

Monsieur Gilles PICAT,
Commissaire-enquêteur

Saint Renan, le 5 octobre 2023

OBJET : Enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire relatives à l'îlot de la Place Cheminant à SAINT RENAN

Monsieur le commissaire-enquêteur,

Je vous prie de trouver ci-dessous les compléments que la commune de Saint Renan, souhaite apporter pour répondre à certaines remarques émises par le public lors de l'enquête publique, qui s'est tenue du 4 au 19 septembre 2023.

- **Concernant la vacance commerciale**

La ville de Saint Renan a fait réaliser deux études commerciales en 2016 et 2021. La première faisait le constat de 23 cellules commerciales vacantes dans le centre-ville sur 109 soit un taux de vacances de 20 %. A l'issue de la seconde, en juillet 2021, il y en avait 10 soit un taux de 9,17%. En février 2022, on en comptait 7 pour un taux de 7,09%, puis 5 en janvier 2023 pour un taux de 4,58%. Depuis lors, de nombreuses installations ou projets ont eu lieu, sont en cours ou en projet. Ainsi, seules deux cellules demeureront libres ; soit un taux de vacance de 1,83%.

Les projets d'installation sont nombreux, la commune étant contactée chaque mois par de nouveaux porteurs de projets qui sont en difficulté pour trouver des locaux. Les sollicitations de professionnels de la santé, du médico-social ou de la petite enfance qui ne trouvent pas de locaux pour s'installer (kinésithérapeutes, infirmières, dentistes, ergothérapeute, maison d'assistantes maternelles, micro-crèches...) sont également très régulières. D'autant plus que les locaux respectant les normes en termes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite sont rares sur la commune.

Les commerces et activités fermés sont rapidement repris en continuité ou pour de nouvelles activités moyennant, parfois, les quelques mois nécessaires à la réalisation des démarches administratives, à l'obtention des prêts, ou de la réalisation des travaux de réaménagement des locaux.

Suivi des locaux vacants identifiés en 2021

Adresse local	Occupation
11 rue du Général de Gaulle	installation d'une agence de services à la personne (enseigne O2)
23 rue de l'Eglise	installation d'une photographe (Rachel MAILLET)
10 rue de l'Eglise	installation d'une agence d'architectes d'intérieur (UNIK)
36-38 rue St Yves	surface en cours de vente - projet de rénovation pour accueillir de nouvelles activités
Galerie commerciale Saint Yves	installation d'une agence immobilière (OCEANIC IMMOBILIER)
2 place Léon Cheminant	installation d'un restaurant thaïlandais (KOH SAMUI)
21 rue Saint Yves	travaux de rénovation en cours de finition (permis de construire accordé en 2022)
15 rue Saint Yves	travaux de rénovation en cours pour une activité de services
6 place du Général Leclerc	local vacant - 36 m ²
16 rue du Général de Gaulle	local vacant - 107 m ²

Ces courtes périodes de vacance ne sauraient être considérées comme la traduction d'une mauvaise vitalité du centre-ville de Saint Renan, en témoignent les reprises récentes d'une boucherie, d'un magasin de vente de produits liés au chanvre ou l'installation de commerces de restauration, d'un salon de tatouage ou d'une cordonnerie. Par ailleurs, certaines activités installées depuis quelques années déménagent vers d'autres locaux, plus grands, du centre-ville ainsi en est-il d'un traiteur ou d'un magasin de réparation d'électronique, preuve de leur bonne santé.

La commune de Saint Renan bénéficie donc d'une dynamique très positive concernant la vitalité de son centre-ville, qu'il convient de conforter. C'est dans cette optique qu'elle a été lauréate de l'appel à projets « Petites villes de demain », et a signé en juillet 2022 avec l'Etat une opération de Revitalisation (ORT) du centre-ville visant à renforcer la centralité.

La friche de l'Ilot Cheminant y a été identifiée comme une opération structurante, en résonance avec les objectifs de l'ORT :

- permettre l'accès à des logements adaptés à toutes les générations,
- favoriser le renouvellement urbain en assurant une bonne maîtrise du foncier,
- développer l'offre de locaux commerciaux de centre bourg.

Je rappelle par ailleurs que, dès 2017, le futur linéaire commercial de la friche de l'Ilot Cheminant donnant sur la place Cheminant a été identifié dans le Plan Local d'Urbanisme communal, comme faisant l'objet d'une restriction de changement de destination des rez-de-chaussée et d'un emplacement réservé pour une opération devant accueillir des commerces ou activités en rez-de-chaussée.

