



Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain

OPAH RU Multi-sites :

“CENTRES ANCIENS DE QUINTIN ET SAINT-BRIEUC”
2025 / 2030

Saint-Brieuc Armor Agglomération

N°

La présente convention est établie :

Entre **Saint-Brieuc Armor Agglomération**, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représenté par son Président, Monsieur Ronan KERDRAON,

La Ville de Saint-Brieuc, partenaire opérationnel de l'opération programmée, représentée par son Marie, Monsieur Hervé GUIHARD,

La Ville de Quintin, partenaire opérationnel de l'opération programmée, représentée par son Maire, Monsieur Nicolas CARRO,

l'État, représenté en application de la convention de délégation de compétence par Ronan KERDRAON : Président de Saint-Brieuc Armor Agglomération,

et l'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée en application de la convention de délégation de compétence par Ronan KERDRAON : Président de Saint-Brieuc Armor Agglomération, et dénommée ci-après « Anah ».

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1 (OPAH) / R. 327-1 (PIG), L. 321-1 et suivants, R. 321-1 et suivants,

Vu le règlement général de l'Agence nationale de l'habitat,

Vu la circulaire n°2002-68/UHC/IUH4/26 relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et au programme d'intérêt général, en date du 8 novembre 2002,

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (2024-2029), adopté par le département, le 4 juillet 2024,

Vu le Programme Local de l'Habitat, adopté par Saint-Brieuc Armor Agglomération, le 19 juillet 2019 pour la période 2019 - 2024,

Vu le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET), adopté par Saint-Brieuc Armor Agglomération, le 26 septembre 2019,

Vu la convention de délégation de compétence du 15/05/2020 conclue entre Saint-Brieuc Armor Agglomération et l'État, en application de l'article L. 301-5-1 (L. 301-5-2),

Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé du 15/05/2020 conclue entre Saint-Brieuc Armor Agglomération et l'Anah,

Vu la convention d'Opération de Revitalisation de territoire (ORT) prise en application de l'article L.303-2 du code de la construction et de l'habitation adoptée par le conseil d'agglomération, le 11 juillet 2019

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de Saint-Brieuc Armor Agglomération, maître d'ouvrage de l'opération, en date du 13/03/2025, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération du conseil municipal de Saint-Brieuc en date du 31/03/2025 autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération du conseil municipal de Quintin en date du 27/03/2025 autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat de Saint-Brieuc Armor Agglomération, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 14/11/2024,

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région, en date du 11 mars 2025.

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH-RU du 17 mars 2025 au 16 avril 2025 en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation,

Il a été exposé ce qui suit :

Table des matières

<u>Préambule</u>	5
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.	11
<u>Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux</u>	11
1.1. Dénomination de l'opération	11
1.2. Périmètre et champs d'intervention	11
Chapitre II – Enjeux de l'opération.	12
<u>Article 2 – Enjeux</u>	12
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.	13
<u>Article 3 – Volets d'action</u>	14
3.1. Volet urbain	14
3.2. Volet foncier	15
3.3. Volet immobilier	17
3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé	21
3.5. Volet copropriété en difficulté	23
3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique	25
3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat	27
3.8. Volet social	28
3.9. Volet patrimonial et environnemental	29
3.10. Volet économique et développement territorial	30
<u>Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation</u>	31
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.	35
<u>Article 5 – Financements des partenaires de l'opération</u>	35
5.1. Financements de l'Anah	35
5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage	38
5.3. Financements des autres partenaires	39
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.	41
<u>Article 6 – Conduite de l'opération</u>	41
6.1. Pilotage de l'opération	41
6.2. Suivi-animation de l'opération	42
6.3. Évaluation et suivi des actions engagées	46
Chapitre VI – Communication.	49
<u>Article 7 - Communication</u>	49
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.	50
<u>Article 8 - Durée de la convention</u>	50
<u>Article 9 - Révision et/ou résiliation de la convention</u>	50
<u>Article 10 - Transmission de la convention</u>	50
Annexes	51
Annexe 1 - Périmètres de l'opération	
Annexe 2 - Volet foncier	
Annexe 3 - Permis de louer	
Annexe 4 - immeubles prioritaires	
Annexe 5 - Suspicion insalubrité	
Annexe 6 - Volet LHI	
Annexe 7 - volet copropriété	
Annexe 8 - Opération ravalement de façade	

Préambule

1. Présentation du territoire et ses enjeux en matière d'habitat

Saint-Brieuc Armor Agglomération regroupe 32 communes et plus de 151 000 habitants. Sa ville centre, Saint-Brieuc et ses communes péri-urbaines, littorales et rurales concourent aux spécificités du territoire et à sa dynamique.

Sur le plan géographique, Saint-Brieuc Armor Agglomération se situe à la croisée d'axes de circulation structurants, à la fois routiers et ferroviaires : la RN12 et la voie de chemin fer relient l'Ouest à l'Est, et se connectent à des axes Nord-Sud irriguant l'intérieur des terres (D700 notamment) et le littoral.

Avec ses 152 860 habitants, représentant 20 % de la population du département des Côtes d'Armor, Saint-Brieuc Armor Agglomération est le principal pôle départemental et le 4e pôle régional en termes de population et d'emplois.

De par sa forte dimension paysagère et son emplacement stratégique, Saint-Brieuc Armor Agglomération connaît une croissance relative avec l'accueil de 1 840 habitants sur la période 2014-2020 (soit une croissance de 0,24% par an). Cette évolution relative de la croissance démographique s'explique en partie par l'attractivité du territoire.

Au-delà de cet enjeu de mobilité démographique, Saint-Brieuc Armor Agglomération est confrontée à un vieillissement de sa population à l'instar de la région Bretagne. Enjeu venant impacter durablement la dimension habitat et la composante des infrastructures ponctuant le territoire puisqu'il sera désormais primordial de veiller à l'adaptation de certains logements, à la production adéquat de nouveaux projets ou bien encore de porter attention au maillage des infrastructures de santé, des établissements de proximité, à la qualité de l'espace public, etc.

La composition des ménages habitant sur Saint-Brieuc Armor Agglomération en 2020 se caractérise par une part importante des personnes seules, qui représentent 40 % de la population totale (Insee, 2023). Ce taux est légèrement plus élevé que celui des Côtes-d'Armor (38 %), mais est surtout en augmentation.

Enfin, Saint-Brieuc Armor Agglomération se caractérise par une population ayant des niveaux de revenus plus élevés que sur les Côtes d'Armor mais légèrement moins élevés que sur l'ensemble de la Bretagne. Il est cependant intéressant de noter que le seuil de revenus du premier décile de Saint-Brieuc Armor Agglomération est moins élevé que celui du département, ce qui implique une demande de logement très accessible financièrement sur le territoire.

Face à ces spécificités, le Programme Local de l'Habitat actuellement à l'étude, a pointé les enjeux habitat suivants :

L'abordabilité du parc locatif et en accession :

Saint-Brieuc Armor Agglomération observe une augmentation de la tension sur son parc locatif social et un blocage des parcours résidentiels, notamment sur l'accession à la propriété. Ces phénomènes s'expliquent par des variables multiples, conjoncturelles et structurelles : augmentation des prix de la construction, difficultés d'accès aux crédits bancaires, augmentation des loyers sur le parc locatif privé, baisse du taux de rotation, faible augmentation des niveaux de revenus, etc. Les partenaires indiquent cependant que si les prix de vente et les niveaux de loyers restent globalement abordables par rapport à la demande sur le territoire malgré la récente hausse des prix, c'est surtout le manque de biens abordables disponibles, en location ou en accession, qui bloque les parcours résidentiels des ménages. De plus, on observe sur les années récentes une évolution des profils des acquéreurs avec de plus en plus de ménages catégories cadres et plus grande proportion de ménages arrivant d'autres EPCI: cette évolution pourrait impacter à la hausse l'évolution des prix de vente. L'abordabilité des logements et le développement du parc locatif social sont des défis d'autant plus importants sur SBAA que sur les 12 communes soumises à la loi SRU lors de la période triennale 2023-2025, seule la commune de Saint-Brieuc a atteint ses objectifs (3 sont exemptées) ; or ces objectifs risquent de se renforcer lors de la prochaine période triennale et passer de 20 % à 25 %, du fait d'un renforcement de la tension locative.

La réduction de la consommation foncière et de la production en dehors des enveloppes urbaines :

En lien avec l'objectif Zéro Artificialisation Nette et sa déclinaison opérationnelle dans les documents d'urbanisme locaux (SCoT, PLUI), le modèle de développement de l'offre de logement sur SBAA doit prendre en compte un défi majeur : comment renforcer la production en tissu urbain existant tout en respectant l'équilibre économique des opérations, en développant une offre de logement abordable et en proposant une densité acceptable et désirable pour les habitants ? Si le territoire a déjà diminué la production de logement hors enveloppe urbaine sur la période du PLH en cours et développé des opérations de renouvellement urbain, notamment dans les centre-bourgs avec l'OPAH-RU ou dans les QPV avec le NPNRU, la nécessité de renforcer cette dynamique questionne le modèle économique du développement de l'offre de logements, son accessibilité financière ainsi que l'acceptabilité de la densité par les habitants.

La réhabilitation du parc existant et les enjeux environnementaux :

Avec l'adoption de son PCAET, SBAA s'inscrit dans un processus de réduction de ses émissions de gaz à effet de serre, de sa consommation d'énergie et de lutte contre la pollution atmosphérique. L'intégration du secteur du logement dans cette dynamique interroge le territoire sur le développement d'outils et de stratégies qui permettraient de concilier les enjeux environnementaux et ceux de l'abordabilité de l'offre de logements existante ainsi que du bien vivre dans son logement. SBAA a déjà mis en place de nombreux dispositifs et outils permettant d'accompagner les ménages et les bailleurs dans la réhabilitation de leurs logements, mais des besoins d'amélioration de leur qualité et de leur performance énergétique subsistent. Par exemple, l'interdiction de louer les « passoires énergétiques » dès 2025 pourrait entraîner un retrait progressif de ces biens du marché si des travaux ne sont pas engagés. Outre le respect des objectifs environnementaux, la réhabilitation et la requalification du parc existant répond donc à un enjeu d'attractivité et d'adaptation des logements aux besoins des habitants du territoire.

2. La stratégie d'intervention portée par Saint-Brieuc Armor Agglomération inscrite dans une démarche globale :

Face aux enjeux du territoire, Saint-Brieuc Armor Agglomération va engager un nouveau Programme Local de l'Habitat (PLH) 2026-2031. Il s'articulera avec les autres programmes tels que le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale), le PCAET (Plan Climat Air Energie Territorial), le PLUI (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal) mais aussi des programmes locaux tels que le PNLV (Plan de Lutte contre la Vacance des Logements) dont Saint-Brieuc Armor Agglomération est lauréate ou l'ORT (Opération de Revitalisation Territoriale) prolongée jusqu'en 2026 et portant sur 3 communes de Saint-Brieuc Armor Agglomération : Quintin et Ploëuc-L'Hermitage, retenues « Petites Villes de Demain » (PVD) et Saint-Brieuc, avec son programme « Action Cœur de Ville » (ACV).

Dans ce cadre, SBAA porte un projet ambitieux d'intervention sur le parc privé et le positionne comme une des actions phares de sa politique de logement sur le territoire. Cette orientation fait suite à la réussite des précédents programmes et sur les besoins encore nombreux identifiés.

Dès 2025, Saint-Brieuc Armor Agglomération sera couverte par :

- un **service public de la rénovation de l'habitat** pour informer, conseiller et orienter les ménages dans un projet de rénovation de l'habitat. Une animation spécifique sera mise en place pour encourager tous les acteurs du territoire à promouvoir ce service (convention de Pacte Territorial en cours de signature) ;
- **Trois dispositifs d'accompagnement aux travaux :**
 - un **PIG Amélioration de l'Habitat** (2022-2025) de façon à couvrir opérationnellement l'ensemble du territoire de SBAA ;
 - Une **OPAH Copropriété dégradée** portant sur la Ville de Saint-Brieuc (2021-2026) ;
 - une **OPAH Renouvellement Urbain multi-sites** sur les centres anciens de Quintin et Saint-Brieuc (2025-2029).

L'OPAH RU multi-sites s'inscrit dans l'Opération de Revitalisation de territoire (ORT) et les programmes Action Cœur de Ville (ACV) et Petites Villes de Demain (PVD) pour répondre à un des axes stratégiques « de la revitalisation à la

restructuration, vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville ».

3. Les principaux enseignements de la 1ère OPAH-RU sur l'hypercentre de Saint-Brieuc

Les résultats sur le volet incitatif (bilan prévisionnel au 14/11/2024) :

Toute l'ingénierie mobilisée dans le cadre de l'OPAH-RU a permis d'enregistrer près de 270 contacts (propriétaires occupants, propriétaires bailleurs, investisseurs, etc) et de réaliser 142 visites d'immeubles et 318 visites de logements. Au final, ce sont **41 projets** qui ont été accompagnés financièrement soit **96 logements améliorés** par l'effet levier des subventions et de l'ingénierie OPAH RU. Parmi ces 96 logements, 60 logements vacants depuis plus de 2 ans ont été remis sur le marché ou occupés après travaux.

	Rappel des objectifs convention OPAH RU	Dossiers déposés avec aides Anah (en nb de logements)	Dossiers accompagnés hors aides Anah (en nb de logements)	TOTAL logements	% réalisé
Propriétaires occupant - Énergie	50	15	0	15	30 %
Propriétaire occupant - Adaptation	20	6	2	8	40 %
Propriétaire occupant - Indigne ou très dégradé	10	1	0	1	10 %
Propriétaire occupant - Mise en sécurité	/	0	2	2	/
SOUS-TOTAL Propriétaire occupant	80	22	4	26	32,5 %
Propriétaires bailleur - Énergie ou transformation d'usage	90	9	3	12	13 %
Propriétaire bailleur - Moyennement dégradé	20	0	18	18	90 %
Propriétaire bailleur - Indigne ou très dégradé	40	28	3	31	77 %
SOUS-TOTAL Propriétaire bailleur	150	37	24	61	41 %
Syndicat des copropriétaires	50	9	0	9	18 %
TOTAL	280	68	28	96	34 %

Les résultats sur le volet coercitif et missions spécifiques (bilan prévisionnel au 14/11/2024) :

Le suivi et l'animation de l'OPAH-RU a permis de réunir les conditions pour traiter une partie des situations les plus complexes identifiées par l'étude pré-opérationnelle ou repérées en cours d'opération :

- 12 immeubles ont fait l'objet d'une procédure de mise en sécurité, levée ou en cours dont 1 arrêté de traitement de l'insalubrité sur 1 logement
- 6 mesures d'accompagnement social auprès de ménages en difficulté (4 locataires et 2 propriétaires occupants) dont 4 ménages ayant été relogés dans le parc social ou une structure associative d'hébergement
- 5 contrôles de décence ont été effectués suite à une plainte de locataire et/ou signalement adressé au PDLHI
- 13 rapports de visite ont été rédigés suite à la transmission d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner (=missions de veille foncière)
- 4 visites et missions de conseils ont été réalisées dans le cadre de la campagne de prospections sur le logement vacant
- 2 immeubles sont sous opération RHI
- 1 Opération de Restauration Immobilière (ORI) a été engagée fin 2021 :
 - 7 immeubles inscrits en ORI représentant 41 logements et 6 locaux commerciaux
 - dont 5 immeubles / ensembles immobiliers déclarés cessibles par arrêté préfectoral le 30/08/2024

L'analyse des résultats (bilan prévisionnel au 14/11/2024) :

Les points positifs et réussites de l'opération :

- La réception des travaux sur les grandes opérations immobilières locatives engagées en début d'opération ainsi

que sur deux copropriétés dégradées

- L'efficacité du partenariat avec Action Logement sur le volet incitatif
- L'abondance de nouveaux loyers conventionnés ANAH en 2024 (24 logements concernés)
- L'aboutissement de la procédure ORI avec notification des arrêtés de cessibilité et premières acquisitions foncières
- La concession d'aménagement (Urba Breizh) et la convention EPF : 2 cadres d'intervention sur l'acquisition du foncier complétant le dispositif ORI
- La phase opérationnelle engagée sur une opération RHI
- La coordination avec les services de la Ville de Saint-Brieuc pour la mise en œuvre et le suivi des polices de l'habitat.

