



Conseil Municipal  
3 novembre 2016 - 20 h 30

## COMPTE-RENDU SYNTHETIQUE

Département du Morbihan  
Arrondissement de Lorient

Commune de Quéven

Nombre de conseillers :

**En exercice : 29**

Présents : 23

Procurations : 6

Votants : 29

L'an deux mil seize, le trois novembre le Conseil Municipal de la commune de Quéven, dûment convoqué le vingt-huit octobre deux mil seize, s'est réuni en session ordinaire, en Mairie, à vingt heures trente, sous la présidence de Marc Boutruche, Maire.

**Etaient présents** : Marc BOUTRUCHE, Céline LEGENDRE, Benoît BERTRAND, Anne GUERDER, Sébastien DUHAMEL, Linda TONNERRE, Ludovic DINET, Jean-Louis DUGUE, Nicole NAOUR, Jean-Pierre ALLAIN, Fabrice KLEIN, Patricia GUYONVARCH, Pierre-Emmanuel HERVE, Hélène LANTERNIER, Jean-Luc LE FLECHER, Evelyne LE LEZ, Mona PONTHER, Gérard LE VILAIN, Micheline GARGAM, Raymond BOYER, Marc COZILIS, Ariane NOUEL, Danielle LE MARRE.

**Absents excusés ayant donné pouvoir** :

Myriam PIERRE à Céline LEGENDRE, Pierrette PARA à Mona PONTHER, Thierry CHAMPION à Ludovic DINET, Patrick LE PORHIEL à Danielle LE MARRE, Solen RAOULAS à Ariane NOUEL, François GUION à Marc COZILIS.

La séance est ouverte à 20 h 31.

Céline Legendre est désignée secrétaire de séance.

1	<b>Programme Local de l'Habitat (PLH) de Lorient Agglomération - Arrêt du projet de PLH 2017-2022</b>	Intercommunalité
---	---	------------------

Conformément aux dispositions de l'article L.5216-5 du Code Général des Collectivités Territoriales, Lorient Agglomération est compétente en matière de Programme Local de l'Habitat.

Par délibération en date du 30 septembre 2014, Lorient Agglomération a lancé l'élaboration de son Programme Local de l'Habitat (PLH) à l'échelle de ses 25 communes membres.

Il s'agit là du premier Programme Local de l'Habitat de l'intercommunalité créée au 1<sup>er</sup> janvier 2014 consécutivement à la fusion de la communauté d'agglomération de Lorient et de la communauté de communes de la région de Plouay du Scorff au Blavet. Il s'appuie sur les réflexions largement amorcées par les deux anciennes intercommunalités et sur les réflexions menées actuellement dans le cadre de l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Lorient.

Le Programme Local de l'Habitat définit les grandes orientations de la politique communautaire de l'habitat en matière de développement et de réhabilitation de l'offre de logement. Ces orientations se fondent sur un large diagnostic de l'habitat et se déclinent dans un programme d'actions. Celui-ci établit les modalités techniques, financières, réglementaires et partenariales de réalisation des objectifs du Programme Local de l'Habitat ainsi que les modalités de leur évaluation, conformément aux dispositions des articles L. 302-1 à L. 302-4-2 et R.302-1 à R.302-1-4 du code de la construction et de l'habitation.

### Un projet concerté

Le PLH proposé à ce jour repose sur une large concertation menée auprès des élus mais également des acteurs de l'habitat du territoire. Ainsi, diverses réunions ont été organisées :

- Des réunions individuelles avec les 25 communes membres ainsi que des réunions thématiques avec les maires et/ou leurs adjoints ;
- Des comités de pilotage pour acter les différentes phases du PLH ;
- Des comités techniques composés des personnes morales associées (Etat, Région, associations, chambre des notaires, représentants des bailleurs sociaux, des promoteurs...);
- Des rencontres thématiques avec les partenaires : établissements bancaires, bailleurs sociaux, promoteurs, lotisseurs, constructeurs, services DPDS/ DUO/ DHFP, Plan climat, ALOEN, ADIL, services de l'Etat, Agora, Conseil de développement, ... ;
- Des groupes de travail avec un panel d'habitants volontaires ;
- Deux séminaires organisés avec les partenaires « habitat ».

Ce sont ainsi plus de 88 réunions qui ont été organisées et qui ont donné lieu à des comptes-rendus. A cela s'ajoutent également des appels à contribution de tous les acteurs de l'habitat et notamment des élus.

