

CONTRAT HABITAT PUBLIC 2025-2029
ENTRE LOUDÉAC COMMUNAUTÉ BRETAGNE CENTRE
et
TERRES D'ARMOR HABITAT



Préambule	4
A) Présentation de Loudéac Communauté Bretagne Centre	4
B) Présentation de Terres d'Armor Habitat	6
C) Objet du Contrat Habitat Public	7
I. Le développement d'une offre abordable HLM	9
A) Répartition des objectifs :	9
1. Par localisation (POA LCBC)	9
2. Par produit	11
3. Par taille de logements	12
B) Opération de renouvellement urbain	12
C) Objectifs quantitatifs	12
Développer l'acquisition/amélioration	12
D) Définition des objectifs	13
Modalités de collaboration	13
Temporalité des projets	13
II. Le parc existant HLM	14
A. L'entretien du parc	14
B. Le remplacement de composants	14
C. La réhabilitation, notamment thermique	14
1. La performance thermique et environnementale des logements	14
2. Massification de la réhabilitation	15
III. Cadre stratégique de financement	16
A. Aides « enveloppe déléguée » gérées par Loudéac Communauté	16
B. Guide des aides de Loudéac Communauté	16
1. Les aides à la réhabilitation	16
2. Majorations locales	17
3. Le soutien des communes	17
C. Engagement de TAH	18
1. La vente HLM	18
2. Volet clause insertion	18
3. Autres	18
IV. La politique de gestion locative	19
A. La gestion des demandes	19
B. La gestion des attributions	19
C. La politique des loyers	19
D. Adaptation et adaptabilité	20
1. La politique seniors	20
2. Autres besoins spécifiques	20
E. La proximité avec les locataires	20
1. Sectorisation de la proximité	20
2. Représentation des locataires	20
3. Démarche qualité	20
V. Gouvernance, communication, évaluation	22
A) La gouvernance du CHP	22
1. Le comité de pilotage	22
2. Le comité technique	22
3. Commission habitat	23
B) Communication sur le CHP	23

1.	Les temps de communication sur la durée du CHP	23
2.	Les outils de communication	23
C)	Évaluation du CHP	23
VI.	Notification	24
	ANNEXES	25

Préambule

A) Présentation de Loudéac Communauté Bretagne Centre

Loudéac Communauté Bretagne Centre regroupe 38 communes qui représentent 52 000 habitants et 29 905 logements dont 77,7% de résidences principales (Insee, 2021).

Afin de répondre au mieux aux besoins des habitants du territoire et permettre un parcours résidentiel de qualité, la communauté de communes et ses 38 communes membres ont mis en place une politique habitat ambitieuse et volontariste, traduite dans le PLUi-H 2021-2031.

ALLINEUC	LAURENAN	SAINT-ETIENNE-DU-GUE-DE-L'ISLE
CAUREL	LE MENE	SAINT-GILLES-VIEUX-MARCHE
CORLAY	LE QUILLIO	SAINT-HERVE
GAUSSON	LOSCOUET-SUR-MEU	SAINT-MARTIN-DES-PRES
GOMENE	LOUDEAC	SAINT-MAUDAN
GUERLEDAN	MERDRIGNAC	SAINT-MAYEUX
GRACE-UZEL	MERILLAC	SAINT-THELO
HAUT-CORLAY	MERLEAC	SAINT-VRAN
HEMONSTOIR	PLOUGUENAST	TREMOREL
ILLIFAUT	PLUMIEUX	TREVE
LA CHEZE	PLUSSULIEN	UZEL PRES I'OUST
LA MOTTE	SAINT-BARNABE	
LA PRENESSAYE	SAINT-CARADEC	
LANGAST		

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUI-H) de Loudéac communauté Bretagne a été approuvé le 9 mars 2021

Le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) volet « Habitat » couvre la période de 2021-2027 , soit une durée de 6 ans.

Sur cette période 2021-2027 et, à l'appui des éléments clés du diagnostic élaboré, la politique de l'habitat de Loudéac Communauté Bretagne Centre s'articule autour de quatre orientations stratégiques visant à conforter son attractivité, à valoriser les bourgs et le parc de logements existants, à répondre aux différents besoins en logements et à prendre en compte l'ensemble des paramètres qui influent sur la demande (évolution des modes de vie, préoccupations sociales et environnementales).

Ainsi, la politique habitat de la collectivité s'articule autour des 4 orientations stratégiques suivantes :

- Poursuivre les efforts de valorisation et de requalification du parc existant,
- Favoriser une production de logements de qualité, abordable et respectueuse de l'environnement,

- Diversifier et compléter l'offre de logement et d'hébergement pour répondre aux besoins spécifiques,
- Animer le politique de l'habitat.

Ces quatre orientations se déclinent en 14 actions :

Poursuivre les efforts de valorisation et de requalification du parc existant

- Action n°1 : Intensifier les actions de réhabilitation du parc privé et de remise sur le marché de logements inoccupés
- Action n°2 : Continuer de réhabiliter le parc locatif public
- Action n°3 : Favoriser les opérations de renouvellement urbain dans les cœurs de bourg

Favoriser une production de logements de qualité, abordable et respectueuse de l'environnement

- Action n°4 : Relancer la production locative sociale
- Action n°5 : Favoriser le développement de l'accession sociale à la propriété
- Action n°6 : Viser la qualité dans les opérations nouvelles de logements

Compléter l'offre en logement et en hébergement pour les personnes ayant des besoins spécifiques

- Action n°7 : Améliorer les conditions d'accueil et d'habitat des gens du voyage
- Action n°8 : Développer les possibilités de loger les jeunes en formation et en début de parcours professionnel
- Action n°9 : Développer les possibilités de loger les travailleurs des entreprises locales sur de courtes périodes
- Action n°10 : Compléter le dispositif d'hébergement répondant aux besoins des publics ayant des problématiques spécifiques
- Action n°11 : Favoriser le développement d'habitat adapté aux personnes âgées et aux personnes en situation de handicap
- Action n°12 : Faire « vivre » la Conférence Intercommunale du Logement

Animer la politique locale de l'habitat

- Action n°13 : Analyser les évolutions et piloter la politique de l'habitat
- Action n°14 : Maintenir un volet communication et information

Cette dynamique est amorcée depuis plusieurs années et a su s'adapter aux évolutions et besoins du territoire ainsi qu'au contexte socio-économique.

