



DEPARTEMENT DU FINISTERE
ARRONDISSEMENT DE QUIMPER

Envoyé en préfecture le 28/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
Affiché le
ID : 029-242900645-20220324-DE_28_2022-DE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Le 24 mars de l'An Deux Mille Vingt Deux à 18h, le Conseil communautaire légalement convoqué le 18/03/2022, s'est réuni à Douarnenez Communauté, sous la présidence de M. Philippe AUDURIER, Président.

Votants : 25

GRIJOL Christian, STEFANUTTI Isabelle, ANDASMAS Anissa, GUET François, TANGUY Patrick, RAHER Marc, SAVINA Henri, KERVAREC Ronan, MANNEVEAU Julie, HERNANDEZ Marie-Thérèse, AUDURIER Philippe, BOUCHERON Dominique, TILLIER Dominique, LE MOIGNE Philippe, POULMARC'H Bertrand, DREANO Christelle, Isabelle CLEMENT, JAFFRY Bernard, TUPIN Hugues, CROM Florence.

Pouvoirs :
CHANTREAU Katell, pouvoirs à KERVAREC Ronan
GUILLEMOT André, pouvoirs à JAFFRY Bernard
TANGUY Christine, pouvoirs à POULMARC'H Bertrand
LAOUENAN – LE LEC Françoise, pouvoirs à TILLIER Dominique
POITEVIN Jocelyne, pouvoirs à BOUCHERON Dominique

Excusé : ABGUILLERM Christian

Secrétaire de séance : GRIJOL Christian

Délibération N° DE 28-2022

Objet : OPAH-RU Centre-ville de Douarnenez 2022-2027 – Projet de convention

Rapporteur : Marc RAHER

Dans le cadre de la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat (PLH) pour la période 2019-2025, Douarnenez Communauté a engagé dès le printemps 2020 une étude pré-opérationnelle d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH-RU). L'étude visait à objectiver les besoins et les enjeux ainsi qu'à définir les leviers à mobiliser afin de qualifier le parc privé et renforcer l'attractivité du centre-ville de Douarnenez.

Aussi, la future OPAH-RU « Centre-ville de Douarnenez » interviendra pendant cinq ans sur la période 2022-2027 et sera complémentaire à l'OPAH « généraliste » en cours (2018-2023), mutualisée avec la Communauté de communes Cap Sizun - Pointe du Raz. Le périmètre d'intervention de l'OPAH « généraliste » s'arrêtera là où le périmètre de l'OPAH-RU démarrera.

L'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU a confirmé les besoins spécifiques pressentis auxquels, seule, l'OPAH « généraliste » ne peut répondre. En effet, le périmètre multi site retenu (centre-ville historique de Douarnenez et quai de l'Yser) concentre une forte dégradation et vacance du bâti (8% pour la Ville de Douarnenez contre 13% sur le périmètre retenu), corrélée à une problématique de copropriétés non structurées. Par ailleurs, le périmètre retenu pour la mise en œuvre de l'OPAH-RU se différencie par la prévalence de la pauvreté dans une population de petits ménages de toute tranche d'âge.

Ainsi, au regard du diagnostic exhaustif du bâti dressé sur le périmètre retenu et des attentes de la collectivité (la rénovation lourde du bâti dégradé et très dégradé ; le traitement de l'insalubrité des logements ; la réhabilitation des parties communes en mono et copropriétés), la convention d'OPAH-RU décline les champs d'intervention suivants : lutte contre l'habitat indigne et très dégradé ; amélioration de la performance énergétique et de l'adaptation des logements au vieillissement/handicap ; structuration et intervention sur les copropriétés ; réduction de la vacance dans le parc privé ; embellissement des façades.

En l'occurrence, des leviers spécifiques aux dispositifs OPAH-RU sont développés dans le volet foncier de la convention, en complément des aides incitatives. En effet, L'analyse exhaustive du bâti du périmètre a permis de distinguer 183 immeubles présentant des signes visuels de dégradation dont 52 constituent une réserve de situations jugées prioritaires (immeubles bloqués, immeubles abandonnés, immeubles dégradés stratégiques). La première année de l'opération précisera les orientations à définir concernant ce stock d'immeubles à travers notamment l'engagement d'études de faisabilité (6 maximum), dans le but de solliciter des leviers complémentaires auprès de l'Anah (Agence nationale de l'habitat), via la CNLHI (Commission nationale de lutte contre l'habitat indigne) et le recours à des dispositifs permettant d'améliorer l'équilibre des opérations immobilières.

Pour ce faire, le scénario retenu dans la convention OPAH-RU définit des objectifs quantitatifs globaux à hauteur de 162 logements minimum (avec double compte) qui seront soutenus par des aides de l'Anah complétées par des abondements de Douarnenez Communauté et de la Ville de Douarnenez. Ces objectifs sont répartis de la manière suivante :

- 115 logements occupés par leurs propriétaires
- 32 logements locatifs appartenant à des propriétaires privés
- 15 logements inclus dans 5 copropriétés
- 150 logements (50 façades) pour le ravalement de façades en compagnie incitative.

A ces objectifs quantitatifs, se superposent des aides locales allouées par Douarnenez Communauté et la Ville de Douarnenez, sur 30 logements :

- 20 logements occupés par leurs propriétaires soutenus par une prime sortie de vacances,
- 10 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés soutenus par une prime sortie de vacances.

D'autres aides locales peuvent être soit cumulées, soit attribuées indépendamment des dossiers d'aides aux travaux pour les logements (Anah) :

- 40 logements inclus dans 13 immeubles, pour des projets de travaux à l'échelle de l'immeubles (étanchéité et mэрule).

Parallèlement à la convention d'OPAH-RU, le règlement local des aides, mis en place par Douarnenez et la Ville de Douarnenez, définit les modalités et critères d'attribution en distinguant les aides allouées en abondement des aides locales spécifiques allouées par Douarnenez Communauté et la Ville de Douarnenez.

Par ailleurs, compte tenu de la problématique relative aux copropriétés (42% des logements situés en copropriété dans le périmètre OPAH-RU) et de la difficulté d'un grand nombre d'entre elles à être gestionnaire et potentiellement maître d'ouvrage de leur bien, la convention d'OPAH-RU, dans le cadre du volet « premiers travaux en copropriété », prévoit un accompagnement à la structuration des copropriétés, parallèlement aux objectifs précédents. Cet accompagnement à la structuration aura pour objet d'impulser une démarche patrimoniale dans les petites copropriétés (13) peu ou non gérées et rencontrant des besoins de travaux.

Dans une perspective de mise en œuvre des objectifs fixés par la convention d'OPAH-RU « Centre-ville de Douarnenez », des engagements totalisant plus de 3,8M€ sont projetés par les cosignataires du dispositif, à savoir, Douarnenez Communauté, en tant que maître d'ouvrage, la Ville de Douarnenez et le Département du Finistère, en tant que délégué des aides à la pierre.

Les principaux financements de l'opération sont fléchés à travers des engagements prévisionnels relatifs aux aides aux travaux et à l'ingénierie, déclinés par financeurs de la manière suivante :

- Engagements prévisionnels de l'Anah (aides et ingénierie) : 2 214 800 €
- Engagements prévisionnels du Conseil départemental (aides et ingénierie) : 716 000 €.
- Engagements prévisionnels de Douarnenez Communauté (abondements Anah et aides locales ; ingénierie) : 510 821 €
- Engagements prévisionnels de la Ville de Douarnenez (abondements Anah et aides locales) : 377 250 €.

En tant que maître d'ouvrage du dispositif, Douarnenez Communauté confiera le suivi-animation de l'OPAH-RU à un opérateur privé par voie de consultation et assurera l'animation de la gouvernance du dispositif en collaboration étroite avec les représentants de la Ville de Douarnenez.

Vu l'avis favorable du bureau du 14 mars 2022,

Il est proposé de :

- **Valider les orientations, les objectifs ainsi que les engagements financiers de la convention d'OPAH-RU « Centre-ville de Douarnenez » 2022-2027 (annexée à la présente délibération),**
- **Autoriser le Président à signer la convention d'OPAH-RU « Centre-ville de Douarnenez » à intervenir avec la Ville de Douarnenez et le Conseil départemental du Finistère.**

Le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré, adopte à l'unanimité les dispositions proposées.

Fait et délibéré le 24 mars 2022.

Le Président,

Philippe AUDURIER




OPÉRATION PROGRAMMÉE D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT RENOUVELLEMENT URBAIN CENTRE-VILLE DE DOUARNENEZ

2022 à 2027

Démarrage le 1^{er} Juillet 2022

La présente convention est établie :

Entre Douarnenez Communauté, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représenté par son président Philippe Audurier, conseiller municipal de Kerlaz.

et

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.

L'agence nationale de l'habitat, 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.

La commune de Douarnenez, représentée par son maire Jocelyne Poitevin.

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 (PDALHPD), adopté par le préfet et le Conseil départemental du Finistère, le 3 mars 2017,

Vu le Programme Local de l'Habitat, adopté par Douarnenez Communauté, le 23 Mars 2019,

Vu le Programme Départemental de l'Habitat (PDH), adopté par l'état et le Conseil départemental du Finistère, les 30 et 31 Janvier 2014,

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

Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé du 23 Février 2018, conclue entre le Conseil départemental du Finistère et l'Anah,

Vu la convention d'adhésion au dispositif « petites villes de demain » de la ville de Douarnenez en date du 25 Mars 2021,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de Douarnenez Communauté, collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en date du 24 mars 2022, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Douarnenez, en date du 31 mars 2022, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération de la commission permanente du Conseil départemental du Finistère, en date du 2 mai 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 22 février 2022,

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la région Bretagne, en date du 10 mars 2022,

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH-RU du 1^{er} avril au 30 avril 2022 à Douarnenez Communauté 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	6
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.	11
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux.....	11
1.1. Dénomination de l'opération.....	11
1.2. Périmètre et champs d'intervention	11
Chapitre II – Enjeux de l'opération.....	14
Article 2 – Enjeux.....	14
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.	15
Article 3 – Volets d'action	16
3.1. Volet urbain.....	16
3.2. Volet foncier	17
3.3. Volet immobilier	18
3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé.....	21
3.5. Volet premiers travaux en copropriété.....	24
3.6. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux.....	25
3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat.....	27
3.8 Volet social	28
3.9. Volet patrimonial et environnemental	29
3.10. Volet économique et développement territorial	30
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation	30
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.....	35
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération	35
5.1. Financements de l'Anah et du programme Habiter Mieux.....	35
5.2. Financements de l'État au titre du programme « Habiter Mieux ».....	35
5.3. Financements de Douarnenez Communauté, Maître d'ouvrage	36
5.4. Financements des autres partenaires	39
Article 6 – Engagements complémentaires.....	42
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.....	43
Article 7 – Conduite de l'opération.....	43
7.1. Pilotage de l'opération	43
7.1.1. Mission du maître d'ouvrage	43
7.1.2. Instances de pilotage	43
7.2. Suivi-animation de l'opération	44
7.2.1. Équipe de suivi-animation	44
7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation.....	44
7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle	47
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées.....	47
7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs.....	47
7.3.2. Bilans et évaluation finale.....	48
Chapitre VI – Communication	50
Article 8 - Communication	50

Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.	51
Article 9 - Durée de la convention.....	51
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention	51
Article 11 – Transmission de la convention	51
Annexes	53
Annexe 1. Périmètre de l'opération.....	53
Annexe 2. Récapitulatif des aides apportées (à titre indicatif à la date de conclusion de la convention)	54
Annexe 3. Récapitulatif des objectifs de la convention	58
Annexe 4. Rues incluses dans le périmètre du dispositif d'aides renforcées au ravalement de façades	59
Annexe 5. Liste et cartographie des immeubles prioritaires dans le cadre du volet foncier	60

Préambule

Contexte socio démographique du territoire

Douarnenez et ses 14 000 habitants est la ville centre de la Communauté de communes Douarnenez Communauté de 18 300 habitants. Au cœur d'un territoire composé à majorité de maisons individuelles, le centre-ville de Douarnenez se différencie fortement par son parc immobilier et ses difficultés : dégradation des immeubles, vacance, croissance d'un parc privé jouant un rôle social, présence de logements potentiellement indignes, petites copropriétés non structurées ou mal organisées.

La situation problématique du bâti dans le centre-ville de Douarnenez est à placer dans une problématique plus large d'attractivité résidentielle de la ville et de l'intercommunalité au sein d'un territoire dynamique : alors que la ville-centre et l'intercommunalité perdent des habitants, la quasi-totalité du Finistère Sud voit sa démographie croître.

L'objectif affiché des collectivités, poursuivi par ailleurs via d'autres projets : logements neufs, politique d'équipement et d'aménagement des espaces publics est donc de proposer une offre d'habitat attractive, capable de générer un choix d'installation dans un cadre de vie vécu comme exceptionnel.

La capacité de Douarnenez à assurer ses fonctions de ville-centre dans son bassin de vie dépend de cette attractivité, résidentielle et économique. La mise en place d'une OPAH-RU à Douarnenez constitue donc l'un des piliers de la politique de l'habitat du territoire et est porteuse d'enjeu pour l'ensemble du bassin de vie.

Douarnenez Communauté et la ville de Douarnenez se sont donc engagés dans une étude pré-opérationnelle OPAH-RU en Avril 2020, confiée à Villes Vivantes. L'objectif de cette étude fut d'objectiver les besoins, enjeux, difficultés à surmonter et les leviers à mobiliser pour améliorer l'attractivité et le cadre de vie du centre-ville de Douarnenez.

Eléments issus de l'étude pré-opérationnelle, problèmes et obstacles à surmonter

Un centre-ville marqué par une vacance « d'offre », décorrélée de la dégradation :

Le taux de vacance est de 8% à Douarnenez et grimpe à 13% (460 logements) sur le périmètre, un taux relativement modéré bien que représentant un potentiel démographique significatif.

Dans le centre-ville, 370 logements (80% des vacants) sont vacants sans que le bâti ne présente de signes extérieurs de dégradation. Cette vacance est davantage générée par la lenteur de remise sur le marché d'une offre plus médiocre que dégradée.

L'analyse de la vacance selon les cadres de vie révèle bien cette situation : le taux de vacance varie de 5 à 22% selon la typologie du bâti, avec en tête des typologies de logements anciens et sans espaces extérieurs (Immeuble ancien, immeuble de ville, faubourg urbain, immeubles sur les quais, maisons de ville denses).

La pauvreté est plus élevée dans le centre-ville, la part des seniors y est équivalente au reste du territoire :

- Le taux de pauvreté est de 13% à Douarnenez Communauté contre 19% dans le centre-ville (périmètre OPAH-RU).
- Les 415 ménages pauvres du périmètre (INSEE 2016) sont notamment concentrés dans la partie Est (côté Rosmeur) et dans les entrées de ville (rue Jean Jaurès et cours Pasteur) et sur les quais de l'Yser.
- 28% des habitants du périmètre OPAH-RU (1 015) ont plus de 65 ans, une proportion équivalente à Douarnenez Communauté (29%).
- Le centre-ville (périmètre OPAH-RU) compte 57% de personnes seules contre 46% dans Douarnenez Communauté.

Le périmètre du centre-ville se différencie donc du reste du territoire par la prévalence de la pauvreté dans une population de petits ménages de toute tranche d'âge.

Une production neuve de logements à faible levier démographique dans le centre-ville :

Du point de vue des produits résidentiels neufs, le centre-ville de Douarnenez concentre les filières à « faible levier

démographique » : promotion immobilière de meublés touristiques, promotion immobilière de petits logements, divisions dans le parc ancien de petits logements locatifs. A l'inverse, les filières à fort levier démographique : lotissements et terrains en diffus acquis par de futurs propriétaires occupants sont davantage localisés en périphérie de Douarnenez et dans les communes voisines.

A Douarnenez et en particulier dans le centre-ville, la production de logements neufs sur terrain à bâtir est aujourd'hui limitée par des contraintes foncières. La production de petits locatifs est quant à elle limitée par la difficulté de développer des filières de promotion immobilière ayant des coûts intrinsèques importants (4 000 €/m² contre 1 800 pour une maison sur terrain à bâtir) déconnectés du marché immobilier local.

Le marché immobilier de l'ancien représente donc la force principale du renouvellement de la population sur le centre-ville.

La dégradation pèse sur l'attractivité du marché du logement dans le centre-ville :

Dans le centre-ville, 180 logements, soit 5% du parc changent de main chaque année à des prix plus faibles que dans le reste du territoire (1 120 €/m² en moyenne, avec des secteurs en-dessous de 850 €/m², contre 1 400 €/m² en moyenne à Douarnenez Communauté).

Cette faiblesse d'attractivité s'explique par la faiblesse de l'offre sur des cadres de vie peu attractifs, et la prévalence de la dégradation du bâti dans le centre-ville : 12% des logements (183 immeubles – 430 logements) présentent des signes extérieurs de dégradation contre 1% dans le reste de la commune.

Ce parc dégradé est aujourd'hui majoritairement occupé (60% des logements), à proportion équivalente entre propriétaire occupant et propriétaire bailleur. Tout comme la vacance, la dégradation est corrélée à la configuration des immeubles : immeubles anciens, immeubles de villes et immeubles sur les quais sont les typologies les plus concernées.

Un parc locatif privé social « de fait » avec des risques de mal-logement dans une partie dégradée et occupée du parc de logements :

Le marché immobilier du centre-ville se caractérise également par la forte part de propriétaires bailleurs (37% des résidences principales, 23% sur l'ensemble du parc, incluant logements vacants et résidences secondaires, contre 9% à Douarnenez communauté). Si le centre-ville compte relativement moins de logements sociaux que le reste de la commune, le locatif privé s'en approche à l'usage dans la mesure où 70% de ses occupants sont allocataires CAF. A Douarnenez, 28% des locataires sont en-dessous du seuil de pauvreté contre 7% des propriétaires. Cette situation présente le risque d'installation d'un modèle économique ciblé sur une partie de la population captive de cette offre, en même temps qu'il garantit les loyers (par la CAF).

D'autres éléments statistiques appuient ce diagnostic :

- Les cadres de vie des logements locatifs privés ont des valeurs foncières particulièrement faibles (à l'exception du faubourg urbain) ;
- Les cadres de vie des logements locatifs privés sont ceux où la prévalence de la dégradation apparente du bâti est la plus forte. Au moins 115 logements locatifs du centre-ville (soit 15%) présentent des signes extérieurs de dégradation.
- La carte des ménages sous le seuil de pauvreté et des immeubles repérés comme dégradés se superposent dans de nombreuses portions du centre-ville, témoignant de la conjonction pauvreté (donc captivité) et dégradation du logement.

Cette situation nécessite de construire des réponses financières, coercitives et de veille en ce qui concerne l'habitat indigne sur la commune, dans un contexte où les signalements sont trop rares (5 signalements depuis 2018).

Copropriétés : l'enjeu de la structuration s'ajoute à celui d'un besoin de réhabilitation à court terme

- 42% des logements du centre-ville sont occupés en copropriétés.

