

Département des Côtes d'Armor
GUINGAMP-PAIMPOL AGGLOMERATION
SEANCE DU MARDI 25 JUIN 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le mardi 25 juin 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 polyvalente à Plourivo le Conseil d'Agglomération de Guingamp-Paimpol Agglomération sous la présidence de M. Vincent LE MEAUX

Etaient présents les conseillers d'agglomération suivants

ALLARD Ronan (suppléant) ; AUBRY Gwénaëlle (suppléante) ; BEGUIN Jean-Claude ; BILLAUX Béatrice ; BOÉTÉ Cécile ; BOUCHER Gaëlle ; BOULANGER Servane ; BOUTIER Yvon (suppléant) ; BURLOT Gilbert ; CADUDAL Véronique ; CALLONNEC Claude ; CHAPPÉ Fanny ; CHEVALIER Hervé ; CLEC'H Vincent ; CONNAN Guy ; DOYEN Virginie ; DUMAIL Michel ; ECHEVEST Yannick ; GIUNTINI Jean-Pierre ; GOUAULT Jacky ; GOUDALLIER Benoît ; GRAEBER Sophie ; GUILLOU Rémy ; HERVÉ Gildas ; JOBIC Cyril ; KERAMBRUN-LE TALLEC Agathe ; LE BARS Yannick ; LE BIANIC Yvon ; LE BRIS Chantal (suppléante) ; LE CALVEZ Michel ; LE DU Pascal (suppléant) ; LE FLOC'H Patrick ; LE FOLL Marie-Françoise ; LE GAOUYAT Samuel ; LE GOFF Yannick ; LE LAY Tugdual ; 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 ; NAUDIN Christian ; PAGNY Gilles ; PARISCOAT Dominique ; PRIGENT Christian ; PRIGENT Marie-Yannick ; RASLE-ROCHE Morgan ; RIOU Philippe ; ROLLAND Paul ; SALLIOU Pierre ; THOMAS David (suppléant).

Conseillers d'agglomération - pouvoirs

CONNAN Josette à LE GAOUYAT Samuel ; GAREL Pierre-Marie à CONNAN Guy ; KERHERVÉ Guy à GOUDALLIER Benoît ; LE BLEVENNEC Gilbert à GUILLOU Claudine ; LE GALL Annie à PRIGENT Marie-Yannick ; LE HOUEROU Annie à LE GOFF Philippe ; MOZER Florence à ROLLAND Paul ; PIRIOU Claude à GUILLOU Rémy ; PONTIS Florence à SALLIOU Pierre ; PRIGENT Jean-Yvon à LE FOLL Marie-Françoise ; TALOC Bruno à BURLOT Gilbert.

Conseillers d'agglomération absents et excusés

BERNARD Joseph ; BOUILLENNEC Rachel ; BREZELLEC Marcel ; CHARLES Olivier ; DUPONT Frédéric ; GUILLOU Claudine ; INDERBITZIN Laure-Line ; LARVOR Yannick ; LE COTTON Anne ; LE CREFF Jacques ; LE FLOC'H Éric ; LE GOFF Philippe ; LE JANNE Claudie ; LE LAY Alexandra ; LEYOUR Pascal ; PUILANDRE Elisabeth ; QUENET Michel ; SCOLAN Marie-Thérèse ; VAROQUIER Lydie ; VIBERT Richard ; ZIEGLER Evelyne.

Nombre de conseillers en exercice : 88 Titulaires - 43 suppléants

Présents	56
Procurations	11
Votants	67
Absents	21

DEL2024-06-156

**SUBVENTION POUR LE LOGEMENT SOCIAL SUR LE PROGRAMME DE
GUINGAMP HABITAT À GUINGAMP POUR 15 LOGEMENTS (RUE OLLIVRO)**

Le bailleur social Guingamp Habitat mène une opération de renouvellement urbain à Guingamp, prévoyant la reconstitution de 15 logements sociaux (6 T2 et 9 T3) sis 25 rue Ollivro.

Cette opération initiée dans le cadre de l'AMI national « Centres-Bourgs » et de la convention de revitalisation des centres et de développement du territoire (CRCDT 2027-2022) y afférente, bénéficie de financements spécifiques de l'ANAH grâce à l'accord de la Commission nationale de lutte contre l'habitat indigne (CNLHI), à hauteur de 1 272 183 €.

Le chantier d'un montant de 3 546 353 € TTC, doit débuter dans les prochaines semaines et s'achever en mai 2026. Afin de finaliser le plan de financement de l'opération, Guingamp Habitat sollicite auprès de l'Agglomération les subventions auxquelles il peut prétendre au titre du régime d'aide communautaire au logement social.

