

Envoyé en préfecture le 23/12/2020

Reçu en préfecture le 23/12/2020

Affiché le

ID : 022-200067981-20201215-DEL202012349-DE



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

► Programme d'actions

Adoption, 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



Nota Bene : Le Code de la construction et de l'habitation dispose que le PLH fait l'objet de rapports annuels et d'un bilan triennal. A l'occasion du bilan triennal, la délibération d'adoption de ce dernier permettra de procéder aux ajustements d'objectifs, notamment communaux, liés à l'évaluation des indicateurs de l'observatoire de l'habitat et du foncier de Guingamp-Paimpol Agglomération. Une attention particulière sera notamment portée à l'évolution de la construction neuve et du parc vacant.

SOMMAIRE

Orientation 1/ « Maintenir un rythme volontariste de production de logements respectueux des équilibres et des ressources du territoire »	6
Action 1 - Produire une offre suffisante et assurer un équilibre territorial.....	7
Action 2 - Favoriser et accompagner le renouvellement urbain	14
▪ 2.1 - Développer des outils de prospective foncière.....	14
▪ 2.2 - Favoriser la revitalisation par le portage foncier et l'opérationnalité en centralités	15
Action 3 - Favoriser la qualité des opérations d'habitat.....	17
Orientation 2/ « Mobiliser le parc existant comme levier de réponse aux besoins en logements et d'attractivité des centralités ».....	19
Action 4 - Reconquérir le parc structurellement vacant.....	20
Action 5 - Massifier l'amélioration du parc existant et optimiser sa performance énergétique	22
▪ Action 5.1 - Maintenir et renforcer un dispositif du type PIG sur la durée du PLH.....	22
▪ Action 5.2 - Lancer une mission de création de la Maison de l'Energie et de l'habitat (de type SARE) pour accompagner plus largement la réalisation de travaux	25
▪ Action 5.3 - Accompagner l'amélioration du parc public ancien (HLM et communal) ...	27
Action 6 - Mobiliser des dispositifs opérationnels innovants en faveur de la reconquête du parc privé	29
▪ Action 6.1 - Etoffer les dispositifs opérationnels incitatifs existants	29
▪ Action 6.2 - Mobiliser des dispositifs opérationnels coercitifs.....	32
Action 7 - Lutter contre l'habitat indigne et indécent (LHII).....	34
Orientation 3/ « Diversifier l'offre de logements pour l'adapter aux besoins des ménages et aux évolutions sociétales »	36
Action 8 - Encourager la mixité sociale via le développement d'une offre locative diversifiée sur le territoire.....	37
▪ Action 8.1 - Assurer une bonne adéquation offre/demande tant quantitative que qualitative.....	37
▪ Action 8.2 - Remobiliser le parc locatif social ancien (acquisition-améliorations, démolitions-reconstructions	45
Action 9 - Accompagner l'accession abordable	46
Action 10 - Expérimenter des solutions innovantes pour l'habitat de demain	48
Orientation 4/ « Mieux répondre aux besoins spécifiques »	49

Action 11 - Développer des solutions spécifiques pour les publics en difficulté potentielle	50
Action 12 - Proposer des solutions diversifiées pour répondre à la pluralité des besoins et attentes des seniors et des personnes en situation de handicap	51
Action 13 - Répondre aux besoins des personnes en grande précarité	53
▪ Action 13.1 - Soutenir la production en PLAI-A	53
▪ Action 13.2 - Développement des solutions d'hébergement.....	54
▪ Action 13.3 - Participer au Fonds Solidarité Logement	55
Action 14 - Répondre aux besoins des gens du voyage	56
Orientation5/ « Définir et asseoir le rôle et le positionnement de Guingamp-Paimpol Agglomération comme pilote et fédérateur des interventions habitat »	57
Action 15 - Mettre en œuvre la politique de l'habitat et la stratégie de gestion de la demande et des attributions du logement social	58
Action 16 - Poursuivre l'observation des évolutions du marché local et du contexte général	59
ELEMENTS DE BUDGET	60
ANNEXES	66

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

Contexte La croissance démographique a été modeste ces dernières années et la population est vieillissante sur le territoire communautaire. Dans le même temps, l'Agglomération possède de nombreux atouts et ambitionne d'accueillir de nouveaux habitants et d'accompagner le desserrement des ménages. L'objectif de croissance de population inscrit au SCoT s'élève à 0,3%/an.

Objectifs de l'action

- ▶ *Produire des résidences principales en nombre suffisant pour atteindre l'objectif démographique.*
- ▶ *Répartir l'offre en fonction de critères objectifs tenant compte de la démographie et du niveau d'équipement des communes.*

Produire 1 890 logements au cours de la période 2020-2025 afin de satisfaire l'ambition démographique et de répondre aux évolutions de la population, soit 315 résidences principales par an

PRÉVISIONS DU SCOT

 **+ 0,3%** 79 967 habitants en 2040



1890 RP / 6 ans (PLH)
soit 3150 RP / 10 ans (PLUi)

Contenu de l'action

Ce volume de logements a été calculé conformément à l'ambition démographique de 0.3%/an établie par le SCoT du Pays de Guingamp en cours d'élaboration, et sur la base du « point mort » établi à l'échelle de l'Agglomération, ce qui correspond au nombre de logements théoriquement nécessaires au maintien de la population actuelle. Le chiffre de 315 résidences principales par an s'applique indifféremment sur 6 ans (durée du PLH) avec un objectif de 1 890 résidences principales supplémentaires ou sur 10 ans dans le cadre du futur PLUi de l'Agglomération et qui doit respecter un rapport de compatibilité avec le PLH, lui-même compatible avec le SCoT.

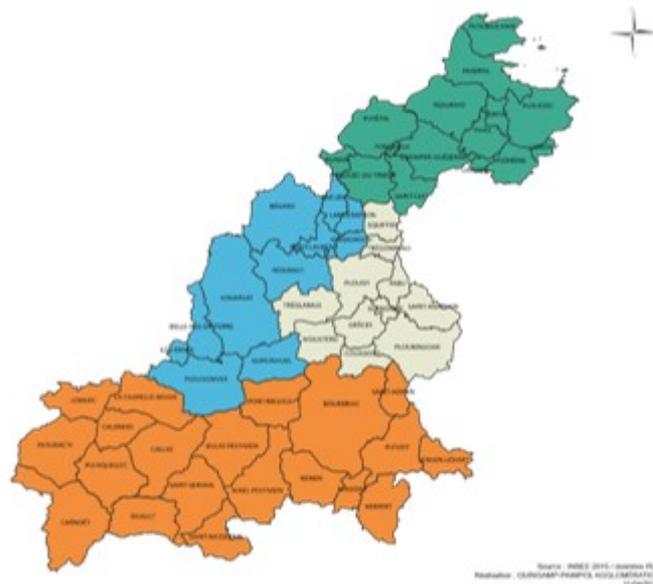
Le PLH entend, à l'aune des prévisions et ambitions du SCoT :

- Maintenir les équilibres territoriaux existants, notamment entre les quatre secteurs de marché identifiés dans le cadre de l'étude de préfiguration du PLH : « Littoral/rétro-littoral », « urbain », « intermédiaire » et « rural » **(a)**
- Renforcer les polarités du territoire, et en particulier les 2 pôles urbains structurants que sont Guingamp et Paimpol **(b)**
- Etablir des objectifs par commune en tenant compte des réalités géographiques du territoire, et notamment du niveau de service **(c)**

- Développer une offre de logements tout en assurant une politique de sobriété foncière **(d)** afin de garantir une approche plus durable de l'aménagement du territoire.

a) Le maintien des équilibres territoriaux entre les quatre secteurs de marché identifiés

Alors que le territoire connaît depuis quelques années des dynamiques contrastées amenant à distinguer 4 secteurs « de marché » dont deux regroupent des communes dont la population est en augmentation, le principe d'un maintien de la population des secteurs « (rétro)littoral » et « rural » est affirmé. La répartition des « nouvelles résidences principales » est annexée au présent programme d'actions.



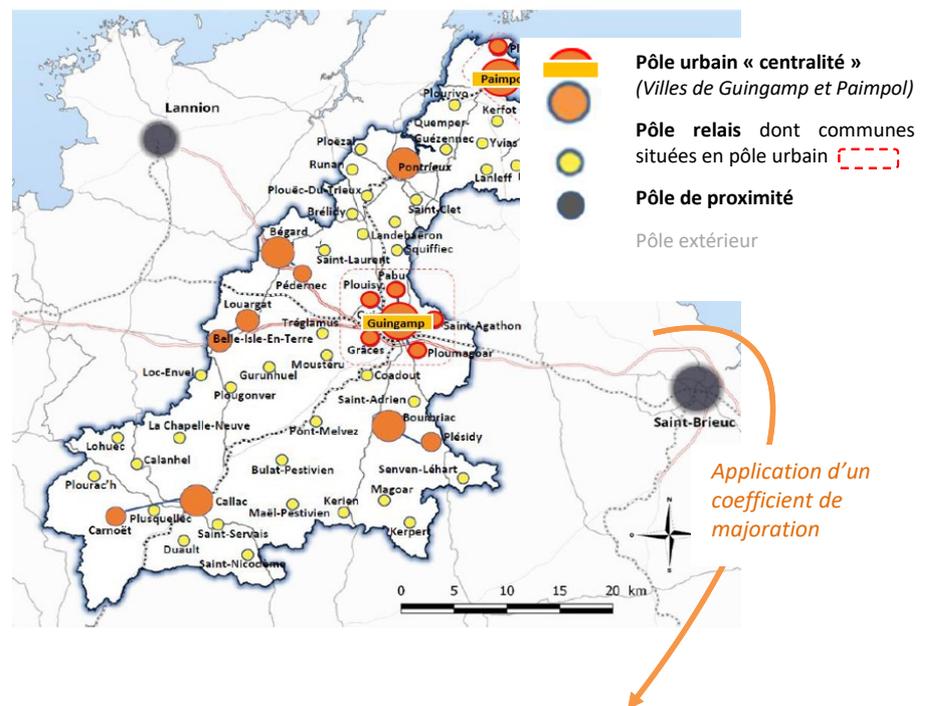
	population en 2015		population en 2025
Secteur (Rétro) Littoral	24 478 hab	→	24 478 hab
Secteur Intermédiaire	12 722 hab	→	13 094 hab
Secteur Urbain	25 355 hab	→	26 096 hab
Secteur Rural	11 195 hab	→	11 195 hab

b) La démarche de renforcement des polarités du territoire

Considérant que le scénario démographique du SCoT assurerait un poids prépondérant aux pôles urbains structurants et aux pôles secondaires, l'effort de production sur la durée du PLH confère à ces derniers un poids démographique plus important pour les prochaines années. L'offre de logements à produire traduit cette ambition. Alors que l'armature urbaine est constituée de 2 pôles urbains structurants que sont les centralités

de Guingamp et de Paimpol, on recense 13 pôles « relais » concernés par une projection de croissance supérieure aux 42 autres communes de l'Agglomération.

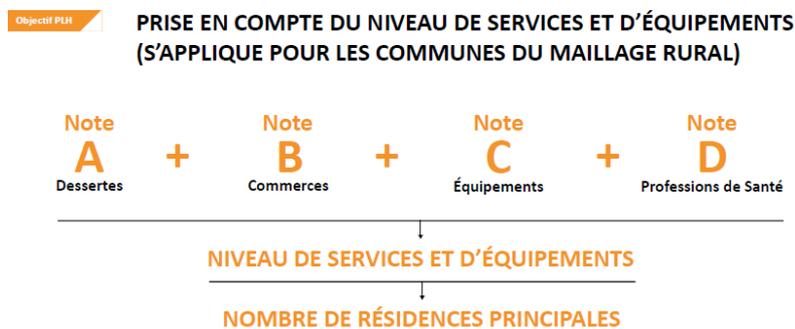
L'affirmation des 15 polarités ainsi définies se traduit par un coefficient multiplicateur qui permet de leur attribuer davantage de logements à produire que leur poids démographique actuel et l'ambition de croissance ne l'auraient supposé par rapport aux 42 autres communes. Cette approche considère que la croissance de 0.3%/an ne peut raisonnablement être constatée de façon homogène sur l'ensemble du territoire, et veille à donner un rôle prépondérant aux pôles urbains avec une majoration de 10% par rapport à la pondération démographique. Dans une moindre mesure mais avec une majoration de 5%, les 13 autres polarités « relais » connaissent également une majoration de leurs « droits à produire ». Tous les secteurs de l'Agglomération comprenant au minimum une commune pôle, le principe précédent de maintien des équilibres démographiques demeure cependant entier.



Calcul : Nombre de résidences principales par pôle = Enveloppe de résidences principales pour l'agglomération x poids démographique du secteur en 2025 x poids démographique du pôle en 2025

c) La prise en compte de la « capacité à accueillir »

Après avoir déterminé le nombre de résidences principales affecté à chaque commune pôle (b), le solde entre l'objectif global et la part revenant aux pôles permet de déterminer celle revenant aux autres communes de l'Agglomération (pôles de proximité). Ce solde a été réparti entre elles sur la base d'une analyse géographique tenant compte de leur poids démographique actuel, cette fois-ci pondéré en fonction de leur capacité à accueillir de nouvelles populations et notamment à partir de 4 critères d'évaluation de leur niveau de services (qualité de la desserte en transport, nombre de commerces, équipements et profession de santé). En application du principe (a), ce poids démographique a été établi au sein de chacun des quatre secteurs de marché observés sur l'Agglomération.