Les freins et points à améliorer :

- Le dispositif Loc Avantages reste peu attractif pour les propriétaires bailleurs et a subi la concurrence de Ma Prime Rénov' parcouru accompagné sur les dernières années.
- Des projets d'investissement locatifs ayant subi des retards en raison d'un contexte économique peu favorable : flambée des prix des matériaux, indisponibilité des professionnels et des artisans, des conditions d'accès aux prêts bancaires restreintes ;
- Les outils incitatifs ont été insuffisants pour mobiliser les copropriétés en difficulté → outils coercitifs à mobiliser pour les redresser.
- Un résiduel de logements vacants en centre-ville lié à l'absence de volonté ou de mobilisation du propriétaire
- Les partenariats à diversifier pour faciliter les opérations de recyclage
- La poursuite du suivi des procédures engagées et qui n'ont pas encore abouties : immeubles en ORI afin de veiller à l'exécution du programme des travaux validés, immeubles en péril rue des Trois Frères Le Goff (n°26 et n°28)...

En conclusion, pour corroborer les éléments du bilan, il apparaît nécessaire de poursuivre les programmes mis en place via l'OPAH-RU actuelle aussi bien sur le volet incitatif que sur le volet coercitif. On peut en revanche s'interroger sur le calibrage, l'atteinte des objectifs s'évalue au regard desdits objectifs, hors ceux-ci étaient élevés (280 logements). Le contexte actuel et l'expérience de cette 1ère OPAH-RU appelle à la prudence.

Aujourd'hui, le contexte immobilier, la conjoncture des coûts de travaux, la fragilité des dossiers et la précarité du public, appellent à la prudence, l'expérience de l'OPAH-RU en cours a permis d'orienter et de calibrer une OPAH-RU plus réalistes en terme d'objectifs quantitatifs.

IV- Les enjeux pour une nouvelle OPAH-RU multi-sites

De juin 2023 à septembre 2024, une étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU multi-sites a été réalisée sur les 3 périmètres ORT de l'agglomération : Saint-Brieuc (ville-centre - ACV), Quintin (petite ville rurale - PVD), Ploeuc-l'Hermitage (centre-bourg – PVD) afin d'évaluer la nécessité et l'intérêt de recourir ou non à ce dispositif.

Cette phase d'étude a permis de dresser un état des lieux précis de l'habitat privé sur les trois périmètres concernés et de définir la stratégie d'intervention la plus adaptée en fonction du contexte et des spécificités de chaque commune. Cette étude s'est notamment appuyée sur :

- un **diagnostic d'ensemble**, permettant de mettre en évidence les atouts et contraintes des trois centres-villes à travers l'ensemble de ses composantes (sociales, urbaines, économiques, bâties, etc.) ;
- un approfondissement technique sur **75 immeubles retenus sur les trois sites**. Ces immeubles concentrent plusieurs handicaps : immeubles en situation de blocage (indivisions complexes, abandon manifeste, copropriétés en difficultés), problèmes de sécurité et d'habitabilité (insalubres, dangereux, éclairage insuffisant, accessibilité ...).
- et enfin une estimation de la faisabilité (programme, procédure, modalités financières) sur **25 immeubles** répartis sur les deux communes de Saint-Brieuc et Quintin.

Au regard de ces éléments, l'étude a conclu à la nécessité de mettre en place un programme d'OPAH-RU multi-sites sur les centralités de Quintin et Saint-Brieuc pour une durée de 5 ans :

- poursuivre les actions et interventions engagées depuis 2019 sur le centre-ville de Saint-Brieuc à la suite de la 1ère OPAH-RU (2019-2025),
- créer une dynamique de réhabilitation sur la centralité de Quintin,
- engager de nouvelles actions pour répondre au contexte des deux périmètres et aux nouvelles exigences de l'ANAH, à la suite de la réforme des aides financières et des modalités d'accompagnement des particuliers

La commune de Ploelec-l'Hermitage a décidé de ne pas intégrer le dispositif opérationnel d'OPAH-RU multi-sites car les situations repérées ne nécessitent pas la mise en œuvre d'outils renforcés ou coercitifs, comme proposé dans le cadre d'une OPAH-RU.

Les principaux constats portant sur le parc de logement des deux centralités et son occupation :

- Sur **Saint-Brieuc**, une population en diminution avec une perte moyenne annuelle de 0,4% de population (insee 2014-2020).
- Sur **Quintin**, entre 2009 et 2014, la commune perdait des habitants, l'analyse des chiffres du dernier recensement (2014-2020) montre une reprise avec une croissance de 0.3%.
- **Un profil démographique qui se spécialise et se polarise** : une population précaire avec une forte proportion de personnes seules **52% sur la ville de Saint Brieuc et près de 47% sur la ville de Quintin**. De plus, 37 % des habitants de Quintin ont plus de 60 ans. A Saint-Brieuc, 28% des habitants ont plus de 60 ans (+ 0,4 point entre 2009 et 2014) mettant à jour l'enjeu d'adaptation du parc.
- Un taux de vacance élevé sur les périmètres étudiés : **16% des logements à Saint Brieuc et 18 % à Quintin**.
- Une part importante de publics éligibles aux aides de l'ANAH : respectivement **30 % et 34 %** pour Saint-Brieuc et Quintin.

Les principaux constats portant sur le marché immobilier :

Un marché de l'immobilier déconnecté : en effet, la reprise post Covid de 2021 fut très dynamique. En volume, le nombre de ventes a souvent dépassé celui des années précédentes. Cette conjoncture a engendré une forte pression sur les ventes (beaucoup de demandes/ une offre stable) et donc un contexte propice à l'augmentation des prix. Sur le périmètre de **Quintin**, l'augmentation des prix des maisons atteint + **34%**, à **Saint Brieuc sur l'hyper centre étudié l'augmentation atteint + 30%**.

Les entretiens menés auprès des professionnels de l'immobilier ont confirmé une sorte de spécialisation notamment sur le centre-ville de Saint Brieuc avec une exclusion des primo-accédants ne trouvant plus de bien correspondant à leurs ressources idem pour les ménages en situation précaire. Sur le centre-ville de Saint-Brieuc, on retrouve aussi une population d'acheteurs jeunes retraités avec des ressources confortables et des investisseurs à la recherche d'une rentabilité notamment via le produit meublé de tourisme.

Le sujet des meublés de tourisme n'est pas encore trop problématique sur Quintin, cependant la tendance est à la hausse et doit faire l'objet d'une attention particulière afin de ne pas déstabiliser le marché.

La montée des prix et la spécialisation du parc entraînent des blocages sur certains maillons du parc résidentiel. Le desserrement des ménages correspond à la diminution de la taille moyenne des ménages due aux séparations de couples, la hausse des familles monoparentales, les jeunes quittant le domicile parental, le vieillissement de la population, il génère de nouveaux besoins qu'il faut pouvoir accompagner par une offre adaptée aux changements sociétaux (prix , localisation , typologie).

Les principaux constats portant sur l'état du bâti :

- A **Saint Brieuc**, le diagnostic a révélé **202 immeubles** présentant des signes de dégradation avec des concentrations dans le cœur historique notamment dans le secteur rue des 3 frères Le Goff, Abbé Vallée et les rues commerçantes Saint-Guillaume, charbonnerie, Jouallan. **A Quintin, 48 immeubles** présentant des signes de dégradation, majoritairement localisés dans l'hyper-centre notamment Grande Rue, Rue au lait, Abbé Fleury.
- A **Quintin**, peu de copropriétés dans le centre-ville, cependant **7** ont fait l'objet d'un relevé et présentent des signes de dégradation. Le parc de Saint-Brieuc quant à lui compte 583 copropriétés immatriculées au registre national des copropriétés. Le diagnostic a révélé 47 copropriétés présentant un signe de dégradation (24 dégradation légère - 18 moyenne - 5 lourde).
- La persistance de logements et d'immeubles vacants : A Saint-Brieuc, on compte 551 logements vacants dont près de la moitié est inoccupée depuis plus de 3 ans (214). A Quintin, 114 logements sont vacants dont 71 depuis plus de 3 ans.
- Les difficultés observées au niveau du parc de logements s'accompagnent d'une perte de dynamisme de l'activité commerciale.

Ces deux centralités nécessitent donc une intervention publique afin d'enrayer le processus de déqualification à l'œuvre et ainsi de restaurer l'attractivité du centre-ville. Pour atteindre cet objectif, il est nécessaire de définir et mettre en œuvre un projet de requalification global articulant plusieurs dimensions: urbaines, sociales, techniques, commerciales et patrimoniales.

À l'issue de ce constat il a été convenu ce qui suit :

Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.

Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux

1.1. Dénomination de l'opération

La Communauté d'Agglomération de Saint Briec Armor Agglomération en partenariat avec les villes de Quintin et Saint Briec, l'État et l'Anah décident de réaliser l'Opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain multi sites sur les centres villes de Saint Briec et Quintin, pour une durée de 5 ans.

1.2. Périmètres et champs d'intervention

Les périmètres d'intervention de l'OPAH-RU multi-sites portent sur les centres-villes de Quintin et Saint-Briec, dont les contours figurent en **annexe 1** de la présente convention.

La délimitation de ces deux périmètres s'est appuyée sur les enjeux d'attractivité relevés (commerce, patrimoine), la dégradation du bâti, la concentration des logements vacants, l'habitat indigne repéré :

- Pour Saint-Briec : le périmètre pour cette 2ème OPAH-RU a été élargi au "secteur gare" permettant d'accompagner les projets de renouvellement urbain, la stratégie foncière et le traitement de l'habitat indigne, vacant et/ou dégradé repéré dans ce secteur stratégique, conformément aux objectifs d'ACV 2. Le périmètre d'intervention de l'OPAH-RU sur Saint-Briec ne couvre pas l'entièreté du périmètre ORT qui intègre des secteurs éloignés de l'hypercentre.
- Pour Quintin : le périmètre d'intervention de l'OPAH-RU correspond au périmètre ORT élargi à deux faubourgs contigus sur lesquels la typologie bâti et les problématiques habitat sont similaires à celles du centre-ville et nécessite un accompagnement spécifique.

Ces deux périmètres emportent réduction du périmètre du PIG en cours à l'échelle de SBAA. Ainsi tout projet inclus dans le périmètre géographique de l'OPAH-RU ne pourra élargir qu'à l'accompagnement et aux aides aux travaux définis dans le cadre de la présente OPAH-RU.

De même, les copropriétés accompagnées et identifiées dans le cadre de la convention de l'OPAH CD n°2 (et ses avenants) sont exclues des périmètres d'intervention de la présente OPAH-RU multi-sites.

L'OPAH RU couvre :

- l'incitation à la rénovation des immeubles et des logements locatifs vacants et dégradés sur l'ensemble du périmètre, avec une entrée fortement qualitative en matière d'habitabilité,
- la mise en œuvre de procédures coercitives de Lutte contre l'Habitat Indigne, avec notamment l'utilisation d'un dispositif issu de la loi Alur « permis de louer » à titre expérimental sur un secteur localisé du centre-ville de Saint-Briec,
- le renouvellement urbain, avec :
 - la restructuration d'un îlot prioritaire sur le centre ville de Quintin (5 immeubles) et 14 immeubles répartis sur les deux centralités (Quintin 2, Saint Briec 12),
 - la mise en place d'un dispositif de veille foncière stratégique permettant de repérer; prévenir les situations complexes et d'engager d'éventuelles acquisitions foncières,
 - la mise en œuvre d'Opérations de Restauration Immobilière (ORI), le recours à des opérations de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI),

04 AVR. 2025

- l'articulation avec les projets d'intervention sur les espaces publics,
- la mise en place d'un programme de soutien aux ravalements de façade.

Chapitre II – Enjeux de l'opération.

Article 2 – Enjeux

La pertinence de l'OPAH-RU a été confirmée par l'étude pré-opérationnelle. Cette opération doit s'attacher à apporter une réponse globale adaptée aux problématiques spécifiques identifiées. Elle s'insère dans un projet urbain spécifique aux deux communes, en intégrant les dimensions urbaines, techniques, sociales, commerciales et patrimoniales nécessaires à la restauration de son attractivité. Plusieurs enjeux ont été identifiés et se déclinent de la manière suivante :

Enjeux urbains

- Revaloriser l'image et développer l'attractivité des deux centralités,
- Poursuivre/engager les opérations de requalification,
- Rééquilibrer le peuplement / renforcer la mixité sociale.

Enjeux habitat et sociaux

- Requalifier un parc dégradé parfois insalubre
- Garantir aux locataires des conditions de logements décentes
- Maintenir les occupants âgés ou handicapés dans leur logement
- Produire une offre en accession abordable, en début de parcours résidentiel, pour attirer de nouveaux habitants
- Produire une offre en logements à loyers maîtrisés de qualité
- Favoriser la production d'une offre adaptée au desserrement des ménages (seniors, familles monoparentales, étudiants et jeunes actifs...) et porteuse d'innovations

Enjeux économiques

- Dynamiser le tissu commercial en centre-ville,
- Favoriser l'implantation de commerces de proximité,
- Développer le secteur du BTP.

Enjeux patrimoniaux

- Préserver le patrimoine architectural lors des interventions sur l'habitat
- Concilier la rénovation énergétique des logements et la préservation du patrimoine
- Sensibiliser le secteur du BTP aux enjeux de la réhabilitation en centre ancien

Les axes d'intervention:

Des interventions communes à tout le territoire intercommunal:

- Lutter contre l'habitat indigne et dégradé en lien avec le PDLHI
- Développer une offre de logements à loyer maîtrisé
- Favoriser les économies d'énergie et lutter contre la précarité énergétique
- Accompagner le maintien à domicile des personnes âgées et handicapées.

Des interventions spécifiques aux centres anciens des communes :

- Renforcer la **lutte contre l'habitat indigne** : mise en place du dispositif permis de louer et création d'une cellule de suivi des situations sur Quintin,
- **Requalifier les îlots et immeubles les plus dégradés en mobilisant les dispositifs RU de l'Anah**. Des adresses concentrent plusieurs handicaps : immeubles en situation de blocage (indivisions complexes, abandon manifeste, copropriétés en difficultés), problèmes de sécurité et d'habitabilité (insalubres, dangereux, éclairage insuffisant, accessibilité ...),
- Poursuivre des **actions d'animations renforcées à destination des propriétaires de bien vacants**,
- Accompagner les copropriétés dégradées en articulation et complément des dispositifs existants,
- Favoriser l'**accession à la propriété et la production de logements à loyers maîtrisés** en centre ancien,
- **Mettre en valeur le patrimoine**, en garantissant sa prise en compte dans les projets de réhabilitation et à travers une action spécifique sur les façades.

Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.

L'objectif prioritaire et global de l'intervention publique sera de poursuivre les actions permettant d'enrayer les phénomènes de déqualification en cours afin de restaurer l'attractivité des deux centres-villes. L'atteinte de cet objectif passe par la mise en œuvre d'une stratégie opérationnelle visant à :

- réinvestir la qualité résidentielle du centre-ville et du parc de logements à travers l'accompagnement de projets de qualité et l'aménagement / amélioration des espaces publics,
- créer une offre nouvelle et diversifiée en logement via le réinvestissement du parc dégradé ou vacant ;
- adapter et améliorer l'offre existante afin de favoriser le maintien des populations résidentes du centre-ville ;
- accompagner les porteurs de projets et les ménages qui souhaitent s'engager dans une dynamique de réhabilitation.

