

**QUIMPER BRETAGNE
OCCIDENTALE
CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

Séance du 28 mars 2024

**Rapporteur :
Monsieur Alain
DECOURCHELLE**

N° 29

ACTE RENDU EXECUTOIRE

compte tenu de :

- la publicité sur le site Internet, pour une durée de deux mois, à compter du : 04/04/2024
- la transmission au contrôle de légalité le : 04/04/2024 (accusé de réception du 04/04/2024)

*Acte original consultable au service des assemblées
Hôtel de Ville et d'agglomération
44, place Saint-Corentin – CS 26004 - 29107 Quimper Cedex*

**Plan Local de l'Habitat
Engagement de la procédure d'élaboration**

Vu l'article L5217-2 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu l'article L.302-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation ;

Vu le Programme Local de l'Habitat de Quimper Bretagne Occidentale approuvé le 07 décembre 2018.

Le PLH est un document stratégique d'orientation, de programmation et de mise en œuvre de la politique locale de l'habitat. Il est élaboré par l'intercommunalité compétente en matière d'habitat, en associant différents partenaires publics et privés. Il décline pour une durée de 6 ans les réponses à apporter aux besoins en matière d'habitat et d'hébergement, de développement ou d'adaptation de l'offre de logements.

Approuvé le 07 décembre 2018, le troisième Programme Local de l'Habitat (PLH) de Quimper Bretagne Occidentale portant sur la période 2019-2024 arrivera à échéance à la fin de l'année. Il convient donc d'engager dès à présent la procédure d'élaboration du PLH pour la période suivante.

Exposé des motifs

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) définit l'ambition et le cadre d'intervention de l'agglomération en matière de politique locale de l'habitat pour la période 2019-2024 : agir pour que l'ensemble des ménages dispose d'un logement adapté à ses besoins et modes de vie. Cette ambition s'est traduite dans 6 grandes orientations : consolider QBO en tant que fédérateur et pilote de la politique de l'habitat, accentuer le développement du potentiel du parc privé dans les centralités et améliorer sa qualité, accroître la construction neuve tout en

favorisant le renouvellement du parc, poursuivre une production diversifiée d'offres d'habitat, initier une politique foncière à l'échelle de QBO, favoriser une offre de logements et d'hébergement pour les publics spécifiques. Ces orientations sont elles-mêmes déclinées en 32 actions thématiques.

Le PLH arrive à échéance fin 2024. Au terme de ces 6 ans, l'article L.302-4-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH) prévoit la possibilité de proroger sa validité pour une durée maximale de 2 ans par délibération du Conseil communautaire, après accord de l'Etat et délibération engageant l'élaboration d'un nouveau PLH.

Compte tenu des délais d'élaboration et de validation du projet, les travaux du prochain PLH auraient dû démarrer dès l'année 2022. 2022 a été consacrée notamment à la réalisation du bilan triennal qui a mis en avant un ralentissement de la production neuve au sortir de la crise sanitaire et dans un contexte géopolitique en 2022 avec de fortes conséquences sur le coût des matériaux annonciateur d'un fléchissement probable à compter de 2023.

Afin de poser la réflexion et de pouvoir analyser correctement les dynamiques structurelles à l'œuvre, il est proposé de solliciter, auprès de l'Etat, une prorogation de deux années du PLH actuel afin d'assurer la continuité des actions de la politique locale de l'habitat et le service rendu aux habitants de l'agglomération, le temps de l'élaboration du prochain PLH.

La prorogation sollicitée a pour objectif de maintenir le caractère exécutoire du PLH et ainsi de préserver ses effets, notamment en termes de pilotage de la politique de l'habitat, de délégation de compétence des aides à la pierre et de liens avec les autres documents programmatiques ou de planification (PLU, SCOT). Les actions et objectifs annuels définis dans le PLH seront prorogés sur les années 2025 et 2026.

Après avis favorable du Préfet, une délibération prorogeant l'actuel PLH devra être adoptée avant la fin de l'année 2024.

Elaboration du PLH 2027-2032

Le PLH sera élaboré conformément aux articles L.302-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation qui précisent les objectifs et le contenu du PLH. Il définira, 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 la performance énergétique de l'habitat et 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.

Sur la base du bilan 2019-2024, qui sera réalisé au premier trimestre 2024 et qui permettra de mesurer les effets de la politique de l'habitat menée sur le territoire, le PLH comprendra :

- un diagnostic sur le fonctionnement des marchés locaux du foncier et du logement et sur les conditions d'habitat dans le territoire auquel il s'applique ;

- un document d'orientation comprenant l'énoncé des principes et objectifs du programme ;
- un programme d'actions détaillé pour l'ensemble du territoire auquel il s'applique et pour chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique. Le programme d'actions du PLH évaluera les moyens financiers nécessaires à sa mise en œuvre.

Les objectifs définis dans le futur PLH devront être compatibles avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale en cours de révision (SCOT) et s'imposeront aux PLU qui devront ainsi être mis en compatibilité dans un délai de 3 ans avec les prescriptions du programme pour assurer leur traduction réglementaire.

