

PRÉFET DE LA RÉGION BRETAGNE

Direction régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement
de Bretagne



Service Climat Énergie Aménagement Logement

**AVIS DU BUREAU DU CRHH
SUR LES PLH et PLUI-H**

Consultation électronique

Rédacteur : Joël CRUBLET
Tél. : 02 99 33 42 85
Fax : 02 99 33 42 73
Mél. : joel.crublet@developpement-durable.gouv.fr

Participants : Cf liste d'émargement
Excusés : Cf liste d'émargement
Diffusion : Membres du bureau du CRHH

| | |
|--|--|
| IDENTIFICATION DU PLUI-H PRÉSENTÉ | PLUI-H DE LEFF ARMOR COMMUNAUTE |
| AVIS DE L'ÉTAT | <p>Assurer les besoins en logements de la population</p> <ul style="list-style-type: none">• Le scénario de croissance démographique est trop ambitieux par rapport à la tendance de ralentissement de la croissance démographique déjà observée ;• Un objectif de production de 200 logements par an qui risque d'être trop important par rapport aux besoins réels ;• Pas de territorialisation des objectifs à l'échelle infra-intercommunale ;• Un objectif de 20 LLS/an clairement affiché, révélateur d'un besoin sur le territoire. <p><i>Les objectifs du PLUI-H doivent s'ajuster à la démographie réelle du territoire. Il y a donc un enjeu à suivre de manière fiable l'évolution de la population afin d'ajuster le niveau de production en fonction des résultats réels constatés.</i></p> <p>Prendre en compte le parc existant</p> <ul style="list-style-type: none">• Les actions déjà mises en place par la collectivité sont pérennisées (PIG et communication) ;• Une étude sur l'état du parc social est envisagée pour une réhabilitation future. <p><i>Le volet opérationnel du document sur cette thématique est relativement peu conséquent. Peu de nouvelles actions sont envisagées pour réhabiliter en profondeur le parc ancien et ainsi favoriser le renouvellement urbain.</i></p> <p>Gérer le foncier de manière économe</p> <ul style="list-style-type: none">• Un objectif chiffré de produire 35 % de l'offre de logements neufs au sein du tissu urbain existant est annoncé. |

Or la typologie des surfaces retenues semble très ouverte: la mobilisation d'une partie d'entre elles constituera de l'extension urbaine.

Cela remet en question la clarté des objectifs de production de logements et atténue sensiblement l'objectif de sobriété foncière exprimé dans ce PLUI-H.

Lutter contre la vacance

- Suite à une forte augmentation de la vacance sur la période précédente (+2 points), la collectivité souhaite affiner sa connaissance du phénomène.

Leff Armor Communauté doit traiter de manière globale cette thématique, en adaptant sa production globale de logements aux besoins réels constatés, et en tirant le fruit de l'étude sur la vacance par une programmation d'actions concrètes et opérationnelles. Cela passe aussi par la production a minima des 35 % de logements dans l'enveloppe urbaine pour reconquérir les centres bourgs.

Répondre aux besoins des populations spécifiques

- Gens du voyage : le PLUI-H intègre les objectifs du SDAGDV a minima.
- Publics défavorisés : la collectivité est encore en phase de prospection sur ce sujet. A ce stade les objectifs en matière de PLAI et PLAI-A ne sont pas encore déclinés.
- Personnes âgées-handicapées : pas d'action spécifique pour cette population qui est pourtant la principale porteuse de la croissance démographique du territoire.
- Jeunes : le PLUI-H identifie un réel besoin pour les étudiants et propose quelques actions pour y répondre. Un phasage entre diagnostic et actions opérationnelles aurait été opportun.

La gouvernance

- Le comité de pilotage sera l'organe fort de suivi des actions du PLUI-H et de ses conséquences sur le territoire ;
- La mobilisation envisagée de tous les acteurs du territoire doit renforcer la mise en oeuvre de la politique de l'agglomération. Un bilan annuel doit concrétiser cette surveillance du territoire.

