



## CONSEIL MUNICIPAL 20 NOVEMBRE 2023

### PROCES VERBAL

L'An Deux Mille Vingt Trois, le 20 Novembre à 18 H 00, le Conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni en Mairie, en séance ordinaire, sous la Présidence de Monsieur Joël DANIEL, Maire.

*Étaient également présents :*

Mme Françoise BALLESTER, M. Patrice JACQUEMINOT, Mme Marylise FOIDART, M. Christian GUEGUEN, Mme Laëtitia MELOIS, M. Jacques GREVES, Mme Arlette BUZARE, M. Jean-Jacques MARTEIL, Mme Anne-Marie GARANGE, M. Patrice LE STUNFF, M. Lucien MONNERIE, M. Patrick GUILBAUDEAU, M. Philippe-Jacques BLESBOIS, M. Alain DESGRE, Mme Françoise HENRIQUEZ, Mme Maryvonne LE GAL

*Absent (s) excusé(s) ayant donné pouvoir :*

Gwenaël COURTET à Jean-Jacques MARTEIL  
Hugues DEVAUX-MARKOV à Arlette BUZARE  
Franck DUVAL à Françoise BALLESTER  
Annette FREOUX à Laëtitia MELOIS  
Séverine LE FLOCH à Anne-Marie GARANGE  
Annaïg MESTRIC à Marylise FOIDART  
Georges THIERY à Christian GUEGUEN

*Absents :*

M. Bernard BASTIER, Mme Chantal DEMANGEON, Mme Estelle MORIO, M. Didier LEMARCHAND, M. Jean-François SALVAR, M. Pierre-Yves LE GROGNEC, M. Guy DECROIX, M. Régis KERDELHUE, Mme Isabelle LOISEL

*Secrétaire :* Mme Marylise FOIDART

Date de la convocation	14 Novembre 2023
Date de l'affichage	15 Novembre 2023
Nombre de conseillers en exercice	33
Nombre de présents	17
Nombre de votants	24

2023 79

Programme Local de l'Habitat – Avis sur le PLH 2024-2029 de Lorient  
Agglomération

Rapporteur : L. Mélois

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est le document cadre et la feuille de route des politiques locales de l'Habitat. Il est basé sur l'adhésion et l'action volontaire de l'ensemble des 25 communes de Lorient

Agglomération. Il décline, pour une durée de six ans, les réponses locales à apporter aux besoins en matière d'habitat et d'hébergement, de développement ou d'adaptation de l'offre, pour tous les publics, notamment pour les ménages aux revenus les plus modestes. Il définit les grandes orientations et objectifs des politiques communautaires de l'Habitat, dans un cadre de travail partagé. La présente délibération détaille le projet du PLH 2024-2029 arrêté en conseil communautaire par délibération en date du 26 septembre 2023, soumis aujourd'hui à l'avis de notre commune.

### Rappel du contexte

Depuis la prise de compétence habitat, 4 PLH ont d'ores et déjà orchestrés la politique structurante de l'habitat et du logement, pour toujours mieux accompagner le parcours résidentiel des ménages de l'agglomération. C'est le deuxième PLH réalisé à l'échelle des 25 communes.

Le PLH en vigueur, depuis le 18 avril 2017, était basé sur les enjeux suivants en matière d'habitat :

- Un PLH tourné vers la production neuve et le rééquilibrage ;
- Des actions sur l'ensemble de la chaîne résidentielle (logement adapté, habitat social, privé, accueil des gens du voyage, etc.) et les besoins des ménages aux différentes étapes de leur vie (étudiants, jeunes, familles, personnes âgées, etc.) ;
- Une prise en compte des enjeux d'aménagement du territoire, de transition énergétique et de solidarités.

Ce PLH est arrivé à échéance le 9 mai 2023 et a été prorogé, pour une année supplémentaire, par délibération du Conseil communautaire, soit jusqu'au 9 mai 2024.

L'élaboration du futur PLH de Lorient Agglomération a été engagée par la délibération du 23 mars 2021 qui a défini ses principaux objectifs et les modalités d'association des partenaires. L'ambition est de permettre aux citoyens « d'habiter mieux, partout, pour tous et à prix juste ». Conscients des défis environnementaux et écologiques, la sobriété est le fil rouge de la politique de l'habitat 2024-2029 tout en soutenant l'attractivité du territoire au bénéfice de l'emploi.

