

Convention de partenariat
entre
GUINGAMP-PAIMPOL AGGLOMERATION
et
GUINGAMP HABITAT

PLAN D'ACCOMPAGNEMENT 2024 - 2027

Entre les soussignés

GUINGAMP-PAIMPOL AGGLOMERATION, représenté par Monsieur Vincent Le Meaux
Président, autorisé à signer la présente convention en vertu de la délibération n°en date
du

Désigné ci-après par "L'Agglomération " d'une part,

et

GUINGAMP HABITAT, représenté par Monsieur Philippe Le Goff, Président, autorisé à signer la
présente convention en vertu de la délibération du Conseil d'Administration en date du

Désigné ci-après par "Guingamp Habitat" d'autre part,

Préambule

Créé en 1923, l'Office Public de l'Habitat Guingamp Habitat est statutairement rattaché à Guingamp-Paimpol Agglomération depuis le 1^{er} janvier 2017, et représente à ce titre un partenaire privilégié de l'Agglomération en matière de politique du logement social sur le territoire.

L'office poursuit 4 ambitions :

- Ancrage territorial : « Mettre les préoccupations des politiques locales au cœur des engagements »,
- Habitat de qualité : « Proposer des logements conformes aux attentes des locataires »,
- Une offre diversifiée : « Fluidifier les parcours résidentiels en construisant des programmes spécifiques »,
- Inclusion & proximité : « Préserver une relation privilégiée avec les résidents ».

L'office a bénéficié en 2022 d'une reconduction de son label Quali'HLM, destiné aux organismes adhérents de l'Union Sociale pour l'Habitat qui promeut la qualité de service, notamment à destination des locataires.

Conjoncture :

Outre le maintien de la réduction du loyer de solidarité (RLS), les bailleurs sociaux français font face depuis plusieurs mois à une augmentation importante des coûts du foncier et de la construction, mais

aussi, plus récemment à une hausse considérable des taux d'intérêt. L'impact affecte les nouveaux emprunts, mais aussi la dette déjà existante, calée sur des taux variables liés au Livret A.

Ainsi la capacité à s'endetter des bailleurs pour de nouveaux projets est fortement réduite et cela se traduit par une baisse de la production de nouveaux logements. La hausse des coûts de construction étant bien plus forte que celle des loyers réglementaires, elle conduit à augmenter la part des fonds propres dans le financement des opérations nouvelles.

Ce constat national, est aussi effectué au niveau local : Guingamp Habitat n'est pas épargné et sa capacité de production de logements sociaux est aujourd'hui deux à trois fois moins importante que celle prévue lors de l'élaboration du Programme Local de l'Habitat (PLH 2020/2025). Sur les 6 dernières années, alors que le PLH prévoyait un objectif de 44 logements produits par an, seuls 33 logements ont fait l'objet d'une demande de financement auprès de l'Agglomération. En 2023, ce chiffre n'était que de 22 logements.

En parallèle, la demande locative sociale explose : au 1er janvier 2022, on comptabilisait 1 410 ménages en attente d'un logement social sur GPA, contre 1 090 en 2020, soit une hausse de 29,3% des demandeurs en 2 ans. Depuis 2017, le nombre d'attributions a presque été divisé par deux faute de logements rendus vacants suite au départ des locataires.

Face à ce constat « d'effet ciseaux », Guingamp-Paimpol Agglomération a souhaité mettre en place un plan d'accompagnement de Guingamp Habitat pour atteindre les objectifs fixés par le Programme Local de l'Habitat (PLH 2020-2025), et soutenir en particulier la production de logements abordables et de qualité au bénéfice des habitants éligibles au logement social, et cela dans le respect d'objectifs forts en matière de transition économique, environnementale, et sociale.

Article 1. Objet de la convention

La présente convention a pour objet de préciser les conditions des relations partenariales entre l'Agglomération et Guingamp Habitat dans le cadre de ce plan d'accompagnement afin de répondre à la situation du logement locatif social et aux objectifs communs de solidarités, d'aménagement du territoire et de transition écologique.