En effet, et dès 2007, les élus de la communauté de communes de Loudéac se sont engagés dans une politique volontariste en matière d'habitat menée concomitamment d'une politique de développement économique.

La communauté de communes de Loudéac s'est alors dotée d'un premier PLH dès 2008 et d'une délégation des aides à la pierre de type 2 (via 2 conventions successives : 2007, 2015-2018), puis, d'une délégation de type 3 couvrant la période 2016-2023.

Actuellement, la collectivité est de nouveau délégataire de type 3 via une convention couvrant la période 2024-2029.

Cette dynamique est amorcée depuis plusieurs années et a su s'adapter aux évolutions et besoins du territoire (*Loi Notre*).

Sur le territoire de Loudéac Communauté Bretagne Centre :

Le parc de logement au 31 décembre 2024(RPLS)

- **1 054 logements** HLM soit 4,5 % des résidences principales sur Loudéac Communauté et 6,5% du parc de TAH.
- **Terres d'Armor Habitat détient 77 % du parc de logements sociaux sur Loudéac Communauté.**

Les demandes au 1er Janvier 2024 (Imhoweb) :

- **943 demandes** de logement social en cours ce qui représente 6.7 % de la demande départementale
- **un taux de rotation 9% soit 95 départs**

À noter que le territoire de Loudéac Communauté dispose également d'une offre sociale portée par les communes (+ de 600 logements) et le CIAS de Loudéac Communauté (131 logements).

Le profil des locataires :

- ✓24 % des occupants du parc sont retraités
- ✓24% du parc est accessible, dont 14% adapté. .
- ✓Taux de vacance : 11 % (vacance commerciale, technique + démolition)
- ✓49% de ce parc est en collectif
- ✓Étiquettes du parc locatif :

Étiquette A	5,7%
Étiquette B	9%
Étiquette C	34%
Étiquette D	23%
Étiquette E	27%
Étiquette F	0,4%
Étiquette G	0 %

Au total, 5 logements sont classés en F et aucun en G.

B) Présentation de Terres d'Armor Habitat

Terres d'Armor Habitat (TAH), office public de l'habitat, premier bailleur social des Côtes d'Armor est né, au 1er janvier 2022, de la fusion de deux OPH locaux, Côtes d'Armor Habitat et Terre et Baie Habitat.

TAH est rattaché au Syndicat Mixte Ouvert de Logement Social créé par le Département des Côtes d'Armor et Saint-Brieuc Armor Agglomération.

Il est administré par un Conseil d'Administration composé de 27 membres et présidé par Gaëlle Routier, Vice-Présidente du conseil Départemental en charge du logement et de l'habitat.

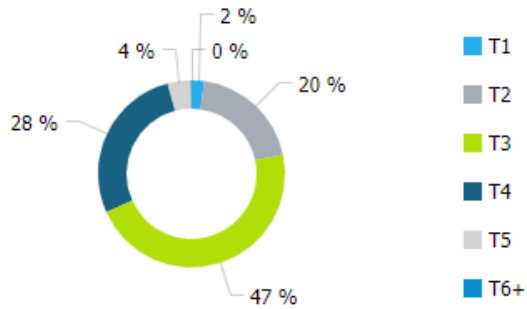
Au 1er mars 2024, le patrimoine de TAH s'élevait à 15 962 logements familiaux (59% collectifs, 41% individuels) auquel s'ajoute 4 996 chambres en établissements (106), 210 équivalents logements en locaux administratifs, 6 478 garages et places de stationnement et 73 locaux commerciaux ou tertiaires.

Près de 40 000 costarmoricains sont logés sur le parc appartenant à TAH.

Terres d'Armor Habitat sur le territoire de Loudéac Communauté :

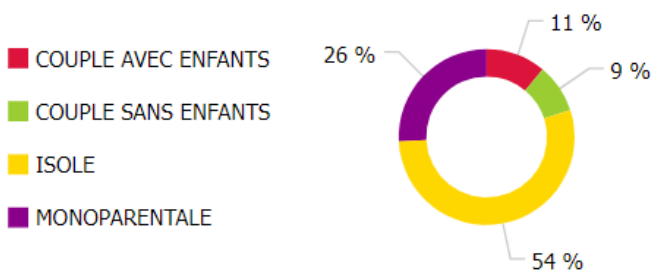
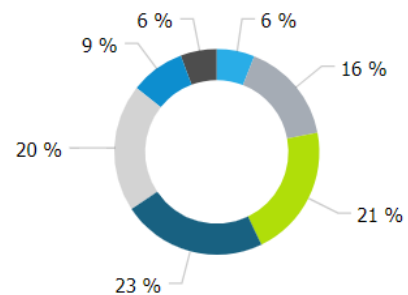
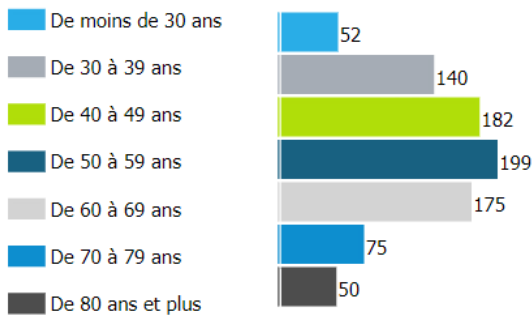
- Le siège de TAH est situé 6 rue des Lys à Ploufragan et une agence de gestion locative est implantée sur le territoire de Loudéac Communauté, située 5 rue Lavergne à Loudéac.
- 58 % de notre patrimoine a plus de 30 ans.
- Sur patrimoine de Loudéac Communauté il est constitué comme il suit :

Type	Collectif	Individuel	Total
T1	23		23
T2	85	118	203
T3	250	234	484
T4	132	155	287
T5	25	16	41
T6+	2		2
	517	523	1 040



- Sur ce patrimoine, les ménages sont répartis par âge comme il suit :

Les titulaires par tranche d'âge



- TAH possède 11 établissements sur Loudéac Communauté, qui représentent 502 places.