L'élaboration du PLH s'est voulue ouverte et fondée sur la prise en compte des contributions de l'ensemble des « usagers » des politiques locales de l'habitat : les habitants, les communes, les partenaires institutionnels et les opérateurs publics comme privés.

Conformément au schéma de gouvernance, validé en Conférence des Maires, un comité de pilotage a été créé impliquant notamment un élu référent par commune, les agents de l'Etat et des membres du Conseil de Développement du Pays de Lorient. Les membres se sont réunis à neuf reprises pour débattre, définir et proposer la stratégie Habitat 2024-2029.

### Objet de la délibération

Le projet de PLH s'articule autour de 3 orientations stratégiques ayant comme fondement, d'offrir à chacun, quelle que soit sa situation, des possibilités de se loger facilement sur tout le territoire et à chaque période de sa vie :

1. **UN TERRITOIRE ÉQUILIBRÉ** : Accompagner le développement équilibré de l'offre résidentielle sur Lorient Agglomération en combinant préservation des ressources et qualité de vie
2. **UN TERRITOIRE DE CHOIX** : Diversifier l'offre de logements pour fluidifier les parcours résidentiels des ménages
3. **UN TERRITOIRE SOLIDAIRE** : Accentuer l'inclusion et les coopérations

Le projet de PLH comporte plusieurs volets :

- Un diagnostic du territoire comprenant notamment une analyse des dynamiques démographiques, des marchés locaux du logement et de la situation de l'hébergement ;
- Un document d'orientations, ainsi que les dispositifs d'observation et de gouvernance proposés pour le suivi du PLH ;
- Un programme d'actions, composé de 28 fiches actions accompagnées d'un calendrier de mise en œuvre et d'un budget prévisionnel ;
- La territorialisation des objectifs de production de logements ;
- Des annexes, incluant notamment un bilan du précédent PLH.

La réalisation des objectifs est estimée à 49 725 385 euros inscrits dans le budget 2024-2029 de Lorient Agglomération dont 46,2 M€ en investissement et 3,4 M€ en fonctionnement environ. Au vu des enjeux du territoire et de l'ambition du PLH, les élus ont souhaité augmenter les moyens dédiés à l'habitat. Concernant le budget investissement, il augmente quasiment de 2 millions par an. La politique foncière et la production neuve dans le parc social sont les secteurs qui connaissent la plus forte hausse budgétaire.

Suite à l'avis des 25 communes membres de Lorient Agglomération, le projet de PLH fera l'objet d'une nouvelle délibération d'arrêt en Conseil communautaire, puis sera transmis aux services de l'État pour avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH). Sous réserve de modifications demandées par le représentant de l'État, une délibération d'approbation du PLH sera ensuite prise par le conseil communautaire avant transmission du document aux personnes morales associées.

Conformément à l'article R.302-9 du Code de la construction et de l'habitation, il est demandé à chaque conseil municipal de bien vouloir donner un avis sur le projet de Programme de l'Habitat arrêté le 26 septembre 2023 par Lorient Agglomération :

**LE CONSEIL MUNICIPAL**, après en avoir délibéré,

**VU** le code général des collectivités territoriales ;

**VU** le code de la construction et de l'habitation et notamment les articles L302-1 et suivants R302-1 et suivants ;

**VU** la délibération du Conseil communautaire en date du 7 février 2017 approuvant le PLH de Lorient Agglomération pour la période 2017 -2022 ;

**VU** la délibération du Conseil communautaire en date du 23 mars 2021 engageant la procédure d'élaboration du PLH pour la période 2023-2028 ;

**VU** la délibération du Conseil communautaire en date du 26 septembre 2023 arrêtant le projet de PLH 2024 – 2029 ;

**VU** l'avis de la commission Travaux, Urbanisme, Environnement, Transitions et Sécurité du 14 novembre 2023 ;

ÉMET un avis favorable sur le Programme Local de l'Habitat 2024-2029 de Lorient Agglomération ;

APPROUVE les objectifs fixés pour la commune ;

AUTORISE Monsieur le Maire à transmettre cet avis à Lorient Agglomération dans les meilleurs délais et à signer tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération ;

Adopté à l'unanimité - 24 voies (dont Jean-Jacques MARTEIL qui a procuration de Gwenaël COURTET, Arlette BUZARE qui a procuration de Hugues DEVAUX-MARKOV, Françoise BALLESTER qui a procuration de Franck DUVAL, Laëtitia MELOIS qui a procuration de Annette FREOUX, Anne-Marie GARANGE qui a procuration de Séverine LE FLOCH, Marylise FOIDART qui a procuration de Annaïg MESTRIC, Christian GUEGUEN qui a procuration de Georges THIERY).