Cette convention fixe ainsi les engagements réciproques et les moyens pour atteindre ces objectifs. Elle est le résultat d'un dialogue continu entre l'Agglomération et Guingamp Habitat depuis près de 18 mois, visant à définir des ambitions communes sur la durée de la convention, en prenant appui à la fois sur les objectifs stratégiques du PLH et les programmes de logements initiés par les communes du territoire.

La convention s'applique sur le territoire communautaire.

Article 2. Les engagements des parties pour la période 2024-2026

2.1 les engagements de l'Agglomération

Le contexte difficile que connaissent les opérateurs du mouvement HLM vient profondément bousculer le modèle économique de la production du logement locatif HLM. Guingamp Habitat est ainsi confronté à cette situation d'opérations non équilibrées et qui nécessitent, à la fois de mobiliser des subventions publiques, mais également des fonds propres de façon croissante pour honorer ses

programmations de construction et réhabilitation projetées pour les prochaines années sur le territoire.

Guingamp-Paimpol Agglomération, compétente en matière de politique locale de l’habitat, dispose d’un PLH entré en vigueur en décembre 2020 dont, dont le diagnostic, élaboré en amont, a préfiguré les orientations et le programme d’action dédiés à la production de logements sociaux et très sociaux. Les objectifs territorialisés ont été déterminés en lien avec l’offre et la demande qui étaient recensées à cette période.

Depuis, l’Agglomération a installé une conférence intercommunale du logement (CIL) qui permet aujourd’hui de mieux connaître les besoins en logement social, avec des données désormais actualisées en temps réel. Outre une capacité nouvelle à adapter sa stratégie, le suivi opérationnel partagé entre l’Agglomération, les communes, et Guingamp Habitat, a conduit depuis 2020 à une connaissance accrue des montages d’opérations complexes, en neuf comme en renouvellement urbain.

En ce sens l’Agglomération a opéré d’ores et déjà quelques adaptations du régime d’aide au logement social communautaire :

Numéro délibération	Objet	date conseil d'agglomération	effets
DEL2020-12-350	création régime d'aide	15/12/2020	Crée le régime d'aide communautaire au logement social (PLH)
DEL2022-12-263	précision régime d'aide (FIFE)	20/12/2022	Définition des modalités de mobilisation du fonds d'intervention foncière exceptionnel (FIFE)
DEL2023-04-084	renforcement régime d'aide	11/04/2023	Crée une aide au logement indigne sur les opérations concernées par un arrêté d'insalubrité ou de mise en sécurité (péril), avec interdiction définitive d'habiter avant opération
DEL2023-04-085	renforcement régime d'aide	11/04/2023	Crée aides aux études préalables aux acquisition-amélioration
			Abaisse les montants de fonds propres / emprunts exigés de la part des bailleurs sociaux
			Autorise les avances de subvention (50% au commencement, 50% à la livraison des opérations)

Malgré ces ajustements successifs au bénéfice de l’ensemble des bailleurs sociaux intervenant sur le territoire, la plupart des opérations sont au ralenti, voire à l’arrêt .

Dans ces conditions, l’Agglomération a décidé d’accompagner financièrement son bailleur social pour qu’il relance un rythme soutenu de création de logements sociaux en acquisition amélioration et en neuf par la mise en place **d’un plan d’accompagnement exceptionnel pluriannuel** sur la période 2024-2026 tel que défini ci-après.

2.1.a. Revalorisation des aides de l’Agglomération au titre du plan d’accompagnement

Le PLH impose un minimum de 8% de fonds propres aux bailleurs pour l’éligibilité des programmes de logements sociaux aux aides de l’Agglomération.

Or au regard de la conjoncture, l’apport en fonds propres nécessaire à l’équilibre financier des opérations au stade de l’investissement, mais également en phase d’amortissement, est de l’ordre de 25% .

Ce taux de 25% permet de maintenir, l'équilibre nécessaire des programmes réalisés et la gestion équilibrée du parc sur sa durée de vie (couverture des impayés, coût de la rénovation énergétique, maintien d'un niveau de loyer moins enclin à l'inflation, ...).

