



## CONSEIL DE COMMUNAUTE

JEUDI 28 MARS 2024

L'an deux mille vingt quatre, le vingt huit mars, à 18 heures 30, le conseil de Communauté de la Communauté d'agglomération du pays de Landerneau-Daoulas s'est réuni salle plénière, maison des services publics à LANDERNEAU sous la présidence de Patrick LECLERC.

### **Présents**

LECLERC Patrick, GOALEC Bernard, GUILLORÉ Alexandra, FLOCH Jean-Bernard, SOUDON Chantal, POUPON Julien, BONIZ Jean-Jacques, CANN Joël, CORRE Michel, CYRILLE Yves, GODET Nathalie, JÉZÉQUEL Marc, KERLAN Frédéric, LE GALL Jean-Noël, PHILIPPE Georges, SERGENT André, TANGUY Anne, GRALL Renaud, CALVEZ Gilles, LE SAUX Jean-Luc, BLANDIN Lénéaïc, BODENEZ Guillaume, CORNEC Elodie, HERVOIR Stéphane, LANGUENOU Céline, MEVEL Stéphanie, NICOLAS Angélique, QUENTRIC-BOWMAN Morgane, QUILLEVERE Séverine, ROULLEAUX David, THOMIN Mélanie, APPELGHEM Ludovic, BODILIS Jean-François, DALIS-ABGRALL Gwénaëlle, LE BRONNEC Erwann, LETEURE Tiphaine, SOUN Véronique, YVINEC Odile, LIEGEOIS Hervé, LEON Jean-Jacques, LE ROY Christine, NOWAK Carine

### **Secrétaire de séance**

GUILLORÉ Alexandra

### **Excusés**

BERVAS Viviane (pouvoir à DALIS-ABGRALL Gwénaëlle)  
RIOU Michel (pouvoir à TANGUY Anne)  
TRMAL Marie-France (pouvoir à YVINEC Odile)  
BOSSER Christian (pouvoir à GODET Nathalie)  
CALVEZ-BARNOT Gaëlle (pouvoir à LE SAUX Jean-Luc)  
LENUE Françoise (pouvoir à POUPON Julien)

Conseil de Communauté du 28 mars 2024  
Délibération n°DCC2024\_070

<b>Objet</b>	<b>Second arrêt du projet de "Programme Local de l'Habitat 2024-2029"</b>
Rapporteur	Michel CORRE
Service	Pôle Aménagement
Thème	Habitat

Michel CORRE donne lecture du rapport suivant :

**EXPOSÉ DES MOTIFS**

Conformément aux articles L.302-2 et R.302-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Conseil communautaire a arrêté une première fois le projet de Programme Local de l'Habitat par délibération le 8 décembre 2023. Il a été transmis aux communes membres et au Pôle métropolitain du pays de Brest en charge du SCoT qui disposaient d'un délai de deux mois pour donner leur avis. Au regard des avis exprimés, le conseil communautaire doit à nouveau délibérer sur le projet de PLH (article R302-10 du code de la construction et de l'Habitation).

1- Avis des communes et du pôle métropolitain du Pays de Brest

A- les communes membres de l'EPCI

Les 22 communes membres ont émis un avis favorable :

- 2 communes n'ont pas délibéré, leur avis est réputé favorable
- 11 communes ont délibéré et donné un avis favorable sans remarque ou

observation

- 1 commune a demandé une modification d'action
- 8 communes ont émis un avis assorti de remarques ou observations.

