



Communauté Lesneven
Côte des Légendes
Kumuniezh Lesneven Aod ar Mojennoù



Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU)

« Centre-ville de Lesneven »
2022-2027 | n° de l'opération

Communauté Lesneven Côte des Légendes

Démarrage le 01/09/2022

La présente convention est établie entre :

La Communauté Lesneven Côte des Légendes, maître d'ouvrage de l'opération programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouveau Urbain, représentée par Monsieur Raphael Rapin, vice-président en charge de l'aménagement.

La Ville de Lesneven, partenaire opérationnel de l'opération programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouveau Urbain, représentée par Mme Le Maire, Claudie Balcon.

l'État, représenté en application de la convention de délégation des aides à la pierre du 23 février 2018, par le Président du Conseil Départemental, Maël De Calan.

Le Département du Finistère, représenté par le Président du Conseil Départemental, Maël De Calan.

L'Agence nationale de l'habitat, représentée en application de la convention de délégation des aides à la pierre du 23 février 2018, par le Président du Conseil Départemental, Maël De Calan.

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 Programme Départemental de l'Habitat, adopté par l'Etat et le Conseil Départemental du Finistère, les 30 et 31 janvier 2014,

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées, adopté par le Préfet et le Président du Conseil général du Finistère, le 9 novembre 2010,

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), adopté par le Préfet et le Président du Conseil Départemental, le 3 mars 2017,

Vu le Programme Local de l'Habitat 2018-2023 adopté par la Communauté Lesneven Côte des Légendes le 20 juin 2018,

Vu la convention de délégation de compétence du 23 février 2018 conclue entre le Conseil Départemental du Finistère et l'État en application de l'article L. 301-5-1 (L. 301-5-2) du CCH,

Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé du 23 février 2018 conclue entre le délégataire et l'Anah,

Vu la convention d'adhésion au dispositif Petites Villes de Demain des villes de Lesneven et Le Folgoët, en date du 7 mai 2021,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la Communauté Lesneven Côte des Légendes, collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en date du 18 mai 2022 autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération de la commission permanente du Conseil Départemental du Finistère en date du _____ autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat du Conseil Départemental du Finistère en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 22 février 2022,

Vu l'avis favorable du délégué de l'ANAH dans la Région Bretagne en date du 26 avril 2022,

Vu la délibération du conseil municipal de Lesneven en date du 12 mai 2022 autorisant la signature de la présente convention,

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH-RU du 23/05/2022 au 23/06/2022 à l'hôtel de ville de Lesneven et à l'hôtel de communauté de la CLCL en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation,

Il a été exposé ce qui suit :

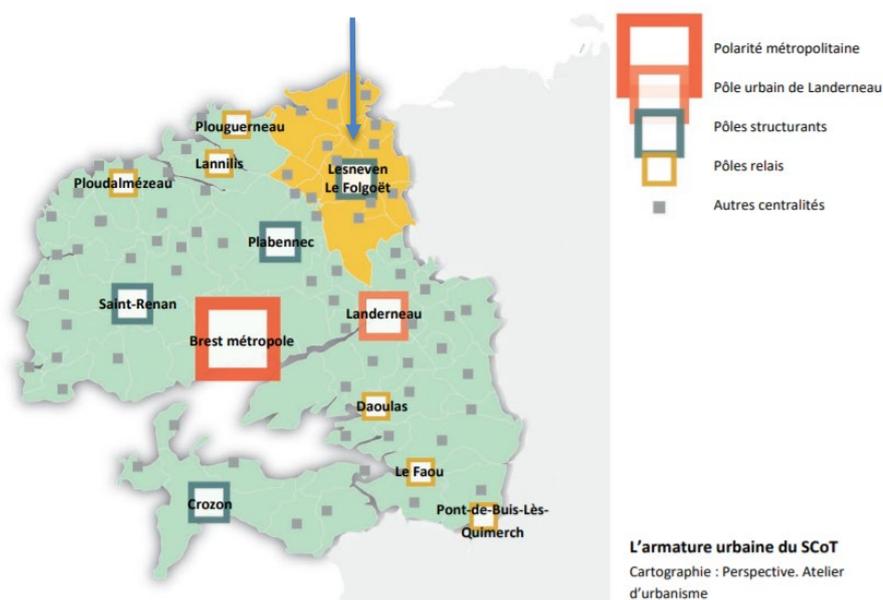
Table des matières

Table des matières	4
Préambule.....	1
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d’application	5
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d’application territoriaux	5
1.1. Dénomination de l’opération	5
1.2. Périmètre et champs d’intervention.....	5
Chapitre II – Enjeux de l’opération.....	8
Article 2 – Enjeux.....	8
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l’opération	9
Article 3 – Volets d’action.....	9
3.1. Volet urbain	9
3.2. Volet foncier	14
3.2.1 Descriptif du dispositif	14
3.2.2 Objectifs	15
3.3. Volet immobilier.....	15
3.3.1 Descriptif du dispositif	15
3.1.2 Objectifs.....	18
3.4. Volet lutte contre l’habitat indigne et très dégradé	19
3.4.1. Descriptif du dispositif	19
3.4.2 Objectifs	20
3.5. Volet copropriété en difficulté	21
3.5.1 Descriptif du dispositif	21
3.5.2 Objectifs	21
3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique	22
3.6.1 Descriptif du dispositif	22
3.6.2 Objectifs	23
3.7. Volet travaux pour l’autonomie de la personne dans l’habitat	24
3.7.1 Descriptif du dispositif	24
3.7.2 Objectifs	24
3.8 Volet social.....	25
3.9. Volet patrimonial et environnemental	26
3.9.1 Descriptif du dispositif	26
3.9.2 Objectifs	26
3.10. Volet économique et commercial	27
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation	28
4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention	28
4.2 Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l’Anah	28
Chapitre IV – Financements de l’opération et engagements complémentaires.....	30
Article 5 – Financements des partenaires de l’opération	30
5.1. Financements de l’Anah	30
5.1.1. Règles d’application.....	30
5.1.2 Montants prévisionnels	30
5.2. Financements du maître d’ouvrage : Communauté Lesneven Côte des Légendes.....	31
5.2.1. Règles d’application.....	31
5.2.2 Montants prévisionnels de la Communauté Lesneven Côte des Légendes	31
5.3. Financements de la ville de Lesneven.....	32
5.3.1 Règles d’application	32
5.3.2. Montants prévisionnels de la ville de Lesneven.....	32
5.4. Financements de la Banque des Territoires.....	33
5.5. Financement du Conseil Départemental.....	34
5.5.1. Règles d’application.....	34

Article 6 – Engagements complémentaires.....	35
6.1. Engagements complémentaires de Lesneven	35
6.1.1. Engagements dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne.....	35
6.2. Engagements entre la ville de Lesneven et la Communauté de Communes.....	35
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.	36
Article 7 – Conduite de l'opération	36
7.1. Pilotage de l'opération	36
7.1.1. Mission du maître d'ouvrage.....	36
7.1.2. Instances de pilotage.....	36
7.2. Suivi-animation de l'opération.....	37
7.2.1. Équipe de suivi-animation.....	37
7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation.....	37
7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle.....	40
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées	41
7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs	41
7.3.2. Bilans et évaluation finale	42
Chapitre VI – Communication.....	43
Article 8 – Communication	43
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.	45
Article 9 – Durée de la convention.....	45
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention	45
Article 11 – Transmission de la convention	45
Annexes	47
Annexe 1 : Liste des adresses éligibles à la campagne de ravalement.....	47
Annexe 2 : Liste des 14 immeubles prioritaires	48
Annexe 3 : Synthèse des aides apportées par la CLCL	49
Annexe 4 : Synthèse des aides apportées par la ville de Lesneven	50
Annexe 5 : Tableau de synthèse des actions et des objectifs.....	51
Annexe 6 : Synthèse du diagnostic multicritère de la Résidence du Petit Paris	55

Préambule

Située dans l'aire d'influence de la métropole brestoise, entre terre et mer, la communauté Lesneven Côte des Légendes constitue une des portes d'entrée du pays de Brest. Du fait de sa position en deuxième couronne, le territoire conserve une polarité forte autour d'un centre urbain composé des communes de Lesneven et du Folgoët (clairement inscrit dans les différents documents d'urbanisme que ce soit à l'échelle du pays de Brest dans le cadre du SCOT, ou encore à l'échelle de l'EPCI dans le cadre du PLUi). La ville de Lesneven intègre le maillage territorial des petites villes et villes moyennes régionales particulièrement spécifique à la Bretagne. Ces centralités sont indispensables au maintien du tissu rural et présentent des enjeux sociaux et économiques forts.



Regroupant près de 40 % de la population du territoire communautaire, l'agglomération Lesneven /Le Folgoët a su conserver son attractivité et ses fonctions de centralité. Porté par un dynamisme démographique récent, dû pour l'essentiel aux apports migratoires, la commune de Lesneven continue d'accueillir chaque année +1 % de population attirée par les services et commerces de proximité, par un fort niveau d'équipements et par un coût du foncier encore abordable.

Cependant, comme dans de nombreux autres territoires à l'échelle nationale, ce développement s'est opéré en zone périphérique. Parallèlement, le parc privé ancien fait face à une augmentation de la vacance. Selon les derniers chiffres du fichier DVF | 1767 Biscom, Lesneven comptabilise 491 logements vacants dont l'essentiel se concentre dans le centre. La communauté Lesneven Côte des Légendes soucieuse de l'évolution de sa ville centre et consciente de ces potentialités a clairement identifié dans le PLH 2018-2023 (Action 2.2 du programme d'actions) la nécessité d'engager une action de fond sur la commune de Lesneven avec en préliminaire la réalisation d'une étude pré-opérationnelle permettant de définir les outils d'une stratégie d'intervention destinée à mobiliser le parc de logements vacants. Cette étude, confiée au bureau d'étude Urbanis en 2021 s'est appuyée sur :

- **Un diagnostic d'ensemble**, permettant de mettre en évidence les atouts et contraintes du centre-ville de Lesneven à travers l'ensemble de ses composantes (sociales, urbaines, économiques, bâties, etc.) ;
- **Un approfondissement sur un échantillon de 5 immeubles** choisis en concertation avec les élus de Lesneven et pour lesquels un diagnostic a été réalisé (technique, occupation, stratégie patrimoniale) et des scénarii d'intervention opérationnels, proposés ;
- **La définition d'une stratégie d'intervention** sur le parc privé de Lesneven ainsi que la proposition d'actions opérationnelles allant du préventif au curatif, de l'incitatif ou coercitif pour traiter le parc de logements privés en difficulté dans le respect des enjeux sociaux, environnementaux, patrimoniaux, urbains et économiques.

L'étude a ainsi permis de mettre en exergue l'existence d'un processus de déqualification immobilière, sociale et patrimoniale échappant à la puissance publique et a, de fait, confirmé la pertinence d'une OPAH-RU.

Les principaux constats portant sur le parc de logement du centre-ville et son occupation :

- Un parc de logements en progression : + 5,9 % en 5 ans, tourné vers la maison individuelle dont 60 % ont été construites après les années 70 ;
- 70 % des résidences principales sont des logements familiaux T4-T5+, 14 % sont des studios/T1 et T2 ;
- Un parc de logements vacants en progression : 491 logements (source : fichier dvf | 1767Biscom) à l'échelle communale (13,1 %) dont 254 inoccupés depuis plus de 2 ans. 1 logement sur 5 du centre-ville est vacant (296 dont 174 inoccupés depuis plus de 2 ans) ;
- 290 immeubles collectifs, dont 91 sous le statut de copropriété. 85 comptabilisant moins de 10 logements.

Les principaux constats portant sur le marché immobilier :

- Une progression importante du nombre de ventes sur les trois dernières années. Un déficit de l'offre//une demande soutenue entraînant une importante hausse des prix sur la période récente ;
- Une raréfaction du foncier disponible en extension urbaine limitant la capacité de Lesneven à répondre à la demande en logement ;
- Des prix de vente qui restent inférieurs aux moyennes départementales ;
- Un marché locatif privé sous tension : une offre insuffisante, des niveaux de loyer en progression particulièrement sur les appartements de petite typologie récemment mis à la location : + de 15 €/m² en non meublé, + de 20 €/m² en meublé.

Les principaux constats portant sur l'état du bâti :

- 258 immeubles nécessitent des travaux, dont 66, un programme de travaux lourds et 13 sont en état de ruine ;
- 26 immeubles potentiellement à risque en termes de sécurité totalisant 43 logements dont 21 occupés ;
- 38 immeubles potentiellement indécents/insalubres totalisant 55 logements dont 25 sont occupés ;
- Un manque d'entretien des façades : 345 logements nécessitent un ravalement, plusieurs linéaires concentrant la problématique.

Parallèlement, d'autres travaux ou actions, menés par la collectivité sont en cours. Elles visent le renforcement de l'attractivité du centre-ville à la fois sur le plan commercial (vitrophanie des locaux commerciaux vacants, maintien de l'activité commerciale), mais aussi urbain (aménagement de la rue de la Marne, rue de Jérusalem, rue du four, réaménagement de la place Foch...) et résidentiel (candidature à l'appel à projets régional « dynamisme des villes en Bretagne » sur les sites du Sacré-Cœur et de la galerie commerciale Duchesse Anne).

En outre, le pôle Lesneven /Le Folgoët a été retenu dans le cadre du **programme « Petites villes de demain »** qui a pour objectif d'accompagner les territoires dans des projets de revitalisation de leur centralité. Ce programme vise plus précisément à donner aux communes de moins de 20 000 habitants et leur intercommunalité, les moyens de concrétiser leurs projets de territoire pour conforter leur statut de villes dynamiques.

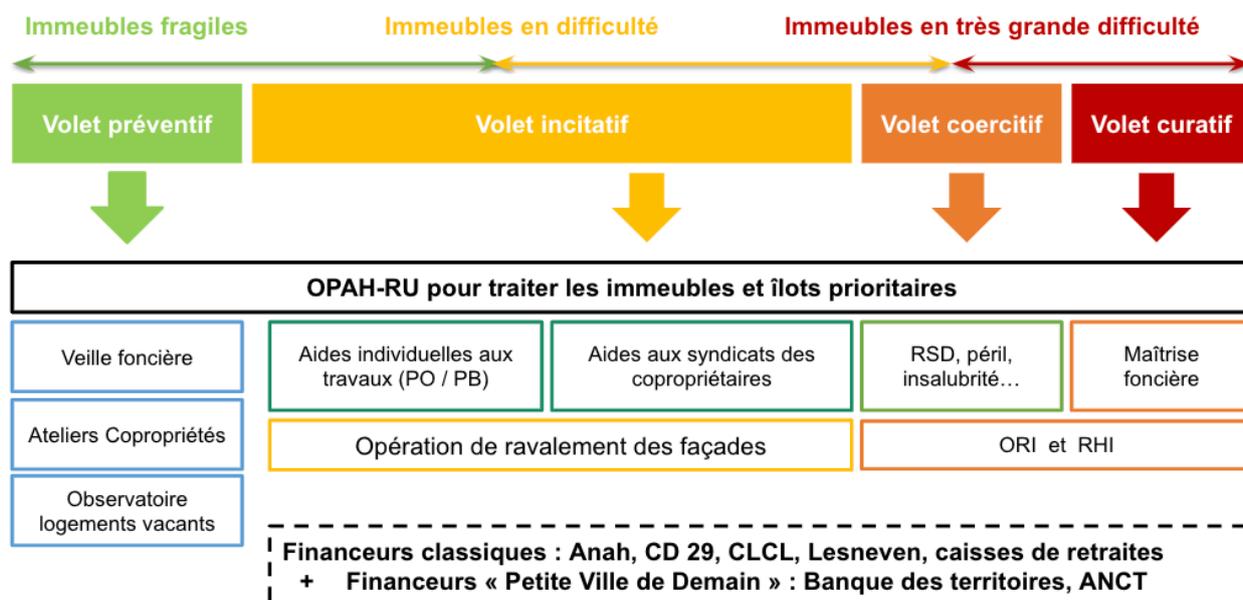
L'ensemble de ces études et projets traduit la volonté locale de travailler sur le « projet urbain » cohérent du centre-ville. Ce dernier nécessite un appui public afin d'enrayer le processus de déqualification d'ores et déjà engagé et à l'œuvre à Lesneven. Pour répondre à cet enjeu, il est nécessaire et indispensable de définir un projet global de requalification s'articulant autour de dimensions pluridisciplinaires (urbaines, sociales, techniques, commerciales et patrimoniales). Ceci implique, en référence aux interventions classiques d'amélioration de l'habitat via des OPAH ou des PIG (mise en œuvre sur le territoire de la CLCL, Pays des Abers

et d'Iroise sur la période 2014 — 2019) de changer à la fois d'échelle et de logique d'intervention en mettant en œuvre un projet de renouvellement urbain et social. **Le comité de pilotage réuni le 17 septembre 2021 a ainsi conclu sur la nécessité de conduire un dispositif d'OPAH-RU** pour mobiliser le parc privé vacant, traiter les immeubles dégradés et les situations à risque, maintenir les résidents en place.

