



Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)
avec secteurs d'intervention renforcée

2024-2028

Convention démarrée le 02/01/2024

La présente convention est établie :

Haut-Léon Communauté, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par Monsieur Jacques ÉDERN, Président, et dénommée ci-après HLC ;

L'État, représenté en application de la convention de délégation des aides à la pierre par Monsieur Maël DE CALAN, Président du Conseil départemental du Finistère ;

L'Agence Nationale de l'Habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'opéra 75001 Paris, représentée, en application de la convention de délégation de compétence du 23 février 2018, par Monsieur Maël DE CALAN, Président du Conseil départemental du Finistère, et dénommé ci-après « ANAH ».

Et le Département du Finistère, représenté par son président, Monsieur Maël DE CALAN, agissant en qualité de délégataire des aides à la pierre sur son territoire de délégation, en vertu de la convention de délégation de compétence du 23 février 2018 ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1, L. 321-1 et suivants, R. 321-1 et suivant,

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

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

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

Vu le Plan Départemental de l'habitat et de l'hébergement du Finistère 2014-2020,

Vu la convention de délégation de compétence du 23 février 2018 conclue entre le Département du Finistère (délégataire) et l'Etat, en application de l'article L. 301-5-2 du code de la construction et de l'habitation,

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'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) prise en application de l'article L303-2 du code de la Construction et de l'Habitation, adoptée par le préfet du Finistère le 21/09/2022,

Vu la délibération de la commission permanente du Conseil départemental du Finistère, en date du 13/11/2023 autorisant le Président du Département du Finistère à signer la présente convention,

Vu la délibération du Bureau Communautaire de Haut-Léon Communauté, en date du 07/12/2022, autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis favorable 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 11/04/2023,

Vu l'avis favorable du délégué de l'ANAH dans la région en date du 25/09/2023,

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH au siège de Haut-Léon Communauté, à Saint-Pol de Léon, du 02/10/2023 au 02/11/2023, 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

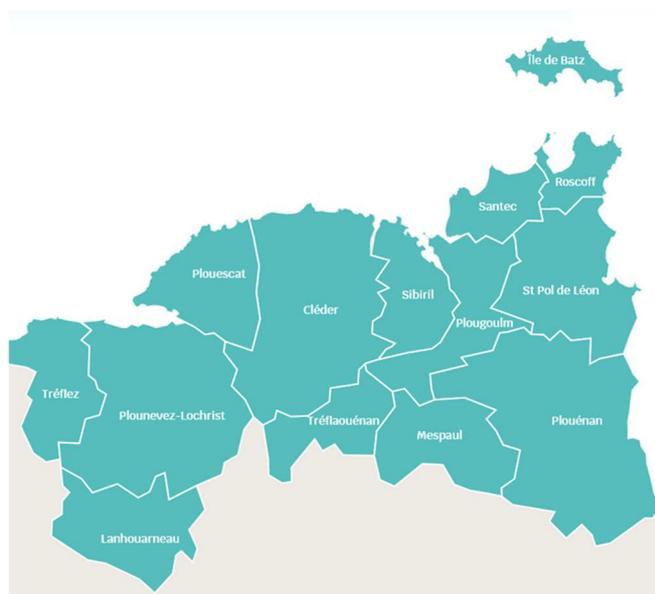
Préambule	6
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d’application	17
1.1 Dénomination de l’opération	17
1.2 Périmètre et champs d’intervention	17
Chapitre II – Enjeux de l’opération.....	19
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l’opération	20
3.1. Volet urbain et patrimonial.....	22
3.2. Volet foncier	24
3.3. Volet immobilier.....	24
3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé (y compris travaux de petite LHI).....	26
3.5 Volet Primo accompagnement des copropriétés.....	29
3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique.....	31
3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat	35
3.8. Volet social	37
3.10. Volet économique et développement territorial.....	39
4.1. Objectifs quantitatifs globaux de la convention	41
4.2. Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l’ANAH	41
1.3 Objectifs annuels de réalisation de la convention	42
Chapitre IV – Financement de l’opération et engagements complémentaires.....	43
5.1. Financement de l’ANAH	43
5.1.1. Règles d’application :.....	43
5.1.2. Montants prévisionnels :.....	43
5.2. Financement du Conseil Départemental du Finistère.....	45
5.2.1. Règles d’application :.....	45
5.2.2. Montants prévisionnels :.....	46
5.3 Financement du maître d’ouvrage : Haut-Léon Communauté	47
5.3.1 Règles d’application :.....	47
5.3.2. Montants prévisionnels :.....	48
5.4. Financement des communes	50
5.4.1. Règles d’application	50
5.4.2 Montant prévisionnels	50
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation	52
7.1. Pilotage de l’opération	52

7.1.1. Mission du maître d'ouvrage.....	52
7.1.2. Instance de pilotage	52
7.2. Suivi-animation de l'opération	53
7.2.1. Equipe de suivi-animation	53
7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation assurées par l'EPCI.....	54
7.2.3. Contenu des missions de suivi-animation assurées par le prestataire externe.....	57
7.2.4. Modalités de la coordination opérationnelle.....	60
7.3. Evaluation et suivi des actions engagées	61
7.3.1. Indicateur de suivi des objectifs	61
7.3.2. Bilan et évaluation finale.....	61
Chapitre VI – Communication	63
8.1 Communication	63
8.2 Données personnelles	64
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation	65

Annexes

- n°1 - Périmètre de l'OPAH	67
- n°2 – carte des secteurs d'intervention	68
- n°3 - Liste des immeubles repérés dans le cadre du volet	74
- n°4 - Liste des immeubles repérés au titre du mal logement	76
- n° 5 - Synthèse des aides sur fonds propres de HLC	77
- n°6 - Synthèse des aides apportées par les communes	82
- n°7 - Fiche de repérage lutte contre l'habitat indigne	85

Haut-Léon Communauté, un territoire actif en matière d'habitat et de développement territorial :



La communauté de communes du Haut-Léon est constituée de 14 communes regroupant près de 31.800 habitants selon le recensement 2019 de l'INSEE. HLC a été créée le 1^{er} janvier 2017 par la fusion des anciennes communautés de communes de la Baie du Kernic et du Pays Léonard.

Le territoire de Haut-Léon Communauté fait partie du Pays de Morlaix et se situe à 20 km de Morlaix et 65 km de Brest. HLC dispose d'une large façade littorale donnant sur la Manche, lui permettant notamment de bénéficier de vastes plages de sable et d'être attractive pour les touristes, notamment dans sa partie Est (Roscoff / Ile de Batz) et

Ouest (Cléder / Plouescat). Le territoire est par ailleurs structuré par l'activité agricole avec de nombreux espaces dédiés à la culture de primeurs sur la façade littorale et aux activités de polyculture-élevage dans l'arrière-pays. Cette vocation touristique et agricole dont certaines cultures sont fortement rythmées par les saisons, impacte la demande et les besoins en logements avec la présence d'une part importante de résidences secondaires dans certaines communes. **A l'échelle de Haut-Léon Communauté, plus de 20% des logements sont déclarés comme étant des résidences secondaires**, notamment sur la façade littorale du territoire. Cette forte présence de résidences secondaires est de nature à faire pression sur l'offre en logement et à générer de la tension, notamment sur l'offre locative.

Active en matière d'habitat et de développement territorial, Haut-Léon Communauté dispose d'une action volontariste, tant dans la maîtrise de la production de logements que dans la réhabilitation de son parc ancien. Pour ce faire, **HLC a internalisé l'accompagnement des ménages éligibles aux aides de l'ANAH via 1 ETP financé par le territoire**. Ainsi, dès avant la mise en œuvre de la présente convention d'OPAH, un accompagnement était tout de même proposé aux ménages par la communauté de communes (intégralement financé par l'ANAH en cas d'agrément d'un dossier de demande de subvention pour travaux) et ce, en complément des permanences réalisées par l'ADIL et l'Espace Info Energie du Pays de Morlaix.

Au titre de ses compétences en matière d'aménagement et de politique du logement et du cadre de vie, **Haut-Léon Communauté s'est engagé dans la réalisation d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-h)** et ce, depuis avril 2018. Ce document de planification intercommunale a pour objectif, à la fois de **renouer avec une attractivité en s'appuyant sur une diversification du parc de logements et une montée en qualité de l'offre dans le neuf et l'ancien tout en menant une politique de sobriété foncière**.

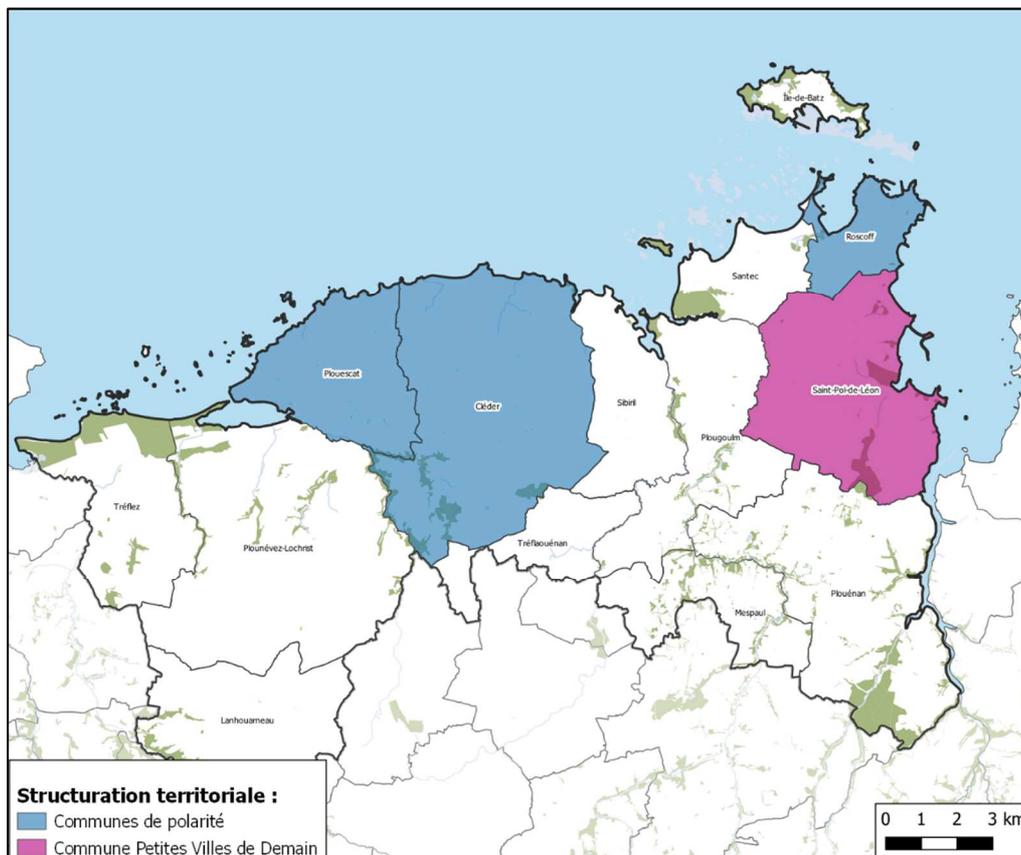
A travers ce document de planification, les élus ont réaffirmé les choix d'aménagement pour les années à venir. Il s'agit notamment d'une part de **conforter les pôles du territoire** et de **garantir la vitalité des communes de proximité**. Et d'autres part **de garantir l'attractivité résidentielle et le cadre de vie des habitants notamment en redynamisant les centralités**.

Haut-Léon Communauté a également élaboré son projet de territoire. Cette véritable feuille de route pour les années à venir a été adoptée le 16 décembre 2020 et s'inscrit autour de 4 axes majeurs :

- La transition environnementale
- La transition territoriale
- La transition économique
- La transition solidaire

Une structuration territoriale autour de plusieurs polarités et notamment Saint-Pol-de-Léon, commune lauréate du programme « Petites Villes de Demain » :

Haut-Léon Communauté est structurée autour de deux polarités composées pour la Polarité Est des communes de Saint-Pol-de-Léon et Roscoff et pour la polarité Ouest, de Cléder et Plouescat. Ces quatre communes concentrent plus de la moitié de la population et de l'offre en logements du territoire.



La stratégie développée par Haut-Léon Communauté vise à conforter ces communes en tant que polarités du territoire, via notamment la redynamisation de leurs centralités. Dans ce cadre et compte tenu de ses enjeux urbains, la Commune de Saint-Pol-de-Léon a été lauréate du programme « Petites Ville de Demain ».

En s'appuyant sur ce programme, Saint-Pol-de-Léon a souhaité mettre en place une étude pré-opérationnelle d'amélioration de l'habitat afin de disposer d'un diagnostic précis des enjeux de la commune. Sur la base du Projet d'Aménagement et de Développements Durables (PADD) du PLUI-H et pressentant la présence d'enjeux de réhabilitation des logements en dehors de Saint-Pol-de-Léon, la Communauté de communes a lancé une étude pré-opérationnelle d'OPAH sur l'ensemble des communes de HLC avec un zoom plus particulier sur les centralités des polarités du territoire.

Cette étude devait notamment permettre de quantifier et d'apporter une réponse opérationnelle aux enjeux suivants :

- La lutte contre la vacance et plus généralement la déqualification du parc ancien par une approche globale sur le bâti et son environnement
- La poursuite de la veille et du repérage des situations d'indignité
- L'adaptation des logements pour permettre le maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie
- L'amélioration énergétique du parc de logements afin d'améliorer le confort thermique des ménages et diminuer le coût des charges liées à l'énergie
- La réhabilitation des logements très dégradés permettant d'une part la sortie de vacance des biens et permettant d'autre part la primo-accession des jeunes ménages
- Le développement d'une offre locative encadrée correspondant à la demande locale et aux revenus des ménages locaux

Sur la base de ces différents enjeux, une étude pré-opérationnelle a ainsi été lancée en janvier 2022 et confiée au cabinet FGn Conseil afin de produire un diagnostic de territoire sur la base d'analyses statistiques, de repérage de terrain et de visites de logements permettant de préciser les besoins en réhabilitations des logements et de définir les périmètres d'interventions ainsi que les outils et financements à mobiliser pour accompagner ces dernières.

Ce diagnostic a mis en évidence les éléments suivants :

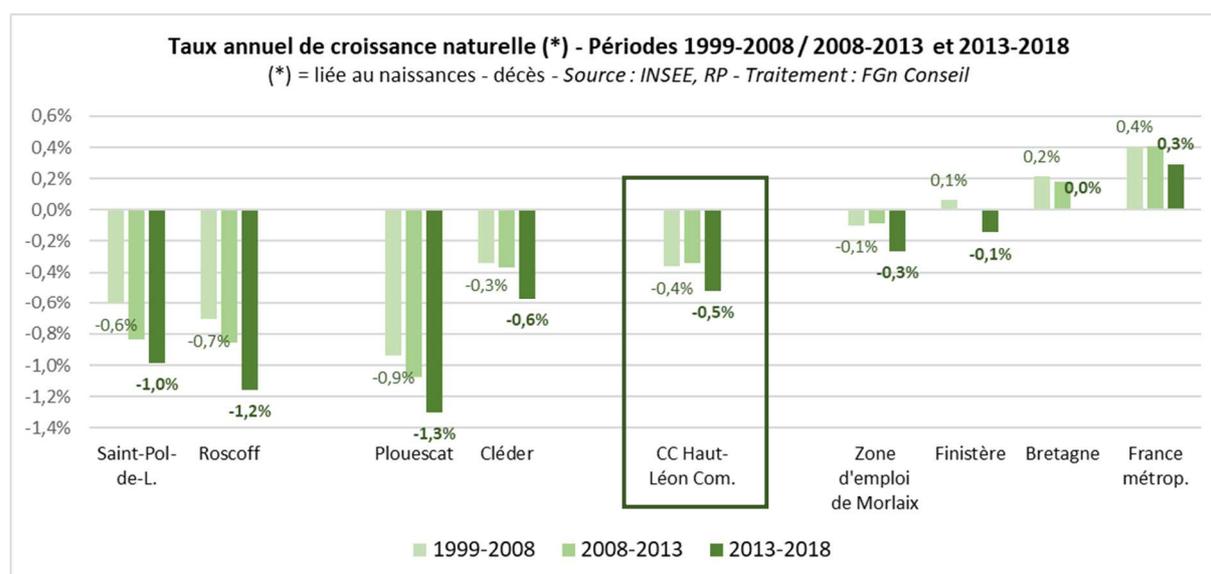
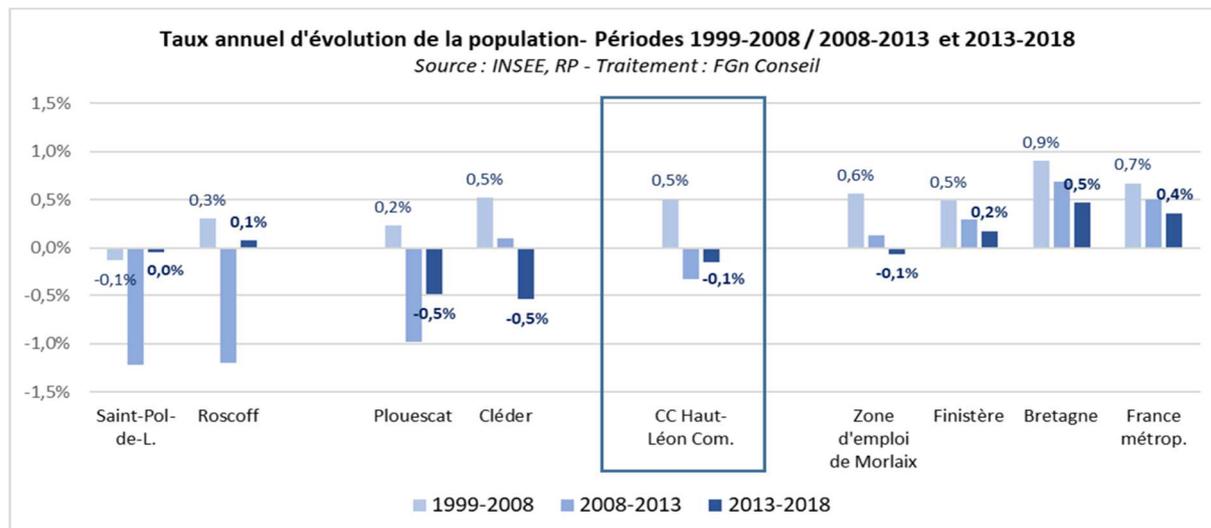
Une fragilité démographique mais un territoire qui a renoué avec l'attractivité au cours des dernières années :

Comme le montre le graphique ci-après, **Haut-Léon Communauté a connu une légère diminution de sa population au cours des dernières années** (période 2008-2013 et 2013-2018) en passant de 32.370 habitants en 2008 à 31.610 habitants en 2018.

Ce repli démographique est particulièrement marqué sur les communes de polarité et notamment :

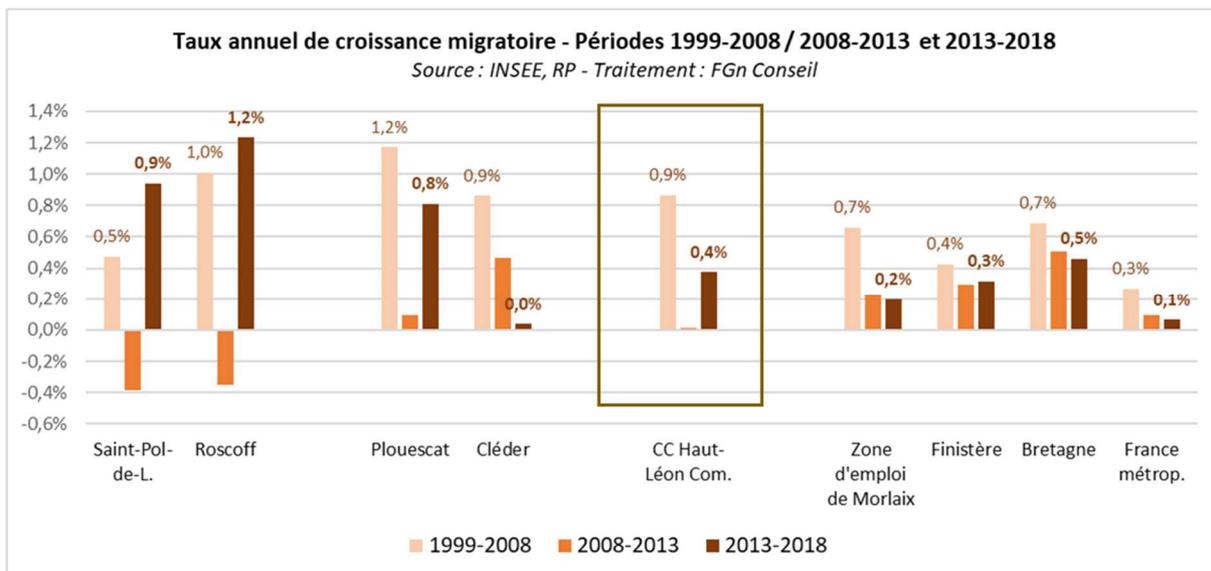
- **Plouescat** : 3.736 habitants en 2008 contre 3.471 habitants en 2018, soit -265 habitants (-0,7% / an)
- **Saint-Pol-de-Léon** : 7.038 habitants en 2008 contre 6.603 habitants en 2018, soit -435 habitants (-0,6% par an)
- **Roscoff** : 3.648 habitants en 2008 contre 3.447 habitants en 2018, soit -201 habitants (-0,6% par an)

On note toutefois au cours des dernières années une stabilisation de la population dans les communes de Saint-Pol-de-Léon et Roscoff, alors que cette dernière tend à diminuer à Plouescat et Cléder.



En revanche, après une période 2008-2013 à l'équilibre, le solde migratoire du territoire a connu un fort rebond au cours des derniers années, notamment dans les polarités du territoire avec :

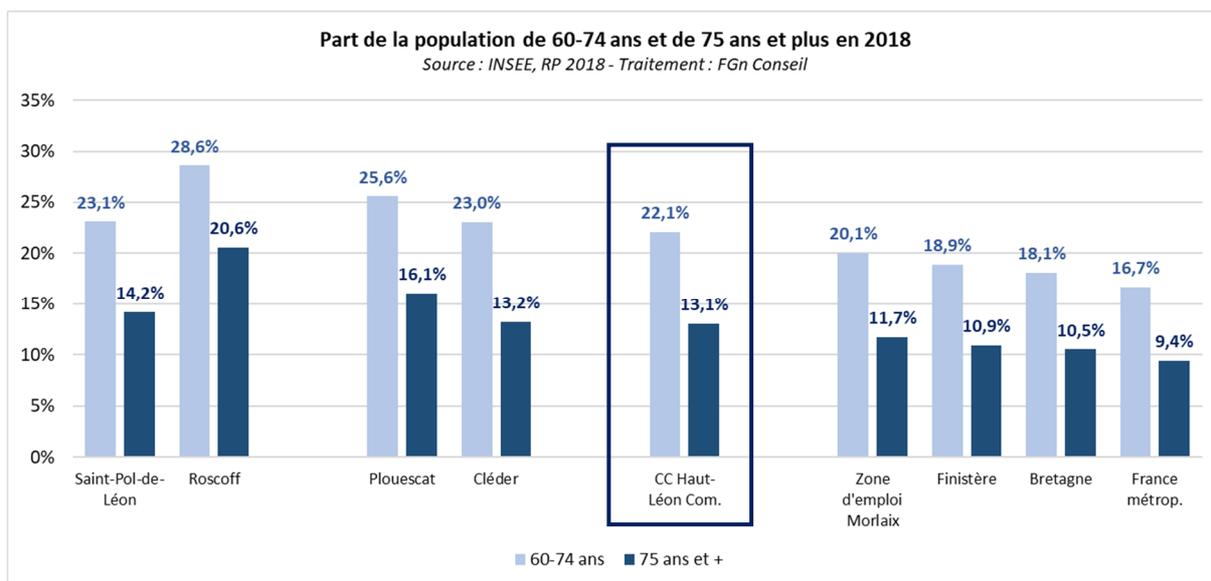
- **+1,2% de croissance annuelle à Roscoff** entre 2013 et 2018
- **+0,9% de croissance annuelle à Saint-Pol-de-Léon** entre 2013 et 2018
- **+0,8% de croissance annuelle à Plouescat** entre 2013 et 2018



Le territoire de Haut-Léon Communauté est donc particulièrement attractif et ce, pour la quasi-totalité des tranches d'âges. Seules les jeunes de 15 à 24 ans tendent à quitter le territoire pour poursuivre leurs études dans d'autres pôles urbains (Morlaix, Brest, Quimper, Rennes...).

On note notamment une attractivité particulièrement élevée envers les néo-retraités (60-65 ans) qui viennent s'installer sur le territoire au début de leur retraite.

Un territoire qui fait face à un vieillissement de sa population et présente des enjeux d'adaptation des logements à la perte d'autonomie :



Ainsi, alors qu'à l'échelle nationale la part des plus de 75 ans s'établissait en 2018 à 9,4% de la population, **cette dernière montait à plus de 13% sur le territoire de HLC, soit 4.132 habitants**. Il en est de même pour **la population des 60-74 ans, qui représentait 22,1% de la population de Haut-Léon Communauté en 2018, soit 6.984 habitants** contre 16,7% à l'échelle nationale.

