

Envoyé en préfecture le 25/10/2023

Reçu en préfecture le 25/10/2023

Publié le 26/10/2023

ID : 022-200067981-20231017-DEL2023\_10\_210-DE



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

**“Centres-villes de Bégard, Callac, Guingamp et Paimpol”**

2024-2028 | n° de l'opération Guingamp-Paimpol Agglomération Numéro  
de la convention

Date et signature de la convention Démarrage le 01/01/2024



La présente convention est établie entre :

Guingamp-Paimpol Agglomération, représentée par son Président, Monsieur Vincent Le Meaux, L'État, représenté par M. le préfet du département des Côtes d'Armor, Stéphane Rouvé,

L'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée par [nom], [fonction du signataire habilité : délégué local de l'Anah dans le département ou son adjoint], agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation et dénommée ci-après « Anah»,

La Ville de Bégard, représentée par son maire, Monsieur Vincent Clec'h.

La Ville de Callac, représentée par son Maire, Monsieur Jean-Yves Rolland,

La Ville de Guingamp, représentée par son Maire, Monsieur Philippe Le Goff,

La Ville de Paimpol, représentée par sa Maire, Madame Fanny Chappé,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1, L. 321-1 et suivants, R. 321-1 et 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 2017- 2022, cosigné par le préfet des Côtes-d'Armor et par le président du conseil départemental des Côtes- d'Armor prorogé du 1er janvier au 31/12/2023

Vu le Programme Local de l'Habitat 2020-2025 adopté par Guingamp-Paimpol Agglomération le 15 décembre 2020,

Vu le Programme Départemental de l'Habitat, adopté par le Conseil départemental des Côtes d'Armor le 18 décembre 2019,

Vu la convention d'Opération de Revitalisation de territoire (ORT) prise en application de l'article L.303-2 du code de la construction et de l'habitation adoptée par Bégard, Callac, Guingamp et Paimpol, le 22/10/2022.

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

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

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

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

Il a été exposé ce qui suit :

## **CHAPITRE I – OBJET DE LA CONVENTION ET PERIMETRE D'APPLICATION. 12**

<b>Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux</b>	<b>12</b>
1.1. Dénomination de l'opération	12
1.2. Périmètre et champs d'intervention	12

## **CHAPITRE II – ENJEUX DE L'OPERATION 13**

<b>Article 2 – Enjeux</b>	<b>13</b>
---------------------------	-----------

## **CHAPITRE III – DESCRIPTION DU DISPOSITIF ET OBJECTIFS DE L'OPERATION. 14**

<b>Article 3 – Volets d'action</b>	<b>15</b>
3.1. Volet urbain	15
3.2. Volet foncier	21
3.3. Volet immobilier	22
3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé	25
3.5. Volet copropriété en difficulté et copropriété fragile	27
3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique	28
3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat	30
3.8. Volet social	30
3.9. Volet patrimonial et environnemental	31
3.9. Volet économique et développement territorial	32
<b>Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation</b>	<b>32</b>
4.1. Objectifs quantitatifs globaux de la convention	32
4.2. Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'Anah	33

## **CHAPITRE IV – FINANCEMENTS DE L'OPERATION ET ENGAGEMENTS COMPLEMENTAIRES 36**

<b>Article 5 – Financements des partenaires de l'opération</b>	<b>36</b>
5.1. Financements de l'Anah	36
5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage	37
5.3. Financements des communes	37
<b>Article 6 – Engagements complémentaires des collectivités</b>	<b>38</b>
6.1. Engagements complémentaires de Guingamp-Paimpol Agglomération	39
6.2. Engagements complémentaires des villes de Bégard, Callac, Guingamp et Paimpol	39

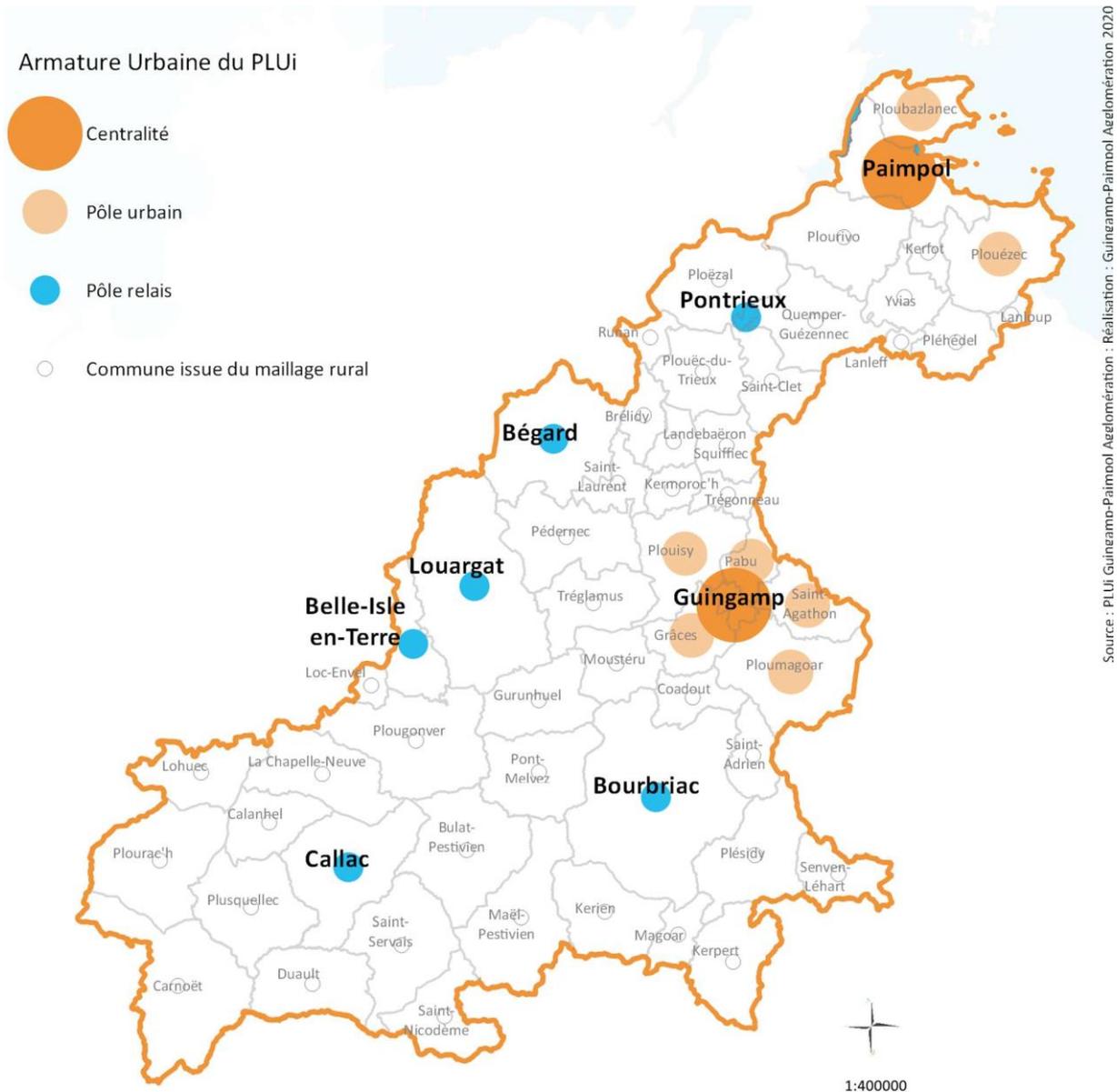
## **CHAPITRE V – PILOTAGE, ANIMATION ET EVALUATION 39**

<b>Article 7 – Conduite de l'opération</b>	<b>39</b>
7.1. Pilotage de l'opération	39
Le Comité local de suivi de l'habitat indigne	41
7.2. Suivi-animation de l'opération	41
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées	46

<b>CHAPITRE VI – CONDUITE DE L’OPERATION</b>	<b>48</b>
<b>Article 8 – Communication</b>	<b>48</b>
<b>CHAPITRE VII – PRISE D’EFFET DE LA CONVENTION, DUREE, REVISION, RESILIATION ET PROROGATION</b>	<b>49</b>
<b>Article 9 – Durée de la convention</b>	<b>49</b>
<b>Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention</b>	<b>49</b>
<b>Article 11 – Transmission de la convention</b>	<b>49</b>
<b>ANNEXES</b>	<b>52</b>
<b>Annexe 1 : périmètres OPAH RU et immeubles prioritaires</b>	<b>53</b>
<b>Annexe 2 : Liste des parcelles ciblées par l’opération ravalement de Guingamp</b>	<b>63</b>
<b>Annexe 3 : répartition des objectifs par commune</b>	<b>67</b>
<b>Annexe 4 : copropriétés potentiellement éligibles</b>	<b>68</b>
<b>Annexe 5 : indicateurs</b>	<b>69</b>
<b>Annexe 6 : Tableaux des aides</b>	<b>72</b>

## PREAMBULE

Située dans les Côtes d'Armor, Guingamp-Paimpol Agglomération rassemble 57 communes depuis le 1er janvier 2017 et représente près de 73 427 habitants (INSEE 2019), après 7 fusions avec des intercommunalités voisines. Le territoire s'étend sur 1108 km<sup>2</sup>.



Le territoire de Guingamp-Paimpol Agglomération, composé d'une mosaïque de paysages littoraux, ruraux et péri-urbains, s'organise autour d'un maillage de polarités.

L'agglomération de Guingamp-Paimpol Agglomération est essentiellement composée de "petites" communes démographiquement parlant, avec 36 communes de moins de 1000 habitants. Le territoire est structuré autour de deux polarités majeures : Guingamp (7022 habitants - sous-préfecture du département) et Paimpol (7178 habitants) ainsi que de centralités historiques à l'image de Bégard (4808 habitants) et Callac (2229 habitants).

Les évolutions sociétales ont abouti progressivement à un affaiblissement de ces polarités. Au vu de leur rôle à l'échelle territoriale, il importe de les préserver et de leur permettre de conserver un rôle notamment en termes de services. Un affaiblissement de ces pôles a été observé ces dernières années : les symptômes et causes de ce phénomène sont différenciés d'un pôle à l'autre des problématiques communes les relient : la désaffection de l'habitat ancien des centres, la diminution des offres de service et des commerces.

La reconquête du parc privé vacant et dégradé des centralités du territoire est au cœur des préoccupations de l'agglomération. Depuis 2016, Guingamp-Paimpol Agglomération, la ville de Guingamp et ses partenaires dont l'Anah, sont signataires d'une Convention de Revitalisation du Centre et de Développement du Territoire (CRCDT) pour la période 2016-2022. Cette convention, valant OPAH-RU, est la traduction contractuelle émanant de l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) « Revitalisation des centres-bourg » lancé par le Commissariat Général à l'Égalité des Territoires (CGET), devenu l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT). Cette dynamique a permis à la ville de Guingamp d'être lauréate en 2017 à l'appel à projet

« Dynamisme de centres-villes en Bretagne » lancé par la Région Bretagne, l'État, l'Établissement Foncier de Bretagne et la Banque des Territoires. De même, la ville de Paimpol s'est engagée dans un projet de revitalisation de son centre-ville, en partenariat avec l'Agglomération, en étant lauréate du même appel à projet en 2019 « Dynamisme des centres-villes en Bretagne ». Ainsi, un protocole cadre a fait office de convention et précisait les engagements des différents partenaires en faveur de ce projet de valorisation de la ville-port. Cette candidature faisait suite à l'étude de revitalisation et d'attractivité menée par la commune en 2017, elle appelle désormais à des actions complémentaires. Les villes de Bégard et Callac autres pôles structurants du territoire ont également engagé une démarche de revitalisation en 2021. Les villes de Bégard, Callac, Guingamp et Paimpol ont été retenues dans le cadre du programme « Petites villes de demain » qui a pour objectif d'accompagner les territoires dans des projets de revitalisation de leur centralité. Ce programme vise plus précisément à donner aux communes de moins de 20 000 habitants et leur intercommunalité, les moyens de concrétiser leurs projets de territoire pour conforter leur statut de villes dynamiques.

La reconquête du parc privé vacant et dégradé des centralités du territoire figure dans les différents documents cadre du territoire et notamment dans le PLH 2020-2025 à travers ses actions n°2 (favoriser et accompagner le renouvellement urbain), 4 (reconquérir le parc structurellement vacant) et 6 (mobiliser des dispositifs opérationnels innovants en faveur de la reconquête du parc privé). Déjà engagée dans le cadre de l'AMI « centres-bourgs » depuis 2016 par le biais d'une convention CRCDT valant OPAH-RU sur le territoire de Guingamp, Guingamp-Paimpol Agglomération a souhaité étendre ce dispositif aux trois nouvelles communes petites villes de demain.

C'est dans ce contexte que Guingamp-Paimpol Agglomération a commandité en 2022 une étude sur le parc privé des centre-villes de Bégard, Callac, Guingamp et Paimpol, visant à définir l'opportunité de mettre en place une OPAH-RU.

