

EXTRAIT
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE KERFOT

Séance du 21 février 2020

L'an deux mil vingt, le 21 février à 18h00, se sont réunis au lieu ordinaire de leurs séances, les membres du conseil municipal, sous la présidence de Monsieur Jean-Claude VITEL, Maire.

Etaient présents: SAMSON-RAOUL Caroline; LE ROY Pierre pouvoir à VITEL Jean-Claude; THOMAS David; LE GUEN Anita pouvoir à CLECH Chantal; LE MEUR Yves; LE SENECHAL Caroline; OLLIVIER Patrick; PAUL Mickael ; FAVEAUX Roseline ; LE ROLLAND Marie-Aimée; CLECH Chanta; QUEMENER Marie-Paule; DELAUNAY Yvon; BOCHER Georges.

Etaient absents : Madame FAVEAUX Roseline

Monsieur OLLIVIER Patrick a été nommé secrétaire

ARRET DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH 2020-2025) DE GUINGAMP-PAIMPOL AGGLOMERATION.

En application de l'article L 302-1 du Code de la Construction de de l'Habitation, Guingamp-Paimpol Agglomération a lancé, par délibération du 26 septembre 2017, l'élaboration de son Programme Local de l'Habitat (PLH).

Expression d'un projet territorialisé, l'adoption et la conduite d'un PLH engage Guingamp-Paimpol Agglomération et ses 57 communes, ainsi que plusieurs autres acteurs, privés comme publics, dans la mise en œuvre partenariale de la politique de l'habitat définie sur l'ensemble du territoire de l'agglomération pour une durée de 6 ans.

Le projet de PLH ci-annexé établit ainsi pour la période 2020-2025, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements en et 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 ont été établis en tenant compte de l'évolution démographique et économique du territoire, 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 (SCOT) du PETR de Guingamp en cours de révision, ainsi que le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) et du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (SDAHGV) en vigueur.

Le projet de PLH 2020-2025 comporte, en application du Code de la Construction et de l'Habitation :

- Un diagnostic
- Un document d'orientation
- Un programme d'action

Guingamp-Paimpol Agglomération devra en outre animer un observatoire de l'habitat et du foncier afin d'établir, chaque année, un rapport visant à vérifier la bonne conduite du programme d'actions au regard des orientations stratégiques définies et des objectifs fixés.

Synthèse du diagnostic

Depuis les années 1970, le territoire de Guingamp-Paimpol Agglomération peine à retrouver une croissance de population malgré quelques secteurs géographiques plus attractifs au plan démographique, notamment à proximité des axes structurants que sont le RN12 et les routes départementales.

De manière générale, malgré des nuances assez prononcées entre les communes de l'Agglomération, le diagnostic relève notamment :

