

OPAH-COPROPRIETES DEGRADEES
Maitre d'ouvrage : Saint-Malo Agglomération

1^{er} Juillet 2025 – 30 Juin 2030

NUMERO DE LA CONVENTION

1^{er} Juillet 2025

La présente convention est établie :

a) Hors délégation de compétences

Entre Saint-Malo Agglomération, **maître d'ouvrage de l'opération programmée, représenté par Monsieur Gilles LURTON,**

La Ville de Saint-Malo, maître d'ouvrage du programme Action Cœur de Ville, représenté par Monsieur Serge BESSEICHE,

l'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté en application de la convention de délégation de compétence par Jean-Luc CHENUT, Président du Conseil départemental d'Ille-et-Vilaine, agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction de l'habitation et dénommée ci-après « Anah »

et la Caisse des Dépôts – Banque des Territoires, établissement spécial créé par la loi du 28 avril 1816 ; codifiée aux articles L. 518-2 et suivants du code monétaire et financier ; ayant son siège au 56, rue de Lille 75007 Paris, représentée par M. Rémi HEURLIN, en sa qualité de directeur régional Bretagne de la Banque des Territoires, laquelle est une direction de la Caisse des Dépôts et Consignations ; dûment habilité à l'effet des présentes

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

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

Vu la circulaire du 7 juillet 1994 du Ministre du Logement et du Ministre des Affaires sociales, de la Santé et de la Ville relative aux OPAH concernant des ensembles immobiliers en copropriété rencontrant de graves difficultés sur le plan technique, social et financier

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'hébergement des Personnes Défavorisées, en cours d'élaboration par le Conseil Départemental d'Ille-et-Vilaine,

Vu le Programme Local de l'Habitat, adopté par Saint-Malo Agglomération, le 28 septembre 2023,

Vu le Programme Départemental de l'Habitat, adopté par le Conseil Départemental, le 19 septembre 2019,

Vu la convention de délégation de compétence du 20 décembre 2023 conclue entre le délégataire, le Conseil départemental d'Ille-et-Vilaine et l'État, en application de l'article L. 301-5-2),

Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé en cours conclue entre le délégataire et l'Anah,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en date du 19 Juin 2025, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération de la Ville de Saint-Malo, en date du **XX XX XXXX** autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat du 2 avril 2025 en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation,

Vu la délibération de la Commission Permanente du conseil départemental d'Ille et Vilaine du 19 Mai 2025,

Vu le Programme d'Actions Territorial en vigueur à la signature de la présente convention,

Vu l'avis favorable de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement en Bretagne, en date du XX XX XXXX,

Vu la mise à disposition au public du projet de convention d'OPAH-COPROPRIETE qui se fera en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation

Vu la convention « Action Cœur de Ville » (ACV) de la Ville de Saint-Malo, signée par la Ville et Saint-Malo Agglomération, l'Etat et les partenaires financeurs du XX XX XXXX,

Vu l'arrêté préfectoral homologuant la convention ACV de la Ville de Saint-Malo en convention d'Opération de Revitalisation de Territoire du XX XX XXX.

Il a été exposé ce qui suit :

Table des matières

Article 1 – Objet de la convention et périmètre	8
1.1. Dénomination de l'opération	8
1.2. Périmètre et champs d'intervention	8
1.3. Nature, état et instance de la ou des copropriété(s)	10
Article 2 – Enjeux de l'opération	10
Article 3 – Description et objectifs du dispositif - Volets d'action	11
3.1. Volet juridique, animation et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires.....	12
3.1.1. Descriptif du dispositif	12
3.1.2. Objectifs.....	13
3.2. Volet social	14
3.2.1. Descriptif du dispositif	14
3.2.2. Objectifs.....	14
3.3. Volet technique	15
3.4. Volet énergie et précarité énergétique	15
3.4.1. Descriptif du dispositif	15
3.4.2. Objectifs.....	17
3.5. Volet lutte contre l'habitat indigne et l'habitat très dégradé	17
3.5.1. Descriptif du dispositif	17
3.5.2. Objectifs.....	18
3.6. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat.....	19
3.6.1. Descriptif du dispositif	19
3.6.2. Objectifs.....	19
3.7 Volet urbain et immobilier.....	19
3.7.1. Descriptif du dispositif	19
3.7.2. Objectifs.....	19
3.8. Volet Gestion Urbaine et sociale de Proximité (GUSP).....	20
3.8.1. Descriptif du dispositif	20
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation	20
4.1. Objectifs quantitatifs globaux de la convention	20
Article 5. Financements de l'opération et engagements complémentaires	21
5.1. Financements de l'Anah	21
5.1.1. Règles d'application.....	21
5.1.2. Montants prévisionnels	21
5.2. Financement de la Caisse des Dépôts - Banque des Territoires.....	22
5.3. Financements de la collectivité maître d'ouvrage.....	23
5.3.1. Règles d'application.....	23
5.3.2 Montants prévisionnels	24
Article 6 – Pilotage, animation et évaluation	24
6.1. Pilotage de l'opération.....	24
6.1.1. Mission du maître d'ouvrage	24
6.1.2. Instances de pilotage	25
6.2. Suivi-animation de l'opération.....	25
6.2.1. Équipe de suivi-animation	26
6.2.2. Contenu des missions de suivi-animation	26
6.2.3. Modalités de coordination opérationnelle	27

6.3. Évaluation et suivi des actions engagées	27
6.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs.....	27
6.3.2. Bilans et évaluation finale.....	28
Article 7 – Communication.....	29
Article 8 - Durée de la convention	30
Article 9 – Révision et/ou résiliation de la convention	30
Annexes :.....	32
Annexe 1. Périmètre de l'opération	32
Annexe 2 : liste des immeubles adressés (voir ci-joint)	33
Annexe 3. Récapitulatif des aides apportées par SMA.....	Erreur ! Signet non défini.
Annexe 4. Bilan Dispositifs copropriétés 2021 - 2025	33
Annexe 5 : DMC	Erreur ! Signet non défini.

Préambule

La communauté d'agglomération du Pays de Saint-Malo, qui regroupe 18 communes, compte une population totale de 86 233 habitants en 2021. Le nombre total de logements s'élevait à 59 488 en 2021, avec 71.3% de résidences principales.

La communauté d'agglomération est caractérisée par une part importante de copropriétés situées entre les communes de Saint-Malo et Cancale. Selon le registre des immatriculations, 494 petites copropriétés sont recensées. Elles représentent près de 30% du parc des copropriétés de l'agglomération. A elle seule, la ville de Saint-Malo concentre 88,87 % de ces petits immeubles.

Les copropriétés malouines se caractérisent par une forte présence d'immeubles anciens de petites et moyennes tailles principalement situées dans les quartiers historiques. Elles nécessitent une gestion attentive, notamment en raison des défis liés à la rénovation, à l'entretien et à la mise aux normes.

En parallèle, la Ville de Saint-Malo a été retenue parmi les 222 villes du plan « Action Cœur de Ville », ce qui lui permet de profiter de nouveaux d'outils pour faciliter un programme de revitalisation des centres-villes. Dans ce cadre, cinq secteurs d'intervention ont été identifiés dans l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT). Ces zones se caractérisent par une forte proportion de logements en copropriétés, représentant en moyennes 70% du parc immobilier. Au titre de sa compétence Habitat, Saint-Malo Agglomération copilote l'axe « de la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive ce l'habitat en centre-ville » du programme Action Cœur de ville.

Pour répondre aux différents enjeux du territoire et s'inscrire dans le programme ACV, Saint-Malo Agglomération a lancé en mai 2020, trois programmes opérationnels en faveur des copropriétés de l'agglomération :

- Une OPAH intercommunale avec volet copropriété (2020-2025) sur les 18 communes de l'agglomération permettant de répondre aux besoins généraux de travaux des logements privés et à la requalification des parties communes des copropriétés hors ORT. Ce dispositif prévoit la réhabilitation de 5 copropriétés.
- Une OPAH Copropriétés Dégradées Action Cœur de Ville, sur les secteurs ORT de la Ville de Saint-Malo, afin de soutenir les copropriétés en difficultés avérées et les engager sur un programme de requalification. Elle prévoit la réhabilitation de 15 copropriétés.
- Un Programme Opérationnel de Prévention d'Accompagnement en Copropriété sur les communes de Saint-Malo, Cancale, Saint-Méloir-Des-Ondes et Saint-Jouan-Des-Guéréts pour une durée 3 ans (2020-2023) et prorogé d'1an par avenant, permettant d'initier des partenaires spécifiques à l'intervention en copropriété, de réaliser des actions de sensibilisation/prévention, de repérer et d'orienter les copropriétés et d'accompagner individuellement certaines d'entre elles sur des problématiques de gestion et fonctionnement.

Les actions menées dans le cadre de ces dispositifs ont permis d'initier et préparer des projets ambitieux de réhabilitation d'immeubles, laissant augurer une amélioration durable à terme du parc immobilier.

Un accompagnement spécifique a été mis en place pour le redressement de la gestion des copropriétés, en particulier pour les petites copropriétés désorganisées ou dégradées, notamment

dans les centres anciens. Bien que moins visible que les travaux de réhabilitation eux-mêmes, cet aspect a été essentiel pour poser les bases nécessaires à la réalisation de travaux d'envergure. Cet accompagnement s'est traduit, entre autres, par des demandes de subventions auprès de l'Anah, spécifiquement orientées vers le redressement de la gestion.

Par ailleurs, la mise en œuvre de l'OPAH CD a permis de structurer et de renforcer les liens de confiance entre les différents acteurs locaux. Les gestionnaires de syndic et maîtres d'œuvre sont devenus des prescripteurs actifs du dispositif habitat, avec un réflexe désormais ancré de solliciter l'opérateur pour étudier l'éligibilité des projets.

Enfin, ces interventions ont contribué au maintien ou au retour de certains logements dans un usage de résidence principale, qu'il s'agisse de logements locatifs ou de propriétés occupées. Cette dynamique va favoriser à terme la revitalisation des quartiers concernés et consolider le tissu résidentiel local.

Cependant, ces dispositifs ont mis en lumière plusieurs points importants :

- La durée standard des dispositifs (cinq ans) est souvent insuffisante pour mener à bien des travaux ambitieux ou pour rétablir la gestion et la gouvernance, un préalable indispensable.
- Un nombre significatif de copropriétés restent en difficulté à l'issue des programmes, avec des incertitudes quant à leur capacité de voter des programmes de travaux ambitieux
- L'accompagnement est parfois freiné par le manque d'adhésion et de mobilisation des copropriétaires, dont les attentes se concentrent principalement sur des actions « visibles » et l'amélioration de la « vie résidentielle » (embellissement, lutte contre les incivilités, etc.).

Ces résultats ont conduit à élaborer un dispositif destiné à mieux répondre aux limites identifiées selon les principes généraux suivants :

- Accompagner au redressement les copropriétés dégradées, en proposant des actions adaptées à leur situation et leurs besoins : prévention, redressement de la gestion, travaux ;
- Traiter toutes les copropriétés identifiées et en priorité celles qui se mobilisent, en permettant l'entrée de nouveaux immeubles (avec un principe de « feuille de route » à l'entrée) ;
- Permettre la continuité et l'adaptation de l'accompagnement pour éviter les ruptures-dans le suivi des copropriétés par un engagement des partenaires ;
- Garantir une approche globale et transversale sur les immeubles, en coordonnant tous les acteurs qui interviennent sur l'habitat privé.

La présente convention concerne l'OPAH Copropriétés Dégradées de Saint-Malo Agglomération en lien avec la Ville de Saint-Malo.

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

Article 1 – Objet de la convention et périmètre

1.1. Dénomination de l'opération

Saint-Malo Agglomération et la Ville de Saint-Malo, en lien avec l'Etat et l'Anah, décident de réaliser une OPAH Copropriétés Dégradées sur les secteurs ORT (2021) de la ville de Saint-Malo pour une durée de 5 années (du 1^{er} juillet 2025 au 30 juin 2030).

Cette opération s'inscrit dans la poursuite de l'opération OPAH CD ACV, menée sur le même périmètre initial de l'ORT (périmètre 2021), sur la période de 2020 à 2025.

1.2. Périmètre et champs d'intervention

L'OPAH Copropriétés Dégradées ne s'appliquera que sur les secteurs ORT 2021 : le secteur d'intramuros, du Sillon de Rocabey et du quartier de la Gare ; le secteur de Saint-Servan centre et le quartier de Lorette, le secteur de Paramé Centre, et celui de Paramé-Campus (voir périmètre en annexe).

L'OPAH CD (2020-2025) prévoyait l'accompagnement renforcé de 15 copropriétés sur ce périmètre en vue de la mise en œuvre d'un programme de travaux et d'un plan de redressement.

Dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle réalisée en 2019, 5 copropriétés avaient été identifiées comme potentiellement éligibles à l'OPAH copropriétés et 5 autres copropriétés pour lesquelles l'éligibilité était à vérifier (en mutation, poids des résidences principales à confirmer – état des parties communes à évaluer).

Au démarrage du dispositif, une évaluation de l'éligibilité des immeubles a été effectuée à partir de la liste établie dans la convention d'opération. Il en découle que les besoins sont réels mais les moyens pour agir restent limités, du fait d'un taux de résidences principales à atteindre fixé à 75% à l'époque de la mise en place de l'OPAH.

Liste initiale OPAH ACV CD 2020	Eligibilité Anah
10 boulevard des Talards	Non éligible
22 rue Sainte Barbe	Non éligible
14 - 16 rue Alphonse Thébaud	Non éligible
45 rue Ville Pépin	Non éligible
52 rue Ville Pépin	Non éligible
50 rue Ville Pépin	Non éligible
35 rue Ville Pépin et 6 rue de Terre Neuve	Non éligible
50 rue Le Pomellec	Non éligible
6 Passage du Bois Joli	Non éligible
18 et 20 VC Ville Collet	Non éligible

L'avenant 1 (20 /09/ 2024) a listé 10 copropriétés éligibles avec des besoins supplémentaires en plus de la dégradation : amélioration de la performance énergétique et mise en accessibilité.

Liste copropriétés	Typologie
35 rue Ville Pépin	Copropriété dégradée

2-12 rue d'Anjou	MPR autres copropriétés
1, 3 et 5 rue des BAS Sablons et 17 rue de Siam	MPR autres copropriétés
10 rue d'Asfeld	Copropriété dégradée
12 rue Godard	Copropriété dégradée
18 rue de la Herse	Copropriété dégradée
12 rue Roger Vercel	Copropriété dégradée
33 rue Ville Pépin	Copropriété dégradée
13 rue Trichet	MPR autres copropriétés
5 Placître	MPR autres copropriétés

Ainsi, une seule copropriété issue de la liste initiale a été finalement accompagnée dans le cadre de l'OPAH ACV CD. Il s'agit du **35 rue Ville Pépin et figure dans la liste de l'avenant 1** du fait de l'abaissement à 65% de RP, elle est devenue éligible.

A noter que l'abaissement à 65% de RP a permis d'intégrer aussi le **18 rue de la Herse**.

Les autres accompagnements découlent donc d'une intégration issue d'une démarche volontaire et au cours des 5 années de suivi-animation. Par exemple, la copropriété du 10 rue d'Asfeld s'est manifestée après la tenue du webinaire à destination des professionnels et syndicats de copropriétés. Fin 2024 (après la préparation de cet avenant 1), une nouvelle copropriété sur ce périmètre s'est manifestée. Il s'agit du **2 rue de la Corne de Cerf**.

A ce jour, ce sont donc **11 adresses** qui seront concernées par cette nouvelle OPAH CD, dont :

- **5** copropriétés suivies dans l'OPAH-CD ACV (**2020-2025**) dont les diagnostics multicritères (DMC) ont déjà été réalisés.
- **6** copropriétés identifiées dans ce même périmètre et dont les DMC sont à réaliser.

La liste des 11 copropriétés est annexée à la présente convention.

La liste de ces adresses sera donc amenée à évoluer de la manière suivante :

- Confirmation ou infirmation du classement des adresses déjà identifiées.
- Nouveaux repérages effectués par l'opérateur sur ce périmètre. Pour ces adresses, l'opérateur réalisera d'abord un diagnostic flash, à l'issue duquel, si cela apparaît nécessaire, il réalisera un diagnostic « multicritères » pour valider l'intégration définitive de ces adresses dans l'OPAH CD. En outre, les diagnostics intégreront, en plus des critères classiques, un critère de mobilisation des copropriétaires.

Pour la deuxième phase du Programme Action Cœur de Ville, la Ville de Saint-Malo souhaite étendre le périmètre afin de travailler sur les entrées de ville et tout particulièrement côté Avenue du Général de Gaulle (création de la ZAC de Gaulle) et Rue de la Marne (projet de l'hôpital). En outre, dans le cadre de cette proposition d'extension du périmètre, de nouvelles copropriétés ont d'ores et déjà été identifiées dans les dispositifs précédents d'OPAH intercommunale copropriété dégradée et du POPAC. Ces copropriétés pourraient être proposées après le démarrage de cette opération dans le cadre d'un avenant à la convention et à la suite de la validation du nouveau périmètre ORT (liste indicative copros en annexe).