Disposant de nombreux commerces et services, les communes-pôles présentent un taux d'habitant de plus de 60 ans et à fortiori de plus de 75 ans plus élevé que le reste de la Communauté de Commune avec par exemple :

- **709 habitants de plus de 75 ans à Roscoff**, soit 20,6% de la population communale
- **558 habitants de plus de 75 ans à Plouescat**, soit 16,1% de la population communale
- **939 habitants de plus de 75 ans à Saint-Pol-de-Léon**, soit 14,2% de la population communale
- **494 habitants de plus de 75 ans à Cléder**, soit 13,2% de la population communale

En complément de ces enjeux de réponse au vieillissement de la population et d'adaptation des logements pour faciliter le maintien à domicile des ménages actuellement impactés par une perte d'autonomie, la dynamique nationale montre une montée en charge des travaux préventifs à la perte d'autonomie réalisés par des ménages entre 60 et 75 ans.

Afin de répondre à ces différents enjeux, Haut-Léon Communauté accompagne les ménages ayant des projets de travaux d'adaptation de leurs logements dans leur démarche et le montage de leurs dossiers via un poste dédié à l'amélioration de l'habitat. Compte tenu de l'intensité des enjeux du territoire, un futur dispositif d'amélioration de l'habitat devrait permettre de massifier la communication et la dynamique de réhabilitation déjà à l'œuvre.

Un territoire majoritairement composé de maisons individuelles en propriété occupante mais des centralités qui concentrent l'habitat collectif et locatif :

L'analyse des données fiscales montre que le parc de logements de Haut-Léon Communauté est très majoritairement constitué de maisons individuelles avec **une intercommunalité composé à 77% de logements individuels contre environ 18% de logements collectifs**. Le reste des logements, environ 5% étant composés de logements sociaux.

Bien que très minoritaire dans l'intercommunalité, le parc collectif privé se concentre dans les centralités des polarités du territoire. On retrouve ainsi :

- **42% de logements collectifs à Roscoff**, soit 1.345 logements, dont 29% de logements en copropriétés et 13% de logements en monopropriété.
- **26% de logements collectifs à Saint-Pol-de-Léon**, soit 1.200 logements, dont 20% de logements en copropriétés et 15% de logements en monopropriété.

Les résidences principales de Haut-Léon Communauté sont par ailleurs **très majoritairement occupées (77%) par des propriétaires occupants**, contre seulement 17% de locataires du parc privé et 5% de locataires du parc social.

Une fois encore, les communes de Saint-Pol-de-Léon et Roscoff, et notamment leurs centres-villes concentrent l'offre locative du territoire. On dénombre ainsi :

- **31% de logements locatifs parmi les résidences principales à Saint-Pol-de-Léon, dont 22% de logements locatifs privés**
- **28% de logements locatifs parmi les résidences principales à Roscoff, dont 25% de logements locatifs privés**

L'intervention sur ces bâtiments collectifs, parfois majoritairement ou intégralement composés de logements locatifs, fait appel à des outils d'animation différents de ceux employés pour accompagner les propriétaires occupants en maisons individuelles et ce, de manière à convaincre les propriétaires bailleurs à réhabiliter leurs biens. Cette animation et les outils employés peuvent nécessiter une expertise spécifique et des moyens humains particulier qu'il convient de cibler sur des secteurs plus particuliers pour renforcer les actions déjà menées par la collectivité en matière d'amélioration de l'habitat.

Une part relativement restreinte de copropriétés et très peu d'immeubles en situation de fragilité financière :

Comme indiqué précédemment, le parc de logement de Haut-Léon Communauté est majoritairement constitué de maisons individuelles. On dénombre toutefois **157 copropriétés sur le territoire abritant environ 1.575 logements, ce qui représente 6,5% du parc de logements du territoire.**

Le croisement des données fiscales et du registre national des copropriétés tenu par l'ANAH permet de constater que 81 copropriétés répondent à leur obligation d'immatriculation, soit 52% des copropriétés du territoire. Toutefois, **ces copropriétés immatriculées représentent 1.304 logements, soit 83% du parc en copropriété.** En effet, la grande majorité des copropriétés non immatriculées sont des très petites copropriétés (2 à 5 logements) alors que la quasi-intégralité des copropriétés de 10 logements ou plus du territoire bénéficient d'une immatriculation au RNC. Compte-tenu de ces éléments, une action de formation et d'information pourrait être utilement mise en place pour accompagner les copropriétés vers leur structuration et immatriculation au RNC.

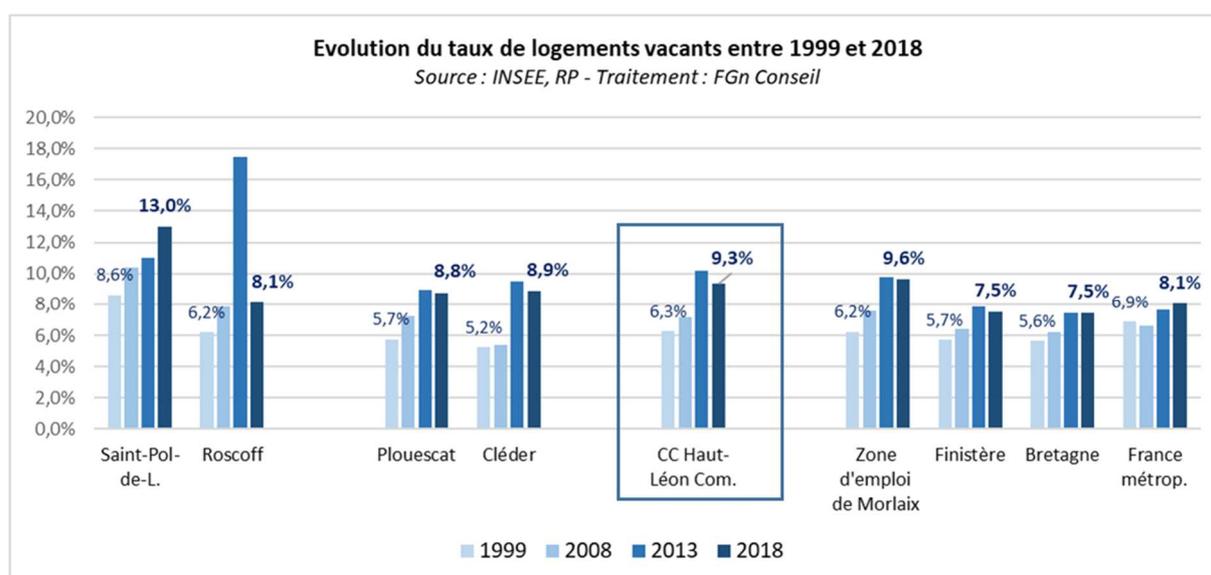
Parmi les copropriétés immatriculées au RNC, **seules 3 copropriétés présentent des signes de fragilité financière**, à savoir un niveau d'impayés importants (>24% du budget annuel) et un montant d'impayé par lot élevé (>500€ / lot) :

- 22 rue Franklin Roosevelt à Plouescat : Copropriété de 19 logements collectifs construite dans les années 60 avec 223% d'impayés, soit 25.380€ (1.336€ / copropriétaire en moyenne)
- 19 rue de l'Amiral Réveillère à Roscoff : Copropriété de 5 logements collectifs + 1 commerce construite au 17^{ème} siècle avec 731% d'impayés, soit 17.560€ (2.927€ / copropriétaire en moyenne)
- 1 place de la gare à Saint-Pol-de-Léon : Copropriété de 7 logements collectifs + 1 commerce construite au début du 20^{ème} siècle avec 97% d'impayés, soit 4.302€ (538€ / copropriétaire en moyenne)

Au-delà des fragilités financières renseignées au RNC, ces copropriétés ne présentent pas de signes de dégradations importantes qui pourraient nécessiter la mise en place d'un accompagnement renforcé en vue de la réalisation de travaux. Les enjeux de réhabilitation de ces copropriétés peuvent être traités via le dispositif « MPR Copro' » en complément d'un accompagnement dans leur structuration et la stabilisation de leur gestion.

Une stabilisation du taux de logements vacants, qui reste toutefois élevé à l'échelle territoriale et notamment dans certaines centralités :

Selon l'INSEE, la part des logements vacants est passée de 6,3% en 1999 à 9,6% en 2018, après être montée à plus de 10% en 2013. Bien qu'en légère diminution, ce taux reste supérieur aux moyennes départementale et régionale qui s'établissent toutes deux à 7,5%. Il est cependant nécessaire de différencier la vacance conjoncturelle (<1 an), liée à des déménagements, successions, etc... et nécessaire au fonctionnement du marché immobilier, et la vacance structurelle (>1 an et a fortiori plus de 3 ans dans les territoires ruraux) qui reflète un mauvais positionnement du bien sur le marché immobilier (dégradation, logements non adaptés aux modes de vie actuels, problème de succession...).



La source fiscale (plus précise quant à la localisation des logements vacants, leur nature ainsi que la durée de leur vacance) indique, que **8,1% des logements sont vacants depuis plus d'un an, soit 1.743 logements, dont 5,7% depuis plus de 3 ans, soit 1.222 logements**. On constate que ce phénomène de vacance touche plus fortement les centres anciens de certaines communes. Ce taux de logements durablement vacants monte ainsi à près de 17% dans les centres de Saint-Pol-de-Léon et Cléder ou bien à 12% dans le centre de Plouescat.

Cette concentration de la vacance dans certains centres-bourgs et notamment sur certains immeubles de ces centres-bourgs a tendance à déqualifier l'environnement urbain des centralités et à accentuer les problématiques urbaines de ces centralités.

Il est à noter que certains bâtiments situés dans les centres-villes des communes font aujourd'hui l'objet de projets de réhabilitation de propriétaires privés qu'il conviendra d'accompagner si ces

derniers rencontrent des difficultés et ne sont pas à même de finaliser les travaux et de sortir le bien de la vacance.

Un parc ancien et énergivore pouvant présenter des enjeux de réhabilitation énergétique :

Malgré la dynamique de construction qu'a connu le territoire au cours des dernières années, **plus de la moitié des logements privés (57%) ont été construits avant 1975** et les premières réglementations thermiques. Si ces logements n'ont pas fait l'objet de rénovation énergétique, il est possible qu'ils soient particulièrement énergivores et nécessitent une réhabilitation énergétique globale.

Parmi les 12.200 logements du territoire construits avant 1975, plus de 2.130 disposent d'un état d'entretien fiscal « passable à mauvais » et n'ont potentiellement pas fait l'objet de travaux de réhabilitation énergétique au cours des dernières années.

Par ailleurs, parmi les plus de 2.700 logements qui ont fait l'objet d'un diagnostic de performance énergétique DPE entre 2013 et 2021, soit 13% du parc, il apparaît que près de la moitié **(49%) dispose d'une étiquette énergétique E, F ou G**. La loi transition énergétique prévoit que « avant 2025, tous les bâtiments privés résidentiels dont la consommation en énergie primaire est supérieure à 330 KWH/m²/an (étiquette F et G) doivent avoir fait l'objet d'une rénovation énergétique pour être mis en location. » **23% du parc ayant fait l'objet d'un DPE au cours des dernières années est dans cette situation.**

Il convient toutefois d'indiquer que des aménagements légaux sont en cours de définition concernant les logements énergivores situés dans des secteurs protégés et ne pouvant à ce titre pas faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur ou bien pour les logements dont les travaux de réhabilitation énergétiques doivent être portés par la copropriété.

Un parc de logements dégradés et occupés présentant des enjeux de décence, voire de salubrité

Il est difficile d'approcher la dégradation des logements par le biais des données statistiques. Cependant, le croisement de différentes sources de données permet d'approximer la part des logements pouvant connaître des problématiques de décence, voire de salubrité.

Tout d'abord, l'indicateur d'état d'entretien des logements, intégré à la source fiscale et faisant partie du calcul de la taxe d'habitation et de la taxe foncière, indique qu'environ **1% des logements privé en résidence principale de Haut-Léon Communauté sont dans un état « médiocre » à « mauvais »**, c'est-à-dire pouvant nécessiter des travaux lourds ou présenter des désordres importants de nature à entraîner des problématiques de sécurité, décence et/ou salubrité. **Cela représente environ 200 logements.**

Par ailleurs, les repérages terrain ainsi que l'accompagnement de certains ménages résidant dans un habitat dégradé par les acteurs du territoire montrent qu'il existe des besoins en matière de lutte contre l'habitat indigne.

Ces logements fiscalement dégradés sont plus fortement présents dans le parc locatif et dans le parc ancien. Ces problématiques de logements dégradés / indécents peuvent nécessiter un accompagnement renforcé et durable mobilisant l'ensemble des acteurs du territoire et des outils juridiques disponibles.

Un patrimoine bâti à préserver et à mettre en valeur

Le territoire de Haut-Léon Communauté est riche d'un patrimoine bâti à préserver et à mettre en valeur. Ainsi, parmi les 14 communes de Haut-Léon Communauté, 7 centralités sont couvertes par des prescriptions ABF (Architecte des Bâtiments de France) relatives à la préservation des abords de monuments classés ou inscrits. Il s'agit notamment de :

- **Ile de Batz** : Phare et vestiges de la chapelle Sainte-Anne
- **Roscoff** : Plusieurs bâtiments dont notamment l'Église Notre Dame de Cras-Batz ; 9, 19, 22 et 25 rue de l'amiral Réveillère ; 16-18 rue Albert de Mun ; ...
- **Saint-Pol de Léon** : Plusieurs bâtiments dont notamment la cathédrale Saint-Paul-Aurélien ; l'église Notre Dame du Kriesker ; 1 place du petit Cloître (maison prébendale) ; ...
- **Mespaul** : L'ancienne église Saint-Aurélien ; Calvaire de l'église Sainte Catherine
- **Plougoulm** : Calvaire et ossuaire du Cimetière
- **Plouescat** : Halles ; Menhir de Couinandré...
- **Lanhouarneau** : Église et Cimetière

Les rénovations, notamment dans ces secteurs, peuvent être plus onéreuses et devront être encadrées pour être en harmonie avec le bâti existant et ainsi préserver la qualité patrimoniale de l'environnement.

Une animation du territoire par un réseau d'acteurs permettant de bénéficier d'une dynamique de réhabilitation, y compris en l'absence de dispositif :

Le territoire de Haut-Léon Communauté dispose de nombreux acteurs dont la mission est de conseiller et d'accompagner les ménages porteurs de projet de réhabilitation de leurs logements.

Tout d'abord et comme indiqué précédemment, **Haut-Léon Communauté dispose d'un poste à temps plein au sein de son service Habitat pour informer, conseiller et accompagner les ménages du territoire**, et bénéficie d'une habilitation ANAH à délivrer des prestations d'assistance à maîtrise d'ouvrage subventionnables (rôle d'opérateur ANAH). La Conseillère Habitat de HLC représente la **porte d'entrée / guichet unique pour les ménages du territoire** et ce, quelles que soient leurs problématiques en matière d'habitat. Un premier niveau d'information et de conseil est prodigué aux ménages, qui, selon la problématique ou le projet peuvent être orientés vers les autres acteurs du territoire.

Haut-Léon Communauté bénéficie par ailleurs des services de l'Espace Info Energie du Pays de Morlaix, HEOL, déclinaison locale des Agences Locales de l'Énergie et du Climat (ALEC) créés en 2001, devenu Espace Conseil France Renov' en 2022, dans le cadre de la mise en place du Service Public de Rénovation de l'Habitat. Il s'agit d'un service public commun aux collectivités de Morlaix Communauté, Haut-Léon Communauté et du Pays de Landivisiau. Après un premier contact avec le service Habitat, les ménages porteurs d'un projet de rénovation énergétique global peuvent bénéficier d'une expertise technique de la part de HEOL.

Enfin, Haut-Léon Communauté a construit un partenariat avec l'ADIL qui réalise des permanences bimensuelles sur le territoire et peut accompagner les propriétaires dans les problématiques juridiques liées à leurs logements.

Grâce à l'ensemble des acteurs présents sur le territoire et malgré l'absence de dispositif programmé en préalable à la présente convention, Haut-Léon Communauté a connu une certaine dynamique de réhabilitation accompagné par l'ANAH au cours des dernières années. **En moyenne, 56 logements ont été accompagnés chaque année entre 2018 et 2021 et subventionnés par l'ANAH, dont :**

- 54 dossiers / an de propriétaires occupants
 - Dont 28 dossiers / an au titre de l'adaptation des logements
 - Dont 26 dossiers / an au titre de la rénovation énergétique globale

- 8 logements de propriétaires bailleurs sur 4 ans (soit en moyenne 2 logements/ an)
 - Dont 2 logements au titre de la rénovation énergétique
 - Dont 6 logements au titre de la transformation d'usage

Par ailleurs, les ménages ayant bénéficiés des aides à la rénovation de leurs logements via Ma Prime Renov étaient au nombre d'environ 150 en 2020 (ménages modestes), 668 ménages en 2021, et 566 ménages en 2022, quelles que soient leurs ressources.

⇒ **Parmi les propriétaires occupants de Haut-Léon Communauté, environ 44% sont éligibles aux aides de l'ANAH, soit environ 4.950 ménages.**

Un enjeu de massification de la réhabilitation du parc ancien

Au vu des constats réalisés dans le diagnostic et dans la continuité des réflexions et actions menées par le territoire dans le cadre de sa politique de l'habitat, **la réalisation d'une OPAH – Renouvellement urbain n'a pas été jugée nécessaire sur Saint-Pol de Léon comme dans les autres polarités du Haut-Léon**, car les immeubles vacants et très dégradés identifiés en centralités :

- Faisaient majoritairement l'objet de projets (acquisitions récentes, travaux en cours ou projetés, ...), sans que les propriétaires/investisseurs aient jugé nécessaire de demander des subventions. Cette dynamique récente est probablement portée par l'« embellie » (ou la tension) du marché immobilier.

- Ces immeubles seront réhabilités dans leur enveloppe existante. Il n'a pas été identifié d'immeubles/ilots dégradés que les communes aient souhaité reconfigurer dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain/recyclage foncier.

En revanche il a été décidé la mise en œuvre **d'une OPAH avec secteurs d'intervention renforcée** en raison, notamment, de la multiplicité des enjeux relevés :

- Réhabilitation énergétique d'une part importante du parc de logements et nombreuses situations de précarité énergétique
- Logements inadaptés au maintien à domicile de leurs occupants en perte d'autonomie
- Présence de logements indignes, dégradés ou très dégradés
- Présence de logements vacants depuis plusieurs années, notamment en secteur aggloméré
- Accompagnement des propriétaires bailleurs à (ré)investir dans l'ancien, notamment en secteur aggloméré

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

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

1.1 Dénomination de l’opération

Haut-Léon Communauté, le Département du Finistère et l’ANAH décident de réaliser une opération programmée d’amélioration de l’habitat sur le territoire de Haut-Léon Communauté.

Cette opération aura une durée de 5 ans et la maîtrise d’ouvrage sera assurée par Haut-Léon Communauté.

1.2 Périmètre et champs d’intervention

Le périmètre d’intervention se définit comme suit :

Il concerne l’ensemble des 14 communes de Haut-Léon Communauté listées ci-dessous :

CLEDER	ILE DE BATZ	LANHOUARNEAU
MESPAUL	PLOUENAN	PLOUESCAT
PLOUGOULM	PLOUNEVEZ-LOCHRIST	ROSCOFF
SAINT-POL-DE-LEON	SANTEC	SIBIRIL
TREFLAOUENAN	TREFLEZ	

Cf. Carte en annexe 1.

Il couvre les champs d’intervention suivants :

- La lutte contre l’habitat indigne et très dégradé,
- La lutte contre l’habitat moyennement dégradé et la mise aux normes des logements au titre de la sécurité et salubrité de l’habitat,
- L’amélioration de la performance thermique des logements et la lutte contre la précarité énergétique, notamment à travers la promotion du programme « MaPrimeRénov’ Sérénité »,
- L’adaptation des logements à la perte d’autonomie,
- L’accompagnement des copropriétés dans leur structuration et la définition d’un programme de travaux,
- L’amélioration et le développement du parc locatif privé à loyer maîtrisé (principalement dans les secteurs d’intervention renforcée),
- La lutte contre la vacance (principalement dans les secteurs d’intervention renforcée)
- Le confortement des activités économiques participant à l’attractivité des centre-bourg (commerces, équipements...).
- L’embellissement des centres-villes / centres-bourgs pour favoriser leur attractivité

La présente Opération Programmée d’Amélioration de l’Habitat comporte par ailleurs **6 secteurs d’intervention renforcée** qui ont pour vocation de **concentrer les actions sur les bâtiments vacants / dégradés et la création d’une offre nouvelle en réhabilitation, notamment en logements locatifs conventionnés.**

Ces secteurs, présentés en annexe 2 ont été définis en concertation avec les communes et conformément à leur stratégie d'intervention. Ils se définissent notamment par une **sur-représentation de logements vacants, de bâtiments dégradés, de logements collectifs et d'offre locative et sont tous situés dans des centres-villes / centres-bourgs qui concentrent l'offre en commerces, équipements et services publics de ces communes.**

Les caractéristiques de ces secteurs entraînent **des besoins d'intervention sur un parc locatif ou vacant pouvant induire la réalisation de travaux lourds et un suivi-animation renforcé**, notamment en faveur des propriétaires bailleurs.

Article 2 – enjeux :

L’OPAH constitue un moyen opérationnel de réponse aux différents enjeux ciblés lors du diagnostic.

Ces enjeux sont multiples : sociaux, environnementaux, économiques, immobiliers, urbains et patrimoniaux. La volonté publique d’encourager et de soutenir la réhabilitation du parc immobilier privé de Haut-Léon Communauté sous-entend une intervention volontariste, et ce de manière pluri-annuelle. Au vu des conclusions de l’étude pré-opérationnelle, l’OPAH devra permettre d’accompagner la réhabilitation de **520 logements** dont 460 logements occupés par leur propriétaire, 30 logements locatifs appartenant à des bailleurs et 30 logements au titre des travaux de rénovation énergétiques globaux en copropriété.

L’OPAH aura plus précisément comme objectif de :

- Contribuer à la résorption de l’habitat indigne, très dégradé et dégradé, traiter les situations comportant des risques en termes de sécurité et de santé tant dans les logements locatifs que dans les logements des propriétaires occupants en générant une dynamique de repérage de ces situations et en utilisant et coordonnant l’ensemble des acteurs et des outils existants.
- Promouvoir les programmes de rénovation énergétique des logements (« MaPrimeRénov’ Sérénité » pour les propriétaires occupants, “Habiter Mieux” pour les propriétaires bailleurs, “Ma Prime Renov’ copropriétés “) et mettre en place des actions de sensibilisation auprès des publics et acteurs concernés, afin d’installer un processus dynamique de rénovation énergétique des logements du territoire et de lutter contre la précarité énergétique par une approche thermique globale et de qualité des travaux de réhabilitation (économie d’énergie, isolation thermique...).
- Adapter les logements à la perte d’autonomie de leurs occupants afin de permettre le maintien à domicile des personnes âgées et en situation de handicap tant que leur situation le permet.
- Informer les copropriétés sur leurs obligations légales, les accompagner dans leur structuration et la résorption de leurs difficultés de gestion ainsi que dans la définition et la conduite d’un programme de réhabilitation énergétique au regard des dispositifs existants.
- Développer une offre locative à loyer maîtrisé de manière à proposer aux ménages un parcours résidentiel complet sur le territoire.
- Contribuer au dynamisme économique du territoire en communiquant auprès des professionnels locaux du bâtiment et en les sensibilisant à la réhabilitation durable de l’habitat et aux normes RGE.
- Valoriser le cadre de vie du territoire et, par conséquent, renouer avec l’attractivité démographique notamment dans les centres-bourgs.

AMELIORER ET ADAPTER LE PARC ANCIEN

Objectif 1 : Agir contre l'habitat indigne et très dégradé

- Mettre en place et poursuivre le repérage des ménages habitant un logement indigne ou très dégradé en s'appuyant sur les différents partenaires et outils existants développés sur le territoire de délégation du Conseil départemental (permanence ADIL, lieu de centralisation des repérages, plateforme Histologe pour le dépôt des signalements, « donneurs d’alerte » et notamment intervenants à domicile...).
- Sensibiliser les élus, partenaires et relais locaux au repérage des situations d'habitat indigne et très dégradé et aux outils et actions incitatives et coercitives existantes.
- Inciter les propriétaires à mettre leur logement aux normes de salubrité et de sécurité.
- Accompagner socialement les occupants.
- Prévenir les nouvelles situations de mal-logement pouvant apparaître du fait notamment de la division de logements, division pavillonnaire, passage en copropriété de petits ensembles...

