



Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de la communauté de
communes de Pleyben, Châteaulin, Porzay

Convention OPAH

01/11/2022 au 31/10/2025

La présente convention est établie :
entre

La Communauté de Communes de Pleyben-Châteaulin-Porzay maître d'ouvrage de l'opération programmée, représenté par sa Présidente **Madame Gaëlle NICOLAS**, habilitée par délibération du conseil communautaire en date du 15 juillet 2020 ;

Le conseil départemental du Finistère, représenté par Maël de Calan, président.

L'État, représenté en application de la convention de délégation des aides à la pierre du 23 Février 2018, par le président du conseil départemental, Maël de Calan.

Et 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 Monsieur Maël DE CALAN, Président du Conseil Départemental du Finistère et dénommée ci-après « Anah »

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

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

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

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'hébergement des Personnes Défavorisées, adopté par arrêté n°2016-DDCS-042 signé du Préfet du Finistère et du Président du Conseil Départemental le 3 mars 2017,

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

Vu le Programme Local de l'Habitat (PLH), adopté par la CC de Pleyben Châteaulin Porzay le 18 décembre 2018 ;

Vu la convention de délégation de compétence du 23 février 2018, conclue entre l'État et le Département du Finistère en application de l'article L.301.5.2 du code de la construction et de l'habitation,

Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé du 23 février 2018 passée entre le Département du Finistère et l'Agence nationale de l'habitat dans le cadre des articles R 321-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation,

Vu les conclusions de l'étude pré-opérationnelle menée en 2021 par SOLIHA Pays de la Loire et Finistère,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la Communauté de communes Pleyben Chateaulin Porzay, maître d'ouvrage de l'opération, en date du **xxx**, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération de la commission permanente du Conseil départemental en date du **XX octobre 2022** autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat du conseil départemental du Finistère, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 02 juin 2022,

Vu l'avis du délégué de l'ANAH dans la Région en date du **xx xxxx 2022**,

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 ,

Il a été exposé ce qui suit :

Table des matières

Préambule	3
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.	9
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux	9
1.1. Dénomination de l'opération	9
1.2. Périmètre et champs d'intervention	9
Chapitre II – Enjeux de l'opération.	9
Article 2 – Enjeux	9
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.	12
Article 3 – Volets d'action	12
3.1. Volet urbain et foncier	12
3.2. Volet immobilier	12
3.3. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé	14
3.4. Volet copropriété en difficulté	17
3.5. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique	17
3.6. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat	21
3.7. Volet social	23
3.8. Volet patrimonial et environnemental	23
3.9. Volet économique et développement territorial	24
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation	25
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.	27
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération	27
5.1. Financements de l'Anah	27
5.2. Financements de la Communauté de communes de Pleyben Chateaulin Porzay	28
5.3. Financements du Département du Finistère	29
Article 6 – Engagements complémentaires	29
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.	31
Article 7 – Conduite de l'opération	31
7.1. Pilotage de l'opération	31
7.1.1. Mission du maître d'ouvrage	31
7.1.2. Instances de pilotage	31
7.2. Suivi-animation de l'opération	31
La collaboration entre les différents acteurs sera à mettre en place en début d'opération	32
7.2.1. Équipe de suivi-animation	32
7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation	32
7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle	34
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées	34
7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs	34
7.3.2. Bilans et évaluation finale	35
Chapitre VI – Communication.	37
Article 8 - Communication	37
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.	37
Article 9 - Durée de la convention	38
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention	38
Article 11 – Transmission de la convention	38
Annexes	39
Annexe 1. Périmètre de l'opération et/ ou liste des immeubles adressés	39

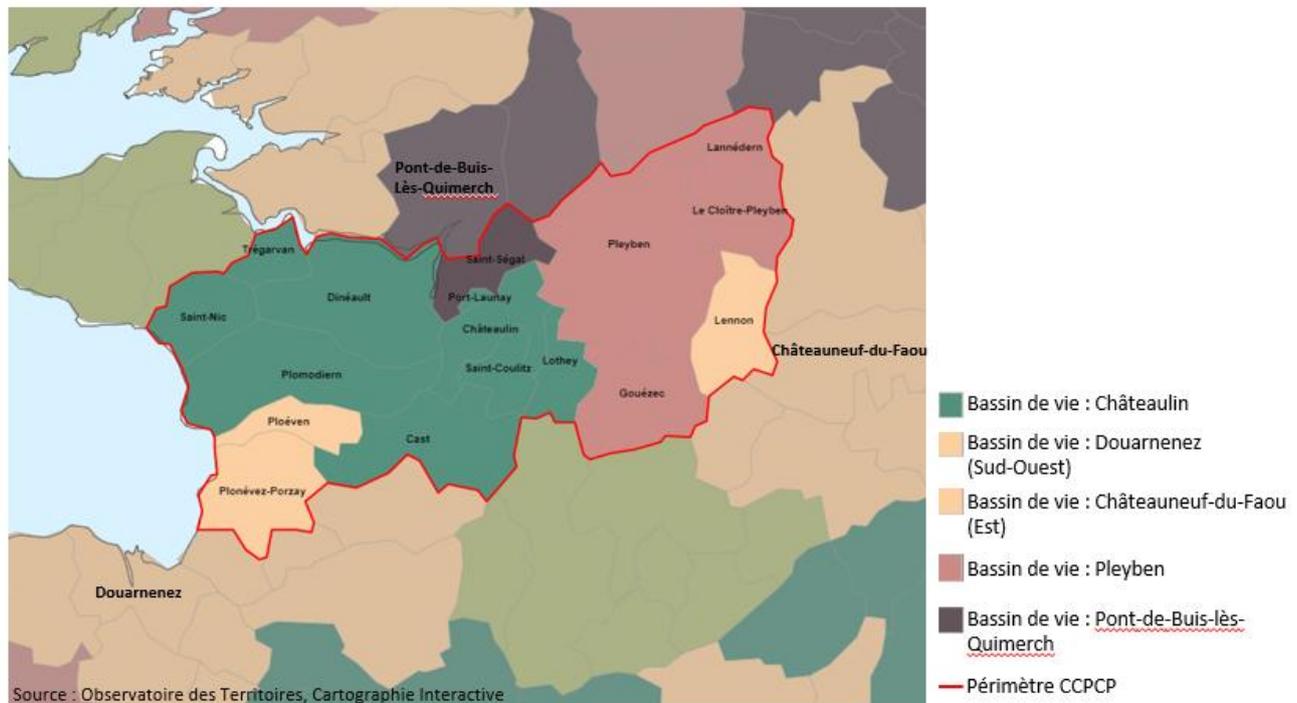
Préambule

Présentation de la CC Pleyben Châteaulin Porzay

Située à mi-chemin de Brest et de Quimper, à l'ouest du département du Finistère, la Communauté de Communes Pleyben-Châteaulin-Porzay (CCPCP) est née, en 2017, de la fusion de deux communautés de communes ; la CC du Pays de Châteaulin et du Porzay et la CC de la Région de Pleyben, étendue à la commune de Saint-Ségal et avec retrait de la commune de Quéménéven. La communauté de communes regroupe 17 communes et comptabilise près de 22 950 habitants (soit environ 2,5 % de la population départementale). Il s'agit de la 14ème intercommunalité la plus peuplée du Finistère, loin derrière les pôles de Brest (Brest Métropole) et de Quimper (CA Quimper Bretagne Occidentale).

Le territoire de la communauté de communes s'organise autour de la commune de Châteaulin, définie comme le pôle centre par le zonage en aire d'attraction des villes de l'Insee et de Pleyben, pôle secondaire du territoire intercommunal. Au-delà de ces deux communes centres de bassin de vie, plusieurs pôles extérieurs exercent également une attraction sur le territoire de la CC : Douarnenez au sud-ouest, Châteauneuf-du-Faou à l'est et Pont-de-Buis-Lès-Quimerch au nord.

Enfin, une partie du territoire de la communauté est couverte par le périmètre du PNR d'Armorique (7 communes du nord et du centre).



Contexte sur le territoire en matière de rénovation de l'habitat privé

Dans la poursuite de l'OPAH qui s'est terminée fin 2020, les élus de la Communauté de Communes de Pleyben-Châteaulin-Porzay souhaitent poursuivre leur politique d'amélioration du parc privé, en lien avec les actions du PLH 2019-2024.

En effet, la collectivité a mis en place une OPAH sur son territoire au cours de la période 2016-2020 dans le but de réhabiliter et d'améliorer significativement le confort des logements au regard des besoins des occupants.

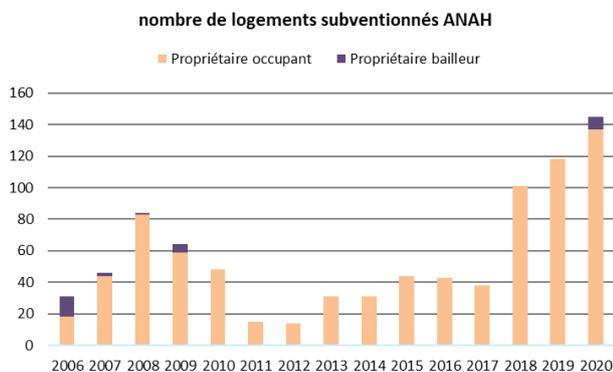
Pour garantir des objectifs de réhabilitation et d'amélioration des logements, le dispositif de l'OPAH s'appuyait sur les points suivants :

- Garantir aux ménages un droit à l'habitat décent, repérer et lutter contre l'habitat indigne ;
- Améliorer la performance énergétique des logements ;
- Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées et/ou handicapées ;

- Développer une offre de logements locatifs économes en charge à loyer maîtrisé ;
- La mise aux normes des installations d'assainissement individuelles ;
- Participer au développement local.

À l'issue de l'OPAH, les objectifs ont été atteints à 91 % pour les propriétaires occupants (297 dossiers) et seulement 16 % pour le locatif (3 dossiers). Les difficultés de sortie ont porté principalement sur les travaux lourds pour les sorties d'insalubrité, indignité (4 dossiers sur un objectif de 24, soit 16 %).

Avant 2016, le rythme était nettement plus ralenti : 54 subventions/an entre 2006 et 2010 qui ont redescendu en dessous de 27/an jusqu'en 2015... avant une reprise plus nette dès 2018 avec l'OPAH.



Pour les propriétaires occupants, la majorité des subventions étaient destinées HM Sérénité (78%) et à l'«autonomie» (21%).

Le bilan et la synthèse de l'OPAH 2016-2020 montrent des résultats encourageants pour l'ensemble des partenaires. Cependant, un effort de communication semble nécessaire afin d'orienter l'ensemble des propriétaires vers le bon dispositif et on observe des points de vigilances sur les situations d'insalubrité et de logements locatifs pour le futur dispositif.

La CCPCP a également instauré un Plan Local de l'Habitat (PLH) pour la période 2019-2024 sur le territoire. Ce dernier s'articule autour de trois objectifs principaux :

Revitaliser les centres-villes et centres bourgs notamment en mettant en valeur le parc de logements existants et en encourageant la résorption de la vacance (notamment par la mise en place d'une OPAH).