C) Objet du Contrat Habitat Public

Le Contrat d'Habitat Public est un document cadre fixant des objectifs et engagements réciproques de Loudéac Communauté Centre Bretagne et TAH pour le développement de l'habitat et l'aménagement du territoire local.

Il vise à :

1. Développer et adapter l'offre de logements locatifs sociaux aux besoins du territoire, d'accession sociale à la propriété, d'accompagnement des populations, de soutien à l'économie locale et à l'emploi, d'attractivité durable du territoire et de lutte contre le réchauffement climatique.
2. Poser les bases d'une stratégie de cohérence globale et mesurable, en fonction d'enjeux communs, pluriannuels et révisables, notamment suite à la révision du PLUi-H.

Ce Contrat Habitat Public sera mis à jour par voie d'avenant en fonction de l'évolution des politiques nationales et/ou territoriales – le cas échéant.

I. Le développement d'une offre abordable HLM

Le développement de l'offre doit répondre aux enjeux de mixité sociale définis dans le POA du PLUi-H et permettre ainsi l'accès renforcé au parc social des publics défavorisés et un rééquilibrage du peuplement à l'échelle du territoire intercommunal.

Le contexte actuel est marqué par une hausse de la tension du marché locatif (social et privé) :

- une augmentation de la demande locative sociale externe tandis que le nombre d'attributions se stabilise ;
- dans le même temps, une augmentation de la demande locative intermédiaire tandis que l'offre locative s'amenuise.

La politique d'aménagement "Zéro Artificialisation Nette" révisé l'intervention du bailleur social en centralité, dans les opérations de renouvellement urbain.

A) Répartition des objectifs :

1. Par localisation (POA LCBC)

Le POA précise la localisation des opérations en production nouvelle, par espace de vie :

Production de locatifs sociaux en nombre de logements	10 ans	6 ans
	LLS	LLS
Espace de vie		
EV Corlay	7	4
EV Guerlédan	9	5
EV Loudéac	108	65
EV Mené	20	12
EV Merdrignac	20	12
EV Plémet	17	10
EV Plouguenast	8	5
EV Uzel	10	6
Loudéac Communauté Bretagne Centre	197	118

et propose, à titre purement indicatif, la répartition, à l'échelle communale suivante :

Production de locatifs sociaux en nombre de logements				10 ans	6 ans
Code INSEE	Espace de vie	Groupe typologique	Communes	Locatif HLM	Locatif HLM
22047	EV Corlay	Pôle de proximité	Corlay	3	2
22074	EV Corlay	Pôle de proximité	Le Haut-Corlay	2	1
22244	EV Corlay	Zone rurale	Plussulien	1	1
22313	EV Corlay	Zone rurale	Saint-Martin-des-Prés	1	0
22033	EV Guerlédan	Zone rurale	Caurel	1	0
22158	EV Guerlédan	Pôle de proximité	Guerlédan	7	4
22295	EV Guerlédan	Zone rurale	Saint-Gilles-Vieux-Marché	0	0

22316	EV Guerlédan	Zone rurale	Saint-Mayeux	1	0
22075	EV Loudéac	Secteur intermédiaire	Hémonstoir	1	1
22136	EV Loudéac	Loudéac	Loudéac	87	52
22155	EV Loudéac	Pôle de proximité	La Motte	7	4
22275	EV Loudéac	Secteur intermédiaire	Saint-Barnabé	2	1
22279	EV Loudéac	Pôle de proximité	Saint-Caradec	3	2
22314	EV Loudéac	Secteur intermédiaire	Saint-Maudan	1	0
22376	EV Loudéac	Pôle de proximité	Trévé	6	3
22046	EV Mené	Pôle de proximité	Le Mené	20	12
22062	EV Merdrignac	Zone rurale	Gomené	1	1
22083	EV Merdrignac	Secteur intermédiaire	Illifaut	1	1
22122	EV Merdrignac	Secteur intermédiaire	Laurenan	1	1
22133	EV Merdrignac	Secteur intermédiaire	Loscouët-sur-Meu	1	1
22147	EV Merdrignac	Pôle de proximité	Merdrignac	9	5
22148	EV Merdrignac	Zone rurale	Mérillac	0	0
22309	EV Merdrignac	Zone rurale	Saint-Launeuc	0	0
22333	EV Merdrignac	Secteur intermédiaire	Saint-Vran	1	1
22371	EV Merdrignac	Pôle de proximité	Trémorél	4	2
22027	EV Plémet	Zone rurale	Le Cambout	0	0
22039	EV Plémet	Secteur intermédiaire	La Chèze	1	1
22043	EV Plémet	Zone rurale	Coëtlogon	0	0
22183	EV Plémet	Pôle de proximité	Plémet	11	6
22241	EV Plémet	Secteur intermédiaire	Plumieux	2	1
22255	EV Plémet	Secteur intermédiaire	La Prénessaye	1	1
22288	EV Plémet	Zone rurale	Saint-Étienne-du-Gué-de-l'Isle	1	0
22060	EV Plouguenast	Secteur intermédiaire	Gausson	1	1
22100	EV Plouguenast	Secteur intermédiaire	Langast	1	1
22219	EV Plouguenast	Pôle de proximité	Plouguenast	6	3
22001	EV Uzel	Secteur intermédiaire	Allineuc	1	1
22068	EV Uzel	Zone rurale	Grâce-Uzel	1	1
22149	EV Uzel	Zone rurale	Merléac	1	1
22260	EV Uzel	Secteur intermédiaire	Le Quillio	1	1
22300	EV Uzel	Zone rurale	Saint-Hervé	1	0

