

Se loger dans les Monts d'Arrée ? Etat des lieux et préconisations

Avant-propos

Le collectif "Tud ar Menez" s'est constitué après la fusion de la commune de Locmaria-Berrien avec la commune de Poullaouen. Il n'a échappé à personne que ce "Locmariexit" porte également atteinte à l'intégrité de notre communauté de communes des Monts d'Arrée et menace son existence.

Dans un souci d'information, nous avons donc organisé un premier débat à Huelgoat le 10 février 2019, auquel nous avons invité l'ensemble de la population de la communauté de communes. Lors de ce débat, les habitants ont exprimé leur attachement à leur communauté de communes et leur désir de la rendre plus vivante et dynamique. Ils nous ont également fait connaître leurs préoccupations dans différents domaines : le transport, le logement, l'agriculture, l'énergie, l'environnement, l'emploi, la jeunesse etc...

Notre collectif s'est dès lors engagé à mettre sur pied une série de rencontres où sera donnée aux habitants des Monts d'Arrée la possibilité de débattre de ces sujets et de trouver ensemble des solutions.

Notre premier débat thématique portait sur le logement et a eu lieu à Botmeur le 24 mars 2019.

Le présent document est le compte-rendu de cette rencontre. Comme notre débat, il est articulé en trois parties : état des lieux par les participant.e.s, discussion et recherche de solutions en petits groupes, conclusions et préconisations adressées à l'ensemble des habitant.e.s, des acteurs/trices économiques, des élus des communes et de la MAC.

1. ÉTAT DES LIEUX

Les points suivants ont été soulevés par les participant.e.s lors de la première partie du débat.

Demande en biens à louer insatisfaite

Les témoignages des participant.e.s au débat concordent avec les déclarations des secrétaires de mairies de la MAC rencontrées lors de l'organisation de la rencontre. Un coup d'oeil sur les panneaux d'affichage ou les sites de petites annonces confirment ces propos : l'offre en maisons à louer sur notre territoire est largement insuffisante par rapport à la demande.

Nicolas, présent au débat, témoigne : il recherche en vain depuis plusieurs années un logement proche de ses terres où il élève des moutons. Les

déplacements entre la maison qu'il loue et son lieu de travail lui compliquent la vie. Il cite le cas de plusieurs personnes, des artisans trentenaires ayant investi dans leur outil de travail et non dans l'achat d'un logement et peinant à se loger. Il nous rappelle que le gérant du supermarché situé au centre de Huelgoat a eu beaucoup à trouver une maison décente.

Il est possible que cette tendance s'accroisse dans les prochaines années avec le déploiement de la fibre optique qui pourrait attirer des personnes souhaitant s'installer en télé-travail et profiter d'un cadre de vie agréable. La location constituant généralement l'étape précédant l'achat et l'installation définitive, notre territoire risque de rater cette chance de rattrapage démographique.

Il a été également souligné que ce manque endémique de biens à louer en présence de maisons vides ne peut que provoquer dans les prochaines années une augmentation des occupations illégales de maisons, phénomène communément appelé "squat".

Beaucoup de maisons mises en vente

S'il n'y a pratiquement pas de maisons à louer sur le territoire MAC, il y a par contre beaucoup de maisons à vendre. On en décompte 300 sur Immonot, près de 150 sur Le Bon Coin. Mais cela ne représente évidemment pas l'ensemble des biens en vente, les propriétaires ne faisant pas tous appel à un notaire pour leur annonce immobilière.

Par ailleurs, la plupart des personnes présentes s'accordent pour dire que les prix de vente sont trop élevés au vu des revenus des habitants de la MAC et qu'une maison se vend rapidement si son prix est conforme à la réalité économique du territoire et à l'état de la maison.

Maisons paraissant abandonnées

Tout le monde a remarqué les maisons visiblement inoccupées, vides, délabrées au point de menacer ruine dans les centres de nos bourgs et également dans nos villages. Nous ignorons leur nombre.