Définir une stratégie foncière et favoriser la qualité des opérations par la mise en place de permanences d'un architecte conseil et la mise en œuvre d'actions favorisant le renouvellement urbain.

Permettre un accès au logement pour tous en encourageant la production de logements sociaux en centre bourg notamment à bas niveau de loyer et en aidant les bailleurs à réhabiliter le parc existant.

De ce fait, les élus ont validé de nombreuses orientations en faveur de l'amélioration du parc existant qui se traduit dans un plan d'action spécifique :

Action 2.1 : Poursuite de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)

Action 2.2 : Etudier la pertinence d'une nouvelle Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat pendant le PLH

Action 2.3 : Sécuriser l'accession dans l'ancien

Action 2.4 : Soutenir l'accession abordable dans l'ancien

Action 2.5 : Soutenir la réhabilitation du parc locatif conventionné

Action 2.6 : Repérer les logements vacants dans les centralités et communiquer auprès des propriétaires

Action 2.7 : Conseiller les futurs bailleurs

Action 2.8 : Favoriser le conventionnement

Action 2.11 : Participer à la future Plateforme Locale de la Rénovation de l'Habitat (PLRH)

Action 4.1 : Produire du logement social en adéquation avec la structure du territoire

Action 4.2 : Poursuite des actions engagées en faveur du maintien à domicile dans le cadre de l'OPAH

Action 4.3 : Aider l'adaptation des logements dans les centralités hors dispositif OPAH

Par ailleurs, depuis novembre 2017, la communauté de communes de Pleyben-Châteaulin-Porzay est devenue membre du Pôle métropolitain du Pays de Brest. Cette intégration de l'intercommunalité a permis à cette dernière d'être éligible au dispositif de la plateforme Tinergie du Pays de Brest. En effet, la plateforme Tinergie a été créée en 2012 à l'initiative de Brest Métropole dans le cadre de son Plan local de l'Habitat (PLH) et du Plan Climat Energie Territorial (PCET) de la collectivité.

Depuis 2020, la plateforme s'est étendue à l'ensemble des EPCI du Pays de Brest excepté Landerneau. Tinergie est une plateforme à guichet unique à destination des habitants du territoire souhaitant réaliser des travaux de réhabilitation énergétique de leur logement. La mission d'accompagnement a été confiée à Energ'ence, l'Agence Locale de l'Energie et du Climat du Pays de Brest.

En 2019, Tinergie a accompagné et informé environ 2 000 ménages dans l'élaboration de dossiers pour des travaux de rénovation énergétique : diagnostic énergétique, informations sur les aides financières accessibles, mise en relation avec des professionnels certifiés ou encore analyse des devis sont autant de services proposés par Tinergie. Cet accompagnement personnalisé est accessible à l'ensemble des habitants du territoire quel que soit le niveau de ressources et du statut d'occupation (propriétaire, copropriétaire, locataire). Depuis 2022, Tinergie est l'Espace conseil France Rénov du territoire communautaire, dans le cadre du nouveau Service Public de Rénovation de l'Habitat. Ses interventions seront articulées avec les interventions assurées par l'opérateur en charge du suivi animation de la présente OPAH.

Par ailleurs aujourd'hui, l'espace France Services localisé Quai Alba à Châteaulin accueille les permanences d'acteurs de l'habitat sur le territoire intercommunal tels que l'ADIL, d'Energ'ence, l'architecte conseil. Elle assure à ce titre la fonction de « Point Info Habitat » et facilite l'accès du public aux personnes ressources que constituent ces différents acteurs, et fait office de relai local avec la plateforme Tinergie. Cette dernière vise à accompagner les particuliers dans leur projet de rénovation en complément des dispositifs existants : diagnostic, définition du programme de travaux, montage financier, suivi post-travaux.

Enfin, à l'échelle locale, les communes de Pleyben et de Châteaulin ont été retenues dans le cadre du programme d'action « Petites villes de demain ». En octobre 2020, le gouvernement a lancé ce dispositif afin de redynamiser 1 600 petites villes françaises. Ce programme s'inscrit dans le prolongement d'« Action cœur de ville ».

Ce dispositif permettra de mettre en œuvre le programme de revitalisation du centre-ville de Châteaulin en cours d'élaboration. Il a pour objectif d'intervenir sur les friches et bâtiments désaffectés identifiés afin de redynamiser et de rendre plus attractif le centre-ville du point de vue de l'habitat, du commerce, de l'artisanat et du développement touristique.

La commune de Pleyben porte un projet de réhabilitation d'une friche industrielle (« Galettes de Pleyben ») en cœur de bourg afin d'y développer de l'habitat inclusif (personnes âgées ou à mobilité réduite). Elle a aussi pour projet de travailler sur le réaménagement de son centre-ville.

De ce fait, la mise en place du programme « Petites villes de demain » sur Châteaulin et Pleyben interroge également la mise en place d'une OPAH-Renouvellement Urbain sur ces deux territoires (étude préopérationnelle lancée en 2022).

Bilan du diagnostic du parc privé

L'engagement d'une étude pré-opérationnelle a permis, de confirmer l'opportunité de la mise en œuvre d'une nouvelle OPAH et d'identifier, plus précisément, les enjeux liés au territoire intercommunal, ainsi que le potentiel de logements à réhabiliter. L'étude pré-opérationnelle a fait ressortir les éléments de diagnostic suivants :

- Des dynamiques démographiques à surveiller et des besoins pour accompagner le vieillissement :
 - Une croissance de population régulière qui s'est nettement ralentie depuis 2007 (+0,2 % par an entre 2012 et 2017 contre +0,8 % par an entre 1999 et 2007).
 - Une croissance majoritairement due au solde migratoire depuis les années 1990, compensant un

solde naturel négatif depuis 1968.

- Une structure par âge très proche de la structure départementale et un accroissement important des ménages âgés de 60 ans et plus (+1,2 % par an entre 2012 et 2017) mais aussi des plus jeunes de 15-29 ans (+2,5 %/an).
 - Une plus forte proportion de ménages composés d'une seule personne dans les principaux pôles démographiques (Pleyben, Châteaulin, Plomodiern) ; alors que les ménages dont la famille principale est formée d'un couple avec enfant(s) sont plus situés dans les communes rurales (Saint-Ségat, Lothey, Gouézec, Lennon).
 - Plus de la moitié des personnes de plus de 80 ans ou plus vivent seules sur le territoire : 52,4 % des 80 ans en 2017. Elles sont majoritairement propriétaires de leur logement : 90% des 80 ans et plus (981 ménages) et occupent de grands logements (58,3% des 5 pièces et plus).
 - Des niveaux de ressources relativement bas comparés à la moyenne départementale, mais un territoire moins inégalitaire. Un taux de pauvreté supérieur à la moyenne départementale.
- Un parc de logements structurellement peu performant et qui présente de fortes disparités entre les communes :
- Un territoire à vocation très résidentielle (74,1 % de résidences principales) mais inférieur à la moyenne départementale (Finistère : 78,5 % de résidences principales) en 2017.
 - 43,3 % des résidences principales ont été construites avant 1971 (avant les premières réglementations thermiques). Un tiers environ des résidences principales ont été construites entre 1971 et 1990 (peu de normes thermiques) (Insee).
 - Les maisons constituent plus de 85% du parc de résidences principales pour 15 communes. Seules les communes de Châteaulin et Port Launay se distinguent par des taux de maisons plus faibles (respectivement 65% et 71%)
 - 43,4 % des résidences principales font plus de 100 m² (département 38,8 %) dont la moitié des maisons font plus de 100 m².
 - L'électricité, une énergie majoritairement utilisée : elle représente 36 % des résidences principales (56 % des locataires du parc privé) (Insee)
 - Plus les logements sont grands, plus les énergies comme le fioul ou autres types (gaz citerne, bois...) sont importantes : Le Fioul concerne 32% des logements de plus de 6 pièces et 26% des 5 pièces.
 - L'habitat impacte fortement les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre : 31 % de la consommation d'énergie provient du secteur résidentiel et représente 9 % des émissions de gaz à effet de serre en 2010 (Diagnostic Air).
 - Une majorité des bâtiments considérés comme énergivores (DPE) : 64 % du parc de résidences principales est classé en étiquette D ou E (logements moyennement énergivores) et 16 % en étiquette F ou G (logements très énergivores)
 - 732 logements sont classés très dégradés dans les plus mauvaises catégories cadastrales (7 et 8) , soit 5,2 % du parc de logement (fichiers fonciers)
 - Environ 490 logements sont recensés comme Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI¹), soit 6,7 % du parc de résidences principales (département 5,7 %).
 - Une forte présence de logements vacants et qui a fortement progressé ces dernières années :

¹ Le PPPI correspond aux résidences principales privées (occupées avec un revenu renseigné) :

- de classement cadastral 6 et occupées par un ménage aux revenus inférieurs à 70% du seuil de pauvreté

- de classement cadastral 7 ou 8 et occupées par un ménage aux revenus inférieurs à 150% du seuil de pauvreté

- 9,4 % du parc en 2017 (1 281 logements vacants), dont presque la moitié à 45,4 % est situé sur les pôles de Châteaulin et de Pleyben ;
- Le taux est passé de 5,2 % à 9,4 % entre 1999 et 2017, soit une hausse de 697 logements (4,5 %/an) ;
- Une attention à porter sur la vacance de longue durée (50 % à 60 % des logements vacants sont vacants depuis plus de 3 ans) et aux bâtiments plus anciens pouvant nécessiter des travaux lourds de rénovation énergétique (68 % des logements vacants ont été construits avant 1971).

→ Des difficultés pour développer une offre locative sociale attractive, et une demande présente sur le territoire :

- Un parc locatif privé composé d'environ 1 562 logements (15,4 % des RP) :
 - majoritairement concentré sur la ville de Châteaulin à 34 % (528 logements) et de Pleyben à 20 % (307 logements).
 - Une offre locative privé qui est resté relativement stable depuis 10 ans (comme le parc social)
- Un parc locatif privé composé à 58 % de maisons et 42 % d'appartements, mais plus petit que les logements occupés en propriété : 51,5 % sont composés de 1,2 ou 3 pièces (contre 11,3 % en propriété) et seulement 10,1 % ont 5 pièces ou plus. Des logements donc peu adaptés à l'accueil des familles.
- 51,0 % des logements sont occupés par des locataires de moins de 40 ans (mobilité courte d'actif) et 10,1 % de plus de 65 ans (mobilité plus fixe de retraité).
- 78% des ménages logés dans le parc locatif privé sont éligibles au logement social, en 2015 selon Filocom (61% de l'ensemble des ménages).
- Une offre locative sociale moins représentée sur le territoire (8,8 % des résidences principales) concentrées sur Pleyben et Châteaulin (59% de l'offre de la CCPCP).
- Une demande locative sociale présente sur la communauté de communes : environ 2.4 demandes pour 1 attribution. La tension est plus marquée sur de Pleyben (3.2) et plus particulièrement sur les logements de Type 2 et Type 4 (4 demandes pour 1 attribution) qui ne représentent pour chacun que 20% du patrimoine du parc social.