22330	EV Uzel	Zone rurale	Saint-Thélo	1	1
22384	EV Uzel	Pôle de proximité	Uzel	4	2
Loudéac Communauté Bretagne Centre				197	118

Il est précisé que la reconstitution de l'offre des 114 logements en renouvellement urbain est exclue des précédents tableaux. En effet, ce projet pluriannuel fait l'objet d'une convention tripartite entre TAH, Loudéac Communauté et la ville de Loudéac signée le 29 Mars 2022 et via laquelle, il est prévu la répartition typologique et la participation de Loudéac Communauté à hauteur de :

Nombre de logements programmés	Type produits de financement	Public visés	Subvention unitaire	Subvention totale
20	PLUS-CD	Modestes	3 000 €	60 000 €
34	PLAI	Très modestes	7 000 €	238 000 €
60	PLUS	Modestes	5 000 €	300 000 €
TOTAL				598 000 €

2. Par produit

À titre informatif et pour mémoire, le POA prévoit une programmation de 118 nouveaux logements sur 6 ans et dont la typologie financière est répartie ainsi :

	Nombre de logements (6 ans)
PALULOS Communale offre nouvelle en AA	6
PLAI A	3
PLAI O	40
PLUS Neuf	52
PLS	8
PSLA	9

La programmation nouvelle intègre une production de 35% de PLAI afin d'apporter une offre aux ménages les plus modestes et les plus fragiles. Il convient de noter que la moyenne départementale des opérations en PLAI se situe en deçà de ce chiffre (30% sur le département) ; que TAH s'engage à viser autant que possible les 35% de PLAI, tout en gardant un point de vigilance sur l'équilibre des opérations.

Cette production sera plutôt à envisager sur Loudéac pour éviter aux futurs locataires des problématiques de mobilité, et, a contrario, leur faciliter l'accès aux services de la ville centre.

Il est également envisagé la production de quelques PLS. Bien que ces produits seront plutôt réservés à des porteurs de projets privés souhaitant réaliser un investissement locatif, il peut être envisagé d'en inclure dans une opération portée par TAH. Cependant, il conviendra d'être vigilant quant aux loyers de sortie de ces logements et ce, au regard du niveau des revenus des habitants du territoire.

De même, et, afin d'encourager l'accession à la propriété plus sécurisée, rappelons que le POA prévoit un objectif de 9 logements sur les 6 ans.

TAH étudiera les possibilités de production de biens en accession à la propriété, en réponse aux demandes de l'intercommunalité.

3. Par taille de logements

Le diagnostic territorial (avril 2019) a mis en évidence une forte tension sur les petits logements T1 et prioritairement T2 (et dans une moindre mesure sur les T5 et plus).

Par ailleurs, la demande locative sociale externe se caractérise par 54 % de personnes seules (contre 40 % d'attributions) et 26 % de familles monoparentales (contre 20 % d'attributions).

En ce sens, TAH tendra à produire des petits logements, notamment T2, sans toutefois oublier les logements T5.

A. Opération de renouvellement urbain

Rappel des objectifs de la convention de 2022 :

La cité des Noëles, située au sein du quartier de Saint-Bugan (Loudéac) est composée de 4 barres, soit 114 logements locatifs sociaux allant du T1 bis au T5. Construits dans les années 70, ces logements s'avèrent être très vétustes et inadaptés aux besoins actuels des locataires.

Aussi, un projet de renouvellement urbain prévoit la démolition et la reconstruction des 114 logements.

Initialement, et comme indiqué dans la convention de délégation, il était prévu de démolir 114 logements et de programmer 114 logements, financés en PLUS-CD. Pour des motifs de mixité sociale, les élus de Loudéac Communauté ont souhaité que l'offre ne soit pas uniquement reconstituée par du PLUS-CD, mais via également des PLAI (ménages très modestes) et PLUS (ménages modestes).

Ainsi, et après plusieurs échanges entre la collectivité, les services de l'État (DDTM, DREAL) et le bailleur, il a été convenu que la réalisation globale de l'opération (du « 1 pour 1 ») s'inscrive dans le plan pluriannuel prévisionnel suivant :

- Lotissement « Le Mené » - 8 logements (8 PLUS-CD)

Programmation 2020

- Rue du Docteur Plesse – 16 logements (12 PLUS-CD et 4 PLAI)

Programmation 2021

- Boulevard de la gare – 32 logements (21 PLUS et 11 PLAI)

Programmation 2022

- Quartier Saint-Bugan (sur site) – 58 logements (41 PLUS et 18 PLAI)

Programmation 2024, (prévu initialement mais non inscrit finalement) et 2025.

Ces modalités relatives font l'objet d'une convention tripartite entre la ville de Loudéac, Terres d'Armor Habitat et Loudéac Communauté signée en date du 29 mars 2022.

Les agréments de démolition des 114 logements se feront en deux temps :

- 84 logements en 2023
- 30 logements en 2024.

Ces objectifs s'entendent sous réserve de l'atteinte des objectifs d'équilibre d'opération pour TAH.

B. Objectifs quantitatifs

L'intervention (*à savoir la programmation*) de TAH sur le territoire de Loudéac Communauté est estimée a minima à 138 logements locatifs sociaux sur 5 ans à partir de 2026, et pourra être supérieure selon le contexte, selon les programmations et la situation actuelle. Elle inclut la reconstitution des Noyelles.