*Monsieur le Maire : ce PLH se caractérise par une augmentation d'un tiers (33,3%) des investissements sur le dernier PLH, c'est important et à la hauteur des enjeux puisque la question des besoins en logement se pose aujourd'hui de manière plus pressante que jamais. On peut noter que c'est un effort conséquent de l'agglomération sur ces questions et que tout le monde est mobilisé. Dans les objectifs j'ai noté, par exemple, le point Trouver un logement c'est-à-dire soutenir la protection d'un logement social. C'est un axe du développement du PLH, c'est important de mentionner que Guidel n'est pas absent de cet effort. Chacun sait qu'on est engagé dans la production de nombreux logements dont une part importante de logements sociaux. Ainsi, Guidel n'est pas absent des efforts faits en faveur du logement social sur l'agglomération.*

*Un des objectifs demandés est de développer des offres de logements abordables. Il faut savoir que c'est dans les objectifs du programme de requalification urbaine que nous avons sur Kergroise. Il y aura diverses manières d'accéder à des logements sociaux avec des loyers abordables, des accessions progressives à la propriété. Un des points sur lesquels nous travaillerons et sur lesquels on rejoint l'agglomération est de faciliter l'accès de jeunes actifs au logement. On est sensible à cette demande et on planche déjà sur cette demande dans la ZAC cœur de ville. Dans les objectifs pour les personnes qui habiteront dans ces logements et les organismes qui en font la promotion pour les collectivités, il est fortement conseillé de travailler à la maîtrise des factures d'énergies. Autant le dire, que la ville est déjà très engagée et c'est un point sur lequel on se retrouve tout comme on se retrouve dans un autre objectif qui vise à adopter un maximum de logements à la perte d'autonomie. Nous y sommes engagés à travers le CCAS, par l'analyse des besoins sociaux et à travers d'autres directives. Bien entendu, si on parle logement on parle également de PLU, ceci doit s'appliquer vers une autre orientation qu'est la sobriété foncière. Chacun sait que c'est une des caractéristiques de notre PLU, on va favoriser la densification au détriment de ce qui se faisait avant, c'est-à-dire l'étalement urbain sur les zones agricoles. Il s'agit de repenser certaines formes urbaines. Je vous signale que dans ce domaine précis, à Kergroise comme sur la ZAC cœur de ville il y aura de la mixité sociale, une modification d'un certain nombre d'espaces publics partagés, plus d'actions collectives. Tous ces travaux montrent bien que la ville de Guidel est déjà sensiblement engagée dans un certain nombre d'orientations préconisées par le PLH. J'espère qu'on soutiendra sans réserve ce PLH, j'ai eu l'occasion à l'agglomération de remercier ceux qui ont travaillé sur ce document important. Je profite également de ce bordereau pour remercier Laëtitia Mélois qui nous a représenté dans cet*

Envoyé en préfecture le 30/11/2023

Reçu en préfecture le 30/11/2023

Publié le

ID : 056-215600784-20231128-DEL\_2023\_82A-DE

***important travail qui a nécessité de nombreuses heures de réunion, de déplacements, de travaux en groupe. C'est un bon travail et ça positionne bien Guidel dans cette démarche. Ce PLH a été conduit par un vice-président, ancien élu de Guidel qui a de nombreuses qualités. Je considère que Lorient Agglomération va être dotée d'un bon PLH qui va dans le sens des orientations préconisées pour l'avenir et qu'il faut qu'elle puisse compter sur le soutien de Guidel dans cette démarche.***

**2023 80**

**ZAC Cœur de Ville et Saudraye : Déclassement des emprises publiques nécessaires à la réalisation du programme d'équipements et de constructions prévu dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concerté : parcelles du stade de Polignac et alentours (centre-ville).**

**Rapporteur** : C. Guéguen

Il s'agit de préparer la cession d'une partie des maisons et terrains prévus dans le cadre de la ZAC Cœur de Ville et Saudraye, à Nexity Foncier Conseil, pour leur programme d'aménagement de la ZAC partie Cœur de Ville.

