

EXTRAIT DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
Séance du 04 mars 2019

L'an deux mille dix-neuf, le quatre mars à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal, dûment convoqué, s'est réuni au lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Madame Thérèse JOUSSEAUME, Maire de la Ville de Langueux

Etaient présents Mesdames Thérèse JOUSSEAUME, Françoise HURSON, Brigitte MERLE, Marie-Hélène BISEUL, Claudine LE BOUEC, Chantal ROUILLE, Gwenaëlle TUAL, Nadège PICOLO, Isabelle ETIEMBLE, Caroline BAGOT-SIMON

Messieurs Alain LE CARROU, Michel BOUGEARD, Jean-Pierre REGNAULT, Claude DESANNEAUX, Jean BELLEC, Eric LE BARS, Bertrand BAUDET, Jean-Louis ROUAULT, Pierre-Marie CARSIN, Olivier LE CORVAISIER, Richard HAAS, Cédric HERNANDEZ, Yann SOULABAIL

Absents excusés Mesdames Françoise ALLANO (pouvoir donné à Alain LE CARROU)

Messieurs Daniel LE JOLU (pouvoir donné à Michel BOUGEARD), Adrien ARNAUD (pouvoir donné à Pierre-Marie CARSIN), Patrick BELLEBON (pouvoir donné à Jean-Pierre REGNAULT), Eric TOULGOAT

Secrétaire Madame Gwénaëlle TUAL

Secrétaire Adjoint Monsieur Cédric HERNANDEZ

Secrétaire auxiliaire Monsieur Yannick RAULT, Directeur Général des Services

Rapport n° 2019-10

AVIS SUR LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT A 32 COMMUNES (2019-2024)

Rapporteur : Madame Thérèse JOUSSEAUME, Maire

Le 9 février 2017, le Conseil d'Agglomération a décidé d'engager l'élaboration d'un **nouveau Programme Local de l'Habitat**. Cette démarche, notamment liée à l'élargissement du périmètre de l'Etablissement Public à 32 communes, s'inscrit dans une politique forte et volontariste et doit respecter un cadre réglementaire défini.

En effet, en articulation avec son projet de territoire, Saint-Brieuc Armor Agglomération entend ainsi consolider et développer ses **interventions en matière d'habitat** pour mieux loger et accueillir les ménages et ainsi agir pour le « bien vivre ensemble sur un territoire de qualité ».

Le Programme Local de l'Habitat définit, pour une **durée de six ans**, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et des options d'aménagement déterminées par le Schéma de Cohérence Territoriale ou le Schéma de secteur lorsqu'ils existent, ainsi que du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées et, le cas échéant, de l'accord collectif intercommunal défini à l'article L. 441-1-1.

Le Programme Local de l'Habitat comporte un diagnostic sur le fonctionnement des marchés du logement et sur la situation de l'hébergement, analysant les différents segments de l'offre de logements, privés et sociaux, individuels et collectifs, de l'offre d'hébergement, ainsi que l'offre foncière, et définit les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat sur son territoire.

Le Programme Local de l'Habitat indique **les moyens à mettre en œuvre** pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, en précisant :

- les objectifs **d'offre nouvelle** ;
- les actions à mener en vue de **l'amélioration et de la réhabilitation du parc existant**, qu'il soit public ou privé. A cette fin, il précise les opérations programmées d'amélioration de l'habitat, les opérations de requalification des copropriétés dégradées et les actions de lutte contre l'habitat indigne ;
- les actions et opérations de **requalification des quartiers anciens** dégradés au sens de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;
- les actions et opérations de **renouvellement urbain**, et notamment les actions de rénovation urbaine au sens de la loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine ;
- la **typologie des logements à construire** au regard d'une évaluation de la situation économique et sociale des habitants et futurs habitants et de son évolution prévisible. Cette typologie doit notamment préciser l'offre de logements locatifs sociaux (Prêts Locatifs Sociaux et Prêts Locatifs à Usage Social) et très sociaux (Prêts Locatifs Aidés d'Intégration) ainsi que l'offre privée conventionnée ANAH (Agence Nationale de l'Habitat) sociale et très sociale ;
- les réponses apportées aux **besoins particuliers des personnes mal logées**, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- les réponses apportées aux **besoins particuliers des jeunes et notamment des étudiants**.