1.3. Nature, état et instance de la ou des copropriété(s)

Cinq des copropriétés intégrées dans le périmètre d'intervention ont fait l'objet de diagnostics réalisés lors de la première OPAH-CD (2020-2025).

Les diagnostics multicritères réalisés sont annexés à la présente convention.

Pour les 6 autres copropriétés, ces diagnostics seront à réaliser en début d'opération.

Article 2 – Enjeux de l'opération

L'OPAH CD (2025-2030) s'inscrit dans la continuité des dynamiques amorcées pendant le POPAC, l'OPAH intercommunale et l'OPAH CD ACV (2020-2025) et vise à poursuivre la stratégie de redressement global et à engager des programmes ambitieux de réhabilitation des parties communes, voir privatives, pour l'ensemble des copropriétés ciblées.

A noter, que la priorité est vraiment d'intervenir sur des copropriétés qui sont dégradées (selon l'indice de dégradation).

Celles-ci sont à des stades variés d'avancement, à la fois dans le redressement de leur gestion et dans la programmation des travaux de requalification. Elles rencontrent encore pour la plupart des difficultés multiples : gestion défaillante, fonctionnement difficile, lourds travaux à entreprendre.

L'OPAH CD devra permettre autant que possible :

- Le redressement des copropriétés dégradées pour favoriser l'amélioration du bâti et le bon fonctionnement des copropriétés, permettant de garantir leur bon entretien sur la durée,
- Le maintien des copropriétaires modestes et très modestes, par un accompagnement qualitatif et l'octroi d'aides financières publiques de l'Anah et de Saint-Malo Agglomération pour le financement des travaux,
- L'amélioration de l'efficacité énergétique des copropriétés,
- Le développement d'un parc locatif maîtrisé pour limiter la spéculation locative et le développement des résidences secondaires/touristiques en incitant au conventionnement des parties privatives locatives.
- Le renforcement de la dynamique instaurée.

L'OPAH-CD permet d'apporter un accompagnement gratuit pour les syndicats et les copropriétaires, sur différents volets, de manière à répondre aux mieux à leurs besoins et d'octroyer des aides de l'Anah et d'autres financeurs (dont Saint-Malo Agglomération), dans les conditions prévues par le règlement général de l'agence Anah et de la présente convention.

Le fonctionnement de ce nouveau dispositif s'appuie sur trois principes :

- **Proposer des types d'accompagnements différents**, adaptés aux besoins des copropriétés et à leur degré de « maturité » dans le redressement : prévention, redressement de la gestion, accompagnement aux travaux, accompagnement au montage de dossiers de subventions jusqu'aux soldes, ... Ainsi, l'accompagnement à la réalisation d'un programme de travaux, notamment ambitieux, ne sera pas systématiquement proposés si les conditions préalables ne sont pas réunies, à savoir une gestion assainie et des copropriétaires

mobilisées. L'accompagnement sur le redressement de la gestion et/ou sur la mobilisation des copropriétaires pourra donc être proposé aussi longtemps que nécessaire pour réunir les conditions préalables à un projet de réhabilitation.

- **Conditionner l'accompagnement à la mobilisation effective des copropriétaires :** les immeubles accompagnés se donneront des objectifs réalistes et progressifs à court et moyen terme. Ces objectifs seront définis à travers une feuille de route de 12 à 18 mois renouvelables et permettront de mesurer l'adhésion des propriétaires à cet accompagnement et leur capacité de mobilisation et de « mise en mouvement », sur le devenir de leur immeuble et vers un redressement à moyen ou long terme.
- **L'entrée et sortie des immeubles accompagnés :** le dispositif vise à concentrer les efforts sur les copropriétaires qui se mobilisent et adhèrent à l'accompagnement. C'est pourquoi il pourra proposer la sortie ou la mise en veille d'adresses qui ne manifestent pas suffisamment leur capacité à avancer, ainsi que l'entrée de nouvelles copropriétés qui n'avaient pas été repérées jusque-là mais qui nécessitent un accompagnement. La pertinence de sortir du dispositif sera appréciée au cas par cas et validée par le COTECH élargi.

L'OPAH-CD, qui s'inscrit dans un cadre plus large d'intervention publique, sera articulée avec les autres dispositifs/services de l'agglomération et de la ville de Saint-Malo :

- Le programme Action Cœur de Ville auprès des copropriétés au regard des autres axes d'interventions du programme ;
- Un travail collaboratif en lien avec le service urbanisme de la Ville de Saint-Malo pour partager les informations, s'accorder sur des interventions communes (chacun sur sa compétence) et repérer des gisements nouveaux. Il a notamment été identifié des possibilités d'optimisation de l'intervention à partir des déclarations des meublés touristiques, des arrêtés en matière d'habitat indigne, des DIA...
- Le service d'hygiène et partenaires de la lutte contre le logement indigne dans le traitement des problématiques de bâti spécifiques.
- Le PETR porteur du Pacte territorial et plateforme unique d'informations conseils des propriétaires et copropriétaires.

Article 3 – Description et objectifs du dispositif - Volets d'action

L'OPAH-CD a pour objectif de permettre la requalification globale et pérenne des copropriétés en difficultés qui ont été identifiées.

Pour répondre à cet objectif, l'OPAH proposera un accompagnement renforcé au niveau juridique, technique et social et pourra œuvrer en faveur de la mise en place de procédures coercitives sur la gestion et/ou sur le bâti.

Cet accompagnement s'appuiera également sur la mise en place d'aides au syndicat des copropriétaires de l'Anah pour le financement de travaux de rénovation d'ampleur ou d'intervention répondant à une problématique structurelle majeure.

Pour chaque copropriété éligible à l'OPAH, il s'agira de mobiliser des compétences pour répondre à des objectifs en matière :

- De réhabilitation technique globale et réhabilitation thermique de l'immeuble : vote de travaux d'urgence, élaboration d'un plan patrimoine...
- D'assainissement du fonctionnement et mobilisation des instances de gestion comme prérequis à la réalisation de travaux (mise en place d'un syndic, nomination d'un administrateur provisoire, vote d'un fond de travaux, préparation des AG...);
- De prise en compte des ménages en difficultés : appui à la résorption des impayés, appui au relogement si nécessaire...
- De solvabilisation : appui au montage des dossiers de demandes de subvention, recherches de financements complémentaires aux travaux.

Afin de décliner une feuille de route adaptée à la situation de chaque copropriété, l'opérateur s'appuiera sur les résultats des DMC après validation par la copropriété et en CLAH, dans le cadre d'un protocole de redressement permettant d'acter de l'éligibilité de chaque copropriété à l'OPAH-CD et de hiérarchiser les actions.

3.1. Volet juridique, animation et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires

3.1.1. Descriptif du dispositif

L'amélioration du fonctionnement des copropriétés est un enjeu important du dispositif. La quasi-totalité des copropriétés intégrées à l'OPAH nécessite un accompagnement préalable à la mise en œuvre d'un programme de travaux (redressement de la gestion, recouvrement d'impayés de charges en cours...). L'amélioration du fonctionnement des copropriétés repose sur la capacité de mobilisation des copropriétaires.

L'opérateur aura pour mission, au cas par cas, de mener des actions pour améliorer la situation des copropriétés :

➤ Sur leur gestion :

- Accompagnement des copropriétés dont la gestion est informelle afin qu'elles retrouvent une gestion règlementaire (appui aux AG, cadre juridique, le cas échéant accompagnement dans la recherche de syndics professionnels...);
- Accompagnement des syndics bénévoles par des actions de formation si nécessaires; appui au conseil syndical dans la communication et sa diffusion auprès des autres copropriétaires;
- Accompagnement des copropriétaires dans la formation au rôle de conseil syndical et dans la mobilisation de la copropriété en règle générale : vérification des comptes, préparation des AG et travail de communication avec le CS en amont des assemblées;
- Déclenchement, le cas échéant, de nouvelles procédures d'alerte ou mise sous administration provisoire et suivi des actions menées par les administrateurs provisoires, l'objectif visé étant de permettre à ces copropriétés de retrouver un fonctionnement normalisé suite à une gestion transitoire.

➤ **Sur le niveau des impayés :**

- Des commissions impayées trimestrielles seront réalisées afin de caractériser les copropriétaires débiteurs et définir les stratégies de recouvrement. Dans ce cadre, les aides à la gestion de l'Anah seront mobilisées.

➤ **Sur le plan juridique :**

- Mise en conformité ou mise à jour des règlements de copropriété par une aide à la désignation d'un notaire ou d'un géomètre ;
- Mise en conformité réglementaire : inscription au registre des copropriétés, réalisation d'un Diagnostic de Performance Energétique (DPE) et d'un Plan Pluriannuel de Travaux (PPT) dans le respect de la loi Climat et Résilience, etc.

En fonction des situations et du niveau de difficultés des copropriétés, l'accompagnement pourra relever de simples conseils sur des difficultés ponctuelles, d'un accompagnement intermédiaire, ou bien d'un accompagnement renforcé.

Une feuille de route sera proposée par l'opérateur aux instances de gestion et copropriétaires afin de formaliser les actions à mettre en œuvre pour le redressement des copropriétés. Le diagnostic devra permettre de :

- Définir et mesurer l'ensemble des indicateurs exogènes et endogènes pour repérer les signes de fragilité,
- Etablir les conditions d'amélioration de la situation de la copropriété,
- Proposer une stratégie et calibrer le dispositif d'action préventif, ou le cas échéant préconiser la mise en place d'un dispositif curatif.

3.1.2. Objectifs

Les copropriétés pré-identifiées/diagnostiquées dans le cadre de la première OPAH-CD et identifiées comme nécessitant un accompagnement à la gestion, sont au nombre de 6. Ce volume pourra évoluer au fil du dispositif, en fonction des entrées et des sorties de nouvelles copropriétés.

A ce stade, le volume des accompagnements à mener sur ce volet est ainsi estimé à :

- Une moyenne annuelle de 3 accompagnements intermédiaires, soit environ 15 accompagnements sur la durée du dispositif,
- Une moyenne annuelle de 3 accompagnements renforcés, soit 15 accompagnements sur la durée du dispositif.

Afin d'évaluer le programme, des indicateurs seront définis, tels que :

- Nombre de réunions animées et thématiques,
- Taux de participation aux AG,
- La mise en place ou recours à des syndics,

- La mise place des conseils syndicaux,
- Le recours à un administrateur provisoire,
- Les recours contre les impayés,
- La renégociation des contrats de maîtrise des charges,
- Les révisions de règlements de copropriétés,
- Aides aux redressements mobilisées.

3.2. Volet social

3.2.1. Descriptif du dispositif

L'OPAH CD permettra de favoriser le maintien des propriétaires dans leur logement. Dans le cadre des DMC, des enquêtes seront réalisées auprès des propriétaires (occupants ou bailleurs) et des locataires. Elles permettront notamment de connaître les profils des copropriétaires, leur capacité à engager des travaux, les stratégies patrimoniales, leur implication dans le fonctionnement de la copropriété. Elles permettront aussi de déceler des fragilités sociales, identifiées notamment par l'existence d'impayés, de dettes fournisseurs, ...

A l'issue de ces enquêtes, l'opérateur proposera un accompagnement social adapté aux situations individuelles permettant de faciliter le paiement des restes-à-charges pour les ménages les plus fragiles.

Il s'agira de favoriser le maintien des occupants par les mesures suivantes :

- Dans le cadre de travaux, la solvabilisation des propriétaires occupants par le biais des différentes aides financières pouvant être sollicitées ;
- L'accompagnement des occupants de logements qui font l'objet d'arrêtés d'insalubrité et/ou de péril : l'opérateur sera chargé de veiller au respect du droit des occupants et de les orienter, au besoin, vers les services compétents ;
- L'accompagnement des occupants et un appui aux propriétaires bailleurs et ou aux services compétents en cas de défaillance des bailleurs quand un hébergement temporaire est rendu nécessaire par des travaux de sortie d'insalubrité ou de péril ;
- La sollicitation du FSL par l'opérateur pour le maintien dans les lieux de locataires ou de propriétaires occupants en difficulté ;
- La médiation entre propriétaires et locataires et entre occupants.

3.2.2. Objectifs

Pour maintenir les occupants dans leur logement, l'opérateur entrera en contact avec les propriétaires les plus en difficultés (endettées) vis-à-vis du syndicat des copropriétaires afin d'évaluer leur situation socio-économique. A l'issue de cette évaluation le suivi social proposé aura principalement pour objectif de favoriser le maintien des occupants dans leur logement.

Afin d'évaluer le programme, des indicateurs suivants seront suivis :

- Nombre d'enquêtes réalisées
- Statut d'occupation
- Plafonds de ressources
- Nombre de ménages accompagnés

- Aides mobilisées et sur quelle thématique

3.3. Volet technique

Les DMC incluent une analyse des structures des parties communes et privatives ainsi qu'une évaluation énergétique de l'immeuble.

- Les parties communes : évaluation des désordres visibles et accessibles, réalisation d'un diagnostic énergétique et proposition d'un programme global de travaux, hiérarchisé selon les priorités.
- Logements : vérifier la décence et la salubrité, évaluer leur état technique et thermique. Ces diagnostics permettront également d'identifier l'opportunité de travaux pour améliorer le confort et la sécurité des occupants, en lien avec les priorités définies par l'Anah.

Tout risque identifié, pour la santé ou la sécurité des occupants, sera signalé au pôle départemental chargé de la lutte contre l'habitat indigne. Sur la base des données collectées lors des diagnostics, l'opérateur accompagnera les copropriétés dans l'élaboration du projet technique :

- Soutien pour désigner un maître d'œuvre (obligatoire dans le cadre de l'OPAH-CD).
- Assistance dans la définition d'un programme de travaux de qualité à coûts maîtrisés, avec une hiérarchisation claire (travaux d'urgence et de mise en sécurité).
- Evaluation du potentiel de travaux à réaliser.

L'opérateur participera régulièrement, en collaboration avec le MOE, aux réunions de chantier pour suivre l'avancement du projet et anticiper d'éventuelles difficultés.

L'objectif est de définir et mettre en œuvre des programmes de travaux sur 20 copropriétés, en encourageant des interventions durables sur les parties communes, tout en limitant l'impact financier pour les propriétaires modestes.

Ce volet technique englobe trois parties qui comportent une forte dimension « travaux » : énergie et précarité énergétique, habitat indigne et très dégradé, autonomie de la personne dans l'habitat.

Les travaux prioritaires concerneront la mise en sécurité et la sortie de l'insalubrité.

Les indicateurs de suivi suivant seront utilisés :

- Nombre de programme de travaux définis
- Nombre de programme de travaux votés
- Typologie des travaux votés
- Montant des travaux votés (global et quote-part moyenne)
- Nombre de logements signalés
- Nombre et montant des travaux en parties privatives
- Durée de l'accompagnement

3.4. Volet énergie et précarité énergétique

3.4.1. Descriptif du dispositif

Les travaux de réhabilitation engagés dans le cadre de l'OPAH-CD visent à améliorer l'efficacité énergétique des copropriétés tout en luttant contre la précarité énergétique. La majorité des copropriétés du territoire se compose de bâtiments énergivores, souvent caractérisés par :

- De petits logements dans des immeubles en centre ancien, aux performances thermiques limitées (murs peu épais, etc.),
- Des copropriétés dans des secteurs de grands ensembles construits dans les années 1960 à 1980 qui concentrent des besoins en rénovation énergétiques et en résolutions de fragilités socio-économiques
- Une prédominance du chauffage individuel électrique, peu adapté.

Pour les immeubles en centre ancien, en raison de la taille réduite des logements, ils nécessitent une isolation thermique par l'extérieur. Cependant, cette solution est parfois incompatible avec l'architecture des immeubles et les capacités financières des copropriétaires.

Pour encourager les travaux, les copropriétés classées comme « dégradées » peuvent bénéficier d'un financement couvrant 35 % du montant HT des travaux. De plus, si les travaux permettent un gain énergétique d'au moins 35 %, ces copropriétés pourront prétendre à la prime « Ma Prime Rénov' Copropriété ». Les propriétaires modestes ou très modestes pourront également activer des primes individuelles.

L'opérateur accompagne les copropriétaires en leur apportant des conseils techniques et en proposant des solutions adaptées :

- Réduction des charges : mise en place de systèmes de chauffage plus performants, modernisation des réseaux d'eau, installation de compteurs individuels, etc.
- Travaux d'économie d'énergie : amélioration de l'isolation thermique dans le respect des constructions d'origine, remplacement des chauffages électriques vétustes, etc.