Aujourd'hui, le bailleur peut injecter 2.3M € d'autofinancement sur la période 2024-2027 pour la réalisation de 97 logements. Pour atteindre 25% de fonds propres, les besoins supplémentaires estimés sont de 1 215 000 € pour atteindre l'équilibre financier nécessaire à leur réalisation. Ainsi, l'Agglomération s'engage, en complément des aides communautaires de droit commun en vigueur, à verser une subvention d'investissement à hauteur de 870 000 € sur la période 2024-2026 ; soit 290 000€ / an pour permettre la réalisation de l'ensemble des programmes de logement social du bailleur identifiés à l'article 2.1.b.

L'année 2027, fera l'objet d'un avenant à la présente convention, au regard de la conjoncture et du rythme de construction tiré d'un bilan fin 2026.

Au titre de la programmation annuelle établie pour les années 2024, 2025 et 2026, cette subvention d'investissement a été estimée sur la base d'un forfait par logement selon la nature des opérations :

- 15 000€ /logement produit en construction neuve,
- 10 000€ /logement produit « à partir de l'existant » (acquisition-amélioration ou démolition-reconstruction).

2.1.b. Opération concernées

Sur la période 2024-2026, cette revalorisation concerne 74 logements programmés dont :

- 55 logements en acquisition-amélioration ou démolition-reconstruction
- 19 logements en neufs

Sur l'année 2027 :

- 23 logements en neufs

La liste et le détail de ces opérations est annexée à la présente convention (annexe 1). Toute modification de cette programmation (reports, annulation) doit être portée à la connaissance de l'Agglomération dans les meilleurs délais, dans le cadre de la gouvernance mise en place (Cf. article 4).

2.1.c. Conditions d'octroi et de versement

Les opérations devant faire l'objet d'une demande de financement sont celles listées en annexe 1 de la présente convention. Toute autre opération pourra cependant faire l'objet d'une aide communautaire au titre des aides de droit commun de l'Agglomération et du Fond d'Intervention Foncier Exceptionnel, sans nécessairement bénéficier de la revalorisation prévue à l'article 2.1.a.

L'octroi de l'aide de 290 000€ est réalisée en une seule fois. Elle est versée de la façon suivante :

- Pour 2024 et 2025, une enveloppe de 290 000€ par an sera versée sous réserve du vote du budget en début d'année 2024 ,
- Pour 2026, une enveloppe de 290 000€ déduction faite du nombre de logements réalisés sur les deux années précédentes calculée comme suit :

Nombre de logements en neuf des années de programmation précédentes 2024-2025 non commencés x 15 000 €

+

Nombre de logements en Acquisition-Amélioration des années de programmation précédentes 2024-2025 non commencés x 10 000 €

2.1.d. Montants annuels maximum alloués au plan d'accompagnement

La subvention d'investissement de 290 000 € pouvant annuellement être allouée à Guingamp Habitat, au titre de la présente convention constitue un plafond.

2.1.e. Dérogations au régime d'aide de droit commun

Pour les opérations bénéficiant du présent plan d'accompagnement, l'ensemble des délibérations listées à l'article 2.1 restent applicables, à l'exception des dispositions liées au calcul des aides en acquisition-amélioration ou démolition-reconstruction.

Pour ces dernières, le régime d'aide prévoit une aide à la production de produits logements (PLUS, PLAI...) doublée de la prise en charge à hauteur de 10% du montant HT des coûts d'acquisition et des travaux de l'opération. **Au titre de la présente convention, ce pourcentage s'appliquera à la même assiette mais valorisée en TTC fiscal à taux réduits (après paiement de la LASM).**

Par ailleurs, les taux plafonds de financements de l'Agglomération inscrits au PLH, pour le droit commun et le FIFE cumulés, doivent être inférieurs à 7% pour le neuf, et 12% pour l'Acquisition-amélioration, au montant de l'autofinancement apporté par le bailleur (fonds propres + emprunts). Au regard du caractère exceptionnel du plan d'accompagnement, il est proposé pour les opérations inscrites au titre du plan de déplafonner ces taux.

2.2. – Les engagements de Guingamp Habitat

2.2.a. L'engagement rapide des opérations visées par le plan

Guingamp Habitat s'engage à réaliser sur trois ans 74 logements sociaux, avec un minimum de 19 PLAI ou PLAI-A et 38 PLUS.