Développer l'acquisition/amélioration

L'Acquisition / Amélioration est une façon de produire du logement social dans le cadre du ZAN et en saisissant les opportunités de bâtis.

Le POA prévoit un objectif de production de 15% des logements en acquisition-amélioration ce qui correspond à environ 18 à 20 logements sur les 6 ans.

Conscients de l'importance de développer une offre sociale dans le cadre du ZAN, Terres d'Armor Habitat s'inscrit dans la dynamique portée par le POA en étudiant les opportunités d'interventions en acquisition-amélioration, sous réserve de leur faisabilité technique et économique. L'office accompagnera cet objectif dans la mesure de ses capacités opérationnelles et financières

C. Définition des objectifs

Modalités de collaboration

TAH organisera des temps d'échanges avec les communes en y associant Loudéac Communauté (*plan d'actions, temporalité des projets*), notamment dans le cadre de commissions habitat et/ou de bureau communautaire.

Loudéac Communauté sera avisée et, dans la mesure du possible, représentée à chaque réunion organisée entre TAH et l'une de ces communes. Il s'agit en effet pour la collectivité d'être informée des opérations et de leur avancée afin d'assurer, aux différentes étapes, le suivi de la délégation des aides à la pierre.

Temporalité des projets

Loudéac Communauté et TAH s'engagent à définir la programmation des opérations nouvelles de façon pluriannuelle.

L'enjeu pour la collectivité est de pouvoir bien faire remonter les besoins d'agréments aux instances régionales et, aussi et surtout, d'avoir un visu budgétaire sur du plus long terme.

II. Le parc existant HLM

Il est convenu que TAH fasse état de sa programmation annuelle de réhabilitation du parc au moins en N-1. Cette remontée de programmation donnera lieu à une rencontre entre Loudéac Communauté et TAH.

À ce jour et sous réserve de modification, la programmation prévisionnelle 2025-2027 sur le territoire de Loudéac Communauté a pré-identifié une fourchette de 130-145 logements à réhabiliter.

La programmation des renouvellements de composants sera faite à l'issue du Plan de Maintenance du Patrimoine sur le temps du CHP (cf. II.B.).

Dans ce cadre, Terres d'Armor Habitat confirme sa volonté d'accompagner la dynamique locale, tout en rappelant que ses engagements ne sauraient être automatiques ni illimités. Ainsi, pour chaque opération envisagée, une délibération spécifique de l'intercommunalité devra être formalisée en amont de toute étude. Cette convention précisera les engagements réciproques, les attentes, et les conditions de mobilisation des financements.

En particulier, les interventions de TAH resteront conditionnées à l'équilibre économique des opérations, à leur compatibilité avec les orientations stratégiques de l'office, ainsi qu'à la mobilisation d'un soutien financier adapté, notamment dans un contexte de tension accrue sur les coûts de production.

A. L'entretien du parc

TAH entend développer les actions visant à pérenniser, améliorer et valoriser son parc de logements afin de le rendre plus attractif et de favoriser la qualité de vie au cœur des quartiers.

L'office s'est engagé dans une démarche de reconnaissance de son savoir-faire et d'amélioration continue pour la mise à disposition et le suivi de locaux adaptés à destination des gestionnaires d'établissements (quali HLM établissements).

L'obtention de cette labellisation validera notamment :

- La formalisation et le suivi de nos engagements de service
- L'écoute active des gestionnaires via un comité, des enquêtes de satisfaction et des rencontres annuelles
- L'optimisation de ses outils et méthodes de travail.

B. Le remplacement de composants

TAH est en cours de de réalisation d'un PMT (Plan de Maintenance du Patrimoine, soit une évaluation technique de son patrimoine, afin de programmer un plan pluriannuel de renouvellement d'équipement. Un plan d'action sera alors défini sur chaque territoire, et sera l'objet d'une discussion future entre l'organisme HLM et l'intercommunalité.

C. La réhabilitation, notamment thermique

1. La performance thermique et environnementale des logements

TAH s'engage pour la diminution des charges locatives, à renforcer les marqueurs de qualité, de confort et d'ambition environnementale. L'objectif minimal reste l'atteinte de l'étiquette énergétique B après travaux. L'étiquette énergétique C pourra toutefois être tolérée.

TAH est déjà inscrit la démarche de réemploi et de recyclage des matériaux et déchets dans laquelle Terres d'Armor Habitat est déjà pleinement engagé.

2. Massification de la réhabilitation

TAH est à l'initiative d'une démarche régionale de massification de la réhabilitation (basé sur la démarche EnergieSprong). Cette démarche vise à démocratiser les rénovations à zéro énergie garantie à travers l'industrialisation de la rénovation des bâtiments : sur LCBC, deux projets sur Guerlédan et Merdrignac sont fléchés dans la première vague du projet. Les études démarreront sur le temps du CHP.

III. Cadre stratégique de financement

A. Aides « enveloppe déléguée » gérées par Loudéac Communauté

Loudéac Communauté est délégataire des aides à la pierre. À ce titre, la collectivité est chargée de l’instruction des dossiers d’agrément sur le SIAP et du conventionnement APL ; en lien étroit avec les bailleurs Les enveloppes dédiées sont allouées annuellement lors du CRHH plénier.