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

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

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

1.1. Dénomination de l'opération

La communauté de communes de Pleyben Châteaulin Porzay et le Département du Finistère, délégataire des aides de l'Agence nationale de l'habitat, décident de réaliser une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) de droit commun sur le territoire intercommunal pour une durée de 3 ans, prolongeable de 2 ans par voie d'avenant. Elle se dénommera OPAH-CC Pleyben Chateaulin Porzay 2022-2025.

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention de l'OPAH concerne la totalité du territoire de la communauté de communes de Pleyben Châteaulin Porzay à l'exception du périmètre d'OPAH RU si une opération est mise en œuvre sur les centres-villes de Châteaulin et Pleyben.
cf. carte en annexe 1

Chapitre II – Enjeux de l'opération.

Article 2 – Enjeux

Les travaux de l'étude pré-opérationnelle menée en 2021 ont permis de mettre en évidence les potentialités d'une OPAH sur le territoire de la communauté de communes.

Le bilan du diagnostic et les échanges avec les élus et les partenaires, ont permis de faire ressortir des enjeux pour chacune des thématiques suivantes :

	Enjeux
Maîtrise de l'énergie et lutte contre la précarité énergétique	<ul style="list-style-type: none">▪ Mettre en place une communication adaptée en lien avec la plateforme de rénovation énergétique Tinergie, et privilégier les « bouquets des travaux », à destination :<ul style="list-style-type: none">- des propriétaires occupants et nouveaux acquéreurs (travail en lien avec agences et notaires) pour mieux sécuriser au préalable les acquisitions et intervenir en amont pour l'accompagnement des travaux : aller plus loin que le diagnostic Energie vers une approche plus globale via des fiches visite-conseils tel-que préconisé dans le PLH- des propriétaires bailleurs pour les sensibiliser à la qualité thermique de leur(s) logement(s) (et de leur intérêt à valoriser leur patrimoine), et des locataires du parc privé pour mieux faire connaître les possibilités de rénovation- des syndicats de copropriétés : une communication à mettre en place pour faire connaître les dispositifs existants▪ Renforcer le partenariat avec les acteurs clés de l'énergie et de l'habitat, par des actions de l'intercommunalité et en lien avec les actions de la plateforme Tinergie : coordination des acteurs, réunions d'information, valorisation de savoirs faire locaux (visite chantier, porte ouverte...)▪ L'auto-réhabilitation doit être accompagnée▪ Promouvoir des actions/interventions durables (en complément de la majoration des aides du CD29) par une communication renforcée dans le cadre du suivi animation et en lien avec la plateforme Tinergie : aide à l'utilisation de matériaux biosourcés, guide sur les matériaux pour ménages et artisans, Formation des entreprises via la plateforme, favoriser le recours aux

	<p>énergies renouvelables....</p>
<p>La lutte contre le mal logement et l'habitat indigne</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Mettre en place un repérage efficace et durable des ménages habitant un logement indigne : <ul style="list-style-type: none"> - Renforcer le suivi localement : déclencher au tant que de besoin une réunion CD/commune/acteurs sociaux concernés/ EPCI/opérateur Anah pour les cas signalés sur la commune. - Mettre en place une veille régulière pour ce repérage : rappeler régulièrement aux communes et acteurs sociaux les modalités via la fiche de repérage à remonter à l'Adil, pour faciliter les remontées, mettre à jour régulièrement le tableau de bord initié dans le cadre de l'étude ● Anticiper/prévenir de nouvelles situations de mal-logement : mettre en œuvre une information neutre et ciblée, notamment à destination des ménages accédants à la propriété dans l'ancien via la plateforme Tinergie ● Traiter les situations d'urgence ● Intervenir auprès des communes pour mieux faire connaître les outils/actions spécifiques, parfois coercitives... (Besoins à évaluer avec le travail de repérage dans chaque commune)
<p>L'adaptation des logements à la perte d'autonomie</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Faciliter le repérage des ménages en perte de mobilité en associant différents partenaires : sensibilisation, information, mise en réseau des acteurs locaux pour travailler autant sur la prévention que sur le repérage <ul style="list-style-type: none"> - Aller au-devant des publics avec communication ciblée en lien avec les acteurs - Mener un travail de repérage avec les élus et les services sociaux (lien CLIC, dispositifs « MAIA »), aussi bien pour les personnes résidentes en centre-bourg/centre-ville que dans les écarts ■ Faciliter l'engagement des travaux en couplant à la fois les travaux d'adaptation, mais aussi de rénovation pour pallier la précarité énergétique : <ul style="list-style-type: none"> - Par une communication lisible et une limitation des interlocuteurs : valoriser le rôle de la commune pour faciliter la proximité - Réussir des montages financiers complets (au-delà des aides de l'ANAH et faire le lien avec les autres partenaires financiers) - Limiter les délais ■ Travailler sur la sensibilisation en matière d'adaptation préventive dans le cadre du suivi animation : communication auprès des acteurs locaux, opération Truck sur marché, événements spécifiques (Forum avec intervention à la fois sur logement, nutrition, bien être...)... ■ Favoriser le développement d'une offre locative adaptée dans les centres disposant de services... en complément de l'offre en structure existante
<p>La résorption des logements vacants dans les centres villes et centres bourgs</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Repérer les logements vacants réutilisables/stratégiques en s'appuyant sur le pré-repérage réalisé dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH : un tableau de bord de suivi qui pourra être mis à jour annuellement ■ Encourager et accompagner les propriétaires dans la mise en vente de leur logement vacant par la mise en place d'actions spécifiques : via une aide complémentaire ciblée plus particulièrement pour du locatif conventionné ■ Accompagner les communes dans la mise en place d'actions spécifiques : <ul style="list-style-type: none"> - Expertiser la mise en place d'une Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants avec les communes - Mettre en place d'autres types d'actions : Réalisation de fiches-acquisitions identifiés par les communes en centre-bourg, échange avec l'EPF sur les possibilité de portage foncier
<p>Le développement d'une offre locative</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Offrir un parc locatif privé abordable et de bonne qualité : <ul style="list-style-type: none"> - sensibiliser les propriétaires bailleurs,

abordable	<ul style="list-style-type: none">- mobiliser l'écosystème des bailleurs (locataires, les professionnels de l'immobilier...),- mettre en place un dispositif attractif pour l'amélioration du parc locatif existant (particulièrement sur le volet « énergie »)▪ Développer un parc locatif privé complémentaire au parc public en centralité, à proximité des services et équipements avec ou sans travaux... et inciter au conventionnement (par la promotion d'exemples sur le territoire...)▪ Communiquer sur les dispositifs mobilisables (accompagnement technique, aide financière aux travaux, conventionnement sans travaux, défiscalisation...) auprès des propriétaires et futurs investisseurs, ainsi qu'auprès des professionnels de l'immobilier (agents immobiliers, notaires).▪ Soutenir le recours à un dispositif de sécurisation (via prime à l'intermédiation locative pour mise en location via un organisme agréé) et sécuriser les propriétaires que ce soit pour du conventionnement avec travaux ou sans travaux.
------------------	--

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

L'OPAH a pour objectif de répondre aux diverses problématiques et enjeux cités à l'article 2. Les objectifs fixés sont les suivants :

- Maîtrise de l'énergie et lutte contre la précarité énergétique
- La lutte contre le mal logement et l'habitat indigne
- L'adaptation des logements à la perte d'autonomie
- La résorption des logements vacants dans les centres villes et centres bourgs
- Le développement du logement locatif privé abordable

Les axes d'intervention à mettre en œuvre se déclinent selon les volets d'action suivants.

Article 3 – Volets d'action

3.1. Volet urbain et foncier

3.1.1 Descriptif du dispositif

La CC de Pleyben Châteaulin Porzay affirme la volonté de conforter les centralités dans le PADD de son PLUI à travers les orientations suivantes :

- Orientation 4 : Conforter le pôle Châteaulin / Port-Launay
- Orientation 5. Assurer un rôle d'équilibre aux pôles d'appui dans l'armature territoriale
- Orientation 6. Maintenir une capacité d'accueil dans les bourgs ruraux

L'OPAH s'articule aux actions diverses, sur le territoire de la communauté de communes notamment au travers de projets d'aménagements et d'amélioration du cadre de vie et des espaces publics, dans de nombreux centres-bourgs et centres-villes (non finançables par l'Anah). Elle sera mise en articulation avec les conventions cadres ORT des petites villes de demain de Châteaulin et Pleyben.

La convention cadre avec l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (EPF) 2016-2020 a été prolongée jusqu'au 31/12/21, une nouvelle convention doit être établie jusqu'en 2025. Plusieurs conventions opérationnelles sont en cours sur la CCPCP et plus particulièrement sur les communes : Châteaulin (quartier de la Gare et Moulin du Roy), Gouézec (centre bourg), Saint-Ségal (rue de la mairie).

3.1.2 Objectifs

Sans objet

3.2. Volet immobilier

3.2.1 Descriptif du dispositif

La communauté de communes de Pleyben Châteaulin Porzay souhaite développer, en complément de son offre locative sociale, une offre locative privée conventionnée. Il s'agit de favoriser l'attractivité du parc locatif privé et d'améliorer l'offre locative existante, tout en restant accessible à des ménages modestes en complément du parc locatif social.

Le Département du Finistère a mis en place des aides sur fonds propres qui s'inscrivent dans l'article L.312-2-1 du code de la construction et de l'habitation, qui disposent que les collectivités territoriales peuvent apporter, sous conditions de ressources, des aides aux propriétaires occupants et bailleurs.

Par ailleurs, pour les projets recourants à des matériaux biosourcés, le taux d'aide est majoré de + 5%.

En complément des dispositifs nationaux et départementaux existants, différentes actions ont été définies dans le cadre de l'OPAH.

- **L'amélioration de la qualité du parc locatif occupé dans le cadre du conventionnement**

La mise en place de l'OPAH doit permettre un accompagnement technique, financier et fiscal des propriétaires bailleurs souhaitant engager des travaux d'amélioration. Il s'agit de proposer une mission complète, intégrant la définition des travaux efficaces à engager, et, une ingénierie financière globale intégrant un volet fiscal.

Dans ce cadre, un diagnostic énergétique sera systématiquement réalisé afin d'inciter le propriétaire bailleur à effectuer des travaux d'économie d'énergie, parallèlement aux travaux de mise aux normes et de réhabilitation.

Outre la mise à disposition de conseils techniques, financiers et fiscaux dans le cadre de l'OPAH, la communauté de communes souhaite développer une ingénierie financière, complémentaire aux dispositifs du Département, afin d'inciter plus de propriétaires bailleurs à revaloriser le bâti existant en centralité. Cet appui financier local se traduira par l'octroi d'une aide à la réalisation de travaux en vue de louer le bien en loyer conventionné.

