

# BILAN TRIENNAL DU PLH 2021-2026

## (Période 2021-2023)

Envoyé en préfecture le 05/02/2025  
Reçu en préfecture le 05/02/2025  
Publié le 05/02/2025  
ID : 022-200067981-20250128-DEL2025\_01\_011-DE

Page 2 - Bilan

Page 17 - Synthèse de la concertation

Page 26 - Perspectives/propositions

# BILAN TRIENNAL DU PLH 2021-2026

Envoyé en préfecture le 05/02/2025

Reçu en préfecture le 05/02/2025

Publié le

ID : 022-200067981-20250128-DEL2025\_01\_011-DE

## Synthèse du bilan



# BILAN TRIENNAL DU PLH 2021-2026

Envoyé en préfecture le 05/02/2025  
Reçu en préfecture le 05/02/2025  
Publié le  
ID : 022-200067981-20250128-DEL2025\_01\_011-DE

## Contexte

Le PLH 2021-2026 est arrivé au 20/12/2023 au terme de ses 3 premières années. Le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) dispose que **l'Agglomération doit dans ce cadre, adopter un bilan triennal**. Ce bilan doit être transmis au Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH).

## Objectifs

- **dresser un état des lieux** de la production de logements publics et privés, sur l'amélioration du parc existant, et sur les besoins des populations spécifiques (étudiants, personnes âgées, gens du voyage...)
- **décider d'éventuelles adaptations que justifierait l'évolution de la situation sociale, économique, ou démographique.**

# BILAN TRIENNAL DU PLH 2021-2026

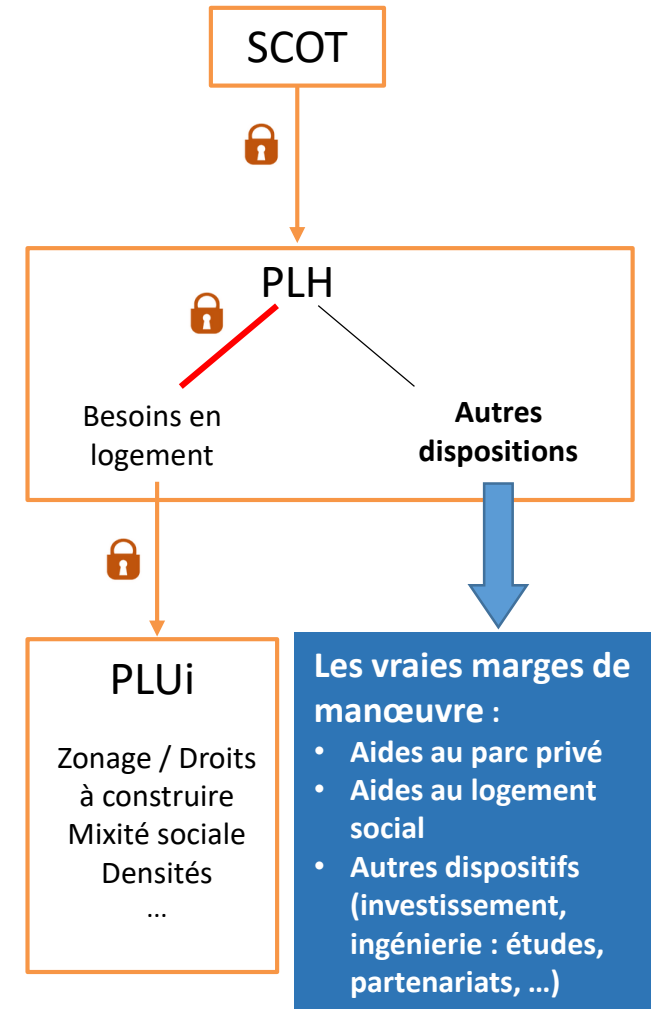
Envoyé en préfecture le 05/02/2025  
Reçu en préfecture le 05/02/2025  
Publié le  
ID : 022-200067981-20250128-DEL2025\_01\_011-DE

## Le programme d'action du PLH : une trajectoire plutôt qu'un engagement

- Le PLH, hormis dans son lien au SCOT et au PLUi (rapport de compatibilité), constitue une **feuille de route souple notamment dans le cadre de l'exercice budgétaire annuel** : arrêt d'une fiche action, augmentation du budget d'une autre, modification des régimes d'aides...

Il peut toutefois être engagée une modification :

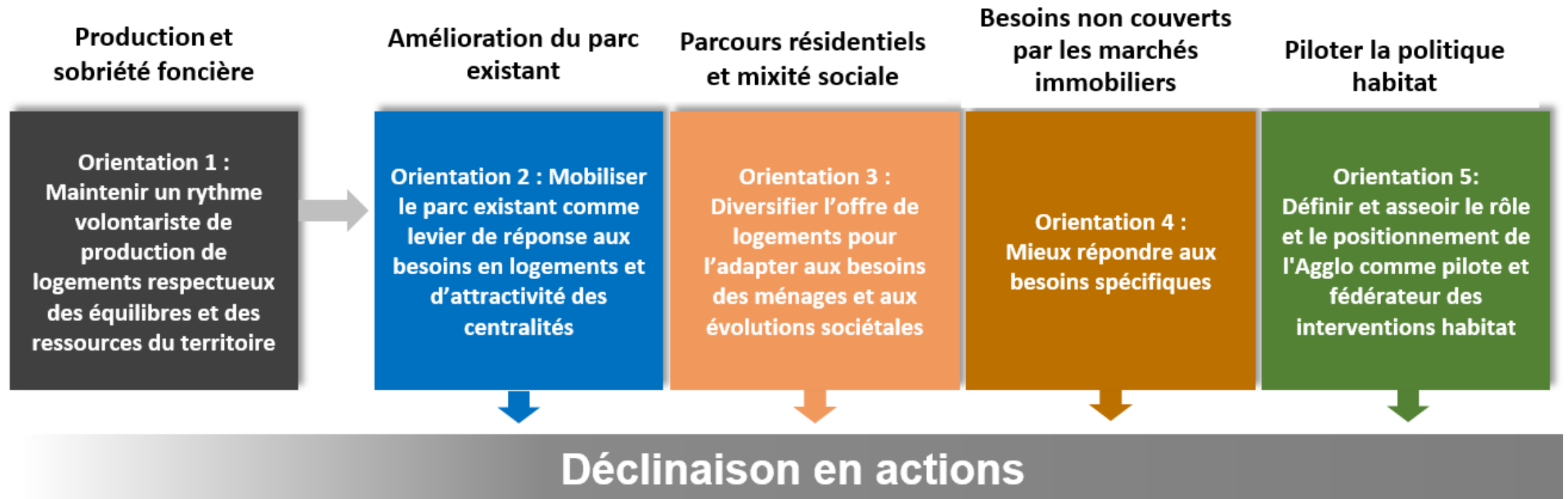
- **La procédure simplifiée et facultative** : permet d'adapter le PLH aux évolutions du contexte dans le cadre duquel il s'inscrit (juridique, administratif, économique, social...), à la condition « qu'il ne soit pas porté atteinte à l'économie générale » du PLH (L302-4 du CCH). Elle ne requiert pas l'avis du CRHH et est ainsi plus rapide dans sa mise en œuvre qu'une nouvelle élaboration de PLH.



