

**QUIMPER BRETAGNE
OCCIDENTALE
CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

Séance du 25 septembre 2025

**Rapporteur :
Monsieur Alain
DECOURCHELLE**

N° 2

ACTE RENDU EXECUTOIRE

compte tenu de :

- la publicité sur le site Internet, pour une durée de deux mois, à compter du : 06/10/2025
- la transmission au contrôle de légalité le : 06/10/2025 (accusé de réception du 06/10/2025)

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

Arrêt du projet de Programme Local de l'Habitat (PLH) 2026-2031

Le conseil communautaire du 28 mars 2024 a délibéré pour lancer la procédure d'élaboration du prochain PLH de Quimper Bretagne Occidentale sur la période 2026-2031.

Pour se donner le temps de mener ce travail, le conseil communautaire a délibéré le 19 décembre 2024 afin de solliciter une prorogation de deux ans du document en vigueur (2019-2024), et notamment pour prendre en compte les objectifs établis dans le cadre de la révision du SCOT de l'Odet menée en parallèle.

Le projet de premier arrêt du PLH 2026-2031 est présenté au conseil communautaire.

Contexte de l'élaboration du PLH 2026-2031

Le Programme Local de l'Habitat est un outil de planification stratégique à l'échelle intercommunale. Élaboré pour une durée de six ans, il définit les réponses à apporter aux besoins en logement et en hébergement, structure les interventions en matière de production, de réhabilitation, d'accompagnement des publics, et constitue un levier de coordination des politiques locales de l'habitat.

Le projet de PLH 2026-2031 de Quimper Bretagne Occidentale est le fruit d'un processus de concertation approfondi, et de validation incluant :

- des rencontres avec les maires des communes membres ;
- des entretiens ciblés avec les partenaires de l'habitat et les services communautaires ;

- la tenue de quatre ateliers thématiques réunissant élus, bailleurs, professionnels de l'habitat et associations ;
- validation en comités de pilotage (6 novembre 2024, 13 mars 2025, 18 juillet 2025) et présentation en Conférence intercommunale du logement (15 novembre 2024).

Principaux enseignements du diagnostic territorial

Le diagnostic, reposant sur l'analyse de données quantitatives et qualitatives et sur les contributions des acteurs locaux, met en évidence :

- une croissance démographique portée par un solde migratoire positif, avec une part importante de jeunes actifs (25-40 ans), mais un vieillissement progressif de la population ;
- une offre de logements relativement diversifiée mais quantitativement insuffisante et inadaptée à la structure des ménages, souvent composés d'une ou deux personnes ;
- des parcours résidentiels contraints par la tension du marché locatif saturé, l'accession difficile (augmentation du prix des biens), et une demande de logement social en forte hausse (+40 % en trois ans) ;
- un parc ancien, nécessitant d'importants efforts de rénovation pour garantir un cadre de vie durable notamment sur les copropriétés ;
- des publics spécifiques en grande difficulté d'accès au logement : jeunes, saisonniers, étudiants, personnes en situation de précarité ou en rupture de parcours, pour lesquels les dispositifs d'accompagnement restent insuffisants.

Orientations stratégiques du PLH 2026-2031

À partir de ces constats, quatre grandes orientations structurent le projet de PLH :

1. Produire des logements en lien avec la dynamique économique et l'attractivité de Quimper Bretagne Occidentale ;
2. Déployer une politique habitat répondant aux enjeux de sobriété et de qualité de vie ;
3. Créer des solutions de logements adaptés aux divers besoins de la population ;
4. Renforcer la politique intercommunale de l'habitat, au service des spécificités locales et du développement équilibré de l'agglomération.

Programme d'actions 2026-2031

Le PLH 2026-2031 se distingue par une **ambition renforcée** de Quimper Bretagne Occidentale en matière de politique de l'habitat. En effet, au-delà de la reconduction ou la reconfiguration des dispositifs existants, la collectivité choisit de se doter de **23 actions structurantes** qui traduisent une volonté d'agir de manière globale, innovante pour répondre aux défis locaux.

Ainsi, l'agglomération s'engage sur des objectifs chiffrés élevés, en visant la production de **4 450 logements sur six ans, soit 740 logements par an**, dont **250 logements locatifs sociaux** par an pour lesquels le soutien de la collectivité est fortement revalorisé (action calibrée à 5,9 M€ versus 3,6 M€ pour le PLH 2019-2024), avec une attention particulière portée aux petites typologies (T1-T2-T3), essentielles pour répondre à la demande des jeunes, des étudiants et des ménages précaires ainsi qu'aux dynamiques de desserrement des ménages. Cette trajectoire prend en compte non seulement la dynamique démographique, la dynamique d'emploi mais également les besoins non satisfaits de la période précédente du fait du ralentissement de la construction (+40% de la demande locative sociale entre 2022 et 2024) et du développement des meublés de tourisme.