- **Une prime complémentaire d'intermédiation locative (PIL)**

En complément de l'aide aux travaux pour les propriétaires bailleurs, la communauté de communes propose sur ses fonds propres, en complément de la PIL réglementaire de l'anah, une prime complémentaire d'intermédiation locative lorsqu'il est fait recours aux services d'une agence immobilière sociale agréée ou à un organisme agréé de location/sous-location. En plus d'une gestion du logement locatif par une équipe professionnelle accompagnant propriétaire et locataire, l'avantage fiscal est optimisé selon l'engagement locatif, dans le nouveau dispositif « Loc'Avantages » avec une réduction d'impôts portée à 20% en Loc1, 40% en Loc 2 ou 65% en loc3 (anciens loyers intermédiaire, social et très social du dispositif « louer abordable ») en cas de recours à l'intermédiation locative. De plus, le risque d'impayé de loyer est réduit par des outils comme la garantie Visale... Cette prime contribue au financement des frais d'agence.

- **La mise sur le marché locatif de biens actuellement vacants**

Pour convaincre les propriétaires de logements vacants de remettre sur le marché locatif leur logement, une approche individualisée, prenant en compte la situation du propriétaire et ses contraintes, sera proposée dans le cadre de l'OPAH. Il s'agira d'étudier la faisabilité technique et financière de tels projets. Il sera essentiel de mettre en avant les avantages financiers et fiscaux des projets de remise en location.

La collectivité prévoit une aide complémentaire à l'investissement locatif pour la remise sur le marché de logements vacants en locatif conventionné.

Pour prendre contact avec les propriétaires concernés par la vacance, le prestataire chargé du suivi-animation de l'OPAH identifiera les propriétaires de logement(s) vacant(s) depuis plus de 2 ans sur la base de la liste actualisée des logements vacants établie par les services des impôts. Il pourra s'appuyer également sur le pré-repérage réalisé avec les communes dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle.

Par ailleurs, là où cela sera possible, et, en particulier, sur les centralités des communes les mieux pourvues en commerces, services, équipements, l'accompagnement des propriétaires portera, notamment, sur la pertinence et la faisabilité de proposer du logement locatif adapté aux personnes en perte de mobilité.

En complément, la collectivité proposera la réalisation de 6 fiches visites-acquisition sur des biens vacants repérés

dans les centralités, prestation qui vient en renforcement du suivi-animation de l'OPAH.

3.2.2 Objectifs

Les objectifs visent la création ou la réhabilitation de **5 logements locatifs**, pour tout type de **conventionnement avec travaux sur 3 ans**. Cet objectif est complété par la captation prévisionnelle de **2 logements en conventionnement sans travaux**. Les objectifs et l'estimation des moyens financiers sont reportés dans le tableau suivant.

La participation de la collectivité aux travaux représente 40% du coût des travaux plafonné à 6 000 € quelque soit le niveau de travaux.

Il est proposé également une prime complémentaire d'intermédiation locative de 1 000 € pour l'ensemble de ces logements conventionnés.

Au vu de la difficulté à accompagner ce type de dossier, il est recommandé de mettre en place par l'opérateur une communication et un accompagnement ciblé pour ce type de dossier.

La collectivité prévoit également une aide complémentaire à l'investissement locatif de 3 000 € par logement pour la remise sur marché de 3 logements vacants sur la durée de l'OPAH.

Propriétaire Bailleur	Objectifs du 01/11 au 31/12/22	Objectifs Année 2023	Objectifs Année 2024	Objectifs du 01/01 au 31/10/25	Objectifs Totaux 3 années
Conventionnement avec travaux	0	2	2	1	5
Conventionnement sans travaux	0	1	1	0	2
TOTAL	0	3	3	1	7

Prime d'Intermédiation Locative	0	3	3	1	7
Aide à l'acquisition de bien vacant pour mise en conventionnement	0	1	1	1	3

Les indicateurs immobiliers de suivi sont les suivants :

- Réalisation quantitative par rapport aux objectifs précités dans la présente convention ;
- Niveaux de loyers des logements produits ;
- Coûts de réhabilitation au m² ;
- Niveau de performance énergétique ;
- Nombre de prime d'intermédiation locative ;
- Nombre d'aide à l'acquisition de biens vacants.

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

3.3.1. Descriptif du dispositif

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

- Le repérage des situations de logements indignes ;
- La remontée de signalements de situations d'insalubrité par les élus, les services sociaux et/ou les intervenants à domicile ;
- L'accompagnement technique et social des propriétaires ;
- Le relogement provisoire ou définitif des occupants.

La communauté de communes se veut proactive sur le volet « lutte contre l'habitat indigne ». La collectivité travaille en coordination avec les élus et les services communaux sur cette problématique afin de consolider le repérage à l'échelle locale, répertorié à l'échelle du territoire de délégation du Conseil départemental où l'ADIL est lieu de centralisation. La communauté de communes veillera aussi à la bonne coordination entre acteurs.

Il convient de préciser que la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé de l'OPAH est une déclinaison locale et opérationnelle de la lutte contre l'habitat indigne impulsée par le pôle départemental, lieu de mise en synergie des acteurs, relayée par le Conseil départemental sur son territoire de délégation des aides à la pierre où un protocole d'organisation fixe le cadre pour l'orientation des repérages en vue de leur traitement. Notamment :

- Les fiches de repérage mises au point dans le cadre du pôle, renseignée impérativement avec l'accord de l'occupant du logement, sont orientées vers l'ADIL (à terme via la plateforme Histologe en cours de développement)
- L'ADIL apporte l'information conseil de son ressort et oriente vers le ou les acteurs du traitement, après examen par la cellule de suivi des situations du Conseil départemental si nécessaire, soit: OPAH si projet de travaux ; Maire si danger pour la sécurité, danger sanitaire ponctuel ou non-respect du RSD ; ARS si insalubrité ; CAF ou MSA si présomption d'indécence ; Association telle que la CLCV pour l'accompagnement dans les démarches ; Services sociaux si l'occupant relève d'un suivi social.

Une OPAH peut donc recevoir des situations orientées par l'ADIL pour mise en œuvre d'un projet de travaux ou peut ré orienter via l'ADIL des situations dont le traitement relève d'un autre acteur.

- **Le repérage des logements indignes et très dégradés**

L'engagement de l'OPAH devra permettre la mise en place d'un repérage durable des ménages habitant un logement indigne ou très dégradé, et s'assurer en lien avec les acteurs sociaux du territoire et les partenaires locaux (CAF, CIAS, DTAS du Conseil départemental, travailleurs sociaux, ADIL, ARS, associations...) que le relai est pris quant au type d'accompagnement à engager.

L'action de repérage s'effectuera donc dans le cadre du protocole Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne du Finistère.

À chaque signalement d'« habitat indigne» renvoyé par la « Cellule Habitat Indigne et précarité énergétique » à la communauté de communes, l'opérateur contactera les propriétaires occupants et prendra en charge l'aspect technique des réhabilitations.

Il rédigera un diagnostic technique, en s'appuyant selon le cas (logement vacant ou occupé) sur la grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat ou la grille d'insalubrité de l'ANAH lorsque les propriétaires seront éligibles aux aides ANAH. Ce diagnostic devra être complété d'une évaluation des caractéristiques sociales de l'occupation et des capacités d'investissement du propriétaire afin d'établir une proposition de programme de travaux adaptée. Les besoins éventuels en hébergement provisoire ou relogement seront également identifiés dans le rapport de visite remis aux propriétaires.

L'opérateur prendra soin, dans son rapport, de rappeler aux propriétaires leurs obligations en matière de déclaration d'urbanisme, ainsi que les délais d'instruction impartis à ces déclarations, afin que les travaux réalisés et subventionnés soient en conformité avec les règlements en vigueur ainsi qu'avec d'éventuelles préconisations architecturales.

L'opérateur devra faire remonter la situation au secrétariat de la Cellule Habitat Indigne, assuré par la DDETS (Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités), via le tableau de liaison en place, et en parallèle au service Habitat de la communauté de communes et à l'élu de la commune concernée.

- **L'accompagnement spécifique des ménages**

Dans la mesure où les logements indignes et très dégradés sont souvent occupés par des ménages en situation de fragilité économique et/ou sociale, l'opérateur portera une attention particulière à ces dossiers par un accompagnement sanitaire et social renforcé qui pourra comporter des mesures spécifiques : recherche de financement complémentaire, hébergement et relogement temporaire, avance de subvention...

L'opérateur pourra s'appuyer sur ce volet sur les travailleurs sociaux du Conseil Départemental du Finistère ou vers les services sociaux des Communes.

Lorsque l'opérateur a connaissance d'une situation d'habitat indigne mais qui est bloquée pour diverses raisons, il est tenu d'en informer le service Habitat de la communauté de communes et la commune concernée (copie du rapport de visite). La collectivité organisera une commission multi-partenaire visant à débloquer la situation et si nécessaire envisager des mesures coercitives.

La communauté de communes pourra solliciter auprès de l'ANAH une prime ingénierie MOUS (Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale) pour financer l'accompagnement de ménages en situation d'habitat indigne, pour lesquels est mis en place un suivi sanitaire et social personnalisé, renforcé permettant de résoudre leur situation (notamment en cas de relogement).

- **Le traitement des situations**

Le partenariat local, en lien avec le protocole de lutte contre l'habitat indigne du Conseil départemental devra permettre d'activer toute la chaîne du traitement de l'habitat indigne et non décent :

- Le repérage/signalement par l'ADIL, le CD29, la CAF, les assistants sociaux, les élus, toutes autres structures (opérateurs, organismes de tutelle...);
- L'analyse de la situation sociale, technique et juridique par l'opérateur, l'ARS, les services de tutelles...;
- La recherche de solutions :
 - L'opérateur pour ses conseils techniques et l'accompagnement des partenaires et/ou des propriétaires ;
 - L'Anah et l'opérateur par les aides aux travaux ;
 - Le CD29 (conseillers logements et travailleurs sociaux)
 - La CAF et l'ADIL par le travail de médiation entre locataires et propriétaires ;
 - Les mairies par injonction aux travaux ;
 - L'ARS par les courriers d'information aux propriétaires ;
 - Les bailleurs sociaux et communes pour des solutions de relogements ;
 - Provicis ;
 - Les Compagnons bâtisseurs ;
 - La Fondation Abbé Pierre pour compléter les plans de financement ou financer des situations atypiques non aidées par l'ANAH (bâchage, sécurisation électrique avant travaux, réparations à réaliser en urgence,...) ;
 - Le traitement coercitif via les mairies (arrêtés de péril...),
 - l'État et l'ARS (arrêtés d'insalubrité...).

3.3.2 Objectifs

L'OPAH doit permettre de faciliter le traitement de logements qualifiés d'indigne.

En termes d'objectifs quantitatifs, l'OPAH vise à améliorer 7 logements « indignes » ou « très dégradés » occupés par leur(s) propriétaire(s) sur les 3 ans de l'OPAH.

L'atteinte de ces objectifs devra être accompagnée d'un travail de repérage et d'échanges avec les acteurs sociaux, de la mise en place d'une instance locale de pilotage qui travaillera en lien avec l'ADIL et le Département... et dont les modalités d'encadrement seront définies dans le cadre du suivi animation.