### Un diagnostic partagé

Depuis le diagnostic du précédent PLH (2012-2017), des tendances lourdes se poursuivent mais le territoire fait également face à une nouvelle donne :

- Une croissance démographique faible et des ménages plus petits ;
- Un parc de logement ancien attractif (localisation, surface, points de vigilance (énergivore, concurrence du neuf, ...)) ;
- Une difficile adéquation entre l'offre de logements et les moyens financiers des ménages ;
- Un nouveau contexte de marché immobilier et de nouvelles attentes dues à l'évolution de la société ;
- Un parc social concentré sur le cœur d'agglomération ;
- Un affaiblissement de la production neuve depuis 2010 ;
- L'émergence d'un habitat plus économe en foncier ;
- Des spécificités à prendre en compte pour les communes situées sur le territoire de l'ex-Communauté de communes de la région de Plouay du Scorff au Blavet.

### Des enjeux de territoire

Les résultats du diagnostic soulèvent ainsi des enjeux auxquels les objectifs de la politique locale de l'habitat de Lorient Agglomération doivent répondre :

- viser la reprise démographique à la fois pour conserver l'attractivité du territoire de l'agglomération mais aussi pour fidéliser sur le long terme des ménages. Ainsi, un objectif de croissance démographique de 0.34 % par an ce qui nécessite la construction sur 6 ans de 6.600 logements a été retenu ;
- soutenir l'attractivité du parc ancien ;
- renforcer et équilibrer la production neuve ;
- disposer d'un parc de logements durables ;
- compléter la gamme de logements à destination des ménages les plus vulnérables.

### Une volonté politique réaffirmée dans les orientations retenues

Au-delà des aspects réglementaires imposés par les textes, les orientations expriment le souhait des élus tout d'abord de répondre aux attentes des habitants en matière de logement, au premier plan de leurs préoccupations avec l'emploi. Le logement est en effet un des éléments de qualité de vie et d'épanouissement personnel mais peut parfois être facteur d'inégalités criantes voire de ségrégation sociale. Le PLH offre l'opportunité de conjuguer l'amélioration du pouvoir d'achat des ménages, de contribuer à la transition énergétique, de s'inscrire dans un schéma d'aménagement durable du territoire et de développer l'activité économique dans le secteur du bâtiment.

La politique de l'habitat répond ainsi à un triple enjeu : humain, environnemental et économique. C'est pourquoi les élus ont choisi de déployer une politique de l'habitat ambitieuse et volontariste autour de trois orientations majeures, à la hauteur des enjeux mis en évidence par le diagnostic et partagés par l'ensemble des partenaires.

### Orientation 1 : Développer une offre d'habitat qui conjugue construction neuve et réhabilitation du parc ancien

Le PLH se donne comme objectif d'assurer le développement d'une offre de logements diversifiée pour répondre aux besoins de la population en place et inciter de nouveaux ménages à s'installer sur le territoire.

L'accroissement d'une offre neuve, notamment dans la perspective d'une prolongation de l'effort de construction de logements sociaux, et un marché de l'accession détendu, risquent de renforcer la concurrence avec l'offre dans l'ancien.

De plus, cela pourrait accroître la déqualification et la vacance des logements les plus fragiles du parc ancien (logements en difficulté, ...).

C'est pourquoi cette orientation vise à équilibrer l'offre de logements anciens rénovés, l'enjeu étant d'offrir une meilleure complémentarité entre ces marchés.

#### Orientation 2 : Promouvoir un habitat durable et solidaire

Le PLH s'inscrit dans la dynamique initiée au niveau national à travers différentes lois (loi SRU, lois Grenelle, loi ALUR, loi Ville, loi Transition Energétique...) et se donne pour objectif de promouvoir à travers cette orientation un habitat durable et solidaire.

Le PLH ne doit pas être conçu comme un simple outil de programmation en matière d'habitat. Il s'agit de viser la sobriété et l'efficacité en énergie et émissions de gaz à effet de serre, de préserver les ressources et l'environnement, mais aussi de maintenir et de développer une offre de logement qualitative et répondant aux besoins de tous (des plus aisés aux plus vulnérables et ce à tous les âges) et dans un souci d'équilibre social de l'habitat sur le territoire.