# BILAN TRIENNAL DU PLH 2021-2026

Envoyé en préfecture le 05/02/2025  
Reçu en préfecture le 05/02/2025  
Publié le  
ID : 022-200067981-20250128-DEL2025\_01\_011-DE

## Rappel des orientations du PLH



# **ORIENTATION 1** : « Maintenir un rythme volontariste de production de logements équilibrés et des ressources du territoire »

Envoyé en préfecture le 05/02/2025  
Reçu en préfecture le 05/02/2025  
Publié le  
ID : 022-200067981-20250128-DEL2025\_01\_011-DE

## **1- Produire une offre suffisante et assurer un équilibre territorial**

Produire 315 résidences principales par an pour répondre aux besoins des ménages, dont 40% à partir de l'existant

## **2- Favoriser et accompagner le renouvellement urbain**

Développer des outils de prospective foncière  
Favoriser la revitalisation par le portage foncier et l'opérationnalité en centralités

## **3- Favoriser la qualité des opérations d'habitat**

Partager la connaissance et la diffusion d'opérations exemplaires ; accompagner les opérations de densification

## RÉALISATION

- **147 résidences principales supplémentaires chaque année** (46,7 % de l'objectif atteint)
- **Logement social : 20,6% produit en acquisition-amélioration** (51,5% atteint)
- **Mise en place d'un référentiel foncier dans le cadre du PLUi** (50% de l'objectif)
- **11,9 Ha mobilisés ou en voie de portage par l'EPF** (229 logements potentiels / pas d'objectifs chiffrés)
- **72,1 % des permis déposés en zone Urbaine** (pas d'objectifs chiffrés)

**Résultat financier 2021-2023 : 120k€/an (prév. 90k€)**

**133 %**

Taux de réalisation financière de l'orientation

## ORIENTATION 2 : « Mobiliser le parc existant en réponse aux besoins en logements et d'attractivité des centralités »

Envoyé en préfecture le 05/02/2025  
 Reçu en préfecture le 05/02/2025  
 Publié le  
 ID : 022-200067981-20250128-DEL2025\_01\_011-DE

	RAPPEL DE L'ACTION	RÉALISATION
<b>4 - Reconquérir le parc structurellement vacant</b>	Repérer et expliquer la vacance, et accompagner les communes la traiter	<ul style="list-style-type: none"> <li>119 logements sortis de vacance entre 2021 et 2023 (-3,9 % du parc vacant)</li> </ul>
<b>5- Massifier l'amélioration du parc existant et optimiser sa performance énergétique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Maintenir et renforcer un dispositif de type PIG</li> <li>Lancer une mission de création de la Maison de l'Energie et de l'habitat</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nouveau PIG entré en vigueur en 2023 et relancé en 2024</li> <li>Etude lancée en 2023 et finalisée en 2024 : GPA dispose d'un guichet unique « Espace Conseil France Rénov » en 2024</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Accompagner l'amélioration du parc public ancien (40LLS/an)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>152 LLS accompagnés dans des opérations de réhabilitations thermiques (soit 51 LLS/an)</li> </ul>
<b>6- Mobiliser des dispositifs opérationnels innovants</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Etoffer les dispositifs opérationnels incitatifs existants</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Signature de l'ORT en 2022 et lancement de l'OPAH-RU en 2024</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mobiliser des dispositifs opérationnels coercitifs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Peu d'opération en RHI-THIRORI ou ORI</li> </ul>
<b>7- Lutter contre l'habitat indigne et indécrit (LHII)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Remettre en place un comité dédié, favoriser l'Auto réhabilitation Accompagnée (ARA), lancer un SLIME</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Comité LHI et SLIME non instaurés. Mais 2 dispositifs ARA et Bricobus engagés avec les Compagnons Bâisseurs, et majoration des aides PIG pour les dossiers Fondation Abbé Pierre</li> </ul>

Résultat financier 2021-2023 : 306 k€/an (prév. 558 k€)

55 %

Taux de réalisation financière de l'orientation

## **ORIENTATION 3 :** « Diversifier l'offre de logements pour l'adapter aux besoins des ménages et aux évolutions sociétales »

Envoyé en préfecture le 05/02/2025  
Reçu en préfecture le 05/02/2025  
Publié le  
ID : 022-200067981-20250128-DEL2025\_01\_011-DE

*8- Encourager la mixité sociale via le développement d'une offre locative diversifiée sur le territoire*

*9 - Accompagner l'accession abordable*

*10 - Expérimenter des solutions innovantes pour l'habitat de demain*

### RAPPEL DE L'ACTION

- Assurer une bonne adéquation offre/demande tant quantitative que qualitative
- Remobiliser le parc locatif social ancien (acquisition-amélioration, démolition-reconstruction)
- Aider les jeunes ménages à accéder à la propriété dans l'ancien et les inciter à réaliser les travaux nécessaires. Sécuriser l'accession à la propriété
- Accompagner les projets d'innovation sociale ou environnementale

### RÉALISATION

- **44% de l'objectif atteint sur les 3 premières années (126 LLS)**
- **Dont 21 logements produits en acquisition-amélioration**
- **11 logements en démolition/reconstruction**
- **Aide spécifique dédiée arrêtée (seulement 5 dossiers instruits). Remplacement du dispositif par une prime « sortie de vacance » adossée aux travaux ANAH**
- **Aucun appel à projet n'a été lancé lors de ces 3 premières années**