Objectif 2 : Accompagner à la rénovation thermique et lutter contre la précarité énergétique dans le cadre des programmes « MaPrimeRénov' Sérénité », “Habiter Mieux” et “Ma Prime Renov' copropriétés”

- Encourager la réalisation de travaux efficaces ayant un réel impact sur la consommation énergétique du logement.
- Sensibiliser les habitants aux économies d'énergie et aux écogestes.
- Sensibiliser les élus, partenaires et relais locaux au repérage des situations de précarité énergétique.
- Conforter le rôle du service Habitat de HLC (opérateur en régie) et de HEOL pour favoriser la mise en œuvre opérationnelle de l'OPAH.
- Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des matériaux biosourcés.

Objectif 3 : Accompagner les personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie dans l'adaptation de leur logement afin de favoriser leur maintien à domicile

- Repérer les ménages nécessitant un accompagnement technique leur permettant de se maintenir à leur domicile en lien avec les acteurs du territoire et notamment les structures communales et intervenant à domicile.
- Définir les besoins du ménage au regard de la situation technique du logement et de l'évolution de la situation médicale de ses occupants.
- Rechercher les meilleures solutions techniques pour assurer le confort des occupants à leur domicile au regard des aides mobilisables et des capacités financières du ménage.
- Favoriser les réhabilitations permettant d'intervenir à la fois sur le maintien à domicile et l'amélioration énergétique des logements.

Objectif 4 : Informer les copropriétés sur leurs obligations légales, les accompagner dans leur structuration et la résorption de leurs difficultés de gestion ainsi que dans la définition et la conduite d'un programme de réhabilitation énergétique au regard des dispositifs existants.

- Assurer un suivi statistique de la situation financière et du fonctionnement des copropriétés du territoire.
- Informer les copropriétés non immatriculées de leurs obligations au titre de leur statut de copropriété et les accompagner dans la réalisation de leurs démarches légales.
- Prendre contact et proposer un accompagnement aux copropriétés présentant des fragilités financières : impayés supérieurs à 24% du budget et supérieur à 500€ d'impayés moyen par lot.
- Orienter et accompagner les copropriétés souhaitant réaliser des travaux globaux de rénovation énergétique.

Objectif 5 : Préserver et valoriser le patrimoine bâti notamment en centre-bourg et dans les périmètres de prescription ABF

- Expliquer et sensibiliser les propriétaires aux obligations inhérentes aux périmètres de protection et de valorisation du patrimoine.
- Rechercher les meilleures solutions techniques et accompagner les propriétaires dans le financement des surcoûts liés aux matériaux demandés.
- Accompagner les campagnes et aides au ravalement de façades mis en place par les communes.

DEVELOPPER UNE OFFRE LOCATIVE ADAPTEE :

Objectif 6 : Encourager l'offre de logements locatifs à loyer maîtrisé et le réinvestissement des logements vacants

- Inciter les propriétaires à rénover et conventionner en loyer maîtrisé (notamment social et très social) leur logement locatif et favoriser l'intermédiation locative de ces logements.
- Mobiliser le parc vacant, principalement dans les centralités.

Article 3 - Volets d'action :

3.1. Volet urbain et patrimonial

Le volet urbain de l'OPAH s'articule directement avec les actions de requalification des espaces publics de centres-villes / centres-bourgs et de développement des équipements et services des centralités ayant déjà engagés ce type de réflexion ou d'actions.

La commune de Saint-Pol-de-Léon, lauréate du programme « Petites Villes de Demain », par le biais de sa convention ORT a déjà ciblé et mis en place un certain nombre de projets et d'action visant à la réhabilitation de son centre-ville. Il ne s'agit toutefois pas de la seule commune ayant engagé des actions de développement territorial.

On dénombre sur le territoire de nombreux projets urbains et patrimoniaux :

- **Saint-Pol-de-Léon** : La redynamisation des linéaires commerciaux de centre-ville via des aides ciblées à l'installation (en cours)
- **Saint-Pol-de-Léon** : La requalification du quartier de la gare via le réinvestissement de bâtiments vacants et la reconversion / dépollution des friches avoisinantes (2022-2025)
- **Saint-Pol-de-Léon** : Le développement d'un « quartier sportif » incluant le développement de nouveaux équipements et la réhabilitation du centre aquatique (2022-2024)
- **Saint-Pol-de-Léon** : La réhabilitation des équipements scolaires dont la restructuration du lycée du Kreisker et l'extension de l'ISFFEL (2021-2023)
- **Saint-Pol-de-Léon** : L'accompagnement des projets de promotion privé et notamment la réhabilitation de la maison Saint-Joseph et du couvent des Ursulines (à venir)
- **Roscoff** : La reconversion et le renouvellement urbain du quartier Gare via le développement d'une offre en logement individuel et collective intégrant une offre sociale (Tranche 1 – 2022 / tranche 2 à venir)
- **Plouescat** : La construction d'une maison médicale (2023) et le développement de logements sur la rue du Dolmen (2021-2024)
- **Cléder** : Le développement de logements autour du centre-ville (projets Eric Tabarly, primevères, Hortensia...) – 2021-2023
- **Plounévez-Lochrist** : Restructuration des espaces publics autour de l'église Saint-Pierre et réfection d'un bâtiment vacant pour l'implantation d'une MAM (2022)
- **Plouénan** : Développement de l'offre en logements sur la route de Kérever (réalisé)

En outre, et comme indiqué précédemment, plusieurs centres-bourgs de HLC sont couverts par des secteurs protégés / sauvegardés. Les travaux sont alors soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Le service Habitat, en relation avec le service ADS informera les propriétaires sur leurs obligations (déclaration préalable de travaux, permis de construire). Sept communes sont concernées par ces secteurs :

- **Ile de Batz** : Phare et vestiges de la chapelle Sainte-Anne
- **Roscoff** : Site Patrimonial Remarquable (ex-ZPPAUP) et plusieurs monuments classés : l'Eglise Notre Dame de Cras-Batz ; 9, 19, 22 et 25 rue de l'amiral Réveillère ; 16-18 rue Albert de Mun ; ...
- **Saint-Pol de Léon** : Plusieurs bâtiments dont notamment la cathédrale Saint-Paul-Aurélien ; l'église Notre Dame du Kriesker ; 1 place du petit Cloître (maison prébendale) ; ...
- **Mespaul** : L'ancienne église Saint-Aurélien ; Calvaire de l'église Sainte Catherine
- **Plougoulm** : Calvaire et ossuaire du Cimetière
- **Plouescat** : Halles ; Menhir de Couinandré ; ...
- **Lanhouarneau** : Eglise et Cimetière

Au travers de son volet urbain et en accompagnement des actions menées par les communes, l'OPAH assurera le prolongement dans l'espace privé de la logique de requalification des cœurs de bourgs dont un certain nombre de projets et réalisations ont pu être présentés, via notamment l'accompagnement au ravalement des façades et la remobilisation de certains bâtiments vacants via des opérations de transformation d'usage lorsque le PLUI le permet.

Dans le cadre de son Opération de Revitalisation du Territoire, la commune de Saint-Pol-de-Léon a mis en place un règlement d'intervention en faveur de la réhabilitation des façades de son centre-ville avec attribution de subventions communales. Ce règlement pourra être utilisée dans le cadre de l'OPAH et servir de base légale à l'attribution des subventions communales.

Les autres communes situées en secteurs d'intervention renforcée pourront définir leur propre règlement local d'attribution des aides au ravalement de façade via délibération municipale.

Il n'est pas prévu dans la présente convention de mobiliser des subventions Anah pour les rénovations de façades.

Objectif :

- Informer les ménages situés dans les secteurs de protection du patrimoine de leurs obligations
- **Accompagner la redynamisation des centre bourgs en secteurs d'intervention renforcée en réalisant 8 transformations d'usages durant les 5 années de l'OPAH, pour création de logements locatifs.**

3.2. Volet foncier

Sans objet

3.3. Volet immobilier

L'OPAH aura pour but la remise à niveau d'un habitat ancien qui ne répond plus aux standards actuels parce que vétuste, énergivore, mal adapté et dégradé. La mise en œuvre de l'OPAH a ainsi pour vocation d'accélérer la dynamique de réhabilitation engagée sur le territoire et d'initier une valorisation du marché immobilier.

Comme indiqué précédemment et conformément aux projets territoriaux, plusieurs projets de constructions neuves sont en cours sur le territoire pour de l'accession à la propriété ou du logement locatif, notamment à Saint-Pol-de-Léon, Roscoff, Cléder ou encore Plouéan.

Toutefois, l'acquisition dans le parc privé existant reste attractive notamment grâce à la défiscalisation ouverte par le dispositif Denormandie dans l'ancien, en secteur ORT, mais également grâce à la remise en place du prêt à taux zéro dans l'ancien. **Il est important d'inciter les ménages à investir le parc privé existant via des dispositifs adaptés tels que l'OPAH**, notamment dans le but de lutter contre l'étalement urbain et de respecter les obligations la loi Climat et résilience en matière d'artificialisation des sols.

L'objectif de l'OPAH est également de favoriser la remise sur le marché de logements vacants, notamment dans les secteurs d'intervention renforcée. Il s'agira, au cours de l'OPAH, de mettre en place une communication ciblée vers les propriétaires concernés dont certains ont déjà été mobilisés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle. Une communication sera également réalisée auprès des notaires et des agences immobilières pour présenter les aides disponibles sur le territoire. Tous les moyens permettant de faire levier et d'apprécier les modes de traitement adaptés à chaque situation seront mis en œuvre (aides financières, avantages fiscaux pour les bailleurs...).

Par ailleurs, certains bâtiments situés dans les centres-bourgs et anciennement dédiés à de l'activité économique ou des activités de services sont aujourd'hui vacants (ancienne poste, anciens commerces, ateliers...). Ces derniers, souvent situés à des emplacements intéressants et en cœur de ville, pourraient faire l'objet de **transformations d'usage avec conservation ou non d'une partie de la surface dédiée à l'activité économique, selon les réglementations en vigueur.**

Dans les secteurs d'intervention renforcée, notamment en zone touristique, de nombreux locaux et logements situés au-dessus des commerces sont aujourd'hui vacants, sous-utilisés ou dégradés. En parallèle, les professionnels du tourisme font état de difficulté pour loger un certain nombre de travailleurs saisonniers du territoire. Il est donc proposé aux communes d'**accompagner la création de logements au-dessus des commerces, y compris si ces derniers n'ont pas une vocation de résidence principale** afin de répondre aux enjeux du territoire.

Le développement d'une offre locative à loyer modéré (conventionnement) sera encouragé grâce aux bonifications financières de l'ANAH et aux aides aux travaux de Haut-Léon Communauté. Les acteurs seront vigilants à ce que les projets locatifs soient en cohérence avec la demande en logement du territoire, notamment s'agissant des projets locatifs intermédiaires en sortie de vacance.

Par ailleurs, les propriétaires bailleurs seront encouragés à se tourner vers les dispositifs d'intermédiations locatives, via d'une part les bonifications financières apportées par le dispositif Loc'Avantages (primes à l'intermédiation locative et réduction d'impôt majoré) et d'autre part

l'orientation vers les acteurs locaux proposant des services d'intermédiation locative (réseau FAPIL, Soliha AIVS...).

Dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle, certains bâtiments ont fait l'objet d'un repérage du fait de leur localisation stratégique, de leur taille ou bien de leur niveau de dégradation. Sur ces adresses, le processus de réhabilitation est bloqué ou la réhabilitation à engager est identifiée comme lourde et nécessite une intervention renforcée auprès des propriétaires, à engager dès le début de l'OPAH.

Les propriétaires de ces immeubles seront contactés par l'opérateur retenu dans le cadre de l'externalisation des missions d'accompagnement des bailleurs dans la remobilisation du parc vacant, avec appui des communes et de Haut-Léon Communauté. Un premier échange permettra de définir le projet du propriétaire ainsi que sa capacité à intervenir (absence de projet, projet de vente, de réhabilitation et de conservation de son patrimoine...) et des propositions d'accompagnement via l'OPAH lui seront proposées.

Dans le cas où aucun projet de sortie (vente ou travaux) n'aura pu être déterminé au cours des premières années de l'OPAH, des dispositifs renforcés pouvant amener à l'appropriation foncière de la part de la collectivité tels que les ORI (Opération de Restauration Immobilière) pourront être engagés.

Des exemples de bâtiments repérés sont présentés en annexe 3.

Objectifs quantitatifs :

- **Développement d'une offre locative à loyer maîtrisé : 30 logements locatifs améliorés** au cours des 5 années de l'OPAH dont :
 - 12 logements locatifs dans le cadre de travaux lourds, occupés ou vacants
 - 2 logements locatifs présentant des enjeux de moyenne dégradation / SSH
 - 5 logements locatifs au titre de la rénovation énergétique globale
 - 3 logements locatifs au titre de l'adaptation des logements au maintien à domicile
 - 8 logements locatifs au titre de la transformation d'usage de locaux, vacants ou occupés lorsque le PLUI le permet et sur avis favorable de la CLAH
- Par ailleurs, 12 logements locatifs au titre de l'aide communale à la transformation d'usage de locaux au-dessus des commerces pour créer des logements saisonniers.

Autres indicateurs de suivi :

- Nombre de propriétaires de logements vacants sollicités / contactés.

3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé (y compris travaux de petite LHI)

Ce volet de l'OPAH s'articule avec l'organisation mise en place dans le Finistère impulsée par le **pôle départemental de la lutte contre l'habitat indigne**, 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 Haut Léon Communauté.

Le protocole d'organisation du Conseil départemental prévoit que les repérages soient signalés -par une fiche de repérage avec l'accord de l'occupant et réceptionnés par 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.

cf fiche de repérage habitat indigne en annexe n°7.

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.

Le volet lutte contre l'habitat indigne très dégradé de l'OPAH est une déclinaison locale et opérationnelle du processus départemental.

Une des priorités de l'OPAH est le traitement des logements insalubres et très dégradés, par une action auprès des propriétaires grâce aux aides de l'ANAH. Dans le cadre de l'OPAH, les actions suivantes devront être menées :

- Le repérage des situations de logement indigne, à signaler dans Histologe que leur traitement relève de l'OPAH ou pas ;
- La remontée de signalement de situations d'insalubrité par les élus, les services sociaux et /ou les intervenants à domicile
- L'accompagnement technique et social des propriétaires
- Le relogement provisoire des occupants

L'étude pré-opérationnelle, consolidée par les repérages de terrain et les échanges avec les élus, a mis en évidence la présence de logements occupés et en mauvais état sur le territoire. Des visites de certains de ces logements ont été réalisées et les éléments produits seront mis à disposition de l'opérateur externalisé retenu. Tout au long de sa mission opérationnelle, cet opérateur externalisé s'attachera à compléter et actualiser ces éléments lors de visites de terrain ou de contacts avec les correspondants communaux. Ce travail de repérage sera élargi au repérage des situations de péril, de locaux impropres à l'habitation, d'infractions au Règlement Sanitaire Départemental (RSD), dont le traitement est de la compétence des maires.

Dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle, les adresses suivantes ont été repérées ou ont fait l'objet de remontées de la part des communes (*cf annexe 4*).

Pour le traitement des situations d'habitat indigne, des actions spécifiques sont nécessaires :

- La participation active aux groupes de travail partenariaux chargés du suivi et de la résolution des situations d'indignité, en lien avec le pôle départemental et en articulation avec le déploiement de l'outil Histologe,

- Le repérage des situations à traiter en lien avec les services communaux, l'établissement d'un diagnostic technique, social et juridique des logements indignes et de leurs occupants,
- L'accompagnement des communes pour la mise en place des procédures et arrêtés nécessaires et dans les cas les plus lourds, la mise en place des astreintes administratives et travaux d'offices,
- L'accompagnement des communes dans la réflexion sur la mise en place des outils de contrôle et de régulation du parc privé locatif (permis de louer, permis de diviser),
- La visite des logements signalés pour motif d'insalubrité ou d'indécence,
- L'estimation des situations présumées d'insalubrité, d'habitat dégradé, de péril, des situations de danger à traiter, ainsi que l'estimation du volume d'intervention technique correspondant,
- La mise en place d'un accompagnement sanitaire et social des ménages pour permettre la réalisation des travaux indispensables,
- L'aide à l'établissement d'un programme de travaux,
- La réalisation des diagnostics nécessaires (grille d'insalubrité ou grille d'évaluation de la dégradation et évaluation énergétique),
- La recherche de financement adapté au budget du ménage,
- La constitution des dossiers de demandes de subventions,
- La recherche d'un relogement si nécessaire.

Ce volet mobilisera si nécessaire des outils coercitifs de droit public en faveur de la lutte contre l'habitat indigne : arrêté d'insalubrité et de mise en sécurité, injonctions, arrêtés d'infraction au RSD, astreintes administratives, travaux d'offices, au besoin en s'appuyant sur l'expertise de l'ADIL.

A l'instar des actions menées dans le cadre du volet immobilier, l'opérateur retenu pour les missions de lutte contre l'habitat indigne et très dégradé aura pour mission de contacter les propriétaires des logements et immeubles repérés et/ou faisant l'objet d'arrêtés afin de définir avec ces derniers les projets de sorties et de leur proposer un accompagnement via l'OPAH. Dans le cas où aucun projet de sortie (vente ou travaux) n'aura pu être déterminé suite à la prise d'un arrêté ou à échéance du délai de prescription des travaux, des dispositifs renforcés pouvant amener à l'appropriation foncière de la part de la collectivité tels que les ORI ou THIRORI (Traitement de l'Habitat insalubre Remédiable / Opération de Restauration Immobilière) pourront être engagés, selon la situation du bien.

Ces opérations entraînant une appropriation foncière seront principalement mises en place dans les secteurs d'intervention renforcée, si les dispositifs précédant n'ont pas permis de mener à son terme la réhabilitation du bien.

Objectifs quantitatifs :

- **Le volet « lutte contre l’habitat indigne et très dégradé » prévoit la réhabilitation de 24 logements sur les 5 années du dispositif :**
 - 8 logements indignes ou très dégradés occupés par leurs propriétaires
 - 2 logements occupés par leurs propriétaires au titre de la sécurité et salubrité de l’habitat
 - 12 logements locatifs indignes ou très dégradés, conventionnés loyers modérés
 - 2 logements locatifs au titre de la sécurité et salubrité de l’habitat, conventionnés loyers modérés

Autres indicateurs de suivi :

- Nombre de signalements et leur origine et contacts établis avec les propriétaires
- Nombre de visites réalisées et diagnostics techniques et outils d'aide à la décision produits
- Nombre de projets abandonnés et identification des causes d'abandon
- Nombre de logements réhabilités et caractéristiques du logement
- Montant de travaux réalisés et subventionnés
- Type de travaux réalisés
- Nombre d’arrêtés

3.5 Volet Primo accompagnement des copropriétés

Comme indiqué en préambule, le parc en copropriété est relativement peu présent sur le territoire de Haut-Léon Communauté (6,5% du parc de logement, soit 157 copropriétés pour environ 1.575 logements) et présente très peu de fragilité en matière de structuration ou de gestion financière.

Bien que la quasi-intégralité des copropriétés de 10 logements ou plus soit immatriculée au Registre National des Copropriétés, l'analyse de ce dernier montre toutefois la présence de petites copropriétés non immatriculées. Pour rappel, l'ensemble des copropriétés ont l'obligation de procéder à leur immatriculation au sein du Registre National des Copropriétés auquel peut avoir accès la collectivité. Ce registre a vocation à faciliter la connaissance de l'état des copropriétés et prévenir la survenance de dysfonctionnements. Les informations détenues dans le registre doivent être actualisées tous les ans et à l'occasion d'évènements particuliers (AG extraordinaire, vote de travaux...). L'absence d'immatriculation ou de mise à jour des informations d'une copropriété empêche de bénéficier des subventions de l'ANAH dans le cadre des travaux que la copropriété pourrait entreprendre.

Dans le cadre du suivi-animation, il sera demandé à l'opérateur externalisé retenu d'assurer une veille sur le registre des copropriétés afin de prévenir la survenue de difficultés dans le parc en copropriété de Haut-Léon Communauté et de mener une campagne d'information relative à l'immatriculation des copropriétés au RNC. L'opérateur externalisé aura également en charge l'accompagnement des copropriétés dans leur procédure d'immatriculation au RNC si celle-ci requiert un appui.

Parmi les copropriétés immatriculées au RNC, **seules 3 copropriétés présentent des signes de fragilité financière**, à savoir un niveau d'impayés importants (>24% du budget annuel) et un montant d'impayés par lot élevé (>500€ / lot) :

- **22 rue Franklin Roosevelt à Plouescat** : Copropriété de 19 logements collectifs construite dans les années 60 avec 223% d'impayés, soit 25.380€ (1.336€ / copropriétaire en moyenne)
- **19 rue de l'Amiral Réveillère à Roscoff** : Copropriété de 5 logements collectifs + 1 commerce construite au 17^{ème} siècle avec 731% d'impayés, soit 17.560€ (2.927€ / copropriétaire en moyenne)
- **1 place de la gare à Saint-Pol de Léon** : Copropriété de 7 logements collectifs + 1 commerce construite au début du 20^{ème} siècle avec 97% d'impayés, soit 4.302€ (538€ / copropriétaire en moyenne)

Nota : les montants d'impayés sont issus du registre, il n'y a pas eu à ce stade d'échanges avec les syndicats.

Dans le cadre du dispositif, **un contact devra être établi avec ces copropriétés afin de connaître leur situation technique et financière et les accompagner dans la résorption de leurs enjeux de gestion.** Il en va de même pour les autres copropriétés qui apparaîtraient comme « fragiles » lors de l'analyse des données du RNC ou via tout autre remontée d'information.

Par ailleurs, dans le cadre du suivi-animation, l'opérateur externalisé mettra à disposition des « fiches pratiques copropriété ». Celles-ci présenteront les aides de l'ANAH à destination des copropriétés et seront illustrées d'exemples de travaux sur les parties communes en accessibilité d'immeubles et/ou

de travaux de rénovation en aide individuelle. Ces fiches, destinées à être utilisées par l'ensemble des copropriétés le nécessitant seront complétées par des modules de formation sur le fonctionnement et la gestion des copropriétés.

Si des copropriétés fragiles sont identifiées au cours du suivi-animation comme potentiellement éligibles au programme « Ma prime Rénov' Copropriété », elles pourront être accompagnées au titre du volet 3.6 énergie.

Objectifs quantitatifs :

- **Le volet « copropriétés » prévoit l'accompagnement de 3 copropriétés dans le redressement de leurs problématiques de gestion au cours de l'OPAH**
- Par ailleurs, un contact par courrier à destination des copropriétés ne répondant pas à leur obligation d'immatriculation au RNC ou dont les données inscrites au RNC sont insuffisamment complètes soit :
 - *74 copropriétés repérées comme non immatriculées au RNC, en priorisant les 14 copropriétés de 5 logements et plus non immatriculée au RNC*
 - *14 copropriétés immatriculées au RNC mais dont les informations financières et de gestion sont manquantes*

Soit un total de 98 copropriétés à mobiliser dans le cadre des 5 années de suivi-animation.

- La mise en place de modules de formations sur le fonctionnement et la gestion des copropriétés à destination de l'ensemble des copropriétés non immatriculées ou bénéficiant d'un syndic bénévole (soit 81 copropriétés).

Indicateurs de suivi :

- Nombre de copropriétés contactées pour leur rappeler leur obligation d'immatriculation au RNC
- Nombre de copropriétés nouvellement immatriculées au RNC
- Nombre de copropriétés orientées / accompagnées selon la nature de leurs enjeux
- Nombre de copropriétés mobilisées dans le cadre des modules de formation

3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique

A compter du 1^{er} janvier 2022, le programme « Habiter Mieux Sérénité », intégré dans les objectifs d'une OPAH, est légèrement modifié et prend la dénomination de « MaPrimeRénov' Sérénité » pour les PO, «*Habiter Mieux*» pour les PB, «*MPR copro*» pour les copropriétés...

Conformément aux délibérations de l'ANAH, seuls les dossiers énergie financés sur crédits délégués de l'ANAH (PO : «*MaPrimeRénov' Sérénité* », PB : *Habiter Mieux*, et copropriétés : *MPR copros*») sont retenus dans les objectifs de la présente convention. Le service Habitat pourra toutefois valoriser dans ses bilans la dynamique de réhabilitation énergétique des logements en s'appuyant sur les logements réhabilités via le dispositif «*MaPrimeRénov'* » geste par geste (dispositif centralisé et financé sur crédits nationaux).

Comme indiqué en préambule, le territoire de Haut-Léon Communauté dispose d'un parc ancien relativement important avec **plus de la moitié des logements (57%) qui a été construite avant 1975** et les premières réglementations thermiques. Ces logements, potentiellement énergivores, sont une des cibles de l'OPAH lorsque ces derniers sont occupés par des ménages modestes ou loués par des propriétaires bailleurs. Par ailleurs, parmi les logements ayant fait l'objet d'un diagnostic de performance énergétique (DPE) depuis 2017, à savoir les logements vendus et/ou loués compte tenu de l'obligation légale liée à la production d'un DPE pour toute vente ou location d'un logement ancien, **49% disposent d'une étiquette énergétique E, F ou G**. L'OPAH devra permettre d'une part de réduire les situations de précarité énergétique rencontrées par les occupants (locataires du parc privé ou propriétaires occupants,) en améliorant le confort thermique de ces logements et d'autre part de rendre plus attractifs les logements remis sur le marché en favorisant une offre d'habitat énergétiquement plus performante.