- 61% des logements présentant un aspect visuel dégradé sont détenus en copropriété.
- Dans le centre-ville, moins de la moitié des copropriétés sont inscrites au registre (170 sur 370). Les copropriétés les moins structurées sont les plus petites (seulement 32% des copropriétés de moins de 4 logements sont immatriculées, ce qui ne permet pas, à court terme de soutenir leurs projets sur parties communes dans le cadre d'éligibilité Anah).
- Sur les 170 copropriétés inscrites au registre, 85 n'ont pas de syndic de gestion connu (pro ou bénévole).
- 82 copropriétés présentent des signes visuels de dégradation. Les copropriétés concernées sont exclusivement des copropriétés de moins de 10 logements, avec une taille moyenne de 3 logements.
- L'analyse des situations financières connues dans le registre a permis de relever 24 copropriétés fragiles (>8% d'impayés).
- Une analyse qualitative, à partir d'échanges avec un syndicat professionnel de gestion et des particuliers propriétaires dans des copropriétés peu structurées a permis de révéler les problématiques les plus récurrentes sur ces immeubles. Ce sont les problèmes d'étanchéité en toiture et la prolifération de mэрule qui sont relevées. Ces situations d'urgence sont la conséquence du non engagement de travaux de de réfection des toitures, souvent remis à plus tard, auxquels sont préférées de petites mesures compensatoires.

La situation des copropriétés sur le territoire rend difficile les moyens d'intervention reposant sur de longs parcours, basés sur des projets de rénovation globaux : il existe à la fois un enjeu préalable de structuration, et le besoin de soutenir des réponses aux situations d'urgence avec simplicité et efficacité.

Une dynamique de projets et des situations bloquées

Les investigations approfondies menées sur les immeubles présentant des signes de dégradation, avec une analyse multi-critères, des contacts, des prises d'informations auprès des services, et la modélisation de scénarios architecturaux et immobiliers, ont révélé des besoins importants en matière de réhabilitation, d'adaptation et de reconfiguration des logements, une dynamique de projets, mais aussi des situations bloquées concernant 7 immeubles, qui appellent une intervention de la collectivité publique.

Politique territoriale menée par Douarnenez Communauté en matière d'habitat

Douarnenez Communauté est engagée depuis 2019, date d'approbation de son quatrième PLH, dans une politique ambitieuse d'amélioration du cadre de vie de ses habitants par l'amélioration de l'habitat.

L'OPAH démarrée en 2018 à l'échelle de Douarnenez Communauté, menée conjointement avec la communauté de communes du Cap Sizun – Pointe du Raz est une composante de cette politique qui vise à se diffuser sur l'ensemble du territoire, en particulier vers les propriétaires occupants, pour des travaux de rénovation énergétique et d'adaptation. L'opération est un franc succès, avec des résultats au-delà des objectifs annuels envisagés. Sur les trois dernières années pleines (2019 à 2021), 221 dossiers (220 PO et 1 PB) ont été approuvés sur la commune de Douarnenez pour des travaux :

- de rénovation énergétique, avec 165 dossiers dont 52 dans le centre-ville ;
- d'autonomie, avec 56 dossiers dont 8 dans le centre-ville ;
- lourds de traitement de la dégradation avec 2 dossiers dont 1 dans le centre-ville.

Les atouts du dispositif déployé à ce jour sont les suivants :

- Une ingénierie et un service performant permettant d'atteindre de bons résultats ;
- Des restes à charge réduits pour les bénéficiaires, notamment propriétaires occupants ;
- Un dispositif performant pour les besoins de rénovation énergétique et d'adaptation.

Un dispositif d'aide au ravalement de façade, plafonné à 1 000 € par façade, complète cette OPAH sur les centres des 5 communes (Douarnenez ; Poullan sur mer ; Pouldergat ; Le Juch ; Kerlaz) de Douarnenez Communauté.

En complémentarité avec l'OPAH, la plate-forme Réseau TYNEO (Espace Conseil France Rénov') déployée à l'échelle du pays de Cornouaille, dispense un conseil personnalisé et renseigne sur les critères d'éligibilité des aides financières disponibles. Là où l'OPAH RU concentre son action sur les publics modestes, la plate-forme a une portée

plus généraliste, en accompagnant l'accès aux dispositifs CEE et MaPrimeRénov. Des ménages sont régulièrement réorientés vers l'un ou l'autre des dispositifs après un premier contact, lorsque la situation le justifie.

Dans le cadre de l'OPAH-RU, les attentes de la collectivité portent sur une poursuite de cette efficacité des aides, renforcée sur le centre-ville et associée à un nouveau dispositif permettant de toucher de nouveaux publics et déclencher des projets :

- De rénovation lourde du bâti dégradé et très dégradé ;
- De traitement de l'insalubrité des logements ;
- En direction des propriétaires bailleurs ;
- De rénovation des parties communes en mono et copropriété
- De renforcer le dispositif façades pour des effets visibles en centre-ville.

Toujours dans cet esprit de renforcer l'action publique sur le centre-ville, le dispositif Petites Villes de Demain, ayant fait l'objet d'une convention d'adhésion avec la Banque Des Territoires tient un rôle d'ensemblier, associant la thématique d'habitat à celles du développement économique et commercial.

Stratégie d'intervention retenue

La stratégie d'intervention retenue vise à redonner une attractivité au centre-ville de Douarnenez, à revaloriser l'habitat et à lutter contre sa déqualification pour que le coeur du territoire rayonne positivement à l'échelle communautaire et plus largement du Finistère Sud. L'ambition socio-démographique de l'opération est de réussir la mixité du centre-ville en y accompagnant des projets d'installation durable (pour des propriétaires occupants) et en traitant les situations de mal-logement de certains locataires du parc privé.

La présente convention OPAH-RU s'intègre dans les objectifs globaux du plan Petite Ville de Demain de Douarnenez, dont les principaux partenaires institutionnels sont Douarnenez Communauté, la Ville de Douarnenez, les services de l'Etat, la banque des territoires et Action Logement.

Au regard des difficultés rencontrées par le centre-ville de Douarnenez, la stratégie déployée dans l'OPAH-RU repose sur l'articulation de deux logiques mises en œuvre simultanément :

- **Une dimension incitative**, priorisée vers les ménages modestes et les bailleurs qui conventionnent, destinée à améliorer le modèle économique de la rénovation de l'habitat, la composition de ce volet s'est articulée sur :
 - La recherche des meilleurs leviers pour amplifier l'ambition des projets privés et notamment obtenir des réhabilitations réellement requalifiantes par les propriétaires bailleurs ou accédants. Les aides financières Anah seront donc abondées par la collectivité, avec un effort supplémentaire vers les propriétaires bailleurs, afin de réduire le reste à charge et compenser la perte d'attractivité générée par le plafonnement des loyers. Sur les propriétaires occupants, les aides accordées cherchent quant à elle à améliorer le modèle économique de l'accession-rénovation, notamment énergétique, par rapport à la construction d'un logement neuf sur terrain à bâtir en périphérie. Des aides spécifiques seront également déployées à l'échelle de l'immeuble, ceci afin de coller au parc du centre-ville, riche en petite mono et copropriété de 2 à 3 logements pour lesquels la rénovation des logements gagnera à s'accompagner d'un traitement de son enveloppe ;
 - La recherche d'un levier démographique et d'attractivité résidentielle à travers l'OPAH-RU, en soutenant notamment l'acquisition- amélioration de biens vacants. Les projets liés à une sortie de vacance, notamment des propriétaires occupants, seront bonifiées afin d'exploiter le potentiel révélé par l'analyse des cadres de vie sur des typologies intéressantes pour de jeunes accédants (maisons de ville) ;
 - La recherche d'une visibilité des transformations résidentielles pour amplifier les impacts et les effets d'entraînement de l'opération (ravalement des façades). Les aides en la matière seront concentrées sur les linéaires stratégiques ;
 - Recherche d'un effet multiplicateur entre :
 - Les aides de l'Anah majorées par Douarnenez Communauté

- Les aides spécifiques Douarnenez Communauté et la ville de Douarnenez ;
 - Les aides du Département
 - Le dispositif Denormandie et les actions du plan Petite Ville de Demain ;
- Recherche de formules adaptées aux contraintes et spécificités de Douarnenez, notamment sur les copropriétés. Un axe fort de l'OPAH-RU sera l'accompagnement et l'ingénierie en direction des petites copropriétés peu ou non structurées afin d'élever leur capacité à être maître d'ouvrage.
- **Une dimension coercitive** en réponse à l'habitat indigne, à la vacance et à la dégradation, capitalisant sur le partenariat et les savoirs faire développés par la ville de Douarnenez et renforcés de nouveaux dispositifs pour faire face à des situations bloquées et stratégiques sur le territoire. Le diagnostic à l'échelle du centre-ville a permis de distinguer parmi les immeubles prioritaires ceux pouvant relever d'une procédure « légère », par rapport à ceux qui nécessitent d'employer des moyens coercitifs puissants (RHI/THIRORI).

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

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

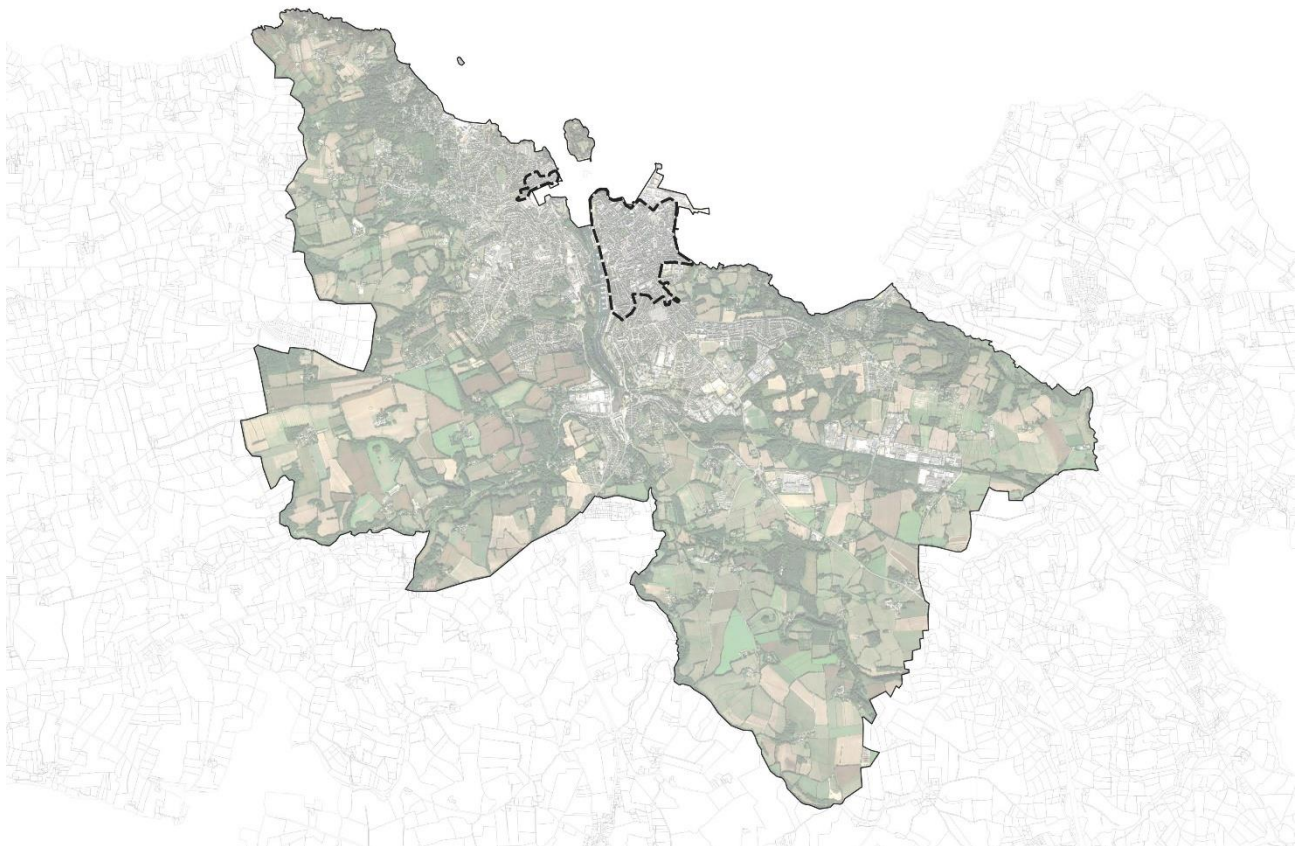
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux

1.1. Dénomination de l'opération

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouveau Urbain (OPAH-RU) objet de la présente convention est dénommée « OPAH-RU Centre-Ville de Douarnenez »

1.2. Périmètre et champs d'intervention

L'OPAH-RU remplace le dispositif de l'OPAH Douarnenez Communauté – Cap Sizun Pointe du Raz (en cours du 01/05/2018 au 30/04/2023) sur son périmètre.



Périmètre de l'OPAH-RU centre-ville de Douarnenez

Le périmètre d'intervention se définit comme suit :

- L'ensemble des tissus anciens bâtis du centre-ville, là où se concentrent vacance, dégradation et pauvreté des ménages ;



- Le quai de l'Yser, côté Tréboul, vitrine de la ville depuis l'océan et aux caractéristiques proches du centre-ville (ancienneté du bâti, pauvreté et dégradation).



Le périmètre d'OPAH-RU retenu compte 3 530 logements (source MAJIC3 2019), dont:

- 458 vacants (MAJIC3 2019) ;
- 430 logements situés dans des immeubles présentant des signes extérieurs de dégradation (repérage visuel + MAJIC3) ;
- 7 immeubles en situation immobilière bloquée ;
- 82 copropriétés avec des signes de dégradation ;
- 24 copropriétés fragiles.

Les champs d'intervention de l'OPAH RU contribuant à la revalorisation, l'attractivité et à la redynamisation du centre de Douarnenez sont les suivants :

- Lutte contre l'habitat indigne et très dégradé
- Amélioration de la performance énergétique et de l'adaptation au vieillissement / handicap
- Production de logements locatifs conventionnés
- Réduction de la vacance dans le parc privé
- Embellissement des façades

Les bénéficiaires des subventions (ANAH et aides spécifiques) sont :

- Propriétaires bailleurs
- Propriétaires occupants
- Syndicats de copropriété

Chapitre II – Enjeux de l'opération

Article 2 – Enjeux

L'OPAH-RU Centre-Ville de Douarnenez vise à concentrer sur le centre ancien des actions de requalification où elle permettra de rénover 162 logements minimum dont 115 logements occupés par leur propriétaire, 32 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés, 15 logements inclus dans 5 copropriétés, de ravalement 50 façades.

L'OPAH-RU contribuera à :

- **Engager la lutte contre l'habitat indigne et prévenir les mutations à risque :**
 - En identifiant les situations d'insalubrité, à partir des relevés du diagnostic réalisé dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle, et en mettant en œuvre leur traitement auprès des propriétaires bailleurs ou occupants par des aides aux travaux couplées ou non de procédures spécifiques ;
 - En résorbant l'insalubrité présente sur les secteurs d'intervention, prévenant les difficultés sociales et techniques imputables aux marchands de sommeil, aidant les propriétaires occupants à revenus modestes à améliorer leur logement ;
 - En favorisant l'accès à la propriété par des propriétaires occupants ;
 - En mobilisant des procédures coercitives adaptées ;
 - En aidant l'ensemble des postes de travaux à l'échelle des immeubles (logements et enveloppe du bâti).
- **Améliorer et rééquilibrer l'offre résidentielle** dans le centre-ville en locatif et en accession :
 - En encourageant la production de logements de qualité dans un parc aujourd'hui déprécié ;
 - En développant un parc de logements conventionnés alternatif au modèle du locatif privé social de fait ;
 - En améliorant les conditions de logement des locataires et des propriétaires à faibles ressources ;
 - En facilitant le maintien des populations existantes, notamment vieillissante, par l'adaptation de leur logement ;
 - En favorisant l'accès à la propriété de nouveaux occupants et plus particulièrement des familles, sous représentées dans le centre-ville.
- **Résorber la vacance** par la réoccupation après rénovation avec un accent particulier mis sur :
 - L'aide aux travaux permettant de traiter des désordres récurrents et bloquant pour les acheteurs (étanchéité, mэрule) ;
 - La performance énergétique des logements, pour concurrencer les standards de l'offre neuve ;
 - La communication auprès du public sur la possibilité de bénéficier d'aides au moment de leur achat.
- **Contribuer à la qualité urbaine :**
 - En traitant les situations d'habitat dégradé et indigne et de vacance ;
 - En redonnant une qualité résidentielle aux copropriétés et mono propriétés à l'échelle de l'immeuble et des logements (amélioration des logements, adaptation, remise aux normes, performance énergétique, étanchéité) ;
 - Par la valorisation du patrimoine bâti en combinant une campagne de ravalement de façades incitative.
- **Accueillir des ménages dans le centre-ville :**
 - Contribuant ainsi à un accueil de population à portée des commerces, services et équipement du centre-ville.
- **Intervention sur les copropriétés :**
 - Redonner des perspectives à moyen/long terme aux copropriétés les plus en difficulté ;
 - Aider les copropriétés à régler les désordres urgents à court terme ;
 - Accompagner les travaux d'amélioration énergétique des copropriétés qu'elles soient fragiles ou non ;

- **Coordonner les différents acteurs intervenants dans le cadre de l'OPAH-RU :**
 - En proposant des outils de suivi adaptés au partage efficace de l'information aux différents stades de la lutte contre l'habitat indigne avec l'ensemble des acteurs ;
 - En recherchant des solutions partenariales exemplaires aux situations d'indignité repérées ;
 - En capitalisant et en diffusant les bonnes pratiques identifiées.

- **Contribuer à la transition énergétique :**
 - Par une prépondérance des aides à composante d'éco-conditionnalité (gain de performance énergétique) ;
 - Par une entrée « performance énergétique » (MaPrimeRénov') sur les aides aux travaux en copropriétés.

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

Les objectifs de l'opération sont les suivants :

1. Accompagner les **personnes les plus fragiles** et **lutter contre le logement indigne et dégradé** ;
2. **Offrir** en centre ancien le **confort résidentiel** ;
3. **Prévenir et traiter la vacance des logements**, et **accueillir de nouveaux ménages** dans le centre-ville en particulier des familles, à proximité immédiate des équipements, services et commerces du centre-ville ;
4. **Lutter contre la précarité énergétique** et améliorer la **performance énergétique** des logements ;
5. Marquer en **ravalant des façades** stratégiques et en protégeant le patrimoine bâti le renouveau du centre-ville-;
6. Rendre le **centre-ville accessible et adapté** pour ceux qui en ont le plus besoin ;
7. **Accueillir dans l'ancien une partie des propriétaires occupants** fixés aujourd'hui par le neuf ;
8. **Dynamiser les copropriétés** pour les rendre désirables et performantes ;
9. **Adapter techniquement et économiquement l'offre locative** en privilégiant logement conventionné et logement abordable ;
10. **Soutenir l'activité du tissu professionnel local** (artisanat du bâtiment et professions immobilières)
11. **Traiter par l'initiative publique des situations immobilières bloquées** sans perspective d'évolution spontanée dans des immeubles stratégiques par leur position, leur caractère patrimonial et ou leur potentiel de réoccupation.