Le développement de commerces ou de services au sein de l'ilot Cheminant est donc en parfaite cohérence avec l'action menée par la municipalité, depuis 2016, pour redynamiser son centre-ville, comme avec les politiques nationales et locales allant en ce sens.

• Concernant la vacance des logements

Pour analyser les chiffres de la vacance, il convient de distinguer la vacance frictionnelle (correspondant à la période de transition entre deux occupants, la réalisation de travaux, etc.) de la vacance de longue durée, dite structurelle. C'est cette dernière qui permet d'analyser la réalité du problème de la vacance, et qui doit être ciblée pour lutter contre les logements vacants.

Les chiffres produits par l'INSEE pour les 3 dernières années disponibles (de 2019 à 2021) montrent que la Commune de Saint Renan présente une vacance structurelle très faible et un taux de vacance en diminution (1,2% en 2021 pour 42 logements).

Nombre de logements vacants du parc privé - Saint Renan

NOMBRE LOGEMENTS	Au 01/01/2019	Au 01/01/2020	au 01/01/2021
Vacants	159	134	168
Vacants depuis moins de 2 ans	109	89	126
Vacants depuis plus de 2 ans	50	45	42

TAUX LOGEMENTS	Au 01/01/2019	Au 01/01/2020	au 01/01/2021
Vacants	4,6	3,8	4,7
Vacants depuis moins de 2 ans	3,2	2,5	3,5
Vacants depuis plus de 2 ans	1,5	1,3	1,2

Source : INSEE Logements vacants du parc privé par ancienneté de vacance, par commune et par EPCI

En comparaison, le taux de vacance structurelle est de 3,5% en France pour la même année, de 4,4% pour le département du Finistère et de 1,7% pour la Communauté de Communes du Pays d'Iroise (CCPI). Ces chiffres soulignent bien la très forte tension existant sur marché du logement dans la commune de Saint Renan, ainsi que dans le Pays d'Iroise.

Ils témoignent également du fait que le gisement de logements à remettre sur le marché est très mince et dépend principalement de la volonté des propriétaires privés à agir ; volonté sur laquelle les collectivités ont peu de moyens d'actions. Il s'agit néanmoins d'un axe de travail identifié par le PLH de la communauté de communes du Pays d'Iroise, pour lequel des actions sont déjà mises en place comme la plate-forme de la rénovation énergétique Tinergie, ou la mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat.

- **Concernant les fonciers communaux ou « alternatifs »**

Certaines observations du public évoquent l'existence de terrains communaux qui pourraient servir d'alternative à l'opération de la friche de l'îlot Cheminant. Il me semble donc important de vous apporter des précisions quant aux perspectives de ces sites, qui ne sauraient, en aucun cas, remplacer cette opération.

Site de l'ex-collège Kerzouar

Suite à la construction du nouveau Collège Simone Veil, ouvert fin 2021, le site de l'ancien collège Kerzouar a été désaffecté par le Département et restitué à la commune de Saint Renan. Celle-ci a donc récupéré la jouissance de ce bâti de 3 800 m², réparti sur 4 espaces. Ce site est voisin de l'école élémentaire Kerzouar et de la salle de sports du même nom dont la rénovation est à venir.

Le site sera réutilisé dans son ensemble :

- l'école privée Skol Diwan s'est installée début 2023 dans le bâtiment 3 ;
- le bâtiment 1 est en cours de rénovation pour accueillir l'école maternelle et la garderie aujourd'hui situées sur le site du Petit Prince ;
- une partie du bâtiment 1 accueillera à terme la cuisine centrale et le service de restauration scolaire ;
- le bâtiment 2, vétuste, a été démoli.

Ce site est dédié à un pôle d'équipements publics (scolaires et associatifs).

Site de l'actuelle école du Petit Prince

Il sera libéré au 2^e semestre 2024, suite à l'installation de l'école maternelle actuelle sur le site de Kerzouar. Là encore, ce site a vocation à continuer d'être un lieu d'implantation d'équipements publics, autour d'un édifice religieux et d'un petit parc, que la commune entend valoriser d'un point de vue culturel.

Ancien site de l'école Skol Diwan – place aux Chevaux

Suite au départ de l'école pour le site de l'ancien collège de Kerzouar, il a été identifié, pour partie, comme devant faire l'objet d'une opération de renouvellement urbain. A cet effet, les anciens préfabriqués, sanitaires et cantines ont été démolis. Cette emprise sera utilisée pour une opération de construction d'un immeuble de 11 logements et 1 117 m² de bureaux, portée par un opérateur privé. Le permis de construire a été délivré en décembre 2022. Le bâtiment restant, correspondant à la bâtisse ancienne, est conservé et sera dédié à des locaux associatifs en rez-de-chaussée, tandis que les deux logements d'urgence aux étages sont conservés.