L'opérateur encourage également la réalisation de diagnostics de performance énergétique (DPE) pour évaluer les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre. Si nécessaire, un audit thermique approfondi peut suivre afin de déterminer précisément les déperditions énergétiques et proposer plusieurs scénarios de rénovation, avec des bouquets de travaux adaptés.

L'opérateur informe les locataires et propriétaires sur les facteurs influençant la consommation énergétique : caractéristiques techniques des bâtiments, état des équipements, environnement, habitudes des occupants, et type d'énergie utilisée. En collaboration avec des acteurs comme l'Espace Conseil France rénov' du Pays de Saint-Malo, porteur du Pacte, il sensibilise les propriétaires occupants sur les coûts des travaux et les économies attendues (réduction des charges). Pour les bailleurs, la stratégie repose sur l'équilibre entre investissements, loyers et charges.

Dans le cadre des projets, l'opérateur guide les copropriétés dans le choix des professionnels :

- Diagnostiqueurs (méthodes adaptées à l'âge des bâtiments),
- Thermiciens (assurés et qualifiés),
- Artisans capables de mettre en œuvre les préconisations techniques.

Les travaux privilégiés seront ceux offrant un gain énergétique significatif pour un coût maîtrisé. Les économies réelles, mesurées grâce aux étiquettes énergétiques avant et après travaux, feront l'objet d'un suivi. Enfin, l'utilisation de matériaux et de techniques respectant les caractéristiques des bâtiments et promouvant la qualité environnementale et le développement durable sera encouragée.

3.4.2. Objectifs

10 copropriétés bénéficieront d'un accompagnement. Ce rythme permettra l'émergence progressive de projets de rénovation thermique, renforçant ainsi les objectifs du dispositif.

Outre les interventions en parties communes, l'OPAH CD devra permettre l'amélioration thermique de 7 logements individuels :

- 5 propriétaires occupants
- 2 logements locatifs

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

3.5.1. Descriptif du dispositif

Ce volet vise à accompagner les copropriétés dégradées nécessitant des travaux importants et/ou faisant l'objet d'une procédure administrative liée à l'habitat indigne, afin de faciliter la réalisation des interventions nécessaires.

Pour les copropriétés concernées par un arrêté, cette action s'inscrit dans le cadre du 4e protocole de lutte contre l'habitat indigne. L'opérateur interviendra en collaboration étroite avec les services concernés à la Ville de Saint-Malo.

L'opérateur aura deux missions principales dans ce cadre : le repérage et l'accompagnement à la définition de la réalisation de travaux en parties communes et privatives :

Repérage

En lien avec les partenaires (ARS, CAF, etc.), l'opérateur identifiera les situations de logements indignes, insalubres, sur-occupés ou présentant des risques pour la santé ou la sécurité des occupants. Il alertera sur les bâtiments et logements de l'OPAH susceptibles de relever des pouvoirs de police (mise en sécurité, insalubrité, sécurité des équipements communs, etc.). Si des signes d'insalubrité ou de dégradation sont constatés, il utilisera les grilles d'évaluation de l'Anah pour caractériser la situation et, si nécessaire, identifiera et estimera les besoins en maîtrise d'œuvre ou en diagnostics techniques complémentaires.

Accompagnement technique, financier et administratif pour la réalisation des travaux

L'opérateur incitera les copropriétaires à entreprendre en priorité les travaux nécessaires ou prescrits par arrêté, en veillant au respect des délais fixés. Il informera les copropriétaires, syndicats et locataires des procédures engagées, de leur bien-fondé, des risques encourus, et des droits et obligations de chacun.

La mission de l'opérateur consiste en un accompagnement technique, financier et administratif auprès des instances de gestion pour faciliter l'engagement et la réalisation des programmes de travaux en parties communes. Il devra notamment :

➤ **Sur le plan technique :**

- Présenter au syndic et au conseil syndical le programme de travaux recommandé.
- Aider à l'élaboration et à la priorisation du programme de travaux.
- Accompagner la copropriété dans le choix des maîtres d'œuvre et des entreprises.
- Vérifier les devis, suivre les chantiers jusqu'à leur achèvement, et garantir la conformité des travaux, notamment en lien avec les subventions.
- Superviser les travaux en parties privatives, notamment pour supprimer les risques pour la santé et la sécurité, adapter les logements au vieillissement ou au handicap, ou améliorer leur performance énergétique (diagnostics techniques, évaluations sociales des ménages, études de faisabilité, etc.).

➤ **Sur le plan administratif et financier :**

- Établir les plans de financement pour les travaux en parties communes et privatives (subventions, reste-à-charge, etc.).
- Assister les propriétaires dans la recherche de financements pour le reste-à-charge.
- Gérer les demandes, le suivi et le paiement des subventions collectives et individuelles auprès des financeurs (Anah, Collectivité etc.).
- Mettre en place et assurer le suivi des dispositifs de préfinancement des subventions publiques.

En cas de travaux incompatibles avec une occupation des lieux :

- Estimer le nombre de relogements nécessaires, leur durée et leur coût.
- Aider les propriétaires à identifier des solutions de relogement adaptées.
- S'assurer de la prise d'engagements écrits garantissant les droits des propriétaires et des locataires.

Dans tous les cas, l'opérateur encouragera le recours à un maître d'œuvre et prendra en charge le montage des dossiers de subvention et, si nécessaire, la sollicitation de préfinancements.

3.5.2. Objectifs

L'OPAH prévoit le financement de travaux lourds sur 5 copropriétés.

Outre les interventions en parties communes, l'OPAH CD devra permettre la sortie d'habitat indigne sur 7 logements individuels :

- 5 propriétaires occupants
- 2 logements locatifs

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

3.6.1. Descriptif du dispositif

1 copropriété a fait l'objet d'aide à l'accessibilité sur parties communes.

Par contre, aucune des copropriétés accompagnées n'a réalisé de travaux d'adaptation en parties privatives. Au cas où des copropriétaires se manifestent en cours du dispositif, l'opérateur devra se rapprocher des ménages concernés et selon leur statut d'occupation proposer des solutions adaptées pour répondre aux besoins exprimés et mobilisés les aides individuelles de l'Anah. Un travail de partenariat pourra être engagé avec d'autres acteurs tels que le Conseil Départemental, la MDPH, la Sécurité Sociale, les Caisses de Retraite, la CAF en vue de mobiliser des aides complémentaires.

A ce titre, il sera attentif à toute demande de cette nature dont il aurait connaissance afin d'accompagner les copropriétés et les ménages dans la réalisation de leur projet.

3.6.2. Objectifs

Un objectif de 5 copropriétés pourra bénéficier d'un accompagnement si besoin. Cet objectif permettra l'émergence progressive de projets d'accessibilité et d'adaptation au vieillissement et au handicap, renforçant ainsi les objectifs du dispositif.

Outre les interventions en parties communes, l'OPAH CD devra permettre l'accessibilité et l'adaptation au vieillissement et au handicap sur 16 logements individuels :

- 10 propriétaires occupants
- 6 logements locatifs

3.7 Volet urbain et immobilier

3.7.1. Descriptif du dispositif

L'OPAH Copropriétés Dégradées vise à développer un parc locatif maîtrisé afin de limiter la spéculation immobilière et le développement des résidences secondaires ou touristiques. Pour ce faire, il s'agit d'encourager le conventionnement des logements locatifs privés.

L'opérateur sera chargé de promouvoir les avantages financiers et fiscaux liés au conventionnement et d'intégrer cette composante dans les plans de financement des propriétaires bailleurs ainsi que dans les règlements de copropriétés si possible.

3.7.2. Objectifs

Les indicateurs de résultats suivis incluront :

- La remise sur le marché de logements vacants ou de résidences secondaires,
- Le nombre de nouveaux conventionnements avec l'Anah et le type de logements concernés,
- Le nombre de logements intégrés dans des dispositifs d'intermédiation locative,
- Le montant et le type des travaux réalisés.

3.8. Volet Gestion Urbaine et sociale de Proximité (GUSP)

3.8.1. Descriptif du dispositif

Dans les copropriétés ciblées, nous n'avons pas connaissance de problématiques spécifiques liées à la gestion des espaces communs et à la sécurité (telles que squats des parties communes, incivilités, etc.). Cependant, il est envisageable de mettre en place, durant la durée de l'OPAH et en lien avec le NPNRU, des actions de gestion urbaine et sociale de proximité (GUSP), si ces besoins se manifestent.

Ces actions, alignées sur la stratégie globale de redressement de la copropriété, pourraient être déployées dans le but de renforcer l'adhésion des copropriétaires au dispositif, de gérer l'attente et de favoriser l'acceptation des travaux, tout en anticipant les usages de l'immeuble une fois les travaux réalisés. Elles pourraient inclure :

- Sensibilisation et accompagnement des occupants sur les comportements et usages pour garantir des conditions de vie convenables et agréables,
- Médiation entre occupants, notamment en cas de conflits d'usage,
- Amélioration de la propreté dans les parties communes et les espaces extérieurs,
- Actions au « bas d'immeuble » (fleurissement, animations, etc.),
- Prévention, sécurité, tranquillité publique et gestion des conflits de voisinage.

Un diagnostic préalable à l'entrée des adresses dans le dispositif permettra d'identifier les éventuelles actions à mener en matière de GUSP.

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

L'OPAH-copropriétés vise à atteindre les objectifs globaux suivants :

4.1. Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Réhabilitation des parties communes de 20 copropriété(s), correspondant à 20 bâtiments et 200 logements.

Réhabilitation des parties privatives de 30 logements minimum, répartis comme suit :

- 20 logements occupés par leur propriétaire ;
- 10 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés.

Objectifs de réalisation de la convention (logements)

	Année 1 20.06.25 19/06/26	Année 2 20.06.26 19.06.27	Année 20.6.27 19.06/28	Année 4 20.6.28 19.06.29	Année 5 20.06.29 19.06.30	TOTAL
Logements de propriétaires occupants en	4	4	4	4	4	20

parties privatives						
• dont logements indignes ou très dégradés	1	1	1	1	1	5
• dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	1	1	1	1	1	5
• dont aide pour l'autonomie de la personne	2	2	2	2	2	10
Logements de propriétaires bailleurs en parties privatives	2	2	2	2	2	10
Logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires	4 0	4 0	4 0	4 0	4 0	200

Article 5. Financements de l'opération et engagements complémentaires

5.1. Financements de l'Anah

5.1.1. Règles d'application

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

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

5.1.2. Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de 6.757020 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1 (2025/2026)	Année 2 (2026/2027)	Année 3 (2027/2028)	Année 4 (2028/2029)	Année 5 (2029/2030)	Total

AE Prévisionnelle s Anah	1 351 404€	1 351404€	1 351404€	1 351404€	1351404€	6 757 020€
Aides aux travaux	1 266 004€	1266004€	1266004€	1266004€	1266004	6330020€
dont aides aux syndicats	1 110 000€	1 110 000€	1 110 000€	1 110 000€	1110000€	5550000€
dont aides individuelles	156 004€	156 004€	156 004€	156 004€	156 004€	780 020€
Aides à l'ingénierie	85 400 €	85 400 €	85 400 €	85 400 €	85 400 €	427 000 €
Dont suivi- animation	45 000 €	45 000 €	45 000 €	45 000 €	45 000 €	225 000 €
dont parts variables	10 400 €	10 400 €	10 400 €	10 400 €	10 400 €	52 000€
dont aide au redressement de la gestion	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	150 000 €

Détails des calculs :

- Aides aux syndicats : $800\text{K€}^* \times 5 \text{ copros}$, travaux LHI + $150\text{K€}^* \times 10 \text{ copros}$, travaux de rénovation+ $10\text{K€}^* \times 5 \text{ copros}$ travaux adaptation = 5 550 000€ soit 1 110 000€/an
- Aides individuelles : $24917\text{€} \times 10 \text{ PB} + 52 570\text{€} \times 5 \text{ PO MPLD} + 42000\text{€} \times 5 \text{ PO MPR PA} + 5800\text{€} \times 10 \text{ PO MPA} = 780 020\text{€}$ soit 156 004€/an
- Suivi animation : prestation estimée à 90K€/an. Subventionnée à hauteur de 50% par l'Anah
- Parts variables : $1880\text{€} + 5 \text{ PO MPR PA} + 1600\text{€} \times (10 \text{ PO MPLD} \times 5 \text{ dossiers PO LHI}) + 1860 \times 10 \text{ PB} = 52 000\text{€}$ soit 10 400€/an
- Aides au redressement et à la gestion : $30 \text{ copros} \times 5000\text{€} = 150 000\text{€}$ soit 30K€/an

*Estimation des montants moyens de subventions, constatés à la suite de l'OPAH CD 2020-2025

5.2. Financement de la Caisse des Dépôts - Banque des Territoires

5.2.1. Règles de financement de la Caisse des Dépôts – Banque des Territoires

Les conditions d'éligibilité, d'instruction, de calcul et de versement de la subvention de la Caisse des Dépôts – Banque des Territoires applicables à la mission de suivi-animation objet de la présente convention sont définies par la seule Caisse des Dépôts – Banque des Territoires.

La présente convention n'emporte pas engagement de financement par la Caisse des Dépôts – Banque des Territoires de la mission définie à l'article 1 de la présente convention. Cet engagement devra donner lieu à une convention spécifique à conclure entre Saint-Malo Agglomération et la Caisse des Dépôts – Banque des Territoires.

5.2.2. Périmètre du financement de la Caisse des Dépôts – Banque des Territoires

La subvention prévisionnelle apportée par la Caisse des Dépôts – Banque des Territoires à Saint-Malo Agglomération concerne exclusivement la mission de suivi-animation détaillée dans l'article 7.2.2. de la présente convention.

5.2.3 Montant prévisionnel

Le montant prévisionnel maximum de la subvention de la Caisse des Dépôts - Banque des Territoires est de (112 500) Cent Douze Mille Cinq Cents euros, versés selon l'échéancier suivant :

	2025/2026	2026/2027	2027/2028	2028/2029	2029/2030	Total
AE prévisionnels Banque des Territoires - Caisse des Dépôts	22 500	112 500				

Le montant total HT de la mission de suivi-animation est de (450 000) Quatre Cent Cinquante Mille euros. La subvention prévisionnelle de la Caisse des Dépôts – Banque des Territoires représente 25% de ce coût total hors taxes.

5.3. Financements de la collectivité maître d'ouvrage

5.3.1. Règles d'application

Saint-Malo Agglomération s'engage à mettre en place une aide aux travaux en parties communes, en complément de l'aide au syndicat de copropriété octroyée par l'Anah pour les copropriétés dégradées (cette aide de l'Anah s'élevant à 35% et peut être majoré à 50% maximum du montant des travaux éligibles HT selon la nature des travaux).

Le montant d'aide au syndicat de copropriété de Saint-Malo Agglomération sera traité au cas par cas dans le cadre de cette OPAH CD sur les travaux en parties communes éligibles, en visant la bonification de l'aide de l'Anah (X+X).

En synthèse, les règles d'application des aides de Saint-Malo Agglomération sont les suivantes :

Typologie	Subvention de Saint-Malo Agglomération
Aides parties privatives :	
Propriétaires occupants Autonomie	Pour les PO aux revenus « très modeste » 5% plafonnée à 1 000 €
Propriétaires occupants Energie	5% plafonné à 1 000 €
Propriétaires occupants travaux lourds /habitat indigne	5% plafonné à : 1 500 € pour les modestes 3 000 € pour les très modestes

Propriétaires bailleurs	5% plafonné à : 4 000 € par logement
Aide au syndicat de Copropriété dégradées - Parties communes	L'aide sera traitée au cas par cas visant la bonification de l'aide de l'Anah*

*Un règlement viendra préciser ultérieurement ces financements

5.3.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels en dépenses de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de **760 000 €** (suivi animation et aides aux travaux PO, PB, syndicats de copro), selon l'échéancier suivant :

Saint-Malo Agglomération	2025/2026	2026/2027	2027/2028	2028/2029	2029/2030	Total
Budgets prévisionnels	152 000 €	760 000 €				
Aides aux travaux	62 000 €	310 000 €				
<i>Subvention PO</i>	4 000 €	4 000 €	4 000 €	4 000 €	4 000 €	20 000 €
<i>Subvention PB</i>	8 000 €	8 000 €	8 000 €	8 000 €	8 000 €	40 000 €
<i>Aides syndicats copro/Parties communes</i>	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	250 000 €
Ingénierie (suivi animation)	90 000 €	450 000 €				

Détail du calcul :

*PO : 4 dossiers /an = 4*1 000€ = 4 000€*

*Pour les PB : 2*4000 € par an = 8000 €*

Pour les aides travaux aux syndicats : estimées à 50K€ /an (5% du montants HT moyens de travaux estimés à 250K€ x 20 copros)

Pour l'ingénierie : marché de 90 000€/an

Article 6 - Pilotage, animation et évaluation

6.1. Pilotage de l'opération

6.1.1. Mission du maître d'ouvrage

L'opération sera pilotée par la direction habitat de Saint-Malo Agglomération en lien étroit avec le/la chef/fe de projet Action Cœur de Ville de la Ville de Saint-Malo. Ils veilleront au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Ils assureront par ailleurs de la bonne exécution par le prestataire du suivi animation

6.1.2. Instances de pilotage

2 instances seront établies dans le cadre général du plan d'actions en faveur des copropriétés :

Le comité de pilotage

Il sera composé du ou de la Vice-présidente en charge de l'habitat, Politique de la Ville et Gens du voyage, de l'élu-e de la Ville de Saint-Malo référent du plan Action Cœur de Ville, du Conseil départemental d'Ille-et-Vilaine / Anha, de la Caisse des Dépôts – Banque des Territoires, de la DDTM, du Pays de Saint-Malo, porteur du Pacte Territorial.