Ce projet d'envergure se décline en trois orientations :

- Mobiliser le parc de logements vacants et dégradés ;
- Diversifier le peuplement du centre-ville et répondre à la demande locative ;
- Accompagner la requalification des espaces publics par un traitement des façades.

L'articulation des outils sera effectuée suivant le schéma de principe ci-après :



+ Une OPAH-RU articulée avec interventions sur le commerce et les espaces publics dans le cadre du projet urbain

Parallèlement à cette OPAH-RU et toujours dans le cadre de sa politique habitat, la communauté de communes a adhéré à la plateforme Tinergie, espace conseil France Rénov, et lancé une OPAH commune avec les territoires du Pays des Abers et le Pays d'Iroise.

La plateforme Tinergie apporte un premier conseil à l'ensemble des ménages et les oriente selon leurs revenus :

- Les ménages hors plafond de l'ANAH sont accompagnés par Tinergie. Tinergie est un service public d'information et de conseil confié aux conseillers d'Energence, l'agence Locale de l'Energie et du Climat du Pays de Brest. Il permet aux ménages d'être suivi par un professionnel spécialisé tout au long de leur projet de rénovation et de bénéficier d'un parcours sécurisé : diagnostic énergétique, conseils pour la définition du projet de rénovation, information sur les aides financières accessibles, mise en relation avec un réseau de professionnels locaux qualifiés, analyse des devis, évaluation énergétique finale. Le dispositif permet également d'accéder à des aides financières spécifiques au territoire pour tous les propriétaires occupants de résidences principales effectuant des travaux de rénovation énergétique, quelles que soient leurs ressources : subventions à l'évaluation énergétique et aux travaux performant.
- Les ménages dont les revenus correspondent au plafond ANAH sont accompagnés par l'opérateur Soliha dans le cadre de l'OPAH.

Cette OPAH vise à aider financièrement les ménages dans des travaux d'amélioration de l'habitat pour lutter contre les situations de précarité énergétique et d'habitat indigne et/ou permettre aux ménages vieillissants de rester dans leur logement. Lancée en novembre 2021, cette OPAH s'inscrit dans la continuité du programme d'intérêt général intercommunautaire, mené depuis 2014.

Chaque filière dispose d'aides spécifiques.

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

Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d’application

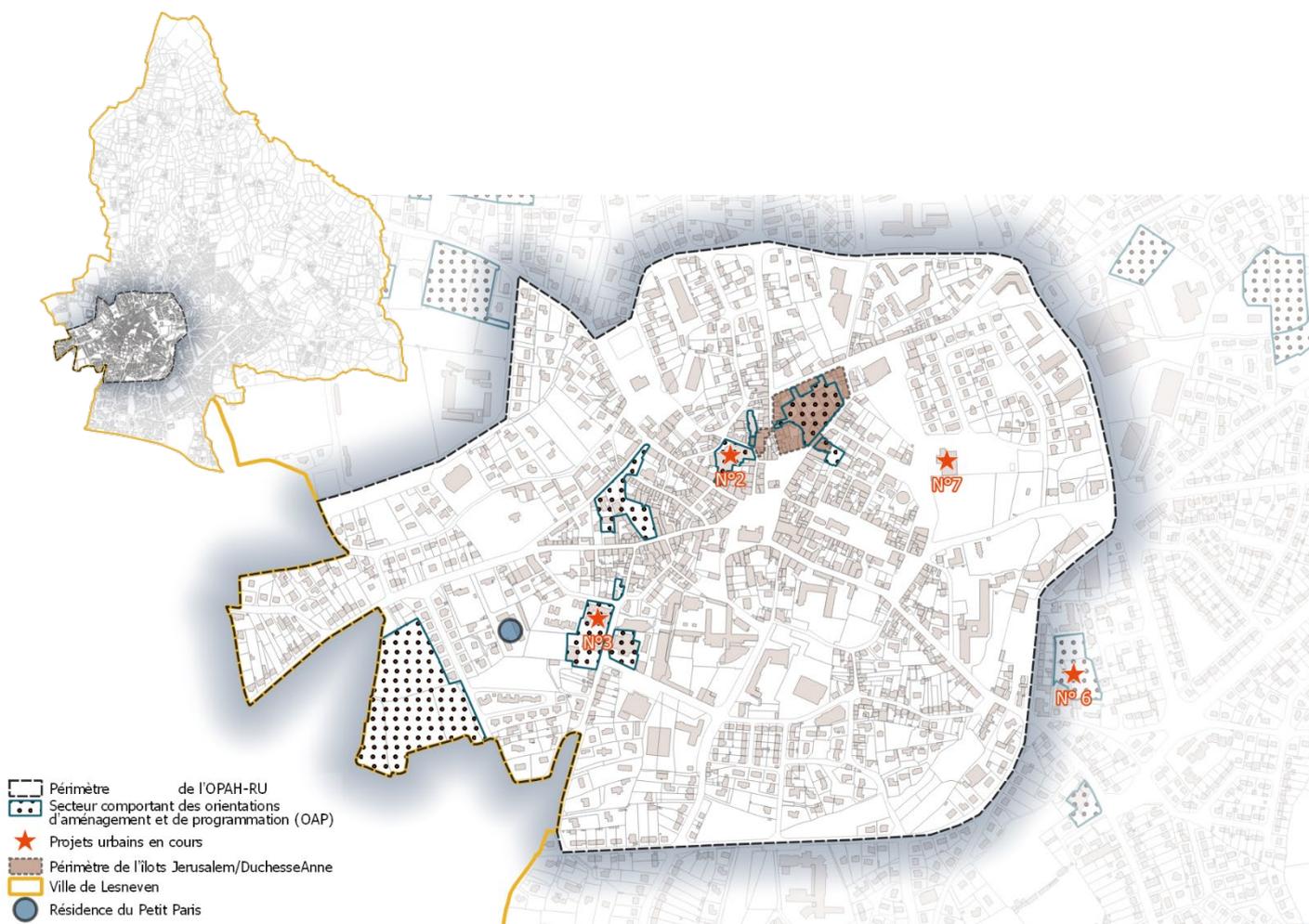
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d’application territoriaux

1.1. Dénomination de l’opération

La Communauté Lesneven Côte des Légendes, la ville de Lesneven, l’État, l’Anah et le Conseil départemental décident de réaliser l’opération programmée d’amélioration de l’habitat et de renouvellement urbain (OPAH-RU) sur le centre-ville de Lesneven pour une durée de 5 ans.

1.2. Périmètre et champs d’intervention

Le périmètre d’intervention de l’OPAH-RU porte sur le centre-ville élargi de Lesneven et se définit comme suit :



Le périmètre de l’OPAH-RU concerne près de 1 500 logements et concentre les indicateurs discriminants sur le parc de logements privés mêlés aux enjeux d’attractivité du centre-ville (commerce, patrimoine) : dégradation du bâti, concentration des logements vacants, habitat indigne.

Sont également indiqués sur cette carte les principaux projets urbains de la ville présentés dans l’article 3.1 de la convention (volet urbain).

Remarque : ce périmètre est concerné par 6 OAP (Orientation d’Aménagement et de Programmation) prescrites dans le PLU de Lesneven (approuvé le 19/12/2018 et rendu exécutoire le 30/01/2019). Toutefois, ces dernières seront amenées à évoluer via la mise en œuvre du PLUi-H de la Communauté Lesneven Côte des Légendes.

Des linéaires seront également ciblés pour une opération **incitative** de ravalement des façades (cf. carte au volet 3.1).

Le périmètre de l'OPAH-RU s'inscrira dans un futur périmètre d'ORT (Opération de Revitalisation de Territoire), élaborée dans le cadre du programme Petites Villes de Demain sur les communes de Lesneven et du Folgoët. Les missions de l'OPAH-RU de Lesneven couvrent l'ensemble des champs d'intervention sur l'habitat privé :

- L'incitation à la rénovation privée des immeubles et logements sur l'ensemble du périmètre. Les aides, qu'elles soient financières ou sous forme de conseil, s'appliquent aux propriétaires bailleurs, propriétaires de logements vacants, propriétaires occupants et copropriétaires ;
- La mobilisation des logements vacants ;
- La mise en œuvre des procédures mobilisables en matière de lutte contre l'habitat indigne sur l'ensemble du périmètre ;
- Le développement d'un parc locatif conventionné ;
- Le renouvellement urbain avec le recours éventuel à la maîtrise foncière sur les îlots d'intervention prioritaire.

Ce périmètre emporte réduction du périmètre de l'OPAH des communautés de communes du pays des Abers, du Pays d'Iroise et de Lesneven Côte des Légendes. OPAH en cours du 1^{er} novembre 2021 au 31 octobre 2026.

Ainsi tout projet inclus dans le périmètre géographique de l'OPAH-RU ne pourra émarger qu'à l'accompagnement et aux aides aux travaux définis dans le cadre de la présente OPAH-RU.

Chapitre II – Enjeux de l’opération

Article 2 – Enjeux

Les enjeux qualitatifs visés sont à la fois d’ordre économique, social, sanitaire et environnemental et s’inscrivent aussi bien dans le court que dans le long terme.

Quels que soit les tailles ou les statuts d’occupation des logements, l’opération a pour but d’inciter le maximum de propriétaires de résidences principales, occupées ou vacantes à entreprendre tous les travaux d’amélioration nécessaires pour que les logements qu’ils habitent eux-mêmes ou qu’ils louent (actuellement ou après les travaux) offrent toutes les conditions voulues de confort, de sécurité, d’hygiène, d’économies de charges dans un souci de développement durable et d’entretien général du bâti.

Selon les éléments issus de l’étude pré-opérationnelle et exposés dans le préambule de la présente convention, l’OPAH-RU s’insère dans un projet urbain global et apporte des réponses aux enjeux d’intervention déclinés ci-après :

Les enjeux d’intervention en matière d’habitat :

- Mobiliser le parc vacant et dégradé pour répondre à la demande en logement notamment la demande locative à loyer maîtrisé sur des petites typologies ;
- Améliorer les conditions d’habitabilité et l’attractivité de l’offre de logements en centre-ville en travaillant à l’échelle de l’immeuble ou de plusieurs parcelles et non pas à l’échelle du logement ;
- Accompagner les petites copropriétés ne disposant pas d’instances de gestion ni d’organisation ;
- Favoriser le maintien des populations en place en améliorant et adaptant leurs conditions d’habitat ;
- Lutter contre l’habitat indigne et dangereux ;
- Accompagner la transition énergétique des copropriétés (enjeu spécifique à la résidence du Petit Paris).

Les enjeux d’intervention sur le cadre de vie

- Accompagner les transformations des pieds d’immeubles sur les secteurs en perte de commercialité ;
- Inciter les propriétaires à entretenir leur façade en priorité sur les linéaires stratégiques.

Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l’opération

L’objectif prioritaire et global de l’intervention publique sera de conforter la redynamisation du centre-ville de Lesneven par une action spécifique sur l’habitat privé en agissant à la fois sur le peuplement et sur le traitement des immeubles dégradés et vacants. 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 les actions menées sur les espaces publics, à l’échelle des îlots et de l’immeuble ;
- 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 les copropriétés fragiles ou en difficulté : formation des copropriétaires et syndics bénévoles, mise en place de protocoles de redressement de la gestion ;
- 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 en prévision sur le centre-ville notamment le projet de requalification urbaine du quartier de la gare routière ;
- d’être en position d’observation sur les composantes du centre-ville ainsi que de vigilance et de veille sur les immeubles du périmètre en particulier les copropriétés potentiellement fragiles afin de prévenir des processus de dégradation et de mesurer l’impact de la politique engagée.

Article 3 – Volets d’action

Une synthèse est disponible en annexe 5.

3.1. Volet urbain

D’importants investissements ont été réalisés ces dernières années par la ville de Lesneven et ont permis d’améliorer la qualité des espaces publics du centre-ville ; certains des projets sont en cours ou le seront prochainement. Parmi les projets emblématiques menés :

- **N° 1 : Réaménagement de la Place Foch avec travaux de voirie situés rue du Four et rue de Jérusalem (secteur OPAH-RU).**

La place Foch et ses abords immédiats, espace de 4 200 m², étaient jusqu’alors essentiellement dédiés à l’automobile. Cette place, située au cœur d’un linéaire commercial majeur pour le centre-ville, se résumait à une partie triangulaire, traitée comme un giratoire, entourée de parkings inesthétiques, et à une partie rectangulaire remplie de voitures. Cet aménagement donnait une impression de « parking de supermarché » avec des voiries et quasiment aucun espace pour les piétons. La proximité avec les nombreux commerces

amenait une fréquentation piétonnière importante malgré des cheminements qui étaient problématiques, voire conflictuels, avec les automobilistes.

La place a fait l'objet d'un réaménagement pour offrir un plus grand espace piétonnier et une valorisation esthétique des lieux. Une halle de marché a été construite, des jeux d'enfants et des plantations aménagés, et le stationnement réorganisé. Les travaux sont à ce jour terminés.

- **N° 2 : Réhabilitation de la Galerie de la Duchesse Anne (secteur OPAH-RU).**

Le terrain situé en plein cœur de la ville au nord de l'église et de la place du Général Le Flo est distribué par la rue Notre-Dame, par la Duchesse Anne et par la rue Miorcec de Kerdanet. Jadis occupé par des hangars utilisés en chais et une grosse quincaillerie, il a ensuite cédé la place à une galerie marchande fermée, constituée de nefs ardoise, de verrières et de façades sur rue habillées de granit formant de nombreux angles et redans. Cette galerie aujourd'hui désaffectée sera démolie.

L'objectif de l'opération est la démolition de la Galerie Duchesse Anne, îlot en copropriété privée situé en plein cœur de la ville de Lesneven en vue d'y aménager une résidence « intergénérationnelle », création d'environ 26 logements en partie en accession et en partie en locatifs sociaux. La typologie des logements variée a pour but de répondre à la demande de différents types de populations : *célibataires, familles avec enfants, étudiants, retraités et personnes à mobilité réduite*. Ce projet est lauréat à l'appel à manifestation d'intérêts « Développement de solutions d'habiter/logements adaptés pour les personnes âgées » lancé par le Conseil départemental du Finistère en 2016 et est ciblé dans le PLU local au travers d'une OAP.

Le portage du foncier avant la démolition de l'ancienne galerie est assuré par l'EPF Bretagne. L'acquisition des cellules est en cours. La programmation est comportera des logements T2 ; T3 et T5 en duplex, 30 % des logements seront des locatifs sociaux. Un appel à projets pour une cession avec charges a été lancé en janvier 2022 pour vendre le terrain à un promoteur qui s'occupera des constructions et de la commercialisation. La date de livraison de l'opération n'est pas connue à ce jour.

- **N° 3 : Réalisation d'une opération d'aménagement et immobilière au Sacré-Cœur (secteur OPAH-RU).**

Le bâtiment du Sacré Cœur est un ancien établissement scolaire racheté par un privé il y a 15 ans et laissé à l'abandon. Depuis 2014, la Commune a entrepris une procédure d'expropriation et une DUP a été signée par le préfet en mai 2017. Cet immeuble, qui représente un potentiel habitable important en liaison directe avec la place de l'Europe, a fait l'objet d'une étude urbaine pré-opérationnelle traduite en OAP dans le PLU entré en vigueur début 2019.