Article 3 – Volets d'action

3.1. Volet urbain

3.1.1 Descriptif du dispositif

Le volet urbain de l'OPAH-RU s'articule directement avec les travaux de requalification des espaces publics du centre-ville, et tout particulièrement le programme du plan Petite Ville de Demain, en partenariat avec la banque des territoires, prévoyant notamment la revitalisation du quai de l'Yser, la requalification du site de l'ancien hôpital, la requalification de friches (projets habitat publics ou privés), la requalification d'ilôt à enjeux (abri du marin, Stella Maris ...) secteurs inclus ou bordant le périmètre de l'OPAH-RU.

Au travers de son volet urbain, **l'OPAH-RU assurera le prolongement dans l'espace privé de cette logique de requalification globale**, de façon ciblée, grâce à un **programme incitatif** ambitieux de rénovation des façades sur des axes spécialement sélectionnés car :

- Particulièrement concernés par la dégradation des immeubles et la présence de situations repérés comme bloquées (cf volet foncier) ;
- En amont, sur, et dans le prolongement des parcours marchand avec comme point central la place de la statue du Bolomig ;
- Situés sur les entrées de ville.

Les rues retenues sont repérées en annexe 4 :

- la rue Louis Pasteur, jusqu'à l'intersection avec la rue Yan d'Argent ;
- la rue Duguay Trouin ;
- la rue Jean Jaurès, jusqu'à l'intersection avec la rue du Carr ;
- la rue Voltaire, jusqu'à l'intersection avec la rue Eugène Kerivel ;
- la rue Anatole France, jusqu'à l'intersection avec la rue Eugène Kerivel
- la rue Jean Bart.

Ces linéaires comptent environ 260 façades, dont 46 présentent un aspect visuel extérieur dégradé. L'objectif de 50 façades (environ 150 logements) sur la durée de l'opération est fixé en cohérence avec cet ordre de grandeur.

Les travaux en façades pourront faire l'objet d'un financement ANAH* et collectivité aux mêmes conditions, c'est-à-dire un bon état intérieur des logements (vérifié par l'équipe chargée du suivi-animation) ou un projet de rénovation conjoint.

*sous réserve du respect de l'instruction du 12 avril 2021 relative à l'instauration à titre expérimental du régime d'aides afférent à la rénovation de façades.

3.1.2 Objectifs

Les chiffres précédés d'un symbole # font référence au tableau des actions.

#17 campagne incitative de ravalement de façades incitative sur les rues Duguay Trouin, Jean Jaurès, Louis Pasteur, Voltaire, Anatole France et Jean Bart

150 logts d'habitation - 50 façades ravalées en 5 ans

3.2. Volet foncier

La ville de Douarnenez connaît depuis environ 2 ans un regain d'intérêt auprès d'investisseurs locaux et nationaux visant le parc ancien. Une augmentation récente des prix a été constatée, la ville est également de plus en plus sollicitée par de potentiels porteurs de projets. Cette nouvelle donne a permis de voir plusieurs procédures d'acquisition menées par la ville aller jusqu'à leur terme, avec le positionnement d'investisseurs sur des immeubles acquis par le biais de procédures d'état d'abandon manifeste.

Les 183 immeubles du centre-ville présentant des signes visuels de dégradation ont fait l'objet d'une analyse approfondie pour discriminer dans cet échantillon des immeubles prioritaires d'intervention : position dans l'espace urbain, nombre de logements, vacance des logements, niveau de dégradation, mixité logement / commerce, valeur d'exemplarité (typologie d'immeuble).

De cette analyse sont ressortis 52 immeubles (liste en annexe 5) qui constituent une réserve de situations jugées prioritaires au regard de l'analyse multicritère réalisée.

L'analyse approfondie de ces situations (intentions des propriétaires, contacts engagés par la ville ...) a permis de classer ces immeubles en différentes catégories au regard des outils apparaissant comme les plus pertinents à mettre en œuvre pour y enclencher une dynamique de travaux :

- **8 immeubles bloqués** malgré des contacts déjà engagés avec des propriétaires, situés sur des axes stratégiques (entrée de ville, parcours marchand), où la collectivité envisage une action coercitive dans le cadre de l'OPAH-RU. Ce sont sur ces emprises que l'équipe de suivi-animation sera chargée d'engager les études de faisabilité visant à préciser les scénarios financiers et procéduraux à conduire sur ces immeubles ;
- **3 immeubles abandonnés**, sur lesquels la ville envisage ou a déjà enclenché des procédures d'état d'abandon manifeste ;
- **Un stock de 41 immeubles dégradés stratégiques**, où la situation individuelle des propriétaires est encore peu connue. Cette réserve constitue une base d'appui dans le démarchage des propriétaires visant à leur présenter les outils incitatifs de l'OPAH-RU.

Selon les situations rencontrées au cours de l'opération, le stock des 41 immeubles pourrait éventuellement être basculé dans l'une ou l'autre des 2 premières catégories. Douarnenez Communauté et la ville de Douarnenez se réservent la possibilité d'engager des procédures au-delà des interventions déjà fléchées au sein du périmètre OPAH-RU si les circonstances l'imposaient.

3.2.1 Descriptif du dispositif

La première année d'opération devra permettre d'engager la mise en œuvre du volet foncier à partir de 3 axes de travail, partagés entre l'équipe de suivi-animation et les services des collectivités (Douarnenez et Douarnenez Communauté) :

- **Engager les études de faisabilité sur les 8 immeubles bloqués repérés** visant à préciser les scénarios et le calendrier de déploiement des procédures coercitives adéquates. Ces éléments seront soumis à la gouvernance de l'OPAH-RU, au plus tard au second semestre de la première année d'opération. A date de la convention, l'hypothèse d'une ORI-multisite (liste et cartographie des immeubles en annexe 5) est privilégiée.
- **De poursuivre les procédures d'état d'abandon manifeste** par les services de la ville de Douarnenez sur les 3 immeubles repérés (cartographie en annexe 5) au cours de l'étude et sur d'éventuels nouveaux entrants où cette procédure s'avèrerait pertinente.

- De faire émerger, sur la base d'une prise de contact avec tous les propriétaires **des 41 immeubles dégradés stratégiques**, des immeubles et des logements à requalifier pour lesquels les détenteurs s'engagent dans un projet de requalification via les aides incitatives ou un projet de vente. Dans une logique de subsidiarité avec les dispositifs incitatifs et si des situations s'avéraient bloquées à l'issue de cette prise de contact ou en lien avec le volet de lutte contre l'habitat indigne, certains immeubles pourraient être inclus aux études de faisabilité ou à la liste des situations d'abandon.

La seconde année de l'opération s'attachera à :

- Poursuivre le travail avec les propriétaires susceptibles de s'engager dans un parcours de travaux subventionnés via les aides incitatives ;
- Sur les situations bloquées retenues à l'issue de la première année, engager les études d'éligibilité et de calibrage en vue de solliciter le soutien de l'ANAH via la CNLHI, cette phase et l'éventuelle participation aux déficits ne sont pas inclus dans le calibrage financier de la présente convention l'OPAH-RU.

L'équipe opérationnelle travaillera également à la recherche de solution concertée avec les bailleurs HLM et associations, dans le cadre notamment de Maîtrise d'ouvrage d'Insertion.

Les opérations de mise en place des procédures, acquisition, définition de projet et engagement de travaux feront l'objet d'un suivi régulier dans les bilans et au sein des groupes partenariaux constitués. Outre les dossiers de réhabilitation stricto sensu, l'observation des mutations juridiques et techniques du parc, notamment via le suivi des DIA et des autorisations de travaux au sein de la liste d'immeubles repérés sera instrumentée et explicitée.

3.2.2 Objectifs

La numérotation fait référence à un tableau des actions annexé à la présente convention

#22 Accompagnement études et procédures en direction de 8 immeubles dégradés en situation bloquée

Une vingtaine de locaux réhabilités après acquisition amiable ou contentieuse par la collectivité publique dans 8 immeubles déterminés au sein d'une liste présentée en annexe 5 en fonction d'une appréciation du positionnement des détenteurs au terme de la première année de suivi animation.

3.3. Volet immobilier

3.3.1 Descriptif du dispositif

Le volet immobilier de l'OPAH RU participe activement à l'objectif de revalorisation du parc privé.

Le programme d'actions sur l'immobilier se déploie à partir des logiques suivantes :

- La promotion de projets de *réhabilitation lourde de qualité* en recherchant le traitement de l'ensemble de l'immeuble. Pour ce faire, les collectivités déploieront une aide spécifique pour aider les travaux d'étanchéité et/ou de traitement de la mэрule vers les immeubles de plusieurs logements (en mono ou copropriété). Cette aide ne sera pas conditionnée aux critères d'éligibilité de l'Anah.
- La reconfiguration des immeubles *en réponse aux attentes résidentielles contemporaines* et pour offrir des

« arguments résidentiels » aujourd'hui présents surtout en périphérie (confort thermique et hygrométrique, adaptation au vieillissement et au handicap, qualité des aménagements intérieurs, espace extérieur ...) ;

- *L'accompagnement des propriétaires occupants et bailleurs* présents dans le développement de leur stratégie d'amélioration de leur logement, y compris vacant :
 - Pour les dossiers bailleurs, occupants et copropriétés éligibles un abondement local apporté aux aides de l'Anah par Douarnenez Communauté. Pour les projets de propriétaires bailleurs, cet abondement est renforcé pour les dossiers traitant de la dégradation et de la performance énergétique ;
 - Un soutien aux opérations d'amélioration en centre-ville portées par des propriétaires occupants éligibles ANAH dans une perspective d'amélioration du modèle économique de l'ancien sur le neuf à l'échelle du territoire. Douarnenez Communauté cherche ainsi à permettre des installations durables en centre-ville en couvrant plusieurs thématiques d'intervention : performance énergétique, dégradation, adaptation, et insalubrité. Un renforcement particulier des aides Anah est prévu pour les logements très dégradés.
- L'intégration de tous les leviers de valorisation du parc, notamment la *qualité patrimoniale (AVAP) et thermique (gain >35%)* dans tous les projets ;
- La mise en place de primes sortie de vacance pour compenser les frais inhérents au rafraîchissement d'un logement inoccupé pendant au moins 2 ans ;
- L'accompagnement des propriétaires bailleurs transformant des locaux professionnels en logement ;
- Un chaînage entre les leviers coercitifs du volet foncier et la valorisation des biens acquis en visant :
 - La programmation fine de produits logements et de qualité car les projets sont initiés et contrôlés par la collectivité ;
 - La promotion de l'amélioration technique de l'habitat existant en visant particulièrement :
 - La mobilisation, l'information et l'accompagnement systématique des propriétaires dont les logements présentent des éléments techniques dangereux au titre des procédures LHI ;
 - La protection des occupants des immeubles vétustes via le relogement ou un accompagnement ad hoc ;
 - Le traitement thermique des bâtiments anciens.
 - La mobilisation de dispositifs permettant d'améliorer l'équilibre des opérations immobilières (VIR/ DIIF : le cas échéant après avenant à la présente convention, conformément à l'instruction anah du 22 janvier 2021 ; RHI/ THIRORI).
- La promotion auprès des propriétaires bailleurs des dispositifs d'intermédiation locative et des avantages associés au couplage entre conventionnement et mandats confiés aux organismes d'intermédiation, notamment dans le cadre de la lutte contre la vacance des logements.

3.3.2 Objectifs

Le conventionnement peut être intermédiaire, social, ou très social. Cependant, les aides des collectivités (Ville de Douarnenez et Douarnenez Communauté) sont conditionnées à un conventionnement social ou très social. La numérotation fait référence aux tableaux en annexe.

#1 Propriétaires occupants très modestes réalisant des travaux lourds de réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé :

- 10 logements

#2 Propriétaires occupants modestes réalisant des travaux lourds de réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé:

- 5 logements

#9 Propriétaires bailleurs réalisant des travaux lourds de réhabilitation d'un logement vacant indigne ou très dégradé avec conventionnement :

- 3 logements

#10 Propriétaires bailleurs des travaux lourds de réhabilitation d'un logement occupé indigne ou très dégradé avec conventionnement

- 4 logements

#11 Propriétaires bailleurs réalisant des travaux d'amélioration pour réhabiliter un logement dégradé avec conventionnement :

- 7 logements

#12 Propriétaires bailleurs réalisant des travaux d'amélioration pour la sécurité et la salubrité d'un logement vacant avec conventionnement :

- 3 logements

#13 Propriétaires bailleurs réalisant des travaux d'amélioration pour la sécurité et la salubrité d'un logement occupé avec conventionnement :

- 3 logements

#14 Propriétaires bailleurs réalisant des travaux d'amélioration de la performance énergétique globale avec conventionnement :

- 10 logements

#15 Propriétaires bailleurs réalisant des travaux d'amélioration et de transformation d'usage créatrice de logement avec conventionnement :

- 2 logements

#16 Copropriétés réalisant des travaux d'amélioration de la performance énergétique dans les copropriétés dans le cadre de l'aide MaPrimeRénov Copropriété

- 15 logements (5 copropriétés)

#18 AMO copropriétés – accompagnement à la structuration et d'assurer son rôle de Maître d'Ouvrage

- 40 logements – 13 copropriétés

#19 Primes de sortie de vacance pour les propriétaires occupants éligibles ANAH

- 20 logements

-

#20 Primes de sortie de vacance pour les propriétaires bailleurs éligibles ANAH

- 10 logements

#21 Propriétaires de petits immeubles ou copropriétés réalisant des travaux d'étanchéité et de traitement de la mэрule

- 40 logements - 13 immeubles

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

Ce volet 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'ADIL29 (Association Départementale d'Information pour le Logement), lieu de centralisation des repérages pour le Conseil départemental ;
- L'ADIL apporte l'information conseil de son ressort et oriente vers le ou les acteurs du traitement, après examen par la cellule de suivi des situations si nécessaire, soit :
 - OPAH en cas de besoin en travaux ;
 - Maire en présence d'un danger pour la sécurité des occupants et des tiers, en cas de danger sanitaire ponctuel ou de non-respect du règlement sanitaire départemental ;
 - ARS en présence d'insalubrité ;
 - CAF ou MSA si présomption d'indécence ;
 - Association telle que la CLCV pour l'accompagnement dans les démarches, ceci jusqu'au Tribunal ;
 - 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 réorienter vers l'ADIL des situations dont le traitement relève d'un autre acteur

Les travailleurs sociaux du Conseil départemental, notamment les conseillers logement sont en lien avec les équipes de suivi animation des OPAH et interviennent dans le repérage et le suivi des situations aux côtés des autres acteurs.

L'étude pré-opérationnelle a mis en évidence une prévalence significative de la dégradation des logements dans tout le périmètre OPAH-RU (430 logements en immeubles présentant des signes extérieurs de dégradation ou de forte dégradation).

Trois modalités ont permis d'identifier un certain nombre de situations :

- Des échanges avec les partenaires (services sociaux du Conseil départemental, ARS) qui ont signalé des situations de logements habités dans des conditions indignes et insalubres.
- L'analyse des données de la CAF à l'échelle de la commune afin de repérer des loyers atypiques : loyers élevés de petits logements potentiellement établis à partir de la capacité ALS du locataire plutôt qu'à la valeur résidentielle du logement, ou loyers très bas de grands logements.
- Un repérage visuel des immeubles dégradés croisés avec la base MAJIC3 confirmant l'occupation du logement

Les éléments recueillis permettent de se donner trois points de repère « fermes », ayant vocation à déclencher des actions pour les adresses issues du premier et des investigations complémentaires pour les deux autres.

- **Adresses** identifiées via les partenaires ;
- **114 logements locatifs potentiellement indignes** dans des immeubles appréciés visuellement comme dégradés dont les adresses sont répertoriées dans le diagnostic ;
- **144 logements occupés par leur propriétaire (PO)** dans des immeubles appréciés visuellement comme dégradés, dont les adresses sont répertoriées dans le diagnostic.

Pour autant, les situations de logement indigne, restent insuffisamment connues des acteurs locaux, notamment lorsqu'il s'agit de propriétaires occupants âgés peu enclins à solliciter une intervention ou lorsqu'il s'agit de locataires intégrés dans un « écosystème » au sein duquel les loyers sont dimensionnés « à résiduel nul » à proportion des droits ALS ou ALF du locataire. Depuis 2018, seulement 5 signalements sont remontés aux instances compétentes (ADIL et ARS), sans que cela n'ait fait l'objet de procédures d'insalubrité. La ville de Douarnenez ne dispose aujourd'hui d'aucun SCHS, la mise en place d'un dispositif de détection et de signalement avec l'ensemble des acteurs agissant sur la commune constitue donc un enjeu important de l'OPAH-RU, à chaîner avec les dispositifs incitatifs et coercitifs prévus dans l'opération.

3.4.1. Descriptif du dispositif

Ainsi, la lutte contre l'habitat indigne et dégradé constituera une des dimensions du suivi-animation de l'OPAH-RU :

- Sur un **repérage permanent**, direct (au travers d'opérations de porte à porte) ou indirect, en faisant appel au partenariat d'opération. Les actions de repérage prévues s'appuieront notamment sur :
 - Un partenariat avec le conseil départemental du Finistère et les travailleurs médico-sociaux, notamment les conseillers logements, pour assurer le signalement de situations connues ;
 - Un partenariat avec l'ADIL29, centralisateur de l'information, pour assurer le chaînage entre les situations repérées et les actions à mettre en œuvre ;
 - Un partenariat avec les services et élus de la ville de Douarnenez. L'équipe de suivi animation de l'OPAH RU engagera un partenariat rapproché avec les interlocuteurs désignés par la ville et Douarnenez Communauté sur cette thématique :
 - Signalement par les élus et les services de la ville à l'équipe de suivi animation de l'OPAH-RU et à l'ADIL des situations de non-décence avérées ou présumées repérées dans le périmètre ;
 - Prise de contact systématique par l'équipe de suivi animation de l'OPAH-RU avec les propriétaires des logements ainsi repérés, pour présenter les outils de l'OPAH-RU et proposer un accompagnement vers un projet de mise en conformité des logements ;
 - Signalement par l'équipe de suivi animation aux services de la ville et de l'ADIL, sur la base des fiches de repérage, de situations de non-décence ou d'indignité repérées dans le cadre du suivi animation de l'OPAH-RU, pour utilisation des leviers CAF (suppression du tiers payant, consignation des aides), mise en œuvre des procédures en lien avec le règlement sanitaire départemental (RSD), Code de la Construction et de l'Habitation, ou Code de la Santé, ou afin d'orienter les propriétaires concernés vers des programmes de travaux.
 - Les données du FSL concernant les propriétaires bénéficiant d'une aide à l'Énergie ou des difficultés pour le paiement des loyers, en partenariat avec le Conseil Départemental,
 - Les caisses de retraite (CNAV) dont les données sur les propriétaires modestes et âgés peuvent être riches d'enseignements et de repérage
 - Les données MAJIC 3 à la parcelle (pour identifier les propriétaires des logements repérés lors du diagnostic)

Les situations déjà repérées et les situations nouvelles feront systématiquement l'objet d'une prise de contact avec les bailleurs et propriétaires occupants.