Mener un tel projet nécessite :

- de prendre en compte l'échelle de l'immeuble et de l'îlot et non uniquement celui du logement pour un traitement cohérent et visible sur le plan urbain et patrimonial mais aussi social ;
- de mobiliser en complément d'outils incitatifs, des procédures éventuellement coercitives afin d'enclencher la restauration d'immeubles « bloqués » ou en déshérence, parfois de longue date, traduisant la défaillance ou le désinvestissement des propriétaires ;
- de mener des actions spécifiques sur une liste de copropriétés pré-ciblées, en complément des actions déjà à l'œuvre: AMO copro dégradée sur le périmètre OPAH-RU, mobilisation des aides financières, élaboration de DMC (diagnostic multi-critères).
- de cibler et prioriser des points durs et des secteurs stratégiques pour la collectivité publique afin de concentrer les moyens humains et financiers de façon à créer un effet levier ou locomotive d'une dynamique de requalification.
- de s'articuler et créer des synergies avec les projets d'aménagements urbains à venir

Article 3 – Volets d'action

3.1. Volet urbain

3.1.1 Descriptif du dispositif

Sur Quintin :

La ville de Quintin a mis en place plusieurs initiatives pour redynamiser son centre-ville, en proposant des projets diversifiés qui répondent aux enjeux du territoire. Parmi ces actions, on trouve la restructuration des espaces publics, l'élaboration d'un Schéma Directeur d'Infrastructure Écologique (SDIE) et d'un plan guide, ainsi que la réhabilitation de l'ancienne trésorerie. La revitalisation de la centralité passe également par un travail de recyclage foncier et immobilier, notamment à travers le projet de nouveau quartier sur le site de l'ancien hôpital de Quintin et de l'ancienne brasserie Duault, avec le soutien de l'Établissement Public Foncier de Bretagne. L'ensemble de ces actions est poursuivi dans le cadre du programme Petites Villes de Demain (PVD) et vise à :

- Lutter contre la désertification et le vieillissement du centre-ville.
- Favoriser l'attractivité de la centralité pour y accueillir de nouveaux habitants avec des effets positifs sur la santé économique des commerces et la santé financière de la commune (environ 100 logements).
- Adapter l'offre de logements, de services et de commerces en fonction des besoins des habitants.
- Offrir un développement économique singulier et innovant en lien avec l'histoire de la commune et son territoire.
- Enrichir les offres santé, sociale et culturelle pour favoriser le mieux vivre ensemble (services santé, espaces public, associatif, culturel).

Les objectifs et les impacts de l'OPAH-RU ont été définis en cohérence avec la stratégie de revitalisation définie par la commune.

Sur Saint Briec :

Dans le cadre d'Action Cœur de Ville, la ville de Saint-Briec s'est fixée un plan d'actions transversal portant sur l'habitat, l'aménagement des espaces publics, le développement économique et commercial, les mobilités et les services urbains.

Cette vision systémique a pour objectif de revitaliser le centre-ville en répondant aux enjeux d'aujourd'hui et de demain.

Les actions portées sont les suivantes :

- aménagement de la place de la Résistance (piétonisation et végétalisation). Conformément au plan guide des espaces publics, il s'agit de faire de cette place une place centrale piétonne qui relie le nord et le sud du centre-ville. C'est la deuxième étape du plan guide après l'aménagement récent de la place de la Grille
- aménagements liés au plan de circulation et à la poursuite du développement des liaisons douces (TEO, pistes cyclables, Hentig Glas etc..)
- Schéma directeur du quartier Gare dans le cadre de l'opération Site Pilote portée par la Banque des Territoires. Lancement d'une opération d'aménagement sur l'îlot CAR.
- La valorisation des trois Vallées permettant un accès facilité à ces espèces de grands paysage et de nature en ville ,
- la réhabilitation du commerce et de l'habitat en cœur de ville : OPAH RU, ORI, OPAH COPRO la mise en œuvre d'une concession d'aménagement et d'une foncière commerce qui visent la réhabilitation de 5000m² de

commerces et de logements.

- La rénovation des services publics : Théâtre national « La Passerelle » et regroupement des services municipaux accessibles au public au sein du site ALLENDE en coeur de centre-ville

3.1.2 Objectifs

Indicateurs de résultats pour le volet urbain :

- Nombre et typologie des logements livrés dans le cadre des opérations de renouvellement urbain
- Cartographie des aménagements urbains réalisés
- Nombre de façades rénovées
- Nombre de projets de ravalement financés et montant des aides versées par les communes

3.2. Volet foncier

3.2.1 Descriptif du dispositif

La politique foncière menée dans le cadre de l'OPAH-RU s'appuiera sur une mission de veille foncière renforcée et sur des acquisitions publiques uniquement pour les immeubles les plus dégradés ou nécessaires à la mise en œuvre des projets urbains.

- **La mise en place d'une veille foncière**

Le repérage exhaustif réalisé lors de l'étude pré-opérationnelle a permis de cibler avec précision les immeubles dégradés ainsi que les copropriétés présentant des fragilités (**annexe 2 - volet foncier / recensement immeubles dégradés**). Le droit de préemption urbain renforcé étant institué sur le centre-ville de Saint Brieuc et le Droit de préemption simple pour Quintin, chaque vente sur l'une de ces adresses fera l'objet d'une visite en présence du vendeur et/ou de l'acquéreur après réception de la Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) dans le but, entre autres, de prévenir les mutations problématiques et pour cela :

- De vérifier l'état du logement ;
- D'informer l'acquéreur sur les aides mobilisables pour la réhabilitation du bien ;
- D'évaluer le potentiel pour la collectivité de se rendre acquéreur.

Une visite par l'opérateur sera sollicitée uniquement sur les immeubles repérés comme fragiles, les îlots prioritaires ou si des signes de fragilité apparaissent dans la DIA (ex : surface < 15 m², prix de vente anormalement bas, logement sous comble...). Ce travail se fera en étroite collaboration avec les services communaux référents des deux communes.

- **Le recours à des opérations d'acquisition foncière**

Dans une logique de subsidiarité, en cas d'absence de perspective à obtenir des résultats avec les modes d'action incitatifs, des interventions foncières communales pourraient ainsi être envisagées à l'échelle d'îlots et immeubles repérés dans le cadre de l'étude pré opérationnelle (**annexe 2 - volet foncier / recensement immeubles dégradés / Annexe 4 – volet immobilier / immeubles prioritaires**) ainsi que sur des immeubles isolés en utilisant si besoin des outils coercitifs.

La politique d'acquisition publique sera ciblée sur :

- les immeubles nécessaires à la mise en œuvre des projets de renouvellement urbain au sein des périmètres de l'OPAH-RU,
- les immeubles les plus dégradés pour débloquer une situation complexe dans le cadre des procédures d'aménagement (Opération de Restauration Immobilière ou de Résorption de l'Habitat Insalubre, DUP aménagement, droit de préemption etc.).

Les outils et partenaires au service de cette stratégie foncière :

Saint Brieuc Armor Agglomération et l'Établissement Public Foncier de Bretagne sont engagés par une convention cadre portant sur l'ensemble du territoire de Saint Brieuc Armor Agglomération.

Au vu de la maturité des projets, des conventions opérationnelles spécifiques seront à établir dans le périmètre OPAH-RU. Il est à souligner que des conventions opérationnelles ont déjà été engagées dans les centres-villes à l'image de celle contractée par Saint Brieuc sur l'Opération de Restauration Immobilière OPAH RU 1.

L'Établissement Public Foncier de Bretagne sera associé dès le démarrage de l'OPAH-RU. Dans un souci d'amélioration et de retour d'expérience, une analyse des résultats (atouts / contraintes) de la démarche expérimentale menée sur Saint-Brieuc dans le cadre de l'Opération de Restauration Immobilière (ORI) de l'OPAH RU 2019-2024, sera réalisée.

A noter qu'en parallèle, la ville de Saint-Brieuc a mis en place une concession d'aménagement qui vise la réhabilitation d'immeubles de logements et commerces. Un peu plus d'une dizaine d'immeubles seront réhabilités visant à remettre sur le marché des logements adaptés au besoin du marché briochin et en offrant de nouveaux commerces répondant à la commercialité actuelle. Cette concession d'aménagement porte notamment le suivi de l'ORI n°1 avec l'actuel passage à la cessibilité pour les immeubles n'ayant pas entrepris les travaux. La concession vise la réhabilitation de 3000m² de logements et 2000m² de commerces. Le traité de concession porte sur une durée de 10 ans (2023-2033). Cette concession est un outil foncier et opérationnel nécessaire pour activer dans le centre-ville des opérations qui ne pourraient l'être avec le simple marché privé.

- **La mobilisation des subventions RHI/THIRORI de l'Anah**

Le volet foncier se fera en lien direct avec l'objectif de lutte contre l'habitat indigne (LHI) de l'OPAH-RU multisites. Dans ce cadre, lorsque l'acquisition est réalisée sur un immeuble ciblé par une procédure LHI (cf. Volet 4), le déficit foncier engendré et porté par les Communes (ou un partenaire désigné EPFB, bailleur social...) peut faire l'objet d'une subvention de l'Anah au titre de la Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) ou du Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable ou dangereux, et des Opérations de Restauration Immobilière (THIRORI).

A cette fin, l'éligibilité des immeubles doit être interrogée en amont dans le cadre de la mise en place d'une stratégie globale. En parallèle de la signature de cette convention d'OPAH RU et du démarrage de l'opération,

Dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle, des études de faisabilité ont été réalisées sur les 17 immeubles identifiés afin de déterminer la procédure la plus adaptée pour chacun des immeubles et les produits de sortie envisagés. Ces études détaillées ont permis de composer un dossier de demande d'éligibilité RHI-THIRORI (conformément à la délibération n°2023-13 du CA de l'Anah du 15 mars 2023) afin de vérifier la possibilité de mobiliser les financements RHI-THIRORI de l'Anah. Cette demande auprès de la CNLHI vient, pour Saint Brieuc, compléter la liste des parcelles ayant déjà fait l'objet d'un accord d'éligibilité en juillet 2018.

En phase opérationnelle, les études de calibrage (financées également par la CNLHI) seront prises en charge soit par les porteurs de projet identifiés soit par les communes concernées qui souhaiteraient être maîtres d'ouvrage du projet ou maîtriser le foncier dans une perspective de projet d'ensemble.

3.2.2 Objectifs

Dans le cadre de la veille foncière, le nombre de visites par l'opérateur a été estimé à 20 par an, soit 100 visites sur la durée de l'OPAH-RU.

Indicateurs de résultats pour le volet foncier :

- Nombre de mutations immobilières contrôlées sur les immeubles ciblés
- Nombre et montant des acquisitions foncières réalisées
- Nombre de logements réhabilités avec des financements suite à une visite DIA ou aux procédures d'aménagement sur l'îlot prioritaire

3.3. Volet immobilier

3.3.1 Descriptif du dispositif

Le volet immobilier a pour objet de participer à (re)trouver de meilleures conditions d'habitabilité et d'accès au logement dans les 2 centralités ciblées, à travers des interventions d'encadrement et d'incitation, pour maintenir la population présente et accueillir une population nouvelle, à proximité immédiate des commerces, équipements et services.

- **La remise sur le marché de logements vacants**

L'étude pré-opérationnelle a mis en évidence l'importance de la vacance à l'échelle des deux périmètres RU. Si la 1ère OPAH-RU sur Saint-Brieuc a permis de traiter une trentaine de logements/immeubles vacants, la problématique persiste. Sur Quintin, l'hypercentre concentre une très forte proportion d'immeubles laissés vacants depuis de nombreuses années. Cette vacance de longue durée participe grandement à la dégradation du parc dans ces centralités.

En tant que lauréat du Programme National de Lutte contre la Vacance (PNLV), Saint-Brieuc Armor Agglomération a développé une série d'actions incitatives pour remettre les logements structurellement vacants sur le marché :

- Des campagnes de communication ciblées (envoi de courriers et questionnaires, réunions d'information, ...)
- Un accompagnement spécifique des propriétaires : rencontre et écoute des propriétaires, ingénierie d'accompagnement renforcée,
- Une aide financière pour la réhabilitation d'un logement vacant : prime de 5000 € (3000 € + majoration de 2000€ pour les projets en secteur urbain) à destination des propriétaires occupants (revenus très modestes, modestes et intermédiaires) et bailleurs (loyers intermédiaires) qui réhabilitent un logement inoccupé depuis plus de 2 ans.

A noter que sur le périmètre de Quintin (en tant que bourg rural), les propriétaires bailleurs pourront également mobiliser la prime sortie de la vacance créée par l'Anah (CA du 13 mars 2024). Cette prime concerne les propriétaires bailleurs d'un logement vacant depuis plus de 2 ans qui s'engagent sur un programme de travaux financé par l'Anah au titre des aides à la pierre (conventionnement Anah non obligatoire suivant les aides Anah sollicitées).

L'OPAH-RU multi-sites vise à mettre en synergie l'ensemble de ces leviers ainsi que les acteurs concernés pour repérer, mobiliser, accompagner les propriétaires dans la remise sur le marché de leur(s) logement(s)/immeuble(s) vacant(s) mais aussi impulser des projets sur ces opportunités foncières.

Dans les cas où les situations de vacance restent bloquées malgré les mesures incitatives proposées, les communes seront accompagnées par l'opérateur pour étudier la pertinence d'engager des procédures spécifiques comme les procédures de biens vacants sans maître ou de biens en état d'abandon manifeste. Ces procédures permettent à la

collectivité de mettre fin à l'état de déshérence et de récupérer le bien, en cohérence avec les stratégies d'intervention définies par les communes (opération d'aménagement ou de réhabilitation).

- **Le développement d'une offre de logements diversifiée, de qualité et maîtrisée**

L'OPAH RU doit participer à répondre au double enjeu d'améliorer un parc social de fait en maintenant des loyers accessibles et produire une offre pour des nouveaux occupants en début de parcours résidentiel ou en transition.

L'analyse du marché du logement a permis de constater une demande de petits logements (T1-T2) pour la population actuelle composée majoritairement de ménages d'une à deux personnes mais aussi la nécessité d'attirer les familles dans les centres anciens avec la production de logements plus grands (T3-T4).

L'OPAH RU devra donc :

- Dans la mesure du possible, privilégier le regroupement des petits logements notamment au travers des opérations de recyclage d'immeubles.
- Encadrer la programmation immobilière (typologie/loyers) via les subventions et apporter une exigence particulière à la qualité architecturale et énergétique des logements rénovés.
- Inciter/informer via la veille foncière et la mise en place du permis de louer si ce dernier est mis en place.

Adapter le tissu ancien aux modes de vie actuels

Le tissu urbain en centre ancien dans sa configuration actuelle est difficilement compatible avec la demande de qualité résidentielle des ménages et ne suffit pas à concurrencer le pavillon individuel en périphérie (jardin, garage, grands logements de bonne qualité...). Seule une restructuration lourde permettra d'améliorer durablement les conditions d'habitabilité des centralités et de renforcer l'attractivité résidentielle en :

- dé-densifiant en cœur d'îlot ;
- répondant aux besoins de stationnement ;
- améliorant les espaces publics ;
- garantissant la qualité des logements réhabilités ;
- travaillant à l'échelle de l'immeuble pour proposer des espaces communs et services au logement innovants (local à vélos/poussettes, buanderie commune, local poubelles, ...).

Certaines opérations en renouvellement urbain pourront donc aboutir à la mise en œuvre de DUP afin de garantir la maîtrise du foncier et maîtriser les calendriers d'acquisition.

A ce jour, il a été identifié un îlot prioritaire (îlot rue au Lait Quintin).

Par ailleurs, à chaque intervention sur un immeuble prioritaire il sera expertisé avec attention les fonds voisins, afin d'anticiper tout besoin de recomposition urbaine.