**Résultat financier 2021-2023 : 303 k€/an (prév. 634 k€)**

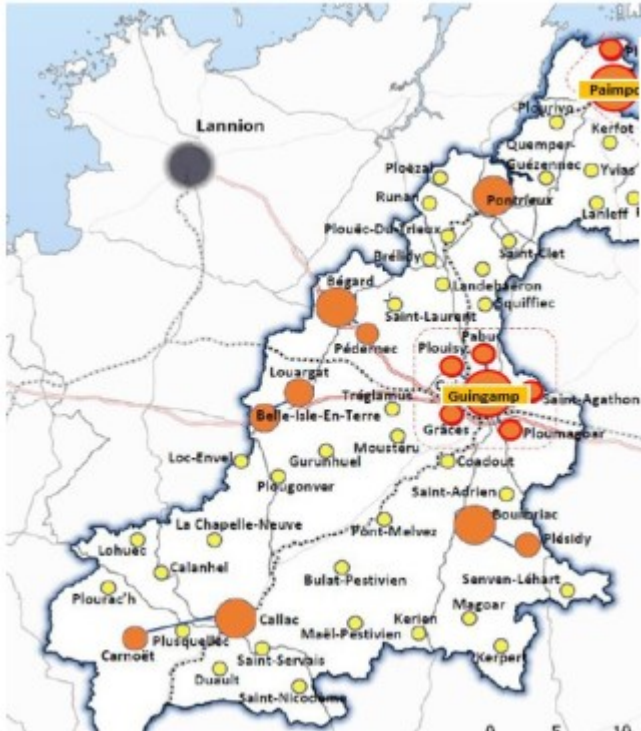
**48 %**

Taux de réalisation financière de l'orientation



### **ORIENTATION 3** : « Diversifier l'offre de logements pour l'adapter aux besoins des ménages et aux évolutions sociétales »

#### Production de LLS sur les 15 POLARITES



- ➔ 26,2 % de PLAI (contre 30% visés)
- ➔ 103 LLS (**100%** de la production 2021-2023 se situe sur ces 15 pôles) sur 225 attendus
- ➔ Soit 45,8% du nombre de LLS prévus (pour 50% visés à mi-parcours)
- ➔ 92,4 % projetés fin 2026 (pour 100% visés)  
**91,5%** de la demande se situe sur les pôles
- ➔ **0 PSLA produits**

**Conclusion** : Une production 2021-2023 encourageante mais des efforts à poursuivre sur la période 2024-2026 (121 restants à créer)

**ORIENTATION 3** : « Diversifier l'offre de logements pour l'adapter aux besoins des ménages et aux évolutions sociétales »

**FOCUS sur les 101 logements locatifs sociaux visés à Guingamp (82) et à Paimpol (19) sur la période 2021-2026**

- Ces logements sur ces 2 villes ne représentent que **38,7 %** des objectifs du PLH pour **60,4%** de l'offre et **61,4%** de la demande

Nbre et % des objectifs LLS		Rappel offre existante (RPLS)	Rappel poids de la demande (FDLS 2017 et 2018)
Paimpol	<b>19 (7,3%)</b>	20,3%	<b>24,9%</b>
Guingamp	<b>82 (31,4%)</b>	40,1%	<b>36,5%</b>

**38,7 %** des objectifs du PLH

**60,4%** de l'offre existante

**61,4%** de la demande

**Sur Paimpol , 30 logements réalisés de 2021 à 2023** et 11 logements projetés d'ici la fin du PLH soit un objectif largement atteint (+ 157%) hors Kerno (pas de logements sociaux supplémentaires mais 39 logements non sociaux attendus en plus sur le site par rapport à la situation initiale)

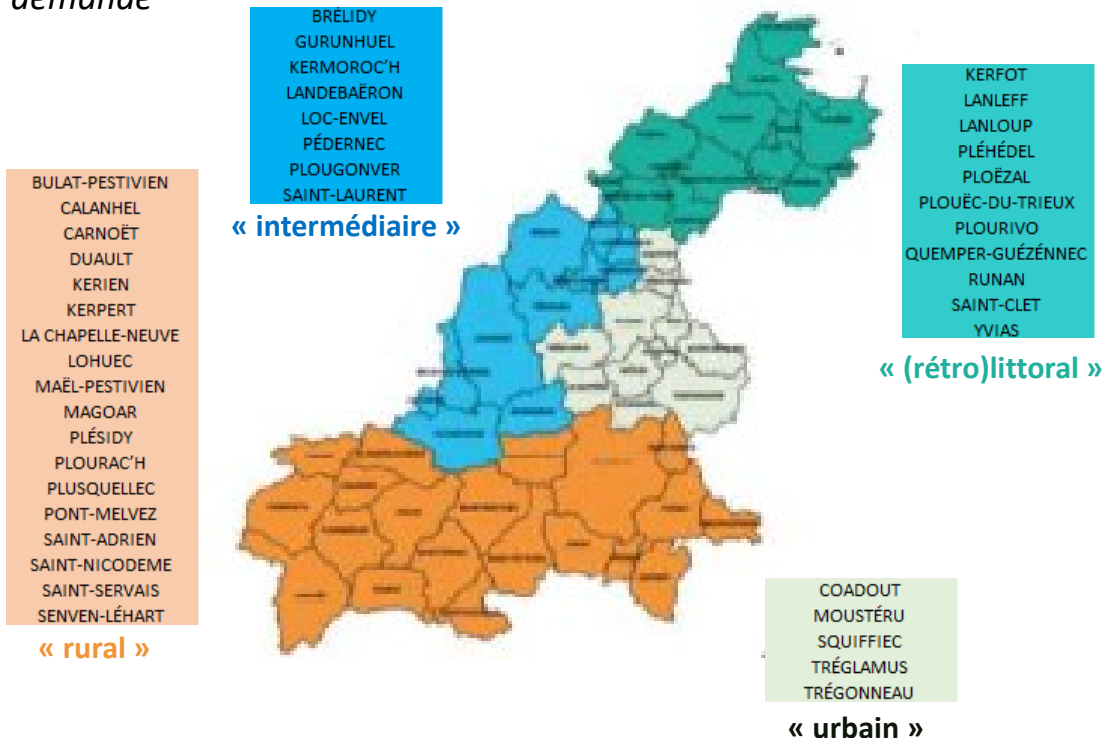
**Sur Guingamp, 14 logements réalisés de 2021 à 2023** soit 17% de l'objectif initial du PLH. Avec toutefois un rattrapage attendu : 51 logements sociaux devraient être livrés sur la période 2024-2026

# ORIENTATION 3 : « Diversifier l'offre de logements pour l'adapter aux besoins des ménages et aux évolutions sociétales »

Envoyé en préfecture le 05/02/2025  
 Reçu en préfecture le 05/02/2025  
 Publié le  
 ID : 022-200067981-20250128-DEL2025\_01\_011-DE

## BILAN LLS sur les autres communes (4 secteurs identifiés)

8,5% de la demande



Une production 2021-2023 nulle\*

Objectif LLS 2021-2026

Bilan 2021-23

Projets 2025-2026

21	0	6
4	0	4
3	0	3
8	0	3

Des projets identifiés et à accompagner sur la période 2024-2026

## **ORIENTATION 4** : « Mieux répondre aux besoins *spécifiques* »

Envoyé en préfecture le 05/02/2025  
Reçu en préfecture le 05/02/2025  
Publié le  
ID : 022-200067981-20250128-DEL2025\_01\_011-DE