Cette étude, réalisée par le cabinet d'étude Urbanis, s'est appuyée sur :

- Un diagnostic d'ensemble, permettant de mettre en évidence les atouts et contraintes de chacun des quatre centres-villes à travers l'ensemble des composantes sociales, urbaines, économiques, bâties, etc. ;
- Un approfondissement sur un échantillon de 6 immeubles sur Paimpol, 2 sur Callac, 2 sur Bégard choisis en concertation avec les élus de chaque collectivité et pour lesquels un diagnostic a été réalisé (technique, occupation, stratégie patrimoniale) et des scénarii d'intervention opérationnels, proposés ;

- La définition d'une stratégie d'intervention sur le parc privé ainsi que la proposition d'actions opérationnelles allant du préventif au curatif, de l'incitatif ou coercitif pour traiter le parc de logements privés en difficulté dans le respect des enjeux sociaux, environnementaux, patrimoniaux, urbains et économiques.
  - Pour Guingamp, un bilan des actions mises en place dans le cadre de la CRCDT valant OPAH-RU.
-

## Synthèse du bilan de la CRCDT de Guingamp

	Les constats	Les enjeux dans le cadre de la future OPAH-RU
<b>Volet incitatif</b>	<p><u>Volet PIG de la CRCDT</u></p> <p>Absence de résultat sur les cibles prioritaires des OPAH-RU (habitat dégradé et indigne)</p> <p><b>Résultats entre 2016 et 2021 : 4 dossiers PO énergie financés sur le périmètre de revitalisation</b></p>	<p>Revoir le dispositif d'aides aux travaux sur les cibles travaux lourds</p> <p>Sortir de "la logique de guichet" : Organiser des communications ciblées auprès des propriétaires de logements vacants et dégradés</p>
<b>Volet coercitif</b>	<p>Mission assurée en régie par la commune qui présente de bons résultats mais des immeubles sous procédures sans sortie opérationnelle.</p> <p><b>31 adresses suivies au titre du péril dont 15 procédures engagées (8 Arrêtés de mise en sécurité avec interdiction définitive d'habiter).</b></p> <p><b>5 adresses suivies au titre des biens sans maître dont 4 procédures engagées.</b></p> <p><b>Recours à la maîtrise foncière publique soit dans le cadre de préemption (3), d'acquisition amiable (3) voire d'expropriation (1).</b></p>	<p>Définir un projet et une programmation en amont des maîtrises financières afin de maîtriser les calendriers de portage et le financement des opérations</p> <p>Renforcer et mieux coordonner le chaînage opérationnel du signalement au traitement durable de la situation (triptyque incitatif - coercitif - foncier)</p>
<b>Volet recyclage habitat dégradé</b>	<p>16 parcelles éligibles RHI-THIRORI en CNLHI d'octobre 2017. Des objectifs ambitieux.</p> <p>Un bailleur social très présent auprès de la collectivité pour traiter les immeubles en difficulté. 3 opérations RHI-THIRORI en cours portées par Guingamp Habitat.</p> <p>Une étude préalable au lancement de l'ORI engagée mais pas de DUP au terme de la CRCDT.</p>	<p>Concentrer l'intervention publique sur les immeubles éligibles RHI-THIRORI</p> <p>Lancer une ORI en plusieurs phases sur une liste d'immeubles actualisée</p> <p>Revoir le projet sur la tête de l'îlot à l'angle des rues Saint-Michel et des Ponts Saint-Michel</p> <p>Attirer d'autres porteurs de projet que Guingamp Habitat afin de diversifier les produits de sortie et/ou vérifier auprès du bailleur sa capacité à mobiliser les nouveaux financements VIR - DIIF de l'Anah</p>
<b>Volet copropriété</b>	<p><u>OPAH-CD 2017/2022 avec 7 copropriétés ciblées</u></p> <p>La problématique des petites copropriétés anciennes non traitées dans le dispositif (non structurées, non éligibles à l'aide au syndicat des copropriétaires de l'Anah)</p> <p><b>3 copropriétés engagées dans un programme de travaux dont 1 programme finalisé (17 boulevard Clémenceau) – 1 copropriété sous arrêté de péril avec IDH acquise par la ville</b></p>	<p>Intégrer des actions préventives en direction des copropriétés notamment les petites copropriétés du centre-ville.</p> <p>Intégrer MaPrimeRénov' Copo pour les copropriétés fragiles du périmètre nécessitant des travaux de rénovation énergétique.</p>
<b>Volet patrimoine</b>	<p>Absence d'actions incitatives ou coercitives spécifiques (aides aux travaux, campagne de ravalement)</p>	<p>Mise en œuvre d'une campagne de ravalement sur des linéaires ciblées (rue Saint-Yves, Rue des Ponts Saint-Michel, Rue Notre-Dame, Place du centre)</p>
<b>Gouvernance et suivi de l'opération</b>	<p>Une opération "puzzle" (cumul de dispositifs opérationnels) qui nuit à sa lisibilité et complexifie son suivi et son articulation</p> <p>Absence d'un outil de suivi unique et partagée intégrant les indicateurs de la convention</p> <p>Un manque de pilotage et de coordination des différents volets de l'opération</p>	<p>Construire un dispositif unique et ensemblier.</p> <p>Renforcer les moyens de coordination et de pilotage de l'opération (chefferie de projet, comité de suivi dédié)</p>

L'étude a permis de mettre en évidence l'existence d'un processus de déqualification immobilière, sociale et patrimoniale échappant à la puissance publique et ayant un impact fort sur l'attractivité résidentielle des centres-villes. Des différences notables existent entre les communes :

### **Bégard**

- Seule commune PVD à voir une augmentation de sa population
- 59 % des habitants de Bégard sont des propriétaires occupants : un résultat supérieur aux autres communes PVD et à la moyenne de l'Agglomération (55 %)
- La part des résidences secondaires est, quant à elle, faible (6 %) au regard des communes PVD

### **Callac**

- légère baisse du nombre d'habitants ((2351 habitants en 2008 contre 2229 en 2019)
- un nombre significatif de ménages (les personnes seules et les couples sans enfants représentent 80,3 % des ménages de la commune)
- une vacance locative forte (15 % contre 11 % pour l'Agglomération) partagée avec Guingamp

### **Guingamp**

- le taux de chômage le plus élevé des quatre pôles avec 21,4 %
- Guingamp se démarque nettement des autres communes avec 63,6 % de personnes seules
- Contrairement aux autres communes PVD, Guingamp dispose de peu de propriétaires occupants (33%).

### **Paimpol :**

- une diminution importante de la population : en 15 ans, la population a diminué de plus de 8 % soit 656 personnes
- une part de la population âgée importante : les retraités et les personnes sans activité professionnelle représentant 60,6 % de la population
- un clivage entre une population de séniors au niveau de vie confortable, et les familles et personnes isolées fragilisées (20% des paimpolais sont allocataires de la CAF) qui se creuse
- présence importante de logements uniquement dédiés aux locations saisonnières et résidences secondaires. La part de logements non accessible à la population locale représente donc près du ¼ des logements privés de la commune

### **On retrouve donc plusieurs problématiques communes :**

Les principaux constats portant sur le parc de logement des centres-villes et son occupation :

- Un profil démographique qui se spécialise : une population âgée et vieillissante (50% ont plus de 60 ans à Paimpol et Callac), une concentration des ménages d'une seule personne (63 % à

Guingamp). La grande disparité existante entre les bas revenus et les plus élevés s'accroît avec une part significative de locataires et de propriétaires pauvres, de leurs accès et maintien dans un logement de qualité,

- Une part importante de publics éligibles aux aides de l'ANAH : 41 % à Bégard, 51 % à Callac, 42 % à Guingamp, 29 % à Paimpol.

Les principaux constats portant sur le marché immobilier :

- Un prix du foncier de plus en plus élevé avec une proportion de logements secondaires importants venant diminuer le nombre de résidences principales,
- Le développement en extension des centres-villes, consommateur de foncier, accélérant le phénomène de vacance dans les centres-villes,
- Le manque d'une offre locative abordable dans les centralités notamment pour répondre aux besoins des jeunes actifs et travailleurs saisonniers du territoire.

Les principaux constats portant sur l'état du bâti :

- La persistance de logements et d'immeubles vacants : 95 à Bégard, 177 à Callac, 244 à Paimpol, 621 à Guingamp
- Un manque d'entretien des façades : plusieurs linéaires concentrant la problématique.
- Une part significative de bâtiments potentiellement dégradés à Callac (26,7%) et Guingamp (19,2%).
- Peu de copropriétés à l'échelle des 4 centres-villes mais des désordres (impayés, absence de rénovation globale depuis plusieurs décennies dans ces logements énergivores des années 60-70), observés dans certaines copropriétés à Guingamp et à Paimpol.

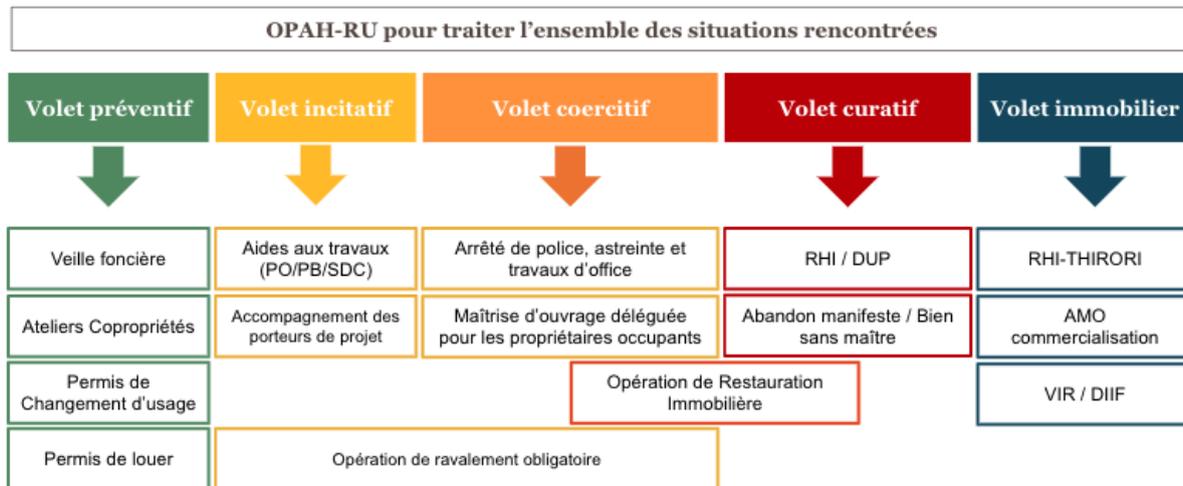
Aussi, au vu de cette étude pré-opérationnelle, le conseil communautaire de Guingamp-Paimpol Agglomération, lors de sa séance du ...a décidé d'engager une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain pour une durée de 5 ans, et de solliciter le soutien de l'Agence Nationale de l'Habitat.

L'ensemble de ces études et projets traduit la volonté locale de travailler sur le « projet urbain » cohérent des centres-villes. Pour répondre à cet enjeu, il est nécessaire et indispensable de définir un projet global de requalification s'articulant autour de dimensions pluridisciplinaires (urbaines, sociales, techniques commerciales et patrimoniales). Ceci implique, en référence aux interventions classiques d'amélioration de l'habitat via des OPAH ou des PIG (en cours sur les 57 communes de Guingamp-Paimpol Agglomération) et de changer à la fois d'échelle et de logique d'intervention en mettant en œuvre un projet de renouvellement urbain et social.

Ce projet d'envergure se décline en trois orientations :

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

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



Parallèlement à cette OPAH-RU et toujours dans le cadre de sa politique habitat, Guingamp-Paimpol Agglomération a renouvelé le programme d'intervention général (PIG). Les ménages dont les revenus correspondent aux plafonds de ressources de l'Anah sont accompagnés par un opérateur dans le cadre du PIG (renouvelé en 2023 et prorogé en 2024) qui vise à aider financièrement les ménages dans des travaux d'amélioration de l'habitat pour lutter contre les situations de précarité énergétique et d'habitat indigne et/ou permettre aux ménages vieillissants de rester dans leur logement.

Guingamp-Paimpol Agglomération poursuit le projet de mettre en place une maison de l'habitat qui constituerait un lieu d'information et de conseil neutre pour toutes questions relatives à l'habitat (rénovation énergétique, maintien à domicile, lutte contre l'habitat indigne, achat de terrain, construction de logement, ...). Ce projet fait l'objet d'une fiche action dans le PLH 2020-2025 : "Lancer une mission de création de la Maison de l'Energie et de l'habitat (de type SARE1)". L'étude de préfiguration sera lancée au deuxième trimestre 2023 avec l'appui d'un bureau d'étude. La mise en œuvre opérationnelle est attendue à compter de 2024 et pourra donner lieu à avenant.

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

Guingamp-Paimpol Agglomération, en partenariat avec les villes de Bégard, Callac, Guingamp, Paimpol, l'État et l'Anah décident de réaliser l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) « Petites Villes de Demain » sur les centres-villes de Guingamp, Paimpol, Bégard et Callac pour une durée de 5 ans.

#### 1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention porte sur les centre-villes de Bégard, Callac, Guingamp, Paimpol, dont les contours figurent en annexe 1 de la présente convention. Chaque périmètre correspondra à un secteur d'intervention prioritaire de l'ORT en faveur de l'habitat privé.

L'OPAH-RU couvre l'ensemble des champs d'intervention sur l'habitat privé :

- La mobilisation des logements vacants et dégradés sur l'ensemble du périmètre, avec une entrée fortement qualitative en matière d'habitabilité,
- La mise en œuvre des procédures mobilisables en matière de lutte contre l'habitat indigne sur l'ensemble du périmètre avec notamment l'utilisation du « permis de louer »,
- Le développement d'un parc locatif conventionné,
- L'incitation à la rénovation privée des immeubles et logements sur l'ensemble du périmètre. Les aides, qu'elles soient financières ou sous forme de conseil, s'appliquent aux propriétaires bailleurs, propriétaires de logements vacants, propriétaires occupants et copropriétaires.
- Le renouvellement urbain, avec :
  - la mise en place d'un dispositif de veille foncière stratégique permettant à la commune d'engager des acquisitions foncières,
  - la mise en œuvre d'Opérations de Restauration Immobilière, le recours aux Opérations de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) ou encore de Bien en état manifeste d'abandon sur des immeubles ciblés,
  - la mise en place d'un programme de soutien aux ravalements de façade sur les communes de Guingamp et Paimpol,

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

Les cartes de ces périmètres ainsi que la liste des adresses concernées sont annexées à la présente convention (annexe n°1).