Il sera copiloté par la Direction Habitat et le/la chef (fe) de projet ACV.

Le comité de pilotage permet de :

- Valider dès le début de la mission de l'opérateur :
 - La méthode d'intervention, le programme d'actions proposé par l'opérateur,
 - Les indicateurs permettant, dans le cadre des bilans, d'évaluer les actions menées,
- Apprécier l'état d'avancement de l'opération,
- Proposer si nécessaire des réorientations, valider chaque étape et chaque bilan.

Un premier comité de pilotage se réunira dès le début de la mission, afin d'accompagner la mise en place du dispositif, puis il se réunira une fois par an.

Le comité technique

Il aura la charge de la conduite opérationnelle du dispositif. Il sera copiloté par la direction habitat et le/la chef (fe) de projet ACV et inclura les partenaires publics (Délégué, DDTM et PETR de Saint-Malo qui est porteur du Pacte territorial).

L'opérateur, la Direction Habitat et le chef de projet Actions Cœur de Ville définiront au préalable les sujets à aborder lors des comités techniques (communication, cas particuliers, objectifs, gestion financière).

Il se réunira en moyenne 4 fois par an et autant que de besoin.

Certains comités techniques pourront être élargis (COTECH OPAH CD élargi), autant que de besoin, aux élu-es référents à l'habitat de Saint-Malo Agglomération et de la Ville de Saint-Malo, pour validation des copropriétés pouvant intégrer les dispositifs ainsi que sur les propositions d'avenant d'évolution du périmètre.

L'opérateur devra préparer pour ce comité élargi des dossiers techniques.

Ce comité technique analysera la situation des copropriétés accompagnées, leurs évolutions et leurs besoins d'intervention. Suivant l'ordre du jour, des partenaires pourront être conviés aux réunions du comité d'instruction.

L'OPAH CD fera également l'objet d'un suivi dans les instances techniques et de pilotages du plan ACV de la Ville de Saint-Malo.

6.2. Suivi-animation de l'opération

6.2.1. Équipe de suivi-animation

Un opérateur sera retenu conformément au Codes des Marchés publics et sera doté d'une équipe d'ingénierie pluridisciplinaire rassemblant des compétences suivantes : compétences juridiques, techniques, sociales, administratives et financières.

6.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

L'équipe en charge du suivi-animation aura pour mission de réaliser des diagnostics flash puis des diagnostics multicritères permettant de définir une stratégie de redressement adaptée à chaque copropriété intégrée au programme. En fonction de cette stratégie, une liste d'actions sera établie, définissant ainsi les modalités de suivi-animation pour chaque copropriété parmi les missions suivantes :

- **Diagnostic et stratégie de redressement**
 - Réalisation des diagnostics et validation des copropriétés retenues dans le programme.
 - Actualisation des diagnostics ou réalisation de nouveaux diagnostics portant sur la gestion, le fonctionnement, les enquêtes d'occupation, les stratégies patrimoniales, ainsi que des compléments techniques.
 - Présentation des diagnostics et de la stratégie de redressement à la collectivité et en CLAH.
 - Présentation des diagnostics et de la stratégie de redressement à la copropriété, avec proposition de signature d'un protocole de redressement.

- **Information et sensibilisation**
 - Mobilisation des acteurs de la copropriété : syndic, conseil syndical et syndicat.
 - Organisation de réunions thématiques sur le fonctionnement des copropriétés et le rôle de chaque acteur.
 - Information sur le programme et les dispositifs d'accompagnement complémentaires disponibles.
 - Tenue de permanences.

- **Accompagnement juridique**
 - Mise en conformité du règlement de copropriété.
 - Mise en place des organes de décision.
 - Appui au syndic et au conseil syndical.
 - Traitement des impayés et maîtrise des charges.
 - Assistance dans la mise en œuvre de procédures juridiques et actions coercitives.

- **Accompagnement social**
 - Soutien aux ménages en situation d'impayés, avec mise en place de plans d'apurement.
 - Aide à la solvabilisation des ménages.
 - Orientation et signalement des ménages en difficulté auprès des services sociaux compétents.

- **Accompagnement technique pour les travaux**
 - Aide à la définition des priorités et du plan de travaux.

- Assistance au choix du maître d'œuvre et des bureaux techniques.
 - Encadrement pour l'élaboration du programme de réhabilitation.
 - Accompagnement à la préparation et au démarrage du chantier en coordination avec le syndic, le conseil syndical et le maître d'œuvre.
 - Suivi technique du chantier jusqu'à sa clôture.
- **Accompagnement financier et administratif**
 - Réalisation de simulations des aides mobilisables pour le syndic et les copropriétaires.
 - Appui au montage administratif des dossiers de financement, dépôt et suivi auprès des organismes financeurs.
 - Aide au recouvrement des financements nécessaires pour lancer les travaux, y compris la recherche de solutions de préfinancement.
- **Mobilisation des partenaires**
 - Identification et engagement des partenaires dans le cadre du programme.
 - Coordination des actions et des financements avec les acteurs concernés.
- **Animation globale, suivi et évaluation du programme**
 - Mise en place et gestion d'une base de données dédiée.
 - Suivi et analyse des indicateurs de performance.
 - Production de rapports d'activité annuels et finaux, ainsi que des états d'avancement du programme.
 - Préparation des supports de présentation pour les comités de pilotage, comités techniques et CLAH.

6.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

Concernant l'OPAH CD, l'opérateur assurera l'articulation et la coordination avec l'ensemble des partenaires suivants :

- Les services de Saint-Malo Agglomération
- La mairie de Saint-Malo, et notamment les services en charge des procédures coercitives
- Le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne et l'ARS
- Les acteurs du secteur social
- L'Anah
- La Caisse des Dépôts – Banque des Territoires
- Les syndicats professionnels
- L'ADIL 35
- Le Pays de Saint-Malo porteur du Pacte Territorial

6.3. Évaluation et suivi des actions engagées

6.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs

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

6.3.2. Bilans 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 membres du comité de pilotage.

Rapport annuel

Le rapport annuel, élaboré sous la responsabilité du maître d'ouvrage, présentera l'état d'avancement de l'opération et proposera des perspectives pour assurer la continuité du programme. Ce document sera validé lors du comité de pilotage annuel.

Ce rapport devra inclure :

- Pour les accompagnements et opérations terminés : localisation, nature, objectifs, coûts et financements, maîtrise d'œuvre, impact sur le cadre de vie et la vie sociale ;
- Pour les accompagnements et opérations en cours : localisation, nature, objectifs, état d'avancement, plan et financement prévisionnels, points de blocage.

Les aspects relatifs au redressement et à la gestion des copropriétés seront particulièrement mis en lumière.

En cas de difficultés d'ordre technique, administratif, social ou financier, des mesures correctives seront proposées pour atteindre les objectifs fixés par la convention. Si nécessaire, ces mesures pourront faire l'objet d'un avenant à la convention.

Rapport final

Sous la responsabilité du maître d'ouvrage, un rapport final détaillant le bilan du programme sera présenté au comité de pilotage stratégique à la fin de la mission. Ce document mettra en avant les éléments liés au redressement et à la gestion des copropriétés concernées.

Le rapport devra :

- Rappeler les objectifs qualitatifs et quantitatifs, ainsi que les moyens mobilisés pour les atteindre ;
- Présenter les résultats obtenus en regard des objectifs fixés ;
- Analyser les difficultés rencontrées tout au long des différentes phases (techniques, financières, administratives, sociales), notamment :
 - Sensibilisation des propriétaires, locataires et acteurs de l'habitat ;
 - Coordination du projet et des parties prenantes ;
 - Problèmes techniques et déroulement des chantiers ;
 - Relations entre maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre et entreprises ;
 - Maîtrise des coûts ;
 - Dispositifs spécifiques ou innovants déployés.

Le rapport recensera également les solutions mises en œuvre pour surmonter ces difficultés.

Si applicable, il fournira un récapitulatif ou des fiches détaillant les opérations financées, la nature et le montant prévisionnel des travaux réalisés, ainsi que le détail des subventions et aides reçues.

Ce document pourra inclure des propositions d'actions pour prolonger la dynamique initiée par le programme, ainsi que des solutions nouvelles à explorer.

Article 7 – Communication

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

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro (0 806 703 803) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et digitaux dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : inserts presse, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.

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

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

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

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la DDT (ou, le cas échéant, le délégataire des aides à la pierre), qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, 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 de l'Anah afin de disposer d'un accès au web-catalogue permettant la commande 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-CD s'engagent à les faire connaître au Pôle communication, coordination et relations institutionnelles de l'Anah et à les mettre à sa disposition, libres de droits.

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

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

Article 8 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de cinq années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes d'aides de l'Anah déposées auprès des services instructeurs à compter du 1^{er} juillet 2025 jusqu'au 30 juin 2030.

Article 9 - Révision et/ou résiliation de la convention

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

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

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

Article 10 - Transmission de la convention

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

La convention doit obligatoirement être portée dans Contrat Anah.

Fait en **xx** exemplaires à **xx**, le **jj/mm/aa**

Pour le maître d'ouvrage, Saint Malo Agglomération
Le Président

Ville de Saint-Malo

M Gilles LURTON

M Serge Bessèche

Pour l'Anah, le Conseil Départemental
D'Ille et Vilaine

M Jean-Luc CHENUT

Pour la Caisse des Dépôts – Banque des
Territoires
Le Directeur régional Bretagne,

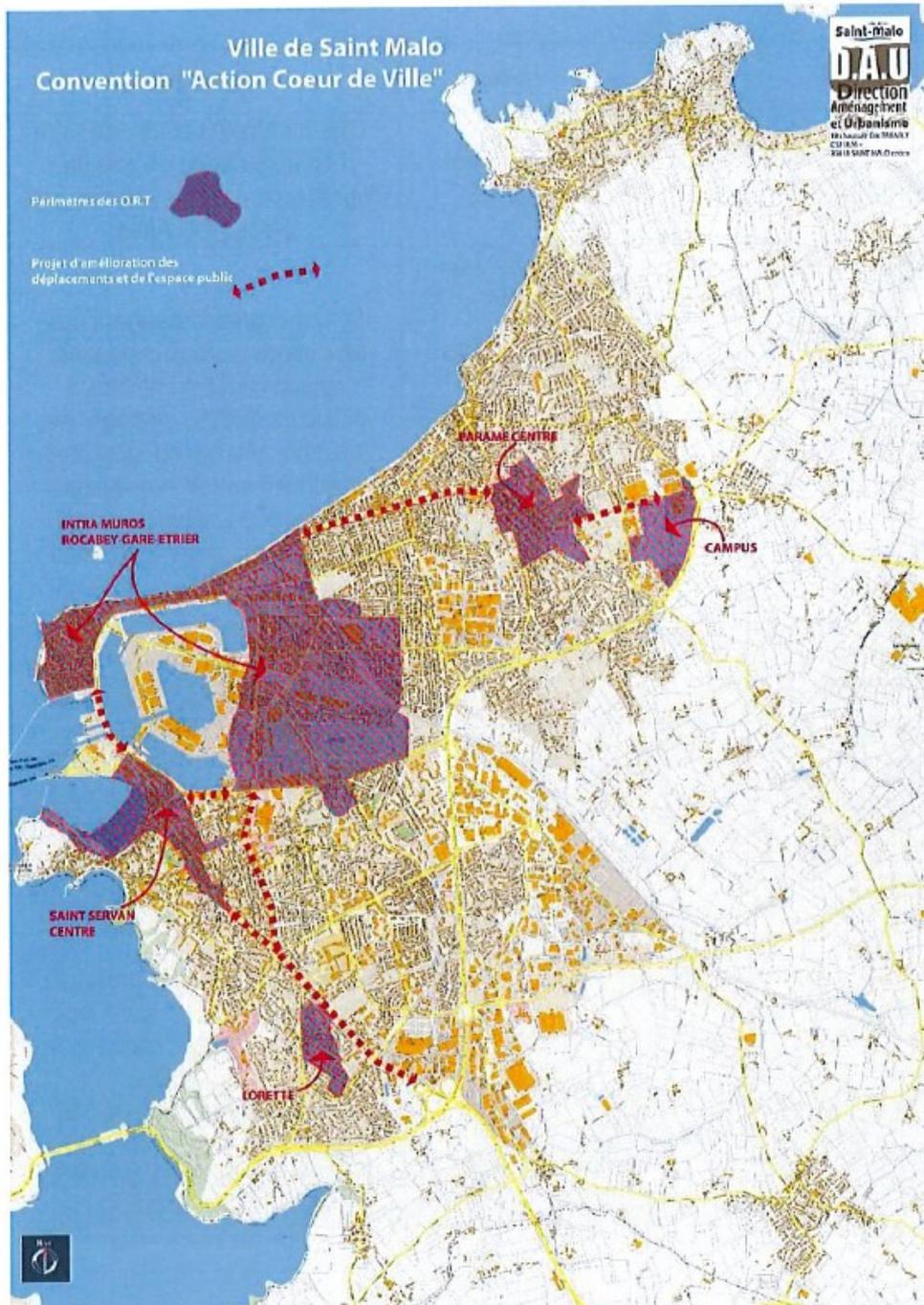
Rémi HEURLIN

Annexes :

Annexe 1. Périmètre de l'opération

Périmètre d'intervention (ORT 2021 – soit OPAH CD I):

ANNEXE 1 : Périmètres ORT



Annexe 2 : liste des immeubles adressés ci-joint

Annexe 3. Bilan Dispositifs copropriétés 2021 – 2025



1. L'OPAH-CD Action Cœur de ville

1.1. Les copropriétés ciblées

Au démarrage du dispositif, une évaluation de l'éligibilité des immeubles a été effectuée à partir de la liste établie dans la convention d'opération. Il en découle que les besoins sont réels mais les moyens pour agir restent limités, du fait d'un taux de résidence principale à atteindre fixé à 75% à l'époque de la mise en place de l'OPAH.

Liste initiale OPAH ACV CD 2020	Éligibilité	Liste avenant septembre 2024	Éligibilité
10 boulevard des Talards	Non éligible	2-12 rue d'Anjou	Éligible
22 rue Sainte Barbe	Non éligible	1, 3 et 5 rue des Bas Sablons et 17 rue de Siam	Éligible
14-16 rue Alphonse Thébaut	Non éligible	10 rue d'Asfeld	Éligible
45 rue Ville Pépin	Non éligible	12 rue Godard	Éligible
52 rue Ville Pépin	Non éligible	18 rue de la Herse	Éligible
50 rue Ville Pépin	Non éligible	12 rue Roger Vercelet	Éligible
35 rue Ville Pépin et 6 rue de terre	Non éligible	33 rue Ville Pépin	Éligible
50 rue Le Pomellec	Non éligible	13 rue Trichet	Éligible
6 Passage du Bois Joli	Non éligible	5 Placitre	Éligible
18 et 20 VC Ville Collet	Non éligible		

Parmi les immeubles intégrés par avenant en septembre 2024, certaines petites copropriétés bénéficient de l'assouplissement du seuil de résidence principale à 65%. C'est le cas pour le 18 rue de la Herse.