Le Programme Local de l'Habitat comprend enfin un programme d'actions détaillé et sectorisé.

Pour l'élaboration de son nouveau PLH, Saint Briec Armor Agglomération a fait le choix de recourir à un groupement de prestataires composé de **Cerur – NovaScopia** et **Carbone Consulting** pour la formalisation du diagnostic habitat réalisé en interne, la définition des orientations et le programme d'actions pour les six prochaines années.

Ce document a été construit de manière participative en associant les communes, les partenaires institutionnels et les professionnels du secteur.

Le PLH a été élaboré en articulation avec les autres documents cadres, tels que le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) et bien évidemment le Projet de Territoire.

Enfin, ce Programme Local de l'Habitat s'est pleinement inscrit dans l'élaboration du nouveau projet de territoire de Saint Briec Armor Agglomération qui constitue la feuille de route du territoire pour les prochaines années.

La **procédure d'élaboration** entre désormais dans sa dernière phase de validation administrative avec, comme étapes :

- arrêt du 1^{er} projet de PLH au Conseil d'Agglomération du 20 décembre 2018 (objet de la présente délibération) ;

- transmission de la délibération et recueil de l'**avis des communes** dans un délai de 2 mois (Article L 302-2 du CCH) à compter de la notification le 10 janvier 2019 complété le 14 janvier 2019 ;
- nouvelle délibération communautaire de **2^{ème} arrêt du projet de PLH**, après avis des communes puis transmission au représentant de l'Etat (Préfet de département) ; celui-ci le soumet pour avis dans un délai de 2 mois au Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement ;
- recueil de l'**avis de l'Etat et du CRHH** (Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement) ;
- délibération communautaire d'**adoption définitive du nouveau PLH 2019-2024**.

Le **contenu du PLH** : les éléments clefs du diagnostic

1. **Un diagnostic** habitat et sociodémographique a permis de dresser dans un premier temps un bilan du Programme Local en cours, bien qu'ayant été essentiellement appliqué sur les 13 premières communes de l'Agglomération. L'autre partie, le diagnostic du PLH à 32 communes, a fait apparaître quelques points clefs que les orientations et le programme d'actions reprendront :
 - une **croissance démographique** modérée de 0.4 % par an sur la période récente,
 - une poursuite de la diminution de la **taille des ménages**,
 - un **vieillessement** de la population (28 % de plus de 60 ans),
 - un **territoire attractif** : davantage de nouveaux habitants viennent s'installer que de personnes quittent le territoire. La ville-centre garde une fonction d'accueil essentiellement des personnes seules et des jeunes, c'est-à-dire ceux qui débutent le parcours résidentiel... mais un déficit migratoire sur la tranche d'âge des 20-30 ans,
 - plus d'un ménage sur 2, de par ses ressources, serait susceptible d'intégrer un **logement HLM**,
 - 820 **logements commencés** par an en moyenne de 2012 à 2017,
 - 72% des **logements construits** de l'Agglomération l'ont été avant 1982,
 - une hausse de la **vacance** depuis 2000,
 - 1/3 des logements sont « **très énergivores** » (en classe E, F et G),
 - une baisse de 15 % des prix des **transactions** des maisons anciennes sur l'Agglomération entre 2009 et 2016.

2. Le document d'orientations :

Les orientations s'appuient sur les points clefs du diagnostic tout en s'adaptant aux nouveaux défis et contextes, notamment législatifs (loi Elan, loi ALUR ...).

L'agglomération souhaite, grâce à ses dispositifs en matière d'habitat, pérenniser les actions déjà engagées, renforcer son action dans le domaine de l'habitat existant et se positionne enfin comme facilitateur des projets communaux.