Ces logements devront être répartis comme suit :

- 55 logements en acquisition-amélioration ou démolition-reconstruction (74%)
- 19 logements en neufs (26%)

2.2.b. La création d'une offre de logements locatifs dans le respect des besoins territorialisés établis par Guingamp-Paimpol Agglomération

La présente convention vise à améliorer le rythme de production des logements pouvant être mis en chantier dans le cadre de projets déjà engagés (études réalisées ou en cours), et vise à ce titre explicitement ceux listés en annexe 1.

Il est toutefois souhaité, eu égard aux documents de planification de l'Agglomération (PLH, PLUi, PCAET...), que de nouvelles opérations voient le jour ou à tout le moins être engagées au stade pré-opérationnel sur la durée de la convention.

Il est rappelé à ce titre les objectifs territorialisés du PLH sur la période 2020-2025 :

263 LLS
sur 6 ans
soit 44 LLS/an

Dont 40% en
acquisition-
amélioration

Dont 225 sur les polarités
structurantes du SCOT /
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

Dont 38 « en diffus » répartis sur les 4 secteurs de marché du PLH (hors polarités)

Guingamp-Paimpol Agglomération a en outre installé sa Conférence Intercommunale du Logement (CIL). Dans le cadre de ses travaux, les données du fichier de la demande locative sociale (FDLS) permettent de mieux appréhender la demande de logements sociaux, mais aussi la tension locative sociale. L'Agglomération souhaitant porter une attention particulière à ces indicateurs, Guingamp Habitat s'engage à :

- Poursuivre les rencontres avec les mairies le sollicitant dans une démarche de projet sur leur commune, y compris dans les communes les moins sujettes à la demande locative sociale,
- Donner la priorité, en termes de prospective et d'avancement pré-opérationnel et opérationnel aux communes où une offre de logements sociale apparaît prioritaire par rapport à d'autres territoires, au regard des données PLH et CIL actualisées.

Guingamp Habitat reste maître du choix final d'investir ou non sur les communes qui le sollicitent.

2.2.c. Les clauses sociales et exigences environnementales

En lien avec le projet de territoire et ses objectifs de solidarité, Guingamp Habitat s'engage à augmenter les heures de clauses sociales dans les marchés publics afin de diversifier les typologies de marchés et améliorer la mixité de l'accès à ces heures d'insertion.

L'Agglomération peut accompagner la montée en compétences de Guingamp Habitat pour l'intégration de clauses dans différentes typologies de marchés (entretien des espaces verts, des espaces communs, prestations intellectuelles et maîtrise d'œuvre, gestion des encombrants...).

En matière d'exigences environnementales, Guingamp Habitat s'engage à insérer dans ses documents de consultation des entreprises, des objectifs exemplaires en termes de consommation énergétique et de réduction des gaz à effets de serre, ou encore de production écoresponsable (clauses liées à l'emploi de matériaux biosourcés, au réemploi, à la gestion des déchets de chantier...).

2.2.d – Le renforcement des montages opérationnels et des solutions de financement des projets

Guingamp Habitat s'engage à solliciter le maximum de subventions autres que celles de l'Agglomération et en informer l'Agglomération.

En outre, il s'engage à renforcer le suivi technique partagé des projets et des opérations avec l'Agglomération. A ce titre, la Direction des Territoires, de la Citoyenneté et des Coopérations propose d'accompagner le bailleur au montage et au suivi des dossiers de demande de subventions.

Les subventions des partenaires obtenues ultérieurement au versement de la subvention d'investissement, seront mobilisées pour réduire les aides de droit commun et du FIFE versées par l'Agglomération et les communes.

2.2.e – Le renforcement du dialogue de gestion initié entre l'Agglomération et Guingamp Habitat

Guingamp Habitat s'engage à :

- poursuivre le dialogue de gestion au titre des aides de droit commun et du FIFE pour la programmation pluriannuelle des crédits dédiés au financement des opérations locatives sociales engagées ou à venir :
 - au stade de l'engagement (délibération de l'Agglomération),
 - au stade du début des travaux (demande d'avance de subvention),
 - au stade de la livraison des opérations (demande de solde).
- renforcer ce suivi partagé en proposant à l'Agglomération 4 mois avant la fin de chaque année la programmation actualisée de l'année suivante, pour toute la programmation de l'opérateur.
- justifier des demandes de subventions auprès des autres partenaires et l'utilisation des subventions de l'Agglomération de l'exercice N en fin d'année (fin novembre de l'année N au plus tard),