Le périmètre de l'OPAH-RU s'inscrit dans le périmètre d'ORT (Opération de Revitalisation de Territoire), élaboré dans le cadre du programme Petites Villes de Demain.

Ce périmètre emporte réduction du périmètre du PIG en cours sur les centres-villes de Bégard, Callac, Guingamp et Paimpol. Ainsi tout projet inclus dans le périmètre géographique de l'OPAH-RU ne pourra émerger qu'à l'accompagnement et aux aides aux travaux définis dans le cadre de la présente OPAH-RU.

## **Chapitre II – Enjeux de l'opération**

### **Article 2 – Enjeux**

La pertinence de l'OPAH-RU a été confirmée par l'étude pré-opérationnelle. Cette opération doit s'attacher à apporter une réponse globale adaptée aux problématiques spécifiques identifiées. Elle s'insère dans un projet urbain spécifique aux quatre communes, en intégrant les dimensions urbaines, techniques, sociales, commerciales et patrimoniales nécessaires à la restauration de son attractivité. Plusieurs enjeux ont été identifiés et se déclinent de la manière suivante :

#### **Enjeux urbains**

- Changer l'image des quatre centres-anciens notamment à travers la requalification d'ilots / immeubles stratégiques et des aménagements de qualité,
- Augmenter l'attractivité des centres-anciens,
- Rééquilibrer le peuplement / renforcer la mixité sociale,
- Planter et maintenir les équipements publics.

#### **Enjeux habitat et sociaux**

- Requalifier un parc dégradé parfois insalubre,
- Garantir aux locataires des conditions de logements décentes,
- Maintenir les occupants âgés ou handicapés dans leur logement,
- Produire une offre en accession abordable, en début de parcours résidentiel, pour attirer de nouveaux habitants,
- Produire une offre en logements à loyers maîtrisés de qualité,
- Lutter contre le développement du meublé touristique sur la commune de Paimpol.

#### **Enjeux économiques**

- Dynamiser le tissu commercial en centre-ville,
- Favoriser l'implantation de commerces de proximité,
- Développer le secteur du BTP.

### **Enjeux patrimoniaux**

- Valoriser le patrimoine par la qualité des aménagements réalisés sur l'espace public,
- Préserver le patrimoine architectural lors des interventions sur l'habitat.

### **Les axes d'intervention**

Des interventions communes à tout le territoire intercommunal :

- Lutter contre l'habitat indigne et dégradé en lien avec le PDLHI,
- Développer une offre de logements à loyer maîtrisé,
- Favoriser les économies d'énergie et lutter contre la précarité énergétique,
- Accompagner le maintien à domicile des personnes âgées et handicapées, Des interventions spécifiques aux centres anciens des communes :
- Renforcer la lutte contre l'habitat indigne : mise en place du dispositif permis de louer sur le centre- ville de Guingamp,
- Requalifier les îlots les plus dégradés en mobilisant les dispositifs de renouvellement urbain de l'Anah. Ces îlots concentrent plusieurs handicaps : immeubles en situation de blocage (indivisions complexes, abandon manifeste, copropriétés en difficultés), problèmes de sécurité et d'habitabilité (insalubres, dangereux, éclairage insuffisant, accessibilité...),
- Surveiller et accompagner les copropriétés qui présentent des signes de fragilités : amplification des actions auprès des copropriétés sur les communes de Paimpol et Guingamp,
- Favoriser l'accession à la propriété en centre ancien,
- Mettre en valeur le patrimoine, en garantissant sa prise en compte dans les projets de réhabilitation et à travers une action façade.

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

L'objectif prioritaire et global de l'intervention publique est d'enrayer le processus de déqualification à l'œuvre afin de restaurer ou conforter l'attractivité des quatre centres-villes. L'atteinte de cet objectif passe par la mise en œuvre d'une stratégie opérationnelle visant à :

- réinvestir la qualité résidentielle du centre-ville et du parc de logements à travers les actions menées sur les espaces publics, à l'échelle des îlots et de l'immeuble ;
- créer une offre nouvelle et diversifiée en logement via le réinvestissement du parc dégradé ou vacant ;
- adapter et améliorer l'offre existante afin de favoriser le maintien des populations résidentes du centre- ville ;
- accompagner les porteurs de projets et les ménages qui souhaitent s'engager dans une dynamique de réhabilitation.

Mener un tel projet nécessite :

- de prendre en compte l'échelle de l'immeuble et de l'îlot et non uniquement celle du logement pour un traitement cohérent et visible sur le plan urbain et patrimonial mais aussi social ;
- de mobiliser en complément d'outils incitatifs, des procédures éventuellement coercitives afin d'enclencher la restauration d'immeubles « bloqués » ou en déshérence, parfois de longue date, traduisant la défaillance ou le désinvestissement des propriétaires ;
- de mener des actions spécifiques sur les copropriétés fragiles ou en difficulté : formation des copropriétaires et syndicats bénévoles, mise en place de protocoles de redressement de la gestion.
- de cibler et prioriser des points durs et des secteurs stratégiques pour la collectivité publique afin de concentrer les moyens humains et financiers de façon à créer un effet levier ou locomotive d'une dynamique de requalification.
- de s'articuler et créer des synergies avec les projets d'aménagements urbains à venir
- d'être en position d'observation sur les composantes du centre-ville ainsi que de vigilance et de veille sur les immeubles du périmètre en particulier les copropriétés potentiellement fragiles afin de prévenir des processus de dégradation et de mesurer l'impact de la politique engagée.

### **Article 3 – Volets d'action**

#### **3.1. Volet urbain**

##### 3.1.1. Descriptif du dispositif

Plusieurs projets urbains structurants sont projetés dans le périmètre de chacun des quatre centres-villes. Certains projets sont en cours ou le seront prochainement. Parmi les projets emblématiques menés :

#### **BÉGARD**

- **Consolidation et prospective de l'appareil commercial - dont Le Petit Inter**

Au cœur du centre-ville de Bégard, l'ancien Petit Inter appartenant au groupe des Mousquetaires, Monsieur God, est vacant depuis 20 ans. La commune a racheté ce bien, avec l'accompagnement de l'EPF Bretagne en 2022 (qui porte actuellement ce bien). Le plan de financement reste à consolider et la programmation du site est en cours à l'horizon 2023 – 2026.

- **Reconversion de l'ensemble du bâti de la congrégation des sœurs**

Héritage du patrimoine bâti religieux, cette ancienne abbaye cistercienne du XII<sup>ème</sup> siècle constitue un ensemble de bâtiments vacants en plein centre-ville. Ouvrir ce site d'une superficie d'environ 7000 m<sup>2</sup> au reste du centre-ville permettrait l'intégration d'un véritable nouveau quartier intégrant la création de logements et de services manquants dans le centre-ville. Des logements inclusifs en lien direct avec l'hôpital Bon Sauveur sont notamment envisagés. Un atelier Flash a été mené par le cabinet d'étude Ville Ouverte parallèlement à l'étude OPAH-RU mené par Urbanis qui a abouti à la réalisation d'un plan guide de reconversion du secteur. Le site appartenant aujourd'hui à la Congrégation des Sœurs en

recherche d'acquéreurs, une maîtrise publique s'avèrera probablement nécessaire pour garantir un pilotage cohérent. L'EPF pourra être sollicité à ce titre. La programmation du site est en cours de définition. Elle devrait présenter une mixité de typologie de logement : publics et privé.

- **Renouvellement urbain du quartier Ernest Renan**

Le quartier Ernest Renan compte actuellement 44 logements sociaux répartis dans 3 immeubles qui ne répondent plus à la demande actuelle des locataires. Il a donc été décidé une opération de renouvellement urbain visant à démolir ces 44 logements et à en reconstruire autant en différents lieux de la ville : 23 in situ, 10 Hent Keranv (10 PLUS CD programmés en 2023), 4 rue Anatole Le Braz (travaux débutés en mars 2020) et 7 rue Joliot Curie. Terres d'Armor Habitat (TAH) et la ville de Bégard ont donc signé une convention pour mener conjointement cette opération dont le coût total est estimé à 7 millions d'euros TTC (5,7 millions pour TAH et 1,3 millions pour la ville). 4 logements ont déjà été livrés et 7 autres sont en chantier. Les 10 logements Hent Keranv sont à l'étude et devraient être réalisés en 2023-2024. La démolition (prévus en 2023) et reconstruction sur le quartier Ernest Renan viendra ensuite.

- **Réhabilitation de la maison des associations**

La ville de Bégard a initié il y a déjà plusieurs années la réhabilitation du site de la maison des associations avenue Pierre Perron. Abritait auparavant l'école publique, ce site a ensuite été reconverti pour accueillir la bibliothèque municipale, l'école de musique, diverses associations et des logements d'urgence. La réhabilitation du site a commencé avec la réalisation d'une médiathèque dans le bâtiment central et l'aménagement des espaces extérieurs. Actuellement des travaux sont en cours au-dessus de la médiathèque pour réhabiliter les 2 logements d'urgence, ainsi que dans le préfabriqué pour y accueillir à terme des activités numériques (cours d'informatique, conseiller numérique...). Dans les prochaines années, il est envisagé de poursuivre la réhabilitation de ce site afin de pouvoir y réintégrer ou d'y développer des activités sportives et culturelles. Le coût global de l'opération, qui fait l'objet d'une autorisation de programme budgétaire, est estimé à 3 millions d'euros HT dont 2 millions ont déjà été réalisés ou sont en cours de réalisation (médiathèque et logements d'urgence).

- **Création d'une maison de santé pluriprofessionnelle**

La ville de Bégard a été contactée en 2020 par les médecins du groupe médical Angela Duval, qui s'inquiétaient que leurs locaux devenaient inadaptés à la pratique médicale, ainsi que du problème de remplacement des départs en retraite programmés de leurs confrères. L'idée de créer une maison de santé pluriprofessionnelle a rapidement permis de fédérer de nombreux professionnels du territoire, en créant un projet de santé labellisé ARS. La ville de Bégard s'est donc engagée à porter ce projet qui à son ouverture devrait accueillir 27 professionnels de santé. La future maison de santé sera construite à proximité immédiate du centre-ville, dans une dent creuse, sur un terrain actuellement en friche. Ce terrain fait l'objet d'un portage par l'EPFB. L'emprise du projet (bâtiment + aménagements extérieurs) devrait être d'environ 5000m<sup>2</sup>. Le bâtiment aura quant à lui une surface d'un peu plus de 1000m<sup>2</sup>. L'équipement accueillera différentes professions de santé, dont au départ

3 médecins généralistes. A terme, le projet permettra l'installation de 6 médecins généralistes. Estimation : 2 800 000 € HT. Calendrier : 2021-2024

- **Requalification des équipements sportifs du site Baloré / J. Ferry**

La municipalité de Bégard a fait le constat que les équipements sportifs de la commune étaient vieillissants et nécessitent d'être rénovés. En effet, comme dans beaucoup de communes de même strate, ces équipements ont été construits dans les années 70-80, sans jamais faire l'objet de travaux lourds de rénovation. Les équipements concernés sont potentiellement (selon les conclusions de l'étude de faisabilité) : la halle des sports (3 plateaux sportifs), le gymnase (1 plateau), le stade d'athlétisme et les 2 terrains de tennis extérieurs. A ce stade de la réflexion, le coût de l'opération (par comparaison avec des projets semblables réalisés sur d'autres communes) est estimé entre 1,5 et 2 millions d'euros HT. Travaux envisagés à ce stade en 2023-2025.

## **CALLAC**

### **• Requalification du pôle santé**

Callac connaît un déclin du nombre de praticiens de santé. Aujourd'hui, il existe une maison médicale privée sur la commune où les 4 propriétaires médecins sont quasiment tous en retraite ou bientôt sur le départ. Actuellement, 2 autres médecins sont locataires, mais ne souhaitent pas devenir propriétaires des locaux. Les locaux en question, datant des années 1980, nécessiteraient des travaux de remise aux normes notamment PMR. La collectivité envisage de racheter le bâti de la maison médicale estimé en juin 2022 à 150 000 € par les domaines.

### **• Réhabilitation de la mairie**

Le bâtiment administratif de Callac connaît une transformation de ses usages et services depuis 2021. Callac, est lauréate du dispositif étatique France Services depuis le 1er juillet 2021. La trésorerie présente dans ce bâtiment administratif a été décentralisée depuis septembre 2021 à Guingamp. De plus, certaines parties du bâtiment ne sont pas accessibles aux personnes à mobilité réduite (étage et WC). Le bâtiment datant des années 60 présente des problématiques d'isolation et de consommation d'énergie non conforme aux nouvelles réglementations. Le projet est de réaménager les locaux pour une meilleure fonctionnalité des différents services, et rendre accessible à tous ainsi que repenser l'enveloppe extérieure du bâtiment et sa consommation énergétique. (ITE). Les travaux sont estimés à 1 000 000 € HT et envisagés pour 2023-2025.