Maisons secondaires rarement occupées

Les participant.e.s ont également mentionné le nombre important de maisons à usage de résidences secondaires. À Locmaria-Berrien, par exemple, il y aurait selon les chiffres édités sur Wikipédia plus de résidences secondaires que de résidences principales. Nombre de propriétaires ont certes un fort attachement affectif pour ces maisons, dont ils ont hérité, et cet attachement est légitime mais la vue de ces maisons habitables et vides pendant au moins 10 mois sur 12 peut irriter ceux qui souhaiteraient pouvoir se loger dans cette commune.

Maisons vétustes devenant inhabitables

Il a été également rappelé que certains propriétaires habitent des maisons peu confortables, insalubres et surtout mal isolées et ne disposent pas des fonds nécessaires pour procéder aux travaux de rénovation. Les propriétaires

âgé.e.s ne peuvent pas toujours apporter des modifications imposées par leur handicap et se voient obligé.e.s de quitter leur maison.

Demande en Eco-habitat participatif

Ont été évoqués également les projets d'éco-habitat participatif ou éco-hameaux. Les porteurs de ces projets généralement de personnes jeunes désirant expérimenter un mode de vie qui ait une empreinte écologique raisonnable en mettant en commun des ressources et des lieux de vie.

Il semble que notre territoire se prête à la réalisation de ces projets et il nous a semblé intéressant de réfléchir à l'opportunité et aux moyens de les encourager.

Les personnes vieillissantes

Des participants à notre débat se posent la question du devenir des personnes âgées en milieu rural. Le secteur public s'est positionné sur la grande dépendance et le maintien à domicile. Le secteur privé s'est emparé des "résidences seniors", qui ont pris la place des foyers logements, offrant des solutions très chères et en ville. Ne devrait-on pas penser à d'autres possibilités qui garantissent inclusion sociale et autonomie ? Quelle offre socialement et économiquement acceptable pour les "vieux" de demain qui tiendra compte de leurs désirs et de l'évolution des mentalités ?

Et l'habitat léger ?

Tiny house, yourte, tipi, roulotte, caravane, etc. Toutes ces habitations ont en commun d'être démontables, mobiles et synonymes d'un mode de vie fondé sur la sobriété et l'autonomie.

Nous nous sommes interrogés. Est-ce une solution ? Que dit la réglementation ?

Conclusions de notre état des lieux : au vu de la demande locative, il nous a semblé urgent de trouver les moyens de lutter contre la "vacance structurelle" des logements, logements gardés vacants et sans affectation précise par le propriétaire (définition de l'INSEE) en encourageant la location. D'autre part, il semble nécessaire d'étudier les possibilités pour les propriétaires-occupants de financer la rénovation de leurs logements. Les demandes nouvelles en habitats collectifs, éco-hameaux et habitats légers méritent aussi notre attention.

2. RECHERCHE DE SOLUTIONS

A. CONVAINCRE LES PROPRIETAIRES DE METTRE LEURS BIEN EN LOCATION

La première étape consiste bien sûr à recenser les maisons vacantes, oubliées, abandonnées, en vente depuis plusieurs années, de rechercher les propriétaires de déterminer les causes de la vacance.

FORCER LES PROPRIÉTAIRES ?

Les collectivités territoriales disposent de peu de moyens coercitifs pour amener les propriétaires à louer leurs biens. Si les communes souhaitent lever la Taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV), cette décision n'aura que peu d'impact tant son champ d'application est limité.

Pour rappel, cette taxe est due par les propriétaires qui possèdent un logement vacant depuis plus de deux ans consécutifs. Ne sont pas concernés les logements qui sont habités plus de 90 jours consécutifs dans l'année, subissant une vacance involontaire (si le propriétaire cherche un locataire ou un acquéreur), nécessitant des travaux importants pour être habitables (plus de 25 % de la valeur du logement) et les résidences secondaires meublées soumises à la taxe d'habitation.

