

Dossier spécial

de Quimper Cornouaille Développement

Aménagement
du territoire
FÉVRIER 2019



L'HABITAT EN CORNOUAILLE

QUELS MODÈLES POUR DEMAIN ?

Face aux aspirations des ménages et aux nouveaux modes d'habiter, les collectivités adaptent leur politique du logement. La loi évolue et les modèles de production changent. Les collectivités cherchent par conséquent de nouvelles sources de financement. Pour contribuer à une meilleure connaissance de ces changements sociétaux et apporter de nouvelles solutions, l'Agence a organisé un séminaire, en juin 2018, destiné aux acteurs publics et privés du territoire.

« L'aménagement du territoire nécessite d'analyser notre histoire pour mieux comprendre la vocation de nos espaces et favoriser notre épanouissement. »

Ludovic Jolivet,
Président de Quimper Cornouaille
Développement.



© Pascal Perennec
Quimper Bretagne Occidentale

QCD accompagne l'ensemble des EPCI de Cornouaille dans l'élaboration et la mise en œuvre de leur politique de l'habitat. Face aux changements des modes de vies, aux nouvelles aspirations des ménages et aux évolutions des politiques nationales, on ressent un fort intérêt de partage d'expérience à l'échelle de la Cornouaille. Les projets développés par d'autres territoires et l'expertise de spécialistes de l'habitat apportent un éclairage nouveau sur les pratiques émergentes.

L'intérêt d'aborder le thème de l'habitat est :

- d'apporter aux sept EPCI de Cornouaille des actions en faveur de l'habitat des clés de lectures différentes. Six d'entre eux disposent d'un programme local de l'habitat (PLH). Le Cap Sizun-Pointe du Raz développe pour sa part une action en faveur de l'amélioration du parc privé et une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) commune avec Douarnenez Communauté.
- de permettre un échange entre Cornouaillais sur un sujet traité majoritairement à l'échelle des EPCI, de par leur compétence. Pour y contribuer, l'Agence organise chaque année une table ronde avec l'ensemble des élus, techniciens, professionnels de l'habitat et associations afin de partager les résultats de l'observatoire de l'habitat en Cornouaille.
- de connaître et présenter des pratiques et projets pouvant servir l'ensemble des acteurs locaux.



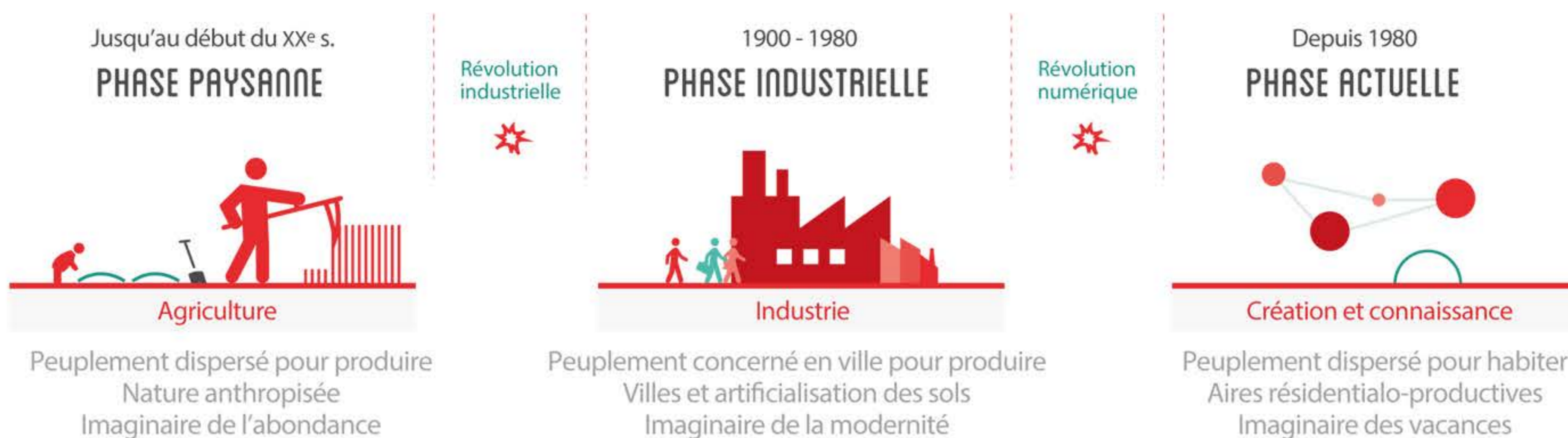


LES ÉVOLUTIONS DES MODÈLES D'HABITAT

Valérie JOUSSEAUME - Géographe à l'institut de géographie et d'aménagement de l'université de Nantes-CNRS ESO

Comment l'être humain, être de sensibilité, est en train de vivre des changements au travers de mutations sociétales ?
Comment donner du sens au projet d'habitat ?