B. Guide des aides de Loudéac Communauté

Loudéac Communauté a validé un nouveau guide des aides par délibération CC_2025_072 prise en séance du conseil communautaire du 13 mai 2025

	Enveloppe Fonds propres à compter de 2025
PLUS NEUF	6 000 €
PLUS ANCIEN	7 000 €
PLAI – 0 NEUF	8 000 €
PLAI - 0 ANCIEN	9 000 €
PLAI - STRUCTURE NEUF	9 000 €
PLAI - STRUCTURE ANCIEN	10 000 €
PLAI - A NEUF	9 000 €
PLAI - A ANCIEN	10 000 €
PALULOS COMMUNALE ON	7 500 €
PLUS CD	3 000€
Bonification Logement social avec sortie de vacance : <i>pour logement vacant depuis plus de 2 ans – réservé pour les opérations en offre nouvelle / acquisition-amélioration</i>	1 000€
Structure d'hébergement	/
PSLA	2 000€
PLS	/

1. Les aides à la réhabilitation

Pour ce qui concerne la réhabilitation du parc de logements locatifs sociaux existants :

	Enveloppe Fonds propres à compter de 2025
Bailleurs sociaux : réhabilitation thermique et/ou adaptation du logement.	Étude à l’opération avec présentation du dossier de sollicitation de l’aide en Conseil Communautaire

Les loyers accessoires sont revus annuellement et font l’objet d’une délibération prise en début d’année.

Sur le sujet de la réhabilitation, Terres d’Armor Habitat transmettra à l’intercommunalité des éléments d’information sur sa programmation en cours ou à venir, à des fins de lisibilité territoriale. Ce partage visera à favoriser une meilleure coordination.

Les engagements financiers éventuels des partenaires dans le cadre de projets de réhabilitation seront examinés au cas par cas, en fonction des caractéristiques techniques, économiques et stratégiques de chaque opération. Chaque engagement fera l'objet d'une délibération propre, validée selon les procédures internes des deux organismes.

Par ailleurs, chacun assurera une veille sur les dispositifs d'accompagnement mobilisables, et pourra en partager les opportunités lors de temps d'échange dédiés.

2. Majorations locales

En outre, et par délibération CC_2025_073, Loudéac communauté a validé les majorations locales suivantes :

Marges locales à compter du 1^{er} janvier 2025

La majoration accordée sera limitée à 8 %

Critères	%	Justificatifs pour l'agrément	Justificatifs pour la clôture
Jardin individuel	3 %	Plan	Plan
Ascenseur	3 % : à partir du rez-de-chaussée 4 % : à partir du sous-sol		
Performance énergétique dans le neuf			
RT 2012-20% pour les PC avant 31/12/2021	3 %	Synthèse de l'étude thermique ou Récépissé de la demande de label	Synthèse de l'étude thermique ou Attestation du label ou Attestation de l'organisme certificateur ou Délivrance du certificat
RE 2020 - BBIO-10% pour les PC avant 31/12/2024	4 %		
RE 2020 - IC Construction 2028	5 %		
Performance énergétique en acquisition amélioration			
Atteinte de l'étiquette B	3 %	Synthèse de l'étude thermique ou Récépissé de la demande	Synthèse de l'étude thermique, DPE, Attestation du label, Attestation de l'organisme certificateur ou Délivrance du certificat
Atteinte de l'étiquette A	4 %		
Label BBC Rénovation	3 %		

Dans un souci de pratiquer des loyers abordables sur le territoire, les majorations accordées sont limitées à 8 %.

3. Le soutien des communes

Pour chaque opération, le bailleur veillera à valoriser, dans le plan de financement afférent, la contribution de la commune qui pourra se traduire notamment par la mise à disposition d'un foncier bâti ou, d'un foncier non bâti, les frais de viabilisation éventuels.

C. Engagement de TAH

1. La vente HLM

Avec la volonté de favoriser le parcours résidentiel des habitants, TAH souhaite développer l'accès sociale à la propriété via différents dispositifs sécurisés (garanties de rachat).

Dans le cadre de sa nouvelle politique de vente arrêtée par le CA du 16/04/2024, la vente HLM (vente du patrimoine ancien prioritairement avec locataires occupants) répond à 3 enjeux :

- Le maintien sur les territoires de ménages stables.
- Offrir aux locataires des perspectives de parcours résidentiels.
- Dégager des ressources pour augmenter le volume de production neuve / réhabilitations.

Sur le territoire de Loudéac Communauté, tous dispositifs de vente confondus, le volume annuel est évalué entre 2 et 3 ventes pour les exercices 2025 et 2026 et se développera sur les années suivantes pour atteindre progressivement 5 à 7 ventes sur cinq ans. Ces ventes resteront soumises à l'avis consultatif des maires des communes concernées quand hors-CUS.

TAH validera avec Loudéac Communauté les logements prévus d'être mis en vente sur le territoire de l'intercommunalité et à court terme, le plan de vente global qui sera intégré à un avenant à la CUS et qui permettra d'obtenir un accord global de la part des services de l'État.

Pour tout autre projet de vente non inscrit à la CUS, les dispositions seront prises vis-à-vis de la commune d'implantation et de l'EPCI conformément à l'article L443-7 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (CHH).

Il est attendu du bailleur que le produit de la vente d'un bien soit conservé en vue d'une production nouvelle prioritairement sur l'espace de vie. Ce choix pourra être étudié notamment au regard de la demande locative, du taux de logements locatifs... de la commune.

2. Volet clause insertion

TAH et Loudéac Communauté ont décidé de développer des actions d'insertion socioprofessionnelle au bénéfice des publics éloignés de l'emploi à travers des chantiers éducatifs, de l'intérim social et les achats publics. À ce titre figure l'intégration des clauses d'insertion sociale dans les marchés publics, et les lots réservés, en fonction des opportunités.

Ils mettent en commun leurs savoir-faire, coordonnent et mutualisent leurs interventions dans les domaines de la production nouvelle locative, la réhabilitation et l'adaptation du parc existant.

Un travail d'identification de nouvelles opportunités en vue de diversifier les marchés a déjà été engagé pour les années à venir.

3. Autres

Dans le cadre de réunions périodiques du CHP, l'office s'attachera à échanger sur les actions conduites afin d'être attentif aux propositions de Loudéac Communauté à l'échelle du Département, de la Région, nationale (*ADO, ARO, collectivités, Club Décentralisation, USH*) sur la thématique cible.