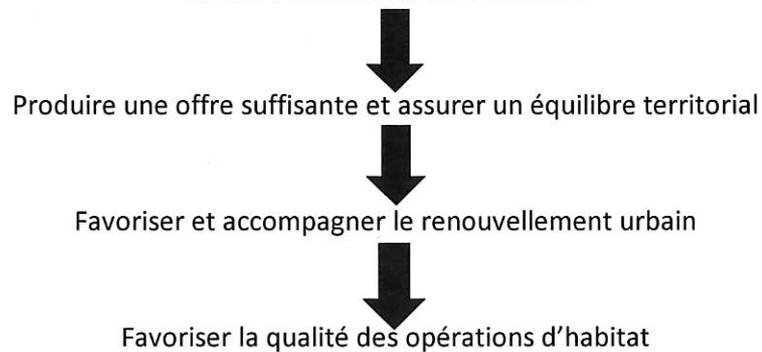
- Une accélération du vieillissement de la population, avec des problématiques croissantes de maintien à domicile, que ce soit en matière d'habitat adapté ou d'accès aux services.
- Une baisse continue de la taille moyenne des ménages notamment en lien avec le vieillissement des ménages mais aussi avec l'évolution du modèle familial. Le nombre de personnes seules ou de familles monoparentales ne cesse de progresser, avec un impact sur l'adéquation entre les typologies de logement et l'évolution de leur occupation.
- Un niveau de revenus des ménages relativement bas au regard des moyennes départementales et régionale, avec des secteurs de l'agglomération particulièrement exposés aux problématiques de solvabilité des ménages et leur accès ou leur maintien dans un logement de qualité.
- Un prix du foncier plus élevé au fur et à mesure de la progression vers la frange littorale, avec une proportion de résidences secondaires importante et de réels problèmes d'accès à un logement abordable, à l'année comme pour les travailleurs saisonniers.
- Un modèle de développement résidentiel autour des deux polarités structurantes de Guingamp et de Paimpol plutôt consommateur de foncier agricole et naturel des dernières années, et qui ont accéléré le phénomène de vacance au sein de la ville-centre.
- Une problématique de revitalisation des centres croissante pour la majorité des communes, avec une offre d'emploi souvent insuffisante pour améliorer ou maintenir à elle seule leur attractivité, posant ainsi de vrais enjeux en matière de qualité du cadre de vie et notamment des conditions d'habitat.
- Un modèle individuel qui reste prédominant notamment en milieu rural, avec une forte proportion de propriétaires occupants, mais une tendance d'inversion en ce qui concerne l'attrait de l'offre en lotissement par rapport aux dernières décennies : leur commercialisation est de plus en plus longue et la part du marché de l'ancien est en hausse.
- Un marché de l'immobilier ancien qui se porte plutôt bien : en 2016, le nombre de transactions dans le parc existant était 4 fois supérieur au nombre de logements commencés en construction neuve (827 contre 209)
- Un parc vacant globalement relativement important et en augmentation : le nombre de logements vacants ou amenés à le devenir en raison de son occupation (pyramide des âges) ou de son état (parc ancien et dégradé) constitue de fait une « capacité résidentielle utile » inexploitée moyennant leur amélioration en considérant des typologies et niveaux de confort actuellement recherchés.
- Des besoins en matière d'attractivités résidentielle pour de futurs habitants, mais aussi des problématiques persistantes pour les ménages déjà présents et en particulier pour les plus fragiles ou ayant des besoins spécifiques. La précarité énergétique et le mal-logement sont souvent des dénominateurs communs aux problèmes d'accès au logement. Les besoins d'hébergement, y compris liés à l'emploi temporaire, demeurent importants.

Les orientations proposées pour la politique de l'habitat 2020-2025

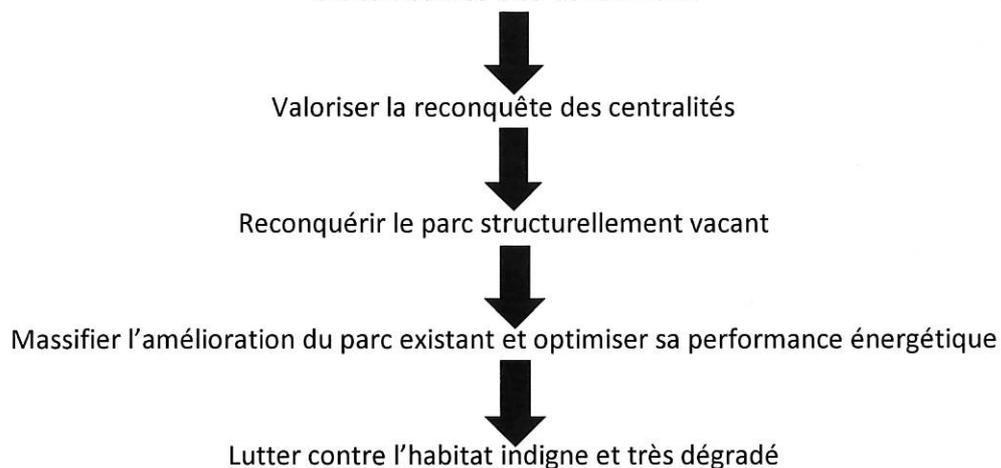
Le diagnostic établi appelle plusieurs ambitions fortes pour le territoire. Le document d'orientation du projet de programme local de l'habitat, élaboré avec l'ensemble des partenaires du comité de pilotage « PLH » prévoit 5 orientations majeures pour la politique locale de l'habitat à mener sur l'Agglomération d'ici 2025.