1.2. Les immeubles accompagnés

Pour cette première opération dédiée aux copropriétés, l'accent s'est porté sur les immeubles volontaires et en recherche de solutions face à leurs problématiques. L'intégration de copropriétés éligibles étant nécessaire au fil de l'eau, ont donc été ciblés les immeubles présentant les caractéristiques suivantes : demande de soutien sur une problématique déjà identifiée, dynamique de travaux déjà existante, résultats visibles après travaux permettant un effet « vitrine » auprès des professionnels de l'immobilier et des particuliers. Le nombre de diagnostics multicritères étant limité

Document complet disponible sur demande auprès de Saint-Malo Agglomération



Communauté de Communes Saint-Méen Montauban – Saint-Méen-le-Grand

**OPÉRATION PROGRAMMÉE D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT
de Renouveau Urbain
Saint-Méen-le-Grand**

1^{er} septembre 2025 – 31 août 2030

**CONVENTION D'OPÉRATION
OPAH n°**

Date de la signature : XX/XX/2025

La présente convention est établie:

Entre **la commune de Saint-Méen-le-Grand**, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par son maire, Monsieur Pierre GUITTON, habilitée par délibération en date du xx,

La Communauté de Communes Saint-Méen Montauban, représentée par son Vice-Président délégué à l'Habitat, Monsieur Serge COLLET, habilité par délibération de l'instance délibérante du Conseil Communautaire du xx

l'État, représenté en application de la convention de délégation de compétence par **Monsieur Jean-Luc CHENUT**, Président du Conseil Départemental d'Ille et Vilaine,

et l'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée en application de la convention de délégation de compétence par **Monsieur Jean-Luc CHENUT**, Président du Conseil Départemental d'Ille et Vilaine, et dénommée ci-après « Anah ».

ci-après définies collectivement, les « Parties Initiales ».

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

Vu le règlement général de l'Agence Nationale de l'Habitat,

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

Vu le Plan Départemental de l'Habitat 2020-2025, approuvé le 19 décembre 2019,

Vu le Programme Local de l'Habitat (PLH), en cours d'élaboration,

Vu la convention de délégation de compétence conclue en application de l'article L. 301-5-2 du code de la construction et de l'habitation en date du 20 décembre 2023 et ses avenants,

Vu la convention de gestion des aides à l'habitat privé conclue avec l'Anah en date du 17 juillet 2024 et ses avenants,

Vu la convention d'Opération de Revitalisation de territoire (ORT) prise en application de l'article L.303-2 du code de la construction et de l'habitation signée le 15 décembre 2022,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en date du ..., autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat du conseil départemental d'Ille et Vilaine, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 2 avril 2025,

Vu la délibération de la Commission Permanente du conseil départemental d'Ille et Vilaine, en date du 19 mai 2025,

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date du ...

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) du ... au ... à ... en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation (*en OPAH uniquement*)

Il a été exposé ce qui suit :

SOMMAIRE

Préambule5

Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application8

Article 1 – Dénomination, périmètre et champ d'application territorial8

- 1.1. Dénomination de l'opération8
- 1.2. Périmètre et champs d'intervention8

Chapitre II – Enjeux de l'opération8

Article 2 – Enjeux de l'opération8

Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération9

Article 3 – Volets d'action9

- 3.1. Volet urbain9
- 3.2. Volet foncier9
- 3.3. Volet de lutte contre l'habitat indigne10
- 3.4. Volet immobilier12
- 3.5. Volet copropriétés13
- 3.6. Volet énergie et précarité énergétique14
- 3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat17
- 3.8. Volet social18
- 3.9. Volet patrimonial et environnemental19
- 3.10. Volet économique et développement territorial20

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation20

Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires21

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération21

- 5.1. Financements de l'Anah21
- 5.2. Financements de la commune de Saint-Méen-le-Grand23
- 5.3. Financements complémentaires25

Article 6 - Engagements complémentaires25

Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation25

Article 7 – Conduite de l'opération25

- 7.1. Pilotage de l'opération25
- 7.2. Suivi-animation de l'opération26
- 7.3. Évaluation et suivi des actions engagées28

Chapitre VI – Communication30

Article 8 – Communication30

Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation31

Article 9 - Durée de la convention31

Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention31

Article 11 – Transmission de la convention32

Annexe : Périmètre OPAH RU33

Préambule

La Communauté de Communes Saint Méen-Montauban, créée le 1er janvier 2014, est une collectivité attractive dotée d'un cadre de vie de qualité, de nombreux emplois, de commerces et de services. Située à l'ouest de l'Ille-et-Vilaine, à la frontière des Côtes d'Armor, l'intercommunalité est composée de 17 communes. Disposant de soldes naturel et migratoire positifs, la collectivité compte 28 016 habitants en 2025. Cet EPCI mène des actions en faveur de l'habitat depuis de nombreuses années, avec la réalisation/participation à l'élaboration de documents (SCoT, PLH, PCAET) ou encore la mise en place de permanences de partenaires de l'habitat (ADIL, CAU 35...). Il a par ailleurs déjà conduit deux OPAH classiques sur 2 périmètres différents : une en 2012 sur le territoire de l'ancienne CC du Pays de Montauban-de-Bretagne et une deuxième en 2016 sur le périmètre de l'ancienne CC Pays de Saint-Méen-le-Grand.

Dans le cadre de son Projet de Territoire 2017 – 2027 qui vient compléter ces différents documents, la collectivité a défini quatre grandes orientations stratégiques :

- Le développement économique : « affirmer le dynamisme économique en renforçant le tissu actuel et en soutenant les activités innovantes et responsables en caractérisant les mutations de demain ».
- Les solidarités : « accompagner le parcours de chacun en favorisant sa qualité de vie et sa capacité d'agir ».
- L'attractivité : « accueillir dans un cadre de vie préservé qui s'adapte aux nouveaux modes de vie ».
- L'environnement : « préserver et valoriser l'environnement et le patrimoine naturel en gérant durablement nos ressources ».

La commune de Saint-Méen-le-Grand compte 4 797 habitants (selon l'INSEE en 2025). C'est un des deux pôles principaux de la Communauté de Communes, avec Montauban-de-Bretagne, ce qui en fait la seconde commune la plus peuplée de la Communauté de Communes. Elle est localisée à environ 35 minutes de Rennes. Conscient des enjeux liés à l'aménagement du territoire et au développement durable, la commune mène actuellement une révision de son PLU, approuvé en 2004. La commune a également été retenue pour le programme « Petites Villes de Demain », permettant d'améliorer la qualité de vie des habitants.

Aussi, après des investigations en renouvellement urbain dans le cadre de l'étude pré opérationnelle d'OPAH de la Communauté de Communes, Saint-Méen-le-Grand a souhaité approfondir le diagnostic et juger de la pertinence de mettre en place une OPAH RU grâce à une étude pré-opérationnelle sur le centre-ville, visant à proposer un plan d'actions pour :

- Remédier à la dégradation progressive du bâti ancien et améliorer le confort des logements ;
- Remettre sur le marché les logements vacants ;
- Proposer aux locataires des logements à loyers conventionnés.

Cette étude pré-opérationnelle d'OPAH RU permet de quantifier et de qualifier les besoins en termes d'amélioration de l'habitat, puis de définir les dispositifs adaptés, en réponse aux problématiques rencontrées.

Dans un contexte de sobriété foncière, la mise en place d'une OPAH RU est un outil qui permettra d'agir sur la valorisation de ce centre-ville, d'intervenir dans le maintien à domicile des habitants et de veiller aux performances énergétiques des logements qui composent le territoire.

L'étude menée par le CDHAT devait permettre de répondre aux enjeux suivants :

- La lutte contre l'habitat indigne
- La précarité énergétique
- L'adaptation des logements au vieillissement et au handicap
- La remise sur le marché de logements locatifs conventionnés
- L'amélioration du cadre de vie.

Le diagnostic du territoire et des besoins a été réalisé. Il a pris en compte l'ensemble des projets de la collectivité, tant en matière d'urbanisme que d'aménagement et a été mené de concert avec les différents partenaires. Cette étude repose pour une grande part sur un travail d'investigations de terrain et d'échanges avec les partenaires.

Les différentes analyses, menées à l'échelle d'un périmètre défini, permettent de souligner les caractéristiques suivantes.

Les caractéristiques géographiques et territoriales de la commune de Saint-Méen-le-Grand en font un pôle de centralité. La commune fait face à une hausse démographique depuis 1968 (en dehors de la période 1982 – 1999) jusqu'en 2015. Bien que le nombre d'habitants fluctue, la baisse de la population semble relativement peu importante. La hausse démographique s'explique par un solde migratoire constamment positif, alors que le solde naturel est quant à lui négatif depuis 40 ans, augmentant ainsi les besoins en logement sur la commune. Ce besoin est accentué par une diminution de la taille moyenne des ménages, atteignant en 2021 2,12 occupants par foyer. Le centre-ville de Saint-Méen-le-Grand est quant à lui composé de plus petits ménages que l'ensemble de la commune, près de 60 % des ménages ne sont composés que d'une seule personne.

Par ailleurs, 35 % des individus vivant dans le centre-ville de la commune ont 55 ans et plus. Cette part de personnes âgées, bien que moins importante que sur l'ensemble de la commune, implique un besoin de logements adaptés au vieillissement de la population et à la perte de mobilité.

Les ménages sont également confrontés à un taux de pauvreté plus élevé que sur l'ensemble de la commune. Les niveaux de ressources des ménages sont relativement faibles à l'échelle du centre-ville, puisque près d'un ménage sur quatre vit sous le seuil de pauvreté, contre 12 % sur l'ensemble de la commune.

Le parc immobilier de la commune est composé de 2 315 logements, dont 86,9 % de résidences principales, 1,8 % de résidences secondaires et 11,3 % de logements vacants en 2021 selon l'INSEE. Le périmètre étudié observe également 11 % de logements vacants depuis plus de 2 ans selon les données LOVAC. La Communauté de Communes a mené une enquête auprès des propriétaires de logements considérés comme vacants ou sortis de la vacance en 2023. Sur 46 réponses, 19 propriétaires ont confirmé la vacance de leur bien. Sur ces réponses, différents problèmes sont ressortis : des successions qui s'éternisent et des rénovations qui semblent difficiles, du fait de coûts de rénovation trop élevés et de travaux qui se prolongent dans le temps.

Il faut également prendre en compte le patrimoine bâti : bien qu'hétérogène, l'architecture du centre-ville (lui-même délimité par son caractère historique) reste remarquable et comprend des monuments historiques protégés par un Site Patrimonial Remarquable dont le périmètre s'étend sur la quasi-totalité de l'enveloppe urbaine.

Sur les 16 copropriétés comptabilisées, la moitié ne seraient pas immatriculées au Registre National des Copropriétés, pouvant témoigner d'une fragilité, notamment au niveau de la gestion. À l'échelle de la commune, les copropriétés présentes sont majoritairement petites, avec 14 d'entre elles composées de moins de 10 logements dont 8 de 3 logements ou moins.

Le diagnostic en marchant, les investigations de terrain ainsi que les enquêtes domiciliaires réalisés soulignent un nombre relativement important de bâtiments dégradés voire en ruine sur le périmètre, des façades défraîchies et des logements vacants, notamment sur les immeubles dont le RDC est occupé par un commerce. Le périmètre SPR semble limiter les possibilités d'amélioration de l'habitat selon de nombreuses personnes rencontrées : l'avis obligatoire de l'Architecte des Bâtiments de France semble contraignant tant techniquement que financièrement, rendant ainsi tous travaux modifiant la façade (ravalement, isolation, etc.) plus difficile à mettre en œuvre.

Aussi, il a été identifié :

- 5 immeubles à enjeux occupés, apparaissant dégradés au vu de la façade
- 12 immeubles potentiellement vacants
- 40 immeubles vacants (partiellement ou en totalité)
- dont 12 immeubles vacants et paraissant dégradés

Aussi, 3 immeubles pourraient être proposés en ORI :

- Le 10 rue de Dinan, véritable verrue urbaine dans l'hypercentre du bourg, a vu une partie de son mur ainsi que l'intégralité de sa charpente et couverture s'effondrer en fin d'année 2023. Cet immeuble est vacant et à l'état de ruine.
- Le 24 rue Louison Bobet est en vente à la suite d'une succession, mais le prix est trop élevé compte tenu de l'état très dégradé de l'immeuble situé en entrée de centre-bourg et très visible.
- Le 43 rue Louison Bobet, situé en face du 24 rue Louison Bobet, est un immeuble en indivision. Les héritiers sont en conflit sur la vente ou non du bien considéré comme patrimoine remarquable mais en état de dégradation avancée.

Après ces différentes analyses, l'opportunité de mettre en place une OPAH RU sur Saint-Méen-le-Grand est avérée, du fait notamment de :

- Des propriétaires laissant leur(s) bien(s) se dégrader : 29 rue de Merdrignac, 24 et 43 rue Louison Bobet ...
- Une présence affirmée de logements vacants depuis longtemps (vacance structurelle) : 11 rue de Plumaugat, 20 rue de Dinan...
- Des ruines présentes et visibles : 10 rue de Dinan, 24 rue Louison Bobet...
- Des façades en mauvais état
- Une pauvreté marquée sur le centre-ville

Au vu de ces différentes constatations, l'OPAH RU semble l'outil approprié à mettre en œuvre sur le centre-ville, ce qui est validé par la collectivité.

Le périmètre concerné est présenté en annexe. Ce dernier a fait l'objet de quelques adaptations par rapport au périmètre proposé par l'étude.

Rajouter un paragraphe relatif à la coordination avec le pacte territorial

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

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

Article 1 – Dénomination, périmètre et champ d'application territorial

1.1. Dénomination de l'opération

St-Méen le Grand, l'État et l'Anah décident de réaliser l'opération dénommée: «OPAH-Renouvellement Urbain de Saint-Méen-le-Grand».

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre de la présente convention concerne une partie du centre-ville de Saint-Méen-le-Grand., il s'appuie en partie sur les investigations terrain réalisées lors de l'étude pré opérationnelle. Il est présenté en annexe et intéresse tous les immeubles qui s'y trouvent. Le champ d'intervention couvre l'ensemble des thématiques de l'habitat privé.

Chapitre II – Enjeux de l'opération

Article 2 – Enjeux de l'opération

L'OPAH RU de Saint-Méen-le-Grand s'inscrit dans un projet global de revitalisation des cœurs de ville engagé depuis plusieurs années et dans la continuité de la politique de réhabilitation des logements menée par les collectivités. Cette future opération s'inscrit également dans les Opérations de Revitalisation de Territoire (ORT) et dans le programme « Petites Villes de Demain ».

Les objectifs visés par la mise en place de l'OPAH RU sont à la fois d'ordre économique, social, sanitaire, environnemental et architectural et s'inscrivent aussi bien à court qu'à long terme.

L'opération a pour but d'inciter le maximum de propriétaires de résidences principales à entreprendre tous les travaux d'amélioration nécessaires pour que les logements qu'ils habitent eux-mêmes, ou qu'ils proposent à la location, offrent toutes les conditions voulues de confort, de sécurité, d'hygiène, d'économies de charges, dans un souci de développement durable et de préservation de l'état général du bâti.

Cette ambition affirmée inclut la ferme volonté de s'attacher à l'éradication de tout logement offrant à ses occupants des conditions d'habitat indigne.

Il s'agit ainsi d'œuvrer à la résorption de l'habitat indigne, en intervenant le cas échéant sur les situations les plus lourdes et pour lesquelles les dispositifs classiques n'apparaissent pas suffisamment ambitieux, mais également de renforcer et de diversifier l'offre en logements dans le centre-ville par la remise sur le marché de logements auparavant vacants.

La réponse à ces enjeux induit un renforcement des partenariats déjà existants avec les différents acteurs et services concernés. L'OPAH RU devra également s'articuler avec le Pacte Territorial qui va se mettre en place à l'échelle de l'EPCI.

Ces objectifs nécessitent également une ingénierie poussée de la part de l'opérateur, pour aller au-delà de la conception des dossiers de subventions (contacts, relances et rencontres des propriétaires, conseils à la vente/cession, à la requalification, à la transformation d'usage des biens) et du temps dédié à ces missions. En fonction des objectifs opérationnels recherchés et de la complexité des situations (actions spécifiques sur les copropriétés, la lutte contre la vacance, la lutte contre l'habitat indigne...), l'opérateur devra dépasser « l'approche guichet » en matière d'accueil du public pour

adopter une démarche plus ciblée et proactive en allant au-devant du public afin de chercher à mobiliser les propriétaires concernés.

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

Article 3 – Volets d'action

3.1. Volet urbain

3.1.1. Descriptif du dispositif

Le territoire se caractérise par la présence d’un patrimoine bâti ancien et remarquable, parfois laissé à l’abandon. Il conviendra de tenir compte des spécificités de ce bâti lors des travaux de réhabilitation.

Des aménagements urbains pourraient contribuer à améliorer l’environnement des logements. Les ménages doivent se sentir bien dans leur logement, mais aussi dans leur quartier. Ces aménagements sont nécessaires et complètent les actions de réhabilitation du parc existant environnant ; ils sont tout particulièrement importants dans le cadre de l’OPAH RU.

Aussi, le centre-ville de Saint-Méen-le-Grand est concerné par plusieurs opérations en cours ou en réflexion, intégrées au programme « Petites villes de demain »

- La construction d’une maison de santé pluriprofessionnelle
- La requalification de l’îlot de la Brasserie, avec la création d’une nouvelle surface d’activité et des logements sociaux communaux
- Création d’un commerce éphémère
- Développement des mobilités douces
- Renforcement des marchés
- La requalification de la place centrale
- La mise en place du permis de végétaliser

La commune souhaite également mettre en place une aide de 1 500 € pour la restructuration d’une cour d’îlot.