La déclinaison humaine et financière de l'organisation du PLUI-H et de son suivi ne permet pas de comprendre précisément les moyens réellement mobilisables.

Avis général sur le projet de PLUI valant PLH de l'EPCI

Le PLUI-H de Leff Armor Communauté atteste de leur volonté de se saisir pleinement de la thématique de l'habitat sur son territoire. D'ailleurs, les documents analytiques fournis dans le cadre du PLUI-H permettent de bien appréhender le territoire, les dynamiques en cours et les enjeux à venir.

Cependant, si le diagnostic territorial et le projet d'aménagement et de développement durables répondent pleinement aux attendus, le programme d'actions s'avère insuffisamment développé pour répondre aux obligations de l'article L.302-1 du CCH.

De plus, le projet du PLUI-H présente une fragilité importante en termes de compatibilité avec les objectifs du prochain SCoT du Pays de Guingamp, arrêté le 13 décembre 2019.

Le volet Habitat présente ainsi un caractère très incomplet. Dans ce cadre, il n'est pas possible sur ces bases d'émettre un avis circonstancié pour un examen par les membres du CRHH.

Le volet habitat présente ainsi un caractère très incomplet. Il apparaît indispensable dès à présent de compléter le volet habitat et d'adapter le projet aux orientations du SCoT, avec un travail sur les points suivants :

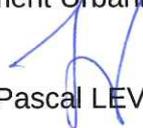
- la définition d'une croissance démographique en adéquation avec le projet du SCoT arrêté ;
- une production de logements conforme au document d'objectifs et d'orientations

| | |
|---|---|
| | <p>du SCoT, soit 185 logements ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - la mise en place de moyens de régulation permettant de répondre aux dynamiques constatées afin d'éviter une surproduction de logements ; - la baisse de la vacance ou a minima son maintien, en s'inscrivant dans le cadre du plan national pour la lutte contre la vacance ; - une production de logements sociaux en adéquation avec la population dont les revenus sont faibles sur ce territoire qui compte moins de 3 % de logements sociaux ; - la définition de la mixité sociale dans les typologies, la répartition des logements et des attributions sur le territoire ; - la définition des types de logements (social, privé, conventionnés, prêt locatif à usage social, PLAI, etc) ; - la territorialisation des besoins en logements au niveau de la commune et, le cas échéant, par groupe de communes en secteur rural ; - la gestion économe du foncier, en particulier avec une meilleure définition de l'enveloppe urbaine pour limiter son extension, en se conformant aux dispositions du SCoT arrêté qui fixe à 45 % la part de production des logements en enveloppe urbaine ; - la question environnementale et la définition d'aides opérationnelles à la rénovation énergétique ; - la définition d'actions concrètes pour l'ensemble des publics prioritaires, en complément des différents plans départementaux ; <p>un niveau financier d'investissement en adéquation avec les dynamiques territoriales à l'oeuvre et les objectifs définis par les points précédents ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - une évaluation précise des moyens humains alloués à la mise en oeuvre du volet habitat. |
| <p>AVIS DE LA COMMISSION PLH DU CRHH</p> | <p>Mme DETRAZ (Lorient Agglomération) salue la démarche volontariste de l'EPCI de se doter d'un PLH alors qu'il n'est pas obligatoire. Elle salue également un excellent diagnostic qui manque de traduction en plan d'actions opérationnelles.</p> <p>Elle souligne une ambition démographique qui semble surévaluée avec 200 logements neufs par an au regard d'une production de 125 logements par ans sur les dix dernières années. De plus, cela risque d'aggraver la vacance qui progresse.</p> <p>Elle pointe une absence de territorialisation par commune ou secteurs de communes qui ne permet pas d'objectiver une répartition équilibrée et diversifiée de la production de logements. Cette absence est une difficulté pour suivre la production de logements sur la communauté.</p> <p>Elle précise que ces deux points peuvent conduire à une consommation foncière difficilement maîtrisable au détriment du renouvellement urbain.</p> <p>Enfin, elle attire l'attention sur la proximité d'intercommunalités qui sont allées beaucoup plus loin dans leurs objectifs. Il convient de veiller à ne pas créer une iniquité territoriale et une distorsion d'attractivité.</p> <p>M.CHEVALIER (Dinan Agglomération) pointe également une croissance démographique envisagée trop ambitieuse en contradiction avec la croissance du nombre de logements vacants.</p> <p>Il soulève des objectifs de construction de logement social qui ne sont pas assez explicites notamment le nombre de produits et la répartition territoriale. Il soulève également l'insuffisance des outils à mettre en oeuvre pour lutter contre la vacance croissante des logements.</p> <p>Il rappelle que le PLH est un document cadre de programmation devant être en adéquation avec un diagnostic qui est de très bonne qualité sur ce territoire et le SCoT. Le PLH ne semble pas répondre à ces deux principes. Si la démarche est vertueuse, elle devrait pouvoir aller plus en profondeur pour en faire un véritable outil programmatique.</p> |