Ces orientations, à la base de la structuration du programme d'action du PLH, sont délinées comme suit :

Maintenir un rythme volontariste de production de logement respectueux des équilibres et des ressources du territoire



Mobiliser le parc existant comme levier de réponse aux besoins en logements et d'attractivité des centralités



**Diversifier l'offre de logements pour l'adapter aux besoins des ménages et aux évolutions
sociétales**

Encourager la mixité sociale via le développement d'une offre locative sur le territoire

Accompagner l'accession abordable

Expérimenter des solutions innovantes pour l'habitat de demain

Mieux répondre aux besoins spécifiques

Développer des solutions spécifiques pour les publics en mobilité et jeunes en difficulté ; améliorer les conditions d'accès des jeunes au parc de droit commun

Proposer des solutions diversifiées pour répondre à la pluralité des besoins et attentes des seniors

Répondre aux besoins des gens du voyages

**Définir et asseoir le rôle et le positionnement de l'Agglo comme pilote et fédérateur des
interventions habitat**

Poursuivre l'observation des évolutions du marché local et du contexte général et suivre la mise en œuvre du PLH

Centraliser et diffuser l'information « habitat » et améliorer la connaissance des actions engagées

Favoriser la synergie entre les acteurs locaux de l'habitat

Synthèse du Programme d'action

Afin de traduire ces orientations en objectifs ambitieux mais réalisables, le projet de PLH de Guingamp-Paimpol Agglomération prévoit :

- Les objectifs d'offre nouvelle correspondant à l'ambition de croissance démographique de +0.3%/an telle que fixée dans le projet de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) en cours d'élaboration. Cette ambition se traduit à l'échelle de l'Agglomération par l'objectif d'observer 1890 résidences principales supplémentaires à l'issue des 6 ans du PLH, soit 315 résidences principales chaque année.
- La reconstitution d'une capacité résidentielle obtenue par remobilisation du bâti existant, correspondant à près de 40% des objectifs de production susmentionnés. L'essentiel de ce potentiel renouvelé devra être obtenu par la réoccupation du parc vacant. D'autres modes de production sont également encouragés dans le respect des besoins identifiés et notamment des typologies manquantes sur les différents secteurs de l'Agglomération : les changements de destination, divisions pourront ainsi également contribuer à cet objectif de remobilisation du tissu urbain en favorisant une offre d'habitat renouvelée au cœur des communes et leurs aménités (commerces, services, équipements, ...)
- Une traduction opérationnelle de cette politique de sobriété foncière, avec le renforcement des actions et opérations d'amélioration et de réhabilitation déjà à l'œuvre sur le parc existant, public comme privé, et la mise en place de dispositifs plus spécifiques en matière de requalification du bâti ou de renouvellement urbain.
- La mise en place d'une structure d'accueil des ménages afin de mener des actions individualisées en matière de sensibilisation, de conseil et d'accompagnement vers la réalisation de travaux d'amélioration des logements.
- La mise en place de dispositifs d'observation, de planification et de portage foncier au sein des centralités des 57 communes, ainsi que de soutien aux études et travaux pouvant concourir aux opérations de reconquête de leur parc de logement dégradés et/ou vacants.
- La retranscription des actions et opérations d'accueil et d'habitat destinées aux personnes dites gens du voyage telles qu'adoptées dans le dernier schéma départemental y afférent (SDAGV) notamment sur les secteurs de Paimpol, Guingamp et de Callac ;
- Des réponses aux besoins particuliers des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières et aux besoins particuliers des étudiants, ou encore aux besoins particuliers des personnes en situation de perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap, par le développement d'une offre nouvelle et l'adaptation des logements existants.

Vu la conférence des Maires du 3 Décembre 2019, et les demandes formulées afin de permettre une révision des objectifs du programme d'action lors du bilan triennal du PLH (objectifs de production par communes notamment), et au vu les ajustements opérés a posteriori dans le projet de programme d'action pour en tenir compte,

Le PLH prévoit pour Kerfot, 6 droits à construire sur 10 ans et 6 réhabilitations.

Actuellement, nous délivrons 2 droits par an, d'où une baisse inévitable de la démographie et une potentielle fermeture de l'école.

D'autre part, les travaux d'aménagement de la RD 7 ont déjà détruit 4 habitations sans compensations (perte de 6 ans de droit à construire)

Les amendements proposés, si ils sont une ouverture, ne sont pas suffisants pour assurer l'évolution démographique.

Les projets de lotissements en étude (7 à 12 lots pour 6 autorisations) sont donc susceptibles d'être remis en cause, ainsi que l'équilibre financier de l'opération.

Et il y a aussi un risque de pression foncière sur les terrains et le bâti existant.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal n'accepte pas ce programme.

Délibération : Contre : 12

Abstentions : 2

Pour copie conforme
Le Maire