En ce qui concerne les maisons vides et délabrées, il nous a semblé que l'état de certaines de ces maisons justifiait que soit activée par les élus la **procédure légale d'arrêté de péril ordinaire ou de péril imminent**. Ces procédures sont chronophages et contraignantes. Mais les sanctions financières sont telles que la menace suffirait probablement à amener les propriétaires à céder ces immeubles qui pourraient alors être rénovés et mis en location. (pour information : voir annexe)

Certains participants ont également évoqué la **procédure d'abandon manifeste**, qui peut être activée par le maire à la demande du conseil municipal et permet à la mairie de prendre possession sous certaines conditions d'un immeuble, sans occupant et manifestement non entretenu.

COMMENT CONVAINCRE LES PROPRIÉTAIRES ?

Dans la plupart des cas, il est plus simple de convaincre les propriétaires et de les amener eux-mêmes à prendre les mesures nécessaires pour mettre en location leurs biens. Avec quels arguments ?

Sens civique

Le premier argument à avancer est d'ordre éthique : a-t-on le droit de garder une maison inoccupée alors que des personnes cherchent à se loger ? On peut faire comprendre aux propriétaires que la survie de notre CC comme territoire vivant et attractif nécessite leur implication car la chute démographique est accentuée par l'absence de logement locatif.

Argument pratique

Une maison inhabitée, qui n'est ni aérée ni chauffée, se dégrade rapidement, particulièrement dans une région humide.

Contre les arguments contre la location

Les principaux arguments avancés par les propriétaires qui ne souhaitent pas louer sont : la crainte de ne pas toucher les loyers et de voir leur bien dégradé par des locataires indécents et le coût des travaux qu'il devraient engager pour mettre leur bien en état avant de le louer.

1. Les mauvais locataires ...

Chacun connaît et a entendu l'histoire des propriétaires qui ont été abusés par des locataires indécents. On parle rarement des mauvais propriétaires et jamais des bons locataires. Ce fait s'explique par le biais de négativité, notre propension naturelle à porter davantage d'attention aux informations négatives qu'aux positives et à les utiliser plus souvent.

Personne au cours de notre débat n'a pu fournir de statistiques officielles en ce qui concerne les mauvais.e.s payeurs. Un chiffre de 3 % a été évoqué sans que personne ne connaisse réellement l'origine de cette information. Il serait urgent de rechercher ces chiffres et de les publier.

Le département du Finistère organise de manière régulière des campagnes d'affiches qui mettent en lumière des citoyens, encouragent au covoiturage etc.. Pourquoi pas une campagne tentant à dédramatiser les relations propriétaires-locataires ? Avec des slogans comme : "Je loue ma maison, tout va bien !" "Je suis locataire, pas hooligan !"

Nous avons relevé au cours de notre débat différentes possibilités pour les propriétaires de se rassurer en se protégeant des risques encourus lors de la location. Les moyens choisis dépendront essentiellement de la situation financière du locataire. ces différentes possibilités sont :

Un bail en bonne et due forme

Les quelques agences immobilières présentes sur le territoire des monts d'Arrée se consacrant exclusivement à la vente, il n'est pas possible de recourir à leurs services pour se prémunir des risques inhérent à la location. Il existe néanmoins la possibilité de faire établir le bail par une personne extérieure compétente, un.e notaire par exemple, et de demander au locataire de fournir une caution lors de la signature du bail.

- Une assurance garantie locative

Le propriétaire pourra également souscrire une assurance Garantie Locative. Il faut souligner que cette assurance ne peut s'appliquer que si le locataire est solvable, titulaire d'un CDI et peut justifier de revenus nets 2,7 fois supérieurs au loyer, charges comprises. Le coût variera, selon les compagnies d'assurances, de 150 à 250 euros par an.

Cautionnement gratuit

Une catégorie de locataires pourra être concernée par le dispositif Visale.

Ce dispositif a été mis en place pour rassurer les propriétaires. Il s'agit d'un service de cautionnement gratuit destinés principalement aux jeunes de moins de trente ans quelle que soit leur situation professionnelle et aux personnes de plus de trente ans en période de changement professionnel. Action Logement, qui accorde cette caution, prend en charge le paiement des loyers et des charges locatives en cas de défaillance de paiement. Visale couvre également les dégradations locatives imputables au locataire jusqu'à deux mois de loyer et charges, après déduction du dépôt de garantie. (voir plus loin liste des personnes éligibles).

