

GUINGAMP-PAIMPOL AGGLOMÉRATION

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2021-2026

BILAN TRIENNAL 2021-2023



Janvier 2025



SOMMAIRE

Avant-propos	3
Le PLH face aux dynamiques actuelles, quelques éléments de diagnostic	4
Plus de 73 000 habitants en 2022 mais une dynamique démographique en berne.....	4
Un parc de logements en hausse malgré une population stable	6
Un marché de l'occasion dynamique, porté par la vente de maisons	8
L'offre et la demande locative sociale	10
Le PLH face aux évolutions législatives et réglementaires actuelles	11
Les lois.....	11
Les plans et schémas régionaux et locaux	12
Politique locale de l'habitat, évaluation des actions menées	15
Rappel des orientations du PLH 2021-2026.....	15
Tableau récapitulatif de l'état d'avancement de la mise en œuvre du PLH sur la période triennale 2021-2023	16
Orientation 1 : Maintenir un rythme volontariste de production de logements respectueux des équilibres et des ressources du territoire	19
Action 1 : produire une offre suffisante et assurer un équilibre territorial	19
Action 2 – Favoriser et accompagner le renouvellement urbain	23
Action 3 : Favoriser la qualité des opérations d'habitat	28
Orientation 2 : Mobiliser le parc existant comme levier de réponse aux besoins en logements et d'attractivité des centralités	29
Action 4 : Reconquérir le parc structurellement vacant	29
Action 5 – Massifier l'amélioration du parc existant et optimiser sa performance énergétique.....	31
Action 6 - Mobiliser des dispositifs opérationnels innovants en faveur de la reconquête du parc privé	35
Action 7 – Lutter contre l'habitat indigne et indécent (LHII)	37
Orientation 3 : Diversifier l'offre de logements pour l'adapter aux besoins des ménages et aux évolutions sociétales	38
Action 8 - Encourager la mixité sociale via le développement d'une offre locative diversifiée sur le territoire	38
Action 9 – Accompagner l'accession abordable	44
Action 10 – Expérimenter des solutions innovantes pour l'habitat de demain	45
Orientation 4 : Mieux répondre aux besoins spécifiques	46
Action 11 – Développer des solutions spécifiques pour les publics en difficulté potentielle	46
Action 12 – Proposer des solutions diversifiées pour répondre à la pluralité des besoins et attentes des seniors et des personnes en situation de handicap	47
Action 13 – Répondre aux besoins des personnes en grande précarité	48
Action 14 – Répondre aux besoins des gens du voyage	50
Orientation 5 : Définir et asseoir le rôle et le positionnement de l'Agglomération comme pilote et fédérateur des interventions habitat	51
Action 15 – Mettre en œuvre la politique de l'habitat et la stratégie de gestion de la demande et des attributions du logement social	51
Action 16 – Poursuivre l'observation des évolutions du marché local et du contexte général	53
Bilan financier	54
Glossaire	55

AVANT-PROPOS

Le programme local de l'habitat (PLH) 2021-2026 de Guingamp-Paimpol Agglomération a été approuvé le 15 décembre 2020.

Selon l'article L302-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, l'EPCI réalise un bilan de la mise en œuvre du PLH trois ans après son adoption ainsi qu'à l'issue de la période d'application de six ans.

Le bilan à mi-parcours permet d'apporter un éclairage sur la réalisation du programme d'actions et de mesurer l'adéquation des objectifs à la situation rencontrée. Il précise en outre les suites

engagées ainsi que les perspectives prévues dans la seconde période de réalisation du PLH. Compte tenu de l'approbation tardive en toute fin d'année 2020, le bilan porte sur les années complètes de 2021 à 2023 inclus.

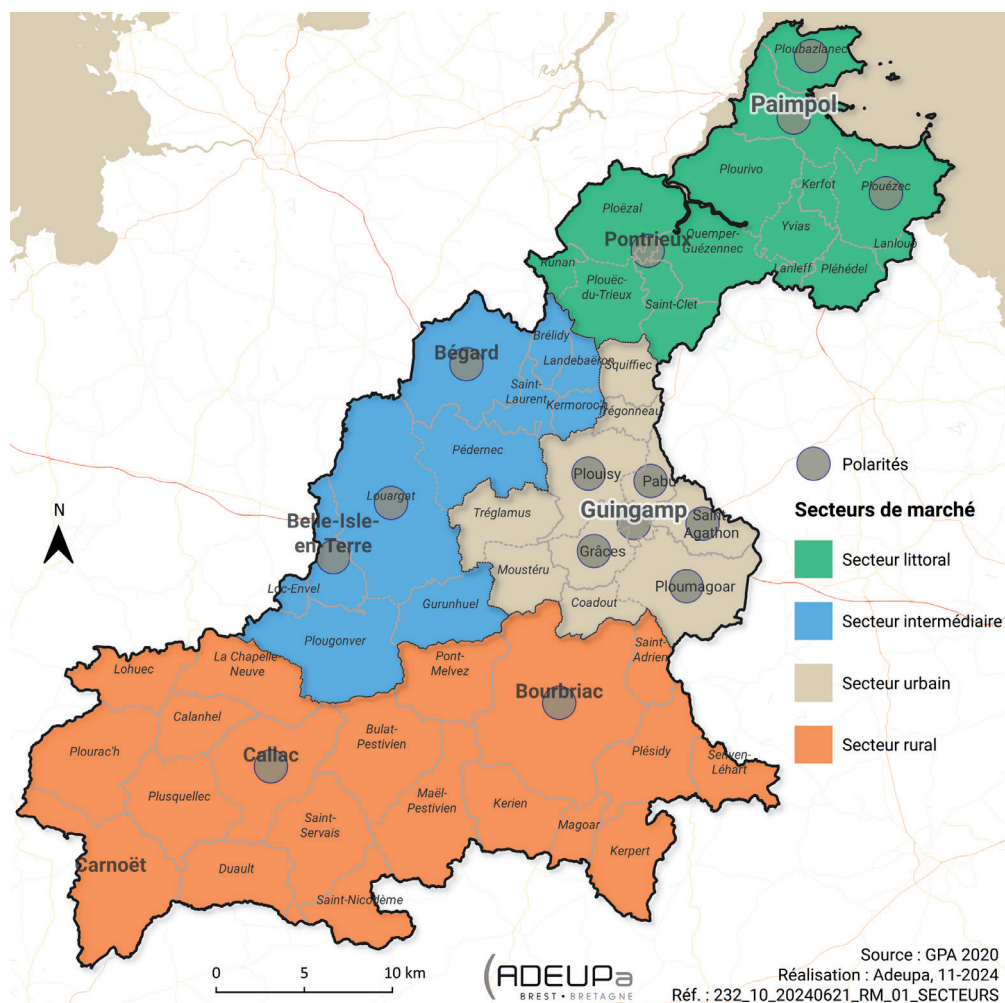
Le présent document comprend ainsi :

- **Un point sur les évolutions récentes du territoire en matière de démographie, de marchés de l'habitat ou encore de demande locative sociale ;**
- **Un récapitulatif des changements réglementaires et législatifs intervenus depuis le lancement du PLH ;**

- **L'évaluation à mi-parcours du PLH proprement dite, détaillée action par action.**

Les analyses sont réalisées en tenant compte des quatre secteurs de marché identifiés dans le cadre de l'étude de préfiguration du PLH : « littoral / rétro-littoral », « urbain », « intermédiaire » et « rural ». La répartition de la production de logements et certains objectifs spécifiques sont déclinés selon ces typologies.

Les 4 secteurs de marché et les 15 polarités



ADEUP_a
BREST • BRETAGNE

Source : GPA 2020
Réalisation : Adeupa, 11-2024
Réf. : 232_10_20240621_RM_01_SECTEURS

Le PLH face aux dynamiques actuelles, quelques éléments de diagnostic

Plus de 73 000 habitants en 2022 mais une dynamique démographique en berne

Une population légèrement en baisse, due à un solde naturel déficitaire

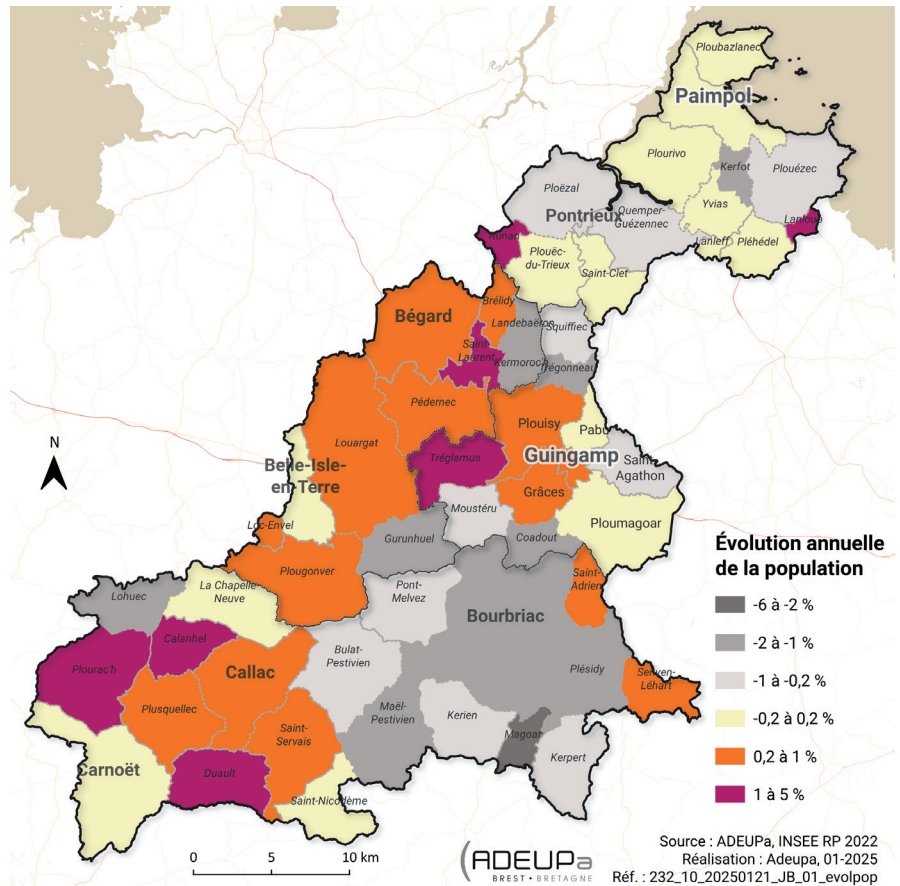
Les projections de logements à produire sur la durée du PLH ont été établies à partir des projections démographiques du SCoT reposant sur des données Insee de 2015. Aussi, s'il apparaît délicat de produire une analyse démographique sur la durée précise du PLH, évoquer l'évolution 2016-2022 reste intéressante et illustre des tendances, même si pour certaines communes, des évolutions inverses ont pu s'observer sur la 1^{ère} période du bilan.

Guingamp-Paimpol Agglomération compte 73 835 habitants en 2022¹. Alors que les projections du PLH prévoient, en compatibilité avec le SCoT, une croissance annuelle moyenne de + 0,3 % par an jusqu'en 2026, les données du recensement de 2022 montrent une augmentation moins forte que prévue : l'évolution annuelle moyenne de la population est quasiment stable entre 2016 et 2022 (+ 0,03 %, contre + 0,29 % pour le département Côtes-d'Armor).

Cette démographie moins favorable est essentiellement liée à un solde naturel négatif (- 0,64 %). Le solde migratoire, bien que positif (+ 0,67 %), ne permet pas de le compenser.

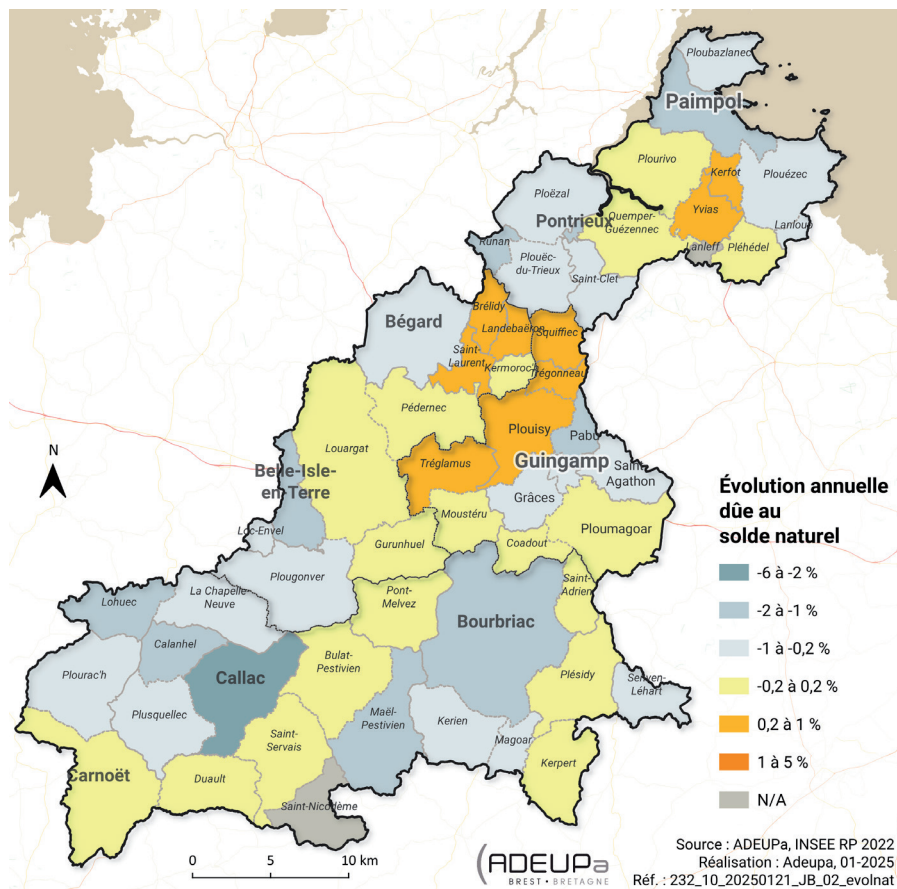
L'évolution du solde migratoire s'inscrit dans un mouvement plus large « post-covid », où la pandémie a globalement accéléré les mouvements migratoires au bénéfice des communes rurales et des villes moyennes.

Évolution de la population 2016-2022

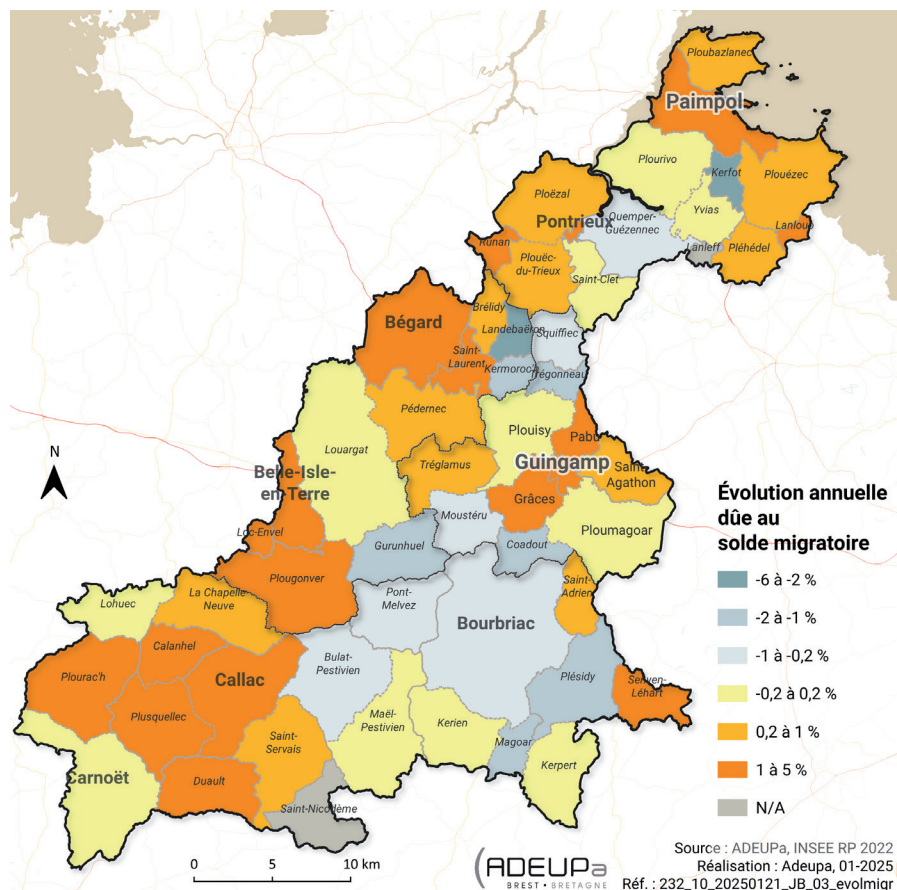


1. Dernier millésime disponible du recensement Insee

Évolution de la population 2016-2022, liée au solde naturel



Évolution de la population 2016-2022, liée au solde migratoire



Des disparités entre secteurs géographiques

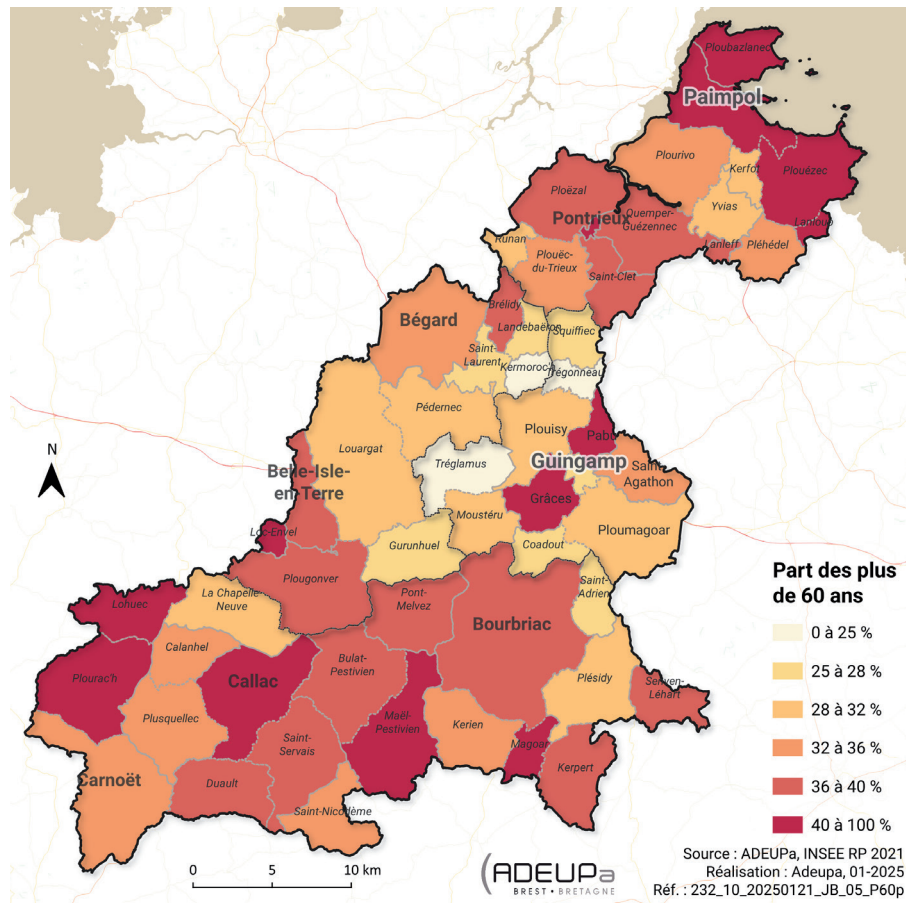
L'analyse montre des disparités entre les 4 secteurs géographiques définis par le PLH.

Les secteurs « urbain » (Guingamp et ses environs) et « intermédiaire » sont les seuls à gagner des habitants (+ 0,16 % et +0,24% entre 2016 et 2022), notamment porté par la ville de Guingamp (+ 0,54 %, soit 228 nouveaux habitants), la commune de Tréglamus (+ 1,37%, soit 86 nouveaux habitants) et la ville de Bégard (+0,30%, soit 88 nouveaux habitants) pour atteindre respectivement 7 127, 1 100 et 4 862 habitants.

Dans les secteurs « littoral » et « rural », la population diminue (respectivement - 0,09 % et - 0,24 % entre 2016 et 2022).

Ces observations sont à mettre en relation avec la structure par âges de la population. Les communes des secteurs « littoral » et « rural » abritent la plus forte proportion de personnes âgées. Les 60 ans et plus y représentent respectivement 43 % et 39 % des habitants, contre 31 % dans les secteurs « urbain » et « intermédiaire ».

Part de la population âgée de 60 ans et plus en 2022



Un parc de logements en hausse malgré une population stable

Guingamp-Paimpol Agglomération compte 49 291 logements au 1^{er} janvier 2023² (contre 48 955 logements au 1^{er} janvier 2021). Le parc a connu une croissance annuelle moyenne de + 0,7 % entre 2021 et 2023 alors que la population de l'Agglomération connaît une relative stabilité (+0,03% entre 2016 et 2022 selon l'Insee)

Sur les 49 291 logements que compte l'Agglomération, 74,9 % sont des résidences principales (contre 74,8 % en 2021). Le nombre de résidences principales a augmenté de + 0,8 % sur la période. 13,1% des logements sont des résidences secondaires (13,4 % en 2021).

Les logements vacants représentent 12 % du parc (contre 11,7 % en 2021).

Dans le détail, le secteur « urbain » affiche un taux de résidences principales de 82,1 %, quand le secteur « rural » en compte 71,6 % avec un parc marqué par une forte vacance de logements (16,8 %) qui augmente par ailleurs de + 0,1 point en 3 ans. Les résidences principales représentent 78 % du parc en secteur « intermédiaire » avec

une vacance également significative (environ 12 %) mais stable, et 72 % dans le secteur « littoral » avec un poids important mais stable de résidences secondaires (18,8 %).

Parc de logement en 2023 (Source : Fichiers fonciers)		Part
Nombre de logements Agglo	49 291	100 %
Dont résidences principales	36 917	74,9 %
Dont résidences secondaires	6 443	13,1 %
Dont logements vacants	5 931	12 %

2. Source : Fichiers fonciers

Une production neuve portée par l'individuel

216 logements en moyenne mis en chantier par an sur les 3 premières années du PLH

Entre 2021 et 2023, 649 logements ont été commencés (mis en chantier) sur le territoire de l'Agglomération. Cette production est majoritairement orientée vers le logement individuel (79 % du total, soit 513 logements sur les 3 ans). Sur cette période, la part de logements collectifs dans la production neuve est restée modérée (21 %), et s'est concentrée pour moitié sur le secteur « urbain » (51 %).

Une hausse des prix et du nombre de ventes de terrains à bâtir

Les ventes de terrains à bâtir pour de la maison individuelle sont en forte hausse depuis la crise sanitaire : 412 terrains à bâtir ont été vendus entre 2021 et 2023, contre seulement 258 sur la période 2018 et 2020.

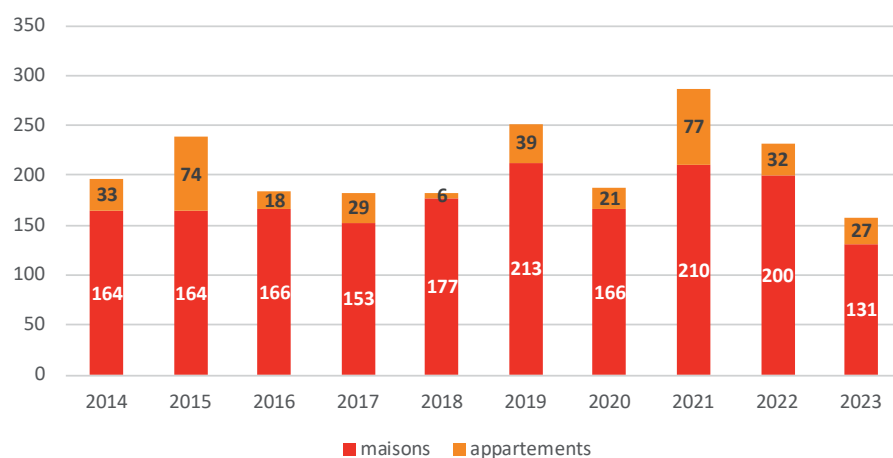
Sur la période 2021-2023, le prix moyen des terrains à bâtir augmente, passant à 39€ HT/m² contre 32€ HT/m² en 2018-2020. L'augmentation des terrains à bâtir est nettement plus marquée dans le secteur « littoral » (54€ HT/m² en 2021-2023 contre 45€ HT/m² en 2018-2022) et dans le secteur « urbain » (49€ HT/m² en 2021-2023 contre 32€ HT/m² en 2018-2022).

Un desserrement des ménages qui se poursuit

La trajectoire en matière de desserrement des ménages est effectivement constatée et reste globalement en continuité avec la trajectoire envisagée dans le PLH puisque l'on compte 2,01 personnes par ménage en 2021, alors qu'elle était de 2,06 en 2015.