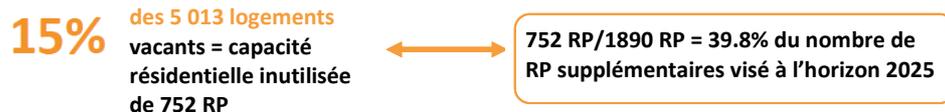


Au terme de ce troisième niveau de répartition, chacune des 57 communes de l'Agglomération connaît ainsi un objectif de résidences principales supplémentaires à atteindre chaque année (pour rappel de 315RP/an).

d) Une politique de sobriété foncière ambitieuse

On entend par « nouvelles résidences principales » la production d'une réponse à un besoin en logements en considérant que la croissance démographique escomptée se traduit par un parc créé ou recréé afin de loger les ménages supplémentaires liés à cette croissance. Aussi, un logement neuf (construit ex-nihilo) et un logement jusqu'alors vacant et pouvant être occupé de nouveau contribueront tous deux à atteindre l'objectif d'observer 1 890 résidences principales supplémentaires afin de loger ces nouveaux ménages attendus sur la durée du PLH. Une politique de l'habitat durable devant nécessairement s'appuyer sur une sobriété foncière affirmée, il convient dès lors de donner un poids croissant au mode de production de résidences principales le plus vertueux, celui de la mobilisation du parc existant pour le convertir en « capacité résidentielle utile ». A cet égard, plusieurs types d'opérations participent à recréer, en complément de la construction de logements neufs, ce potentiel : résorption de la vacance (notamment de longue durée), changement de destination ou division d'un local en plusieurs logements, etc.

La répartition entre les deux modes de production (par la construction neuve ou par la remobilisant le bâti existant) a été établie à partir d'une ambition assumée : celle de diminuer de 15 % le nombre des logements vacants recensés sur le territoire. Résorber 15% du parc vacant en vue de sa réoccupation contribuerait ainsi, à l'aune de l'objectif de 1 890 résidences principales supplémentaires à produire sur la durée du PLH, à environ 40% de cet objectif. En somme, pour aboutir à cet objectif, l'augmentation de la capacité résidentielle utile de l'Agglomération devra provenir à hauteur de presque 40% de la mobilisation du parc existant.



Hypothèse de base pour la détermination des chiffres de la construction neuve

Il en résulte que le reste des résidences principales supplémentaires devra être obtenu en misant sur la construction neuve « seulement » à hauteur d'environ 60 %.

Si la moyenne du nombre de logements vacants à résorber a été fixée à 15% de leur nombre à l'échelle de l'Agglomération, des différences importantes existent entre les différentes communes. Il convient donc d'adapter ce taux à la baisse ou à la hausse en fonction de l'importance de leur vacance.

Aussi, sans remettre en cause le principe de remettre sur le marché près d'un logement sur 6 à l'échelle de l'Agglomération, un taux d'effort « de reconquête » a été affecté à chacune des communes en alignant leurs objectifs à leurs taux de vacance respectifs :

Objectif PLH

REMISE SUR LE MARCHÉ DE 15% DES LOGEMENTS VACANTS

15% reconquête des logements vacants sur l'agglomération

Taux naturels de la vacance entre 5,00% et 7,50%

5%	communes ayant moins de 5% de logements vacants
10%	communes entre 5% et 7,5% de logements vacants
15%	communes entre 7,5% et 10% de logements vacants
16%	communes entre 10% et 12,5% de logements vacants
17%	communes entre 12,5% et 15% de logements vacants
18%	communes entre 15% et 17,5% de logements vacants
19%	communes entre 17,5% et 20% de logements vacants
20%	communes ayant plus de 20% de logements vacants

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

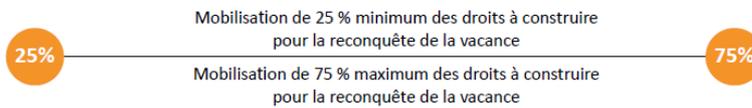
Il a néanmoins été tenu compte de 2 limites :

- Une limite « Faisabilité » (limite haute) pour les communes connaissant un taux de logements vacants très élevé
- Une limite « Solidarité » (limite basse) pour les communes connaissant un taux de vacance très bas. Nonobstant un taux de vacance habituellement reconnu comme idéal aux alentours de 5 à 7% pour permettre une certaine fluidité du marché locatif et de l'accès à la propriété, chacune des communes ayant un taux inférieur à 5% se voit attribuer un effort de reconquête minimal, partant du principe que ce taux pourrait évoluer à la hausse en raison de la pyramide des âges, mais aussi d'une analyse des marchés de l'habitat sur l'Agglomération

faite à l'échelle des bassins de vie et des secteurs de marché plutôt qu'à l'échelle communale seule.

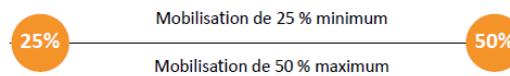
Objectif PLH

CORRECTIF DE FAISABILITÉ ET DE SOLIDARITÉ (Centralités)



Objectif PLH

CORRECTIF DE FAISABILITÉ ET DE SOLIDARITÉ (autres communes)



En fonction de la situation de chaque commune et du principe que sur la durée du PLUi, l'objectif de production affecté à chaque commune serait de 2 constructions neuves minimum, chacune des 57 communes connaît un nombre de résidences principales supplémentaires à atteindre considérant un nombre de logements à remettre sur le marché, et de construction neuve (cf. annexe).

Mettre en place des instances de gouvernance qui permettront d'évaluer l'atteinte des objectifs en volume et en répartition. (Cf. Orientation 5)

Le PLUi dont l'élaboration est concomitante à celle du PLH prévoit d'ores et déjà dans son PADD un certain nombre d'objectifs, notamment fonciers, afin de répondre aux objectifs démographiques déterminés par le SCoT, également en cours d'élaboration. Le rapport de compatibilité entre le document supra-intercommunal et le PLH, et entre le PLH et le PLUi, a été pris en compte dès le lancement des procédures d'élaboration des deux documents de planification de l'Agglomération.

Le PLH fera l'objet d'un rapport annuel s'appuyant sur l'observatoire de l'habitat et du foncier mis en place par l'Agglomération, ainsi que d'un rapport triennal et final qui seront présentés en comité de pilotage PLH.

Guingamp-Paimpol Agglomération pourra par ailleurs, dans le cadre de la future conférence intercommunale du logement, établir un suivi des objectifs du PLH, tant sur le parc public que privé, ainsi que de manière plus générale sur l'ensemble des objectifs et des dispositifs déclinés au sein du présent programme d'actions.

Ces instances de gouvernance permettront d'évaluer l'atteinte des objectifs en volume et ventilés par types de production (par remobilisation de l'existant et en construction neuve, en logements sociaux et en logements privés. Ces analyses croisées seront en outre menées à différentes échelles : communes urbaines/rurales et selon les différents secteurs de l'Agglomération, ainsi qu'à une échelle départementale et régionale.

Maîtrise d'ouvrage	Cf. Orientations 2,3,4,5.
Coût prévisionnel	<ul style="list-style-type: none"> - Planification, suivi et coordination : régie. - Aides à la production de logements : Cf. Orientations 2,3,4,5.
Partenaires	Cf. Orientations 2,3,4,5.
Echéancier	Durée du PLH
Indicateurs de suivi	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de logements autorisés et commencés - Localisation des logements autorisés et commencés (dans et hors enveloppe urbaine) - Part cumulée d'atteinte de l'objectif de production (logements commencés depuis première année PLH/objectif) - Nombre de ventes terrains à bâtir maison individuelle - Gammes de surface des terrains (-450m², 450/600m², 600/750m², +750m²) - Âge des acquéreurs de terrains à bâtir - Nombre de logements vacants devenus résidences principales

Action 2 - Favoriser et accompagner le renouvellement urbain

2.1 - Développer des outils de prospective foncière

Contexte Le secteur résidentiel reste l'un des principaux contributeurs de la consommation foncière sur les territoires, le plus souvent au détriment des terres agricoles et naturelles. C'est pourquoi l'accroissement du parc de résidences principales par remobilisation du parc existant en cœur de ville ou en cœur de bourg constitue un enjeu fort.

Guingamp-Paimpol Agglomération entend par conséquent favoriser les opérations de renouvellement urbain sur chacune de ses 57 communes. Cet engagement affirmé dans une politique de sobriété foncière s'inscrit dans une ambition d'excellence environnementale, qui doit également permettre de (re)valoriser les centralités, et plus généralement, le cadre de vie.

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 leur aménités (commerces, services, vie culturelle, lien social...).*

Contenu de l'action	<p>Mettre en place un référentiel foncier</p> <p>L'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) par Guingamp-Paimpol Agglomération été l'occasion de disposer d'une première photographie du foncier disponible à court, moyen et long terme sur l'ensemble de son territoire. Ce repérage servira de base à l'élaboration d'un référentiel foncier dynamique qui permettra de connaître, notamment en zone urbanisée, l'état des disponibilités foncières, et d'accompagner les communes dans leur politique foncière en incitant à opérer prioritairement des mutations au sein de l'enveloppe urbaine.</p> <p>Accompagner les démarches de renouvellement urbain et de revitalisation</p> <p>L'Agglomération accompagnera les communes souhaitant s'impliquer dans la mobilisation des terrains repérés en zone urbanisée grâce au référentiel foncier. Il pourra s'agir soit de foncier nu pouvant par exemple faire l'objet d'une opération de densification, soit de foncier bâti pouvant faire l'objet d'opérations de recyclage ou de curetage foncier, ou de réhabilitation. Les situations de complexité foncière appellent une palette d'outils pour laquelle l'Agglomération sera force de proposition et agira en assistance à maîtrise d'ouvrage auprès des communes.</p>
Maîtrise d'ouvrage	Guingamp-Paimpol Agglomération, communes
Coût prévisionnel	<ul style="list-style-type: none"> - Planification, suivi, coordination et AMO auprès des communes : régie - Opérations de renouvellement urbain : Cf. action 8.2

Partenaires	Communes, DDTM, Foncier de Bretagne, ...
Echéancier	<ul style="list-style-type: none"> - 2021-2022 pour le référentiel foncier - Sur la durée du PLH pour l'AMO
Indicateurs de suivi	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre et localisation des logements vacants (SIG/DGFIP) - Surfaces mobilisables/mobilisées

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

Contexte A l'heure actuelle, les centralités connaissent une certaine perte de dynamisme et d'attractivité au profit d'une extension de l'urbanisation non maîtrisée, le plus souvent dans les premières couronnes des pôles, et pour les communes le plus rurales, à plusieurs kilomètres supplémentaires. Ce modèle de développement n'est plus souhaitable, quelques soient les typologies de communes de l'Agglomération.

Objectifs de l'action

- ▶ **Faire du renouvellement urbain un levier de production d'une nouvelle offre 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 des centres-villes et centres-bourgs dynamiques grâce à l'accueil de nouveaux ménages et au maintien des habitants et activités actuels.**

Contenu de l'action

Accompagner les communes dans leurs portages fonciers et les études pré-opérationnelles dans les centralités

L'Agglomération accompagnera les communes engagées dans des portages fonciers dans le cadre de la convention cadre liant l'Agglomération et l'établissement public Foncier de Bretagne (EPFB), ou dans une réflexion visant à (re)programmer du logement en cœur de ville ou cœur de bourg. Le partenariat avec l'EPFB déjà à l'œuvre sur le territoire sera renforcé et les services de Guingamp-Paimpol Agglomération seront associés aux actions et programmes déjà engagés par les communes sur le territoire.

L'Agglomération pourra également accompagner les communes dans des démarches de revitalisation plus globales et transversales, notamment dans le cadre de candidatures à des appels à projets associant plusieurs partenaires publics et ayant pour objet la revitalisation ou la dynamisation des centres, ou de manière plus générale, des projets durables en matière d'habitat et de foncier.

L'Agglomération souhaite avant tout orienter ces études selon une approche « projet » et donc favoriser une vocation résolument pré-opérationnelle. Ce souhait d'opérationnalité ne pouvant cependant se départir d'une approche plus globale et transversale en amont, ces études seront prioritairement menées ou financées dans le cadre de démarches partenariales. Ces prestations d'ingénierie pourront pour certaines être réalisées en régie. Les études ou missions d'assistance à maîtrise

d'ouvrage réalisées par des prestataires extérieurs pourront également faire l'objet d'un accompagnement financier de l'Agglomération.

Accompagner les opérations de renouvellement urbain et de revitalisation

Guingamp-Paimpol Agglomération pourra accompagner financièrement les travaux liés aux opérations d'habitat -ou à dominante d'habitat- grâce la mise en place d'un fonds d'intervention foncière exceptionnel (FIFE). Ce fonds pourra être mobilisé :

- pour les opérations de portages en dehors du champ de l'EPFB mais ayant des objectifs particulièrement exemplaires en matière de reconquête des centralités et en particulier de reconstitution d'une offre d'habitat.
- pour la réalisation de travaux concourant à atteindre des objectifs particulièrement exemplaires en matière de reconquête des centralités et précisément dédiée à la reconstitution d'une offre d'habitat.

Enfin, l'Agglomération prévoit d'accompagner financièrement les opérations de démolition-reconstruction du parc social ancien et dégradé, ou devenu inadapté à la demande actuelle Elle accompagnera ainsi techniquement et financièrement les opérations de renouvellement urbain en projet à Paimpol sur le quartier d'habitat social de Kerno, dans le cadre du régime d'aide instauré par le présent PLH (Cf. action 8). Elle prévoit également d'accompagner d'autres opérations de ce type sur le territoire (Cf. action 8).

Maîtrise d'ouvrage	Communes, Guingamp-Paimpol Agglomération
Coût prévisionnel	<ul style="list-style-type: none"> - Cofinancement d'études pré-opérationnelles : <u>39 000€/an</u> (hors fonds de concours mobilisables au titre des autres compétences de l'Agglo) - Fonds d'intervention foncière exceptionnel : <u>60 000€/an</u> à projet ((hors fonds de concours mobilisables au titre des autres compétences de l'Agglo) - Participation financière aux opérations de renouvellement urbain (démolitions-reconstructions) : <u>Cf. Action 8</u>
Partenaires	Communes, EPFB, DDTM, Banque des territoires, Région, ADEME, ...
Echéancier	Chaque année sur la durée du PLH
Indicateurs de suivi	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre et cartographie des opérations en portage - Nombre et cartographie des études pré-opérationnelles - Nombre de logements produits ou remis sur le marché en périmètre d'étude ou de projet (SIG) - Evolution du nombre de résidences principales et de logements vacants en zones urbaines (SIG) - Nombre de logements démolis-reconstruits

Action 3 - Favoriser la qualité des opérations d'habitat

Contexte Les mesures visant à limiter l'extension urbaine impliquent une densification des opérations et une mobilisation accrue du foncier en zone urbanisée (U). Cela peut entraîner des craintes de la part des porteurs de projet qu'il convient de lever grâce à des actions de sensibilisation et d'accompagnement.