Intermédiation locative

L'intermédiation locative est un autre dispositif qui a tout pour rassurer les propriétaires tout en leur permettant de bénéficier d'avantages fiscaux. L'agence Soliha de Pleyben se définit comme une agence immobilière à caractère social. C'est l'association qui est locataire et assure le paiement des loyers et des charges au propriétaire, se charge de l'entretien et de la remise en état du logement en cas de dégradation. Ce dispositif accorde également une déduction fiscale record (85 % des revenus locatifs) aux bailleurs qui optent pour l'intermédiation locative et une prime de 1000 euros leur est offerte. Ce dispositif est destiné aux personnes à faibles revenus et le montant du loyer doit être limité.

2. Le prix des travaux

"Les travaux coûtent cher. Il est difficile de trouver des artisans. Il faut souvent attendre longtemps."

L'idée a émergé qu'il serait opportun de réunir les artisans locaux afin d'établir une liste d'entreprises tout en précisant leur domaine d'expertise, leur tarif, les collaborations possibles entre différents corps de métier. L'absence d'artisans lors du débat n'a malheureusement pas permis d'affiner cette proposition.

Avantage fiscal

Un participant a rappelé que les travaux engagés pour permettre la location d'une maison sont déductibles des loyers. Quand ces charges sont supérieures aux loyers, le propriétaire crée un déficit foncier qui vient s'imputer sur ses

revenus globaux qui baissent, ce qui fait baisser ses impôts. Cet avantage fiscal ne constitue certes pas argument pour tous les propriétaires mais mérite d'être rappelé.

- Aides financières

Il ne faut pas non plus oublier que des aides sont possibles. Une OPAH (opération programmée d'amélioration de l'habitat) s'applique sur le territoire de la MAC.

Cela veut dire que le propriétaire bailleur peut dans certaines conditions bénéficier d'aides financières (ANAH) pour la rénovation. Cette aide est soumise à certaines conditions : revenus des locataires, montant du loyer, engagement du propriétaire dans le temps. (voir annexe)

L'association SOLIHA pourra aider le propriétaire à monter son dossier.

L'ALECOB (Agence locale de l'énergie du Centre Ouest Bretagne) informe particuliers, collectivités et entreprises sur les questions de rénovation énergétique.

Bail à réhabilitation

Certains propriétaires n'ont pas les moyens financiers de réaliser les travaux lourds qui permettraient de mettre leur maison en location. Le bail à réhabilitation peut représenter une solution intéressante.

Le bail à réhabilitation est un contrat passé entre le propriétaire d'un bien immobilier et un preneur (organisme bénéficiant de l'agrément de l'État). Le propriétaire confie son bien au preneur pendant une durée minimale de 12 ans. Le preneur doit réhabiliter le bien en accord avec le propriétaire, le louer comme habitation à des personnes à revenus modestes puis le restituer en bon état d'entretien au propriétaire à l'issue du bail. Dans la plupart des cas, le propriétaire ne touchera pas de loyer pendant la durée du bail mais il ne paiera pas non plus d'impôt foncier et il récupérera un bien immobilier sain.

3. Le cas des résidences secondaires.

Il y a des exemples en régions de montagne où les propriétaires de résidences secondaires s'organisent pour partager une maison où ils peuvent résider chacun à leur tour et mettre les autres maisons en location avec partage des revenus locatifs. Il n'est pas sûr que cette solution plaise dans le Centre Bretagne.

B ACQUISITION DE MAISONS POUR LA MISE EN LOCATION

Acquéreurs possibles

Il est à déplorer que le patrimoine bâti des centres bourgs se détériore et ne trouve pas preneur alors que la demande locative est réelle. La construction de logements neufs paraît illogique quand des biens sont inoccupés. Nous avons réfléchi aux différents acheteurs potentiels.