Dans le cadre de cette étude, il a été projeté la réalisation à terme d'une véritable opération de renouvellement urbain de 2460 m² prévoyant notamment un pôle médical et une offre culturelle, en rez-de-chaussée, face à la salle de spectacle municipale. L'étude pré-opérationnelle pour la réalisation d'une opération urbaine et immobilière avait été réalisée par M. Tristan la Prairie, Onésime, Julia Vendeville, Oxia et Nathalie Barbeoc'h.

L'opération prévoit 31 logements, dont 30 % de logements locatifs sociaux (projet du bailleur BMH).

Le permis de construire a été accordé au promoteur qui commencera les travaux en 2022.

- **N° 4 : Aménagement de la rue de la Marne 4^e et 5^e tranches (en partie au sein du périmètre OPAH-RU).**

La rue de la Marne est l'entrée principale sud de la ville de Lesneven. Autrement désignée RD 770, elle débute à l'hypercentre pour déboucher sur la route menant à Landerneau et à la RN 12 de Rennes à Brest (près de 10 000 véhicules/jour). Les travaux relatifs à l'aménagement de la rue de la Marne ont été découpés en 6 tranches. 4 tranches ont été réalisées respectivement en 2007, 2009, 2012 et 2017 et les deux dernières en 2020-2021.

L'objectif global de l'opération a été d'amener progressivement les usagers de la route d'un environnement routier à une zone de rencontre à 20 km/h en centre-ville. Les 2 dernières tranches ont été traitées de manière à aménager la route en zones 30 km/h et 50 km/h.

D'une longueur d'environ 480 mètres, cette partie de la rue de la Marne se situe en « cœur de ville », traversée en son point bas, par la « coulée verte » cheminant la commune du nord au sud. Il s'agit d'une zone de transition où le bâti devient continu avec un profil en « U » et une largeur qui se réduit progressivement permettant toutefois de ménager les circulations piétonnes et cyclistes. Cette rue offrait une emprise confortable pour réaliser un aménagement de qualité et permettre d'intégrer les problématiques de gestion alternative des eaux pluviales et de prise en compte du volet paysager.

L'idée génératrice du projet était de progressivement passer d'une liaison purement routière à une voirie urbaine apaisée. À cet égard, la cinquième tranche qui se situe au plus près du cœur historique a intégré des aménagements qualitatifs (lavoirs de la place de la Résistance...) où le vocabulaire est davantage urbain que dans la tranche 4. Cette section a été aménagée en « Zone 30 » dans son intégralité, en traitant le passage de la coulée verte, pour que le tout fonctionne en parfaite cohésion.

Dans la tranche 4, un carrefour à feux a été transformé en giratoire (afin de fluidifier le trafic) et de marquer de manière qualitative les deux voies de transit par un traitement paysager. Les abords des voies concernées par la 4e tranche ont été particulièrement soignés et accessibles aux handicapés (revêtement du sol, enrobé de couleur, largeur des trottoirs).

La gestion des eaux pluviales a été prise en compte avec la création de bassins tampons et d'infiltrations.

- N° 5 : Aménagement d'une coulée verte Parcou (en dehors du périmètre de l'OPAH-RU) et place de la Résistance (secteur OPAH-RU).

La Commune de Lesneven a engagé un vaste programme d'aménagement d'une coulée verte. Cette opération est inscrite dans le contrat de territoire et identifiée comme projet innovant pour le territoire communautaire, visant à créer une épine dorsale verte traversant Lesneven et connectée avec les sentiers communautaires et la vélo route. Sa réalisation contribue à la valorisation des espaces naturels et du patrimoine de la commune.

Ce projet d'aménagement paysager traversant la ville du nord au sud sur 3,5 km mêlant habitat et milieux naturels et établi dans le respect du SCOT, du PLU, du schéma directeur de gestion des eaux pluviales, est découpé en 10 tranches et comprend 6 espaces majeurs faisant l'objet d'un traitement tenant compte de leur situation particulière, de leurs atouts, afin de les mettre au mieux en valeur. Il doit permettre de constituer un axe de déplacement privilégié pour piétons, personnes à mobilité réduite et cycliste, mais également des espaces propices à la détente, à la promenade, au repos, à des manifestations culturelles et pédagogiques... Il ne doit pas s'agir que d'un « fuseau vert » de déplacement permettant de relier un point de départ à une arrivée.

Ce projet doit constituer un lien pour tous les usagers (piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite) au sein de la commune, en permettant de rallier un grand nombre d'équipements publics, une remise en valeur du patrimoine architectural et paysager, que ce soit pour les lesneviens, les communes environnantes et les touristes. Cet aménagement consistera aussi à traduire les conclusions du Schéma Directeur des Eaux Pluviales (SDAEP) par une intégration de certaines mesures qualitatives et quantitatives.

La 1ère tranche, dont les travaux ont eu lieu en 2015, était l'aménagement du parc du Carpont. Proche du centre-ville, lieu de transit pour les piétons, cyclistes, touristes, le parc du Carpont bénéficie de la présence d'un lavoir qui a été restauré, de la proximité notamment de la chapelle Saint Maudez, de commerces, de l'hôpital de jour. Un parvis a été créé, du mobilier urbain mis en place (bornes d'information, appuie-vélos, éclairage...). Ce site permet aussi de prendre en compte la gestion des eaux pluviales du quartier.

La 2e tranche dite « plaine du Parcou » a vu la réalisation d'un plan d'eau (près de 7000 m²) permettant de créer un paysage en lien direct avec l'eau. L'aménagement d'une placette offre un lieu de rencontre et la possibilité d'organiser des événements culturels et festifs temporaires (orchestres, contes, théâtre...). Plus au nord, un espace de jeux pour enfants (maternelle et primaire) permet au public et notamment aux enfants de l'école de l'Argoat de profiter de l'aménagement. Un espace engazonné, suffisamment plat et vaste, laisse une

place aux jeux libres. L'espace entre le plan d'eau et le lotissement peut accueillir des expositions temporaires (travaux associatifs, travaux scolaires...). Cette tranche a été inaugurée en novembre 2021.

La 3e tranche dite « place de la Résistance » constitue le point de jonction sud de la coulée verte avec le centre-ville. Cette place où se trouve un ancien lavoir, peu à peu dévalorisé par les projets environnants a été réaménagée. Le projet a permis de faire de cet élément du patrimoine une halte sur l'itinéraire en favorisant la rencontre. Le piéton et le cycliste disposent d'un espace majoritairement dissocié de la voiture dont le territoire se trouve réorganisé. La requalification du lieu s'effectue par la création d'un écrin végétal autour du lavoir et par la réalisation d'une esplanade pavée reliant visuellement et physiquement l'espace piétonnier avec le jardin de l'hôpital (passage de la coulée verte). Bancs, appuie-vélos, bacs plantés et potelets constituent le mobilier de cet endroit qui se veut sobre et urbain. Les travaux de cette place ont été livrés en 2020.

- **N° 6 : Réalisation d'une résidence pour personnes âgées autonomes (rue de Poulbriant en dehors du périmètre de l'OPAH-RU).**

Ce projet est lauréat de l'appel à manifestation d'intérêt « Développement de solutions d'habiter/logements adaptés pour les personnes âgées » lancé par le Conseil départemental en 2016.

L'opération va permettre de construire 20 logements pour personnes âgées autonomes par Brest Métropole Habitat (BMH), 4 logements jeunes PLAIA-A, une plateforme de service avec une salle commune de rencontre et d'animation et des locaux pour l'association de services d'aide à domicile Amadeus (*qui occupe actuellement environ 200 m² de bureaux sur Lesneven. Elle effectue notamment du portage de repas à domicile, en liaison froide, à partir du service de restauration de l'hôpital*), sur un terrain de 5 100 m², propriété de la Commune de Lesneven, situé à proximité du centre-ville et de l'hôpital local.

La commune a été identifiée comme pôle d'équilibre par le plan départemental de l'habitat 2014-2020. Une réflexion sur l'accompagnement des personnes âgées a été engagée dans le cadre de cette dynamique. Le constat posé indique que de plus en plus de seniors habitent dans de grandes maisons, inadaptées aux personnes seules et âgées. Ces habitations sont parfois situées à l'extérieur de la ville, loin des services sans véhicule motorisé. Proposer d'offrir des logements plus petits et adaptés aux vieillissements permet de libérer des grandes maisons pour des ménages plus jeunes.

Le terrain proposé pour l'opération est un terrain nu. Dans le cadre du projet de révision du PLU, des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ont été rédigées pour cette opération. Cette opération s'imbrique avec le projet de coulée verte, qui traverse la ville du nord au sud ; Des liaisons douces seront à créer afin de relier le site avec le centre-ville et la maison de retraite. Le bailleur social Brest Métropole Habitat a été retenu pour accompagner ce projet. Les travaux ont débuté en juillet 2021.

- **N° 7 : Construction d'un pôle d'échange multimodal (secteur OPAH-RU).**

Lesneven, constituant un « pôle structurant » au sein du pays de Brest, dispose d'une gare routière et de places de stationnement à proximité. Cet espace ne répond plus aux attentes et usages actuels, aussi une réflexion a été entamée par la ville. De plus, le service Transport du Conseil départemental avait retenu ce site compte tenu de la position géographique de LESNEVEN, départ de plusieurs lignes régulières de transport en commun, et du nombre d'enfants scolarisés très important (4 500 enfants scolarisés).

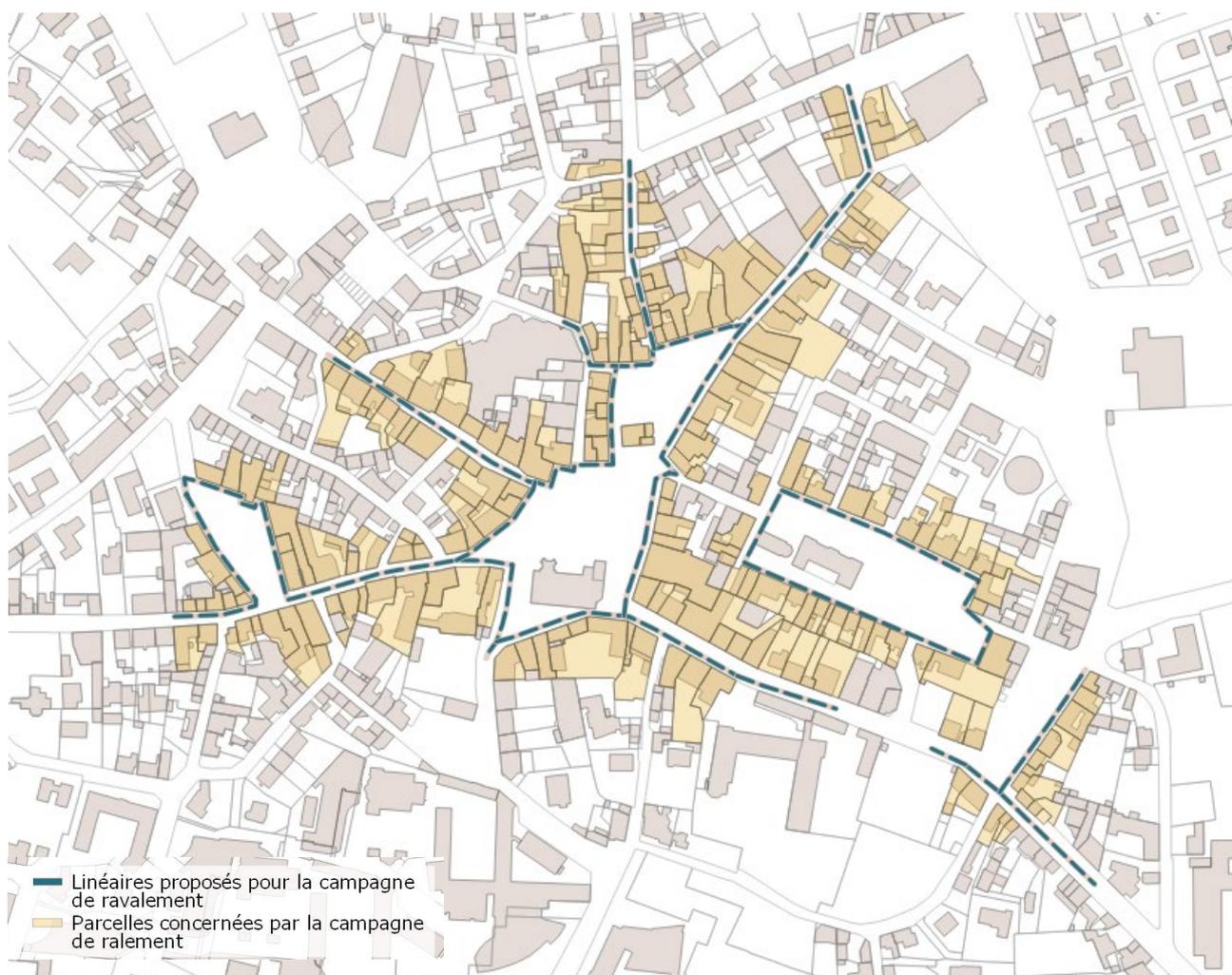
C'est un espace de 9 000 m² situé en hypercentre (place de Carmarthen, boulevard maréchal Leclerc, place des Douves, rue des Douves). Ce lieu d'échanges où se connectent différents modes de transports : bus, circulations douces... permettra de faciliter les correspondances, tout en offrant des services adaptés aux besoins de tous les usagers. Ce sera un nouvel atout pour la ville et le territoire communautaire.

Ce projet a fait l'objet d'une étude pré-opérationnelle conduite par FIA (Finistère Ingénierie Assistance). Sa poursuite devrait voir le jour dans les années à venir.

#

L'OPAH-RU menée conjointement à ces projets urbains constitue le volet majeur d'actions en faveur de l'amélioration et de la requalification de l'habitat privé. Afin de favoriser la dynamique de réhabilitation, il s'agira de poursuivre les opérations déjà engagées et d'initier de nouvelles opérations sur les secteurs/immeubles stratégiques sur le plan urbain ; recours possible aux opérations de résorption de l'habitat insalubre, aux opérations de restauration immobilière et mobilisation éventuelle d'outils de maîtrise du foncier. Un îlot prioritaire (« Jérusalem / Duchesse Anne ») a été ciblé à l'intérieur du périmètre d'OPAH-RU au regard de son potentiel en matière de recyclage foncier et fera l'objet d'une étude de restructuration spécifique pendant la durée de l'OPAH.

En outre, dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle, plusieurs linéaires stratégiques ont été identifiés. Il s'agit de linéaires en cœur de ville, situés sur le parcours marchand ou en entrées de ville, en cours de déqualification. Les immeubles éligibles seront ciblés et identifiés au cours de l'étude préalable au lancement de la campagne incitative et pourront également bénéficier de l'aide expérimentale de l'Anah pour la rénovation des façades conformément à l'instruction du 12 avril 2021, relative à l'instauration à titre expérimental, des régimes d'aide afférents à la rénovation de façades et à la transformation de locaux non affectés à un usage d'habitation en locaux à usage collectif (cf. Annexe 1 : Liste des linéaires ciblés pour l'étude préalable à la campagne de ravalement). Au stade de la rédaction de la présente convention, un volume prévisionnel de **35 façades** rénovées a été estimé.



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 la ville

Nombre de projets de ravalement financés et montant des aides expérimentales versées par l'Anah

3.2. Volet foncier

3.2.1 Descriptif du dispositif

La mise en place d'une veille foncière

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

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. Ce repérage sera mis à jour annuellement en fonction de la mise en œuvre de projets de réhabilitation ou de nouvelle adresse repérée.

L'instauration du droit de préemption urbain renforcé, préconisé à la suite de l'étude pré-opérationnelle, permettra de suivre l'ensemble des mutations aux lots.

