

Envoyé en préfecture le 23/12/2020

Reçu en préfecture le 23/12/2020

Affiché le

ID : 022-200067981-20201215-DEL202012349-DE



**Projet de**  
**PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT**  
**2020-2025**  
**Guingamp-Paimpol Agglomération**

**▶ Document d'orientations**

Adoption du PLH, Conseil communautaire du 15 décembre 2020



Au titre de son programme partenarial, l'ADEUPa Brest-Bretagne a accompagné Guingamp-Paimpol Agglomération dans sa démarche d'élaboration du présent PLH 2020 - 2025



## SOMMAIRE

<b>Orientation 1 : Maintenir un rythme volontariste de production de logements respectueux des équilibres et des ressources du territoire .....</b>	<b>4</b>
<b>Orientation 2 : Mobiliser le parc existant comme levier de réponse aux besoins en logements et d'attractivité des centralités .....</b>	<b>5</b>
<b>Orientation 3 : Diversifier l'offre de logements pour l'adapter aux besoins des ménages et aux évolutions sociétales .....</b>	<b>6</b>
<b>Orientation 4 : Mieux répondre aux besoins spécifiques.....</b>	<b>6</b>
<b>Orientation 5 : Définir et asseoir le rôle et le positionnement de Guingamp-Paimpol Agglomération comme pilote et fédérateur des interventions habitat.....</b>	<b>7</b>

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

Guingamp-Paimpol Agglomération a connu une dynamique démographique fluctuante ces dernières années, positive entre 1999 et 2010, en baisse ensuite jusqu'en 2015 et semblant se stabiliser depuis. Le desserrement des ménages se poursuit sur l'Agglomération. Toutefois, le territoire communautaire est vaste et la situation est en réalité contrastée, notamment entre les communes localisées autour de Guingamp et celles situées au sud du territoire.

Dans ce contexte, les élus communautaires entendent favoriser l'attractivité de leur territoire en accompagnant le vieillissement de la population et en accueillant de nouveaux ménages, tout en préservant les équilibres territoriaux.

### Produire une offre suffisante et assurer un équilibre territorial

Le SCoT du Pays de Guingamp retient une ambition de croissance démographique de + 0,3 % par an pour Guingamp-Paimpol Agglomération. Cette croissance correspond à l'objectif d'observer une augmentation annuelle moyenne de 315 résidences principales.

Le territoire est structuré par la présence de 2 polarités principales (Guingamp, Paimpol et leur couronnes respectives), d'une quinzaine de polarités relais et d'un archipel de communes plus modestes dont la répartition sur le territoire, garante de son attractivité et de son caractère rural, doit être préservée. Guingamp-Paimpol Agglomération entend répartir la nouvelle offre en tenant compte de cette structuration du territoire.

### Favoriser et accompagner le renouvellement urbain

L'engagement de Guingamp-Paimpol Agglomération en faveur d'un développement respectueux des équilibres et des ressources du territoire implique une politique de l'habitat qui favorise le renouvellement urbain et la reconquête des centralités. Les élus entendent mettre en place différents outils pour porter les opérations d'habitat réalisées dans les zones déjà urbanisées et dans les centres-bourgs et centres-villes. Ces outils permettront d'atteindre les ambitions en matière de densité et de consommation foncière inscrites dans le PLUi dont l'élaboration est en cours.

### Favoriser la qualité des opérations d'habitat

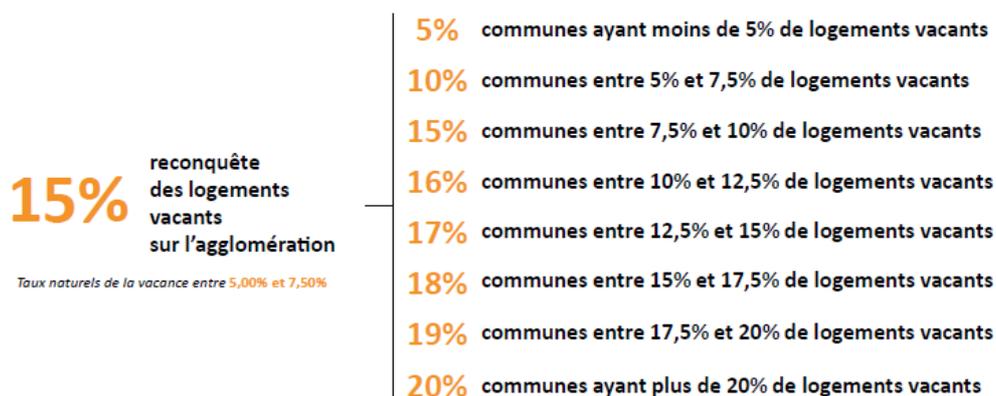
La qualité des opérations d'habitat permettra de respecter un développement harmonieux du territoire. La diversité des formes urbaines sera encouragée pour répondre aux objectifs d'économie d'espace, de réponse aux besoins de petits ménages toujours plus nombreux et donc de réduction de la part de l'individuel pur dans la production neuve.

