

Département des Côtes d'Armor
GUINGAMP-PAIMPOL AGGLOMERATION
SEANCE DU MARDI 17 OCTOBRE 2023

L'an deux mille vingt-trois, le mardi 17 octobre, à 18 h 00, en application des articles L. 2121-7 et L. 2122-8 par renvoi de l'article L. 5211-2 du code général des collectivités territoriales (CGCT) s'est assemblé, dûment convoqué, salle Ostréa à Plouézec le Conseil d'Agglomération de Guingamp-Paimpol Agglomération sous la présidence de M. Vincent LE MEAUX

Etaient présents les conseillers d'agglomération suivants

BEGUIN Jean-Claude ; BILLAUX Béatrice ; BOETE Cécile ; BOULANGER Servane ; BREZELLEC Marcel ; BURLLOT Gilbert ; CADUDAL Véronique ; CALLONNEC Claude ; CHAPPE Fanny ; CHEVALIER Hervé ; CLEC'H Vincent ; CONNAN Guy ; CONNAN Josette ; DOYEN Virginie ; DUMAIL Michel ; DUPONT Frédéric ; ECHEVEST Yannick ; GAREL Pierre-Marie ; GIUNTINI Jean-Pierre ; GOUAULT Jacky ; GOUDALLIER Benoît ; GRAEBER Sophie ; GUILLOU Claudine ; GUILLOU Rémy ; HERVE Gildas ; JOBIC Cyril ; KERAMBRUN-LE TALLEC Agathe ; LE BARS Yannick ; LE BIANIC Yvon ; LE CALVEZ Michel ; LE COTTON Anne ; LE CREFF Jacques ; LE FLOC'H Éric ; LE FLOC'H Patrick ; LE FOLL Marie-Françoise ; LE GOFF Yannick ; LE GOFF Philippe ; LE MARREC François ; LE MEAUX Vincent ; *LE MEUR Daniel (suppléant)* ; LE MEUR Frédéric ; LE MOIGNE Yvon ; LE SAOUT Aurélie ; LE VAILLANT Gilbert ; LINTANF Joseph ; LOZAC'H Claude ; MOURET Patricia ; PAGNY Gilles ; PARISCOAT Dominique ; PIRIOU Claude ; PONTIS Florence ; PULLANDRE Elisabeth ; RANNOU Hervé ; RIOU Philippe ; SALLIOU Pierre ; SCOLAN Marie-Thérèse ; TALOC Bruno ; *THOMAS David (suppléant)* ; VIBERT Richard.

Conseillers d'agglomération - pouvoirs

GAUTIER Guy	à CONNAN Guy
LE BLEVENNEC Gilbert	à GUILLOU Claudine
LE GAOUYAT Samuel	à CONNAN Josette
LE HOUEROU Annie	à LE MEAUX Vincent
LE JANNE Claudie	à LE MARREC François
LE LAY Tugdual	à GOUDALLIER Benoît
LEYOUR Pascal	à LE CREFF Jacques
NAUDIN Christian	à PULLANDRE Elisabeth
PRIGENT Christian	à CLEC'H Vincent
RASLE-ROCHE Morgan	à GOUAULT Jacky
ROLLAND Paul	à SCOLAN Marie-Thérèse
ZIEGLER Evelyne	à LE GOFF Philippe

Conseillers d'agglomération absents et excusés

BERNARD Joseph ; BOUCHER Gaëlle ; BOUILLENNEC Rachel ; CARADEC-BOCHER Stéphanie ; CHARLES Olivier ; INDERBITZIN Laure-Line ; KERHERVE Guy ; LARVOR Yannick ; LE GALL Annie ; LE LAY Alexandra ; MOZER Florence ; PRIGENT Jean-Yvon ; PRIGENT Marie-Yannick ; QUENET Michel ; SALOMON Claude ; TONDEREAU Sébastien ; VAROQUIER Lydie

Nombre de conseillers en exercice : 88 Titulaires - 43 suppléants

Présents	59
Procurations	12
Absents	17

Date d'envoi de la convocation

Mercredi 11 octobre 2023

DEL2023-10-210**HABITAT****OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT EN
RENOUVELLEMENT URBAIN (OPAH-RU) 2024-2028 MULTI-SITES SUR LES
CENTRES VILLES DE BEGARD, CALLAC, GUINGAMP ET PAIMPOL**

Dans le cadre de la convention d'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) des centres-villes de Bégard, Callac, Guingamp et Paimpol, l'Agglomération a mené depuis janvier 2022 une étude pré-opérationnelle d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en Renouvellement Urbain (OPAH-RU). Celle-ci s'inscrit comme le volet habitat de l'ORT et a pour objectif l'amélioration de l'habitat privé.