#### Orientation 3 : Renforcer la gouvernance pour mener solidairement la politique de l'habitat

La gouvernance représente une condition majeure de réalisation et de réussite de la politique locale de l'habitat. Avec un territoire élargi à 25 communes, cette gouvernance est l'élément essentiel de succès de la mise en oeuvre du PLH. Et ce d'autant plus que la loi du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (dite loi ALUR) a renforcé les intercommunalités dans leur rôle de chef de file de la politique du logement.

Cette gouvernance de projet active garantira une plus grande appropriation de la vision intercommunale du logement et une meilleure efficacité de l'action. Son rôle s'inscrit dans une logique partenariale de suivi des réalisations et de mise en cohérence des projets.

#### Un programme d'actions centré sur l'habitant

Les orientations définies ci-dessus se déclinent en 21 fiches actions thématiques et/ou territorialisées à conduire sur la période 2017-2022 et précisent les modalités d'intervention de Lorient Agglomération, les partenariats envisagés et les coûts prévisionnels.

#### Le rappel de la procédure d'approbation

Conformément à la procédure d'élaboration des PLH définie aux articles L302-1 et suivants et R.3021 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, le conseil communautaire a arrêté le projet de PLH le 11 octobre dernier. Il est maintenant soumis par le Président aux communes membres qui disposent d'un délai de 2 mois pour donner leur avis. Faute de délibération dans ce délai, leur avis est réputé favorable.

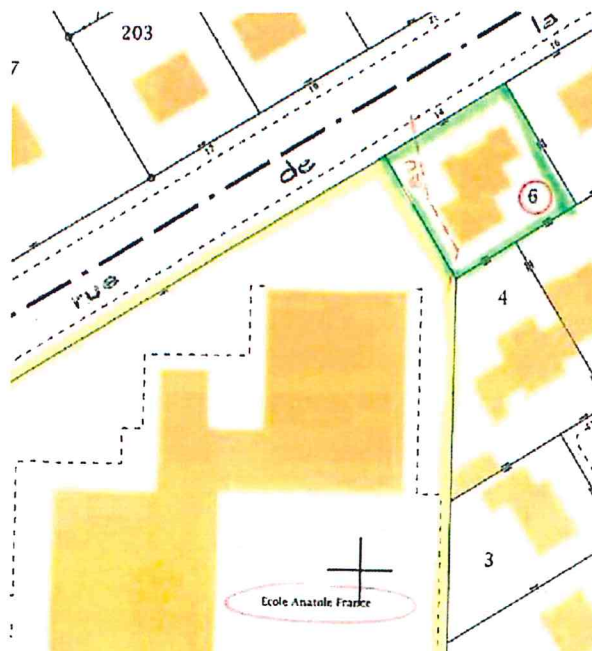
Au vu des avis exprimés par ces dernières, le Conseil communautaire, après modifications éventuelles, devra à nouveau délibérer sur le projet de PLH puis le transmettre au Préfet. Celui-ci le soumettra pour avis, dans un délai de 2 mois, au Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement. Cet avis sera transmis dans un délai d'un mois à Lorient Agglomération accompagné, s'il y a lieu, des demandes motivées de modifications.

**Le Conseil Municipal après en avoir délibéré par 29 voix pour, émet un avis favorable sur le projet de Programme Local de l'Habitat 2017-2022 de Lorient Agglomération qui comprend un diagnostic, un document d'orientations, un programme d'actions thématique et territorialisé.**

2	<b>Servitude rue de la gare : constitution sans indemnité</b>	Urbanisme
---	---	-----------

Le 30 juin 2016, le Conseil Municipal a approuvé la vente de la parcelle BK 6.

Comme l'indiquait la délibération susvisée, il existe une conduite d'eaux usées sur ce terrain. Pour autant, cette servitude n'a pas été constituée juridiquement dans la mesure où le fond dominant (BK 1 = terrain de l'école Anatole France) et le fond servant (BK 6) appartenaient tous les deux à la commune.



Il convient donc de constituer cette servitude avant de vendre cette parcelle.

Les consorts Lorcy, acquéreurs de la parcelle BK 6, concèdent, à titre réel, au profit du FONDS DOMINANT une servitude réelle et perpétuelle de passage en tréfonds d'une canalisation pour évacuer les eaux usées du bâtiment actuellement édifié sur le FONDS DOMINANT jusqu'au réseau public existant sur la rue de la Gare à QUEVEN, en passant par le FONDS SERVANT. L'assiette de cette servitude est constituée par une bande de 1,50 mètre de large figurant en hachures rouges sur le "plan de servitude" ci-dessus.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette dudit passage ou aux besoins des propriétaires du fonds dominant.