### **• Construction de logements inclusifs sociaux**

Un nombre ne croissant de personnes handicapées et de personnes âgées souhaitent choisir leur habitat et les personnes avec qui le partager. Elles expriment une forte demande d'aide, d'accompagnement et de services associés au logement, dans un environnement adapté et sécurisé qui garantisse conjointement inclusion sociale et vie autonome au domicile. Pour satisfaire cette demande croissante, une diversité d'offres d'habitat inclusif s'est développée en France dans le cadre de partenariats impliquant des bailleurs sociaux, des collectivités locales, des associations, des mutuelles ou encore des gestionnaires d'établissements et de services médico- sociaux. Ces formules d'habitat contribuent à élargir la palette des choix offerts aux personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap qui souhaitent vivre à domicile, dans la cité. Une première phase de 8 logements inclusifs est à l'étude avec Guingamp Habitat, rue Romaine sur un terrain acquis par la commune. L'objectif est de proposer une offre de logements adaptés aux personnes vieillissantes ou handicapés, et de libérer des logements pour de nouveaux

ménages et de créer ainsi une dynamique positive tout en diversifiant l'offre d'habitat sur la commune.

## **GUINGAMP**

Les investissements importants réalisés ces dernières décennies par la ville de Guingamp ont permis d'améliorer la qualité des espaces publics du centre-ville. Aujourd'hui, plusieurs chantiers de réhabilitation sont en cours à l'image de l'îlot Ollivro, sur 3 000 m<sup>2</sup>, projet de 5 millions d'euros pour lequel l'Anah a participé au financement ou du 27 bis, rue des Ponts-Saint-Michel. Parmi les projets à venir :

### **• Requalification de la Place du Vally**

Dans le cadre de l'AMI revitalisation des centre-villes menée en 2015, la ville de Guingamp a engagé une réflexion globale sur la place du Vally, espace multifonctionnel à l'orée du centre-ville. Cette place assure différentes fonctions : gare routière avec les nombreux cars scolaires, la fonction de place de marché avec un important marché hebdomadaire chaque vendredi, la fonction de parking avec un nombre important de places de stationnement et enfin, la fonction de lieu de festivités avec notamment le festival de la St Loup qui s'y déroule pendant une semaine fin août. On y trouve également un bâtiment anciennement à usage de gare routière puis d'office de tourisme aujourd'hui sans affectation particulière ainsi qu'un ensemble immobilier important inoccupé précédemment à usage de garage automobile.

- Les principaux objectifs sont :
- rendre plus accueillante la place du Vally, à l'articulation entre le quartier de la gare et le centre-ville ;
- permettre l'accueil du marché hebdomadaire et de manifestations festives et temporaires dans des conditions optimales, de tirer parti des opportunités en matière de renouvellement urbain (ex garage Ford et éventuellement le manoir voisin) afin d'y créer des logements ;
- contribuer au dialogue entre divers éléments architecturaux et urbains en présence : château, piscine, maison paroissiale.

Le projet prévoit :

- requalification de la place du Vally et remplacement de l'aspect routier des aménagements viaires au profit d'une ambiance de place avec la volonté de « verdir » l'espace : il est prévu l'élargissement et la mise à niveau des trottoirs afin d'améliorer et de sécuriser la circulation et le stationnement des cars scolaires et assurer l'accessibilité PMR tout en optimisant les places de stationnement ;
- création d'une halle ouverte à usage polyvalent : marché, abri pour les usagers des cars, accueil manifestations : ce projet de halle couverte nommée le Vally Velum avec une architecture très contemporaine et innovante dotera la place d'une identité particulière ;
- conservation, réaffectation et mise en valeur du bâtiment existant sur la place avec la création d'un tiers lieu, « la maison des projets » ;
- création de logements et locaux tertiaires sur le site de l'ancien garage Ford.

### **• Acquisition – rénovation d'un immeuble situé boulevard Clemenceau face à la gare**

Le projet de territoire 2030 de Guingamp-Paimpol Agglomération préconise la création de solutions d'hébergement et de services destinés aux entreprises recherchant l'accessibilité offerte par la ligne à

grande vitesse. La ville de Guingamp a donc saisi l'opportunité qui s'est présentée avec une déclaration d'intention d'aliéner reçue en février 2022 un bâtiment situé face à la gare au numéro 52 boulevard Clemenceau, à l'angle de la rue Paul Bizos. Il s'agit d'un immeuble de type R+2+ combles comprenant 6 logements et un local actuellement à usage commercial. La ville a donc exercé son droit de préemption urbain sur cet immeuble acquis au prix de 218 000 € pour le requalifier en bâtiment tertiaire.

- **Réhabilitation d'un immeuble rue Notre Dame**

La ville de Guingamp a acquis par exercice du droit de préemption en décembre 2018 un bâtiment à usage mixte (commerce et logements) lui permettant notamment de bénéficier d'un accès véhicule à l'Hôtel de la monnaie, immeuble à haute valeur patrimoniale en grand danger du fait d'un seul accès piéton sur la rue Notre Dame rendant ainsi quasi impossible toute réhabilitation (à noter que la ville a par la suite fait l'acquisition de l'Hôtel de la monnaie dont la réhabilitation fait l'objet d'une fiche action distincte dans l'ORT). Cet immeuble de type R+2+ combles est occupé au rez-de-chaussée par un commerce de type papeterie, les étages précédemment à usage d'habitation devant faire l'objet d'une réhabilitation afin de pouvoir être occupés. Au vu de la demande de logements étudiants, ou pour des durées courtes de quelques mois, croissante liée notamment à l'installation de l'INSEAC dans la Prison, la ville de Guingamp souhaite procéder à la réhabilitation de cet immeuble afin d'y créer des logements. L'étude programmatique déterminera le produit de sortie : privé ou social.

## PAIMPOL

- **Requalification urbaine du quartier de Kernoa**

Le quartier de Kernoa, d'une surface avoisinant les 5,5 hectares, compte actuellement 233 logements sociaux répartis sur 8 bâtiments, propriété de Terres d'Armor Habitat. Malgré ces qualités, la cité ne répond plus aux usages et aux besoins actuels. En témoignent le taux de vacance élevé des logements et la forte rotation des locataires au sein des logements (30% des locataires restent moins de 2 ans). La typologie des logements n'est plus en adéquation avec la demande actuelle, le confort thermique et phonique des logements est à retravailler. Par ailleurs, pour faire face à la recrudescence de la délinquance sur le quartier, des aménagements urbains et de nouvelles connexions sont à créer. Pour répondre à ces enjeux, une étude de faisabilité (conduite en 2021 par le groupement d'architecte/urbaniste NEPSN et Atelier TLPA) a permis de définir un schéma directeur d'aménagement ainsi qu'une stratégie de réhabilitation du bâti. Afin d'améliorer l'inscription de la « cité de Kernoa » dans son quartier, le projet prévoit la création d'un parc central traversant qui permettra de relier le port aux espaces naturels et de loisirs de Guilben-Poulafret. A cette fin, une première intervention consistera en la démolition partielle de deux bâtiments (39 logements). Afin d'adapter les typologies des logements à la demande, tout en améliorant le cadre de vie des habitants depuis leurs logements en leur offrant des espaces extérieurs privatifs, le projet prévoit des restructurations avec création de balcons/terrasses suite à la suppression de certaines chambres. L'objectif est à la fois architectural et programmatique. En effet, cela permet de modifier la typologie du parc et d'apporter de plus petites typologies (T2 et T3), en lien avec la demande locative. Le programme consiste en la réhabilitation simple de 158 logements, la réhabilitation et restructuration lourde de 36 logements, la démolition de 39 logements, la reconstruction en extension du bâtiment C de 19 logements et la **reconstitution progressive de 12 logements en cœur de ville dans le périmètre de l'OPAH-RU.**

- **Réhabilitation de l'Îlot Saint-Yves en logements saisonniers (périmètre OPAH-RU)**

Paimpol est une commune attractive sur le plan touristique. Avoir un logement sur site est une condition majeure pour le recrutement des employés, cependant au regard de la saisonnalité de l'activité économique, des contrats essentiellement de courtes durées (deux à huit mois) et d'un marché du logement tendu, les possibilités d'accès aux logements sont réduites. C'est pourquoi l'Agglomération et la commune de Paimpol voudraient profiter de cette acquisition pour lancer un projet de logements saisonniers. Ces deux bâtiments se situent à proximité du port (moins de 100 mètres), entrecroisées de rues exclusivement piétonnes. Pour faciliter l'acquisition de ces deux biens, l'Agglomération a fait appel à l'EPF (Établissement Public Foncier). Cette collaboration a abouti à la signature d'une « convention opérationnelle d'actions foncières », signée en septembre 2021. Une première phase de diagnostic a été réalisée par BURGEAP le 11/10/2021 et une seconde par le bureau d'études Urbanis. Ces deux biens présentent des problématiques communes en matière d'isolation et de vétusté et ont fait l'objet d'un arrêté de péril. L'agglomération souhaite lancer des études pré-opérationnelles pour :

- Définir la capacité du bâtiment à accueillir cette typologie de logements en étudiant deux scénarios : un scénario en démolition - reconstruction et un autre scénario en réhabilitation ;
- Affiner le coût de l'opération ;
- Définir un montage juridique et économique de promotion immobilière mixte : publique / privée en mobilisant les employeurs de la restauration en partenariat avec la Mission Saisonnalité.

- **Reconversion du site de l'ancien collège de Goas Plat**

La ville de Paimpol est propriétaire d'un ancien collège désaffecté de ses usages depuis 2011. Le site est composé d'un ensemble de bâtiments (7500 m<sup>2</sup> de surface plancher) et s'inscrit sur une enveloppe foncière de 3 hectares située à proximité immédiate du cœur de ville. Face aux problématiques de difficultés d'accès au foncier et à l'immobilier sur Paimpol, et considérant la nécessité de préserver les terres non artificialisées, la reconversion du site de l'ancien collège de Goas Plat au profit de l'habitat et de services se pare d'une dimension stratégique forte. Outre l'enjeu de renouvellement d'un quartier sur lui-même, se pose la question de la pertinence de la réhabilitation ou de la démolition-reconstruction aux regards des objectifs de qualité des logements et d'optimisation des coûts environnementaux et économiques. Afin de s'engager dans un projet efficient (impact environnemental et écologique) qui réponde au mieux aux aspirations des habitants en matière de logement et de cadre de vie, la ville a engagé une étude de préfiguration de reconversion du site permettant notamment de consolider le programme établi (80-90 logements (dont la typologie « privée ou publique est en cours définition), maison de l'enfance, intégrer un tiers-lieu et/ou une offre culturelle) ainsi que la stratégie juridique et le plan de financement.

L'OPAH-RU menée conjointement à ces projets urbains constitue le volet majeur d'actions en faveur de l'amélioration et de la requalification de l'habitat privé. Afin d'accompagner et de favoriser la dynamique de réhabilitation dans un centre ancien qui présente un patrimoine de grande qualité, il s'agira de :

- Poursuivre les opérations déjà engagées et initier de nouvelles opérations sur des secteurs ou immeubles stratégiques sur le plan urbain : recours possibles aux opérations de résorption de l'habitat insalubre (RHI), aux opérations de restauration immobilière (ORI) et mobilisation éventuelle d'outils de maîtrise du foncier tels que la DUP Aménagement, etc.

- Lancer une politique de ravalement de façade.

Par ailleurs, l'étude menée par Urbanis sur plusieurs immeubles identifiés vacants a permis de délimiter des réserves foncières et un potentiel de logements non exploités. Il a ainsi été présenté aux collectivités plusieurs faisabilités techniques, juridiques et financières à l'image de la rue de la Marne à Paimpol.

### 3.1.2. Les objectifs

#### **Indicateurs de résultats pour le volet urbain :**

- Nombre et typologie des logements livrés dans le cadre des opérations de renouvellement urbain  
Cartographie des aménagements urbains réalisés
- Nombre de façades rénovées
- Nombre de projets de ravalement financés et montant des aides versées par la ville
- Nombre de projets de ravalement financés et montant des aides expérimentales versées par l'Anah

## **3.2. Volet foncier**

### 3.2.1. Descriptif du dispositif

- **La mise en place d'une veille foncière**

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

Le repérage exhaustif réalisé lors de l'étude pré-opérationnelle a permis de cibler avec précision les immeubles dégradés ainsi que les copropriétés présentant des fragilités. Le droit de préemption urbain renforcé étant institué sur les deux centres-villes de Guingamp et Paimpol, chaque vente d'un lot ou de l'immeuble sur l'une de ces adresses fera l'objet d'une visite en présence du vendeur et de l'acquéreur après réception de la Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) dans le but, entre autres, de prévenir les mutations problématiques et pour cela :

- De vérifier l'état du logement ;
- D'informer l'acquéreur sur les aides mobilisables pour la réhabilitation du bien ;
- D'évaluer le potentiel pour la collectivité de se rendre acquéreur.

Ce travail se fera en étroite collaboration avec le service foncier de chacune des collectivités.

Ce suivi sera mis en place de manière systématique sur chacune des parcelles des îlots d'intervention prioritaire afin notamment de contrôler les mutations foncières et d'engager le recyclage immobilier du bâti en mobilisant le droit de préemption. Ce travail se fera en lien direct avec l'objectif d'éradication de l'habitat indigne sur les centres-villes.

- **Le recours à l'acquisition publique**

La politique d'acquisition publique sera ciblée sur :

- les immeubles les plus dégradés situés majoritairement dans les îlots d'intervention prioritaires dans le cadre des procédures d'aménagement (Opération de Restauration Immobilière ou de Résorption de l'Habitat Insalubre, DUP aménagement, etc.).
- Au cas par cas, les immeubles les plus dégradés situés en dehors du périmètre de l'OPAH pourront faire l'objet d'une acquisition publique pour débloquer une situation complexe.