En lien avec le PLH n°5 en cours d'élaboration, il s'agira d'expérimenter des leviers d'actions pour favoriser l'innovation et adapter l'offre habitat en centralité aux modes de vie actuels (services communs, nouvel usage pour les rez-de-chaussée d'immeubles,...)

Le conventionnement Anah pour maintenir un niveau de loyer accessible

La requalification de l'offre immobilière repose sur des techniques de suivi-animation permettant d'insuffler, à l'amont, une logique de projet global, en valorisant notamment pour les Propriétaires Bailleurs le recours au dispositif ANAH Loc'Avantages qui permet :

04 AVR. 2025

- Une réduction fiscale sur les revenus, en contrepartie, d'un conventionnement intermédiaire/social/très social (montant inférieur aux loyers du marché local et sous certaines conditions de ressources du locataire),
- De bénéficier d'aides financières pour réaliser des travaux de rénovation du logement avant la mise en location.

Cette offre conventionnée vient compléter l'offre locative sociale présente sur les deux communes et permet de développer une offre locative privée abordable et de qualité à la fois sur le plan architectural et énergétique. .

En complément des aides de l'Anah et afin d'optimiser l'équilibre des opérations, Saint-Brieuc Armor Agglomération propose une majoration des aides de l'Anah, allant de 5% à 15% du montant HT subventionnable, en fonction des loyers conventionnés (projets de travaux lourds et moyennement dégradés) ;

Le développement de logements en accession aidée à la propriété

L'enjeu de mixité sociale et d'équilibre de peuplement sous-entend de maintenir et renforcer la présence de propriétaires occupants dans les centres-anciens qu'ils ont aujourd'hui tendance à quitter. Afin de favoriser l'accession à la propriété au sein des deux périmètres RU, l'OPAH-RU multisites s'appuiera sur :

- la prime à l'achat d'un logement ancien avec travaux mise en place par Saint-Brieuc Armor Agglomération : 5000€ (3000€ majoré de 2 000 € pour les projets situés en enveloppe urbaine). Cette prime est cumulable avec la prime vacance.
- la revente à des propriétaires occupants des immeubles et logements acquis par la collectivité dans le cadre des opérations d'aménagement via par exemple la revente avec cahier des charges.
- des opérations de renouvellement urbain intégrant une programmation PSLA ou BRS en cas de démolition-reconstruction ou opérations neuves.

- **Une expérimentation du permis de louer sur la Ville de Saint-Brieuc**

L'étude pré-opérationnelle a montré que l'état du parc locatif sur le centre-ville de Saint-Brieuc reste peu qualitatif. Ce constat est particulièrement vrai sur le secteur nord du centre-ville avec la présence de (multi)propriétaires qui louent leur logement dans des conditions peu scrupuleuses à un public précaire.

Face à ces constats, la Ville de Saint-Brieuc souhaite aller plus loin dans les actions menées auprès des (multi)propriétaires indécis ou inactifs et veut expérimenter le Permis de Louer sous le régime de l'autorisation préalable sur un périmètre restreint et ciblé au secteur nord de l'hypercentre (**annexe 3 - périmètre expérimentation permis de louer**).

Instauré par la loi ALUR (art 92 et 93), le Permis de Louer vise à repérer, prévenir et lutter contre l'habitat indigne dans le parc privé en vérifiant le respect des conditions de sécurité et de salubrité des logements mis en location. L'exercice du permis de louer se fera en lien direct avec l'OPAH-RU car il doit permettre de renforcer le repérage des logements locatifs nécessitant la réalisation de travaux (visite de vérification de la décence) et d'orienter les propriétaires vers les accompagnements techniques et financiers proposés dans le cadre de l'OPAH-RU.

Les modalités précises de mise en œuvre et de suivi du dispositif seront définies au démarrage de l'OPAH-RU dans le cadre d'une étude de calibrage permettant de mesurer plus finement la proportion d'habitat indigne/dégradé sur le secteur ci-dessus, de délimiter précisément le périmètre d'application, de définir une stratégie d'intervention et d'évaluer les moyens humains et financiers à mettre en place. L'instauration du permis de louer fera l'objet de délibérations en Conseil municipal et en Conseil d'Agglomération.

- **La mobilisation de dispositifs en VIR, DIIF ou bail à réhabilitation selon les opportunités :**

Pour faire émerger de nouveaux projets de rénovation, le recours à des outils nouveaux sera interrogé lorsque les opportunités se présenteront, et feront l'objet d'un avenant à la présente convention :

- La Vente d'Immeuble à Rénover (VIR) : dispositif permettant à des ménages d'acheter « en l'état futur d'achèvement » des logements qui seront rénovés par un opérateur. L'opérateur (public ou privé) fait l'acquisition de l'immeuble à rénover, réalise la vente des logements « sur plan » (avec un programme de travaux) et procède ensuite aux travaux d'amélioration. Pour équilibrer ces opérations, l'ANAH propose des subventions aux travaux.
- Le bail à réhabilitation : contrat par lequel le preneur s'engage à réaliser, dans un délai déterminé, des travaux d'amélioration sur l'immeuble du bailleur, à le conserver en bon état d'entretien et de réparation de toute nature, en vue de louer cet immeuble à usage d'habitation pendant la durée du bail. Les « preneurs » sont des organismes agréés MOI (Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion), ils ont vocation à développer une offre de logements à destination des plus modestes.
- Le Dispositif d'Intervention Immobilière et Foncière (DIIF) : Le porteur de projet acquiert un immeuble identifié en vue de le réhabiliter et de le mettre en location pendant une durée minimale de 9 ans à loyer modéré (convention avec travaux) avant de le vendre après le portage locatif.

3.3.2 Objectifs

- ❖ **Remise sur le marché de logements vacants : 62 logements sur la durée de l'OPAH-RU dont :**

- 48 logements réhabilités par un propriétaire bailleur (dont 12 éligibles à la prime vacance de l'Anah- 24 éligibles à la prime sortie de vacance SBAA)
- 14 logements réhabilités par un propriétaire occupant modeste ou très modeste

- ❖ **Développement d'une offre locative diversifiée : 75 logements locatifs améliorés sur les 5 ans de l'OPAH-RU dont :**

- **60 logements à loyers maîtrisés :**
 - 4 logements conventionnés à loyer très social (LOC 3)
 - 20 logements conventionnés à loyer social (LOC 2)
 - 36 logements conventionnés à loyer intermédiaire (LOC 1)

- **15 logements locatifs non conventionnés (Ma Prime Rénov Parcours Accompagné - Propriétaire Bailleur modeste et très modeste).**

Indicateurs de résultats pour le volet immobilier :

- Nombre de logements conventionnés avec ou sans travaux
- Caractéristiques des logements ayant reçu une subvention
- Nombre de logements vacants remis sur le marché
- Nombre de logements locatifs conventionnés après avoir fait l'objet de procédures de lutte contre l'habitat indigne

- Nombre d'immeubles totalement réhabilités issus des opérations de restauration immobilière

3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé

3.4.1. Descriptif du dispositif

La lutte contre l'habitat indigne est nécessairement un enjeu prioritaire de cette opération. Les investigations de l'étude pré-opérationnelle ont permis de recenser, à l'échelle des deux périmètres RU, les immeubles dégradés et potentiellement insalubres pour lesquelles il convient d'apporter des solutions (**annexe 2 - volet foncier / recensement immeubles dégradés / annexe 5 - volet LHI / suspicion d'insalubrité**) :

- Sur Quintin : 12 immeubles potentiellement très dégradés pour 30 logements / 33 immeubles prioritaires soit 70 logements (dont 32 vacants, 2 propriétaires occupants et 29 locataires)
- Sur Saint-Brieuc : 65 immeubles potentiellement très dégradés pour 392 logements / 34 immeubles prioritaires soit 110 logements (dont 46 vacants, 6 propriétaires occupants et 52 locataires)

Pour autant, il est difficile de connaître et d'identifier toutes les situations d'habitat indigne car les habitants concernés sont souvent captifs de leur logement ou peu enclins à solliciter une intervention.

Dans le cadre de l'OPAH RU, les principales pistes d'actions prévues pour répondre aux enjeux de lutte contre l'habitat indigne et dégradé sont les suivantes :

1. Un important **travail de repérage** reposant à la fois sur le travail de terrain de l'opérateur et sur la mobilisation d'un **partenariat opérationnel** dans la continuité de ce qui a été mis en place dans le cadre de la 1ère OPAH-RU. Les actions prévues s'appuieront notamment sur :
 - Les actions du comité de suivi de lutte contre l'habitat indigne et précarité énergétique créé et animé par SBAA,
 - Les visites réalisées par l'opérateur dans le cadre d'une demande de subventions (y compris façade), de la veille foncière, du permis de louer, ou faisant suite à un signalement...
 - Le partenariat étroit avec les services communaux : le Service Communal d'Hygiène et de Santé (SCHS) pour la Ville de Saint-Brieuc et le CCAS pour Quintin,
 - Le traitement de données spécifiques comme celles du FSL, de la CAF, des caisses de retraite, en partenariat avec les acteurs concernés
 - des échanges avec les travailleurs sociaux et médico-sociaux comme l'UDAF (service des tutelles), les services d'aide à domicile, le CIAS, etc.
2. Un **suivi et un accompagnement renforcé** des situations repérées avec :
 - la réalisation des diagnostics techniques et sociaux nécessaires
 - l'animation régulière d'un groupe de travail "habitat indigne" à l'échelle de chaque commune composé de SBAA, des services communaux référents, de la DDTM, de l'ARS, de la CAF et de l'opérateur du suivi-animation. Ces groupes de travail permettront de renforcer l'articulation des actions, et d'harmoniser l'état d'information sur les situations identifiées et suivies.

3. Un dispositif d'aides complet mobilisant les aides majorées de Saint-Brieuc Armor Agglomération :

- **Pour les propriétaires occupants** modestes et très modestes de logements indignes, très dégradés ou présentant un risque pour la santé ou la sécurité (Ma Prime Logement Décent) : une majoration de 30% du montant des aides de l'Anah (sur les travaux HT) plafonnée à 5 000€
- **Pour les propriétaires bailleurs** réalisant des travaux lourds ou de sortie d'habitat indigne et s'inscrivant dans le programme Loc'Avantages, les aides seront également majorées de 5 à 15% en fonction du niveau de loyer pratiqué et de la nature des travaux. Le détail de ces aides est présenté ci-dessous :

Travaux lourds et indigne/ Ma Prime Logement Décent			Travaux pour la sécurité et la salubrité/ Ma prime Logement Décent			Moyennement dégradé / Habiter mieux conventionné		
LOC 3	LOC 2	LOC 1	LOC 3	LOC 2	LOC 1	LOC 3	LOC 2	LOC 1
15%	10%	5%	15%	10%	5%	15%	10%	5%

4. Un renforcement de l'ingénierie technique et juridique pour accompagner les communes dans la **mise en œuvre de procédures coercitives** :

- Assistance technique et juridique dans le choix de la procédure à engager,
- Assistance technique et juridique dans la mise en œuvre et la sécurisation des procédures,
- Accompagnement de la collectivité, en cas de carence du propriétaire, dans la mise en œuvre de la procédure de relogement,
- Vérification de la bonne réalisation des travaux prescrits (visite et rapport) y compris hors projet financé dans le cadre de l'OPAH-RU,
- Assistance technique et administrative des communes pour la réalisation des travaux d'office en cas de défaillance du propriétaire à l'issue du délai fixé dans l'arrêté pour la réalisation des travaux,
- Accompagnement sanitaire et social des ménages, en lien avec les CCAS, permettant notamment la gestion des relogements temporaires ou définitifs.

5. Les opérations de restauration immobilière (ORI) et de résorption de l'habitat insalubre (RHI) comme outil de traitement durable des immeubles dégradés

Au-delà des moyens précités, l'atteinte des objectifs de requalification du bâti sur les deux centralités pourra nécessiter la mise en œuvre de procédures contraignantes et notamment la mise en place d'Opérations de Restauration Immobilière (ORI) et d'opérations de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI). La complexité de traitement du bâti et la réalité de la demande en logements amènent nécessairement à favoriser le changement d'échelle d'intervention : réhabilitation complète d'un immeuble voire d'un îlot.

Les investigations de l'étude pré-opérationnelle ont permis de cibler les immeubles / îlots prioritaires pour lesquels les mesures incitatives de l'OPAH-RU ne suffiront pas à répondre aux enjeux de réhabilitation du bâti et ceux jugés stratégiques par les communes dans le cadre de leur projet de requalification. La procédure d'ORI permettra de renforcer les actions incitatives en déclarant d'utilité publique les travaux de remise en état des immeubles concernés. Les bâtiments dégradés les plus stratégiques en termes de réinvestissement immobilier et d'intérêt patrimonial seront la cible privilégiée de cette action.

Ainsi, la stratégie retenue pour cette OPAH-RU multi-sites vise au total 17 immeubles répartis sur les deux centralités (liste détaillée en annexe 6 - volet lutte contre l'habitat indigne) :

Quintin :

- engager une première ORI sur un périmètre de 6 immeubles dont 5 immeubles en recomposition d'îlot.
- engager une opération RHI sur un immeuble

Saint-Brieuc :

- engager une deuxième ORI sur un périmètre de 7 immeubles dont 4 immeubles situés dans le secteur d'intervention prioritaire de la première ORI..
- engager des opérations RHI sur trois immeubles.

3.4.2 Objectifs

Sur 5 ans, l'OPAH-RU multi-sites avec le concours du PDLHI vise la réhabilitation de 58 logements indignes ou très dégradés dont :

- 15 logements de propriétaires occupants.
- 43 logements de propriétaires bailleurs (catégories travaux lourds / sécurité salubrité / moyennement dégradé).

Indicateurs de résultats pour le volet lutte contre l'habitat indigne :

- Nombre de signalements (signalements remontés à l'équipe de suivi-animation, constats d'insalubrité...)
Nombre et type de procédures mises en œuvre
- Nombre de visites effectuées par l'équipe de suivi-animation
- Nombre de logements frappés de procédures
- Nombre de logements réhabilités et ayant bénéficié des subventions de l'OPAH-RU
- Nombre de logements réhabilités suite à une procédure
- Nombre de logements réhabilités et n'ayant pas fait l'objet d'un signalement
- Nombre de consignations des allocations de logement CAF ou MSA

3.5. Volet copropriété en difficulté

3.5.1. Descriptif du dispositif

Avec près de 40% de son parc de logement en copropriété, la Ville de Saint-Brieuc est particulièrement concernée par la problématique des copropriétés. Afin de répondre à l'enjeu d'amélioration des copropriétés, la Ville de Saint-Brieuc mène depuis de nombreuses années des actions spécifiques en faveur des copropriétés avec la mise en œuvre d'une 2ème OPAH Copropriétés Dégradées (2021-2026) et d'un 2ème POPAC (2023-2026).

En complément de ces dispositifs menés par la Ville, il est nécessaire de prévoir un volet copropriété dans le cadre de l'OPAH-RU multisites afin de proposer un accompagnement adapté aux problématiques des copropriétés du centre-ville. Ainsi, au sein du périmètre de l'OPAH-RU de Saint-Brieuc, on compte 337 copropriétés comptabilisant 2044 logements

soit 58% des logements de ce secteur. Toutefois, seulement 77 de ces copropriétés sont immatriculées pour un volume total de 830 lots à usage d'habitation soit 23,5% des logements dans le périmètre (Annexe 7 – volet copropriété). Pour toute information et conseil en amont sur les droits et devoirs en copropriété, les copropriétaires et syndicats bénévoles pourront être orientés vers les dispositifs de sensibilisation et d'information du POPAC portés par la Ville de Saint-Brieuc. L'OPAH-RU multi-sites ne prévoit pas d'accompagnement pour les copropriétés saines. Les copropriétés qui souhaiteraient s'engager dans un programme de travaux financé au titre de MPR Copro seront traitées en diffus et en cas de besoin un lien sera fait avec l'Espace Info Habitat.