Chaque vente d'un lot ou de l'immeuble sur l'une de ces adresses fera l'objet d'une visite de l'opérateur en présence du vendeur et 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.

Ce travail se fera en étroite collaboration avec le service foncier de la ville de Lesneven.

Le recours à la maîtrise foncière publique sur l'îlot prioritaire

L'étude de restructuration de l'îlot prioritaire « Jérusalem / Duchesse Anne », permettra de définir le volume d'acquisition foncière éventuel à prévoir. Cette étude permettra également de préciser le choix des montages opérationnels qui dépendront du projet retenu par les élus et de sa programmation.

En fonction des produits de sortie, deux options sont envisageables :

- Une maîtrise foncière en direct par la commune,
- Le recours à l'EPF Bretagne via la signature d'une convention opérationnelle.

Dans le cas où des immeubles et projets seraient éligibles aux dispositifs de traitement de l'habitat indigne de l'ANAH, le maître d'ouvrage pourra solliciter les financements RHI-THIRORI afin d'obtenir une participation au déficit foncier de l'opération d'aménagement. L'étude de restructuration sur l'îlot prioritaire inclus l'étude d'éligibilité RHI-THIRORI.

3.2.2 Objectifs

Dans le cadre de la veille foncière, le nombre de visites a été estimé à 100 sur les 5 ans de l'OPAH-RU. Concernant les acquisitions foncières, elles dépendront des résultats de l'étude de restructuration de l'îlot prioritaire « Jérusalem / Duchesse Anne ».

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 développement d'une offre locative de qualité à loyer maîtrisé.

Le centre-ville se caractérise par une population qui tend à se paupériser avec des ménages plus précaires que sur le reste du territoire communautaire et départemental. L'OPAH-RU vise donc la mise en œuvre d'un dispositif attractif pour inciter les propriétaires privés à maîtriser les loyers afin d'augmenter l'offre locative abordable sur le territoire.

- L'opérateur en charge du suivi-animation proposera systématiquement aux propriétaires bailleurs un plan de financement adapté intégrant une modération de loyer et intégreront les avantages fiscaux

mobilisables et ce, dans l'optique d'une remise aux normes de leur patrimoine. En outre, il proposera également aux propriétaires bailleurs de recourir au dispositif d'intermédiation locative. Il s'agit d'un dispositif social qui permet de confier la gestion d'une location à un tiers, dans le but de simplifier la relation entre le locataire et le propriétaire. L'intermédiation locative est gérée par une agence immobilière sociale ou une association agréée, privée ou publique. Elle assure le paiement des loyers et garantit de récupérer le bien en bon état. En passant par ce type de structure, l'avantage fiscal est amélioré quelle que soit la zone où est situé le logement et le type de loyer choisi (intermédiaire, social ou très social).

En plus de cette déduction fiscale une prime d'intermédiation locative peut être octroyée par l'Anah selon les conditions en vigueur. Pour en bénéficier il faut s'engager à confier au moins 3 ans le logement à la structure agréée.

Enfin, pour les bailleurs en IML, une aide incitative de la CLCL couvrant les honoraires de gestion et de location de l'AIVS sera mise en place, la première année de conventionnement, dans la limite de 500 € / logement (uniquement dans le cadre d'un conventionnement avec travaux).

En complément des aides de l'Anah et du Conseil départemental et afin d'optimiser l'équilibre des opérations, la Communauté Lesneven Côte des Légendes :

- met en place une aide supplémentaire correspondant à une majoration des aides de l'Anah (cf. article 5.1) de 10% du reste à charge dans la limite de 4 500 € / logement en fonction du type de travaux effectués et du conventionnement du logement (travaux lourds | très dégradé ; logement moyennement dégradé ; transformation d'usage).

Favoriser une offre de logement locatif de qualité et à loyer abordable

L'analyse du marché du logement a permis de constater un marché locatif tendu liée à l'insuffisance d'offres, d'annonces de biens à la location sur la commune, avec des niveaux de loyers en progression selon les professionnels de l'immobilier. Enfin, l'étude a permis de mettre en exergue un déficit de petits logements (T1-T2) déjà souligné dans le PLH et par les acteurs et professionnels de terrain.

L'OPAH-RU devra donc, dans la mesure du possible, privilégier la réhabilitation de petits logements notamment au travers des opérations de restructuration engagées dans le cadre des opérations de renouvellement urbain. Par ailleurs, la ville de Lesneven, via sa prime de sortie de vacance de 3 000 €, réservée aux logements de plus de 45 m² et vacant depuis plus de 2 ans encourage également la remise sur le marché de logements de taille intermédiaire.

La mise en œuvre d'opérations d'aménagement au sein de l'îlot d'intervention prioritaire et sur les immeubles en situation de blocage.

Au-delà des moyens incitatifs qui seront mobilisés dans le cadre du programme, la requalification du centre-ville et les objectifs à atteindre pourront nécessiter la mise en œuvre de procédures d'aménagement, notamment une Opération de Restauration Immobilière (ORI) ou le recours à la maîtrise foncière publique via DUP, préemption ou acquisition à l'amiable. 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.

L'OPAH-RU pourra ainsi s'articuler avec une ORI sur des 5 à 7 immeubles stratégiques identifiés parmi les 14 immeubles prioritaires recensés (dans un état de dégradation très avancé, non habitables cf. Annexe 2) sur le périmètre opérationnel. L'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. Elle sera

accompagnée par la mise en place durant l'OPAH-RU d'une animation spécifique décrite dans le paragraphe 7.2.

La mise en place de ces opérations d'aménagement dépendra d'une part des résultats de l'animation renforcée en première année, sur les immeubles ciblés et, d'autre part, des conclusions de l'étude de restructuration de l'îlot prioritaire.

Dans ces opérations, le conventionnement de la majorité des projets financés par l'Anah est obligatoire. Des études d'éligibilité (financées dans le cadre du suivi animation de l'OPAH-RU) puis de calibrage seront lancées sur ces immeubles prioritaires afin de déterminer le choix de la programmation, les procédures les plus adaptées (ORI/RHI/DUP aménagement) et d'évaluer les financements mobilisables, les modalités de mise en œuvre, etc. En fonction du type de procédure retenue et du projet, le futur maître d'ouvrage de l'opération d'aménagement pourra solliciter la subvention RHI/THIRORI auprès de la Commission Nationale de l'Anah (CNLHI) pour financer les études de calibrage nécessaires ainsi que le déficit éventuel des opérations.



La remise sur le marché des logements vacants

La lutte contre la vacance constitue un des objectifs forts de l'OPAH-RU, d'une part en raison du volume de logements vacants et du potentiel de renouvellement urbain qu'il représente, mais aussi du fait de la dégradation du patrimoine occasionné par cette inoccupation.

Au niveau incitatif, la ville de Lesneven proposera une prime de sortie de vacance d'un montant de 3 000 € par logement en complément des aides de l'Anah pour les propriétaires bailleurs : uniquement pour les logements supérieurs à 45m² et vacant depuis plus de 2 ans.

Au niveau coercitif et en complément des actions prévues sur l'îlot prioritaire, les procédures de biens vacants et sans maître et des biens en état manifeste d'abandon seront mobilisées.

Elles permettent à la collectivité de mettre fin à l'état de déshérence et de récupérer le bien si elle le souhaite pour toute opération d'aménagement ou de réhabilitation.

En complément des actions prévues dans le cadre de l'OPAH-RU, la communauté de communes projette d'assujettir les logements vacants à la taxe d'habitation (THLV). La ville de Lesneven a mis en place cette taxe depuis plusieurs années.

3.1.2 Objectifs

Les objectifs sur 5 ans en matière de développement d'une offre locative à loyers maîtrisés sont les suivants :

- 35 logements conventionnés : 12 logements en loyer intermédiaire (loc 1), 20 en loyer social (loc 2) et 3 en loyer très social (loc 3) ;
- Dont 20 logements bénéficiant de la prime sortie de vacance de la ville.

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

Ce volet est une déclinaison locale et opérationnelle de la problématique de la lutte contre l'habitat indigne impulsée par le pôle départemental, lieu de mise en synergie des acteurs, relayée par le Conseil départemental sur son territoire de délégation des aides à la pierre dans lequel s'inscrit la ville de Lesneven. Sur ce territoire le protocole prévoit que les fiches de repérage, mises au point dans le cadre du pôle départemental, impérativement renseignées avec l'accord de l'occupant du logement, soient orientées vers l'ADIL lieu de centralisation des repérages pour le Conseil départemental. L'ADIL apporte l'information-conseil de son ressort et oriente vers le ou les acteurs du traitement, dont les OPAH. Une cellule réunissant les acteurs (ADIL, CD, CAF, MSA, ARS, opérateurs, EPCI à OPAH, CLCV, Compagnons bâtisseurs, conseillers logements, PROCIVIS) du traitement permet de faire le point sur les situations, de relancer et d'orienter vers des solutions.

La lutte contre l'habitat indigne et très dégradé est nécessairement un enjeu prioritaire de cette OPAH-RU. Le travail réalisé au cours de l'étude pré-opérationnelle a permis d'identifier 79 (immeubles en réhabilitation lourde | ruines-non habitables) immeubles dégradés ou très dégradés, dont 26 immeubles qui pourraient présenter des risques au titre du péril et 38 immeubles potentiellement indécents/insalubres.

L'opérateur chargé du suivi animation devra mobiliser les partenaires locaux pour faciliter le repérage et le traitement des situations d'habitat indigne en articulation avec les actions mises en œuvre à l'échelle départementale (cellule de suivi départemental, PDLHI). La mission de repérage s'appuiera également sur les visites organisées dans le cadre de la veille foncière, d'une demande de subvention, des études de faisabilité sur les immeubles de l'îlot prioritaire et de toutes autres actions de terrain.

Chaque situation signalée fera l'objet d'une visite puis d'un rapport technique et social permettant de mettre en exergue les dysfonctionnements, dangers potentiels pour la sécurité et/ou la santé, les informations liées aux propriétaires et à l'occupant ainsi qu'une orientation vers la procédure de lutte contre l'habitat indigne à mobiliser le cas échéant. L'opérateur accompagnera les propriétaires dans la mise en œuvre d'un programme de travaux et la constitution des dossiers de financements mobilisables. Pour les situations relevant d'une procédure habitat indigne hors du champ de l'OPAH, il adressera une fiche de repérage à l'ADIL.

Renforcement de l'ingénierie technique, sociale et juridique pour accompagner la collectivité et les occupants dans la mise en œuvre et le bon déroulement des procédures.

- Assistance juridique dans la mise en œuvre, la sécurisation et le suivi des procédures ;
- Accompagnement de la ville de Lesneven, en cas de carence du propriétaire, dans la mise en œuvre des travaux d'office et du relogement ;
- Vérification de la bonne réalisation des travaux prescrits y compris hors projet financé dans le cadre de l'OPAH-RU ;
- Assistance technique et administrative de la collectivité 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 social des ménages en lien avec le CCAS de Lesneven.

La Communauté Lesneven Côte des Légendes apporte une aide en complément des aides de l'ANAH et du Conseil Départemental : 20 % du reste à charge dans la limite de 6 000 € par logement pour les propriétaires occupants (Mo et TMo) réalisant un programme de travaux lourds. Cette aide et son règlement ont été adoptés par le conseil communautaire avant le démarrage de l'OPAH-RU.

3.4.2 Objectifs

Sur 5 ans, l'OPAH-RU vise la réhabilitation 25 logements indignes ou très dégradés dont :

- 5 logements de propriétaires occupants ;
- 20 logements de propriétaires bailleurs.

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

L'étude pré-opérationnelle a permis d'identifier 91 immeubles collectifs en copropriété (totalisant 352 logements). Parmi ces immeubles, une copropriété a été ciblée, il s'agit de la résidence du Petit Paris. Dans le cadre de la présente convention, celle-ci a fait l'objet d'un diagnostic multicritère qui a permis de mettre en exergue ses difficultés en matière de gestion/fonctionnement, technique et occupation nécessitant la mise en place d'une stratégie de redressement préalable et d'un programme de travaux. Un résumé du diagnostic multicritères est annexé à la convention (cf. Annexe 6 : Synthèse du diagnostic multicritères de la Résidence du Petit Paris)

L'OPAH-RU sur ce volet aura pour mission :

Pour l'ensemble des copropriétés :

- L'information et la sensibilisation des copropriétaires et du syndic bénévole, aux règles de fonctionnement de la copropriété ;
- Des actions préventives, menées par l'ADIL, pour l'aide à la structuration des copropriétés et l'immatriculation au registre.
- Informer les accédants, dans le cadre du suivi des DIA, sur leurs droits et devoirs en tant que copropriétaire ;

Pour la résidence du Petit Paris, ensemble immobilier ciblé dans le cadre du volet copropriété dégradé de l'opération, les missions spécifiques seront :

- L'accompagnement à la définition d'un programme travaux et du choix éventuel d'un maître d'œuvre ;
- L'appui à l'obtention des devis ;
- L'accompagnement dans le montage des dossiers de financements.

Le volet copropriété du dispositif s'appuiera également sur la mise en place d'une aide spécifique de la CLCL au syndicat des copropriétaires pour la réalisation des travaux en partie commune s'élevant à 10% du montant HT des travaux, dans la limite d'un plafond de subvention de 71 300€.

3.5.2 Objectifs

Les objectifs relatifs au volet copropriétés dégradées sont les suivants :

- Traitement des parties communes de la résidence du Petit Paris, totalisant 30 logements.

Indicateurs de résultats pour le volet copropriété en difficulté :

Nombre de logements ayant bénéficié de l'aide aux syndicats de copropriétaires
Nombre de copropriétés accompagnées par l'ADIL

3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique

3.6.1 Descriptif du dispositif

Les propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah représentent la première cible de l'aide MaPrimeRenov Sérénité. L'OPAH-RU a vocation à favoriser le maintien des populations résidentes en place et de les accompagner pour cela, à l'amélioration énergétique de leur logement et à la lutte contre les situations de précarité énergétique.

Soucieuse des enjeux énergétiques, climatiques et sociaux, la Communauté Lesneven Côte des Légendes apporte une aide en complément des aides de l'ANAH pour les projets dépassant 35% de gain énergétique. Ces abattements sont progressifs et permettent ainsi d'encourager les projets ambitieux tout en ayant une vocation sociale appuyée. Les propriétaires occupants aux revenus très modestes bénéficieront d'un abattement plus conséquent que pour les propriétaires modestes.

- Travaux réalisés par des propriétaires occupants très modestes et permettant un gain énergétique compris entre 35% et 49% : 500 € par logement.
- Travaux réalisés par des propriétaires occupants modestes et permettant un gain énergétique de 50% et plus : 20% du reste à charge plafonné à 1 000 € par logement.
- Travaux réalisés par des propriétaires occupants très modestes et permettant un gain énergétique de 50% et plus : 20% du reste à charge plafonné à 1 500 € par logement.

Les missions à effectuer seront les suivantes :

- Repérage des situations ;
- Visite des parties privatives et des parties communes pour la réalisation de relevés techniques ;
- Rédaction d'un rapport de diagnostic énergétique faisant apparaître l'état initial du logement, les étiquettes énergie et les émissions de gaz à effet de serre avant et après travaux ;
- L'aide à la définition de scénario de travaux ciblant les travaux les plus pertinents ;
- L'aide à l'élaboration du projet et au montage des dossiers de financement (appui obtention des devis, conseils devis, constitution des dossiers de subvention, accompagnement pour la valorisation des CEE, etc.) ;
- Une visite de fin de travaux, l'aide aux demandes de paiement des subventions, sensibilisation aux écogestes.

L'opérateur devra s'inscrire pleinement dans le SPRH, France Renov, et devra s'assurer du bon partenariat avec les partenaires du dispositif Tinergie et l'opérateur de l'OPAH. Plus généralement l'opérateur devra assurer, en partenariat avec les institutions et techniciens concernés, la promotion auprès des propriétaires de la réalisation de travaux de qualité respectueux de l'environnement et permettant la réalisation d'économie d'énergie au quotidien pour l'occupant.

