

Département des Côtes d'Armor  
GUINGAMP-PAIMPOL AGGLOMERATION  
**SEANCE DU MARDI 14 NOVEMBRE 2023**

L'an deux mille vingt-trois, le mardi 14 novembre, 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, Espace Economique du Roudourou à Guingamp le Conseil d'Agglomération de Guingamp-Paimpol Agglomération sous la présidence de M. Vincent LE MEAUX

**Etaient présents les conseillers d'agglomération suivants**

AUBRY Gwénaëlle (*suppléante*) ; BEGUIN Jean-Claude ; BERNARD Joseph ; BILLAUX Béatrice ; BURLOT Gilbert ; CARADEC-BOCHER Stéphanie ; CHAPPE Fanny ; CHEVALIER Hervé ; CLEC'H Vincent ; CONNAN Guy ; CONNAN Josette ; DOYEN Virginie ; DUPONT Frédéric ; ECHEVEST Yannick ; GAREL Pierre-Marie ; GAUTIER Guy ; GIUNTINI Jean-Pierre ; GOUDALLIER Benoît ; GUILLOU Claudine ; GUILLOU Rémy ; HERVE Gildas ; JOBIC Cyril ; KERHERVE Guy ; LE BARS Yannick ; LE BIANIC Yvon ; LE CALVEZ Michel ; LE CREFF Jacques ; LE FLOC'H Patrick ; LE GAOUYAT Samuel ; LE GOFF Yannick ; LE GOFF Philippe ; LE JANNE Claudie ; LE LAY Alexandra ; 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 ; LEYOUR Pascal ; LINTANF Joseph ; MOEZER Florence ; NAUDIN Christian ; PAGNY Gilles ; PARISCOAT Dominique ; PIRIOU Claude ; PONTIS Florence ; PRIGENT Marie-Yannick ; PUILANDRE Elisabeth ; RANNOU Hervé ; RIOU Philippe ; SALOMON Claude ; SCOLAN Marie-Thérèse ; TALOC Bruno ; VIBERT Richard.

**Conseillers d'agglomération – pouvoirs**

BOETE Cécile à LE BIANIC Yvon ; BOUCHER Gaëlle à CONNAN Josette ; BOULANGER Servane à CHAPPE Fanny ; CADUDAL Véronique à RIOU Philippe ; DUMAIL Michel à GUILLOU Rémy ; GOUAULT Jacky à LE CALVEZ Michel ; GRAEBER Sophie à PAGNY Gilles ; KERAMBRUN-LE TALLEC Agathe à VIBERT Richard ; LE GALL Annie à CARADEC-BOCHER Stéphanie ; LE HOUEROU Annie à LE MEAUX Vincent ; MOURET Patricia à LE GOFF Yannick ; PRIGENT Christian à CLEC'H Vincent ; PRIGENT Jean-Yvon à ECHEVEST Yannick ; RASLE-ROCHE Morgan à LE GAOUYAT Samuel ; SALLIOU Pierre à PONTIS Florence ; SAMSON-RAOUL Caroline à PRIGENT Marie-Yannick ; ZIEGLER Evelyne à LE GOFF Philippe.

**Conseillers d'agglomération absents et excusés**

BOUILLENNEC Rachel ; BREZELLEC Marcel ; CALLONNEC Claude ; CHARLES Olivier ; INDERBITZIN Laure-Line ; LARVOR Yannick ; LE COTTON Anne ; LE BLEVENNEC Gilbert ; LE FLOC'H Éric ; LE FOLL Marie-Françoise ; LOZAC'H Claude ; QUENET Michel ; ROLLAND Paul ; VAROQUIER Lydie

<b>Nombre de conseillers en exercice :</b>	<b>88 Titulaires - 43 suppléants</b>
Présents	57
Procurations	17
Absents	14

## DEL2023-11-228 HABITAT - RAPPORT D'ACTIVITE 2022 DE GUINGAMP-HABITAT

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

L'OPH est administré par un Conseil d'Agglomération réunissant :