Objectifs de l'action

- ▶ **Rendre de l'attractivité aux centres ville.**
- ▶ **Faire accepter la densité.**
- ▶ **Améliorer et valoriser le patrimoine des centres-bourgs.**

Partager la connaissance et la diffusion d'opérations exemplaires

L'Agglomération favorisera la connaissance et l'expérimentation d'opérations exemplaires par des actions de sensibilisation à destination d'élus, des porteurs de projets, des professionnels de l'immobilier et de la construction, et plus généralement de l'ensemble des habitants. A cette fin, des visites d'opérations exemplaires (y compris par voie dématérialisée), la mise à disposition de fiches afin d'alimenter les réflexions, pourront être organisées. Le caractère exemplaire s'entend au sens de la préservation des ressources et d'une approche durable et intégrée des constructions (densité, qualité architecturale, performances thermiques, bioclimatiques, etc.), à plus forte raison en environnement urbain.

Favoriser et accompagner la densité en accompagnant les porteurs de projet

Dans un souci de préservation des terres agricoles et naturelles, l'Agglomération souhaite encourager une densification progressive de l'offre de logements au sein des zones urbanisées, et développer notamment des projets d'habitat de type « Bimby » (*build in my backyard*). Cette densification de parcelles déjà bâties sera notamment favorisée par le biais du règlement et des OAP du PLUi et les dispositifs d'accompagnement des communes mentionnées au sein des fiches actions 2.1 et 2.2. Ce soutien technique et financier plutôt destiné aux projets de revitalisation des communes, sera doublé d'un soutien technique et financier davantage destiné aux porteurs de projets privés :

- les services d'un architecte conseil partenaire pourront ainsi être proposés gratuitement en vue de la division parcellaire ou de tout autre mode de densification, dans le cadre de permanences organisées par l'Agglomération
- les projets de densification exemplaires pourront également bénéficier d'un soutien financier de l'Agglomération (Cf. action 10).

Etablir des critères de qualité pour l'attribution des aides aux opérateurs sociaux

Les aides allouées aux opérateurs sociaux pour la production d'une offre locative sociale seront conditionnées par une analyse tenant compte de plusieurs critères (cf.

Contenu de
l'action

	<p>action 8) et notamment de l'insertion urbaine et architecturale. L'Agglomération favorisera par ailleurs les opérations sur l'existant avec la mise en place d'un régime d'aides plus favorable au financement des opérations d'acquisition-amélioration qu'à celui des opérations neuves. Pour ces dernières, les opérations dites en « dents creuses » (c'est-à-dire en zone urbanisée) seront explicitement favorisées par rapport aux opérations neuves en extension. Le caractère de « dent creuse » sera estimé au cas par cas par l'Agglomération à partir des dossiers de demandes d'aides transmis par les opérateurs.</p> <p>Se référer à l'Action 8 pour l'intégralité du régime d'aide au logement social.</p>
Maîtrise d'ouvrage	Guingamp-Paimpol Agglomération
Coût prévisionnel	<ul style="list-style-type: none"> - Organisation d'évènements 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 porteurs de projet privés : Cf. Action 10
Partenaires	CAUE, ABF, opérateurs sociaux, communes, ...
Echéancier	<ul style="list-style-type: none"> - Partager la connaissance et la diffusion d'opérations exemplaires : 2021 à 2025 - Favoriser et accompagner le Bimby : 2020 à 2025 - Etablir des critères de qualité pour l'attribution des aides aux opérateurs sociaux : par adoption du PLH, avec évaluation à prévoir lors du bilan triennal (2023)
Indicateurs de suivi	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de réunions de sensibilisation - Nombre et cartographie des opérations de division parcellaire (SIG) - Evolution du nombre de constructions neuves en zone urbaine (SIG)

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

Contexte La vacance observée sur le parc privé est importante sur le territoire de Guingamp-Paimpol Agglomération. Représentant environ 11% du parc aux derniers recensements, elle est de surcroît chaque année plus importante. A l'inverse, le parc public ne connaît à ce jour pas de difficulté particulière.

Objectifs de l'action

- ▶ **Lutter contre la vacance structurelle et remobiliser ce gisement comme alternative à la production neuve.**
- ▶ **(Re)produire du logement dans les centralités.**
- ▶ **Améliorer et valoriser le patrimoine des centres-bourgs.**
- ▶ **Rapprocher les habitants des centralités et de leur aménités (commerces, services, vie culturelle, lien social...).**

Repérer et expliquer la vacance

L'Agglomération dispose de moyens techniques de repérage (cartographie SIG – traitement statistique des fichiers fonciers DGFI) mais manque encore d'outils visant à qualifier finement la vacance sur chaque commune. Ce travail nécessite donc une expertise de terrain avec l'appui (et en appui) de ces dernières.

Les données produites annuellement par Guingamp-Paimpol Agglomération dans le cadre de l'observatoire du foncier et de l'habitat pourront ainsi utilement guider les réflexions des communes et de l'agglomération, ainsi que de l'ensemble des partenaires. Dans le cadre des rapports annuels du PLH, l'Agglomération produira systématiquement les résultats de ses traitements statistiques et cartographiques. Enfin, ces éléments seront également mis à disposition des bureaux d'étude et des opérateurs de suivi-animation Anah afin de favoriser une démarche plus proactive de réhabilitation du parc vacant.

Contenu de l'action

Conseiller/accompagner les communes dans les procédures de traitement

L'ensemble des dispositifs opérationnels incitatifs et coercitifs décrits dans les fiches qui suivent concourent ainsi à la lutte contre la vacance des logements. Le suivi-animation déployé sur l'ensemble des 57 communes inclura pour cela des missions d'AMO aux communes pour mener à bien les procédures adéquates par une identification des blocages ainsi que par des propositions d'actions propres à chaque situation. Dans ce cadre, l'Agglomération assistera les communes dans le traitement de la vacance, notamment de longue durée. Au-delà d'une mise à disposition ponctuelle des services de l'Agglomération, il s'agira notamment d'assurer la mise en place au plus tard en 2021, de missions de suivi et d'animation menées confiées à des opérateurs de suivi-animation Anah.

Outre leur rôle de conseil et d'accompagnement des porteurs de projet privés souhaitant investir sur le parc en vue de travaux d'amélioration, Guingamp-Paimpol Agglomération leur confiera des missions portant plus spécifiquement sur les situations de vacance structurelle repérées en faisant appel à leur expertise en matière de conduite d'opérations et de procédures spécifiques. Les communes

	seront à titre d'exemple assistées pour mener à bien les procédures de biens vacants sans maître ou d'abandon manifeste. Des aides financières pourront également contribuer à cette résorption (se référer à l'Action 2).
Maîtrise d'ouvrage	Guingamp-Paimpol Agglomération
Coût prévisionnel	<ul style="list-style-type: none"> - Repérage, suivi et accompagnement technique : régie / suivi-animation - Aides aux travaux de sortie de vacance : Cf. Action 5.
Partenaires	Communes, DGFIP, DDTM, ...
Echéancier	<ul style="list-style-type: none"> - Repérage et assistance des communes : sur la durée du PLH - Missions d'ingénierie/conseil (à partir de 2021 - se référer aux Actions 8.1 et 8.2) puis sur la durée du PLH
Indicateurs de suivi	Se référer aux Actions 8.1 et 8.2

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

Action 5.1 - Maintenir et renforcer un dispositif du type PIG sur la durée du PLH

Contexte Le parc de logements sur l'Agglomération a été produit en grande majorité avant 1982. Des travaux sont souvent nécessaires pour retrouver un niveau de qualité davantage en adéquation avec les ambitions de Guingamp-Paimpol Agglomération, notamment en matière de réduction des consommations d'énergie et de production de gaz à effets de serre du secteur résidentiel sur l'Agglomération, qui représentent respectivement 31% et 11% du bilan global du territoire. L'Agglomération entend ainsi renforcer les actions déjà menées en matière d'amélioration du parc privé.

Objectifs de l'action

- ▶ **Majorer de 20% le rythme annuel des agréments Anah sur le parc occupant et sur le parc locatif par rapport aux deux premières années du PIG « Energie et Adaptation » de l'Agglomération**
- ▶ **Améliorer le bilan énergétique moyen des travaux réalisés**

Relancer une opération de type PIG (programme « Faire ») sur l'ensemble du territoire et améliorer le nombre de logements réhabilités

L'Agglomération dispose déjà d'un programme d'intérêt général (PIG) « Energie & Adaptation » sur l'ensemble de son territoire.

Un dispositif de type PIG sera ainsi relancé et renforcé afin de poursuivre les engagements déjà pris en termes :

- de réponse aux besoins des occupants actuels et futurs (amélioration du niveau d'équipement, limitation des charges, accessibilité à l'âge ou au handicap,...).
- d'alternative à la périurbanisation et à la consommation des terres agricoles et naturelles
- de développement urbain plus durable (maîtrise des coûts de viabilisation, maîtrise des coûts d'exploitation et d'entretien des réseaux : eau, gaz, électricité, transports, ordures ménagères...)
- de préservation du capital résidentiel -et donc démographique- pour les communes du territoire
- de valorisation architecturale et urbaine, certains biens de caractère impliquant des coûts de rénovation plus importants et s'en trouvant délaissés
- de revitalisation des centres-bourgs pour les commerces, services, équipements de centralité... dont le maintien dépend aussi de la densité d'habitants à proximité
- de développement économique et social : par les publics visés et au regard de l'impact positif avéré en matière d'emplois générés dans le secteur du bâtiment (emplois non délocalisables)

Contenu de l'action

Elle veillera à ce qu'une nouvelle convention de programme ANAH lui succède dès 2021 compte tenu des problématiques mises en évidence sur le territoire, et s'engagera ainsi dans un renforcement des actions en faveur de la réhabilitation du parc privé. Au-delà des objectifs généraux précédemment énoncés, l'agglomération s'engagera à assurer des missions d'accompagnement technique et financier des propriétaires éligibles aux aides de l'ANAH pour chacune des thématiques suivantes :

- la lutte contre la précarité énergétique des logements des propriétaires occupants
- la lutte contre la précarité énergétique des logements locatifs occupés;
- la 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;
- la résorption de l'habitat insalubre et très dégradé

Les objectifs quantitatifs propres à chacune de ces thématiques d'intervention devront être portés à +20%/an par rapport aux bilans annuels disponibles depuis la création de Guingamp-Paimpol Agglomération, en particulier en matière de création de logements locatifs sociaux (LCS) et très sociaux (LCTS).

Ce programme sera par ailleurs renforcé dans les conditions décrites dans la fiche action 6.1.

Il est à noter que ces programmes concourent également à des objectifs de mise en accessibilité et de maintien à domicile grâce à des agréments « Adaptation » (cf. Action 6.1)

Optimiser les résultats des dispositifs déjà en cours en misant sur des aides majorées selon le niveau d'éco-conditionnalité.

L'Agglomération mettra en place les conditions :

- de continuité par la relance anticipée d'un dispositif similaire à celui en cours ;
- d'amélioration du dispositif par une majoration des aides avec l'instauration d'une éco-conditionnalité plus favorable aux économies d'énergie les plus importantes. Cette majoration pourra dépendre des critères de ressources existants dans le cadre des opérations et programmes sous convention Anah. La délégation locale de l'Anah sera à cet égard associée dès le début du PLH afin de viser cet objectif d'amélioration des objectifs quantitatifs et qualitatifs. Ils devront permettre de réaliser davantage de travaux.

Les bailleurs seront aidés selon les critères actuels mais l'Agglomération étudiera les conditions de progressivité des aides selon cette éco-conditionnalité, voire selon les durées de conventionnement. Guingamp Paimpol vise un objectif de + 20 % par rapport aux agréments « propriétaires bailleurs » observés sur la durée des programmes Anah engagés depuis la création de l'Agglomération.

	<p>Allouer une aide spécifique aux bailleurs pour la sortie de vacance</p> <p>Une prime de 1 500 € pourra être accordée aux propriétaires bailleurs bénéficiant d'un agrément Anah afin de remettre sur le marché un logement jusque-là vacant. En première intention 3 primes au plus seraient accordées chaque année L'étude pré-opérationnelle menée en amont du PIG permettra, en lien avec la délégation locale de l'Anah, d'augurer de la pertinence et de la faisabilité d'une telle mesure.</p>
Maîtrise d'ouvrage	Guingamp-Paimpol Agglomération
Coût prévisionnel	<ul style="list-style-type: none"> - Suivi-animation : Cf. 6.1 - Travaux : Cf. 6.1
Partenaires	Anah, DDTM, DDCS, Conseil Départemental, opérateurs agréés, ...
Echéancier	<ul style="list-style-type: none"> - Etudes pré-opérationnelle (régie) : 2021 - Nouveau programme : 2022-2024
Indicateurs de suivi	<ul style="list-style-type: none"> - % d'atteinte des objectifs - Nombre et nature de dossiers déposés - Montant d'aides accordées - Montants de travaux générés

Action 5.2 - Lancer une mission de création de la Maison de l'Énergie et de l'habitat (de type SARE¹) pour accompagner plus largement la réalisation de travaux

Contexte L'Agglomération propose de multiples actions en vue de l'amélioration de l'habitat, en soutenant techniquement et financièrement les ménages logés dans le parc privé. Toutefois, il reste difficile pour ces deniers de connaître et d'actionner l'ensemble des dispositifs offerts. Le choix et le parcours de travaux restent assez complexes à appréhender pour les habitants souhaitant améliorer leur habitat.