Sur le **périmètre de Saint-Brieuc, 6 adresses en copropriétés** (représentant un total de 29 logements) ont ainsi été pré-ciblées pour un accompagnement dans le cadre de l'OPAH-RU :

- 13 rue Charbonnerie (4 logements dont 2 locataires et 1 vacant) (DMC réalisé);
- 8 rue Houvenagle (6 logements dont 5 locataires et 1 vacant) (DMC en cours);
- 6 rue des Trois Frères Le Goff (6 logements dont 1 PO, 2 locataires et 2 vacants) (DMC réalisé) (**manque un logement au total car incohérence entre les déclaration et le DMC (élément à sécuriser lors du suivi de l'adresse) ;*
- 14 rue Houvenagle (3 logements dont 2 propriétaires occupants et 1 vacant) (DMC à réaliser);
- 13 rue de Gouédic (3 logements dont 1 locataire et 1 à titre gratuit et 1 non déclaré) (DMC à réaliser);
- 2 rue des Trois Frères Le Goff (7 logements dont 5 locataires et 2 vacants) (DMC réalisé).

Concernant le **périmètre de Quintin**, l'enjeu sur les copropriétés est plus réduit avec seulement 32 copropriétés recensées pour un volume de 97 logements soit 11,11% du parc dans le périmètre de l'OPAH-RU. Quant au Registre National des Copropriétés (RNC), ce dernier comptabilise 8 copropriétés enregistrées avec 0 lots à usage d'habitation. Sur ce volume total, **une adresse** nécessite la réalisation d'investigations supplémentaires afin d'évaluer l'accompagnement nécessaire dans le cadre de l'OPAH-RU :

- 10 rue au Blé (6 logts, dont 2 locataires, 1 vacant et 3 résidences secondaires)

Afin d'accompagner ces 7 copropriétés pré-repérées, l'OPAH RU prévoit :

1. l'élaboration de **Diagnostic Multi-Critères (DMC)**

Un diagnostic multicritère permet de qualifier précisément les dysfonctionnements éventuellement à l'œuvre, proposer une stratégie à l'échelle de la copropriété, et calibrer un dispositif d'action préventif adapté à la situation socio-économique des habitants. Ce diagnostic est un préalable à toute intervention de l'Anah.

Afin d'évaluer la fragilité des copropriétés pré-repérées, il conviendra de réaliser une :

- analyse du volet environnement urbain
- analyse du volet juridique et de la gouvernance,
- analyse de la situation économique de la copropriété,
- analyse du volet technique,
- présentation de la situation sociale.

Pour 3 des adresses pré-ciblées, un diagnostic multicritère (DMC) a déjà été réalisé dans le cadre de l'animation de

l'OPAH-RU n°1 sur l'hypercentre de Saint-Brieuc (13 rue Charbonnerie, 2 rue des 3 frères Le Goff, 6 rue des 3 frères Le Goff - v. annexe 7). Pour les 4 autres adresses, il n'existe pas de DMC. L'OPAH-RU multisites prévoit donc la réalisation de DMC complémentaires ou la mise à jour des DMC existants si la situation de la copropriété a évolué.

2. **L'accompagnement de copropriétés éligibles** dans la mise en œuvre du plan de redressement et la mobilisation des aides au syndicat des copropriétaires.
3. La **mobilisation d'aides financières** complémentaires

Afin d'encourager les syndicats de copropriétaires à rénover leur copropriété, Saint-Brieuc Armor Agglomération pourra abonder les aides de l'Anah à hauteur de 5 % pour les travaux HT réalisés sur les parties communes de la copropriété (la subvention s'appliquera sur la dépense subventionnable de l'ANAH).

4. Des prescriptions de travaux obligatoires en cas de péril ou d'insalubrité

En cas d'absence de volonté des copropriétaires à s'engager dans un projet de travaux et s'il existe un risque avéré pour la santé et la sécurité des occupants, la mise en œuvre de procédure de mise en sécurité pourra s'avérer nécessaire.

3.5.2. Objectifs

Les objectifs relatifs au volet copropriétés en difficulté sont les suivants :

- la réalisation de 4 Diagnostics Multicritères
- l'accompagnement et le redressement de 7 copropriétés dégradées représentant 35 logements:
 - Saint-Brieuc : 6 copropriétés pour un total de 29 logements
 - Quintin : 1 copropriété pour un total de 6 logements

3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique

3.6.1 Descriptif du dispositif

Avec plus de 700 logements énergivores à l'échelle des deux périmètres, l'enjeu de rénovation énergétique du parc ancien est prédominant dans le cadre de l'OPAH-RU multisites. D'autant plus que ces deux centralités concentrent une très grosse partie du parc locatif privé du territoire pour lequel les enjeux de rénovation énergétique sont forts compte-tenu de l'application de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 qui implique une interdiction progressive des mises en location :

- au 1er janvier 2025 pour les étiquettes G ;
- au 1er janvier 2028 pour les étiquettes F ;
- au 1er janvier 2034 pour les étiquettes E ;

Ce volet de l'OPAH-RU a donc pour enjeu de :

- optimiser le dispositif de repérage et de mobilisation des propriétaires,
- veiller à la réalisation d'un programme de travaux optimal, en termes d'économie d'énergie et de charges, en s'appuyant sur le panel d'aides existant (MPR PA, MPR par gestes, aides locales de SBAA, ...)
- Inciter à la réhabilitation « durable » en privilégiant des solutions techniques adaptées au bâti ancien et patrimonial, dont l'usage d'éco-matériaux, des moyens de chauffage optimisés, dans le respect des réglementations en vigueur,
- sensibiliser les habitants au bon usage des équipements économes actuels et de leur logement

Les principales actions prévues pour répondre à ces enjeux sont :

1. Le **repérage des situations de précarité énergétique** (ménages en situation d'impayés, logements énergivores...) via la mobilisation d'un partenariat et le partage d'informations spécifiques, en particulier avec :
 - les services communaux, CCAS,
 - les services du Département chargés de la gestion du FSL,
 - les fournisseurs d'énergie, ...

2. **L'articulation avec l'Espace Info Habitat (EIH)** qui joue un rôle central dans l'aller vers, l'information, le conseil et l'orientation des ménages et porteurs de projets éligibles à l'OPAH RU. En tant que porte d'entrée sur les questions habitat, l'EIH informera tous les ménages, indépendamment de leurs revenus, en utilisant un numéro unique et d'autres moyens de communication appropriés.

3. **L'accompagnement technique, administratif et financier** des propriétaires occupants et bailleurs éligibles aux aides à la pierre de l'Anah (MPR Parcours Accompagné,) et aux aides locales de SBAA :
La mission d'accompagnement s'inscrit dans les préconisations de la loi Climat et Résilience, votée en août 2021, faisant suite au rapport Sichel, et sera conforme aux prestations obligatoires du MAR – Mon Accompagnateur Rénov' :
 - Une visite avec évaluation de la situation du ménage et de l'état du logement,
 - La réalisation d'un audit énergétique,
 - L'aide à l'élaboration du projet et montage du dossier de financement,
 - Les démarches permettant d'obtenir le paiement des financements sollicités,
 - La visite après travaux avec conseils sur les bonnes pratiques dans le logement (éco geste) et la bonne utilisation des équipements après travaux.

4. **La mobilisation des aides complémentaires de Saint-Brieuc Armor Agglomération :**
En complément des aides de l'Anah et pour répondre aux orientations politiques locales, SBAA propose des aides propres dans le cadre de son guide des aides habitat pour favoriser l'amélioration énergétique des logements :
 - Une aide aux travaux d'isolation performants de 20 € à 40 € / m² de surface isolée, majorée d'un « bonus matériaux biosourcés » à 20 € /m² de surface isolée (aide plafonnée à 5000 €). Cette aide ne pourra pas être cumulée avec l'aide Ma Prime Rénov' Parcours Accompagné.
 - Une aide pour inciter au conventionnement des logements : si l'aide MPR PA n'est plus conditionnée pour les propriétaires bailleurs à un conventionnement du logement, SBAA apporte une aide complémentaire uniquement pour les propriétaires bailleurs qui s'inscrivent dans le dispositif Loc'Avantage : aide de 5% à 15% du montant HT des travaux subventionnés en fonction du niveau de loyer appliqué (loc 1, loc 2 ou loc 3).
Les propriétaires bailleurs modestes ou très modestes ne souhaitant pas conventionner pourront être accompagnés dans le cadre de l'OPAH RU (AMO + aides Anah) mais ne bénéficieront pas des aides propres à SBAA.

3.6.2 Objectifs

Sur 5 ans, l'OPAH-RU permettra de financer les projets d'amélioration thermique de :

- 40 propriétaires occupants
- 17 locatifs conventionnés
- 15 locatifs non conventionnés

Indicateurs de résultats pour le volet énergie :

- Nombre et caractéristiques des logements ayant fait l'objet d'une subvention au titre du programme Ma Prime Renov'Parcours Accompagné
- Gain énergétique moyen des projets
- Types de travaux financés.
- Nombre de dossier en sortie de passoire

3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat

3.7.1 Descriptif du dispositif

Au-delà des enjeux liés au vieillissement de la population et à l'amélioration des conditions de vie des personnes porteuses de handicap, les enjeux d'accueil de population dans les cœurs de villes de Quintin et Saint-Brieuc invitent à tirer parti de l'atout que constitue la proximité des services, des commerces, des lieux de vie et d'animation.

Moins mobiles, plus tributaires de ces services, les personnes âgées et/ou porteuses de handicap sont une population particulièrement concernée par les atouts du cœur de ville, à condition que s'y développe une offre accessible et désirable.

L'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU a mis en avant les besoins d'adaptation du parc privé sur les périmètres concernés (Quintin : 75% du parc occupé par des propriétaires de plus de 75 ans / Saint-Brieuc : 60% du parc occupé par des propriétaires de plus de 75 ans), et la nécessité d'inclure des approches d'adaptation dans l'offre nouvelle pour faciliter le cas échéant des relocalisations en cœur de villes.

En réponse aux enjeux d'accessibilité, le volet adaptation de la présente convention d'OPAH RU prévoit les interventions suivantes :

1. **L'accompagnement social, technique, administratif et financier** des projets d'adaptation éligibles de propriétaires occupants, de locataires ou propriétaires bailleurs

Les ménages ayant besoin d'adapter leur logement en raison d'un handicap ou du vieillissement feront l'objet d'un accompagnement spécifique. L'opérateur chargé du suivi-animation devra faire réaliser un diagnostic autonomie par un ergothérapeute DE ou intervenant formé. Ce diagnostic devra se concentrer à la fois sur l'adaptation du logement et sur l'accessibilité de l'immeuble. Les ménages seront accompagnés dans la définition du projet de travaux, d'un plan de financement adapté aux ressources, l'obtention de devis conformes aux préconisations, et le montage des dossiers de financement.

2. La mobilisation des aides financières :

Les propriétaires occupants, locataires ou propriétaires bailleurs, éligibles aux aides de Ma Prime Adapt' seront accompagnés dans la constitution des dossiers de demande d'aide destinées à financer leurs travaux d'adaptation du logement à la perte de mobilité ;

Dans ce cadre, le PAT de Saint-Brieuc Armor Agglomération peut apporter une subvention complémentaire à hauteur de 20% des travaux subventionnables plafonnée à 2000 € par logement.

Saint Brieuc Armor Agglomération et ses partenaires (Conseil Départemental , Maison Départementale des Personnes Handicapées (MDPH), Sécurité Sociale, Caisses de Retraite, Caisse d'Allocations Familiales (CAF) et Mutualité Sociale Agricole (MSA)) joueront un rôle actif dans l'identification des personnes ayant besoin de travaux d'adaptation des logements.

3.7.2. Objectifs

Sur les 5 ans, le dispositif concernant le volet autonomie vise à financer le maintien à domicile de 11 propriétaires occupants sur les deux périmètres (5 à Quintin, 6 à St Brieuc).

Indicateurs de résultats pour le volet autonomie :

- Nombre et caractéristiques des logements ayant fait l'objet d'une subvention

3.8 Volet social

3.8.1 Descriptif du dispositif

Au-delà des dimensions de repérage des situations d'indignité et ou de précarité énergétique, le volet social de l'OPAH RU multi-sites répond notamment à trois impératifs : le maintien des populations fragiles par l'apport de solutions sur mesure, la crédibilité des montages de projet en matière de financement du reste à charge, mais aussi, la recherche de mixité et d'équilibre de peuplement.

Il comporte des mesures d'ordre social nécessaires afin de s'assurer que les actions urbaines et immobilières menées seront effectivement engagées sans nuire aux résidents du secteur, dans le respect de leur droit d'occupation.

L'intervention de l'équipe d'animation de l'OPAH-RU en partenariat avec les CCAS des communes et le service hygiène et sécurité de Saint-Brieuc consistera à accompagner les ménages dans leurs démarches habitat.

Concrètement cet accompagnement se traduira par :

- l'établissement d'un diagnostic social du ménage (composition familiale, ressources, souhaits de relogement, parcours résidentiel, part à charge, reste à vivre) avec une évaluation des besoins et des difficultés des ménages afin de permettre des conditions d'habitat salubre et digne,
- l'orientation éventuelle vers les dispositifs d'accompagnement de droit commun (FSL, Conseil Départemental, CAF,...),
- l'information et la sensibilisation du ménage sur ses droits et obligations notamment en matière de paiement des loyers et charges,
- la médiation avec le propriétaire,
- un appui au relogement dans le cadre des procédures habitat indigne, en lien avec les acteurs locaux du

logement social notamment accompagné. Dans le cas d'un relogement dans un logement accompagné, le diagnostic social établi pour le ménage par l'équipe d'animation, ainsi que toute information utile à une prise en charge adaptée, seront transmis à l'opérateur chargé de l'accompagnement social du ménage.

Si la famille est suivie par un travailleur social, toutes démarches engagées par l'équipe d'animation seront menées en étroite collaboration avec le référent familial.

3.8.2 Objectifs

Les objectifs sont inscrits dans les autres volets en corrélation (énergie, lutte habitat indigne, autonomie).

Indicateurs de résultats pour le volet social

- Nombre de ménages accompagnés dans le cadre des volets habitat indigne et précarité énergétique ;
- Nombre de logements en Intermédiation Locative ;
- Profil des ménages (CSP, âge, nombre d'enfants).

3.9. Volet patrimonial et environnemental

3.9.1 Descriptif du dispositif

Les deux périmètres de l'OPAH-RU multi-sites sont protégés par un Site Patrimonial Remarquable (SPR) dont le règlement permet de repérer à l'échelle du bâti et de la parcelle le degré des prescriptions. Les enjeux patrimoniaux sont donc forts avec une grande partie des immeubles qui ont été construits avant 1949 (Sur les périmètres étudiés le nombre de logements construits avant 1949 est de : 1663 logements sur Saint-Brieuc (32% du parc) et 486 sur Quintin (43% du parc)), pour lesquels l'accompagnement aux travaux de réhabilitation, notamment énergétique, sera essentiel afin de concilier la préservation du patrimoine et les réponses aux besoins de la population (confort, isolation...). Ces immeubles anciens sont bâtis avec des matériaux traditionnels (pierre, pans de bois ...) et ont souvent été rénovés avec des matériaux conventionnels (isolant non respirant issu de la pétrochimie et enduit béton) générant des désordres notamment en termes d'humidité.

Chaque intervention de l'OPAH RU multi-sites concourra à la préservation et la mise en valeur du patrimoine tout en étant soumise à des dispositions assurant la cohérence et la pertinence des interventions techniques et architecturales, en lien étroit avec les services des Architectes des Bâtiments de France.