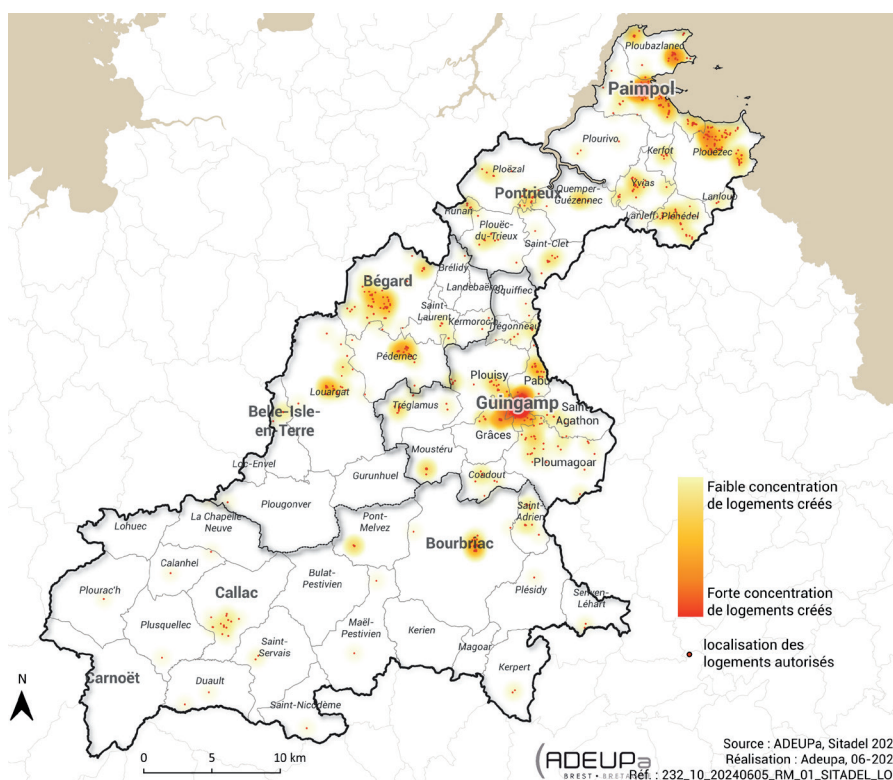
Dans le détail, la part des ménages « couples avec enfants » recule (19,3 % en 2021 contre 21,2 % en 2015), alors que la part de ménages « d'une personne » augmente (41,6 % en 2021, contre 39,5 % en 2015).

Types de logements commencés



Source : Sitadel2 au 29/08/2024 - données en date réelle

Localisation des logements autorisés



Un parc de logements peu adapté à l'évolution de la composition des ménages

Le parc de logements n'est plus adapté à l'évolution de la composition des ménages. Plus de trois quarts des résidences principales sont occupées par 1 à 2 personnes tandis que la même proportion d'entre elles comptent 4 pièces ou plus.

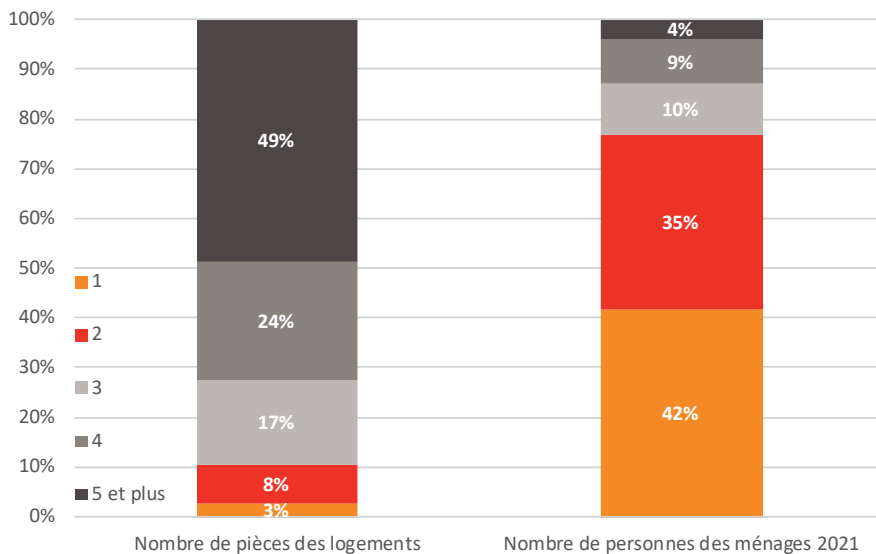
Ces dernières décennies, le parc de logements de l'Agglomération s'est développé pour répondre aux besoins des familles nombreuses. La diminution de la taille moyenne des ménages induit un phénomène de sous-occupation, principalement lié au vieillissement de la population, et plus généralement à la décohabitation qui est aussi générée par l'évolution du modèle familial.

Un marché de l'occasion dynamique, porté par la vente de maisons

Le marché de l'occasion (maisons et appartements de plus de 5 ans) représente le cœur du marché immobilier de Guingamp-Paimpol Agglomération (plus de 95 % du marché immobilier).

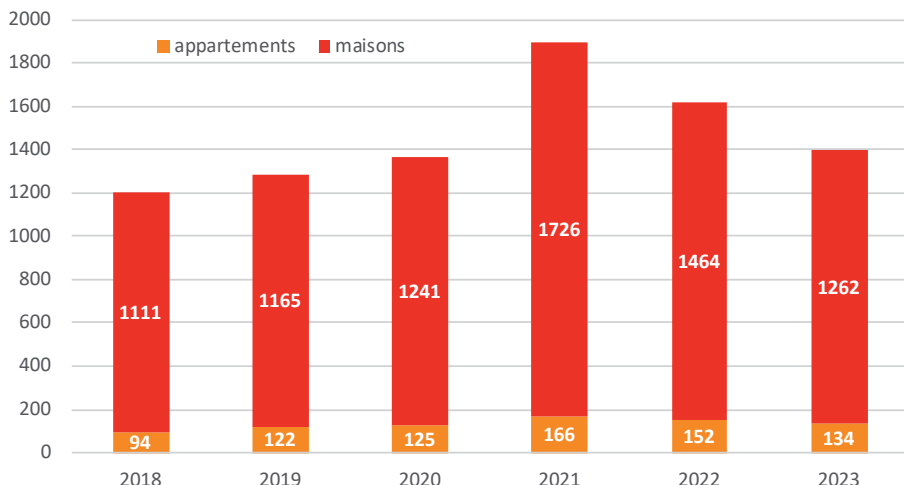
Ce marché est porté par la vente des maisons (91 % des ventes). Le volume de transactions est à la hausse depuis 2015. La sortie de crise sanitaire, les taux d'intérêt autour de 1 % et les prix encore attractifs ont occasionné un emballement généralisé du marché et une augmentation importante des volumes des ventes en 2021 (1 892 logements, soit une hausse de 47 % par rapport à 2019). Depuis 2023, le marché semble s'être ralenti.

Taille des logements et des ménages



Source : INSEE RP 2021

Volumes de ventes des logements



Source : DV3F (livraison avril 2024) - Données 2023 partielles



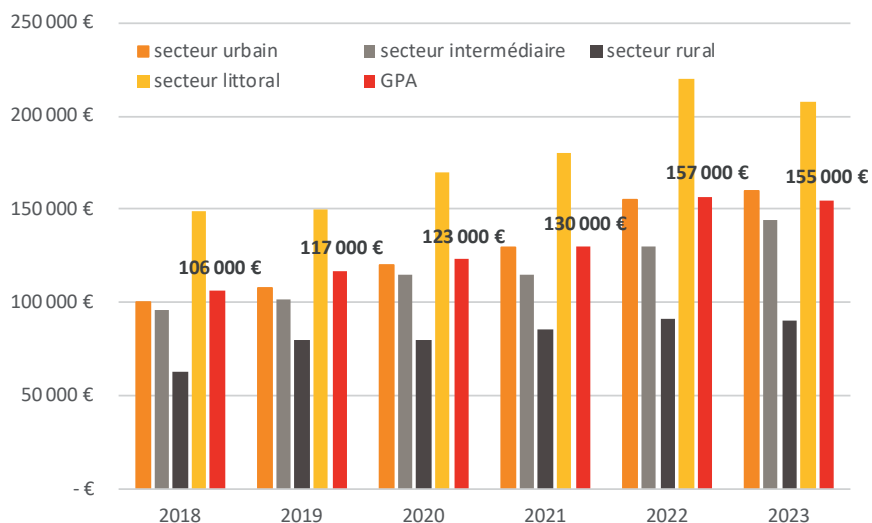
Le prix des biens immobiliers anciens (maisons ou appartements) est à la hausse depuis 2018 pour atteindre en 2022 un niveau historiquement haut. Ce qui peut, cumulé aux difficultés d'obtention des prêts, expliquer la forte baisse opérée en 2023 tout en considérant que ces chiffres constituent en quelque sorte un retour à la normale.

Le prix médian de ventes des maisons anciennes hors travaux s'établit ainsi à 155 000 € en 2023³ soit 32 000 € de plus qu'en 2020, avec des différences notables entre le secteur « rural » (90 000€ en 2023) et le secteur « littoral » (207 425€ en 2023) et des prix proches de la moyenne ailleurs.

Le prix médian d'un appartement a connu lui aussi une augmentation puisqu'il atteint, en 2023, 1696 €/m², soit 240 €/m² de plus qu'en 2020. Le nombre d'appartements d'occasion vendus suit la même dynamique, dans des effectifs plus modestes, sur la période 2020-2023. En 2023, 134 appartements ont été vendus contre 125 en 2020, et 94 en 2018. 60% d'entre eux sont localisés dans le secteur urbain et 31 % dans les communes littorales.

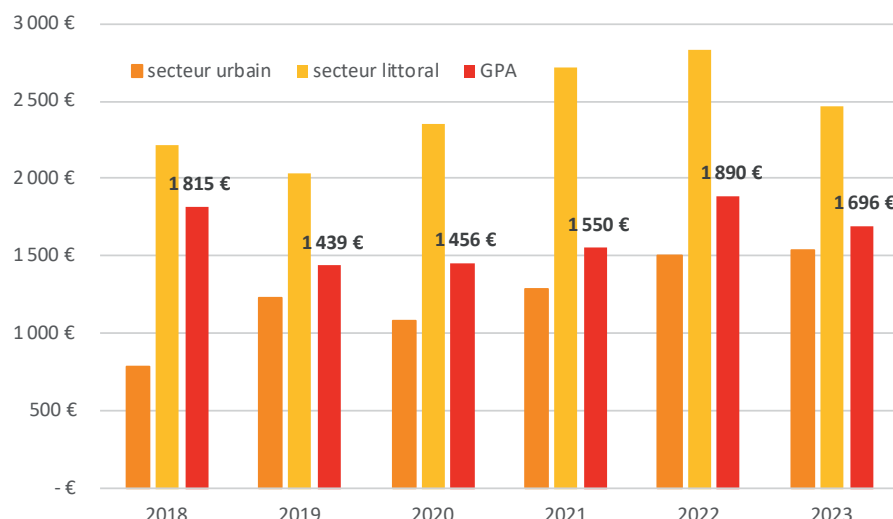
3. Les données 2023 des Demandes de Valeurs Foncières sont encore partielles et susceptibles d'évoluer

Évolution des prix de vente des maisons anciennes



Source: DV3F (livraison avril 2024) - Données 2023 partielles

Évolution des prix de vente au m² des appartements anciens



Source: DV3F - livraison avril 2024 (données 2023 partielles) ; Traitement : ADEUPA



L'offre et la demande locative sociale

Guingamp-Paimpol Agglomération compte 3 095 logements HLM au 1^{er} janvier 2023⁴, dont 63 % de logements collectifs. Plus de 39 % des logements sociaux se situent à Guingamp et 20 % à Paimpol. **L'offre est constituée à 29,5 % de logements de 1 à 2 pièces.** Les T3 et T4 représentent 64,7% du parc de logements sociaux. Ce parc loge 8,4 % des ménages de l'Agglomération en 2023.

Le loyer moyen est de 5,3 €/m² de surface habitable.

Une tension locative sociale en forte hausse

Au 1^{er} janvier 2023, **1 390 demandeurs sont en attente d'un logement HLM** (y compris demandes de mutation au sein du parc) contre 1 034 en 2018. **La tension locative sociale⁵ augmente, passant de 2,6 en 2018 à 4,2 en 2023.**

Une tension due à :

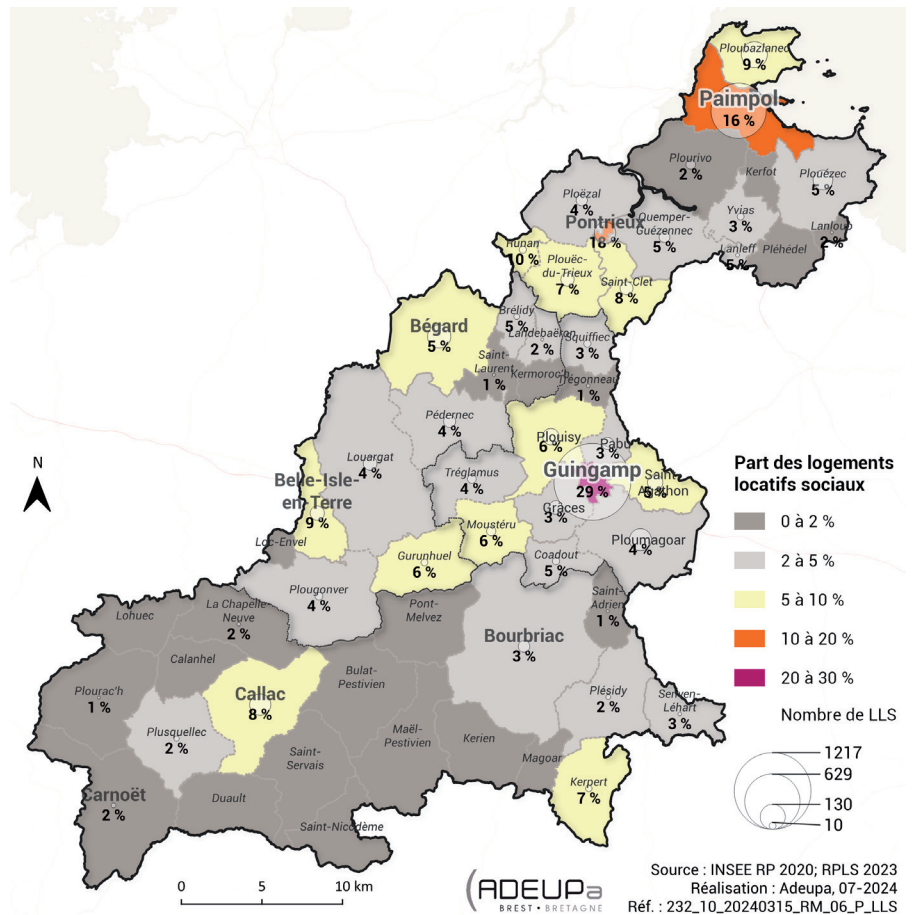
- une demande qui reste soutenue et atteint un niveau historique dans l'ensemble des territoires,
- une augmentation du nombre de petits ménages,
- une raréfaction de l'offre locative privée,
- un taux de rotation au plus bas,
- des mises en service de nouveaux logements moins nombreuses.

Cette tension locative sociale rallonge les délais d'attente. Pour un demandeur, **il faut dorénavant attendre en moyenne 12,9 mois pour l'attribution d'un logement social sur le territoire de l'Agglomération** (11,9 mois pour une demande externe et 16,9 mois pour une demande interne), contre 9,2 mois en 2020 (7,7 mois pour une demande externe et 14,1 mois pour une demande interne). Par ailleurs, le taux de vacance dans le parc social reste très faible. Les logements vacants depuis plus de 3 mois ne représentent que 1,6% du parc; il s'agit donc principalement de vacance dite frictionnelle (travaux, changement de locataire...).

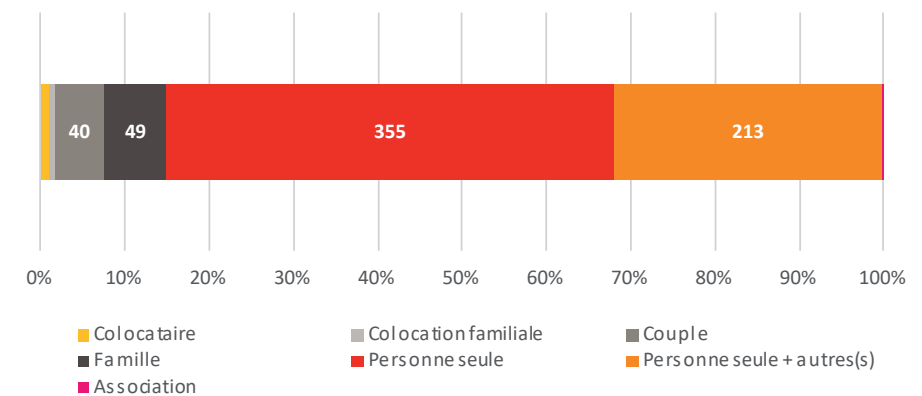
4. Source RPLS 2023

5. Cet indicateur établit le rapport entre le stock de demandes externes en fin d'année et le nombre d'attributions de logements sociaux dans l'année (hors mutations).

Part des logements sociaux



Composition des ménages demandeurs de logement social



Source : Creha "demandes externes" ; Traitement : ADEUPa 2025

Pour moitié des personnes seules, avec des ressources modestes

En 2023, 53 % des demandeurs de logements HLM sont des personnes seules, mais seulement 16,7% de T1/T2 ont été produits sur les 3 dernières années

par les opérateurs sociaux.

11 % des demandeurs ont plus de 65 ans. Plus de 75 % des demandeurs ont des revenus inférieurs aux plafonds du PLAI (12 452 €/an pour une personne seule soit environ 1 000 € mensuel).

Le PLH face aux évolutions législatives et réglementaires actuelles

Les lois

Loi de lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets (dit « Climat et Résilience »)

Le volet IV « Se Loger » incite notamment les propriétaires bailleurs à rénover leurs biens considérés comme des « passoires thermiques », via :

- **Le gel du loyer des passoires énergétiques** : depuis 2023, les propriétaires de passoires thermiques (logements classés F et G) sont obligés de réaliser des travaux de rénovation énergétique s'ils souhaitent augmenter le loyer de leur logement en location ;
- **L'interdiction progressive de mise en location des logements les plus énergivores** : dès le 1^{er} janvier 2025, il sera interdit de louer les passoires thermiques les moins bien isolées (classées étiquette G), et dès 2028 pour celles classées F. Et à partir de 2034, ce sont les logements classés E qui seront interdits à la location ;
- L'obligation d'un **audit énergétique** – qui formulera des propositions de rénovation et indiquera le gain sur la facture énergétique – en plus du DPE pour toute transaction immobilière dès le 1^{er} janvier 2022 pour les logements classés F et G, puis en 2025 pour les logements classés E, et en 2034 pour les logements classés D ;
- La **définition de la rénovation énergétique performante** : seront considérées comme performantes les rénovations permettant d'atteindre la classe A ou B de diagnostic de performance énergétique (ou le gain de 2 classes pour les passoires) et ayant pris en compte 6 postes de travaux ;
- La création du **Service public de la performance énergétique de l'habitat**. Il vise à massifier la rénovation énergétique et à encourager les rénovations performantes. Il est constitué d'un réseau de « guichets » mis en œuvre à l'échelle de chaque intercommunalité.

- Le **financement du reste à charge** : tous les ménages auront accès à un mécanisme de financement pour régler le reste à charge de leurs travaux de rénovation ;
- Un **plan pluriannuel de travaux** obligatoire dans les copropriétés (dès 2023 pour les immeubles de plus de 200 logements), accompagné d'une obligation de provision annuelle sur un fonds de travaux.

Autre mesure ayant un impact sur le logement : la **division par 2 du rythme d'artificialisation des sols d'ici 2030**. Le « zéro artificialisation nette » (ZAN) devra être atteint d'ici 2050.

La loi rend obligatoire la mise en place d'observatoires de l'habitat et du foncier au plus tard trois ans après que le PLH a été rendu exécutoire. Elle précise par ailleurs les missions de ces observatoires concernant l'identification des gisements fonciers et immobiliers (identification des friches constructibles, des locaux vacants...).

Loi Différenciation, décentralisation, déconcentration et simplification (dit « 3DS » ou « 4D »)

La loi comporte un titre 3 consacré à l'urbanisme et au logement. Sur le volet logement, il propose de :

- Pour les communes visées par la loi SRU :
 - **Pérenniser l'obligation de 20 ou 25 %** (en fonction du niveau de tension locative) de logements sociaux au-delà de 2025 ;
 - Améliorer le mécanisme d'exemption des obligations SRU ;
 - Mettre en place des mesures coercitives ;
- Repousser les **dates butoirs pour la mise en place du système de cotation et la mise en conformité des conventions de réservation** : respectivement 31 décembre 2023 et 24 novembre 2023 ;

- Faciliter l'accès au logement social pour les travailleurs dits « essentiels » ;
- Expérimenter le transfert en bloc des compétences relatives aux aides à la pierre, à la gestion du droit au logement décent, à la gestion du contingent préfectoral de logements sociaux, et celles relatives à la gestion de l'hébergement d'urgence.

Les différentes lois de finances et décrets

Loi de finances 2021 (loi du 29 décembre 2020) :

- **Prolongation du PTZ** jusqu'au 31 décembre 2022 (LF 2021 : art. 164 / CCH : L.31-10-3) ;
- **Prolongation du dispositif d'investissement locatif "Pinel"** jusqu'au 31 décembre 2022, puis réduit progressivement en 2023 et 2024 (LF 2021 : art. 168 et 169 / CGI : art. 199 novovicies) ;
- **Ouverture de MaPrimeRénov'** aux propriétaires-occupants aux revenus supérieurs, aux propriétaires-bailleurs et aux syndicats de copropriétaires (LF 2021 : art. 241).

Loi de finances 2022 (loi du 30 décembre 2021) :

- **Prolongation du PTZ** jusqu'au 31 décembre 2023 (LF 2022 : art. 87 / CCH : L.31-10-3)
- **Incitation fiscale à la mise en location "Louer Abordable"** : la déduction fiscale (déduction forfaitaire appliquée sur les loyers perçus) qui devait prendre fin au 31 décembre 2022, est transformée en une réduction d'impôt dont l'échéance est fixée au 31 décembre 2024. (LF 2022 : art. 67 / CGI : art. 199 tricies [nouveau] / Loi du 6.7.89 : art. 18-1 [nouveau])
- **Prolongation de l'expérimentation relative à la réduction d'impôt "Pinel" en Bretagne** jusqu'au 31 décembre 2024 (LF 2022 : art. 92 / loi n° 2019-1479 du 28.12.19 de finances pour 2020 : art. 164) ;
- **Prorogation et aménagement de l'éco-Prêt à taux zéro** jusqu'au 31 décembre 2023 (LF 2022 : art. 86 / CGI : art. 244 quater U

Loi de finances 2023 (loi du 30 décembre 2022) :

- **Lutte contre l'artificialisation des sols** avec la prorogation de l'exonération d'impôt sur les plus-values de cession d'un droit de surélévation (LF 2023 : art. 7, I, 3° et art. 7, II) et l'adaptation de la taxe d'aménagement à la lutte contre l'artificialisation des sols et l'étalement urbain (LF2023 : art. 65, I, G, H et I, art. 65, VI et art. 65, VII)
- **Prorogation du dispositif "Malraux"** permettant aux propriétaires d'immeubles anciens de bénéficier d'avantages fiscaux (LF2023 : art. 19).
- **Prolongation** de l'exonération Plus-values de cession d'immeubles destinés au logement social (LF 2023 : art. 7, I, 1° et 2° et art. 7, II);
- **Prorogation de l'éligibilité sans conditions de ressources, pour des travaux de rénovation globale MaPrimeRénov'** permettant d'atteindre une efficacité énergétique minimale de 55 %

Décrets du 25 août 2023, arrêté du 2 octobre 2023

Les parutions du **décret du 25 Août 2023 et de l'arrêté du 2 octobre 2023** listent des communes ou Agglomérations considérées comme des « zones tendues ». Mais leur finalité respective est tout à fait différente.

Le décret du 25 août 2023 établit la liste des communes dans lesquelles est applicable la taxe annuelle sur les logements vacants (TLV) et qui peuvent majorer la taxe d'habitation sur les logements meublés non affectés à l'habitation principale (THRS).

L'arrêté du 2 octobre 2023 concerne le zonage A/B/C classant les territoires selon le degré de tension de leur marché immobilier local. La précédente mise à jour de ce zonage datait du 1er octobre 2014 avec des révisions partielles en 2019 et 2022.

Les plans et schémas régionaux et locaux

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) Bretagne a été approuvé le 16 mars 2021, par arrêté du préfet de Région. Ce schéma ne s'impose pas directement au Programme Local de l'Habitat. Il s'impose au Schéma de Cohérence Territoriale avec qui le Programme Local de l'Habitat et le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal doivent être compatibles.

Plusieurs objectifs et règles de ce SRADDET intéressent directement les questions en rapport avec l'habitat et le logement. Ils invitent entre autres à :

- Développer une offre nouvelle en logements à hauteur de 25 000 résidences principales par an à l'échelle de la région ;
- Promouvoir la diversification de cette offre nouvelle afin de favoriser la mixité sociale et la « fluidité des parcours résidentiels » ;
- Déployer une offre de logements sociaux ou abordables (30 % du parc de logements) ;
- Promouvoir la mixité des fonctions urbaines de manière à renforcer la proximité entre lieu de résidence et lieu d'emploi ;
- Conforter les centralités ;
- Préférer le renouvellement urbain à l'extension urbaine ;
- Lutter contre la précarité énergétique, en augmentant le rythme de rénovation thermique des logements pour tendre vers un objectif de 45 000 logements rénovés par an.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

Le SCOT du Pays de Guingamp a été approuvé en 2007. Une révision a été engagée en 2015, et le SCoT modifié a été approuvé en septembre 2021. Ce SCoT s'impose dans un rapport de compatibilité au Programme Local de l'Habitat (PLH) et au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI).