COMMUNES					
	Commune	Avis	Observations émises les personnes publiques associées ou consultées	Principes de positionnement et de réponses proposés au Conseil de Communauté au moment de l'arrêt n° 2	Evolution
1	Daoulas	Favorable	Prise en compte de l'habitat léger dans le PLH	→ Ce sujet est réglementairement traité dans le cadre du PLUI. Pour autant, <b>il est proposé de mener sur une réflexion sur l'habitat léger et les traductions réglementaires possibles (en complément sur l'action 5).</b>	Modification à envisager au projet
2	Dirinon	Favorable	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Crainte d'une perte d'identité et d'image avec le potentiel de développement des nouveaux modes d'habitat</li> <li>- Souhait que le ZAN soit exprimé en surface</li> <li>- Souhait d'une meilleure communication à avoir sur le logement intermédiaire</li> <li>- Constat d'une situation figée pour les personnes âgées dépendantes au niveau des EHPAD, du maintien à domicile et des nouveaux modes d'habitat</li> <li>- Constat d'une réglementation très lourde en matière d'urbanisme</li> <li>- Regret que la résidence du Rozio n'ait pas été transformée en logements</li> </ul>	→ <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sur les potentiels de développement, la densité déterminée par le SCoT est intégrée dans le PLUI et applicable sur tout le territoire (action 5).</li> <li>- Le ZAN ne peut être traité directement dans le PLH, ce n'est pas son objet.</li> <li>- L'axe 4 du plan d'actions met l'accent sur la communication, notamment via l'action 14 "communiquer et faire connaître les dispositifs"</li> <li>- La CAPLD a bien pris conscience de l'enjeu lié au vieillissement de la population et se positionne comme ingénierie au services des communes afin d'aider à la réflexion et aux choix d'intervention sur les bourgs. Ceci permettra de développer de nouvelles formes d'habiter répondant au vieillissement de la population (action 3).</li> </ul>	Pas de modification à envisager
3	Hanvec	Favorable	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un logement d'urgence vacant existait à l'échelle communale, il a été décidé de remettre ce logement communal peu utilisé dans le parc de location.</li> <li>- Souhait de connaître le positionnement de la CPALD pour accompagner les communes lors de négociation avec les bailleurs privés dans le cadre d'une offre destinée aux personnes âgées.</li> </ul>	→ Un accompagnement de la CAPLD est prévu et proposé aux communes via de l'ingénierie (actions 3 et 12)	Pas de modification à envisager
4	Irvillac	Favorable	Sans observation ou remarque	→	Pas de modification à envisager
5	Hôpital camfrout	Tacite favorable	-	→	Pas de modification à envisager
6	la Forest Landerneau	Favorable	Sans observation ou remarque	→	Pas de modification à envisager
7	La Martyre	Favorable	Etonnement de la règle des 50 % de production de logements inférieurs au TS, le conseil redoute des difficultés dans son application concrète, et demande sa modification. La production de petits logements serait alors limitée à 30 % et non 50 % afin d'accueillir un maximum de familles avec enfants.	→ L'action 1 prévoit l'application de cette mesure et sa retranscription réglementaire dans le PLUI. L'action concernant la production de petits logements répond à l'analyse du parc de logements composé en majeure partie de grands logements d'ores et déjà existants et à l'absence de petits logements répondant notamment aux besoins liés au vieillissement de la population et aux jeunes actifs. La production de nouveaux logements doit permettre de diversifier dans une moindre mesure l'offre de logements sur le territoire en proposant des petits logements. Aussi, il est décidé de ne pas suivre la demande de la commune. <b>Pour autant, afin de faciliter la compréhension de cette mesure, une définition, le contexte et les enjeux seront étagés.</b>	Modification à envisager au projet
8	La Roche Maurice	Favorable	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Identification de la difficulté de lisibilité des différentes offres et programmes pour la population, l'enjeu est de développer une communication claire.</li> <li>- accent mis sur l'importance de créer un dialogue et une gouvernance avec les acteurs publics et notamment avec les bailleurs sociaux</li> <li>- souhait d'encourager les réflexions sur le logement innovant de type "module" à faible consommation d'espace dans le cadre du maintien à domicile des seniors</li> </ul>	→ <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'axe 4 du plan d'actions met l'accent sur la communication, notamment via l'action 14 "communiquer et faire connaître les dispositifs"</li> <li>- La CAPLD se positionne comme ingénierie au service des communes afin d'accompagner celle-ci dans divers partenariats dont les discussions avec les bailleurs sur leur patrimoine (actions 9 et 13).</li> <li>- Concernant <b>une étude sur les modules, cela pourrait être intégré à la réflexion sur l'habitat léger et les traductions réglementaires possibles (en complément sur l'action 5).</b></li> </ul>	Modification à envisager au projet