3.1.2. Objectifs

- Niveau d’avancement des différents projets
- Bonus attribué

3.2. Volet foncier

3.2.1. Descriptif du dispositif

Ce volet doit traiter des actions destinées à résorber les dysfonctionnements urbains ou certaines situations d’habitats ou d’immeubles particulièrement dégradés en procédant à des acquisitions ponctuelles et opportunes de logements et/ou immeubles : opérations de RHI/THIRORI (résorption de l’habitat insalubre/traitement de l’habitat insalubre remédiable ou dangereux et opérations de restaurations immobilières). Ces opérations ont pour objectifs de débloquer, voire enclencher les projets qui revêtent un intérêt stratégique.

Il est noté à ce stade trois adresses ciblées pour une Opération de Restauration Immobilière à Saint-Méen-le-Grand, située au n°10 rue de Dinan, au n°24 et au n°43 rue Louison Bobet.

Un travail de suivi tout au long de l'OPAH RU permettra d'identifier des situations complémentaires, notamment au travers la Commission RU.

3.2.2. Objectifs

- Nombre de logements identifiés ayant fait l'objet de travaux
- Nombre de logements traités
- Situation de chaque adresse en fin d'OPAH RU
- Nombre d'immeubles sous ORI
- Situation des immeubles concernés par une ORI

3.3. Volet de lutte contre l'habitat indigne

3.3.1. Descriptif du dispositif

Une des priorités de l'OPAH RU est le traitement des logements insalubres, très dégradés ou indécents. Il s'agira d'inciter les propriétaires à effectuer les travaux de sortie d'indignité en bénéficiant des aides de l'OPAH RU.

L'équipe d'animation mettra en œuvre les missions suivantes :

- Poursuite du repérage,
- Réalisation d'un diagnostic complet des immeubles et des logements (comprenant un audit énergétique avant travaux et projeté après travaux et une évaluation de la dégradation de l'habitat) et dans le cas de logement occupé, un diagnostic social du ménage,
- Établissement de scénarii ciblant les travaux nécessaires pour résoudre les désordres et supprimer l'état de dégradation,
- Aide à l'élaboration du projet et du montage du dossier de financement (appui à l'obtention des devis ; montage des dossiers de demande de subventions, de conventionnement, de prêts d'aides fiscales, ...),
- Accompagnement des ménages permettant notamment la gestion des relogements temporaires ou définitifs,
- Appui à la réception des travaux et aux démarches permettant d'obtenir les financements sollicités.

Depuis le 1^{er} janvier 2024, l'Anah a revu sa politique d'intervention concernant l'habitat indigne via Ma Prime Logement Décent. L'aide vise les rénovations d'ampleur de logements très dégradés, en fonction de l'analyse de la grille de dégradation (ou arrêté de péril ou d'insalubrité). L'accompagnement AMO est obligatoire.

Sur le département d'Ille et Vilaine, le taux de financement est de 70 % pour les propriétaires occupants modestes et de 90 % pour les propriétaires occupants très modestes, dans la limite d'un plafond de travaux maximal de 70 000 € HT, visant une étiquette énergétique minimum « E » après travaux. Une aide complémentaire de 10 % peut être octroyée sous la forme d'une prime de sortie de passoire.

Concernant les propriétaires bailleurs, le taux de financement pour un projet de travaux lourds est de 45 %, dans la limite d'un plafond de travaux maximal de 100 000 € HT, sans conditions de ressources pour le propriétaire, mais avec conventionnement obligatoire du logement après travaux. Pour des

travaux de sécurité et de salubrité de l'habitat, le taux de financement est identique mais le plafond de travaux maximal s'élève à 74 960 €.

Aussi, l'Anah soutient la réhabilitation de :

- 5 logements propriétaires occupants très dégradés (2 très modestes et 3 modestes),
- 5 logements propriétaires bailleurs Travaux lourds, logements très dégradés,
- 1 logement propriétaire bailleur sécurité/salubrité,

La commune de Saint-Méen-le-Grand soutient la réhabilitation de :

- 5 logements propriétaires bailleurs Travaux lourds, logements très dégradés, à hauteur de 5 % du montant des travaux (plafond maximum de subvention de 5 000 € par logement),
- 1 logement propriétaire bailleur sécurité/salubrité, à hauteur de 5 % du montant des travaux (plafond maximum de subvention de 3 748 € par logement).

Les conditions d'attribution de ces aides seront fixées par le règlement d'aide de la commune de Saint-Méen-le-Grand, en lien avec les aides apportées dans le cadre du Programme Local de l'Habitat par la Communauté de Communes.

Des propositions d'actions coercitives devront être faites pour aider à sortir les situations « bloquées ». Elles seront évoquées lors des Commissions RU notamment (cf. ci-après).

L'opérateur constituera le réseau d'acteurs nécessaire à la lutte contre l'habitat indigne sur le territoire. Il mobilisera les acteurs sociaux du secteur, les élus pour faciliter le signalement et le traitement des situations d'habitat indigne, ainsi que l'accompagnement des ménages.

Il conseillera les élus dans la prise de décision, la préparation des éléments pour le signalement et jusqu'à la résorption de la situation. Au besoin, et en cas d'inoccupation du bien, il accompagnera les propriétaires pour la réhabilitation et la remise sur le marché du logement.

Les partenaires seront ainsi associés à une **commission locale** de lutte contre l'habitat indigne/commission RU (animée conjointement par l'opérateur et la collectivité concernée) destinée à faire remonter, suivre et traiter les situations de logements allant de la non-décence à l'insalubrité pour les logements occupés.

À l'instar du Pôle départemental, cette commission, composée des services de la commune de Saint-Méen-le-Grand, des représentants de la collectivité, de l'animateur d'OPAH RU et des partenaires, mutualisera les moyens pour un repérage efficace des logements non décents et des situations d'insalubrité et aura également pour objet de statuer sur le devenir de chaque immeuble et situation des occupants (relogements) et sur la possibilité d'engager des mesures coercitives.

Dans l'animation de cette commission, il est attendu de l'opérateur une action forte de pédagogie, de sensibilisation et de prévention afin d'avoir un réseau opérationnel et réactif pour le repérage et le traitement des situations. Cette commission locale de suivi des situations complexes se réunira autant que de besoin et a minima trois fois par an et sera animée conjointement par l'opérateur et Saint-Méen-le-Grand.

En tant que de besoin, il sera possible de mobiliser des montages « Vente d'Immeubles à Rénover » (VIR) et « Dispositif d'Intervention Immobilière et Foncière » (DIIF).

Concernant des immeubles entiers à rénover, et dans le cas où les propriétaires ne souhaiteraient pas engager des travaux, il sera également étudié des solutions opérationnelles, via les montages :

- Vente d'Immeubles à Rénover : en périmètre OPAH RU et ORT, ce dispositif rend certains opérateurs (EPA, SEM, SPL, SPLA, HLM) éligibles directement aux aides de l'Anah lorsqu'ils

mènent un projet de vente d'immeubles à rénover, alors même que l'acquéreur potentiel n'est pas connu initialement. C'est donc par l'intermédiaire de l'opérateur que le propriétaire final, bailleur ou occupant, bénéficie indirectement de l'aide ;

- Dispositif d'Intervention Immobilière et Foncière : ce montage permet, en complément de celui du VIR, de subventionner via l'Anah des opérateurs (EPF, EPFL, EPA, SEM, SPL, SPLA et concessionnaires d'opérations d'aménagement) dans le cadre d'opérations de rénovation suivie d'une période de location à loyer maîtrisé, puis d'une vente à un destinataire final. Il est réservé aux territoires en ORT.

3.3.2. Objectifs

- Nombre de logements identifiés
- Nombre de propriétaires accompagnés
- Nombre de dossiers habitat très dégradé traités
- Nombre de dossiers habitat sécurité/salubrité traités
- Nombre de dossiers VIR ou DIIF

3.4. Volet immobilier

3.4.1. Descriptif du dispositif

Afin d'offrir de meilleures conditions d'habitat, en lien avec les besoins identifiés localement, ce volet se déclinera notamment par :

- La création d'une offre locative sociale (cf. volet social),
- La remise sur le marché de logements vacants,
- La transformation d'usage

L'opérateur en charge du suivi-animation déploiera toute action utile favorisant une identification des logements vacants, des causes de cette vacance, ainsi qu'une prise de contact avec les propriétaires de ces biens. À l'occasion des prises de contact avec les propriétaires de logements vacants, l'opérateur leur proposera systématiquement un plan de financement adapté pour une remise aux normes de leur patrimoine, en encourageant la modération des loyers et intégrant les avantages fiscaux mobilisables. L'opérateur sera en mesure de définir/considérer les blocages pour la mise en œuvre des travaux et orienter les propriétaires vers la vente le cas échéant.

Il fera la promotion du dispositif d'OPAH RU et accompagnera le propriétaire dans la levée de tous obstacles à la réhabilitation et remise sur le marché du bien locatif concerné.

L'opérateur mettra en place les outils adéquats permettant d'assurer le suivi de la vacance. L'outil de suivi sera alimenté et mis à jour en s'appuyant sur l'ensemble des données à sa disposition (données LOVAC ou des services fiscaux, remontées de terrain, résultats d'enquêtes...).

3.4.2. Objectifs

Prime pour lutter contre la vacance des logements

Cette action, visant à réduire la vacance rencontrée localement, se traduit par la mise en place d'une prime à la sortie de vacance.

En direction des propriétaires bailleurs ou occupants :

- Objectif prévisionnel : 8 logements
- Coûts prévisionnels commune : prime de 3 000 € par logement,

Prime à l'accession dans l'ancien :

Cette action visant à favoriser l'achat et la rénovation de logements anciens se traduit par la mise en

place d'une prime.

En direction des propriétaires bailleurs ou occupants :

- Objectif prévisionnel : 5 logements
- Coûts prévisionnels commune : prime de 3 000 € par logement vacant depuis au moins 2 ans,

Soutien à la transformation d'usage

Cette action, visant à augmenter le nombre de logements locatifs, se traduit par la mise en place d'une aide complémentaire, avec conventionnement obligatoire du logement après travaux et un plafond de travaux maximal de 74 960 €.

Aussi, l'Anah soutient la transformation d'usage pour :

- 2 logements propriétaires bailleurs à hauteur de 35 % du montant moyen des travaux,

La commune de Saint-Méen-le-Grand soutient la transformation d'usage pour :

- 2 logements propriétaires bailleurs à hauteur de 5 % du montant des travaux (plafond maximum de subvention de 4 500 € par logement).

Les conditions d'attribution de ces aides seront fixées par le règlement d'aide de la commune de Saint-Méen-le-Grand, en lien avec les aides apportées dans le cadre du Programme Local de l'Habitat par la Communauté de Communes.

Indicateurs de suivi :

- Nombre de logements sortis de la vacance
- Nombre de logements ayant bénéficié de la prime « sortie de vacance »
- Nombre de logements vacants
- Nombre de logements locatifs sociaux mis sur le marché
- Nombre de logements ayant changé d'usage

3.5. Volet copropriétés

3.5.1. Descriptif du dispositif

L'étude pré-opérationnelle a souligné l'existence de copropriétés présentes à l'échelle du périmètre défini.

Selon l'Observatoire des Copropriétés (RIC), 9 copropriétés sont présentes sur le périmètre de l'OPAH RU, représentant 49 logements. Elles sont principalement de très petite taille puisque 5 d'entre elles possèdent 5 logements ou moins.

Le Conseil d'Administration de l'Anah de décembre 2023 a instauré un dispositif expérimental en faveur des « Petites copropriétés » pour 3 ans. Du fait de leur petite taille, certaines sont éligibles. Cependant, 5 des copropriétés présentes sur le périmètre ne sont pas immatriculées au RNC, ce qui est une condition obligatoire pour bénéficier des subventions de l'Anah.

Le dispositif d'OPAH RU doit permettre de mettre en place des aides précises/adaptées aux problématiques rencontrées.

3.5.2. Objectifs

L'Anah soutient les syndicats de copropriétaires avec un accompagnement AMO obligatoire pour :

- 3 logements en petite copropriété avec une aide socle de 30 % du montant des travaux pour une amélioration énergétique de 35% dans la limite d'un plafond de 25 000€ HT par logement,
- 1 logement en copropriété fragile avec une bonification de 20 % à l'aide socle selon les mêmes conditions
- 1 prime de sortie de passoire énergétique de 10 %

La commune Saint-Méen-le-Grand soutient les copropriétés pour :

- 2 copropriétés, avec une prime de 5 000 € pour la réalisation de travaux sur les parties communes, représentant un engagement de 10 000 €

Les conditions d'attribution de ces aides seront fixées par le règlement d'aide de la commune de Saint-Méen-le-Grand, en lien avec les aides apportées dans le cadre du Programme Local de l'Habitat par la Communauté de Communes.

Indicateurs de suivi :

- Nombre de copropriétés accompagnées
- Nombre de dossiers copropriétés
- Gain énergétique des copropriétés accompagnées

3.6. Volet énergie et précarité énergétique

3.6.1. Descriptif du dispositif

Depuis le 1^{er} janvier 2024, l'Anah a revu sa politique d'intervention concernant l'aide à la rénovation énergétique, via MaPrimeRénov'. Deux niveaux d'intervention sont possibles :

- Un changement de système de chauffage décarboné
- Une rénovation d'ampleur (parcours accompagné)

Un changement de système de chauffage décarboné	Objectif	Une rénovation d'ampleur (parcours accompagné)
Jusqu'au 1 ^{er} juillet 2024 : étiquettes A à G A partir du 1 ^{er} juillet : étiquettes A à E	Logements concernés	Ouvert à tous les logements (obligatoire pour les passoires à compter du 1 ^{er} juillet 2024)
Facultatif (MAR)	Accompagnement	Obligatoire (MAR)
Aide forfaitaire par geste	Calcul de l'aide	Pourcentage du coût des travaux
CEE et aides locales	Aide complémentaire	Aides locales et autres (caisse de retraites, etc). Pas de cumul possible avec CEE
Aide nationale	Type d'aide	TMO / MO : aide à la pierre INT / SUP : aide nationale

Pour les rénovations par geste, l'aide est calculée selon des forfaits par geste de travaux réalisés.

Principes clés :

- Accessibles aux ménages avec des revenus très modestes (TMO), modestes (MO), intermédiaires (INT),
- Changement de système de chauffage (ou ECS) pour un système décarboné
- Possibilité d'y ajouter un geste d'isolation, une ventilation ou un audit
- Pas d'obligation de changement de chauffage ou d'étiquette d'origine pour les appartements

Pour les rénovations d'ampleur, l'aide est calculée en pourcentage de montant de travaux, revalorisée selon les sauts de classe.

Principes clés :

- Condition d'éligibilité : 2 sauts de classe minimum,
- Prime calculée en pourcentage selon le nombre de sauts de classe effectués et le niveau de revenu des ménages
- Harmonisation des différents critères relatifs aux audits énergétiques (qualifications, méthodologie de simulation, trames types...)
- Les rénovations des logements G, E et F peuvent être effectuées en 2 étapes, dans un délai maximal de 5 ans
- Une bonification est mise en place pour les passoires thermiques, à conditions que l'étiquette D soit atteinte à minima
- L'accompagnement est obligatoire pour bénéficier d'une aide dans le cadre d'un parcours accompagné
- Les financements sont octroyés aux ménages simultanément à la demande d'aide MaPrime-Rénov'
- Les bailleurs n'ont plus l'obligation de conventionner leur logement après travaux
- L'aide pour les bailleurs qui ne conventionneraient pas est la même que celle pour les propriétaires occupants

	Plafond des dépenses éligibles	TMO	MO	INT	SUP
2 sauts de classe	40 000 € (HT)			45 % (HT)	30 % (HT)
3 sauts de classe	55 000 € (HT)	80 % (HT)	60 % (HT)	50 % (HT)	35 % (HT)
4 sauts de classe	70 000 € (HT)			60 % (HT)	40 % (HT)
Bonification sortie de passoire thermique (TTC) à hauteur de 35 % dans la limite d'un plafond de 74 960€ et d'une amélioration énergétique de 35 %.					

Le maître d'ouvrage souhaite soutenir les travaux d'amélioration énergétique. Conscient que :

- Les situations de précarité énergétique ont une traduction financière pour les pouvoirs publics sous forme d'aides aux impayés des factures d'énergie et de dépenses de santé,
- La résorption des situations de précarité énergétique contribue directement à l'objectif national de réduction des dépenses d'énergie du Grenelle de l'Environnement et à économiser à la collectivité les coûts actuels et futurs de leurs effets externes.