Ce schéma est construit sur la base d'une hypothèse de croissance démographique moyenne évaluée à + 0,39 %/an entre 2021 et 2040 sur l'ensemble du Pays de Guingamp. Cette croissance démographique est évaluée à +0,3%/an entre 2021 et 2040 pour le territoire de Guingamp Paimpol Agglomération (hypothèse de croissance démographique également retenue dans le cadre du Programme Local de l'Habitat).

De cette hypothèse, le SCoT fixe, sur le territoire de l'Agglomération, un objectif de production nouvelle de logements évaluée à environ 333 unités par an entre 2020 et 2040, sachant que cet objectif a été bâti avec l'ambition de :

- Résorber la vacance des logements, ce qui conduit à moins construire de logements neufs pour répondre aux besoins ;
- Contenir la représentation des résidences secondaires.

Cet objectif de production nouvelle de logements a fait l'objet d'une répartition géographique (par secteur et par commune), avec pour projet notamment de conforter les polarités du territoire communautaire. Le SCoT vise le renforcement de toutes les centralités du territoire, allant des pôles urbains de Guingamp et de Paimpol aux communes du maillage rural.

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) affirme la volonté de rééquilibrer les productions entre les polarités du territoire :

- La production de logements doit permettre le confortement des polarités, afin d'enrayer leur stagnation voire régression sur le plan démographique. À ce titre, les documents d'urbanisme locaux prévoient une part de la production de logements dans les pôles qui soit supérieure à leur poids démographique ;
- Cette proportion est décidée par le choix d'un coefficient multiplicateur (supérieur à 1) fixé par les documents locaux d'urbanisme en fonction des tendances démographiques et de la structuration des ménages (taille des ménages, phénomène de desserrement...).

Le DOO comprend aussi une série de dispositions en rapport avec la diversification de l'offre de logements. Il invite à :

- Proposer une typologie de logements répondant aux besoins des habitants qui évoluent sous l'effet des mutations démographiques et sociales

(vieillesse de la population, densification des ménages...);

- Inscrire la production de logements dans une logique de sobriété foncière, en valorisant le renouvellement urbain sous toutes ses formes ;
- Prioriser l'optimisation des espaces déjà urbanisés. Le renouvellement urbain est affirmé comme le modèle de développement principal à privilégier ;
- La production importante de grands logements neufs en extension d'urbanisation ne semble pas un modèle pertinent pour rééquilibrer le parc de logements et répondre aux différents besoins des parcours résidentiels.
- Le SCoT vise le renforcement de toutes les centralités du territoire, allant des pôles urbains de Guingamp et de Paimpol aux communes du maillage rural. La poursuite de cet objectif passe notamment par la recherche d'un modèle d'aménagement renforçant le lien social et les logiques de proximité, modèle garant d'attractivité, de dynamisme des commerces, équipements, services... et permettant la poursuite d'objectifs transversaux de sobriété foncière, énergétique et écologique : produire 60% de logements au sein de l'enveloppe urbaine à Guingamp-Paimpol Agglomération ;
- Produire un minimum de 20 logements à l'hectare à Guingamp-Paimpol Agglomération pour les projets en extension d'urbanisation ;
- Densifier l'existant dans les communes non soumises à la loi littoral en délimitant des hameaux densifiables, qui correspondent à des entités contenant, au minimum, entre 15 et 20 logements, desservies par des réseaux publics et structurées autour d'un réseau de voiries. Les hameaux ne peuvent accueillir que des projets en densification.

Ce DOO comprend par ailleurs un ensemble de dispositions qui intéressent directement les questions en rapport avec la mixité sociale et l'accueil des publics spécifiques. Peuvent être citées les dispositions suivantes :

- Maintenir, à minima, le taux de logements sociaux dans les pôles, ces derniers concentrant la plus grande densité de services, d'équipements et d'emplois ;
- Privilégier le développement de l'offre de logements sociaux à proximité des aménités et des services ;

- Favoriser la production de logements abordables à destination des jeunes ménages et des ménages modestes (par exemple en accession à la propriété) grâce à une politique foncière optimisée;
- Respecter les obligations de réalisation d'aires d'accueil et de terrains familiaux découlant du schéma départemental d'accueil des gens du voyage ;
- Favoriser la concrétisation d'initiatives émergentes telles que l'habitat partagé dans les documents locaux d'urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal

La communauté d'Agglomération a adopté, par délibération du Conseil Communautaire en date du 12 décembre 2023, un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

Répondant aux prescriptions du SCoT en vigueur et du Programme Local de l'Habitat, son objectif est de concilier l'arrivée de nouveaux habitants et un modèle de développement tourné vers la solidarité entre les territoires. Il s'inscrit dans un rapport de compatibilité avec le PLH et le Scot.

Alors que Guingamp-Paimpol Agglomération devrait atteindre 75 500 habitants en 2033, le PLUi prévoit la réalisation de 333 logements chaque année (dont 315 résidences principales supplémentaires par an, comme pour le PLH) pour répondre à l'enjeu de logements des habitants. Cet objectif intègre la construction de logements neufs, mais aussi la reconquête des logements vacants.

Le projet d'aménagement insiste sur la nécessaire diversité des logements, un point essentiel pour confirmer cette solidarité. Tant dans la destination (logements sociaux, logements secondaires, accueil des publics spécifiques...) que dans la forme urbaine (T2, T3, petits collectifs...).

Ainsi, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLUi prévoit de :

- Prioriser les actions en renouvellement urbain avant toute opération d'urbanisme située en extension (combler des potentiels non-bâties au sein des enveloppes urbaines, requalifier des logements ou bâtiments d'activités vacants (y compris friches), etc.).
- Maîtriser l'artificialisation des sols et proportionner la consommation foncière à 45% pour le développement d'habitat et de projets urbains mixtes.

- D'organiser l'agglomération autour de centralités fortes : diffuser une offre de services, d'équipements, de logements, de commerce, en prenant appui sur l'organisation « multipolaire » de l'Agglomération.

- Mener la réflexion et les actions sur la proximité des services et équipements (santé, service public...), mais aussi sur une programmation d'habitat cohérente avec les demandes actuelles et futures (vieillesse de la population, densification des ménages...)

- Garantir une offre de logement adaptée pour tous :

- Encourager la diversification des formes urbaines produites (habitat groupé, collectif, semi-collectif ou individuel) et des tailles ;

- Permettre l'adaptation et la transformation des logements existants pour répondre à l'enjeu de résorption de la vacance et du vieillissement de la population ;

- Favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle, notamment dans les pôles ;

- Améliorer la qualité du parc social ancien et proposer une offre durable de logements à la fois qualitative et à un coût maîtrisé.

- Reconquérir les cœurs de villes, notamment ceux de Guingamp et de Paimpol et favoriser la densification des espaces déjà urbanisés afin de limiter l'étalement urbain des milieux agricoles ou naturels :

- Atteindre une densité résidentielle moyenne de 20 logements / hectare (densité brute) à l'échelle de l'agglomération ;

- Réinvestir le cadre bâti à travers une intervention forte sur les logements vacants et la requalification des quartiers anciens (voir infra) ;

- Favoriser les opérations d'ensemble en priorisant la reconquête des friches existantes ;

- Limiter les changements de destination de commerce en habitat en mobilisant les outils réglementaires adaptés.

- Garantir un mode d'habiter pérenne et vertueux par la reconquête des logements vacants :
 - Intégrer l'ambition de l'agglomération de reconquête de 15% du parc de logements vacants existants sur 6 ans, soit 22% des logements vacants à remettre sur le marché en 10 ans ;
 - Viser l'excellence environnementale dans l'accompagnement des projets de requalification de logements, tout comme dans les opérations neuves ;
 - Lutter contre la précarité énergétique par la rénovation thermique des logements, dans le respect de la qualité patrimoniale des lieux.

Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Hébergement des Gens du Voyage (SDAHGV)

Le quatrième schéma départemental d'accueil des gens du voyage des Côtes d'Armor a été approuvé le 17 juillet 2019, pour la période 2019-2025. Il prévoit les conditions d'accueil spécifiques des gens du voyage, en ce qui concerne le passage et le séjour. Il comprend un certain nombre d'obligations qui concernent Guingamp-Paimpol Agglomération :

- À la suite de l'atteinte des 5 000 habitants de Ploumagoar, commune qui héberge déjà une aire d'accueil qui répondait à l'obligation incombant à Guingamp, l'Agglomération est dans l'obligation de mettre à disposition de nouvelles places en aire permanente d'accueil ;
- L'aire actuelle de 20 places de Ploumagoar répondant aux obligations de Guingamp est déconstruite à cause de sa vétusté. Il a été convenu avec les services de

l'État qu'une nouvelle aire permanente d'accueil de 30 places, conforme aux normes techniques réglementaires en vigueur, sera construite à proximité immédiate de l'aire encore en place aujourd'hui. Cette nouvelle aire d'accueil répondra aux obligations des communes de Guingamp (les 20 places actuelles) et de Ploumagoar (obligation nouvelle de 10 places car la commune dépasse désormais les 5 000 habitants).

- Anticiper la croissance démographique et prévoir une nouvelle aire d'accueil permanente de 10 places de caravanes (ou 5 emplacements famille) à proximité de Bégard ;
- Concernant les aires de grand passage (jusqu'à 200 caravanes), l'Agglomération répond aux objectifs du nouveau SDAGV avec une aire de 4 hectares sur l'Hippodrome de Bel Orme (situé à Saint Agathon), pour des grands rassemblements du 25 juin au 25 août.



Politique locale de l'habitat, évaluation des actions menées

Rappel des orientations du PLH 2021-2026

Le programme local de l'habitat de Guingamp Paimpol Agglomération se décline en cinq grandes orientations, avec une ligne directrice : maintenir un rythme volontariste de production de logements au travers de la revitalisation des centres-villes, notamment par la mobilisation du parc existant et son adaptation aux besoins et aspirations des ménages.

Orientation 1 : Maintenir un rythme volontariste de production de logements respectueux des équilibres et des ressources du territoire

Les élus communautaires entendent favoriser l'attractivité de leur territoire en accompagnant le vieillissement de la population et en accueillant de nouveaux ménages. Ils veillent à produire une offre de logements suffisante tout en maintenant un équilibre territorial.

Cette orientation favorise le renouvellement urbain et la qualité des opérations d'habitat. Sur les 1 890 résidences principales à atteindre sur les 6 années du PLH, l'objectif est que 676 d'entre elles, soit **environ 40% de l'objectif, soient obtenues « à partir de l'existant »** (réoccupation de logements vacants, division de grands logements, ...).

Orientation 2 : Mobiliser le parc existant comme levier de réponse aux besoins en logements et d'attractivité des centralités

L'Agglomération fait de la remobilisation et de la mise en valeur pérenne du parc existant un des enjeux majeurs de ce PLH. L'objectif est de valoriser un patrimoine bâti identitaire et de favoriser la revitalisation des centres-villes et des centres-bourgs par l'accueil de nouveaux habitants et le maintien de ceux qui résident déjà sur le territoire.

Une des priorités du PLH est d'encourager la résorption de la vacance. **L'objectif est de remettre sur le marché 15 % des logements vacants recensés sur le territoire en 2015 sur la période du PLH.**

L'Agglomération entend améliorer le parc existant, dans un double objectif de diminution de la vacance et de préservation du cadre de vie. Les opérations d'acquisition-amélioration par les bailleurs sociaux contribuent à cet objectif et sont encouragées.

Le PLH place la lutte contre l'habitat indigne parmi une de ses autres priorités. Des actions dédiées sont inscrites afin de repérer ce parc, et de proposer des solutions adaptées.

Enfin, cette orientation prévoit également de faire connaître la politique de l'habitat et de développer l'information auprès des usagers (aides techniques et financières à l'amélioration de l'habitat notamment).

Orientation 3 : Diversifier l'offre de logements pour l'adapter aux besoins des ménages et aux évolutions sociétales

L'objectif est de permettre un accès au logement pour l'ensemble des publics et de favoriser la pluralité des parcours résidentiels sur le territoire communautaire.

Le développement et la diversification de l'offre locative sociale doit se faire par :

- Le maintien du taux de 10,5% de logements HLM au sein du parc de résidences principales ;
- La production territorialisée de nouveaux logements, notamment dans les polarités ;
- La mobilisation des bailleurs sociaux dans la reconquête des centralités par des aides favorisant leur implication dans des opérations sur le parc existant (par voie d'acquisition/amélioration ou de démolition/reconstruction) ;
- Le soutien à l'accession à la propriété dans l'ancien par le biais de subventions.

Orientation 4 : Mieux répondre aux besoins spécifiques

Certaines personnes sont davantage exposées que d'autres à des difficultés pour l'accès ou le maintien dans le logement. Sont notamment concernées les personnes âgées, les personnes démunies, les jeunes, les gens du voyage, les personnes en recherche d'emploi...

Le PLH souhaite développer l'ingénierie et favoriser l'innovation en lien avec le secteur associatif, et les partenaires, afin de faciliter la mise en réseau et de trouver des solutions pour les ménages les plus éloignés de l'habitat. Le PLH prévoit également un soutien financier pour améliorer et encourager le développement d'une offre de logements sociaux adaptée aux besoins des plus fragiles (financements PLAI-A dédiés aux logements « très sociaux »).

Orientation 5 : Définir et asseoir le rôle et le positionnement de Guingamp-Paimpol Agglomération comme pilote et fédérateur des interventions habitat

Les enjeux sont aujourd'hui plus nombreux en matière de gouvernance.

Afin de consolider la politique de l'habitat et de développer une culture commune, l'Agglomération doit être en capacité d'assurer le lien et les synergies entre les différentes actions menées. Certaines relèvent de « l'approche projet » (accompagnement des habitants, des communes, mise en place de financements, ...) et d'autres à des obligations réglementaires (mise en place d'un observatoire annuel de l'habitat et du foncier, de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et d'un plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs de logement social (PPGD)). Cette orientation prévoit également le renforcement des moyens humains (+2 ETP) dédiés au pilotage de la politique locale de l'habitat.

Tableau récapitulatif de l'état d'avancement de la mise en œuvre du PLH sur la période triennale 2021-2023

■ objectif atteint ■ action en cours ■ action non engagée

ORIENTATION 1 : Maintenir un rythme volontariste de production de logements respectueux des équilibres et des ressources du territoire				
ACTION		RAPPEL DU CONTENU DE L'ACTION	RÉALISATION 2021-2022-2023	PERSPECTIVES
Action 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 »	Objectif atteint à 46.7% (+ 147 résidences principales chaque année)	Tendre vers 200 RP /an en proposant des gisements fonciers et immobiliers à davantage de porteurs de projet (actions de prospective et de communication)
Action 2 Favoriser et accompagner le renouvellement urbain	1	Développer des outils de prospective foncière	Mise en place d'un référentiel foncier dans le cadre du PLUi	Développer un référentiel habitat – foncier plus complet
	2	Favoriser la revitalisation par le portage foncier et l'opérationnalité en centralités	163 485 m ² mobilisés ou mobilisables avec l'EPF pour des projets d'habitat	Poursuivre les portages, mais aussi, et surtout, la mise en chantiers de logements
Action 3 Favoriser la qualité des opérations d'habitat		Partager la connaissance et la diffusion d'opérations exemplaires; accompagner les opérations de densifications	72,1 % des permis déposés en zone Urbaine	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

ORIENTATION 2 : Mobiliser le parc existant comme levier de réponse aux besoins en logements et d'attractivité des centralités				
ACTION		RAPPEL DU CONTENU DE L'ACTION	RÉALISATION 2021-2022-2023	PERSPECTIVES
Action 4 Reconquérir le parc structurellement vacant		Repérer et expliquer la vacance, accompagner les communes	119 logements sortis de vacance	Développer un référentiel habitat – foncier plus complet
Action 5 Massifier l'amélioration du parc existant et optimiser sa performance énergétique	1	Maintenir et renforcer un dispositif de type PIG sur la durée du PLH	Nouveau PIG entré en vigueur en 2023 jusqu'au 31/12/2024 avec des montants d'aide plus importants pour les dossiers « Énergie »	Mettre en place le « Pacte Territorial France Renov » sur la période 2025-2028, et développer le volet « aller vers »
	2	Lancer une mission de création de la Maison de l'Énergie et de l'habitat (de type SARE) pour accompagner plus largement la réalisation de travaux	Étude lancée en 2023 et finalisée en 2024 : l'Agglo dispose d'un guichet unique « Espace conseil France Renov » en 2024	Aller au-delà des missions « PIG » pour développer l'appui technique des propriétaires (info, conseil, ...)
	3	Accompagner l'amélioration du parc public ancien (HLM et communal)	152 LLS accompagnés dans des opérations de réhabilitations thermiques	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

ACTION		RAPPEL DU CONTENU DE L'ACTION	RÉALISATION 2021-2022-2023	PERSPECTIVES
Action 6 Mobiliser des dispositifs opérationnels innovants en faveur de la reconquête du parc privé	1	Étoffer les dispositifs opérationnels incitatifs existants	Signature de l'ORT en 2022 et lancement de l'OPAH-RU en 2024	Suivre l'OPAH-RU mise en place en 2024 sur les 4 communes PVD du territoire, et essayer les actions de remobilisation et d'amélioration du parc sur les 53 autres communes
	2	Mobiliser des dispositifs opérationnels coercitifs	Peu d'opérations de restauration immobilière (ORI ou THIRORI) menées en substitution des propriétaires défaillants.	Accompagner le portage des communes en situation de dureté foncière, mais aussi l'appui juridique aux 57 communes (péril, abandon manifeste...)
Action 7 Lutter contre l'habitat indigne et indécent (LHII)		Remettre en place un comité de Lutte contre l'Habitat Indigne, favoriser l'Auto réhabilitation Accompagnée (ARA), lancer un Service de limitation et de maîtrise de l'énergie (SLIME)	Comité LHI et SLIME non instaurés. Mais 2 dispositifs engagés avec les Compagnons bâtisseurs, et mise en place d'une majoration des aides du PIG pour les dossiers éligibles aux aides de la Fondation Abbé Pierre	Remettre en place d'un comité de lutte contre l'habitat indigne et un SLIME à partir de 2025 (volet « Aller vers » du pacte territorial en faveur de la lutte contre la précarité énergétique)

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

ACTION		RAPPEL DU CONTENU DE L'ACTION	RÉALISATION 2021-2022-2023	PERSPECTIVES
Action 8 Encourager la mixité sociale via le développement d'une offre locative diversifiée sur le territoire	1	Assurer une bonne adéquation offre/demande tant quantitative que qualitative	Sur un objectif de 263 logements fixé sur la durée du PLH, 115 logements ont été cofinancés par l'Agglomération soit 44 % de l'objectif à mi-parcours	Conventionner avec les opérateurs sociaux pour mieux satisfaire les besoins établis par la CIL : territorialisation, typologies, montant des loyers, ...
	2	Remobiliser le parc locatif social ancien (acquisition-amélioration, démolition-reconstruction)	21 logements produits en acquisition amélioration 11 logements en démolition/reconstruction	Poursuivre les projets « à partir de l'existant » par un soutien durable des opérateurs : au plan financier mais aussi par des revues de projet prospectives en lien direct avec les 57 communes
Action 9 Accompagner l'accession abordable		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	Aide spécifique dédiée peu mobilisée faute de communication	Communiquer sur l'ensemble des aides par la publication d'un guide des aides et accentuer la communication sur les dispositifs comme la prime « sortie de vacance » ou de nouvelles aides (MOI, BRS)
Action 10 Expérimenter des solutions innovantes pour l'habitat de demain		Accompagner les projets d'innovation sociale ou environnementale	Aucun appel à projet « innovation » n'a été lancé lors de ces 3 premières années	Accompagner « l'innovation » en lien avec d'autres compétences de l'Agglomération (services en charge de l'eau et de l'assainissement, de la santé, de l'énergie, de la biodiversité...)

ORIENTATION 4 : Mieux répondre aux besoins spécifiques			
ACTION	RAPPEL DU CONTENU DE L'ACTION	RÉALISATION 2021-2022-2023	PERSPECTIVES
Action 11 Développer des solutions spécifiques pour les publics en difficulté potentielle	Mettre en place des solutions pour répondre aux difficultés d'accès au logement ou à l'hébergement	Des échanges ont eu lieu avec les élus et partenaires, Financement de « Logez jeunesse » (Habiter Jeunes en Trégor Argoat) et de la mission locale (« 1 toit 2 générations » puis « 1 toit un emploi »)	Poursuivre le soutien d'acteurs impliqués dans la recherche de solutions (prospective, négociation, intermédiation locative sur des sites identifiés pour leurs besoins : habitat temporaire, et/ou inclusif)
Action 12 Proposer des solutions diversifiées pour répondre à la pluralité des besoins et attentes des seniors et des personnes en situation de handicap	Favoriser l'adaptation de l'habitat à l'âge ou au handicap	Objectif PLH : 72 dossiers agréés. 74% de l'objectif d'adaptation des logements atteint à mi-parcours soit 55 dossiers agréés.	Revoir, dans le cadre du pacte territorial 2025-2028, les objectifs annuels d'accompagnement (info, conseil, diagnostics) « autonomie » à la hausse
Action 13 Répondre aux besoins des personnes en grande précarité	1 Soutenir la production en PLAI-A	Aucun logement très social adapté produit	Conventionner avec les opérateurs sociaux, et poursuivre ou renforcer les primes PLAI-A
	2 Développement des solutions d'hébergement	Absence de nouvelle offre d'hébergement d'urgence ou d'insertion	Conventionner avec les opérateurs sociaux, et poursuivre ou renforcer les primes PLAI-A
	3 Participer au Fonds Solidarité Logement	Versement FSL honoré chaque année Environ 2 900 bénéficiaires sur la période 2021-2023	Poursuivre la participation au FSL et en promouvoir l'accès auprès des publics éligibles ou de leur entourage (actions de communication de la Maison de l'habitat)
Action 14 Répondre aux besoins des gens du voyage	Créer 10 places supplémentaires pour respecter les engagements du SDAHGV Réhabiliter l'aire existante	Objectifs modifiés et presque atteints (création de terrains familiaux) Objectifs atteints	Poursuivre les objectifs déjà établis et suivre l'évolution des besoins

ORIENTATION 5 : Définir et asseoir le rôle et le positionnement de l'Agglomération comme pilote et fédérateur des intervention habitat			
ACTION	RAPPEL DU CONTENU DE L'ACTION	RÉALISATION 2021-2022-2023	PERSPECTIVES
Action 15 Mettre en œuvre la politique de l'habitat et la stratégie de gestion de la demande et des attributions du logement social	Assurer techniquement la mise en œuvre de la politique de l'habitat Développer une approche projet	Mise en place de la conférence intercommunale du logement (CIL) Approbation de la convention intercommunale d'attribution (CIA)	Mettre en place un plan de gestion de la demande et un système de cotation de la demande de logement social
Action 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	Structuration de l'observatoire de l'habitat et du foncier Partenariats (ADEUPa, Creha...) Actions de communication auprès des communes, des acteurs, des habitants...	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

Orientation 1 : Maintenir un rythme volontariste de production de logements respectueux des équilibres et des ressources du territoire

Action 1 : produire une offre suffisante et assurer un équilibre territorial

Objectifs de l'action

- Produire des résidences principales en nombre suffisant pour atteindre l'objectif démographique. L'objectif de croissance démographique inscrit au Scot s'élève à 0,3 %/an (80 000 habitants en 2040). Cet objectif est repris par le PLH ;
- Répartir territorialement l'offre en fonction de critères objectifs tenant compte de la démographie et du niveau d'équipement des communes.

Rappel du contenu de l'action

Le PLH prévoit de produire 1 890 nouvelles résidences principales au cours de la période 2021-2026, soit **315 résidences principales par an**, pour répondre aux besoins des ménages.

Cette production est répartie territorialement en fonction des principes suivants :

- Le maintien des équilibres territoriaux existants entre les 4 secteurs de marché (littoral/rétro-littoral, urbain, intermédiaire et rural) ;
- Le renforcement des polarités du territoire, et en particulier les 2 pôles urbains structurants que sont Guingamp et Paimpol ;
- La prise en compte de la capacité à accueillir de nouvelles populations (niveau de services).

Près de 40 % de cette production de résidences principales doit être obtenue grâce à la mobilisation du bâti existant : résorption de la vacance (notamment de longue durée), changement de destination ou division d'un local en plusieurs logements...

L'atteinte de ces objectifs (en volume, par types de production, par commune et par secteur) doit être évaluée dans le cadre des instances de gouvernance mise en place par la collectivité (Cf. orientation 5).

Réalisation et perspectives

Une production de résidences principales en deçà des objectifs

Sur la période allant du 1^{er} janvier 2021 au 1^{er} janvier 2023 (soit 2 ans), le parc de logements de l'Agglomération a

augmenté de 0,07 %, soit 336 logements supplémentaires. On enregistre sur la même période 293 résidences principales, ce qui correspond à une moyenne de **147 résidences principales supplémentaires par an sur le territoire**.

Les 147 résidences principales supplémentaires comptabilisées en moyenne chaque année depuis le début du PLH permettent d'atteindre **47 % de l'objectif annuel de production** fixé par celui-ci.

Évolution du parc selon les données DGFIP

	Au 01/01/2021	Au 01/01/2023	Évolution annuelle moyenne
Nombre total de logements	48 955	49 291	+ 168 / an
Nombre résidences principales	36 624	36 917	+147 /an (+315/an visé par le PLH)
Nombre résidences secondaires	6 581	6 443	-69 / an
Nombre logements vacants	5 750	5 931	+91 / an
Dont vacants >2ans	3 182	3 063	-60 /an

Au sein des trois segments du parc (résidences principales, secondaires, et logements vacants), seules les résidences secondaires diminuent, au bénéfice de la création d'habitat occupé à l'année ou de logements vacants supplémentaires (+ 90/ an) mais avec une vacance structurelle qui diminue (60 /an).