COMMUNES					
9	Landerneau	Favorable	Sans observation ou remarque	→	modification à envisager
10	Lanneuffret	Tacite favorable	-	→	Pas de modification à envisager
11	Le Tréhou	Favorable	Sans observation ou remarque	→	Pas de modification à envisager
12	Logonna Daoulas	Favorable	Sans observation ou remarque		Pas de modification à envisager
13	Loperhet	Favorable	Sans observation ou remarque	→	Pas de modification à envisager
14	Pencran	Favorable	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Demande d'une information pour les projets prévus pour les seniors</li> <li>- souhait de la prise en compte du volet mobilité dans les projets de constructions de logements sociaux, accès facilité aux transports (bus, piste cyclable)</li> </ul>	→ <ul style="list-style-type: none"> <li>- La CAPLD a bien pris conscience de l'enjeu lié au vieillissement de la population et se positionne comme ingénierie au services des communes afin d'aider à la réflexion et aux choix d'intervention sur les bourgs. Ceci permettra de développer de nouvelles formes d'habiter répondant au vieillissement de la population (action 3). Par ailleurs, <b>il est prévu une réflexion sur l'habitat léger et les traductions réglementaires possibles (en complément sur l'action 5).</b></li> <li>- la CAPLD a mis en place le service Transition et Aménagement Durable afin de prendre en compte les différentes politiques publiques: mobilité, habitat et développement durable.</li> </ul>	Modification à envisager au projet
15	Ploudiry	Favorable	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Interrogation sur la réglementation à mettre en place pour les logements touristiques de très courte durée (saisonnière, temporaire, jour par jour) même si le nombre de logements concerné sur la commune n'est pas significatif.</li> <li>- Souhait de connaître mes leviers d'actions pour les logements vacants possibles outre la mise en place d'une taxe</li> <li>- Demande concernant la taxe sur les logements vacants et sa possible mise en œuvre et étude au cas par cas en fonction des points de blocage (travaux, autorisations de permis...)</li> </ul>	→ <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le PLH traite spécifiquement des résidences principales. Pour autant, les évolutions législatives pourraient apporter de nouveaux outils via notamment le PLUI et le secteur dédié aux résidences principales. Les actions 11, 12 et 13 vont permettre d'associer les communes et d'identifier si besoin de nouveaux leviers au fil de la mise en œuvre du PLH.</li> <li>- L'action 8 propose plusieurs outils et modes d'intervention pour les logements vacants.</li> <li>- Il est en effet possible d'envisager une étude fine par commune afin d'aider à la décision le conseil municipal (voir action 8)</li> </ul>	Pas de modification à envisager
16	Pouedern	Favorable	Sans observation ou remarque	→	Pas de modification à envisager
17	Saint Divy	Favorable	- Prise en compte de l'habitat mobile comme les tiny house	→ Ce sujet est réglementairement traité dans le cadre du PLUI. Pour autant, <b>il est proposé de mener sur une réflexion sur l'habitat léger et les traductions réglementaires possibles (en complément sur l'action 5).</b>	Modification à envisager au projet
18	Saint Eloy	Favorable	Sans observation ou remarque	→	Pas de modification à envisager
19	Saint Thonan	Favorable	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Echanges menés sur: <ul style="list-style-type: none"> <li>- les logements sociaux relevant du 1% patronal dans un projet de bailleur social</li> <li>- la capacité annuelle de construction de la commune (10 logements par an)</li> <li>- la densité et la baisse de taille des parcelles (18 logements/ha)</li> <li>- méthode d'élaboration du PLH</li> <li>- articulation en PLH et PLUI</li> </ul> </li> </ul>	→ <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'action 1 détaille les capacités de production de logements par commune</li> <li>- L'action 5 reprend les objectifs de densité de logements par hectare définis dans le SCoT et retranscrits dans le PLUI</li> <li>- <b>L'annexe "Bilan de la concertation"</b> reprend les éléments marquants de la construction et de l'évolution du Programme local de l'habitat et <b>va être complété afin de proposer un "bilan de la procédure d'élaboration du PLH et de la concertation menée"</b></li> <li>- Une fois le PLH exécutoire, le PLUI intégrera les éléments réglementaires.</li> </ul>	Modification à envisager au projet

COMMUNES						
20	Saint Urbain	Favorable	Les élus saluent les actions du PLH apprécient les aides à la rénovation énergétique approuve la mixité des logements proposée saluent l'effort financier de la CAPLD pour ce PLH.	→		Pas de modification à envisager
21	Tréflévénez	Favorable	Sans observation ou remarque	→		Pas de modification à envisager
22	Trémaouézan	Favorable	Sans observation ou remarque	→		Pas de modification à envisager

## B- le pôle métropolitain du Pays de Brest

- Ce dernier n'a pas fait de retour, son avis est réputé favorable.

## 2- Evolution du document

Au vu de l'analyse des avis exprimés dans les tableaux ci-dessus, les évolutions de certaines actions et pièces du dossier impliquent un 2ème arrêt comme spécifié dans l'article R302-10 du CCH.