La communauté de communes apporte une aide à hauteur de 30% du coût TTC des travaux plafonnée à 4 000 € par logement. Cette aide est augmentée pour les propriétaires aux ressources inférieures ou égales au RSA à

hauteur de 40% coût des travaux plafonné à 6 000 € pour 6 dossiers.

Propriétaire Occupant	Objectifs du 01/11 au 31/12/22	Objectifs Année 2023	Objectifs Année 2024	Objectifs du 01/01 au 31/10/25	Objectifs Totaux 3 années
Habitat indigne/très dégradé revenu inférieur seuil Anah	0	1	2	1	4
Habitat indigne/très dégradé revenu inférieur ou égale RSA	0	1	1	1	3
TOTAL	0	2	3	2	7

Les indicateurs de suivi de l'habitat indigne et très dégradé :

- Nombre de signalements et contacts établis ;
- Nombre de visites effectuées par l'opérateur ;
- Nombre de logements diagnostiqués par typologie de situations (insalubres, indécents, très dégradés...) ;
- Nombre de relogement et hébergement ;
- Nombre de procédures coercitives engagées ;
- Nombre de logements subventionnés dans le cadre de l'OPAH ;
- La durée moyenne du traitement des dossiers.

3.4. Volet copropriété en difficulté

Sans objet

3.5. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique

3.5.1 Descriptif du dispositif pour les Propriétaires occupants et bailleurs

Les conditions d'accès et les modalités de mise en œuvre des aides des programmes MaPrimeRénov Sérénité (PO) et Habiter Mieux (PB) sont celles définies par l'Anah et seuls ces dossiers sont retenus dans les objectifs de la présente convention.

La mobilisation et la coordination de l'ensemble des acteurs, intervenant dans la mise en œuvre des objectifs MaPrimeRénov Sérénité (PO) et Habiter Mieux (PB) à l'échelle du territoire, sont assurées par l'équipe d'animation de l'opération. Toutefois, celui-ci sera également en charge d'accompagner les propriétaires occupants sous les seuils Anah et le bailleur qui souhaite bénéficier d'une subvention simple MaPrimeRénov.

La mise en œuvre du volet rénovation énergétique se fondera sur trois approches :

- **Le repérage des situations de précarité énergétique**

La communauté de communes, maître d'ouvrage, et les communes membres participeront au repérage des logements les plus énergivores occupés par des propriétaires aux revenus modestes, confrontés ou non, à des situations d'impayés, en mobilisant les partenaires sociaux et institutionnels de l'intercommunalité.

La communication mise en place sur les questions d'amélioration thermique sera, le cas échéant, adaptée aux possibles évolutions de réglementation nationale et aux règles déterminées localement dans le Programme d'Actions Territorial (PAT) en vigueur (niveau des primes, éligibilité des publics, etc.). L'objectif est de s'assurer que cette thématique permanente soit traitée de manière efficiente par la présente OPAH, en particulier auprès des ménages les plus modestes.

En tant que membre du pôle métropolitain du Pays de Brest, la communauté de communes de Pleyben Châteaulin Porzay dispose de la plateforme Tinergie du Pays de Brest, guichet France Rénov. Tinergie, est une plateforme à guichet unique à destination des habitants du territoire du Pays souhaitant réaliser des travaux de réhabilitation énergétique de leur logement. Elle est portée par les conseillers d'Ener'gence de l'Agence Locale de l'Energie et du Climat du Pays de Brest.

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

- Une première information délivrée par l'espace conseil France Rénov, porté par Energence et les acteurs du dispositif Tinergie, à l'ensemble des ménages quel que soit leur revenu par le biais notamment d'un numéro unique,
- Un accompagnement des ménages « hors plafond » ANAH par le biais du dispositif Tinergie en tant qu'Accompagnateurs Rénov',
- Un accompagnement des ménages « modestes et très modestes » PO et des PB dans le cadre de cette OPAH par un opérateur agréé, également Accompagnateur Rénov', pour la constitution et le suivi de leur dossier Anah, qui accompagnera aussi sur la valorisation des Certificats d'Economies d'Energie (CEE), et pour toute les phases amont du dépôt d'un dossier de demande de subvention, sur les aides individuelles MaPrimeRénov pour les propriétaires occupants et bailleurs.

L'opérateur devra s'inscrire pleinement dans le service public de la rénovation de l'habitat, et devra s'assurer du bon partenariat avec les animateurs Energence et les acteurs du dispositif Tinergie, espace conseil France Rénov. Plus généralement, l'opérateur devra assurer, en partenariat avec les institutions et techniciens concernés, la promotion auprès des propriétaires de la réalisation de travaux de qualité, respectueux de l'environnement, et permettant la réalisation d'économies d'énergie au quotidien pour l'occupant.

Systématiquement, pour chaque dossier, l'opérateur devra définir l'ensemble des travaux pouvant concourir à la réalisation d'économies d'énergies et souligner la nécessité de leur mise en cohérence (isolation thermique, installation de menuiseries à double vitrage, remplacement de l'installation de chauffage existante par un système plus performant, l'installation de régulateurs de chauffage ou de production d'eau chaude, la création de ventilation, le remplacement des tableaux de protection de l'installation électrique et/ou sa mise à la terre, l'installation d'un dispositif recourant à une énergie renouvelable, opportunité de recourir aux matériaux biosourcés, etc.).

Par ailleurs, il convient de souligner que des actions d'accompagnement pourront également être dispensées pour sensibiliser les occupants à l'adoption d'un comportement qui soit le plus économe en énergies possible.

L'efficacité et la réussite de ce volet repose également sur l'ingénierie technique, sociale et financière de l'opérateur auprès des propriétaires, avec :

- Une visite du logement, ou des parties communes dans le cas d'une copropriété
- L'évaluation de la consommation énergétique avant travaux,
- Les conseils sur les travaux à réaliser,
- La réalisation d'un diagnostic technique avec l'évaluation de la consommation énergétique projetée après travaux.

Le repérage de ces situations pourra également émaner du Conseil départemental, notamment par les travailleurs sociaux et conseillers logements des territoires d'action sociale, ainsi que l'espace conseil France Rénov qui a une double mission

- Information : Ener'gence assure des permanences sur la CCPCP
- Accompagnement : pour le compte du Conseil départemental où, dans le cadre du Service départemental d'intervention pour la maîtrise de l'Energie (SDIME) Ener'gence réalise des Visites Eau Energie au domicile de personnes ayant des difficultés à régler leurs factures d'eau ou énergie ou à se chauffer. Ces visites, au cours desquelles différents conseils sont apportés afin de réduire les consommations, peuvent être l'occasion de détecter un besoin en travaux.

A contrario, les personnes repérées par l'opérateur comme présentant un impayé de factures et/ou des ressources

précaires seront dirigées vers le Territoire d'Action Sociale afin de bénéficier d'une Visite Eau Energie, des aides du FSL, ou encore de conseils d'Ener'gence sur la maîtrise des consommations d'eau et d'énergie.

Soucieuses des enjeux énergétiques, climatiques et sociaux, la communauté de communes a pris le parti d'abonder les aides pour les projets de travaux dépassant 35% de gain énergétique. Ces abondements sont progressifs et permettent ainsi d'encourager les projets ambitieux tout en ayant une vocation sociale appuyée. Effectivement, les propriétaires occupants aux revenus très modestes bénéficieront d'un abondement plus conséquent que les propriétaires modestes.

Sur ce volet, la communauté de communes prévoit une aide financière à hauteur de 15% du montant des travaux plafonné à 500€ pour les projets permettant un gain thermique >35% pour 350 dossiers

- **Des aides en faveur des ménages non éligibles aux aides de l'Anah**

La communauté de communes peut attribuer une aide aux propriétaires occupants non éligibles aux aides de l'Anah selon les conditions suivantes :

Performance énergétique	Evaluation énergétique	Prime forfaitaire
1 action de travaux	Remboursement à 50% du diagnostic énergétique	0 €
Gain énergétique entre 25% et 35%	Remboursement à 100 % du diagnostic énergétique	0 €
35% et classe D		1 000 €
45% et classe C		1 500 €
55 % et classe B		4 000 €

C'est la Plateforme de rénovation énergétique Tinergie qui est chargée d'accompagner ces ménages.

A noter également, que sur la durée de son PLH, la Communauté de communes a mis en place une aide à l'accession à la propriété de 2 000 € pour l'acquisition de logement ancien de plus de 15 ans. Le prix d'achat doit être inférieur à 170 000 € pour un logement individuel et 85 000 € pour un logement collectif (hors frais de notaire et géomètre). Les ménages sous soumis à des conditions de ressources (A titre d'exemple, 24 000 € pour un ménage d'1 personne, 48 000 € pour 4 personnes).

Par ailleurs, la collectivité participe à la réalisation d'un diagnostic avant achat à hauteur de 300 € dans la limite de 50% de la dépense TTC afin d'évaluer la globalité des travaux.

Sur la durée de l'OPAH, la CC Pleyben Chateaulin Porzay apportera :

- 25 aides/an aux travaux pour des PO non éligibles Anah (jusqu'au 31 décembre 2024)
- 20 aides/an pour l'acquisition de logements anciens (jusqu'au 31 décembre 2024)
- 25 diagnostics/an pour évaluer la globalité des travaux avant achat (jusqu'au 31 décembre 2024)

3.5.2. Descriptif du dispositif pour les copropriétés

La communauté de communes compte 139 copropriétés pour un équivalent de 852 logements, soit 56,7% du nombre total de lot en copropriétés. Les autres lots représentent à 34,7% des dépendances (garages, caves...) et à 8,6% des locaux professionnels (commerciaux et industriels).

Le parc de logements en copropriétés est globalement plus ancien que le parc des résidences principales : 65% des logements en copropriétés ont été construits avant 1975 contre un peu moins de 50% du parc total des résidences principales. Les copropriétés sont également de petites tailles : 90% des copropriétés du territoire comptent moins de 10 logements.

Les copropriétés occupées majoritairement par des résidences principales peuvent bénéficier de MaPrimeRénov' Copropriété pour réaliser des travaux effectués sur les parties collectives. Elle est versée directement au syndicat de copropriétaires. Cette aide dépend du coût des travaux, de la situation de la copropriété et de son nombre de logements. Une assistance à maîtrise d'ouvrage est obligatoire. Elle est financée en partie par l'Anah (30 % du prix de la prestation plafonnée à 600 € HT par logement).

Pour être éligible, la copropriété doit :

- avoir au moins 75 % de résidences principales,
- réaliser des travaux permettant un gain énergétique d'au moins 35 %, par un professionnel qualifié RGE et avec une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO).
- être immatriculée au registre national des copropriétés.

Pour une copropriété, plusieurs formes d'aides sont possibles, en fonction des travaux réalisés et de la performance énergétique atteinte :

- Une aide socle de 25 % du montant des travaux, plafonnée à 15 000 € de travaux x le nombre de logements de la copropriété ;
2 bonus : 500 € par logement, pour le bonus sortie de passoire énergétique F ou G ; 500 € par logement, pour le bonus BBC (bâtiment basse consommation), en cas d'atteinte de l'étiquette A ou B.
- Un financement complémentaire pour les propriétaires aux ressources modestes habitant la copropriété : 1 500 € par logement pour les propriétaires aux ressources très modestes et 750 € par logement pour les propriétaires aux ressources modestes

Pour les copropriétés fragiles, présentant un taux d'impayé supérieur à 8 %, l'Anah ajoute une aide de 3 000 € par logement.