Par ailleurs, Guingamp-Paimpol Agglomération et l'Établissement Public Foncier de Bretagne sont engagés par une convention cadre portant sur l'ensemble du territoire de Guingamp-Paimpol Agglomération. L'Établissement Public Foncier de Bretagne sera associé dès le démarrage de l'OPAH-RU.

Au vu de la maturité des projets, des conventions opérationnelles spécifiques seront à établir dans le périmètre OPAH-RU. Il est à souligner que des conventions opérationnelles ont déjà été engagées dans les centres-villes à l'image de celle contractée sur l'îlot St-Yves à Paimpol.

### 3.2.2. Objectifs

Dans le cadre de la veille foncière, le nombre de visites a été estimé à 80 par an.

#### **Indicateurs de résultats pour le volet foncier :**

- Nombre de mutations immobilières contrôlées sur les immeubles ciblés Nombre et montant des acquisitions foncières réalisées
- Nombre de logements réhabilités avec des financements suite à une visite DIA ou aux procédures d'aménagement sur l'îlot prioritaire

### **3.3. Volet immobilier**

#### 3.3.1. Descriptif du dispositif

- **La mise en œuvre du permis de louer pour la Ville de Guingamp**

Cette procédure a été instaurée par la loi ALUR (art 92 et 93) et vise à lutter contre les logements indignes ou insalubres. Le régime retenu par Guingamp est l'autorisation de mise en location. L'instauration du permis de louer fera l'objet de décision en conseil communautaire. Le périmètre retenu est celui de l'OPAH-RU. Les propriétaires devront déclarer à la collectivité (commune) la mise en location d'un logement dans les 15 jours suivant la conclusion d'un nouveau contrat de location. L'instruction de ces dossiers sera réalisée en régie par les services de la commune. Concernant les immeubles recensés comme dégradés lors du repérage terrain et sur appréciation de la commune, une visite sera effectuée par l'opérateur en charge du suivi animation afin de vérifier les conditions d'habitabilité des logements mis en location.

- **La mise en œuvre d'opérations de restauration immobilière et résorption de l'habitat insalubre**

Au-delà des moyens incitatifs qui seront mobilisés, la requalification des centres-villes et les objectifs à atteindre pourront nécessiter la mise en œuvre de procédures contraignantes et notamment d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI) et d'opérations de résorption de l'habitat insalubre (RHI). La complexité de traitement du bâti et la réalité de la demande en logements amènent nécessairement à favoriser le changement d'échelle d'intervention : réhabilitation complète d'un immeuble voire d'un îlot.

L'OPAH-RU s'articulera avec une ORI sur une trentaine d'immeubles répartis sur les quatre centralités (2 à Bégard, 5 à Callac, 16 à Guingamp, 7 immeubles à Paimpol) ainsi que sur une RHI ciblant 6 adresses (2 à Guingamp, 3 à Paimpol, 1 à Callac).

Ces immeubles seront principalement identifiés au sein des îlots d'intervention prioritaire. L'ORI permettra de renforcer les actions incitatives, en déclarant d'utilité publique les travaux de remise en état des immeubles concernés. Les bâtiments dégradés les plus stratégiques en terme de réinvestissement immobilier et d'intérêt patrimonial seront la cible privilégiée de cette action.

Des études de faisabilité seront lancées dès 2023 sur les immeubles / îlots prioritaires afin de déterminer les produits de sortie et le choix des procédures les plus adaptées pour chacun des immeubles. En fonction du type de procédure retenue et du projet, Guingamp-Paimpol Agglomération pourra présenter une demande d'éligibilité RHI-THIRORI (conformément à la délibération n°2023-13 du CA de l'Anah du 15 mars 2023) afin de mobiliser les financements des études et du déficit foncier nécessaires à la requalification de ces immeubles. Cette nouvelle demande auprès de la CNLHI viendra, sur le centre-ville de Guingamp, compléter la liste des 16 parcelles ayant déjà fait l'objet d'un accord d'éligibilité en octobre 2017.

#### • **La restructuration foncière à l'échelle des îlots prioritaires**

Le tissu urbain en centre ancien dans sa configuration actuelle est difficilement compatible avec la demande de qualité résidentielle des ménages et ne suffit pas à concurrencer le pavillon individuel en périphérie (jardin, garage, grands logements de bonne qualité...). Seule une restructuration lourde permettra d'améliorer durablement les conditions d'habitabilité des centres-villes et de renforcer l'attractivité résidentielle en :

- dé-densifiant en cœur d'îlot ;
- répondant aux besoins de stationnement ;
- améliorant les espaces publics ;
- garantissant la qualité des logements réhabilités.

Certaines opérations en renouvellement urbain pourront donc aboutir à la mise en œuvre de DUP afin de garantir la maîtrise du foncier et maîtriser les calendriers d'acquisition.

L'Établissement Public Foncier de Bretagne sera associé en amont des opérations de renouvellement urbain.

#### • **La remise sur le marché des logements vacants**

L'analyse du parc de logements a mis en évidence la persistance des phénomènes de vacance. Le potentiel de réhabilitation est conséquent et pourrait justifier à lui seul la réalisation de cette OPAH-RU.

Dans le cadre de cette OPAH-RU, au niveau incitatif, Guingamp-Paimpol Agglomération proposera une prime de sortie de vacance d'un montant de 3500 € par logement pour des biens vacants depuis plus de 2 ans à destination des propriétaires bailleurs et propriétaires occupants. Les objectifs de logement bénéficiant de cette prime sont de 40 immeubles pour les propriétaires bailleurs et de 20 immeubles pour les propriétaires occupants, répartis sur les quatre communes.

Pour les propriétaires occupants, cette prime sera attribuée uniquement aux propriétaires modestes et très modestes et pour des logements indignes ou très dégradés nécessitant des travaux lourds.

Pour les propriétaires bailleurs, cette prime sera attribuée en complément des aides de l'Anah (obligation de conventionner) : uniquement pour les grands logements supérieurs à 45 m<sup>2</sup>. Les propriétaires bailleurs

devant engager des travaux d'amélioration sécurité et salubrité de l'habitat seront toutefois exclus de la prime sortie de vacance.

Par ailleurs, Guingamp-Paimpol Agglomération prévoit la mise en place d'un financement pour les projets de remise en accessibilité des étages des immeubles à usage commerce/habitat (travaux et honoraires nécessaires à la création d'un accès différencié). 10 projets seront financés dans le cadre de l'OPAH-RU avec une moyenne de 5 000 € / immeuble.

Au niveau coercitif et en complément des actions prévues sur les immeubles prioritaires, les procédures de biens vacants et sans maître et des biens en état manifeste d'abandon seront potentiellement mobilisées. Les premières analyses issues du travail de terrain sur les îlots identifiés ont montré l'intérêt de ces procédures sur certaines adresses.

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

Il s'agit d'un des objectifs réaffirmés dans le PLH. Sur Guingamp-Paimpol Agglomération, l'offre de logements sociaux publics est considérée comme suffisante quantitativement mais ne répond plus aux besoins des ménages. Terres d'Armor Habitat, principal bailleur social, possède un parc qui nécessite un gros programme de réhabilitation et lorsque les coûts sont trop élevés, la solution de la démolition est envisagée.

Pour compléter cette offre, l'OPAH-RU permettra d'accroître le parc social via le conventionnement de logements locatifs privés. Une exigence particulière sera apportée sur la qualité architecturale et énergétique des logements rénovés. Le propriétaire s'engage à louer son logement pendant 6 ans minimum. Les loyers sont plafonnés en fonction d'un prix au m<sup>2</sup> de surface utile fixé par l'Anah et adapté localement. Le propriétaire s'engage à louer à des personnes qui respectent des conditions de ressources. Les logements conventionnés ouvrent droit à l'APL (Aide personnalisée au logement). Les logements produits pourront de plus contribuer aux solutions de relogement des occupants de logements insalubres.

Une prime permettant de couvrir les frais d'intermédiation locative pendant la première année du conventionnement d'un montant de 1000 € est mise en place pour favoriser le recours à une agence immobilière à vocation sociale.

En complément des aides de l'Anah et afin d'optimiser l'équilibre des opérations, il est prévu la mise en place d'une majoration des aides de l'Anah de 10% par Guingamp-Paimpol Agglomération et 10% par la commune pour les loyers conventionnés (projets de travaux lourds et moyennement dégradés) ;

- **Diversifier l'offre de logement en adaptant un tissu ancien aux modes de vie actuels**

L'analyse du marché du logement a permis de constater une demande de petits logements (T1-T2) pour la population actuelle composée majoritairement de ménages d'une à deux personnes mais aussi la nécessité d'attirer les familles dans les centres anciens avec la production de logements plus grands (T3-T4).

Par ailleurs, le relevé terrain a permis d'observer sur certaines adresses le phénomène de division locative permettant d'améliorer la rentabilité des investissements immobiliers créant ainsi une offre ne répondant pas toujours aux exigences et qualité et à la demande locative.

L'OPAH-RU devra donc, dans la mesure du possible, privilégier le regroupement des petits logements notamment au travers des opérations de restructuration engagées sur les îlots d'intervention prioritaires. De plus, la veille foncière et la mise en place du permis de louer veilleront à limiter ce phénomène de

division.

La prime de sortie de vacance réservée aux logements de plus de 45 m<sup>2</sup> encouragera la remise sur le marché de grands logements.

- **Le développement de l'accession à la propriété**

L'enjeu de mixité sociale et d'équilibre de peuplement porté notamment par le PLH, sous-entend de maintenir et renforcer la présence de propriétaires occupants dans les centres-anciens qu'ils ont aujourd'hui tendance à quitter.

Afin de favoriser l'accession à la propriété dans les centres-villes, l'OPAH-RU s'appuiera sur :

- la revente à des propriétaires occupants des immeubles et logements acquis par la collectivité dans le cadre des opérations d'aménagement via par exemple la revente avec cahier des charges.
- des opérations de renouvellement urbain intégrant une programmation PSLA ou BRS en cas de démolition-reconstruction ou opérations neuves.

### 3.3.2. Objectifs

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

- 9 logements conventionnés à loyer très social (LOC 3)
- 46 logements conventionnés à loyer social (LOC 2)
- 45 logements conventionnés à loyer intermédiaire (LOC 1)

### **Indicateurs de résultats pour le volet immobilier :**

- Nombre de logements conventionnés avec ou sans travaux Caractéristiques des logements ayant reçu une subvention Nombre de logements vacants remis sur le marché
- Nombre de logements locatifs conventionnés après avoir fait l'objet de procédures de lutte contre l'habitat indigne
- Nombre d'immeubles totalement réhabilités issus des opérations de restauration immobilière

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

### 3.4.1. Descriptif du dispositif

La lutte contre l'habitat indigne est nécessairement un enjeu prioritaire de cette opération. Le travail réalisé au cours de l'étude pré-opérationnelle a prouvé l'existence de nombreuses situations de mal logement sur les centres-villes pour lesquelles il convient d'apporter des solutions. Lors des diagnostics immeuble en phase d'étude, il a été recensé respectivement 3 immeubles potentiellement insalubres à Paimpol, 1 à Bégard, 4 à Callac.

L'action proposée dans le cadre de l'OPAH-RU s'appuiera sur les actions et outils déjà en place sur l'agglomération et notamment sur le comité local de lutte contre l'habitat indigne. Dans ses missions l'opérateur de l'OPAH-RU aura en charge la mobilisation en continu des partenaires notamment en phase de démarrage. Des rencontres seront organisées régulièrement avec chacun des partenaires :

Guingamp-Paimpol Agglomération et CIAS, l'ADIL, les communes et CCAS, les partenaires associatifs et acteurs sociaux locaux, les acteurs privés de l'habitat en vue d'améliorer l'efficacité du repérage ainsi que le traitement des situations.

L'action conduite en la matière doit se renforcer au travers de :

- **Un important repérage de terrain par l'équipe en charge du suivi-animation, notamment lors des visites organisées dans le cadre :**

- de la veille foncière,
- du permis de louer,
- d'une demande de subvention,
- de signalements réalisés par les locataires, des partenaires.

La mobilisation de l'ensemble du panel des procédures de lutte contre l'habitat indigne. Cette mobilisation pourra aller jusqu'à la mise en œuvre des travaux d'office en cas de carence du propriétaire.

- **Un renforcement de l'ingénierie technique, sociale et juridique pour accompagner les communes et les occupants dans la mise en œuvre et le bon déroulement des procédures :**

- Appui à la réalisation des diagnostics techniques et sociaux pour les logements signalés et orientation procédurale,
- Assistance juridique dans la mise en œuvre et la sécurisation des procédures,
- Accompagnement de la collectivité, en cas de carence du propriétaire, dans la mise en œuvre de la procédure de relogement,
- Vérification de la bonne réalisation des travaux prescrits (visite et rapport) y compris hors projet financé dans le cadre de l'OPAH-RU,
- Assistance technique et administrative des communes pour la réalisation des travaux d'office en cas de défaillance du propriétaire à l'issue du délai fixé dans l'arrêté pour la réalisation des travaux,
- Accompagnement sanitaire et social des ménages, en lien avec les CCAS, permettant notamment la gestion des relogements temporaires ou définitifs.