Les modifications apportées au projet sont les suivantes :

DOCUMENT CONCERNE	MODIFICATION
Programme d'actions PLH	Action 1 clarification concernant la production de petits logements en ajoutant la définition sur les typologies de logement issue de l'INSEE et en réécrivant la mesure
Programme d'actions PLH	Action 1 clarification de la répartition de la production des logements locatifs sociaux (notamment sur les proportions entre PLAI PLUS et PLS)
Programme d'actions PLH	Action 5 ajout d'une réflexion sur les nouvelles formes d'habitat léger et leurs traductions réglementaires
Bilan de l'ancien PLH	Modification d'erreurs matérielles p3 et p13 (chiffres bilan intervenants ADIL <u>energence</u> <u>citemetrie</u> )
Bilan de la procédure PLH et de la concertation menée	Evolution du document vers un recueil procédure et bilan de la concertation
Bilan de la procédure PLH et de la concertation menée	Ajout d'une partie analyse <u>suite à</u> l'arrêt du projet de PLH
Bilan de la procédure PLH et de la concertation menée	Annexes complétées : délibération d'arrêt du projet, délibérations des communes ayant formulé un avis

Le diagnostic et les quatre orientations n'ont pas été modifiés.

- Habiter sur le territoire
- Maîtriser le foncier
- Rénover les logements
- Faire vivre la politique de l'habitat

Le programme d'actions reste inchangé sur sa trame initiale.

## AXE 1 HABITER SUR LE TERRITOIRE

ACTION	MESURES
1 Maintenir le dynamisme démographique et répondre aux besoins en logements	Produire 300 logements/an pour maintenir le dynamisme démographique et répondre aux besoins en logements, en confortant les équilibres du territoire et en proposant des typologies en adéquation avec les besoins
2. Proposer une offre de logement abordable pour toute la population	Développer une offre privée et publique de logement abordable, tout en veillant à proposer des produits permettant l'accession à la propriété.

3. Faciliter les parcours résidentiels sur le territoire pour tous les publics	Promouvoir un habitat adapté pour le public senior, les jeunes et saisonniers, les gens du voyage, les ménages en situation de précarité.
--	---

## AXE 2 MAÎTRISER LE FONCIER

ACTION	MESURES
4. Définir et mettre en place une stratégie foncière avec les communes au service du renouvellement urbain	Développer des outils au service d'une stratégie foncière à l'échelle de l'agglomération Accompagner les communes à avoir une politique foncière au service du logement Soutenir les projets de renouvellement urbain
5. Encourager la densification des fonciers existants et la sobriété foncière comme modèle de développement	Appliquer les densités sur les projets de construction Expérimenter de nouvelles formes urbaines Instaurer le permis de diviser
6. Utiliser le volet fiscalité comme levier incitatif pour remobiliser le foncier	Appliquer une taxe sur la Propriété non bâtie majorée sur les terrains constructibles Imposer les plus-values lors de la première cession à la suite de la modification du PLUI

## AXE 3 RÉNOVER LES LOGEMENTS

ACTION	MESURES
7. Mobiliser et améliorer le parc privé de logements existants	Poursuivre les dispositifs opérationnels en cours d'amélioration de l'habitat Accompagner la dynamique de la plateforme TINERGIE et massifier la rénovation de l'habitat Inciter à la rénovation via le financement
8. Intervenir sur la vacance	Réfléchir sur la mise en place de la taxe d'habitation sur les logements vacants Instaurer une prime de sortie de vacance Développer des outils de connaissance et d'intervention
9. Requalifier le parc locatif social	Assurer la qualité du parc locatif social Accompagner l'adaptation des logements du parc social Développement d'une offre locative sociale et la requalification du parc
10. Connaître les copropriétés	Observer le parc de copropriétés

## AXE 4 FAIRE VIVRE LA POLITIQUE DE L'HABITAT

ACTION	MESURES
11 - Développer les outils pour suivre et évaluer	Créer un observatoire de l'habitat et du foncier et suivre les potentiels et les consommations foncières Valoriser les informations et partager la connaissance
12 – Renforcer les moyens d'ingénierie au service du PLH	Installer et déployer la gouvernance du PLH Suivre et évaluer les actions du PLH Dédier les moyens humains adaptés
13 – Piloter et coordonner les politiques de l'habitat	Renforcer le partenariat avec les acteurs du logement Installer et faire vivre la CIL Mettre en place le plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs

14 - Communiquer et faire connaître les dispositifs	Sensibiliser les communes Informers les ménages Élaborer les outils de communication Instaurer des événements et temps forts
---	---

L'enveloppe budgétaire prévue pour les 6 années de mise en œuvre reste inchangée.