Le diagnostic de l'étude pré-opérationnelle a fait ressortir 24 immeubles répondant aux critères MaPrimRénov' copros (plus de 15 ans, et 75% de résidences principales). Parmi ces 24 copropriétés seulement 9 sont inscrites sur le registre d'immatriculation et pour lesquelles nous pouvons calculer le taux d'impayé : seulement 4 présentent des critères de fragilités (taux d'impayés > 8%).

Une animation spécifique dans le cadre du suivi animation devra être mise en place pour sensibiliser et faire connaître les dispositifs existants notamment dans les copropriétés les plus vieillissantes : réunion syndic pour sensibiliser sur aides existantes, communication via plaquette, incitation à l'inscription au registre d'immatriculation...

Cependant, les missions d'accompagnement AMO MPR copros ne sont pas incluses dans le marché de suivi animation. Le syndicat de copropriétaires pourra choisir librement son AMO dans le cadre d'un contrat privé.

3.5.3 Objectifs

Pour répondre aux besoins du territoire, la communauté de communes de Pleyben Châteaulin Porzay souhaite proposer des interventions en direction de différents publics, en visant l'amélioration thermique de :

- 210 logements occupés par leurs propriétaires et bénéficiant à la fois des aides MaPrimeRénov' Sérénité sur la durée de l'OPAH,
- 5 logements locatifs bénéficiant des aides de l'Anah via le programme Loc'Avantages

Propriétaire Occupant	Objectifs du 01/11 au 31/12/22	Objectifs Année 2023	Objectifs Année 2024	Objectifs du 01/01 au 31/10/25	Objectifs Totaux 3 années
Energie	10	70	70	60	210
TOTAL	10	70	70	60	210

Propriétaire Bailleur	Objectifs du 01/11 au 31/12/22	Objectifs Année 2023	Objectifs Année 2024	Objectifs du 01/01 au 31/10/25	Objectifs Totaux 3 années
Conventionnement avec travaux	0	2	2	1	5
TOTAL	0	2	2	1	5

Les indicateurs de suivi de la lutte contre la précarité énergétique sont :

- Nombre de contacts de l'espace Conseil France Rénov éligible OPAH et origine ;
- Nombre de visites effectuées et diagnostics établis par l'opérateur ;
- Nombre de projets abandonnées et motif de l'abandon ;
- Nombre de logements subventionnés dans le cadre de l'OPAH ;
- Nombre de logements bénéficiant de la bonification dans le cadre du programme MaPrimeRénov Sérénité « sortie de passoire thermique » et/ou « BBC »
- A compter du 01/07/2022, nombre de logements bénéficiant de CEE
- Montant moyen des travaux réalisés
- Type de travaux réalisés
- Etiquette énergétique après travaux et gain moyen d'économie d'énergie
- Nombre de PO subventionné hors OPAH
- Nombre d'aides à l'accession à des PO et de diagnostic Energie

et spécifiquement pour le premier conseil aux copropriétés :

- Nombre de contacts établis avec les syndicats,
- Nombre de copropriétés en besoin de travaux repérées par l'équipe de suivi-animation,
- Actions de partenariats mis en place pour inciter les syndicats de copropriétaires à s'immatriculer
- Nombre de nouvelles immatriculations

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

3.6.1 Descriptif du dispositif

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

Ce volet prévoit :

- La mobilisation et sensibilisation des partenaires médico-sociaux locaux (communes, services sociaux, Caisse de retraite, MSA, services d'aides à domicile, clubs d'ainés...) visant notamment au repérage des ménages concernés par le programme ;
- Une assistance sociale spécifique dans l'accompagnement des projets des propriétaires ;
- La mise en place d'une politique d'aides incitatives à l'aboutissement des projets ;
- Une assistance technique dans le cadre de la réalisation de travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat.

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

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

L'équipe opérationnelle est chargée de :

- Mobiliser les partenaires médico-sociaux en vue du repérage et de l'accompagnement des propriétaires occupants concernés ;
- Visiter systématiquement les logements des personnes âgées ou handicapées éligibles à l'aide de l'Anah et dont les travaux sont liés à l'autonomie (sur justificatif), qu'il s'agisse d'un projet de transformation, d'agrandissement ou de redistribution ;
- Informer sur les possibilités techniques d'adaptation du logement et réaliser le diagnostic autonomie nécessaire au dépôt du dossier Anah ;
- Procéder à une concertation avec l'environnement médico-social des personnes et de leur famille si nécessaire ;

- Monter des dossiers de demandes de subventions auprès des différents organismes concernés.

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

En complément des aides de l'Anah et du Département versées aux ménages propriétaires modestes et très modestes, la communauté de communes attribue une subvention à hauteur de 30% du coût des travaux TTC plafonnée à 1 000 € qui sera déduit du reste à charge lorsque toutes les autres aides mobilisables sont déduites (caisse de retraite...).

En complément, une subvention à des propriétaires occupants et bailleurs non éligibles Anah

Par ailleurs, dans le cadre de son PLH, la CC apporte une subvention d'un montant de 15% des travaux TTC plafonnée à 1 500 € versée aux propriétaires occupants ou bailleurs pour l'adaptation de leur logement. Une visite conseil sera à réaliser par l'opérateur en charge du suivi animation de l'OPAH.

Ce dispositif réservé aux propriétaires dont les revenus sont inférieurs aux plafonds d'éligibilité au PTZ pour l'adaptation d'un logement situé dans l'enveloppe urbaine. L'aide aux propriétaires bailleurs est cumulable avec l'aide au conventionnement. L'aide aux propriétaires occupants est cumulable avec l'aide à l'accession à la propriété dans l'ancien

Jusqu'au 31 décembre 2024, la CC apportera une aide à 15 propriétaires occupants (non éligibles aux aides adaptation de l'Anah) ou propriétaires bailleurs (cumulable avec aide au conventionnement de l'OPAH) dont le logement est situé dans l'enveloppe urbaine.

3.6.2 Objectifs

Le maintien à domicile passe fréquemment par une nécessité d'adaptation des logements à la perte progressive de mobilité. Le diagnostic a montré que l'inadaptation des logements avait tendance à devenir le frein principal au maintien à domicile.

Il s'agit donc d'un volet important à développer dans le cadre de l'OPAH pour apporter les bonnes réponses aux ménages vieillissants ou handicapés du territoire. Il va s'agir d'actionner différents volets :

- une démarche d'accompagnement des personnes déjà en situation difficile,
- une sensibilisation/incitation auprès des ménages pour procéder à une adaptation préventive de leur logement

En termes quantitatifs, l'OPAH vise l'adaptation de 60 logements occupés par leur(s) propriétaire(s) éligibles aux aides de l'Anah.

	Objectifs du 01/11 au 31/12/22	Objectifs Année 2023	Objectifs Année 2024	Objectifs du 01/01 au 31/10/25	Objectifs Totaux 3 années
PO - Aide à l'autonomie sous plafond ANAH	4	20	20	16	60
TOTAL	4	20	20	16	60

Les indicateurs de suivi sont :

- Nombre de contact et origine ;
- Nombre de visites effectuées et diagnostics établis par l'opérateur ;

- Nombre de projets abandonnées et motif de l'abandon ;
- Nombre de logements subventionnés dans le cadre de l'OPAH ;
- Nombre de logements financés par les caisses de retraites ;
- Montant moyen des travaux réalisés
- Type de travaux réalisés
- Durée moyenne du traitement des dossiers
- Nombre de subvention aux propriétaires occupants non éligibles aux aides adaptation de l'Anah ou propriétaires bailleurs

3.7 Volet social

3.7.1 Descriptif du dispositif

L'OPAH ne constituera qu'une déclinaison du PLH sur cette thématique qui dépasse évidemment le seul cadre de l'amélioration du parc ancien privé. Néanmoins, les missions d'accompagnement social constituent une action transversale à la réalisation des objectifs de l'OPAH.

L'équipe d'animation aura comme rôle d'informer et de s'assurer de la mise en œuvre des droits des occupants dans le cadre des opérations de réhabilitation (relogement définitif, hébergement temporaire, mise en place du FSL ou FSE, voire renégociation de crédits immobiliers ou assistance à l'obtention de crédits pour le financement des projets de réhabilitation pour les propriétaires occupants, Aide au Logement, caisse d'avance etc.).

L'équipe de suivi-animation ne saurait néanmoins se substituer aux services compétents en la matière (services communaux, Direction territoriale d'action sociale du Conseil départemental, notamment les conseillers logement, CAF...) mais sera en charge de l'orientation et du signalement de ces ménages auprès de ces services, notamment dans le cadre de commissions sociales ou de commissions de relogement.

De leur côté, les services à vocation sociale, notamment la Direction territoriale d'action sociale du Conseil départemental orientera vers l'OPAH les personnes repérées à leur niveau dont le logement nécessite des travaux. Il est prévu, dans le cadre du suivi-animation, que l'opérateur assure des missions d'accompagnement social auprès des ménages en difficulté.

3.7.2 Objectifs

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

Les indicateurs de suivi pour le volet social sont :

- Nombre de ménages accompagnés dans le cadre de volet indigne et précarité énergétique ;
- Niveaux de loyers des logements locatifs aidés après subvention ;
- Niveaux des ressources des locataires ;
- Evolution de la mobilisation du FSL ;
- Nombre de mesures de relogement

3.8. Volet patrimonial et environnemental

3.8.1 Descriptif du dispositif

→ Contribuer à la maîtrise des émissions de gaz à effet de serre et les consommations d'énergie

La stratégie du PCAET de la communauté de communes de Pleyben Châteaulin Porzay a fixé l'objectif de réduire la consommation d'énergie du secteur résidentiel de 63% et les émissions de gaz à effet de serre de 71 % à

l'horizon 2050. Les travaux énergétiques financés dans le cadre de l'OPAH contribueront à cet objectif. Pour un impact encore plus favorable à l'environnement, le recours aux matériaux bio sources dans les rénovations aidées sera encouragé.

→ Prendre en compte les Plans de Prévention des Risques

Le règlement du Plan de Prévention des Risques (PPR) en vigueur sur la ville de Châteaulin impose aux bâtis situés en zones inondables certains travaux visant à réduire leur vulnérabilité.

Le PPR est un document réglementaire élaboré par l'État qui inventorie et cartographie les zones inondables. Pour chacune de ces zones, les projets de construction doivent respecter le règlement imposé par l'État à travers le PPR, et le plan rend également obligatoire certains aménagements de sécurité sur les habitations ou entreprises situées en zone inondable.

Un arrêté préfectoral du 21 mars 2019 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs décrit les obligations d'information qui s'appliquent pour les biens immobiliers dans les périmètres concernés en annexe et que devra prendre en compte l'opérateur de l'OPAH.