L'élaboration de ce nouveau PLH sera l'occasion de réinterroger les ambitions de la politique de l'Habitat de l'Agglomération au regard de l'évolution du contexte territorial.

Le PLH devra être en cohérence avec documents cadres, notamment :

- Plan Climat Air Energie Territorial ;
- Plan mobilités de QBO ;
- Contrat Local de Santé ;
- le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées – en cours de renouvellement ;
- le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage 2020-2025 ;
- le Plan Départemental de l'Habitat (plus en vigueur depuis 2020) ;
- les Analyses des Besoins sociaux ;
- la Convention Territoriale globale de mars 2023.

Par ailleurs le PLH devra être compatible avec le SCoT révisé. Il y a un enjeu fort d'articulation entre l'élaboration du PLH et la révision du SCoT.

Les évolutions législatives intervenues depuis le précédent PLH sont également à considérer :

- La loi pour l'Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique dite « loi ELAN » du 23 novembre 2018 visant à faciliter la construction de nouveaux logements et à protéger les plus fragiles, avec notamment la restructuration du secteur du logement social, la simplification des procédures d'urbanisme, l'expérimentation de l'encadrement des loyers, l'élargissement des logements pris en compte dans la loi SRU, la revitalisation des centres-villes via la création de l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) et l'insertion de l'amélioration énergétique de l'habitat existant dans les objectifs du PLH, etc ;

- La loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « loi Climat et Résilience » du 22 août 2021 visant à accélérer la transition écologique par l'application du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) d'ici 2050 et par la sortie progressive du marché immobilier locatif des passoires thermiques. Autre mesure ayant un impact sur le logement : la division par 2 du rythme d'artificialisation des sols d'ici 2030. Le « zéro artificialisation nette » (ZAN) devra être atteint d'ici 2050. Le PLH devra prendre en compte les objectifs de réduction foncière imposés par le SRADDET. La loi rend obligatoire la mise en place d'observatoires de l'habitat et du foncier au plus tard trois ans après que le PLH ait été rendu exécutoire ;

- La loi relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale, dite « loi 3DS » du 21 février 2022 qui pérennise le dispositif SRU au-delà de 2025 et apporte des évolutions au mécanisme de rattrapage pour les communes déficitaires. Elle renforce également le contenu des Contrats de Mixité Sociale qui devront être annexés au PLH ;

- La réglementation environnementale RE2020 qui s'applique à tous les bâtiments neufs depuis le 1er janvier 2022, plus ambitieuse et exigeante pour la filière construction que la précédente réglementation thermique, son objectif est de poursuivre l'amélioration de la performance énergétique et du confort des constructions tout en diminuant leur impact carbone.

Les grands enjeux :

La politique locale de l'habitat, devra :

- répondre de manière quantitative et qualitative aux besoins en logement pour tous les ménages présents et arrivant sur le territoire ;
- favoriser une répartition équilibrée de cette offre et des ménages sur le territoire ;
- agir sur l'attractivité du parc existant pour éviter sa déqualification ;
- favoriser la qualité des opérations neuves et intensifier les réhabilitations énergétiques des logements existants en réponse aux enjeux climatiques ;
- développer une offre de logements abordables et adaptée aux capacités financières des ménages, avec la poursuite de la Politique du Logement d'Abord et la réponse aux besoins diversifiés des jeunes et des étudiants de plus en plus précaires.

Le prochain PLH aura pour défi de répondre aux enjeux climatiques et concourir à la mise en œuvre du ZAN : Face à l'urgence climatique et dans la perspective du ZAN, mais aussi face à la hausse durable des coûts de l'énergie, le défi des modes de faire pour concilier

à la fois la réponse aux besoins en logement des ménages, l'attractivité résidentielle et la sobriété foncière sera au cœur du prochain PLH. L'acceptabilité de la densification, la poursuite des réhabilitations énergétiques des logements publics et privés, la lutte contre la précarité énergétique, contre l'habitat indigne, l'accompagnement à la perte d'autonomie, l'intensification de la mobilisation des logements existants et l'accélération du renouvellement urbain sont les défis de demain.

Ces grands enjeux seront à partager avec l'ensemble des partenaires dans les différentes instances d'animation. Ils constitueront le socle du PLH pour la définition des orientations et des pistes d'actions du prochain PLH.

Modalités d'élaboration du PLH 2027-2032 :

La conduite et l'élaboration du PLH se feront sous la responsabilité de la Présidente de Quimper Bretagne Occidentale.

Une mission d'assistance est confiée dès 2024 à l'Agence de développement de Quimper Cornouaille Développement dans le cadre d'une convention avec l'Agglomération.

Il est proposé la mise en place d'un comité de pilotage présidé par le Vice-Président Habitat, à l'espace communautaire et aux gens du voyage, chargé du portage politique et de la validation des différentes étapes du projet de PLH (diagnostic, orientations stratégiques, programme d'actions thématique et territorialisé). Le comité de pilotage sera complété d'un comité technique préparant les différentes étapes d'élaboration du PLH et capitalisant le travail réalisé lors d'ateliers thématiques auxquels seront associés largement les représentants des acteurs locaux de l'habitat.