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

Guingamp-Paimpol Agglomération fait de la mise en valeur du parc existant un des enjeux majeurs de ce PLH. Les actions qui y concourent permettront tout à la fois d'améliorer la qualité de vie des habitants, de valoriser un patrimoine bâti identitaire souvent sous-utilisé et parfois en voie de dégradation, et plus généralement de favoriser la revitalisation des centres-villes et des centres-bourgs.

### Encourager la résorption de la vacance

Conscients que la vacance des logements est en augmentation sur le territoire, Guingamp-Paimpol Agglomération a affirmé une volonté très forte de mobilisation du parc existant. Ainsi, le nombre de résidences principales tel qu'il est décrit dans l'orientation 1 doit atteindre presque 40% de l'objectif d'augmentation du nombre de résidences principales. Ce chiffre s'appuie le principe de remettre sur le marché 15 % des logements vacants recensés sur le territoire. Cet objectif ambitieux, pondéré à l'échelle communale en fonction du taux de logement vacants recensés en 2015 sur les communes, aboutit à la répartition territoriale suivante :



\* Nombre de constructions neuves = Nombre de résidences principales - nombre de logements vacants en 2015 x effort de reconquête des logements vacants

### Améliorer le parc existant

L'offre de logements relève pour l'essentiel du parc privé sur le territoire. Ancien, il a pu faire l'objet de travaux, notamment dans le cadre des programmes d'amélioration de l'habitat communautaires. Toutefois, une partie du parc nécessite encore des interventions, surtout dans un double objectif de diminution de la vacance et de préservation du cadre de vie. Dès lors, Guingamp-Paimpol Agglomération entend poursuivre et renforcer les dispositifs incitatifs (aides aux travaux) pouvant être menés, mais aussi s'engager dans des outils alternatifs et complémentaires, si besoin au moyen de procédures coercitives quand elles s'imposent au vu de la difficulté des opérations.

Concernant le parc public, Guingamp-Paimpol Agglomération souhaite également favoriser son amélioration, notamment au plan énergétique. Au-delà de prévoir un soutien financier pour ces opérations visant à pérenniser le parc et son occupation, les opérations d'acquisition-amélioration seront également fortement encouragées, permettant ainsi de remettre sur le marché des logement

vacants en permettant aux opérateurs sociaux de créer un logement social à partir de l'existant, notamment en centre-ville ou centre-bourg.

La lutte contre l'habitat indigne est une des autres priorités du PLH et des actions dédiées sont inscrites afin de repérer ce parc et de proposer des solutions adaptées.

## Faire connaître la politique de l'habitat, développer l'information auprès des usagers

Guingamp-Paimpol Agglomération a décidé de mettre en œuvre une politique de l'habitat ambitieuse. À cette fin, différents dispositifs déjà à l'œuvre sur le territoire seront prolongés, voire élargis, et d'autres seront créés. La connaissance des dispositifs et de leurs synergies est importante pour que leur efficacité soit optimale. Dès lors, la création d'une offre groupée de services d'information, de conseil et d'accompagnement autour de la rénovation et plus généralement de l'habitat, sera étudiée. Parmi les objectifs attendus, il s'agira de faciliter et d'améliorer les parcours de travaux, et de pouvoir à terme proposer un accueil et un accompagnement individualisé. Les partenaires et les professionnels de l'habitat et de la rénovation seront mobilisés afin de contribuer à la création d'une telle offre de services.

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

Guingamp-Paimpol Agglomération poursuit l'objectif de permettre un accès au logement pour l'ensemble des publics. Ils veulent apporter une réponse adéquate en matière d'offre locative sociale, mais également de possibilité de réaliser un parcours résidentiel sur le territoire communautaire.