Le dispositif du volet patrimonial et environnemental repose sur :

1. une sensibilisation générale des propriétaires à l'entretien de leur patrimoine bâti ;
2. une ingénierie de projet en capacité d'insuffler une réflexion architecturale, patrimoniale et environnementale à l'amont de chaque projet ;
3. un partenariat étroit avec les services urbanisme des communes et l'UDAP qui sera facilité par une logique de suivi-animation permettant d'instaurer un dialogue à des phases de projets où les orientations restent ouvertes et les amendements possibles, et donc à même d'engager un dialogue en amont, avant d'approfondir les options de projet ;
4. la mobilisation des dispositifs existants en fonction des communes : aides de la DRAC, de la Région au titre des Petites Cités de Caractère (PCC), dispositifs de défiscalisation, etc.
5. la mobilisation de l'aide expérimentale de Saint-Brieuc Armor Agglomération pour les travaux de rénovation du bâti traditionnel (en pierre, en terre et/ou pans de bois) permettant de gérer l'humidité et la respiration des murs : 30% du montant des travaux plafonné à 5 000 € par logement.
6. la mobilisation des aides financières mises en place par les communes dans le cadre de leurs opérations incitatives pour le ravalement de façades (modalités définies à travers la rédaction d'un règlement spécifique à chaque commune)

04 AVR. 2025

Les opérations de ravalement de façade :

La campagne de ravalement de façades menée sur le centre-ville de Saint-Brieuc lors de l'OPAH-RU 1 a montré que ce dispositif permettait d'apprécier la qualité des logements accompagnés (décence des logements et état technique de l'immeuble). En effet , à l'occasion de la visite de préconisations, l'opérateur et les services de la ville profitent pour qualifier le logement et son état. Il s'agit d'un outil complémentaire pour lutter contre l'habitat indigne et dégradé. Cette action fait partie de la palette d'outils permettant la montée en connaissance du parc dans son ensemble.

Si l'étude pré-opérationnelle a permis de définir les linéaires prioritaires pour la mise en oeuvre d'une opération ravalement de façade sur Quintin, le calibrage des aides de la commune, la rédaction du règlement des aides, en lien avec l'UDAP sera confiée à l'opérateur dans le cadre du suivi-animation de l'OPAH-RU (voir périmètre et liste d'adresses en annexe 8).

Par la suite, le suivi de l'opération ravalement comprend les missions suivantes :

- Accueil et information des propriétaires ;
- Visite et conseil technique ; vérification de l'état de tous les logements derrière chaque façade, fiche de préconisations, assistance à l'élaboration du programme de travaux et vérification des devis, vérification de la conformité des travaux ;
- Assistance à la demande et au versement des subventions ;
- Lien avec l'UDAP (Unités Départementales de l'Architecture et du Patrimoine) et les services instructeurs.

3.9.2 Objectifs

Sur les 5 ans, l'OPAH RU se donne comme objectif le traitement de 22 façades réparties comme suit :

- 10 façades sur Saint Brieuc
- 12 façades sur Quintin (voir annexe 8 - périmètre prioritaire ravalement de façades)

Indicateurs de résultats pour le volet patrimonial

Nombre de façades rénovées

Nombre de projets de ravalement financés et montant des aides versées par la ville

3.10. Volet économique et développement territorial

3.10.1 Descriptif du dispositif

Dans le cadre de l'OPAH-RU, la requalification du parc privé doit participer à la revalorisation de l'activité commerciale notamment via :

- les opérations d'aménagement et les opérations de restauration immobilière qui s'attacheront à faire cohabiter habitat et commerce par la restructuration des rez-de-chaussée commerciaux devenus obsolètes : création d'accès aux logements indépendants de l'accès au commerce et remembrement d'immeubles dans le but de recréer des cellules commerciales adaptées aux besoins des commerçants.
- l'arrivée d'une population nouvelle et plus nombreuse dans les centres-villes.

Il existe des tensions en matière de recrutement dans les filières économiques du territoire : industrie, hôtellerie-restauration, services, BTP... L'augmentation de l'offre en logement visée dans le programme ainsi que l'accès à un logement locatif décent et à un coût maîtrisé constituent un facteur d'attractivité territoriale pour les demandeurs

d'emplois ou personnes en mobilité professionnelle. L'OPAH-RU permettra de lever certains freins au recrutement des entreprises en remettant sur le marché des biens jusqu'alors non disponibles.

Par ailleurs, l'OPAH-RU constitue un véritable vecteur de dynamisation du secteur du bâtiment et doit contribuer au développement de nombreux marchés pour les artisans locaux. En parallèle de l'OPAH-RU, un travail coopératif et d'interconnaissance va être relancé avec les professionnels du bâtiment et de l'artisanat dans le cadre du Pacte Territorial afin qu'ils redeviennent prescripteurs du service public de rénovation de l'habitat. Une sensibilisation sur leur intervention en centre ancien sera proposée.

3.10.2 Objectifs

Les objectifs du volet économique et développement territorial seront intégrés de manière transversale aux résultats de l'OPAH-RU. Il s'agira de chiffrer l'impact de l'OPAH RU sur le tissu économique local.

L'atteinte des objectifs de réhabilitation doit permettre de déclencher environ 10 millions d'euros de travaux en 5 ans qui participeront au renforcement de la filière du bâtiment.

Indicateurs de résultats pour le volet économique

- Implantation de locaux commerciaux et d'activités de services
- Incidences économiques sur la filière BTP : chiffre d'affaires global généré par l'OPAH-RU, provenance géographique des entreprises, nombre d'emplois créé dans la filière durant la durée du programme.

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1 Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'Anah

Les objectifs de logements subventionnés par l'Anah sont évalués à 176 logements bénéficiant d'un financement et d'un accompagnement de l'OPAH-RU, répartis comme suit :

- 66 logements occupés par leur propriétaire (Saint-Brieuc : 41 / Quintin : 25)
- 60 logements locatifs conventionnés avec travaux (Saint-Brieuc : 42 / Quintin : 18)
- 35 logements inclus dans 7 copropriétés (Saint-Brieuc : 29 / Quintin : 6)
- 15 logements locatifs MPR parcours accompagné non conventionnés (Saint-Brieuc : 11 / Quintin : 4)

Objectifs de réalisation de la convention

Envoyé en préfecture le 03/04/2025
 Reçu en préfecture le 04 AVR. 2025
 Publié le
 ID : 022-212202626-20250327-2025_03_35-DE

Objectifs nombre de logements traités	à partir d' avril 2025	2026	2027	2028	2029	jusqu'à mars 2030	TOTAL SUR 5 ANS
Logements de propriétaires occupants	6	13	13	16	14	4	66
<i>Ma Prime Logement Décent</i>	1	3	2	4	4	1	15
<i>dont PO TM</i>	0	1	1	2	1	0	5
<i>dont PO M</i>	1	2	1	2	3	1	10
<i>Ma Prime Rénov' Parcours Accompagné</i>	4	8	9	9	8	2	40
<i>dont PO TM</i>	1	3	3	4	3	1	15
<i>dont PO M</i>	3	5	6	5	5	1	25
<i>Ma Prime Adapt'</i>	1	2	2	3	2	1	11
<i>dont PO TM</i>	0	1	1	1	1	1	5
<i>dont PO M</i>	1	1	1	2	1	0	6

Envoyé en préfecture le 03/04/2025
 Reçu en préfecture le 03/04/2025
 Publié le 04 AVR. 2025
 ID : 022-212202626-20250327-2025_03_35-DE

Objectifs nombre de logements traités	à partir d' avril 2025	2026	2027	2028	2029	jusqu'à mars 2030	TOTAL SUR 5 ANS
Logements de propriétaires bailleurs	6	9	13	17	22	8	75
Dont travaux lourds et indigne Ma Prime Logement Décent	2	4	4	5	6	0	21
Dont travaux pour la sécurité et la salubrité/ logement décent	0	1	0	2	2	2	7
Dont transformation / Habiter mieux conventionné	1	1	4	3	4	2	15
Dont MPR Parcours Accompagné Conventionnement	1	1	2	4	6	3	17
Dont MPR Parcours Accompagné sans conventionnement	2	2	3	3	4	1	15

Logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires (en nombre de logements)	0	6	17	9	3	0	35
dont volet copropriétés en difficulté (travaux lourds indice de dégradation sup à 0.55)	0	6	4	0	0	0	10
dont volet copropriétés en difficulté (indice de dégradation sup à 0.35)	0	0	13	9	3	0	25
Nombre de copropriétés en difficulté (indice sup 0,55)	0	1	1	0	0	0	2
Nombre copropriétés en difficulté (indice sup 0,35)	0	0	2	2	1	0	5

Envoyé en préfecture le 03/04/2025
 Reçu en préfecture le 03/04/2025
 Publié le **04 AVR. 2025**
 ID : 022-212202626-20250327-2025_03_35-DE

Objectif primes ANAH complémentaires (double compte)	3	9	13	18	17	4	64
Primes PO - prime "sortie de passoire thermique"	1	3	3	6	6	2	21
Primes PB - prime Habiter Mieux / logement Décent / Ma prime Renov	1	4	8	10	9	1	33
Primes PB - sortie de vacance territoires ruraux	1	2	2	2	2	1	10
Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés Loc'Avantages	4	7	10	14	18	7	60
<i>dont loyer intermédiaire Loc'1</i>	3	5	7	9	8	4	36
<i>dont loyer conventionné social Loc'2</i>	1	2	3	4	7	3	20
<i>dont loyer conventionné très social Loc'3</i>	0	0	0	1	3	0	4

Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

5.1. Financements de l'Anah

5.1.1. Règles d'application

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération découlent de la réglementation de l'Anah, c'est à dire du code de la construction et de l'habitation, du règlement général de l'agence, des délibérations du conseil d'administration, des instructions du directeur général, des dispositions inscrites dans le(s) programme(s) d'actions et, le cas échéant, des conventions de gestion passées entre l'Anah et le délégataire de compétence.

Les conditions relatives aux aides de l'Anah et les taux maximaux de subvention sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah.

5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de **5 941 705 €**, dont 5 044 250 € d'aides aux travaux et 892 055 € d'aides à l'ingénierie, selon l'échéancier suivant :

	avril 2025	2026	2027	2028	2029	mars 2030	Total
AE prévisionnels (en€)	448 207 €	1 023 364 €	1 408 233 €	1 432 504 €	1 301 156 €	328 241 €	5 941 705 €
<i>dont aides aux travaux</i>	327 000 €	857 150 €	1 234 150 €	1 244 650 €	1 107 400 €	273 900 €	5 044 250 €
<i>aides aux travaux PO</i>	205 500 €	483 900 €	474 150 €	596 150 €	529 400 €	136 400 €	2 425 500 €
<i>aides aux travaux PB</i>	114 500 €	169 750 €	232 000 €	278 000 €	364 500 €	100 500 €	1 259 250 €
<i>aides copropriété</i>	0 €	150 000 €	438 000 €	288 000 €	144 000 €	0 €	1 020 000 €
<i>aides individuelles copropriétés</i>	0 €	18 000 €	51 000 €	27 000 €	9 000 €	0 €	105 000 €
<i>autre primes anah</i>	7 000 €	35 500 €	39 000 €	55 500 €	60 500 €	37 000 €	234 500 €
dont aide à l'ingénierie	115 807 €	166 214 €	174 083 €	187 854 €	193 756 €	54 341 €	892 055 €
<i>dont aides Suivi Animation</i>	92 199 €	122 933 €	122 933 €	122 933 €	122 933 €	30 733 €	614 663 €
<i>dont part variable AMO PO PB</i>	23 608 €	43 281 €	51 150 €	64 922 €	70 823 €	23 608 €	277 392 €
<i>Permis de louer</i>	5 400 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	5 400 €

Envoyé en préfecture le 03/04/2025

Reçu en préfecture le 03/04/2025

Publié le

04 AVR. 2025

ID : 022-212202626-20250327-2025_03_35-DE

Aides aux travaux Anah par catégorie et public

	avril 2025	2026	2027	2028	2029	mars 2030	Total
Total aides aux travaux avec primes	327 000 €	857 150 €	1 234 150 €	1 244 650 €	1 107 400 €	273 900 €	5 044 250 €
Total aides aux travaux sans primes	320 000 €	821 650 €	1 195 150 €	1 189 150 €	1 046 900 €	236 900 €	4 809 750 €
Propriétaires occupants	205 500 €	483 900 €	474 150 €	596 150 €	529 400 €	136 400 €	2 425 500 €
<i>Ma Prime Logement Décent</i>	45 500 €	150 500 €	105 000 €	210 000 €	196 000 €	45 500 €	752 500 €
<i>Ma Prime Rénov' Parcours Accompagné</i>	154 000 €	319 000 €	354 750 €	365 750 €	319 000 €	82 500 €	1 595 000 €
<i>Ma Prime Adapt</i>	6 000 €	14 400 €	14 400 €	20 400 €	14 400 €	8 400 €	78 000 €
Propriétaires bailleurs	114 500 €	169 750 €	232 000 €	278 000 €	364 500 €	100 500 €	1 259 250 €
<i>Ma Prime Logement Décent</i>	50 000 €	100 000 €	100 000 €	125 000 €	150 000 €	0 €	525 000 €
<i>Travaux pour la sécurité et la salubrité/ logement décent</i>	0 €	11 250 €	0 €	22 500 €	22 500 €	22 500 €	78 750 €
<i>Transformation / Habiter mieux conventionné</i>	13 500 €	13 500 €	54 000 €	40 500 €	54 000 €	27 000 €	202 500 €
<i>Rénovation énergétique Habiter Mieux Convention avec travaux</i>	9 000 €	9 000 €	18 000 €	36 000 €	54 000 €	27 000 €	153 000 €
<i>MPR parcours accompagné sans conventionnement</i>	42 000 €	36 000 €	60 000 €	54 000 €	84 000 €	24 000 €	300 000 €
Volet copropriétés							
Syndicats de copropriétaires	0 €	150 000 €	438 000 €	288 000 €	144 000 €	0 €	1 020 000 €
<i>Copropriétés dégradées (indice sup 0.55)</i>	0 €	150 000 €	150 000 €	0 €	0 €	0 €	300 000 €
<i>Copropriétés dégradées (indice sup 0.35)</i>	0 €	0 €	288 000 €	288 000 €	144 000 €	0 €	720 000 €
Aides individuelles copropriétaires	0 €	18 000 €	51 000 €	27 000 €	9 000 €	0 €	105 000 €

Envoyé en préfecture le 03/04/2025

Reçu en préfecture le 03/04/2025

Publié le

04 AVR. 2025

ID : 022-212202626-20250327-2025_03_35-DE

PRIME AMO DOSSIER INCITATIF							
	avril 2025	2026	2027	2028	2029	mars 2030	Total
AE total AMO dossier incitatif	24 500 €	48 456 €	50 000 €	66 212 €	72 712 €	15 512 €	277 392 €
Logements de propriétaires occupants	11 400 €	27 200 €	24 800 €	33 800 €	31 200 €	8 200 €	136 600 €
<i>Ma Prime Logement Décent</i>	4 000 €	12 000 €	8 000 €	16 000 €	16 000 €	4 000 €	60 000 €
<i>Ma Prime Rénov' Parcours accompagné</i>	6 800 €	14 000 €	15 600 €	16 000 €	14 000 €	3 600 €	70 000 €
<i>Ma Prime Adapt</i>	600 €	1 200 €	1 200 €	1 800 €	1 200 €	600 €	6 600 €
Logements de propriétaires bailleurs	13 100 €	21 256 €	25 200 €	32 412 €	41 512 €	7 312 €	140 792 €
<i>Ma Prime Logement Décent</i>	8 000 €	16 000 €	16 000 €	20 000 €	24 000 €	0 €	84 000 €
<i>MPR parcours accompagné sans conventionnement</i>	3 200 €	3 200 €	4 800 €	4 800 €	6 400 €	1 600 €	24 000 €
<i>Transformation / Habiter mieux conventionné</i>	300 €	300 €	1 200 €	900 €	1 200 €	600 €	4 500 €
<i>Travaux pour la sécurité et la salubrité/ logement décent</i>	0 €	156 €	0 €	312 €	312 €	312 €	1 092 €
<i>MPR parcours accompagné Rénovation énergétique Conventionnement</i>	1 600 €	1 600 €	3 200 €	6 400 €	9 600 €	4 800 €	27 200 €

Autre primes ANAH							
	avril 2025	2026	2027	2028	2029	mars 2030	total
AE Primes ANAH	7 000 €	35 500 €	39 000 €	55 500 €	60 500 €	37 000 €	234 500 €
Logements de propriétaires bailleurs							
<i>Sortie de vacance territoire ruraux éligible Anah</i>	5 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	5 000 €	50 000 €
<i>Prime habiter mieux logement décent + transformation d'usage</i>	2 000 €	2 000 €	4 000 €	12 000 €	8 000 €	2 000 €	30 000 €
<i>Prime habiter mieux MPR parcours accompagné Énergie</i>	0 €	1 500 €	3 000 €	6 000 €	7 500 €	9 000 €	27 000 €
Logements de propriétaires occupants							
<i>Prime sortie de passoire</i>	0 €	22 000 €	22 000 €	27 500 €	35 000 €	21 000 €	127 500 €

5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage

5.2.1. Règles d'application

Saint Brieuc Armor Agglomération est maître d'ouvrage de l'OPAH-RU multisites. Elle prévoit des engagements financiers dédiés pour les aides aux travaux (abondement des aides Anah et aides locales définies annuellement dans le cadre de son guide des aides) et pour la prestation de suivi animation selon les modalités prévues dans l'article suivant.