Animation partenariale :

L'ensemble des partenaires institutionnels, communes et professionnels de l'habitat constituant les personnes morales du PLH, seront associés et consultés lors des travaux d'élaboration du PLH.

L'objectif étant d'aboutir à un projet coconstruit, partagé et approprié par l'ensemble des parties prenantes.

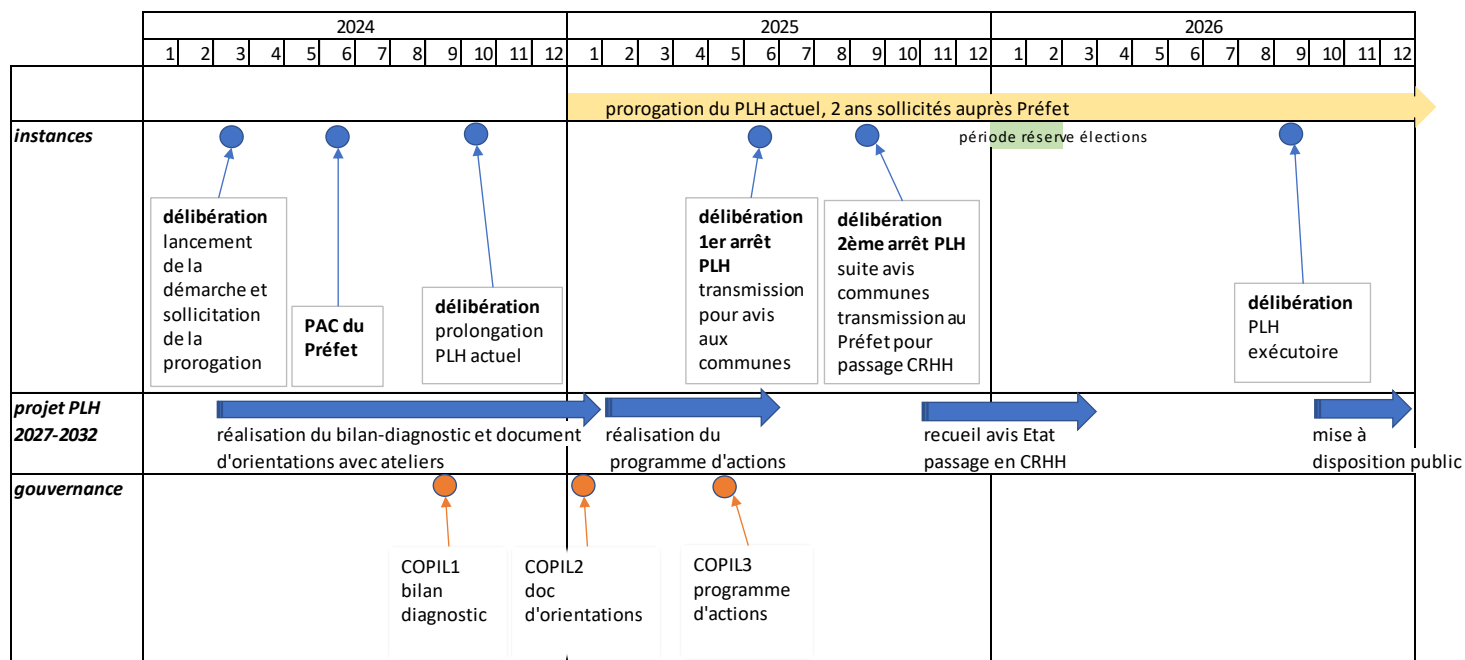
L'État sera associé tout au long de la démarche. Il produira le porter à connaissance et fera part de son avis sur le projet de PLH après présentation devant le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement. L'Etablissement Public du SCOT sera également associé et émettra un avis sur le projet de PLH afin de vérifier notamment sa compatibilité avec les orientations du SCOT.

Une implication forte des communes sera recherchée tout au long du processus d'élaboration et de validation, chacune des communes ayant à formuler un avis sur le projet de PLH.

Plusieurs instances pourront ainsi être mobilisées : conférences des maires, commissions, CIL, conseils municipaux...

Les travaux de l'instance participative du Conseil de Développement pourront alimenter les réflexions. Les premiers ateliers thématiques seront organisés au deuxième semestre 2024 afin de partager le diagnostic et de construire collectivement les réponses aux défis du territoire en matière d'habitat.

Calendrier prévisionnel



Après avoir délibéré, le conseil communautaire décide, à l'unanimité des suffrages exprimés :

- 1 - d'autoriser madame la présidente à solliciter l'accord du Préfet pour proroger l'actuel PLH de 2 ans soit jusqu'en décembre 2026 ;
- 2 - d'engager la procédure d'élaboration du PLH 2027-2032 sur l'ensemble du territoire de Quimper Bretagne Occidentale ;
- 3 - d'autoriser madame la présidente à solliciter monsieur le Préfet pour définir conjointement les modalités d'association de l'État à l'élaboration du PLH et pour la transmission du porter à connaissance ;
- 4 - d'autoriser madame la présidente à solliciter les personnes morales, pour leur association à l'élaboration du PLH.