ZAC de Pen ar C'hoat

Il s'agit de la dernière dent creuse située dans l'enveloppe urbaine et dont la commune a la maîtrise. Elle sera principalement orientée pour du logement collectif, et pour la production de logements sociaux. Son aménagement est prévu sur 20 ans, afin de pouvoir répondre au fur et à mesure aux besoins en fonction de l'évolution du territoire.

La 1^{ère} tranche de la ZAC de Pen ar C'hoat prévoit la création de 140 logements, dont des logements pour les personnes âgées, elle prendra encore plusieurs années pour être menée à terme (voir détail de la programmation ci-après).

Il est à préciser que cette emprise est située dans la zone UHb qui correspond aux quartiers périphériques, contrairement à la friche de l'Ilot Cheminant qui est situé dans la zone UHa du Plan Local d'Urbanisme, c'est-à-dire le centre urbain traditionnel qui est également le cœur commercial de la commune.

Zone de Mengleuz

Il s'agit d'une zone d'environ 5,2 hectares situé au nord de la commune, ouverte à l'urbanisation par modification du Plan Local d'urbanisme approuvée le 29/03/2023. Cette zone appartient à des propriétaires privés, il est donc difficile d'y prévoir les constructions à venir, ainsi que leur calendrier. Le giratoire, qui est un préalable à tout aménagement sera réalisé, au plus tôt, fin 2024.

De plus, elle sera dédiée à la production de maisons individuelles, à destination notamment des familles et jeunes ménages qui sont des catégories de la population pour lesquelles la commune de Saint Renan reçoit de très nombreuses demandes de logement. Distante de 1,8 à 2,3 km du centre-ville, elle n'est pas adaptée à la production de petits logements de proximité, notamment pour les personnes âgées ou pour des logements sociaux, dont les habitants sont généralement moins mobiles.

- **La production de logements**

Le bilan de mi-parcours du Programme Local de l'Habitat (PLH)

Les objectifs du PLH pour la période 2018-2023, étaient de produire 66 logements/an sur le territoire de la commune. Comme le précise le bilan de mi-parcours du PLH, 257 logements ont été commencés sur un objectif de 396 logements.

pour la durée du PLH soit 65% des objectifs (86 logements/an) entre 2019 et 2021. Cette construction est portée en grande partie par la construction individuelle.

Ces chiffres, produits par la CCPI, sont cohérents avec les observations de la commune qui font état d'une moyenne de 85,6 logements autorisés (permis de construire délivrés) sur la période 2017-2021.

Les observations du public ont relevé des opérations de construction à venir, mais la plupart sont déjà décomptées dans ces logements autorisés :

- Ancienne clinique Saint-Ronan – 2021 ;
- Opération de la Place aux Chevaux – 2022 ;
- Coat Manach – 30 logements en 2021, 30 logements en 2022 ;
- Lotissement Côté Jardins (derrière collègue Simone Veil) - 2022 ;
- Rue de la Fontaine – 2018 ;
- Rue de Treoualen – 2023.

La commune de Saint Renan a donc su soutenir la construction sur cette 1^{ère} période de PLH, permettant d'atteindre les objectifs de construction fixés. Cette construction s'est basée principalement sur la consommation de la quasi-totalité des zones ouvertes à l'urbanisation par le Plan Local d'Urbanisme actuel, approuvé en 2017.

Il est également à noter que la tendance est à la baisse puisque seuls 64 logements ont été autorisés en 2022, et 57 le sont au 1^{er} octobre pour l'année 2023.

La commune poursuivra ses efforts, notamment avec la mobilisation de la ZAC Pen ar C'hoat, évoquée précédemment, dont la 1^{ère} tranche prévoit création de 140 logements dont environ 85 logements sociaux et 15 logements en PSLA. Cette opération est prévue à moyen terme et sa réalisation dépend d'un calendrier lié à une procédure complexe : dossier de réalisation de la ZAC à approuver, viabilisation des espaces communs, cession du terrain à l'opérateur sélectionné, viabilisation des terrains, construction des logements et livraison aux utilisateurs finaux ; et prendra plusieurs années à être menée à terme.