Conformément aux modalités d'application du régime d'aides au logement social de l'Agglomération en vigueur, cette opération de réhabilitation peut bénéficier d'un accompagnement financier de 10% du montant TTC des coûts de démolition et de reconstruction par logement, ainsi que des primes prévues pour la création de 10 logements sociaux (1 000€/PLUS) et 5 très sociaux (2 000€/PLAI),

Eu égard aux règles de plafonnement en vigueur, l'aide de droit commun par logement est plafonnée à 20 000 €, soit pour 15 logements à 300 000 €. Une 2^{ème} règle de plafonnement consiste à ce que les aides de droit commun de l'Agglomération soient inférieures ou égales à 12 % de ce qu'apporte le bailleur au financement en fonds propres et grâce à l'emprunt. Les subventions de droit commun sont donc calculées de la façon : $12\% \times (535\,000\text{ €} + 1\,012\,338\text{ €}) = 185\,680\text{ €}$

A emprunt et fonds propres constants, l'opération pourrait donc être financée avec une subvention de droit commun à 185 680 €, occasionnant un déficit d'opération de 300 921 €.

Considérant que ce projet est accompagné par la CNLHI au titre de la sortie d'insalubrité de l'immeuble, la délibération n°2023-04-84 du Conseil d'Agglomération du 11 avril 2023 dispose que s'ajoute au montant de la participation de l'agglomération un forfait de 5 000€ par logement pour les opérations de lutte contre l'habitat indigne de ce type.

Par ailleurs, après l'application des aides de droit commun et de l'aide précitée, l'opération reste déficitaire. Le coût onéreux de l'opération s'illustre par un prix de 3 721€/m² de surface habitable. Hors le recours au FIFE suppose un coût de revient situé entre 1 800€ et 2 900€/m² SHAB TTC.

Considérant le caractère exceptionnel de l'opération, il est proposé de maintenir l'éligibilité de cette opération au FIFE tout en plafonnant la participation de l'Agglomération par la retenue du prix de 2 900 €/m² SHAB TTC proratisé au déficit foncier.

Ainsi le plan de financement de l'opération OLLIVRO serait le suivant :

Nouveau PPF avec application du seuil de 2 900 €/m SHAB pour le déficit retenu :

Coût de revient TTC	3 546 353,00 €	100 %
Fonds propres bailleur	535 000,00 €	15,10 %
Emprunts bailleur	1 012 338,00 €	28,50 %
Subventions Etat	30 230,00 €	0,90 %
Autres subventions	1 482 183,00 €	41,80 %
	<i>Dont ANAH (CNLHI) : 1 272 183 €</i>	
	<i>Dont Région : 150 000 €</i>	
	<i>Dont CD22 : 60 000 €</i>	
Guingamp Paimpol Agglomération : subventions « aides de droit commun » du PLH	185 680,00 €	5,02 %
Guingamp Paimpol Agglomération : subventions pour la lutte contre l'habitat Indigne du PLH	75 000,00 €	2,10 %
Déficit possible d'opération après déduction des aides de droit commun	225 921,44 €	
Plafond retenu avec un prix de revient à 2 900€/m ² de SHAB	176 073,00 €	
FIFE Ville de Guingamp	88 036,00 €	2,40 %
FIFE Agglo	88 036,00 €	2,40 %

reste à financer

48 848,00€

Vu la délibération D2020-12-349 du 15 décembre 2020 portant adoption du régime d'aides communautaires au logement social ;

Vu la délibération D2023-04-84 du 11 avril 2023 précisant les modalités de mobilisation du Fonds d'intervention foncière exceptionnel (FIFE) et le calcul de ce dernier pour les projets d'habitat indigne ;

Vu la délibération D2023-04-85 du 11 avril 2023 portant révision du régime d'aides communautaires au logement social ;

Claudine GUILLOU, Elisabeth PUILLANDRE, Philippe LE GOFF, Richard VIBERT, Anne LE COTTON, Claudie LE JANNE et Evelyne ZIEGLER ne prenant pas part au vote.

Entendu l'exposé de Monsieur le Président, après en avoir délibéré, à l'unanimité, le Conseil d'Agglomération :

- Accorde à Guingamp Habitat une subvention totale de 348 716 € pour ce projet, dont 185 680 € au titre des aides de droit commun, 75 000 € au titre des aides LHI et 88 036 € au titre du FIFE.

Fait et délibéré, les lieu, jour, mois et an susdits.

Pour extrait conforme,
Le Président,
Vincent LE MEAUX



Le Secrétaire de séance,
Hervé CHEVALIER