	RAPPEL DE L'ACTION	RÉALISATION
<i>11 - Développer des solutions spécifiques pour les <b>publics en difficulté potentielle</b></i>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Mettre en place des solutions pour répondre aux difficultés d'accès au logement ou à l'hébergement</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Réunions menées (CIA, intermédiation locative...)</li><li>• Financement de « Logez jeunesse » (association HJTA) et de la Mission Locale (« 1 toit 2 générations » puis « 1 toit un emploi »)</li></ul>
<i>12- Proposer des solutions diversifiées pour répondre à la pluralité des besoins et attentes des <b>séniors</b> et des personnes en situation de handicap</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Favoriser l'adaptation de l'habitat à l'âge ou au handicap</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Objectifs PIG dépassés à mi-parcours</li><li>• Actions de sensibilisation menées</li></ul>
<i>13- Répondre aux besoins des personnes en <b>grande précarité</b></i>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Soutenir la production en PLAI-A</li><li>• Développement des solutions d'hébergement</li><li>• Participer au Fonds Solidarité Logement</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Aucun logement très social adapté produit</li><li>• Pas de nouvelle offre</li></ul>
<i>14- Répondre aux besoins des <b>gens du voyage</b></i>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Créer 10 places supplémentaires pour respecter les engagements du SDAHGV</li><li>• Réhabiliter l'aire existante</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• FSL financé chaque année</li><li>• Aire créée pour répondre à l'ensemble des objectifs</li></ul>

Résultat financier 2021-2023 : 57 k€/an (prév. 75 k€)

76 %

Taux de réalisation financière de l'orientation

## ORIENTATION 5 : « Définir et asseoir le rôle et le positionnement de GPA comme pilote et fédérateur des intervention habitat »

Envoyé en préfecture le 05/02/2025

Reçu en préfecture le 05/02/2025

Publié le

ID : 022-200067981-20250128-DEL2025\_01\_011-DE

**15- Mettre en œuvre la politique de l'habitat et la stratégie de gestion de la demande et des attributions du logement social**

### RAPPEL DE L'ACTION

- Assurer techniquement la mise en œuvre du programme d'actions du PLH
- Développer une approche projet

**16 -Poursuivre l'observation des évolutions du marché local et du contexte général**

- Optimiser la politique de l'habitat
- Réajuster les dispositifs grâce aux outils d'évaluation

### REALISATION

- Mise en place de la CIL
- Validation de la CIA

- Travail avec l'ADEUPa

Résultat financier 2021-2023 : 57 k€/an (prév. 75 k€)

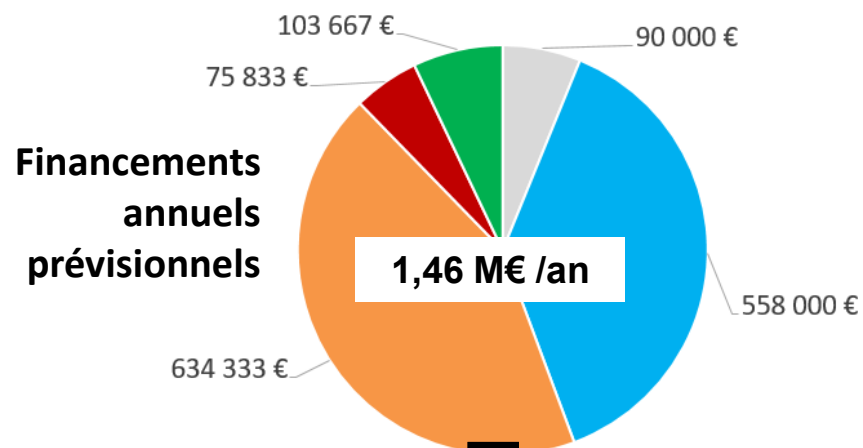
76 %

Taux de réalisation financière de l'orientation

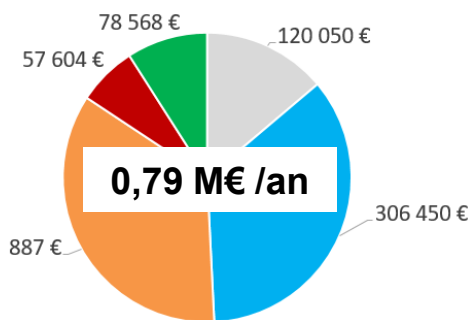
# BILAN TRIENNAL DU PLH 2021-2026

Envoyé en préfecture le 05/02/2025  
 Reçu en préfecture le 05/02/2025  
 Publié le  
 ID : 022-200067981-20250128-DEL2025\_01\_011-DE