La composition du parc de logements

La composition du parc de logements de la communauté de communes, comme de Saint Renan, est en décalage avec l'évolution de la taille des ménages. Près de 2/3 des logements de l'EPCI (67%) sont composés de 5 pièces et plus alors que 66% des ménages sont composés d'une seule ou deux personnes. Cela crée un phénomène de sous-occupation des logements, renforcé par le manque de petits logements sur le territoire.

L'opération de la friche de l'Ilot Cheminant répond donc à un double objectif de fluidification du parcours résidentiel qui est aujourd'hui bloqué : fournir des petits logements adaptés aux personnes à mobilité réduite, et ainsi libérer de grands logements sous-occupés qui pourront accueillir de nouvelles familles.

Le logement social présent sur le territoire communal

La commune de Saint-Renan n'est pas soumise à l'obligation de production de logements sociaux au regard de la Loi SRU (les communes concernées par cette loi étant les intercommunalités de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants). Les objectifs du PLH pour la Commune de Saint Renan sont d'atteindre un ratio de 10% **minimum** de son parc de résidences principales en logements locatifs sociaux (LLS). La commune de Saint Renan est très proche de son objectif, avec 9,2% en 2021 d'autant que les chiffres du nombre de demandes en attentes d'un logement social ne cessent de croître. Ainsi, de fin 2018 à fin 2022, le nombre de demandeurs à Saint Renan est passé de 139 à 177 soit une augmentation de 27 %. Tandis que pour le territoire communautaire, le nombre a cru de 427 à 669 soit une hausse de 57%. A la lecture de ces chiffres, vous en conviendrez, il convient de poursuivre activement de produire des logements sociaux.

D'autant que sur ce sujet, il n'est pas possible de se contenter d'une simple approche quantitative, il convient également de tenir compte de la question qualitative. Ainsi sur le territoire communautaire on constate, pour le parc social, un grand décalage entre la typologie des logements sociaux disponibles et la composition des ménages demandeurs. 65% du parc est constitué de logements de plus de 3 pièces alors que les personnes seules représentent 50% des demandeurs.

Enfin le bilan de mi-parcours du PLH fait apparaître 63 logements sociaux programmés entre 2019 et 2021. Il est toujours complexe d'appliquer les chiffres à la réalité du terrain et à la livraison effective des logements. L'exemple du site de l'ancienne clinique Saint Ronan (51 logements sociaux programmés) est parlant, puisque pour un permis de construire obtenu en 2018, les chantiers de démolition ont débuté seulement en 2023.

Les perspectives en matière de logement

Les changements démographiques influent fortement sur l'efficacité de la politique communale du logement. En effet, s'il s'est construit 530 logements à Saint Renan entre 2013 et 2019 la commune n'a gagné que 348 habitants sur la même période. Ces chiffres illustrent le constat d'une diminution de la taille des ménages de 2,42 à 2,32 habitants/logement entre 2013 et 2019 (contre 2,06 pour le Finistère). Ainsi avec le desserrement des ménages, le nombre de logements construits a été utilisé en partie (25 à 30 logements par an) pour maintenir la population existante. Ce desserrement est lié à un triple phénomène :

- le vieillissement de la population en lien avec le maintien à domicile,
- la diminution du nombre d'enfants,
- les séparations des couples.

En parallèle, la Bretagne entière, incluant le Finistère, subit depuis la période du Covid une pression sur le logement qui s'accroît, avec un fort attrait pour la région, et notamment pour les territoires situés à proximité des côtes et des agglomérations. L'augmentation rapide des prix comme de la demande depuis près de deux ans, témoignent de la tension du marché immobilier et se fait sentir sur les projets des habitants de Saint Renan et plus largement du Pays d'Iroise.

Les élus et les services de la ville sont alertés toutes les semaines par les habitants des difficultés à trouver des logements sur la commune de Saint Renan, mais également par des entreprises qui peinent à recruter de la main d'œuvre, ne trouvant pas à se loger.

En parallèle, le marché privé étant en tension, les rotations dans le parc social diminuent.

La politique logement de la Commune

La commune de Saint-Renan est le pôle structurant de la CCPI et, conformément au Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Brest. A ce titre, c'est la commune qui doit engager le plus d'efforts sur la production de logements. Elle se doit également de répondre aux objectifs qualitatifs portés par le SCOT, notamment celui de redynamiser les centralités urbaines par le renouvellement urbain et de produire des logements adaptés au vieillissement et au handicap à proximité des services et équipements.

