



VILLE DE PLOEMEUR
MORBIHAN

Envoyé en préfecture le 13/12/2016
Reçu en préfecture le 13/12/2016
Affiché le 13 DEC. 2016
ID : 056-215601626-20161212-DB20161222-DE

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS
DE LA COMMUNE DE PLOEMEUR**

Séance Publique du
12 Décembre 2016

**PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) 2017-2022 - AVIS DE LA COMMUNE SUR LE PROJET
ARRETE PAR LORIENT AGGLOMERATION**

Etaient présents :

Ronan LOAS, Teaki DUPONT, Antoine GOYER, David DREGOIRE, Hélène BOLEIS, Patricia QUERO-RUEN, Pascaline ALNO, Claudie LE BIHAN, Patrick GOUELLO, Bernard CLERGEON, Dominique QUINTIN, Pierre-Yves CAINJO, Jean-Luc MADEC, Katherine GIANNI, Isabelle LE RIBLAIR, Anne-Valerie RODRIGUES, Armelle GEGOUSSE, Philippe DONIES, Christelle CAINJO, Daniel LE LORREC, Irène BELLEC, Michel LE MESTRALLAN, Nolwenn DELALEF, Jean-Guillaume GOURLAIN, Thierry LE FLOCH.

Absents excusés ayant donné pouvoir :

Serge LECUYER à Ronan LOAS, Martine YVON à Patricia QUERO-RUEN, Yolande ALLANIC à Jean-Guillaume GOURLAIN, Sylvain BRITEL à Daniel LE LORREC.

Absents : Loïc TONNERRE, Michel ROUALO, Dominique SAURAY, Dominique DAUGES.

Secrétaire de séance : Katherine GIANNI

**Présents : 25
Pouvoirs : 04
Absents : 04**

**DIRECTION AMENAGEMENT
URBANISME FONCIER**

**PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) 2017-2022 - AVIS DE LA COMMUNE SUR LE PROJET
ARRETE PAR LORIENT AGGLOMERATION**

Rapporteur : Jean-Luc MADEC

Lors de sa séance du 11 octobre 2016, l'assemblée délibérante de la Communauté d'agglomération du Pays de Lorient a arrêté, en application du Code de la construction et de l'habitation et notamment des articles L. 302-2 et R. 302-9, son projet de programme local de l'habitat (PLH) pour la période 2017-2022.

Le nouveau PLH définit pour une durée de 6 ans les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements, à favoriser le renouvellement urbain ainsi que la mixité sociale, à améliorer l'accessibilité pour les personnes handicapées et à assurer entre les communes une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Les principaux partenaires de Lorient Agglomération (collectivités locales, services de l'Etat, bailleurs sociaux, associations œuvrant dans le domaine de l'habitat et du logement...) ainsi que les professionnels en matière d'habitat ont été associés à cette démarche.

Ces travaux ont abouti à la définition du projet de PLH pour la période 2017-2022 à l'issue d'un processus qui a compris trois étapes :