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 ».**

Lancer une mission de lancement d'une Maison de l'Habitat et de l'Énergie

L'Agglomération lancera une étude de 18 mois en vue du calibrage du futur dispositif, de la recherche de partenariats et de financements préalables au lancement d'un tel service. Il s'agira en particulier de mobiliser l'ensemble des acteurs concernés (opérateurs PIG, professionnels du bâtiment, de l'immobilier, opérateurs bancaires, associations locales, bailleurs sociaux, diagnostiqueurs, ...) dans le projet. Ce guichet « unique » devrait à terme permettre de recevoir les ménages et de manière plus générale l'ensemble des porteurs de projet (accueil(s) physique(s) et services en ligne) en visant les objectifs suivants :

Contenu de l'action

- Centraliser les informations sur les thématiques liées à l'habitat au sens large (rénovation thermique, rapports locatifs, adaptation du logement à l'âge ou au handicap, énergies renouvelables, éco-construction, logement social...)
- Orienter les ménages vers la structure ou le circuit approprié (Opérateur du PIG si le ménage est éligible aux aides ANAH, partenaires institutionnels proposant un accompagnement technique ou juridique)
- Améliorer la lisibilité et l'accès aux aides financières et de la réglementation (conseils neutres, relations avec les banques pour faciliter l'accès à des produits financiers attractifs, ...)
- Sécuriser le parcours de travaux (accompagnement technique et financier tout au long du projet) et assurer un suivi post-travaux

¹ Service d'accompagnement pour la Rénovation Énergétique

	<p>Sous réserve des conclusions de la mission, la Maison de l'Habitat et de l'Energie s'appuiera sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La constitution de partenariats en vue de créer une dynamique territoriale de la rénovation (Notaires, banques, artisans RGE...) • La création d'un numéro unique et partagé. Pour ce faire, l'Agglomération mettra en place des sessions de formation des personnels pouvant assurer un premier niveau de conseil et d'orientation au sein des interfaces de proximité (mairies...) • L'édition d'un guide sur l'ensemble des dispositifs existants. Ce guide sera destiné à être partagé sur l'ensemble du territoire (mairies, partenaires publics et privés)
Maîtrise d'ouvrage	Guingamp-Paimpol Agglomération
Coût prévisionnel	<ul style="list-style-type: none"> - Mission de lancement Maison de l'Energie et de l'habitat : régie - Partenariats : 15 000€/ an - Coût d'investissements (Immobilier) : à définir par la mission de préfiguration
Partenaires	Anah, ADIL, CAUE, ABF, CAPEB, FFB, opérateurs Anah, banques, artisans RGE, notaires, Association RELAI, Bâtipole, ...
Echéancier	<ul style="list-style-type: none"> - Mission de lancement : 2020-2021 - Mise en place : 2022-2025
Indicateurs de suivi	A définir par la mission de préfiguration

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

Contexte Représentant 10,5 % du parc de logement de Guingamp-Paimpol Agglomération, le parc locatif public se compose majoritairement de logements HLM, et dans une moindre mesure de logements sociaux gérés directement par les communes. Le parc social communal, très développé au sud du territoire pour compenser un parc HLM moins dense que sur les secteurs plus urbains, joue également un rôle important pour loger les ménages modestes du territoire. Pour la plupart construits il y a plus de 30 ans, ces logements doivent désormais pour la plupart bénéficier de programmes de réhabilitation. Notamment pour améliorer leur performance thermique et prévenir la précarité énergétique, mais aussi proposer une offre d'habitat de qualité (accessibilité, niveau d'équipements, confort acoustique, ...).

Objectifs de l'action

- ▶ **Engager des travaux sur le parc existant pour améliorer et 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.**

Contenu de l'action

Apporter un soutien financier sous condition de performance énergétique aux opérateurs sociaux pour faciliter la réhabilitation du parc

L'Agglomération participera financièrement à l'amélioration des logements sociaux grâce à une prime s'élevant à :

- 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/m²/an entre avant et après travaux (selon étude thermique ou DPE)

Le nombre de logements devant bénéficier de ce nouveau dispositif est estimé à **40 par an**.

Se référer à l'Action 8 pour l'intégralité du régime d'aide au logement social.

Participer au projet de renouvellement urbain de Kernoà.

Le projet mené conjointement par la Ville de Paimpol et Côtes d'Armor Habitat dans l'ensemble immobilier de Kernoà à Paimpol prévoit des opérations de réhabilitation pour les 65 logements du périmètre d'étude devant être conservés, et une vaste opération de démolition-reconstruction de 136 logements

Le projet concerne un parc d'actuellement 232 logements locatifs sociaux qui à terme comptera en 201 logements sociaux et 57 lots libres.

Se référer à l'Action 8 pour l'intégralité du régime d'aide au logement social.

Participer aux autres projets de renouvellement urbain.

L'Agglomération souhaite pouvoir également accompagner financièrement d'autres projets de renouvellement urbain sur son territoire. Des projets de démolition-reconstruction sont en effet à l'étude sans que leur calibrage ne soit encore suffisamment avancé. Envisagés à plus petite échelle, ces projets pourraient néanmoins impliquer une phase opérationnelle avant la fin du PLH.

Se référer à l'Action 8 pour l'intégralité du régime d'aide au logement social.

Aide au logement communal

Les logements communaux pourront automatiquement bénéficier des aides à la réhabilitation proposées aux opérateurs sociaux (cf. Action 8) dès lors que ces logements seront occupés -ou vacants depuis moins de 6 mois- et intégrés au suivi et aux dispositifs d'attribution de la Convention Intercommunale du Logement (CIL). Pour les autres logements vacants pouvant être remis sur la marché grâce à des travaux d'amélioration, l'Agglomération pourra, au titre des dispositifs de financement visés aux Actions 2 et 3, contribuer à des travaux de remise en état en vue de leur réoccupation.

Maîtrise d'ouvrage	Bailleurs sociaux, communes
Coût prévisionnel	Les financements prévus dans cette action sont globalisés dans l'action 8.2
Partenaires	Bailleurs sociaux, communes, DDTM, ...
Echéancier	Pendant toute la durée du PLH
Indicateurs de suivi	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de logements accompagnés en réhabilitation thermique - Gains énergétiques des opérations et gains moyens - Engagements financiers de la collectivité

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

Action 6.1 - Etoffer les dispositifs opérationnels incitatifs existants

Contexte Différents programmes opérationnels visant à l'amélioration du parc privé sont actuellement à l'œuvre sur le territoire. Guingamp-Paimpol Agglomération a en effet déjà engagé une démarche de reconquête des centralités, notamment sur le pôle de Guingamp avec une approche globale et transversale grâce à l'Opération de Revitalisation des Centres et de Développement du Territoire (ORCDT) sur le pôle de Guingamp. Le PIG « Energie & Adaptation » mené sur l'ensemble des autres communes constitue un levier opérationnel majeur en matière de reconquête des centralités mais l'expérimentation guingampaise appelle un renforcement du suivi-animation mené dans le cadre de celui-ci, en capitalisant sur les différentes missions propres à la CRCDT pour en reproduire les effets sur l'ensemble du territoire.

Objectifs de l'action

- ▶ Engager une opérationnalité globale associant les dispositifs incitatifs existants
- ▶ Capitaliser sur l'expérimentation guingampaise

Contenu de l'action

Engager une opération de revitalisation du territoire (ORT) sur le pôle urbain de Guingamp et capitaliser l'expérience à l'ensemble du territoire

Préfigurant le dispositif « Cœur de ville », l'ORCDT menée sur le pôle de Guingamp est amenée à devenir à court terme une ORT. Créée par la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan) du 23 novembre 2018, l'ORT est un outil nouveau à disposition des collectivités locales pour porter et mettre en œuvre un projet de territoire dans les domaines urbain, économique et social, pour lutter prioritairement contre la dévitalisation des centres-villes. Guingamp-Paimpol Agglomération pourra en particulier rechercher à :

- favoriser la réhabilitation de l'habitat par l'accès prioritaire aux aides de l'Anah et l'éligibilité au dispositif Denormandie dans l'ancien ;
- faciliter les projets à travers des dispositifs expérimentaux comme le permis d'innover ou le permis d'aménager multi-site ;
- mieux maîtriser le foncier, notamment par le renforcement du droit de préemption urbain et du droit de préemption dans les locaux artisanaux

L'Agglomération veillera à engager cette substitution dès 2020, en intégrant dans les missions de suivi-animation confiées aux opérateurs ANAH, l'ensemble des dispositifs déjà engagés suivants :

- volet « PIG »
- volet « accession à la propriété »
- volet « copropriétés »
- volet « recyclage foncier » (études et travaux éligibles au dispositif de financement RHI-THIRORI)

- volet « urbain »
- volet « économique »

Il sera en conséquence attendu des opérateurs du suivi et de l'animation de ces dispositifs, des compétences pluridisciplinaires. Ces missions renforcées porteront une attention particulière sur le bâti vacant, dégradé, ou en voie de le devenir. L'assistance aux communes dans le cadre de leurs projets de revitalisation et de portage foncier pourra ainsi en partie être confiée à cet opérateur.

Ces missions seront par ailleurs complétées par celles indiquées à l'Action 6.2 (dispositifs coercitifs).

Enfin, l'Agglomération étudiera la possibilité de créer un dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIIF). Cet outil permet à un certain nombre d'opérateurs (EPA, EPF, EPFL, Spl, Spla, Sem, organisme HLM, concessionnaires d'opérations d'aménagement), d'être bailleurs et donc de gérer un parc locatif afin de jouer un rôle de régulateur du marché local de l'habitat. Ces opérateurs pourraient dans ce cadre bénéficier des aides de l'Anah pour l'amélioration des logements qu'ils acquièrent dans le cadre de ce dispositif.

Engager une ingénierie « reconquête » à l'échelle de l'Agglomération

Une mission de suivi-animation plus étoffée que dans le cadre du PIG en cours viendra compléter celui-ci ainsi que le dispositif qui lui succédera, avec des missions inspirées de celles déployées pour mener à bien l'ORT.

Ce suivi-animation plus global que celui actuellement mené dans le cadre du PIG « Energie & Adaptation » jouera un rôle d'ensemblier de toutes les procédures opérationnelles déjà engagées au moment de l'élaboration du PLH, comme de celles qui amenées à être mises en place pendant la durée du PLH. Tout comme pour l'ORT, ces missions renforcées prévoiront une attention particulière :

- sur le bâti vacant, dégradé, ou en voie de le devenir.
- sur les problématiques de terrain (secteurs AVAP, PPRI, ...)
- sur la problématique de réhabilitation des copropriétés, avec un meilleur repérage mais aussi et surtout l'engagement de dispositifs de prévention ou de traitement
- sur la veille juridique et les nouveaux outils permettant l'engagement de travaux dans l'ancien et la reconquête des centralités
- sur l'assistance aux communes dans le cadre de leurs projets de revitalisation et de portage foncier

Le PIG de l'action 5 participe de ces procédures incitatives et constitue in fine le socle de base du suivi-animation incitatif sur le parc privé. Cet élargissement des missions implique également qu'il sera attendu des opérateurs du suivi et de l'animation de ces dispositifs, des compétences pluridisciplinaires affirmées.

Ces missions seront par ailleurs complétées par celles indiquées à l'Action 6.2 (dispositifs coercitifs).

Mieux intégrer les copropriétés dans l'objectif de réhabilitation

L'Agglomération prévoira un meilleur repérage et accompagnement vers un programme de réhabilitation, notamment thermique ou de mise en accessibilité, des copropriétés.

Le suivi-animation « reconquête » intégrera donc une mission d'accompagnement des copropriétaires :

- par des actions de sensibilisation et de repérage
- par un accompagnement technique et financier dans les conditions prévues par l'Anah, notamment sur le centre-ville de Guingamp où le volet « copropriété » de la CRCDT est amené à être révisé dans le cadre de l'ORT en préparation
- en tant que de besoin sur les autres communes

L'Agglomération pourra notamment lancer un appel à candidature à cet effet.

Maîtrise d'ouvrage	Guingamp-Paimpol Agglomération
Coût prévisionnel	<ul style="list-style-type: none"> - Planification, suivi et coordination : en régie - Suivi-animation « PIG » + « reconquête » 280 000€ - Aides aux travaux « PIG » + « reconquête » : 225 000 €/an - Autres ingénierie et aides aux travaux (dont lutte contre l'habitat indigne et indécents : cf. autres actions (dont Action 6 et 7 pour la LHII).
Partenaires	Anah, Conseil Départemental, opérateurs, ...
Echéancier	2021 puis sur la durée du PLH
Indicateurs de suivi	<p>Suivi-animation « PIG » : se référer aux indicateurs de l'Action 5.1</p> <p>Suivi-animation « reconquête » :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nombre de procédures engagées par les Maires avec l'appui des opérateurs ANAH (pouvoir de police spéciale) - Nombre de logements vacants réhabilités - Nombre de logements bénéficiant d'une défiscalisation Malraux ou Denormandie - Nombre de copropriété aidées - Nombre de logements aidés en copropriété

Action 6.2 - Mobiliser des dispositifs opérationnels coercitifs

Contexte Par délibération en date du 20 juillet 2017, Guingamp-Paimpol Agglomération a décidé de lancer, dans le cadre de la Convention de Revitalisation du Centre-ville de Guingamp et de Développement du Territoire (CRCDT), une Opération de Restauration Immobilière sur la commune de Guingamp. Indépendamment de cette opération d'aménagement collective, d'autres outils et financement peuvent être mobilisés, notamment avec l'appui de Guingamp-Paimpol Agglomération et de l'Etat.

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.**

Assurer la continuité de l'Opération de Restauration Immobilière (ORI) sur le centre-ville de Guingamp

L'engagement dans l'ORI est consécutif à l'engagement de plusieurs dispositifs et programmes incitatifs engagés ces dernières années. Peu des logements dégradés ciblés ayant été remis en état, ils constituent désormais des points noirs complexes qui nuisent à l'attractivité du centre-ville. Ainsi, les programmes d'amélioration de l'habitat aux seules fins incitatives ont montré leurs limites sur le centre-ville de Guingamp.

Guingamp-Paimpol Agglomération souhaite donc poursuivre la mise en œuvre de l'Opération de Restauration Immobilière et ainsi conforter son action par un soutien financier aux travaux avec des financements dédiés à la fois aux études et suivi-animation propres à ce type de projets en « dureté foncière ».

Contenu de l'action

Un suivi-animation spécifique pour mener à bien l'ORI pourra être intégré à l'ingénierie « reconquête » engagée par l'action 6.1, en complément des actions incitatives qui y sont détaillées.

Guingamp-Paimpol Agglomération prévoira, en tant que de besoin et dans la limite de son autorisation de programme destinée à financer chaque année l'amélioration du parc privé, des financements de droit commun complémentaires afin de mener à bien l'opération.