Il s'engage à mobiliser l'équipe d'animation de l'opération, pour répondre aux objectifs suivants :

- Identifier et accompagner les propriétaires occupants aux revenus les plus modestes de l'opération programmée pour la réalisation de travaux prioritaires leur permettant d'obtenir une amélioration de la performance énergétique du logement, leur ouvrant droit notamment à l'aide de l'Anah,
- Accélérer l'amélioration thermique du parc de logements privés des propriétaires occupants de l'opération programmée et contribuer ainsi aux efforts nationaux de réduction des consommations énergétiques.

Le maître d'ouvrage participe au repérage des logements les plus énergivores occupés par des propriétaires aux revenus modestes et très modestes, confrontés ou non à des situations d'impayés, en mobilisant notamment les services sociaux du Département et les CCAS dans l'identification des ménages propriétaires.

La commune de Saint-Méen-le-Grand, dans le cadre de son repérage, mobilise également les différents partenaires :

- Le Département pour le repérage et l'accompagnement des ménages fragiles (FSL, travailleurs sociaux, ...),

- L'ARS,
- Les organismes sociaux (CAF, MSA, ...),
- Le monde associatif pour la connaissance de certains ménages en œuvrant sur certaines problématiques,
- Les associations caritatives (Restos du Cœur, Secours Catholique, ...) ...
- ...

À partir des premiers éléments de repérage, l'opérateur contactera les ménages ciblés afin de leur apporter les informations relatives aux travaux d'économie d'énergie et les inciter à s'inscrire dans une démarche de «sortie de situation de précarité énergétique».

Le Comité de Pilotage de l'opération programmée est chargé de veiller à la bonne mise en œuvre du présent volet.

3.6.2. Objectifs

L'Anah soutient la réhabilitation de :

- 20 logements propriétaires occupants :
 - 12 PO très modestes : 7 pour deux sauts de classe, 4 pour trois sauts de classe et 1 pour quatre sauts de classe,
 - 8 PO modestes : 4 pour deux sauts de classe, 3 pour trois sauts de classe et 1 pour quatre sauts de classe,
- 5 logements propriétaires bailleurs, sous condition de loyers conventionnés,
- 10 logements propriétaires bailleurs, pour des loyers non conventionnés :
 - 6 PO très modestes : 3 pour deux sauts de classe, 2 pour trois sauts de classe et 1 pour 4 sauts de classe,
 - 4 PO modestes : 3 pour deux sauts de classe et 1 pour trois sauts de classe.

Consciente que le montant du reste à charge conditionnera la décision d'engagement de travaux de rénovation, la commune de Saint-Méen-le-Grand a décidé d'accorder une aide supplémentaire aux travaux :

- Pour les 20 propriétaires occupants modestes et très modestes visant aux économies d'énergie. À ce titre, elle prévoit d'apporter un abondement de 5 % du montant des travaux. Les plafonds maximum de subvention sont de 2 000 € pour 2 sauts de classe énergétique, 2 750 € pour 3 sauts de classe et 3 500 € pour 4 sauts de classe. Elle réserve ainsi la somme moyenne de 45 187 €.
- Pour les propriétaires bailleurs, sous condition de loyers conventionnés :
 - Une aide de 5 % du montant des travaux (plafond maximum de subvention de 3 748 €), complémentaire à l'aide Anah.

La commune souhaite également mettre en place une prime destinée à encourager les travaux de rénovation de qualité :

- Un bonus, sortie de passoire énergétique de 2 000 € pour 5 logements, représentant un engagement financier de 10 000 €,

Les conditions d'attribution de ces aides seront fixées par le règlement d'aide de la commune de Saint-Méen-le-Grand, en lien avec les aides apportées dans le cadre du Programme Local de l'Habitat par la Communauté de Communes.

Les objectifs prévisionnels sont répartis annuellement de la manière suivante :

Objectifs	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total
Nombre de logements repérés	13	20	20	20	20	7	100
Nombre de logements rénovés PO	2	4	5	3	4	2	20
Nombre de logements rénovés PB conventionnés	0	1	1	1	1	1	5
Nombre de logements rénovés PB non conventionnés	1	1	3	1	2	2	10

Indicateurs de suivi :

- Nombre de logements rénovés
- Évaluation des gains énergétiques
- Nombre de bonus attribués

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

3.7.1. Descriptif du dispositif

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

Ce volet prévoit :

- La mobilisation des partenaires médico-sociaux locaux (CCAS, CLIC, MDPH, CARSAT, MSA, Département, ...) visant notamment au repérage des ménages concernés par le programme ;
- Une assistance spécifique dans l'accompagnement des projets des propriétaires ;
- La mise en place d'une politique d'aides incitatives à l'aboutissement des projets ;
- L'assistance 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 et aux handicaps pathologiques ou accidentels. La préconisation de travaux se fait après visite du domicile, sur la base d'un diagnostic autonomie et d'une analyse du mode d'habiter, et en fonction de la nature des difficultés à résoudre, qu'elles soient immédiates ou évolutives.

L'équipe opérationnelle est chargée :

- De mobiliser les partenaires médico-sociaux en vue du repérage et de l'accompagnement des propriétaires occupants concernés ;
- De 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 (sur justificatif), qu'il s'agisse d'un projet de transformation, d'agrandissement ou de redistribution ;
- D'informer sur les possibilités techniques d'adaptation du logement et de réaliser le diagnostic autonomie nécessaire au dépôt du dossier Anah ;
- De procéder à une concertation avec l'environnement médico-social des personnes et de leur famille si nécessaire ;
- Du montage des dossiers de demandes de subvention auprès des différents organismes

concernés.

Sur ce sujet, la politique de l'Anah a également évolué au 1^{er} janvier 2024, avec la mise en place de MaPrimeAdapt'. Principes clés :

- L'aide cible les personnes entre 60 et 69 ans sous condition de GIR et de plus de 70 ans sans GIR ;
- Elle cible également toutes personnes en situation de handicap (taux d'incapacité 50 % ou bénéficiaire PCH) ;
- Accompagnement obligatoire ;
- Plafond maximum de travaux de 22 000 € HT ;
- Aide de 50 % pour les propriétaires occupants modestes et de 70 % pour les très modestes ;
- Pour les locataires, les conditions sont identiques à celles des propriétaires occupants ;
- Pour les propriétaires bailleurs, le plafond est ramené, **jusqu'au prochain PAT**, à 45 % avec un plafond maximum de travaux 74 960 € HT ;
- Les propriétaire bailleurs ont obligation de conventionner leur logement après travaux.

3.7.2. Objectifs

L'Anah s'engage à hauteur de :

- 20 logements propriétaires occupants (12 TMO et 8 MO),
- 1 logement propriétaire bailleur.

Afin d'encourager l'adaptation des logements, la commune de Saint-Méen-le-Grand s'engage :

- Pour un propriétaire bailleur à hauteur de 5 %, avec un plafond maximum de subvention de 3 748 €,

Les objectifs prévisionnels sont répartis annuellement de la manière suivante :

Objectifs	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total
Nombre de logements adaptés PO	1	4	4	4	4	3	20
Nombre de logements adaptés PB					1		1

Indicateurs de suivi :

- Nombre de logements rénovés
- Types de travaux réalisés

3.8. Volet social

3.8.1. Descriptif du dispositif

Le volet social a pour objectif l'accompagnement et le maintien dans leur logement des habitants du périmètre de l'opération dans le respect de leurs attentes et de leurs modes d'occupation des lieux. Il constitue une action transversale à la réalisation des objectifs de l'OPAH RU. La lutte contre l'indignité de l'habitat, la lutte contre la précarité énergétique et la production de logements locatifs à loyer maîtrisé sont des enjeux essentiels de l'OPAH RU, afin de préserver la mixité.

La commune prévoit de mettre en place le permis de louer sur la rue de Merdrignac, sous la forme d'une déclaration de mise en location. Le périmètre souhaité n'étant pas intégré à l'OPAH RU, le permis de louer ne fera pas partie intégrante de cette convention.

Propriétaires occupants

L'OPAH vise le financement de 26 réhabilitations de logements appartenant à des propriétaires occupants à ressources très modestes.

En cas de relogement nécessaire, il conviendra de mobiliser les acteurs locaux qui devront tout mettre en œuvre pour le relogement, temporaire ou définitif, des familles qui devraient quitter leur logement du fait d'une opération de réhabilitation.

Propriétaires bailleurs

L'OPAH doit permettre de proposer sur le marché 14 logements locatifs à loyers maîtrisés (plus particulièrement 10 LOC 1, 3 LOC 2 et 1 LOC 3).

Dans le cadre de cette action, le rôle de l'opérateur consistera également à assurer la promotion du conventionnement sans travaux afin de développer l'offre locative sociale.

3.8.2. Objectifs

- Nombre de propriétaires très modestes
- Nombre de logements locatifs très social créés
- Nombre de logements ayant bénéficié des aides pour la transformation d'usage
- Nombre de logements ayant bénéficié de la prime à l'intermédiation locative

3.9. Volet patrimonial et environnemental

3.9.1. Descriptif du dispositif

Ce volet prévoit la prise en compte des enjeux du Grenelle de l'Environnement et de la qualité architecturale du bâti historique des centres anciens, notamment en collaboration étroite avec les professionnels de la préservation du patrimoine (Architecte des Bâtiments de France, Fondation du Patrimoine, CAUE...).

Le centre-ville de Saint-Méen-le-Grand est couvert par un Site Patrimonial Remarquable (SPR). Les caractéristiques particulières et la qualité architecturale du bâti seront donc à préserver et à prendre en compte lors des travaux de réhabilitation. L'opérateur devra veiller à ce que les projets de rénovation soient conformes aux prescriptions architecturales. Pour ce faire, il travaillera en coordination avec les instructeurs du service urbanisme et l'Architecte des Bâtiments de France.

Pour donner suite à l'étude menée et afin de valoriser le bâti, il est proposé par Saint-Méen-le-Grand de mettre en place des aides au ravalement de façades sur le périmètre de l'OPAH RU.

3.9.2. Objectifs

Sur ce volet, la commune propose :

- Une prime fixe pour un ravalement complexe de 4 000 € pour 5 façades, soit un engagement moyen de 20 000 €.
- Une prime fixe pour un ravalement simple de 2 000 € pour 5 façades, soit un engagement moyen de 10 000 €.

Le règlement reste à définir.

Indicateurs de suivi :

- Nombre de dossiers de demande de subventions « ravalement de façades »
- Montant de subventions façades accordées

- Types de projets financés au titre de la subvention ravalement de façade

3.10. Volet économique et développement territorial

3.10.1. Descriptif du dispositif

Au-delà de la réhabilitation de l'habitat ancien, la mise en place d'une OPAH RU a des répercussions sur l'économie locale en la faisant vivre davantage grâce au travail des artisans locaux. La participation des entreprises locales aux projets de réhabilitation a également pour effet de rassurer les propriétaires dans leur démarche.

Au travers d'actions de résorption de vacance et de production d'offre nouvelle, l'OPAH RU concourt à maintenir et accroître une population constituant la chalandise naturelle des commerces de cœur de ville.

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

Les objectifs globaux sont évalués à 72 logements minimum, répartis comme suit :

- 45 logements occupés par leur propriétaire
- 14 logements locatifs conventionnés appartenant à des bailleurs privés
- 10 logements locatifs non conventionnés appartenant à des bailleurs privés
- 3 logements en copropriétés

Objectifs de réalisation de la convention
--

NB : ce tableau ne comporte pas de double compte

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	TOTAL
Nombre de logements PO*	3	8	9	9	9	6	45
Dont Ma Prime Logement Décent	0	0	1	2	1	1	5
Dont MaPrimeRénov' modestes et très modestes	2	4	5	3	4	2	20
Dont MaPrimeAdapt'	1	4	4	4	4	3	20
Nombre de logements PB conventionnés*	0	1	5	2	4	2	14
Dont Ma Prime Logement Décent	0	0	2	1	1	1	5
Dont sécurité/salubrité	0	0	1	0	0	0	1
Dont MaPrimeRénov' Parcours Accompagné	0	1	1	1	1	1	5
Dont MaPrimeAdapt'	0	0	0	0	1	0	1
Dont transformation d'usage	0	0	1	0	1	0	2
Nombre de logements PB non conventionnés (MPRPA)	1	1	3	1	2	2	10
Dont « très modestes »	0	1	2	1	1	1	6
Dont « modestes »	1	0	1	0	1	1	4
Nombre de logements financés au							-

titre de la VIR (le cas échéant)							
Nombre de logements financés au titre du DIIF (le cas échéant)							-
Nombre de logements MaPrimeRenov' Petites Copropriété*	0	0	1	1	1	0	3
dont copropriétés fragiles	0	0	0	0	1	0	1
Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés Loc'Avantages		1	5	2	4	2	14
Dont loyer intermédiaire Loc'1		1	4	1	3	1	10
Dont loyer conventionné social Loc'2		0	0	1	1	1	3
Dont loyer conventionné très social Loc'3		0	1	0	0	0	1

Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

5.1. Financements de l'Anah

5.1.1. Règles d'application

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

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

5.1.2. Montants prévisionnels

L'Anah s'engage dans la limite des dotations budgétaires annuelles :

► à accorder chaque année au maître d'ouvrage sa contribution par voie de subvention au titre du **suivi-animation** assuré par l'équipe opérationnelle selon les modalités suivantes:

- Une part fixe de 50 % maximum du montant hors taxes de la mission de suivi-animation sur facture, pour un montant maximum de 250 000 € HT (plafond annuel). Le coût de la mission sera précisé et annexé au présent document dès notification à l'opérateur.
- Une part variable selon les objectifs et le nombre de dossiers subventionnés par l'Anah et ayant nécessité un appui renforcé du propriétaire et qui auront fait l'objet d'une décision d'octroi de subvention pour la réalisation :
 - Pour les travaux concernant les logements dégradés (PO/PB) de 2 000 € par logement (4 000 € quand cumul dégradation et énergie) ;
 - Pour les travaux concernant les logements moyennement dégradés PB de 300 € par logement ;

- Pour les travaux liés à la transformation d'usage de 156 € par logement ;
- Pour les travaux liés à l'adaptation de 600 € par logement ;
- Pour les travaux liés à MaPrimeRénov' Parcours accompagné de 2 000 € par logement pour les PO très modestes et de 1 600 € par logement pour les PO modestes et les propriétaires bailleurs.

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de 2 249 170 €, selon l'échéancier suivant :

	2025	2026	2027	2828	2029	2030	Total
AE prévisionnels	140 597 €	314 394 €	583 562 €	418 121 €	484 187 €	308 318 €	2 249 170 €
dont aides aux travaux	114 717 €	241 034 €	496 106 €	340 091 €	404 271 €	253 638 €	1 849 858 €
dont aides à l'ingénierie :							
- Part fixe	20 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	40 000 €	300 000 €
- Part variable	5 880 €	13 360 €	27 456 €	18 020 €	19 916 €	14 680 €	99 312 €

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	TOTAL
AE prévisionnels PO	94 080 €	200 960 €	299 370 €	266 260 €	255 530 €	161 450 €	1 277 650 €
Habitat indigne et très dégradé	0 €	0 €	54 570 €	109 140 €	54 570 €	54 570 €	272 850 €
Rénovation énergétique	87 680 €	175 360 €	219 200 €	131 520 €	175 360 €	87 680 €	138 380 €
Perte d'autonomie	6 400 €	25 600 €	25 600 €	25 600 €	25 600 €	19 200 €	128 000 €

Total pour les propriétaires occupants :

1 277 650 €

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	TOTAL
AE prévisionnels PB	26 517 €	53 434 €	212 692 €	80 351 €	157 158 €	106 868 €	637 020 €
Habitat très dégradé	0 €	0 €	53 834 €	26 917 €	26 917 €	26 917 €	134 585 €
Sécurité/salubrité	0 €	0 €	26 917 €	0 €	0 €	0 €	26 917 €
PB précarité énergétique conventionné	0 €	26 517 €	26 517 €	26 517 €	26 517 €	26 517 €	132 585 €
PB précarité énergétique non conventionné	26 517 €	26 917 €	80 351 €	26 917 €	53 434 €	53 434 €	267 570 €
Perte d'autonomie	0 €	0 €	0 €	0 €	25 217 €	0 €	25 217 €

Transformation d'usage	0 €	0 €	25 073 €	0 €	25 073 €	0 €	50 146 €
------------------------	-----	-----	----------	-----	----------	-----	-----------------

Total pour les-propriétaires bailleurs : 637 020 €

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	TOTAL
AE prévisionnels Copro	0 €	0 €	11 500 €	11 500 €	11 500 €	0 €	34 500 €

Total pour les copropriétés : 34 500 €

Une OPAH-RU est une opération complexe nécessitant une importante ingénierie de l'opérateur) et une implication forte de la collectivité. Aussi, l'Anah participe au financement d'une chef(fe) de projet permettant de faire le lien entre la collectivité et l'opérateur et ainsi, coordonner les opérations et interventions. Le poste est financé à hauteur de 50 % d'une quotité d'ETP (en salaire chargé), plafonné à 80 000€. Les missions à assurer, en lien avec l'opérateur, sont les suivantes :

- Mettre en œuvre et suivre les partenariats financiers ;
- Mobiliser et animer l'ensemble des partenaires opérationnels et des intervenants de l'opération ;
- Élaborer une stratégie de concertation avec les habitants et la mettre en œuvre ;
- Élaborer une stratégie de communication et de valorisation du programme et de ses réalisations ;
- Assurer une fonction d'appui et de conseil auprès des instances décisionnelles du maître d'ouvrage ;
- Assurer le suivi et le bilan du programme et organiser l'évaluation du programme.