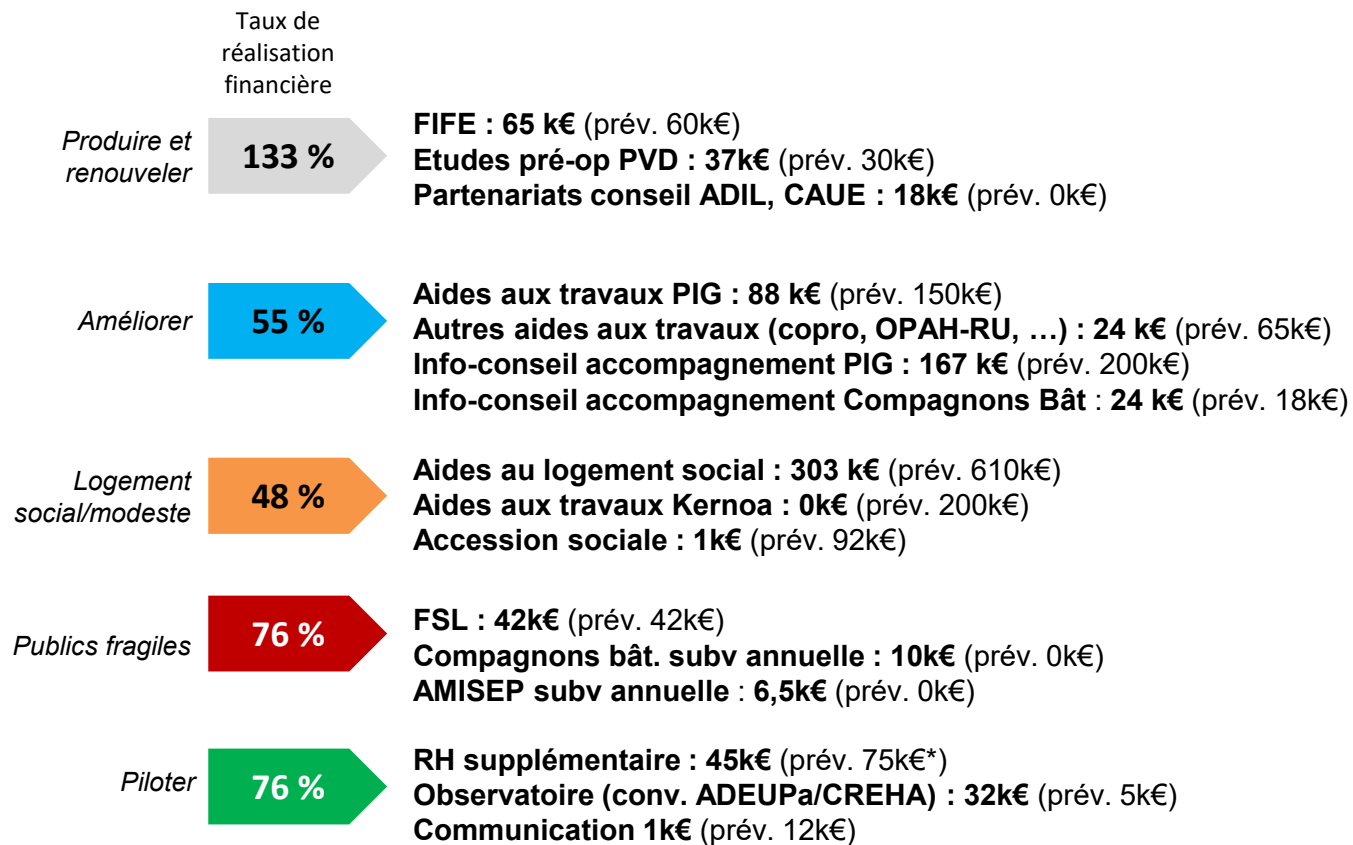
## Bilan financier 2021-2023



**Financements annuels réels entre 2021 et 2023**  
 = 55% du prévisionnel



## Principales dépenses 2021-2023



\*3 ETP à compter de 2023 (150k€)

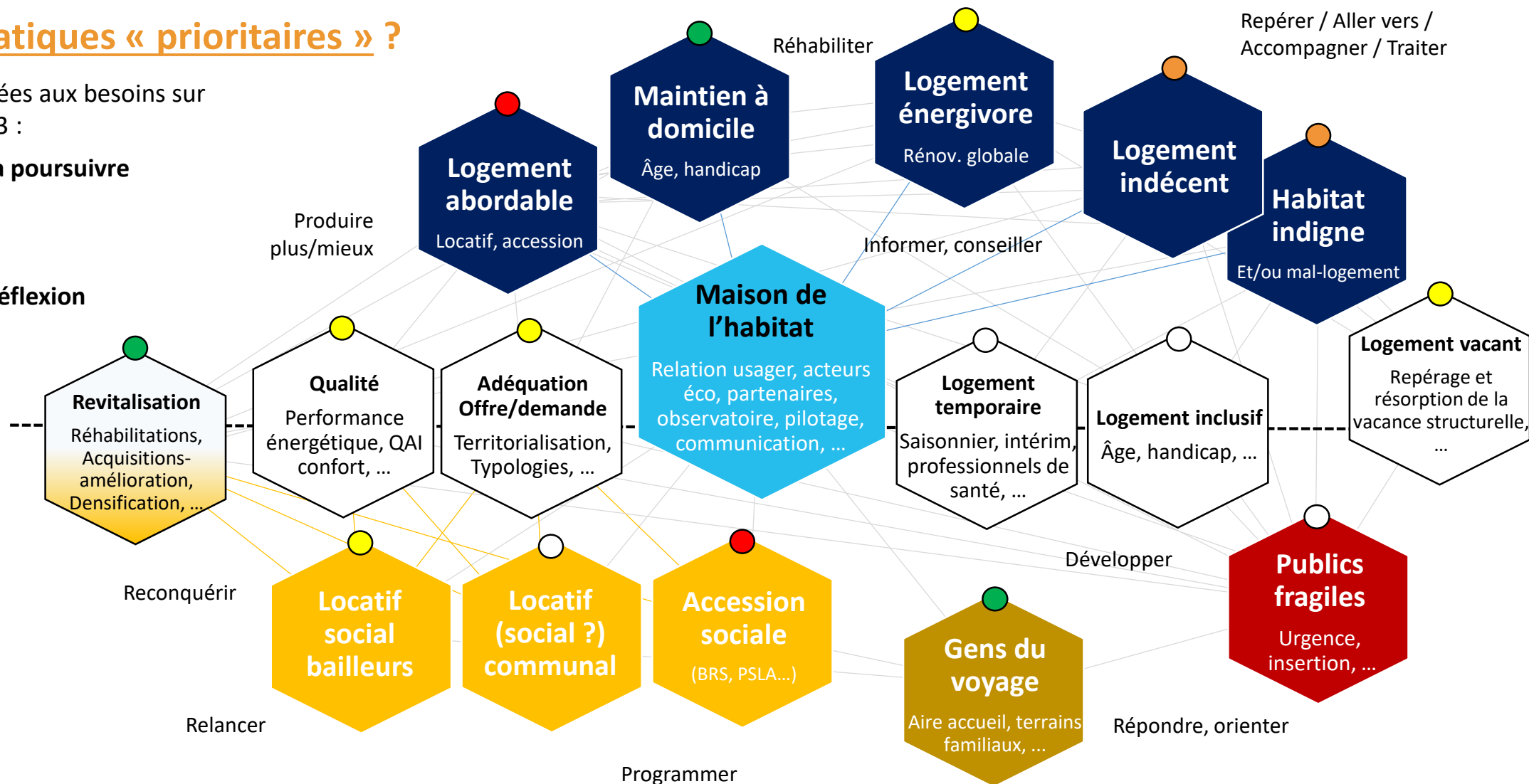
# BILAN TRIENNAL DU PLH 2021-2026

Envoyé en préfecture le 05/02/2025  
 Reçu en préfecture le 05/02/2025  
 Publié le  
 ID : 022-200067981-20250128-DEL2025\_01\_011-DE

## Quelles thématiques « prioritaires » ?

Les réponses apportées aux besoins sur la période 2021-2023 :

- Encourageant et à poursuivre
- Mitigé
- Insuffisant
- Très insuffisant
- Non réalisé / En réflexion



# BILAN TRIENNAL DU PLH 2021-2026

Envoyé en préfecture le 05/02/2025  
Reçu en préfecture le 05/02/2025  
Publié le  
ID : 022-200067981-20250128-DEL2025\_01\_011-DE

## Les actions prévues ou envisagées sur la 2<sup>nd</sup>e moitié du PLH

- **Continuité des aides à l'amélioration de l'habitat (OPAH-RU (2024-2028), « Pacte territorial » (2025-2029 introduisant un volet « aller vers »)**
- **Animation** de l'Espace Conseil France Rénov' et de son réseau avec les France Services
- Mise en place d'un **Comité mal-logement** (2024),
- Selon moyens : travailler sur la **lutte contre la précarité énergétique**



Parc Privé

## Quelques enjeux déjà identifiés

- **Publics fragiles** : quel moyens pour le repérage / la sensibilisation / l'accompagnement (travaux ou autres réponses aux besoins) ? quels partenariats ? ...
- **Publics aux revenus intermédiaires** : quels niveaux d'aide pour la réalisation de travaux, ou encore l'accession à la propriété (ou au même à un logement locatif) ? ...