L'organisation retenue pour l'orientation des ménages est la suivante :

- Une première information délivrée par Tinergie (espace conseil France Renov) à l'ensemble des ménages, quel que soit leur revenu par le biais notamment d'un numéro unique ;
- Un accompagnement des ménages « hors plafond » Anah par le biais de l'accompagnateur France Renov (dispositif Tinergie à l'échelon local) ;
- Un accompagnement des ménages occupants « modestes et très modestes » et de l'ensemble des bailleurs dans le cadre de l'OPAH-RU par le biais du futur opérateur.

Dans le cas où certains des bénéficiaires ne rassemblent pas l'ensemble des conditions nécessaires pour pouvoir prétendre au montage d'un dossier PO MaPrimeRenov Sérénité ou PB amélioration énergétique, ces derniers seront renvoyés vers le dispositif MaPrimeRenov individuel. Un soutien se fera sur toute la phase

amont au dépôt du dossier par l'opérateur de l'OPAH-RU. Charge au ménage de le déposer lui-même via la plateforme internet dédiée ou de faire appel à un « Accompagnateur Renov », un tiers de confiance qui permettra de répondre à la demande des ménages.

L'accompagnement aux travaux sur parties communes d'immeubles en copropriété, éligibles au dispositif MaPrime Renov Copropriétés, n'est pas inclus dans les missions de l'opérateur de l'OPAH-RU. Les copropriétés concernées pourront pour cela faire appel à l'opérateur de l'OPAH (Soliha) ou à un autre AMO MPR copro référencé.

Les Visites Eau Énergie (VEE) effectuées par Energence dans le cadre du Service Départemental d'Intervention pour la Maîtrise de l'Énergie (SDIME) développé par le Conseil départemental, donneront lieu à une orientation vers l'OPAH-RU si des travaux sont préconisés à des propriétaires dont les revenus sont inférieurs aux plafonds de ressources ANAH.

3.6.2 Objectifs

Sur les 5 ans de l'OPAH-RU, il est prévu d'accompagner pour les projets d'amélioration thermique de :

- 15 propriétaires occupants,
- 3 propriétaires bailleurs.

Indicateurs de résultats pour le volet énergie :

- Nombre et caractéristiques des logements ayant fait l'objet d'une subvention au titre du programme MaPrimeRenov Sérénité (pour les PO) ; Habiter mieux (pour les PB)
- Gain énergétique moyen des projets de subvention
- Types de travaux financés.

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

3.7.1 Descriptif du dispositif

L'OPAH-RU a vocation à favoriser la mise en place de mesures d'adaptation des logements pour permettre le maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie ou de handicap. Il s'agit de permettre aux personnes de pouvoir faire le choix de rester à domicile et/ou de réduire les conséquences de la perte d'autonomie sur la vie quotidienne. Des travaux permettant à l'occupant de se déplacer, de se laver et d'accéder aux différents équipements seront alors réalisés.

L'opérateur chargé du suivi animation devra réaliser pour chaque situation repérée un diagnostic autonomie par un ergothérapeute. Le diagnostic devra cibler à la fois l'adaptation du logement et l'accessibilité de l'immeuble. Les ménages seront accompagnés dans la définition du projet de travaux, l'appui à l'obtention des devis et au montage des dossiers de Financements.

La Communauté Lesneven Côte des Légendes apporte une aide en complément des aides de l'ANAH : 20 % du reste à charge dans la limite de 700 € par logement pour les ménages modestes et dans la limite de 1 000 € pour les ménages aux ressources très modestes, et ce, pour les travaux répondant aux besoins liés au vieillissement et besoins liés aux handicaps.

Les partenariats avec les services concernés (Conseil Départemental, CLIC, CCAS...) et les caisses de retraite seront mobilisés en tant que de besoin.

3.7.2 Objectifs

Sur les 5 ans de l'OPAH-RU, le dispositif concernant le volet autonomie vise à financer le maintien à domicile de 10 propriétaires occupants.

Indicateurs de résultats pour le volet autonomie :

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

3.8 Volet social

Le volet social s'inscrit en transversalité dans toutes les thématiques traitées par l'OPAH-RU. Il vise notamment l'accompagnement et le maintien dans le logement d'occupants ayant des difficultés dépassant la seule réalisation des travaux.

Une des priorités de l'OPAH-RU étant le traitement de l'habitat indigne, cumulé généralement avec une situation de précarité énergétique, la question de l'occupant est centrale dans les projets de travaux.

L'intervention de l'équipe d'animation de l'OPAH-RU consistera à accompagner les ménages dans leurs démarches habitat. Si la famille est suivie par un travailleur social, toutes les démarches engagées par l'équipe d'animation seront menées en étroite collaboration avec le référent familial.

Concrètement les missions d'accompagnement par l'opérateur se traduiront 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 (CCAS, Conseil Départemental, notamment le conseiller logement du CDAS pour accompagnement social, mobilisation du FSL ou d'une autre aide, appui au relogement, CAF, etc.) ;
- L'information et la sensibilisation du ménage sur ses droits et obligations notamment en matière de paiement des loyers et charges ;
- L'accompagnement des propriétaires bailleurs à création d'une offre logements à loyers maîtrisés afin de répondre à la nécessité de loger une population aux ressources modestes, avec un objectif de mobilisation accrue à l'intermédiation locative ;
- La médiation avec le propriétaire ;
- Un appui auprès de la commune et de son CCAS dans le cadre du relogement des ménages.

Les missions d'ingénierie relevant de l'accompagnement social lié au logement pour les ménages en situation d'habitat indigne seront assurées par le CCAS en partenariat étroit avec le CDAS.

De manière plus générale le conseiller logement du CDAS contribuera, sur son champ d'action, au traitement des situations notamment d'habitat indigne et orientera vers l'OPAH les situations qu'il rencontrera nécessitant des travaux.

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

Le périmètre de l'OPAH-RU est en partie couvert par un périmètre soumis à l'avis des Architectes des Bâtiments de France (500 m autour de l'église Saint-Michel située place du Général Le Flo). Un périmètre modificatif entrera en vigueur lors de l'application du PLUi courant 2022.

Plusieurs linéaires seront concernés par une campagne de ravalement incitative (cf. 3.1 Volet Urbain).

L'opérateur sera particulièrement vigilant à la qualité architecturale des projets de réhabilitation au regard de la réglementation et travaillera en totale coordination avec les instructeurs du service urbanisme de la ville de Lesneven, la Communauté Lesneven Côte des Légendes et le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.

L'environnemental est favorisé par les travaux énergétiques financés par l'OPAH, qui entraînant une diminution des consommations énergétiques, ont un impact positif sur la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

De plus la remise sur le marché de logements vacants permettra également de rapprocher les habitants au plus près de la centralité, de ses commerces et équipements de proximité, induisant une réduction du besoin de déplacement.

Pour un impact encore plus favorable sur l'environnement, l'emploi de matériaux biosourcés dans la rénovation sera encouragé et soutenu par une majoration de +5 % du taux d'aide ANAH (taux adopté dans le programme d'actions territorial du conseil départemental 2021 et susceptible d'évoluer chaque année). Ces matériaux, issus de matières premières végétales ou animales renouvelables à l'infini, sont multiples. Les plus couramment utilisés étant le bois, le chanvre, le lin, le liège, la paille, la ouate de cellulose, les textiles recyclés, la laine de mouton, etc. Disponibles dans une large gamme de produits (rouleaux, panneaux, vrac, systèmes préfabriqués, etc.), leurs propriétés garantissent un confort de vie dans la maison : capacité à stocker de la chaleur, régulation de la vapeur d'eau, bonne absorption acoustique, plus respectueux de la santé.

3.9.2 Objectifs

Au stade de la rédaction de la présente convention et au regard des résultats des précédentes campagnes de ravalement, un volume prévisionnel de 35 façades rénovées est l'objectif pressenti. Soit une estimation totale de 52 logements.

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

Nombre de projets de ravalement financés et montant des aides expérimentales versées par l'Anah

3.10. Volet économique et commercial

L'ensemble des aides financières accordées dans le cadre de l'OPAH-RU doit permettre de créer un effet levier pour les entreprises locales du secteur du bâtiment. Des réflexions seront engagées avec les représentants des professionnels du bâtiment pour mettre en œuvre des formations à la rénovation d'immeubles afin d'assurer la capacité des entreprises à répondre aux porteurs de projets sur la durée du programme.

Par ailleurs, l'intervention sur le parc de logements existants du centre-ville, la requalification des espaces publics et la mise en place d'une opération de ravalement doivent contribuer au renforcement de l'appareil commercial. Au moment de l'étude, une trentaine de cellules commerciales vacantes ont été repérées sur le périmètre de l'OPAH-RU.

Les conclusions du diagnostic de l'étude portant sur la vitalité commerciale du centre-ville, menée en 2021, ont montré que :

- Le taux de vacance est relativement faible, les locaux « facilement » mobilisables sont rares sur le marché. Les causes sont d'ordre structurel et il convient d'agir de façon ciblée en réfléchissant sur les activités à installer selon les manques identifiés dans le centre-ville ;
- Lesneven se trouve dans une région touristique en développement à proximité des plages et des lieux emblématiques du Finistère Nord ;
- Un certain équilibre est trouvé entre le centre-ville et sa périphérie et qu'une vigilance est nécessaire sur les projets d'implantations à venir pour ne pas troubler cet équilibre ;
- Le commerce du centre-ville est un commerce de destination c'est-à-dire qu'il est vu comme un lieu de visite ou de détente pour lequel les consommateurs sont prêts à effectuer une grande distance sans pour autant avoir toujours un objectif d'achat déterminé ;
- L'offre de restauration est insuffisante comparé à d'autres villes touristiques ;
- Le parcours marchand est étendu sans véritable boucle commerciale ;
- Les linéaires s'étiolent avec une présence de locaux vacants accentués aux extrémités ;
- Quelques façades et devantures sont encore vieillissantes ;
- Il y a de nombreuses places, mais sans usages définis.

Cette étude a permis également d'identifier les enjeux d'intervention à poursuivre :

- Prendre en compte la fonction commerciale dans l'ensemble des projets de requalification du centre-ville, concertation partenariat, ville/CLCL /association de commerçants/résidents/BE ;
- Travailler avec les propriétaires de locaux vacants pour une remise sur le marché ;
- Poursuivre la requalification des commerces et offrir des devantures attractives, modernes ;
- Compléter l'offre commerciale selon les potentiels marchands, en maîtrisant les nouvelles implantations ;
- Fixer la clientèle en gagnant en convivialité, apporter une touche de fantaisie au centre-ville ;
- Renforcer l'attractivité des marchés en ré interrogeant leur organisation et offre commerciale.

Par ailleurs, une réflexion va être lancée sur le devenir des cellules sans activité, situées en majorité aux extrémités de linéaire commercial. L'étude des causes de la vacance dans le cadre du diagnostic de l'ORT va permettre de cibler l'intervention publique. Selon les conclusions, un plan d'action sera mis en place pour les réinvestir. Les orientations retenues par les élus seront inscrites dans la future opération de revitalisation territoriale qui entrera en vigueur, au plus tard, en novembre 2022.

Article 4 – Objectifs quantitatif de réhabilitation

4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sont évalués à 145 logements, répartis comme suit :

- 30 logements occupés par leur propriétaire ;
- 35 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés ;
- 30 logements inclus dans la résidence du Petit Paris rencontrant des difficultés importantes ;
- 35 façades au titre des travaux de ravalement soit 50 logements.

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

Les objectifs globaux sont évalués à 105 logements, répartis comme suit :

- 30 logements occupés par leur propriétaire ;
- 35 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés ;
- 30 logements inclus dans 1 copropriété rencontrant des difficultés (Résidence du Petit Paris) ;
- 7 façades soit 6 logements, au titre des travaux de ravalement durant les 2 années de l'expérimentation Anah.

Objectifs prévisionnels de réalisation de la convention

Objectifs nombre de logements traités	2022 (année partielle)	2023	2024	2025	2026	2027 (année partielle)	TOTAL SUR 5 ANS
Réhabilitation du parc privé : propriétaires bailleurs PB	2	6	7	7	8	5	35
<i>Travaux lourds, logement indigne ou très dégradé</i>	1	4	4	4	4	3	20
<i>Travaux pour la sécurité et la salubrité</i>	-	1	1	1	1	1	5
<i>Travaux d'amélioration logement dégradé</i>	1	1	1	1	2	1	7
<i>Travaux de lutte contre la précarité énergétique des locataires</i>	-	-	1	1	1	-	3
Réhabilitation du parc privé : propriétaires occupants PO	2	6	6	6	6	4	30
<i>Travaux lourds, logement indigne ou très dégradé</i>	-	1	1	1	1	1	5
<i>Travaux autonomie</i>	1	2	2	2	2	1	10
<i>Travaux d'amélioration thermique MPR Sérénité</i>	1	3	3	3	3	2	15
Réhabilitation du parc privé : aides aux syndicats de copropriétaires (en difficultés)	-	-	-	30	-	-	30 logts
<i>Résidence du Petit Paris</i>	-	-	-	30	-	-	30 logts
Objectif Energie (double compte)	4	8	10	40	11	7	80
<i>Dont PO</i>	1	4	4	4	4	3	20
<i>Dont PB</i>	3	4	6	6	7	4	30
<i>Dont logements en copropriétés</i>	-	-	-	30	-	-	30
<i>Dont prime Sortie de passoire thermique</i>	4	6	8	38	9	5	70
<i>Prime PO</i>	1	2	2	2	2	1	10
<i>Prime PB</i>	3	4	6	6	7	4	30
<i>Primes pour logements en copropriété (MPR copro)</i>	-	-	-	30	-	-	30
<i>Dont prime BBC (PO)</i>	-	-	1	-	1	-	2
Répartition des logements PB par niveau de loyer Loc'avantages (double compte)	2	6	7	7	8	5	35
<i>Loyers intermédiaires Loc1</i>	1	2	2	2	3	2	12
<i>Loyers sociaux Loc2</i>	1	4	4	4	4	3	20
<i>Loyers très sociaux Loc3</i>	-	-	1	1	1	-	3
Dispositifs complémentaires : opération façade financés par la collectivité (en nombre de logements)	3	10	10	10	10	9	52
Dont logements financés par l'aide au ravalement expérimentale de l'Anah	1	5					6

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 1 626 025 €, selon l’échéancier suivant :

	2022 année partielle	2023	2024	2025	2026	2027 année partielle	TOTAL SUR 5 ANS
AE prévisionnels en €	97 293 €	233 835 €	217 763 €	678 175 €	233 138 €	165 223 €	1 626 025 €
dont aides aux travaux en €	64 188 €	172 625 €	169 813 €	630 225 €	185 188 €	138 938 €	1 360 975 €
<i>dont aides individuelles aux travaux</i>	62 938 €	167 625 €	169 813 €	195 375 €	185 188 €	138 938 €	919 875 €
<i>dont aides aux syndicats des copropriétaires (en difficultés)</i>	- €	- €	- €	320 850 €	- €	- €	320 850 €
<i>dont primes MPR copropriétés :</i>	- €	- €	- €	114 000 €	- €	- €	114 000 €
• Primes individuelles	- €	- €	- €	9 000 €	- €	- €	9 000 €
• Primes Copro MPR	- €	- €	- €	90 000 €	- €	- €	90 000 €
• Primes « sortie passoire thermique	- €	- €	- €	15 000 €	- €	- €	15 000 €
<i>dont aides aux travaux de ravalement</i>	1 250 €	5 000 €	- €	- €	- €	- €	6 250 €
dont aides à l’ingénierie en €	33 105 €	61 210 €	47 950 €	47 950 €	47 950 €	26 285 €	265 050 €
<i>dont part fixe</i>	19 225 €	39 850 €	39 850 €	39 850 €	39 850 €	19 225 €	199 250 €
<i>dont part variable</i>	3 180 €	6 360 €	8 100 €	8 100 €	8 700 €	6 360 €	40 800 €
<i>dont étude de restructuration d’ilot (RHI-THIRORI)</i>	- €	15 000 €	- €	- €	- €	- €	15 000 €
<i>Dont étude préalable à la campagne de ravalement de façade</i>	10 000 €	- €	- €	- €	- €	- €	10 000 €

Hors financement éventuel des études de calibrage et du déficit foncier des opérations sur ilots.

