

EXTRAIT du REGISTRE des DÉLIBÉRATIONS du CONSEIL MUNICIPAL d'HILLION SÉANCE du lundi 19 mai 2025

Date de convocation : 13 mai 2025

Date d'affichage : 13 mai 2025

Nombre de Conseillers en exercice : 27

Nombre de Conseillers présents : 22

Nombre de Conseillers votants : 27

L'an deux mille vingt-cinq, le lundi dix-neuf mai à dix-huit heures trente minutes, le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni à la salle du Conseil Municipal en séance publique sous la présidence de Madame le Maire.

Étaient présents : A. Guennou – M. Cosson – A. Jégouic – I. Crézé – W. Macé – V. Rosnarho – H. Bourdonnais – M. Chaplain – G. Kuntz – D. Boulaire – B. Delanoë – M. Devrand – E. Allanic – F. Le Meur – A. Mercier – I. Lévêque – F. Deniaux – V. Gaudu – R. Trivin – E. Guy-Claereboudt – P. Carrière & A. Le Texier formant la majorité des membres en exercice.

Étaient absents excusés : M. Colas donnant procuration à A. Jégouic, V. Rebours donnant procuration à A. Guennou, A.G. Bertrand donnant procuration à V. Rosnarho, S. Rault donnant procuration à M. Devrand, S. Hamon donnant procuration à E. Allanic.

Était absent : néant

Madame Virginie Rosnarho est nommée secrétaire et Madame Eva Guy-Claereboudt, secrétaire adjointe.

OBJET :

SAINT-BRIEUC ARMOR AGGLOMÉRATION – 1^{er} ARRÊT DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) 2025-2031 – AVIS DE LA COMMUNE

Rapporteur : Annie GUENNOU, Maire et Isabelle CRÉZÉ, Adjointe chargée de l'Habitat, du Logement, du Parcours Résidentiel et de la Santé

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.

Le Programme Local de l'Habitat 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 notamment :

- 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 ;
- les actions et opérations de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;
- les actions et opérations de rénovation urbaine et de renouvellement urbain, notamment celles mentionnées par la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 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 ;
- les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- les réponses apportées aux besoins particuliers des étudiants.

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

1. La méthode menée pour l'élaboration :

Ce projet de PLH a été construit de manière participative en associant les communes, les partenaires institutionnels et les professionnels du secteur, ainsi que le Conseil de développement à chaque étape de l'élaboration que ce soit sous la forme d'ateliers, de comités de pilotage, d'instances (bureaux, conférences des maires, réunions des maires territorialisées) ou de réunions de travail bilatérales. SBAA a également organisé les rencontres de l'Habitat fin 2024, afin d'associer tous les acteurs de l'Habitat.

A ce jour, plus de 70 réunions ont ainsi été menées pour aboutir au document présenté.

Les orientations s'appuient sur les points clefs du diagnostic tout en s'adaptant aux nouveaux défis et contextes, législatifs (loi ZAN, loi Climat et Résilience, loi 3DS ...) et structurels (hausse du coût de la construction, hausse des taux d'intérêt, hausse du prix du foncier, difficultés des bailleurs sociaux et de la promotion privée, arrêt de certains dispositifs comme le Pinel ...).

Ce PLH reprend les enjeux et des difficultés auxquelles il fallait répondre dans les précédents PLH mais la crise actuelle, les nouveaux enjeux de la rénovation thermique, du vieillissement, du ZAN ..., ainsi que les difficultés à loger des jeunes, des travailleurs précaires, font que ce PLH doit répondre à toutes ces problématiques et les besoins en logement sont très forts.

La projection démographique retenue au SCOT et au PLUi nécessite de produire un volume de 800 logements par an. Le PLUi fixe un cadre dans la trajectoire ZAN, et il est nécessaire désormais de mettre en place les outils et dispositifs pour produire du logement dans ce nouveau contexte.

Il y a également un enjeu important en matière de réhabilitation : à la fois la réhabilitation thermique, mais aussi, l'adaptation des logements au vieillissement et à la perte d'autonomie.

Enfin, le PLH doit apporter des réponses permettant aux ménages aux revenus modestes, aux jeunes, aux seniors, de se loger, ainsi qu'aux enjeux des publics en précarité.

2. Le contenu du PLH de Saint-Brieuc Armor Agglomération :

Le PLH est au cœur du Projet de territoire de l'Agglomération, c'est un document transversal dont l'action s'inscrit pour « un territoire attractif, solidaire et durable ».