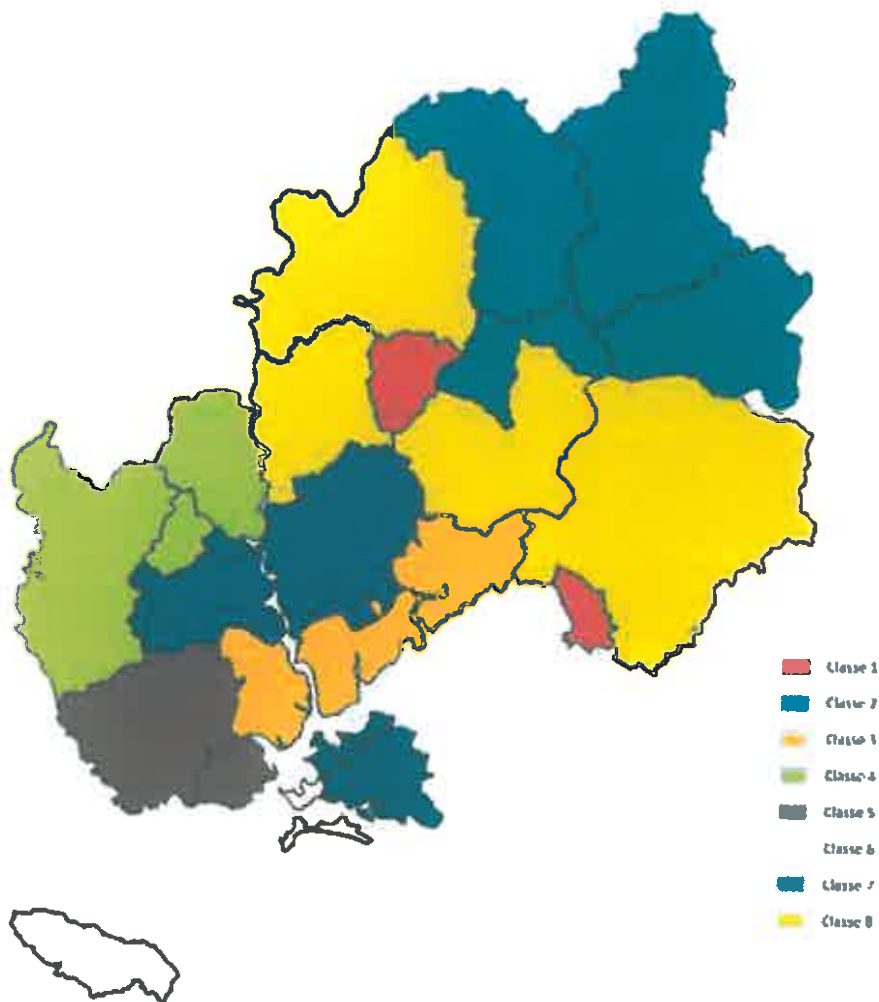
- I. **EN PREMIER LIEU, UN DIAGNOSTIC** a été établi analysant le fonctionnement du marché local du logement et les conditions d'habitat sur le territoire de l'agglomération. Ce diagnostic a fait ressortir :
 - Une croissance démographique faible (+0,14%/an) pour le Pays de Lorient essentiellement due à un solde migratoire à peine favorable ;
 - La poursuite de la diminution de la taille des ménages (2,1 personnes par ménage) et une population qui vieillit, en particulier sur le littoral ;
 - Une segmentation des vocations d'accueil : de plus en plus de personnes seules sont présentes dans le cœur d'agglomération tandis que les familles ont tendance à s'installer en deuxième couronne ;
 - Une difficile adéquation entre l'offre de logement et les moyens financiers des ménages : des ménages en nombre insuffisant ont les moyens d'acheter un logement au prix du marché (en particulier dans le neuf) ;
 - Une tendance à la paupérisation des demandeurs dans le parc locatif social : trois-quart d'entre eux ont des revenus inférieurs à 60 % du plafond HLM ;
 - Un affaiblissement de la production neuve depuis 2010, notamment en matière de logements individuels, les logements réalisés en collectif se maintenant légèrement mieux avec un soutien des collectivités locales : le bilan des trois premières années du PLH 2012-2017 fait ressortir une production moyenne de 885 logements neufs par an sur l'ancien périmètre de l'agglomération (19 communes) et 961 logements par an sur le nouveau périmètre (25 communes) ;

- Une production soutenue par le secteur du logement social : les logements sociaux représentent 30 % de la production neuve ;
- Un contexte immobilier plus détendu et plus favorable aux acheteurs ;
- Des ménages qui sont prêts à faire des concessions sur la taille des terrains pour rester à proximité du cœur d'agglomération (50 % des terrains viabilisés font moins de 390 m²) ;
- Un parc de logements existants qui monte en puissance : il s'avère attractif (localisation, surface, prix) mais nécessite une certaine vigilance (51 % du parc date d'avant 1975, 58 % est classé très énergivore, 328 copropriétés ont été identifiées comme fragiles).

Envoyé en préfecture le 13/12/2016
 Reçu en préfecture le 13/12/2016
 Affiché le 13 DEC. 2016
 ID : 056-215601626-20161212-DB20161222-DE

Huit secteurs ont été définis au sein de Lorient Agglomération à partir d'une liste d'indicateurs démographiques et socio-économiques (croissance, structure de la population, revenu disponible) et de la situation du parc de logement (dynamique, statuts d'occupation).

La commune de Ploëmeur se situe avec celle de Larmor-Plage dans le secteur classé 5 (cf carte ci-dessous).



2. EN SECOND LIEU, DES ORIENTATIONS ont été définies

Les objectifs prioritaires retenus et les principes de la politique locale de l'habitat sont les suivants :

- Viser la reprise démographique pour conserver l'attractivité du territoire et fidéliser sur le long terme les ménages : un objectif ambitieux de croissance démographique a été retenu au taux de 0,34 % par an, nécessitant la construction sur 6 ans de 6 600 logements ;
- Soutenir l'attractivité du parc de logements anciens ;
- Renforcer et équilibrer la production neuve ;
- Disposer d'un parc de logements durables ;
- Compléter la gamme de logements à destination des ménages les plus en difficulté.

Pour ce faire, trois orientations majeures ont été arrêtées : 1 - développer une offre d'habitat qui conjugue construction neuve et réhabilitation du parc ancien ; 2 - promouvoir un habitat durable et solidaire ; 3 - renforcer la gouvernance pour mener solidairement la politique de l'habitat.