Le propriétaire du FONDS SERVANT s'interdit de réaliser sur l'assiette de la présente servitude, tous les revêtements, plantations ou ouvrages qui pourraient nuire au fonctionnement ou à la solidité de cette canalisation.

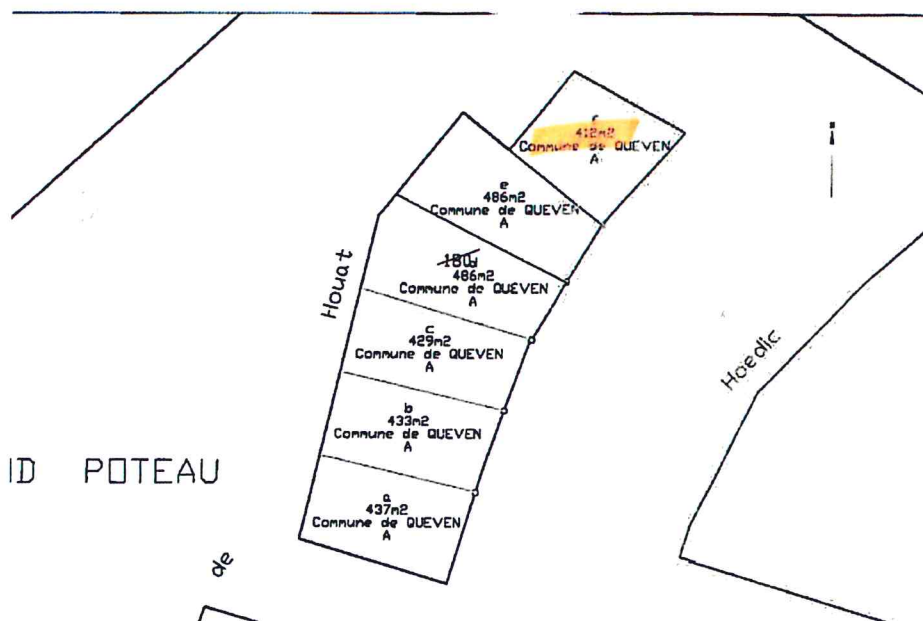
La servitude pourra être exercée en tout temps et à toute heure, sans aucune restriction, par le propriétaire du FONDS DOMINANT et dans les mêmes conditions, par les propriétaires successifs du FONDS DOMINANT, pour le bon fonctionnement de l'évacuation des eaux usées du ou des bâtiments édifiés sur le FONDS DOMINANT.

Les travaux d'entretien et de remise en l'état du FONDS SERVANT seront à la charge exclusive du propriétaire du FONDS DOMINANT.

Toutefois, si les frais d'entretien ou de réparation sont rendus nécessaires directement et/ou indirectement par le propriétaire du FONDS SERVANT, le coût de ces entretiens et réparations, ainsi que celui de l'éventuelle remise en état du FONDS SERVANT, seront à la charge exclusive du propriétaire du FONDS SERVANT.

**Le Conseil Municipal après en avoir délibéré par 29 voix pour, approuve la constitution de cette servitude et autorise M. le Maire à signer tout acte afférent.**

Le 24 mars 2016, le Conseil Municipal a approuvé la vente des 9 lots libres de l'Ilot B2 et la répartition des prix et surfaces.



Or, le bornage définitif fait apparaître une différence de surface sur le lot 9 : sa superficie est finalement de 412 et non de 421 m<sup>2</sup> comme indiquée dans la délibération.

Il convient donc de modifier la délibération en établissant que le lot n°9 a une superficie de 412 m<sup>2</sup> et que le prix de vente est de 57.900 € TTC (au lieu des 58.700 €).

Le reste du texte de la délibération reste inchangé.

**Le Conseil Municipal après en avoir délibéré par 29 voix pour, approuve la modification de la délibération du 24 mars 2016 telle que présentée.**

\*\*\*\*\*

Les membres du Conseil Municipal n'ayant plus rien à formuler, la séance est levée à 21 h 55.

La prochaine séance est fixée au 15 décembre 2016.

Marc Boutruche,

Maire de Quéven