- **Des aides majorées par Guingamp-Paimpol Agglomération et les communes.**

Pour les propriétaire occupants modestes et très modestes de logements indignes, très dégradés ou présentant un risque pour la santé ou la sécurité : une majoration de 5 à 10% du montant des aides de l'Anah sera apporté par l'agglomération et les communes. En complément pourront également être octroyées, cumulativement une aide de l'agglomération pouvant atteindre au maximum 2 500 € / logement pour les travaux bénéficiant d'un financement de la fondation Abbé Pierre (montant versé calculé à hauteur de celui-ci). Pour les propriétaire bailleurs réalisant des travaux lourds ou de sortie d'habitat indigne et s'inscrivant dans le programme Loc'Avantages, les aides seront également majorées de 5 à 10% en fonction du niveau de loyer pratiqué et de la nature des travaux. Le détail de ces aides est présenté en annexe n°6

La coordination opérationnelle de ce volet sera assurée dans le cadre de la commission de lutte contre l'habitat indigne pilotée par le service habitat de Guingamp-Paimpol Agglomération. Ce comité se réunira autant que de besoin.

### 3.4.2. Objectifs

Sur 5 ans, le dispositif vise la réhabilitation de 85 logements indignes ou très dégradés dont :

- 25 logements de propriétaires occupants,
- 70 logements de propriétaires bailleurs,

#### **Indicateurs de résultats pour le volet lutte contre l'habitat indigne :**

- Nombre de signalements (signalements remontés à l'équipe de suivi-animation, constats d'insalubrité...) Nombre et type de procédures mises en œuvre
- Nombre de visites effectuées par l'équipe de suivi-animation Nombre de logements frappés de procédures
- Nombre de logements réhabilités et ayant bénéficié des subventions de l'OPAH-RU Nombre de logements réhabilités suite à une procédure
- Nombre de logements réhabilités et n'ayant pas fait l'objet d'un signalement Nombre de consignations des allocations de logement CAF ou MSA

### **3.5. Volet copropriété en difficulté et copropriété fragile**

#### 3.5.1. Descriptif du dispositif

Les copropriétés en difficulté sont un enjeu fort pour Guingamp-Paimpol Agglomération, en particulier dans les deux centres historiques de Guingamp et Paimpol. Leur accompagnement doit permettre de les organiser et de les redresser tant sur le plan financier que sur le volet gestion et conduire ainsi à des prises de décisions notamment en terme de travaux à réaliser. Bien que le territoire soit majoritairement couvert par de la monopropriété, on note toutefois respectivement 10 copropriétés présentant des signes de fragilité à Guingamp et deux copropriétés à Paimpol.

L'étude pré-opérationnelle a également permis de s'interroger sur la rénovation thermique des copropriétés, en particulier sur deux copropriétés. Il a été convenu en phase de suivi-animation de réaliser un diagnostic multicritère sur chacune d'elle afin de mesurer leur capacité à supporter un programme de travaux, de vérifier leur éligibilité aux aides de l'Anah (Ma Prime Rénov' Copropriété ou volet copropriété dégradée) et d'établir une stratégie de redressement. Dans le cadre de l'OPAH-RU, les missions d'accompagnement prévues sont :

- **Une information et un conseil technique, financier et juridique dédié aux copropriétaires et aux syndicats bénévoles**

Cette action est un préalable indispensable afin d'informer en amont les copropriétaires sur leurs droits et devoirs, ainsi que les solutions pour s'organiser. Elle s'appuiera sur :

- un renvoi sur la permanence d'information de l'ADIL pour les questions d'ordre courant ainsi que vers les ateliers d'information collectifs proposés par l'ADIL 22,
- la mise en œuvre d'un conseil technique financier et juridique spécifique au sein de l'équipe technique d'animation avec la mobilisation des aides prévues dans le dispositif.

Par ailleurs, une poursuite des repérages et des diagnostics de copropriétés est à prévoir pendant la phase de suivi-animation.

- **La mobilisation des professionnels : agents immobiliers, syndic professionnels**

La mobilisation et l'implication des professionnels de la gestion du patrimoine constituera un volet indispensable à terme, notamment quant à la nécessité de mettre à jour des règlements obsolètes ou de gérer des fonds importants liés à des programmes de travaux.

- **Des prescriptions de travaux obligatoires en cas de péril ou d'insalubrité**

Afin d'inciter aux travaux, il est prévu :

- Pour les copropriétés en difficulté, une majoration des aides de l'Anah de 5 % par les deux communes concernées (Guingamp et Paimpol) et 5 % par l'agglomération.
- Prise en charge des frais d'AMO par Guingamp-Paimpol Agglomération pour les copropriétés fragiles non éligibles à l'aide au syndicat des copropriétaires de l'ANAH et réalisant un programme de rénovation énergétique permettant un gain de 35% d'économie d'énergie
- Une aide de la Ville de Guingamp pour la création d'ascenseurs (enveloppe de 50 K €)

En cas d'absence de volonté des copropriétaires à s'engager dans un projet de travaux et s'il existe un risque avéré pour la santé et la sécurité des occupants, la mise en œuvre de procédure de mise en sécurité pourra s'avérer nécessaire.

### 3.5.2. Objectifs

Les objectifs relatifs au volet copropriétés en difficulté sont les suivants :

#### **GUINGAMP**

- Accompagnement de 3 copropriétés dans le volet copropriété dégradé
- Réalisation de 6 diagnostics de copropriétés et établissement de protocole de redressement.

#### **PAIMPOL**

- Accompagnement de 2 copropriétés dégradées
- Réalisation de 4 diagnostics de copropriétés et établissement de protocole de redressement.

### **Indicateurs de résultats pour le volet copropriété en difficulté :**

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

## **3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique**

### 3.6.1. Descriptif du dispositif

Ce volet de l'OPAH a pour objectif de :

- favoriser les économies d'énergies globales par des programmes de travaux efficaces, toucher le plus grand nombre,

- optimiser le dispositif de repérage et d'accompagnement des ménages.

Le dispositif proposé dans le cadre de l'OPAH-RU s'articule autour :

- de la mobilisation du partenariat et l'optimisation du repérage des situations de précarité énergétique. Lorsqu'un ménage sera situé dans le périmètre de l'OPAH-RU, il sera procédé à la vérification de son éligibilité, notamment au regard des ressources pour un propriétaire occupant, et suivi par l'opérateur en charge du suivi animation,
- du conseil aux propriétaires dans leur projet de travaux d'amélioration des performances énergétiques du logement,

Pour les propriétaires occupants modestes et très modestes réalisant des travaux de rénovation énergétique, une prime de 500 € supplémentaire pourra être mobilisée en cas de recours à des matériaux biosourcés certifiés ACERMI (chanvre, lin, paille, liège, colza, miscanthus, laine de mouton, ouate de cellulose, textile recyclés, bois de palette, carton, si au moins un poste de travaux complet est réalisé : c'est-à-dire toute la surface à isoler des murs, ou de la toiture, ou des planchers), cette aide sera versée par Guingamp-Paimpol Agglomération.

Par ailleurs l'agglomération a prévu la mise en place d'une aide forfaitaire de 500 € par logement pour les propriétaires occupants réalisant des travaux d'amélioration de la performance énergétique avec un gain d'au moins de 35 %, en kWh/m<sup>2</sup>/an.

Les propriétaires occupants ont également la possibilité d'obtenir des aides via les Certificats d'Economie d'Énergie par des fournisseurs d'énergie. Cette possibilité leur sera présentée par l'opérateur de l'OPAH-RU et un accompagnement sera intégré aux missions de ce de ce dernier.

Pour les propriétaires bailleurs s'inscrivant dans le dispositif Loc'Avantages et réalisant un projet d'amélioration de la performance énergétique, l'agglomération et les communes majoreront les aides de l'Anah de 5% chacune.

Les objectifs de ce volet seront atteints par la réalisation systématique d'une évaluation énergétique préalable à toute mise en œuvre de projet pour l'obtention d'une subvention. Cette évaluation est assortie d'un conseil technique sur site comprenant une priorisation des travaux.

Il est prévu par ailleurs de mobiliser les aides MaPrimeRénov' Copropriétés pour financer les projets de travaux d'économie d'énergie de deux copropriétés fragiles sur le centre-ville de Guingamp. Dans le cadre de cette aide, l'opérateur réalisera l'évaluation énergétique obligatoire et les missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage obligatoire pour l'obtention des aides.

### 3.6.2. Objectifs

Sur 5 ans, l'OPAH-RU permettra de financer les projets d'amélioration thermique de :

- 85 propriétaires occupants
- 80 locatifs conventionnés
- 2 copropriétés fragiles totalisant 20 logements

### Indicateurs de résultats pour le volet énergie :

- Nombre et caractéristiques des logements ayant fait l'objet d'une subvention au titre du programme MaPrimeRenov' Sérénité (pour les PO) ; Habiter Mieux (pour les PB)

- Gain énergétique moyen des projets
- Types de travaux financés.

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

#### 3.7.1. Descriptif du dispositif

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

Guingamp-Paimpol Agglomération et ses partenaires participeront au repérage des personnes ayant des besoins de travaux liés à l'autonomie dans les logements. L'équipe de suivi-animation, sur la base des visites et diagnostics réalisés par un ergothérapeute proposera des solutions de travaux et des montages financiers adaptés aux situations.

Les ménages ayant un besoin d'adaptation du logement au handicap ou au vieillissement feront l'objet d'un accompagnement spécifique. Les partenariats avec les services concernés (Conseil Départemental, CLIC, CCAS...) et les caisses de retraites seront mobilisés en tant que de besoin.

#### 3.7.2. Objectifs

Sur 5 ans, le dispositif concernant le volet autonomie vise à financer le maintien à domicile de 25 propriétaires occupants sur les quatre communes (6 à Bégard, 7 à Callac, 6 à Guingamp, 6 à Paimpol).

#### **Indicateurs de résultats pour le volet autonomie :**

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

### **3.8. Volet social**

#### 3.8.1. Descriptif du dispositif

Ce volet est transversal aux différentes thématiques liées au projet urbain et à l'habitat, en particulier à la lutte contre l'habitat indigne. Il comporte des mesures d'ordre social nécessaires afin de s'assurer que les actions urbaines et immobilières menées seront effectivement engagées sans nuire aux résidents du secteur, dans le respect de leur droit d'occupation.

L'intervention de l'équipe d'animation de l'OPAH-RU en partenariat avec les CCAS des communes consistera à accompagner les ménages dans leurs démarches habitat.

Concrètement cet accompagnement se traduira par :

- l'établissement d'un diagnostic social du ménage (composition familiale, ressources, souhaits de relogement, parcours résidentiel, part à charge, reste à vivre) avec une évaluation des besoins et des difficultés des ménages afin de permettre des conditions d'habitat salubre et digne,
- l'orientation éventuelle vers les dispositifs d'accompagnement de droit commun (FSL, Conseil Départemental, CAF,...),

- l'information et la sensibilisation du ménage sur ses droits et obligations notamment en matière de paiement des loyers et charges,
- la médiation avec le propriétaire,
- un appui au relogement dans le cadre des procédures habitat indigne, en lien avec les acteurs locaux du logement social notamment accompagné. Dans le cas d'un relogement dans un logement accompagné, le diagnostic social établi pour le ménage par l'équipe d'animation, ainsi que toute information utile à une prise en charge adaptée, seront transmis à l'opérateur chargé de l'accompagnement social du ménage.

Si la famille est suivie par un travailleur social, toutes démarches engagées par l'équipe d'animation seront menées en étroite collaboration avec le référent familial.

### **Indicateurs de résultats pour le volet social**

- Nombre de ménages accompagnés dans le cadre des volets habitat indigne et précarité énergétique ;
- Nombre de logements en Intermédiation Locative ;
- Profil des ménages (CSP, âge, nombre d'enfants).

## **3.9. Volet patrimonial et environnemental**

### **3.9.1. Descriptif du dispositif**

Guingamp-Paimpol Agglomération bénéficie de nombreux atouts pour le développement d'un tourisme patrimonial, culturel et d'arrière-saison : un patrimoine bâti remarquable, une offre touristique et culturelle abondante, une proximité de la mer, etc. Au-delà de la dimension touristique, le patrimoine est un véritable levier pour la requalification des centres anciens puisque l'embellissement des centres-villes contribue à l'amélioration du cadre de vie et participe à changer positivement le regard qu'on lui porte.

Le volet patrimonial sera particulièrement important puisque le périmètre d'OPAH-RU à Paimpol est couvert actuellement par une aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP). L'opérateur sera particulièrement vigilant à la qualité architecturale des projets de réhabilitation au regard de la réglementation et travaillera en totale coordination avec les instructeurs du service urbanisme communal et du Service Départementale de l'Architecture et du Patrimoine.

L'animation d'une opération de ravalement obligatoire sur le centre-ville de Paimpol et incitative sur le centre-ville de Guingamp (sur les immeubles prioritaires) est l'un des outils qui s'inscrit dans cette ambition. La délivrance de conseil architectural et la communication sur le patrimoine constitueront l'un des volets de l'intervention. Les aides au ravalement ne porteront que sur des axes stratégiques identifiés au cours de l'étude pré-opérationnelle afin d'améliorer la visibilité de l'action publique et accompagner les projets urbains en cours. Une aide financière sera apportée par les villes ainsi que par l'agglomération

Les deux communes apporteront des aides aux travaux dans le cadre de ces opérations de ravalement dont les conditions d'attribution seront définies à travers la rédaction d'un règlement des aides en démarrage d'OPAH- RU. Ces aides seront cumulables avec les aides de la DRAC et des aides de la Région, au titre des Petites Cités de Caractère.