Il est à noter que sur les 3 premières années du PLH :

- Au moins 395 logements ont été achevés (indicateur réel ne pouvant être connu en raison de l'absence fréquente de déclaration des pétitionnaires)
- **1 116 logements ont été autorisés, dont 799 en zone U du PLUi soit 72% des autorisations** (source : Sit@del, logements autorisés, en date réelle)
- **677 logements ont été mis en chantier, soit 226 logements/an en moyenne** (source : Sit@del, logements commencés, en date réelle).

Ces résultats pour ces 2 derniers indicateurs viendront partiellement alimenter le bilan du nombre de résidences principales supplémentaires qui pourra être observé sur la 2nde partie du PLH, à tout le moins pour les logements achevés et occupés en tant que résidence principale avant le 1^{er} janvier 2027.

- **32 logements ont été démolis** (en 2023, à Guingamp : opération de démolition-reconstruction rue Faven, sous maîtrise d'ouvrage de Guingamp Habitat)

Sur les 677 logements mis en chantier au cours de la première période du PLH, 165 logements (pour un total de 29 opérations) sont issus de travaux sur l'existant : par extension, division, changement de destination... Dans le contexte du ZAN, il conviendra d'observer comment cette proportion de nouveaux logements « à partir de l'existant » évolue (26% à ce jour), tout en considérant que l'indicateur privilégié par le PLH pour répondre aux enjeux de sobriété foncière, est l'évolution du nombre de résidences principales au regard des enjeux de re-mobilisation du parc vacant et de limitation du parc résidentiel.

Concernant la territorialisation des objectifs du PLH, celui-ci prévoit :

- Que les 15 polarités du PLH soient confortées. Le bilan des 3 premières années met en évidence que 57 % des nouvelles résidences principales supplémentaires ont été obtenues dans ces dernières (contre un objectif de 64% si l'on se réfère aux objectifs par commune définis).

Autorisations d'urbanisme en date réelle selon les données sit@del

Commencés 2021-2023	Total logements	Dont individuel	Dont collectif	Achevés* 2021-2023	Total logements	Dont individuel	Dont collectif
2021	287	210	77	2021	94	75	19
2022	232	200	32	2022	110	83	27
2023	158	131	27	2023	97	65	32
total	677**	541	136	total	301	223	78

*statistiques non représentatives de la réalité (caractère déclaratif)
 ** dont 590 résidences principales, 8 résidences secondaires, et 39 non renseignés

- Que les 4 secteurs de marchés se voient confier des objectifs visant à au moins stabiliser leur population. Au terme des 3 premières années du bilan, les secteurs « urbain » (41 %) ainsi que « littoral » (38 %) sont les plus éloignés des objectifs annuels initialement fixés, tandis que les secteurs « intermédiaire » (59 %) et « rural » (61 %) s'en rapprochent davantage.

Budget

Programmation, suivi : régie (coûts de fonctionnement)

Aides à la production : cf. orientation 2,3,4,5



BILAN GLOBAL	Objectif RP sur 6 ans	R.P* 2021-2023	*Production	évolution annuelle RP	% annuel (taux de réalisation RP)
	1885	293	1116	146,5	47%

Détail par secteurs

secteur	Nom commune	Objectif RP sur 6 ans	R.P* 2021-2023	**Production	évolution annuelle RP	% annuel (taux de réalisation RP)
Secteur « littoral »	Kerfot	7,8	-3	5	-1,5	-115 %
	Lanleff	2	-2	2	-1	-300 %
	Lanloup	2	4	4	2	600 %
	Paimpol	164,4	10	173	5	18 %
	Pléhédél	29,4	11	34	5,5	112 %
	Ploëzal	28,8	0	10	0	0 %
	Ploubazlanec	64,8	-7	56	-3,5	-32 %
	Plouëc-du-Trieux	25,8	-4	13	-2	-47 %
	Plouézec	70,2	24	88	12	103 %
	Plourivo	51,6	6	3	3	35 %
	Pontrieux	22,2	9	12	4,5	122 %
	Quemper-Guézennec	25,8	9	13	4,5	105 %
	Runan	2,4	0	6	0	0 %
	Saint-Clet	19,8	0	10	0	0 %
	Yvias	12,6	10	27	5	238 %
		529,6	67	456	33,5	38 %

secteur	Nom commune	Objectif RP sur 6 ans	R.P* 2021-2023	**Production	évolution annuelle RP	% annuel (taux de réalisation RP)
Secteur « intermédiaire »	Bégard	146,4	51	71	25,5	105 %
	Belle-Isle-en-Terre	31,8	2	5	1	19 %
	Brélidy	4,8	7	1	3,5	438 %
	Gurunhuel	7,2	10	0	5	417 %
	Kermoroc'h	15,6	2	2	1	38 %
	Landebaëron	2,6	-1	0	-0,5	-115 %
	Loc-Envel	2,6	-4	0	-2	-462 %
	Louargat	72	-11	35	-5,5	-46 %
	Péder nec	66	26	37	13	118 %
	Plougou ver	25,8	1	1	0,5	12 %
	Saint-Laurent	15,6	-6	8	-3	-115 %
			390,4	77	160	38,5

secteur	Nom commune	Objectif RP sur 6 ans	R.P* 2021-2023	**Production	évolution annuelle RP	% annuel (taux de réalisation RP)
Secteur « urbain »	Coadout	9,6	9	9	4,5	281 %
	Grâces	70,2	36	41	18	154 %
	Guingamp	205,2	15	193	7,5	22 %
	Moustéru	16,8	-1	8	-0,5	-18 %
	Pabu	78	22	76	11	85 %
	Plouisy	55,8	1	28	0,5	5 %
	Ploumagoar	152,4	25	31	12,5	49 %
	Saint-Agathon	63,6	-6	12	-3	-28 %
	Squiffiec	26,4	3	2	1,5	34 %
	Tréglamus	32,4	-5	12	-2,5	-46 %
	Trégonneau	8,4	0	9	0	0 %
			718,8	99	421	49,5

secteur	Nom commune	Objectif RP sur 6 ans	R.P* 2021-2023	**Production	évolution annuelle RP	% annuel (taux de réalisation RP)
Secteur « rural »	Bourbriac	51,6	11	29	5,5	64 %
	Bulat-Pestivien	9	9	0	4,5	300 %
	Calanhel	3,2	1	2	0,5	94 %
	Callac	48,6	-15	14	-7,5	-93 %
	Carnoët	21	-15	0	-7,5	-214 %
	Duault	10,8	-8	1	-4	-222 %
	Kerien	3,8	6	2	3	474 %
	Kerpert	3,6	4	0	2	333 %
	La Chapelle-Neuve	6	-1	2	-0,5	-50 %
	Lohuec	3,8	3	0	1,5	237 %
	Maël-Pestivien	9	8	2	4	267 %
	Magoar	2	0	0	0	0 %
	Plésidy	18,6	17	1	8,5	274 %
	Plourac'h	4,8	7	1	3,5	438 %
	Plusquellec	12	-7	1	-3,5	-175 %
	Pont-Melvez	18,6	20	8	10	323 %
	Saint-Adrien	3,2	5	11	2,5	469 %
	Saint-Nicodème	2,6	0	1	0	0 %
	Saint-Servais	10,8	0	2	0	0 %
	Senven-Léhart	3,2	5	2	2,5	469 %
		246,2	50	79	25	61 %

*Solde de résidences principales en 2023 par rapport à 2021, source DGFIP
 ** Logements autorisés (neuf/ancien), source Stt@del 2021, 2022, 2023

Action 2 – Favoriser et accompagner le renouvellement urbain

Action 2.1 – Développer des outils de prospective foncière

Action 2.2 – Favoriser la revitalisation par le portage foncier et l'opérationnalité en centralités

Dans le cadre du présent bilan, ces deux actions font l'objet d'une même évaluation, considérant qu'elles sont étroitement liées.

Objectifs de l'action

- (Re)produire du logement dans les centralités ;
- Améliorer et valoriser le patrimoine des centres-bourgs ;
- Lutter contre l'étalement urbain ;
- Rapprocher les habitants des centralités et de leurs aménités (commerces, services, vie culturelle, lien social...);
- Faire du renouvellement un levier de production d'une offre nouvelle de logements en cœur de ville, avec une approche résolument opérationnelle de reconquête du bâti ancien et dégradé ;
- Permettre des opérations globales et transversales afin de ne pas se limiter au seul enjeu résidentiel ;
- Maintenir les centres-villes et centres-bourgs dynamiques grâce à l'accueil de nouveaux ménages et au maintien des habitants et activités actuelles.

Rappel du contenu de l'action

- Développer des outils de prospective foncière (référentiel foncier...);
- Favoriser la revitalisation par le portage foncier et l'opérationnalité en centralité (accompagnement technique et financier des communes...).

Réalisation et perspectives

La mise en place d'un référentiel foncier

L'élaboration du Plan Local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Guingamp-Paimpol Agglomération (approuvé le 12 décembre 2023) a été l'occasion de disposer d'une première photographie du foncier disponible à court, moyen et long termes sur l'ensemble du territoire. Ce repérage va servir de base à l'élaboration d'un référentiel foncier plus complet dont la mise en œuvre devrait intervenir dès 2025. Il permettra de connaître de manière précise les disponibilités foncières en zones urbanisées et d'accompagner les communes dans leur politique foncière en incitant à mobiliser prioritairement ce potentiel. Il pourra s'agir soit de foncier nu pouvant faire l'objet d'une opération de densification, soit de foncier bâti pouvant faire l'objet d'une opération de recyclage ou de réhabilitation.

De nombreuses communes engagées dans des opérations de portage foncier avec l'EPF

Une convention-cadre liant l'Agglomération de Guingamp-Paimpol-Agglomération et l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (l'EPF Bretagne) a été signée le 19 octobre 2021. Cette convention fixe notamment :

- Les modalités d'intervention de l'EPF Bretagne et les modes d'acquisition par tous les moyens ;
- Le périmètre d'intervention de l'EPF Bretagne, la délégation de ses droits de préemption, de priorité et de réponse au droit de délaissement ;
- Le rappel des critères d'intervention de l'EPF Bretagne. L'Agglomération s'engage à respecter sur les parcelles qui seront portées par l'EPF Bretagne : une densité minimale de 20 logements par hectare ; a minima 50 % de la surface de plancher du programme doit être consacrée au logement et aux activités économiques ; et 20 % minimum de logements locatifs sociaux de type PLUS-PLAI dans la partie logement.

En 2021, l'EPF s'est engagé sur 18 opérations à même de générer 248 logements potentiels. Parmi ces opérations, six sont arrivées en fin de portage en 2023, dont 3 vont contribuer à la réalisation de logements, à savoir :

- « Keravel » à Guingamp (réalisation potentielle de 66 logements suivant l'OAP sud-gare du PLUi)
- « Centre-Bourg » à Plouézec (réalisation de 5 logements sociaux par le bailleur social Guingamp Habi-tat)
- « Place du Bourg » à St-Agathon (réalisation de 3 logements sociaux par Guingamp Habitat et cession du RDC commercial à la commune)

En 2023, 13 projets sont encore en portage par l'EPF, avec une capacité estimée à 170 logements potentiels. De plus, 6 opérations sont nouvellement identifiées et susceptibles de produire 59 logements supplémentaires. Au total, c'est 229 logements potentiels qui seront théoriquement mis sur le marché et qui contribueront ainsi à revitaliser les centralités.

Opérations identifiées (rapport EPF 2021)						
Commune	Nom	Thématique	Date signature conv	Nbre de logements potentiels en 2021	Superficie (m ²)	Nbre de logements potentiels en 2023
Bégard	Avenue Pierre Perron	Habitat/mixte	04/02/2021	18	10500 m ²	20
Grâces	Rue Hent Wers	Habitat	02/04/2019	17	8396 m ²	4
Guingamp	Keravel	Habitat/mixte	20/04/2011	66	22147 m ²	Fin de portage / 66 logements potentiels
Guingamp	Gare	Habitat/mixte	22/08/2012	ND	74437 m ²	ND
Guingamp	Cosquer	Habitat/mixte	07/12/2012	3	862 m ²	Fin de portage / pas de logement
Guingamp	Rue 19 mars 1962	Habitat/mixte	22/11/2021	6	1337 m ²	18
Gurunhuel	Hent Ar Leguer	Habitat	06/02/2017	3	1665 m ²	5
Pléhédél	Venelle de Kerillis	Habitat/mixte	22/07/2013	25	15401 m ²	25
Ploubazlanec	Rue du Gérénal de Gaulle	Habitat/mixte	08/12/2014	2	4962 m ²	Fin de portage / pas de logement
Plouëc-du-Trieux	Centre-bourg	Habitat	26/10/2012	43	17177 m ²	43
Plouézec	Centre Bourg	Habitat/mixte	23/04/2015	5	1889 m ²	Fin de portage / 5 logements
Plouisy	Traou Nen	Habitat	05/12/2012	24	4472 m ²	24
Ploumagoar	Rue des Ecoles	Habitat	22/08/2017	13	8017 m ²	13
Quemper-Guézennec	L'Astrolabe	Habitat/mixte	03/04/2019	1	273 m ²	Fin de portage / pas de logement
Quemper-Guézennec	Ancien garage	Habitat/mixte	16/11/2020	1	395 m ²	1
Runan	Rue des Templiers	Habitat	24/04/2017	4	717 m ²	3
St Agathon	Revitalisation centrebourg	Habitat	25/11/2019	14	2393 m ²	14
St Agathon	Place du Bourg pharmacie	Habitat/mixte	10/07/2020	3	496 m ²	Fin de portage / 3 logements
total :				248 logements en 2021	175536 m²	170 logements en 2023

Nouvelles opérations identifiées (rapport EPF 2023)					
Commune	Nom	Thématique	Date signature conv	Nombre de logements potentiels en 2023	Superficie (m ²)
Paimpol	Rue Nicolas Armez	Habitat/mixte	16/08/2022	11	1313 m ²
Bourbriac	Rue d'Avaugour	Habitat	29/09/2022	8	2365 m ²
Bégard	Congrégation des sœurs	Habitat/mixte	01/09/2023	30	13493 m ²
Quemper-Guézennec	Ancien bar	Habitat/mixte	20/06/2023	2	220 m ²
Pontrieux	Kerpontou	Habitat	29/01/2024	8	1187 m ²
			Total nouveaux logements	59	18578 m²
Total logements (hypothèse)					229 lgt en 2023
Mobilisé et mobilisable en m²					163 485 m²

Le cofinancement d'études d'opportunité et/ou préopérationnelles

L'Agglomération a accompagné techniquement et financièrement des communes engagées dans des études ayant pour objet la revitalisation ou la dynamisation de leur centre-bourg ou centre-ville.

5 études ont été menées au cours de la période.

- Étude OPAH-RU (étude « Petites Villes de Demain » menée sur les communes de Bégard, Callac, Paim-pol et Guingamp)
- Étude Gare de Guingamp
- Étude Corne de la Gare de Paimpol
- Étude de la façade portuaire de Paimpol
- Étude Congrégation des sœurs à Bégard

La création d'une mission « Revitalisation » en juillet 2021 visant à accompagner l'ensemble des communes dans la mise en œuvre de la revitalisation de leur centralité.

Par la création de la Mission Revitalisation en juillet 2021, l'Agglomération a affirmé sa volonté de soutenir les projets de

revitalisation portés par les 57 communes du territoire, ambition confortée sur Bégard, Callac, Guingamp et Paimpol par le dispositif Petites Villes de Demain (PVD) ou encore à Pontrieux par le dispositif Villages d'Avenir.

Ce dispositif d'ingénierie proposé par l'Agglomération consiste à accompagner les projets d'habitat et de revitalisation des communes non couvertes par les dispositifs cités précédemment. Cet accompagnement en ingénierie technique et financière repose sur les actions suivantes :

- Une ingénierie par les agents de l'Agglomération pour accompagner les projets des communes ;
- Le développement de collaborations techniques et financières entre les communes, l'Agglomération et les partenaires privés ou publics extérieurs ;
- Les échanges d'expériences et de mise en réseaux ;
- La mobilisation des services de l'Agglomération au service des projets ;
- L'appui financier par l'inscription d'un montant d'aide de 40 000 euros

(AP007). A ce titre, le dispositif a pour objet d'accompagner en priorité des études préopérationnelles ou prospectives. L'Agglomération participe au financement de ces études à hauteur de 50% du montant HT (subvention déduites), avec un montant plafond de 8000€ HT. **La commune de Grâces a été retenue en 2023 pour la réalisation d'un plan guide avec une participation de l'Agglomération à hauteur de ce montant.**

Chaque accompagnement fera l'objet d'une convention entre l'Agglomération et les communes. Le dispositif 2024, a évolué par rapport au premier dispositif mis en place en 2022. Il s'est élargi dans ses accompagnements et ses critères d'éligibilité. En effet, l'Agglomération propose d'accompagner les communes du territoire selon trois axes :

- Revitalisation du centre-bourg,
- Amélioration de l'habitat vacant en centre-bourg (vacant, indigne, ...),
- Nouvelle opération d'habitat.

Une attention particulière est portée aux volets paysage, biodiversité et adaptation aux changements climatiques.

15 nouvelles communes ont répondu à cet appel à candidatures 2024 :

Communes	Projet	Nature de l'accompagnement Guingamp Paimpol Agglomération
Ploezal	Acquisition d'une propriété en plein centre-bourg pour en faire des logements	Ingénierie en régie et subvention
Saint-Servais	Construction de 2 logements neufs dans une dent creuse en centre-bourg (817 m ²)	Ingénierie en régie et subvention
La Chapelle Neuve	Rénovation de 2 logements neufs dans une dent creuse en centre-bourg	Ingénierie en régie et subvention
Kerien	Amélioration de l'habitat vacant dégradé et densification éventuelle en fond de parcelle	Ingénierie en régie et subvention
Gurunhuel	Habitat inclusif - construction de 5 logements et rénovation d'un bâtiment existant	Ingénierie en régie et subvention sur condition : si montage associatif
Seven-Lehart	Acquisition d'un bien en vue de l'empêcher de tomber en ruine dans le centre-bourg	Ingénierie en régie et subvention sur condition : mener une étude de marché
Loc-Envel	Aménagement d'un jardin communal en centre-bourg	Ingénierie en régie
Plouézec	Stratégie commercial - Jardins du centre : logements 1 000 m ² - Rénovation maison Steunou insalubre en logements d'urgence - Rénovation bâti pour logements	Ingénierie en régie
Plouëc-du-Trieux	Deuxième tranche d'une opération d'aménagement du centre-bourg Bien immobilier à réhabiliter	Ingénierie en régie
Belle-Isle-en-Terre	Agrandissement du lotissement (2 ^{ème} tranche) pour proposer une offre nouvelle d'habitat	Ingénierie en régie
Plusquellec	Aménagement du centre-bourg. Mise en valeur de l'église, ralentir la vitesse, liaisons douces, stationnement harmonieux	Ingénierie en régie
Saint-Nicodeme	Aménagement du bourg après remise en conformité du réseaux d'EP -> liaisons douces, diversité d'espèces végétales avec un entretien raisonné	Ingénierie en régie
Plourivo	Création d'un lotissement dont 3 logements sociaux. Liaisons douces prévus pour rejoindre les jardins partagés.	Ingénierie en régie
Bourbriac	Accessibilité de tous à la pratique de la pêche sur l'étang, installations de 3 à 4 pontons.	Non retenue - Préconisation schéma touristique, signalisation et valorisation
Kerpert	Rénovation de logements communaux (changements d'ouvertures, rafraîchissement, meilleure isolation)	Non retenue - Inviter à candidater au groupement de commande de l'agglomération pour les audits énergétiques

Des aides financières accordées aux opérations de renouvellement urbain

L'Agglomération a établi et ajusté, pendant la période 2021-2023, son régime d'aides au logement social et plus particulièrement celles visant les opérations d'habitat en acquisition-amélioration ou en démolition-reconstruction, ainsi que certaines opérations de densification. Sont donc aujourd'hui mobilisables et ont été mobilisées, depuis 2021 :

- **Des aides de droit commun accordées aux organismes HLM**, plus favorables aux opérations réalisées à partir du bâti existant qu'aux opérations neuves en extension (cf. action 8-1)
- **Des aides au titre du fonds d'intervention foncière exceptionnel (FIFE)**. Il s'agit d'une subvention qui permet de majorer les aides de droit commun. Le FIFE est octroyé pour des opérations exemplaires en matière de reconquête des centralités et complexes à mener notamment en matière d'équilibre économique. Le FIFE a contribué à la remise sur le marché de 10 logements sociaux en acquisition-amélioration et à la création de 36 logements locatifs sociaux.

L'Agglomération a suivi principalement 2 opérations de renouvellement urbain sur les 3 dernières années :

- L'opération de renouvellement urbain du quartier d'habitat social de Kerno à Paimpol, dont la phase travaux devrait débuter en 2025. Cette opération concerne 231 logements du bailleur Terre d'Armor Habitat. Le PLH prévoit, pour rappel, un engagement financier de l'Agglomération à hauteur de 1.2 M€ sur la durée de l'opération
- L'opération « **Ernest Renan** » à Begard est, quant à elle, concerne 44 logements sociaux potentiels portés par ce même bailleur social qui ont vocation à être reconstitués. L'Agglomération s'est engagée en 2021 sur le financement de 11 d'entre eux

Le Fonds d'Intervention Foncière Exceptionnel (FIFE) est destiné à majorer les aides de droit commun pouvant être octroyées à des opérations exemplaires en matière de reconquête des centralités, ou répondant à des besoins spécifiques reconnus en matière d'habitat.

Le FIFE est mobilisé en complément des aides de droit commun, pour :

- Les opérations d'acquisition-amélioration ou de démolition-reconstruction portées par les OPH et les entreprises sociales de l'habitat (ESH)
- Les projets privés lorsque les propriétés sont identifiées dans les périmètres OPAH-RU et réalisant des travaux d'amélioration énergétique ou de mise en accessibilité (projets éligibles aux aides de l'ANAH)
- Les projets exemplaires portés par des acteurs logements qui disposent d'un agrément de type « maîtrise d'ouvrage d'insertion » (MOI)

L'octroi du FIFE est systématiquement conditionné à l'attribution d'un co-financement au moins égal à ce dernier par la commune de localisation du bien, soit une répartition à 50/50 de la prise en charge du déficit foncier. Le FIFE est calculé à partir du coût de revient global du projet, à l'exception des coûts de viabilisation et, en cas de projet mixte, à partir des seuls coûts d'acquisition et de travaux portant sur l'offre d'habitat créée ou recréée.

Budget

Budget prévisionnel :

Cofinancement d'études préopératoires : 30 000 €/an

Fonds d'intervention foncière exceptionnel (FIFE) : 60 000 €/an

Aides au renouvellement urbain : voir action 8.2

Budget engagé :

Cofinancement d'études préopératoires : 37 710 €/an

Fonds d'intervention foncière exceptionnel (FIFE) : 64 813 €/an



Action 3 : Favoriser la qualité des opérations d'habitat

Objectifs de l'action

- Rendre de l'attractivité aux centres-villes
- Faire accepter la densité
- Améliorer et valoriser le patrimoine des centres-bourgs

Rappel du contenu de l'action

- Partager la connaissance et la diffusion d'opérations exemplaires
- Favoriser et accompagner la densité en accompagnant les porteurs de projet
- Établir des critères de qualité pour l'attribution des aides aux opérateurs sociaux

Réalisation et perspectives

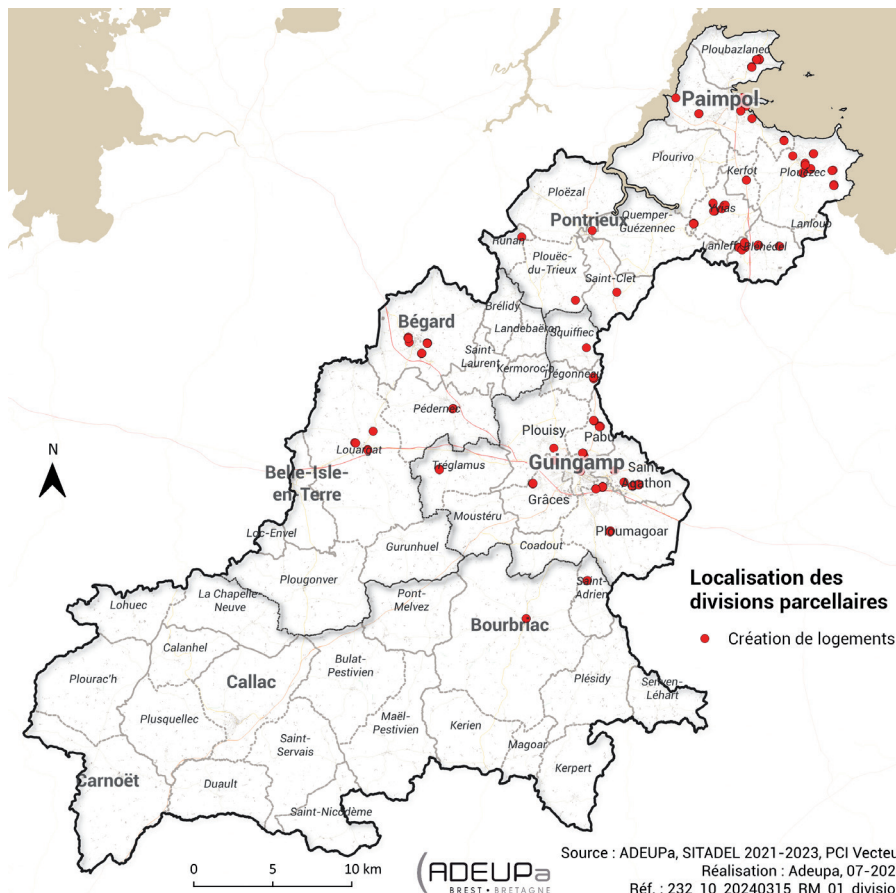
La mission « Revitalisation » a lancé les « Cafés de la Revitalisation » en 2022 et 2023. Ces café-débats ont eu pour objectif d'accompagner les projets des 53 communes « non-PVD⁶ » dans la revitalisation de leur centre-bourg, avec le souhait de développer une approche globale et partagée sur la qualité de vie dans les bourgs sur les différentes thématiques dont l'habitat.

