Envoyé en préfecture le 16/12/2025
Reçu en préfecture le 16/12/2025
Publié le
ID : 029-212902167-20251211-DLIB_20251212-DE

COMMUNE DE PLUGUFFAN

Séance du 11 décembre 2025
Délibération n° 2025-12-12
Domaine d'intervention : 2.1
Nomenclature « Actes »
Nombre de conseillers en exercice : 27

Extrait du registre des délibérations du conseil municipal

L'an deux mille vingt-cinq le onze décembre, à vingt heures et trente minutes, le conseil municipal de PLUGUFFAN, régulièrement convoqué le cinq décembre deux mille vingt-cinq, s'est réuni à la mairie, sous la présidence de Monsieur Alain DECOURCHELLE, Maire.

Étaient présents tous les conseillers en exercice, à l'exception de Madame Françoise GUIZIOU, Madame Nathalie CADIOU-LE BERRE et Madame Chloé VELLY.

Madame Françoise GUIZIOU a donné procuration à Madame Edith PLOUZENNEC ;
Madame Nathalie CADIOU-LE BERRE a donné procuration à Monsieur Ronan LE QUÉAU.

Madame Julie GUILLERMOU a été élue secrétaire de séance.

OBJET : Avis sur le projet de Programme Local de l'Habitat 2026-3031 de QBO

Contexte de l'élaboration du PLH 2026-2031

Le Programme Local de l'Habitat est un outil de planification stratégique à l'échelle intercommunale. Élaboré pour une durée de six ans, il définit les réponses à apporter aux besoins en logement et en hébergement, structure les interventions en matière de production, de réhabilitation, d'accompagnement des publics, et constitue un levier de coordination des politiques locales de l'habitat.

Le projet de PLH 2026-2031 de Quimper Bretagne Occidentale est le fruit d'un processus de concertation approfondi, et de validation incluant :

- des rencontres avec les maires des communes membres ;
- des entretiens ciblés avec les partenaires de l'habitat et les services communautaires ;
- la tenue de quatre ateliers thématiques réunissant élus, bailleurs, professionnels de l'habitat et associations ;
- validation en comités de pilotage (6 novembre 2024, 13 mars 2025, 18 juillet 2025) et présentation en Conférence intercommunale du logement (15 novembre 2024).

Principaux enseignements du diagnostic territorial

Le diagnostic, reposant sur l'analyse de données quantitatives et qualitatives et sur les contributions des acteurs locaux, met en évidence :

Envoyé en préfecture le 16/12/2025
Reçu en préfecture le 16/12/2025
Publié le
ID : 029-212902167-20251211-DLIB_20251212-DE

- Une croissance démographique portée par un solde migratoire positif, avec une part importante de jeunes actifs (25-40 ans), mais un vieillissement progressif de la population ;
- Une offre de logements relativement diversifiée mais quantitativement insuffisante et inadaptée à la structure des ménages, souvent composés d'une ou deux personnes ;
- Des parcours résidentiels contraints par la tension du marché locatif saturé, l'accession difficile (augmentation du prix des biens), et une demande de logement social en forte hausse (+40 % en trois ans) ;
- Un parc ancien, nécessitant d'importants efforts de rénovation pour garantir un cadre de vie durable notamment sur les copropriétés ;
- Des publics spécifiques en grande difficulté d'accès au logement : jeunes, saisonniers, étudiants, personnes en situation de précarité ou en rupture de parcours, pour lesquels les dispositifs d'accompagnement restent insuffisants.

Orientations stratégiques du PLH 2026-2031

À partir de ces constats, quatre grandes orientations structurent le projet de PLH :

1-Produire des logements en lien avec la dynamique économique et l'attractivité de Quimper Bretagne Occidentale ;

2-Déployer une politique habitat répondant aux enjeux de sobriété et de qualité de vie ;

3-Créer des solutions de logements adaptés aux divers besoins de la population ;

4-Renforcer la politique intercommunale de l'habitat, au service des spécificités locales et du développement équilibré de l'agglomération.

Programme d'actions 2026-2031

Le PLH 2026-2031 se distingue par une **ambition renforcée** de Quimper Bretagne Occidentale en matière de politique de l'habitat. En effet, au-delà de la reconduction ou la reconfiguration des dispositifs existants, la collectivité choisit de se doter de **23 actions structurantes** qui traduisent une volonté d'agir de manière globale, innovante pour répondre aux défis locaux.

Ainsi, l'agglomération s'engage sur des objectifs chiffrés élevés, en visant la production de **4 450 logements sur six ans, soit 740 logements par an**, dont **250 logements locatifs sociaux** par an pour lesquels le soutien de la collectivité est fortement revalorisé (action calibrée à 5,9M€ versus 3,6M€ pour le PLH 2019-2024), avec une attention particulière portée aux petites typologies (T1-T2-T3), essentielles pour répondre à la demande des jeunes, des étudiants et des ménages précaires ainsi qu'aux dynamiques de desserrement des ménages. Cette trajectoire prend en compte non seulement la dynamique démographique, la dynamique d'emploi mais également les besoins non satisfaits de la période précédente du fait du ralentissement de la construction (+40% de la demande locative sociale entre 2022 et 2024) et du développement des meublés de tourisme.