A l'issue de cette étape ou face au constat d'une impossibilité de contact du propriétaire, des fiches d'orientation

(situation / préconisations techniques / logique de projet / préconisations procédurales) seront proposées par l'équipe de suivi animation, en partenariat avec l'ADIL et à destination des services communaux.

En lien avec les démarches de repérage qui précèdent et s'il s'agit d'un logement locatif, la mission de suivi animation intégrera la réalisation de diagnostics pour juger de l'opportunité ou non d'une intervention. Ces diagnostics seront réalisés à partir d'une visite du logement et sur la base de la grille ANAH. En parallèle, un diagnostic social des familles rencontrées sera réalisé afin de porter une première appréciation sur les besoins potentiels en relogement provisoire ou définitif. Ces diagnostics seront présentés aux services municipaux et communautaires pour validation des suites à donner.

L'équipe de suivi-animation procédera alors :

- à la réalisation de diagnostics techniques dans le but de qualifier l'indignité des logements locatifs à partir d'une visite des logements, et sur la base de la grille de l'Anah, après avoir proposé au services communaux de participer aux visites.
- à l'accompagnement sanitaire et social des ménages, permettant notamment la gestion des relogements temporaires ou définitifs, en collaboration avec les bailleurs sociaux.
- à une aide à la décision : AMO technique au propriétaire ; assistance administrative et financière, assistance à l'autorité publique.

Dans le suivi des situations repérées, les logements faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de mise en sécurité devront faire l'objet d'un suivi. Les arrêtés d'insalubrité seront transmis à l'équipe de suivi animation pour une prise de contact avec les propriétaires et la mise en œuvre des outils de traitement ou mesure d'urgence en cas d'occupation dangereuse des logements.

3.4.2 Objectifs

#1 Propriétaires occupants très modestes réalisant des travaux lourds de réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé :

- 10 logements

#2 Propriétaires occupants modestes réalisant des travaux lourds de réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé:

- 5 logements

#7 Propriétaires occupants très modestes réalisant des travaux d'amélioration de la sécurité et de la salubrité de l'habitat :

- 10 logements

#8 Propriétaires occupants modestes réalisant des travaux d'amélioration de la sécurité et de la salubrité de l'habitat :

- 5 logements

#10 Propriétaires bailleurs des travaux lourds de réhabilitation d'un logement occupé indigne ou très dégradé avec conventionnement

- 4 logements

-

#11 Propriétaires bailleurs réalisant des travaux d'amélioration pour réhabiliter un logement dégradé avec conventionnement :

- 7 logements

#13 Propriétaires bailleurs réalisant des travaux d'amélioration pour la sécurité et la salubrité d'un logement occupé avec conventionnement :

- 3 logements

#21 Propriétaires de petits immeubles ou copropriétés réalisant des travaux d'étanchéité et de traitement de la mэрule

- 40 logements - 13 immeubles

3.5. Volet premiers travaux en copropriété

Les logements en copropriété représentent près de la moitié (42%) des logements du centre-ville et près de 60% des logements présentant un aspect visuel dégradé. Comme en mono propriété, la résorption de la dégradation implique sur ces logements une action à l'échelle de l'immeuble, en partie commune. A l'inverse des mono propriétés, la prise de décision, et la capacité à être maître d'ouvrage dépend d'une bonne structuration juridique, financière et administrative de la copropriété.

L'analyse approfondie des copropriétés réalisée au cours de l'étude pré-opérationnelle a permis de révéler la difficulté opérationnelle à conduire sur le centre-ville une intervention en direction des copropriétés, notamment dans des procédures longues impliquant un projet de rénovation et de redressement global :

- Dans le centre-ville, moins de la moitié des copropriétés sont inscrites au registre (170 sur 370). Les copropriétés les moins structurées sont les plus petites (seulement 32% des copropriétés de moins de 4 logements sont immatriculées), ce qui ne permet pas, à court terme de soutenir leurs projets sur parties communes dans le cadre d'éligibilité Anah.
- Sur les 170 copropriétés inscrites au registre, 95 n'ont pas de syndic de gestion connu (pro ou bénévole).
- L'analyse du registre n'a permis de ne révéler que 24 situations de fragilité (>8% d'impayés). Ces situations sont probablement sous-estimées, la situation budgétaire n'étant pas toujours connue.
- Parmi les 75 copropriétés (seulement 20%) ayant un syndic de gestion connu (la moitié bénévole), une prise de contact avec un échantillon de propriétaires a permis de mesurer des besoins importants de structuration administratives et financières, malgré leur inscription au registre et un début de structuration. Les besoins de travaux identifiés représentent quant à eux un caractère urgent : réfection des toitures, traitement de l'étanchéité et 'éradication de la mэрule.
- Les 75 copropriétés avec un syndic de gestion connu ne coïncident pas avec celles où un aspect visuel dégradé a pu être observé : sur les 82 copropriétés présentant des signes de dégradation, seulement 15 ont un syndic de gestion connu.

L'analyse des copropriétés a permis de révéler le chemin à parcourir pour que celles-ci soient en capacité d'être simplement gestionnaire et potentiellement maître d'ouvrage de leur bien et, dans un second temps, capables de s'engager dans un circuit Anah d'aide au redressement et aux travaux des copropriétés en difficulté.

Il est rappelé que l'inscription au registre d'immatriculation des copropriétés est un préalable indispensable pour bénéficiaire de subventions Anah.

3.5.1. Descriptif du dispositif

La philosophie du dispositif est d'impulser une démarche patrimoniale dans des petites copropriétés peu ou non gérées et rencontrant des besoins de travaux. L'entrée des copropriétés dans le dispositif passera nécessairement

par un diagnostic et un accompagnement à la structuration. Les copropriétés pourront ensuite s'engager dans un parcours de travaux dont les aides ont été calibrées pour être particulièrement adaptées aux situations rencontrées à Douarnenez.

Le dispositif sera ciblé en priorité sur les 23 immeubles en copropriétés recensés en annexe 5 et ne faisant pas l'objet des études de faisabilités fléchées au volet foncier.

Le dispositif en direction des copropriétés sur le territoire s'articule donc sur deux logiques :

- **L'accompagnement à la structuration des copropriétés**, en partenariat avec l'ADIL29, qui aura pour but de mettre sur pieds les bases d'une gestion saine de la copropriété (immatriculation, statuts, charges), de préparer l'éligibilité des copropriétés aux aides aux travaux et à tenir leur rôle de maître d'ouvrage,
- **Des aides aux travaux simplifiés**, articulées sur un couplage entre des aides incitatives Anah simplifiées et la possibilité de recourir à des aides locales destinées à financer les travaux d'étanchéité et de lutte contre la mэрule (dont l'éligibilité est dissociée des critères Anah). Cette stratégie, en phase avec la situation des copropriétés à Douarnenez, permet de proposer un accompagnement accessible aux copropriétés récemment structurées et encore « jeunes », avec un accès aux aides simplifiées. Cette association permettra d'engager des travaux répondant à la fois aux urgences vécues par les copropriétés, et l'ambition d'une montée en gamme résidentielle, du côté de la performance énergétique des parties communes.

3.5.2. Objectifs

#16 Copropriétés réalisant des travaux d'amélioration de la performance énergétique dans les copropriétés dans le cadre de l'aide MaPrimeRénov Copropriété

- 15 logements (5 copropriétés dont 1 fragile).

#18 AMO copropriétés – accompagnement à la structuration et d'assurer son rôle de Maître d'Ouvrage

- 40 logements – 13 copropriétés

#21 Propriétaires de petits immeubles ou copropriétés réalisant des travaux d'étanchéité et de traitement de la mэрule

- 40 logements - 13 immeubles

3.6. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux

Le volet énergie et précarité énergétique s'intègre dans les thématiques transversales du programme Petite Ville de Demain, en particulier la transition énergétique, écologique, et l'innovation (inclus l'innovation sociale).

Il s'articule également très étroitement avec le volet économique et développement territorial de la présente convention d'OPAH-RU, puisque sa mise en œuvre dépend d'un partenariat étroit avec le tissu local des artisans du bâtiment.

Enfin, il prolonge le volet immobilier et le volet social de la présente convention d'OPAH-RU en s'attaquant à la précarité énergétique et en visant à créer une offre résidentielle dans l'ancien proposant un confort thermique et une maîtrise des consommations optimale (d'été et d'hiver).

3.6.1 Descriptif du dispositif

Ce volet vient renforcer sur le centre-ville une action déjà largement entreprise dans l'OPAH communautaire en cours. Les méthodes entreprises précédemment seront reprises avec pour chaque contact :

- Une visite du logement ;
- L'évaluation de la consommation d'énergétique avant travaux ;
- Le conseil sur les travaux à réaliser.

Accompagnement des propriétaires occupants et bailleurs éligibles aux aides de l'Anah :

Pour ces ménages, l'amélioration de la performance énergétique du logement constituera un moyen décisif pour réduire leurs factures énergétiques et/ou de revenir à un niveau de confort thermique minimal.

Les objectifs sont d'identifier et d'accompagner les ménages les plus modestes à réaliser les travaux prioritaires leur permettant d'obtenir une amélioration d'au moins 35% de la performance énergétique du logement, leur ouvrant droit notamment, à l'aide de l'Anah et des différentes primes attenantes en fonction des caractéristiques des logements et des travaux envisagés.

Les réhabilitations complètes constituent l'essentiel de la progression énergétique et seront, dans la mesure du possible, privilégiées pour ces opérations sous maîtrise d'ouvrage privée.

En cas d'étude sur une copropriété équipée d'un chauffage collectif, une analyse des contrats d'exploitation de chauffage et de gestion et une analyse énergétique seront entreprises. Des actions de formation des artisans et des entreprises en matière d'amélioration énergétique seront menées durant l'opération. Elles pourront utilement s'appuyer sur les organisations professionnelles et sur les négoce en matériaux ou en sanitaire chauffage.

En matière de **repérage des situations** de précarité énergétique, le dispositif reposera sur des échanges d'informations et transmission de situations, en particulier par :

- Les services du Département, en particulier le SDIME (visites eau énergie) qui orientera les situations nécessitant des travaux vers l'OPAH-RU et les services chargés de la gestion du fonds de solidarité logement, en vue notamment d'identifier des ménages mobilisant le FSL (Fonds de Solidarité pour le Logement) énergie ;
- L'ADIL 29 ;
- CAF ;
- MSA ;
- CLCV ;
- CLIC ;
- Le CCAS pour identifier des ménages en situation de précarité énergétique ;
- L'UDAF, l'ATP ;
- Les PIMMS.

Plus précisément, un lien avec la plateforme de rénovation énergétique Réseau TYNEO (espace conseil France Renov'), devra être mis en place pour assurer double-logique de répartition pour les dossiers traitant de la rénovation énergétique :

- Territoriale : l'opérateur de suivi-animation de l'OPAH-RU n'accompagnera des ménages que dans le périmètre de l'OPAH-RU ;
- Selon l'aide éligible, l'ingénierie de suivi-animation de l'OPAH-RU ne concerne que les aides prévues dans la présente convention, c'est-à-dire MaPrimeRénov sérénité pour les propriétaires occupants et les dossiers bailleurs de travaux d'amélioration de la performance énergétique. Les dossiers MaPrimeRénov ne seront pas accompagnés.

Lors du premier contact, et afin d'éviter des allers-retours entre les deux dispositifs pour les ménages, chacune des structures aura la charge de s'assurer de l'éligibilité du ménage entrant à l'ensemble des aides, y compris celles ne relevant pas de son champ d'accompagnement.

Les relations fonctionnelles entre les deux institutions devront inclure des échanges réguliers, formels et informels. Au moment du lancement de l'opération, il sera nécessaire d'établir une méthodologie partagée entre les 2 institutions pour procéder à une pré-éligibilité basée sur les conditions de ressource.

3.6.2 Objectifs

#3 Propriétaires occupants très modestes réalisant des travaux d'amélioration de la performance énergétique globale :

- 30 logements

#4 Propriétaires occupants modestes réalisant des travaux d'amélioration de la performance énergétique globale :

- 40 logements

#14 Propriétaires bailleurs réalisant des travaux d'amélioration de la performance énergétique globale qui conventionnent :

- 10 logements

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

L'étude pré opérationnelle a mis en avant les enjeux de maintien à domicile des personnes les plus âgées, et la nécessité d'inclure des approches d'adaptation dans l'offre nouvelle pour faciliter le cas échéant des relocalisations en centre-ville.

Au-delà des enjeux liés au vieillissement de la population et à l'amélioration des conditions de vie des personnes en situation de handicap, les enjeux d'accueil de la population du pays de Cornouaille à Douarnenez invitent à tirer parti de l'atout que constituent la proximité des services, des commerces, des lieux de vie et d'animation pour accueillir des seniors. Moins mobiles, plus tributaires de ces services, les personnes âgées et ou porteuses de handicap caractérisent un « public cible » pour le centre-ville, à condition que s'y développe une offre accessible et désirable.

3.7.1 Descriptif du dispositif

Le volet autonomie s'appuiera sur :

- Une démarche d'accompagnement des personnes en perte d'autonomie ;
- Une sensibilisation/incitation auprès des ménages pour procéder à une adaptation préventive de leur logement.

La préconisation de travaux se fait après la visite du domicile des personnes, sur la base d'une analyse du mode d'habiter et en fonction de la nature des difficultés à résoudre, qu'elles soient immédiates ou évolutives.

Ce volet concerne les personnes pouvant justifier de leur dépendance (classement GIR de 1 à 6) ou de leur handicap. Pour vérifier l'adéquation du projet de travaux aux besoins, un diagnostic autonomie réalisé par un technicien compétent ou un rapport d'ergothérapeute sera obligatoirement joint à la demande de subvention. L'évaluation des GIR sera réalisée conformément à la réglementation en vigueur.

Pour répondre aux besoins de ces ménages, l'action de l'OPAH-RU portera sur des efforts de communication et la mise en place d'un partenariat spécifique avec différents partenaires (CLIC, ADMR, CCAS, caisses de retraites, MSA

...) afin, en particulier, de mobiliser d'éventuelles aides complémentaires.

Parallèlement, le renforcement du confort thermique devra être recherché, pour permettre aux personnes âgées de rester le plus longtemps possible à domicile. En fonction des situations, une sensibilisation particulière sera réalisée, afin d'inciter les propriétaires occupants à effectuer des travaux d'économies d'énergie, parallèlement au travaux d'adaptation.

Ainsi, l'opérateur en charge du suivi-animation de l'OPAH-RU apportera une attention particulière aux logements qui pourraient faire l'objet d'une intervention mixte adaptation-amélioration thermique, génératrice par ailleurs d'une bonification des aides aux travaux de l'Anah.

Pour les projets concernant des personnes retraitées, les opérateurs de suivi-animation se rapprocheront systématiquement des Caisses de retraite et de leurs instructeurs agréés pour compléter le tour de table financier des projets. Pour les personnes porteuses de handicap, une articulation avec la MDPH sera systématiquement recherchée. Pour les retraités, des contacts avec les caisses principales, complémentaires, et leurs opérateurs AMO seront également engagés pour assurer l'obtention de l'ensemble des concours auquel le porteur de projet est éligible.

3.7.2 Objectifs

#5 Propriétaires occupants très modestes réalisant des travaux d'amélioration de l'autonomie de la personne

- 10 logements

#6 Propriétaires occupants modestes réalisant des travaux d'amélioration de l'autonomie de la personne :

- 5 logements

3.8 Volet social

Au-delà des dimensions de repérage des situations d'indignité et ou de précarité énergétique, le volet social de l'OPAH-RU répond à trois impératifs :

- L'apport de solutions sur-mesure aux ménages fragiles présents dans le centre-ville, notamment l'accompagnement de publics fragiles dans un parcours résidentiel (insalubrité, accompagnement dans la procédure, relogement, suivi social ...) ;
- La crédibilité des montages de projets en matière de financement du reste en charge ;
- La recherche de mixité et d'équilibre de peuplement.

Le centre-ville de Douarnenez se différencie du reste du territoire par la prégnance des difficultés sociales qui y sont constatées. Le traitement des problèmes sur le bâti passera nécessairement et avant tout par un contact et un accompagnement adapté, auprès de ménages pouvant être en grandes difficultés. Une forte coopération entre les services est à mettre en place pour assurer une insertion de l'équipe d'animation dans un parcours d'accompagnement social global.

3.8.1 Descriptif du dispositif

L'équipe de suivi-animation s'appuiera sur le développement de liens entre la Direction territoriale d'action sociale du Conseil Départemental, notamment le conseiller logement, et le CCAS de Douarnenez.

L'un des enjeux fondamentaux de l'opération sera de réussir le chaînage entre action sociale vers des personnes, et action sur le logement. Ainsi, le conseiller logement orientera les personnes dont le logement nécessite des travaux

vers l'OPAH-RU pour les cas relevant de l'habitat indigne, du mal-logement ou de la précarité énergétique sur le territoire ou de l'adaptation.

Au-delà des dispositifs financiers d'aides aux travaux, l'équipe de suivi animation veillera à mobiliser, autant que nécessaire les dispositifs d'accompagnement social existants, tant pour le repérage des situations que dans le couplage de ces derniers avec les aides de l'OPAH :

- Mesures d'accompagnement social des ménages en difficulté, mise en contact avec les services sociaux du département et le CCAS ;
- Mobilisation des dispositifs existants dans le PDALHPD (Plan Départemental d'Action pour le Logements et l'Hébergement des Personnes Défavorisées) pour les ménages les plus fragiles
- Mesures de relogements définitif ou d'hébergement temporaire, en cas d'opérations de réhabilitation lourde d'immeubles à usage locatif occupé en tout ou partie, en partenariat avec Douarnenez Habitat ;
- Mobilisation du FSL pour les locataires en difficulté.

Dans la mesure où une part importante des logements locatifs privés du centre-ville sont aujourd'hui insérés dans des immeubles peu ou non gérés. L'équipe de suivi-animation devra assurer la promotion auprès des propriétaires bailleurs des dispositifs de conventionnement sans travaux et des avantages associés au couplage entre conventionnement et mandats confiés aux organismes d'intermédiation locative, notamment dans le cadre de la lutte contre la vacance des logements.

3.8.2 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 ainsi que l'autonomie de la personne dans l'habitat.

3.9. Volet patrimonial et environnemental

3.9.1 Descriptif du dispositif

Le volet patrimonial de l'OPAH-RU est transversal à l'ensemble des thématiques traitant de la rénovation des logements et immeubles. L'une des complexités de la mise en œuvre de l'OPAH-RU sera de faire coïncider les aspirations et besoins des ménages avec les prescriptions patrimoniales du centre-ville, couvert par une AVAP. Ainsi, l'équipe de suivi animation devra assimiler les principes de l'AVAP et entretenir une relation dès la conception des projets avec l'Architecte des Bâtiments de France.