La sensibilisation autour de l'exemplarité concerne aussi des initiatives à l'échelle de l'utilisateur. Dans le cadre du **Programme d'intérêt général d'aide à l'amélioration de l'habitat (PIG « Énergie et Adaptation »)**, Guingamp-Paimpol Agglomération et son opérateur SOLIHA ont porté une initiative artistique novatrice. Ainsi, trois représentations de la pièce de théâtre intitulée « Madame Reinette » ont été organisées sur le territoire par la Compagnie Folial. Cette pièce théâtrale vise à sensibiliser à la prévention des chutes à domicile chez les seniors. En s'inscrivant dans la compétence Habitat de Guingamp-Paimpol Agglomération, ce projet met en valeur les aides « adaptation » disponibles pour les habitants, offrant ainsi un soutien concret pour améliorer leur qualité de vie.

De plus, l'Agglomération organise tous les ans depuis 2020 l'évènement « Un pas pour ma planète ! ». Il s'agit de 21 jours d'animation autour des défis environnementaux et des solutions pour accompagner les évolutions des modes de vie indispensables pour un développement durable. L'Agglomération y a mené des

6. Petites villes de demain

Localisation des divisions parcellaires



actions de promotion de la rénovation énergétique globale, en faisant valoir l'intérêt individuel des parcours de travaux aidés mais aussi l'intérêt environnemental du PIG.

Les divisions parcellaires représentent une part significative du nombre de nouveaux logements créés.

La densification de parcelles déjà bâties est notamment favorisée par :

- Le règlement et les OAP du PLUi ;
- Les dispositifs d'accompagnement des communes mentionnés dans les actions 2.1 et 2.2 ;
- Les aides allouées aux opérateurs sociaux mentionnées dans l'action 8 ;
- L'accompagnement des porteurs de projets privés peut se faire grâce à l'intervention du CAUE.

On compte 52 nouveaux logements issus de la division parcellaire sur les 3 premières années du PLH. Seulement 1 opération dans le secteur rural, les autres se répartissant sur les 3 autres secteurs de l'Agglomération.

Toujours en matière de sobriété foncière, les logements neufs sont très largement construits en zone urbanisée, avec 72 % des permis et déclarations autorisés en zone U du PLUI de l'Agglomération.

Budget

Budget prévisionnel :

Organisation d'évènements et de sensibilisation : régie

Aide à l'ingénierie ou aux travaux de densification pour les communes : cf. Action 2

Aide à l'ingénierie ou aux travaux de densification pour les organismes HLM : cf. Action 8

Aide à l'ingénierie ou aux travaux de densification pour les porteurs privés : cf. Action 10

Budget engagé :

CAUE : 7 348 €/an

Orientation 2 : Mobiliser le parc existant comme levier de réponse aux besoins en logements et d'attractivité des centralités

Action 4 : Reconquérir le parc structurellement vacant

Objectifs de l'action

- Lutter contre la vacance structurelle et remobiliser ce gisement comme alternative à la production neuve. L'ambition est de diminuer de 15 % le nombre de logements vacants recensés sur le territoire sur la durée du PLH ;
- (Re)produire du logement dans les centralités ;
- Améliorer et valoriser le patrimoine des centres-bourgs ;
- Rapprocher les habitants des centralités et de leurs aménités (commerces, services, vie culturelle, lien social...).

Rappel du contenu de l'action

Le PLH prévoit le développement de moyens de repérage qui s'appuient sur des outils techniques (traitement statistique et cartographique des fichiers fonciers) et sur de l'expertise de terrain, en particulier des communes, afin de qualifier plus finement la vacance.

Ces éléments doivent utilement guider les réflexions des communes et de l'ensemble des partenaires : porteurs de projets, bureaux d'études, opérateurs de suivi-animation des dispositifs opérationnels mis en place sur le territoire.

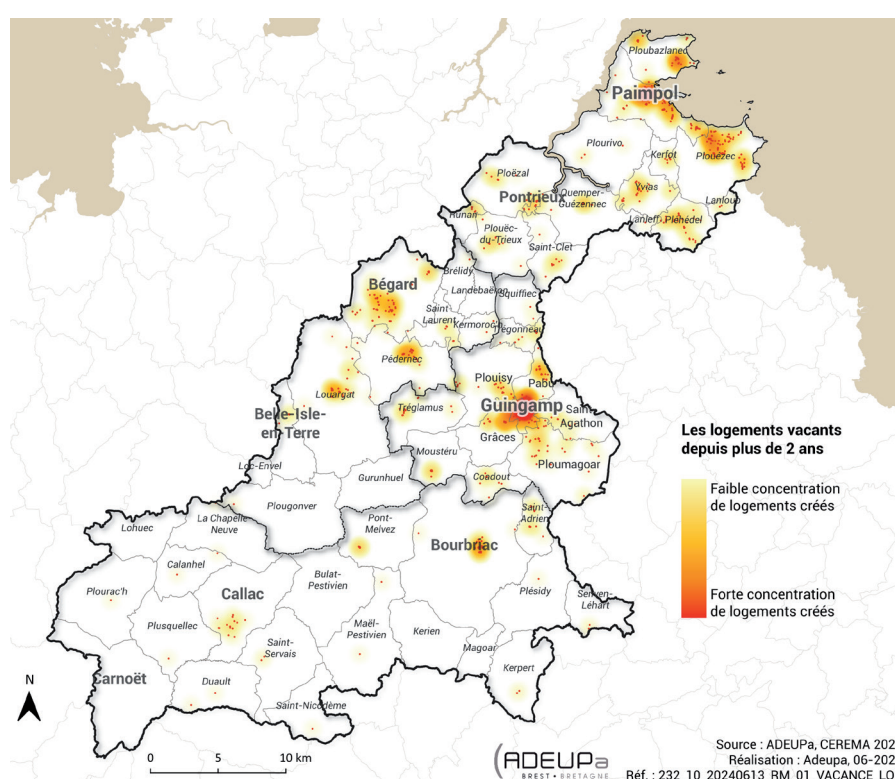
Réalisation et perspectives

La vacance structurelle en diminution

Le nombre de logements vacants depuis plus de 2 ans (vacance considérée « structurelle ») diminue légèrement entre le 1er janvier 2021 et le 1er janvier 2023, pour passer de 3 182 logements à 3 063 (-119 logements soit -3,9%).

On observe une baisse de cette vacance

Localisation des logements vacants depuis plus de 2 ans



sur l'ensemble des 4 secteurs du PLH (de -6,2 % à -6,5 %), mais la surreprésentation persistante du phénomène dans les communes du secteur rural, avec 11 % de logements vacants, reste préoccupante. Les premiers éléments d'analyse montrent que les logements vacants depuis plus de 2 ans sont avant tout anciens puisque 56 % d'entre eux ont été construits avant 1946 quand seulement 42 % du parc de logements date de cette période. Dans le secteur « rural », celle-ci concerne 11 % des logements en 2023, soit près de trois fois celle du secteur « littoral » (4%). Les secteurs « urbain » (6,1 %) et « intermédiaire » (6,6 %) ont une vacance structurelle significative, au-delà des 3 à

3,5 % constatés sur les autres territoires de l'Ouest breton. Sur les 3 182 logements en vacance structurelle en 2021, 21 % d'entre eux « sont devenus » des résidences principales en 2023, ce chiffre étant même de 24 % dans les secteurs « urbain » et « littoral ». A l'inverse, dans le secteur « rural » seulement 14 % des logements en vacance structurelle « sont devenus » des résidences principales.

Le repérage de la vacance

Dans le cadre de l'observatoire de l'habitat et du foncier en construction, une étude de l'ADEUPa sur les logements privés vacants sur le territoire de Guingamp-Paimpol Agglomération a été publiée en 2022.

I HABITAT

Elle permet notamment de caractériser le parc privé vacant en termes de typologies, d'ancienneté et de localisation.

La poursuite de la structuration de l'observatoire de l'habitat et du foncier de Guingamp-Paimpol Agglomération en 2025, intégrant un état des lieux des perspectives de mobilisation des terrains et des bâtiments, permettra d'affiner le repérage et de lui donner une visée plus opérationnelle.

L'Agglomération dispose d'un accès aux bases de données sur la vacance à partir des fichiers fonciers : LOVAC et le SIG.

Elle peut disposer d'accès à la plateforme Zéro logement Vacant, tout comme ses 57 communes et, à défaut de pouvoir être adhérente à l'ADAC 22⁷, entretient des liens avec celle-ci pour étoffer son offre d'observation.

Des dispositifs opérationnels déployés sur le territoire

Guingamp-Paimpol Agglomération met en place ou favorise des actions permettant de faciliter la remise sur le marché de biens vacants.

Les **dispositifs opérationnels incitatifs et coercitifs** décrits dans les actions 5 et 6 concourent à la lutte contre la vacance des logements (PIG, OPAH).

L'Agglomération a pu recenser 49 logements privés vacants remis sur le marché grâce à l'accompagnement fourni dans le cadre du suivi et de l'animation des opérateurs agréés par l'ANAH. Parmi ces logements, 37 proviennent de dossiers bailleurs ou occupants LHI du PIG et 12 émanent d'un périmètre CRCDT propre à Guingamp (ex OPAH-RU 2017-2022).

Néanmoins, il demeure complexe pour l'Agglomération de récupérer l'ensemble des procédures « Bien Vacant Sans Maître » et « Abandon Manifeste » en raison de moyens limités mais l'Agglomération oriente volontiers les communes qui le souhaitent vers l'ADIL pour être assistées juridiquement dans ces procédures.

Une prime spécifique aux bailleurs pour la sortie de vacance a été instaurée en 2023 dans le cadre du Programme d'intérêt général (PIG). Cf. Action 5.1.

Par délibération en date du 26 septembre 2023, **Guingamp-Paimpol Agglomération a instauré sur son territoire une taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) au taux de 13,3 %**. Cette mesure vise à inciter les propriétaires de logements vacants depuis plus de deux ans à les vendre ou à les mettre en location. Cette taxe ne s'applique pas aux 14 communes⁸ ayant déjà leur propre THLV.

Budget

Repérage, suivi et accompagnement technique : régie /suivi animation

Aide aux travaux de sortie de vacance : cf. Action 5

8. Guingamp, Kerperit, La Chapelle-Neuve, Lanleff, Pabu, Paimpol, Pédernec, Plouézec, Plougonver, Plusquellec, Pont-Melvez, Quemper-Guézennec, Saint-Servais, Squiffiec.

Pour en savoir +



Les logements privés vacants dans l'Ouest breton en 2020, Guingamp-Paimpol Agglomération - Adeupa, Juillet 2022

7. L'agence départementale d'appui aux collectivités des Côtes d'Armor (l'ADAC 22), est un établissement public administratif qui porte une mission d'observation en intégrant les données LOVAC. Une cartographie en ligne est disponible pour l'ensemble des collectivités territoriales adhérentes permettant ainsi de localiser l'ensemble des logements vacants et logements vacants depuis plus de deux ans sur le département.



Action 5 – Massifier l'amélioration du parc existant et optimiser sa performance énergétique

Action 5-1 Maintenir et renforcer un dispositif de type PIG sur la durée du PLH

Objectifs de l'action

- Majorer de 20 % le rythme annuel des agréments Anah sur le parc occupant et sur le parc locatif par rapport à la Convention de revitalisation du centre et de développement du territoire (CRCDT) et aux deux premières années du PIG « Énergie et Adaptation » de l'Agglomération ;
- Améliorer le bilan énergétique moyen des travaux réalisés.

Rappel du contenu de l'action

Lors de l'élaboration du PLH, 2 conventions Anah coexistent sur le territoire de Guingamp-Paimpol Agglomération et sont particulièrement ambitieuses en matière d'amélioration du parc privé :

- **La Convention de Revitalisation du Centre et de Développement du territoire (CRCDT)**, signée le 2 décembre 2016 pour une durée de 6 ans. Cette convention, valant OPAH-RU, menée sur les 6 com-munes de l'ex-EPCI de Guingamp Communauté (Grâces,

Guingamp, Pabu, Plouisy, Ploumagoar, Saint-Agathon) s'est achevée le 31 décembre 2022. Elle prévoyait un volet habitat conséquent avec des engagements communautaires en matière de réhabilitation du parc (privé en particulier), ou encore d'aide à l'accession à la propriété dans l'ancien. Les conditions et principes d'octroi de nouvelles aides en faveur de l'ancien, en centralité et sous conditions de travaux.

- **Un premier Programme d'Intérêt Général (PIG) « Energie & Adaptation »**, achevé en début de PLH. Ce dernier prévoyait de relancer sur l'ensemble du territoire un nouveau dispositif qui porterait à nouveau sur les thématiques suivantes :

- Lutte contre la précarité énergétique.
- Réalisation de travaux pour l'autonomie de la personne en situation de handicap ou de perte d'autonomie liée au vieillissement pour les propriétaires occupants ;
- Résorption de l'habitat insalubre et très dégradé.

Le PLH vise à capitaliser sur ces 2 programmes en améliorant le nombre de logements réhabilités par rapport aux bilans annuels passés (majoration de 20% du rythme annuel des agréments) en misant notamment sur une majoration des aides et la mise en place d'une nouvelle aide spécifique aux bailleurs pour la sortie de vacance.

Réalisation et perspectives

Un nouveau PIG est entré en vigueur pour la période 2020-2022. Il a été prolongé pour une durée de 2 ans (2023-2024).

Ce PIG conserve les mêmes objectifs de lutte contre la précarité énergétique et d'adaptation des logements au handicap/vieillessement ainsi que de résorption de l'habitat insalubre et très dégradé.

Le PLH prévoyait une augmentation de 20 % du rythme annuel des agréments Anah pour ces nouveaux dispositifs opérationnels, qui affichaient un objectif de conventionnement de 350 dossiers en 2021 et 400 en 2022, mais l'objectif 2023 du nouveau PIG a chuté à 219 dossiers soit une baisse de 45% des objectifs affichés précédemment. La concurrence avec le dispositif « Ma Prime Rénov » et la baisse de solvabilité des propriétaires modestes et très modestes expliquent en grande partie ce résultat, avec de plus en plus de propriétaires engageant désormais des travaux « geste par geste ».

Le dispositif a en revanche rencontré son public sur son volet adaptation. La rénovation énergétique et de logements insalubres reste en revanche compliquée mais essentielle pour l'Agglomération et les publics en situation de précarité énergétique.

Ainsi, sur un objectif de 969 agréments pour ces 3 premières années, 448 agréments (soit le même nombre de logements) ont été déposés ce qui représente un taux de réalisation de 46,2% :

Objectifs et nombre de logements aidés dans le cadre du CRCDT et du PIG

	2021			2022			2023			TOTAL		
	Objectifs	Résultats	% Atteint	Objectifs	Résultats	% Atteint	Objectifs	Résultats	% Atteint	Objectifs	Résultats	% Atteint
Propriétaires Occupants agréés énergie	254 agréments	114 agréments	44,9 %	290 agréments	95 agréments	32,8 %	140 agréments	54 agréments	38,6 %	684 agréments	263 agréments	38,5 %
Propriétaires Occupants agréés Adaptation	72 agréments	57 agréments	79,2 %	82 agréments	72 agréments	87,8 %	72 agréments	41 agréments	56,9 %	226 agréments	170 agréments	75,2 %
Propriétaires Occupants / Propriétaires Bailleur très dégradé ou insalubre	15 agréments	10 agréments	66,7 %	18 agréments	2 agréments	11,1 %	3 agréments	0 agrément	0 %	36 agréments	12 agréments	33,3 %
Propriétaires Bailleurs Energie	9 agréments	1 agrément	11,1 %	10 agréments	0 agrément	0 %	4 agréments	2 agréments	50 %	23 agréments	3 agréments	13 %
Total agréments	350 agréments	182 agréments	52 %	400 agréments	169 agréments	42,3 %	219 agréments	97 agréments	44,3 %	969 agréments	448 agréments	46,2 %
Montants engagées	168 668,6 € TTC engagés			173 151,26 € TTC engagés			158 454 € TTC engagés			500 273,86 € TTC engagés		
	151 761 € subv ANAH	90,0 %		130 486 € subv ANAH	75,4 %		90 915,8 € subv ANAH	57,4 %		373 162,8 € subv ANAH	74,6 %	

Bilan mutualisé des 2 conventions sur les 3 années intégrant les aides aux travaux au titre du PLH 2021-222-2023

SUIVI-ANIMATION DOSSIERS ANAH		AIDES AUX TRAVAUX DE L'AGGLO	
Agréments obtenus 448 agréments	Moyenne annuelle 149	Aides au travaux 2021 86 383,00 €	Total AT 264 633,00 €
		Aides au travaux 2022 85 430,00 €	
		Aides au travaux 2023 92 820,00 €	
Total visés 969 agréments	Objectif moyen 323	Moyenne annuelle d'aides aux travaux 88 211,00 €	
% moyen d'atteinte bilan ANAH 46%		Montant moyen d'aides aux travaux 590,70 €	
Coût total SA 500 273,86 €	Coût moyen annuel 166 757,95 €		
Subv. totale ANAH 373 162,75 €	Subv. moyenne ANAH 124 387,58 €		
Reste à charge total 127 111,11 €	Reste à charge moyen/an 42 370,37 €		
Coût moyen par agrément (opérateur seul) 283,73 €		Coût moyen dossier (agréments + travaux) 874,43 €	

Le montant engagé pour le suivi-animation du PIG et de la CRCDT est de 166 757,95€ par an (soit 500 273,86€ sur la période triennale), pris en charge à 74,6 % par l'Anah. L'Agglomération a supporté un reste à charge de 42 370,37€/an (soit 127 111,11€ sur les trois ans) après déduction de ces subventions. Auquel s'ajoute **le montant communautaire des aides aux travaux** de 88 211 € par an sur un objectif de 150 000 € annuel.

Ainsi, le coût moyen d'un dossier d'agrément (animation + aides aux travaux) est de 874,43 €.

Si les montants engagés sont inférieurs aux objectifs, les résultats sont néanmoins encourageants puisque 10 404 517 €⁹ de travaux ont été engagés grâce aux parcours accompagnés menés dans le cadre des deux PIG successifs. C'est autant pour le développement économique local. C'est aussi, pour le territoire, une dépense énergétique (et financière) amoindrie : pour les ménages accompagnés dans un

programme de rénovation global, le reste à charge annuel lié au chauffage est ainsi diminué en moyenne de près de 45%.

Budget

Budget prévisionnel :

Suivi-animation : cf.6.1

Travaux : cf. 6.1

Budget engagé :

Suivi-animation : cf.6.1

Travaux : cf. 6.1

9. Estimation réalisée par le service Habitat et Renouvellement urbain de l'Agglomération à partir des montants de travaux de l'étude pré-opérationnelle réalisée 2022 et appliquée aux nombres de dossiers 2021-2022-2023

Action 5-2 Lancer une mission de création de la Maison de l'énergie et de l'habitat pour accompagner plus largement la réalisation de travaux

Objectifs de l'action

- Améliorer et centraliser l'information sur les différentes thématiques de l'habitat, et en particulier sur les économies d'énergie ;
- Sensibiliser aux travaux d'amélioration, et conseiller les porteurs de projet particuliers comme professionnels ;
- Rendre lisible, inciter et faciliter le parcours de travaux en :
 - Accompagnant les ménages (y compris hors dispositif Anah) dans leur projet de rénovation, notamment thermique ;
 - Assurant un accompagnement juridique, administratif et financier auprès des usagers dans toute « la chaîne du logement ».

Rappel du contenu de l'action

Le PLH prévoit une étude de préfiguration afin de calibrer le futur dispositif et d'identifier les partenariats et les financements nécessaires au lancement et au fonctionnement d'un tel service.

Réalisation et perspectives

Le bureau d'études Espacité s'est vu confier, en octobre 2023, l'étude de préfiguration d'un « Point Info Habitat », futur « Espace Conseil France Rénov ». Le diagnostic s'est achevé en janvier 2024 et a abouti à une analyse partagée des besoins et de l'offre existante sur la question de l'habitat et de la rénovation énergétique. L'Agglomération a également souhaité mesurer la capacité des artisans et des entreprises du territoire à répondre aux besoins exprimés.

Le projet de « guichet unique de l'habitat » s'est concrétisé par l'ouverture d'un « Point Info Habitat » en octobre 2024 à Guingamp, dans les locaux du siège de l'Agglomération. L'agrément « Espace Conseil France Rénov' » permet d'informer et de conseiller tous les habitants gratuitement en matière de travaux d'amélioration de l'habitat, et sous conditions, les accompagner avant et après travaux. Ces services sont par ailleurs accessibles sur tout le territoire, avec 23 permanences Habitat proposées chaque mois (sur les communes de Bégard, Bourbriac, Belle-Isle-en-Terre, Callac, Guingamp, Paimpol, Pontrieux). Les espaces France Services sont aussi des portes d'entrée potentielles, notamment pour les personnes isolées ou exclues du numérique.

L'Agglomération se porte ainsi en tiers de confiance pour conseiller tous les propriétaires de façon neutre, gratuite et individualisée, cela quels que soient leurs revenus, dans leur projet de travaux. Les propriétaires bénéficient ainsi d'un véritable soutien technique et d'un appui financier grâce aux conseils et aux orientations fournies, leur permettant ainsi d'accéder à des aides qu'ils n'auraient pu obtenir seuls face à la complexité des dispositifs disponibles à ce jour. Les propriétaires bailleurs et les syndicats de copropriété peuvent aussi bénéficier d'un accompagnement, sous conditions.

Jusqu'à cette année 2024, Guingamp-Paimpol Agglomération était la seule intercommunalité bretonne n'ayant pas mis en place un service public de la performance énergétique de l'habitat complet.

Budget

Budget prévisionnel :

Mission de lancement MHRE : 0 €/an (régie)
Partenariats : 15 000 €/an

Budget engagé :

Mission de lancement MHRE : 0€ (Étude de préfiguration Espacité de 44 875 € imputée sur 2024)
Partenariats : 10 945 €/an (ADIL et DEPS Habitat)



Action 5.3 – Accompagner l'amélioration du parc public ancien (HLM et communal)

Objectifs de l'action

- Engager des travaux sur le parc existant pour améliorer son attractivité ;
- Valoriser et pérenniser le patrimoine dans une logique de politique durable de l'habitat ;
- Faire baisser les charges de fonctionnement pour les locataires.

Rappel du contenu de l'action

- Apporter un **soutien financier, sous conditions de performance énergétique**, aux opérateurs sociaux et aux communes pour faciliter la réhabilitation du parc. Le PLH prévoit que **40 logements sociaux par an** bénéficient d'une prime à la rénovation, modulée en fonction du gain thermique ;
- Participer au projet de renouvellement urbain du quartier de Kernoà à Paimpol et à d'autres projets de démolition-reconstruction de plus petite échelle.
- Aide au logement communal

Réalisation et perspectives

Prime à la rénovation : un objectif dépassé

Prime à la rénovation

Une prime à la rénovation est octroyée pour toutes opérations d'amélioration énergétique du parc de logements existant sous réserve de permettre un gain énergétique de 35% de la consommation énergétique initiale et celle obtenue après réalisation des travaux. Cette prime concerne uniquement les logements dits « familiaux ordinaires » caractérisés par un bail de droit commun et destinés à des ménages disposant de revenus modestes ou faibles, inférieurs à un plafond de ressources défini en fonction de la composition familiale et du type de financement (PLUS, PLAI, PLS, etc.).

Aides aux travaux de réhabilitation :

- 1 000€ / logement pour un gain thermique supérieur ou égal à 35%
- 1 200€ / logement pour un gain thermique supérieur ou égal à 45%
- 1 500€ / logement pour un gain thermique supérieur ou égal à 50% (en kWh EP/m²/an)

Le soutien financier de l'Agglomération pour la réhabilitation énergétique du parc de logements sociaux dépasse les objectifs, puisque 152 logements ont été accompagnés ces 3 premières années du PLH sur un objectif de 120 logements (40 par an) :

- 134 logements ont été réhabilités à Guingamp par Guingamp Habitat pour un montant d'aides communautaires de 160 800 euros (délibération du 26 septembre 2023)
- 18 logements à Callac par Terre d'Armor Habitat pour un montant d'aides communautaires de 27 000 euros (délibération du 26 septembre 2023).

Ces opérations de réhabilitation ont permis d'atteindre un gain énergétique supérieur aux attentes : un gain de 52 % sur les logements réhabilités à Guingamp et de 73% à Callac, quand l'objectif minimum était de 35 %.

Kernoà : une phase opérationnelle reportée en 2025

Le projet de renouvellement urbain de Kernoà ayant fait l'objet de modifications substantielles dans la programmation (cf. action 2), l'engagement des travaux ne devrait donc intervenir qu'à compter de 2025.

D'autres opérations de renouvellement urbain ont été engagées ou poursuivies, comme à Bégard et Callac, avec l'octroi de financements de droit commun de l'Agglomération (Cf. action 2 et action 8.2).