Financer d'autres opérations complexes, notamment grâce aux financements RHI-THIRORI de l'Anah.

Dans le cas des autres immeubles relevant de l'habitat indigne et très dégradé, le financement d'opération par le biais des dispositifs ANAH de type RHITHIRORI dédiés aux immeubles ou logements en insalubrité réparable (THIRORI) ou irréparable (RHI) pourra également être recherché.

Guingamp-Paimpol Agglomération prévoira, en tant que de besoin et dans la limite de son autorisation de programme destinée à financer chaque année l'amélioration

du parc privé, des financements de droits communs complémentaires afin de garantir les équilibres d'opérations nécessaires.

Un suivi-animation spécifique aux opérations finançables en RHI-THIRORI pourra être intégré à l'ingénierie « reconquête » engagée par l'action 6.1, en complément des actions incitatives qui y sont détaillées.

Assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) sur les opérations complexes

L'opération de revitalisation menée à Guingamp fera l'objet d'un suivi et d'un retour d'expérience avec les communes de l'Agglomération afin de sensibiliser aux procédures de police pouvant être mobilisées dans l'ensemble des centralités du territoire.

A un plan plus opérationnel, l'opérateur en charge du suivi-animation « reconquête » détaillé à l'Action 6.1 pourra assister les communes pour mener à bien les procédures nécessaires sur le parc privé, sous réserve que l'ensemble des dispositifs incitatifs pouvant être déployés n'aient pas été suivis d'effets.

Un suivi-animation spécifique pour mener à bien ces missions d'AMO pourra être intégré à l'ingénierie « reconquête » engagée par l'action 6.1, en complément des actions incitatives qui y sont détaillées.

Maîtrise d'ouvrage	Guingamp-Paimpol Agglomération
Coût prévisionnel	Se référer à l'action 6.1
Partenaires	Anah, Conseil Départemental, opérateurs, ...
Echéancier	2021 puis sur la durée du PLH
Indicateurs de suivi	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de logements en travaux d'office - Nombre de logements autorisés en ORI / hors ORI - Nombre de logements commencés en ORI / hors ORI - Nombre de logements financés en RHI - Nombre de logements financés en THIRORI - Nombre de logements traités en AMO « reconquête » (procédures de bien vacant sans maîtres, péril, abandon manifeste...) - Montants et nature des travaux - Consommation de l'enveloppe financière dédiée

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

Contexte La prévention et le traitement du mal-logement constituent l'une des priorités de Guingamp-Paimpol Agglomération dans le cadre de sa politique de l'habitat. A double titre :

- En raison des situations de mal-logement recensées ou estimées et de la sécurité et des besoins de salubrité et de confort à apporter aux occupants actuels et futurs ;
- En raison des passerelles à opérer vers d'autres champs de l'action publique, et notamment vers les professionnels de l'action sociale ou de la santé

Dans une logique de politique durable de l'habitat, le soutien à la réhabilitation mis en place par le PIG « Energie & Adaptation » permet de prévenir une dégradation du bâti et des conditions d'occupation avec le temps. Certaines situations plus complexes appellent néanmoins des actions plus adaptées.

Objectifs de l'action

- ▶ **Lutter contre la précarité énergétique.**
- ▶ **Lutter contre l'habitat indécet et indigne.**

Contenu de l'action

Remettre en place un comité de Lutte contre l'Habitat Indigne

Cette instance doit permettre d'identifier les situations qui ont échappé aux procédures de droit commun ou pour lesquelles aucune solution de droit commun n'a pu être trouvée.

En partenariat avec le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI), un comité de lutte contre l'habitat indigne a été mis en place sur le territoire de Guingamp Communauté de 2013 à 2017. Relancé en 2019, ce comité visera progressivement des missions similaires à l'échelle des 57 communes de Guingamp-Paimpol Agglomération. Il s'agira notamment de poursuivre la lutte contre le logement indigne et indécet en déployant de nouveaux moyens :

- Sensibilisation et information des acteurs locaux en matière de repérage et de solutions à envisager.
- Concertation sur les démarches préventives mais aussi coercitives à mener.
- Mobilisation et coordination des acteurs compétents : soutien et suivi des démarches engagées ou à mettre en œuvre, en lien étroit avec les travailleurs sociaux

Les maires, en leur qualité de représentants de l'Etat, seront parfois directement sollicités. Cette instance permettra de traiter des situations individuelles et en premier lieu des occupants, en associant les acteurs locaux

Favoriser l'Auto réhabilitation Accompagnée (ARA)

Guingamp-Paimpol Agglomération est engagée dans un partenariat avec les Compagnons bâtisseurs de Bretagne. Elle souhaite ainsi poursuivre et améliorer les actions engagées :

- avec l'association. Il s'agira notamment d'étudier les conditions de mise en œuvre d'actions d'auto réhabilitation accompagnée au sein du parc public.
- avec d'autres acteurs agissant dans la lutte contre l'habitat indigne.

Mettre en œuvre un Service Local de l'Intervention pour la Maitrise de l'Energie (SLIME)

Guingamp-Paimpol souhaite intervenir rapidement et massivement auprès des ménages en difficulté dans leur gestion de l'énergie par la sensibilisation, l'organisation de visite à domicile, l'orientation des ménages vers des solutions plus durables et l'implication d'acteur du territoire.

Cette action pourra s'inscrire dans les missions de d'information, de conseil et d'accompagnement destinées à voir le jour dans le cadre de la future Maison de l'Habitat et de l'Energie.

Maîtrise d'ouvrage	Guingamp-Paimpol Agglomération
Coût prévisionnel	<ul style="list-style-type: none"> - Animation SLIME/ARA : 18 000€/an - Travaux LHI complémentaires à 6.1 et 6.2 : 30 000€/an
Partenaires	DDTM, DDCS, communes, CIAS/CCAS, Compagnons bâtisseurs, Fondation Abbé Pierre, membres du PDLHI, membres du contrat local de santé (CLS)...
Echéancier	Comité LHI : sur la durée du PLH SLIME : 2021
Indicateurs de suivi	<ul style="list-style-type: none"> - Evolution du PPPI - Nombre de contacts - Nombre de dossiers instruits - Nombre de logements réhabilités avec agrément ANAH - Nombre de logements aidés hors financement ANAH - Nombre de procédures du Code de la santé engagées - Montant des subventions attribuées et versées par Guingamp-Paimpol Agglomération

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

Contexte Le parc locatif social (bailleurs institutionnels et parc communal) représente 10,5% des résidences principales. Il est concentré sur les pôles urbains. La réponse à la demande est plutôt fluide mais doit être préservée.

- Objectifs 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.

Produire 263 logements locatifs sociaux sur la durée du PLH

Guingamp-Paimpol Agglomération et les acteurs du logement social se sont appuyés sur une analyse croisée de quatre séries de données pour calibrer le volume de production d'une nouvelle offre locative sociale à l'horizon 2025, ainsi que sa répartition :

- La production locative sociale récente
- Le fichier de la demande locative sociale (FDLS 2017 et 2018)
- Le poids démographique de chaque commune et l'évolution du nombre de résidences principales
- Le nombre de projets connus et identifiés

Sur cette base, la production sera au 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 obtenus à partir de l'existant sera au minimum de 40% de l'offre créée.**
- Le financement des opérations devra 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 pourra se substituer aux PLUS et PLAI dans l'objectif global de produire 263 logements à l'horizon 2025, dans le respect des indications de typologies ci-dessus. L'objectif est de 12 PSLA.

Le diagnostic a démontré un faible intérêt à produire des logements financés en PLS sur le territoire communautaire étant donné les ressources des demandeurs et les prix des transactions immobilières.

Contenu de l'action

Répartir les logements sociaux conformément à l'analyse des besoins

Programmation sur les pôles

Alors que la demande locative sociale recensée au sein des 15 polarités représente 91% de la demande, la production qui leur est affectée représentera 225 logements locatifs sociaux, soit 88% de l'objectif d'en créer 263 à l'issue du PLH.

Communes POLES	PLUS	PLAI	total LLS
BOURBRIAC	2	1	3
CALLAC	2	1	3
BÉGARD	13	5	18
BELLE-ISLE-EN-TERRE	2	1	3
LOUARGAT	4	1	5
PAIMPOL	13	6	19
PLOUBAZLANEC	12	5	17
PLOUZÉC	5	2	7
PONTRIEUX	2	1	3
GRÂCES	5	3	8
GUINGAMP	57	25	82
PABU	9	4	13
PLOUISY	4	2	6
PLOUMAGOAR	18	8	26
SAINT-AGATHON	8	4	12
	156	69	225

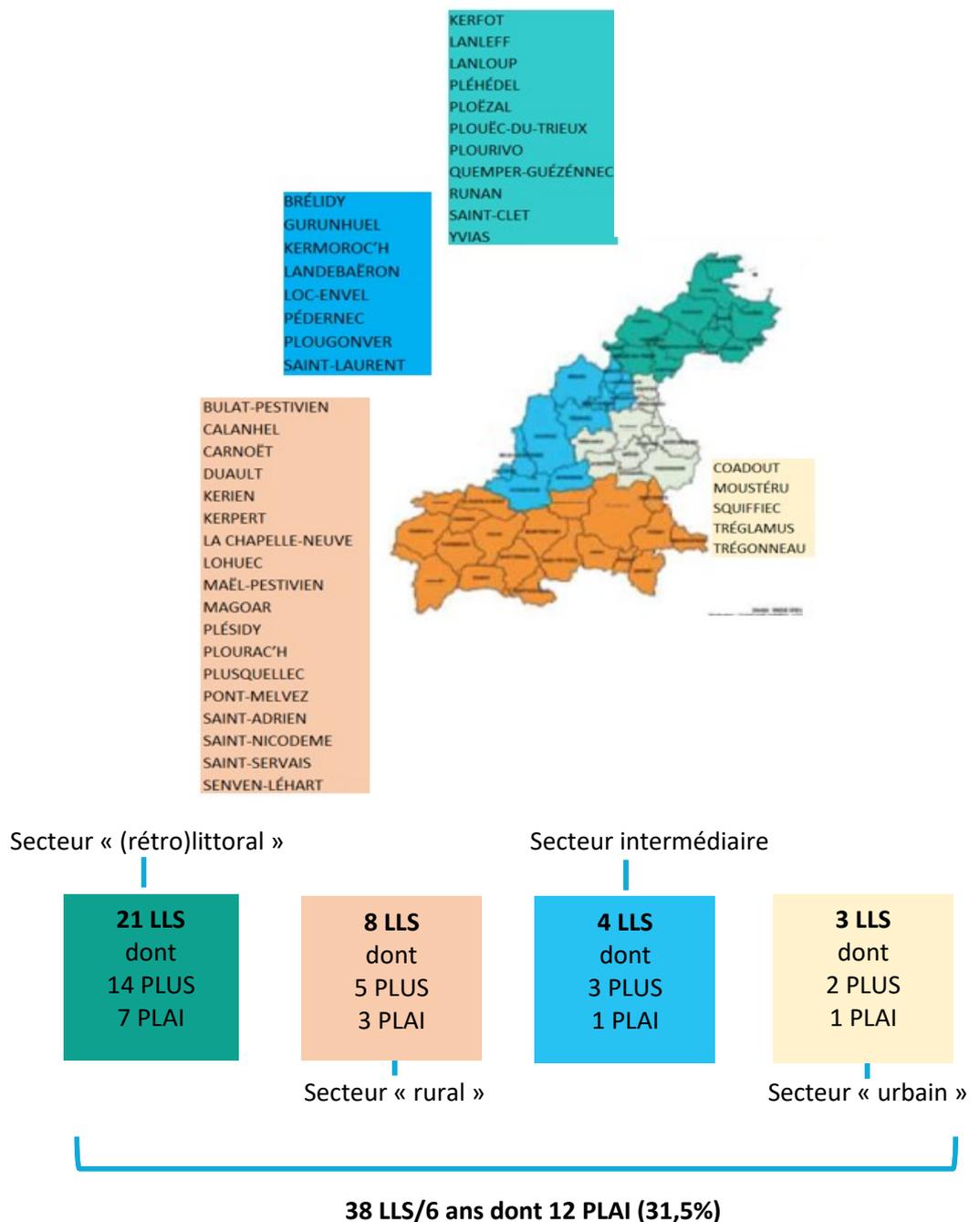
La programmation ci-dessus correspond à des objectifs prévisionnels théoriques. En l'absence d'obligation SRU sur le territoire de l'agglomération, une certaine souplesse de programmation pourra être observée. Néanmoins, la programmation et le financement des opérations seront supervisés, chaque année, par la Conférence intercommunale du Logement de Guingamp-Paimpol Agglomération, coprésidée par son Président et le Préfet des Côtes d'Armor.

Programmation en dehors des pôles

Alors que sur les 42 autres communes, la demande en logement social est plus faible avec un taux cumulé de 9% des demandes de logement recensées en 2017 et 2018, la programmation locative sociale est fixée à 38 logements supplémentaires à atteindre à l'horizon 2025 soit 12% de l'offre globale à produire (pour rappel de 263 LLS). Guingamp-Paimpol Agglomération entend ainsi :

- mieux répondre aux besoins identifiés dans le diagnostic et notamment des revenus moyens recensés sur le territoire
- permettre une « revitalisation » avec des projets identifiés et une capacité avérée des opérateurs à jouer un rôle au sein des centralités, notamment par le biais d'acquisitions-amélioration

La demande locative sociale restant modérée à l'échelle des communes non pôles, programmation locative sociale 2020-2025 pour ces dernières fait l'objet d'une programmation par secteurs :



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

Appliquer un régime d'aide plus favorable aux opérations sur l'ancien

Guingamp-Paimpol Agglomération appliquera le régime de subventionnement du logement social suivant :

Bénéficiaires

- Offices publics de l'habitat
- Entreprises sociales pour l'habitat
- Coopératives d'HLM

Les communes ne pourront d'ordinaire pas bénéficier de ce régime d'aide, à l'exception des opérations visant une réhabilitation d'un logement communal occupé ou vacant mais encore loué dans les 6 derniers mois qui précèdent la demande faite à l'Agglomération, et sous réserve d'une intégration des logements loués par la commune au circuit des attributions de la Conférence intercommunale du logement. Les autres opérations liées à une offre d'habitat sociale communale existante ou en projet pourront éventuellement bénéficier d'une aide financière de l'agglomération dans les conditions énoncées à l'action 2.