5.2. Financements du maître d'ouvrage : Communauté Lesneven Côte des Légendes

5.2.1. Règles d'application

La Communauté Lesneven Côte des Légendes s'engage, dans la limite de ses dotations budgétaires annuelles à :

- Assurer la maîtrise d'ouvrage du suivi animation nécessaire à la conduite de l'OPAH-RU et à couvrir les dépenses y afférant, déduction faite de la participation de l'Anah ;
- Accorder dans le cadre de l'OPAH-RU des subventions complémentaires à celles de l'Anah. Les modalités de ces subventions et leurs règles d'obtention seront validées dans le cadre d'une délibération en conseil communautaire ;
- Participer au déficit immobilier éventuel en acquisition publique dans le cadre des opérations de recyclage immobilier sous RHI-THIRORI.

Les modalités pour les aides aux logements apportées par la CLCL, en vigueur au démarrage de l'opération, sont jointes en annexe 3.

5.2.2 Montants prévisionnels de la Communauté Lesneven Côte des Légendes

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de 369 075 €, selon l'échéancier suivant :

	2022 année partielle	2023	2024	2025	2026	2027 année partielle	TOTAL SUR 5 ANS
AE prévisionnels en €	35 290 €	63 905 €	49 765 €	99 775 €	32 950 €	28 575 €	369 075 €
<i>dont aides aux travaux en €</i>	13 075 €	23 975 €	25 075 €	99 775 €	32 950 €	28 575 €	223 425 €
<i>dont aide au syndicat des copropriétaires</i>	- €	- €	- €	71 300 €	- €	- €	71 300 €
<i>dont primes à l'intermédiation locative (IML)</i>	500 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	500 €	5 000 €
<i>dont participation à l'ingénierie en €</i>	21 715 €	38 930 €	23 690 €	23 690 €	23 690 €	9 535 €	140 650 €
<i>dont étude de restructuration de l'îlot "Jérusalem / Duchesse Anne" (RHI-THIRORI)</i>	- €	13 500 €	- €	- €	- €	- €	13 500 €
<i>dont étude préalable à la campagne de ravalement de façade</i>	9 000 €	- €	- €	- €	- €	- €	9 000 €

Ces montants ne comprennent pas la participation de la CLCL aux éventuelles études de calibrage, relogement ni au déficit foncier des opérations envisagées sur les îlots.

Les montants prévisionnels des dépenses d'ingénierie pour l'opération sont les suivants :

	2022 année partielle	2023	2024	2025	2026	2027 année partielle	TOTAL SUR 5 ANS
Montant total HT (à confirmer lors de l'attribution du marché)	59 850 €	109 700 €	79 700 €	79 700 €	79 700 €	39 850 €	448 500 €
<i>Dont étude de restructuration de l'îlot Jérusalem / Duchesse Anne</i>	- €	30 000€	- €	- €	- €	- €	30 000 €
<i>Dont étude préalable à l'opération de ravalement de façades</i>	20 000 €	- €	- €	- €	- €	- €	20 000 €
Montant total TTC	71 820 €	131 640 €	95 640 €	95 640 €	95 640 €	47 820 €	538 200 €

5.3. Financements de la ville de Lesneven

5.3.1 Règles d'application

La ville de Lesneven s'implique dans la future campagne de ravalement des façades. À ce titre elle s'engage à accorder une aide aux travaux de ravalement dont les modalités d'aides aux travaux sont les suivantes : À minima de 10 % d'un plafond de dépenses de 5000 €/logement soit à minima 500€/logement (l'aide de l'Anah étant conditionnée à ce cofinancement minimum pour tous les dossiers déposés jusqu'au 31 décembre 2023 conformément à l'instruction ANAH du 12 avril 2021).

La participation financière de la ville, le règlement ainsi que les modalités de calculs dépendront de l'étude préalable au lancement de la campagne de ravalement. À ce stade une enveloppe de 146 250 € a été estimée.

Par ailleurs, la ville financera la prime de sortie de vacance pour les bailleurs réalisant un programme de travaux sur un bien vacant depuis plus de 2 ans.

Les modalités d'aides aux logements apportées par la Ville de Lesneven, en vigueur au démarrage de l'opération, sont précisées en annexe 4.

5.3.2. Montants prévisionnels de la ville de Lesneven

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la ville de Lesneven à l'opération est de 206 250 €, selon l'échéancier suivant :

	2022 année partielle	2023	2024	2025	2026	2027 année partielle	TOTAL SUR 5 ANS
AE prévisionnels en €	20 625 €	41 250 €	41 250 €	41 250 €	41 250 €	20 625 €	206 250 €
<i>dont aides aux travaux de ravalement</i>	14 625 €	29 250 €	29 250 €	29 250 €	29 250 €	14 625 €	146 250 €
<i>dont primes sortie de vacance</i>	6 000 €	12 000 €	12 000 €	12 000 €	12 000 €	6 000 €	60 000 €

5.4. Financements de la Banque des Territoires

La banque des Territoires contribue à la mise en œuvre de l'OPAH-RU en mobilisant dans les cinq années à venir des moyens visant notamment à :

- Soutenir l'accès à l'ingénierie et aux meilleures expertises. Ces moyens pourront contribuer aux diagnostics territoriaux et à l'élaboration du projet et plan d'actions pour la redynamisation du cœur de ville de Lesneven ;
- Contribuer à l'expertise opérationnelle portant sur les montages dédiés à la mise en œuvre opérationnelle des investissements ;
- Accompagner les démarches innovantes et l'amorçage de solutions SMART, les infrastructures numériques et les réseaux d'objets connectés ;

Ainsi, la banque des territoires cofinance des études de faisabilité à hauteur de 25 % dans la limite de 15 000€ par étude.

	2022 année partielle	2023	2024	2025	2026	2027 année partielle	TOTAL SUR 5 ANS
AE prévisionnels en €	5 000€	7500€	- €	- €	- €	- €	12 500€
Montant étude de faisabilité îlot	- €	7500€	- €	- €	- €	- €	- €
Montant étude ravalement de façade et devantures commerciales	5 000€	- €	- €	- €	- €	- €	- €

5.5. Financement du Conseil Départemental

5.5.1. Règles d'application

Les financements apportés par le Conseil Départemental sont ceux correspondant aux dispositifs délibérés chaque année par l'Assemblée Départementale.

Au moment de la signature de la présente convention, ils sont les suivants :

- o Logements occupés par des propriétaires occupants :

35 % de la dépense subventionnée par l'ANAH et plafonnée à 5 000 € si le logement est indigne ou très dégradé ou si les ressources sont inférieures ou égales aux plafonds du RSA ; ou aide de 2 000 € (AMEE/FSL) si visite eau énergie en amont (cette dernière aide est valable pour l'ensemble des travaux à l'exception des travaux permettant l'autonomie de la personne)

- o Logements loués par des propriétaires bailleurs :

Travaux lourds et sécurité/salubrité de l'habitat : 10 % par logement, plafonné à 4 500 € si loyer conventionné social et 5 500 € si conventionnement en très social.

Travaux pour la dégradation moyenne et suite à une procédure RSD ou à un contrôle de décence : 10 % par logement, plafonné à 3 500 € si loyer conventionné social et 5 000 € si conventionnement en très social.

- Concernant le financement de l'ingénierie, la possibilité d'une participation du Conseil départemental est à examiner et à confirmer au titre des projets financés par le Département dans le cadre d'une convention du volet 2 du « Pacte Finistère 2030 » avec la communauté de communes de Lesneven Côtes des Légendes et ses communes membres.

	2022 année partielle	2023	2024	2025	2026	2027 année partielle	TOTAL SUR 5 ANS
AE prévisionnels en €	27 500 €	55 000 €	55 000 €	55 000 €	55 000 €	27 500 €	275 000 €
dont aides aux travaux	15 500 €	31 000 €	31 000 €	31 000 €	31 000 €	15 500 €	155 000 €
dont participation à l'ingénierie*	12 000 €	24 000 €	24 000 €	24 000 €	24 000 €	12 000 €	120 000 €

*Selon les modalités à valider par le Pacte Finistère 2030

Article 6 – Engagements complémentaires

6.1. Engagements complémentaires de Lesneven

6.1.1. Engagements dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne

La Ville de Lesneven s'engage :

- À assurer la mobilisation des ressources humaines nécessaires à la prise des procédures de mise en sécurité, jusqu'à leur terme, allant le cas échéant jusqu'à la réalisation des travaux d'office ou de substitutions partielles en cas de défaillance du propriétaire ou copropriétaire ;
- À inscrire à son budget les sommes nécessaires à la réalisation d'un programme de travaux d'office ou de substitution partielle pour les procédures de mise en sécurité.

L'Anah pourra participer sous conditions au financement des travaux d'office. En effet, toute mesure prescrite dans l'arrêté (hors procédure d'urgence) peut être incluse dans le montant subventionnable. Le taux de subvention maximum est fixé à 50 % (article R. 321-15 du CCH, instruction n° I.2007-03 du 31 décembre 2007, Annexe 3, § 1).

6.2. Engagements entre la ville de Lesneven et la Communauté de Communes

La communauté de Communes financera l'intégralité du suivi-animation de l'OPAH-RU y compris l'étude de calibrage et de définition de la campagne de ravalement de façade.

A l'issue de l'étude calibrage, la ville s'engage à porter le suivi et l'animation de cette campagne de ravalement avec le soutien de la cheffe de projet petites villes de demain.

Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.

Article 7 – Conduite de l’opération

7.1. Pilotage de l’opération

7.1.1. Mission du maître d’ouvrage

La Communauté Lesneven Côte des Légendes 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.

7.1.2. Instances de pilotage

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 des ajustements éventuels du programme et de la convention OPAH-RU suivant les points de blocage ou nouveaux leviers identifiés.

Le comité de pilotage de l’OPAH-RU

Ce comité se réunira au moins une fois par an et aussi à la clôture de l’opération. Il examinera les difficultés et contraintes gênant la bonne marche de l’OPAH-RU et tentera de proposer des solutions.

Ce comité est composé au minimum :

- Le/La Président de la Communauté Lesneven Côte des Légendes ou le Vice-président en charge de l’aménagement
- Le Responsable aménagement du territoire de la Communauté Lesneven Côte des Légendes
- La Cheffe de projet Petites villes de demain
- Le/La maire de Lesneven ou son représentant
- Un technicien de la mairie de Lesneven
- Le/La Président du Conseil Départemental ou son représentant
- l’opérateur OPAH-RU (chargé d’opération référent)
- Le délégué local de l’ANAH ou son représentant
- Du représentant de l’Établissement Public Foncier de Bretagne
- Les partenaires sociaux et tous autres partenaires ayant un intérêt à agir dans le dispositif

Le comité de pilotage pourra si besoin est, s’adjoindre de personnes qualifiées pour une thématique particulière ou service concerné le cas échéant.

Le comité technique

Ces comités se réuniront tous les semestres et seront chargés :

- D’examiner la synthèse du tableau de bord
- D’étudier les propositions d’actions soumises par le prestataire dans le cadre de l’OPAH-RU et d’adapter les actions d’animation si nécessaire.
- De préparer les comités de pilotage annuels.

Les groupes de suivis techniques

La cellule habitat indigne

- Une cellule réunissant les acteurs du traitement se réunira au moins 1 fois par trimestre pour faire le point sur les situations, relancer et orienter vers des solutions. Cette cellule sera composée à minima

de l'ADIL, le conseil départemental, la CAF, l'ARS, la CLCL, le CCAS, le service de police municipale de la ville de Lesneven, les conseillers logements. Les acteurs suivants pourront également y être associé : la MSA, la CLCV, les compagnons bâtisseurs, PROCIVIS.

Le comité urbanisme et opération d'aménagement

Ce comité se réunira selon les besoins et l'avancement des opérations. Il sera libre d'associer et de consulter différents partenaires au regard de l'ordre du jour. Il sera composé : du service urbanisme de la ville de Lesneven, du directeur des services techniques de la ville, d'un élu municipal référent, de la cheffe de projet petites villes de demain, d'un représentant de l'ANAH local, de l'ABF, de l'EPF, etc.

Ce comité aura pour rôle :

- De suivre les stratégies d'interventions sur les îlots prioritaires et la mise en œuvre des procédures d'aménagements,
- De suivre les acquisitions foncières conduites dans le cadre de l'opération,
- De formuler un pré-avis technique sur les projets de réhabilitation complexes accompagnés dans le cadre de l'OPAH-RU

7.2. Suivi-animation de l'opération

7.2.1. 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 :

- Connaissance et maîtrise des dispositifs opérationnels axés sur la réhabilitation de l'habitat ancien, en particulier les dispositifs d'OPAH-RU.
- Connaissance et maîtrise des dispositifs d'intervention coercitifs en lien avec le code de la santé publique, le code de la construction et de l'habitation et le code de l'urbanisme,
- Développement de l'information, de la communication et de l'investigation de terrain, adaptée aux populations concernées et aux objectifs affichés, et en lien étroit avec Lesneven Côte des Légendes.
- Architecture, réhabilitation de logements, utilisation des matériaux biosourcés, performance énergétique (amélioration du confort, sortie d'insalubrité).
- Connaissance des spécificités de la copropriété,
- Coordination, médiation, écoute, accompagnement social, afin d'assurer le diagnostic social et juridique et le conseil suivi auprès des familles qui le nécessitent (intervention sur les aspects d'endettement ou de relogement).

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

Les missions d'animation de la dynamique privée

- Informations, communication et actions d'animation
 - 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 ;
 - Information et accueil du public lors de permanences ;

- Assistance à Lesneven Côte des Légendes pour la production de supports d'information et l'organisation d'évènements publics (réunions, expositions, etc.) ;
- Participation aux actions de repérage ;
- Mise en place et actualisation d'un observatoire intercommunal du logement vacant.

- Diagnostics, conseils et accompagnement des porteurs de projet

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 réalisation de diagnostics techniques (grille de dégradation, grille insalubrité, évaluation énergétique, autonomie, etc.) et sociaux ;
- 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 de la Résidence du Petit Paris 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 ;
- 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 spécifiques liées au traitement de l'habitat indigne

- Les missions en appui à Lesneven Côte des Légendes :

- Participation et présentation des signalements, du suivi des situations, lors des réunions de suivi technique ;
- Assistance juridique dans la mise en œuvre et la sécurisation des procédures ;
- Réalisation des rapports techniques et évaluation sociale des occupants pour les logements signalés avec propositions d'orientation procédurale ;
- En cas de défaillance des propriétaires, estimation des besoins en relogements et recherche de solutions en lien avec le CCAS de Lesneven ;
- Assistance dans la mise en œuvre des travaux d'office en substitution au propriétaire défaillant.

- Accompagnement des occupants et propriétaires

- Médiation pour la négociation préalable avec le propriétaire en vue de l'inciter à réaliser les travaux nécessaires ;
- En cas d'accord, assistance et conseil renforcé au montage des dossiers de demande de financement.

Les missions spécifiques liées à l'action foncière

- Dès réception d'une DIA sur un immeuble dégradé, une copropriété fragile ou de manière systématique sur les îlots d'intervention prioritaire, réalisation d'une visite en présence de l'acquéreur et du vendeur ; rédaction d'un compte-rendu avec émission d'un avis de préemption ou non.

Les missions spécifiques liées à la mise en œuvre du volet renouvellement urbain

- Réalisation de l'étude de restructuration de l'îlot prioritaire « Jérusalem / Duchesse Anne » ;
- Assistance à maîtrise d'ouvrage dans la mise en œuvre de(s) opération(s) d'aménagement : rédaction du dossier de DUP (ORI, RHI ou aménagement), aides à la rédaction des délibérations du conseil communautaire, assistance dans la conduite de l'enquête publique ;
- Dans le cadre des ORI : Information des propriétaires sur la procédure en cours et recueil de leurs intentions ; en cas d'acceptation de réaliser les travaux, accompagnement du propriétaire dans l'élaboration et le financement de son projet ; en cas d'échec de négociation, rédaction du dossier d'enquête parcellaire, accompagnement de Lesneven Côte des Légendes dans la mise en œuvre de l'expropriation (demande de cessibilité) ;
- Montage du dossier de demande d'éligibilité RHI-THIRORI pour les immeubles ciblés.

