



## CONSEIL DE COMMUNAUTE

**VENDREDI 14 AVRIL 2023**

L'an deux mille vingt trois, le quatorze avril, à 18 heures 30, le conseil de Communauté de la Communauté d'agglomération du pays de Landerneau-Daoulas s'est réuni salle plénière, maison des services publics à LANDERNEAU sous la présidence de Patrick LECLERC.

### **Présents**

LECLERC Patrick, GOALEC Bernard, GUILLORÉ Alexandra, FLOCH Jean-Bernard, SOUDON Chantal, POUPON Julien, CANN Joël, CORRE Michel, CYRILLE Yves, GODET Nathalie, JÉZÉQUEL Marc, KERLAN Frédéric, LE GALL Jean-Noël, PHILIPPE Georges, SERGENT André, TANGUY Anne, GRALL Renaud, CALVEZ Gilles, LE SAUX Jean-Luc, BLANDIN Lénéaïc, BODENEZ Guillaume, CORNEC Elodie, HERVOIR Stéphane, LANGUENOU Céline, LENUE Françoise, MEVEL Stéphanie, NICOLAS Angélique, QUENTRIC-BOWMAN Morgane, QUILLEVERE Séverine, ROULLEAUX David, THOMIN Mélanie, APPELGHEM Ludovic, BODILIS Jean-François, DALIS-ABGRALL Gwénaëlle, LE BRONNEC Erwann, LETEURE Tiphaine, YVINEC Odile, LIEGEOIS Hervé, LEON Jean-Jacques, LE ROY Christine, NOWAK Carine

### **Secrétaire de séance**

SOUDON Chantal

### **Excusés**

BONIZ Jean-Jacques (pouvoir à TANGUY Anne)  
RIOU Michel (pouvoir à LECLERC Patrick)  
TRMAL Marie-France (pouvoir à DALIS-ABGRALL Gwénaëlle)  
BOSSER Christian (pouvoir à GODET Nathalie)  
CALVEZ-BARNOT Gaëlle (pouvoir à LE SAUX Jean-Luc)  
SOUN Véronique (pouvoir à YVINEC Odile)

### **Absents**

BERVAS Viviane

Conseil de Communauté du 14 avril 2023  
Délibération n°DCC2023\_053

Objet	<b>Réalisation d'une étude pré-opérationnelle à une OPAH-RU sur les centres-villes de Landerneau et Daoulas dans le cadre du Programme Petites Villes de Demain</b>
Rapporteur	Alexandra GUILLORÉ
Service	Pôle services à la population
Thème	Urbanisme

Alexandra GUILLORÉ donne lecture du rapport suivant :

**EXPOSÉ DES MOTIFS :**

La Communauté est engagée auprès des communes de Landerneau et Daoulas dans le programme Petites Villes de Demain auquel elles ont conjointement été désignées lauréates. Les 3 collectivités ont signé le 22 octobre 2021 une convention cadre valant convention d'opération de revitalisation du Territoire au titre de laquelle elles doivent lancer un programme d'actions en faveur de l'habitat et s'interroger sur la mise en œuvre des outils adaptés.

La convention cadre Petites Villes de Demain prévoit ainsi à l'échelle du Pays de Landerneau-Daoulas la réalisation d'une étude pré-opérationnelle OPAH-RU sur les communes de Landerneau et Daoulas.

Cette étude s'inscrit dans l'un des 5 axes stratégiques communs retenus dans l'ORT à savoir l'axe 1 «proposer une offre attractive de logement et favoriser les opérations de renouvellement urbain.» avec pour objectifs entre autres de :

- Respecter les objectifs de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) en optimisant et mobilisant davantage le potentiel de mutation du tissu urbain (densification, opération de démolition-reconstruction...) et mieux piloter ou accompagner les projets de renouvellement urbain
- Accentuer la mobilisation et la rénovation du parc existant de logement pour asseoir une capacité d'accueil résidentielle plus importante et qualitative sans pour autant consommer d'espace
- Assurer une meilleure maîtrise du foncier sur l'ensemble du tissu urbain des centralités
- Innover dans le portage des projets urbains complexes( portage public-privé,éco quartier....)

Il s'agit de conforter l'attractivité et les fonctions de centralité des 2 pôles structurants du territoire en permettant l'accueil de nouvelles populations grâce à une offre de logements abordable, diversifiée et de qualité.

La Communauté, compétente en politique du logement et du cadre de vie, est dotée d'un programme local de l'habitat validé en 2015 pour la période 2015-2021 ; il s'agit du second PLH dont la validité a été prolongée de 2 ans.

L'étude pré-opérationnelle à une OPAH-RU intégrera les nouvelles données disponibles de la phase diagnostic du troisième PLH en cours d'élaboration et fera le lien avec les orientations qui seront définies durant l'avancement de la réflexion.

La Communauté porte aussi une OPAH de droit commun qui fait suite à une première OPAH engagée pour la période 2012-2017. Signée en 2019 pour une durée de 5 ans, 2019-2024,

elle concerne l'ensemble du territoire communautaire et permet aux propriétaires bailleurs et aux propriétaires occupants aux ressources modestes et très modestes d'améliorer leurs logements.