Opérations éligibles

- Opérations de création de logements sociaux neufs ou par acquisition-amélioration
- Opérations d'amélioration énergétique du parc de logements existant, sous réserve de permettre un gain énergétique de 25% entre la consommation énergétique initiale et celle obtenue après réalisation des travaux.

- Les logements subventionnables sont ceux dits « logements 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).

Sont également inclus les logements en accession sociale à la propriété de type PSLA.

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)

- 2 500€ / 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 impliquent 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 instruction de type « commission »**

Critères d'appréciation

Guingamp-Paimpol Agglomération se réserve le droit de ne pas attribuer de subventions aux projets dont les dossiers seront considérés comme incomplets ou

insuffisamment compatibles avec les politiques d'aménagement de l'espace et de politique locale de l'habitat qu'elle entend mener sur son territoire.

Parmi les objectifs communautaires définis en matière de constitution et d'amélioration de l'offre sociale sur son territoire, figurent en particulier les objectifs suivants :

- Répondre aux nouveaux besoins de logement de manière équilibrée sur l'ensemble des pôles de proximité du territoire, par la production d'une offre nouvelle de qualité et abordable ;
- Favoriser la mixité urbaine en privilégiant un système d'aide favorable à la requalification du bâti dégradé et/ou sous-utilisé au sein des centres-villes et centres-bourgs du territoire ;
- Permettre les opérations de réhabilitation thermique et réduire la précarité énergétique
- Favoriser la mixité sociale au sein des espaces peu (ou pas) couverts par une offre locative sociale, en tenant compte de l'environnement proposé aux profils des futurs locataires : disponibilité d'une offre de transports, existence de services publics, proximité des commerces...
- Intégrer une prise en compte systématique du développement durable
- Assurer une meilleure visibilité dans le temps et dans l'espace sur les opérations programmées par les bailleurs sociaux présents sur le territoire, où en voie de l'être.

Outre une appréciation des projets au regard des enjeux d'aménagement du territoire et de planification, la programmation sociale doit répondre de façon qualitative à des besoins individualisés (logements décents, abordables, économes en énergie...) et collectifs (espaces publics, lien social, vie de quartier...).

L'Agglomération visera à assurer la production d'une offre sociale nouvelle (ou renouvelée) selon une démarche résolument qualitative. Cette exigence porte ainsi à la fois sur les caractéristiques des logements proposés, et sur le cadre de vie offert aux occupants actuels et futurs du parc social de l'Agglomération.

Présentation des dossiers de demande de subvention

Les opérateurs sociaux devront ainsi déposer à Guingamp-Paimpol Agglomération, outre l'ensemble des pièces prévues par l'arrêté du 26 août 2005 paru au Journal Officiel (JO) du 28 août 2005 modifié par l'arrêté du 19 janvier 2006 paru au JO du 31 janvier 2006) :

- Une fiche de présentation des projets mise chaque année à leur disposition par Guingamp-Paimpol Agglomération, dûment renseignée
- Une attestation de non-commencement des travaux valable le jour de la demande de financement
- Le tableau de programmation DREAL/DDTM de l'année précédant celle de la demande (N-1), mis à jour à la date de demande de financement des projets (année N) en indiquant les éventuelles évolutions du projet : nombre de logements, typologie, retard des mises en chantier, etc.

Les dossiers complets seront adressés à l'Agglomération par voie dématérialisée.

Instruction des demandes

Les aides financières sont attribuées dans la limite des enveloppes financières réservées à cet effet. Toute modification substantielle du projet pour lequel une aide est sollicitée devra faire l'objet d'une nouvelle demande.

Les opérations éligibles à une aide communautaire font l'objet d'une délibération en bureau communautaire. En cas de non démarrage des travaux dans un délai de 2 ans à compter de cette dernière, Guingamp-Paimpol Agglomération pourra prononcer la caducité de celle-ci.

Guingamp-Paimpol Agglomération se réserve le droit de ne pas attribuer de subventions aux projets dont les dossiers seront considérés comme incomplets ou insuffisamment compatibles avec les politiques d'aménagement de l'espace et de politique locale de l'habitat qu'elle entend mener sur son territoire.

Demandes de paiement

Les demandes de paiements de subvention se feront après réalisation des opérations, sur présentation :

- d'une déclaration d'achèvement des travaux
- d'un état des dépenses certifié exact,
- du plan de financement définitif de l'opération
- pour les opérations de réhabilitation : l'étude thermique réalisée par un bureau d'études avant travaux et le DPE réalisé après travaux.

La programmation fera l'objet d'un suivi continu des services de l'Agglomération au travers de :

- L'analyse des besoins en offre locative sociale en continu et d'une concertation avec les bailleurs dans la programmation et les différents outils de suivi du parc : OPS, CUS, PSP...
- La répartition conforme à l'analyse des besoins et des éléments de la commission intercommunale d'attribution (CIA).
- Les rapports annuels du PLH et le pilotage de la CIL.

Maîtrise d'ouvrage	Guingamp-Paimpol Agglomération
Coût prévisionnel	<ul style="list-style-type: none"> - Aides aux travaux LLS : 330 000€/an Dont aides à la réhabilitation - Aides au renouvellement urbain : se référer à l'Action 8.2 - Planification, suivi et coordination : régie
Partenaires	Bailleurs sociaux, DDTM, communes, ...

Echéancier	Sur la durée du PLH
Indicateurs de suivi	<ul style="list-style-type: none">- Nombre et typologie de LLS en construction neuve (hors renouvellement urbain) par commune et par secteur- Nombre et typologie de LLS en acquisition-amélioration (hors renouvellement urbain) par commune et par secteur- Nombre de PLUS par commune et par secteur- Pourcentage de PLUS par commune et par secteur- Nombre de PLAI par commune et par secteur- Pourcentage de PLAI par commune et par secteur- Nombre de PLAI-A- Nombre de PSLA- Financements mobilisés

Action 8.2 - Remobiliser le parc locatif social ancien (acquisition-améliorations, démolitions-reconstructions)

Contexte Le parc locatif social peut également faire l'objet d'opérations de démolition-reconstruction ou d'acquisition-améliorations. Les bailleurs jouant alors un rôle d'aménageur dans la politique locale de l'habitat.

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.**

Contenu de l'action	<p>Accompagner les acquisitions-améliorations par une participation financière de l'Agglomération aux coûts de surcharge foncière</p> <p>L'Agglomération engage un plafond de dépense par logement de 20 000€/HT par opération, contre 12 000€ avant adoption du PLH - Se référer à l'action 8.1.</p> <p>Accompagner les opérations de démolition-reconstruction par une participation financière de l'Agglomération aux coûts de surcharge foncière</p> <p>L'Agglomération participe aux coûts de reconstruction avec des montants similaires à ceux proposés en matière d'acquisition-amélioration et appliquée au logement reconstruit – Se référer à l'action 8.1</p> <p>Impliquer techniquement et financièrement l'intercommunalité dans le projet de renouvellement urbain de Kernoa à Paimpol et les autres opérations pouvant être menées</p> <p>Des financements prévisionnels sont prévus pour l'opération de Kernoa à Paimpol. D'autres aides sont également provisionnées afin de permettre d'autres opérations sur le reste du territoire de l'Agglomération. – Se référer à l'action 8.1</p>
Maîtrise d'ouvrage	Guingamp-Paimpol Agglomération
Coût prévisionnel	Renouvellement urbain Kernoa : 200 000€/an Autres projets de renouvellement urbain : 80 000€/an Opérations d'acquisition-amélioration : se référer à l'Action 8.1
Partenaires	Bailleurs sociaux, DDTM, communes, ...
Echéancier	Sur la durée du PLH
Indicateurs de suivi	Se référer à l'Action 8.1

Action 9 - Accompagner l'accèsion abordable

Contexte Une partie du parc immobilier reste accessible pour les jeunes ménages. Toutefois, le montant de travaux qui peuvent être nécessaires pour mettre à bon niveau de confort n'est pas toujours anticipé. Au-delà du dispositif de location accessions déjà financé dans le parc social, Guingamp-Paimpol Agglomération souhaite accompagner l'accèsion dans le parc privé.

Objectifs de l'action

- ▶ Aider les jeunes ménages à accéder à la propriété dans l'ancien et sous condition de travaux
- ▶ Sécuriser l'accèsion à la propriété

Repérer, inciter et accompagner les (jeunes) ménages à réaliser des travaux d'amélioration dès lors qu'ils achètent dans l'ancien

Guingamp-Paimpol Agglomération a pour objectif d'aider les ménages, sous conditions de ressources, de localisation du bien (prioritairement en centralité) et d'atteinte d'une étiquette énergétique minimum après travaux, à réaliser des travaux d'amélioration pour une accèsion dans l'ancien (construction antérieure à 1990). Cette aide sera :

- Technique, notamment grâce aux programmes de suivi-animation Anah et à la future Maison de l'Habitat et de l'Energie et aux dispositifs de communication (guide des aides) qui sont prévus.
- Financière, et cumulable avec les aides communautaires proposées dans le cadre des programmes conventionnés ANAH.

Montant de la prime à l'accèsion :

Base : 2 000€
+

Prime éventuelle de 1 500 € pour un logement vacant de plus de 2 ans selon données DGFIP annuellement disponible.

Critères d'éligibilité

Destination	Résidence principale, avec clause de non-revente de 5 ans
Âge du logement	≥ 15 ans
Taille du logement	Pas d'obligations
Localisation	Située en zone U
Propriétaire :	Occupant seulement
Plafond de ressources	< Plafonds ANAH (Modestes) Périmètre CRCDT : sans plafond de ressources
Composition du ménage / âge	Sans conditions
Programme de travaux imposé	Agrément Anah « Energie », « Adaptation », ou TD/LHI
Cumul Aides ANAH	Oui, dans la limite de 5000€/logement (sauf TD/LHI)

Contenu de l'action

	<p>Etudier l'opportunité d'expérimenter d'autres formes d'accession aidée</p> <p>L'Agglomération mènera si besoin en régie des études pour proposer d'autres solutions d'aide à l'accession, notamment en s'appuyant sur des expériences qui ont pu être menées sur des territoires voisins.</p>
Maîtrise d'ouvrage	Guingamp-Paimpol Agglomération
Coût prévisionnel	<ul style="list-style-type: none"> - Suivi-animation : Cf. 6.1 - Aides aux accédants : 92 000€/an + cumul possible PIG (Cf. 6.1)
Partenaires	Bailleurs sociaux, communes, ADIL CAUE, EPF, ...
Echéancier	2 nd semestre 2020 puis sur la durée du PLH
Indicateurs de suivi	<ul style="list-style-type: none"> - Nb de dossiers de demandes d'aide sollicités par commune - Nombre de dossiers financés par commune - Montant des acquisitions immobilières - Montant des travaux - Nature des travaux - Profils des acquéreurs (âge, nombre d'enfants, ...) - Plan de financement dont reste à charge

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

Contexte L'engagement de Guingamp-Paimpol Agglomération dans son projet de territoire se traduit en matière de politique de l'habitat par le souhait d'accompagner des transitions parfois peu évidentes au plan social ou technique, avec des enjeux multiples à appréhender. L'objectif de réduction de la consommation d'espace et la volonté de mobiliser fortement le parc existant, obligent à innover en matière d'habitat.

Objectifs de l'action

- ▶ **Accompagner les projets d'innovation sociale ou environnementale**
- ▶ **Communiquer sur les projets exemplaires et reproductibles**

Contenu de l'action	<p>Mettre en place un fonds de soutien aux projets innovants</p> <p>Ce fonds a pour objet de soutenir le montage d'opérations d'habitat innovantes ou exemplaires au plan social ou environnemental. Il est destiné en priorité aux porteurs de projet issus de la sphère privée (promoteurs, associations, coopératives).</p> <p>L'Agglomération pourra soit accompagner directement les pétitionnaires, soit procéder par appel à projet portant sur des thématiques aussi diverses que l'habitat participatif, les dispositifs proposés aux jeunes ou aux étudiant en difficultés, les travailleurs saisonniers, les étudiants, les personnes âgées...</p> <p>La performance énergétique fera également l'objet d'une attention particulière et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La production de logements passifs • Les réhabilitations thermiques avec un gain énergétique supérieur à 60% • La production de logements à énergie positive <p>Communiquer</p> <p>L'Agglomération veillera à communiquer largement sur les projets exemplaires.</p>
Maîtrise d'ouvrage	Guingamp-Paimpol Agglomération
Coût prévisionnel	<ul style="list-style-type: none"> - Aide aux projets exemplaires : 20 000€ / an - Les opérations repérées dans l'Action 3 pourront éventuellement émarginer au dispositif
Partenaires	Bailleurs sociaux, communes
Echéancier	2021 puis sur la durée du PLH
Indicateurs de suivi	<ul style="list-style-type: none"> - Montant des projets aidés - Nature des projets aidés

Orientation **4/**

« Mieux répondre aux besoins spécifiques »

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

Contexte Une partie de la population peut connaître des difficultés particulières en matière de logement. Deux catégories de publics sont plus particulièrement sujettes à des fragilités : les jeunes et les travailleurs saisonniers.