Cet effort est soutenu par un **dispositif financier inédit** : la création d'un **fonds d'intervention communautaire**, doté de 1,2 M€ sur la durée du PLH, venant compléter l'engagement des communes afin de sécuriser la réalisation d'opérations de logements sociaux et garantir leur qualité architecturale, urbaine et environnementale. Il conviendra d'en travailler les modalités avec les communes pour garantir des effets leviers plus que des effets d'aubaine sur les modèles économiques.

Parallèlement, QBO affirme une orientation forte en matière de **sobriété foncière et de qualité urbaine** : limitation de la consommation des espaces naturels et agricoles, élaboration d'une **stratégie foncière opérationnelle**, et accompagnement des porteurs de projets via une mission de conseil en architecture et paysage. Cette approche s'inscrit dans une logique de **zéro artificialisation nette**, traduisant une ambition à la fois écologique et territoriale pour favoriser l'émergence d'« autres formes d'habiter ».

La collectivité ne se limite pas à la production : elle investit également dans la **valorisation du parc existant** (prime à la remise en location, lutte contre l'habitat indigne, rénovation énergétique), et soutient via un fonds dédié les **solutions innovantes dédiées aux publics spécifiques** : étudiants, jeunes actifs, travailleurs saisonniers, personnes en situation de vulnérabilité, seniors.

Enfin, pour garantir la réussite de ces objectifs, le PLH instaure une **gouvernance dédiée**, avec des instances de suivi annuelles et des indicateurs précis, permettant un pilotage rigoureux et une réactivité face aux besoins évolutifs du territoire

Le budget alloué – **près de 16 M€ sur la période**, en hausse par rapport au précédent PLH (13,5 M€) – reflète cette volonté politique affirmée. Il s'agit donc de se donner les moyens d'une **action publique ambitieuse, cohérente et solidaire**, capable de répondre à la tension croissante sur le marché du logement, de soutenir l'attractivité économique du territoire et d'assurer un cadre de vie durable pour tous.

Le budget alloué au PLH pour la période 2026-2031 s'élève à **15 903 000 €**, soit une **moyenne annuelle de 2 650 500 €**, équivalente à **25,8 € par habitant et par an**.

Procédure réglementaire

Conformément aux dispositions en vigueur, l'adoption du PLH suit les étapes suivantes :

1. **Arrêt du projet de PLH** par le conseil communautaire ;
2. **Transmission pour avis aux communes membres**, au Symescoto et au conseil départemental du Finistère. Les avis doivent être rendus dans un délai de deux mois, à défaut de quoi ils seront réputés favorables ;
3. **Réexamen du projet de PLH** au regard des avis reçus, et nouvel arrêt du projet en conseil communautaire de décembre 2025 ;
4. **Transmission au préfet**, qui sollicite l'avis du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH). Le préfet peut, dans un délai d'un mois suivant l'avis du CRHH, formuler des demandes motivées de modifications ;
5. **Adoption définitive** du PLH par le conseil communautaire (prévue au premier semestre 2026), sous réserve d'avoir pris en compte les demandes éventuelles du préfet. Le document devient exécutoire après accomplissement des mesures de publicité.

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L.302-1 et suivants ;

Vu le Code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L.302-1 à L.302-9 et R.302-1 à R.302-14 ;

Vu le décret n°2005-317 du 4 avril 2005 relatif au contenu du Programme Local de l'Habitat ;

Vu la délibération du conseil communautaire en date du 28 mars 2024 prescrivant l'élaboration du Programme Local de l'Habitat (PLH) de Quimper Bretagne Occidentale pour la période 2026-2031 ;

Vu la délibération du 19 décembre 2024 sollicitant, auprès de l'État, la prorogation de deux années du PLH en cours (2019-2024), afin de permettre une élaboration approfondie du futur document, en articulation avec les travaux parallèles de révision du SCoT de l'Odet ;

Considérant la nécessité pour la collectivité de disposer d'un document stratégique d'orientation, de programmation et de mise en œuvre de la politique locale de l'habitat, en adéquation avec les besoins du territoire, les exigences de mixité sociale, les ambitions de transition écologique et les impératifs de sobriété foncière ;

Considérant que l'élaboration du PLH repose sur une démarche partenariale associant les communes membres, les bailleurs sociaux, les opérateurs, les associations, les services de l'agglomération ainsi que les acteurs de l'habitat du territoire ;

Considérant que cette démarche a donné lieu à la production d'un diagnostic partagé, à la définition d'orientations stratégiques et à l'élaboration d'un programme d'actions structurant pour la période 2026-2031 ;

Après avoir délibéré (2 abstentions et 53 voix pour), le conseil communautaire décide :

- 1- d'arrêter le projet de Programme Local de l'Habitat 2026-2031, ainsi que le bilan du PLH 2019-2024, ;
- 2- de transmettre le projet de PLH pour avis aux communes membres, au Symescoto, et au conseil départemental du Finistère, en tant que personnes publiques associées à la démarche.