CONTEXTE HISTORIQUE



LES AXES D'ÉVOLUTION DES MODÈLES D'HABITAT

Une rediffusion des mouvements démographiques

Depuis 2000, une inversion des moteurs démographiques est en cours avec un retour dans les campagnes. En France, le bilan migratoire répond à une logique non pas périurbaine mais régionale, basée sur l'attrait résidentiel qui pèse fortement dans les territoires, hors métropoles et notamment littoraux.

Le cadre de vie

L'imaginaire de notre société est basé sur les vacances. Les réflexions en aménagement doivent repenser les projets des centres-bourgs au travers de la qualité architecturale, d'une place de la voiture raisonnée et favorable au piéton.

Les leviers : la beauté doit être introduite et placée au cœur des projets. La standardisation des paysages favorise le stress et les comportements antisociaux. Elle est appuyée par un urbanisme réglementaire très normé et laisse peu de place à l'originalité. La mixité d'usage est également à rechercher entre l'habitat, le commerce et les services. Pour favoriser la prise en compte des besoins des habitants, une visualisation des projet en 3D permet de mieux faire appel aux sens. Les documents d'urbanisme se cantonnent trop souvent à une vision à plat en délimitant des secteurs sans expliciter le projet urbain sous-jacent.

Une réadaptation des modes de vies villageois

Le désir d'individualisation par la ville évolue vers un désir de communauté. L'avenir est dans la communauté d'individu.



Le mode de vie

Comment l'imaginaire de l'émancipation de l'individu sur la ville est passé à l'imaginaire de la convivialité villageoise ? Une partie de la jeunesse aspire à la communauté (covoiturage, cohabitation) avec une réappropriation selon leurs modes de vie, en recyclant l'héritage paysan de façon contemporaine. Les villes s'accaparent le discours de la ruralité et de la convivialité au travers du « compostage urbain », de « l'agriculture urbaine » avec un silence des campagnes.

Les leviers : il existe un potentiel immense à encourager l'alliance entre les villes et les communes rurales et redonner voix aux élus villageois.

Un recentrage de l'avoir vers l'être

Comment la société de l'avoir et du projet matériel est passée à une société de l'être et du développement personnel ?

Comment le territoire s'adapte aux besoins des habitants ?

Aujourd'hui se pose la question de l'être : qui suis-je dans cet environnement en mutation dont l'avenir est incertain ? Les outils numériques rétractent l'espace-temps, mais perturbe l'homme à la fois dans sa relation au temps (informations en temps réel) et à l'espace. Dans sa relation aux autres, il est connecté mais partage peu.

Les leviers : pour permettre cet ancrage, les territoires doivent favoriser des repères au travers de son identité (noms de lieux ancrés territorialement), revaloriser les espaces publics comme espace de partages et d'usages, donner des repères dans l'espace tels que le centre ou les paysages.



OPÉRATIONS & CO-OPÉRATIONS DANS L'HABITAT

LES FINANCEMENTS DES PROGRAMMES D'HABITAT

Table ronde n°1

« Pour financer une opération, pour assurer son succès et pour sécuriser au maximum le parcours des ménages, il faut faire le bon produit, au bon prix, au bon endroit. »

Julien QUISTREBERT
Président de Collecticity

Vincent CHARROUX
Directeur général Nexity

Yves-Marie ROLLAND
Directeur général du Logis Breton

La question du financement du logement est complexe de par la multiplicité des types de logements, publics ou privés à produire. Actuellement, la tendance est à la diminution des aides de l'État. Depuis, 2000, les aides à la pierre n'ont cessé de se réduire avec une compensation liée à la réduction des

taux d'intérêts. De plus, la loi de finances 2018 a révisé les avantages du prêt à taux zéro, avec une quotité ramenée à 20 % et a supprimé des aides personnalisées au logement à l'accession.