L'instruction relative au paiement de la subvention consistera à prendre connaissance d'une note de bilan des tâches accomplies par le(la) chef(fe) de projet pendant l'année et précisant le cas échéant les actions envisagées pour l'année suivante.

5.2 Financements de la commune de Saint-Méen-le-Grand

5.2.1. Règles d'application

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de 497 482 €, selon l'échéancier suivant :

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total
AE prévisionnels	27 825 €	90 398 €	112 307 €	91 486 €	102 894 €	72 573 €	497 482 €
dont aides aux travaux	7 825 €	30 398 €	52 307 €	31 486 €	42 894 €	32 573 €	197 482 €
dont aides à l'ingénierie	20 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	40 000 €	300 000 €

La commune de Saint-Méen-le-Grand, en tant que maître d'ouvrage de l'OPAH RU, s'engage :

► à mettre en place **une équipe opérationnelle** dont les missions sont décrites à l'article 7, et à en assurer le financement en complément des différents partenaires,

► à intervenir dans les conditions suivantes :

En direction des propriétaires occupants :

- Aide de 5 % pour l'amélioration énergétique des propriétaires modestes et très modestes (maximum 2 000 € pour 2 sauts de classe énergétique, 2 750 € pour 3 sauts de classe et 3 500 € pour 4 sauts de classe), pour un objectif de 20 logements, représentant un engagement moyen de 45 187€.
- Prime de 2 000 € de sortie de passoire, pour un objectif de 5 logements, représentant un engagement de 10 000 €.

En direction des propriétaires bailleurs :

- Aide de 5 % pour l'habitat très dégradé (maximum 5 000 €), pour un objectif de 10 logements, représentant un engagement moyen de 13 301 €.
- Aide de 5 % pour la sécurité/salubrité de l'habitat, dit « petite LHI » (maximum 3 748 €), pour un objectif de 1 logement, représentant un engagement moyen de 2 660 €.
- Aide de 5 % pour l'autonomie pour les ménages modestes et très modestes (maximum 3 748 €), pour un objectif de 1 logement, représentant un engagement moyen de 2 069 €.
- Aide de 5 % pour la rénovation énergétique avec loyer conventionné (maximum 3 748 €), pour un objectif de 5 logements, représentant un engagement moyen de 13 301 €.
- Aide de 5 % pour la transformation d'usage (maximum 3 748 €), pour un objectif de 2 logements, représentant un engagement moyen de 3 317 €.
- ~~• Prime de 3 000 € en sortie de vacance de 2 ans ou plus, pour un objectif de 8 logements, représentant un engagement de 24 000 €.~~

En direction des propriétaires bailleurs ou occupants :

- Aide de 3 000 € en sortie de vacance de 2 ans ou plus, pour un objectif de 8 logements, représentant un engagement de 24 000 €.
- Aide de 3 000 € pour l'accession dans l'ancien, pour un objectif de 5 logements, représentant un engagement de 15 000 €.

En direction des copropriétés :

- Aide de 5 000 € pour la réalisation de travaux dans les parties communes, pour un objectif de 2 copropriétés, représentant un engagement de 10 000 €.

En direction des façades :

- Aide de 2 000 € pour le ravalement de façades simple, pour un objectif de 5 façades, représentant un engagement maximum de 10 000 €.
- Aide de 4 000 € pour le ravalement de façades complexe, pour un objectif de 5 façades, représentant un engagement maximum de 20 000 €.

En direction des cours d'ilot :

- Aide de 1 500 € pour la structuration d'une cour d'ilot, représentant un engagement de 1 500 €.

5.3. Financements complémentaires

La Communauté de Communes Saint-Méen Montauban pourrait être amenée à abonder les aides de la commune dans le cadre de ses interventions déclinées dans le programme d'actions de son Programme Local de l'Habitat.

Article 6 - Engagements complémentaires

Néant

Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation

Article 7 – Conduite de l'opération

7.1. Pilotage de l'opération

7.1.1. Mission du maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage sera chargé de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Il s'assurera par ailleurs de la bonne exécution par le prestataire du suivi-animation.

7.1.2. Instance de pilotage

Des réunions avec les partenaires de l'opération seront organisées, autant que nécessaire, en vue d'assurer un bon déroulement de l'opération.

Le Comité de Pilotage sera chargé de définir les orientations de l'opération et de permettre la rencontre de l'ensemble des partenaires concernés. Il permettra également de suivre l'avancement et le bilan de l'opération et d'apporter des solutions et des réajustements si nécessaires. Lors de cette instance seront validées par voie d'avenant à la convention d'OPAH RU les adaptations ou/et recalibrages si nécessaire.

Il sera composé au minimum :

- Des élus de la commune de Saint-Méen-le-Grand
- Du vice-président de la Communauté de Communes Saint-Méen Montauban en charge de l'Habitat, la mobilité et la transition écologique
- Du DGS de la commune de Saint-Méen-le-Grand
- Des techniciens des services urbanisme et habitat de la ville
- Du chef de projet « Petites villes de demain »
- Des représentants de l'État
- De la DDTM
- De la délégation de l'Anah
- De l'opérateur OPAH RU.

Le Comité de pilotage se réunira à minima une fois par an.

7.1.3. Comité technique

L'opérateur préparera et co-animera avec le maître d'ouvrage les comités techniques qui auront lieu à minima deux fois par an.

Ces rencontres permettront de suivre de façon régulière l'avancement des objectifs et de trouver des solutions sur d'éventuels points de blocage.

Le Comité technique pourra être composé des élus référents, des techniciens de la commune et de la Communauté de Communes et des partenaires signataires et associés si nécessaire.

Des groupes de travail pourront être organisés autant que de besoin pour échanger sur des sujets/thématiques précis en associant des acteurs locaux en fonction de leur expertise (DDTM, Anah, Région, Conseil Départemental, EPF, ARS, DRAC, ABF, CAUE, CAF, CCAS, ADIL, représentants d'agences immobilières et notaires, ADEME, ...)

À l'usage et en fonction des besoins réels, la fréquence de ce point de suivi pourra être adaptée.

7.1.4. Commission RU

Une Commission spécifique pour le repérage et le traitement coordonné des situations de précarité les plus marquées sera mise en place. Elle vise à favoriser la mise en place d'un protocole opérationnel de traitement des problématiques liées à la lutte contre l'habitat indigne. Elle :

- Réunit les différents acteurs publics impliqués et l'opérateur ;
- Statue sur la mise en œuvre des programmes d'actions (stratégie, ordre et priorité des actions à engager) ;
- Statue pour chaque dossier sur la pertinence de l'engagement des procédures de coercition (insalubrité, péril, indécence, saturnisme, ...) ;
- Assure le contrôle du travail de l'opérateur ;
- Relais l'opérateur pour les tâches d'information et de communication.

Elle se réunira à minima deux fois par an.

7.2. Suivi-animation de l'opération

7.2.1. Équipe de suivi-animation

Le maître d'ouvrage choisira un opérateur, conformément à la réglementation sur les marchés publics, afin d'assurer l'information, l'animation et le suivi de l'opération.

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

- Missions de communication et d'information

L'opérateur sensibilisera la population à l'OPAH RU à travers des outils de communication et d'information dédiés. Il assurera un accueil du public par téléphone, mail, ou lors de permanences sur rendez-vous sur la commune de Saint-Méen-le-Grand. Ce travail d'accueil sera coordonné avec le Service Conseil France Rénov', le guichet unique dédié à l'amélioration de l'habitat privé de la Communauté de Communes Saint-Méen Montauban. En effet, l'opérateur n'informerait que les ménages habitant ou étant propriétaire d'un bien dans le périmètre de l'OPAH-RU. Les autres ménages seront redirigés vers ce service.

L'opérateur réalisera, en partenariat avec la commune, un plan de communication. Seront ciblés à la fois les propriétaires et les acteurs économiques du territoire (artisans, professionnels de l'immobilier...). L'opérateur assurera en parallèle la coordination des acteurs intégrés à l'OPAH RU. Afin de mener à bien ces missions, l'opérateur adoptera une démarche proactive, et prendra contact avec les propriétaires susceptibles d'être concernés par l'opération.

- Volet accompagnement

L'opérateur accompagnera les porteurs de projets tout au long de leur parcours et sur les différents volets relatifs à l'OPAH RU (autonomie, lutte contre l'habitat indigne, patrimoine...).

Concernant spécifiquement la mission d'accompagnement du service public de la performance énergétique de l'habitat, conformément au décret n°2022-1035 du 22 juillet 2022, et à l'arrêté du 21 décembre 2022, l'opérateur devra disposer de l'agrément Mon Accompagnateur Rénov' (MAR) prévu à l'article L232-3 du Code de l'Energie. 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 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).

Toutes thématiques confondues, l'opérateur sera donc en mesure de réaliser les diagnostics adéquats (diagnostic technique ; audit énergétiques ; diagnostic social et juridique). Il proposera aux propriétaires la stratégie et les outils adaptés. Il aura ainsi un rôle d'aide à la décision auprès des propriétaires. Il apportera aux pétitionnaires une aide administrative et s'assurera de la conformité des travaux réalisés dans le cadre de l'OPAH RU.

L'opérateur a également un rôle d'accompagnateur auprès de la collectivité, qu'il informe des avancées de l'OPAH RU, des outils à mobiliser, des choix stratégiques à mener, des évolutions réglementaires impactant l'OPAH RU...

- Volet lutte contre l'habitat indigne

La lutte contre l'habitat indigne, l'habitat dégradé et très dégradé font partie des volets stratégiques de cette OPAH RU. L'opérateur sera en mesure d'accompagner la collectivité dans la mobilisation d'outils incitatifs et coercitifs visant à répondre à ces enjeux.

L'opérateur sera en mesure d'apporter un accompagnement spécifique lorsque sera identifié un logement dégradé, très dégradé ou insalubre. Aux propriétaires, il proposera un accompagnement social, ou un accompagnement renforcé dans le cas d'un arrêté d'insalubrité. Il mobilisera des solutions d'hébergement et de relogement lorsque la situation le nécessite.

L'opérateur assurera également le suivi-animation de l'Opération de Restauration Immobilière. Pour ce faire, il assistera la ville de Saint-Méen-le-Grand dans la procédure de DUP, en tant qu'AMO. Il fournira un accompagnement juridique et technique à la collectivité. L'opérateur aura en charge la prise de contact avec les propriétaires des biens concernés par l'ORI, et leur accompagnement.

- Suivi-animation du volet « ravalement de façades » de la ville de Saint-Méen-le-Grand

L'opérateur assurera également le suivi-animation du dispositif d'aide au ravalement de façades mis en place à Saint-Méen-le-Grand. Il accueillera les porteurs de projets et les accompagnera jusqu'au dépôt de leur dossier de subvention. L'opérateur travaillera en collaboration avec les services instructeurs de la commune.

- Suivi et évaluation de l'OPAH RU

L'opérateur assurera le suivi qualitatif et quantitatif des différents volets de l'OPAH RU. Il informera la collectivité et les partenaires de l'avancement de l'opération. Il sera également en mesure de fournir une analyse des freins et leviers.

7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

L'équipe de suivi-animation assurera le lien avec l'ensemble des partenaires, notamment avec :

- Les services compétents des collectivités,
- Les services instructeurs des demandes de logements subventionnés,
- Les acteurs du secteur social.

7.3. Évaluation et suivi des actions engagées

7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis aux articles 3 et 4. Les objectifs seront suivis grâce aux indicateurs de résultats définis pour chaque volet. Ces indicateurs seront confrontés aux prévisions et figureront dans les rapports d'avancement (bilans bimestriels), les bilans annuels et le rapport final.

Des indicateurs d'activité sur les modalités de repérage, d'accompagnement et de montage des dossiers des bénéficiaires complètent ce dispositif.

Indicateurs de résultats :

- Nombre de contacts, nombre de visites ;
- Avancement des dossiers (en cours, abandonnés, irrecevables) ;
- Nombre de dossiers de subventions par financeur et nombre de logements concernés ;
- Montant total des travaux ;
- Montant des subventions Anah, montant des aides des collectivités, des partenaires ;
- Caractéristiques des dossiers engagés et en cours de montage (loyers conventionnés, travaux lourds, travaux économie d'énergie, autonomie) ;
- Aides complémentaires ;
- Coût et subvention par statut d'occupation et type de travaux (montant moyen des travaux, montant moyen de la subvention Anah accordée, montant moyen des subventions accordées par les collectivités et partenaires).

7.3.2. Suivi bimestriel

Pour assurer le suivi, l'opérateur mettra en place un tableau de bord.

Le tableau de bord présentera ces informations pour l'OPAH RU et permettra notamment d'alimenter régulièrement les supports de communication en particulier les réseaux sociaux et autres moyens de communication.

D'autres thématiques (suivi des dossiers copropriétés, de dossiers propriétaires bailleurs...) pourront également être abordées lors de ces réunions de suivi bimestrielles.

7.3.3. Bilans et évaluation finale

Des bilans annuels 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 de Pilotage.

Ce rapport devra faire état des éléments suivants :

- Le déroulement et le dynamisme de l'opération.
- L'ensemble des contacts pris avec les partenaires avec résultats et apports des partenariats.
- L'impact des actions de communication engagées.
- Les perspectives et les freins à la réhabilitation.
- L'atteinte des objectifs chiffrés pour la commune de Saint-Méen-le-Grand et pour l'Anah.
- Pour les opérations réalisées : localisation, nature et objectif, coûts et financements, maîtrise d'œuvre, impact sur le cadre de vie et la vie sociale ;
- Pour les opérations en cours : localisation, nature et objectif, état d'avancement du dossier, plan et financement prévisionnel, points de blocage.

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

Bilan final

Sous la responsabilité du maître d'ouvrage, un bilan final du programme sous forme de rapport devra être présenté au Comité de Pilotage en fin de mission. Ce bilan de fin d'opération pourra reprendre la forme des bilans annuels.

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, les situations non traitées (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 le maître d'ouvrage, les maîtres d'œuvre et les entreprises, maîtrise des coûts, dispositifs spécifiques ou innovants ;
- Recenser les solutions mises en œuvre et/ou à mettre en œuvre sur le moyen et long terme ;
- 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 ;

- Regarder et évaluer 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'actions à mettre en œuvre pour prolonger la dynamique du programme ainsi que des solutions nouvelles à initier.

Chapitre VI – Communication

Article 8 – Communication

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

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

L'opérateur assurant les missions de suivi-animation indiquera dans tous les supports de communication qu'il élaborera, quels qu'ils soient, l'origine des subventions allouées par l'Anah.

Il reproduira dans ces supports à la fois le logo type et la mention du numéro et du site internet de l'Agence, dans le respect de la charte graphique.

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

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

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

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

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

recevables, dépliants sur les aides, etc.

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

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

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

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

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

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 du 1^{er} septembre 2025 (*date qui ne peut être antérieure à la date de signature apposée par le dernier signataire*) au 30 août 2030.

Au-delà de cette durée, les demandes de subventions auprès de l'Anah ne pourront plus bénéficier des avantages de la présente convention et seront instruites selon les modalités de droit commun.

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 5 exemplaires à Saint-Méen-le-Grand, le xxx

Pour l'État et l'Agence nationale de l'habitat,
Monsieur le Président du Conseil Départemental
d'Ille-et-Vilaine

Pour la commune de Saint-Méen-le-
Grand,
Monsieur le Maire

Monsieur Jean-Luc CHENUT

Monsieur Pierre GUITTON

Pour la CC Saint-Méen Montauban,
Monsieur le Vice-président délégué à
l'Habitat

Monsieur Serge COLLET

Annexe : Périmètre OPAH RU

Le périmètre de l'OPAH RU de Saint-Méen-le-Grand comprend, tout ou en partie, des rues suivantes :

Avenue du Maréchal Foch	Rue de Merdrignac
Place de la mairie	Rue de Plumaugat
Place Patton	Rue du Révérend Père Janvier
Ruelle des rosiers	Rue Louison Bobet
Rue de Dinan	Rue Maurice
Rue de la Beurrerie	Rue Théodore Botrel

Auxquelles s'ajoutent le n°2 et 2B rue de Saint-Jean, le n°2 rue de Gael et le n°28 rue de Dinan.