Budget

Budget prévisionnel :

Les financements prévus dans cette action sont globalisés dans l'action 8.2 « Remobiliser le parc locatif social ancien »

Budget engagé :

Cf. Action 8.2



Action 6 - Mobiliser des dispositifs opérationnels innovants en faveur de la reconquête du parc privé

Action 6.1 - Étoffer les dispositifs opérationnels incitatifs existants

Différents programmes visant à l'amélioration du parc privé étaient à l'œuvre sur le territoire au moment de l'élaboration du PLH :

- La convention de revitalisation du centre-ville de Guingamp et de développement du territoire (CRCDT 2017-2022) ;
- Le PIG « Énergie et adaptation » (2017-2020) mené sur l'ensemble des autres communes.

Objectifs de l'action

- Engager une opérationnalité globale associant les dispositifs incitatifs existants ;
- Capitaliser sur l'expérience guingampaise (CRCDT valant OPAH-RU).

Rappel du contenu de l'action

- Engager une opération de revitalisation du territoire (ORT)¹⁰ sur le pôle urbain de Guingamp et capitaliser l'expérience à l'ensemble du territoire ;
- Engager une ingénierie « reconquête » à l'échelle de l'Agglomération ;
- Mieux intégrer les copropriétés dans l'objectif de réhabilitation.

Réalisation et perspectives

LA CRCDT s'est achevée avec un bilan encourageant

Le PLH prévoit de développer une mission de suivi-animation plus globale que dans le cadre du PIG, et de la CRCDT 2017-2022 (convention de revitalisation du centre-ville de Guingamp et de développement du territoire).

Le bilan de cette première OPAH-RU signée avant la création de l'Agglomération est encourageant, et une dynamique a été lancée avec plusieurs immeubles traités.

10. Opération de Revitalisation du Territoire pour objet « la mise en œuvre d'un projet global destiné à adapter et moderniser le parc de logement et de locaux commerciaux et artisanaux, ainsi que le tissu urbain de ce territoire pour améliorer son attractivité, lutter contre la vacance ainsi que contre l'habitat indigne, réhabiliter l'immobilier de loisirs, valoriser le patrimoine bâti et les friches urbaines, dans une perspective de mixité social, d'innovation et de développement durable. »

3 copropriétés notamment, ont bénéficié d'aides à la rénovation énergétique et à la remise en état de logements locatifs :

- 10 logements situés au Boulevard Clémenceau
- 54 logements situés rue de Keravel
- 10 logements situés rue des Ponts Saint-Michel

Les copropriétés situées Boulevard Clémenceau et rue de Keravel ont vu leur programme de travaux achevés, tandis que la copropriété rue des Ponts Saint-Michel est sur le point de les engager.

Cette première opération globale et transversale a également permis un retour d'expérience intéressant en matière de reconquête des centralités, notamment concernant les besoins en ingénierie.

L'ORT a été signée en 2022

Guingamp, Paimpol, Bégard et Callac font partie des communes des Côtes-d'Armor retenues dans le dispositif « Petites villes de demain » (PVD)¹¹. Elles peuvent bénéficier à ce titre des outils et dispositifs de l'ORT. La convention d'ORT a été signée le 20 octobre 2022 pour une durée de 7 ans. Elle est établie pour la période 2022-2029.

Le périmètre de l'ORT intègre deux niveaux :

- L'ensemble du périmètre de l'Agglomération ;
- Des secteurs d'interventions propres aux Petites Villes de Demain (PVD).

Les communes et l'Agglomération ont retenu une liste de 51 actions à mener sur la durée de l'ORT : des projets d'équipements publics, d'aménagement d'espaces publics, d'études urbaines ou d'animations citoyennes.

Le volet « habitat » de l'ORT se traduit par une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement urbain (OPAH-RU 2024-2028) visant, sur les centralités des 4 communes PVD, le traitement des immeubles privés en situation de dureté foncière (dégradés ou vacants, en situation de blocage...), afin de les inscrire dans un projet urbain global. L'OPAH-RU se caractérise par une offre de services d'information-conseil et d'assistance à maîtrise d'ouvrage, ainsi que des aides financières mobilisables pour les propriétaires de biens immobiliers d'habitat ou pouvant y avoir vocation. Les principaux sont les propriétaires occupants,

11. La convention d'adhésion au dispositif « Petites Villes de Demain » a été signée avec l'Etat en février 2021.

propriétaires bailleurs et copropriétaires. Le programme mis en œuvre sur une durée de 5 ans minimum se matérialise par une convention signée entre les parties prenantes (Agglomération, les communes de Bégard, Callac, Guingamp et Paimpol et l'ANAH) et devrait également mobiliser les bailleurs sociaux pour quelques opérations identifiées. Les missions de suivi et d'animation ont été confiées au bureau d'étude et opérateur Urbanis pour les phases étude (2023) et opérationnelle (2024-2028).

L'ingénierie dédiée à l'amélioration du parc des communes

Outre les PIG et OPAH-RU menées par l'Agglomération et ses différents opérateurs en faveur de la reconquête des centralités du territoire, une mission « Revitalisation » a été lancée en juillet 2021. Elle vise à soutenir les projets de revitalisation des centres-bourgs et centres-villes des 53 communes de l'Agglomération (communes « non-PVD »). Ce dispositif d'ingénierie proposé par l'Agglomération repose sur les actions suivantes :

- Une ingénierie par les agents de l'agglomération pour accompagner les projets des communes ;
- Le développement de collaborations techniques et financières entre les communes, l'Agglomération et les partenaires privés ou publics extérieurs ;
- Les échanges d'expériences et de mise en réseaux ;
- La mobilisation des services de l'Agglomération au service des projets ;
- L'appui financier par l'inscription d'un montant d'aide de 40 000 euros (AP007). A ce titre, le dispositif a pour objet d'accompagner en priorité des études préopérationnelles ou prospectives. L'agglomération participe au financement de ces études à hauteur de 50% du montant HT (subvention déduites), avec un montant plafond de 8000€ HT.

Il est enfin rappelé que l'Agglomération et son partenaire l'ADIL peuvent proposer un accompagnement aux communes pour toutes procédures utiles à la reconquête du bâti dégradé et/ou vacant (mise en sécurité, procédure de bien vacant, abandon manifeste, etc.)

Budget

Budget prévisionnel :

Planification, suivi et coordination : en régie

Aides techniques (Suivi-animation « PIG » et « reconquête ») : 280 000 €/an

Aides aux travaux « PIG » et reconquête » : 225 000 €/an

Autres ingénierie et aides aux travaux (dont lutte contre l'habitat indigne et indécents : cf. actions 6 et 7

Budget engagé :

Aides techniques (suivi-animation) « PIG » et « reconquête » : 166 758 €/an

Aides aux travaux « PIG » / copropriétés : 112 558 €/an

Aides aux travaux « reconquête » : réalisation reportée à 2024 dans le cadre de l'OPAH-RU

Suivi-animation « Revitalisation » : 8 000 € dans le cadre de l'accompagnement du plan guide de la commune de Grâce

Action 6.2- Mobiliser des dispositifs opérationnels coercitifs

Par délibération en date du 20 juillet 2017, Guingamp-Paimpol Agglomération a lancé, dans le cadre de la Convention de Revitalisation du Centre-ville de Guingamp et de développement du territoire (CRCDT) une opération de Restauration Immobilière (ORI)¹² sur la commune de Guingamp. L'engagement dans l'ORI est consécutif à l'engagement de plusieurs programmes incitatifs qui ont montré leurs limites.

12. L'opération de Restauration Immobilière (ORI) vise à remettre en état, améliorer, rénover, réhabiliter ou démolir un bâti, avec un objectif ou pour effet de garantir la salubrité, l'intégrité ou l'habitabilité de l'immeuble concerné, et de garantir la sécurité des personnes, notamment au regard du risque d'incendie, par l'aménagement d'accès pour les services de secours et d'issues pour l'évacuation.

Objectifs de l'action

- Reconquérir l'attractivité du centre-ville de Guingamp en luttant contre l'habitat indigne et dégradé de longue durée ;
- Lutter contre la vacance de longue durée et requalifier les immeubles ou îlots nuisant à l'attractivité des centralités.

Rappel du contenu de l'action

- Assurer la continuité de l'ORI sur le centre-ville de Guingamp ;
- Financer d'autres opérations complexes, notamment grâce aux financements RHI-THIRORI de l'Anah (Résorption de l'Habitat Insalubre – Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable ou dangereux) ;
- Mettre en place un suivi-animation spécifique pour assister les autres communes de l'agglomération sur les opérations complexes.

Réalisation et perspectives

La continuité de l'Opération de Restauration Immobilière s'est matérialisée par l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU « Petites Villes de Demain » réalisée en 2022-2023. Celle-ci prévoit le traitement de 30 immeubles en ORI et 6 immeubles en RHI dans le cadre de l'OPAH-RU 2024-2028.

Des financements pour réhabiliter des logements dans le cadre des financements « RHI-THIRORI » de l'Anah ont permis l'accompagnement de 5 logements au 27 bis rue des Ponts St Michel sous maîtrise d'ouvrage de Guingamp Habitat.

Cette opération menée sur un immeuble particulièrement symbolique (insalubrité, mûre, dégradation forte de l'immeuble et avec un impact visuel fort sur le quartier...) a surtout permis de créer une dynamique partenariale forte (Agglomération, ville,

bailleur, Anah) et des ambitions similaires pour d'autres immeubles du territoire.

Ainsi 2 autres opérations, portées par Guingamp Habitat, ont été lancées pendant les 3 premières années à Guingamp, bénéficiant d'un accord de financement RHI-THIRORI de l'Anah et de l'Agglomération :

- 7 logements locatifs sociaux au 37 rue Ollivro (livraison prévue en début 2025),
- 15 logements locatifs sociaux au 25 rue Ollivro (livraison prévue courant 2026).

L'Agglomération ne dispose pas d'indicateurs sur les logements traités en AMO « reconquête » (procédures de bien vacant sans maîtres, péril, abandon manifeste...) lors de ces 3 premières années, mais cette opération sera suivie dans l'OPAH-RU. L'ORI dénombre une liste de biens devant faire l'objet de travaux pour remise sur le marché. Elle a une mission incitative et coercitive. En effet, il arrive que certains biens soient remis en état ou vendus à des acteurs du logement (promoteurs, bailleurs sociaux) en vue d'être réhabilités, avant même d'entamer une procédure judiciaire (cf. : Couvent de Montbareil à Guingamp vendu au promoteur privé Cir).

Budget

Budget prévisionnel : Cf. action 6.1

Budget engagé : Cf. action 6.1

Action 7 – Lutter contre l'habitat indigne et indécent (LHII)

Le soutien à la réhabilitation mis en place au travers des dispositifs opérationnels d'intervention sur le parc privé (PIG, OPAH-RU, ORI...) permet de prévenir ou de solutionner une dégradation du bâti. Certaines situations plus complexes appellent néanmoins à des actions plus adaptées.

Objectifs de l'action

- Lutter contre la précarité énergétique ;
- Lutter contre l'habitat indécent et indigne.

Rappel du contenu de l'action

- Remettre en place un comité de lutte contre l'habitat indigne ;
- Favoriser l'auto-réhabilitation Accompagnée (ARA) ;
- Mettre en œuvre un Service local de l'intervention pour la maîtrise de l'énergie (SLIME).

Réalisation et perspectives

Le Comité de lutte contre l'habitat Indigne n'a pas pour le moment été réactivé. Il doit être réactivé dans le cadre de l'OPAH-RU 2024-2028 et pourrait porter sur les situations des 57 communes. Cette instance qui a existé sur le territoire de 2013 à 2017, en partenariat avec le Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI), doit permettre d'identifier et de traiter des situations qui ont échappé aux procédures de droit commun ou pour lesquelles aucune procédure de droit commun n'a pu être trouvée.

Afin de favoriser l'Auto-réhabilitation accompagnée (ARA), une convention cadre avec les compagnons bâtisseurs a été signée le 20 décembre 2018. Elle a été mise en œuvre de 2021 à 2023 dans les conditions initiales de sa rédaction, avec un objectif annuel de 8 logements accompagnés par an. Sur ces 3 premières années de PLH, 7 logements ont été accompagnés chaque année, soit 86 % de l'objectif. Le partenariat avec les Compagnons bâtisseurs est toujours à l'œuvre.

Le Service local de l'intervention pour la maîtrise de l'énergie (SLIME) n'a pas encore été mis en œuvre. Il devrait être initié en 2026 dans le cadre du Pacte territorial « France Rénov' » et de son volet « Aller vers ». Il a vocation à intervenir auprès des ménages en difficulté dans leur gestion de

l'énergie, par la sensibilisation, l'organisation de visites à domicile, l'orientation des ménages vers des solutions plus durables. C'est aussi un outil permettant de repérer des situations de mal-logement et de proposer des solutions aux publics fragiles ou en situation de précarité, et de proposer un accompagnement.

En 2023, Guingamp Paimpol Agglomération a mis en place une aide communautaire « Lutte contre l'Habitat Indigne » (LHI) d'un montant de 5 000€ par logement. Cette aide est conditionnée par une situation d'insalubrité ou de péril avéré, avec l'existence d'un arrêté d'insalubrité ou de mise en sécurité (péril), assorti(s) dans les deux cas d'une interdiction définitive d'habiter (IDH).

Budget

Budget prévisionnel : 48 000€/an

Animation SLIME/ARA : 18 000 €/an

Travaux LHI complémentaires à 6.1 et 6.2 (PIG) : 30 000 €/an

Budget engagé : 28 800 €/an

Animation ARA : 23 800 €/an (soit 71 400€ sur la période triennale)

Travaux LHI complémentaires à 6.1 et 6.2 (PIG) : 0€ (première attribution, pour un montant de 75 000€, engagée en 2024 pour le projet « 25 rue Ollivro » à Guingamp)



Orientation 3 : Diversifier l'offre de logements pour l'adapter aux besoins des ménages et aux évolutions sociétales

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

Action 8.1 - Assurer une bonne adéquation offre/demande tant quantitative que qualitative

Objectif de l'action

- Répartir l'offre sociale nouvelle sur le territoire communautaire et suivre la programmation annuelle ;
- Maintenir un bon niveau d'offre en logement social dans les polarités telles qu'identifiées dans le Scot et le PLUi ;
- Adapter la production en fonction du niveau de service et des besoins.

Rappel du contenu de l'action

Le PLH fixe un objectif minimum de **263 logements locatifs sociaux en 6 ans**, soit un rythme annuel de **44 logements locatifs sociaux/an**.

En termes de typologie :

- Le nombre de logements sociaux réalisés à partir du parc de logements existants doit atteindre au minimum de **40 % de l'offre créée** ;
- Le financement des opérations doit être réalisé avec un minimum de **30 % de logements « très sociaux », financés en PLAI dont 6 PLAI-A** (logements adaptés aux personnes qui cumulent les difficultés financières et sociales) ;
- Le PSLA, produit social dit de location-accession, peut être comptabilisé dans l'atteinte de l'objectif global, dans le respect des indications de typologies précédentes. L'objectif est de 12 PSLA.

Conformément à l'analyse des besoins¹³, cette production a vocation à être répartie territorialement de la manière suivante :

- **88 % de l'objectif global de production au sein des 15 polarités**, soit 225 logements locatifs sociaux sur les 6 ans ;
- 38 logements dans les 42 autres communes soit 12 % de l'offre globale à produire.

13. Le calibrage de l'objectif de production de logements sociaux et sa répartition territoriale tiennent compte de :

- la production locative sociale passée
- la demande locative sociale
- le poids démographique de chaque commune et l'évolution du nombre de résidence principales
- le nombre de projets connus et identifiés.

Les travaux de création de logements sociaux, ainsi que les travaux d'amélioration énergétique du parc de logements sociaux existants (sous réserve de permettre un gain énergétique de 25 %), peuvent bénéficier d'une **aide financière de l'Agglomération**. Le régime d'aide applicable est plus favorable aux opérations de création de logements sociaux à partir de l'existant (acquisition-amélioration).

Le régime d'aide au logement social de l'Agglomération a été immédiatement adopté après le PLH, avec les aides suivantes :

Création d'un LLS par une construction neuve

Participation Agglo ≤ 7 % de la participation opérateur (fonds propres + emprunts).
Apport fonds propres opérateur ≥ 8 % (hors foyers et PSLA)

- 2500 € / PLAI ; 3 500 € / PLAI-A
- 2 000 € / PSLA avec critère de densité minimum
- 2 000 € / PLUS en dent creuse exclusivement (en zone U, et à la discrétion de l'agglo)

Création d'un LLS par acquisition-amélioration

Participation Agglo ≤ 12 % de la participation opérateur (fonds propres + emprunts).
Apport fonds propres opérateur ≥ 15 % (hors foyers et PSLA)

- 10 % du coût HT de l'opération par logement, plafonné à 20 000 €/logement
+2 000 € / PLAI ou PLAI-A
+1 000 € / PLUS, PLS ou PSLA

Démolition-reconstruction

- Participation aux coûts de reconstruction avec les montants d'acquisition-amélioration susmentionnés, appliquée au logement reconstruit

Exemple n°1 : 3 petits logements déconstruits pour en recréer un seul impliquant un subventionnement plafonné à 20 000 € pour l'opération

Exemple n°2 : 1 grand logement déconstruit pour en recréer 3 :

1 logement sera financé en AA, les 2 autres avec le régime «neuf».

Réhabilitation

- 1 000 € / logement pour un gain thermique supérieur ou égal à 35 %
- 1 200 € / logement pour un gain thermique supérieur ou égal à 45 %
- 1 500 € / logement pour un gain thermique supérieur ou égal à 50 % (en kWh EP/m²/an)

Financements mobilisables dans la limite du budget d'investissement annuellement consacré.
Financements complémentaires mobilisables au cas par cas (renouvellement urbain, dureté foncière, ...) sur incrustation de type «commission»

La programmation locative sociale fait l'objet d'un suivi continu des services de l'Agglomération au travers des rapports annuels du PLH, et dans le cadre des instances de gouvernance mise en place par la collectivité (Cf. orientation 5).

Synthèse des objectifs

Polarités

225 LLS / 6 ans
dont 69 (30,7 %) PLAI

88 % des LLS créés en 6 ans
Pour 91 % de la demande

Hors polarités

38 LLS / 6 ans
dont 12 (31,5 %) PLAI

12 % des LLS créés en 6 ans
Pour 9 % de la demande

Total : 263 LLS / 6 ans dont 81 (30,7 %) PLAI

Réalisation et perspectives

Programmation DDTM

Sur la période 2021-2023, les programmes de logements sociaux suivants ont été agréés :

	Bailleur	Commune	PLAI	PLAI-A	PLAI-ST	PLUS	PLS
2021	GUINGAMP HABITAT	GUINGAMP - 11 rue Jean- Pierre Calloch	1				
	GUINGAMP HABITAT	GUINGAMP - rue des écoles	9			23	
	GUINGAMP HABITAT	PABU 3 frères Le Goff – Rue Antoine Mazier	2			6	
	GUINGAMP HABITAT	GUINGAMP - 13 rue du Grand Trottrieux		1			
	ARMORIQUE HABITAT	PAIMPOL - Le Liors	8			8	
		TOTAL 2021	20	1	0	37	0
2022	GUINGAMP HABITAT	SAINT AGATHON - 2 Place du Bourg	1			2	
	ARMORIQUE HABITAT	SAINT AGATHON - 2 Place du Bourg	1			2	
	GUINGAMP HABITAT	RUNAN Centre bourg	1			2	
	GUINGAMP HABITAT	GUINGAMP - Place Maez Kamm	6			10	
	GUINGAMP HABITAT	GUINGAMP - Rue René Cassin	2			2	
	GUINGAMP HABITAT	GUINGAMP - Kersalic	5			15	
	CARITAS HABITAT	PLOUMAGOAR - 72,74 rue Yves Mazé	10				
	CARITAS HABITAT	PLOUMAGOAR - 72,74 rue Yves Mazé - CHRS (10 PSH produit spécifique hébergement assimilable à du PLAI structure)			10		
		TOTAL 2022	26	0	10	33	0
2023	GUINGAMP HABITAT	GUINGAMP - 17 rue du Grand Trottrieux		2			
	TERRES D'ARMOR HABITAT	BEGARD - Hent Kerav				11	
	GUINGAMP HABITAT	GUINGAMP - 2 rue de l'Abbaye		1		0	
	GUINGAMP HABITAT	GUINGAMP - 15 rue du Grand Trottrieux		2			
	TERRES D'ARMOR HABITAT	PAIMPOL - Rue du Quinic Logement foyer habitat inclusif personnes handicapées				4	
	GUINGAMP HABITAT	PLOUMAGOAR - Pors Pirien					3
		TOTAL 2023	0	5	0	15	0

Cette programmation ne traduit pas nécessairement l'effectivité des mises en chantier en cours d'année de programmation, ou lors de l'année suivante. Le suivi annuel des décisions de financement communautaires dédiées au logement social permet de saisir plus finement l'aboutissement des projets et ainsi, le rythme de production d'une nouvelle offre locative sociale. Les demandes d'aide formulées par les opérateurs sociaux devant faire l'objet d'un accord de financement du conseil communautaire, sont en effet déposées le plus souvent dans les semaines ou mois qui précèdent les mises en chantier.

Analyse des logements produits, et financements communautaires dédiés

Une production de logements sociaux légèrement en dessous des objectifs à mi-parcours

Le tableau ci-dessous concerne les projets de création d'une offre supplémentaire, et non les logements produits au titre d'opérations de démolition-reconstruction. Sont ici comptabilisés les projets d'habitat pour les-quels une délibération communautaire a été prise en vue de l'attribution d'aides à la production locative sociale.

Sur la période 2021-2023, **115 nouveaux logements sociaux ont été agréés** (39 logements en moyenne par an), soit **44 % de l'objectif de production prévu sur la durée du PLH**.

Il s'agit **principalement d'opérations nouvelles**. 94 logements locatifs neufs ont été agréés, soit 81 % de la production totale pour un objectif de 60 % au maximum. Ces logements sont essentiellement localisés dans les polarités du territoire (7 pôles concernés).

		Objectifs	Production	% objectif	PLAI	% des LLS	PLUS	% des LLS
RURAL	Bourbriac	3	0	0 %	0		0	
	Callac	3	0	0 %	0		0	
	Hors pôles		0		0		0	
		6	0	0 %	0		0	0 %
INTERMÉDIAIRE	Bégard	18	0	0 %	0		0	
	Belle-isle-en-terre	3	0	0 %	0		0	
	Louargat	5	0	0 %	0		0	
	Hors pôles		0		0		0	
		26	0	0 %	0		0	0 %
LITTORAL	Paimpol	19	30	158 %	8	27 %	22	73 %
	Ploubazlanec	17	17	100 %	7	41 %	10	59 %
	Plouézec	7	20	286 %	7	35 %	13	65 %
	Pontrioux	3	10	333 %	0	0 %	10	100 %
	Hors pôles		7		2	29 %	5	71 %
		46	84	183 %	24	29 %	60	71 %
URBAIN	Grâces	8	5	63 %	2	40 %	3	60 %
	Guingamp	82	14	17 %	5	36 %	9	64 %
	Pabu	13	8	62 %	2	25 %	6	75 %
	Plouisy	6	0	0 %	0		0	
	Ploumagoar	26	4	15 %	0	0 %	4	100 %
	Saint-agathon	12	0	0 %	0		0	
	Hors pôles		0		0		0	
		147	31	21 %	9	29 %	22	71 %
	Total pôles	225	108	48 %	31	29 %	77	71 %
Totale Hors pôles	38	7	18 %	2	29 %	5	71 %	
Total	263	115	44 %	33	29 %	82	71 %	

Logements sociaux neufs accompagnés par l'Agglomération sur la période 2021-2023 (délibérations communautaires)

Commune	Nom opération	Bailleur	Année délibération	Montant d'aide hors FIFE	FIFE	LLS neufs	PLUS	PLAI
Paimpol	Quinic inclusif APAJH	Terre d'Armor Habitat	2023	8 000,00 €	0,00 €	4	4	0
Ploumagoar	Pors Pirien	Guingamp Habitat	2023	8 000,00 €	0,00 €	4	4	0
Plouézec	Lan Vian	Armorique Habitat	2022	2 500,00 €	0,00 €	3	2	1
Grâces	Bosquet 2	Guingamp Habitat	2022	5 000,00 €	0,00 €	5	3	2
Pabu	Mazier 3 frères Henri	Guingamp Habitat	2022	5 000,00 €	0,00 €	8	6	2
Guingamp	Madeleine Kermadalen 8N	Guingamp Habitat	2022	7 500,00 €	0,00 €	8	5	3
Paimpol	Liors	Armorique Habitat	2022	56 000,00 €	0,00 €	26	18	8
Ploubazlanec	Chemin du Huitel	Armorique Habitat	2021	13 000,00 €	25 660,00 €	6	3	3
Lanloup	Kerguistin	Guingamp Habitat	2021	15 000,00 €	30 000,00 €	7	5	2
Ploubazlanec	Mouettes rieuses Curie	Terre d'Armor Habitat	2021	24 000,00 €	47 000,00 €	11	7	4
Plouézec	Prat Coat	La Rance	2021	26 000,00 €	11 330,00 €	12	8	4
Total :				170 000,00 €	113 990,00 €	94	65	29
							69,1 %	30,9 %

21 logements sont issus d'opérations d'acquisition-amélioration, soit 18,26 % de la production totale pour un objectif de 40 % au minimum. Ces logements sont localisés dans les polarités du territoire.