3. ENFIN, UN PROGRAMME D' ACTIONS TERRITORIALISEES a été établi. Il décline les objectifs en 21 actions à conduire sur la période 2017-2022 et précise les modalités d'intervention de Lorient Agglomération, les partenariats envisagés et les coûts prévisionnels.

Eléments clés du PLH concernant la commune de Plœmeur

CARACTERISTIQUES ET ENJEUX DU SECTEUR

| Caractéristiques | Propositions d'enjeux |
|--|--|
| Viellissement, revenus élevés, peu de familles, faible dynamique démographique, proximité du pôle urbain | Faciliter l'accèsion des ménages primo-accédants Continuer de développer l'offre de logements sociaux à proximité des centralités et des dessertes en transport en commun |

Démographie

Source : Insee -- Recensements 2013

| | Population en 2013 | Evolution annuelle moyenne 2008-2013 | Nombre de ménages en 2013 | Taille des ménages en 2013 |
|-----------------------|--------------------|--------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| Ploemeur | 18 039 | -0,17% | 7 868 | 2,15 |
| Secteur 5 | 26 243 | -0,26% | 12 017 | 2,09 |
| Lorient agglomération | 201 024 | 0,25% | 94 723 | 2,07 |

Envoyé en préfecture le 13/12/2016
 Reçu en préfecture le 13/12/2016
 Affiché le plus tardivement le 13/12/2016
 ID : 056-215601626-20161212-DB20161222-DE

| | Solde naturel 2008-2013 | Solde migratoire 2008-2013 | Part des moins de 20 ans | | |
|-----------------------|----------------------------|----------------------------------|--------------------------------|-------|------|
| Ploemeur | -0,5% | 0,3% | 19,7% | 36,0% | 0,55 |
| | par an | par an | | | |
| Secteur 5 | 0,0% | 0,0% | 18,7% | 37,8% | 0,50 |
| | par an | par an | | | |
| Lorient agglomération | 0,0% | 0,2% | 22,6% | 28,0% | 0,81 |
| | par an | par an | | | |

| | Gain en habitants pour un logement construit 2008-2013 | Evolution nombre d'habitants 2008-2013 | Evolution nombre de logement 2008-2013 |
|-----------------------|---|---|---|
| Ploemeur | -0,36 | -155 | 432 |
| Secteur 5 | -0,50 | -348 | 657 |
| Lorient agglomération | 0,45 | 2 473 | 5 522 |

Parc de logement

Source : FILOCOM 2013

| | Nombre de logements | % Résidences principales | % Résidences secondaires | % Logements vacants |
|--------------------------|------------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------------------|
| Ploemeur | 9 790 | 83% | 12% | 5% |
| Secteur 5 | 15 234 | 81% | 14% | 5% |
| Lorient agglomération | 111 928 | 86% | 8% | 6% |

Occupation du parc de logement

Source : FILOCOM 2013

| | % propriétaires occupants | % locataires parc privé | % locataires HLM | % Logements vacants | Nombre de logements vacants * |
|--------------------------|------------------------------|----------------------------|---------------------|------------------------|-------------------------------------|
| Ploemeur | 76% | 17% | 6% | 5% | 465 |
| Secteur 5 | 74% | 19% | 6% | 5% | 717 |
| Lorient agglomération | 62% | 22% | 16% | 6% | 7 000 |

Source : DDTM 56

Envoyé en préfecture le 13/12/2016
 Reçu en préfecture le 13/12/2016
 Affiché le 13 DEC. 2016

| Commune SRU | Nombre de logements sociaux au 1er janvier 2015 | Soit en % des Résidences Principales |
|-------------|---|--------------------------------------|
| | | |
| Oui | 971 | 11,8% |

Construction neuve

Source : Sit@del2 – 2009-2014

Bilan de la construction neuve (logements commencés en date réelle)

| | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|---------------|------|------|------|------|------|------|
| Ploemeur | 122 | 110 | 46 | 169 | 229 | 36 |
| Secteur | 163 | 151 | 92 | 208 | 416 | 79 |
| Lorient aggio | 342 | 295 | 161 | 178 | 89 | 136 |