- 6 représentants de Guingamp-Paimpol Agglomération : Mmes Élisabeth PULLANDRE, Claudine GUILLOU, Anne LE COTTON et Claudie Le JEANNE, MM. Philippe LE GOFF, Richard VIBERT ;
- 3 personnes qualifiées désignées par Guingamp-Paimpol Agglomération : Mmes Marguerite TREVIDY et Marie-Agnès POGAM, M. Aimé DAGORN
- 1 personne désignée par Guingamp-Paimpol Agglomération, chargée de l'insertion : M. Pierrick AUFFRET ;
- 3 représentants des locataires : Mme Déborah BIZIEN (CLCV), Mme Alice GEFFROY (CNL), Mme Danièle GLOAGUEN (Indecosa CGT) ;
- 5 personnes désignées par les Institutions : MM. Claude THEPAULT (CFDT), Gérard GOASDOUE (UDAF), Yvan-Pierre MELL (CAF), Un représentant de la Préfecture, et Mme Cynthia PERRIN-MOREL (Action Logement).

Guingamp Habitat avec 22 salariés (20 en 2021 et 21 en 2020) est organisée en 3 pôles : pôle clientèle, pôle technique, et pôle Finances. 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.

### Bilan financier

Au 31 décembre 2021, le bilan financier de l'opérateur social fait état de 8 481 173 € de recettes (contre 8 030 382€ en 2021) et de 7 440 402€ de dépenses (contre 6 824 502€ en 2021), soit un résultat positif de 1 040 771 € (1 205 880 € en 2021).



# Délibération

## Patrimoine

Le patrimoine comprend 1 688 logements sociaux au 31 décembre 2022 (contre 1 705 l'année précédente et 1 693 au 31 décembre 2020) répartis comme suit :

- 979 collectif (1 001 à N-1),
- 365 Individuels (360 à N-1),
- 13 Foyers (équivalent 344 logements),
- 13 locaux commerciaux.

Guingamp Habitat loge environ 2 200 personnes, soit un taux d'occupation de 1,60 pers/logt. Le taux de vacance n'est que de 1,66%. Au 31 décembre 2022, l'office comptabilisait 1 534 dossiers de demande de logements contre 1 410 en 2021 et 1 050 en 2020, soit une hausse de 46% sur les deux dernières années.

## Une production de 64 logements en 2022 (chantiers en cours ou finalisés) :

- Guingamp, 27/27 bis rue des Ponts St Michel : création de 6 T3 en acquisition-amélioration (995 800 € TTC),
- Guingamp, rue Faven : construction de 8 T2 et de 24 T3 en collectif (3 051 030 € HT),
- Guingamp, rue des Écoles de la Madeleine : construction de 2 T2 et 6 T3 (813 806 € HT),
- Plouézec, 1 rue Cap Guillaume : acquisition-amélioration de 3 T2 et de 2 T3 en collectif (680 787,56 € HT),
- Pabu, Lotissement des 3 frères Henry : construction de 8 T3 individuels (994 756 € HT),
- Grâce, Le Bosquet : vente en état futur d'achèvement (VEFA) de 3 T3, 1 T4 et 1 T5 (742 371€ HT).

Une vingtaine d'étude ont également été engagées ou poursuivies au cours de l'année 2022, sur une quinzaine de communes différentes du territoire.

Hausse du livret A, maintien de la réduction du loyer de solidarité (RLS), augmentation du coût des matériaux et de l'énergie... certaines opérations à l'étude ne permettent plus de trouver un équilibre économique, notamment pour les opérations neuves où la capacité d'emprunt de plus en plus limitée des bailleurs sociaux implique davantage de recours aux fonds propres pour monter leurs opérations. Dans les conditions actuelles, Guingamp Habitat estime que sa production annuelle ne pourra pas dépasser désormais 20 logements par an, à tout le moins en l'absence de financements complémentaires à ceux aujourd'hui mobilisés.

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

- **De prendre acte du rapport d'activité 2022 de Guingamp Habitat ci-annexé.**

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

Pour extrait conforme,  
Le Président,

Vincent LE MEAUX



Le Secrétaire de séance,

Vincent CLEC'H