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**

Contenu de l'action	<p>Actualiser les diagnostics</p> <p>Différents diagnostics ont pu être menés à des échelles territoriales différentes de Guingamp-Paimpol Agglomération. Ces analyses ne permettent pas d'avoir une approche fine des problématiques spécifiques qui se posent sur le territoire communautaire, mais constituent une bonne base de réflexion. Les données devront être mises à jour et approfondies sur certains aspects.</p>
	<p>Développer l'information et les partenariats</p> <p>L'Agglomération proposera la création ou le renforcement des partenariats avec : les acteurs susceptibles de favoriser l'hébergement des saisonniers et travailleurs intérimaires : propriétaires de gîtes et de résidences secondaires ou de logements vacants, les structures d'hébergement ou de plein air...).</p> <p>Cette action se double d'une attention particulière auprès des jeunes, notamment en lien avec les Points Information Jeunesse (PIJ).</p> <p>Dans le parc public, Guingamp-Paimpol Agglomération et ses partenaires veilleront à ce que l'offre adaptée aux jeunes dans leur diversité soit élargie et que leur accès et leur maintien au logement soit prévu dans la CIL.</p>
Maîtrise d'ouvrage	Guingamp-Paimpol Agglomération
Coût prévisionnel	Etudes et/ou communication sur des dispositifs 10 000€ / an
Partenaires	Membres du PDALHPD, communes, CAF, MSA, Mission locale, ADIL, ...
Echéancier	Sur la durée du PLH
Indicateurs de suivi	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre et typologie de LLS agréés par communes - Nb de logements sociaux PLAI - Financements mobilisés

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

Contexte La population de l'agglomération est vieillissante, les ménages de 60 ans et plus représentent 35% (28 % à l'échelle bretonne) de la population. Ce vieillissement est par ailleurs amené à se poursuivre sur les prochaines années du PLH, entraînant des besoins croissants en matière d'offre accessible et adaptée. Plus généralement, la politique de l'habitat menée par l'Agglomération doit aussi tenir compte des questions de mobilité et de l'adaptation aux handicaps, quels qu'ils soient.

Objectifs 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

Aides à la mise en accessibilité du parc privé

Dans un contexte marqué par un parc ancien, conjugué à un niveau de revenu modeste, la précarité énergétique, la sortie d'habitat indigne et les travaux pour l'autonomie de la personne sont des préoccupations majeures pour Guingamp-Paimpol Agglomération.

Le PIG « Energie & Adaptation » prévu jusque 2021 prévoit un accompagnement technique et financier de l'Agglomération en faveur du maintien à domicile et plus particulièrement grâce aux travaux aidés d'adaptation des logements à l'âge ou au handicap.

Tout comme celui-ci, le dispositif de suivi-animation Anah qui lui succédera veillera à poursuivre et renforcer le niveau d'accompagnement en matière d'autonomie, et notamment :

- En assurant une information sur les aides mobilisables auprès des ménages et de les sensibiliser à leurs besoins futurs ;
- En conseillant les ménages ou leurs accompagnants dans leur projet de mise en accessibilité ou d'adaptation de leur logement ;
- En cofinçant les travaux de mise en accessibilité ou d'adaptation sur-mesure ;
- En finançant les diagnostics et l'assistance à maîtrise d'ouvrage réalisés par les opérateurs Anah afin de limiter la charge financière des propriétaires et faciliter leur engagement dans un programme de travaux ;

Contenu de l'action

Afin de répondre aux besoins du vieillissement de la population, Guingamp-Paimpol Agglomération visera dès 2020 et sur la durée du PLH une augmentation de 20*% de agréments « autonomie » par rapport aux bilans des conventions de programme ANAH sur la période 2017-2019. Au-delà du cumul des aides avec les financements communautaires dédiés à l'amélioration de la performance énergétique, une majoration des aides sera étudiée lors de l'étude pré-opérationnelle préalable à la relance du nouveau programme à l'issue de celui en cours jusque 2021.

Aides à la mise en accessibilité en immeubles collectifs privés

Alors que certains logements en immeubles collectifs peuvent être accessibles à l'âge ou au handicap, Guingamp-Paimpol Agglomération souhaite accompagner les travaux de mise en accessibilité des parties communes. Le cofinancement d'ascenseurs pourra notamment être ainsi envisagé.

L'Agglomération pourra soit accompagner directement les pétitionnaires, soit procéder par appel à projet. Les projets financés devront permettre de faciliter l'accès au logement des personnes à mobilité réduite dont les seniors.

Développer la sensibilisation et les partenariats

Cette action d'information s'appuiera sur différents dispositifs existants ou à créer :

- Mobiliser des structures existantes telles que le CLIC pour intensifier leur action
- Assurer le lien avec les procédures opérationnelles incitatives
- Mettre en place des évènements de type Facilha

Maîtrise d'ouvrage	Guingamp-Paimpol Agglomération
Coût prévisionnel	<ul style="list-style-type: none"> - Planification, suivi et coordination : régie - Aides à la mise en accessibilité en collectif : 40 000€/an (appel à projet) - Mise en place d'évènements : 10 000€/an
Partenaires	ANAH et opérateurs, CLIC, CCAS/CIAS, APF, Conseil départemental, membres du CLS et du PDALHPD, CAUE, ADIL, ...
Echéancier	<ul style="list-style-type: none"> - Volet autonomie en maison individuelle ou en partie privative : sur la durée du PLH - Volet autonomie en collectif : à compter de 2021 puis sur la durée du PLH
Indicateurs de suivi	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de logements adaptés (agrément Anah) - Nombre de parties communes adaptées - Nature et montants moyens de travaux - Ages et profils moyens des bénéficiaires des aides Anah

Action 13 - Répondre aux besoins des personnes en grande précarité

Action 13.1 - Soutenir la production en PLAI-A

Contexte Guingamp-Paimpol Agglomération accueille un certain nombre de ménages fragiles rencontrant des difficultés non seulement économiques, mais aussi sociales et dont la situation nécessite la proposition d'un habitat à loyer / redevance et charges maîtrisés, ainsi que d'une gestion locative adaptée et, le cas échéant, d'un accompagnement.

Objectifs de l'action ► *Proposer une solution d'habitat aux plus fragiles*

Contenu de l'action	<p>Prévoir un nombre suffisant de PLAI-A</p> <p>La production locative sociale décrite à l'action 8.1 prévoit que les logements PLAI A pourront bénéficier d'un bonus de financement de 1 000 € par rapport aux aides allouées aux PLAI et PLUS.</p> <p>Dans ce cadre, 6 logements en PLAI-A sont prévus sur la durée du PLH.</p>
Maîtrise d'ouvrage	Guingamp-Paimpol Agglomération
Coût prévisionnel	Aide aux travaux et à la production : Cf 8.1 et 8.2
Partenaires	Bailleurs sociaux, DDCS, DDTM, ...
Echéancier	Durée du PLH
Indicateurs de suivi	<p>Nombre de PLAI-A réalisés</p> <p>Localisation des PLAI-A</p>

Action 13.2 - Développement des solutions d'hébergement

Contexte Le nombre de familles monoparentales, de personnes seules, de ménage en difficulté, ayant besoin d'un logement temporaire ou d'insertion sont en augmentation.

Objectifs 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*

Contenu de l'action	Mieux connaître et mieux coordonner
	<p>Le parc social et communal répond en partie à ces situations. Toutefois, des situations de ménages en difficultés peuvent passer inaperçues alors que des solutions existent. Dans ce contexte, une meilleure coordination des acteurs à l'échelon intercommunal permettrait d'apporter une réponse plus adaptée. En pratique cette action repose sur 4 axes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Réunir les acteurs locaux du PDALHPD si nécessaire. • Veiller sur l'éventualité des besoins et le cas échéant proposer des solutions d'intermédiation locative (IML). • Dans les situations d'urgence, possibilité d'expérimenter une occupation temporaire en cas de vacance technique parc HLM. • Prévenir les expulsions locatives et en appliquant les dispositions de la charte de prévention des expulsions signée en 2019.
Maîtrise d'ouvrage	Guingamp-Paimpol Agglomération, SIAO et associations partenaires
Coût prévisionnel	<ul style="list-style-type: none"> - Planification, suivi et coordination : en régie - Expérimentation IML : 15 000€/an
Partenaires	Communes, CCAS/CIAS, Opérateurs sociaux, Conseil Départemental, SIAO et associations partenaires (AMIOSEP, ADALEA, Maison de l'Argoat, AIVS , Soliha AIS, ...)
Echéancier	Sur la durée du PLH

**Indicateurs
de suivi**

L'ensemble des indicateurs SIAO

Action 13.3 - Participer au Fonds Solidarité Logement

Contexte Le Conseil Départemental attribue des aides 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.

Objectifs de l'action ► *Participer à l'accès et au maintien dans le logement des plus fragiles*

Contenu de l'action	Contribuer au Fonds de solidarité pour le logement. Guingamp-Paimpol Agglomération contribuera chaque année au FSL.
Maîtrise d'ouvrage	Guingamp-Paimpol Agglomération
Coût prévisionnel	42 000 €/an (évolutions selon base DGF).
Partenaires	Conseil Départemental
Échéancier	Sur la durée du PLH
Indicateurs de suivi	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de demandes de FSL - Nombre de dossiers aidés - Profil moyen des bénéficiaires - Type de dossiers aidés par le FSL - Evolution de la demande

Action 14 - Répondre aux besoins des gens du voyage

Contexte Guingamp-Paimpol Agglomération respecte en grande partie ses obligations au regard du schéma départemental d'accueil des gens du voyage SDAGV 2010-2016. Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SGAHGV 2019-2025) a été adopté le 9 juillet 2019. Il prévoit un certain nombre d'engagements nouveaux sur le territoire communautaire.

Objectifs de l'action

- ▶ **Respecter les engagements du SDAHGV 2019-2025**
- ▶ **Mieux identifier et répondre aux besoins d'habitat adapté**

Contenu de l'action	<p style="color: #00838f;">Respecter les engagements du SDAHGV 2019-2025</p> <p>Guingamp-Paimpol s'engage sur la durée du PLH à :</p> <ul style="list-style-type: none"> Suivre les besoins sur le territoire Renforcer l'aire permanente d'accueil de Ploumagoar - qui comporte actuellement 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 Guingampaise Créer un Terrain Familial Locatif pour un maximum de 6 caravanes Inscrire une offre adaptée dans le PLUi en cours d'élaboration.
Maîtrise d'ouvrage	Guingamp-Paimpol Agglomération
Coût prévisionnel	A définir
Partenaires	DDTM, DDCS, Préfecture, communes, ...
Échéancier	Durée du PLH
Indicateurs de suivi	Nombre de places d'accueil créées

Orientation 5/

« Définir et asseoir le rôle et le positionnement de Guingamp-Paimpol 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

Contexte Le PLH comporte de nombreuses actions dont certaines visent à renforcer et pérenniser les opérations et dispositifs déjà à l'œuvre sur le territoire. D'autres sont nouvelles.

Objectifs de l'action

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

Contenu de l'action	Être capacité d'assurer le programme d'action
	<ul style="list-style-type: none"> Les actions de coordination nécessaire à la mise en œuvre de l'ensemble du programme d'action du PLH. Le suivi des dispositifs et actions menées à ce titre, et notamment en matière de programmation du logement locatif social ou d'opération et programmes conventionnés ANAH La recherche et le suivi administratif des dossiers de subventions. Le développement ou le renforcement des partenariats La réalisation ou le suivi des différentes études nécessaires à la bonne marche de la politique de l'habitat. La réponse aux appels à projet Le lien avec les autres politiques communautaires (Plan mobilité, PCAET...) La mise en place d'un observatoire de l'habitat et du foncier.
Maîtrise d'ouvrage	Anticiper les mutations liées à la montée en compétence
	<p>La compétence « Equilibre social de l'habitat » des Communautés d'Agglomération implique des obligations nouvelles : 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), des enquêtes sur l'occupation du parc social (OPS), etc. Il convient dès lors de pouvoir répondre à ces obligations.</p> <p>Le développement d'une Maison de l'Energie et de l'Habitat et le déploiement des services qui y seront proposés, appelleront progressivement un renforcement des effectifs.</p>
Coût prévisionnel	Un puis deux Équivalents Temps Plein (ETP), soit 50 000€/an et par ETP
Partenaires	Bailleurs sociaux, communes
Échéancier	1 ^{er} ETP : 2 nd semestre 2020, 2 ^{ème} ETP : janvier 2021.
Indicateurs de suivi	Se référer à chacune des fiches Action

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

Contexte Des outils ont été mobilisés dans le cadre des PLH qui couvraient partiellement le territoire communautaire avant qu'il soit élargi.

Objectifs de l'action

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

Contenu de l'action	<p>Renforcer l'observation et le suivi</p> <p>Guingamp-Paimpol Agglomération pourra contractualiser avec des prestataires externes afin de mettre en place des outils d'observation sur les thématiques de l'habitat et du foncier. Le service habitat assurera la maîtrise d'ouvrage des dispositifs et en réalisera une partie en interne (mise à jour du référentiel foncier). Guingamp-Paimpol Agglomération produira une évaluation annuelle de la politique de l'habitat et un bilan plus détaillé à mi-parcours (bilan triennal du PLH) dont l'objet est de réajuster les dispositifs et les moyens y afférents, en tant que de besoin.</p> <p>Centraliser et diffuser l'information « habitat » et améliorer la connaissance des actions engagées</p> <p>Les services amélioreront les outils de communication existants et en développeront d'autres. Il s'agit par exemple d'évolution du site internet de l'Agglomération et/ou de celui des communes, de la réalisation de plaquettes d'information, de la publication d'articles dans les bulletins municipaux, sur les réseaux sociaux...</p>
Maîtrise d'ouvrage	Guingamp-Paimpol Agglomération
Coût prévisionnel	<ul style="list-style-type: none"> - 5 000€/an (observation/suivi) - 12 000€/an (communication)
Partenaires	Bailleurs sociaux, communes, prestataire retenu pour les prestations d'observation
Echéancier	Sur la durée du PLH
Indicateurs de suivi	Indicateurs propres au projet

ELEMENTS DE BUDGET

Financement de l'orientation **1**

« Maintenir un rythme volontariste de production de logements respectueux des équilibres et des ressources du territoire »

Actions	Dépense totale
<p>1 Produire une offre suffisante et assurer un équilibre territorial</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Planification, suivi et coordination : régie. ➤ Aides à la production de nouvelles RP : Cf. ensemble des actions
<p>2.1 Développer des outils de prospective foncière</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Planification, suivi et coordination : régie. ➤ Etudes foncières (pré-opérationnelles) : Cf. 2.2 et 3 ➤ Observatoire de l'habitat et du foncier : Cf. 5
<p>2.2 Favoriser la revitalisation par le partage foncier et l'opérationnalité en centralité</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ AMO aux Communes, notamment en portages EPFB : régie ➤ Etudes pré-opérationnelles "revitalisation/RU" : 39 000€/an ➤ Fonds d'intervention foncière exceptionnel (FIFE) sur opérations "revitalisation/RU" : 60 000€/an dont appels à projet (hors financements de droit commun)
<p>3 Favoriser la qualité urbaine des opérations d'habitat</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Aides aux porteurs privés : Cf. 10 (innovation) et 5.1 (animation PLRH)