Objectifs de production dans le cadre du PLH

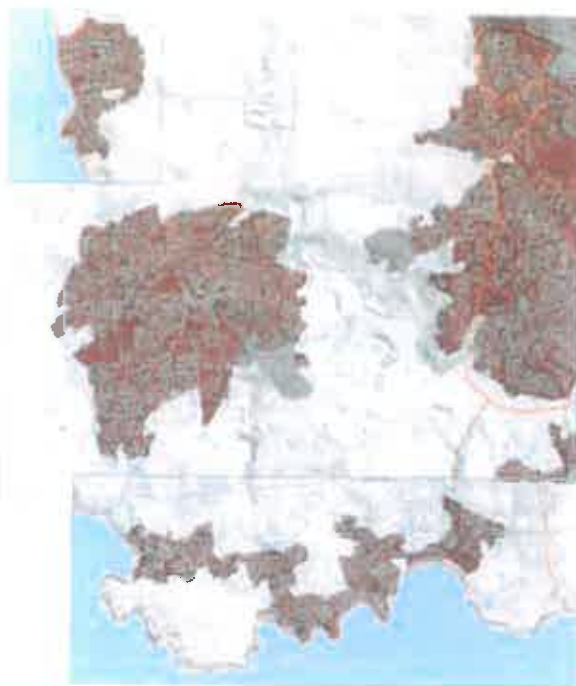
| | Logements neufs | | Logements sociaux | | |
|-----------------------|---------------------|-------------|--------------------------|---------------------|-------------|
| | Sur la durée du PLH | soit par an | % de la production neuve | sur la durée du PLH | Soit par an |
| Ploemeur | 509 | 85 | 30% | 162 | 27,0 |
| Secteur | 792 | 132 | | 252 | 42,0 |
| Lorient agglomération | 6 600 | 1 100 | | 1 695 | 282,0 |

| | Logements en accession à prix encadré | | |
|-----------------------|---------------------------------------|---------------------|-------------|
| | % de la production neuve | Sur la durée du PLH | Soit par an |
| Ploemeur | 10% | 5% | 9,0 |
| Secteur | . | 8% | 14,0 |
| Lorient agglomération | . | 1 107 | 184 |

Densité attendues

Objectifs du PLH

| | | |
|---------------------|----|-----------------------|
| Centralité | 80 | logements par hectare |
| Extensions urbaines | 35 | logements par hectare |



Conformément aux dispositions du Code de la construction et de l'habitation, le PLH arrêté doit être soumis pour avis aux communes membres de Lorient Agglomération.

Outre un certain nombre de désaccords sur les données chiffrées et des faiblesses méthodologiques, la commune de Ploemeur déplore que la méthode de travail mise en œuvre pour l'élaboration du nouveau PLH n'ait pas permis aux communes participantes de recevoir à l'avance les documents de travail pour pouvoir y réfléchir dans de bonnes conditions, que les observations émises aient rarement été reprises dans les comptes rendus et que les avis formulés soient le plus souvent restés lettre morte.

Elle entend donc rappeler :

- que l'objectif de production de logements sociaux fixé dans le futur PLH à 30 % de la production neuve à Ploemeur, très supérieur au taux de 20 % visé à l'article L 302-5 du Code de la Construction et de l'habitation, n'est pas réaliste et risque, par les coûts excessifs qu'il engendre pour les opérateurs, d'aboutir à l'inverse du résultat recherché en dissuadant ces derniers d'investir dans la commune ;
- que la densité de 35 logements par hectare en zone d'extension urbaine ne correspond à aucune situation connue aujourd'hui à Ploemeur ; que la commune a proposé un taux de 25 logements à l'hectare, plus réaliste, en vue de répondre aux attentes des familles avec enfants susceptibles de s'installer à Ploemeur, qui constituent le cœur de cible de la politique d'urbanisme de la commune confrontée à un grave défi démographique ;
- que la modulation des densités de construction au sein des communes doit pouvoir se faire entre zones de renouvellement urbain et zones d'extension urbaine, et que cette faculté doit être reconnue au maire et non au président de la communauté d'agglomération ;

- que la modulation prévue pour les programmes immobiliers les plus importants dans la répartition entre logements locatifs sociaux et logements en accession à prix encadré doit se faire au profit du maire de la commune et non du président de la communauté d'agglomération,

Envoyé en préfecture le 13/12/2016
Reçu en préfecture le 13/12/2016
Affiché au public le 13/12/2016
13 DEC 2016
D-2016-215601626-20161212-DB20161222-DE

- qu'en l'absence de prise en compte de ces différentes demandes au cours du processus d'élaboration du PLH, la commune de Ploemeur ne peut qu'émettre un avis défavorable sur le Plan local de l'habitat du Pays de Lorient tel qu'il a été arrêté.

Vu l'avis de la Commission « Urbanisme et Logement » du 1^{er} décembre 2016 et après en avoir délibéré ;

Vu le rapport présenté en séance du Conseil municipal ;

LE CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré,

- EMET un avis défavorable sur le programme local de l'habitat 2017-2022 de la Communauté d'agglomération du Pays de Lorient ;
- DONNE tous pouvoirs au Maire pour l'exécution de la présente délibération.

Délibération adoptée à la MAJORITE - 8 CONTRE (groupe de l'opposition)

Le registre dûment signé.
Pour extrait certifié conforme.



Ronan LOAS,
Maire