### 3.9.2. Objectifs

- 30 façades sur Paimpol dans le cadre de la campagne de ravalement obligatoire
- 30 façades sur Guingamp dans le cadre d'une opération incitative ciblée sur les immeubles prioritaires de l'OPAH-RU

### Indicateurs de résultats pour le volet patrimonial

- Nombre de façades rénovées
- Nombre de projets de ravalement financés et montant des aides versées par la ville

## 3.9. Volet économique et développement territorial

### 3.9.1. Descriptif du dispositif

Une étude flash réalisée au printemps 2022 a montré une vacance de 12% de l'appareil commercial à l'exception de Bégard (19%). Dans le cadre de l'OPAH-RU, la requalification du parc privé doit participer à la revalorisation de l'activité commerciale notamment via :

- les opérations d'aménagement et les opérations de restauration immobilière qui s'attacheront à faire cohabiter habitat et commerce par la restructuration des rez-de-chaussée commerciaux devenus obsolètes : création d'accès aux logements indépendants de l'accès au commerce et remembrement d'immeubles dans le but de recréer des cellules commerciales adaptées aux besoins des commerçants.
- l'arrivée d'une population nouvelle et plus nombreuse dans les centres-villes.

Il existe des tensions en matière de recrutement dans les filières économiques du territoire : industrie agro- alimentaire, agriculture, hôtellerie-restauration. L'augmentation de l'offre en logement visée dans le programme ainsi que l'accès à un logement locatif décent et à un coût maîtrisé constitue un facteur d'attractivité territoriale pour les demandeurs d'emplois ou personnes en mobilité professionnelle. L'OPAH-RU permettra de lever certains freins au recrutement des entreprises en remettant sur le marché des biens jusqu'alors non disponibles.

Par ailleurs, l'OPAH-RU constitue un véritable vecteur de dynamisation du secteur du bâtiment et doit contribuer au développement de nombreux marchés pour les artisans locaux. Un travail sera engagé avec les professionnels du bâtiment et de l'artisanat afin de travailler sur la question du recrutement et de la formation professionnelle, notamment.

### Indicateurs de résultats pour le volet économique

- Implantation de locaux commerciaux et d'activités de services
- Incidences économiques sur la filière BTP : chiffre d'affaires global généré par l'OPAH-RU, provenance géographique des entreprises, nombre d'emplois créé dans la filière durant la durée du programme.

## Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

### 4.1. Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux de projets bénéficiant d'un financement et d'un accompagnement de l'OPAH-RU, sont répartis comme suit :

- 140 logements occupés par leur propriétaire
- 100 logements locatifs conventionnés
- 103 logements inclus dans 7 copropriétés - uniquement sur Guingamp et Paimpol
- 60 façades au titre des travaux de ravalement - uniquement sur Guingamp et Paimpol
- 10 projets de remise en accessibilité des étages

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

Les objectifs de logements subventionnés par l'Anah sont évalués à 343 logements à minima bénéficiant d'un financement et d'un accompagnement de l'OPAH-RU, répartis comme suit :

- 140 logements occupés par leur propriétaire
- 100 logements locatifs conventionnés avec travaux
- 103 logements inclus dans 7 copropriétés - uniquement sur Guingamp et Paimpol

### Objectifs prévisionnels de réalisation de la convention

Objectifs nombre de logements traités	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL SUR 5 ANS
<b>Logements de propriétaires occupants</b>	<b>29</b>	<b>27</b>	<b>28</b>	<b>28</b>	<b>28</b>	<b>140</b>
<i>dont aide pour sortie de logements indignes et très dégradés</i>	6	4	5	5	5	25
<i>dont aide pour les travaux de sécurité et la salubrité de l'habitat</i>	2	2	2	2	2	10
<i>dont aide MaprimeRénov' Sérénité</i>	16	16	16	16	16	80
<i>dont aide pour l'autonomie de la personne</i>	5	5	5	5	5	25
<b>Logements de propriétaires bailleurs</b>	<b>19</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>21</b>	<b>100</b>
Travaux lourds	12	12	12	12	12	60
Travaux pour la sécurité et la salubrité	2	2	2	2	2	10
Transformation d'usage / moyennement dégradé	3	4	4	4	5	20
Lutte contre la précarité énergétique	2	2	2	2	2	10
<b>Logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires (en nombre de logements)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>25</b>	<b>39</b>	<b>39</b>	<b>103</b>
<i>dont volet copropriétés en difficulté</i>	0	0	25	29	29	83
<i>dont volet copropriétés fragiles</i>	0	0	0	10	10	20
<b>Objectif primes énergie complémentaires (double compte)</b>	<b>38</b>	<b>36</b>	<b>62</b>	<b>76</b>	<b>76</b>	<b>288</b>
Primes PO - prime "sortie de passoire thermique"	22	20	21	21	21	105
Primes PB - prime Habiter Mieux	16	16	16	16	16	80
Primes pour logements en copropriété - prime "sortie de passoire thermique"	0	0	25	39	39	103
<b>Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés Loc'Avantages</b>	<b>19</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>21</b>	<b>100</b>
<i>dont loyer intermédiaire Loc'1</i>	9	9	9	9	9	45
<i>dont loyer conventionné social Loc'2</i>	9	9	9	9	10	46
<i>dont loyer conventionné très social Loc'3</i>	1	2	2	2	2	9

<b>Dispositifs complémentaires portés par les collectivités</b>						
Aides aux travaux de ravalement - en nombre de façade (Campagne de ravalement obligatoire Paimpol)	0	5	15	10	0	30
Aides aux travaux de ravalement - en nombre de façade (Campagne de ravalement incitative Guingamp)	6	6	6	6	6	30
Aides à la création d'accès différencié aux étages (4 centralités) - en nombre de projet	2	2	2	2	2	10
Aides à la création d'ascenseur en copropriété (Guingamp) - en nombre de projet	0	0	1	2	2	5

L'Annexe n°3 présente à titre indicatif la répartition des objectifs par commune.

## Chapitre IV – Financements de l’opération et engagements complémentaires

### Article 5 – Financements des partenaires de l’opération

#### 5.1. Financements de l’Anah

##### 5.1.1. Règles d’application

Les conditions générales de recevabilité et d’instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l’opération découlent de la réglementation de l’Anah, c’est à dire du code de la construction et de l’habitation, du règlement général de l’agence, des délibérations du conseil d’administration, des instructions de la directrice générale, 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 6.213.350 €, selon l’échéancier suivant. En cas de modifications des seuils d’intervention de l’Anah, les montants valorisés donneront lieu à une modification par avenant :

	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL SUR 5 ANS
AE prévisionnels en €	895 645 €	862 590 €	1 370 855 €	1 536 480 €	1 547 980 €	6 213 550 €
dont aides aux travaux en €	716 125 €	674 000 €	1 191 875 €	1 357 500 €	1 367 250 €	5 306 750 €
dont aides individuelles aux travaux	716 125 €	674 000 €	699 375 €	700 500 €	710 250 €	3 500 250 €
<i>Aides aux travaux propriétaires occupants</i>	423 500 €	370 500 €	395 875 €	397 000 €	395 875 €	1 982 750 €
<i>Aides aux travaux propriétaires bailleurs</i>	292 625 €	303 500 €	303 500 €	303 500 €	314 375 €	1 517 500 €
dont aides aux syndicats des copropriétaires (copropriété en difficulté)	- €	- €	393 750 €	437 750 €	437 750 €	1 269 250 €
dont aides aux syndicats des copropriétaires (copropriétés fragiles)	- €	- €	- €	62 500 €	62 500 €	125 000 €
dont primes MPR copropriétés	- €	- €	98 750 €	156 750 €	156 750 €	412 250 €
<i>Primes individuelles</i>	- €	- €	11 250 €	20 250 €	20 250 €	51 750 €
<i>Primes copropriétés fragiles</i>	- €	- €	75 000 €	117 000 €	117 000 €	309 000 €
<i>Primes "sortie de passoire thermique"</i>	- €	- €	12 500 €	19 500 €	19 500 €	51 500 €
dont aides à l’ingénierie en €	154 520 €	163 590 €	153 980 €	153 980 €	155 730 €	781 800 €
dont part fixe	125 000 €	125 000 €	125 000 €	125 000 €	125 000 €	625 000 €
dont part variable	29 520 €	29 590 €	28 980 €	28 980 €	30 730 €	147 800 €
dont étude d’éligibilité RHI-THIRORI	- €	9 000 €	- €	- €	- €	9 000 €
dont financement du chef de projet "Petites Villes de Demain"	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	125 000 €

Le dispositif de l'aide au ravalement de façade est un dispositif expérimental de l'Anah et doit s'arrêter au 31 décembre 2023. Les montants de travaux dédiés au ravalement de façade ne seront sollicités que si l'Anah devait finalement reconduire ce dispositif en 2024 et donc sur la durée de la convention d'OPAH-RU. L'intégration de l'aide expérimentale fera l'objet d'un avenant à la convention d'OPAH-RU si elle devait être reconduite ultérieurement.

## 5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage

### 5.2.1. Règles d'application

Guingamp-Paimpol Agglomération assure la maîtrise d'ouvrage de l'OPAH-RU et finance une équipe opérationnelle chargée de la mise en œuvre du dispositif de suivi-animation. Sur les îlots d'intervention prioritaires, Guingamp-Paimpol Agglomération prend en charge, en complément de l'Anah, le financement des études préalables à la mise en place d'opérations de recyclage immobilier, ainsi que l'animation de ces opérations (ORI, RHI, DUP Aménagement).

Guingamp-Paimpol Agglomération s'engage à participer, au titre de sa politique de fonds de concours aux communes, au déficit immobilier éventuel en acquisition publique des opérations de recyclage immobilier. Le montant de cette participation sera évalué lors des études d'éligibilité RHI-THIRORI.

Guingamp-Paimpol Agglomération intervient également en complément de l'Anah sur le financement des travaux. Les tableaux des aides aux travaux pour les propriétaires occupants et bailleurs sont annexés au Programme d'Action Territorial et revus chaque année.

### 5.2.2. Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de 2.179.275 €, selon l'échéancier suivant :

	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL SUR 5 ANS
AE prévisionnels en €	407 305 €	403 055 €	451 805 €	455 805 €	461 305 €	2 179 275 €
dont aides aux travaux en €	192 675 €	188 425 €	237 175 €	241 175 €	246 675 €	1 106 125 €
dont primes à l'intermédiation locative (IML)	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	5 000 €
dont participation à l'ingénierie en €	201 130 €	201 130 €	201 130 €	201 130 €	201 130 €	1 005 650 €
dont financement du chef de projet "petites villes de demain"	12 500 €	12 500 €	12 500 €	12 500 €	12 500 €	62 500 €

## 5.3. Financements des communes

### 5.3.1. Règles d'application

Les communes participent au financement des aides aux travaux. Les modalités de calcul de ces aides, en vigueur au démarrage de l'opération, sont précisées en annexe n°6.

Pour les dispositifs spécifiques portés par les communes de Guingamp et de Paimpol, les dépenses d'ingénierie relatives seront assurées par les communes, notamment :

- les visites techniques dans le cadre du Permis de Louer sur le centre-ville de Guingamp,
- la mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour l'instauration du permis de changement d'usage afin de réguler le meublé touristique sur la commune de Paimpol.

### 5.3.2. Montants prévisionnels de participation des communes

#### **Commune de Guingamp**

Le montant de l'enveloppe prévisionnelle consacrée par la commune de Guingamp à l'opération est de 713.783 €, selon l'échéancier suivant

	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL SUR 5 ANS
AE prévisionnels en €	54 457 €	139 457 €	183 207 €	153 457 €	183 207 €	713 783 €
dont aides aux travaux individuelles	36 550 €	36 550 €	36 550 €	36 550 €	36 550 €	182 750 €
dont aides aux travaux au syndicat des copropriétaires	0 €	0 €	43 750 €	4 000 €	43 750 €	91 500 €
dont aides pour la création d'ascenseurs en copropriété	0 €	10 000 €	10 000 €	20 000 €	10 000 €	50 000 €
dont aides aux travaux de ravalement (immeubles prioritaires)	0 €	75 000 €	75 000 €	75 000 €	75 000 €	300 000 €
dont financement de l'ingénierie dans le cadre du permis de louer	17 907 €	17 907 €	17 907 €	17 907 €	17 907 €	89 533 €

#### **Commune de Paimpol**

Le montant de l'enveloppe prévisionnelle consacrée par la commune de Paimpol à l'opération est de 512.710 €, selon l'échéancier suivant :

	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL SUR 5 ANS
AE prévisionnels en €	57 760 €	101 800 €	101 800 €	145 550 €	105 800 €	512 710 €
dont aides aux travaux individuelles	26 800 €	26 800 €	26 800 €	26 800 €	26 800 €	134 000 €
dont aides aux travaux au syndicat des copropriétaires	0 €	0 €	0 €	43 750 €	4 000 €	47 750 €
dont aides aux travaux de ravalement (campagne obligatoire)	0 €	75 000 €	75 000 €	75 000 €	75 000 €	300 000 €
dont financement de l'étude préalable à la mise en oeuvre de la campagne de ravalement obligatoire	18 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	18 000 €
dont financement de l'étude préalable à la mise en oeuvre du permis de changement d'usage pour les meublés touristiques	12 960 €	0 €	0 €	0 €	0 €	12 960 €

#### **Commune de Callac**

Le montant de l'enveloppe prévisionnelle consacrée par la commune de Callac à l'opération est de 73.250 €, selon l'échéancier suivant :

	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL SUR 5 ANS
AE prévisionnels en €	14 650 €	14 650 €	14 650 €	14 650 €	14 650 €	73 250 €
dont aides aux travaux individuelles	14 650 €	14 650 €	14 650 €	14 650 €	14 650 €	73 250 €

#### **Commune de Bégard**

Le montant de l'enveloppe prévisionnelle consacrée par la commune de Bégard à l'opération est de 50.625 €, selon l'échéancier suivant :

	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL SUR 5 ANS
AE prévisionnels en €	10 125 €	10 125 €	10 125 €	10 125 €	10 125 €	50 625 €
dont aides aux travaux individuelles	10 125 €	10 125 €	10 125 €	10 125 €	10 125 €	50 625 €

### **Article 6 – Engagements complémentaires des collectivités**

## **6.1. Engagements complémentaires de Guingamp-Paimpol Agglomération**

### 6.1.1. Engagements en matière de requalification des immeubles / îlots prioritaires

L'Agglomération est compétente en matière d'aménagement. Les Opérations de Restauration Immobilières sont des opérations d'aménagement au sens de l'article L.300-4 du Code de l'Urbanisme, Guingamp-Paimpol Agglomération sollicitera donc l'arrêté de DUP, de la même façon pour les îlots visés par les DUP aménagement. Pour autant, le bénéfice de l'expropriation n'a pas de rapport direct avec la compétence. Guingamp-Paimpol Agglomération fera la demande de DUP, puis transférera son bénéfice au profit des communes ou de tout autre opérateur disposant des qualifications requises (Établissements Publics Locaux, Foncier de Bretagne, organismes HLM). Ce dernier sollicitera l'arrêté de cessibilité.