La loi « Climat et Résilience », du 22 août 2021 vient en effet renforcer les enjeux de lutte contre les passoires thermiques et de réhabilitation énergétique des logements en prévoyant notamment :

- en 2025 : interdiction de mettre en location les logements classés G, soit 11% des logements de Haut-Léon Communauté
- en 2028 : interdiction de proposer à la location les logements classés F, soit 12% du parc de Haut-Léon Communauté
- en 2034 : interdiction de proposer à la location les logements classés E, soit 26% des logements de la Communauté de communes.

À cet égard, l'OPAH, au travers des programmes «*MaPrimeRénov' Sérénité* », «*Habiter Mieux*» et «*MPR Copropriétés*» sera fortement axée sur les travaux d'économie d'énergie.

Afin de favoriser l'efficacité du dispositif d'OPAH, le service Habitat travaillera avec l'ensemble des acteurs du territoire, tant sur le volet « repérage des ménages en situation de précarité énergétique » pour lesquels les élus et services communaux (CCAS, SCHS...), tout comme les services départementaux (Conseil départemental via le Service départemental d'intervention pour la maîtrise de l'énergie (SDIME) reposant sur Heol ou le CDAS, CAF...) seront mobilisés, mais également sur le volet « communication », qui devra être conjoint à celui de HEOL, l'Agence Locale de l'Energie et du Climat déjà bien implantée sur le territoire, et qui assure les missions d'Espace conseil France Rénov'. L'agence a pour objectif l'amélioration de la qualité énergétique du parc immobilier grâce à un accompagnement et des conseils gratuits pour tous les ménages.

En matière de repérage des situations de précarité énergétique, le dispositif reposera sur des échanges d'informations et transmission de contacts entre :

- Les services du département en charge de la gestion du fond de solidarité logement et du Service Départemental d'intervention pour la maîtrise de l'énergie (SDIME), lequel orientera vers l'OPAH les situations qu'il détecte comme nécessitant des travaux.
- L'ECFR - HEOL
- Le service Habitat de Haut-Léon Communauté
- Les communes du territoire

Dans le cadre de l'OPAH, l'Espace Conseil France Rénov' sera la porte d'entrée des ménages du territoire. Ces derniers bénéficieront d'un premier entretien permettant de cerner la situation du ménage et son projet de travaux. Les ménages éligibles à un accompagnement dans le cadre de l'OPAH seront dirigés vers le service Habitat de Haut-Léon Communauté qui mettra en place l'accompagnement personnalisé et sera chargé de présenter les avantages de l'OPAH (diagnostics, ingénierie technique et financière gratuite, prise en compte individualisée du ménage et de son projet...).

Les autres ménages (hors critères OPAH), selon leur situation et leur projet, seront accompagnés par l'ECFR dans le cadre de ses missions ou bien réorientés vers les structures ad hoc : Conseil départemental, CAF, ADIL...

L'accompagnement des propriétaires occupants et bailleurs dans leur projet :

Le propriétaire intéressé par la réalisation de travaux de rénovation énergétique globaux et orienté vers le service Habitat en charge du suivi animation bénéficiera, en conformité avec les textes régissant les dispositifs de financement des travaux d'énergie, de l'accompagnement suivant :

- Une visite avec évaluation de la situation énergétique et de l'état du logement,
- La réalisation des évaluations/audits énergétiques avec travaux projetés,
- L'établissement de scénarii de travaux ciblant les travaux les plus efficaces en termes d'amélioration des performances énergétiques,
- L'aide à l'élaboration du projet et au montage du dossier de financement,
- La recherche, le cas échéant, des avances et acomptes d'aides publiques qui pourront être sollicitées,
- L'aide à la valorisation des CEE
- La visite, après travaux, avec un apport de conseils sur les bonnes pratiques dans le logement et la bonne utilisation des équipements après travaux.

Nota : Chaque logement susceptible de bénéficier d'une aide à l'amélioration énergétique fera l'objet d'une étude thermique (audit énergétique obligatoire à compter du 01/07/2024, possibilité d'évaluation énergétique 3CL-DPE2021 ou similaire jusqu'à cette date), aussi bien pour informer les propriétaires que pour déterminer les travaux à réaliser.

Afin d'inciter les ménages à réaliser des travaux de rénovation énergétique ambitieux et de limiter le reste à charge, Haut-Léon Communauté prévoit un abondement des aides de l'ANAH à hauteur de :

- 20% du reste à charge plafonné à 1000€ par logement pour les propriétaires occupants très modestes réalisant un gain énergétique entre 35 et 49%
- 20% du reste à charge plafonné à 500€ par logement pour les propriétaires occupants modestes réalisant un gain énergétique entre 35 et 49%

- 20% du reste à charge plafonné à 1500€ par logement pour les propriétaires occupants très modestes réalisant un gain énergétique supérieur à 49%
- 20% du reste à charge plafonné à 1000€ par logement pour les propriétaires occupants modestes réalisant un gain énergétique supérieur à 49%
- 15% du reste à charge plafonné à 1000€ par logement pour les propriétaires bailleurs

L'accompagnement des copropriétés :

Le parc en copropriété de Haut-Léon Communauté est plus récent que le reste des logements du territoire puisque **seuls 33% des logements en copropriétés ont été construits avant 1975 et les premières réglementations thermiques**, contre 57% du parc de logements privés de HLC. On retrouve toutefois dans certaines de ces copropriétés construites dans les années 60/70 ainsi que dans des copropriétés des années 80 des enjeux de rénovations énergétiques globaux.

Les copropriétés ciblées par le programme « Ma prime Rénov' Copropriété » doivent faire l'objet d'un gain énergétique minimum de 35%. Pour ce faire, des travaux de réhabilitation énergétique sur les parties communes de la copropriété (isolation thermique par l'extérieur, isolation des combles, plancher haut de cave, production d'ECS / chauffage...) doivent être réalisées. Un grand nombre de copropriétés du territoire, compte tenu de leur taille, localisation ou fonctionnement ne répondront pas à ce type de critères.

Les copropriétés potentiellement éligibles repérées lors de la phase pré-opérationnelle sont souvent situées à proximité des centres-anciens, à la frontière entre le tissu dense, collectif et ancien et le tissu pavillonnaire constitué lors du développement des communes. Ces copropriétés, souvent de taille moyenne (10 à 15 logements) peuvent être impactées par les périmètres de protection des abords des monuments historiques et nécessiter un accompagnement particulier dans le cadre de leurs projets.

Dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle, 2 copropriétés pouvant bénéficier du programme « Ma prime Rénov' Copropriété » ont été repérées :

- **Résidence de la Rive à Saint-Pol de Léon**, situé 19 rue de la Rive : Copropriété des années 70 comprenant 17 logements. Isolation par l'extérieur envisageable ;
- **Résidence Leclerc / Roosevelt à Plouescat**, située 22 rue Franklin Roosevelt et 59 rue du Général Leclerc : Copropriété des années 60 comprenant 19 logements dont 8 logements sociaux appartenant à Finistère habitat. Isolation par l'extérieur envisageable.

Les copropriétés souhaitant mobiliser le programme « Ma prime Rénov' Copropriété » pourront être accompagnées gratuitement dans le cadre de l'OPAH (dans la limite de 3 dossiers sur les 5 ans) ou faire appel à l'opérateur de leur choix parmi les Assistants à Maîtrise d'Ouvrage référencés au titre de l'accompagnement MPR Copropriétés selon les modalités prévues dans le cadre du programme nationale « Ma prime Rénov' Copropriété ».

Suite à un premier contact avec l'ECFR et selon la nature de son projet, la copropriété pourra bénéficier d'un premier niveau de diagnostic technique permettant de statuer sur son éligibilité au programme « Ma prime Rénov' Copropriété », à savoir, la possibilité d'atteindre un gain énergétique de 35% via la mise en place de travaux économiquement soutenables pour les copropriétaires.

Si la copropriété décide de s'engager dans le programme « MPR Copropriété », l'opérateur externalisé accompagnera la copropriété dans les étapes suivantes :

- L'établissement de scénarii de travaux ciblant les travaux les plus efficaces en termes d'amélioration des performances énergétiques
- La lecture des devis et l'aide à la sélection des entreprises qui seront présentées en AG
- L'aide à la préparation des AG décisionnaires concernant le vote des travaux et la présence en AG
- L'aide au montage des dossiers de subvention
- La recherche, le cas échéant, des avances et acomptes d'aides publiques qui pourront être sollicités
- La visite, après travaux, avec un apport de conseils sur les bonnes pratiques dans les parties communes de l'immeuble et la bonne utilisation des équipements après travaux.

Afin d'inciter les copropriétés à réaliser des travaux de rénovation énergétique ambitieux et de limiter le reste à charge, Haut-Léon Communauté prévoit un abondement des aides de l'ANAH à hauteur de :

- 15% du montant HT des travaux dans la limite de 2.250€ de subvention par logement.

Les modalités d'accompagnement des ménages pour la valorisation des CEE :

Il est prévu une aide à la valorisation des CEE en apportant un conseil sur qui/comment les CEE peuvent être valorisés, et assister pour les démarches éventuelles.

Objectifs quantitatifs :

L'OPAH doit permettre d'améliorer énergétiquement 205 logements individuels, dont :

- 200 logements de propriétaires occupants « modestes » et « très modestes »
- 5 logements de propriétaires bailleurs conventionnés en loyers modérés

Par ailleurs, 30 logements en copropriétés seront accompagnés au titre d'une réhabilitation globale de la performance énergétique de la copropriété via une intervention sur les parties communes de 3 copropriétés saines.

Autres indicateurs :

- Nombre de contacts et origines
- Nombre de visites réalisées et de diagnostics techniques
- Nombre de projets abandonnés et identification des causes d'abandon
- Montant des travaux réalisés et subventionnés
- Type de travaux réalisés
- Gain moyen d'économie d'énergie et niveau de DPE avant et après travaux

Nb : Dans le cadre de sa mission d'accompagnement à la réhabilitation énergétique des logements, l'opérateur ne pourra pas comptabiliser les logements réhabilités via le dispositif « Ma Prime Rénov' » dans le décompte de ses objectifs. Il pourra toutefois valoriser les résultats de ce dispositif compte tenu de la communication et de l'accompagnement des ménages sur le sujet de la rénovation énergétique des logements, pouvant générer une augmentation du nombre de dossiers « Ma Prime Rénov' » (autres que ceux « MaPrimeRénov' Sérénité ») sur le territoire.

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

Comme indiqué en préambule, Haut-Léon Communauté connaît une dynamique de vieillissement de sa population plus marquée que sur d'autres territoires, via d'une part le vieillissement de la population résidente et d'autre part, un apport migratoire d'une population des plus de 60 et 75 ans.

Ainsi, alors qu'à l'échelle nationale la part des plus de 75 ans s'établissait en 2018 à 9,4% de la population, **cette dernière montait à plus de 13% sur le territoire de HLC, soit 4.132 habitants**. Il en est de même pour **la population des 60-74 ans, qui représentait 22,1% de la population de Haut-Léon Communauté en 2018, soit 6.984 habitants** contre 16,7% à l'échelle nationale.

Face à la problématique du vieillissement de la population, le maintien à domicile des personnes âgées et/ou en situation de handicap compte parmi les principaux enjeux de l'OPAH. L'adaptation et l'accessibilité des logements s'inscrivent dans une démarche constituant l'une des actions prioritaires de l'ANAH.

Ce volet prévoit :

- La mobilisation et sensibilisation des partenaires médico-sociaux locaux (Conseil départemental/CDAS, CLIC, communes, CARSAT, MSA, structures d'aide à domicile...), visant notamment au repérage des ménages concernés par le programme
- Une assistance sociale spécifique dans l'accompagnement des projets des propriétaires ;
- La mise en place d'une politique d'aides incitatives à l'aboutissement des projets ;
- Une assistance technique via la mobilisation d'un.e ergothérapeute dans le cadre de la réalisation de travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat

Pour les occupants, il s'agit de faciliter le maintien à domicile de personnes en situation de handicap par la réalisation de travaux adaptés au vieillissement des personnes et aux handicaps pathologiques ou accidentels.

La préconisation de travaux se fait après la visite du domicile d'une équipe constituée a minima d'un.e ergothérapeute et sur la base d'un diagnostic autonomie à caractère social (intégrant notamment l'évaluation des GIR 5 et 6) et technique (proposition d'aménagement immédiates ou évolutives, estimation du montant des travaux...)

Le service Habitat est chargé de :

- Mobiliser les partenaires médico-sociaux en vue du repérage et de l'accompagnement des propriétaires occupants concernés ;
- Visiter systématiquement les logements des personnes âgées ou handicapées éligibles à l'aide de l'ANAH et dont les travaux sont liés à l'autonomie, qu'il s'agisse d'un projet de transformation, d'agrandissement ou de redistribution ;
- Informer sur les possibilités techniques d'adaptation du logement et réaliser le diagnostic autonomie nécessaire au dépôt du dossier ANAH ;
- Procéder à une concertation avec l'environnement médico-social des personnes et de leur famille si nécessaire ;
- Monter les dossiers de demande de subventions auprès des différents organismes concernés et notamment le Conseil départemental et les caisses de retraite.

Parallèlement aux travaux de maintien à domicile, l'amélioration du confort thermique devra être recherchée pour permettre aux personnes âgées de rester le plus longtemps possible à domicile et ce dans des conditions confortables. En fonction des situations, un diagnostic énergétique pourra être proposé afin d'inciter les propriétaires occupants à effectuer des travaux de plus grande ampleur (adaptation et économie d'énergie couplé).

Afin de favoriser la réalisation de travaux de maintien à domicile et pour palier à la non-obtention de subventions complémentaires pour certains dossiers, ou au coût plus élevé de certains dossiers du fait de la mise en place de solutions techniques plus complexes, Haut-Léon Communauté abondera les subventions de l'ANAH et des différents financeurs à hauteur de :

- 20% du reste à charge plafonné à 1000€ par logement pour les propriétaires occupants très modestes.
- 20% du reste à charge plafonné à 500€ par logement pour les propriétaires occupants modestes.
- 15% du reste à charge plafonné à 1000€ par logement pour les propriétaires bailleurs.

Objectifs quantitatifs :

L'OPAH doit permettre d'adapter 253 logements à la perte d'autonomie, dont :

- 250 logements de propriétaires occupants « modestes » et « très modestes »
- 3 logements de propriétaires bailleurs conventionnés

Autres indicateurs :

- Nombre de contacts et origines
- Nombre de visites réalisées et de diagnostics techniques
- Nombre de projets abandonnés et identification des causes d'abandon
- Montant des travaux réalisés et subventionnés

3.8. Volet social

Le volet social constitue une action transversale mais essentielle de l'OPAH avec comme objectif l'accompagnement des ménages en difficulté dans le logement que ce soit en raison de leurs difficultés à faire face aux charges du logement, du manque de confort ou de la dégradation du bâti.

Le volet social doit répondre à la volonté de la collectivité de mettre en place, dans le cadre de l'OPAH, un accompagnement ciblé sur la personne permettant :

- D'accompagner les ménages dans un projet de travaux cohérents au regard de leur situation et de l'état du logement ;
- De s'inscrire dans une démarche plus globale en appréhendant l'ensemble des difficultés rencontrées par les ménages et en identifiant les besoins en accompagnement dépassant le strict cadre du projet de travaux et des demandes de subventions.

Face à la multiplicité des acteurs œuvrant dans les champs de l'habitat et parfois le manque de visibilité des dispositifs, l'accompagnement doit permettre de diminuer la complexité, ressentie par les ménages, des démarches à entreprendre pour obtenir des aides financières ou techniques en proposant un référent unique à chaque bénéficiaire. Cet accompagnement a pour objectif :

- D'informer efficacement le ménage et de faire preuve de pédagogie,
- De favoriser la médiation avec les propriétaires dans le cadre de projets locatifs,
- D'évaluer les besoins et les contraintes du ménage,
- De préconiser les travaux réellement adaptés à la situation du ménage,
- D'organiser les expertises nécessaires dans le cadre de l'OPAH (diagnostic technique, évaluation énergétique...)
- D'orienter les ménages vers les dispositifs d'accompagnement de droit commun et de mobiliser, si besoin, les partenaires sociaux compétents,
- D'agir en concertation avec les partenaires pour solvabiliser les porteurs de projet et aboutir à la réalisation des projets de travaux (caisses de retraite, Fondation Abbé Pierre, banques, associations, ...)
- Le cas échéant, de faciliter les démarches de relogement (temporaire ou définitif).

Dans le cadre des dossiers émanant des propriétaires bailleurs, l'obtention des subventions est conditionnée à l'obligation de conventionner le logement avec l'ANAH, ce qui implique le respect d'un montant maximum des loyers ainsi dit maîtrisés. Il est à noter que dans le cadre des opérations dites de « travaux lourds » ou de « transformation d'usage » pour lesquelles l'équilibre économique et financier de l'opération ne pourrait se faire via les loc.2 ou loc.3, alors le conventionnement en loyer intermédiaire sera autorisé et ce dans les centres-bourgs uniquement (zone UA1 ou UA2).

Par ailleurs, certains propriétaires occupants aux revenus modestes peuvent avoir la volonté de réaliser tout ou partie des travaux d'embellissement et d'amélioration de leur logement par eux même, tout en ayant besoin d'un accompagnement et d'un regard technique sur leur chantier. Le conseil départemental, en lien avec les Compagnons Bâisseurs de Bretagne propose un dispositif d'auto-réhabilitation accompagné vers lequel certains ménages pourront être orientés selon la nature de leur projet, notamment en cas de projet de réhabilitation énergétique ne permettant pas d'atteindre le gain énergétique nécessaire (isolation des rampants, remplacement de radiateurs...) ou

bien de projets de sécurité et d'embellissement (sécurisation des installation électriques, plomberie...).

Objectifs quantitatifs :

Les objectifs en matière de volet social sont ceux précédemment indiqués dans les thématiques concernant la production locative conventionnée, la lutte contre l'habitat indigne, le traitement de la précarité énergétique et l'autonomie de la personne dans l'habitat.

Autres indicateurs :

- Nombre et caractéristiques des ménages accompagnés dans le cadre de l'OPAH
- Nombre de ménages accompagnés provenant de signalements ou orientés vers les partenaires sociaux
- Part des occupants modestes et très modestes maintenus dans les lieux
- Niveau de loyers des logements locatifs aidés après subventions
- Niveaux de ressources des locataires des logements locatifs conventionnés
- Nombre et montant des aides complémentaires spécifiques mobilisées
- Nombre de mesures de relogements

3.9. Volet environnemental

Afin de favoriser l'emploi de matériaux bio-sourcés et pour limiter l'impact environnement lié à l'emploi de matériaux dans le cadre des chantiers de réhabilitation, le Conseil départemental a voté un plan d'engagement pour l'environnement en 2020 en application duquel l'emploi des matériaux biosourcés dans la construction est promu.

La délégation des aides à l'habitat privé est particulièrement concernée par la question des matériaux, du fait du nombre de logements rénovés aidés, particulièrement important et en augmentation chaque année en lien avec les travaux énergétiques notamment. Si les travaux aidés sont favorables à l'environnement en abaissant les consommations énergétiques, le recours à des matériaux biosourcés reste rare et les rénovations sont massivement réalisées avec des matériaux issus de ressources fossiles non renouvelables, émetteurs de composants volatiles néfastes pour la santé, dont la fabrication est elle-même est très polluante et consommatrice d'eau et d'énergie (exemple des isolants classiques et fenêtres PVC).

Le programme d'action de l'habitat privé du département du Finistère favorise l'emploi de matériaux biosourcés via un levier financier incitatif : majoration de 5% du taux de subvention en cas de recours aux matériaux biosourcés¹.

Dans le cadre de l'OPAH, Haut-Léon Communauté **souhaite également favoriser l'emploi de matériaux biosourcés** et ainsi contribuer au développement et au soutien d'une filière locale. Pour ce faire, une **prime de 500€ par logement** sera attribué aux travaux faisant appel à des matériaux biosourcés.

1 (Excepté pour les projets couplant travaux autonomie et travaux de rénovation énergétique et les travaux lourds financés à 60% qui bénéficient déjà de la majoration maximale autorisée)

Condition d'octroi :

Il convient que les matériaux biosourcés représentent une part qui ne soit pas négligeable au regard de l'ensemble du projet. Pour cela, il est impératif qu'un poste de travaux complet soit réalisé (c'est à dire toute la surface concernée par soit les murs, soit la toiture, soit les planchers).

A titre d'illustration :

➤ Concernant l'isolation

Le projet ne pourra pas être considéré comme biosourcé donnant lieu à majoration

- si seul un mur est isolé en biosourcé alors que 3 autres sont en matériaux conventionnels,
- si seule une partie des rampants est isolée en biosourcé alors que le reste de la toiture est isolée en matériaux conventionnels.

Par contre, si la toiture est isolée dans sa totalité en biosourcé, et que les murs sont par ailleurs isolés avec un matériau conventionnel, la majoration s'applique.

➤ Concernant les fenêtres :

L'application de la majoration ne sera possible que dans le cas où toutes les fenêtres seraient remplacées, par des fenêtres en bois à la place de fenêtres déjà en bois ou à la place de fenêtres PVC (à l'exclusion des fenêtres de toit type velux, qui sont généralement en bois, leur installation ne démontrant aucun effort vers le biosourcé),

De même la mise en place de portes en bois seulement ne permettra pas d'appliquer l'appellation biosourcé à la totalité du projet.

3.10. Volet économique et développement territorial

L'OPAH, via le financement de travaux pouvant être réalisés par des entreprises locales, a également pour objectif de soutenir l'emploi et la durabilité de l'activité économique de Haut-Léon Communauté (secteur artisanal du bâtiment). Pour ce faire, des actions spécifiques de communication seront mises en œuvre auprès des entreprises locales et des fédérations du bâtiment, en lien, le cas échéant, avec l'Espace Conseil France Rénov' afin de :

- Faire connaître le dispositif de l'OPAH
- Sensibiliser les entreprises aux démarches administratives spécifiques dans le cadre des travaux subventionnés (rédaction des devis et des factures, cas de non-valorisation des Certificats d'Économies d'Énergie...)
- Former les artisans aux bons gestes et les sensibiliser à l'utilisation des matériaux biosourcés
- Remettre sur le marché des logements vacants confortables, aux charges diminuées, devant permettre l'accueil de nouveaux habitants et notamment des locataires s'installant sur le territoire du fait du développement économique et du besoin en main d'œuvre induit.

Enfin, l'OPAH, en articulation avec les dispositifs de revitalisation engagés sur le territoire (Programme PVD sur Saint-Pol-de-Léon, ORT...) et la mise en place de secteurs d'intervention renforcée a vocation à participer à la redynamisation des centralités :

- Au travers des actions de résorption de la vacance et de la production d'une offre nouvelle, l'OPAH participe au maintien et à l'accroissement de la population en centre-ville, apportant de ce fait une clientèle aux commerces de proximité.
- Au travers de la massification de la réhabilitation des logements permis par la mise en place de l'OPAH, un effet levier générant environ 10 millions d'euros de travaux sur 5 ans au bénéfice de l'activité du tissu économique local.
- Au travers des actions de ravalement de façades ciblées sur les secteurs centres et patrimoniaux, englobant notamment les secteurs commerçants, l'OPAH participe à une évolution positive de l'image des centres-villes, de nature à attirer de nouveaux clients pour les commerçants.
- Au travers d'actions d'accueil de nouveaux propriétaires occupants contribuant à la mixité d'occupation des centres-villes, via la mise en place des aides financières à l'accession (Prêt à taux zéro financé par la collectivité).