Par ailleurs, le plan de prévention des risques naturels prévisibles relatif au phénomène de mouvement de terrain (PPRMT) des communes de Châteaulin et Port Launay a été prescrit par arrêté préfectoral du 28 décembre 2001.

Le PPRI Aulne Amont relatif aux communes de Châteauneuf-du-Faou, Gouézec, Pleyben et Saint-Goazec a été prescrit par arrêté préfectoral n°2008-2051 du 18 novembre 2008.

3.8.2 Objectifs

Sans objet

3.9. Volet économique et développement territorial

3.9.1 Descriptif du dispositif

L'espace Conseil France Renov (Tinergie) met d'ores et déjà en œuvre différentes actions de sensibilisation et animation auprès des professionnels du bâtiment. L'OPAH pourra donc s'appuyer sur la plateforme pour ses actions de communication et mettre en lien les ménages avec un réseau d'artisans locaux.

3.9.2 Objectifs

Sans objet

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux de l'OPAH sur 3 ans sont évalués à **284 logements minimum**, répartis comme suit :

- 277 logements occupés par leur propriétaire ;
- 7 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés (dont 2 conventionnements sans travaux).

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

Les objectifs globaux de l'OPAH sur 3 ans relatifs aux logements avec travaux subventionnés par l'Anah sont évalués à **282 logements minimum**, répartis comme suit :

- Aide et accompagnement de 277 propriétaires occupants à revenus modestes et très modestes, dans le cadre :
 - De la résorption d'habitats indignes ou très dégradés : 7 logements
 - De la rénovation énergétique : 210 logements
 - De la perte d'autonomie : 60 logements

- Aide et accompagnement de 5 propriétaires bailleurs avec travaux

Objectifs de réalisation de la convention

NB : ce tableau ne comporte pas de double compte, à l'exception de la ligne « total des logements bénéficiant de l'aide MPR Sérénité » et « répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés »

	du 01/11 au 31/12/22	Année 2023	Année 2024	du 01/01 au 31/10/25	Objectifs Totaux
Nombre de logements PO*	14	92	93	78	277
Dont LHI et TD*	0	2	3	2	7
Dont MaPrimeRénov' Sérénité*	10	70	70	60	210
Dont autonomie*	4	20	20	16	60
Nombre de logements PB* quel que soit le niveau de loyer (dossiers énergie)	0	2	2	1	5
Nombre de logements MaPrimeRenov' Copropriété*	0	0	0	0	0
Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés Loc'Avantages					
Dont loyer intermédiaire Loc'1	0	1	1	0	2
Dont loyer conventionné social Loc'2	0	1	1	1	3
Dont loyer conventionné très social Loc'3	0	0	0	0	0

* Ces champs devront être renseignés dans contrat Anah

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

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

5.1. Financements de l'Anah

5.1.1. Règles d'application

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

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

5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de 4 145 880. €, selon l'échéancier suivant :

	du 01/11 au 31/12/22	Année 2023	Année 2024	du 01/01 au 31/10/25	Total
AE prévisionnels	202 000. €	1 384 380. €	1 398 720. €	1 160 780. €	4 145 880. €
dont aides aux travaux	189 000	1 298 500	1 312 000	1 088 500	3 888 000
dont aides à l'ingénierie :					
- Part fixe (35%)	5 800.	35 000.	35 000.	29 200.	105 000.
- Part variable	7 200	50880	51270	43080	152880
Travaux lourds	0	1680	2520	1680	
Amélioration énergétique	6000	43200	43200	36600	
Autonomie, SSH, PB moyennement dégradé	1200	6000	6000	4800	

5.2. Financements de la Communauté de communes de Pleyben Chateaulin Porzay, maître d'ouvrage

5.2.1. Règles d'application

La communauté de communes intervient également, en complément de l'Anah, sur le financement des travaux, comme présenté dans la présente convention. Les modalités de subventions seront soumises à délibération en conseil communautaire. Par ailleurs, les conditions relatives aux aides de la collectivité et les taux maximaux de subventions sont susceptibles d'être modifiés, en fonction des évolutions de la réglementation Anah, de ses applications locales et des recommandations lors des bilans annuels pour atteindre les objectifs fixés.

L'ensemble des aides mobilisées par l'agglomération sera octroyé dans la limite des budgets identifiés et disponibles pour chaque action.

La communauté de communes de Pleyben Châteaulin Porzay a décidé d'accorder une subvention

En direction des propriétaires occupants

- De logements nécessitant des travaux d'amélioration et d'économie d'énergie :
à hauteur de 15% du montant des travaux plafonné à 500€ pour les projets permettant un gain thermique >35% pour les 350 dossiers
- De logements très dégradés/indignes :
Une aide à hauteur de 30% du montant des travaux TTC plafonnée à 4 000 € par dossier, avec accompagnement (technique, financier et social) et de 40% coût des travaux plafonné à 6 000 € pour les propriétaires aux ressources inférieures ou égales au RSA
- Dont le logement nécessite des travaux d'adaptation à la perte d'autonomie :
Une aide à hauteur de 30% du coût des travaux TTC plafonnée à 1 000 € une fois toutes les aides complémentaires retirées, type caisse de retraite...

En direction des propriétaires bailleurs sous conventionnement :

- Pour des travaux de rénovation de biens quelque soit le niveau de travaux :
Une participation à hauteur de 40% du coût des travaux plafonnée à 6 000 € par dossier
- Une prime à l'intermédiation locative :
Une prime de 1 000 € par logement pour tous types de conventionnement.
- Une aide complémentaire pour la création d'une offre en résidence principale complémentaire :
Une aide forfaitaire de 3 000€ par logement pour une transformation de logement vacant en locatif conventionné

Une aide complémentaires ciblée sur les logements vacants

La communauté de communes prévoit la mise en place de 10 Fiches Visite-Acquisition, ciblées sur des biens vacants. La participation au financement, à destination du vendeur, par la collectivité est variable :

- 100% du coût si le bien est vendu dans l'année (plafonnée à 1 800 €) ;
- 50% du coût si le bien n'est pas vendu au bout d'un an.

5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de 358 720 €, selon l'échéancier suivant :

HT	du 01/11 au 31/12/22	Année 2023	Année 2024	du 01/10 au 31/08/25	Total 3 années
AE prévisionnels	17 800. €	121 520.€	123 880.€	95 520. €	358 720. €
Reste à charge ingénierie	7 000. €	34 920. €	33 280. €	27 720.€	102 920. €
SUBVENTIONS sur travaux, dont :					
<i>aides aux PO éligibles Anah</i>	9 000 €	65 000 €	69 000 €	56 000 €	199 000 €
<i>aides aux PB en conventionnement Anah</i>	0 €	18 000 €	18 000 €	10 000 €	46 000 €
<i>Fiches visites accession</i>	1 800 €	3 600 €	3 600 €	1 800 €	10 800 €

Pour information les dépenses totales d'ingénierie de suivi-animation sont évaluées comme suit (estimation) :

	du 01/11 au 31/12/22	Année 2023	Année 2024	du 01/01 au 31/10/25	Total
Total ingénierie (TTC)	20 000. €	120 000€	120 000€	100 000. €	360 000. €
Total ingénierie (HT)	16 666€	100 000 €	100 000 €	83 333 €	300 000. €

5.3. Financements du Département du Finistère

5.3.1 Règles d'application

Les financements apportés par le Conseil départemental pour aider aux travaux sont délibérés chaque année par l'Assemblée et sont susceptibles de modifications.

La possibilité d'une participation du Conseil départemental à l'ingénierie est à examiner et à confirmer au titre des projets financés par le Département dans le cadre d'une convention du volet 2 du « Pacte Finistère 2030 » avec Pleyben Châteaulin Porzay et ses communes membres

5.3.2. Montants prévisionnels des autres partenaires

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par le Conseil départemental à l'opération est de 57000 €, selon l'échéancier suivant :

	du 01/11 au 31/12/22	2023	2024	du 01/01 au 31/10/25	Total
AE prévisionnels	3 000. €	19 000 €	19 000 €	16 000. €	57000
Dont aides aux travaux...	3 000. €	19 000 €	19 000 €	16000. €	57000

...

Article 6 – Engagements complémentaires

Les engagements non financiers à caractère opérationnel apportés par les différents partenaires intervenant dans l'opération seront décrits au sein de l'article 6 dans des sous-parties réservées à chacun d'entre eux. Par exemple : mise à disposition de locaux, formation ou sensibilisation, mobilisation des partenaires pour le repérage des ménages cibles, engagement en matière de relogement...

Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.

Article 7 – Conduite de l'opération

7.1. Pilotage de l'opération

7.1.1. Mission du maître d'ouvrage

La communauté de communes de Pleyben Châteaulin Porzay sera chargée de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. La collectivité s'assurera, par ailleurs, de la bonne exécution par le prestataire du suivi-animation. Ses missions seront conformes aux recommandations de l'Anah.

7.1.2. Instances de pilotage

La communauté de communes de Pleyben Châteaulin Porzay assurera la coordination entre les différents partenaires engagés dans le cadre de l'OPAH à travers la mise en place d'une unique instance appelée comité de suivi. Ce dernier composé du vice-président en charge des questions d'habitat ainsi que des différents partenaires (DDTM, Anah, Conseil Départemental, CAF, MSA, Espace Conseil France Rénov) se réunira à différentes reprises :

- Lors d'une réunion de lancement présentant l'opérateur désigné par appel d'offres et précisant les modalités du suivi-animation et les actions de communication à engager,
- Une réunion annuelle présentant le bilan de l'opération,
- Un comité de suivi présentant le bilan final du programme qui conclura le dispositif.

Ce comité de suivi pourra également être réuni à tout autre moment au besoin.

Il est rappelé que les représentants du comité sont tenus à un devoir de confidentialité.

7.2. Suivi-animation de l'opération

Au titre des volets d'actions exposés ci-avant, la collectivité désignera une équipe opérationnelle, retenue conformément au Code des Marchés publics, chargée d'assurer l'information, l'animation et le suivi de l'OPAH.

Pour assurer la réussite du programme MaPrimeRénov Sérénité et assurer le déploiement de MaPrimeRénov Copropriétés et PO sous plafond ANAH une bonne articulation sera organisée entre l'OPAH et l'espace conseil France Rénov, local. Les particuliers auront ainsi un « service intégré de la rénovation énergétique de l'habitat » qui les conseillera et pourra les mettre en contact direct avec des professionnels RGE du territoire.

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

Une première information délivrée par l'Espace Conseil France Rénov porté par l'opérateur Energence via la plateforme Tinergie. Ce service est accessible à l'ensemble des ménages quel que soit leur revenu par le biais notamment d'un numéro unique. Ce premier accueil permettra de réorienter le ménage vers le bon interlocuteur soit :

- Un accompagnement des ménages « hors plafond » ANAH par le biais du dispositif Tinergie,
- Un accompagnement des ménages « modestes et très modestes » dans le cadre de cette OPAH par l'opérateur retenu par la collectivité et qui accompagnera également sur les aides individuelles MaPrimeRénov (jusqu'en amont du dépôt du dossier de demande de subvention) et la valorisation des Certificats d'Economies d'Energie

L'opérateur devra s'inscrire pleinement dans ce service public de la rénovation de l'habitat.