Le volet environnemental de l'OPAH-RU se traduira essentiellement par l'action entreprise au titre de la lutte contre la précarité énergétique. En effet, la diminution des consommations énergétiques doit se traduire par une diminution de l'émission des gaz à effet de serre, mesure tout à fait essentielle pour le respect de l'environnement et l'équilibre des écosystèmes à long terme.

Pour un impact encore plus favorable à l'environnement, l'emploi des matériaux biosourcés dans les rénovations sera encouragé.

Les aides de l'Anah aux travaux sont bonifiées en cas d'usage de matériaux biosourcés dans les travaux de rénovation (Programme d'action 2021 du Conseil départemental du Finistère).

3.9.2 Objectifs

Les objectifs en matière de volet patrimonial et environnemental sont ceux précédemment indiqués dans les thématiques concernant le traitement de la précarité énergétique et le volet urbain.

3.10. Volet économique et développement territorial

3.10.1 Descriptif du dispositif

Le volet économique et développement territorial de l'OPAH-RU s'articule directement avec le programme « petites villes de demain » notamment en ce qui concerne la revitalisation commerciale du centre-ville de Douarnenez :

- Au travers des actions de résorption de vacance et de production d'offre nouvelle, l'OPAH-RU concourt à maintenir et accroître une population constituant la chalandise naturelle des commerces de centre-ville,
- Au travers de logiques d'action associant la combinaison finance publique + financement privé, l'OPAH-RU combine des effets de leviers permettant le déblocage de 6 Millions d'Euros de travaux en 5 ans, au bénéfice de l'activité du tissu économique local,
- Au travers de campagnes de ravalement de façades ciblées sur un secteur qui englobe les secteurs commerçants, l'OPAH-RU concourt également fortement à une évolution positive de l'image du cœur commercial de Douarnenez.
- Au travers d'actions d'accueil de propriétaires occupants contribuant à la mixité d'occupation et à la chalandise du centre-ville, avec la mise en œuvre d'un dispositif d'aide spécifique

3.10.2 Objectifs

- Déclenchement de 6 Millions d'Euros de travaux en 5 ans ;
- Accueil de nouveaux ménages (occupants de logements vacants + occupants de nouveaux logements créés dans des immeubles existants)

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sont évalués à 162 logements minimum, répartis comme suit :

- 115 logements occupés par leur propriétaire
- 32 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés
- 15 logements inclus dans 5 copropriétés
- 150 logements (50 façades) pour le ravalement de façades en campagne incitative (dont 60 logements – 20 façades cofinancées entre les collectivités (Douarnenez Communauté et la Ville de Douarnenez) et l'Anah sur les 2 premières années du programme).

A ces objectifs quantitatifs se superposent des aides locales sur 30 logements, répartis comme suit :

- 20 logements occupés par leurs propriétaires soutenus par une prime sortie de vacance ;
- 10 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés soutenus par une prime sortie de vacance.

D'autres aides peuvent soit se superposer, soit être délivrées indépendamment des dossiers d'aides aux travaux

pour les logements :

- 40 logements inclus dans 13 immeubles (mono propriété ou copropriété), dans des projets de travaux à l'échelle de l'immeuble (étanchéité et mэрule) ;

Propriétaires occupants

	Propriétaires occupants très modestes	Propriétaires occupants modestes	TOTAL
Indigne ou Très dégradé travaux lourds	10	5	15
Amélioration de la performance énergétique	30	40	70
Autonomie	10	5	15
Sécurité / Salubrité (petite LHI)	10	5	15
TOTAL	60	55	115

Bailleurs

	Conventionnement loyer intermédiaire	Conventionnement loyer social	Conventionnement loyer très social	TOTAL
Indigne ou Très dégradé travaux lourds	0	5	2	7
Dégradé	0	7	0	7
Performance énergétique	0	10	0	10
Salubrité Sécurité	0	3	3	6
Transformation d'usage	0	2	0	2
	0	27	5	32

Copropriétés

AMO Copropriétés structuration	40 logements	13 copropriétés
--------------------------------	--------------	-----------------

Ma prime rénov copropriétés fragiles	3 logements	1 copropriété
Ma prime rénov copropriétés hors fragiles	12 logements	4 copropriétés
TOTAL COPROPRIÉTÉS (avec doubles comptes)	55 logements	18 copropriétés

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

Les objectifs globaux sont évalués à 162 logements minimum, répartis comme suit :

- 115 logements occupés par leur propriétaire
- 32 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés
- 15 logements inclus dans 5 copropriétés
- 60 logements – 20 façades au titre du dispositif expérimental

Objectifs de réalisation de la convention

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	TOTAL
Logements de propriétaires occupants	7	24	32	27	18	7	115
dont logements indignes ou très dégradés – travaux lourds	0	3	4	5	3	0	15
dont travaux d'amélioration de la performance énergétique globale	7	15	20	13	10	5	70
dont aide pour l'autonomie de la personne	0	3	4	4	2	2	15
dont travaux d'amélioration pour la sécurité et la salubrité de l'habitat (petite LHI)	0	3	4	5	3	0	15
Logements de propriétaires bailleurs	1	5	10	8	4	4	32
dont logements indignes ou très dégradés – travaux lourds	0	1	2	2	1	1	7
dont logements dégradés	0	1	2	2	1	1	7
dont travaux d'amélioration de la performance énergétique globale	1	2	3	2	1	1	10
dont travaux d'amélioration pour la sécurité et la salubrité de l'habitat (petite LHI)	0	1	2	1	1	1	6
dont travaux d'amélioration dans le cadre d'un changement d'usage	0	0	1	1	0	0	2
Logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires	0	3	6	3	3	0	15
MPR copropriétés fragiles (en logements)	0	0	3	0	0	0	3
MPR copropriétés hors fragiles (en logements)	0	3	3	3	3	0	12
Total des logements avec objectif de performance énergétique (MPR Sérénité, Habiter mieux ou MPR copros)	8	25	38	28	19	8	126
dont PO	7	18	24	18	13	5	85
dont PB	1	4	8	7	3	3	26
dont logements en copropriétés dans le cadre d'aide au syndicat	0	3	6	3	3	0	15
Façades (en nombre de logements) – dispositif expérimental ANAH	20	40	0	0	0	0	60

Envoyé en préfecture le 28/03/2022

Reçu en préfecture le 29/03/2022

Affiché le

ID : 029-242900645-20220324-DE_28_2022-DE

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

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

5.1. Financements de l'Anah et du programme Habiter Mieux

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 **2 214 380 €**, selon l'échéancier suivant :

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Total
AE prévisionnels	139 852 €	466 947 €	622 791 €	507 886 €	320 567 €	161 246 €	2 214 380 €
dont aides aux travaux	120 200 €	411 580 €	541 240 €	442 610 €	277 720 €	142 150 €	1 935 500 €
<i>Dont PO</i>	79 590 €	272 880 €	363 840 €	306 940 €	204 660 €	79 590 €	1 307 500 €
<i>Dont PB</i>	15 660 €	78 200 €	156 400 €	125 120 €	62 560 €	62 560 €	500 500 €
<i>Dont MPR copros</i>	0 €	10 500 €	21 000 €	10 500 €	10 500 €	0 €	52 500 €
<i>Dont façades</i>	25 000 €	50 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	75 000 €
Dont aides à l'ingénierie	19 652 €	55 367 €	81 551 €	65 276 €	42 847 €	19 096 €	298 880 €
<i>Dont part fixe suivi animation</i>	9 852 €	39 407 €	59 111 €	46 796 €	30 787 €	13 456 €	199 500 €
<i>Dont part variable suivi animation</i>	4 800 €	15 960 €	22 440 €	18 480 €	12 060 €	5 640 €	79 380 €
<i>Dont faisabilités RHI/THIRORI</i>	5 000 €	10 000 €	5 000 €	0 €	0 €	0 €	20 000 €

(hors études de calibrage, de relogement et déficit foncier éventuels)

5.2. Financements de l'État au titre du programme « Habiter Mieux »

5.2.2 Montants prévisionnels

Sans objet, primes Anah intégrées au tableau du titre 5.1.2 de la présente convention :

5.3. Financements de Douarnenez Communauté, Maître d'ouvrage

5.3.1. Règles d'application

Pour les aides aux travaux, les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération découlent du règlement d'attribution des aides approuvé par la collectivité, synthétisé comme suit :

	Destinataires	Éligibilité ANAH requise	Taux de subvention sur	Travaux moyen HT estimés	Plafonds de dépenses subventionnables	Objectifs OPAH-RU	Enveloppe budgétaire OPAH-RU
Propriétaires occupants							
Travaux lourds de réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé	Propriétaires occupants très modestes	OUI	5,0%	40 000 €	50 000 €	10	20 000 €
	Propriétaires occupants modestes	OUI	5,0%	40 000 €	50 000 €	5	10 000 €
Travaux d'amélioration de la performance énergétique globale (gain énergétique de 35% minimum)	Propriétaires occupants très modestes	OUI	2,5%	20 000 €	30 000 €	30	15 000 €
	Propriétaires occupants modestes	OUI	2,5%	20 000 €	30 000 €	40	20 000 €
Travaux d'amélioration pour l'autonomie de la personne	Propriétaires occupants très modestes	OUI	2,5%	10 000 €	20 000 €	10	2 500 €
	Propriétaires occupants modestes	OUI	2,5%	10 000 €	20 000 €	5	1 250 €
Travaux d'amélioration pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	Propriétaires occupants très modestes	OUI	2,5%	20 000 €	20 000 €	10	5 000 €
	Propriétaires occupants modestes	OUI	2,5%	20 000 €	20 000 €	5	2 500 €
Propriétaires bailleurs							
Travaux lourds de réhabilitation d'un logement vacant indigne ou très dégradé	Bailleurs éligibles ANAH avec conventionnement social ou très social	OUI	7,5%	60 000 €	1 000 €/m ² Limité à 80m ²	3	13 500 €
Travaux lourds de réhabilitation d'un logement occupé indigne ou très dégradé	Bailleurs éligibles ANAH avec conventionnement social ou très social	OUI	5,0%	50 000 €	1 250 €/m ² Limité à 80m ²	4	10 000 €
Travaux d'amélioration pour réhabiliter un logement dégradé (0,35<=I D<0,55)	Bailleurs éligibles ANAH avec conventionnement social ou très social	OUI	7,5%	50 000 €	750 €/m ² Limité à 80m ²	7	26 250 €
Travaux d'amélioration pour la sécurité et la salubrité de l'habitat d'un logement vacant	Bailleurs éligibles ANAH avec conventionnement social ou très social	OUI	5,0%	25 000 €	750 €/m ² Limité à 80m ²	3	3 750 €
Travaux d'amélioration pour la sécurité et la salubrité de l'habitat d'un logement occupé	Bailleurs éligibles ANAH avec conventionnement social ou très social	OUI	5,0%	25 000 €	750 €/m ² Limité à 80m ²	3	3 750 €
Travaux d'amélioration de la performance énergétique globale (gain énergétique de 35% minimum)	Bailleurs éligibles ANAH avec conventionnement social ou très social	OUI	7,5%	30 000 €	750 €/m ² Limité à 80m ²	10	22 500 €
Travaux d'amélioration et transformation d'usage	Bailleurs éligibles ANAH avec conventionnement social ou très social	OUI	5,0%	25 000 €	750 €/m ² Limité à 80m ²	2	2 500 €
Copropriétés							
Travaux de rénovation énergétique en parties communes ou en parties d'intérêt collectif	Copropriétés éligibles ANAH (immatriculées)	OUI	5%	15 000 €	15 000 € /logements	15	11 250 €
Immeubles en monopropriété et copropriété							
RSD - étanchéité - Sécurité - Mérieux Travaux en parties communes d'immeubles d'habitation	Propriétaires et copropriétés	NON	25%	5 000 €	5 000 €/logements de l'immeuble Limité à 20 000 €	40	50 000 €
Façades							
Campagne incitative	Propriétaires ou copropriétés	NON	15%	5 000 €	5 000 € de travaux par lot d'habitation	150	112 500 €
Primes							
Prime vacance	Propriétaires d'un logement vacant > 2 ans réalisant des travaux en vue d'une réoccupation en PO	OUI	1 500 €	1 500 €	Sans objet	20	30 000 €
	Propriétaires d'un logement vacant > 2 ans réalisant des travaux en vue d'une location	OUI	1 500 €	1 500 €	Sans objet	10	15 000 €

5.3.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de Douarnenez Communauté, maître d'ouvrage de l'opération, sont de **510 821 €**, selon l'échéancier suivant :

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Total
AE prévisionnels	36 691 €	122 225 €	144 236 €	93 750 €	69 244 €	44 675 €	510 821 €
Dont abondements dossiers ANAH	7 212 €	31 015 €	51 421 €	40 715 €	24 466 €	14 923 €	169 750 €
<i>Dont PO</i>	4 641 €	15 912 €	21 216 €	17 901 €	11 934 €	4 641 €	76 245 €
<i>Dont PB</i>	2 570 €	12 853 €	25 705 €	20 564 €	10 282 €	10 282 €	82 255 €
<i>Dont MPR copros</i>	0 €	2 250 €	4 500 €	2250 €	2 250 €	0 €	11 250 €
Dont aides locales	20 250 €	57 000 €	47 000 €	30 000 €	30 000 €	23 250 €	207 500 €
<i>Dont prime vacance PO</i>	3 000 €	9 000 €	7 500 €	4 500 €	4 500 €	3 000 €	30 000 €
<i>Dont prime vacance PB</i>	0 €	3 000 €	4 500 €	3 000 €	1 500 €	1 500 €	15 000 €
<i>Dont aide immeuble étanchéité / mэрule</i>	3 750 €	15 000 €	12 500 €	7 500 €	7 500 €	3 750 €	50 000 €
<i>Dont façades</i>	15 000 €	30 000 €	22 500 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	112 500 €
Dont aides à l'ingénierie	9 0229 €	34 210 €	45 815 €	23 035 €	14 778 €	6 502 €	133 569 €
<i>Dont dossiers aides aux travaux (reste à charge, a minima 20 % des dépenses TTC)</i>	4 729 €	25 210 €	41 315 €	23 035 €	14 778 €	6 502 €	115 569€
<i>Dont faisabilités (reste à charge)</i>	4 500 €	9 000 €	4 500 €	0 €	0 €	0 €	18 000 €

Ces montants ne comprennent pas la participation de Douarnenez communauté aux éventuelles études de calibrage, de relogement, et au déficit foncier des opérations de RHI THIRORI envisagées.

Concernant le financement du suivi-animation, Douarnenez Communauté assure le reste à charge après co-financement entre le Conseil départemental du Finistère, l'Anah et la banque des territoires (uniquement sur les études de faisabilités du volet foncier pour ce dernier). Le coût global d'ingénierie est réparti comme suit :

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Total
Total ingénierie (TTC)	35 644 €	118 578 €	153 867 €	112 311 €	73 889 €	32 511 €	526 800 €
Dont suivi-animation (TTC)	23 644 €	94 578 €	141 867 €	112 311 €	73 889 €	32 511 €	478 800 €
Dont suivi-animation (HT)	19 704 €	78 815 €	118 222 €	93 593 €	61 574 €	27 093 €	399 000 €
Dont Etudes de faisabilités (TTC)	12 000 €	24 000 €	12 000 €	0 €	0 €	0 €	48 000 €
Dont Etudes de faisabilités (HT)	10 000 €	20 000 €	10 000 €	0 €	0 €	0 €	40 000 €

5.4. Financements des autres partenaires

5.4.1 Règles d'application

Pour les aides aux travaux de la ville de Douarnenez, les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération découlent du règlement local des aides approuvé par la ville de Douarnenez, synthétisé comme suit :

	Destinataires	Éligibilité ANAH requise	Taux de subvention sur	Travaux moyen HT estimés	Plafonds de dépenses subventionnables	Objectifs OPAH-RU	Enveloppe budgétaire OPAH-RU
Propriétaires occupants							
Travaux lourds de réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé	Propriétaires occupants très modestes	OUI	5,0%	40 000 €	50 000 €	10	20 000 €
	Propriétaires occupants modestes	OUI	5,0%	40 000 €	50 000 €	5	10 000 €
Travaux d'amélioration de la performance énergétique globale (gain énergétique de 35% minimum)	Propriétaires occupants très modestes	OUI	2,5%	20 000 €	30 000 €	30	15 000 €
	Propriétaires occupants modestes	OUI	2,5%	20 000 €	30 000 €	40	20 000 €
Travaux d'amélioration pour l'autonomie de la personne	Propriétaires occupants très modestes	OUI	2,5%	10 000 €	20 000 €	10	2 500 €
	Propriétaires occupants modestes	OUI	2,5%	10 000 €	20 000 €	5	1 250 €
Travaux d'amélioration pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	Propriétaires occupants très modestes	OUI	2,5%	20 000 €	20 000 €	10	5 000 €
	Propriétaires occupants modestes	OUI	2,5%	20 000 €	20 000 €	5	2 500 €
Propriétaires bailleurs							
Travaux lourds de réhabilitation d'un logement vacant indigne ou très dégradé	Bailleurs éligibles ANAH avec conventionnement social ou très social	OUI	7,5%	60 000 €	1 000 €/m ² Limité à 80m ²	3	13 500 €
Travaux lourds de réhabilitation d'un logement occupé indigne ou très dégradé	Bailleurs éligibles ANAH avec conventionnement social ou très social	OUI	5,0%	50 000 €	1 250 €/m ² Limité à 80m ²	4	10 000 €
Travaux d'amélioration pour réhabiliter un logement dégradé (0,35<=I D<0,55)	Bailleurs éligibles ANAH avec conventionnement social ou très social	OUI	7,5%	50 000 €	750 €/m ² Limité à 80m ²	7	26 250 €
Travaux d'amélioration pour la sécurité et la salubrité de l'habitat d'un logement vacant	Bailleurs éligibles ANAH avec conventionnement social ou très social	OUI	5,0%	25 000 €	750 €/m ² Limité à 80m ²	3	3 750 €
Travaux d'amélioration pour la sécurité et la salubrité de l'habitat d'un logement occupé	Bailleurs éligibles ANAH avec conventionnement social ou très social	OUI	5,0%	25 000 €	750 €/m ² Limité à 80m ²	3	3 750 €
Travaux d'amélioration de la performance énergétique globale (gain énergétique de 35% minimum)	Bailleurs éligibles ANAH avec conventionnement social ou très social	OUI	7,5%	30 000 €	750 €/m ² Limité à 80m ²	10	22 500 €
Travaux d'amélioration et transformation d'usage	Bailleurs éligibles ANAH avec conventionnement social ou très social	OUI	5,0%	25 000 €	750 €/m ² Limité à 80m ²	2	2 500 €
Copropriétés							
Travaux de rénovation énergétique en parties communes ou en parties d'intérêt collectif	Copropriétés éligibles ANAH (immatriculées)	OUI	5%	15 000 €	15 000 € /logements	15	11 250 €
Immeubles en monopropriété et copropriété							
RSD - étanchéité - Sécurité - Mérieux Travaux en parties communes d'immeubles d'habitation	Propriétaires et copropriétés	NON	25%	5 000 €	5 000 €/logements de l'immeuble Limité à 20 000 €	40	50 000 €
Façades							
Campagne incitative	Propriétaires ou copropriétés	NON	15%	5 000 €	5 000 € de travaux par lot d'habitation	150	112 500 €
Primes							
Prime vacance	Propriétaires d'un logement vacant > 2 ans réalisant des travaux en vue d'une réoccupation en PO	OUI	1 500 €	1 500 €	Sans objet	20	30 000 €
	Propriétaires d'un logement vacant > 2 ans réalisant des travaux en vue d'une location	OUI	1 500 €	1 500 €	Sans objet	10	15 000 €

Pour les aides aux travaux du conseil départemental du Finistère, les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération découlent du programme d'action territorial du Finistère.