Objectifs quantitatifs :

- Nombre et localisation des entreprises retenues pour les travaux
- Montant des travaux générés pour les entreprises locales

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1. Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sur les 5 années de l'opération sont évalués à **563 logements**, tout type d'aide confondues répartis comme suit :

- **460 logements occupés par leur propriétaire**
 - **30 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés**
 - **30 logements réhabilités dans le cadre de travaux globaux d'amélioration des copropriétés**
- +
- **12 logements locatifs en sortie de vacance au-dessus des commerces appartenant à des propriétaires bailleurs et à destination des saisonniers du territoire**
 - **3 copropriétés repérées au regard de leur situation financière pour un total de 31 logements accompagnés dans la stabilisation de leurs problématiques de gestion**

4.2. Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'ANAH

Les objectifs globaux sur les 5 années de l'opération sont évalués à **520 logements** bénéficiant des aides de l'ANAH, répartis comme suit :

- **460 logements occupés par leurs propriétaires**
- **30 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés**
- **30 logements réhabilités dans le cadre de travaux globaux d'amélioration énergétique des copropriétés saines**

Propriétaires occupants		Objectifs sur 5 ans
Travaux lourds – logements indignes et très dégradés (dont vacants)		8
Travaux de sécurité et salubrité de l'habitat		2
MaPrimeRénov' Sérénité - travaux d'économie d'énergie		200
Adaptation des logements à la perte d'autonomie		250
	TOTAL	460
Propriétaires bailleurs		Objectifs sur 5 ans
Travaux lourds – logements indignes et très dégradés (dont vacants)		12
Travaux de sécurité et salubrité de l'habitat		2
Habiter Mieux- travaux d'économie d'énergie		5
Adaptation des logements à la perte d'autonomie		3
Transformation d'usage		8
	TOTAL	30
Logements en copropriété		Objectifs sur 5 ans
Rénovation énergétique des copropriétés		30

1.3 Objectifs annuels de réalisation de la convention

Propriétaires occupants	2024	2025	2026	2027	2028	Objectifs sur 5 ans	Dont objectifs en secteurs d'intervention renforcée
Travaux lourds – logements indignes et très dégradés	1	2	2	2	1	8	5
Travaux de sécurité et salubrité de l'habitat		1		1		2	1
MaPrimeRénov' Sérénité - travaux d'économie d'énergie	40	40	40	40	40	200	75
Adaptation des logements à la perte d'autonomie	50	50	50	50	50	250	75
TOTAL PO	91	93	92	93	91	460	156
Propriétaires bailleurs	2024	2025	2026	2027	2028	Objectifs sur 5 ans	Dont objectifs en secteurs d'intervention renforcée
Travaux lourds – logements indignes et très dégradés (dont vacants)	1	2	3	4	2	12	8
Travaux de sécurité et salubrité de l'habitat ou logements dégradés			1		1	2	2
Travaux d'économie d'énergie	1	1	1	1	1	5	4
Adaptation des logements à la perte d'autonomie	1		1	1		3	3
Transformation d'usage	1	2	2	2	1	8	7
TOTAL PB	4	5	8	8	5	30	24
Logements Ma Prime Rénov' copropriétés	2024	2025	2026	2027	2028	Objectifs sur 5 ans	
Dont autres copropriétés		10		10	10	30	
Dont copropriétés fragiles						0	
TOTAL COPROPRIETES		10		10	10	30	
TOTAL GENERAL :	95	108	100	111	74	520	
Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés Loc'Avantages	2024	2025	2026	2027	2028	Objectifs sur 5 ans	
Dont loyer intermédiaire Loc'1	1	1	2	3	1	8	
Dont loyer conventionné social Loc'2	3	3	5	4	4	19	
Dont loyer conventionné très social Loc'3		1	1	1		3	

Chapitre IV – Financement de l’opération et engagements complémentaires

Article 5 - Financement des partenaires de l’opération

5.1. Financement 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 applicable 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 programme d'action 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 :

Aide aux travaux :

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'ANAH pour l'opération sont de **4 968 423 € pour les 5 ans**, selon l'échéancier suivant :

AE prévisionnels – Aides aux travaux	2024	2025	2026	2027	2028	Objectifs sur 5 ans
Total général – Aide aux travaux	838 595€	951 577€	931 912€	1 000 123€	924 316€	4 646 523€
Propriétaires occupants (Total)	784 811€	811 704€	806 382€	811 704€	784 811€	3 999 412€
Travaux lourds – logements indignes et très dégradés	21 571€	41 642€	43 142€	41 642€	21 571€	169 567€
Travaux de sécurité et salubrité de l'habitat		6 823€		6 823€		13 645€
MaPrimeRénov' Sérénité - travaux d'économie d'énergie	564 840€	564 840€	564 840€	564 840€	564 840€	2 824 200€
Adaptation des logements à la perte d'autonomie	198 400€	198 400€	198 400€	198 400€	198 400€	992 000€
Propriétaires bailleurs (Total)	53 784€	85 373€	125 530€	133 919€	85 005€	483 611€
Travaux lourds – logements indignes et très dégradés (dont vacants)	21 789€	44 078€	65 867€	87 657€	43 078€	262 470€
Travaux de sécurité et salubrité de l'habitat			13 900€		13 900€	27 800€
Habiter Mieux - travaux d'économie d'énergie	14 259€	13 759€	14 259€	14 759€	14 259€	71 295€
Adaptation des logements à la perte d'autonomie	3 968€		3 968€	3 968€		11 904€
Transformation d'usage	13 758€	27 535€	27 535€	27 535€	13 768€	110 142€
Ma Prime Rénov' copropriétés		54 500€		54 500€	54 500€	163 500€

Total général – Aide à l'ingénierie	62 580€	64 260€	65 400€	66 240€	63 420€	321 900€
Total général – Aides travaux + ingénierie	901 175€	1 015 837€	997 312€	1 066 363€	987 736€	4 968 423€

Les montants prévisionnels sont calculés sur la base des montants moyens de subvention accordés à l'échelle départementale pour les dossiers individuels 2021, à savoir :

2021	Habitat indigne et très dégradé	SSH / Moyenne dégradation	Economie d'énergie	Autonomie	Transformation d'usage
Propriétaires occupants	20 071€	6 823€	13 371€	3 968€	/
Propriétaires bailleurs	19 789€	13 900€	12 259€	3 968€	13 768€

Aide à l'ingénierie :

AE – Ingénierie Anah	2024	2025	2026	2027	2028	Objectifs sur 5 ans
Total Ingénierie	62 580€	64 260€	65 400€	66 240€	63 420€	321 900€
Part fixe (35%) - Prestations externalisées	21 000€	21 000€	21 000€	21 000€	21 000€	105 000€
Part variable Travaux lourds	1 680€	3 360€	4 200€	5 040€	2 520€	16 800€
Part variable Energie	24 600€	24 600€	24 600€	24 600€	24 600€	123 000€
Part variable Autonomie / MD / SSH	15 300€	15 300€	15 600€	15 600€	15 300€	77 100€

5.2. Financement du Conseil Départemental du Finistère

5.2.1. 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 :

- Propriétaires occupants, aides complémentaires à l'aide ANAH :

	Modalité et montant de l'aide
TRAVAUX LOURDS de réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé (ID >= 0.,55) (Situation de péril, d'insalubrité, ou de forte dégradation constatée sur grille, nécessitant des travaux lourds dont l'ampleur et le coût justifient l'application du plafond de travaux majoré). -logements acquis depuis plus de 2 ans -logements acquis depuis moins de 2 ans (en centre-bourg, Centre-ville, zone agglomérée dotée de commerces et services) après avis de la CLAH	<ul style="list-style-type: none">• 35% de la dépense subventionnée par l'ANAH ; aide plafonnée à 5 000€• Ou aide de 2000 € maxi (AMEE/FSL) si visite eau énergie en amont
TRAVAUX D'AMELIORATION pour la sécurité et la salubrité de l'habitat (travaux de petite LHI : insalubrité-péril- sécurité des équipements communs- risque saturnin)	
TRAVAUX DE RENOVATION ENERGETIQUE visant à améliorer la performance GLOBALE du logement (gain énergétique de 35% minimum) - Ressources très modestes - Ressources modestes	<ul style="list-style-type: none">• Si ressources <= RSA 35% de la dépense subventionnée par l'ANAH ; Aide plafonnée à 5 000€ par logement• Ou aide de 2000 € maxi (AMEE/FSL) si visite eau énergie en amont
TRAVAUX D'AMELIORATION pour l'autonomie de la personne (travaux d'adaptation ou d'accessibilité sur justificatifs) -Ressources très modestes -Ressources modestes	<ul style="list-style-type: none">• Si ressources <= RSA 35% de la dépense subventionnée par l'ANAH ; Aide plafonnée à 5 000€ par logement
TRAVAUX D'AMELIORATION Autres travaux (conformément à la page 3 du PAT sur les priorités) - Ressources très modestes - Ressources modestes	<ul style="list-style-type: none">• Si ressources <= RSA 35% de la dépense subventionnée par l'ANAH ; Aide plafonnée à 5 000€ par logement• Ou aide de 2000 € maxi (AMEE/FSL) si visite eau énergie en amont

• Propriétaires occupants, aide complémentaire non conditionnée à l'aide ANAH : aide sanitaire dans le cadre du FSL jusqu'à 1 200 € (nettoyage d'un logement, dératisation, vidange d'une fosse septique...) ; l'AMEE peut également être mobilisée hors aide ANAH

• Ingénierie : le PACTE Finistère 2030, co-signé par le Président du Conseil départemental, le Président de Haut-Léon Communauté et les maires des communes membres, prévoit un soutien du Conseil départemental à hauteur de 6 000 € répartis sur 2023-2024

5.2.2. Montants prévisionnels :

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement du Département du Finistère pour l'opération sont de **413 000 € pour les 5 ans** selon l'échéancier suivant :

AE prévisionnels – Aides aux travaux	2024	2025	2026	2027	2028	Objectifs sur 5 ans
Total général	81 800€	85 800€	80 800€	85 800€	75 800€	413 000€
Propriétaires occupants (Total)	75 800€	85 800€	80 800€	85 800€	75 800€	407 000€
Propriétaires bailleurs (Total)						
Ingénierie	6 000 €					6 000 €

Une demande de subventions sera réalisée dans le cadre du Pacte 2030 volet 2025-2027.

5.3 Financement du maître d'ouvrage : Haut-Léon Communauté

5.3.1 Règles d'application :

Pour la durée de l'opération, Haut-Léon Communauté décide de mettre en place des aides telles que décrites ci-après. Ces aides s'appliqueront selon les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes de subventions complémentaires, et selon les modalités de calcul applicables à l'opération qui découlent du règlement des aides adopté au démarrage de l'opération.

Haut-Léon Communauté se réserve toutefois la possibilité, dès la première année et tout au long de l'opération, de décider de revoir et/ou réajuster par voie d'avenant ses possibilités d'intervention par des aides complémentaires aux travaux dans les différents volets de cette convention, en fonction des arbitrages politiques et budgétaires.

L'ensemble des aides mobilisées par Haut-Léon Communauté sera octroyé dans la limite des budgets identifiés et disponibles pour chaque action.

Pour le détail des aides, cf annexe 5.

5.3.2. Montants prévisionnels :

Aides aux travaux :

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de Haut-Léon Communauté pour l'opération sont de 1.203.500 € selon l'échéancier suivant :

AE prévisionnels – Aides aux travaux	2024	2025	2026	2027	2028	Objectifs sur 5 ans
Total général – Aide aux travaux	114 650€	164 150€	152 650€	190 150€	150 650€	772 250€
Aide à la réalisation de travaux lourds dans les biens occupés ou vacants	18 000€	41 000€	51 000€	66 000€	33 000€	209 000€
Aide à la réhabilitation énergétique des logements	42 400€	42 400€	42 400€	42 400€	42 400€	212 000€
Aide à l'adaptation des logements à la perte d'autonomie	42 750€	41 750€	42 750€	42 750€	41 750€	211 750€
Aide à la transformation d'usage de locaux vacants	5 000€	10 000€	10 000€	10 000€	5 000€	40 000€
Aide à la réhabilitation globale des copropriétés	-	22 500€	-	22 500€	22 500€	67 500€
Prime à l'utilisation de matériaux biosourcés	6 500€	6 500€	6 500€	6 500€	6 000€	32 000€
Total général – Aide à l'ingénierie	86 250€	431 250€				
Total général – Aides travaux + ingénierie	200 900€	250 400€	238 900€	276 400€	236 900€	1 203 500€

Aide à l'ingénierie :

Comme détaillé à l'article 7 relatif au pilotage de l'opération, le suivi-animation du dispositif sera assuré par le service Habitat de Haut-Léon Communauté, via la mobilisation d'un ETP en charge de la coordination, de la communication et des dossiers Energie et Adaptation et d'un prestataire externe concernant les autres missions.

La personne travaillant au service Habitat de HLC étant titulaire et sa fiche de poste portant sur diverses missions, le montant lié à l'ingénierie internalisée ne sera pas pris en charge par l'ANAH. A l'inverse, le montant lié à l'ingénierie externalisée pourra être financée à hauteur de 35% par l'ANAH plafonné à 250 000€ par an.

Le montant du suivi animation est projeté sur la base suivante (dépenses prévisionnelles) :

- Ingénierie internalisée (1 ETP) : 45.000 € / an
- Ingénierie externalisée : 60.000 € HT/an
- Frais divers internalisés (fourniture, déplacements...) : 2.250 €/an

Ces montants seront mis à jour suite à la consultation pour la désignation d'un opérateur externalisé.

AE prévisionnel - reste à charge Ingénierie	2024	2025	2026	2027	2028	Objectifs sur 5 ans
Total Ingénierie Anah + HLC	148 830€	150 510€	151 650€	152 490€	149 670€	753 150€
Total reste à charge ingénierie HLC	86 250€	431 250€				
Masse salariale internalisée (1 ETP) - Suivi projet Energie et Adaptation - Communication - Coordination	45 000€	45 000€	45 000€	45 000€	45 000€	225 000€
Prestations externalisées - Fonctionnement : - Prestation technique énergie (Audit / visite de fin de chantier...) - Prestation technique adaptation (GIR / Définition des besoins / Visite fin de travaux...) - Accompagnement Bailleurs hors Energie et Adaptation - Accompagnement PO hors Energie et Adaptation - Accompagnement copros.	39 000€	39 000€	39 000€	39 000€	39 000€	195 000€
Frais divers	2 250€	2 250€	2 250€	2 250€	2 250€	11 250€

5.4. Financement des communes

5.4.1. Règles d'application

Comme indiqué précédemment et notamment dans la section 5.3 de l'article 5 de la présente convention, certaines opérations de réhabilitation de l'habitat, de par leur nature, leur localisation ou leur ampleur peuvent présenter un intérêt stratégique pour les communes. En effet, certains bâtiments, dégradés et/ou vacants sont susceptibles de générer une déqualification de leur environnement du fait de leur dégradation et de leur aspect extérieur, voire de nécessiter des interventions en matière de sécurité et/ou salubrité.

Les diagnostics logements et simulations financières ont mis en évidence des difficultés de financement, la présence de restes à charges important ou un manque de rentabilité économique sur certains projets de réhabilitation de logements vacants et/ou très dégradés.

Afin de favoriser le réinvestissement des logements et immeubles stratégiques situés en centralité, d'atténuer les restes à charge des opérations complexes et de donner la possibilité aux communes d'intervenir sur leur parc privé et de statuer sur l'intérêt des projets présentés par les porteurs privés, il est demandé aux communes de Haut-Léon Communauté d'accompagner financièrement les projets définis ci-après, prioritairement situés dans les secteurs d'intervention renforcée.

L'opérateur en charge du suivi-animation, dès lors qu'il accompagne un propriétaire susceptible de mobiliser une aide communale, transmettra l'information au service Habitat ainsi que l'ensemble des éléments en sa possession (nature des travaux, diagnostics technique et sociaux, plan de financement prévisionnels, ...). Ces éléments seront ensuite transmis à la commune concernée. La commune statuera sur l'octroi de l'aide en conseil municipal et informera de sa décision le service Habitat.

En cas de rejet du dossier par le Conseil Municipal, le projet ne bénéficiera pas des aides de la Commune et de la Communauté de Communes.

cf. synthèse des aides des communes en annexe 6.

5.4.2 Montant prévisionnels

AE prévisionnels – Aides aux travaux	2024	2025	2026	2027	2028	Objectifs sur 5 ans
Total général – Aide aux travaux	25 000 €	30 000 €	45 000 €	45 000 €	35 000 €	180 000 €
Aide à la réalisation de travaux lourds dans les biens occupés ou vacants	10 000€	10 000€	20 000€	20 000€	20 000€	80 000€
Aide à la transformation d'usage de locaux vacants	5 000€	10 000€	10 000€	10 000€	5 000€	40 000€
Mobilisation des locaux vacants au-dessus des commerces à destination de logs saisonniers	10 000€	10 000€	15 000€	15 000€	10 000€	60 000€

Article 6 – Engagements complémentaires

Haut-Léon Communauté assume ses engagements à caractère opérationnel pour la conduite de l'OPAH et notamment :

- La mise à disposition de locaux pour les permanences, réunions et animations
- Le travail en lien avec l'ECFR pour œuvrer avec l'ensemble des partenaires et pour la mobilisation et la formation des artisans
- La sensibilisation transversale au sein de l'intercommunalité (élus, services, animations...)
- La facilitation du repérage des publics ciblés ou de logements potentiels (actions de soutien, lien avec les acteurs du territoire, transmission des signalements des partenaires...)
- La recherche et la mise en place d'un réseau d'acteurs permettant l'accompagnement et le financement des travaux des ménages éligibles (Procivis, Prêt à taux zéro, fondation Abbé Pierre, compagnons bâtisseurs...)

Article 7 – Conduite de l’opération

7.1. Pilotage de l’opération

7.1.1. Mission du maître d’ouvrage

Haut-Léon Communauté, maître d'ouvrage, sera chargée de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention du dispositif et à la bonne coordination des différents partenaires. Elle s'assurera par ailleurs de la bonne exécution par le prestataire du suivi-animation externalisé.

7.1.2. Instance de pilotage

Le comité de pilotage :

Le comité de pilotage sera présidé par le Vice-Président à l’Aménagement du territoire de Haut-Léon Communauté. Il se réunira au moins une fois par an à l'occasion du bilan annuel de l'opération.

À caractère stratégique, le comité de pilotage est chargé, au vu des informations fournies par l'équipe opérationnelle, d'assurer le suivi de l'opération et d'apporter une solution aux difficultés qui pourraient apparaître en cours d'opération.

Le comité de pilotage est chargé :

- d’apprécier et contrôler l'engagement opérationnel et financier des différents partenaires,
- d'apprécier les blocages éventuels et les moyens d'y remédier,
- de valider les propositions d'ajustements nécessaires.

Le comité de pilotage comportera à minima des représentants des communes membres de la Communauté de communes, un représentant de l’ANAH, un représentant du Conseil Départemental et un représentant de l’ECFR. Les représentants des partenaires compétents dans les thématiques ciblées par l’OPAH pourront y être invités (ARS, CCAS, ADIL, Action Logement, CLIC, CARSAT, MSA, Architecte conseil du Département...).

Le comité technique :

En charge de la conduite opérationnelle, et éventuellement de thématiques spécifiques, le comité technique est constitué d'un ou plusieurs responsables des services de Haut-Léon Communauté, d'un représentant des partenaires financiers de l'opération (ANAH, CD29), d'un représentant des partenaires techniques (ECFR, ergothérapeute...), des acteurs sociaux intervenant sur le territoire et de tous les autres organismes et personnes intéressées par l'une des actions de l'opération.

Il a pour but :

- d’évaluer le déroulement de l'opération, d’en rendre compte aux partenaires signataires de la convention et de proposer, le cas échéant, au comité de pilotage, la mise en œuvre de dispositions complémentaires pour améliorer l'efficacité du dispositif opérationnel,
- de présenter les dossiers complexes, notamment sur la thématique de l'habitat indigne,

- de traiter et résoudre les points de blocage,
- d'examiner les résultats présentés par le service Habitat et le prestataire externe,
- d'examiner les actions complémentaires de l'OPAH.

Le comité technique se réunira a minima 2 fois par an et selon le nombre de situations à examiner.

7.2. Suivi-animation de l'opération

7.2.1. Equipe de suivi-animation

Haut-Léon Communauté réalisera cette OPAH en **semi-régie** et sera à ce titre chargée d'assurer l'information, l'animation, la coordination, l'accompagnement des dossiers de rénovation énergétique et d'adaptation et le suivi de l'opération.

L'équipe projet, rattachée au service Aménagement du territoire sera constituée de :

- une chargée de mission en charge du suivi-animation de l'OPAH (1 ETP)
- la responsable du pôle Aménagement du territoire,
- d'élus de Haut-Léon Communauté et notamment du Vice-Président à l'Aménagement du territoire.

Cette équipe sera ponctuellement complétée par la participation de services transversaux (communication, SIG, comptabilité...).

Dans le cadre du montage des dossiers de rénovation énergétique et d'adaptation, certaines missions seront sous-traitées à l'ECFR (évaluations ou audits énergétiques) et à un /des ergothérapeutes partenaires (définition des GIR et des besoins en travaux), via des conventions passées avec la régie.

Par ailleurs, les missions suivantes seront confiées à un **prestataire extérieur** recruté dans le cadre d'un marché public :

- Lutte contre l'habitat indigne ou très dégradées (PO & PB)
- Travaux de sécurité et salubrité de l'habitat et moyenne dégradation (PO & PB)
- Accompagnement des copropriétés

Dans le cadre de l'OPAH, l'Espace Conseil France Rénov' sera la porte d'entrée des ménages du territoire. Ces derniers bénéficieront d'un premier échange permettant de cerner la situation du ménage et son projet de travaux. Les ménages éligibles à un accompagnement dans le cadre de l'OPAH seront dirigés vers le service Habitat de Haut-Léon Communauté qui mettra en place l'accompagnement personnalisé et sera chargé de présenter les avantages de l'OPAH (diagnostics, ingénierie technique et financière gratuite, prise en compte individualisée du ménage et de son projet...). Suite à ce premier entretien et selon leurs projets, les ménages seront orientés vers les structures compétentes retenues dans le cadre de l'OPAH.

Dans le cadre des projets d'adaptation des logements et de réhabilitation énergétique, les prestations techniques telles que l'audit énergétique, la définition du GIR et des besoins de travaux ou encore la visite de fin de travaux seront réalisés par des professionnels qualifiés. Les autres phases du dossier seront réalisées en régie, par le service Habitat de HLC (Cf. détail ci-après).

Les dossiers relatifs à la lutte contre l'habitat indigne, la réalisation de travaux lourds, de moyennes dégradations ou mise en sécurité, de transformation d'usage ainsi que l'accompagnement des copropriétés sera réalisé par un prestataire externe.

Les autres ménages (hors critères OPAH), selon leur situation et leur projet, seront accompagnés par l'ECFR dans le cadre de ses missions ou bien réorientés vers les structures ad hoc : Conseil départemental, CAF, ADIL...

Une coordination sera également réalisée avec le Service Départemental d'intervention pour la maîtrise de l'énergie (SDIME) pour le repérage des ménages potentiellement éligibles aux aides de l'ANAH rencontrés suite à une première visite à domicile. Ces ménages pourront être orientés vers le service Habitat si leur projet le permet.

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation assurées par l'EPCI

Les missions de suivi-animation assurées par l'EPCI se décomposent selon les axes suivants :

- **Axe 1 : Animation générale de l'OPAH**
 - Information des propriétaires : Accueil du public pour conseiller et informer sur les enjeux de l'opération et l'accompagnement proposé (aides financières, démarches à engager, travaux à réaliser...)
 - Réunions publiques
 - Permanences à Saint-Pol-de-Léon et Cléder
 - Communication et information : Assurer la communication permettant la mobilisation des propriétaires, des acteurs sociaux, des publics cibles, des professionnels du bâtiment...

Une communication spécifique sera déployée à destination des professionnels, des associations de copropriétaires, des syndicats professionnels et bénévoles pour l'enregistrement des copropriétés au registre national.

 - Conception des supports de communication avec l'appui du prestataire externe
 - Page internet
 - Flyers
 - Affiches
 - Bulletins municipaux...
- **Axe 2 : développement de partenariat**
 - Sensibilisation des partenaires : Informer les travailleurs sociaux et personnes relais du dispositif opérationnel et assurer la coordination entre les différents acteurs.
 - Mise en place de partenariats adaptés et efficaces : S'appuyer sur les compétences déjà mobilisées par les différents partenaires intervenants sur le territoire et créer de réelles conditions et complémentarités entre chacun des dispositifs.
 - Participation à des actions d'informations générales : Organiser ou participer à l'animation d'événements locaux.

- **Axe 3 : Repérage des besoins et des publics cibles**
 - Poursuivre le repérage par commune des propriétaires concernés par l'OPAH : mobilisation de différents partenaires, autres modes de repérage pour les situations spécifiques : précarité énergétique et habitats indignes en lien avec les acteurs et services locaux.
 - Communication ciblée et personnalisée

- **Axe 4 : Accompagnement, conseil, aide à la décision, montage des dossiers de financement et prise en charge des demandes de paiement pour les projets de rénovation énergétique et d'adaptation des logements**
 - Accueil, information, conseil et orientation de tous les propriétaires, qu'ils soient éligibles aux aides de l'ANAH ou non
 - Information de tous les propriétaires sur le dispositif d'aide à l'amélioration de l'habitat, les financements susceptibles d'être attribués, les conditions d'octroi des aides (ANAH, Collectivités, aides sociales, prêts et dispositifs fiscaux...), les obligations des propriétaires, le déroulement de la procédure administrative d'instruction des dossiers et d'attribution des aides (délai, autorisation de commencer les travaux...).
 - Première évaluation des caractéristiques sociales et capacités d'investissement du ménage et prise d'informations sur le projet initial.
 - Orientation du particulier vers le prestataire externalisé si ce dernier peut prétendre à une aide de l'ANAH au titre des accompagnements externalisés (*habitat indigne ou très dégradé, travaux de Sécurité et salubrité de l'habitat et moyenne dégradation, travaux globaux en copropriété...*).
 - Assistance administrative, financière et technique à la maîtrise d'ouvrage :
 - Aide au montage et au dépôt des dossiers de demandes de subventions et de prêts (vérification des pièces, complétude du dossier, ...). La transmission des dossiers se fera en ligne, sur la plateforme dématérialisée.
 - Aide à la gestion dématérialisée des dossiers sur la plateforme de l'ANAH et aux démarches en ligne (enregistrement, constitution du dossier, suivi, actualisation des données...).
 - Assistance aux PB pour le conventionnement en lien avec le prestataire technique pour le conventionnement avec travaux (informations, conseils, aide à la décision mais également simulations fiscales, conseil sur les dispositifs de sécurisation du bailleur et les organismes d'intermédiation locative, élaboration du projet de convention et du projet de bail...).
 - Prise de rendez-vous pour les visites à domicile effectuées dans le cadre des travaux de rénovation énergétique et d'adaptation du logement.
 - Vérification du contenu du dossier et de la recevabilité de la demande au regard des règles de l'ANAH.
 - Transmission du dossier demande de subvention à la délégation locale de l'ANAH ou délégataire pour le compte du maître d'ouvrage.