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, les missions spécifiques liées à la mise en œuvre des ORI seront à mener en parfaite coordination avec l'EPF.

D'une manière générale, la mise en œuvre des ORI requerra tout particulièrement la coordination d'une « équipe projet » réunissant les compétences nécessaires (juridique, action foncière, aménagement...), à mobiliser tant au sein de la collectivité, de ses partenaires opérationnels (tels que l'EPF) que du futur opérateur chargé du suivi-animation.

Les missions d'animation de la campagne de ravalement incitative :

L'Étude préalable à la mise en œuvre de la campagne de ravalement intégrant, définition des périmètres précis, le calibrage des aides de la commune, la réalisation d'un guide de recommandations chromatique, rédaction du règlement des aides, lien avec l'UDAP sera confiée à l'opérateur dans le cadre du suivi-animation de l'OPAH-RU.

Par la suite, le suivi de l'opération de 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.

Pour ces missions de suivi, l'animation sera en régie par la **commune de Lesneven avec l'appui de la cheffe de projet PVD**

Le suivi et l'évaluation de l'OPAH-RU

- Création et enrichissement d'une base de données en vue de la tenue des tableaux de bord de l'OPAH-RU ;
- Production des comptes rendus et bilans d'avancement annuels, ainsi qu'un rapport final de l'opération.

7.2.3. 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 la réussite de l'opération, en particulier :

- *Le Conseil Départemental.*
- *Les services instructeurs de l'Anah* : des contacts réguliers et un travail en étroite collaboration avec l'Anah facilitent l'avancement des dossiers. Cela permet à l'équipe 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 optimum 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 : 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, CDAS, ADIL (notamment pour l'orientation des fiches de repérage et la qualification juridique de situations de mal-logement dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne), CLIC, Service gérontologique et service d'aide à domicile pour le maintien des personnes âgées à domicile, l'Association Régionale de Santé lorsque des problèmes d'insalubrité sont rencontrés ou lorsqu'ils sont signalés par des locataires, Service urbanisme réglementaire de Lesneven Côte des Légendes, CAF, Tinergie, opérateur de l'OPAH intra-communautaire, etc.

7.3. Évaluation et suivi des actions engagées

7.3.1. 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.

- **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, boîtage.

- **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.

7.3.2. Bilans et évaluation finale

Un bilan annuel et un bilan final de l'opération seront réalisés et présentés sous la responsabilité du maître d'ouvrage en comité de pilotage. Ils seront adressés aux différents partenaires de l'opération.

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 techniques, administratifs et financiers, 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.

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 8 – 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 / PIG.

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, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.

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 des OPAH, 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, ils s'engagent à les faire connaître au PCCRI de l'Anah et les mettre à sa disposition libre 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, révision, résiliation et prorogation.

Article 9 – 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 à compter du 01/09/2022 (ou du lendemain de la date de signature si celle-ci est postérieure) et jusqu’au 31/08/2027.

Article 10 – 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 11 – Transmission de la convention

La convention de programme signée et ses annexes sont transmises aux différents signataires, au porteur associé du programme SARE, 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 XX exemplaires à Lesneven, le jj/mm/aaaa

Pour le maître d'ouvrage,
Le Vice-président en charge de
l'aménagement de la Communauté
Lesneven Côte des Légendes,

Raphael RAPIN

Pour l'Etat, Pour l'ANAH, Pour le
Président du Conseil Départemental et
par délégation, le vice-Président
délégué au logement et à l'habitat,

Didier GUILLON

Pour la ville de Lesneven,
Madame le Maire,

Claudie Balcon

Annexe 1 : Liste des adresses éligibles à la campagne de ravalement

Ces linéaires ont été identifiés suite à l'étude pré-opérationnelle en fonction de leurs urbanités (linéaires passants, dynamique et/ou vacance commerciale, dégradation des immeubles, projets urbains municipaux).

- Rue Général de Gaulle ;
- Rue de l'Europe ;
- Rue Alain Fergent ;
- Rue de la Marne ;
- Rue Notre-Dame ;
- Rue de la Duchesse Anne ;
- Rue du Four ;
- Rue de Jérusalem ;
- Place Général Le Flô ;
- Place du Pont.
- Place du château

Les n° de parcelles seront à identifier au cours de l'étude préalable au lancement de la campagne de ravalement.

Annexe 2 : Liste des 14 immeubles prioritaires

N° de parcelle (IDU)	Numéro de voirie	Adresse	Photos	Monopropriété Copropropriété	Nombre de logements
124000AC0283	18	Rue de Jérusalem		Monopropriété	1
124000AC0135	9	Rue de Jérusalem		Monopropriété	1
124000AD0055	31	Place du Champ de Bataille		Indivision	1
124000AA0308	17	Rue du Retalaire		Monopropriété	1
124000AC0315	17	Place Maréchal Foch		Monopropriété	2
124000AA0329	5	Rue des Récollets		Indivision	1
124000AC0323	12	Rue de la Duchesse Anne		Indivision	2
124000AD0189	37	Rue Général de Gaulle		Monopropriété	0
124000AA0080	20	Rue de la Marne		Indivision	3
124000AA0473	22	Rue de la Marne			
124000AA0523	24	Rue de la Marne			
124000AC0200	17	Rue de la Marne		Monopropriété	Inconnu
124000AD0062	16 et 14	Rue Duguesclin		Monopropriété	3
124000AD0122	19	Rue Duguesclin		Monopropriété	0

Annexe 3 : Synthèse des aides apportées par la CLCL

		Travaux lourds Logement indigne ou très dégradé ID >= 0,55	Travaux d'amélioration logement dégradé 0,35 <= ID <0,55	Transformation d'usage	Travaux d'amélioration sécurité et salubrité de l'habitat	Travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat	Travaux de lutte contre la précarité énergétique		Prime d'intermédiation locative
Propriétaire Bailleur		10% du RAC dans la limite de 4 500 € / logement <i>LI/LCTS/LCS</i>	10% du RAC dans la limite de 4 500 € / logement <i>LI/LCTS/LCS</i>	10% du RAC dans la limite de 4 500 € / logement <i>LI/LCTS/LCS</i>	-	-	-		500 € / logement <i>LCS / LCTS</i> <i>Avec travaux</i>
Propriétaire Occupant	Ménage Modeste	20% du RAC dans la limite de 6 000 € / logement	-	-	-	20% du RAC dans la limite de 700 € / logement	500 € / logement si gain NRJ compris entre 35% et 49%	1 000 € / logement si gain NRJ > à 50%	-
	Ménage Très Modeste		-	-	-	20% du RAC dans la limite de 1 000 € / logement		1 500 € / logement si gain NRJ > à 50%	

Aides au SDC de la Résidence du Petit Paris	10% du montant HT des travaux dans la limite de 71 300 €
---	--

Annexe 4 : Synthèse des aides apportées par la ville de Lesneven

	Travaux lourds Logement indigne ou très dégradé ID >= 0,55	Travaux d'amélioration logement dégradé 0,35 <= ID <0,55	Transformation d'usage	Travaux d'amélioration sécurité et salubrité de l'habitat	Travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat	Travaux de lutte contre la précarité énergétique
Propriétaire Bailleur	Prime sortie de vacance : 3 000 € / logement de plus de 45 m ² et vacant depuis plus de 2 ans <i>LI / LCTS / LCS</i>					
Campagne de ravalement	À minima 500€/logement (l'aide de l'Anah étant conditionnée à ce cofinancement minimum pour tous les dossiers déposés jusqu'au 31 décembre 2023 conformément à l'instruction ANAH du 12 avril 2021). Les modalités seront développées à la suite de la réalisation de l'étude préalable					

Annexe 5 : Tableau de synthèse des actions et des objectifs

OBJECTIF OPERATIONNEL DE LA STRATEGIE	ACTIONS POUR Y REpondre	QUI S'INSCRIT DANS LE VOLET D'ACTION OPAH-RU SUIVANT :	OBJECTIFS QUANTITATIFS VISES SUR 5 ANS
Orientation n°1 : Mobiliser le parc de logements vacants et dégradés			
Prévenir et anticiper les solutions de mal logement	1. Mise en place d'une veille foncière sur les immeubles dégradés et très dégradés identifiés pendant l'étude (80 adresses)	<i>Volet foncier</i>	- 100 visites DIA
Repérer et traiter les situations de mal logement	2. Mobilisation des acteurs de terrain (CCAS, CDAS, aides à domicile) et centralisation des repérages au niveau de la CLCL 3. Accompagnement proactif des 64 situations potentiellement à risque identifiées pendant l'étude 4. Appui à la commune dans la réalisation des diagnostics techniques pour les logements signalés 5. Assistance juridique dans la mise en œuvre et la sécurisation des procédures 6. Accompagnement social renforcé des ménages en situation d'habitat indigne 7. Création d'une enveloppe budgétaire travaux d'office en cas de carence des propriétaires	<i>Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé</i>	- 25 logements indignes ou très dégradés traités dont 5 logements de propriétaires occupants et 20 logements locatifs - 50 pré-visites suite à un signalement aboutissant à la prise de 25 procédures
Lutter contre le phénomène de vacance	8. Création et alimentation d'un observatoire des logements vacants à l'échelle intercommunale 9. Mise en place d'une animation renforcée sur un échantillon de logements vacants 10. AMO juridique dans la mobilisation des procédures de biens vacants et sans maître et en état manifeste d'abandon 11. Accompagnement et financement des propriétaires en mobilisant les aides de l'Anah, du CD29 et de la collectivité	<i>Volet immobilier</i>	- 50 remis sur le marché avec ou sans aides aux travaux - Dont 20 logements bénéficiant de la prime sortie de vacance de la commune
Remettre en état d'habitabilité les immeubles	12. Mise en œuvre d'une Opération de Restauration Immobilière sur les immeubles en situation de blocage en année n+1	<i>Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé</i>	- 5 à 7 immeubles sur les 14 prioritaires

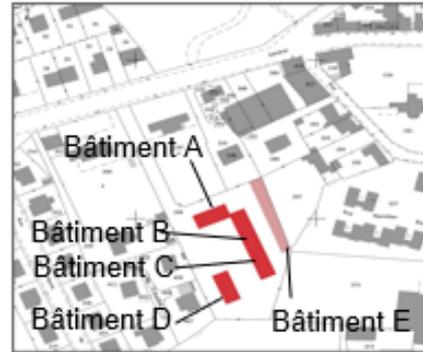
les plus dégradés en situation de blocage		<i>Volet immobilier</i>	
Anticiper la poursuite de dégradation des copropriétés et les assister dans leur structuration	13. Mise en place de cycles d'ateliers / formations à destination des copropriétaires en partenariat avec l'ADIL 29 14. Intégration d'un volet copropriété dégradé dans l'OPAH-RU cibler sur la copropriété de la résidence du Petit Paris	<i>Volet copropriété en difficulté</i>	- 30 logements bénéficiant de l'aide au syndicat des copropriétaires (Petit Paris)
Orientation n°2 : Diversifier le peuplement du centre-ville et répondre à la demande locative			
Mobiliser le potentiel foncier en cœur d'îlot en cohérence avec les OAP	15. Lancement d'une étude de restructuration foncière et de programmation sur l'îlot prioritaire Jérusalem / Duchesse Anne	<i>Volet immobilier Volet foncier</i>	<i>Nombre de logements à définir dans le cadre de l'étude</i>
Favoriser l'accès à la propriété en centre-ville	16. Intégration des produits à l'accès à prix maîtrisé dans les opérations de recyclage immobilier et/ou foncier (accession abordable – VIR Anah / PSLA) 17. Prévoir un dispositif de portage foncier dans le cadre des opérations d'aménagement (îlot, ORI)	<i>Volet foncier</i>	<i>Nombre de logements à définir dans le cadre de l'étude sur l'îlot prioritaire et après la phase d'animation de l'ORI</i>
Faciliter les projets complexes portés par les investisseurs privés	18. Optimisation du dispositif d'aides financières du CD 29 pour les propriétaires bailleurs : majoration CLCL de 10% pour les immeubles dégradés 19. Mise en place d'une prime de sortie de vacance (ville) pour les logements inoccupés depuis plus de deux ans et supérieurs à 45m2. 20. Mobilisation des avantages fiscaux liés aux dispositifs Denormandie et Loc'Avantage de l'Anah	<i>Volet immobilier</i>	- 35 logements conventionnés (12 Loc1, 20 Loc2, 3 Loc3) - 20 logements bénéficiant de la prime sortie de vacance
Favoriser le développement de l'IML	21. Communication auprès des investisseurs sur l'IML et prospection sur le centre-ville 22. Mise en place d'une aide incitative de la CLCL pour les bailleurs couvrant les honoraires de gestion et de location de la première année de conventionnement	<i>Volet immobilier</i>	- 10 logements bénéficiant de l'aide à l'IML de la CLCL
Faciliter les projets complexes de réhabilitation portés par les bailleurs sociaux	23. Mobilisation de l'aide communautaire de soutien aux opérations de logements locatifs publics en renouvellement urbain 24. Mobilisation des aides RHI-THIRORI de l'Anah pour compenser le déficit d'opération (étude d'éligibilité et constitution du dossier pour le PNLHI)	<i>Volet foncier Volet Immobilier</i>	<i>Nombre de logements à définir dans le cadre de l'étude</i>

Permettre aux ménages vieillissants de rester dans leur logement	25. Mobilisation des aides de l'Anah, du CD29 et des caisses de retraite (Idem OPAH en cours)	Volet autonomie	- 10 projets PO de travaux d'adaptation financés
Lutter contre la précarité énergétique	26. Mobilisation des aides Anah dans le cadre du programme Habiter Mieux Sérénité (Idem OPAH en cours)	Volet énergie et précarité énergétique	- 18 projets d'amélioration thermique 15 PO et 3 PB
Optimiser les plans de financements pour les ménages en situation de précarité	27. Mise en place d'une convention CLCL / Procivis (prêts, caisse d'avance)	Volet énergie et précarité énergétique Volet autonomie	- 19 projets de propriétaires occupants au niveau de ressource très modeste
Orientation n°3 : Accompagner la requalification des espaces publics par un traitement des façades			
Contribuer à l'embellissement du centre-ville	28. Lancement d'une étude pour la création d'une charte de qualité des façades et des devantures commerciales 29. Mise en place d'une opération de ravalement incitative 30. Mobilisation des aides expérimentales de l'Anah pour les travaux de ravalement	Volet urbain Volet patrimonial	- 35 façades ravalés représentant un équivalent de 52 logements - Dont 6 logements financés à titre expérimental par l'Anah

Annexe 6 : Synthèse du diagnostic multicritère de la Résidence du Petit Paris

Rés du Petit Paris — 29260 Lesneven

Réf cad : AD 0198



/ IDENTITÉ DE LA COPROPRIÉTÉ

Caractéristiques générales

N°d'immatriculation	AF0614735
ASL/AFUL/Syndicat sec.	NC
Année de construction	1962
Hauteur du bâti	R+3 + Combles
Destination	Habitation
Nbr. bâtiment	4
Nbr. cage d'escalier	4
Nbr. d'ascenseurs	0
Chauffage collectif	Non
Étiquette Énergie	de E à F
Date RC/EDD	1962

Contexte réglementaire

Dispositif	Aucun
PLU (UDA/UPL)	Zone U
Audit Énergie	Non réalisé
Administrateur prov.	Non
Procédures coercitives	Non
Signalements	Aucun

L'ensemble est constitué de 4 bâtiments pour 78 lots principaux, élevés sur sous-sol, R+1+combles (Bâtiment A) et R+2+combles (Bâtiments B-C-D) et de garages (Bâtiment E). Il compte 30 logements et 18 garages.