Le PLH 32 constitue une feuille de route pour la politique communautaire de l'habitat et s'articule autour de plusieurs enjeux :

- construire un nouvel **équilibre territorial**,
- répondre aux aspirations individuelles et **garantir l'intérêt général**,
- mobiliser le parc existant pour **satisfaire les besoins en logement**,
- poursuivre l'amélioration des réponses aux **besoins spécifiques**,
- **redéfinir la gouvernance** et le suivi – animation du nouveau PLH.

A la lumière de ces enjeux, au titre du PLH 2019-2024, **4 orientations** ont été retenues :

- **affirmer la gouvernance** du PLH à 32,
- contribuer à l'**équilibre territorial** au sein de l'agglomération,

- **satisfaire les besoins** en logement et favoriser les **parcours résidentiels**,
- répondre aux **besoins spécifiques**.

3. Le programme d'actions

Le programme d'actions est bâti autour des 4 orientations validées et comprend 18 actions constituant une feuille de route vers laquelle devront tendre les engagements de l'Agglomération tout en tenant compte des réalités locales du marché du logement et des évolutions législatives. Le programme d'actions se décline à travers :

- Axe 1 : Affirmer la **gouvernance** du PLH à 32
 - Action 1.1 : Piloter la politique de l'habitat
 - Action 1.2 : Développer la connaissance partagée de l'habitat
 - Action 1.3 : Faire vivre le PLH par l'appropriation collective
 - Action 1.4 : Informer les ménages
- Axe 2 : L'**équilibre territorial** au sein de l'agglomération
 - Action 2.1 : Renforcer les politiques foncières et immobilières entre l'Agglomération et les communes
 - Action 2.2 : Agir sur le renouvellement et l'attractivité du centre-ville de Saint-Brieuc, cœur d'agglomération
 - Action 2.3 : Favoriser l'équilibre territorial en accompagnant les communes
 - Action 2.4 : Requalifier les quartiers prioritaires de la Politique de la Ville
 - Action 2.5 : Contribuer à la mixité sociale à l'échelle intercommunale
- Axe 3 : Satisfaire les **besoins en logement** et favoriser les **parcours résidentiels**
 - Action 3.1 : Produire de nouveaux logements dans le parc privé
 - Action 3.2 : Produire de nouveaux logements conventionnés
 - Action 3.3 : Rénover le parc privé : Rénov'action
 - Action 3.4 : Rénover le parc public
 - Action 3.5 : Développer l'innovation dans l'offre de logements
- Axe 4 : Répondre aux **besoins spécifiques**
 - Action 4.1 : Accompagner le vieillissement et les situations de handicap des ménages
 - Action 4.2 : Proposer une offre de logements à destination des jeunes
 - Action 4.3 : Mettre en œuvre le schéma départemental d'accueil des gens du voyage
 - Action 4.4 : S'inscrire dans une politique de logement d'abord à destination des publics spécifiques

Chaque action fait l'objet d'une fiche détaillée qui regroupe les éléments indispensables à sa réalisation : contenu / déclinaisons territoriales, pilote, partenaires associés, implications de Saint-Brieuc Armor Agglomération, coût.

Certaines modalités de mise en œuvre seront abordées dans le détail dans le cadre du guide annuel des aides. L'évaluation de ces actions permettra de suivre la progression vers l'atteinte des objectifs.

Vous avez été destinataire le 23 janvier d'un lien vous permettant de prendre connaissance et d'étudier dans le détail le contenu de ce programme et le 29 janvier dernier, une réunion plénière de présentation du PLH 32 (2019-2024) nous a réuni espace Ollivier à Plérin (voir diaporama joint).

Il vous est donc **proposé**, si ces dispositions recueillent votre agrément :

⇒ d'émettre un avis positif sur ce projet arrêté du PROGRAMME LOCAL de l'HABITAT pour la période de 2019 à 2024, tout en mettant en avant qu'il **faudra bien veiller à ne pas déconnecter ce PLH de ce qui existe aujourd'hui et de ce qui peut porter notre territoire à 32 communes.**

Le présent rapport, mis aux voix, est ADOPTE à l'unanimité.