- Aide au montage des différentes demandes de paiement pour chacun des financeurs : avance sur subvention, acomptes, solde...
- Transmission du dossier demande de paiement à la délégation locale de l'ANAH ou délégataire pour le compte du maître d'ouvrage.
- Aide à la valorisation des CEE.

En sous-traitance :

- Un diagnostic autonomie portant sur l'évaluation des besoins, des habitudes de vie, des capacités de la personne et de prise en compte des facteurs existants (aide humaine, ...), ainsi que l'évaluation GIR. La prise des mesures pour réalisation de modification du logement, plan ou conseil matériel sera également réalisée ainsi que la démonstration de matériel le cas échéant.
 - Un diagnostic énergétique réalisé à partir d'un logiciel adapté qui présentera la consommation énergétique conventionnelle du logement (en kWh ep/m².an) ainsi que des étiquettes énergétiques et climat (en kg.eq.CO²/m².an). Le diagnostic énergie respectera la méthodologie et les exigences, prévues par les textes régissant l'intervention des "Accompagnateur Renov"(au plus tard le 01/07/2024).
- Accompagnement sanitaire et social des occupants :
- Accompagnement renforcé des ménages en situation de fragilité, notamment dans le cas d'arrêtés de péril ou d'insalubrité : appui juridique, gestion de l'hébergement ou relogement des ménages... en lien avec les travailleurs sociaux.

Conformément au décret n°2022-1035 du 22 juillet 2022, et à l'arrêté du 21 décembre 2022 relatif à la mission d'accompagnement du service public de la performance énergétique de l'habitat, l'opérateur devra disposer de l'agrément Mon Accompagnateur Renov' (MAR) prévu à l'article L232-3 du Code de l'Energie pour accompagner les dossiers MPRS. Cette échéance est repoussée au 01/01/2024 (projet de décret).

L'opérateur devra obligatoirement réaliser l'ensemble des missions prévues à l'annexe 1 de l'arrêté du 21 décembre 2022 à compter du 01/07/2024.

Les principales prestations d'accompagnement obligatoires (annexe I) explicitées dans l'arrêté du 21 décembre 2022 sont les suivantes :

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

guichets d'information, de conseil et d'accompagnement. Il doit également réaliser en complément les prestations renforcées (annexe II de l'arrêté du 21 décembre 2022)

- l'accompagnement du ménage au titre de la préparation du projet de travaux
- l'accompagnement du ménage dans la valorisation des CEE
- l'accompagnement du ménage dans la réalisation du projet de travaux
- l'accompagnement du ménage au titre de la prise en main du logement après travaux
- la rédaction d'un rapport d'accompagnement remis et contresigné par le ménage

Il est possible de prévoir des prestations d'accompagnement facultatives (annexe III de l'arrêté).

- **Axe 5 : Suivi et évaluation de l'OPAH**

- Haut-Léon Communauté, en lien avec le prestataire externe présentera les différents rapports de suivi et d'évaluation de la démarche, composé des indicateurs de résultats et de leur interprétation et ce afin d'informer les différents partenaires de l'état d'avancement de l'opération.

7.2.3. Contenu des missions de suivi-animation assurées par le prestataire externe

Le rôle du prestataire externe, retenu après marché public, sera d'accompagner les propriétaires (occupants ou bailleurs) qui peuvent prétendre à une aide de l'ANAH au titre des projets suivants :

- Lutte contre l'habitat indigne ou très dégradé (PO et PB)
- Travaux de sécurité et salubrité de l'habitat (PO et PB) et moyenne dégradation (PB)
- Accompagnement des copropriétés

Le référent du prestataire externe et le service Habitat travailleront en totale coopération et complémentarité sur les dossiers, et ce afin de répondre de manière efficiente aux demandes des porteurs de projets. Dans ce cadre, le technicien référent aura accès aux outils informatisés de l'EPCI et aura pour mission de s'en servir pour assurer le suivi des dossiers.

Les différentes missions du prestataire externe s'articuleront de la manière suivante :

- **Mission 1 : Information et conseil du porteur de projet**

- Dans le cadre d'un porteur de projet qui envisagerait des travaux d'amélioration de son logement pouvant être suivi par le prestataire externe et si ce dernier est potentiellement éligible aux aides de l'ANAH, Haut-Léon Communauté le redirigera vers le prestataire externe retenu après un premier échange permettant de vérifier l'éligibilité du projet concerné. A travers un premier échange avec le porteur de projet, le prestataire l'informerá sur les intérêts d'une rénovation qualitative, les possibilités techniques et financières envisageables dans son cas ainsi que les usages et travaux permettant d'améliorer les conditions de vie dans le logement. Il sera également chargé d'évaluer les caractéristiques sociales du propriétaire et ses capacités d'investissement.

- **Mission 2 : Diagnostics technique et scénarios de rénovation**

- Un technicien se rendra au domicile du propriétaire pour effectuer un diagnostic du logement. Selon la situation du propriétaire et le type de projet envisagé, ce diagnostic pourra comporter les modules suivants :
 - Un diagnostic énergétique réalisé à partir d'un logiciel adapté qui présentera la consommation énergétique conventionnelle du logement (en KWh ep/m².an) ainsi que des étiquettes énergétiques et climat (en kg.eq.CO²/m².an). Le diagnostic énergie respectera la méthodologie et les exigences prévues par les textes régissant l'intervention des "Accompagnateur Renov", au plus tard le 01/07/2024.
 - Concernant les dossiers relatifs à la lutte contre l'habitat indigne ou très dégradé, le prestataire se chargera de remplir la grille d'évaluation d'insalubrité ou de dégradation de l'habitat de l'ANAH. Cet outil permet d'évaluer le niveau de dégradation du logement et de définir le taux de subvention qui sera applicable par l'ANAH.
 - Ces diagnostics devront permettre de préconiser des solutions de travaux à même de répondre au projet du propriétaire. Une fiche synthétique contenant les éléments de diagnostics et travaux préconisés sera réalisée et transmise au propriétaire ainsi qu'au service Habitat, qui transmettra aux communes en cas de dossiers co-financés par ces dernières.
- Le technicien présentera le résultat des diagnostics ainsi que les différents scénarios de rénovation lors d'un second rendez-vous. Ces scénarios se baseront sur des préconisations de travaux et devront permettre l'éligibilité du projet aux aides de l'ANAH. Ils pourront être complétés par des préconisations supérieures dans la mesure des capacités financières du ménage. Une estimation du coût des travaux sera indexée à chaque scénario avec une étude des solutions de financements mobilisables.
- Le technicien veillera à expliquer les analyses réalisées et prodiguer des conseils sur les équipements et matériaux performants. À l'aide d'un logiciel adapté, le technicien devra être en mesure d'effectuer une estimation après travaux des étiquettes énergétiques pour vérifier le niveau de performance atteint.

Dès le 01/01/2024, ce prestataire, pour l'accompagnement des dossiers énergie MPRS et PB Loc avantages, devra disposer de l'agrément "Mon Accompagnateur Renov", prévu par l'article L 232-3 du code de l'énergie. Il devra réaliser l'ensemble des missions prévues par l'arrêté du 21/12/2022 à compter de cette date.

- **Mission 3 : Accompagnement et suivi du projet**

- Le prestataire accompagnera le propriétaire dans le montage de son dossier de demande d'avis préalable et transmettra l'ensemble des pièces nécessaires au service Habitat de HLC afin que les collectivités concernées ainsi que les services de l'Anah puissent statuer sur la recevabilité du dossier.
- Le prestataire accompagnera le ménage dans la phase opérationnelle : aide à la recherche d'entreprises, analyse et échanges sur les devis, affermissement du plan

de financement, échange avec les artisans si nécessaire, visite de chantier. Le technicien s'assurera que les devis sont rédigés conformément aux exigences de l'ANAH.

- Le prestataire accompagnera le propriétaire dans les démarches dématérialisées, pour les demandes de subvention et demandes de paiement.

- **Mission 4 : Accompagnement des copropriétés**

- Le prestataire assurera des modules de formation concernant le fonctionnement et la gestion d'une copropriété, y compris des modules sur la préparation aux travaux, pour l'ensemble des copropriétés non immatriculées ou bénéficiant d'un syndic bénévole sur le territoire. Les copropriétés seront contactées et invitées par le biais d'une communication réalisée conjointement par l'EPCI et le prestataire.
- Le prestataire accompagnera les copropriétés dans leur parcours d'immatriculation au Registre National des Copropriétés si ces dernières le nécessitent.
- Le prestataire assurera une veille annuelle via le RNC sur les copropriétés non immatriculées du territoire et sur les copropriétés fragiles, c'est-à-dire présentant plus de 24% d'impayés par rapport au budget annuel et des impayés dont le montant moyen est supérieur à 500€/lot. Les copropriétés repérées comme fragiles feront l'objet d'une expertise et d'un accompagnement à leur redressement via :
 - Un diagnostic de gestion de la copropriété, en partenariat avec les instances de gestion (Conseil syndical et syndic)
 - Un rapport détaillé préconisant les actions de redressement à mettre en œuvre (renégociation de contrat, procédures contentieuses...)
- Le prestataire assurera également l'accompagnement des copropriétés éligibles aux aides à la rénovation énergétique dans le cadre du programme « Ma Prime Rénov' Copropriété », dans la limite de 3 copropriétés. Cet accompagnement se traduira par le parcours suivant :
 - Un diagnostic énergétique réalisé à partir d'un logiciel adapté qui présentera la consommation énergétique conventionnelle du logement (en kWh ep/m².an) ainsi que des étiquettes énergétiques et climat (en kg.eq.CO²/m².an). Le diagnostic énergie respectera la méthodologie et les exigences imposées par l'ANAH afin de vérifier l'éligibilité de la copropriété au programme « Ma Prime Rénov' Copropriété ».
 - Un accompagnement dans la définition des travaux à mettre en œuvre et des solutions de financement possibles avec définition des quotes-parts de chaque propriétaire. Le prestataire réalisera par ailleurs une aide à la recherche d'entreprises, analyse et échanges sur les devis, affermissement du plan de financement, échange avec les artisans si nécessaire.
 - Une participation aux assemblées générales portant sur le vote du programme de travaux.
 - Un accompagnement de la copropriété dans la phase opérationnelle des travaux.

- La transmission de l'ensemble des pièces nécessaires au montage des dossiers de demandes de subventions au service Habitat pour que ce dernier puisse instruire les subventions complémentaires de la collectivité.
- **Mission 5 : Bilan et évaluation**
 - Le prestataire fournira à l'EPCI l'ensemble des éléments nécessaires à l'établissement des bilans annuels et ce afin d'établir les statistiques sur l'OPAH. Il assistera aux différents comités techniques et de pilotage organisés par Haut-Léon Communauté.

7.2.4. Modalités de la coordination opérationnelle

La mise en place d'un partenariat actif avec tous les intervenants concernés par l'OPAH est une des clés de sa réussite. Haut-Léon Communauté, accompagné par son prestataire externe assurera la mobilisation et la coordination des partenaires, dont notamment :

- **Les institutionnels** : l'État et le Conseil Départemental pour la mobilisation des financements mis en place dans le cadre de l'opération et pour leur information régulière de l'avancement de l'opération.
- **Les services instructeurs des différents financeurs** : ANAH, Conseil Départemental, Haut-Léon Communauté...
- **Le comité de suivi de lutte contre l'habitat indigne (CSLHI)** : Pour son aide au repérage des situations et au suivi des dossiers d'habitat indigne ou dégradé.
- **Les agents communaux et services sociaux des communes de HLC** : pour faciliter le repérage des situations d'habitat dégradé, aider à leur étude, accompagner socialement les ménages lors du montage et du déroulement des opérations.
- **Les services d'aide à domicile (CLIC, associations...)** : Afin de faciliter le repérage des ménages pouvant nécessiter un accompagnement dans la réalisation de travaux d'autonomie et de maintien à domicile
- **La Caisse d'Allocations Familiales et la Mutualité Sociale Agricole** : Pour la mobilisation des aides complémentaires selon la nature des travaux et des occupants.
- **Les financeurs** (banques, collecteur du 1%, PROCIVIS, fondation Abbé Pierre...) : pour l'obtention de subventions complémentaires, le montage des dossiers de prêts et d'avance de fonds ainsi que l'accession aidée à la propriété.
- **Les syndicats, agences immobilières et notaires** : pour favoriser une très large diffusion de l'information auprès des propriétaires et des futurs acquéreurs.
- **Les artisans et leurs organismes professionnels**, notamment la CAPEB : pour sensibiliser les entreprises artisanales du secteur à l'amélioration thermique durable des habitations et à la préservation de la qualité architecturale.
- **Les professionnels de l'architecture et du patrimoine** (architecte des bâtiments de France, CAUE, maître d'œuvre) : pour favoriser une réhabilitation respectueuse du bâti et de la qualité architecturale du patrimoine.

Comme indiqué précédemment, une communication particulière et privilégiée sera développée avec l'Espace Conseil France Renov'. La Communauté de Communes, l'opérateur externalisé et l'ECFR travailleront conjointement pour la communication et les animations liées à la rénovation de l'habitat pouvant toucher un public éligible à l'ANAH.

Les contacts des propriétaires occupants et bailleurs éligibles aux aides de l'ANAH devront être redirigés vers le service Habitat en charge de recueillir les informations et projets des propriétaires. Un dossier sera créé pour le demandeur et le prestataire externe sera, le cas échéant mandaté avec les informations nécessaires pour l'intervention dans le cadre de l'OPAH.

A l'inverse, les contacts repérés par le service Habitat non éligibles au dispositif seront orientés vers l'ECFR.

7.3. Evaluation et suivi des actions engagées

7.3.1. Indicateur 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.

Les indicateurs seront confrontés aux prévisions et figureront dans les rapports annuels et le bilan final.

Indicateurs complémentaires au repérage et à la communication :

- Nombre de permanences, dates, lieux et fréquentation
- Origine des contacts
- Type de demandeur (PO / PB, modeste, très modeste, hors plafond...)
- Typologie des ménages (composition, âge...)
- Caractéristiques des logements (localisation, type...)
- Différence entre le nombre de contacts et les dossiers ouverts
- Identification des causes d'abandon
- Nombre d'articles parus dans la presse ou publiés sur les réseaux sociaux et impacts

Indicateurs complémentaires au suivi-animation et à l'accompagnement des ménages :

- Nombre de logements visités et diagnostiqués
- Nombre de logements subventionnés (dossiers notifiés et soldés)
- Répartition des financements par financeur
- Taux de prise en charge des travaux
- Nombre et type de conventionnements avec travaux
- Taux de chute entre les dossiers ouverts et les dossiers soldés
- Identification des causes d'abandon
- Délai de constitution d'un dossier avant son dépôt

Cette liste n'est pas exhaustive. Ces indicateurs mettront en exergue les points forts et les points faibles de l'OPAH, les dysfonctionnements observés par rapport aux prévisions. Une analyse qualitative des ratios et points de blocage sera présentée lors des bilans annuels.

L'opérateur devra également reprendre les indicateurs proposés à l'article 3 de la présente convention pour chacun des volets d'actions mis en œuvre.

7.3.2. Bilan et évaluation finale

Un bilan au moins 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.

Bilan annuel

Le bilan annuel établi sous la responsabilité du maître d'ouvrage sera plus complet que le rapport d'avancement dans la mesure où il ouvrira des perspectives pour la bonne continuité du programme. Il sera validé à l'occasion du comité stratégique annuel.

Ce rapport 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.

Bilan final

Sous la responsabilité du maître d'ouvrage, un bilan final du programme 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.

Dans l'éventualité d'une volonté de prolonger la présente convention d'OPAH, une évaluation définissant les objectifs et les conditions de réussite de cette prorogation devra être établie et transmise à l'ANAH et au délégataire 3 mois avant son expiration.

Article 8 - Communication

8.1 Communication

Haut-Léon Communauté, 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 de ces 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.

Le logo de l'ANAH en quadrichromie, la mention de son numéro gris (0 808 800 700) et des sites internet www.ANAH.fr et www.France-renov.gouv.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 de presse municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanies dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.

Le service Habitat 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 indigo et du site internet de l'Agence, dans le respect de la charte graphique.

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 de même que celui d'Action Logement, le cas échéant.

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

De plus la communauté s'engage, en respectant le logo du Conseil Départemental du Finistère :

- à mentionner le soutien financier du Département sur tous les documents d'études et les documents officiels destinés à des tiers, relatifs aux actions subventionnées dans le cadre de l'OPAH,
- à l'affichage de ce soutien, sur les supports, sur les communiqués de presse, lors de manifestations officielles ou autres temps forts liés à cette opération auxquels le Département sera associé en amont.

Tout document édité ou numérique faisant la promotion de l'opération subventionnée devra porter le logo départemental et la mention « opération financée par le Département du Finistère ». Pour l'insertion du logotype du Département, il sera pris contact auprès de la direction de la communication du Conseil Départemental.

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la DDT et le délégataire des aides à la pierre, qui fourniront toutes les indications nécessaires à la rédaction des

textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématiques, 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 s'engage 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 communication (logo et règles d'usage) sont à disposition sur l'extranet de l'Agence.

8.2 Données personnelles

Les parties à cette convention, ainsi que le prestataire externalisé, devront veiller à leur mise en conformité aux lois et à la réglementation européenne et française relatives aux données personnelles, en référence au règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données (règlement général sur la protection des données – « RGPD »), ainsi qu'au corpus juridique national relatif aux données personnelles, à l'informatique, aux fichiers et aux libertés. Chaque partie à la présente convention est considérée comme responsable conjoint des traitements de données à caractère personnel mis en œuvre dans le cadre de celle-ci, selon les termes de l'article 26 du règlement européen précité.

Concernant l'exercice des droits des personnes sur leurs données personnelles, chaque partie est responsable de la réponse à donner à l'utilisateur qu'il aura directement saisi. Le cas échéant, si la saisine implique une autre partie, le réceptionnaire informe dans les délais les plus brefs les autres parties. Les relations avec la ou les autorités de contrôle compétentes en matière de protection des données sont assurées par chacune des parties pour ce qui la concerne.

Pour faciliter la mise en œuvre de ladite convention, les délégués à la protection des données de chaque partie peuvent dialoguer directement entre eux en lien avec les services concernés. La conformité à la gestion des données à caractère personnel s'appréciera sur les documents de conformité nécessaires prescrits par les dispositions légales et réglementaires en vigueur

Article 9 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de 5 années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'ANAH à compter du 01/01/2024

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 trois exemplaires à _____ , le

Pour le maître d'ouvrage,

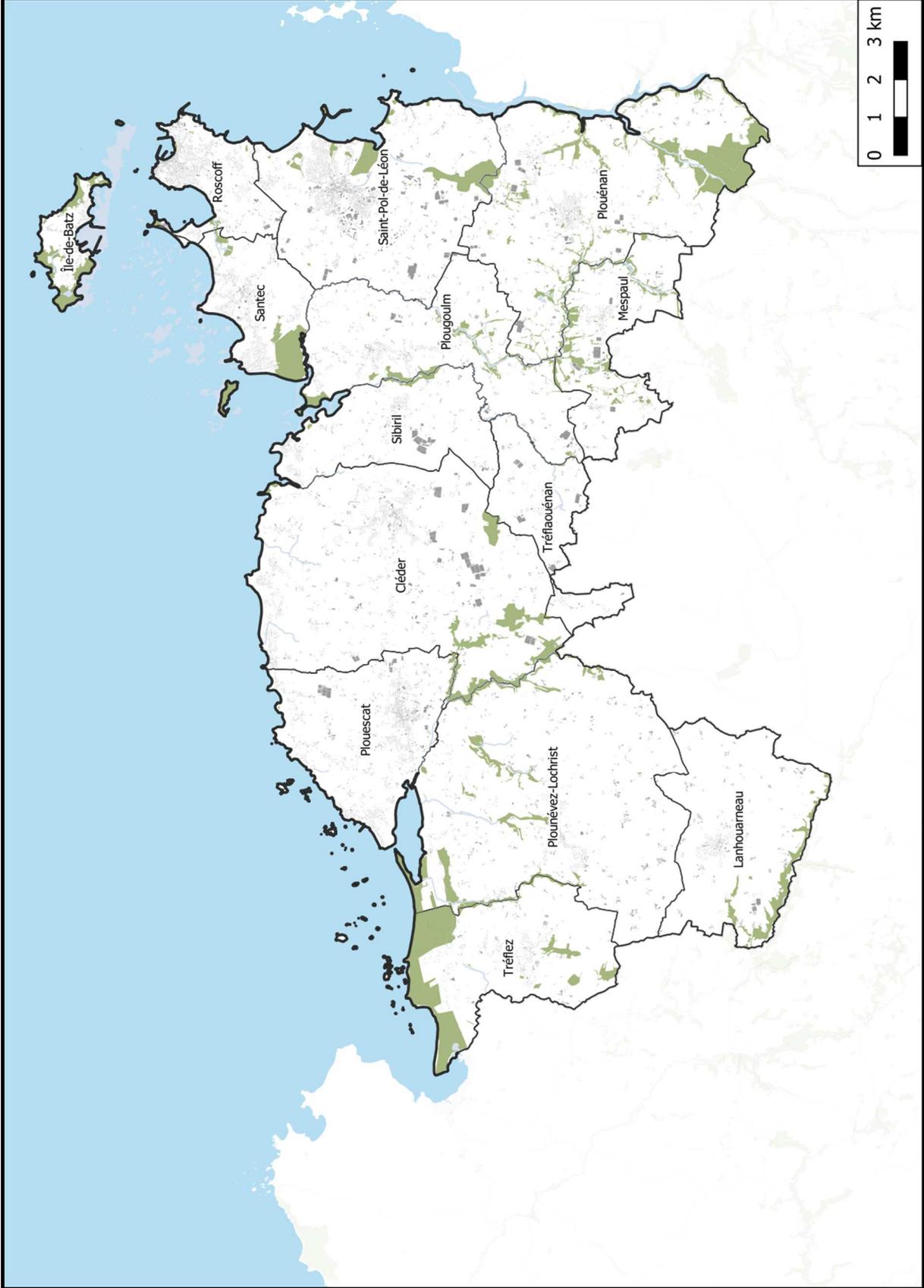
Le Président de Haut-Léon Communauté

Pour l'Etat, pour l'ANAH, par délégation de compétence,

Pour le Président du Conseil départemental
Et par délégation, le Vice-Président délégué
Au logement et à l'habitat

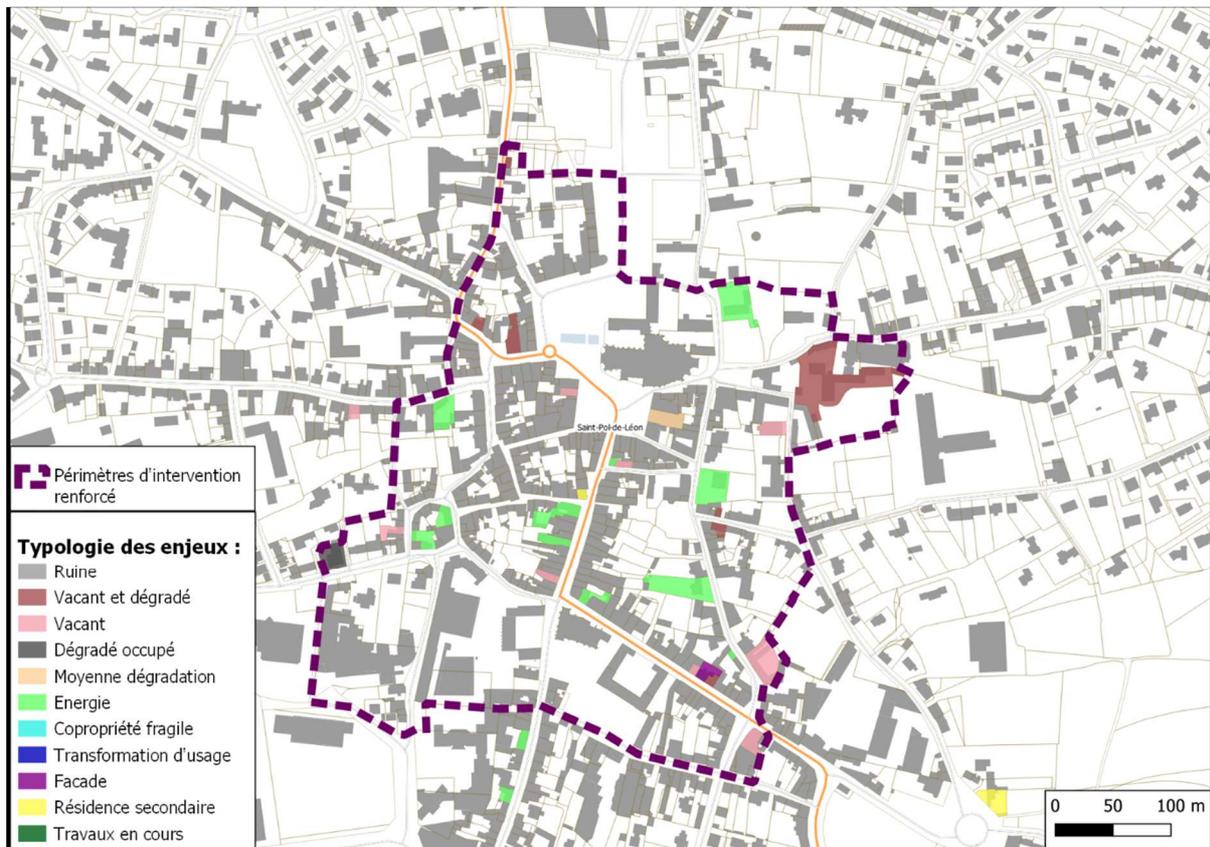
Didier GUILLON

ANNEXE 1 : TERRITOIRE DE HAUT-LEON COMMUNAUTE



ANNEXE 2 : SECTEURS D'INTERVENTION RENFORCEE

Secteur d'intervention renforcée de Saint-Pol-de-Léon :