Lors de sa séance du 28 septembre 2023, le conseil municipal a validé l'engagement de la procédure de déclassement de parcelles communales en vue de permettre la réalisation du programme d'aménagement et de construction prévu sur le secteur Cœur de Ville, dans le cadre de la ZAC Cœur de Ville et Saudraye ;

Les emprises publiques sont clôturées depuis le 03 octobre 2023 dernier en vue de leur désaffectation du domaine public et de leur déclassement. Cela correspond globalement au stade de Polignac et à son accès piétonnier au SO sauf un accès au gymnase du parc des sports et à la Maison des Anciens qui a été maintenu.

**Parcelles désaffectées en vue de leur déclassement :**

Sect°	Num. Cad 2023	Surf. 2023	Description	Destination future	Coût
CE	218	1 067 m <sup>2</sup>	Stade	Îlot E	Apport en nature
CE	219	2 205 m <sup>2</sup>	Stade	Îlot F	Apport en nature
CE	222	1 651 m <sup>2</sup>	Stade	Îlot J	Apport en nature
CE	224	2 m <sup>2</sup>	Partie du terrain des anciennes toilettes publiques et accès stade SO - 3B rue Febvrier Despointes	Îlot C	Apport en nature
CE	225	23 m <sup>2</sup>	Accès stade SO	DP	Apport en nature
CE	226	43 m <sup>2</sup>	Accès stade SO	Îlot C	Apport en nature
CE	250	588 m <sup>2</sup>	Stade	Îlot G	Apport en nature
CE	252	288 m <sup>2</sup>	Stade	Îlot K	Apport en nature
CE	254	591 m <sup>2</sup>	Stade	Îlot C	Apport en nature
CE	259	9 766 m <sup>2</sup>	Stade	Phase ultérieure	Apport en nature
<b>TOTAL</b>		<b>16 224 m<sup>2</sup></b>	<b>10 parcelles à déclasser</b>		

Un huissier a constaté la clôture du terrain toujours effective le 03 novembre 2023, la police municipale ayant acté la mise en place des clôtures, le 03 octobre 2023.

Le Conseil Municipal est invité constater la désaffectation de ces terrains et leur non-usage actuel puis à décider de leur déclassement du domaine public communal. Lors d'une autre séance, il sera invité à autoriser la vente de ces terrains ainsi que les propriétés appartenant au domaine privé communal, comprises dans la ZAC, et la signature des actes et documents nécessaires par Monsieur le Maire.

Les frais d'acte et de géomètre seront à la charge du concessionnaire de la ZAC : Nexity.

**LE CONSEIL MUNICIPAL**, après en avoir délibéré,

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**VU** le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,

**VU** le Code de la Voirie Routière,

**VU** les délibérations du Conseil municipal du 24 novembre 2009, du 16 juillet 2009 et du 25 janvier 2011, relatives aux études préalables à la création de la Zone d'Aménagement Concerté Centre et Saudraye,

**VU** la délibération du Conseil municipal du 29 mai 2012 validant le choix du mode de réalisation de la ZAC Centre et Saudraye,

**VU** la délibération du Conseil municipal du 29 mai 2012 approuvant le bilan de la concertation et le dossier de création de la ZAC Centre et Saudraye,

**VU** la délibération du Conseil municipal du 28 janvier 2014 désignant la SNC Foncier Conseil (filiale d'aménagement de Nexity) comme aménageur-concessionnaire de la ZAC Centre et Saudraye, et autorisant la signature du traité de concession de ladite ZAC,

**VU** les délibérations du Conseil municipal du 31 mars 2015 approuvant le programme des équipements publics à réaliser au sein de la ZAC Centre et Saudraye, ainsi que le dossier de réalisation de ladite ZAC,

**VU** la délibération du conseil municipal du 30 novembre 2021 approuvant la modification du nom de l'opération en "ZAC Cœur de Ville et Saudraye" ainsi que le dossier de réalisation modificatif de la ZAC Cœur de Ville et Saudraye ;

**VU** la délibération du conseil municipal du 30 novembre 2021 approuvant le projet d'actualisation du programme des équipements publics de la Zone d'Aménagement Concerté Cœur de Ville et Saudraye ;