La banque des territoires finance à hauteur de 25% les études de faisabilités déclinées dans le volet foncier.

5.4.2. Montants prévisionnels : ville de Douarnenez

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la ville de Douarnenez à l'opération est de **377 250 €**, selon l'échéancier suivant :

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Total
AE prévisionnels	27 462 €	88 015 €	98 421 €	70 715 €	54 466 €	38 173 €	377 250 €
Dont abondements dossiers ANAH	7 212 €	31 015 €	51 421 €	40 715 €	24 466 €	14 923 €	169 750 €
<i>Dont PO</i>	4 641 €	15 912 €	21 216 €	17 901 €	11 934 €	4 641 €	76 245 €
<i>Dont PB</i>	2 570 €	12 853 €	25 705 €	20 564 €	10 282 €	10 282 €	82 255 €
<i>Dont MPR copros</i>	0 €	2 250 €	4 500 €	2250 €	2 250 €	0 €	11 250 €
Dont aides locales	20 250 €	57 000 €	47 000 €	30 000 €	30 000 €	23 250 €	207 500 €
<i>Dont prime vacance PO</i>	3 000 €	9 000 €	7 500 €	4 500 €	4 500 €	3 000 €	30 000 €
<i>Dont prime vacance PB</i>	0 €	3 000 €	4 500 €	3 000 €	1 500 €	1 500 €	15 000 €
<i>Dont aide immeuble étanchéité / mérule</i>	3 750 €	15 000 €	12 500 €	7 500 €	7 500 €	3 750 €	50 000 €
<i>Dont façades</i>	15 000 €	30 000 €	22 500 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	112 500 €

5.4.3. Montants prévisionnels du Conseil départemental du Finistère

Les financements apportés par le Conseil départemental sont ceux délibérés chaque année par l'Assemblée départementale.

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

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Total
AE prévisionnels	41 432 €	141 728 €	200 593 €	163 802 €	115 975 €	52 469 €	716 000 €
Dont abondements dossiers ANAH	29 432 €	117 728 €	176 593 €	139 802 €	91 975 €	40 469 €	596 000 €
Dont ingénierie dossiers aides aux travaux*	12 000 €	24 000 €	24 000 €	24 000 €	24 000 €	12 000 €	120 000 €

*Selon les modalités définies par le pacte Finistère 2030

5.4.3. Montants prévisionnels de la Banque des Territoires

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Total
AE prévisionnels Ingénierie	2 500 €	5 000 €	2 500 €	0 €	0 €	0 €	10 000 €

Article 6 – Engagements complémentaires

La mise en œuvre de l'OPAH-RU dépendra d'une bonne articulation entre l'équipe de suivi-animation et les services municipaux de la ville, dont l'engagement sera mobilisé, notamment pour :

- L'organisation de visites sur site, dans le cadre de la mise en œuvre du volet de lutte contre l'habitat indigne, et du volet foncier ;
- La saisine des autorités compétentes en matière de logement indigne (ARS) ;
- La conduite des procédures d'état d'abandon manifeste ;
- La prise d'arrêtés, notamment de mise en sécurité si cela est nécessaire ;
- La mise en demeure à réaliser des travaux d'office ;
- La prise de contact par courrier avec les propriétaires, notamment des immeubles fléchés comme prioritaires ;
- La recherche de solutions de relogement, en lien avec les bailleurs sociaux du territoire, lorsque des projets de lutte contre l'habitat indigne l'impose.

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

Douarnenez communauté sera chargée de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Elle s'assurera par ailleurs de la bonne exécution des différents volets du suivi-animation.

Ce pilotage sera exercé en lien étroit avec les instances de la Ville de Douarnenez, pour, notamment, apprécier les éléments de résultats obtenus et apprécier l'impact de l'OPAH-RU au regard des objectifs de chacun des partenaires.

L'ensemble des signataires de la présente convention, qui partagent l'objectif et contribuent à cette opération complexe, s'entendent pour participer conjointement au suivi stratégique et opérationnel de l'OPAH-RU.

7.1.2. Instances de pilotage

Le pilotage stratégique

Un comité de pilotage du dispositif d'OPAH-RU (incitatif, coercitif) et rassemblant l'ensemble des acteurs du projet se tiendra 2 fois par an.

L'équipe opérationnelle devra alimenter le comité de pilotage et la Maîtrise d'Ouvrage sur les effets positifs des dispositifs mis en place et sur les difficultés rencontrées, et proposer des mesures de correction.

Les signataires de la présente convention, qui partagent l'objectif et contribuent tous au dispositif complexe de cette opération, s'entendent pour participer conjointement au suivi stratégique et opérationnel de l'opération.

Ce comité sera chargé :

- Du suivi et de l'évaluation des bilans d'opération, et de mesurer l'atteinte des objectifs généraux définis et des objectifs quantitatifs énumérés ;
- De suivre et de vérifier le bon déploiement opérationnel des engagements des partenaires, et en particulier la coordination des différents objectifs et procédures ;
- De suivre l'opération et de proposer des solutions aux problèmes qui pourraient apparaître en cours d'opération. Notamment, il devra prendre en compte les difficultés de l'opérateur et l'aider à atteindre ses objectifs voire réviser ses objectifs si nécessaire ;
- D'évaluer les actions des différents partenaires.

Le **comité technique** sera en charge de la conduite opérationnelle. Il se réunira 3 fois par an pour un point complet sur les actions engagées, le déploiement dans le temps des différents volets de la présente convention et le suivi des projets engagés et des consommations des dotations financières, en traitant à la fois des réalisations effectives et des réalisations à anticiper. Il se tiendra en présence de la DDTM (délégation locale de l'Anah), de la Commune, de l'ADIL, du Conseil départemental et en tant que de besoin avec d'autres partenaires comme la CAF ou l'ARS. Ce comité préparera le comité de pilotage de suivi de l'OPAH-RU.

Des commissions de suivi spécifiques pourront être mises en place, notamment :

- Sur les questions de renouvellement urbain (insalubrité, relogement, accompagnement social...) en intégrant en tant que de besoin le CCAS, l'ARS, le Département, la Fondation Abbé Pierre, l'ADIL29 et Douarnenez Habitat ;
- Sur le pilotage des campagnes de ravalement de façades, en intégrant également en tant que de besoin l'UDAP, les instructeurs du droit des sols, la CAPEB, la Fédération du Bâtiment, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat.

7.2. Suivi-animation de l'opération

7.2.1. Équipe de suivi-animation

Globalement, le suivi animation mis en place s'attachera à faire prévaloir, dans la communication d'opération comme dans les modalités d'accompagnement des ménages porteurs de projets, une logique « **le projet d'abord** ». L'attention portée à la nature des projets, mais aussi à leur crédibilité technique et économique précèdera le travail administratif sur l'éligibilité et sur l'accès aux aides pour concourir à limiter le nombre d'abandons de projets après agrément et faciliter, par la validité programmatique, technique et économique des projets, leur mise en œuvre rapide.

L'équipe de suivi-animation qui sera retenue devra démontrer les compétences suivantes :

- Connaissance et maîtrise des dispositifs opérationnels axés sur la réhabilitation de l'habitat ancien, en particulier les dispositifs d'OPAH-RU, notamment RHI / THIRORI;
- Connaissance et maîtrise des dispositifs d'intervention coercitifs en lien avec le code de la santé publique, le code de la construction et de l'habitation et le code de l'urbanisme ;
- Développement de l'investigation de terrain, adaptée aux populations concernées et aux objectifs affichés, et en lien étroit avec Douarnenez Communauté ;
- Architecture, réhabilitation de logements, performance énergétique (amélioration du confort, sortie d'insalubrité),
- Connaissance des spécificités de la copropriété ;
- Coordination, médiation, écoute, accompagnement social, afin d'assurer le diagnostic social et juridique et le conseil suivi auprès des familles qui le nécessitent.

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

- **Animation générale de l'OPAH-RU, information, assistance auprès des porteurs de projets**
 - Information des propriétaires (réunions publiques, permanences d'information, communication, visites sur place) :
Renseigner les propriétaires sur les enjeux de l'OPAH-RU, les objectifs et les projets accompagnés et financés. Des permanences physiques hebdomadaires devront être organisées.
 - Contacts directs (courriers adressés) :
Pour l'ensemble des propriétaires de biens vacants + des 52 immeubles repérés dans le volet foncier.
 - Assister les propriétaires (accompagnement, conseil, aide à la décision, montage des dossiers

de financement et suivi des demandes de paiement) :

Les propriétaires non éligibles devront être réorientés vers d'autres dispositifs pertinents au regard de leur besoin (Réseau TYNEO pour les dossiers MaPrimeRénov à destination des particuliers). Plus précisément, un lien avec la plateforme de rénovation énergétique Réseau TYNEO (espace conseil France Renov'), devra être mis en place pour assurer double-logique de répartition pour les dossiers traitant de la rénovation énergétique :

- Territoriale : l'opérateur de suivi-animation de l'OPAH-RU n'accompagnera des ménages que dans le périmètre de l'OPAH-RU ;
- Selon l'aide éligible, l'ingénierie de suivi-animation de l'OPAH-RU ne concerne que les aides prévues dans la présente convention, c'est-à-dire MaPrimeRénov sérénité pour les propriétaires occupants et les dossiers bailleurs de travaux d'amélioration de la performance énergétique. Les dossiers MaPrimeRénov ne seront pas accompagnés.

Lors du premier contact, et afin d'éviter des allers-retours entre les deux dispositifs pour les ménages, chacune des structures aura la charge de s'assurer de l'éligibilité du ménage entrant à l'ensemble des aides, y compris celles ne relevant pas de son champ d'accompagnement.

Les relations fonctionnelles entre les deux institutions devront inclure des échanges réguliers, formels et informels. Au moment du lancement de l'opération, il sera nécessaire d'établir une méthodologie partagée entre les 2 institutions pour procéder à une pré-éligibilité basée sur les conditions de ressource.

L'accompagnement des propriétaires éligibles comprendra :

- ✓ Réalisation d'études de faisabilité technique, de préconisations et de hiérarchisation des travaux ;
 - ✓ Conseils et assistance, individualisés et gratuits, visite chez le particulier, montage du dossier de demande de subvention ;
 - ✓ Promotion et instruction des aides sur fonds propres de Douarnenez Communauté et de la ville de Douarnenez
 - ✓ Estimation du coût des travaux, proposition d'échéancier et montage financier ;
 - ✓ Conseil et assistance au montage des demandes de paiement de subventions ;
 - ✓ Visite du logement avant paiement du solde.
- Accompagnement sanitaire et social des ménages résidant dans un logement indigne : accompagnement social, accompagnement renforcé dans le cas d'arrêté d'insalubrité, en partenariat avec les services départementaux, le CCAS et l'ADIL29.
 - Accompagnement des copropriétés, de leurs syndicats et de leurs instances. En particulier, pour les petites copropriétés à syndic non professionnel : accompagnement à la prise de décision et à la programmation des travaux, appui et conseils sur les règles de convocation d'AG et de vote pour les travaux en parties communes, accompagnement à l'inscription obligatoire sur le registre d'immatriculation des copropriétés etc....
 - Accompagnement pour le conventionnement des logements, avec ou sans travaux.
 - Accompagnement des demandeurs dans la constitution de leurs dossiers dématérialisés et leurs démarches en ligne.

- **Volet foncier de l'OPAH-RU**

L'équipe de suivi-animation devra poursuivre dès le premier semestre le repérage des situations immobilières bloquées parmi les 53 immeubles présélectionnés au cours de l'étude. De la même manière, il procédera à la réalisation d'une répartition avec les services de la ville entre les situations pouvant être déclenchées par des procédures « villes » (Etat d'Abandon Manifeste) et celles à inclure dans l'ORI multi-site.

La validation des immeubles concernés par l'ORI multi-site interviendra à l'issue de cette seconde étape de validation, les études de faisabilités seront alors engagées.

La première année d'opération devra donc permettre d'engager la mise en œuvre du volet foncier à partir de 3 axes de travail, partagés entre l'équipe de suivi-animation et les services des collectivités (Ville de Douarnenez et Douarnenez Communauté) :

- **Engager les études de faisabilité sur les immeubles bloqués repérés (8 pour l'instant)** visant à préciser les scénarios et le calendrier de déploiement des procédures coercitives adéquates. Ces éléments seront soumis à la gouvernance de l'OPAH-RU, au plus tard au second semestre de la première année d'opération. A date de la convention, l'hypothèse d'une ORI-multisite (liste et cartographie des immeubles en annexe 5) est privilégiée.
- **De poursuivre les procédures d'état d'abandon manifeste** par les services de la Ville de Douarnenez sur les 3 immeubles repérés (cartographie en annexe 5) au cours de l'étude et sur d'éventuels nouveaux entrants où cette procédure s'avèrerait pertinente.
- De faire émerger, sur la base d'une prise de contact avec tous les propriétaires **des 41 immeubles dégradés stratégiques**, des immeubles et des logements à requalifier pour lesquels les détenteurs s'engagent dans un projet de requalification via les aides incitatives ou un projet de vente. Dans une logique de subsidiarité avec les dispositifs incitatifs et si des situations s'avéraient bloquées à l'issue de cette prise de contact ou en lien avec le volet de lutte contre l'habitat indigne, certains immeubles pourraient être inclus aux études de faisabilité ou à la liste des situations d'abandon.

La seconde année de l'opération s'attachera à :

- Poursuivre le travail avec les propriétaires susceptibles de s'engager dans un parcours de travaux subventionnés via les aides incitatives ;
- Sur les situations bloquées retenues à l'issue de la première année, engager les études d'éligibilité et de calibrage en vue de solliciter le soutien de l'Anah via la CNLHI, cette phase et l'éventuelle participation aux déficits ne sont pas inclus dans le calibrage financier de la présente convention l'OPAH-RU.

L'équipe opérationnelle travaillera également à la recherche de solution concertée avec les bailleurs HLM et associations, dans le cadre notamment de Maîtrise d'ouvrage d'Insertion.

- **Développement des partenariats**

- Informer et inclure des partenaires dans l'opération :
 - ✓ Echanges d'information entre les acteurs sociaux ;
 - ✓ Repérage des situations avec des personnes relais ;
 - ✓ Coordination opérationnelle entre différents acteurs ;
 - ✓ Mobilisation des acteurs de l'immobilier et du secteur bancaire pour les informer sur l'intérêt de l'OPAH RU, et en particulier sur les aspects fiscaux ;
- Mise en place de partenariats adaptés et efficaces : S'appuyer sur les compétences déjà mobilisées par les différents partenaires intervenant sur le territoire (ADIL pour les questions

juridiques, la ville de Douarnenez pour les procédures ...) ;

- Participation à des actions d'informations générales : organiser ou participer à l'animation d'événements locaux.

- **Repérage des besoins et des publics cibles**

- Poursuivre le repérage des propriétaires concernés par l'OPAH-RU : mobilisation de différents partenaires (Réseau TYNEO, SDIME), autres modes de repérage pour les situations spécifiques : précarité énergétique et habitat indigne ;
- Mise en place et animation d'une commission « habitat indigne » multi partenariale afin de traiter au cas par cas des projets complexes ;
- Communication ciblée et personnalisée

- **Suivi et évaluation de l'OPAH-RU**

- Constitution et analyse des indicateurs de résultats pour informer le maître d'ouvrage et les comités de pilotage sur l'état d'avancement de l'opération.

7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

Les équipes de suivi-animation veilleront à assurer une coordination opérationnelle avec l'ensemble des partenaires, notamment avec :

- La régie chargée de la mise en œuvre de l'OPAH généraliste, avec des échanges réguliers et la réorientation des contacts depuis ou vers l'OPAH-RU ;
- Le réseau TYNEO, avec des échanges réguliers et la réorientation des contacts depuis ou vers l'OPAH-RU ;
- Les services compétents de Douarnenez Communauté, de la Ville de Douarnenez, du Conseil départemental du Finistère et de l'Etat ;
- Les services instructeurs des demandes de subventions ;
- Les services en charge des procédures coercitives ;
- Les acteurs du secteur social ;
- Les autres partenaires intervenant sur des thématiques spécifiques (ADEME, Banque Des Territoires, EPF) ;
- Les instructeurs ADS / DRAC – UDAP ;
- Les notaires, agences immobilières, banques, artisans ;
- Les organismes d'intermédiation locative, notamment SOLIHA AIS ;
- Les porteurs de projets potentiels en Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion, notamment Douarnenez Habitat et l'association des Bâisseurs de Logements d'Insertion (SOLIHA BLI).

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.

Plus globalement, au début de chaque année civile, et en articulation avec les contenus de l'étude pré-opérationnelle, les impacts de l'OPAH-RU seront appréciés au regard de :

- L'évolution du nombre de résidences principales (MAJIC3 année n-1)
- L'évolution du nombre de logements vacants (MAJIC3 année n-1)
- L'évolution de la part des propriétaires occupants (MAJIC3 année n-1)
- Le nombre de transactions (DVF année n-1)

Indicateurs de fonctionnement du dispositif :

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

Effets sur le bâti dégradé ou indigne, sur la précarité énergétique et sur l'adaptation des logements :

- Nombre de signalements de situations de mal logement : insalubrité, péril, saturnisme, précarité énergétique, non décence (plaintes, signalements CAF, etc.),
- Nombre de logements très dégradés, dégradés, indignes ou en situation de précarité énergétique ayant fait l'objet de travaux subventionnés ou non,
- Nombre de ménages accompagnés et demandes de subvention réalisées dans le cadre d'un projet de d'adaptation à l'Age ou au handicap,
- Nombre de procédures insalubrité et péril engagées,
- Nombre d'immeubles indignes réhabilités dans le cadre des ORI et/ou RHI.

Effets sur l'efficacité énergétique du parc de logement :

- Réalisation quantitative par rapport aux objectifs précités dans la présente convention

Effets immobiliers:

- Remise sur le marché de logements vacants, type de réhabilitation : nombre d'immeubles totalement réhabilités ; nombre de réhabilitations partielles,
- Nombre et type de logements conventionnés.