L'OPAH-RU se caractérise par une offre de services et des aides financières mobilisables pour les propriétaires de biens immobiliers à vocation d'habitat. Les bénéficiaires relèvent du champ de l'habitat privé : propriétaires occupants, propriétaires bailleurs, et copropriétaires. Le programme est mis en œuvre sur une durée de 5 ans minimum et se matérialise par une convention signée entre les parties prenantes de l'opération : l'Agglomération, les quatre communes et l'Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat (Anah).

La phase d'étude a permis de dresser un diagnostic de l'habitat privé sur les quatre centralités. En concertation avec ces communes, 52 biens immobiliers ont été diagnostiqués, confirmant ou révélant des situations d'habitat dégradé.

Le bilan de l'étude a conclu à la nécessité de mettre en place un programme d'OPAH-RU sur les quatre centralités concernées.

En fonction de l'état du bâti et de la stratégie patrimoniale des propriétaires, une graduation des outils mobilisables est mise en place : préventif, incitatif, coercitif, curatif.

L'objectif prioritaire et global de l'intervention publique est d'enrayer le processus de déqualification à l'œuvre afin de restaurer ou conforter l'attractivité des quatre centres-villes. L'atteinte de cet objectif passe par la mise en œuvre d'une stratégie opérationnelle visant à :

- Réinvestir la qualité résidentielle du centre-ville et du parc de logements à travers les actions menées sur les espaces publics, à l'échelle des îlots et de l'immeuble ;
- Créer une offre nouvelle et diversifiée en logement via le réinvestissement du parc dégradé ou vacant ;
- Adapter et améliorer l'offre existante afin de favoriser le maintien des populations résidentes du centre-ville ;
- Accompagner les porteurs de projets et les ménages qui souhaitent s'engager dans une dynamique de réhabilitation.

L'ensemble des objectifs et des actions sont décrites dans la convention d'OPAH-RU en annexe 1 de la présente délibération.

Les objectifs chiffrés de projets bénéficiant d'un financement et d'un accompagnement de l'OPAH-RU sur la durée de la convention (2024-2028), sont répartis comme suit :

- 140 logements occupés par leur propriétaire,
- 100 logements locatifs conventionnés,
- 103 logements inclus dans 7 copropriétés - uniquement sur Guingamp et Paimpol,
- 60 façades au titre des travaux de ravalement - uniquement sur Guingamp et Paimpol,
- 10 projets de remise en accessibilité des étages.

L'Agglomération est le maître d'ouvrage de l'opération et le principal interlocuteur de l'Anah. Elle catalyse les financements de l'Anah et a un rôle de suivi-animation du programme auprès des communes et des propriétaires.

Ce suivi-animation sera délégué à un opérateur, recruté par voie de marché public sur la durée du programme. Il apportera notamment une expertise technique aux communes sur les procédures à mener et instruira les demandes d'aides pour le compte de l'Agglomération et des communes. Il exercera, d'une manière générale, l'ensemble des missions de suivi-animation exigé par l'Anah dans le cadre de Règlement Général de l'Anah.

Les communes mettent en œuvre les opérations en tant que tel (procédures administratives, arrêtés, délibérations, acquisitions s'il y a lieu) avec l'appui de l'opérateur retenu et l'expertise des services de l'Agglomération. Chaque commune mobilisera du temps d'agent pour la mise en œuvre du programme, et désignera un interlocuteur technique sur l'opération.

Dans l'hypothèse où 100 % des objectifs seraient réalisés, le programme d'OPAH-RU est évalué à un coût de 22 779 425 € euros TTC sur 5 années. Les dépenses s'articulent ainsi :

- 9 116 500 € TTC pour la réhabilitation du parc privé des propriétaires bailleurs,
- 5 974 250 € TTC pour la réhabilitation du parc privé des propriétaires occupants,
- 3 495 375 € TTC pour la réhabilitation du parc privé en co-propriétés,
- 2 290 960 € TTC pour des dispositifs spécifiques du parc privé,
- 2 158 300 € TTC d'ingénierie et de coordination

Les dépenses entre communes et EPCI sont partagées de la manière suivante :

⇒ Les dépenses d'ingénierie et d'animation sont prises en charge par l'Agglomération à l'exception des dispositifs spécifiques mis en place par les communes, soit :

- Visites dans le cadre du permis de louer sur Guingamp,
- Assistance à l'instauration de l'autorisation de changement d'usage sur Paimpol (lutte contre les meublés de tourisme),
- Préparation et animation de la campagne de ravalement de façade obligatoire sur Paimpol.

