

Département des Côtes d'Armor
GUINGAMP-PAIMPOL AGGLOMERATION
SEANCE DU MARDI 30 JANVIER 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le mardi 30 janvier 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 de la Grande Ourse à Saint-Agathon 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*) ; BERNARD Joseph ; BILLAUX Béatrice ; BOETÉ Cécile ; BOULANGER Servane ; BURLLOT Gilbert ; CALLONNEC Claude ; CARADEC-BOCHER Stéphanie ; CHAPPE Fanny ; CLEC'H Vincent ; CONNAN Josette ; DOYEN Virginie ; DUMAIL Michel ; ECHEVEST Yannick ; GOUAULT Jacky ; GOUDALLIER Benoît ; GRAEBER Sophie ; GUILLOU Rémy ; HERVE Gildas ; JOBIC Cyril ; KERAMBRUN-LE TALLEC Agathe ; KERHERVE Guy ; LE BARS Yannick ; LE BIANIC Yvon ; LE CALVEZ Michel ; LE CREFF Jacques ; LE FLOC'H Patrick ; LE FOLL Marie-Françoise ; LE GALL Annie ; LE GAOUYAT Samuel ; LE GOFF Yannick ; 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 ; MOZER Florence ; PAGNY Gilles ; PARISCOAT Dominique ; PIRIOU Claude ; PRIGENT Marie-Yannick ; RANNOU Cédric (*suppléant*) ; RANNOU Hervé ; RIOU Philippe ; ROLLAND Paul ; SALLIOU Pierre ; SALOMON Claude ; SAMSON-RAOUL Caroline ; SCOLAN Marie-Thérèse ; ZIEGLER Evelyne.

Conseillers d'agglomération - pouvoirs

CADUDAL Véronique à RIOU Philippe ; LE BLEVENNEC Gilbert à LE JANNE Claudie ; LE HOUEROU Annie à LE MEAUX Vincent ; LOZAC'H Claude à LE GAOUYAT Samuel ; MOURET Patricia à LE GOFF Yannick ; NAUDIN Christian à PUILLANDRE Elisabeth ; PRIGENT Christian à CONNAN Josette ; TALOC Bruno à BURLLOT Gilbert.

Conseillers d'agglomération absents et excusés

BEGUIN Jean-Claude ; BOUCHER Gaëlle ; BOUILLENNEC Rachel ; BREZELLEC Marcel ; CHARLES Olivier ; CHEVALIER Hervé ; CONNAN Guy ; DUPONT Frédéric ; GAREL Pierre-Marie ; GUILLOU Claudine ; INDERBITZIN Laure-Line ; LARVOR Yannick ; LE COTTON Anne ; LE FLOC'H Éric ; LE GOFF Philippe ; LE JANNE Claudie ; PONTIS Florence ; PRIGENT Jean-Yvon ; PUILLANDRE Elisabeth ; RASLE-ROCHE Morgan ; QUENET Michel ; VAROQUIER Lydie ; VIBERT Richard.

Nombre de conseillers en exercice : 88 Titulaires - 43 suppléants

Présents	57
Procurations	08
Votants	65
Absents	23

DEL2024-01-013**PLAN D'ACCOMPAGNEMENT EXCEPTIONNEL À GUINGAMP-HABITAT**

La crise du logement en France affecte l'ensemble des bailleurs sociaux, et notamment ceux qui sont implantés sur le territoire communautaire.

Alors que le Programme Local de l'Habitat (PLH 2020/2025) prévoyait un objectif de 44 logements produits par an, 199 logements ont été aidés entre 2017 et 2022 soit une moyenne de 33 logements par an financés par l'Agglomération. En 2023, ce chiffre n'a atteint que 22 logements.

Guingamp Habitat, office public de l'habitat (OPH) statutairement rattaché à l'Agglomération, n'est pas épargné. Sa capacité de production annuelle de logements sociaux est aujourd'hui deux à trois fois moins importante que celle prévue lors de l'élaboration du PLH.

Les capacités d'emprunt de Guingamp Habitat se sont fortement réduites et la hausse des coûts de construction est bien plus forte que celle des loyers réglementaires. L'OPH est contraint d'augmenter sa part de fonds propres dans le financement des nouvelles opérations. Cela se traduit par une baisse du rythme de livraison de nouveaux logements. Ce programme qu'hier le bailleur était en capacité d'engager sur 4 à 5 ans en 2020, nécessite aujourd'hui d'être être lissé sur 12 à 15 ans.

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

Face à ce constat partagé « d'effet ciseaux », plusieurs collectivités ont mis en place un plan d'accompagnement à destination de leurs opérateurs sociaux, dont le Conseil Départemental pour soutenir les opérations de Terre d'Armor Habitat.

Ainsi, pour permettre la mise en chantier de 97 logements déjà identifiés par Guingamp Habitat sur notre territoire et pouvant être engagée sur la période 2024-2027, 13,6 millions d'euros TTC doivent être investis.

Dans le cadre d'un dialogue engagé avec le bailleur courant 2023, pour maintenir l'équilibre nécessaire des programmes à réaliser et la gestion du parc sur sa durée de vie (couverture des impayés, coûts énergétiques, maintien d'un niveau de loyer raisonnable...), il faudrait 25% de fonds propres par opération, notamment pour réduire le coût de l'emprunt et maintenir une part d'autofinancement acceptable.

L'application de ce taux de 25% de fonds propres impliquerait d'injecter 3,5 M€ TTC pour ces 97 logements.

Cependant l'opérateur, à cause de la dégradation de son résultat, lié à la hausse du taux du livret A et à la hausse du coût de la construction, a vu sa capacité d'autofinancement net baisser de 40% entre 2021 et 2023.

Il ne peut donc s'engager que sur un maximum de 2,3 M€ de capacité d'investissement en autofinancement sur la période 2024/2027.

Guingamp-Paimpol Agglomération en conventionnant avec Guingamp Habitat, propose de mettre en place un plan d'accompagnement afin de lui permettre d'assurer cette programmation de logements sociaux.

L'Agglomération propose d'apporter un financement additionnel et exceptionnel de 1,2 M €.

A cette fin, un forfait est fixé par logement :

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

Celui-ci viendrait s'ajouter aux aides de droit commun estimées à 1 080 000€ pour maintenir le niveau de production à 97 logements sur les 4 années.

L'engagement financier de l'Agglomération au titre de ce plan d'accompagnement se traduira sur deux périodes pour un montant total de 1 215 000 € :

- Pour 2024-2026, 870 000 € versés par tiers à l'issue du vote du budget prévisionnel annuel, et sous réserve, pour les années suivantes, de l'atteinte des objectifs de production fixés dans la convention au cours de l'année précédente.
- Pour 2027, un montant de 345 000 € sous réserve de prolongation de la Convention.

Vu la délibération D2020-12-350 du 15 décembre 2020 portant adoption du régime d'aide au logement actuellement en vigueur ;

Vu l'avis de la commission « Aménagement Revitalisation du Territoire et Mobilités » lors de sa réunion du 4 octobre 2023 ;

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

- Valide le projet de convention « Plan d'accompagnement 2024-2026 » entre l'Agglomération et Guingamp Habitat ;
- Autoriser le Président ou son représentant à signer ladite convention ainsi que tout autre document utile à son application.

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

Pour extrait conforme,

Le Président,
Vincent LE MEAUX



Le Secrétaire de séance,
Yannick LE GOFF

A blue ink signature of Yannick Le Goff, written in a cursive style.