| | |
|----------------------------|--|
| | <p>M.GIROTTO (Morlaix Communauté) note également une ambition démographique très forte mais salue la volonté d'articuler l'ensemble des politiques publiques dans un projet de territoire pour faciliter la mise en œuvre de la politique de l'habitat.</p> <p>M.BERTRAND (SOLIHA) fait savoir qu'il existe un travail collaboratif entre SOLIHA et les acteurs de ce territoire. Toutefois, il précise que la stratégie et le programme d'actions devraient être améliorés notamment sur les points relevant de la territorialisation, de la densité et de la vacance.</p> <p>Malgré beaucoup de vacance, il remarque qu'il n'y a pas de problématique grave de déprise démographique. Il pointe également l'opportunité de mener une politique qui combine « grandes actions » et « petites idées efficaces ».</p> <p>Même si la démarche peut être soulignée, M.UGUEN (URAF) remarque que la croissance démographique semble démesurée et irréaliste. Il observe également une croissance des logements vacants qui est en contradiction avec l'ambition de construction de logements et ne prend pas en compte la sobriété foncière. Le traitement du foncier ne doit pas se faire au détriment des territoires limitrophes mais nécessite un engagement sur la maîtrise foncière de tous les territoires.</p> <p>M.MORIN (EPF) pointe également des projections démographiques paraissant surévaluées par rapport à la tendance observée.</p> <p>Il note que le PADD prévoit de réduire le nombre de nouveaux logements vacants. Toutefois, cet objectif devrait s'appuyer sur des actions plus structurelles sur la vacance et détailler les moyens pour mobiliser le bâti existant et éviter l'extension urbaine.</p> <p>Il pointe également des objectifs de densité faibles notamment pour les pôles et la frange littorale. Il regrette que l'optimisation foncière ne soit pas abordée (capacité de densification et de mutation des espaces bâtis, analyse des gisements de renouvellement urbain). Il s'interroge sur l'ambition en renouvellement urbain avec seulement 8 OAP sur 80 qui sont en renouvellement urbain.</p> <p>En résumé, il souligne que le PLUIH affiche quelques intentions intéressantes mais sans être assez volontariste sur la dimension foncière, la priorité à donner au renouvellement urbain et à la diversification du parc de logement.</p> |
| <p>AVIS DU CRHH</p> | <p>Avec 4 abstentions, 2 avis favorables avec réserves et 1 avis défavorable, l'avis est donc favorable mais à la condition que des réponses soient apportées aux points suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - définir une croissance démographique en adéquation avec le projet du ScoT arrêté ; - proposer des actions opérationnelles permettant de baisser l'évolution du nombre de logements vacants ; - territorialiser les besoins en logements au niveau de la commune et, le cas échéant, par groupe de communes en secteur rural (nombre, répartition et typologie (social, privé, conventionnés, PLUS, PLAI, ...)) ; - mieux appréhender la dimension foncière et plus particulièrement la maîtrise du foncier en redéfinissant les enjeux de renouvellement urbain permettant de limiter les extensions urbaines. |

A Rennes, le 15 mai 2020

Le Chef de la division
Aménagement Urbanisme Logement


Pascal LEVEAU