5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de **1 028 761 € HT**, selon l'échéancier suivant :

	avril 2025	2026	2027	2028	2029	mars 2030	TOTAL HT	Total TTC
AE prévisionnels (en€)	43 454 €	111 624 €	161 567 €	210 186 €	198 612 €	57 454 €	782 896 €	1 028 761 €
<i>dont aides aux travaux</i>	14 750 €	59 000 €	99 375 €	131 250 €	112 500 €	28 750 €	445 625 €	445 625 €
<i>dont aides aux travaux PO</i>	7 000 €	19 000 €	14 000 €	26 000 €	24 000 €	7 000 €	97 000 €	97 000 €
<i>dont aides aux travaux PB</i>	7 750 €	30 000 €	51 375 €	81 250 €	76 500 €	21 750 €	268 625 €	268 625 €
<i>dont aides copropriété</i>	0 €	10 000 €	34 000 €	24 000 €	12 000 €	0 €	80 000 €	80 000 €
Dépenses Suivi animation	104 623€	191 810€	226 684€	287 714 €	313 870 €	104 623 €	1 229 32€	1 475 190 €
<i>Part Anah Suivi-Animation</i>	52 312 €	95 905 €	113 342€	143 857 €	156 935 €	52 312 €	614 663 €	614 663 €*
<i>Part variable AMO PO PB</i>	23 608 €	43 281 €	51 150 €	64 922 €	70 823 €	23 608 €	277 392 €	277 392 €*
Ingénierie : Reste à charge SBAA	28 704 €	52 624 €	62 192 €	78 936 €	86 112 €	28 704 €	337 271 €	583 136 €

* aides aux travaux montant forfaitaire pas d'application de TVA / idem pour les engagements de l'ANAH

Aides aux travaux SBAA par catégorie et public							
	avril 2025	2026	2027	2028	2029	mars 2030	Total HT
Propriétaires occupants	7 000 €	19 000 €	14 000 €	26 000 €	24 000 €	7 000 €	97 000 €
<i>Ma Prime Logement Décent</i>	5 000 €	15 000 €	10 000 €	20 000 €	20 000 €	5 000 €	75 000 €
<i>Ma Prime Rénov' Parcours Accompagné</i>	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
<i>Ma Prime Adapt</i>	2 000 €	4 000 €	4 000 €	6 000 €	4 000 €	2 000 €	22 000 €
Propriétaires bailleurs	7 750 €	30 000 €	51 375 €	81 250 €	76 500 €	21 750 €	268 625 €
<i>Ma Prime Logement Décent</i>	6 250 €	16 250 €	14 375 €	21 250 €	26 250 €	0 €	84 375 €
<i>Travaux pour la sécurité et la salubrité/ logement décent</i>	6 250 €	6 250 €	9 375 €	6 250 €	6 250 €	0 €	34 375 €
<i>Transformation d'usage</i>	0 €	10 000 €	5 000 €	10 000 €	15 000 €	0 €	40 000 €
<i>Ma prim Rénov' Parcours Accompagné Conventionnement</i>	0 €	0 €	0 €	5 000 €	5 000 €	0 €	10 000 €

Copropriétés dégradées	0 €	2 250 €	0 €	4 500 €			
<i>Nombre de copropriétés en difficulté (indice sup 0,55)</i>	0 €	0 €	0 €	22 500 €	11 250 €	11 250 €	45 000 €
<i>Nombre copropriétés en difficulté (indice sup 0,35)</i>	1 500 €	1 500 €	3 000 €	9 000 €	18 000 €	6 000 €	39 000 €

5.3. Financements des autres partenaires Ville de Saint Brieuc et Ville de Quintin

5.3.1 Règles d'application

Pour compléter les engagements de Saint-Brieuc Armor Agglomération, les villes de Saint-Brieuc et Quintin s'engagent sur le financement des actions d'accompagnement à l'OPAH-RU.

La Ville de Saint-Brieuc financera notamment :

- Le poste du chef de projet cœur de ville (déduction faite des éventuelles aides dans le cadre du programme ACV);
- La campagne de ravalement des façades (suivi-animation et fonds d'aide spécifique)
- L'étude de faisabilité pour la mise en place du Permis de Louer sur un secteur défini
- L'équilibre des opérations immobilières en RHI / THIRORI
- Les aménagements des espaces publics

La Ville de Quintin financera notamment :

- Le poste du chef de projet centralité (déduction faite des éventuelles aides dans le cadre du programme PVD);
- La campagne de ravalement des façades (étude, suivi-animation et fonds d'aide spécifique)
- L'équilibre des opérations immobilières en RHI / THIRORI
- Les aménagements des espaces publics

5.3.2. Montants prévisionnels des villes partenaires

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la ville de **Saint Brieuc** à l'opération est de 231 480 € TTC , selon l'échéancier suivant :

	avril 2025	2026	2027	2028	2029	mars 2030	TOTAL HT	TOTAL TTC
AE prévisionnels (en€)	26 650 €	42 500 €	42 500 €	42 500 €	42 500 €	21 250 €	217 900 €	231 480 €
<i>Reste à charge permis de louer (sous réserve financement Anah)</i>	5 400 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	5 400 €	6 480 €
<i>Préconisation / AMO dossiers façades</i>	4715 €	4715 €	4715 €	0 €	0 €	0 €	14 145 €	17 000 €
<i>aides aux travaux campagne de ravalement de façade</i>	50 000 €	50 000 €	50 000 €	0 €	0 €	0 €	150 000 €	150 000 €

*aides aux travaux montants forfaitaires pas d'application de TVA

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la ville de **Quintin** à l'opération est de 234 000 € TTC, selon l'échéancier suivant :

	avril 2025	2026	2027	2028	2029	mars 2030	TOTAL HT	TOTAL TTC
AE prévisionnels (en€)	20 000 €	31 500 €	39 000 €	39 000 €	46 500 €	39 000 €	215 000 €	234 000 €
<i>Etude préalable de calibrage + arrêté et règlement (Quintin)</i>	20 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	20 000 €	24 000 €
<i>Préconisation / AMO dossiers façades</i>	0 €	7 500 €	15 000 €	15 000 €	22 500 €	15 000 €	75 000 €	90 000 €
<i>Aides façades ravalées</i>	0 €	24 000 €	24 000 €	24 000 €	24 000 €	24 000 €	120 000 €	120 000 € *

aides aux travaux montants forfaitaires pas d'application de TVA

Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation

Article 6 – Conduite de l'opération

6.1. Pilotage de l'opération

6.1.1. Mission du maître d'ouvrage

Saint Brieuc Armor Agglomération sera chargée de piloter l'OPAH-RU, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Elle assurera, par ailleurs, la bonne exécution par le prestataire du suivi-animation.

6.1.2. Instances de pilotage

Le comité de pilotage de l'OPAH-RU multi-sites :

Les enjeux et la complexité des actions à engager pour conduire l'OPAH-RU nécessitent une conduite de projet calibrée et structurée. L'articulation et la mise en cohérence de ces différentes missions sont assurées par un comité de pilotage stratégique. Le comité de pilotage contrôlera le bon déroulement de l'opération et son état d'avancement, au vu des informations et bilans annuels réalisés et validera les propositions d'ajustement éventuel du programme et de la convention OPAH-RU suivant les points de blocage ou nouveaux leviers identifiés.

Le Comité de Pilotage sera constitué et présidé par le Président de Saint-Brieuc Armor Agglomération, le Maire de Quintin et le Maire de Saint-Brieuc. Il sera composé au minimum :

- de la Vice-Présidente Habitat-Logement, de l'élu délégué au logement, et d'élus de la commission Habitat de Saint-Brieuc Armor Agglomération ;
- des adjoints référents des communes de Quintin et Saint-Brieuc ;
- des représentants des services de l'Agglomération (habitat, Espace Info Habitat, urbanisme, prospective,...) ;
- des représentants des services municipaux (urbanisme, hygiène, juridique, actions sociales,...),
- des représentants de l'Etat,
- du délégué départemental de l'ANAH ou de son représentant,
- des partenaires des dispositifs Action Coeur de Ville et Petites Villes de Demain (Caisse des Dépôts et Consignation, Action Logement, Établissement Public Foncier de Bretagne, CCI, CMA)
- de représentants de la CAF,
- de représentants de l'Agence Régionale de Santé,
- de l'Architecte des Bâtiments de France,
- de l'opérateur en charge du suivi-animation.

Il se réunira au moins une fois par an lors de la présentation du bilan annuel. Il valide les décisions proposées en comité de pilotage.

L'opérateur de l'OPAH-RU en assurera l'animation et le secrétariat.

La revue de projet

Une revue de projet sera constituée à l'échelle de l'opération multisite et se réunira une fois par trimestre ou semestre en fonction des besoins. Elle sera composée de représentants de l'Agglomération, des communes, de l'ANAH (délégué et/ou DDTM) et de l'opérateur. Pourront y être associés en tant que de besoin, les services de l'Agence Régionale de Santé, de l'Architecte des Bâtiments de France ou, tout autre technicien dont la présence serait utile.

Elle aura pour rôle de :

- assurer une coordination et un partage des actions menées sur les deux périmètres RU,
- réaliser une « pré-instruction » de dossiers qui devront être présentés à la Commission Locale de l'ANAH et/ou à la Commission Nationale de Lutte contre l'Habitat Indigne et,
- préparer la stratégie d'intervention sur les immeubles où des procédures coercitives seront nécessaires.

Sur ce dernier point, l'opérateur de l'OPAH- élaborera à partir des situations identifiées, des priorités d'actions immeuble par immeuble et les modes d'intervention les plus adaptés. La revue de projet aura pour vocation de faciliter la mise en œuvre des différents dispositifs incitatifs ou coercitifs d'amélioration du parc privé.

L'opérateur préparera les réunions de cette revue de projet et en assurera les comptes rendus. Un reporting sera réalisé en comité stratégique ORT et en comité technique de l'Espace Info Habitat.

Les comités locaux de suivi

Afin d'assurer le suivi courant de l'opération et des actions menées par l'opérateur, un comité local de suivi sera organisé à l'échelle de chaque commune et pourra se réunir une fois par mois. Ce comité technique représente la cellule de travail entre les services de SBAA, les services communaux et l'opérateur.

Un lien avec le comité de suivi de lutte contre l'habitat indigne et précarité énergétique de SBAA sera fait.

6.2. Suivi-animation de l'opération

6.2.1. Équipe de suivi-animation

Le suivi-animation de l'OPAH-RU sera confié à un prestataire qui sera retenu conformément au Code des marchés publics. L'équipe de suivi-animation qui sera retenue devra démontrer les compétences suivantes :

- Animation et pilotage des dispositifs opérationnels d'une OPAH-RU (ingénierie de projet) ;
- Développement de l'information, de la communication et de l'investigation de terrain, adapté aux populations concernées et aux objectifs affichés, et en lien étroit avec les ville de Saint-Brieuc et Quintin
- Connaissance et maîtrise des dispositifs d'intervention coercitive en lien avec le code de la santé publique, le code de la construction et de l'habitation et le code de l'urbanisme,
- Expertise dans le montage et suivi d'opérations complexes (dont RHI/THIRORI)
- Connaissances techniques et architecturales du bâti ancien et des contraintes spécifiques à sa réhabilitation
- Montage technico-financier de projets de rénovation de l'habitat sur les thématiques financées par l'ANAH (performance énergétique, dégradation lourde/moyenne, adaptation au vieillissement/handicap...)
- Maîtrise des problématiques spécifiques de la copropriété
- Accompagnement sanitaire et social des ménages,
- Mobilisation et accompagnement des investisseurs publics, para-publics et privés : maîtrise des outils

techniques, fiscaux et financiers en vigueur (aides anah, action logement spécifiques DIIF, VIR, ...).

En outre, conformément au décret n°2022-1035 du 22 juillet 2022 modifié par décret n°2024-995 du 6 novembre 2024, et à l'arrêté du 14 décembre 2023 modifiant l'arrêté du 21 décembre 2022 relatif à la mission d'accompagnement du service public de la performance énergétique de l'habitat, l'opérateur devra disposer de l'agrément Mon Accompagnateur Rénov » (MAR) prévu à l'article L232-3 du Code de l'Énergie pour continuer à accompagner les dossiers de rénovation énergétique.

L'opérateur devra obligatoirement réaliser l'ensemble des missions prévues à l'annexe 1 de l'arrêté du 21 décembre 2022 modifié. Les principales prestations d'accompagnement obligatoires (annexe I) explicitées dans l'arrêté du 21 décembre 2022 sont les suivantes :

- L'information préalable du ménage comprenant une visite initiale ;
- Un diagnostic de la situation initiale du ménage ;
- La réalisation ou le recours à un audit énergétique ;
- Un examen de l'état du logement réalisé sur site ;
- En cas de situation manifeste d'habitat indigne, d'indécence, de non-décence, de non-adaptation à la perte d'autonomie ou d'inadaptation des ressources et des conditions d'existence du ménage, l'accompagnateur agréé signale ces situations à l'Anah et aux guichets d'information, de conseil et d'accompagnement.

Il doit également réaliser en complément les prestations renforcées (annexe II de l'arrêté du 21 décembre 2022) ;

- L'accompagnement du ménage au titre de la préparation du projet de travaux ;
- L'accompagnement du ménage dans la réalisation du projet de travaux ;
- L'accompagnement du ménage au titre de la prise en main du logement après travaux ;
- La rédaction d'un rapport d'accompagnement remis et contresigné par le ménage.