Chacun actionnera une veille sur les dispositifs d'accompagnement pouvant exister et en échangera lors de temps dédiés.

IV. La politique de gestion locative

A. La gestion des demandes

Quels que soient leurs lieux de dépôts, les demandes de logements sociaux sont versées dans un fichier commun, Imhoweb, et accessible à l'ensemble des bailleurs.

Les demandeurs disposeront, outre les agences et siège du bailleur, d'un lieu d'information leur permettant de connaître l'état d'évolution de leur demande.

Loudéac communauté n'est pas concerné par les dispositions de la réforme des attributions et ne dispose pas de CIA ni de CIL.

Néanmoins, la Collectivité tient à ce que la philosophie donnée par cette réforme soit respectée dans les attributions faites sur son territoire. Il s'agit en effet de répondre aux exigences de transparence, de fluidité et d'équité pour mieux répondre aux besoins des demandeurs et aux enjeux de mixité sociale.

Il est précisé que Loudéac communauté est centre enregistrement de la demande de logement social.

En lien avec le souhait de TAH d'augmenter sa part de PLS dans la programmation annuelle, l'Office travaillera à la commercialisation des programmes composés de PLS et définira une communication dédiée de cette nouvelle offre locative du territoire.

Le PLS, bien qu'un levier d'équilibre financier des opérations, doit rester un produit marginal. Sa mise en œuvre sera étudiée au cas par cas en collaboration avec la commune et l'EPCI.

La part de PLS devra être étudiée entre le bailleur et Loudéac communauté, au cas par cas, pour chaque programme envisagé. Il s'agit d'avoir une production adaptée au territoire. En effet, il est rappelé que le diagnostic PLUIH fait état d'un territoire où les ménages ont des revenus modestes et qu'il existe une fragilité sociale non négligeable.

B. La gestion des attributions

La politique d'attribution de TAH repose réglementairement sur le rôle dévolu à la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL).

La CALEOL se réunit tous les 15 jours et procède à l'attribution de tous les logements du parc existant venant à se libérer ainsi qu'à celle des logements nouvellement acquis ou construits. Elle examine 3 à 4 demandes par logement à louer, sélectionnées en fonction de l'adéquation taille logement, de la composition familiale, des priorités économiques, sociales et géographiques et des priorités d'équilibre de peuplement liées aux ensembles immobiliers.

Les demandes sont classées par rang de priorités et les attributions proposées selon cet ordre. La présence et l'avis des collectivités sont systématiquement sollicités. Une attention particulière est portée aux demandes des communes.

Pour la mise en œuvre de sa politique d'attribution, TAH prend en compte les orientations locales définies par l'EPCI dans ses documents cadre, porté par la volonté constante de favoriser au maximum la mixité sociale au cœur des quartiers.

C. La politique des loyers

Après travaux de réhabilitation, TAH s'attache à concilier les nouveaux loyers pratiqués et la capacité contributive des locataires, au regard de l'équilibre économique des dites opérations.

Afin de tenir compte du profil modeste des ménages du territoire, TAH veillera à ne pas pratiquer de manière systématique le loyer plafond prévu par les conventions APL afférentes. Il s'agira de tendre vers un loyer dit « abordable ».

D. Adaptation et adaptabilité

1. La politique senior

TAH engage une politique structurée Habitat Sénior, dite Ty Klet, visant à la création de logements adaptés et accessibles, à l'identification et la quantification des besoins des locataires pour l'adaptation de leur logement et des mesures d'accompagnement nécessaires.

Loudéac Communauté sera associé aux résultats de ces travaux, dans les cas où son territoire est concerné.

Considérant que le vieillissement de la population doit être pris en compte, il convient de développer une offre adaptée au vieillissement, ainsi qu'une offre locative sociale dédiées aux seniors autonomes, toujours en lien avec les communes.

2. Autres besoins spécifiques

En lien avec le PLUi-H en vigueur, Loudéac Communauté et TAH étudieront la production d'une offre nouvelle pour d'autres publics spécifiques.

E. La proximité avec les locataires

1. Territorialisation de la proximité

Outre la présence d'une agence au cœur du territoire, la territorialisation de l'action des agents de médiation et des chargés de contentieux-recouvrement participe pleinement à la logique de proximité voulue par l'organisme pour une meilleure connaissance des publics et des situations. TAH entend accentuer sa présence de proximité dans les quartiers, notamment les plus denses, par une redéfinition des missions confiées à ses agents et un redimensionnement de ses équipes.

2. Représentation des locataires

La proximité avec les locataires passe également par une amélioration en continu des relations avec leurs représentants.

Dans le cadre du Plan de Concertation Locative, un Conseil de Concertation Locative (plénier + commissions thématiques) est composé d'administrateurs et de locataires désignés par leurs associations. Il est consulté sur toute thématique impactant la vie des quartiers et les situations collectives des locataires.

Chaque semestre, la Direction de TAH, rencontre les Présidents des associations représentatives des locataires pour un « tour de table » d'actualité nationale et locale.

3. Démarche qualité

TAH s'engage à accompagner sa clientèle, dès l'instruction de la demande de logement puis à chaque étape de la vie du locataire :

- Conseils sur une utilisation optimisée des équipements du logement
- Aide à la constitution de dossiers permettant de faire valoir les droits, notamment APL

- Conseil sur les économies d'énergie
- Accompagnement à la résolution des différents et conflits de voisinage
- Accompagnement à la résolution des problèmes de paiement des loyers

L'aménagement et la valorisation du cadre de vie constitue une préoccupation qui, outre un entretien régulier des espaces extérieurs, peut se traduire par de la réalisation ou l'accompagnement à la création d'espaces extérieurs collectifs tels que :

- Jardins partagés
- Récupérateurs d'eau
- Espaces de jeux et plateaux sportifs
- Espaces canins...