AXE 1 : HABITER SUR LE TERRITOIRE	
Action 1 : Maintenir le dynamisme démographique et répondre aux besoins en logement	PLUi
Action 2 : Proposer une offre de logement abordable pour toute la population	2 391 000 €
Action 3 : Faciliter les parcours résidentiels sur le territoire pour tous les publics	806 500 €
AXE 2 : MAITRISER LE FONCIER	
Action 4 : Définir et mettre en place une stratégie foncière avec les communes au service du renouvellement urbain	750 000 €
Action 5 : Encourager la densification des fonciers existants et la sobriété foncière comme modèle de développement	72 000 €
Action 6 : Utiliser le volet fiscalité comme levier incitatif pour remobiliser le foncier	-
AXE 3 : RENOVER LES LOGEMENTS	
Action 7 : Mobiliser et améliorer le parc privé de logements existants	2 512 500 €
Action 8 : Intervenir sur la vacance	150 000 €
Action 9 : Requalifier le parc locatif social	495 000 €
Action 10 : Connaître les copropriétés	-
AXE 4 : FAIRE VIVRE LA POLITIQUE DE L'HABITAT	
Action 11 : Développer les outils techniques pour suivre et évaluer	-
Action 12 : Renforcer les moyens d'ingénierie au service du PLH	360 000 €
Action 13 : Piloter et coordonner les politiques de l'habitat	114 300 €
Action 14 : Communiquer et faire connaître les dispositifs	110 000 €
<b>TOTAL dépenses sur la durée du PLH</b>	<b>7 761 300 €</b>

Les prochaines étapes concernent la transmission du projet au préfet de Département, de Région et la saisine du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) au cours des mois avril-mai 2024.

## DÉLIBÉRATION

Vu le Code général des collectivités territoriales,  
 Vu le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment les articles L.302-1 et suivant et les articles R302-1 et suivants ;  
 Vu les statuts de la Communauté d'Agglomération du Pays de Landerneau-Daoulas,  
 Vu la délibération n°DCC2021-099 en date du 24 juin 2021 engageant la procédure d'élaboration d'un nouveau Programme Local de l'Habitat (PLH) ;  
 Vu la délibération n°DCC2023-196 en date du 8 décembre 2023 portant 1<sup>er</sup> arrêt du Programme Local de l'Habitat ;  
 Vu les délibérations et avis favorables ou réputés favorables des communes membres et du Pôle métropolitain du pays de Brest ;  
 Considérant la nécessité de poursuivre la mise en œuvre et l'animation d'une politique de l'habitat afin d'assurer le développement d'un parc résidentiel attractif et diversifié sur le territoire mais également de permettre l'accès à tous au logement ;  
 Considérant que l'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat est obligatoire dans les

Communautés d'agglomération et qu'il comprend un diagnostic sur le fonctionnement du marché local

du logement et sur les conditions d'habitat dans le territoire auquel il s'applique, un document d'orientations comprenant l'énoncé des principes et objectifs du PLH et un programme d'actions détaillé pour l'ensemble du territoire ;

Considérant que 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 une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements ;

Considérant que l'ensemble des modalités relatives à la concertation et à la gouvernance a été organisée et mis en place conformément à la délibération engageant la procédure en 2021. En effet, la méthode d'élaboration du projet a permis d'associer l'État, les communes et les acteurs de l'Habitat du territoire.

Considérant l'examen des avis reçus et les évolutions proposées pour ce nouveau projet,

Vu l'avis favorable de la Commission attractivité du 11 mars 2024

Vu l'avis favorable de la Bureau communautaire du 5 mars 2024

**Le conseil de Communauté selon le décompte des voix suivant :**

Pour : 46

Abstention : 2

BODILIS Jean-François, LETEURE Tiphaine

**Article 1 : prend acte des avis recueillis sur le projet suite à la phase de consultation des communes et du pôle métropolitain du Pays de Brest,**

**Article 2 : approuve les évolutions proposées au projet et décrites dans la présente délibération,**

**Article 3 : arrête le projet de Programme Local de l'Habitat (2024-2029) une seconde fois et valide les documents constitutifs tels qu'annexés à la présente délibération : le diagnostic, les orientations stratégiques, le programme d'actions, le bilan de l'ancien PLH, le bilan de la procédure de PLH et de la concertation menée et la note de synthèse,**

**Article 4 : autorise le président à transmettre le projet pour avis au Préfet de Département, de Région et saisine du CRHH,**

**Article 5 : autorise le président ou son représentant à signer tout document permettant la mise en œuvre de ces décisions.**