



**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
BRETAGNE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



**Rédacteur :** Elodie Lejeune

**Téléphone :** 02 99 33 42 85

**Mél:** elodie.lejeune@developpement-durable.gouv.fr

**Participant.es :** Cf. liste émargement

**Excusé.es:** Cf. liste émargement

**Diffusion:** Membres de la Commission PLH du CRHH

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

## Commission PLH du 18 septembre 2025

	<b>PLUi-H Leff Armor Communauté</b>
<p><b>1. CONTENU DU PLUi-H PRÉSENTÉ PAR :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>□ Jean-Michel Gedroy, Président de LAC</li> <li>□ Patricia Outin, Chargée de mission LAC</li> <li>□ Magali Sanson, Chargée de mission LAC</li> </ul>	<p>Leff Armor Communauté a engagé en 2021 une révision générale de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H).</p> <p>La révision vise à mieux adapter les objectifs de développement démographique et résidentiel aux dynamiques locales, à renforcer la cohérence territoriale et à répondre aux enjeux sociaux, économiques et environnementaux.</p> <p><b>1. Bilan du PLUi-H 2021-2026</b></p> <p>Le bilan met en évidence plusieurs tendances :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⑩ <b>Démographie</b> : la croissance constatée (+0,33 %/an) reste positive mais inférieure à l'objectif initial (+0,9 %).</li> <li>⑩ <b>Construction neuve</b> : environ 100 logements/an, contre un objectif de 180.</li> <li>⑩ <b>Logements sociaux</b> : seulement 21 produits en 6 ans, traduisant une offre insuffisante face à la demande.</li> <li>⑩ <b>Vacance</b> : progression modérée (+13 logements/an), mais concentrée dans les centres-bourgs.</li> <li>⑩ <b>Réhabilitation</b> : 75 logements accompagnés/an, notamment sur l'énergie et l'adaptation au vieillissement.</li> </ul> <p>Ces résultats traduisent une dynamique réelle mais contrastée, marquée par des difficultés d'accès au logement, une forte pression foncière et un vieillissement de la population.</p> <p><b>2. Diagnostic territorial</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⑩ <b>Armature urbaine</b> : 3 pôles structurants (Châtelaudren-Plouagat, Lanvollon, Plouha), 2 communes associées, 4 bourgs de service et 18</li> </ul>

	<p>communes rurales.</p> <p><b>❶ Population :</b> 32 666 habitants en 2022, dont 30 % ont plus de 60 ans. Le territoire attire des jeunes familles mais connaît un vieillissement marqué.</p> <p><b>❷ Habitat :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❶ Parc dominé par les grands logements (75 % de T4/T5).</li> <li>❶ Offre locative sociale limitée (3 % du parc).</li> <li>❶ Prix du foncier et des maisons supérieurs aux moyennes régionales.</li> <li>❶ Concentration de résidences secondaires, notamment à Plouha.</li> <li>❶ 45 % des logements construits avant 1959, accentuant les enjeux de rénovation et de lutte contre la précarité énergétique.</li> </ul>
<p><b>3. Programme d'orientations et d'actions (POA)</b></p> <p>Le POA traduit les ambitions du territoire en leviers opérationnels :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❶ <b>Une stratégie foncière :</b> priorité au renouvellement urbain et à la densification, accompagnement des communes.</li> <li>❶ <b>Une production et diversification :</b> renforcement de l'offre de petits logements, production de 90 logements sociaux d'ici 2031 (dont un tiers en PLAI).</li> <li>❶ <b>Réhabilitation et vacance :</b> rénovation de 101 logements/an, réduction d'1 point de la vacance structurelle d'ici 2035.</li> <li>❶ <b>Un habitat indigne et une précarité énergétique :</b> partenariats renforcés, aides directes, suivi par OPAH-RU.</li> <li>❶ <b>Gouvernance :</b> création d'un Observatoire de l'Habitat et du Foncier, commission dédiée, suivi par indicateurs.</li> <li>❶ <b>Budget :</b> 4,67 M€ sur 2026-2031, soit 778 000 €/an consacrés à la politique habitat.</li> </ul> <p>La révision du PLUiH de Leff Armor Communauté marque un recentrage des ambitions démographiques, en cohérence avec les dynamiques locales. Elle affirme une stratégie résolument tournée vers la qualité de l'habitat, la sobriété foncière et la solidarité sociale. En renforçant la production de logements accessibles, en adaptant le parc au vieillissement et en luttant contre la vacance et l'habitat dégradé, la communauté entend relever les défis d'un territoire à la fois attractif et solidaire, garant d'un développement équilibré et durable.</p>	
<p><b>2. AVIS DE L'ÉTAT PRÉSENTÉ PAR :</b></p> <p>Laurence Dijoux DDTM22</p>	<p><b>1. Points forts du projet</b></p> <p>Le projet de PLUiH de Leff Armor Communauté (LAC) a fait l'objet d'une révision approfondie afin de répondre aux observations formulées par le Préfet et le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) en 2021, et d'assurer sa compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Guingamp.</p> <p>Ce projet présente plusieurs points forts :</p> <p><b>❶ Réactualisation du diagnostic :</b> Le PLUiH a été élaboré sur la base d'un</p>