# BILAN TRIENNAL DU PLH 2021-2026

Envoyé en préfecture le 05/02/2025  
Reçu en préfecture le 05/02/2025  
Publié le  
ID : 022-200067981-20250128-DEL2025\_01\_011-DE

## Les actions prévues ou envisagées sur la 2<sup>nd</sup>e moitié du PLH

- **Production** : Conditionner le niveau d'aides à la demande (près d'un demandeur sur 2 vise un T1, T2 ou T2bis)? Quid de la production dans les polarités du PLH ou en dehors // territorialisation de la politique accentuée ? ...
- **Solidarité territoriale** : Quel devenir du logement communal ? Quid d'un accompagnement sous conditions (nature du projet, caractère décent et abordable, ...) ? ...

Parc public

## Quelques enjeux déjà identifiés

- **Plan d'accompagnement exceptionnel** de Guingamp Habitat (2024-2029),
- **Conventionnement avec Terres d'Armor Habitat** (2025-2030),
- Appui au **logement communal** (audits énergétiques 2024-2025, AMI revitalisation 2024-...),
- Revoyure des aides pour les **Maitrise d'Ouvrage d'Insertion**,

# BILAN TRIENNAL DU PLH 2021-2026

Envoyé en préfecture le 05/02/2025  
Reçu en préfecture le 05/02/2025  
Publié le  
ID : 022-200067981-20250128-DEL2025\_01\_011-DE

## Les actions prévues ou envisagées sur la 2<sup>nd</sup>e moitié du PLH

- **Ingénierie, développement** : créer un outil d'observation qui soit aussi et surtout à visée opérationnelle ? Favoriser la production rapide avec moins d'exigences ou la qualité à tout prix ? Miser sur l'innovation ou plutôt sur l'exemplarité ? ...
- **Besoins spécifiques** : Accompagner financièrement la production d'une offre spécifique (habitat inclusif, temporaire, ...) ? ...

Dispositifs  
transversaux

## Quelques enjeux déjà identifiés

- Mise en place d'un **(réel) observatoire de l'habitat et du foncier** (2025 - 2026)
- *Selon bilan PLH et moyens : Création d'une aide à l'habitat inclusif, à l'habitat temporaire*
- *Mise en place d'un comité de projets consultatif*

# BILAN TRIENNAL DU PLH 2021-2026

Envoyé en préfecture le 05/02/2025

Reçu en préfecture le 05/02/2025

Publié le

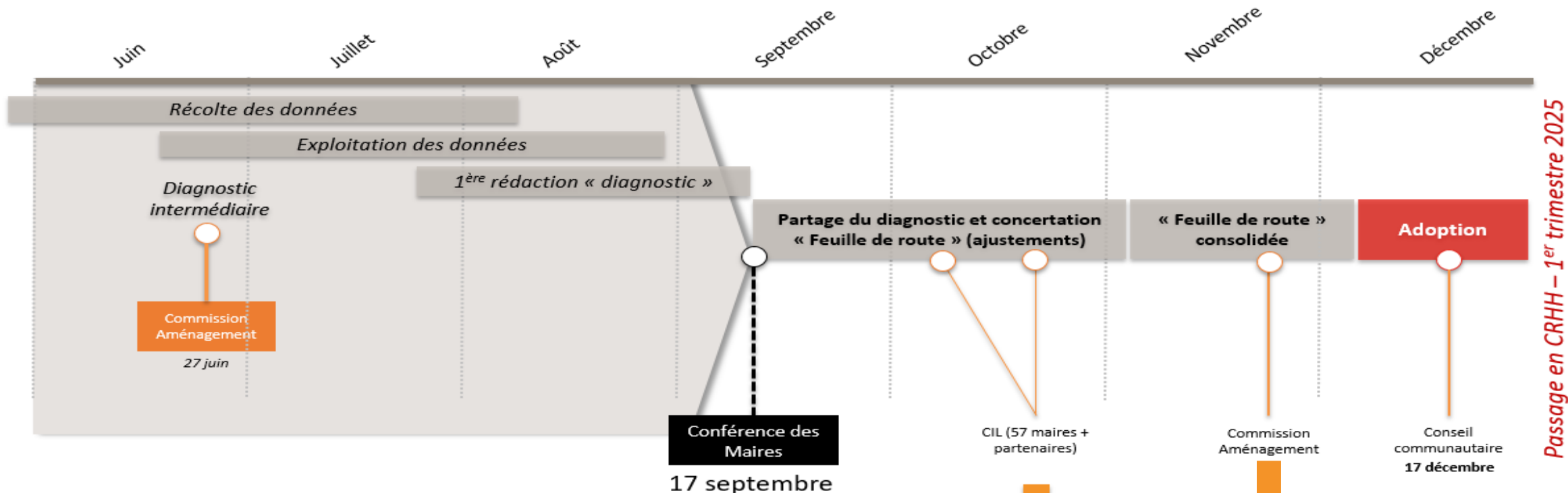
ID : 022-200067981-20250128-DEL2025\_01\_011-DE

## Synthèse de la concertation



# BILAN TRIENNAL DU PLH

Envoyé en préfecture le 05/02/2025  
Reçu en préfecture le 05/02/2025  
Publié le  
ID : 022-200067981-20250128-DEL2025\_01\_011-DE



## Rappel de la démarche :

- Un livrable « bilan » par l'ADEUPa
- Une feuille de route concertée

**Ateliers PLH :**  
7/10 à 17h30, Runan  
16/10 à 14h30, Bourbriac

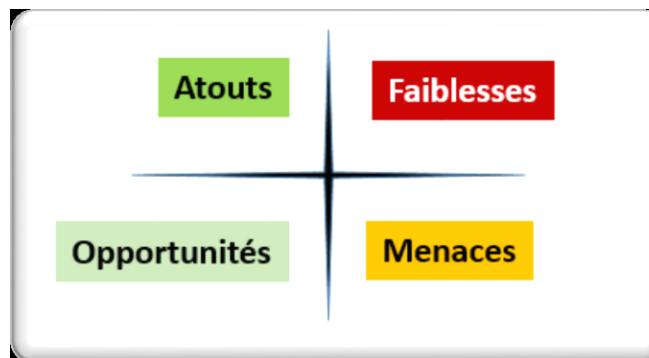
**CART 7/11**  
Synthèse des ateliers  
Avis sur les propositions