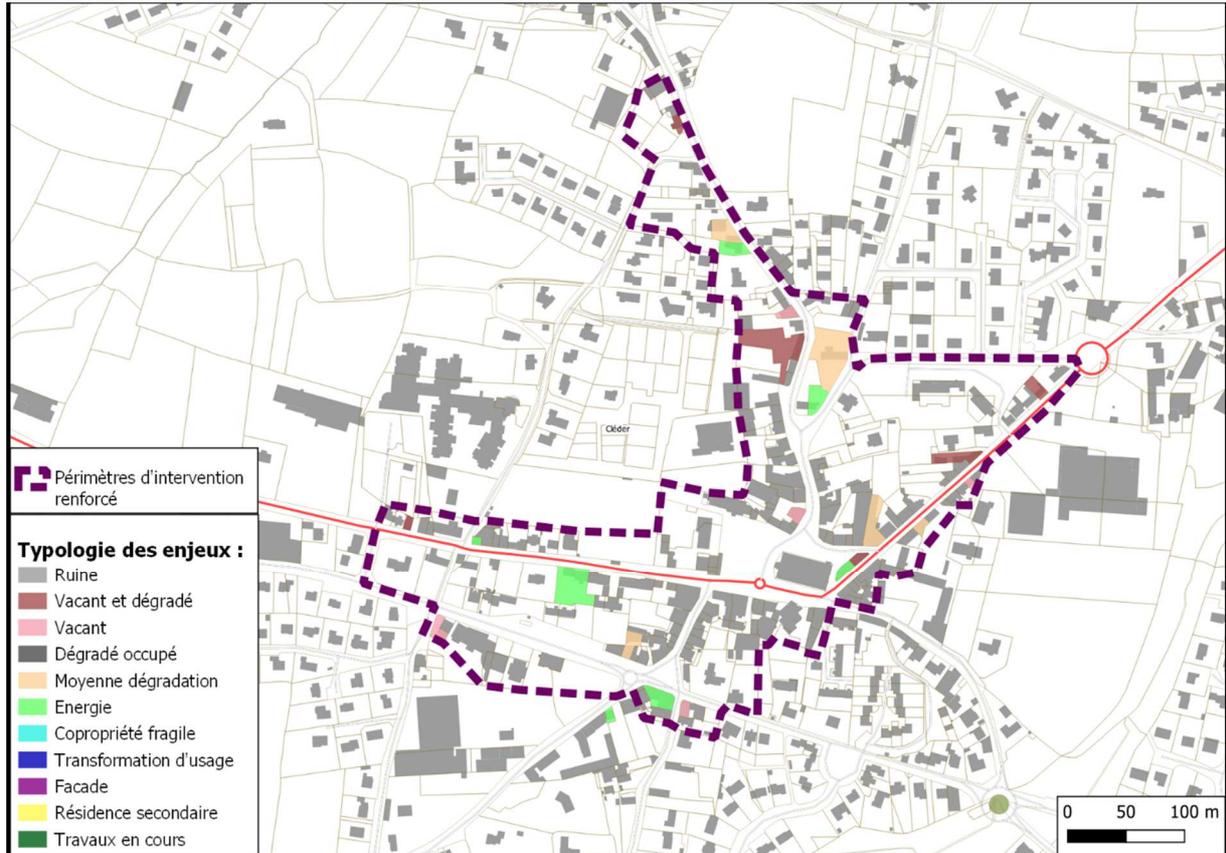


Chiffres clés du secteur de Saint-Pol-de-Léon :

- **Nombre de logements** : 582 logements (4640 à St-Pol de Léon) dont 540 logements privés
- **Logements vacants >1 an** : 90, soit 16% (9% à St-Pol de Léon)
- **Logements passables à mauvais** : 114 soit 21% (10% à St-Pol de Léon)
- **Nombre de logements locatifs** : 234 soit 40% (24% à St-Pol de Léon)

Un secteur qui concentre les immeubles vacants/dégradés stratégiques en pleine centralité

Secteur d'intervention renforcée de Cléder :

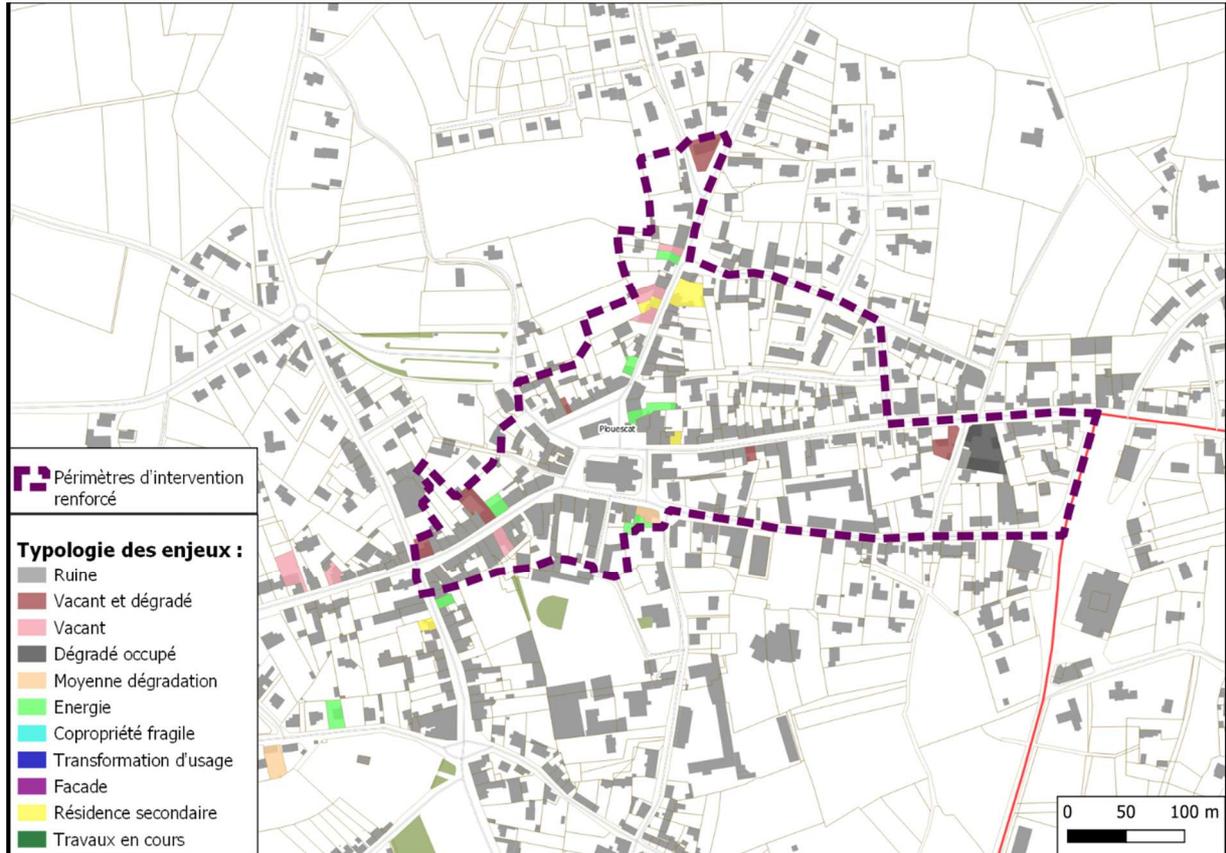


Chiffres clés du secteur de Cléder :

- **Nombre de logements** : 179 logements (2 680 à Cléder) dont 148 logements privés
- **Logements vacants >1 an** : 25, soit 17% (8% à Cléder)
- **Logements passables à mauvais** : 41 soit 23% (10% à Cléder)
- **Nombre de logements locatifs** : 42 soit 23% (20% à Cléder)

Un secteur qui concentre les immeubles vacants/dégradés stratégiques en pleine centralité

Secteur d'intervention renforcée de Plouescat :

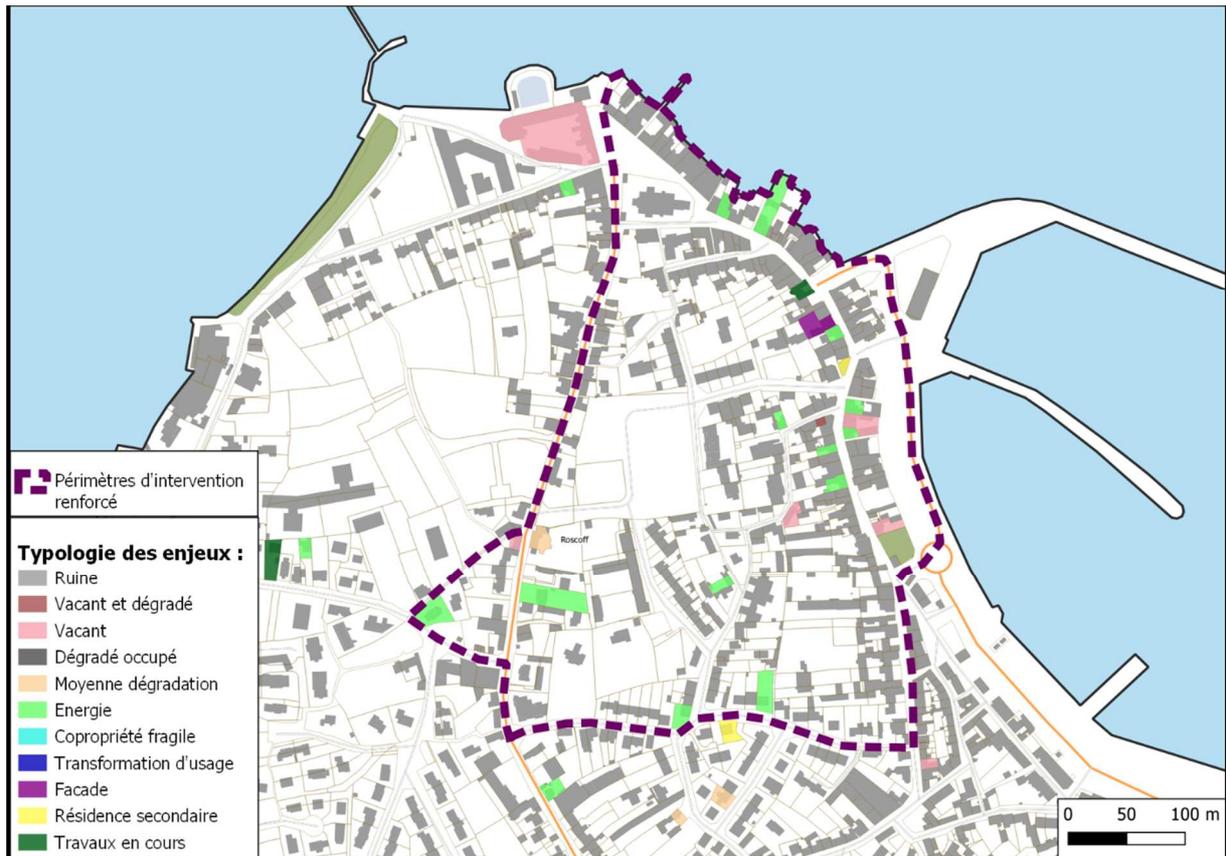


Chiffres clés du secteur de Plouescat :

- **Nombre de logements :** 187 logements (2 670 à Plouescat) dont 166 logements privés
- **Logements vacants >1 an :** 20, soit 12% (8% à Plouescat)
- **Logements passables à mauvais :** 40 soit 21% (9% à Plouescat)
- **Nombre de logements locatifs :** 51 soit 27% (18% à Plouescat)

Un secteur qui concentre les immeubles vacants/dégradés stratégiques en pleine centralité

Secteur d'intervention renforcée de Roscoff :

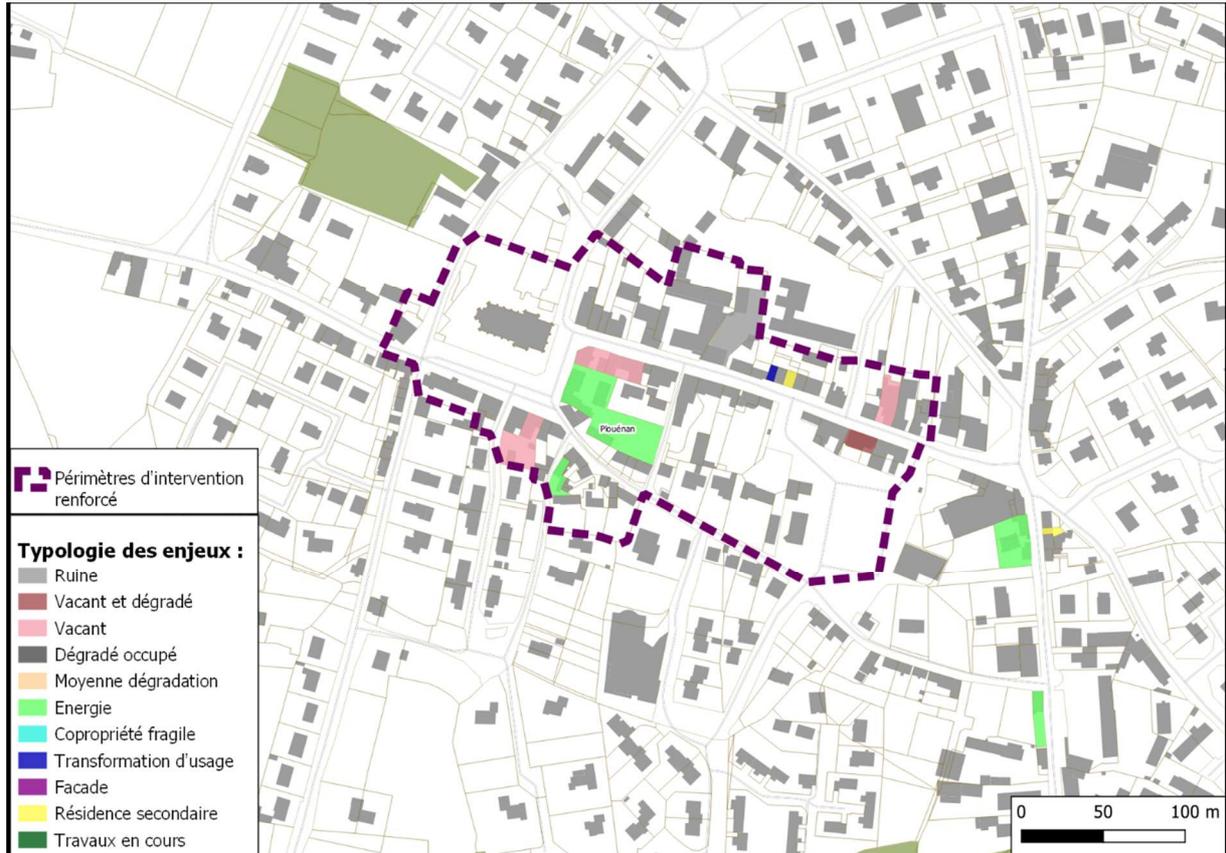


Chiffres clés du secteur de Roscoff :

- **Nombre de logements :** 394 logements (3 190 à Roscoff) dont 383 logements privés
- **Logements vacants >1 an :** 37, soit 10% (7% à Roscoff)
- **Logements passables à mauvais :** 89 soit 23% (14% à Roscoff)
- **Nombre de logements locatifs :** 110 soit 28% (23% à Roscoff)

Un secteur touristique qui présente des enjeux spécifiques de mobilisation des logements et locaux vacants au-dessus des commerces permettant notamment de proposer une offre pour les saisonniers du territoire qui subissent une tension sur l'offre locative en saison estivale.

Secteur d'intervention renforcée de Plouénan :

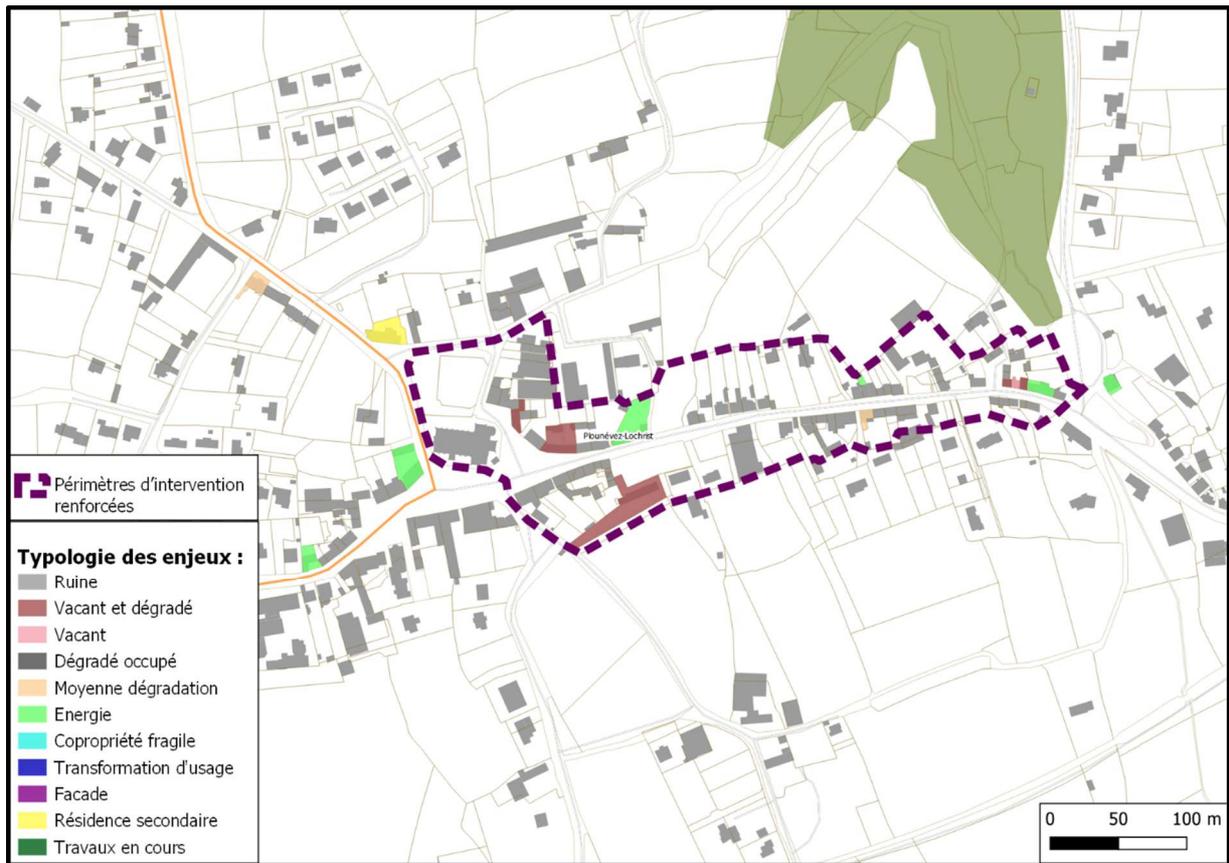


Chiffres clés du secteur de Plouénan :

- **Nombre de logements :** 64 logements (1 420 à Plouénan) dont 63 logements privés
- **Logements vacants >1 an :** 6, soit 10% (7% à Plouénan)
- **Logements passables à mauvais :** 26 soit 41% (15% à Plouénan)
- **Nombre de logements locatifs :** 25 soit 39% (21% à Plouénan)

Un enjeu de mobilisation, en pleine centralité (proche Eglise et Mairie) des commerces vacants et logements au-dessus des commerces, quand le PLUi le permet

Secteur d'intervention renforcée de Plounevez-Lochrist :



Chiffres clés du secteur de Plounevez-Lochrist :

- **Nombre de logements :** 61 logements (1 516 à Plounevez-L) dont 59 logements privés
- **Logements vacants >1 an :** 9, soit 15% (10% à Plounevez-L)
- **Logements passables à mauvais :** 19 soit 31% (14% à Plounevez-L)
- **Nombre de logements locatifs :** 13 soit 22% (19% à Plounevez-L)

Un enjeu de lutte contre la vacance des logements et de remobilisation des cellules commerciales en pleine centralité quand le PLUi le permet.

ANNEXE 3 : EXEMPLES DE BATIMENTS REPERES AU TITRE DU VOLET IMMOBILIER.

- **41 Rue des Minimes à Saint-Pol-de-Léon (AM643)** : Ancien couvent des Ursulines, vacant, racheté par un porteur de projet privé
- **6 rue de la Croix au Lin à Saint-Pol-de-Léon (AN114)** : Immeuble vacant de centre-ville avec RDC commercial et étage à réhabiliter
- **26 rue Verderel à Saint-Pol-de-Léon (AM326)** : Immeuble vacant en centre-ville contenant 2 logements et un RDC anciennement commercial
- **10 rue de la Psalette à Saint-Pol-de-Léon (AM496)** : Immeuble Sainte-Anne, vacant à proximité du centre-ville
- **5 Rue de la Psalette à Saint-Pol-de-Léon (AM626)** : Immeuble Saint-Joseph, racheté par un investisseur avec situation juridique bloquée
- **32 Rue de Saint-Pol à Plouescat (AM28)** : Maison vacante et dégradée avec foncier
- **12 Rue de Saint-Pol à Plouescat (AM10)** : Maison vacante et dégradée en centre-bourg
- **5 rue de l'Armorique à Cléder (BE68)** : Immeuble de centre-ville vacant avec commerce en RDC
- **32 Place de la Mairie à Plounevez-Lochrist (AC21)** : Maison de centre-ville vacante avec possibilité de commerce en RDC
- **4 rue du Colonel de Soyer à Plouénan (AC548)** : Immeuble de 3 logements & commerce vacant en RDC sur la rue principale



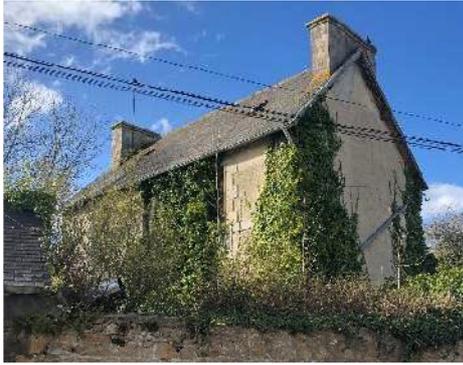
41 Rue des Minimes
Saint-Pol-de-Léon
6 Rue Croix au Lin
Saint-Pol-de-Léon



10 rue de la Psalette
Saint-Pol-de-Léon



5 rue de la Psalette
Saint-Pol-de-Léon



32 rue de Saint-Pol
Plouescat



12 rue de Saint-Pol
Plouescat



4 Rue du Colonel de Saxe
Plouézec-Lochrist

ANNEXE 4 : BATIS PRESENTANT UNE PRESOMPTION DE NON RESPECT DES NORMES DE DECENCE

- **3 Rue Saint-Ké à Cléder** : locaux d'habitations situés dans des anciens locaux avec une toiture en tôle ondulée
- **17 Place de l'église à Cléder** : bâtiment de 2 logements situé au centre-ville, dans des bâtiments semblant dégradés
- **Rue du Patronage à Lanhouarneau** : Maison présentant des enjeux de mise en sécurité
- **34 rue de Saint-Pol à Plouescat** : Immeuble collectif présentant des enjeux de sécurité / salubrité
- **66 rue de Prat Coulm à Plougoulm** : Maison occupée par son propriétaire présentant des enjeux de salubrité
- **76 Rue Saint-Pol de Léon à Plougoulm** : Maison occupée par son propriétaire présentant des enjeux de salubrité
- **3 Place Alfred de Guébriand à Saint-Pol-de-Léon** : Monopropriété avec présomption de non-respect des normes de décence
- **24 Rue des Carmes à Saint-Pol de Léon** : Monopropriété avec présomption de non-respect des normes de décence



34 rue de Saint-Pol
Plouescat



3 rue Saint-Ké
Cléder



Rue du Patronage
Lanhouarneau



24 Rue des Carmes
Saint-Pol de Léon



76 Rue de Saint-Pol-de-Léon
Plougoulm

ANNEXE 5 : AIDES DE HAUT-LEON COMMUNAUTE

Aide n°1 – Aide à la réalisation de travaux lourds dans les biens occupés ou vacants :

Justification de l'aide : Au regard des données statistiques disponibles, Haut-Léon Communauté présente un parc potentiellement dégradé et nécessitant des travaux relativement lourds de remise en état équivalent à 2,3% de son parc privé, soit 495 logements considérés comme fiscalement « médiocres » à « mauvais ». Les repérages de terrain ont montré que ce parc de logement était principalement concentré dans certaines centralités, et pouvait générer une déqualification de ces secteurs. Par ailleurs, les communes ainsi que le service Habitat ont fait remonter la présence de problématiques de dégradation / décence / sécurité, voire salubrité de certains bâtiments dont quelques-uns ont été présentés précédemment.