diagnostic territorial mis à jour, intégrant les dernières évolutions démographiques, économiques et sociales.

- ⑩ **Réduction des hypothèses démographiques** : Les objectifs de croissance démographique et de production de logements ont été revus à la baisse pour s'aligner sur les dynamiques réelles du territoire.
- ⑩ **Approche exhaustive** : L'ensemble des thématiques liées à l'habitat est abordé, avec des actions adaptées aux besoins spécifiques du territoire.
- ⑩ **Renforcement du suivi** : Un observatoire de l'habitat et du foncier pour assurer un suivi rigoureux des indicateurs clés sera créé.
- ⑩ **Augmentation du budget prévisionnel** : Le budget a été multiplié par 2,8, reflétant un engagement financier accru pour la mise en œuvre des actions.

## 2. Points d'attention et recommandations

Bien que le projet présente des avancées significatives, certains points nécessitent une attention particulière pour garantir son efficacité et sa pérennité :

- ⑩ **Hypothèses démographiques et production de logements** : Les objectifs démographiques restent supérieurs aux projections Omphale 2022 et aux tendances observées en matière de solde migratoire. Un risque est identifié concernant la surproduction potentielle de logements et l'accélération de la vacance qui en découlerait. Un suivi rigoureux devrait être réalisé pour ajuster les objectifs le cas échéant.
- ⑩ **Budget et fonctionnement de l'Observatoire** : Le budget alloué aux actions de stratégie foncière (12 000 €) est limité, notamment pour l'observatoire de l'habitat et du foncier. Il serait nécessaire d'abonder ce budget pour garantir le bon fonctionnement de l'observatoire. Le fonctionnement de l'observatoire (moyens humains, prestations externes) doit être détaillé pour en assurer l'opérationnalité.
- ⑩ **Enveloppes urbaines et orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** : Certaines enveloppes urbaines semblent surdimensionnées par rapport aux besoins réels. La rédaction des OAP est à affiner pour garantir l'atteinte des objectifs du Programme d'Orientations et d'Actions (POA), notamment en matière de : consommation foncière maîtrisée, de localisation de la production de logements dans les enveloppes urbaines, offre renforcée de petites typologies de logements et de logements sociaux.
- ⑩ **Actions dédiées aux publics spécifiques** : Les actions destinées aux publics spécifiques (jeunes, saisonniers, personnes en difficulté) sont encore au stade de la réflexion. Une concrétisation de ces actions permettra de répondre aux besoins identifiés et éviter les lacunes dans l'offre de logement.

## AVIS DE L'ÉTAT

Il convient de saluer les efforts de Leff Armor Communauté pour répondre de manière exhaustive aux observations précédentes, en particulier sur la révision des hypothèses démographiques.

La révision engagée témoigne de la volonté de LAC de s'emparer pleinement de la thématique de l'habitat sur son territoire.

Un avis favorable sur le PLUi-H de Leff Armor Communauté.