Ces objectifs entrent en résonance avec les politiques nationales de densification de l'habitat et de préservation des terres agricoles et naturelles, notamment la loi ZAN (Zéro Artificialisation Nette), qui privilégie le renouvellement urbain et la valorisation des fonciers en cœur de ville.

Ces fonciers sont bien plus complexes et coûteux à mobiliser que le foncier agricole. En moyenne, les opérations de plus de 10 logements réalisées à Saint Renan ont duré de 3 à 6 ans entre la délivrance de permis de construire et la livraison des logements. L'opération de la friche de l'Ilot Cheminant, objet de la présente Déclaration d'Utilité Publique, a débuté en 2014 et tout le foncier n'est pas encore maîtrisé au bout de 9 ans de procédure.

Il est donc faux de dire qu'il s'agit d'une opération précipitée, l'objectif de la commune est d'anticiper les nombreuses étapes pour la réalisation d'un tel projet afin de poursuivre son action en faveur du logement et de répondre aux besoins de la population en logements diversifiés.

Compte tenu de l'importance des besoins mais également des drames que recouvrent certaines situations individuelles (couples ne pouvant décohabiter, personnes se retrouvant à la rue, hébergement précaire et suroccupation...), il est inenvisageable de stopper la production de logements et de logements sociaux pendant les 2 prochaines années en attendant l'approbation d'un nouveau PLUI-H qui aura lieu, au mieux, fin 2025. Cela aurait pour conséquence un déficit de production de logements dont les effets négatifs se feraient ressentir pendant plusieurs années.

Enfin, l'opération de la friche l'îlot Cheminant me semble aller tout à fait dans le sens des préconisations émises par le Comité régional de l'habitat et de l'hébergement qui est porté par la Préfecture de la Région Bretagne. Lequel a émis, en février 2023, un avis favorable sur le bilan de mi-parcours du PLH actuel ainsi que sur les préconisations pour le futur PLH qui sont :

- renforcer la production de logements sur les polarités et communes bien desservies en commerces, services, équipements et transports en commun,
- renforcer la production de logements économes en foncier, notamment collectifs,
- renforcer la production de petites typologies pour fluidifier les parcours résidentiels et limiter la sous-occupation.
- Au vu de la tension croissante sur l'EPCI, échanger avec le délégataire et les bailleurs sur un renforcement des objectifs de production de LLS (notamment petites typologies et logements adaptés).
- Produire des petits logements adaptés aux seniors, dans les parcs publics et privés.

- **Les échanges avec les propriétaires préalables à la procédure de Déclaration d'Utilité Publique**

Je suis étonné de lire que la procédure de déclaration d'utilité publique est arrivée de façon brutale, sans échanges et sans concertation avec les habitants et les personnes concernées par le projet.

Les propriétaires ont été contactés par l'EPF et la municipalité dès le lancement du projet, lors la mise en place de la convention avec l'EPF en 2014. Depuis, des contacts réguliers ont eu lieu et la solution amiable a toujours été privilégiée.

Lors de la révision du Plan Local d'Urbanisme en 2017, qui a été soumis à enquête publique préalable, le périmètre de cette opération a été défini et identifié comme un emplacement réservé pour la construction de logements, commerces et services.

En juin 2017, le constructeur BARAINE s'est présenté en mairie de Saint Renan avec un projet sur l'ensemble de l'îlot, qui semblait cohérent avec les objectifs de l'opération. Il a ensuite contacté 3 propriétaires concernés, qui ont fortement amendé le projet. Celui-ci condamnait l'utilisation de certaines parcelles, perdait la vision globale de l'aménagement à l'échelle de l'îlot en préservant les vues des vendeurs au détriment du reste du voisinage, et diminuait le nombre de logements. Les parties n'ayant pas pu se mettre d'accord, le projet s'est arrêté et aucun permis de construire n'a été déposé.

Les échanges et les acquisitions amiables ont permis, à ce jour, d'atteindre plus de la moitié de la surface de l'opération. Une réunion a eu lieu en février 2021 avec l'ensemble des propriétaires pour faire le point sur le dossier, les avancées de la procédure à l'amiable, et annoncer les intentions de la commune.

De mai à juin 2022, le projet a fait l'objet d'une concertation publique pour laquelle la municipalité a largement communiqué en effectuant des publications dans le journal municipal et dans les journaux locaux, en distribuant un flyer aux riverains et en organisant une réunion publique. Un registre pour recueillir l'avis du public a, par ailleurs, été mis à disposition en mairie pendant un mois. Il me semble donc qu'une information du public a été réalisée par ces différents moyens.

