont pas été saisies. Là aussi, il s'agissait de terrains à bien situés, à proximité de toutes les commodités.

Parallèlement, des logements en centre-ville (dont la rue commerçante Saint-Yves) restent vacants. Ne faut-il pas envisager leur réhabilitation ? Avant de vouloir exproprier ? Le sujet de la densification et de faire vivre un centre-ville passe aussi par la rénovation de l'ancien, souvent inadapté aux seniors.

Dans le même ordre d'idées, le **PLH de la CCPI** (p. 20) reconnaît un taux de vacance faible pour les logements, mais en nette augmentation depuis 2007 : ne risque-t-on pas de créer des logements qui seront difficilement commercialisables ? En effet, la justification de cette expropriation repose sur des études et éléments maintenant anciens. Le marché national de l'immobilier est en train de se retourner. Pour la première fois depuis longtemps, le nombre de transactions diminue, certains programmes neufs ne trouvent plus preneur. Qu'est-ce qui fait penser à M. le Maire que Saint-Renan échappe au contexte national ?

Alors pourquoi vouloir absolument construire de nouveaux logements ? Ne faut-il pas d'abord rénover l'existant ?

En quoi le centre-ville sera gagnant ? Le projet a-t-il été inscrit dans une réflexion globale sur la centralité de St Renan (avenir des commerces, voies piétonnes, douces, place de la voiture, îlots de verdure, jardins, habitat...) ? Actuellement, des cellules commerciales sont vacantes dans le centre-ville. Le projet de M. le Maire crée quelques 130 m² de commerces. Ne faut-il pas d'abord réfléchir à une meilleure utilisation de l'existant ? Là aussi, comme pour le logement, ne faut-il pas d'abord rénover et adapter l'existant aux besoins ?

2) La commune dispose déjà d'un foncier important :

- Ainsi, la commune dispose d'un terrain à Pen ar C'Hoat : cadastré BN 285 pour 3ha 46a 36ca. (34 636 m² !)
- Elle est également (ou est sur le point) propriétaire des terrains de l'ancien **collège de Kerzouar** (cadastré BY 171 pour 11 179 m²), idéalement situés en centre-ville.

Les bâtiments n'accueillent actuellement que l'école Diwan : il reste donc encore beaucoup de place, même s'il est question que certains bâtiments puissent accueillir l'école publique primaire du « Petit Prince », actuellement en cœur de ville, sur la place du Général Leclerc ! Il restera en tout état de cause suffisamment de surface pour construire du logement.

- Ce transfert libérera les bâtiments de l'actuel école du Petit Prince (cadastrée BO 83), soit 3 455 m² situés en plein cœur de ville.
- Les anciens locaux de l'**école Diwan**, situés place aux chevaux (cadastrée BP85 pour 979 m²), sont actuellement inoccupés : pourquoi ne pas y aménager une résidence seniors ?
- Terrain à Mengleuz : la commune dispose là encore de terrains.

**La commune est donc à la tête d'un patrimoine foncier de plus de 50 000 m² !
(voir plan joint)**

Une expropriation est-elle donc indispensable ?

3) Un projet flou, mal défini, trompeur

A ce jour, il n'existe pas de véritable projet ou à tout le moins d'engagement ferme quant à ses principales caractéristiques.

On ne sait pas combien de logements sont destinés aux seniors, pourtant le principal argument justifiant l'expropriation.

On ne sait pas quel type de logement senior ? T1 ? T2 ? Autre ? Médicalisé ? Avec des services à la personne ? Une cuisine commune ? Un jardin ?

Il s'agit seulement de maîtriser un foncier à bas coût, en spoliant les propriétaires actuels pour pouvoir le proposer à hauteur de 80% à un promoteur privé.

Si les besoins en logements sociaux et/ou en logements « seniors » sont avérés, pourquoi ne représentent-ils que 20% du projet ?

Le maire évoque la volonté de « faire quelque chose ». Pourtant, un **contreprojet** a été proposé par 3 propriétaires en lien avec le promoteur Baraine en 2021. Il prévoyait 29 logements, des commerces, le respect des lieux. Ce compromis avait été validé par tous les propriétaires concernés par le projet. Il préservait les arbres, proposait des voies douces ainsi qu'un jardin partagé. Pourquoi M. le Maire a refusé ce projet ? Pas assez de logements ? Poudrant son propre projet n'en propose « que » 35. **Est-ce qu'une différence de 6 logements peut justifier une expropriation ?**

Le projet de M. le Maire ne propose que 20% de logements sociaux, ce qui correspond à son obligation pour pouvoir travailler avec l'EPF.

La commune de Saint-Renan connaît depuis quelques temps des difficultés pour loger sa population la plus modeste : jeunes et seniors à faibles revenus.

Loger cette population est une très bonne idée.

On peut toutefois déplorer que sur un projet de 35 logements, seulement 20%, soit **7 logements** seront fléchés « sociaux ». Et encore, rien n'indique dans le projet de quel type de logements sociaux il s'agit.

Est-ce que M. le Maire aurait intégrer ces 20% de logements sociaux s'il avait pu se passer des services de l'EPF ?

Alors qu'encore une fois, les besoins de loger familles et seniors à revenus modestes existent !

Est-ce que ces 7 logements « sociaux » justifient une expropriation ?

Est-ce qu'une opération privée à 80% justifie une expropriation ?

4) Quid des espaces verts ? Du patrimoine ancien ?

Ce projet a pour cadre l'hyper-centre d'une ville historique, sur un îlot de verdure.

Au vu d'un réchauffement climatique maintenant avéré, ne faut-il pas préserver tout ou partie de cet îlot de fraîcheur ?

M. le Maire argue de l'existence de la « Coulée verte » : est-ce suffisant comme unique îlot de fraîcheur en cœur de ville ?

La préservation des éléments patrimoniaux tels que les murs et murets a-t-elle été prise en compte ?

Cette artificialisation des sols supplémentaire, alors qu'il existe des solutions alternatives reprenant des bâtiments existants (écoles, etc.) a-t-elle été bien considérée ?

Dans un périmètre de bâtiments classés monuments historiques, l'architecte des bâtiments de France a-t-il été consulté ?

5) Au regard des éléments précédents, la violence d'une expropriation est-elle pleinement justifiée ? N'est-ce pas une atteinte excessive à la propriété privée ? N'existaient-ils pas des solutions alternatives ?

Foncier communal en centre-ville : l'écoles Petit Prince et l'ex-école Diwan : $3\,455 + 979 = 4\,434\text{ m}^2$



Foncier communal : Pen ar C'hoat : 34 636 m²



Emplacement des derniers programmes :
1- Résidence du Pont 2- Cœur Manac'h 3- Clinique Saint-Ronan