Logements sociaux issus d'opérations d'acquisition-amélioration accompagnés par l'Agglomération sur la période 2021-2023 (délibérations communautaires)

Commune	Nom opération	Bailleur	Année délibération	Montant d'aide hors FIFE	FIFE	LLS neufs	PLUS	PLAI
Guingamp	27 bis rue des Ponts Saint-Michel	Guingamp Habitat	2022	0,00 €	62 500,00 €	5	3	2
Guingamp	27 A rue des Ponts Saint-Michel	Guingamp Habitat	2022	6 629,83 €	0,00 €	1	1	0
Pontrieux	9 place le Trocquer	Guingamp Habitat	2022	17 477,00 €	0,00 €	4	4	0
Pontrieux	Galerie	Guingamp Habitat	2021	31 500,00 €	0,00 €	6	6	0
Plouézec	Cap Guillaume	Guingamp Habitat	2021	64 500,00 €	17 750,00 €	5	3	2
Total :				120 106,83 €	80 250,00 €	21	17	4
							81,0 %	19,0 %

Ces logements ont très majoritairement été produits dans les 15 polarités, conformément à l'analyse des besoins : 108 logements soit **94 % de la production est située dans les pôles.**

I HABITAT

Les communes hors pôles n'ont en revanche bénéficié que de 7 logements sur les 38 prévus, ce qui représente, à mi-parcours, seulement 18,42 % de l'objectif de production prévu sur la durée du PLH.

Le secteur « littoral » a déjà dépassé ses objectifs, et ce constat concerne individuellement chaque pôle de ce secteur.

Le secteur « urbain » n'atteint que 21% de ses objectifs, compte tenu d'une production plus faible qu'envisagée à Guingamp. Sur cette dernière, qui concentre plus de la moitié des objectifs quantitatifs du secteur, un rattrapage important est toutefois attendu sur la seconde moitié du PLH (projets identifiés).

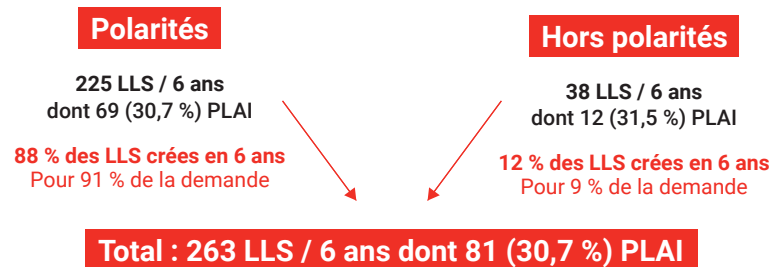
Enfin, les communes des secteurs « rural » et « intermédiaire » n'ont pas produit de logements locatifs sociaux (objectif de 32 logements).

En matière de financement, la **proportion de logements locatifs très sociaux visée est presque atteinte** puisque **28,7% des logements ont été financés en PLAI**. Cependant, il est à noter qu'**aucun PLAI-A n'a été réalisé**. Il n'y a pas eu non plus de logements PSLA produits sur ces 3 premières années, même s'il y a certainement un intérêt à créer du logement abordable en accession (y compris en Bail réel solidaire) sur le territoire, plus particulièrement sur le littoral.

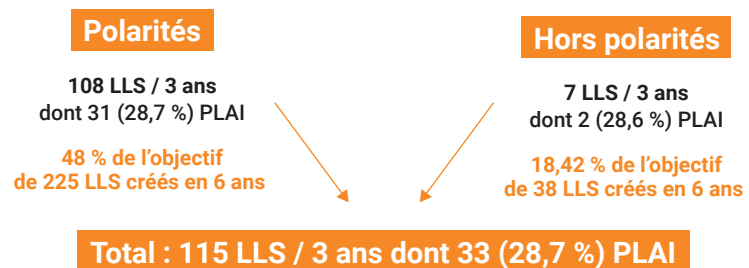
Les petits logements (T1 et T2) ne représentent que 17 % de l'offre des projets engagés alors que près d'une demande de logement social sur deux se porte aujourd'hui sur un petit logement.

1 082 946 euros de financement ont été engagés pour accompagner la création de logements sociaux et la réhabilitation du parc public existant (cf. action 5.3), soit une moyenne de **360 982 €/an**. Les financements mobilisés dépassent donc de plus de 30 000 € l'objectif annuel initial fixé à 330 000 €/an. Sur ce budget, 82% sont des aides directes à la production et à la réhabilitation (296 236,28 €/an soit 888 708,83€ sur la période 2021-2023), dites « aides de droit commun » et 18 % des subventions du Fonds d'Intervention Foncière Exceptionnel (64 746 €/an soit 194 240€ sur la période 2021-2023).

Rappel des objectifs de LLS 2021-2026



Bilan des LLS financés par l'Agglo sur la période 2021-2023



Budget

Budget prévisionnel :

Aides aux travaux de logements sociaux : 330 000 €/an, y compris aides à la réhabilitation détaillée action 5.3

Budget engagé :

Aides aux travaux de logements sociaux : 296 236 €/an d'aides directes à la production et à la réhabilitation, soit 888 708 € sur la période 2021-2023 (360 982€/an soit 1 082 946€ sur la période 2021-2023 en intégrant les subventions du FIFE (sans double compte avec les financements octroyés au titre de l'action 8.2 portant sur les opérations de renouvellement urbain).



Action 8.2 – Remobiliser le parc locatif social ancien (acquisition-amélioration, démolition-reconstruction...)

Objectifs de l'action

- Maintenir un bon niveau d'offre en logement social dans les polarités telles qu'identifiées dans le SCOT et le PLUi ;
- Améliorer le parc existant de façon durable en prenant en compte les équilibres d'opération à atteindre (faisabilité financière) ;
- Développer l'offre locative sociale à partir de l'existant plutôt qu'en neuf.

Rappel du contenu de l'action

- Accompagner les acquisitions-améliorations et les opérations de démolition-reconstruction par une participation financière de l'Agglomération aux coûts de surcharge foncière. Le PLH prévoit un plafond de dépenses de droit commun par logement de 20 000 €/HT par opération¹⁴ (cf. détail de la participation p.4 – action 8.1). Au-delà, le Fonds d'Intervention Foncière Exceptionnel (FIFE) peut être mobilisé pour les opérations particulièrement déficitaires. Le FIFE suppose une participation communale pari-taire pour atteindre l'équilibre d'opération nécessaire à la mise en chantier (cf. action 2.2) ;
- Impliquer techniquement et financièrement l'intercommunalité dans le projet de renouvellement urbain de Kernoà à Paimpol et les autres opérations pouvant être menées.

Réalisation et perspectives

Acquisitions-améliorations

Les 21 logements comptabilisés en acquisition-amélioration sur la période 2021-2023 bénéficient des aides de l'Agglomération à hauteur de 120 107 € pour le financement de droit commun et de 80 250 € dans le cadre du FIFE.

Renouvellement urbain

Le projet de requalification du quartier de Kernoà reste le projet de renouvellement urbain le plus important identifié par le PLH. Ce projet portant sur 233 logements a fait l'objet d'une étude antérieure qui projetait la démolition-reconstruction de près des trois quarts des logements. **L'engagement prévisionnel de l'Agglomération s'élevait alors à 1.2 M€ d'aide, destinée au bailleur social**

14. Pour les opérations de démolition-reconstruction, la participation est appliquée uniquement « au logement reconstruit ».

Projet de requalification du quartier de Kernoà, à Paimpol



Les nouvelles études menées sur les trois premières années du PLH ont abouti à une programmation différente : 194 logements réhabilités, 39 logements concernés par une démolition reconstruction, ainsi que la création de logements privés.

Compte tenu du régime d'aides défini au PLH, l'aide initialement calibrée selon le projet tel qu'il était connu lors du diagnostic du PLH en 2018, devrait être réévaluée au regard de l'évolution récente du projet en faveur de la réhabilitation (85 %). L'accompagnement financier de l'Agglomération devrait intervenir en 2025, année de lancement des premiers travaux.

À Bégard, les 11 logements reconstitués sur la commune dans le cadre de l'opération de démolition-reconstruction « Ernest Renan » ont bénéficié d'aides à hauteur de 74 500 €, hors FIFE.

Budget

Budget prévisionnel :

Renouvellement urbain Kernoà : 200 000 €/an

Autres projets de renouvellement urbain : 80 000 €/an

Budget engagé :

Renouvellement urbain Kernoà : 0€/an (report en 2025)

Autres projets de renouvellement urbain : 24 833 €/an soit 74 500 € sur la période 2021-2023 (Opération Ernest Renan, sans double compte avec les financements octroyés au titre de l'action 8.1)

« 54 logements sociaux en projet à Bégard d'ici 2026 »

L'opération située rue Ernest Renan à Bégard entre dans le cadre du projet de réaménagement urbain de la commune.

Ce projet porté par le bailleur social Terres d'Armor habitat prévoit à terme la création de 54 nouveaux logements sociaux, en 4 phases. Les deux premières phases sont déjà réalisées avec l'ancienne maison Bodiou qui accueille 4 logements, et la maison Baher transformée en 7 logements.

La troisième phase a débuté en 2024 avec le lotissement de 12 pavillons situé rue Hent-Keranv.

Enfin, la quatrième phase doit débuter en février 2025. Elle consistera en la démolition de trois barres HLM de 44 logements inhabités rue Ernest-Renan en vue de créer 11 nouveaux logements collectifs ainsi que 20 autres logements derrière la future maison médicale. »

Action 9 – Accompagner l'accession abordable

Objectifs de l'action

- Aider les jeunes ménages à accéder à la propriété dans l'ancien et sous condition de travaux ;
- Sécuriser l'accession à la propriété.

Rappel du contenu de l'action

- Repérer, inciter et accompagner les (jeunes) ménages à réaliser des travaux d'amélioration dès lors qu'ils achètent dans l'ancien par la mise en place d'une prime à l'accession en complément de l'aide technique apportée dans les programmes de suivi-animation Anah et de la future maison de l'habitat ;
- Etudier l'opportunité d'expérimenter d'autres formes d'accession aidée.

Réalisation et perspectives

Une aide à l'accession a été instaurée en mars 2020. Il s'agissait d'un soutien financier à hauteur de 2 000€ pour l'accession d'une propriété de plus de 15 ans, en zone urbanisée, dans tout le périmètre CRCDT. Cette aide pouvait atteindre 3 500€ si la propriété était vacante depuis plus de deux ans à la date d'achat. L'aide à l'accession pouvait être accordée sans condition d'âge ou de ressources, à des fins d'occupation d'une résidence principale. En contrepartie, un programme de travaux minimum était obligatoire, reposant sur la réalisation préalable et imposée d'un diagnostic (visite accession).

Sur la période d'évaluation, seuls 6 ménages ont été accompagnés et seulement 2 d'entre eux ont bénéficié de la subvention de 2 000€. Aucun des projets n'a été engagé en véritable cœur de ville/bourg.

La prime pour l'acquisition de logements vacants de plus de 2 ans n'a pas été mobilisée.

La difficulté à mener cette action est due à :

- un manque de communication, de moyens et de temps pour déployer le dispositif ;
- la complexité du parcours de travaux aidés dans un contexte d'achat déjà tendu (calendrier / temps disponible des acheteurs pour réaliser les démarches).

L'arrêt du dispositif et des dépenses a été acté en 2022, avec une réflexion sur son remplacement par une prime sortie de vacance dans le cadre du nouveau PIG et de l'OPAH-RU. Cette prime a été instaurée en 2023.

Budget

Budget prévisionnel :

Suivi-animation : Cf. 6.1

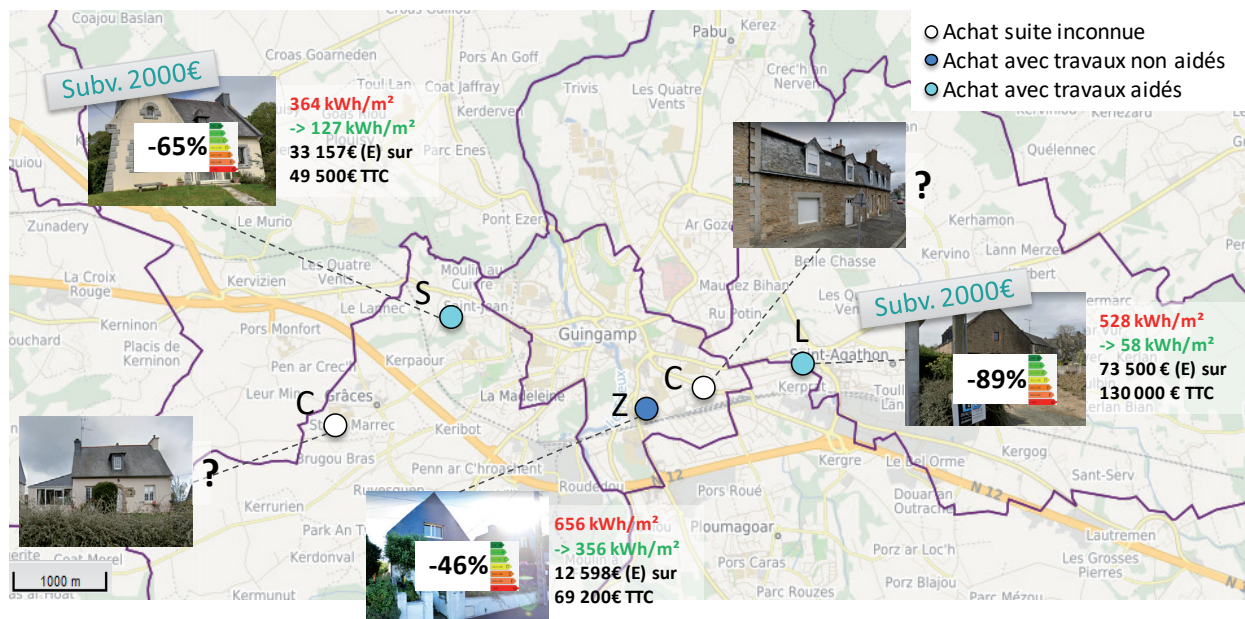
Aides aux accédants : 92 000 €/an + cumul possible PIG (Cf.6.1)

Budget engagé :

Suivi-animation : Cf. 6.1

Aides aux accédants : 1 333 €/an soit 4 000€ sur la période 2021-2023

Bilan de fin d'opération aide à l'accession à la propriété CRCDT



Action 10 – Expérimenter des solutions innovantes pour l’habitat de demain

Objectifs de l’action

- Accompagner les projets d’innovation sociale ou environnementale ;
- Communiquer sur les projets exemplaires et reproductibles.

Rappel du contenu de l’action

- Mettre en place un fonds de soutien aux projets innovants ou exemplaires sur le plan social ou environnemental, destiné aux porteurs de projets issus de la sphère privée (promoteurs, associations, coo-pératives). Pourront notamment élargir au dispositif les opérations identifiées dans le cadre d’appel à projets lancés par la collectivité ou les opérations repérées dans l’action 3 ;
- Communiquer sur les projets exemplaires.

Réalisation et perspectives

Aucun appel à projet destiné aux propriétaires (voir Action 2 et la mission « revitalisation » pour l’accompagnement des communes) n’a été lancé lors de ces 3 premières années de mise en œuvre du PLH. Le fonds de soutien associé n’a en conséquence pas été mobilisé.

L’Agglomération a cependant élaboré un projet d’aide à l’investissement pour les projets d’habitat inclusif, et pourrait finaliser celui-ci en lien avec le dispositif Aide à la Vie Partagée (AVP)¹⁵ du Conseil Départemental (perspective 2025).

Budget

Budget prévisionnel :

Aide aux projets exemplaires : 20 000 €/an

Budget engagé :

Aide aux projets exemplaires : 0 €/an



15. L’AVP est une prestation individuelle, versée par le Conseil départemental et destinée aux personnes en situation de handicap et aux personnes âgées de plus de 65 ans qui font le choix de vivre dans un habitat inclusif, pour financer leur projet de vie sociale et partagée.

Orientation 4 : Mieux répondre aux besoins spécifiques

Action 11 – Développer des solutions spécifiques pour les publics en difficulté potentielle

Objectifs de l'action

- Identifier les éventuelles difficultés d'accès au logement ou à l'hébergement ;
- Mettre en place des solutions si des risques particuliers existent.

Rappel du contenu de l'action

- Actualiser les différents diagnostics qui ont pu être menés à des échelles territoriales différentes de Guingamp-Paimpol Agglomération ;
- Développer l'information et les partenariats. L'Agglomération souhaite notamment proposer la création ou le renforcement des partenariats avec les acteurs susceptibles de favoriser l'hébergement des saisonniers et des travailleurs intérimaires. Le PLH vise par ailleurs une offre de logements à destination des jeunes élargie.

Réalisation et perspectives

L'actualisation des données relatives au parc social et à son occupation a été réalisée dans le cadre des travaux de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL). Les partenariats ont également été renforcés avec la création de cette dernière en juillet 2022.

L'Agglomération a lancé une série de réunions avec les acteurs de l'intermédiation locative et souhaite valoriser leur action au travers de son Point Info Habitat.

Elle a également participé à l'étude « Habiter Demain » sur le logement temporaire (approche plus large que le logement saisonnier) et souhaite capitaliser sur les conclusions de l'étude en vue de programmer du logement temporaire, et notamment saisonnier.

Elle finance ou valorise par ses actions de communication plusieurs dispositifs visant à faciliter l'accès au logement :

- **Le dispositif « Logez jeunesse »** de l'association Habitat Jeune en Trégor Argoat, est une aide concrète dans la recherche de logement et une aide à l'installation. L'association possède plusieurs logements meublés autonomes sur les territoires du Trégor et de l'Argoat pouvant correspondre à un jeune en recherche d'indépendance et de stabilité. Les loyers varient de 350€ à 590€.
- **Le dispositif « 1 toit 2 générations »**, relancé en 2024 par le Centre intercommunal d'action sociale (CIAS) de l'Agglomération. Ce dispositif de colocation intergénérationnelle permet de mettre en relation des jeunes âgés de 16 à 30 ans, en recherche de logement, avec des personnes de 60 ans et plus disposant d'une chambre. L'hébergé s'acquitte d'une contribution aux charges, qui oscille entre 100 € et 150 €, et accepte de rendre quelques menus services à son hébergeur. La colocation est encadrée par une convention et un suivi régulier de l'Association Départementale Information Jeunesse des Côtes-d'Armor (Adij 22).
- **Le dispositif « 1 toit un emploi »** est un dispositif d'aide à la création et à l'amélioration de logements/hébergements pour les travailleurs, à proximité des sites d'emploi. Ce dispositif, piloté par Avenir Jeune Ouest Côtes d'Armor (AJOCA), consiste à mettre en relation des propriétaires privés de résidences principales ou secondaires dans les communes exposées à une tension dans le logement, et des salariés saisonniers, en période d'essai ou en contrat à durée déterminée.

Budget

Budget prévisionnel :

Études et/ou communication sur des dispositifs : 10 000 € / an

Budget engagé :

Études et/ou communication sur des dispositifs : 0€ au titre du budget habitat (dépenses jeunesse : 38 800€/an pour HJTA, et autres dépenses relevant du budget CIAS ou hors période triennale pour le dispositif « 1 toit un emploi »)





Action 12 – Proposer des solutions diversifiées pour répondre à la pluralité des besoins et attentes des séniors et des personnes en situation de handicap

Objectif de l'action

- Favoriser l'adaptation de l'habitat à l'âge ou au handicap ;
- Développer les partenariats pour mieux répondre aux besoins d'adaptation du parc.

Rappel du contenu de l'action

- Accompagner techniquement et financièrement la mise en accessibilité du parc privé dans le cadre des programmes Anah ;
- Accompagner la mise en accessibilité des parties communes des immeubles collectifs privés ;
- Développer la sensibilisation et les partenariats.

Réalisation et perspectives

Dans le cadre des dispositifs opérationnels conventionnés avec l'Anah, 170 logements ont été adaptés lors de ces 3 premières années sur un objectif de 226, soit 75,2 % de l'objectif. A mi-parcours, les objectifs du PLH sont donc déjà en passe d'être atteints. Ces travaux sont financés à hauteur de 40,5 % (500 € Agglo et 3 266 € Anah/dossier). Ces coûts sont intégrés aux montants financiers de l'action 5 « Massifier l'amélioration du parc existant et optimiser sa performance énergétique » (PIG).

Les aides à la mise en accessibilité des immeubles collectifs n'ont pas été mobilisées. Cependant, la signature de l'OPAH-RU répond cet objectif. En effet Guingamp-Paimpol Agglomération prévoit la mise en place d'un financement pour les projets de **remise en accessibilité** des étages des immeubles à usage commerce/habitat (travaux et honoraires nécessaires

à la création d'un accès différencié). 10 projets seront financés dans le cadre de l'OPAH-RU avec une moyenne de 5 000 € / immeuble. De plus, la convention OPAH-RU prévoit pour la ville de Guingamp une prime à la création d'ascenseurs, à hauteur de 50 % des dépenses plafonnées à 10 000€ HT.

Des actions de sensibilisation ont pu être réalisées, notamment dans le cadre du marché avec l'opérateur de suivi-animation SOLIHA : 2 pièces de théâtre « Madame Reinette », faisant la promotion des actions du PIG sur le bien vieillir à domicile, se sont jouées à Paimpol et Guingamp en 2023 (cf. action 3).

L'Agglomération suit avec attention depuis 2022 le sujet de l'habitat inclusif. 2 porteurs de projet d'habitat inclusif ont été en particulier rencontrés : Gwitibunan (personnes en situation de handicap) et Ker Village (personnes âgées), afin de favoriser la création de logements sur le territoire. Des communes ont également fait part de leur intérêt pour de tels projets. Un projet de soutien financier aux projets a été établi en 2023, et pourrait être mis en œuvre courant 2025.

Budget

Budget prévisionnel :

Planification, suivi et coordination : régie

Aide à l'investissement Habitat inclusif : 0 €/an

Aides à la mise en accessibilité en collectif : 40 000 €/an

Mise en place d'événements : 10 000 €/an

Budget engagé :

Aides à la mise en accessibilité en collectif : 0 €/an

Aide à l'investissement Habitat inclusif : 0 € prévu par le PLH mais un budget de 30 000€/an sera potentiellement prévu à compter de 2025

Mise en place d'événements : régie

Action 13 – Répondre aux besoins des personnes en grande précarité

Action 13.1 – Soutenir la production en PLAI-A

Objectif de l'action

- Proposer une solution d'habitat spécifique adapté (PLAI-A) aux plus fragiles

Rappel du contenu de l'action

Le PLH prévoit la production de 6 PLAI-A sur la durée du programme. Ces logements peuvent bénéficier des aides au logement social allouées par l'Agglomération (bonus de financement de 1 000 € par rapport au PLAI soit 3 500 € / logement).

Réalisation et perspectives

Aucun PLAI-A n'a été réalisé pendant ces 3 premières années, mais 5 logements sont programmés pour 2024. L'Agglomération prévoit de conventionner avec les bailleurs sociaux afin d'atteindre l'objectif fixé par le PLH sur la seconde période de celui-ci.

Budget

Budget prévisionnel :

Aide aux travaux et à la production : cf. actions 8.1 et 8.2 (financement du logement social)

Budget engagé :

Aide aux travaux et à la production : cf. actions 8.1 et 8.2 (financement du logement social)

Action 13.2 – Développer des solutions d'hébergement

Objectif de l'action

- Améliorer les solutions d'hébergement et d'insertion pour les personnes en grande précarité ;
- Accompagner les ménages en difficulté dans leurs parcours résidentiels.

Rappel du contenu de l'action

- Mieux connaître et mieux coordonner pour permettre d'apporter une réponse plus adaptée ;
- Expérimenter l'intermédiation locative.

Réalisation et perspectives

L'Agglomération n'apporte pas d'aide directe au développement des structures d'hébergement (d'urgence et d'insertion). Les solutions d'hébergement n'ont pas été développées lors des 3 premières années de ce PLH.

Les travaux de la **Conférence Intercommunale du Logement** réalisée en 2022 et 2023 sur la définition de la politique d'attribution et de gestion de la demande locative sociale ont permis de compléter cette connaissance et de renforcer les partenariats. Il est intéressant de noter en particulier que la tension dans le parc

social embolise les sorties de structures d'hébergement et accroît la tension sur l'offre d'hébergement : des ménages prêts à sortir restent plus longtemps en structure.

L'Agglomération pourrait par ailleurs rejoindre le dispositif « **Un Chez soi d'abord** ».

L'intermédiation locative (IML) n'a pas été un levier suffisamment valorisé pour développer l'offre à destination des ménages fragiles. Des exemples sont portés néanmoins par l'AIVS (AMISEP) et par SOLIHA AIS, mais les efforts de l'Agglomération pour développer cette offre sont à poursuivre et à renforcer. L'Agglomération a notamment lancé une série de réunions avec les acteurs de l'intermédiation locative et souhaite valoriser leurs actions grâce à son Point Info Habitat (lancement en 2024).

Budget

Budget prévisionnel :

Planification, suivi et coordination : en régie
Expérimentation IML : 15 000 €/an

Budget engagé :

Planification, suivi et coordination : en régie
Expérimentation IML : 0 €/an
Financement de solutions d'hébergement via l'AMISEP : 6 500 €/an

« Un chez soi d'abord » en phase d'expérimentation dans les territoires ruraux des Côtes d'Armor

L'objectif du dispositif « Un chez soi d'abord » est de proposer une solution de logement aux personnes sans-abri les plus vulnérables, présentant des troubles psychotiques, échappant aux dispositifs classiques et de les accompagner dans leur parcours de rétablissement en santé. L'accès au dispositif n'est pas soumis à des conditions préalables de traitement ou d'abstinence de consommation de substances psychoactives. La condition principale est simplement la volonté, de la personne demandeuse, d'intégrer le dispositif et de bénéficier de l'accompagnement proposé.