### 3. QUESTIONS/RÉPONSES

<b>Mickaël CHEVALIER</b>	<b>DINAN AGGLOMERATION</b>	<p>Mickaël Chevalier tient à remercier les représentants de Leff Armor Communauté pour la présentation. Le locatif social est un outil intéressant pour apporter de la population sur un territoire. Même si l'intercommunalité n'a pas de communes entrant dans le dispositif SRU, il est important dans des territoires ruraux d'avoir une offre de logements locatifs sociaux. Des familles peuvent être intéressées pour s'installer dans les logements du parc privé, notamment ceux remis sur le marché par des personnes âgées mais aussi par des logements sociaux.</p> <p><b>Réponse de Leff Armor Communauté :</b> la communauté de communes accompagne avec ce nouveau projet davantage les bailleurs sociaux. Le nouveau budget permet d'avoir concrétisé 20 accords de LLS et 26 autres qui sont quasiment actés. Le bassin mobilité de St Brieuc va multiplier par 2 les arrêts en gare de Plouagat. Les jeunes vont davantage travailler vers St Brieuc mais aussi vers Guingamp qui est un pôle d'activité dynamique pour l'agroalimentaire. L'activité économique du territoire se situe le long RN12 et il y a une nécessité à organiser les logements à proximité des voies de circulation.</p>
<b>Karinne GUILLOUX-LAFONT</b>	<b>URHAJ</b>	<p>Karinne Guilloux-Laffont demande des précisions sur l'accueil des publics spécifiques, en particulier le public jeunes. Elle évoque une étude sur les saisonniers et les jeunes de Leff Armor Communauté.</p> <p>Les jeunes présents ont majoritairement moins de 20 ans. Karinne Guilloux-Laffont s'interroge sur la manière dont est abordée la question du logement des jeunes par le territoire.</p> <p><b>Réponse de Leff Armor Communauté :</b> la demande de logement social est portée par les jeunes. Quand le niveau de tension de la demande ne permet pas de satisfaire les besoins, les jeunes quittent le territoire ou font d'autres choix de vie. Le volet habitat du PLUi-H est construit autour de cette problématique. L'EPCI envisage de créer un groupe de travail habitat, de s'appuyer sur l'accompagnement proposé par St-Brieuc Armor Agglomération pour certaines actions et de travailler avec la société Pen' Armor pour identifier les besoins d'emplois et de logements.</p> <p>Les jeunes sont les principaux demandeurs de locatifs sociaux et aujourd'hui Leff Armor Communauté n'est pas en capacité de répondre à la demande. Beaucoup de jeunes aimeraient faire le choix de l'émancipation et restent chez leurs parents. Pendant 4/5 ans peu de logements sociaux ont été produits. Les bailleurs sociaux ont quitté le territoire car les opérations n'étaient pas équilibrées. Aujourd'hui, l'EPCI et ses communes proposent une aide allant jusqu'à 25 000 euros /logement. Les bailleurs sociaux reviennent mais il y a 5 années de retard à rattraper.</p>
<b>Pauline URIEN</b>	<b>ARO HLM</b>	<p>Pauline Urien remercie les représentants de Leff Armor Communauté de la présentation réalisée. Il convient de faire attention aux seniors qui ont besoin de logements adaptés à leur âge ou leur handicap. Il y a beaucoup de demandes en T4 et aussi des demandes de familles monoparentales avec des enfants. Pauline Urien souligne que la pluralité d'organismes HLM sur un territoire génère une effervescence et tire la qualité de service vers le haut.</p>
<b>Mickaël CHEVALIER</b>	<b>DINAN AGGLOMERATION</b>	<p>En conclusion, Mickaël Chevalier souligne que le PLUi-H arrêté, présenté par Leff Armor Communauté donne une photo fidèle de ce territoire. L'EPCI est situé entre Guingamp, St Brieuc et Paimpol. Il a donc de nombreux atouts. Des encouragements à poursuivre les efforts entrepris sont donnés.</p>
<b>4. AVIS DE LA COMMISSION PLH DU</b>		La commission PLH du CRHH salue le travail de Leff Armor Communauté pour

**CRHH**

mieux adapter sa stratégie habitat et constate, à travers ce nouveau PLUi-H un effort financier réel. Action Logement et l'URHAJ peuvent être des partenaires pour aider à mettre en œuvre cette nouvelle stratégie. La stratégie foncière, qui est un enjeu complexe pour les collectivités, constitue un point de vigilance.

Un avis favorable est donné au projet de PLUi-H de Leff Armor Communauté.

A Rennes, le 18 septembre 2025

Le Chef de la Division Aménagement Urbanisme Logement

Pascal LEVEAU