### Développer et diversifier l'offre locative sociale

La réponse à la demande locative sociale est globalement adaptée sur le territoire en termes quantitatifs. Les élus souhaitent préserver cet équilibre en maintenant le taux de 10,5 % de logements HLM au sein du parc de résidences principales. La production sera privilégiée dans les centralités afin que les usagers soient au plus près des services et des aménités.

Les bailleurs sociaux seront également mobilisés dans la reconquête des centres par leur implication dans des opérations portant sur le parc existant, soit en acquisition/amélioration, soit en démolition/reconstruction. Ces deux modes de développement ayant un impact important en matière de coût de sortie des opérations, les élus apporteront un soutien ciblé et significatif à ces opérations. Au-delà du parc public, le parc privé bénéficiera de subventions dans le cadre de ce nouveau PLH, grâce à un nouveau dispositif visant à soutenir l'accession dans l'ancien pour des ménages sous conditions de ressources.

## Orientation 4 : Mieux répondre aux besoins spécifiques

Certains ménages doivent faire l'objet d'une attention toute particulière dans les réponses qui leur sont apportées en matière de logement. En effet, étant davantage en risque de précarité, ils sont davantage exposés à des difficultés particulières 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...

Guingamp-Paimpol Agglomération souhaite mieux répondre à leurs besoins au travers d'actions diverses qu'ils mobiliseront sur le territoire communautaire, en lien avec les acteurs locaux de l'habitat les mieux à-mêmes de proposer des solutions d'habitat ou d'hébergement sur mesure.

### Développer l'ingénierie, favoriser l'innovation

Le secteur associatif est bien développé sur le territoire et nombre de ces associations peuvent intervenir en faveur des publics spécifiques. Guingamp-Paimpol Agglomération souhaite développer les partenariats et faciliter la mise en réseau afin de trouver des solutions pour les ménages les plus éloignés de l'habitat. Des outils tels que l'intermédiation locative seront par exemple expérimentés sur le territoire.

### Apporter un soutien financier

Au-delà des objectifs de renforcement des partenariats, Guingamp-Paimpol Agglomération prévoit des financements dédiés à l'amélioration des conditions d'habitat des plus précaires. Dans cette optique, un financement particulier est prévu pour développer le logement social (PLUS) mais aussi le logement social (PLAI-A). D'autres financements concourent à l'objectif de solidarité du PLH, comme par exemple des financements dédiés aux travaux de lutte contre la précarité énergétique et l'habitat indigne, ou encore, la mise en accessibilité du parc pour les personnes en perte de mobilité.

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

Guingamp-Paimpol Agglomération est une jeune Communauté d'Agglomération. S'il existait déjà une politique de l'habitat avant sa création en 2017, les enjeux sont aujourd'hui plus nombreux au plan de la gouvernance, et la montée en compétences, un véritable défi.

### Consolider la politique de l'habitat

Le renforcement de la gouvernance du PLH est nécessaire à la réussite de la politique de l'habitat souhaitée par Guingamp-Paimpol Agglomération. À cette fin, l'Agglomération consolidera son rôle de conseil et d'expertise auprès des communes et assurera le suivi des outils dont la mobilisation a été décidée.

Parmi ces outils, certains sont spécifiquement dédiés à l'habitat et d'autres relèvent de politiques sectorielles plus diversifiées. L'Agglomération devra être en capacité, dans ses effectifs et ses compétences techniques, d'assurer le lien et les synergies entre ces différentes politiques. Enfin, de nombreuses obligations incombent aux Communautés d'Agglomération et il conviendra de pouvoir assurer les responsabilités correspondantes : mise en place d'un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGD), mise en œuvre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL), mise en place d'un observatoire annuel de l'habitat et du foncier (obligation du CCH), ...

## Développer une culture commune de l'habitat

En plus des instances de gouvernance et du suivi des politiques opérationnelles, Guingamp-Paimpol Agglomération souhaite développer une culture commune de l'habitat au travers du développement de l'information et du partage d'expériences.

Le suivi et l'observation des programmes et des actions permettront de réajuster le programme si nécessaire.

Envoyé en préfecture le 23/12/2020

Reçu en préfecture le 23/12/2020

Affiché le

ID : 022-200067981-20201215-DEL202012349-DE



● DE L'ARMOR À L'ARGOAT ●