Les principaux modèles

Les opérations peuvent disposer de multiples financements au regard des logements à produire. L'objectif des opérateurs est de faire en sorte que le projet soit viable au regard des types de logements et selon les publics visés.

Logement social

- Location accession : financement par le prêt social location accession avec une TVA réduite à 5,5 % ;
- Locatif public : cadre défini avec un prêt sur le long terme (40, 50 ans) une aide indirecte *via* la TVA à 10 %.

Logement privé

- Prêt bancaire classique et selon les ménages la possibilité d'un prêt à taux zéro et d'aide de la part de collectivité.



Des apports complémentaires : le financement participatif et le leasing

Collecticity est une plateforme de financement participatif qui répond à la fois à une logique d'intérêt général et de diversification des financements. Elle permet aux institutions publiques (communes, EPCI, départements, régions) et aux associations de lever des fonds sous forme de prêt, avec ou sans intérêts, ou de dons, avec ou sans contreparties, auprès des citoyens pour des projets publics. Les personnes qui y participent sont en recherche de sens et de projets concrets à savoir comment demain avec mon épargne, je contribue au développement de mon territoire. Ce mode de financement permet de fédérer autour d'un projet et de communiquer sur les communes.

Le leasing est un autre moyen de financer des achats importants si on ne dispose pas des fonds nécessaires immédiatement. Il consiste à louer un bien tout en bénéficiant de la possibilité d'en devenir propriétaire avant l'expiration d'un certain délai. Il suffit de lever l'option d'achat pour pouvoir acquérir le bien. C'est le cas des fonds de pension, banques ou assurances, qui collectent l'épargne en investissant celle-ci en valeur immobilière. Ce n'est plus le montant global qui est mis en avant mais la mensualité. Ce système ne peut se généraliser compte tenu de l'idéal des citoyens à l'accession à la propriété et de la notion de transmission de patrimoine qui leur est chère.

DE NOUVEAUX MODÈLES DE PRODUCTION DE L'HABITAT ?

Table ronde n°2



François MARTIN
Conseiller en stratégies territoriales
DDTM 29

Samuel LANOË
Accompagnateur de projets
Association EPOK

Le bâti existant, de par son adaptation, est la principale ressource des territoires. La Bretagne dispose de spécificité en termes d'habitat (longère, néobretonne, ardoise...). Sur la base de ce potentiel et en tenant compte de l'ancienneté du parc, de l'étalement urbain, de la réduction de la

consommation énergétique et de la dévitalisation des centres-bourgs, de nouveaux modèles émergent ou sont à proposer. De plus, l'évolution des besoins des ménages et des nouveaux modes de vie doivent être pris en compte en amont des projets.

Les nouveaux modèles

De nombreux exemples existent en Cornouaille et plus généralement en Bretagne. Face à ces évolutions, les collectivités doivent accompagner les projets en adaptant autant que possible les règles d'urbanisme au travers des SCOT et des PLU.

L'adaptation des logements



L'optimisation du foncier



© J. Ferrand

Une réappropriation et adaptation de l'existant (conception participative)



© Le Logis Breton, atelier TLPA

L'habitat participatif

L'habitat participatif est un terme générique englobant de nombreuses expérimentations autour de projets publics ou privés et dont la terminologie a été consacrée en 2010 lors de la constitution du réseau national des collectivités pour l'habitat participatif. Il s'agit d'un phénomène ancien porté dès les années 1950 par le mouvement coopératif, les Castors.

Dans ces projets, les personnes se saisissent de l'acte de construire en cherchant à recréer du « collectif », de « l'espace commun », retrouver un rapport aux autres.

Pour accompagner ces projets, l'association **EPOK propose de l'assistance à maîtrise d'ouvrage (conduite de l'opé-**

ration) et d'usage (accompagnement et organisation du groupe pour son autonomie). Elle apporte son expérience et mobilise à la fois des savoirs « froids » plus techniques (construction, matériaux...) et des savoirs « chauds » (organisation de la vie de groupe, conflits de voisinage...) souvent peu anticipés par les groupes. Les organismes HLM mettent également en œuvre ce type de projets avec la conception participative afin de répondre à certaines de leurs problématiques liées à l'isolement des personnes, notamment les plus âgées.

Exemple : à Quimper avec Le Logis Breton pour de la conception participative pour les futurs locataires.