Cet effort est soutenu par un **dispositif financier inédit** : la création d'un **fonds d'intervention communautaire**, doté de 1,2 M€ sur la durée du PLH, venant compléter l'engagement des communes afin de sécuriser la réalisation d'opérations de logements sociaux et garantir leur qualité architecturale, urbaine et environnementale. Il conviendra d'en travailler les modalités avec les communes pour garantir des effets leviers plus que des effets d'aubaine sur les modèles économiques.

Envoyé en préfecture le 16/12/2025
Reçu en préfecture le 16/12/2025
Publié le
ID : 029-212902167-20251211-DLIB_20251212-DE

Parallèlement, QBO affirme une orientation forte en matière de **sobriété foncière et de qualité urbaine** : limitation de la consommation des espaces naturels et agricoles, élaboration d'une **stratégie foncière opérationnelle**, et accompagnement des porteurs de projets via une mission de conseil en architecture et paysage Cette approche s'inscrit dans une logique de **zéro artificialisation nette**, traduisant une ambition à la fois écologique et territoriale pour favoriser l'émergence d' « autres formes d'habiter ».

La collectivité ne se limite pas à la production : elle investit également dans la **valorisation du parc existant** (prime à la remise en location, lutte contre l'habitat indigne, rénovation énergétique), et soutient via un fonds dédié les **solutions innovantes dédiées aux publics spécifiques** : étudiants, jeunes actifs, travailleurs saisonniers, personnes en situation de vulnérabilité, seniors.

Enfin, pour garantir la réussite de ces objectifs, le PLH instaure une **gouvernance dédiée**, avec des instances de suivi annuelles et des indicateurs précis, permettant un pilotage rigoureux et une réactivité face aux besoins évolutifs du territoire

Le budget alloué – **près de 16 M€ sur la période**, en hausse par rapport au précédent PLH (13,5M€) – reflète cette volonté politique affirmée. Il s'agit donc de se donner les moyens d'une **action publique ambitieuse, cohérente et solidaire**, capable de répondre à la tension croissante sur le marché du logement, de soutenir l'attractivité économique du territoire et d'assurer un cadre de vie durable pour tous.

Le budget alloué au PLH pour la période 2026-2031 s'élève à **15 903 000 €, soit une moyenne annuelle de 2 650 500 €, équivalente à 25,8 € par habitant et par an**.

Le Conseil Municipal,

Vu le Code de la construction et de l'habitation, notamment son article L.302-2 relatif à la procédure d'élaboration et d'approbation du Programme Local de l'Habitat ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.151-5 et suivants concernant la cohérence entre les documents d'urbanisme et les objectifs de sobriété foncière ;

Vu la délibération du Conseil communautaire de Quimper Bretagne Occidentale en date du 25 septembre 2025 arrêtant le projet de PLH 2026-2031 ;

Considérant que ce projet fixe les objectifs de production de logements, de logements sociaux, de renouvellement urbain et de consommation foncière à l'échelle de chaque commune de l'agglomération ;

Considérant que, pour la commune de Pluguffan, les objectifs individualisés sont les suivants :

- Production annuelle moyenne de 34 logements, dont 11 logements locatifs sociaux ;
- Un taux de renouvellement urbain de 32%, représentant 11 logements par an en renouvellement ;
- Une production en extension de 23 logements par an, pour une consommation foncière maximale de 8.1 hectares sur la période 2021-2031 ;

Considérant que ces objectifs constituent la déclinaison locale des orientations intercommunales, et visent à répondre aux besoins en logements tout en respectant les principes de mixité sociale et de sobriété foncière ;

Considérant l'avis favorable de la commission « Travaux et urbanisme » réunie le 26 novembre 2025 ;

Envoyé en préfecture le 16/12/2025
Reçu en préfecture le 16/12/2025
Publié le
ID : 029-212902167-20251211-DLIB_20251212-DE

Entendu l'exposé de Monsieur Ronan L'HER, adjoint au maire ;

Après en avoir délibéré,
A la majorité des suffrages exprimés (pour : 22 ; contre : 01 ; abstention : 03) ;

- **EMET** un avis favorable sur le projet de Programme Local de l'Habitat 2026-2031 de Quimper Bretagne Occidentale.

- **PREND ACTE** des objectifs assignés à la commune en matière de production de logements, de logements sociaux, de renouvellement urbain et de consommation foncière, tels que précisés ci-dessus.

- **DEMANDE** que le présent avis soit transmis à Quimper Bretagne Occidentale dans le cadre de la procédure réglementaire prévue par l'article L.302-2 du CCH.

Le Maire,

Alain DECOURCHELLE