La collaboration entre les différents acteurs sera à mettre en place en début d'opération

7.2.1. Équipe de suivi-animation

Le principe d'animation retenu pour le programme est celui d'un suivi-animation réalisé par un opérateur extérieur via un ordre de service. L'équipe opérationnelle désignée assurera les missions de détection des ménages cibles, d'appui à la communication, d'aide à la décision des porteurs de projet, de montage de l'ensemble des dossiers de demande de subvention. Il sera également chargé de l'évaluation qualitative et quantitative des résultats d'opération.

Afin d'assurer la réussite de l'opération, les missions et compétences requises pour l'animation de l'OPAH sont les suivantes :

- Assurer les permanences pour l'accueil du public, constituer et suivre l'avancement des dossiers de demande de subventions ;
- Réaliser des diagnostics techniques incluant des préconisations de travaux hiérarchisées avec les estimations de coûts correspondantes, apporter des conseils techniques aux propriétaires... ;
- Évaluer l'amélioration énergétique à l'échelle de l'immeuble et/ou du logement ;
- Réaliser l'évaluation sociale des ménages et l'accompagnement nécessaire ;
- Réaliser un diagnostic global du logement et élaborer les préconisations concernant les besoins en termes d'autonomie de la personne et de maintien à domicile ;
- Proposer un plan de communication en adéquation avec les objectifs de l'opération ;
- Proposer une sensibilisation des ménages aux pratiques éco-responsables et à l'utilisation des matériaux biosourcés

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

L'opérateur du suivi-animation devra assurer les missions ci-après :

- **Missions d'animation, d'information et de coordination**

Animation du partenariat, information des propriétaires, communication et repérage (prospection active)

L'équipe de suivi-animation a pour mission la promotion de l'OPAH afin de susciter l'adhésion des propriétaires, des professionnels (sensibilisation des syndicats, gérants, organisations professionnelles, secteur du bâtiment...) et des partenaires.

Cette mission regroupe les prestations d'information générale et d'information individuelle, l'animation d'ateliers collectifs, l'élaboration des documents de communication, la tenue de permanence d'informations et le repérage des situations d'habitat dégradé ou nécessitant des travaux d'économies d'énergie comme décrit dans les volets correspondants de la présente convention.

Pendant toute la durée de l'OPAH, l'équipe de suivi-animation sera à disposition des propriétaires et locataires, par le biais d'une ligne téléphonique, de rendez-vous, des visites sur sites et des permanences physiques.

- **Missions d'assistance et conseil aux propriétaires**

Dans le cadre de projet de travaux, l'assistance de l'équipe de suivi-animation consistera à l'estimation de la faisabilité du projet, à assistance aux propriétaires à la réalisation de travaux, et au montage des dossiers de subventions (dépôt) :

- Assistance administrative et financière : établissement de plans de financement prévisionnels et montage des dossiers de demande de subventions, et assistance dans les démarches en ligne sur les différentes plateformes monprojet.anah.gouv.fr, maprimerenov.gouv.fr, demande de CEE...
- Accompagnement social des ménages en situation de précarité (accompagnement sanitaire et social et relogement),
- Conseils sur l'aspect technique (Préconisation et hiérarchisation des travaux avec prise en compte de la problématique énergétique, estimation prévisionnelle du coût des travaux et examen des devis d'entreprises),
- Suivi des dossiers jusqu'au paiement auprès des différents financeurs,
- Orientation des propriétaires et locataires vers les services compétents le cas échéants (ADIL, CAF, services municipaux, Espace Info Energie...).
- Accompagnement du propriétaire bailleur sur l'ensemble de la démarche de conventionnement et notamment :
 - La vérification de l'état initial du logement au regard des normes de décence,
 - Les simulations fiscales utiles à la décision du propriétaire, les conseils sur les dispositifs de sécurisation du bailleur et les relations avec les organismes d'intermédiation locative,
 - L'élaboration de la convention avec l'Anah,
 - L'élaboration du projet de bail,
 - ...,

- **Missions de diagnostics techniques, sociaux et juridiques**

Dans le cadre des visites, un diagnostic technique sera réalisé, incluant généralement, une évaluation énergétique. Au cours de ces visites, la grille de dégradation ou la grille d'insalubrité de l'ANAH sera remplie si nécessaire.

Pour les ménages souhaitant déposer une demande de subvention, un diagnostic social sera réalisé. Il comportera les éléments suivants : composition familiale, âge, activité, revenus, taux d'endettement, impayés, consommations et taux d'effort énergétiques ; reste-à-vivre ; situations particulières (handicap...). Ce diagnostic pourra déterminer la nécessité d'un accompagnement si besoin en mobilisant les acteurs locaux.

Les bénéficiaires de ces diagnostics seront les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs (pour des projets en parties privatives), et les occupants des logements (propriétaires et locataires) dans le cadre des projets en partie commune.

- **Suivi et bilan des actions**

Constitution et analyse des indicateurs de résultats pour informer le maître d'ouvrage et le comité de suivi sur l'état d'avancement de l'opération.

L'équipe de suivi-animation assurera les missions telles que décrites pour chacun des volets suivants : lutte contre l'habitat indigne, lutte contre la précarité énergétique, aide à l'autonomie de la personne et production de logements à loyers et charges maîtrisés.

7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

La coordination opérationnelle sera assurée par le maître d'ouvrage.

Le comité de suivi se réunira avec l'équipe de suivi animation pour traiter les questions soumises selon un ordre du jour ciblé et hiérarchisé. De même, il se réunira pour dresser le bilan d'activité global de l'opération.

Les partenaires seront identifiés en fonction de la pertinence de leur collaboration à l'une des missions et/ou thématiques prioritaires, notamment dans le cadre du repérage des situations d'habitat indigne, de précarité énergétique et de l'accompagnement 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 et précisés dans le cahier des clauses techniques particulières.

Les indicateurs immobiliers sont les suivants :

- o Réalisation quantitative par rapport aux objectifs précités dans la présente convention ;
- o Niveaux de loyers des logements produits ;
- o Coûts de réhabilitation au m² ;
- o Niveau de performance énergétique ;
- o Nombre de prime d'intermédiation locative ;
- o Nombre d'aide à l'acquisition de biens vacants ;

Les indicateurs de suivi de l'habitat indigne et très dégradé :

- Nombre de signalements et contacts établis ;
- Nombre de visites effectuées par l'opérateur ;
- Nombre de logements diagnostiqués par typologie de situations (insalubres, indécents, très dégradés...) ;
- Nombre de relogement et hébergement ;
- Nombre de procédures coercitives engagées ;
- Nombre de logements subventionnés dans le cadre de l'OPAH ;
- La durée moyenne du traitement des dossiers.

Sur le volet copropriétés, les indicateurs sont les suivants :

- Nombre de contacts établis avec les syndicats,
- Nombre de copropriétés en besoin de travaux repérées par l'équipe de suivi-animation,
- Nombre de plans d'actions réalisés,
- Nombre de Prime Rénov' attribuées ainsi que les bonus éventuels,
- Actions de partenariats mis en place pour inciter les syndicats de copropriétaires à s'immatriculer
- Nombre de nouvelles immatriculations

Les indicateurs de suivi de la lutte contre la précarité énergétique sont :

- Nombre de contact plateforme Ténergie éligible OPAH et origine ;
- Nombre de visites effectuées et diagnostics établis par l'opérateur ;
- Nombre de projets abandonnées et motif de l'abandon ;
- Nombre de logements subventionnés dans le cadre de l'OPAH ;
- Nombre de logements bénéficiant de la bonification dans le cadre du programme Habiter Mieux « sortie de passoire énergétique » et/ou « basse consommation »

- Nombre de logements bénéficiant de valorisation de CEE
- Montant moyen des travaux réalisés
- Type de travaux réalisés
- Etiquette énergétique après travaux et gain moyen d'économie d'énergie
- Nombre de PO subventionné hors OPAH
- Nombre d'aides à l'accession et de diagnostic Energie

Les indicateurs de suivi pour les dossiers liés à l'autonomie sont :

- Nombre de contact et origine ;
- Nombre de visites effectuées et diagnostics établis par l'opérateur ;
- Nombre de projets abandonnées et motif de l'abandon ;
- Nombre de logements subventionnés dans le cadre de l'OPAH ;
- Nombre de logements financés par les caisses de retraites ;
- Montant moyen des travaux réalisés
- Type de travaux réalisés
- Durée moyenne du traitement des dossiers
- Nombre de subvention aux propriétaires occupants non éligibles aux aides adaptation de l'Anah ou propriétaires bailleurs

Ces indicateurs seront confrontés aux prévisions et figureront dans les rapports d'avancement type : bilans présentés aux instances de comité technique et comité de pilotage, rapport final.

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

7.3.2. 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 suivi. Ils seront adressés aux différents partenaires et signataires de l'opération.

Ces bilans reprendront les indicateurs de suivi précédemment listés (cf. 7.3.1) et feront notamment état des :

- Résultats par rapport aux objectifs fixés dans la convention, afin notamment de déterminer l'impact de l'opération sur le territoire concerné (localisation, nature et objectif, état d'avancement des dossiers, financements réalisés et prévisionnels)
- Actions menées sur les différentes thématiques prioritaires (lutte contre l'habitat indigne et précarité énergétique, réseau partenarial mis en place, actions d'accompagnement social, technique...)
- Difficultés rencontrées et mesures proposées.

Le bilan annuel ouvrira des perspectives pour la bonne continuité du programme, sur la base de l'analyse des actions menées et de leur résultat. Ce bilan fera état des difficultés rencontrées, sur les plans techniques, administratifs et financiers, et des outils proposés et mis en place pour y remédier. Ces mesures pourront faire, si nécessaire, l'objet d'avenants à la convention.

Un bilan final sous forme de rapport devra être présenté au comité de suivi en fin de mission.

Ce rapport devra notamment :

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

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.

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 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, 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 3 (trois) années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah à compter du 01/11/2022 (où du lendemain de la date de signature si celle-ci est postérieure).

Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention

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

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

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

Article 11 – Transmission de la convention

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

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

Fait en xx exemplaires, le xx

La communauté de communes Pleyben Châteaulin
Porzay

Madame Gaëlle NICOLAS, présidente

Pour l'Etat, pour l'Anah,
Pour le Président du Conseil départemental et par
délégation

**Le Vice-président au logement et à l'habitat
Didier GUILLON**

Annexes

Annexe 1. Périmètre de l'opération et/ ou liste des immeubles adressés

L'OPAH couvre les 17 communes de la CC de Pleyben Châteaulin Porzay à l'exception du périmètre d'OPAH RU si une opération est mise en œuvre sur les centres-villes de Châteaulin et Pleyben.

Cast
Châteaulin
Le Cloître-Pleyben
Dinéault
Gouézec
Lannédern
Lennon
Lothey
Pleyben
Ploéven
Plomodiern
Plonévez-Porzay
Port-Launay
Saint-Coulitz
Saint-Nic
Saint-Ségal
Trégarvan

Structuration du territoire