Le projet personnel d'un des propriétaires concernés, portant sur la construction d'un immeuble de logements avec rez-de-chaussée d'activités, sur la parcelle BO 198 au centre du secteur, a bien fait l'objet de trois permis de

en 2022, qui ont été refusés car ce projet met en péril la réalisation de l'ensemble de l'opération et de l'emplacement réservé existant.

En effet, le parcellaire étant très morcelé et les parcelles étroites, le reste de l'opération serait fortement compromis par la réalisation de ce projet en son centre. Il était également prévu un seul accès véhicule pour l'ensemble de l'opération qui ne pourrait être mis en place avec les projets déposés.

Afin de maintenir la cohérence d'une opération d'ensemble sur un îlot fortement morcelé, et les négociations à l'amiable étant arrivées à bout de souffle, la commune se heurtant à des oppositions de principe, la seule solution restante pour mener ce projet à bien est la déclaration d'utilité publique.

- **Le contenu du projet**

Plusieurs observations estiment que le projet est insuffisamment défini.

Il est rappelé que toute opération d'aménagement se base sur une étude de faisabilité. Celle-ci doit estimer la viabilité du projet au vu des contraintes juridiques, techniques, réglementaires et financières. Elle doit permettre de dégager un programme général (nombre de logements, grands principes d'implantation, programmation...) et des orientations. Cette étape a permis de définir les grands principes de ce projet, tels qu'ils ont été présentés lors de la concertation en 2022 et dans la notice de déclaration d'utilité publique.

Mais ce n'est que lorsque la commune et l'EPF auront la maîtrise du foncier, qu'ils pourront s'engager sur un calendrier précis et choisir un opérateur. Celui-ci procèdera aux études techniques et architecturales plus précises permettant de fixer le programme et l'aménagement précis du projet, dans le respect des objectifs jusqu'ici définis et des règlements applicables. La commune ayant la maîtrise du foncier elle aura, bien entendu, tous les outils en main pour s'assurer de la qualité du projet, et notamment l'implantation des bâtiments, la programmation précise des logements en termes de typologie, la définition des accès, l'aménagement des espaces verts...

Par ailleurs, l'opération étant en cours depuis 2015, un opérateur ne pourrait s'engager pendant une durée aussi longue sur un programme précisément déterminé du fait de l'évolution des techniques, des coûts de construction, des besoins en logement, des réglementations... Le projet devra s'adapter à la réalité du terrain et des politiques d'aménagement au moment où il sera prêt à être mis en œuvre. Dans le cas d'une opération complexe avec des acquisitions foncières, ce moment n'interviendra qu'après l'acquisition de l'ensemble des emprises. Les observations émises par le public pendant cette première phase de concertation et l'enquête publique permettront également de nourrir le projet.

Dans l'attente, il n'est pas possible et ce serait même irresponsable d'annoncer un projet extrêmement défini, qui ne saurait être réalisé le temps venu.

- **L'évaluation des dépenses**

Les coûts d'acquisition ont été définis, selon une estimation sommaire et globale réalisée par France Domaine en février 2022, portant sur les parcelles restant à acquérir.

- **Retour sur deux propositions d'adaptation du projet par les intevenants**

Fixer le taux de logements sociaux à 50%

Le taux de 20% fixé actuellement est un minimum à réaliser. Il pourra évoluer ultérieurement avec l'opérateur qui sera retenu pour réaliser l'opération.

Conserver un seul bâtiment en façade avec un jardin intérieur

La conservation d'un seul immeuble donnant sur la place Léon Cheminant réduirait drastiquement le nombre de logements produits, ce qui n'est pas envisageable.

Néanmoins la question des espaces verts et des plantations de l'opération est importante et sera étudiée en détail avec l'opérateur qui sera retenu. Il est rappelé que la commune a à cœur de conserver la nature en centre-ville, comme en témoignent les espaces verts qui ont été aménagés en plein cœur du bourg : Coulée Verte à 100 mètres de l'opération, Verger Saint Yves et Jardin Anne de Bretagne à 200 mètres. Il est rappelé que Saint Renan bénéficie en cœur d'agglomération d'espaces naturels de taille exceptionnelle, puisque la trame verte et bleue constituée de lacs, boisements et prairies, est accessible en quelques minutes à pied et représente un ensemble de plus de 55 hectares.

Je vous remercie par avance de l'attention que vous porterez à ces compléments, et vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire-enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Maire,



Gilles MOUNIER