- Il semble que les bailleurs sociaux rechignent à acheter des biens anciens pour les rénover et les mettre en location dans leur parc locatif à loyer modéré. Il semble nécessaire de s'adresser à eux et de les convaincre.

- Nous nous sommes demandés si les communes ou la communauté de communes ne pourraient pas se porter acquéreurs de ces biens pour les louer. D'autant que les loyers constituent une source de revenus et que les collectivités territoriales n'ont pas les mêmes limites biologiques que les particuliers qui espèrent, de manière légitime, un retour sur investissement au cours de leur vie.

- Les particuliers peuvent évidemment acheter des biens et les louer, bénéficier d'avantages fiscaux. Mais seules les personnes aux revenus élevés peuvent se permettre ce genre de placement. Il a été suggéré que plusieurs personnes pourraient se regrouper (en créant par exemple une SCI) pour acheter un bien immobilier, le rénover en bénéficiant des aides mentionnées ci-dessus et le mettre en location.

Possibilité de combiner dans une même structure les fonds des collectivités territoriales et les fonds privés. Une mairie pourrait ainsi participer à l'achat de biens à rénover et entraîner les habitants à participer à cet achat et rénovations solidaires. Par exemple, association collectivité territoriale - SCIC (Société coopérative d'intérêt collectif).

- Fond de dotation : un fonds de dotation est un organisme de mécénat destiné à réaliser, ou à aider un autre organisme à but non lucratif à réaliser une œuvre ou une mission d'intérêt général. La dotation initiale pour créer un fonds de dotation est fixée à 15 000 € minimum.

2. Rénovation

Toutes les aides à la rénovation dans le cadre de l'opération Opah sur notre territoire qui ont été citées précédemment pourraient également s'appliquer ici.

Les chantiers écoles

Les collectivités territoriales peuvent bénéficier d'une autre possibilité que la plupart d'entre nous ignoraient et qui nous a été présentée par un participant à notre débat : les chantiers école. Ces chantiers privilégient l'apprentissage par la pratique et les séances pédagogiques reposent en grande partie sur la réalisation d'un chantier d'utilité publique comme, par exemple, la rénovation de logements à vocation sociale. L'organisme COB Formation de Carhaix réalise des chantiers-formation de rénovation en éco-construction financés par Pôle Emploi et la région. Le maître d'ouvrage est impérativement une collectivité territoriale. Le paiement des stagiaires et du formateur qui les encadre en permanence est pris en charge par Pôle Emploi et la région. Restent à la charge de la commune, ou du maître d'ouvrage : les matériaux, le paiement éventuel d'un architecte, le paiement des artisans qui seront

présents de manière ponctuelle sur le chantier et les repas des stagiaires.

Les chantiers participatifs

Les chantiers participatifs réinventent les anciennes solidarités de la campagne et nous rappellent que beaucoup de maisons de l'après-guerre dans le Finistère ont été bâties en auto-construction grâce à l'entraide des Castors. Nous pensons que ces chantiers peuvent présenter un intérêt pour rénover des immeubles qui deviendraient un bien commun en s'appuyant sur le dynamisme de la population à condition d'inclure la participation de professionnels du bâtiment et de contracter les assurances idoines.

C. DES PROBLÈMES ET DES SOLUTIONS NOUVELLES

1. Rénovation des maisons des propriétaires-occupants

Les propriétaires peuvent bénéficier des conseils de l'Ademe pour la rénovation énergétique de leur logement. Ils peuvent bénéficier d'aides dans le cadre de l'Opah dans le centre Bretagne. Il est conseillé de s'adresser à l'Anah ou au bureau quimpérois de Solhia pour constituer le dossier de demande d'aide.

2. Habitat léger

De l'avis général, l'habitat léger peut représenter une solution transitoire ou durable et contribuer au dynamisme de notre territoire. La loi Alur a modifié le cadre légal pour ce type d'habitat. Un habitat pour être reconnu comme "léger" doit satisfaire certaines conditions, il doit notamment être démontable et installable sans intervention d'engin lourd. De plus, son installation ne doit pas nécessiter l'installation de réseaux d'eau, assainissement et électricité. Ils peuvent s'implanter de manière légale dans les zones définies sur le plan local d'urbanisme dans les zones urbaines et dans les "pastilles", zones agricoles ou naturelles normalement non constructibles. Ce sont donc en réalité les communes qui permettent ou pas l'installation de ces habitats alternatifs.