6.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

□ Les missions préventives pour la mobilisation des publics cibles :

Actions de communication et de sensibilisation :

- Mise en œuvre d'un plan de communication adapté visant à ce que tous les habitants, tous les propriétaires et tous les syndicats de copropriétés ainsi que tous les partenaires (notaires, agents immobiliers, artisans, etc.) concernés à un titre ou un autre, soient parfaitement informés des actions de l'OPAH-RU ;
- Assistance à Saint Brieuc Armor agglomération et aux villes de Saint Brieuc et Quintin pour la production de supports d'information et l'organisation d'évènements publics (réunions, expositions, etc.) ;
- Participation aux actions de repérage ;

Actions de repérage des ménages et des immeubles :

- Le travail de prospection ;
- La mobilisation spécifique des logements vacants ;
- La veille foncière ;
- La mobilisation d'un partenariat opérationnel ;

□ **Les missions incitatives pour l'accompagnement des porteurs de projets :**

Missions d'information et de conseils :

- Accueil et orientations des ménages ;
- Conseil et entretien personnalisé avec les potentiels porteurs de projet (permanence téléphonique et physique) ;

Missions d'accompagnement avant/pendant/après travaux :

La mission consistera à la mise en œuvre d'un ensemble cohérent des prestations de services offerts gratuitement aux propriétaires, syndicats des copropriétaires, ainsi qu'aux locataires en particulier :

- Visite des immeubles et logements et la réalisation de diagnostics techniques (grille de dégradation, grille insalubrité, audit énergétique, autonomie, etc), et sociaux par un opérateur ayant l'agrément "Mon Accompagnateur Renov" ;
- Réalisation des diagnostics multicritères des copropriétés (analyse du fonctionnement et de la gestion, occupation, technique, etc.) et élaboration d'une stratégie de redressement ;
- Réalisation de pré-études de réhabilitation intégrant : évaluation du coût des travaux, évaluation des diverses aides financières mobilisables, pré-étude fiscale pour les bailleurs, réalisation d'un plan de financement intégrant les subventions et les différentes incitations fiscales ;
- Assistance auprès des propriétaires et du syndicat des copropriétaires dans le montage des divers dossiers administratifs (déclaration de travaux, etc.) et financiers (demande subvention, caisse d'avance, etc.) y compris assistance aux démarches en ligne ;
- Conseil et assistance aux copropriétés fragiles : information sur les règles de la copropriété, participation aux assemblées générales des copropriétés pour présentation des financements mobilisables, accompagnement des instances de gestion, etc.
- Assistance auprès des bailleurs pour vérification de l'état initial du logement au regard des normes de décence ; élaboration du projet de convention avec l'Anah, élaboration du projet de bail ;
- Accompagnement sanitaire et social des ménages le nécessitant ;
- Suivi des chantiers et visites de conformité avant versement des subventions.

Les missions de suivi-animation de l'opération programmée incluent les missions d'accompagnement définies par la réglementation de l'Anah en vigueur.

□ **Les missions coercitives spécifiques au volet Renouvellement Urbain de l'opération :**

L'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage sur les opérations d'habitat indigne et très dégradé :

- Assistance juridique dans la mise en œuvre et la sécurisation des procédures ;
- Participation et présentation des signalements, du suivi des situations, lors des réunions de suivi technique ;
- Assistance sur l'exécution des procédures de lutte contre l'habitat indigne et très dégradé ;
- Accompagnement social des ménages en situation d'habitat indigne ;
- En cas de défaillance des propriétaires, estimation des besoins en relogements et recherche de solutions en lien avec les CCAS ;

- Assistance dans la mise en œuvre des travaux d'office en substitution à
- Assistance pour la mise en œuvre de procédures d'expropriation ;

La mise en œuvre des Opérations de Restauration Immobilière (ORI) :

- Actualisation des données techniques et sociales sur les immeubles pré-ciblés ;
- Mise en œuvre et suivi des différentes phases de l'ORI

Accompagnement sur les dossiers de financement RHI-THIRORI :

- Montage des dossiers nécessaires pour l'obtention des financements RHI et THIRORI de l'Anah

Dans la perspective d'une convention opérationnelle avec l'Établissement Public Foncier de Bretagne spécifique au périmètre de l'OPAH-RU et d'une intervention éventuelle de l'EPF sur les immeubles concernés par les ORI et RHI, les missions spécifiques liées à la mise en œuvre de ces opérations seront à mener en parfaite coordination avec l'EPF.

□ Les missions complémentaires :

L'expérimentation du permis de louer sur Saint-Brieuc :

- Réalisation d'une étude complémentaire pour évaluer les impacts et la méthodologie d'intervention la plus adaptée ;
- Participation à la mise en œuvre opérationnelle du Permis de Louer : réalisation des visites de contrôle de la décence ;

La mise en place et l'animation d'une opération ravalement de façade sur Quintin :

- Réalisation d'une étude de calibrage pour délimiter le périmètre d'intervention et préparer le lancement d'un tel dispositif (calibrage financier, rédaction du règlement des aides, stratégie de communication, etc.)
- Participation à la mise en œuvre opérationnelle : accueil et information des porteurs de projet, visites et conseils architecturaux et techniques, montage des dossiers et demande de subventions, etc.

□ Le suivi le pilotage de l'OPAH-RU multi-sites :

Le suivi de l'activité en continu :

- la création et l'alimentation des tableaux de suivi permettant un suivi opérationnel en temps réel
- les bilans d'activités annuels et finaux

La préparation et l'animation des instances de suivi et pilotage de l'opération

La coordination opérationnelle : l'opérateur devra développer un réseau de l'ensemble des parties prenantes de l'OPAH-RU afin de favoriser les échanges d'information, de coordination, d'action et ainsi favoriser la réussite de l'opération.

6.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

Les relations développées par l'équipe opérationnelle avec les différents partenaires devront permettre de mieux

informer les propriétaires et de développer les outils et échanges favorisant le particulier :

- le maître d'ouvrage et les services des communes de l'opération : des contacts réguliers sur les actions mises en œuvre et les points de blocage rencontrés. L'interlocuteur principal de l'opérateur sera le Service Habitat de l'Agglomération. L'opérateur travaillera de concert avec les interlocuteurs que les communes auront désignés au sein de leurs services.
- l'Espace Info Habitat (EIH) : qui joue un rôle central dans l'aller vers, l'information, le conseil et l'orientation des ménages et porteurs de projets éligibles à l'OPAH RU. En tant que porte d'entrée sur les questions habitat, l'EIH sera en contact direct avec l'opérateur.
- les services instructeurs de l'Anah : des contacts réguliers et un travail en étroite collaboration avec l'Anah sera établi afin de favoriser l'avancement des dossiers. Cela permettra à l'opérateur de suivre en temps réel l'instruction du dossier et d'apporter des réponses précises aux propriétaires, mais aussi de travailler en partenariat pour le montage de dossiers spécifiques,
- les autres organismes financeurs : chaque projet fera l'objet d'une recherche de financement optimale en mobilisant toutes les aides disponibles et adaptées aux caractéristiques du projet et à la situation du propriétaire. Au cours des trois premiers mois de l'opération les partenaires potentiels suivants seront rencontrés : Action Logement, CARSAT, PROCIVIS, Fondation Abbé Pierre, CAF, Fondation du Patrimoine, etc. Ces rencontres permettront d'établir les modalités de partenariat et donneront lieu si nécessaire à des conventions de partenariat spécifiques à l'OPAH-RU,
- les services sociaux et acteurs de terrain : parallèlement à la tenue des groupes de suivi thématiques sur et selon les situations rencontrées à l'occasion des contacts avec la population, l'équipe de suivi animation sollicitera les services compétents : CCAS, CIAS, ADIL, l'Association Régionale de Santé lorsque des problèmes d'insalubrité sont rencontrés ou lorsqu'ils sont signalés par des locataires, Service urbanisme réglementaire de la collectivité, opérateur du PIG...

6.3. Évaluation et suivi des actions engagées

6.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs :

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis aux articles 3 et 4. Les objectifs seront suivis grâce aux indicateurs de résultats définis pour chaque volet.

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis aux articles 3 et 4. Les objectifs seront suivis grâce aux indicateurs de résultats définis pour chaque volet.

• Indicateurs de fonctionnement du dispositif

- Nombre de contacts ;
- Nombre de logements visités, diagnostiqués ;
- Ratio de transformation des contacts en réalisations ;
- Communication et information du public : nombre d'articles de presse, impacts des actions de communication, mailings, boîitage.

• Effets sur le bâti dégradé ou indigne et sur la précarité énergétique

- Nombre de signalements de situations de mal-logement : insalubrité, péril, saturnisme, précarité énergétique, non-décence (plaintes, signalements CAF, etc.) ;
- Nombre de logements dégradés ou en situation de précarité énergétique ayant fait l'objet de travaux subventionnés ou non ;

- Nombre de ménages accompagnés et caractéristiques de ces ménages ;
- Nombre de procédures insalubrité et péril engagé ;
- Nombre d'immeubles indignes réhabilités dans le cadre des ORI et/ou RHI.

• Effets sur l'efficacité énergétique du parc de logement

- Réalisation quantitative par rapport aux objectifs précités dans la présente convention ;
- Réalisation qualitative : évolution de la performance énergétique des logements (consommation avant travaux, consommation après travaux) et par type de propriétaires ; économies financières pour les ménages.

• Effets immobiliers

- Réalisation quantitative par rapport aux objectifs précités dans la présente convention : ventilation des logements améliorés par type de propriétaire ; ventilation des logements améliorés par état d'origine des logements ;
- Réalisation qualitative : remise sur le marché de logements vacants ; niveaux de loyer des logements produits ; type de réhabilitation : nombre d'immeubles totalement réhabilités ; nombre de réhabilitations partielles.

• Effets en termes d'aménagement et d'amélioration du cadre de vie

- Nombre de façades rénovées ;
- Cartographie des aménagements urbains.

• Indicateurs économiques et financiers

- Coûts de réhabilitation au m² ;
- Volume des travaux (engagés/réalisés) ;
- Répartition des financements sollicités par financeur : subventions accordées ;
- Impact de l'OPAH-RU sur les entreprises du BTP : chiffre d'affaires généré par les travaux réalisés dans le cadre de l'OPAH-RU.

• Effets démographiques et sociaux

- Nombre et type de logements conventionnés ;
- Typologie des ménages arrivants sur le périmètre opérationnel.

Cette liste n'est pas exhaustive. Ces indicateurs mettront en exergue les points forts et points faibles de l'OPAH-RU, les dysfonctionnements observés par rapport aux prévisions. Une analyse qualitative des ratios et points de blocage devra être présentée lors des bilans annuels. L'opérateur devra émettre des propositions d'adaptation en fonction des résultats.

L'opérateur élaborera et alimentera une base de données de suivi opérationnel qui permettra l'édition rapide et fiable de tous ces indicateurs et de listes d'adresses ou de propriétaires : contacts non aboutis, signalements insalubrité... Il établira des bilans statistiques pré-formatés pour les réunions de travail et les comités techniques opérationnels.

6.3.2. Bilans et évaluation finale

• Bilan annuel

Le bilan annuel établi sous la responsabilité du maître d'ouvrage devra faire état des éléments suivants :

- pour les opérations réalisées : localisation, nature et objectif ; coûts et financements ; maîtrise d'œuvre ; impact sur le cadre de vie et la vie sociale ;
- pour les opérations en cours : localisation, nature et objectif ; état d'avancement du dossier ; plan et financement prévisionnel ; points de blocage.

En fonction des difficultés rencontrées sur les plans technique, administratif et financier, des mesures seront proposées pour corriger la tendance et atteindre les objectifs fixés par la convention. Elles feront si nécessaire l'objet d'un avenant à la convention.

• Bilan final

Sous la responsabilité du maître d'ouvrage, un bilan final de l'opération, établi sous forme de rapport, devra être présenté au comité de pilotage en fin de mission.

Ce rapport devra notamment :

- Rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs ; exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre ; présenter les résultats obtenus au regard des objectifs ;
- Analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives) lors de l'animation sur ses différentes phases : sensibilisation des propriétaires (et locataires) et acteurs de l'habitat ; coordination du projet et des acteurs ; problèmes techniques, déroulement des chantiers ; relations entre les maîtres d'ouvrage, les maîtres d'œuvre et les entreprises ; maîtrise des coûts ; dispositifs spécifiques ou innovants ;
- Recenser les solutions mises en œuvre ;
- Lorsque l'opération le permet, fournir un récapitulatif ou des fiches des opérations financées avec la nature et le montant prévisionnel des travaux effectués et le détail des subventions et aides perçues ;
- Synthétiser l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques et la vie sociale.

Ce document pourra comporter des propositions d'action à mettre en œuvre pour prolonger la dynamique du programme ainsi que des solutions nouvelles à initier.

Chapitre VI – Communication

Article 7 - Communication

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et l'opérateur s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous. Il est ainsi impératif de porter le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de la charte graphique de l'Etat. Ceci implique tous les supports d'information print et digitaux, tels que : dépliants, plaquettes, vitrophanies, sites internet ou communications presse portant sur l'OPAH RU multisites.

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro gris (0 808 800 700) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et digitaux dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, ...

L'opérateur assurant les missions de suivi-animation indiquera dans tous les supports de communication qu'il élaborera, quels qu'ils soient, l'origine des subventions allouées par l'Anah. Il reproduira dans ces supports à la fois le logo type et la mention du numéro et du site internet de l'Agence, dans le respect de la charte graphique.

Dans le cadre de l'OPAH-RU, pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux ...) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'Anah ».

Le logo du ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération.

Lors des réunions d'information destinées à présenter les financements, l'organisme d'animation devra travailler en étroite collaboration avec la délégation locale (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre) et remettre un dossier qui aura été élaboré avec celle-ci ou celui-ci.

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la DDTM (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre), qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématique, enjeux locaux, etc. et qui validera les informations concernant l'Anah.

Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Agence à destination du public devront être largement diffusés. Il appartient au maître d'ouvrage du programme et à l'opérateur de prendre attache auprès du pôle Communication, coordination et relations institutionnelles (PCCRI) de l'Anah afin de disposer en permanence des supports existants : guides pratiques, liste des travaux recevables, dépliants sur les aides, etc.

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'opérateur apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme.

En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs à l'OPAH RU, ils s'engagent à les faire connaître au PCCRI de l'Anah et les mettre à sa disposition libres de droits.

Enfin, le maître d'ouvrage et l'opérateur assurant les missions de suivi-animation dans le secteur programmé s'engagent à informer la direction de la communication de l'Anah de toute manifestation spécifique consacrée à l'opération afin qu'elle relaie cette information.

Afin de faciliter les échanges, l'ensemble des outils de communications (logos et règles d'usage) sont à disposition sur l'extranet de l'Agence.

Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, prorogation

Article 8 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de cinq années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah du 01/04/25 (*date qui ne peut être antérieure à la date de signature apposée par le dernier signataire*) au 31/03/30.

Article 9 – Révision et/ou résiliation de la convention

Si l'évolution du contexte budgétaire, de la politique en matière d'habitat, ou de l'opération (analyse des indicateurs de résultat et des consommations de crédits), le nécessite, des ajustements pourront être effectués, par voie d'avenant.

Toute modification des conditions et des modalités d'exécution de la présente convention fera l'objet d'un avenant.

La présente convention pourra être résiliée, par le maître d'ouvrage ou l'Anah, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des autres parties. La lettre détaillera les motifs de cette résiliation. L'exercice de la faculté de résiliation ne dispense pas les parties de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

Article 10 – Transmission de la convention

La convention de programme signée et ses annexes sont transmises aux différents signataires, ainsi qu'au délégué de l'agence dans la région et à l'Anah centrale en version PDF.

Le délégué de l'Anah dans le département est chargé de l'intégration des informations de la convention dans Contrat Anah.

Fait en 5 exemplaires à Saint-Brieuc, le

Pour le maître d'ouvrage, Saint-Brieuc Armor Agglomération	Pour l'Anah, représenté par Saint-Brieuc Armor Agglomération, délégué	Pour l'État, représenté par Saint-Brieuc Armor Agglomération, délégué
Le Président, Ronan KERDRAON	Le Président, Ronan KERDRAON	Le Président, Ronan KERDRAON
Pour la Ville de Quintin	Pour la Ville de Saint-Brieuc	
Le Maire, Nicolas CARRO	Le Maire, Hervé GUILLARD	