Article 3. La clause de revoyure

Cette subvention d'investissement exceptionnelle et annuelle sera réévaluée en fin d'année 2026 au regard de la programmation actualisée de l'année 2027 et des critères suivants :

- De l'évolution des indicateurs nationaux (niveau livret A et taux d'inflation) entre 2023 et 2026,
- De l'évolution du coût de la construction entre 2023 et 2026 et de l'indice BT01.
- De l'évolution de la capacité d'autofinancement du bailleur et du recours à l'emprunt pour financer les opérations,

En 2022, le taux d'autofinancement net du bailleur était de 743 000€.

Article 4. Le pilotage et l'évaluation de la convention

4.1. Le pilotage

Le pilotage de la convention fera l'objet d'une rencontre annuelle entre le Président ou son représentant, le Président de Guingamp Habitat. Cette instance examinera le niveau d'atteinte des objectifs de la convention. Elle sera également l'occasion d'un partage de la stratégie de Guingamp Habitat.

4.2. L'animation technique

Elle se déclinera au minimum une fois par trimestre en :

- Revues de projets (services de l'Agglomération et de Guingamp Habitat et au besoin les communes concernées par les opérations) : suivi de l'avancement des projets déjà identifiés au titre de la présente convention, et travail sur les gisements fonciers et immobiliers pouvant faire l'objet d'une attention particulière pour la programmation de nouveaux logements ;
- Ou en Comités de projets élargis (techniciens représentant les partenaires opérationnels et financeurs) : évaluation technique des projets et optimisation de leur financement.

Des temps d'échanges plus informels pourront être organisés de manière régulière entre les services de l'Agglomération et Guingamp Habitat, afin d'assurer un suivi des objectifs de la convention, de faciliter la conduite des projets communs, de partager les actualités respectives sur le champ de l'habitat, et de préparer la rencontre annuelle de l'instance de pilotage.

Article 5. La communication relative aux opérations financées

Dans le cadre de toute communication (événements, communiqués de presse, tous supports...) relative aux opérations financées par l'Agglomération, le partenariat Agglomération/Guingamp Habitat sera systématiquement précisé.

Le logo de l'Agglomération sera apposé sur les panneaux des chantiers financés par celle-ci.

L'Agglomération sera systématiquement invitée (pose de 1ères pierres, événements avec les habitants, inaugurations, remises de clefs...), avec un objectif de participation du Président du l'Agglomération ou de son ou sa représentant(e).

Article 6. La communication relative au bailleur à l'échelle du territoire

Guingamp Habitat s'engage à réfléchir à un changement de nom qui permettrait d'y intégrer la dimension communautaire et une visibilité de son action auprès des communes et des habitants sur l'ensemble de l'EPCI.

Article 7. Durée

La présente convention prendra effet à compter de sa signature et cela jusqu'au 31 décembre 2026.

Article 8. Avenants

Toute modification des modalités d'exécution de la présente convention, définie d'un commun accord entre les parties et validée par les instances de pilotage, fera l'objet d'un avenant. Les avenants seront annexés à la présente convention et seront soumis à l'ensemble des dispositions qui la régissent.

Article 9. Résiliation de la convention

En cas de non-respect par l'une des parties de l'une de ses obligations résultant de la présente convention, celle-ci pourra être résiliée de plein droit par l'autre partie. Ceci sans préjudice de tous autres droits qu'elle pourrait faire valoir, à l'expiration d'un délai de deux mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception valant mise en demeure de se conformer aux obligations contractuelles et restées infructueuses.

En cas de résiliation anticipée, l'Agglomération s'engage néanmoins à verser les sommes dues au titre des opérations ayant reçu l'agrément et pour lesquelles Guingamp Habitat est déjà engagé.

L'Agglomération se réserve également le droit de solliciter le remboursement du montant de la subvention en cas d'usage non conforme à son objet.

Article 10. Recours

Tout litige résultant de l'exécution de la présente convention est du ressort du tribunal administratif de Rennes.

Fait à Guingamp, en deux exemplaires originaux, le

*Pour le Guingamp-Paimpol Agglomération
Le Président*

*Pour Guingamp Habitat
Le Président*