**VU** la délibération du conseil municipal du 30 novembre 2021 approuvant l'avenant n°2 au traité de concession de la ZAC Cœur de Ville et Saudraye et ses annexes modifiées, précisant notamment les terrains apportés à titre de participation en nature à l'opération ;

**VU** la délibération du conseil municipal du 1<sup>er</sup> février 2023 autorisant la cession, à titre gracieux, des parcelles cadastrées CE 207 (165 m<sup>2</sup>) et CE 208 (2 m<sup>2</sup>), situées sur l'Espace Bosser, représentant une surface totale de 167 m<sup>2</sup>, au bénéfice de Nexity Foncier Conseil, concessionnaire de la ZAC Cœur de Ville et Saudraye ;

**VU** l'état d'avancement opérationnel de la ZAC multisites Cœur de Ville et Saudraye ;

**VU** la délibération du conseil municipal du 28 septembre 2023 validant l'engagement de la procédure de déclassement de parcelles communales en vue de permettre la réalisation du programme d'aménagement et de construction prévu sur le secteur Cœur de Ville, dans le cadre de la ZAC Cœur de Ville et Saudraye ;

**VU** l'arrêté municipal n°2023\_185 du 02 octobre 2023 portant fermeture du stade de Polignac - terrain de football en vue de sa désaffectation ;

**VU** le Rapport de constatation n°27-2023 de la Police Municipale de Guidel, en date du 03 octobre 2023, portant sur l'affichage de l'arrêté municipal et la clôture du site ;

**VU** le PV de constat de désaffectation de Maître Philippe EHRET, Commissaire de Justice, à Lorient, en date du 03 novembre 2023, portant sur l'affichage de l'arrêté municipal et la clôture du site ;

**VU** l'avis de la Commission Travaux, Urbanisme, Environnement, Transitions et Sécurité du 14 novembre 2023 ;

**CONSIDÉRANT** que la désaffectation de ces terrains est effectuée en vue de leur déclassement puis de leur cession au bénéfice de Nexity Foncier Conseil, afin de permettre la réalisation du programme d'équipements et de constructions prévu dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concerté Cœur de Ville et Saudraye ;

**CONSTATE** la désaffectation des 10 parcelles du tableau ci-avant et leur non usage actuel, représentant une surface totale cadastrée de 16 224 m<sup>2</sup> ;

**DÉCIDE** du déclassement de ces parcelles, du domaine public communal, pour les intégrer dans le domaine privé communal.

**Adopté à l'unanimité - 24 voies (dont Jean-Jacques MARTEIL qui a procuration de Gwenaël COURTET, Arlette BUZARE qui a procuration de Hugues DEVAUX-MARKOV, Françoise BALLESTER qui a procuration de Franck DUVAL, Laëtitia MELOIS qui a procuration de Annette FREOUX, Anne-Marie GARANGE qui a procuration de Séverine LE FLOCH, Marylise FOIDART qui a procuration de Annaïg MESTRIC, Christian GUEGUEN qui a procuration de Georges THIERY).**

*Jean-Jacques MARTEIL : Tout cela a bien été vu en commission et en diverses instances, ce sont des éléments qui ont été entendus et compris.*

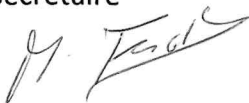
*Monsieur le Maire : Effectivement cela a été présenté en commission le 14 novembre dernier et cela ne semblait pas poser de problème. On voit aujourd'hui ces affaires pour évoquer au conseil du 28 novembre en deux étapes, d'une part le déclassement et d'autre part la cession.*

*Christian GUEGUEN : On a accéléré les choses, mais c'est aussi pour pouvoir lancer la vente des îlots surtout pour les logements sociaux.*

*Monsieur le Maire : Chacun peut faire le lien entre l'engagement de Guidel dans le PLH et le début des travaux de construction qui vont se faire dans Guidel centre. Dans un mouvement continu Je m'étonne du changement de tonalité et du changement d'attitude, ce qui paraissait aller de soi il y a quelques jours devient l'objet de motifs de contestation. Chacun en tirera les enseignements.*

-----  
Adopté en séance, le 28/11/2023

Marylise FOIDART  
Secrétaire



Joël DANIEL  
Maire