## Rappel du déroulement de la concertation à Runan et Bourbriac :

**1 - Restitution du bilan selon les 5 orientations du PLH, assorties de perspectives et de propositions (avis favorable de la CART précédente)**

**2 - Ateliers (3 groupes de travail) : Parc public / Parc privé / Enjeux transversaux et pilotage**

**Les supports :** des items/sujets, une matrice « AFOM » (Atouts/faiblesse/Opportunités/Menaces) à compléter ou commenter, et un espace de propositions (priorités stratégiques/recommandations techniques)



Priorités stratégiques

Recommandations techniques

# BILAN TRIENNAL DU PLH

Envoyé en préfecture le 05/02/2025  
Reçu en préfecture le 05/02/2025  
Publié le  
ID : 022-200067981-20250128-DEL2025\_01\_011-DE

# Parc privé

## Ce qui ressort des ateliers :

### Atouts

- Des financements importants (ANAH, Région, CD22, Banque des territoires)
- **Un Point Info Habitat** créant une nouvelle offre d'info-conseil voire d'accompagnement sur la rénovation mais aussi d'autres enjeux (fiscalité, conseils juridiques, recherche de logements pour les jeunes...) / des permanences sur toute l'Agglo

### Communication

- Animation des réseaux (partenaires et pro)
- Financements ANAH dédiés au repérage et la sensibilisation
- Nouveaux outils (OPAH-RU, BRS, MOI, VIR, DIIF, ...)

### Opportunités

### Faiblesses

- Budget Agglo et partenaires contraint
- Moyens humains dédiés limités (régie, opérateurs)
- Instabilité des financements dédiés (ANAH notamment)
- Faiblesse de l'offre de rénovation sur certains secteurs de l'agglo / capacité à répondre à la demande limitée
- **Dégradation persistante du bâti vacant ou occupé**
- **Capacité des communes à manier des outils (coercitifs notamment)**

- Démarchage abusif
- Baisse de solvabilité / baisse des rénovations globales
- Qualité d'accompagnement des opérateurs privés (Mon Accompagnateur Rénov')

### Menaces

## Ce qui ressort des ateliers :

### Priorités stratégiques

- **Communiquer beaucoup plus sur les aides (dont prime « sortie de vacance »), et le guichet unique en tant que tiers de confiance**
- **Se donner les moyens de maximiser le résultats de l'OPAH-RU**
- **Communiquer sur l'intermédiation locative**
- **Référencer les entreprises du territoire, RGE en particulier, et les mettre en évidence**
- **Différencier les objectifs selon les besoins du territoire (différents selon les secteurs de l'Agglomération)**
- **Habitat inclusif : accompagner cette offre eu égard à la tension croissante liée à la baisse de l'offre et l'augmentation de la demande**

### Recommandations techniques

- Solliciter les financements du PDALHPD pour communiquer vers les publics les plus fragiles
- Solliciter les financements du Conseil départemental sur le « aller vers » (SLIME) comme dans d'autres EPCI du territoire
- Expérimenter le permis de louer et le changement d'usage pour les meublés de tourisme
- Maintien à domicile : mettre en place des actions de sensibilisation/prévention dès l'achat des logements

## Ce qui ressort des ateliers :

### Atouts

- **Un bailleur social rattaché**
- Des aides potentiellement importantes (droit commun et fonds d'intervention foncière) favorables à la revitalisation
- Contrats d'objectifs GPA-Bailleurs
- Nouveaux outils (OPAH-RU, **BRS**, MOI, VIR, DIIF, ...)

### Opportunités

### Faiblesses

- **Modèle économique du logement social**
- Moyens communautaires / des opérateurs dédiés
- Concurrence territoriale (pôles-rural / Nord-sud / GPA-autres EPCI, ...)
- ...

- **Paupérisation / besoins spécifiques**
- Devenir du parc existant et capacité à garder des logements confortables et abordables
- Inflation / tension foncière
- **Attractivité / Services et équipements suffisants créer du logement social**

### Menaces



## Ce qui ressort des ateliers :

### Priorités stratégiques

- **Territorialisation** : garder le principe tout en permettant aux communes non investies par les bailleurs sociaux de pouvoir y créer une offre abordable, notamment en réponse aux besoins temporaires (liés à l'emploi, ou encore hébergement d'urgence ou d'insertion)
- **Densification (collectif / intermédiaire)** : le privilégier sur les polarités
- **Logement inclusif** : Accompagner ce type d'offre, par des financements en investissement (aide à la pierre) plutôt qu'en fonctionnement (déjà pris en charge par d'autres financeurs)
- **Logement inclusif** : inciter à la mutualisation avec d'autres habitants / acteurs locaux
- **Logement communaux** : prévoir du cas par cas mais favoriser le recours au logement conventionné avec recours à l'intermédiation locative

### Recommandations techniques

- **Logement inclusif** : travailler sur le financement des locaux partagés et favoriser le caractère réversible du bâti et de son occupation (futurs logements au besoin). Il existe un nouvel agrément PLAI pour les logements inclusifs en structure qui permet d'assoir le prêt PLAI sur les locaux communs
- **Besoins en petits logements** : plutôt du T2 que du T1/T1 bis (T2 de 44 à 52 m<sup>2</sup> / T3 de 59 à 65 m<sup>2</sup>), à croiser avec les éléments de la Convention intercommunale d'attribution (CIA) et les travaux de la conférence intercommunale du logement
- **Logement très social (PLAI-A)** : pas nécessairement en polarité (avis SIAO)
- **Logement intermédiaire (PLS)** : le considérer comme équivalent PLUS pour certaines opérations au coût de revient coûteux, afin d'assurer leur faisabilité économique
- **Adéquation Offre-demande et politique d'attribution** : prendre en considération le reste à vivre plutôt que le loyer

## Ce qui ressort des ateliers :

### Atouts

- Une politique de l'habitat déjà riche (PLH, régimes d'aides, **Point Info Habitat**, CIL, portages fonciers)
- Une ambition politique réaffirmée régulièrement
- Des partenaires « habitat » nombreux mais parties prenantes de la politique de l'habitat (CIL, Maison de l'habitat, ...)
- Un **observatoire de l'habitat et du foncier** en voie de développement

### Opportunités

### Faiblesses

- Un budget et des capacités en régie qui demeurent limitées
- Le contexte économique et social national et local
- La réglementation (ZAN, ...)
- La capacité à mener des expérimentations sur des sujets complexes à appréhender : **habitat saisonnier/ temporaire, inclusif/partagé, habitat léger, ...**

- L'augmentation du mal-logement (qualité, surfaces, coût, précarité énergétique / reste à vivre ...)
- **L'évolution du parc vacant et du parc secondaire au détriment des résidences principales**
- La capacité à relancer les parcours résidentiels (dont l'accession à la propriété)
- **La capacité à attirer par le logement mais aussi à garantir son attractivité (emplois, équipements, services, ...)**