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

- Nombre de façades rénovées,

7.3.2. Bilans et évaluation finale

Suivi en continu

Le suivi de l'OPAH-RU sera fait via un tableau de bord tenu par l'équipe de suivi animation et permettra :

- D'identifier chaque famille repérée, l'origine et la date du repérage, la date du 1^{er} contact, la date de la visite du logement, la date de l'établissement de l'audit, la date de demande et de réception des devis, la date de dépôt du dossier, la classe énergétique du logement avant et après travaux (le cas échéant), le gain énergétique (le cas échéant), le coût des travaux, les taux de subvention de chaque partenaire financier ;
- D'établir une distinction entre les propriétaires occupants très modestes et modestes, les dossiers relevant de la précarité énergétique, de la lutte contre les logements indignes et dégradés, les propriétaires bailleurs,

- et les dossiers relevant des travaux d'autonomie / maintien à domicile
- D'analyser la performance des travaux (le cas échéant): gain énergétique moyen, sortie de classe énergivore (F et G), atteinte de la classe sobre (A, B et C), et de comparer les résultats par rapport au niveau départemental et national.
 - D'identifier les dossiers pour lesquels les travaux de maintien à domicile et de précarité énergétique sont couplés
 - D'identifier les dossiers non aboutis et les motifs
 - D'identifier le recours aux prêts sociaux
 - D'identifier le recours à l'avantage fiscal Denormandie pour la partie des bénéficiaires qui pourra être identifiée

Ce tableau de bord sera transmis mensuellement à Douarnenez Communauté et aux membres du Comité Technique, préalablement à chacune des réunions. Douarnenez Communauté se dotera également en lien avec l'équipe opérationnelle d'un suivi financier lui permettant d'alerter chaque financeur dès lors que l'enveloppe annuelle allouée au programme est atteinte à 80 %.

Sur alerte de l'équipe de suivi animation, Douarnenez Communauté informera également les membres du comité technique dès que le niveau de repérage d'une catégorie de porteurs de projets couvre 130 % de la ligne correspondante du programme. Cette alerte permettra aux membres du comité technique de se concerter avant la prochaine réunion et d'envisager ainsi un basculement financier entre les catégories de familles, d'apprécier l'opportunité d'un abondement financier sur le programme ou celui de financer des projets hors OPAH-RU.

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

Bilan annuel

Le bilan annuel sera présenté chaque année en comité de pilotage par le maître d'ouvrage, au plus tard trois mois après la fin de l'année N. Il sera préparé par l'équipe de suivi animation et soumis à la validation préalable de Douarnenez Communauté.

Un document sera remis préalablement aux membres du comité et traitera à minima des points suivants :

- Le rappel des objectifs de l'opération en nombre et en financement ;
- L'avancement du programme par objectif.
- L'analyse :
 - De l'efficacité de l'animation mise en place ;
 - De l'efficacité du travail au sein du comité technique ;
 - Du bilan énergétique des travaux (gain énergétique et étiquettes, logement atteignant le niveau BBC rénovation après travaux) ;
 - Du bilan financier (comparaison avec le prévisionnel, mobilisation de l'Eco-prêt à taux zéro, mobilisation des prêts sociaux, coût moyen par chantier, montant moyen de subvention versée, niveau moyen du reste à charge, % du reste à charge financé par la famille, ...) ;
 - Du coût de l'ingénierie pour chacun des financeurs ;
 - Du respect du plan de communication ;
 - De l'engagement de chacun des partenaires ;
- La proposition d'un nouveau plan de communication annuel ;
- La proposition des réajustements qui s'avèrent nécessaires ;
- La description précise des motifs d'échec par type de frein (financier, technique, psychologique), le nombre de situations concernées par chaque type et des propositions d'actions pour réduire les facteurs d'échec.

En fonction des difficultés rencontrées sur les plans techniques, administratifs et financiers, des mesures seront proposées pour corriger la tendance et atteindre les objectifs fixés par la convention. Elles feront si nécessaire l'objet d'un avenant à la convention. L'équipe de suivi animation contribuera, en ce qui la concerne, à ces propositions.

Bilan final

Sous la responsabilité du maître d'ouvrage, un bilan final du programme sous forme de rapport devra être présenté au comité de pilotage en fin de mission, dans un délai de deux mois après l'échéance de l'OPAH-RU.

Ce rapport devra *a minima* :

- Regrouper les bilans annuels et en présenter une synthèse

Analyser l'impact du programme au regard :

- De la performance énergétique des logements
- De l'emploi dans les entreprises du bâtiment situées sur le territoire de Douarnenez Communauté et sur les territoires voisins
- De l'impact environnemental
- De l'impact social

- Mesurer et analyser les écarts entre l'ambition du programme et le bilan final, en indiquant les moyens mis en œuvre tout au long du programme pour que cet écart soit le plus faible possible ;
- Analyser le comportement des entreprises (partenariat, acteurs du repérage, maîtrise des coûts, embauches ou maintien des emplois, etc.) ;
- Présenter un bilan des actions d'accompagnement engagées ;
- Établir la liste de toutes les actions innovantes engagées ;
- Éclairer sur les choix à faire par les élus et l'Anah pour une poursuite des actions.

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 dans l'article 7, concernant les missions de l'équipe de suivi-animation.

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 sa charte graphique. Ceci implique les supports d'information de type : dépliants, plaquettes, vitrophanies, site internet ou communication presse portant sur l'OPAH-RU.

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro indigo (0 820 15 15 15) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et « on line » 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, la mention du numéro indigo 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 de même que celui d'Action Logement.

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, thématiques, enjeux locaux, etc. et validera les informations portées sur 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 de la direction de la communication de l'Anah afin de disposer en permanence des supports existants : guides pratiques, liste des travaux recevables, dépliants sur les aides, etc.

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'opérateur apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme. En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs à l'OPAH-RU, ils s'engagent à les faire connaître à la direction de la communication de l'Anah et les mettre à sa disposition, libres de droits.

Outre la communication organisée par différents canaux tels que décrit dans l'article 7, la communication devra être accompagnée de permanences physiques.

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

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

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

Article 9 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de 5 années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah à compter du 01/07/2022 (ou du lendemain de sa 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, ainsi qu'au délégué de l'agence dans la région et à l'Anah centrale en version PDF.

Fait en 3 exemplaires à Douarnenez, le

Pour Douarnenez Communauté
Le Président

Philippe AUDURIER

Pour la Ville de Douarnenez
La Maire

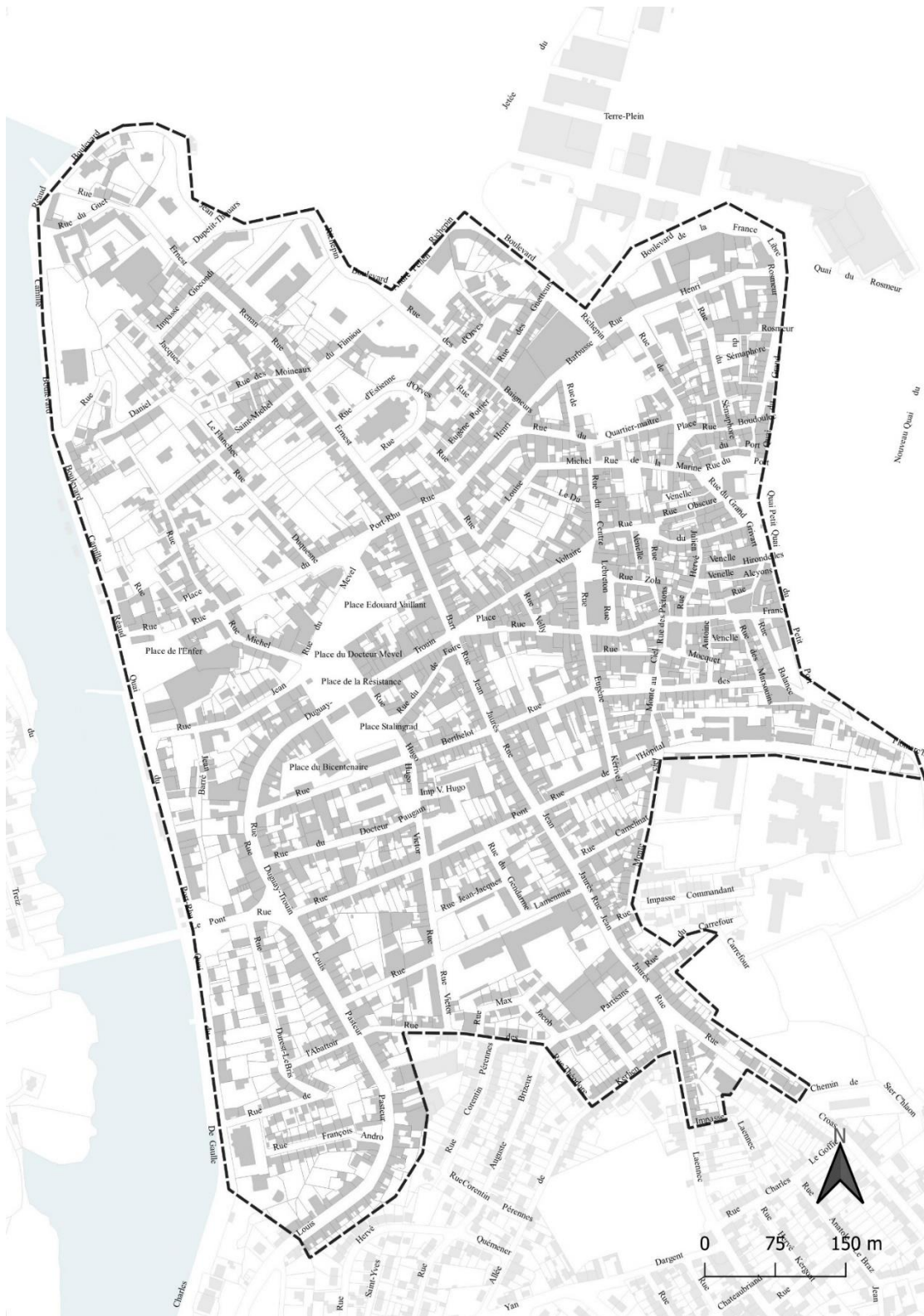
Jocelyne POITEVIN

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





Annexe 2. Récapitulatif des aides apportées (à titre indicatif à la date de conclusion de la convention)

Opération Programme de Renouvellement Urbain du Cœur de Dournenez 2022-2027										
Tableau des aides financières du dispositif										
Propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Agence Nationale de l'Habitat										
Références	Travaux soutenus par les dispositifs de l'OPAH-RU	Destinataires	Périmètre	Éligibilité ANAH requise	nature de l'aide	Anah	Primes Anah	Département du Finistère	Dournenez + Dournenez Communauté	Plafonds de dépenses subventionnables
#1	Travaux lourds de réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé	Propriétaires occupants très modestes	OPAH-RU	OUI	Subvention exprimée en % des travaux HT recevables par l'ANAH + primes	50% HT si logement acquis > 2 ans 25% HT si logement acquis < 2 ans après avis de la CLAH	Amortification : 10 % du montant HT dans la limite de 3000 € Sortie passoire thermique : +1500 €	35% plafonnée à 5000€ si ressources <= RSA 3000€ autres cas ou aide de 2000 € maxi	10%	50 000 €
#2	Travaux lourds de réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé	Propriétaires occupants modestes	OPAH-RU	OUI	Subvention exprimée en % des travaux HT recevables par l'ANAH + primes	50% HT si logement acquis > 2 ans 25% HT si logement acquis < 2 ans après avis de la CLAH	Amortification : 10 % du montant HT dans la limite de 2000 € Sortie passoire thermique : +1500 €	35% plafonnée à 5000€ si ressources <= RSA 3000€ autres cas ou aide de 2000 € maxi	10%	50 000 €
#3	Travaux d'amélioration de la performance énergétique globale (gain énergétique de 35% minimum)	Propriétaires occupants très modestes	OPAH-RU	OUI	Subvention exprimée en % des travaux HT recevables par l'ANAH + primes	50% HT	Base consommation : +1500 € Sortie passoire thermique : +1500 €	35% plafonnée à 5000€ si ressources <= RSA ou aide de 2000 € maxi	5%	30 000 €
#4	Travaux d'amélioration de la performance énergétique globale (gain énergétique de 35% minimum)	Propriétaires occupants modestes	OPAH-RU	OUI	Subvention exprimée en % des travaux HT recevables par l'ANAH + primes	35% HT	Amortification : 10 % du montant HT dans la limite de 2000 € Sortie passoire thermique : +1500 €	35% plafonnée à 5000€ si ressources <= RSA ou aide de 2000 € maxi	5%	30 000 €
#5	Travaux d'amélioration pour l'autonomie de la personne	Propriétaires occupants très modestes	OPAH-RU	OUI	Subvention exprimée en % des travaux HT recevables par l'ANAH + primes	50% HT	Sans objet	35% plafonnée à 5000€ si ressources <= RSA	5%	20 000 €
#6	Travaux d'amélioration pour l'autonomie de la personne	Propriétaires occupants modestes	OPAH-RU	OUI	Subvention exprimée en % des travaux HT recevables par l'ANAH + primes	35% HT	Sans objet	35% plafonnée à 5000€ si ressources <= RSA	5%	20 000 €
#7	Travaux d'amélioration pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	Propriétaires occupants très modestes	OPAH-RU	OUI	Subvention exprimée en % des travaux HT recevables par l'ANAH + primes	50% HT	Sans objet	35% plafonnée à 5000€ si ressources <= RSA 3000€ autres cas ou aide de 2000 € maxi	5%	20 000 €
#8	Travaux d'amélioration pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	Propriétaires occupants modestes	OPAH-RU	OUI	Subvention exprimée en % des travaux HT recevables par l'ANAH + primes	50% HT	Sans objet	35% plafonnée à 5000€ si ressources <= RSA 3000€ autres cas ou aide de 2000 € maxi	5%	20 000 €

nb : la prime anah de 10 % du montant HT est supprimée à compter du 01/07/2022

Opération Programmée de Renouveau Urgan du Cœur de Dourennez 2022-2027
 Tableau des aides financières du dispositif

Propriétaires bailleurs éligibles aux aides de l'Agence Nationale de l'Habitat

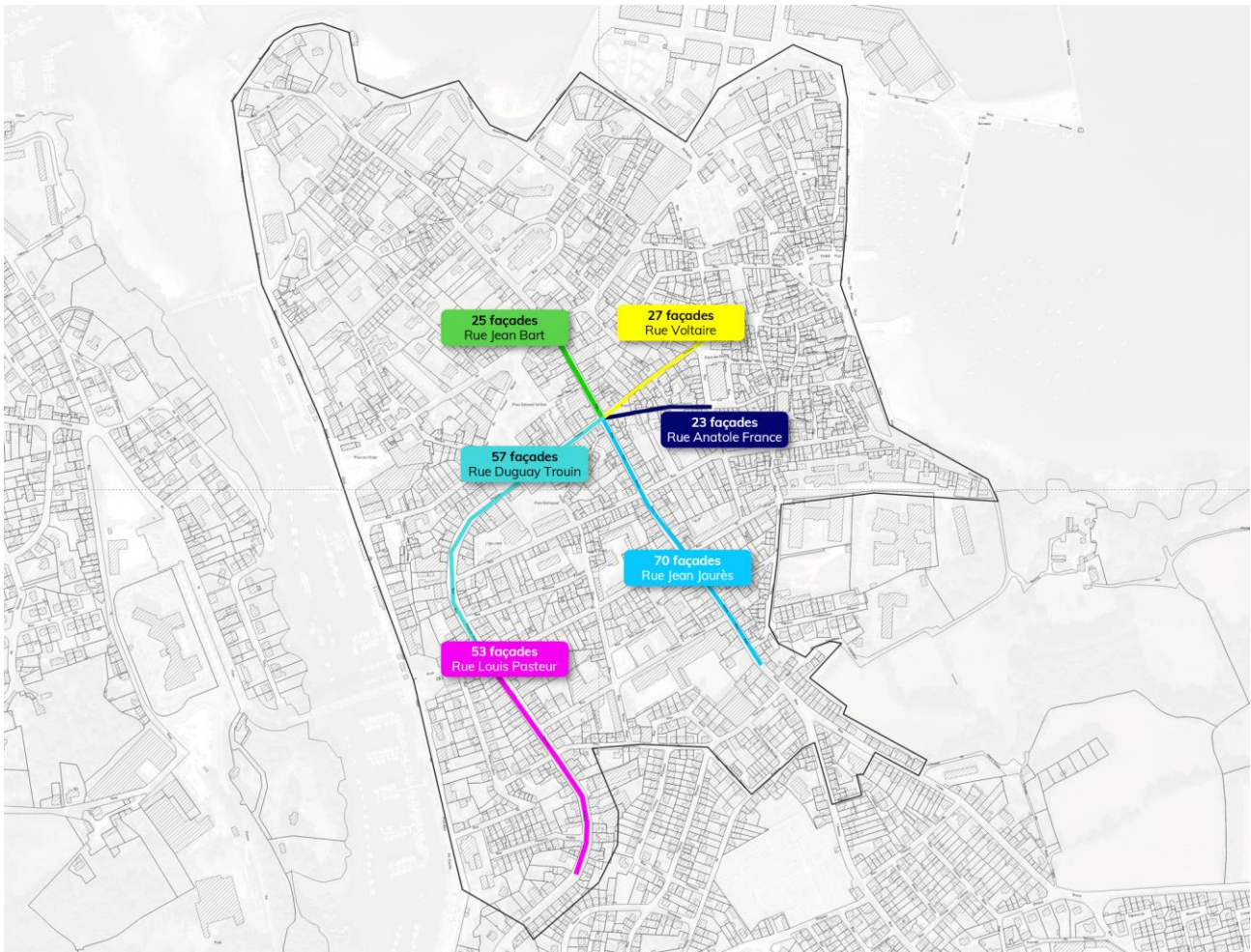
Références	Travaux soutenus par les dispositifs de l'OPAH-RU	Destinataires	Périmètre	Éligibilité ANAH requise	nature de l'aide	Anah	Primes Anah	Département du Finistère	Dourennez + Dourennez Communauté	Plafonds de dépenses subventionnables
#9a	Travaux lourds de réhabilitation d'un logement vacant indigne ou très dégradé	Bailleurs éligibles ANAH avec conventionnement social	OPAH-RU	OUI	Subvention exprimée en % des travaux HT recevables par l'ANAH + primes	35%	Cas général : 1 500 €/logt Sortie passeoire thermique : 2 000 €/logt	10% plafonnée à 4 500€	15%	1 000 €/m² Limité à 80m²
#9b	Travaux lourds de réhabilitation d'un logement vacant indigne ou très dégradé	Bailleurs éligibles ANAH avec conventionnement très social	OPAH-RU	OUI	Subvention exprimée en % des travaux HT recevables par l'ANAH + primes	35%	Cas général : 1 500 €/logt Sortie passeoire thermique : 2 000 €/logt	10% plafonnée à 5 500€	15%	1 000 €/m² Limité à 80m²
#10 a	Travaux lourds de réhabilitation d'un logement occupé indigne ou très dégradé	Bailleurs éligibles ANAH avec conventionnement social	OPAH-RU	OUI	Subvention exprimée en % des travaux HT recevables par l'ANAH + primes	45%	Cas général : 1 500 €/logt Sortie passeoire thermique : 2 000 €/logt	10% plafonnée à 4 500€	10%	1 250 €/m² Limité à 80m²
#10 b	Travaux lourds de réhabilitation d'un logement occupé indigne ou très dégradé	Bailleurs éligibles ANAH avec conventionnement très social	OPAH-RU	OUI	Subvention exprimée en % des travaux HT recevables par l'ANAH + primes	45%	Cas général : 1 500 €/logt Sortie passeoire thermique : 2 000 €/logt	10% plafonnée à 5 500€	10%	1 250 €/m² Limité à 80m²
#11 a	Travaux d'amélioration pour réhabiliter un logement dégradé (0,35<=I-D<0,55)	Bailleurs éligibles ANAH avec conventionnement social	OPAH-RU	OUI	Subvention exprimée en % des travaux HT recevables par l'ANAH + primes	35%	Cas général : 1 500 €/logt Sortie passeoire thermique : 2 000 €/logt	10% plafonnée à 3 500€	15%	750 €/m² Limité à 80m²
#11 a	Travaux d'amélioration pour réhabiliter un logement dégradé (0,35<=I-D<0,55)	Bailleurs éligibles ANAH avec conventionnement très social	OPAH-RU	OUI	Subvention exprimée en % des travaux HT recevables par l'ANAH + primes	35%	Cas général : 1 500 €/logt Sortie passeoire thermique : 2 000 €/logt	10% plafonnée à 5 000€	15%	750 €/m² Limité à 80m²
#12 a	Travaux d'amélioration pour la sécurité et la salubrité de l'habitat d'un logement vacant	Bailleurs éligibles ANAH avec conventionnement social	OPAH-RU	OUI	Subvention exprimée en % des travaux HT recevables par l'ANAH + primes	35%	Sans objet	10% plafonnée à 4 500€	10%	750 €/m² Limité à 80m²
#12 b	Travaux d'amélioration pour la sécurité et la salubrité de l'habitat d'un logement vacant	Bailleurs éligibles ANAH avec conventionnement très social	OPAH-RU	OUI	Subvention exprimée en % des travaux HT recevables par l'ANAH + primes	35%	Sans objet	10% plafonnée à 4 500€	10%	750 €/m² Limité à 80m²
#13 a	Travaux d'amélioration pour la sécurité et la salubrité de l'habitat d'un logement occupé	Bailleurs éligibles ANAH avec conventionnement social	OPAH-RU	OUI	Subvention exprimée en % des travaux HT recevables par l'ANAH + primes	45%	Sans objet	10% plafonnée à 5 500€	10%	750 €/m² Limité à 80m²
#13 b	Travaux d'amélioration pour la sécurité et la salubrité de l'habitat d'un logement occupé	Bailleurs éligibles ANAH avec conventionnement très social	OPAH-RU	OUI	Subvention exprimée en % des travaux HT recevables par l'ANAH + primes	45%	Sans objet	10% plafonnée à 5 500€	10%	750 €/m² Limité à 80m²
#14 a	Travaux d'amélioration de la performance énergétique globale (gain énergétique de 35% minimum)	Bailleurs éligibles ANAH avec conventionnement social	OPAH-RU	OUI	Subvention exprimée en % des travaux HT recevables par l'ANAH + primes	35%	Cas général : 1 500 €/logt Sortie passeoire thermique : 2 000 €/logt	Sans objet	15%	750 €/m² Limité à 80m²
#14 b	Travaux d'amélioration de la performance énergétique globale (gain énergétique de 35% minimum)	Bailleurs éligibles ANAH avec conventionnement très social	OPAH-RU	OUI	Subvention exprimée en % des travaux HT recevables par l'ANAH + primes	35%	Cas général : 1 500 €/logt Sortie passeoire thermique : 2 000 €/logt	Sans objet	15%	750 €/m² Limité à 80m²
#15 a	Travaux d'amélioration et transformation d'usage	Bailleurs éligibles ANAH avec conventionnement social	OPAH-RU	OUI	Subvention exprimée en % des travaux HT recevables par l'ANAH + primes	35%	Cas général : 1 500 €/logt Sortie passeoire thermique : 2 000 €/logt	Sans objet	10%	750 €/m² Limité à 80m²
#15 b	Travaux d'amélioration et transformation d'usage	Bailleurs éligibles ANAH avec conventionnement très social	OPAH-RU	OUI	Subvention exprimée en % des travaux HT recevables par l'ANAH + primes	35%	Cas général : 1 500 €/logt Sortie passeoire thermique : 2 000 €/logt	Sans objet	10%	750 €/m² Limité à 80m²