Cette politique de proximité s'inscrit dans la démarche de qualité de service de l'organisme, portée par l'objectif, à long terme, d'une labellisation de ses actions, quali HLM ou quali bail (cf. CUS – 2025).

V. Gouvernance, communication, évaluation

A) La gouvernance du CHP

La gouvernance du Contrat d'Habitat Public conclu entre Loudéac Communauté et TAH est constitué :

- d'un comité de pilotage
- d'un comité technique
- de réunions techniques thématiques.

1. Le comité de pilotage

Il se réunit une fois par an au 1^{er} trimestre selon opportunité dans les locaux de Loudéac Communauté ou TAH.

Il examine le bilan de l'exercice écoulé et confirme ou ajuste les orientations pour l'exercice en cours.

Il est composé, sur un mode paritaire :

Pour Loudéac Communauté :

- Le Président de Loudéac Communauté,
- Le vice-Président de Loudéac Communauté en charge de l'habitat et de l'urbanisme,
- La Directrice de pôle aménagement
- La chargée de gestion habitat public

Pour TAH :

- Le Président ou la Présidente
- Le Vice-Président ou la Vice-Présidente
- Le Directeur ou la Directrice Général(e)
- Le Directeur ou la Directrice de la Clientèle et des Territoires
- Le Directeur ou la Directrice Financier et Comptable
- Le Directeur ou la Directrice du Patrimoine

2. Le comité technique

Il se réunit au minimum une fois par semestre dans les locaux de Loudéac Communauté Bretagne centre ou de Terres d'Armor Habitat.

Cette instance technique examine les états d'avancement en continu des actions prévues au Contrat d'Habitat Public, propose des évolutions et réajustements, au comité de pilotage et inscrira également si besoin, un ordre du jour thématique.

Il est composé de:

Pour Loudéac Communauté :

- La Directrice de pôle aménagement
- La chargée de gestion habitat public

Pour TAH :

- Le Directeur ou la Directrice Général(e),
- Le Directeur ou la Directrice de la Clientèle et des Territoires
- Le Directeur ou la Directrice Financier et Comptable

- Le Directeur ou la Directrice du Patrimoine

Suivant l'ODJ défini, d'autres partenaires pourraient être conviés.

Le secrétariat des instances du Contrat d'Habitat Public sera assuré alternativement par Loudéac Communauté et TAH. Les ordres du jour, supports et documents seront remis au plus tard 2 jours ouvrés aux membres des autres instances.

Une évaluation, tant des résultats que du fonctionnement du Contrat d'Habitat Public sera réalisée à mi-parcours de son exécution soit en fin de premier semestre 2026.

3. Commission habitat et/ou Bureau Communautaire

Afin d'impliquer les communes dans la démarche, le présent document et bilans à venir seront présentés en commission habitat et/ou en Bureau Communautaire tel que décrit au point VI.

B) Communication sur le CHP

Les temps de communication seront définis conjointement entre TAH et Loudéac Communauté et retranscrits dans un plan de communication.

Ils seront organisés et animés par TAH en associant Loudéac Communauté (le service communication de l'agglomération sera systématiquement informé en amont).

1. Les temps de communication sur la durée du CHP

Des temps forts de communication seront organisés :

- lors de la signature (lancement),
- lors de la fin du contrat d'habitat public (clôture)

TAH informera ses différents partenaires pour déploiement communication réseau.

TAH informera également ses locataires, par tous supports adaptés, du partenariat engagé avec Loudéac Communauté dans le cadre du CHP.

2. Les outils de communication

Tout support de communication lié au CHP, devra a minima inscrire les logos respectifs de TAH et de Loudéac Communauté. Dans le cadre du CHP, TAH communiquera sur les actions sociales, économiques et patrimoniales menées sur le territoire auprès des habitants et des partenaires locaux.

Par ailleurs, l'office développera ses actions de communication en y inscrivant notamment un volet « innovation ».

C) Évaluation du CHP

Un bilan de la présente convention sera établi annuellement et présenté en Comité technique.

Il sera également présenté annuellement lors d'une commission habitat.

Les indicateurs nécessaires au suivi de cette convention feront l'objet d'un travail partagé entre Loudéac Communauté et TAH et seront présentés au 1er Comité technique pour avis puis soumis au 1er Comité de pilotage du CHP.

Une évaluation sera présentée en Comité de pilotage à la fin du contrat d'habitat public et reprendra les indicateurs prédéfinis ; elle sera complétée d'une note d'analyse rédigée par TAH.

VI. Notification

SIGNATURES du présent Contrat d'Habitat Public entre

Loudéac Communauté Bretagne Centre, représentant l'ensemble des 38 communes membres, représentée par son Président, désignée ci-après «Loudéac Communauté Bretagne Centre »

ET

Terres d'Armor Habitat, représenté par son Directeur Général.

Loudéac, le :

**LOUDÉAC COMMUNAUTÉ
BRETAGNE CENTRE
Monsieur Le Président
Monsieur Xavier HAMON**

**TERRES D'ARMOR
HABITAT
Monsieur Le Directeur
Général
Jean-Denis MÈGE**

**TERRES D'ARMOR
HABITAT
Madame La Présidente
Gaëlle ROUTIER**

02/10/25

Envoyé en préfecture le 13/11/2025

Reçu en préfecture le 13/11/2025

Publié le

ID : 022-272200015-20251021-CA2025M1058-DE



ANNEXES

1. Programme Local de l'Habitat de Loudéac
Communauté Bretagne Centre
2. Plan Climat Air Énergie Territoire de Loudéac
Communauté Bretagne Centre
3. Plan Départemental d'Action pour le Logement et
l'Hébergement des Personnes Défavorisées des
Côtes d'Armor