3. Des solutions à rechercher pour les seniors.

Habitat regroupé, autogéré, alternatif, inclusif. Il est certainement possible de trouver des voies simplifiées pour mettre en oeuvre dans chaque commune un mode d'habitat de voisinage pour des petits groupes de personnes, autonomes, basé sur des mises en commun (suivant les demandes : salon, buanderie, informatique, etc.) et situé dans les centres des bourgs, là où justement l'habitat vacant ne manque pas ! Location ou acquisition ? Une consultation avec la population devrait permettre de voir si ces projets sont souhaités et quelle solution est à privilégier. Ceci redonnerait sens à la vie des bourgs, en améliorant le patrimoine immobilier.

4. Eco-habitat participatif

L'implantation d'éco-hameaux peut présenter plusieurs avantages. Ils peuvent contribuer à dynamiser la commune en amenant de nouveaux habitants et souvent des habitants jeunes avec des enfants en âge scolaire. D'autre part, la construction écologique de bâtiments sobres en énergie, la recherche d'une autonomie alimentaire relative peut constituer le début d'une démarche de transition pour la commune.

3 CONCLUSIONS ET PRÉCONISATIONS

À l'issue de ces deux heures de discussion, nous avons conclu que l'amélioration de l'offre immobilière, c'est-à-dire l'augmentation et l'amélioration de l'offre locative et la réponse aux nouvelles demandes en habitat collectif, éco-habitat et habitat léger est un enjeu prioritaire si nous voulons que notre communauté de communes reste dynamique.

Nous avons recensé au cours de ce débat un nombre de démarches qui devraient à notre avis permettre d'améliorer la situation du logement et la qualité des logements sur notre territoire.

Nous préconisons donc :

- un recensement des maisons vacantes et la recherche de causes de vacances
- l'activation, quand les conditions requises sont remplies, de la procédure d'arrêté de péril et de la procédure d'abandon manifeste
- une information auprès des propriétaires potentiellement bailleurs sur les aides à la rénovation et les avantages fiscaux auxquels ils pourraient prétendre
 - l'organisation de réunions d'information avec l'Anah, Soliha (montage de dossiers pour la rénovation propriétaires occupants et propriétaires bailleurs, et intermédiation locative), l'Ademe
 - la médiatisation de tous les dispositifs existants qui peuvent sécuriser le paiement des loyers
 - l'amélioration de l'image des locataires (une campagne pourrait être portée par le département)
- une information à propos des possibilités d'achat groupé de biens immobiliers avec une SCI ou SCIC-SAS
- une campagne d'informations auprès de l'ensemble des administrés pour encourager les particuliers à investir dans le bâti en montrant les avantages
 - l'acquisition par les mairies de bâtiments dégradés et rénovation de ces bâtiments en mobilisant des aides et en recourant à des chantiers école, chantiers participatifs
 - une consultation auprès de la population à propos de projets d'habitats collectifs autogérés destinés aux personnes âgées
- un listing des artisans locaux avec compétences et tarifs
- une prévision dans le PLU de "pastilles" où pourraient s'installer des habitations dites légères
- la vente de certains terrains par la mairie pourrait être conditionnée au

respect d'une charte "éco-habitat participatif"

- dans le PLU, certains hameaux pourraient être classés en zone agricole de façon à y réserver des logements et des terres proches pour des porteuses et porteurs de projets agricoles et de projets collectifs en éco-habitats participatifs

Nous avons conscience de la masse de travail qui sera générée par ces démarches et savons pertinemment qu'elles ne peuvent pas être menées à bien par les seuls élus. C'est pourquoi nous suggérons que la MAC procède à l'embauche d'une personne qui serait chargée de la mission habitat sur le territoire.

COLLECTIF TUD AR MENEZ - AVRIL 2019