Financement de l'orientation

2

« Mobiliser le parc existant comme levier de réponse aux besoins en logements et d'attractivité des centralités »

Actions	Dépense totale
4 Reconquérir le parc structurellement vacant	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Repérage, suivi et accompagnement technique : régie ➤ Suivi-animation avec AMO aux communes (procédures de péril, abandon manifeste, biens présumés sans maître, etc.) : cf. 6.1 et 6.2 ➤ Aides aux Travaux : Cf. 2.3, 6.1, 6.2
5.1 Maintenir et renforcer un dispositif du type PIG sur la durée du PLH	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Suivi-animation : Cf. 6.1 ➤ Aides aux travaux : Cf. 6.1
5.2 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	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Mission de lancement Maison de l'Énergie et de l'habitat : régie. Cf. 5 ➤ Animation/Partenariats PLRH : 15 000€/ an ➤ Coût d'investissements (Immobilier) : à définir
5.3 Accompagner l'amélioration du parc public ancien (HLM et communal)	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Renouvellement urbain Kerno / autres projets : Cf. 8.2 ➤ Réhabilitations thermiques : Cf. 8.2
6.1 Mobiliser/accompagner des dispositifs opérationnels incitatifs	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Planification, suivi et coordination transformation CRCDT en ORT : régie. ➤ Suivi-animation CRCDT/ORT : Cf. 6.1 et 6.2 ➤ Aide aux travaux CRCDT/ORT : Cf. 6.1 et 6.2 ➤ Suivi-animation « PIG » 57 communes : 200 000€/an (subvention 60% ANAH)
6.2 Mobiliser des dispositifs opérationnels coercitifs	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Aides aux travaux « PIG » 57 communes : 150 000€/an ➤ Suivi-animation "reconquête" (AMO communes, copropriétés, recyclage foncier sur parc privé ...) : 80 000€/ an (subvention 60% ANAH) ➤ Aides aux travaux "reconquête" : 75 000€ / an
7 Lutter contre l'habitat indigne et indécent	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Animation SLIME/ARA : 18 000€/an ➤ Travaux LHI complémentaires à 6.1 et 6.2 : 30 000€/an

Financement de l'orientation

3

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

Actions	Dépense totale
<p>8.1 Assurer une bonne adéquation offre/demande tant quantitative que qualitative</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Planification, suivi et coordination : régie. ➤ Aides aux travaux logement social (LLS) : 330 000€/an dont production en AA et neuf (bailleurs sociaux), réhabilitation (bailleurs sociaux et communes)
<p>8.2 Remobiliser le parc locatif social ancien (acquisition-améliorations, démolitions-reconstructions)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Aides aux travaux de démolition-reconstruction à Kernoa : 200 000€/an ➤ Aides aux travaux de démolition-reconstruction (autres opérations) : 80 000€/an ➤ Aides à l'acquisition-amélioration cf. 8.1
<p>9 Accompagner l'accession abordable</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Suivi-animation : Cf. 6.1 ➤ Aides aux accédants: 92 000€/an + cumul possible PIG (Cf. 6.1)
<p>10 Expérimenter des solutions innovantes pour l'habitat de demain</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Aide aux projets exemplaires (Bimby, BBC, habitat intergénérationnel, respect de l'environnement...) : 20 000€/an

Financement de l'orientation **4**

« Mieux répondre aux besoins spécifiques »

Actions	Dépense totale
11 Développer des solutions spécifiques pour les publics en mobilité et jeunes	➤ Etudes et/ou communication sur des dispositifs: 10 000€/an
12 Les séniors : proposer des solutions diversifiées pour répondre à la pluralité des besoins et attentes	➤ Planification, suivi et coordination : régie. ➤ Aides à la mise en accessibilité en collectif : 40 000€/an ➤ Mise en place d'évènements : 10 000€/an
13.1 Soutenir la production PLAI-A	➤ Aides aux travaux : Cf. 8.1
13.2 Développer des solutions d'hébergement	➤ Planification, suivi et coordination : régie. ➤ Etude/Expérimentation (IML,...) : 15 000€/an
13.3 Participer au Fonds solidarité logement du conseil départemental	➤ Contribution au FSL : 42 000€/an
14 Répondre aux besoins des gens du voyage	➤ Planification, suivi et coordination : régie. ➤ Financement : se référer au SDAGV

Financement de l'orientation

5

« Définir et asseoir le rôle et le positionnement de l'Agglo comme pilote et fédérateur des interventions habitat »

Actions	Dépense totale
<p>15 Mettre en œuvre la politique de l'habitat et la stratégie de gestion de la demande et des attributions du logement social</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Renforcement progressif PLRH et missions nouvelles (CIL, PPGD, CUS, OPS, PSP, ORI...) avec 2 ETP : 50 000€/ETP/an ➤ Echanges et communication : 12 000€/an ➤ Dépenses diverses fonctionnement: 3 343€/an ➤ Dépenses diverses investissement: 30 000€/an
<p>16 Poursuivre l'observation des évolutions du marché local et du contexte général</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Contractualisation/Achat de données pour l'observatoire de l'habitat et du foncier : 5 000€/an

ANNEXES

SYNTHESE BUDGETAIRE

Envoyé en préfecture le 23/12/2020
 Reçu en préfecture le 23/12/2020
 Affiché le
 ID : 022-200067981-20201215-DEL202012349-DE

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

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

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

4/ Mieux répondre aux besoins spécifiques

5/ Définir et asseoir le rôle et le positionnement de l'Agglo comme pilote et fédérateur des interventions habitat

Fiche action	Engagements prévisionnels hors subventions — fonctionnement / Investissement —	2020	2021	2022	2023	2024	2025	total 2020-2025
1	2.2 Etudes pré-opérationnelles "revitalisation/RU" : 39 000€/an	45 000 €	45 000 €	36 000 €	36 000 €	36 000 €	36 000 €	- € 234 000 €
	2.2 FIFE "revitalisation/RU" : 60 000€/an dont appel(s) à projet (hors droit commun)	60 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	- € 360 000 €
2	5.2 PLRH Partenariats : 15 000€/an - Coût d'investissement (Immobilier) : à définir	10 000 €	12 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	82 000 € - €
	6.1 Suivi-animation "PIG 7" : 200 000€/an	180 000 €	155 000 €	280 000 €	225 000 €	280 000 €	225 000 €	1 580 000 € 1 280 000 €
	6.2 Aides aux travaux "PIG 7" : 150 000€/an							
	6.2 Suivi-animation "reconquête parc privé" : AMO communes, copro, recycl foncier, LHI ... : 80 000€/an Aides aux travaux "reconquête parc privé" : 75 000€/an							
3	7 Animation SLIME/ARA : 18 000€/an Travaux LHI complémentaires à 6.1 et 6.2 : 30 000€/an	14 000 € 24 000 €	18 000 € 30 000 €	19 000 € 30 000 €	19 000 € 30 000 €	19 000 € 30 000 €	19 000 € 30 000 €	108 000 € 174 000 €
	8.1 Aides aux travaux LLS : 330 000€/an	330 000 €	330 000 €	330 000 €	330 000 €	330 000 €	330 000 €	- € 1 980 000 €
	8.2 Aides démol-reconstr. RU Kerno : 200 000€/an		200 000 €	200 000 €	200 000 €	200 000 €	400 000 €	- € 1 200 000 €
	8.2 Aides autres opérations de démol-reconstr. (RU) : 80 000€/an		80 000 €	85 000 €	95 000 €	100 000 €	120 000 €	- € 480 000 €
	9 Aides aux accédants à la propriété : 92 000€/an	46 000 €	92 000 €	92 000 €	92 000 €	92 000 €	92 000 €	- € 506 000 €
	10 Aides aux projets exemplaires (Bimby, BBC, habitat intergénérationnel, environnemt...) : 20 000€/an	10 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	- € 110 000 €
4	11 Etude et/ou communication sur des dispositifs jeunes/mobilité 10 000€/an		10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	50 000 € - €
	12 Mise en place d'évènements de type Facilha : 10 000€/an	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	60 000 € - €
	12 Aides à la mise en accessibilité en collectif : 40 000€/an (appel à projet)		40 000 €	40 000 €	40 000 €	40 000 €	40 000 €	- € 200 000 €
	13.2 Etude/Expérimentation hébergement urgence/insertion (IML) : 15 000€/an		15 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	75 000 € - €
5	13.3 Contribution FSL 42 000€/an (ajustement annuel selon base DGFIP)	42 000 €	42 000 €	42 000 €	42 000 €	42 000 €	42 000 €	252 000 € - €
	14 Financement GDV (non chiffré à ce jour, se référer au schéma départemental)							
	15 Echanges et communication : 12 000€/an	15 000 €	12 000 €	12 000 €	12 000 €	12 000 €	12 000 €	75 000 € - €
	15 Renforcement progressif 2 ETP (50 000€/ETP/an)	35 000 €	85 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €	520 000 € - €
	15 Dépenses diverses sur 6 ans : 20 060 fonc / 180 000€ invest	4 060 € 30 000 €	3 500 € 30 000 €	3 500 € 30 000 €	3 000 € 30 000 €	3 000 € 30 000 €	3 000 € 30 000 €	20 060 € 180 000 €
	16 Observatoire de l'habitat et du foncier 5 000€/an		5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	25 000 € - €
engagements autorisés		310 060 € 700 000 €	492 500 € 1 152 000 €	511 500 € 1 148 000 €	511 000 € 1 158 000 €	511 000 € 1 163 000 €	511 000 € 1 383 000 €	2 847 060 € 6 704 000 €
		1 010 060,00 €	1 644 500,00 €	1 659 500,00 €	1 669 000,00 €	1 674 000,00 €	1 894 000,00 €	9 551 060,00 €
<i>total en reste à charge après subventions</i>		202 060 € 700 000 €	324 500 € 1 152 000 €	343 500 € 1 148 000 €	343 000 € 1 158 000 €	343 000 € 1 163 000 €	343 000 € 1 383 000 €	1 899 060 € 6 704 000 €

Total Reste à charge	2020	2021	2022	2023	2024	2025	total 2020-2025
	902 060 €	1 476 500 €	1 491 500 €	1 501 000 €	1 506 000 €	1 726 000 €	8 603 060,00 €

SYNTHESE DES OBJECTIFS EN RESIDENCES PRINCIPALES 2020-2025, par commune

Envoyé en préfecture le 23/12/2020
 Reçu en préfecture le 23/12/2020
 Affiché le
 ID : 022-200067981-20201215-DEL202012349-DE

Nom commune	reconquête	neuf	total PLH
COADOUT	2,4	7,2	9,6
GRACES	20,4	49,8	70,2
GUINGAMP	154,2	51,0	205,2
MOUSTERU	4,2	12,6	16,8
PABU	19,2	58,8	78,0
PLOUISY	13,8	42,0	55,8
PLOUMAGOAR	37,8	114,6	152,4
SAINT-AGATHON	15,6	48,0	63,6
SQUIFFIEC	6,6	19,8	26,4
TREGLAMUS	7,8	24,6	32,4
TREGONNEAU	1,8	6,6	8,4
total secteur urbain	283,8	435,0	718,8
BOURBRIAC	24,6	27,0	51,6
BULAT-PESTIVIEN	4,2	4,8	9,0
CALANHEL	1,2	2,0	3,2
CALLAC	23,4	25,2	48,6
CARNOET	10,2	10,8	21,0
DAULT	5,4	5,4	10,8
KERIEN	1,8	2,0	3,8
KERPET	0,6	3,0	3,6
LA CHAPELLE NEUVE	3,0	3,0	6,0
LOHUEC	1,8	2,0	3,8
MAEL-PESTIVIEN	4,2	4,8	9,0
MAGOAR	0,0	2,0	2,0
PLESIDY	8,4	10,2	18,6
PLOURAC H	2,4	2,4	4,8
PLUSQUELLEC	6,0	6,0	12,0
PONT-MELVEZ	8,4	10,2	18,6
SAINT-ADRIEN	1,2	2,0	3,2
SAINT-NICODEME	0,6	2,0	2,6
SAINT-SERVAIS	5,4	5,4	10,8
SENVEN-LEHART	1,2	2,0	3,2
total secteur rural	114,0	132,2	246,2

Nom commune	reconquête	neuf	total PLH
KERFOT	3,6	4,2	7,8
LANLEFF	0,0	2,0	2,0
LANLOUP	0,0	2,0	2,0
PAIMPOL	39,6	124,8	164,4
PLEHEDEL	9,0	20,4	29,4
PLOEZAL	6,6	22,2	28,8
PLOUBAZLANEC	15,6	49,2	64,8
PLOUEC DU TRIEUX	12,0	13,8	25,8
PLOUEZEC	16,8	53,4	70,2
PLOURIVO	16,8	34,8	51,6
PONTRIEUX	10,8	11,4	22,2
QUEMPEL GUEZENNEC	6,0	19,8	25,8
RUNAN	0,6	2,0	2,4
SAINT-CLET	4,8	15,0	19,8
YVIAS	4,8	7,8	12,6
total secteur (rétro)littoral	147,0	382,8	529,8
BEGARD	48,6	97,8	146,4
BELLE ISLE EN TERRE	15,0	16,8	31,8
BRELIDY	2,4	2,4	4,8
GURUNHUEL	3,6	3,6	7,2
KERMOROCH	3,6	12,0	15,6
LANDEBAERON	0,6	2,0	2,6
LOC-ENVEL	0,6	2,0	2,6
LOUARGAT	24,0	48,0	72,0
PEDERNEC	16,2	49,8	66,0
PLOUGONVER	12,6	13,2	25,8
SAINT-LAURENT	3,6	12,0	15,6
total secteur intermédiaire	130,8	259,6	390,4
Total 2020-2025	675,6	1209,6	1885,2

Envoyé en préfecture le 23/12/2020

Reçu en préfecture le 23/12/2020

Affiché le

ID : 022-200067981-20201215-DEL202012349-DE

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 ●