Opération Programmée de Renouveau Urbain du Cœur de Dourennez 2022-2027										
Tableau des aides financées du dispositif										
Copropropriétés éligibles aux aides de l'Agence Nationale de l'Habitat - Aides aux syndicats pour travaux en parties communes										
Références	Travaux soutenus par les dispositifs de l'OPAH-RU	Destinataires	Périmètre	Eligibilité ANAH requise	nature de l'aide	Anah	Primes Anah	Département du Finistère	Dourennez + Dourennez Communauté	Plafonds de dépenses subventionnables
#16	Travaux de rénovation énergétique en parties communes ou en parties d'intérêt collectif	Copropropriétés éligibles ANAH (immatriculées)	OPAH-RU	OUI	Subvention exprimée en % des travaux HT recevables par l'ANAH + primes	25%	Sortie passoire énergétique : 500 €/logement BBC : 500 €/logement Primes individuelles : 750 € /travaux modestes Primes individuelles : 1500 € /travaux non modestes Copros fragiles : 3000€ /logement si exclues sur les CEE	Sans objet	10%	15 000 € /logements
Aides au ravalement de façade										
#17	Campagne indicative	Propriétaires ou copropriétaires	rue PASTEUR / JEAN JAURES / VOCTAIRE / DIGULVY TROQUIN	NON	Subvention exprimée en % des travaux HT recevables par l'ANAH	25%	Sans objet	Sans objet	30%	5 000 € de travaux par lot d'habitation
Aides locales										
#19	Prin e vacance	Propriétaires d'un logement vacant > 2 ans réalisant des travaux en vue d'une réaffectation en PO	OPAH-RU	OUI	Subvention exprimée en % des travaux HT recevables par l'ANAH + primes	Combinaison avec dossiers logements	Combinaison avec dossiers logements	Combinaison avec dossiers logements	3 000 €	Sans objet
#20	Prin e vacance	Propriétaires d'un logement vacant > 2 ans réalisant des travaux en vue d'une location	OPAH-RU	OUI	Subvention exprimée en % des travaux HT recevables par l'ANAH + primes	Combinaison avec dossiers logements	Combinaison avec dossiers logements	Combinaison avec dossiers logements	3 000 €	Sans objet
#21	RSD - étanchéité - Sécurité - Mise à jour des travaux en parties communes diminueables d'habitation	Propriétaires et copropriétaires	OPAH-RU	NON	Subvention exprimée en % des travaux HT recevables par l'ANAH + primes	Combinaison avec dossiers logements	Combinaison avec dossiers logements	Combinaison avec dossiers logements	50%	5 000 €/logements de l'immeuble Limité à 20 000 €

Annexe 3. Récapitulatif des objectifs de la convention

	LEVIER ANAH	232
	OPAH-RU AIDES ANAH + ABONDEMENTS LOCAUX	162
	PO	115
# 1	PO TRÈS MODESTE TRAVAUX LOURDS INDIGNE OU TRÈS DÉGRADÉ	10
# 2	PO MODESTE TRAVAUX LOURDS INDIGNE OU TRÈS DÉGRADÉ	5
# 3	PO TRÈS MODESTE TRAVAUX D'AMÉLIORATION DE LA PERFORMANCE ÉNERGET	30
# 4	PO MODESTE TRAVAUX D'AMÉLIORATION DE LA PERFORMANCE ÉNERGETIQUE	40
# 5	PO TRÈS MODESTE EN PERTE D'AUTONOMIE	10
# 6	PO MODESTE EN PERTE D'AUTONOMIE	5
# 7	PO TRÈS MODESTE SÉCURITÉ ET SALUBRITÉ DE L'HABITAT	10
# 8	PO MODESTE SÉCURITÉ ET SALUBRITÉ DE L'HABITAT	5
	PB	32
# 9A # 9B	PB LOGEMENT VACANT TRAVAUX LOURDS INDIGNE OU TRÈS DÉGRADÉ (LC ou LC	3
# 10A # 10B	PB LOGEMENT OCCUPE TRAVAUX LOURDS INDIGNE OU TRÈS DÉGRADÉ (LC ou LC	4
# 11A # 11AB	PB LOGEMENT DÉGRADÉ (LC ou LCTS)	7
# 12A # 12B	PB VACANT SALUBRITÉ SECURITE (LC ou LCTS)	3
# 13A # 13B	PB OCCUPE SALUBRITÉ SECURITE (LC ou LCTS)	3
# 14A # 14B	PB TRAVAUX D'AMÉLIORATION DE LA PERFORMANCE ÉNERGETIQUE (LC ou LCTS)	10
# 15A # 15B	PB TRANSFORMATION D'USAGE (LC ou LCTS)	2
	COPRO	15
# 16	MA PRIME RENOV' COPROPRIETES (3 logts/cpros)	15
	FACADES	150
# 17	CAMPAGNE INCITATIVE	150
# 18	AMO copros (3 logts/copros) en moyenne	40
	AIDES OPAH RU LOCALES	70
	VACANCE	30
# 19	PRIME VACANCE PO	20
# 20	PRIME VACANCE PB	10
	RSD - ETANCHEITE - MERULE - SECURITE immeubles en mono ou copro	40
# 21	RSD - Etanchéité - sécurité - M érule	40
	RENOUVELLEMENT URBAIN	20
# 22	Accompagnement étude et procédures ORI multi-sites 8 immeubles	20

Annexe 4. Rues incluses dans le périmètre du dispositif d'aides renforcées au ravalement de façades



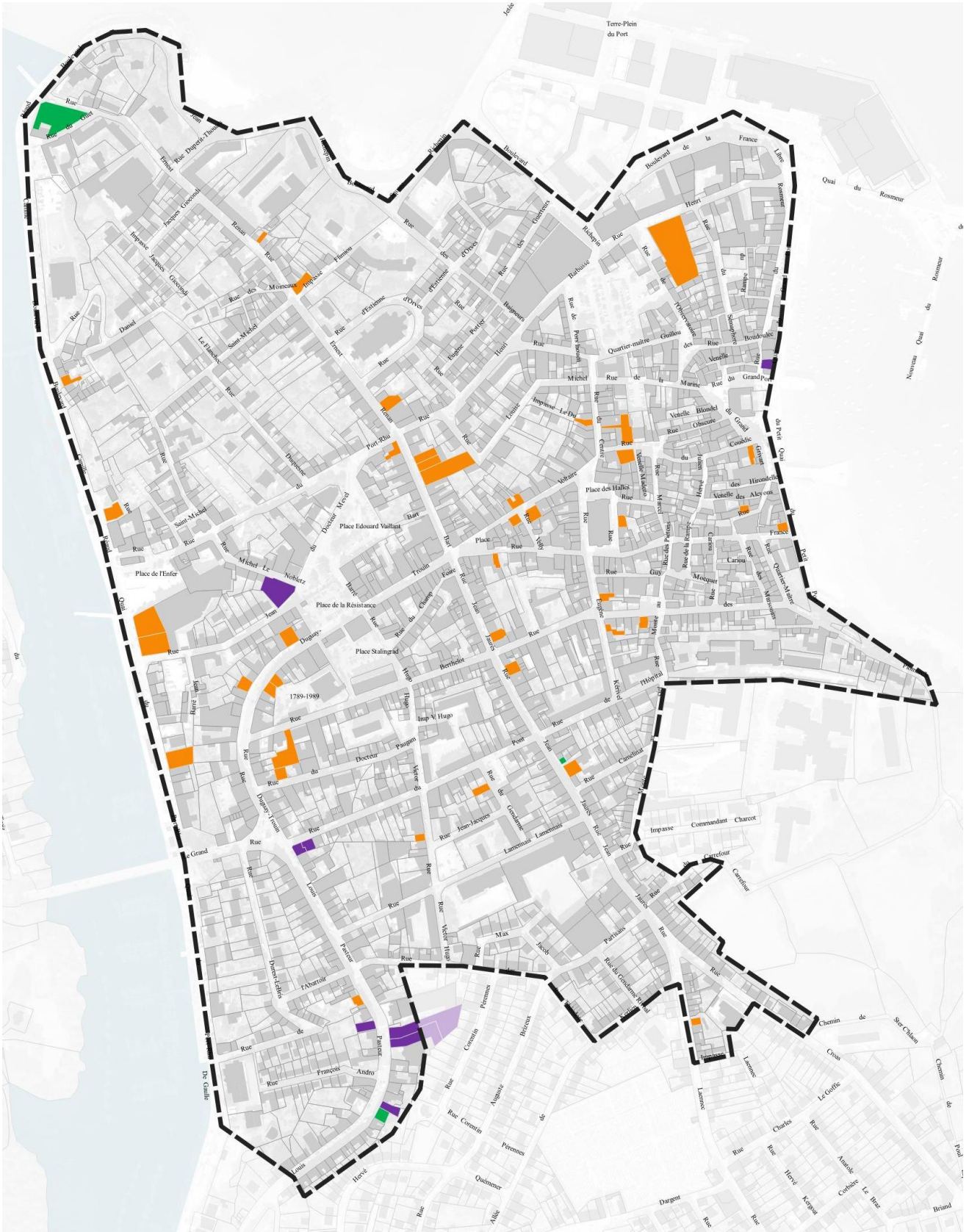
Annexe 5. Liste et cartographie des immeubles prioritaires dans le cadre du volet foncier

année et ref cadastrale	Adresse	Cadre de vie	Copro	Priorisation
2019290046000AM0470	51 RUE LOUIS PASTEUR	maison de ville		1
2019290046000AL0075	1 RUE LOUIS PASTEUR	immeuble de ville	OUI	
2019290046000AH0168	21 RUE DU GRAND PORT	immeuble sur les quais	OUI	
2019290046000AM0472	49 RUE LOUIS PASTEUR	immeuble de ville		
2019290046000AM0360	35 RUE LOUIS PASTEUR	immeuble de ville		
2019290046000AC0003	1 BD CAMILLE REAUD	immeuble sur les quais		
2019290046000AE0010	1 RUE MICHEL LE NOBLETZ	maison de maître		
2019290046000AM0623	50 RUE LOUIS PASTEUR	maison de ville		
2019290046000AM0366	37 RUE LOUIS PASTEUR	maison de ville		
2019290046000AK0113	39 RUE JEAN JAURES	maison de ville dense	OUI	
2019290046000AL0076	4 RUE DU PONT	immeuble de ville		
2019290046000AH0232	5 RUE DU COUEDIC	immeuble ancien		2
2019290046000AI0341	17 BOULEVARD JEAN JAURES	immeuble de ville	OUI	
2019290046000AD0187	19 RUE CAMILLE REAUD	maison sur le port	OUI	
2019290046000AE0209	3 RUE DU PORT RHU	maison sur le port		
2019290046000AE0123	33 RUE DUGUAY TROUIN	immeuble de ville	OUI	
2019290046000AE0208	5 RUE DU PORT RHU	maison sur le port		
2019290046000AI0237	51 RUE ANATOLE FRANCE	immeuble sur les quais	OUI	
2019290046000AI0012	9 RUE SEBASTIEN VELLY	immeuble ancien	OUI	
2019290046000AI0370	10 RUE ANATOLE FRANCE	immeuble ancien		
2019290046000AM0167	11 RUE LAENNEC	faubourg urbain		
2019290046000AH0291	3 BOULEVARD DU CENTRE	immeuble ancien		3
2019290046000AE0171	19 RUE DU PORT RHU	immeuble sur les quais	OUI	
2019290046000AE0031	20 RUE JEAN BART	maison de ville	OUI	
2019290046000AI0060	3 RUE LEBRETON	immeuble ancien	OUI	
2019290046000BX0148	37 RUE DE L YSER	maison sur le port	OUI	
2019290046000AL0007	43 RUE BERTHELOT	immeuble de ville		
2019290046000AI0013	10 RUE VOLTAIRE	immeuble ancien	OUI	
2019290046000AH0348	11 RUE JEAN BART	immeuble de ville	OUI	
2019290046000AB0174	12 RUE ERNEST RENAN	immeuble ancien	OUI	
2019290046000AH0349	13 BOULEVARD JEAN BART	maison de ville		
2019290046000AH0350	13 RUE JEAN BART	maison de ville		
2019290046000AI0307	15 RUE EUGENE KERIVEL	immeuble de ville		4
2019290046000AH0319	19 RUE VOLTAIRE	immeuble ancien	OUI	
2019290046000AI0336	21 RUE JEAN JAURES	immeuble de ville	OUI	
2019290046000BX0161	23 RUE DE L YSER	immeuble sur les quais	OUI	
2019290046000AE0135	24 RUE DUGUAY TROUIN	immeuble de ville	OUI	
2019290046000AB0169	24 RUE ERNEST RENAN	immeuble ancien		
2019290046000AL0098	28 RUE VICTOR HUGO	immeuble de ville	OUI	
2019290046000AI0303	30 RUE DES PLOMARC H	immeuble de ville	OUI	
2019290046000AI0401	34 RUE DU COUEDIC	immeuble sur les quais		
2019290046000AE0122	35 RUE DUGUAY TROUIN	immeuble de ville	OUI	
2019290046000AE0141	36 RUE DUGUAY TROUIN	immeuble de ville	OUI	
2019290046000AI0040	4 RUE DU COUEDIC	immeuble ancien	OUI	
2019290046000AB0146	4 RUE ERNEST RENAN	immeuble de ville	OUI	
2019290046000AL0106	4 RUE GENDARME RIOU	immeuble de ville		
2019290046000AK0109	41 RUE JEAN JAURES	immeuble de ville		
2019290046000AD0178	43 RUE CAMILLE REAUD	immeuble sur les quais		
2019290046000AM0558	44 RUE LOUIS PASTEUR	maison de ville		
2019290046000AH0076	46 RUE HENRI BARBUSSE	immeuble ancien		
2019290046000AL0036	7 RUE DU DOCTEUR PAUGAM	immeuble de ville	OUI	
2019290046000AI0091	9 RUE EUGENE KERIVEL	immeuble de ville		
2019290046000AI0172	9 RUE GRIVART	immeuble ancien		

Violet : 8 Situations bloquées connues, prioritaires pour conduite des études de faisabilité

Vert : 3 situations d'abandon, en cours de traitement par les services de la ville

Orange : Stock de 41 immeubles dégradés stratégiques



Violet : 8 Situations bloquées connues, prioritaires pour conduite des études de faisabilité
Vert : 3 situations d'abandon, en cours de traitement par les services de la ville
Orange : Stock de 41 immeubles dégradés stratégiques