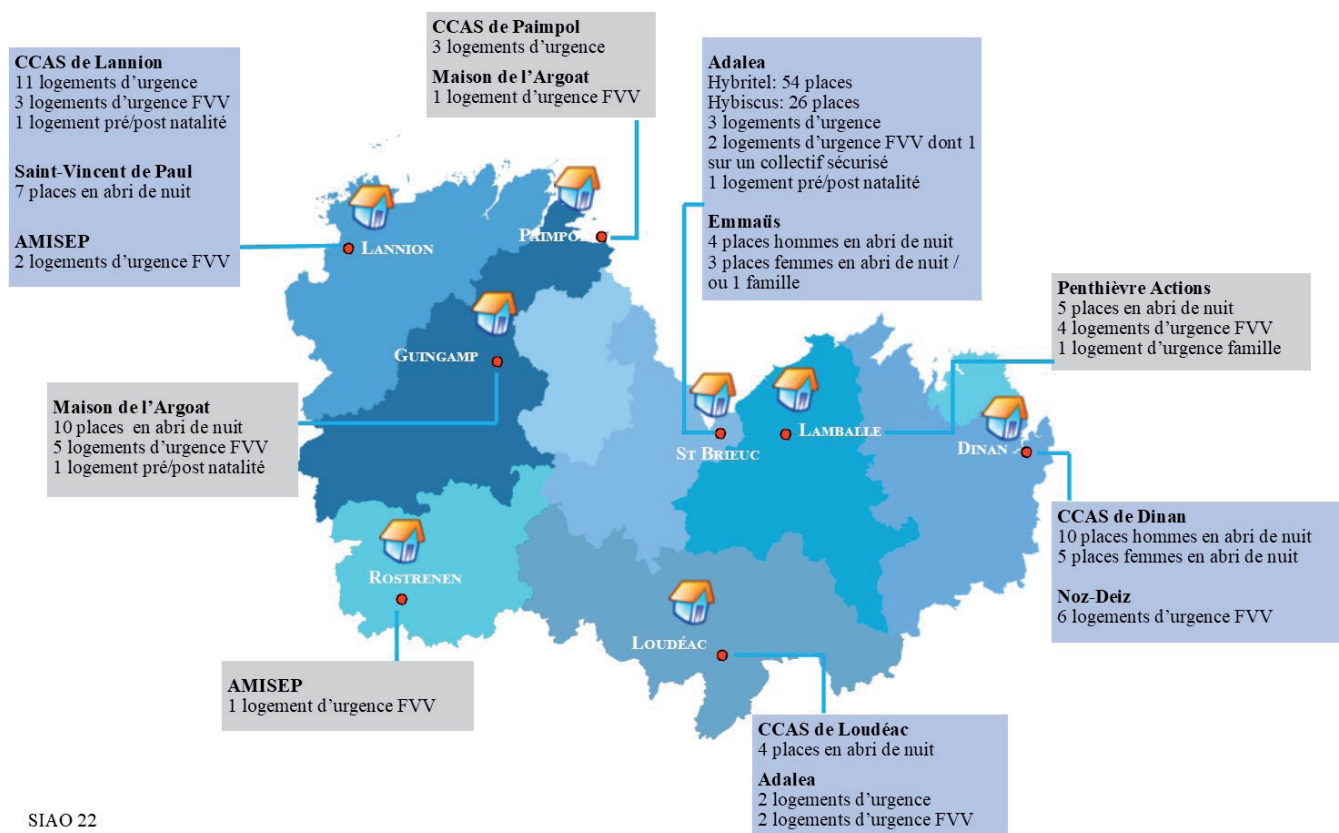
Depuis 2021, le SIAO 22 coordonne avec l'association AMISEP, l'expérimentation en milieu rural du dispositif « Un Chez-soi d'abord » en partenariat avec les acteurs de la santé mentale, du social, du médico-social.

Sont ainsi réunis : Adalea, Adapei Les Nouelles 22, AMISEP, Association Addictions France, l'Association Hospitalière de Bretagne, la Fondation Bon Sauveur, la Fondation Saint Jean de Dieu.

À ce jour, 12 personnes ont intégré le dispositif expérimental et sont accompagnées par une équipe pluridisciplinaire (travailleurs pairs, infirmiers, travailleurs sociaux, etc.).

Source : programme-livret-JRSP-vf.pdf (federationsolidarite.org)

Hébergements d'urgence sur le département des Côtes d'Armor (hors plan hiver et hôtels)



Action 13.3 – Participer au Fonds Solidarité Logement

Objectif de l'action

Participer à l'accès et au maintien dans le logement des plus fragiles

Rappel du contenu de l'action

- Contribuer chaque année au Fonds Solidarité Logement (FSL). Le Conseil Départemental attribue des aides aux publics fragiles dans le cadre du Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL). Ces aides favorisent l'accès au logement ainsi que le maintien dans les lieux pour les ménages en difficulté.

Réalisation et perspectives

2 873 ménages de Guingamp-Paimpol Agglomération ont bénéficié d'une aide du FSL sur la période 2021-2023 :

- 689 dossiers en « Accès » ;
- 167 dossiers en « Maintien » ;
- 2017 dossiers en « Énergie/assurances ».

L'évolution du nombre de dossiers est orientée à la baisse sur ces 3 années, surtout en ce qui concerne le financement des dossiers « énergie/assurances ». Néanmoins, cette évolution est à analyser avec prudence, en raison de l'évolution des conditions d'octroi (modifications du règlement intérieur).

Budget

Budget prévisionnel :

42 000 €/an (évolutions selon base DGF)

Budget engagé :

41 104 €/an



Action 14 – Répondre aux besoins des gens du voyage

Objectif de l'action

- Respecter les engagements du schéma départemental d'accueil des gens du voyage (2019-2025) ;
- Mieux identifier et répondre aux besoins d'habitat adapté.

Rappel du contenu de l'action

Guingamp-Paimpol Agglomération s'est engagée sur la durée du PLH à :

- Suivre les besoins sur le territoire ;
- Renforcer l'aire permanente d'accueil de Ploumagoar - qui comporte 20 places - avec la création de 10 places supplémentaires ;
- Engager des réflexions sur les aires d'accueil de groupes familiaux à Callac et sur la couronne Guingamp-paise ;
- Créer un terrain familial locatif pour un maximum de 6 caravanes ;
- Inscrire une offre adaptée dans le PLUi en cours d'élaboration.

Réalisation et perspectives

L'Agglomération s'est mobilisée pour mener les travaux de construction de la **nouvelle aire d'accueil des gens du voyage sur un terrain adjacent dans la commune de Ploumagoar**. La nouvelle aire comporte les 20 places de l'aire déconstruite, ainsi que 10 places supplémentaires pour répondre aux nouvelles obligations de Ploumagoar (population de plus de 5 000 habitants), soit un total de **30 places d'accueil**. Les travaux de construction ont débuté en novembre 2023 pour une livraison à l'été 2024. Le coût de l'aire d'accueil est 1.79 M€ dont 845 046€ à la charge de l'Agglomération.

Le Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage a prescrit 2 terrains temporaires : l'un sur le secteur Paimpolais à Plouézec, le second sur le secteur Guingampais à Plouisy. Ces deux terrains temporaires offrent un aménagement d'aires de moyenne capacité permettant d'accueillir des groupes familiaux pour les périodes estivales (entre le 1er juin et le 30 septembre), en plus du terrain de Callac ouvert à la même période.

Une modification du schéma est intervenue le 16 décembre 2021. Il n'y a plus d'obligation de réaliser les places d'accueil supplémentaires mais en revanche,

l'Agglomération est tenue de réaliser 2 terrains familiaux supplémentaires de 6 places en plus de celui déjà prévu par le schéma (évolution de 6 à 18 places).

En 2021, l'Agglomération a également fait l'acquisition d'une maison en vue de la construction de **3 terrains familiaux** locatifs sur la commune de Saint-Agathon. Cette opération a fait l'objet d'une subvention de 378 000€ par la Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement (DIHAL). En 2023, les travaux préparatoires à la réalisation de ces terrains familiaux locatifs ont été engagés. Le permis a été déposé et est en cours d'instruction. La livraison est prévue pour décembre 2025.

Budget

Hors budget PLH



Orientation 5 : Définir et asseoir le rôle et le positionnement de l'Agglomération comme pilote et fédérateur des interventions habitat

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

Objectifs de l'action

- Assurer techniquement la mise en œuvre de la politique de l'habitat ;
- Développer une approche projet.

Rappel du contenu de l'action

- Être en capacité d'assurer la mise en œuvre du programme d'action (actions de coordination, suivi des dispositifs et actions, développement et renforcement des partenariats, lien avec les autres politiques communautaires, mise en place de l'observatoire de l'habitat et du foncier...);
- Anticiper les mutations liées à la montée en compétence de l'Agglomération :
 - Mise en place d'une conférence intercommunale du logement (CIL),
 - Création d'un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGD),
 - Suivi des conventions d'utilité sociale (CUS),
 - Enquêtes sur l'occupation du parc social (OPS),
 - Développer une Maison de l'Energie et de l'Habitat.

Réalisation et perspectives

La gouvernance du PLH s'organise progressivement autour de différentes instances décisionnelles :

- Le Comité de pilotage du PIG (bilan annuel et perspectives, année 2017 et suivantes) ;
- La Commission Aménagement et Revitalisation du territoire - instance interne portant avis sur les actions et projet d'habitat avant bureau communautaire ou conseil communautaire (2017 et suivantes) ;
- La Conférence Intercommunale du Logement (CIL) (2023 et suivantes) ;
- Le Comité de pilotage ORT (2023 et suivantes) ;
- Le Comité de pilotage OPAH-RU (2023 et suivantes) ;
- Le Comité de pilotage MHRE (2023-2024, étude de préfiguration « Maison de l'habitat ») ;
- Le Comité local de lutte contre l'habitat indigne (avant fin 2024 et suivantes) ;
- La Réunion annuelle avec l'EPF (suivi des conventions opérationnelles, 2017 et suivantes) ;
- Le Comité de pilotage des Compagnons bâtisseurs (bilan annuel et perspectives, 2018 et suivantes) ;
- Les Revues de projet Guingamp Habitat (2023 et suivantes).

Un **état d'avancement de la mise en œuvre des actions du PLH** a été effectué régulièrement dans le cadre des instances communautaires. Il n'y pas eu en revanche

de délibérations spécifiques sur l'état d'avancement du programme.

Conformément aux obligations réglementaires, une **Conférence Intercommunale du Logement (CIL)** a été installée en 2022 pour piloter la définition et le suivi de la **politique de gestion de la demande et des attributions de logements sociaux**. La première instance de la CIL s'est tenue le 27 juin 2023, deux autres réunions plénières et deux ateliers partenariaux se sont tenus en 2023. La stratégie d'attribution, formalisée dans la convention intercommunale d'attribution (CIA), a été validée en CIL le 26 juin 2024. Ces travaux ont permis de consolider les partenariats sur le volet « social » du PLH.

L'Agglomération s'engage désormais dans la mise en place d'un **Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGDID)** qui définit les orientations et les actions destinées à simplifier les démarches des demandeurs et renforcer leur information. Dans ce cadre, l'EPCL définit, le principe et les modalités de mise en œuvre d'un **système de cotation de la demande**. Une délibération fixant l'élaboration du PPGDID s'est tenue au 1^{er} semestre 2024.

L'agglomération a également organisé diverses rencontres avec les acteurs de son territoire :

- Rencontre des bailleurs sociaux (2021, présentation des aides communautaires au logement social / FIFE)
- Rencontre des acteurs de l'intermédiation locative (mai 2023)
- Rencontre des établissements bancaires, notaires, agences immobilière (étude Maison de l'habitat, 2023)
- Rencontre des artisans, entreprises du bâtiment (étude Maison de l'habitat, 2023)
- Rencontre avec les Maisons France Service (étude Maison de l'habitat, 2023)
- Réunions régulières en mairies (projet communal d'habitat ou de revitalisation, portages fonciers, etc.)
- Les Cafés de la revitalisation (2022, 2023)
- Réunions avec les financeurs (DDTM, Banque des territoires, Action Logement, CR, CD22, ...)

Par ailleurs, le partenariat avec d'autres acteurs publics se poursuit sur différentes thématiques et dossiers concernés par le PLH :

- Participation aux comités de pilotage ou technique SIAO, PDALHPD, PDLHI
- Participation aux réunions ARO HLM, CREHA Ouest
- Participation aux réunions Club Décentralisation & Habitat, CRHH
- Participation aux réunions Conseil régional
- Participation aux journées d'échange et aux études DEPS Habitat / Habiter demain (étude sur le logement temporaire)
- Participation au comité de pilotage OFS (CD22)

Pour assurer la mise en œuvre des actions du PLH, l'équipe habitat a été renforcée en 2022 avec le **recrutement d'une chargée de projet**, soit un équivalent temps plein dédié à l'habitat, pour assurer le suivi des projets communaux et notamment l'OPAH-RU. De plus, en 2023, la coordinatrice de la mission « Revitalisation » est devenue

chefe des services respectifs en charge de l'habitat et des mobilités, venant ainsi compléter l'équipe Habitat, avec l'apport d'un plus de la moitié d'un équivalent temps plein dédié à l'habitat et au logement.

Enfin, la mise en œuvre du PLH est évaluée grâce à l'accompagnement de l'ADEUPa sur des thématiques précises (logements vacants en 2022, étude urbaine de Paimpol, CIL, ...) et à la rédaction de ce document de bilan.

Budget

Budget prévisionnel :

Un, puis deux équivalents temps plein (ETP) : 100 000 €/an (50 000 €/an et par ETP)

Budget engagé :

75 000 €/an pour 1,5 ETP



Action 16 – Poursuivre l'observation des évolutions du marché local et du contexte général

Objectifs de l'action

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

Rappel du contenu de l'action

- Renforcer l'observation et le suivi ;
- Centraliser et diffuser l'information « habitat » et améliorer la connaissance des actions engagées.

Réalisation et perspectives

Observation et suivi

L'Agglomération dispose de compétences en interne (services Habitat, Urbanisme, SIG, ...) en mesure d'exploiter de la donnée statistique et cartographique mais les moyens humains pouvant y être dédiés restent limités pour tenir et mettre à jour un observatoire de l'habitat et du foncier véritablement exhaustif et annuellement mis à jour.

L'Agglomération est engagée dans une démarche de sobriété foncière nécessitant une meilleure connaissance du tissu urbain et des gisements fonciers : via son PLUi et, au plan opérationnel, par les actions de renouvellement urbain et de revitalisation qu'elle mène. Les études menées dans le cadre de l'appel à projet « Petites Villes de Demain » ont par exemple conduit l'Agglomération et les communes lauréates (Bégard, Callac, Guingamp et Paimpol) à développer des référentiels fonciers et une stratégie urbaine intéressante, qui appellent à une capitalisation au profit de l'ensemble des communes du territoire.

En raison de ces besoins complémentaires, l'observation des évolutions du parc et des données socio-économiques s'est renforcée avec la mise à disposition de données et d'études réalisées par l'ADEUPa Brest-Bretagne, dans le cadre d'une convention de partenariat.

La structuration de l'observatoire de l'habitat et du foncier autour d'un référentiel foncier, va se poursuivre en 2024 et 2025 en lien avec l'ADEUPa et l'ensemble des acteurs de l'habitat et du logement. Le Mode d'Occupation des Sols (MOS) mis en place par l'ADEUPa constitue une première réponse aux besoins d'observation foncière de la collectivité.

Par ailleurs, l'Agglomération poursuit son partenariat avec le CREHA Ouest concernant l'utilisation du fichier de la demande locative sociale (FDLS), à l'appui de sa politique d'attribution du logement social, et de programmation d'une offre territorialisée.

Communication

Des actions de communication et d'information ont été menées dès l'approbation du PLH auprès des communes, des acteurs de l'habitat et des habitants. Différents supports de communication sont utilisés : publication d'informations sur Internet (site internet de l'Agglo, Facebook, ...), par voie de presse (ex : Hebdo spécial habitat en 2021, promotion du PIG), ainsi que les contributions annuelles au magazine de l'Agglomération. Un guide des aides devrait être plus largement communiqué : les acteurs de l'habitat et du logement, les communes, et d'autres partenaires indiquent régulièrement trouver que la communication de l'Agglomération ne met pas assez en valeur les actions menées au titre du PLH et notamment les aides techniques et financières proposées aux habitants du territoire en matière d'amélioration de l'habitat.

Le Point Info Habitat constitue désormais une opportunité nouvelle en ce sens : le projet de Pacte Territorial France Renov' (nouveau programme d'intérêt général sur la période 2025-2029) s'inscrit dans la continuité des dispositifs que l'Agglomération a signés avec l'Anah, avec toutefois la perspective de mener davantage d'actions « d'aller vers » consistant à améliorer le repérage des publics fragiles, notamment en matière de précarité énergétique ou de logement insalubre. Les besoins d'accompagnement de ces publics sont réels et dépassent le champ de l'habitat et du logement. Il importe que la communication de l'Agglomération soit renforcée en particulier auprès de ces publics, et surtout durablement relayée.

Budget

Budget prévisionnel :

Observation-suivi : 5 000 €/an

Communication : 12 000 €/an

Budget engagé :

Observation-suivi : 32 940€/an
(partenariats CREHA et ADEUPa)

Communication : 1 800 €/an



Bilan financier

ACTION		Budget annuel prévu au PLH	Dépenses annuelles réelles	Remarque / précision	Taux de réalisation annuel	
ORIENTATION 1 : Maintenir un rythme volontariste de production de logements respectueux des équilibres et des res-sources du territoire						
1	Produire une offre suffisante et assurer un équilibre territorial	Action "chapeau" : cf. orientations 2,3,4,5			/	
2	Favoriser et accompagner le renouvellement urbain	1.1	90 000 €	102 523 €	Études : 37 110€/an FIFE : 64 813€/an	
		1.2				
3	Favoriser la qualité des opérations d'habitat	/	7 348 €	CAUE : 7 348€/an	/	
Total Orientation 1		90 000 €	109 871 €	109 871 €	122 %	
ORIENTATION 2 : Mobiliser le parc existant comme levier de réponse aux besoins en logements et d'attractivité des centralités						
4	Reconquérir le parc structurellement vacant	Cf. actions 5, 6 et 8			/	
5	Massifier l'amélioration du parc existant et optimiser sa performance énergétique	5.1	Cf.action 6.1		72,8 %	
		5.2	15 000 €	10 945 €	ADIL : 10 845€/an DEPS Habitat : 100€/an	73,0 %
		5.3	Action dédiée au logement social : cf. action 8.2			/
6	Mobiliser des dispositifs opérationnels innovants en faveur de la reconquête du parc privé	6.1	280 000 €	166 758 €	Diagnostics	
			225 000 €	112 558 €	Aides aux travaux toutefois : cf.action 5.1	
		6.2	0 €	8 000 €	Mission revitalisation	
		Action dédiée au logement social : cf.action 6.1				
7	Lutter contre l'habitat indigne et indécent (LHII)	18 000 €	23 800 €	Auto-réhabilitation accompagnée (Compagnons bâtisseurs)	132,2 %	
Total Orientation 2		663 000 €	314 061 €	314 061 €	47 %	
ORIENTATION 3 : Diversifier l'offre de logements pour l'adapter aux besoins des ménages et aux évolutions sociétales						
8	Encourager la mixité sociale via le développement d'une offre locative diversifiée sur le territoire	8.1	330 000 €	296 337 €	Aides de droit commun hors FIFE	90 %
		8.2	200 000 €	0 €	Kernoa (2025)	0 %
			80 000 €	24 833 €	Autres projets de RU	31 %
9	Accompagner l'accession abordable	92 000 €	1 333 €	Aide CRCDT échue. Prime sortie de vacance Pacte territorial et OPAH-RU (2025)	1,4 %	
10	Expérimenter des solutions innovantes pour l'habitat de demain	20 000 €	0 €	habitat inclusif - projet 2025	0 %	
Total Orientation 3		722 000 €	322 503 €	322 503 €	45 %	
ORIENTATION 4 : Mieux répondre aux besoins spécifiques						
11	Développer des solutions spécifiques pour les publics en difficulté potentielle	10 000 €	0 €	Étude sur le logement temporaire menée par DEPS Habitat	0 %	
12	Proposer des solutions diversifiées pour répondre à la pluralité des besoins et attentes des seniors et des personnes en situation de handicap	50 000 €	0 €	Aides aux travaux toutefois :	0 %	
13	Répondre aux besoins des personnes en grande précarité	1	0 €	0 €	PLAI-A	/
		2	15 000 €	6 500 €	AMISEP	43 %
		3	42 000 €	41 104 €	FSL	98 %
14	Répondre aux besoins des gens du voyage	Hors budget PLH			/	
Total Orientation 4		117 000 €	47 604 €	47 604 €	41 %	

ORIENTATION 5 : Définir et asseoir le rôle et le positionnement de l'Agglo comme pilote et fédérateur des intervention habitat					
15	Mettre en œuvre la politique de l'habitat et la stratégie de gestion de la demande et des attributions du logement social	100 000 €	75 000 €	1,5 ETP pour 2 ETP supplémentaires visés par le PLH	75 %
16	Poursuivre l'observation des évolutions du marché local et du contexte général	5 000 €	1 800 €	Communication (80% érgie)	36 %
		12 000 €	32 939 €	Observatoire et AMO : CREHA, ADEUPa	274 %
Total Orientation 5		117 000 €	109 739 €	109 739 €	94 %
Total général		1 709 000 €	903 778 €	903 778 €	53 %

Glossaire

ADIL : Agence départementale pour l'information sur le logement

Adij22 : Association départementale information jeunesse des Côtes d'Armor

AIVS : Agence immobilière à vocation sociale

Anah : Agence nationale de l'amélioration de l'habitat

ARA : Auto-réhabilitation accompagnée

AVP : Aide à la vie partagée

CAH : Côtes d'Armor Habitat

CAUE : Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement

CCAS : Centre communal d'action sociale

CCH : Code de la construction et de l'habitat

CGI : Code général des impôts

CIA : Convention intercommunale d'attribution

CIAS : Centre intercommunal d'action sociale

CIL : Conférence intercommunale du logement

CRCDT : Convention de revitalisation du centre et de développement du territoire

CRHH : Comité régional de l'hébergement et de l'habitat

CUS : Convention d'utilité sociale

DALO : Droit au logement opposable

DDTM : Direction départementale des territoires et de la mer

DOO : Document d'orientations et d'objectifs

DPE : Diagnostic de performance énergétique

DVF : Demandes de valeurs foncières

ELAN (loi) : Loi sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique

EPCI : Établissement public de coopération intercommunale

EPF : Établissement public foncier

FDLS : Fichier de la demande locative sociale

FIFE : Fonds d'intervention foncière exceptionnel

FSL : Fonds de solidarité pour le logement

HLM : Habitation à loyer modéré

IML : Intermédiation locative

LF : Loi de finances

LLS : Logement locatif social

LV : Logement vacant

Insee : Institut national de la statistique et des études économiques.

LHI : Lutte contre l'habitat indigne

LLS : Logements locatifs sociaux

LOVAC : Base de données recensant les logements vacants au sens fiscal

OFS : Organisme de foncier solidaire

MHRE : Maison de l'habitat et de la rénovation énergétique

MOI : Maîtrise d'ouvrage d'insertion

MOS : Mode d'occupation du sol

OPAH-RU : Opération programmée d'amélioration de l'habitat - renouvellement urbain

OPS : Occupation du parc social (enquête)

ORI : Opération de restauration immobilière

ORT : Opération de revitalisation du territoire

PADD : Plan d'aménagement et de développement durables

PDALHPD : Plan départemental d'action pour l'hébergement et le logement des personnes défavorisées

PDLHI : Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne

PIG : Projet d'Intérêt Général

PLAI : Prêt locatif aidé d'insertion

PLAI-A : Prêt locatif aidé d'insertion adapté

PLAI-O : Prêt locatif aidé d'insertion ordinaire

PLH : Programme local de l'habitat

PLS : Prêt locatif social

PLUi : Plan Local d'urbanisme intercommunal

PLUS : Prêt locatif à usage social

PPGDID : Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des de-mandeurs

PSLA : Prêt social de location-accession

PVD : Petites villes de demain

PTZ : Prêt à taux zéro

QPV : Quartiers prioritaires de la politique de la ville.

RHI-THIRORI : Résorption de l'habitat insalubre - Traitement de l'habitat insalubre remédiable ou dange-reux

RP : Résidence principale

RS : Résidence secondaire

RU : Renouvellement urbain

SARE : Service d'accompagnement à la rénovation énergétique

SCoT : Schéma de cohérence territoriale

SDAGV : Schéma départemental d'accueil des gens du voyage

SIAO22 : Service intégré d'accueil et d'orientation

SLIME : Service local d'intervention pour la maîtrise de l'énergie

SRADDET : Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires

SRU : Loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain

TLV : Taxe sur les logements vacants

THLV : Taxe d'habitation sur les logements vacants

THRS : Taxe d'habitation sur les résidences secondaires

ZAN : Zéro artificialisation nette

**PROGRAMME LOCAL
DE L'HABITAT 2021-2026**

Direction de la publication
Yves Cléach

Rédaction
Anne Ferec
Emma Kara-Terki
Romaric Moyon

Cartographies
Julie Bargain
Romaric Moyon

Maquette et mise en page
Jeanne Lefer

Photographies
Adeupa, sauf mention contraire

Contact
contact@adeupa-brest.fr

Dépôt légal
1^{er} trimestre 2025

Référence
25-065



AGENCE D'URBANISME DE BREST • BRETAGNE
18 rue Jean Jaurès - 29200 BREST
Tél. 02 98 33 51 71

www.adeupa-brest.fr



LICENCE OUVERTE
OPEN LICENCE