Les instances

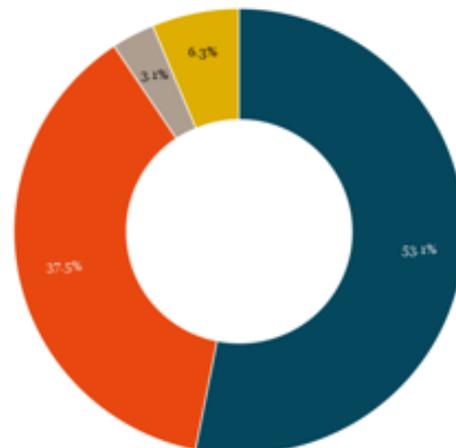
Syndic	
Syndic	Bénévole depuis 2011 réélu en 2020, pour un mandat de 2 ans
Nom	M. AUFFRET Michel
Nom du gestionnaire	M. AUFFRET Michel
Adresse	Résidence du Petit Paris - Lesneven
Tel	02 98 83 02 55
Mail	michel.auffret755@orange.fr
Conseil syndical	
Président CS	Il n'existe pas de Conseil syndical
Adresse	
Tel	
Statut des membres	
Syndicat des copropriétaires	
Nb de copropriétaires	30
Nb de personnes physiques	28
Nb de personnes morales	2 SCI

/ STRUCTURE DE LA COPROPRIÉTÉ ET OCCUPATION

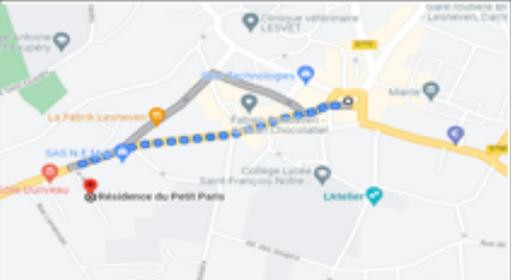
Nb de lots principaux	Nb de logements	Nb de propriétaires occupants	Nb de logements locatifs
78	30	17	12

Nb de propriétaires bailleurs	Nb de logements vacants	Nb de lots autres
12	2	1 RS

- Propriétaire occupant
- Propriétaire bailleur
- Résidence secondaire
- logement vacant



/ LES INDICATEURS

Axes d'observation	Source	Indicateurs	Données	Commentaires
Potentiel de fragilité	T	Cotation générale suite diagnostic	Moyen	Copropriété qui arrive au terme de son cycle technique. La majorité des habitants se plaignent des montants élevés des factures de chauffage dus au manque d'isolation des logements.
Insertion Urbaine	T	Proximité des équipements/ commerce	Bon	La Résidence du Petit Paris est situé à proximité du centre-ville de Lesneven (7 minutes à pieds), de ses commerces et services (structures médicosociales, municipales, culturelles), perpendiculairement à la départementale D788 (Rue Général de Gaulle). La copropriété bénéficie d'un emplacement stratégique, calme à proximité de cet axe passant et est pourvue d'espaces verts (qui restent cependant à l'état de pelouse).
	T	Qualité de l'environnement	Bon	
	T	Qualité linéaire du bâti	Bon	
	T	Qualité parties communes extérieurs	Moyen	
	T	Accessibilité Transports en commun	Bon	
	T	Accessibilité des parties communes	Bon	
				
Marché immobilier et occupation	S	Nombre de mutation entre 2016 et 2021	14	Sur 179 ventes d'appartements entre 2016 et 2021 (localisées sur le centre-ville de Lesneven,) le prix moyen au m ² est de 1 948,66 €/m ² . Malgré une augmentation des prix de vente, on assiste à un décrochement des valeurs immobilières de la copropriété par rapport au marché des appartements de Lesneven.
	S	Nombre de mutation depuis 2016	14	
	S	Prix moyen du m ² entre 2016 et 2021	1 073,90 €/m ²	
	S	Ecart avec la moyenne à l'Iris (%)	36 %	
	S	Evolution entre les 2 périodes	NC	
	E	Nombre de propriétaires de logement	17	
	S	Part des ménages exonérés des TH	NC	
	S	Turn over des occupants	important	
	E	Connaissance situations sociale	Quelques personnes âgées	
	E	Age moyen des propriétaires et/ou occupants	12 personnes de plus de 45 ans ; 11 personnes entre 18 et 44 ans.	
	E	Taux de vacance	6,66%	

source : T = terrain, S = statistiques (majic, DVF, ...), E = enquête, R = registre immatriculation

Axes d'observation	Source	Indicateurs	Données	Commentaires	
Volet gestion et fonctionnement	E	Date de la dernière AG	20/02/2021	Les PV d'AG ne sont pas conformes (pas de mention des votes ni des tantièmes copropriétaires), il s'agit d'une synthèse des décisions prises. Impossibilité de vérifier les majorités requises.	
	E	Quitus donné au syndic	NC		
	E	Ancienneté du syndic	2011		
	E	Taux de participation der AG (en nb de copropriétaires)	67%		
			Taux de participation der AG (tantièmes copropriétaires)	NC	Cette copropriété est immatriculée au registre, mais non renseignée dans les faits. Absence de Conseil Syndical. Les documents comptables du syndic bénévole sont non conformes au décret du 14 mars 2005 et le carnet d'entretien est mis à jour de manière manuscrite.
	E	Nombre de membres du conseil syndical (PO/PB)	inexistant		
	E	Mobilisation du CS	inexistant		
	E	Implication du syndic	Bon		
			Relation CS/Syndic	inexistant	
	E	Conformité des documents comptables	Non conformes	Le Règlement de Copropriété (RC) est ancien et date du 7/4/1962. Un modificatif transmis (25/5/04) modifiant l'utilisation des conduits de ventilation/cheminées et gaines techniques, suite au décès d'une locataire causé par une asphyxie après avoir inhalé du monoxyde de carbone (dégagé par la chaudière fuel située dans l'appartement du RDC). Les émanations auraient transité par les conduits de cheminée. Un EDD correspondant à la destination effective des lots.	
	E	Composition PO/PB	56,66% / 40%		
	E	Tantièmes PO/PB	2 009 / 1 551		
	E	Présence de majorité de blocage	Non	Un syndic à l'écoute et très impliqué mais présentant des anomalies : absence de fonds de travaux, de compte bancaire séparé, d'annexes comptables. Des appels de fonds annuels, non régularisés. Le syndic ajoute automatiquement le reliquat sur l'exercice suivant. Le budget prévisionnel est surévalué de 27% en 2020 et surévalué de 31% en 2019. Un budget réel en augmentation (+6%) entre 2019 et 2020, lié à une forte augmentation du poste entretien et réparation (+ 6 241%). Le poids des dépenses relatives aux assurances et important : 37 % des dépenses (3 307€ en 2020), soit le premier poste. Cette proportion interroge et peut constituer un indicateur de forte sinistralité. Ce point est abordé lors de l'AG de 2021 : le montant serait plus élevé pour le bâtiment A (dégât des eaux dans les toilettes d'un appartement, un carreau cassé par un locataire faisant l'objet d'un dossier suivi par l'assurance). Le second poste concerne les dépenses d'entretien des espaces verts (23%) 18% des dépenses concerne les honoraires du syndic (en baisse de 8% entre 2019 et 2020).	
	R	Date d'arrêt du dernier budget approuvé	2020		
R	Montant du dernier budget approuvé	12 192 €			
E	Taux d'impayés au sens de l'ANAH	0%			
E	Montant moyen des charges annuelles / lot principal	~ 200 300 €			
R	Montant des sommes restant dues à l'arrêt des comptes				
R	Dette fournisseur	Pas de dette			
		Nombre de prop. débiteurs de + de 300€	0		
		- Propriétaires occupants	0		
		- Propriétaires bailleurs	0		
		- Autres	0		
		Montant des impayés par type de propriétaire et taux	0		
		- Propriétaires occupants	0		
		- Propriétaires bailleurs	0		
		- Autres	0		
E	Nombre de procédures contentieuses en cours (PO / PB)	0			
R	Existence d'un fonds travaux	Non			
E	Existence d'une avance sur trésorerie	Non			
Volet technique	E	Montant Quote part travaux moyenne par lot principal	295€	Les charges moyennes annuelles de 295€/ lot principal (moyenne 2020) sont peu élevées. Soit une dépense mensuelle moyenne de 25€. Le budget prévisionnel pour 2021 est de 12 192€, intégrant un montant de travaux imprévus/entretien de 3 552€. L'assurance augmente de 100€.	
	R	Etat général des parties communes	Correct		
	E	Travaux envisagés (votés lors de la dernière AG)	Voir synthèse technique		
	E	Travaux envisagés (non votés)			
	T	Potentiel énergétique	Médiocre		
	E	Vote de DTG	Non		
	E	Réalisation des diagnostics obligatoires	Amiante		
	E	Réalisation d'étude énergétique	Non		
	T	Type de chauffage	Individuel		

/ SYNTHÈSE TECHNIQUE

Etat des lieux

Etat du bâti		Constats et préconisations
Toiture et zinguerie	Mauvais	Toitures principales : en voie de dégradation et sales. Certaines ardoises sont instables et les crochets oxydés. Réfection globale de l'ensemble des couvertures à prévoir.
Structures	Correct	Pas de traces visibles de détérioration des structures. Traitement des charpentes en 2008 par l'entreprise SARL Éric Tanguy (localisée à Morlaix) et en 2012 pour les solives par l'entreprise Santé Bois basée à Brest.
Façades	Mauvais	Façades en voie de dégradation. Dernier ravalement en date de 2006 par la société Sobrebat (localisée à Brest). Décollement localisé du revêtement extérieur. Traces d'oxydation des fers (balconnets). ITE préconisée
Cage d'escalier et hall d'entrée	Correct	Les revêtements des cages d'escalier sont globalement dans un état satisfaisant.
Réseau électrique	Correct	Pas d'anomalie particulière repérée lors de la visite.
Etat des surfaces (peintures et sols)	Correct	Pas d'anomalie particulière repérée lors de la visite.
Menuiseries ext.	Moyen	Menuiseries localisées en bois simple vitrage et peu étanches à l'air dont certaines sont brisées. Remplacement des menuiseries.
Chutes de personnes	Moyen	Les garde-corps des balconnets présentent des signes de vétusté (oxydation des accroches). Création de nouvelles terrasses indépendantes au niveau de la structure, en lien avec l'ITE.
Propagation incendie	Correct	Extincteurs présents portes palières éventuellement à remplacer.
Assainissement	Bon	
Cour	Bon	Entretien régulier des pelouses
Locaux communs	Moyen	Présence de cave, dont le plancher haut n'est pas isolé.
Production de chauffage et d'ECS	Sans objet	Le chauffage et l'eau chaude sanitaire sont assurés de manière individuels
Grille de dégradation	0,40	Note de dégradation identique aux 4 bâtiments : 0,40 ; Dégradation moyenne
Etiquette énergie (consommation énergie primaire)		Bâtiment A : F (410kWhEP/m². an) ; Bâtiment B : E (327kWhEP/m². an) ; Bâtiment C : E (325kWhEP/m². an) ; Bâtiment D : E (322kWhEP/m². an).
Etiquette climat (émission de gaz à effet de serre)		Bâtiment A : C (14 kg CO2/m². an) ; Bâtiment B : B (11 kg CO2/m². an) ; Bâtiment C : B (11 kg CO2/m². an) ; Bâtiment D : B (11 kg CO2/m². an)

Diagnostics effectués

	Date	Résultat
DTG	NR	-
Plomb	NR	-
Amiante	8 décembre 1999	"Les parties communes des immeubles ne contiennent ni flochage, ni calorifugeage, ni faux plafond amianté"
Etat Parasitaire	NR	-
Etude structure	NR	-
DPE Immeuble	NR	-

Travaux réalisés

Des travaux d'entretien courants ont été effectués ces dernières années : ravalement (2006), traitement des charpentes (2008), mise aux normes de l'éclairage (2010), traitement des solives et isolation des combles (2012), curetage des canalisations et descentes (2016), nettoyage des gouttières (2020). 5526 € de travaux en 2020 (couverture).

Travaux prévus

Nature des travaux	Date de vote en AG	Coût estimatif	Date d'exécution prévisionnelle
Isolation thermique par l'extérieur en fibre de bois perspirante, finition en enduit minéral organique / R = 3,7	Travaux évoqués en AG depuis 2019 mais non votés	298 695,32 € TTC	NR
Changement des portes et des vasisas des caves de chaque bâtiment.	AG du 20/02/2021	NR	NR

/ CONCLUSION

	Freins et leviers
Gestion / Fonctionnement	<p>Principaux atouts :</p> <ul style="list-style-type: none"> — Une gestion ancienne, un syndic bénévole moteur et coopératif. — Une majorité de copropriétaires favorables à un projet de travaux de rénovation énergétique. — Des PD nouvellement arrivés et investis. — De faibles charges (295 €/QP en moyenne par an). — Une absence d'impayés. — Des propriétaires bailleurs géographiquement implantés à proximité — Des montants de loyers pouvant parfois correspondre aux plafonds de conventionnement. — L'inexistence à l'heure actuelle, d'impayés. <p>Freins :</p> <ul style="list-style-type: none"> — Une gestion peu compétente (copropriété immatriculée, mais non renseignée, des anomalies importantes dans l'organisation et la tenue des AG, absence d'annexes comptables) — L'absence de Conseil Syndical — L'absence de Compte bancaire séparé — Une participation aux AG moyenne, mais en augmentation — L'absence de fonds de travaux
Insertion urbaine, marché du logement et occupation	<p>Principaux atouts :</p> <ul style="list-style-type: none"> — La proximité immédiate des commerces, services, lignes de bus. — Un environnement calme, coupé des nuisances sonores de la D788. — Des logements de grande taille et des jardins (qui restent néanmoins inexploités). — Des niveaux de loyers observés bas (correspondant à du conventionné intermédiaire, ou social). — Une copropriété à dominante en propriété occupante — Des logements qui attirent (vacance longue durée inexistante). <p>Freins :</p> <ul style="list-style-type: none"> — Des propriétaires occupants modestes et très modestes.
Technique	<p>Principaux atouts :</p> <p>Freins :</p> <ul style="list-style-type: none"> — Peu de travaux votés au cours des trois dernières années : uniquement des travaux ponctuels et urgents — Une copropriété énergivore qui arrive au terme de son cycle technique.

/ STRATÉGIE D'INTERVENTION

Perspectives / risques	<p>Copropriété engagée dans un cycle de déqualification qui se traduit par une dépréciation de sa valeur sur le marché immobilier, l'arrivée de ménages modestes et des besoins en travaux relativement importants et coûteux (ITE, renouvellement des toitures, etc.). Un syndic bénévole très impliqué, mais qui ne respecte cependant pas les règles en matière de gestion et de fonctionnement, une capacité décisionnelle peu efficiente (participation moyenne aux AG, absence de conseil syndical). Une intervention publique est nécessaire afin d'accompagner la copropriété dans la mise en place d'une gestion saine et durable, dans la définition d'un programme de travaux cohérent, et pour limiter le reste à charge des propriétaires qui relèvent pour la majorité d'entre eux des aides de l'Anah.</p>
Stratégie	<p>Accompagnement renforcé et en deux temps de la copropriété dans le cadre d'une OPAH Copro avec mobilisation d'aides au syndicat des copropriétaires afin de résoudre les difficultés :</p> <ul style="list-style-type: none"> — Dans un premier temps (prérequis nécessaire), assurer la complétude et la mise à jour du registre d'immatriculation (à ce jour syndic non identifié, aucun compte annuel saisi), analyser, restructurer et assainir la gestion et le fonctionnement de la copropriété via un accompagnement individualisé du syndic bénévole (formation à la gestion) et mobiliser les propriétaires sur un projet de redressement de leur copropriété — Mobiliser et inciter les copropriétaires à mettre en œuvre un projet global de requalification à l'échelle de l'immeuble (aide au SDC ANAH) et inciter les propriétaires bailleurs à conventionner leur loyer (correspondant pour partie déjà à un loyer conventionné).