Avec ce PLH, l'Agglomération souhaite pérenniser les actions déjà engagées pour accompagner la production de logements, renforcer son action dans le domaine de l'habitat existant, et bien sûr répondre aux besoins des habitants du territoire, du besoin des jeunes aux personnes en perte d'autonomie en passant par les travailleurs.

L'objectif partagé est de disposer d'un PLH qui soit à la fois ambitieux et réaliste.

2.1. Les éléments clefs du diagnostic

Une analyse socio-démographique a permis de faire apparaître quelques points clefs qui alimenteront les orientations et le programme d'actions :

- une croissance démographique modérée mais réelle ;
- un nombre important de ménages lié notamment au desserrement des ménages ;
- une augmentation de la population âgée ;
- une stagnation des ressources des ménages ;
- une augmentation de la demande locative sociale ;
- un manque d'offre locative privée ;
- un manque de petits logements, notamment pour les jeunes ou les personnes seules ;
- une difficulté des ménages modestes à se loger et notamment à accéder à la propriété.

2.2. Le document d'orientations

A la lumière du diagnostic et des enjeux, 5 orientations ont été retenues :

- Orientation 1 : Poursuivre un développement résidentiel maîtrisé pour répondre aux besoins de la population actuelle et accueillir de nouveaux habitants ;
- Orientation 2 : Fluidifier les parcours résidentiels des ménages en produisant une offre abordable et adaptée à leurs besoins ;
- Orientation 3 : Bien vivre dans son logement en améliorant la qualité du parc de logements existants et le cadre de vie des ménages ;
- Orientation 4 : Proposer une réponse adaptée aux besoins des publics spécifiques ;
- Orientation 5 : Piloter et coordonner la politique de l'habitat.

2.3. Le programme d'actions

Le programme d'actions est bâti autour des 5 orientations, déclinées en 17 actions constituant la feuille de route de l'Agglomération.

Le programme d'actions est détaillé dans les annexes.

Chaque action fait l'objet d'une fiche détaillée qui regroupe les éléments indispensables à sa réalisation : contenu, mesures, 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.

3. Le Budget prévisionnel du PLH de Saint-Brieuc Armor Agglomération :

L'ambition de ce PLH est étroitement liée aux moyens financiers qui lui seront alloués.

Le coût global des mesures prévues est estimé à :

- **34,5 millions d'euros** pour les investissements ;
- **1,2 million d'euros** pour le fonctionnement, hors ressources humaines nécessaires et hors éventuelle prise de délégation des aides à la pierre.

Ce Budget prévisionnel pourra faire l'objet d'une revoyure lors du Bilan à mi-parcours du PLH.

4. La procédure administrative :

L'écriture d'un PLH respecte une procédure cadrée par le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH). Cette démarche s'inscrit dans une politique forte et volontariste et doit respecter un déroulé normé.

Ainsi, par délibération du 6 avril 2023, SBAA a lancé les travaux d'élaboration en cohérence avec le projet de territoire et les grands schémas de secteur.

Cette première étape visait à désigner les personnes morales associées à la démarche, à mobiliser l'État et à lui demander son porter à connaissance réglementaire qui nous a été transmis pour engager la phase d'étude et de consultation et aboutir à un projet de PLH.

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

- Arrêt du 1^{er} projet de PLH au Conseil d'Agglomération du 13 mars 2025 (objet de la présente délibération) ;
- Transmission de la délibération et recueil de l'avis des Communes dans un délai de 2 mois (Article L302-2 du CCH) à compter de la notification ;
- Délibération communautaire de 2^{ème} arrêt du projet de PLH, après avis des Communes, le Conseil d'Agglomération du 26 juin est envisagé ;
- 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 2025-2031 (prévisionnel du Conseil d'Agglomération de novembre) (Si l'Etat (Préfet) n'adresse pas à SBAA une demande motivée de modifications).

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- **D'ÉMETTRE UN AVIS FAVORABLE** au 1^{er} arrêt du Programme Local de l'Habitat de Saint-Brieuc Armor Agglomération pour la période 2025-2031 tel que présenté en annexe de la présente délibération ;
- **D'AUTORISER** Madame le Maire à signer tout document afférent à ce dossier.

 **Annie GUENNOU,**
Maire.