### Menaces

## Priorités stratégiques

- **S'appuyer sur la territorialisation prévue par le PLH tout en restant à l'écoute des besoins notamment, ceux formulés par les communes et les entreprises**
- **Garantir une offre de logement temporaire notamment à proximité des besoins en emploi, y compris en offre communale**
- **Communiquer largement sur le Point Info Habitat et les aides (locales et nationales)**
- **Mettre en lumière les actions et dispositifs des acteurs locaux de l'habitat, ainsi que les financements existants (Action logement, FSL, ...)**
- **Communiquer davantage vers les publics en recherche, notamment en difficulté**
- **Habitat inclusif : nécessité d'étudier la mutualisation des espaces de vie partagée avec des équipements publics de la commune (salle des assos, salle des fêtes..)**

## Recommandations techniques

- **Souhait que le bilan du PLH soit aussi réalisé avec des indicateurs établis à la maille communale (évolution de la tension immobilière, du nombre de constructions, du nombre et de la part de logements vacants, ...)**
- **Mettre en place un guide des aides à destination des mairies (aides publiques, aides privées, aides aux communes)**

## Perspectives/propositions pour chacune des 5 orientations du PLH

# BILAN TRIENNAL DU PLH 2021-2026

**ORIENTATION 1** : « *maintenir un rythme volontariste de production de logements respectueux des équilibres et des ressources du territoire* »

*1- Produire une offre suffisante et assurer un équilibre territorial*



*2- Favoriser et accompagner le renouvellement urbain*



*3- Favoriser la qualité des opérations d'habitat*



## PERSPECTIVES

- Tendre vers 200 résidences principales supplémentaires/an en proposant des gisements fonciers et immobiliers à davantage de porteurs de projet (actions de prospective et de communication)
- Développer dès 2024 un référentiel habitat – foncier plus complet
- Poursuivre les portages mais aussi et accélérer la mise en chantiers de logements
- S'appuyer sur le Point <info <habitat (ECFR) créé en 2024 pour mobiliser et sensibiliser durablement les porteurs de projet et les acteurs de l'habitat et du logement

# BILAN TRIENNAL DU PLH 2021-2026

## **ORIENTATION 2** : « Mobiliser le parc existant en réponse aux besoins en logements et d'attractivité des centralités »

**4 - Reconquérir le parc structurellement vacant**



### PERSPECTIVES

- Développer dès 2024 un référentiel habitat – foncier plus complet

**5- Massifier l'amélioration du parc existant et optimiser sa performance énergétique**



- Mettre en place un Pacte Territorial sur la période 2025-2029, et développer le volet « aller vers »
- Aller au-delà des missions « PIG » pour développer l'appui technique et financier des travaux de tous les propriétaires, y compris non éligibles au PIG
- Réviser le régime d'aide au logement social pour l'adapter aux besoins du territoire, en lien avec les travaux de la CIL et les besoins des opérateurs sociaux et des communes gestionnaires et maître d'ouvrage de logements communaux conventionnés

**6- Mobiliser des dispositifs opérationnels innovants**



- Suivre l'OPAH-RU mise en place en 2024 sur les 4 communes PVD, et essaimer les actions de remobilisation du parc sur les 53 autres communes
- Développer l'opérationnel sur les biens en situation de dureté foncière, mais aussi l'appui juridique aux 57 communes (péril, abandon manifeste...)

**7- Lutter contre l'habitat indigne et indécents (LHII)**



- Remettre en place d'un comité de lutte contre l'habitat indigne fin 2024 et un SLIME à partir de 2025 (volet « Aller vers » du Pacte territorial)

# BILAN TRIENNAL DU PLH 2021-2026

## **ORIENTATION 3** : « Diversifier l'offre de logements pour l'adapter aux besoins des ménages et aux évolutions sociétales »

### PERSPECTIVES

*8- Encourager la mixité sociale via le développement d'une offre locative diversifiée sur le territoire*



- Conventionner avec les opérateurs sociaux pour mieux satisfaire les besoins établis par la CIL : territorialisation, typologies, montant des loyers, ...
- Poursuivre les projets « à partir de l'existant » par un soutien durable des opérateurs : au plan financier mais aussi par des revues de projet prospective en lien direct avec les 57 communes

*9 - Accompagner l'accession abordable*



- Communiquer plus amplement sur la prime « sortie de vacance » et en réviser éventuellement le montant à la hausse et/ou les conditions d'octroi, et inciter les opérateurs sociaux à créer du logement de type PSLA ou BRS

*10 - Expérimenter des solutions innovantes pour l'habitat de demain*



- Soutenir une opération innovante et exemplaire en mobilisant les artisans et les filières du bâtiment vers une réhabilitation plus durable des bâtiments dédiés aux logements.

# BILAN TRIENNAL DU PLH 2021-2026

## **ORIENTATION 4** : « *Mieux répondre aux besoins spécifiques* »

*11 - Développer des solutions spécifiques pour les publics en difficulté potentielle*



*12- Proposer des solutions diversifiées pour répondre à la pluralité des besoins et attentes des seniors et des personnes en situation de handicap*



*13- Répondre aux besoins des personnes en grande précarité*



*14- Répondre aux besoins des gens du voyage*



### PERSPECTIVES

- Poursuivre le financement d'acteurs impliqués dans la recherche de solutions (prospective, négociation, intermédiation locative), et financer « la pierre » sur des sites identifiés pour leurs besoins (habitat saisonnier à Paimpol par exemple)
- Renforcer, dans le cadre du pacte territorial 2025-2029, les objectifs annuels « autonomie » (élargissement des publics bénéficiaires d'un diagnostic à domicile)
- Conventionner avec les opérateurs sociaux, et poursuivre ou renforcer les primes PLAI-A
- Poursuivre la participation au FSL et en promouvoir l'accès auprès des publics éligibles ou de leur entourage (actions de communication du Point Info Habitat)
- Poursuivre les objectifs déjà établis et suivre l'évolution des besoins



# BILAN TRIENNAL DU PLH 2021-2026

**ORIENTATION 5** : « Définir et asseoir le rôle et le positionnement de GPA comme pilote et fédérateur des interventions habitat »

*15- Mettre en œuvre la politique de l'habitat et la stratégie de gestion de la demande et des attributions du logement social*



## PERSPECTIVES

- Mettre en place un système de cotation de la demande et un plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs (PPGDID)

*16 -Poursuivre l'observation des évolutions du marché local et du contexte général*



- Poursuivre la structuration d'un observatoire de l'habitat et du foncier, en lien avec l'ensemble des acteurs de l'habitat et du logement, et développer l'approche prospective et la conduite de projet avec les 57 communes