⇒ L'Agglomération met en place un dispositif ad'hoc pour les propriétaires souhaitant procéder à la rénovation énergétique de leurs biens. Une majoration de financement est appliquée par l'Agglomération et les communes, elle permet d'actionner une majoration d'aide supplémentaire de l'ANAH (Cf. Annexe 2)

⇒ Au titre de son Programme de Local de l'Habitat et des actions à mener sur la vacance des logements dans le parc privé, l'Agglomération assure l'intégralité des primes sortie de vacance,

⇒ Les aides aux travaux concernant l'habitat très dégradé et indigne sont ventilées à 50 % entre communes et Agglomération,

⇒ Les aides aux travaux en copropriété sont ventilées à 50 % entre les deux communes concernées (Paimpol et Guingamp) d'une part et l'Agglomération d'autre part,

⇒ Les aides aux travaux de ravalement de façade sont prises en charge par les communes souhaitant l'instaurer.

Sur les 22 779 425 € euros TTC de coût d'opération estimé, le financement du programme est assuré comme suit :

- Dont 12 973 375 € TTC financés par les propriétaires privés
- Dont 5 676 657 € TTC financés par l'Anah,
- Dont 62 500 € TTC financés par la Banque des Territoires
- Dont 2 179 275 € TTC financés par Guingamp-Paimpol Agglomération
- Dont 713 783 € TTC financés par la Mairie de Guingamp
- Dont 512 710 € TTC financés par la Mairie de Paimpol
- Dont 73 250 € TTC financés par la Mairie de Callac
- Dont 50 625 € TTC financés par la Mairie de Bégard

En cas de réussite à 100 % des objectifs, le reste à charge annualisé pour Guingamp-Paimpol Agglomération peut être réparti comme suit :

	2024	2025	2026	2027	2028	Total en € TTC sur 5 ans
Reste à charge TTC du Fonctionnement (ingénierie PVD dédiée à l'OPAH-RU)	12 500	12 500	12 500	12 500	12 500	62 500
Reste à charge TTC du Fonctionnement (animation)	201 130	201 130	201 130	201 130	201 130	1 005 650
Reste à charge des aides à l'investissement	193 675	189 425	238 175	242 175	247 675	1 111 125
TOTAL	407 305	403 055	451 805	455 805	461 305	2 179 275

En cas de réussite à 50 % des objectifs, le reste à charge annualisé pour Guingamp-Paimpol Agglomération peut être répartie comme suit :

	2024	2025	2026	2027	2028	Total en € TTC sur 5 ans
Reste à charge TTC du Fonctionnement (ingénierie PVD dédiée à l'OPAH-RU)	12 500	12 500	12 500	12 500	12 500	62 500
Reste à la charge de l'Agglomération pour le fonctionnement (animation)	100 565	100 565	100 565	100 565	100 565	502 825
Reste à charge pour les aides à l'investissement	96 838	94 713	119 088	121 088	123 838	555 563
TOTAL	209 903	207 778	232 153	234 153	236 903	1 120 888

Vu l'avis de la Commission Aménagement en date du 30 mars 2023 ;
Vu le projet de Convention d'OPAH-RU ;

Entendu le rapport, et après en avoir débattu, le Conseil d'Agglomération à l'unanimité décide :

- D'approuver le projet de convention d'OPAH-RU « Petites Villes de Demain - centres-villes de Bégard, Callac, Guingamp et Paimpol » (Annexe1), notamment les objectifs et modalités de financements entre les différentes parties prenantes du programme (Annexe 1) ;
- D'approuver les montants d'aides de l'Agglomération (Annexe 2), sous réserve des montants alloués chaque année lors du vote du Budget ;
- D'autoriser le Président ou son représentant à signer la convention d'OPAH-RU avec l'Anah ou tout autre document nécessaire à sa mise en œuvre opérationnelle ;
- D'autoriser le Président ou son représentant à effectuer des demandes d'engagement de subventions auprès des financeurs du programme.

Fait et délibéré, les lieu, jour, mois et an susdits.
Pour extrait conforme,
Le Président,

Vincent LE MEAUX



Le Secrétaire de séance,

Yvon LE MOIGNE