En complément de cette OPAH - et c'est l'objet de l'étude pré-opérationnelle - les élus souhaitent étudier l'opportunité de mettre en place une OPAH RU sur les deux pôles urbains structurants du territoire pour aller plus loin dans le traitement de l'habitat indigne et dégradé, sortir des situations de blocage et mobiliser tout le potentiel de valorisation et de mutation du bâti existant en lien avec leur projet global de dynamisation des centralités de Landerneau et Daoulas formalisé dans la convention cadre Petites Villes de Demain.

L'étude pré-opérationnelle qui dans ses modalités de réalisation répond aux pré-requis et recommandations de l'ANAH, du Conseil départemental (déléataire des aides à la pierre) et des services de l'État a pour but d'évaluer le potentiel d'action sur les biens vacants et/ou dégradés ainsi que sur les copropriétés en difficulté, fragiles ou nécessitant des travaux de rénovation énergétique situés dans les pôles urbains de Landerneau et Daoulas en définissant si nécessaires des enjeux spécifiques par commune.

Elle doit sur la base d'un diagnostic permettre de calibrer une stratégie d'intervention sur l'habitat privé en définissant pour une période de 5 ans un programme d'actions ciblées et le financement correspondant. In fine, elle fournira tous les éléments nécessaires à la maîtrise d'ouvrage pour apprécier la pertinence et la faisabilité (technique et financière) d'un programme de type OPAH-RU pour les communes concernées.

Ces dernières années la production de logement, essentiellement tournée vers un modèle pavillonnaire a entraîné une consommation importante de foncier. Aujourd'hui le travail sur le développement de nouvelles formes urbaines et la mobilisation du potentiel de diversification et de renouvellement urbain, permettent d'infléchir la tendance. L'accent sera mis sur des priorités identifiées (liste non exhaustive à retravailler/approfondir dans le cadre de l'étude) :

- la mobilisation du parc ancien et la résorption de la vacance
- la lutte contre l'habitat indigne,
- l'amélioration des performances énergétiques des logements et la lutte contre la précarité énergétique,
- le maintien à domicile des personnes âgées et l'adaptabilité des logements au handicap,
- la mise en valeur du patrimoine architectural

Le marché de réalisation de l'étude a été confiée à la SAS URBANIS de Quimper pour un montant de 69 960 € TTC (tranche ferme + tranche optionnelle).

Cette étude pré-opérationnelle fera le lien pour une bonne complémentarité des différents outils avec le PLH en devenir et l'OPAH 2019-2024 et s'articulera avec les enjeux de dynamisation et projets urbains déjà en cours sur les communes de Landerneau et Daoulas.

La tranche optionnelle pourrait être affirmée si la mise en place d'une OPAH-RU s'avère pertinente. Dans cette phase, si l'état des lieux repère des situations complexes devant faire appel à des procédures d'habitat indigne (RHI-THIRORI), il pourra être demandé au prestataire de réaliser des études de faisabilité à l'échelle d'îlots dégradés afin d'anticiper le dispositif adapté, son coût, les modalités de mise en œuvre, et les partenaires à mobiliser.

Une fois le programme d'action validé par la collectivité le prestataire pourra également l'accompagner dans l'élaboration du projet OPAH.

## DÉLIBÉRATION:

Vu le code général des collectivités territoriales,  
Vu les statuts de la Communauté d'agglomération du pays de Landerneau-Daoulas,  
Vu la délibération DCC2021\_134 du conseil de Communauté du 17 septembre 2021 approuvant la convention cadre d'Opération de Revitalisation du Territoire  
Vu la convention cadre Petites Villes de Demain valant convention d'ORT (opération de revitalisation du territoire) signée le 22 octobre 2021 entre l'État, la Communauté d'agglomération, les communes de Landerneau et Daoulas,  
Vu l'avis favorable de la Bureau communautaire du 4 avril 2023  
Vu l'avis favorable de la Commission Aménagement du 29 mars 2023

### **Le conseil de Communauté à l'unanimité**

**Article 1** : Approuve la réalisation d'une étude pré-opérationnelle à un OPAH-RU sur les centre-villes de Landerneau et Daoulas pour un montant de 69 960 € TTC (tranche ferme + tranche optionnelle).

**Article 2** : Autorise le Président à solliciter les subventions de l'ANAH et de la Banque des Territoires selon le plan de financement prévisionnel ci-dessous et à signer les conventions attributives de subvention avec les différents partenaires.

#### **Plan de financement prévisionnel de l'étude pré-opérationnelle : 69 960 € TTC**

	<b>Subventions sollicitées</b>	<b>En %</b>
<b>ANAH</b>	34 980 €	50 %
<b>Banque des Territoires</b>	17 490 €	25 %
<b>Communauté agglomération Landerneau-Daoulas</b>	17 490 €	25 %
<b>Total HT</b>	<b>69 960 €</b>	<b>100 %</b>