Enfin, les diagnostics d'immeubles et les simulations de travaux ont mis en évidence un déficit de rentabilité locative pour les propriétaires bailleurs qui souhaiteraient réhabiliter un bien très dégradé en vue de le louer à des niveaux de loyer conventionnés. On retrouve également des difficultés de financements des travaux, avec un reste à charge élevé pour les propriétaires occupants qui habitent dans un logement indigne ou très dégradé.

Afin de favoriser le réinvestissement des centralités et la remise en état de logements très dégradés par des porteurs de projets privés, HLC souhaite mettre en place une aide aux travaux lourds portant sur les secteurs suivants :

- l'ensemble du territoire concernant les logements dégradés et occupés, aussi bien en propriété occupante qu'en location,
- les secteurs d'intervention renforcée concernant les logements vacants réhabilités dans le cadre de projets locatifs.

Les aides de Haut-Léon Communauté seront mises en place selon les modalités suivantes :

Modalité d'application : Cette aide s'applique aux propriétaires occupants comme bailleurs selon les mêmes critères de recevabilité que ceux de l'ANAH.

Par ailleurs, les conditions suivantes de recevabilité s'appliquent :

- Pour les propriétaires bailleurs, dans le cadre d'un projet locatif en de sortie de vacance et compte tenu du coût élevé des opérations et de restes à charges importants, Haut-Léon Communauté intervient uniquement en cas d'abondement équivalent de de la commune dans laquelle se situe le projet.

Montant de l'aide :

- Pour les propriétaires occupants : 20% du reste à charge plafonné à 8 000 € de subventions
- Pour les propriétaires bailleurs :
 - Dans le cas d'un logement occupé : 15% du coût HT des travaux dans la limite de 15.000€ de subvention
 - Dans le cas d'un logement vacant : 15% du coût HT des travaux dans la limite de 10.000€ de subvention, si la commune abonde à la même hauteur

Objectif quantitatif :

- Propriétaires occupants : 8 logements
- Propriétaires bailleurs : 12 logements

Aide n°2 – Aide à la réhabilitation énergétique des logements :

Justification de l'aide : A l'instar de nombreux territoires français et malgré la dynamique de construction qu'a connu le territoire au cours des dernières années, Haut-Léon Communauté dispose d'un parc de logements construits avant 1975 et les premières réglementations thermiques qui représente plus de la moitié de ses logements.

Parmi les 12.200 logements du territoire construits avant 1975, plus de 2.130 disposent d'un état d'entretien fiscal « passable à mauvais » et n'ont potentiellement pas fait l'objet de travaux de réhabilitation énergétique au cours des dernières années.

Par ailleurs, parmi les plus de 2.700 logements qui ont fait l'objet d'un diagnostic de performance énergétique DPE entre 2013 et 2021, soit 13% du parc, il apparaît que près de la moitié (49%) disposent d'une étiquette énergétique E, F ou G.

Compte tenu des enjeux d'amélioration de la qualité énergétique des logements, de l'augmentation des situations de précarité énergétique des ménages suite à l'inflation du prix de l'énergie et des enjeux de lutte contre le réchauffement climatique, Haut-Léon Communauté a décidé de mobiliser une aide aux travaux de réhabilitation énergétique selon les modalités suivantes.

Modalité d'application : Cette aide s'applique aux propriétaires occupants et bailleurs selon les mêmes critères de recevabilité que ceux de l'ANAH.

Les dossiers subventionnés concernent donc les propriétaires occupants modestes ou très modestes ainsi que les propriétaires bailleurs bénéficiant de subventions de l'ANAH dans le cadre de « Ma Prime Rénov' Sérénité », soit un gain énergétique minimal projeté de 35%.

Montant de l'aide :

- Pour les propriétaires occupants :
 - Si le gain énergétique réalisé est situé entre 35 et 50% : 20% du reste à charge dans la limite de 1000€ pour PO TM et 500€ pour PO M
 - Si le gain énergétique réalisé est supérieur ou égal à 50% : 20% du reste à charge dans la limite de 1500€ pour PO TM et 1 000€ pour PO M
- Pour les propriétaires bailleurs : 15% du montant HT des travaux dans la limite de 1000€ de subvention

Objectif quantitatif :

- Propriétaires occupants : 200 logements
- Propriétaires bailleurs : 5 logements

Aide n°3 – Aide à l'adaptation des logements à la perte d'autonomie :

Justification l'aide : Haut-Léon Communauté fait face aux enjeux de vieillissement et de maintien à domicile de sa population et ce, de manière plus marquée qu'à l'échelle nationale. Alors qu'à l'échelle nationale la part des plus de 75 ans s'établissait en 2018 à 9,4% de la population, cette dernière montait à plus de 13% sur le territoire de HLC, soit 4.132 habitants. Il en est de même pour la population des 60-74 ans, qui représentait 22,1% de la population de Haut-Léon Communauté en 2018, soit 6.984 habitants contre 16,7% à l'échelle nationale.

Par ailleurs, et de manière relativement historique, le territoire de Haut-Léon Communauté, bien que non couvert par des dispositifs d'amélioration de l'habitat réalise un nombre relativement important de dossiers « adaptation » chaque année : 28/an en moyenne sur la période 2018-2021. Cette

dynamique met en relief des besoins relativement important sur le territoire qu'il conviendra d'accompagner dans le cadre du dispositif.

Afin de favoriser le maintien à domicile des ménages du territoire, Haut-Léon Communauté propose des services de maintien à domicile à destination des seniors. Toutefois, certains ménages en perte d'autonomie résident dans des logements peu adaptés à leur situation et nécessitent la réalisation de travaux. Ces travaux, bien que peu coûteux, peuvent générer des restes à charge relativement importants pour des ménages aux faibles ressources. Dans le cadre de la présente OPAH, Haut-Léon Communauté souhaite donc mettre en place une aide aux travaux d'autonomie selon les modalités suivantes.

Modalité d'application : Cette aide s'applique aux propriétaires occupants comme bailleurs selon les mêmes critères de recevabilité que ceux de l'ANAH.

Montant de l'aide :

- Pour les propriétaires occupants : 20% du reste à charge dans la limite de 1 000€ pour PO TM et 500€ pour PO M
- Pour les propriétaires bailleurs : 15% du montant des travaux dans la limite de 1000€ de subvention

Objectif quantitatif :

- Propriétaires occupants : 250 logements
- Propriétaires bailleurs : 3 logements

Aide n°4 – Aide à la transformation d'usage de locaux vacants lorsque les règlementations locales le permettent :

Justification de l'aide : Certains centres-bourgs de Haut-Léon Communauté, et notamment ceux en secteurs d'intervention renforcée, accueillent en leur sein des bâtiments commerciaux ou d'activité vacants depuis de nombreuses années. La surface de plancher importante de certains de ces bâtiments ou leur localisation rendent complexe le réemploi de ces derniers pour de l'activité économique (anciens restaurants, anciens bâtiments administratifs, anciens RDC commercial à l'écart des linéaires commerciaux...). Leur situation stratégique en cœur ou à proximité immédiate du centre-bourg et notamment dans les secteurs d'intervention renforcée les rend intéressants pour faire l'objet d'une transformation d'usage et créer des logements dans ces bâtiments vacants et en cours de dégradation.

Conscient des coûts importants pouvant être générés par ces opérations de transformation d'usage, notamment lorsque l'acquisition du bien est nécessaire, ainsi que des enjeux urbains que présentent certains bâtiments, Haut-Léon Communauté a décidé de mobiliser une aide aux travaux de transformation d'usage. Cet accompagnement financier sera prioritairement accordé aux projets situés en secteur d'intervention renforcée et selon les modalités suivantes.

Modalité d'application : Cette aide s'applique aux propriétaires bailleurs souhaitant créer des logements en transformation d'usage selon les mêmes critères de recevabilité que ceux de l'ANAH.

Par ailleurs, les conditions suivantes de recevabilité s'appliquent :

- Les logements créés en rez-de-chaussée ne doivent pas être situés dans un périmètre de protection des linéaires commerciaux dès lors que la destination du local avant travaux était un local commercial ou une dépendance commerciale.
- Les logements doivent être situés au sein de la zone agglomérée de la commune et prioritairement au sein des secteurs d'intervention renforcée présenté dans la convention (*la*

transformation d'usage de locaux agricoles situés en hameau n'est par exemple pas subventionnable, sauf avis dérogatoire et subvention du projet par l'ANAH).

- Compte tenu du coût élevé des opérations et de restes à charges importants, Haut-Léon Communauté intervient uniquement en cas d'abondement équivalent de de la commune dans laquelle se situe le projet.

Montant de l'aide :

- Pour les propriétaires bailleurs : 15% du montant HT des travaux dans la limite de 5000€ de subvention

Objectif quantitatif :

- Propriétaires bailleurs : 8 logements

Aide n°5 – Aide à la rénovation énergétique des copropriétés en cas de projet global

Justification l'aide : Bien que majoritairement constitué de maisons individuelles, le territoire de Haut-Léon Communauté dénombre 157 copropriétés pour un total de 1.575 logements, ce qui représente 6,5% du parc de logements du territoire.

Ces copropriétés, dont un certain nombre ont été construites dans les années 60 à 80 nécessitent des travaux de réhabilitation globaux, incluant les parties communes des bâtiments, afin de bénéficier d'un gain énergétique substantiel. Toutefois, la difficulté de prise de décision et l'ingénierie juridique et financière nécessaire à la réalisation de ces travaux représentent souvent un frein à la mise en place d'une réhabilitation de qualité.

Afin de favoriser la mise en place, le vote et la réalisation de travaux en copropriété, Haut-Léon Communauté souhaite mobiliser une aide dans le cadre du présent dispositif afin d'aller au-delà de l'accompagnement technico-juridique. Cette aide aux copropriétés sera accordée selon les modalités suivantes.

Modalité d'application : Cette aide s'applique au syndicat des copropriétaires selon les mêmes critères de recevabilité que ceux de l'ANAH.

- La copropriété doit disposer d'une immatriculation à jour au Registre National des Copropriétés
- Le gain énergétique estimé doit être d'au moins 35% après réalisation des travaux
- Au moins 75% des lots de la copropriété sont à usage d'habitation, ou à défaut, 75% des tantièmes sont affiliés à des lots de copropriété à usage d'habitation

Montant de l'aide :

- 15% du coût des travaux dans la limite de 2.250€ de subvention par logement

Aide n°6 – Prime à l'utilisation de matériaux biosourcés

Justification l'aide : Dans le cadre du plan national « France Relance », l'Etat Français a déployé des aides autour des thématiques de la lutte contre le réchauffement climatique et de la rénovation énergétique, en valorisant notamment le développement et l'utilisation de matériaux biosourcés. En effet, ces matériaux performant énergétiquement du fait de leur capacité à stocker du carbone atmosphérique et à limiter le prélèvement de ressources naturelles présentent par ailleurs des

performances reconnues tant sur le plan de l'isolation thermique que sur celui du confort hygrométrique. Leurs capacités d'insonorisation constituent également un atout technique supplémentaire garantissant une bonne qualité de vie pour les habitants.

Afin d'encourager l'utilisation de matériaux biosourcés, de développer une filière locale de production de ces matériaux et d'accompagner la structuration des acteurs de la réhabilitation dans l'utilisation des matériaux biosourcés, Haut-Léon Communauté souhaite mettre en place une prime relative à l'utilisation de matériaux biosourcés sur les chantiers de réhabilitations accompagnés par l'OPAH selon les modalités suivantes :

Modalité d'application : Cette prime s'applique aux propriétaires occupants et bailleurs en complément des aides de l'ANAH.

Il convient que les matériaux biosourcés représentent une part qui ne soit pas négligeable au regard de l'ensemble du projet, pour cela Il est impératif qu'un poste de travaux complet soit réalisé (c'est à dire toute la surface concernée par soit les murs, soit la toiture, soit les planchers).

A titre d'illustration :

➤ Concernant l'isolation

Le projet ne pourra pas être considéré comme biosourcé donnant lieu à majoration

- si seul un mur est isolé en biosourcé alors que 3 autres sont en matériaux conventionnels,
- si seule une partie des rampants est isolée en biosourcé alors que le reste de la toiture est isolée en matériaux conventionnels.

Par contre, si la toiture est isolée dans sa totalité en biosourcé, et que les murs sont par ailleurs isolés avec un matériau conventionnel, la majoration s'applique.

➤ Concernant les fenêtres :

L'application de la majoration ne sera possible que dans le cas où toutes les fenêtres seraient remplacées, par des fenêtres en bois à la place de fenêtres déjà en bois ou à la place de fenêtres PVC (à l'exclusion des fenêtres de toit type velux, qui sont généralement en bois, leur installation ne démontrant aucun effort vers le biosourcé),

De même la mise en place de portes en bois seulement ne permettra pas d'appliquer l'appellation biosourcé à la totalité du projet.

Montant de l'aide :

- Pour les propriétaires occupants et bailleurs : Prime de 500€

Objectif quantitatif :

- Propriétaires occupants : 60 logements
- Propriétaires bailleurs : 4 logements

ANNEXE 6 : AIDES DES COMMUNES

Aide n°1 – Aide à la réalisation de travaux lourds dans les biens occupés ou vacants :

Justification de l'aide : Au regard des données statistiques disponibles, Haut-Léon Communauté présente un parc potentiellement dégradé et nécessitant des travaux relativement lourds de remise en état équivalent à 2,3% de son parc privé, soit 495 logements considérés comme fiscalement « médiocres » à « mauvais ». Les repérages de terrain ont montré que ce parc de logement était principalement concentré dans certaines centralités, et pouvait générer une déqualification de ces secteurs. Par ailleurs, les communes ainsi que le service Habitat ont fait remonter la présence de problématiques de dégradation / décence / sécurité, voire salubrité de certains bâtiments dont quelques-uns ont été présentés précédemment.

Enfin, les diagnostics d'immeubles et les simulations de travaux ont mis en évidence un déficit de rentabilité locative pour les propriétaires bailleurs qui souhaiteraient réhabiliter un bien très dégradé en vue de le louer à des niveaux de loyer conventionnés. On retrouve également des difficultés de financements des travaux, avec un reste à charge élevé pour les propriétaires occupants qui habitent dans un logement indigne ou très dégradé.

Afin de favoriser le réinvestissement des centralités et la remise en état de logements très dégradés par des porteurs de projets privés, HLC souhaite mettre en place une aide aux travaux lourds portant sur les secteurs suivants :

- l'ensemble du territoire concernant les logements dégradés et occupés, aussi bien en propriété occupante qu'en location,
- les secteurs d'intervention renforcée concernant les logements vacants réhabilités dans le cadre de projets locatifs.

Les aides des communes seront mises en place selon les modalités suivantes :

Modalité d'application : Cette aide s'applique aux **propriétaires bailleurs** selon les mêmes critères de recevabilité que ceux de l'ANAH.

Par ailleurs, les conditions suivantes de recevabilité s'appliquent :

- Dans le cadre d'un projet locatif en sortie de vacance et compte tenu du coût élevé des opérations et de restes à charges importants, l'aide des communes viendra abonder l'aide de Haut-Léon Communauté à un niveau équivalent.

Montant de l'aide :

- Pour les propriétaires bailleurs :
 - Dans le cas d'un logement occupé : 15% du coût HT des travaux dans la limite de 10.000€ de subvention
 - Dans le cas d'un logement vacant : 15% du coût HT des travaux dans la limite de 10.000€ de subvention, si la commune abonde à la même hauteur

Objectif quantitatif :

- Propriétaires bailleurs : 12 logements

Aide n°2 – Aide à la transformation d’usage de locaux vacants lorsque les réglementions locales le permettent :

Justification de l’aide : Les secteurs d’intervention renforcée accueillent en leur sein des bâtiments commerciaux ou d’activité vacants depuis de nombreuses années. La surface de plancher importante de certains de ces bâtiments ou leur localisation rendent complexe le réemploi de ces derniers pour de l’activité économique (anciens restaurants, anciens bâtiments administratifs, anciens RDC commercial à l’écart des linéaires commerciaux...). Leur situation stratégique en cœur du centre-bourg les rend intéressants pour faire l’objet d’une transformation d’usage et créer des logements dans ces bâtiments vacants et en cours de dégradation.

Conscient des coûts importants pouvant être générés par ces opérations de transformation d’usage, notamment lorsque l’acquisition du bien est nécessaire, ainsi que des enjeux urbains que présentent certains bâtiments, les communes ont décidé de mobiliser une aide aux travaux de transformation d’usage dans les secteurs d’intervention renforcée et selon les modalités suivantes.

Modalité d’application : Cette aide s’applique aux propriétaires bailleurs souhaitant créer des logements en transformation d’usage selon les mêmes critères de recevabilité que ceux de l’ANAH.

Par ailleurs, les conditions suivantes de recevabilité s’appliquent :

- Les logements créés en rez-de-chaussée ne doivent pas être situés dans un périmètre de protection des linéaires commerciaux dès lors que la destination du local avant travaux était un local commercial ou une dépendance commerciale.
- Les logements doivent être situés au sein des secteurs d’intervention renforcée présenté dans la convention.
- Compte tenu du coût élevé des opérations et de restes à charges importants, Haut-Léon Communauté interviendra uniquement en cas d’abondement équivalent de de la commune dans laquelle se situe le projet.

Montant de l’aide :

- Pour les propriétaires bailleurs : 15% du montant HT des travaux dans la limite de 5000€ de subvention

Objectif quantitatif :

- Propriétaires bailleurs : 8 logements

Aide n°3 – Mobilisation des logements vacants au-dessus des commerces :

Justification de l’aide : Les secteurs d’intervention renforcée accueillent en leur sein des immeubles aux rez-de-chaussée commerciaux et comprenant à l’étage des logements ou locaux vacants.

Conscient des coûts importants pouvant être générés par ces opérations nécessitant éventuellement la création d’accès indépendants, les communes ont décidé de mobiliser une aide à la mobilisation des logements vacants au-dessus des commerces dans les secteurs d’intervention renforcée et selon les modalités suivantes.

Modalité d’application : Cette aide s’applique aux propriétaires bailleurs souhaitant remettre sur le marché des locaux ou logements vacants selon les mêmes critères de recevabilité que ceux de l’ANAH.

Par ailleurs, les conditions suivantes de recevabilité s’appliquent :

- Les logements vacants doivent être situés au-dessus d’un commerce.

- Les logements doivent être situés au sein des secteurs d'intervention renforcée présentés dans la convention.
- Compte tenu du coût élevé des opérations et de restes à charges importants, l'aide des communes viendra abonder l'aide de Haut-Léon Communauté à un niveau équivalent.

Montant de l'aide :

- Pour les propriétaires bailleurs : 15% du montant HT des travaux dans la limite de 5000€ de subvention

Objectif quantitatif :

- Propriétaires bailleurs : 12 logements

Estimation des aides par secteurs d'intervention renforcée :

Aides proposées par les communes en secteur d'intervention renforcé	Saint Pol de Léon		Roscoff		Cléder		Plouescat	
	Nb logs	Coût	Nb logs	Coût	Nb logs	Coût	Nb logs	Coût
Réhabilitation lourde de logements et d'immeubles vacants ou dégradés	3 à 4	De 30000€ à 40000€	1	10000€	2 à 3	De 20000€ à 30000€	1 à 2	De 10000€ à 20000€
Transformation d'usage des bâtiments vacants	1 à 2	De 5000€ à 10000€	1 à 2	De 5000€ à 10000€	0 à 1	De 0€ à 5000€	1 à 2	De 5000€ à 10000€
Mobilisation des logements vacants au dessus des commerces	2 à 3	De 10000€ à 15000€	4 à 6	De 20000€ à 30000€	2 à 3	De 10000€ à 15000€	1 à 2	De 5000€ à 10000€
Total :		45 à 65 K€ Soit 11 K€ env./an en moy.		35 à 50 K€ Soit 9 K€ env./an en moy.		30 à 50 K€ Soit 8 K€ env./an en moy.		20 à 40 K€ Soit 6 K€ env./an en moy.

Aides proposées par les communes en secteur d'intervention renforcé	Plouéan		Plounévez-Lochrist	
	Nb logs	Coût	Nb logs	Coût
Réhabilitation lourde de logements et d'immeubles vacants ou dégradés	0 à 1	De 0€ à 10000€	1	10000€
Transformation d'usage des bâtiments vacants	1 à 2	De 5000€ à 10000€	0 à 1	De 0€ à 5000€
Mobilisation des logements vacants au dessus des commerces	1 à 2	De 5000€ à 10000€	1 à 2	De 5000€ à 10000€
Total :		10 à 30 K€ Soit 4 K€ env./an moy.		15 à 25 K€ Soit 4 K€ env./an moy.

ANNEXE 7 : FICHE DE REPERAGE HABITAT INDIGNE

POLE DEPARTEMENTAL LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE FICHE DE REPERAGE SUR UN LOGEMENT PRESENTANT DES CAUSES D'INCONFORT	
<i>mise à jour :</i> mars 2017	
RENSEIGNEMENTS GENERAUX	
Nom de l'occupant :	
Prénom :	
Adresse :	
☎ :	
OCCUPANTS	
Nombre d'occupants :	
Age des adultes :	
Age des enfants :	
Personnes handicapées :	<input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non
Aides au logement :	
(AL/APL)	
CAF <input type="checkbox"/> MSA <input type="checkbox"/>	
N° d'allocataire :	
Montant du loyer :	
LOGEMENT	
Maison :	<input type="checkbox"/>
Appartement :	<input type="checkbox"/>
Autre (préciser) :	
copropriété <input type="checkbox"/> monopropriété <input type="checkbox"/>	
propriétaire occupant <input type="checkbox"/>	
Locataire <input type="checkbox"/>	
Si locataire, nom et coordonnées du propriétaire :	
Date d'entrée dans les lieux :	
Contrat de bail :	<input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non
Étage du logement :	
ETAT ACTUEL DU LOGEMENT	
STRUCTURE DU BATI	
Fissures	<input type="checkbox"/>
Fuites ou infiltrations d'eau	<input type="checkbox"/>
Garde-corps escalier / façade absents ou branlants :	<input type="checkbox"/>
Sol ou plafonds présentant des risques d'effondrement :	<input type="checkbox"/>
Fils électriques à nu ou non fixés	<input type="checkbox"/>
Puissance électrique : suffisante <input type="checkbox"/> insuffisante <input type="checkbox"/>	
Menuiseries (portes/fenêtres) : bon état <input type="checkbox"/> mauvais état <input type="checkbox"/>	
Peinture écaillée	<input type="checkbox"/>
CONFIGURATION DU LOGEMENT	
Surface habitable :	
Pièces sans ouverture	<input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>
Si oui lesquelles :	
Pièces habitées en sous-sol	<input type="checkbox"/>
Hauteur sous plafond < 2,20m	<input type="checkbox"/>
Pièce principale < 9m2	<input type="checkbox"/>
Nombre de pièces principales :	
Cuisine <input type="checkbox"/> wc <input type="checkbox"/>	
Salle de bain <input type="checkbox"/>	
Age du logement (si connu) :	
Logement avant 1948 :	
EAU ASSAINISSEMENT	
Absence d'eau :	<input type="checkbox"/>
Absence réseau d'assainissement :	<input type="checkbox"/>
Pas d'eau chaude :	<input type="checkbox"/>
CHAUFFAGE ET ISOLATION	
Absence de chauffage	<input type="checkbox"/>
Moyen de chauffage principal :	
électrique <input type="checkbox"/> gaz <input type="checkbox"/>	
fuel <input type="checkbox"/> bois ou granulés <input type="checkbox"/>	
Existe-il un chauffage d'appoint ?	<input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>
préciser :	
Présence d'isolation	<input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>
Ne sait pas	<input type="checkbox"/>
Montant moyen de la facture	
Coupure / absence d'électricité	<input type="checkbox"/>
VENTILATION	
Aucune ventilation (sauf par les fenêtres)	<input type="checkbox"/>
Traces d'humidité localisées <input type="checkbox"/> globales <input type="checkbox"/>	
Présence de moisissures	<input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>
NUISIBLES	
Présence d'insectes	<input type="checkbox"/>
Présence de rongeurs	<input type="checkbox"/>