### 6.1.2. Engagements en matière d'instauration du Permis de Louer sur le centre-ville de Guingamp

Guingamp-Paimpol Agglomération, au titre de sa compétence Habitat, s'engage à instaurer l'Autorisation Préalable de Mise en Location (APML) et à déléguer à la commune de Guingamp sa mise en œuvre.

## **6.2. Engagements complémentaires des villes de Bégard, Callac, Guingamp et Paimpol**

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

Les quatre communes s'engagent à assurer la mobilisation des ressources humaines nécessaires à la prise des procédures de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité, jusqu'à leur terme, allant le cas échéant jusqu'à la réalisation des travaux d'office ou de substitutions partielles en cas de défaillance du propriétaire ou copropriétaire.

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

### 6.2.2. Engagements dans le cadre de la campagne de ravalement

La commune de Paimpol s'engage à prendre les arrêtés de ravalement pour les immeubles situés sur les axes et secteurs définis comme prioritaires (dans l'attente de l'étude préalable) conformément à l'article L122-1 du Code de la Construction et de l'Habitation et à procéder à l'exécution des travaux d'office pour les propriétaires ou syndicats des copropriétaires défaillants.

Les communes de Paimpol et Guingamp s'engagent par ailleurs à valider un règlement des aides pour les travaux de ravalement.

## **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

Guingamp-Paimpol Agglomération assure le pilotage de l'opération, veille au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Elle s'assure par ailleurs de la bonne exécution par le prestataire du suivi-animation.

### 7.1.2. Instances de pilotage

Les enjeux et la complexité des actions à engager pour conduire l'OPAH-RU nécessitent une conduite de projet calibrée et structurée. L'articulation et la mise en cohérence de ces différentes missions sont assurées par un comité de pilotage stratégique. Le comité de pilotage contrôlera le bon déroulement de l'opération et son état d'avancement, au vu des informations et bilans annuels réalisés et validera les propositions des ajustements éventuels du programme et de la convention OPAH-RU suivant les points de blocage ou nouveaux leviers identifiés.

Le comité de projet ORT, coprésidé par le Président de Guingamp-Paimpol Agglomération et les Maires de Bégard, Callac, Guingamp et Paimpol, sera chargé de valider les orientations, suivre l'avancement de l'opération, et permettre la rencontre de l'ensemble des partenaires concernés.

Outre les partenaires du dispositif Petites Villes de Demain (État, ANAH, Région, Département, Caisse des Dépôts et Consignation, Action Logement, Établissement Public Foncier de Bretagne, CCI, CMA), il sera composé, lors des réunions consacrées à l'OPAH-RU, des Architectes des bâtiments de France, de l'ARS, de la CAF, de l'opérateur OPAH-RU et des différents partenaires et services mobilisés pour l'opération (CCAS, ADIL...). Il se réunira au moins une fois par an lors de la présentation du bilan annuel. Il valide les décisions proposées en comité de pilotage

### **Le comité de pilotage OPAH-RU**

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

Ce comité de pilotage est composé au minimum :

- Du délégué local de l'ANAH
- Du Vice-Président à l'Habitat de Guingamp-Paimpol Agglomération ou de son représentant
- Du Maire de Bégard ou de son représentant
- Du Maire de Callac ou de son représentant
- Du Maire de Guingamp ou de son représentant
- Du Maire de Paimpol ou de son représentant
- Du Chef de Projet OPAH-RU de Guingamp-Paimpol Agglomération
- Du Chef de projet de la Ville de Guingamp en charge de l'ORT/Action cœur de ville
- Du Chef de projet de la Ville de Paimpol en charge de l'ORT
- Du Chef de projet de la Ville de Bégard en charge de l'ORT
- Du Chef de projet de la Ville de Callac en charge de l'ORT
- De l'opérateur OPAH-RU (chargé d'opération référent)

- Du représentant de l'Établissement Public Foncier de Bretagne

Il pourra mobiliser tout autre partenaire ou service concerné le cas échéant.

Le comité de pilotage OPAH-RU aura pour mission de veiller au bon déroulement de l'opération. Il constitue une instance chargée de la coordination, du contrôle du déroulement de la phase d'animation. Il oriente stratégie compte-tenu des connaissances mises en commun.

### **Le Comité Urbanisme et Patrimoine**

Ce comité aura notamment pour rôle :

- de suivre les stratégies d'intervention sur les îlots / immeubles prioritaires et la mise en œuvre des procédures d'aménagements,
- de suivre les acquisitions foncières conduites dans le cadre de l'opération,
- de formuler un pré-avis technique sur les projets de réhabilitation complexes accompagnés dans le cadre de l'OPAH-RU,
- de suivre le bon déroulement de la campagne de ravalement, d'examiner les dossiers individuels problématiques le cas échéant.

Il sera libre d'associer et de consulter différents partenaires au regard de l'ordre du jour. Il sera composé au minimum des services habitat et urbanisme de Guingamp-Paimpol Agglomération, foncier de l'Architecte des Bâtiments de France, l'Établissement Public Foncier de Bretagne.

### **Le Comité local de suivi de l'habitat indigne**

Le titulaire du marché de suivi-animation sera amené à présenter les situations d'habitat indigne constatées dans le cadre de l'OPAH-RU et les dossiers qu'il suivra, dans le cadre du comité local de suivi de l'habitat indigne, déjà existant au sein de Guingamp-Paimpol Agglomération.

Ce comité, présidé par le Vice-Président de l'Habitat de Guingamp-Paimpol Agglomération, examine les situations d'habitat indigne signalées de l'ensemble du territoire de Guingamp-Paimpol Agglomération.

Les participants sont au minimum :

- Le Vice-Président de l'Habitat de Guingamp-Paimpol Agglomération ou son représentant
- La Responsable de Service Habitat de Guingamp-Paimpol Agglomération
- Un représentant du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI)
- Les opérateurs du PIG et de l'OPAH-RU suivant les dossiers abordés
- Les partenaires impliqués dans la lutte contre l'habitat indigne : la CAF, l'ARS, le Département, les CCAS et communes concernées

## **7.2. Suivi-animation de l'opération**

Conformément au décret n°2022-1035 du 22 juillet 2022, et à l'arrêté du 21 décembre 2022 relatif à la mission d'accompagnement du service public de la performance énergétique de l'habitat, l'opérateur

devra disposer de l'agrément 'Mon Accompagnateur Rénov' (MAR) prévu à l'article L232-3 du Code de l'Energie à compter du 01/09/2023 pour continuer à accompagner les dossiers MPRS. L'opérateur devra obligatoirement réaliser l'ensemble des missions prévues à l'annexe 1 de l'arrêté du 21 décembre 2022 à compter du 01/07/2024. Les principales prestations d'accompagnement obligatoires (annexe I) explicitées dans l'arrêté du 21 décembre 2022 sont les suivantes :

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

Il doit également réaliser en complément les prestations renforcées (annexe II de l'arrêté du 21 décembre 2022)

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

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

#### 7.2.1. Équipe de suivi-animation

Le suivi-animation de l'OPAH-RU sera confié à un prestataire qui sera retenu conformément au Code des marchés publics. L'équipe de suivi-animation qui sera retenue devra démontrer les compétences suivantes :

- Connaissance et maîtrise des dispositifs opérationnels axés sur la réhabilitation de l'habitat ancien, en particulier les dispositifs d'OPAH-RU.
- Connaissance et maîtrise des dispositifs d'intervention coercitifs en lien avec le code de la santé publique, le code de la construction et de l'habitation et le code de l'urbanisme,
- Développement de l'information, de la communication et de l'investigation de terrain, adaptée aux populations concernées et aux objectifs affichés, et en lien étroit avec Guingamp-Paimpol Agglomération.
- Architecture, réhabilitation de logements, performance énergétique (amélioration du confort, sortie d'insalubrité).
- Connaissance technique du bâti patrimonial et des spécificités d'intervention,
- Connaissance des spécificités de la copropriété,
- Coordination de l'opération avec les actions d'accompagnement

## 7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

### **Les missions d’animation de la dynamique privée :**

#### Informations, communication et actions d’animation

- Mise en œuvre d’un plan de communication adapté visant à ce que tous les habitants, tous les propriétaires et tous les syndicats de copropriétés ainsi que tous les partenaires (notaires, agents immobiliers, artisans, etc.) concernés à un titre ou un autre, soient parfaitement informés des actions de l’OPAH-RU,
- Information et accueil du public lors de permanences,
- Assistance à Guingamp-Paimpol Agglomération pour la production de supports d’information et l’organisation d’évènements publics (réunions, expositions, etc.)
- Participation aux actions de repérage.

#### Diagnostics, conseils et accompagnement des porteurs de projet

La mission consistera en la mise en œuvre d’un ensemble cohérent des prestations de services offerts gratuitement aux propriétaires, syndicats des copropriétaires, ainsi qu’aux locataires en particulier :

- Visite des immeubles et logements et réalisation de diagnostics techniques (grille de dégradation, grille insalubrité, évaluation énergétique, autonomie, etc.) et sociaux,
- Réalisation des diagnostics multicritères des copropriétés (analyse du fonctionnement et de la gestion, occupation, technique, etc.) et élaboration d’une stratégie de redressement,
- Réalisation de pré-études de réhabilitation intégrant : évaluation du coût des travaux, évaluation des diverses aides financières mobilisables, pré-étude fiscale pour les bailleurs, réalisation d’un plan de financement intégrant les subventions et les différentes incitations fiscales.
- Assistance auprès des propriétaires et syndicat des copropriétaires dans le montage des divers dossiers administratifs (déclaration de travaux, etc.) et financiers (demande subvention, caisse d’avance, etc.)
- Assistance à la valorisation des CEE
- Conseil et assistance aux copropriétés fragiles : information sur les règles de la copropriété, participation aux assemblées générales des copropriétés pour présentation des financements mobilisables, accompagnement des instances de gestion, etc.
- Accompagnement sanitaire et social des ménages le nécessitant.
- Suivi des chantiers et visites de conformité avant versement des subventions.

#### Les missions spécifiques liées au traitement de l’habitat indigne :

- Les missions en appui à Guingamp-Paimpol Agglomération :
  - Participation et présentation des signalements, du suivi des situations, lors des réunions du comité habitat indigne,
  - Visite technique des immeubles dégradés dans le cadre du permis de louer,

- Assistance juridique dans la mise en œuvre et la sécurisation des procédures,
- Réalisation des rapports techniques et évaluation sociale des occupants pour les logements signalés avec propositions d'orientation procédurale,
- En cas de défaillance des propriétaires, estimation des besoins en relogement et recherche de solutions en lien avec les CCAS,
- Assistance dans la mise en œuvre des travaux d'office en substitution au propriétaire défaillant,
- Accompagnement des occupants et propriétaires
  - Médiation pour la négociation préalable avec le propriétaire en vue de l'inciter à réaliser les travaux nécessaires,
  - En cas d'accord, assistance et conseil renforcé au montage des dossiers de demande de financement,

#### Les missions spécifiques liées à l'action foncière :

- Dès réception d'une DIA sur l'un des îlots / immeubles d'intervention prioritaire, réalisation d'une visite en présence de l'acquéreur et du vendeur ; rédaction d'un compte-rendu avec émission d'un avis de préemption ou non.

#### Les missions spécifiques liées à la mise en œuvre des ORI et RHI

- Assistance à maîtrise d'ouvrage dans la mise en œuvre de la DUP de restauration immobilière ou « DUP Vivien » : rédaction de la DUP, aides à la rédaction des délibérations du conseil communautaire, assistance dans la conduite de l'enquête publique pour les DUP travaux.
- Information des propriétaires sur la procédure en cours et recueil de ses intentions,
- Pour les immeubles sous Opération de Restauration Immobilière :
  - Dans le cas d'acceptation de réaliser les travaux, accompagnement du propriétaire dans l'élaboration et le financement de son projet,
  - En cas d'échec de négociation, rédaction du dossier d'enquête parcellaire, accompagnement de Guingamp-Paimpol Agglomération dans la mise en œuvre de l'expropriation (demande de cessibilité).

Dans la perspective d'une convention opérationnelle avec l'Etablissement Public Foncier de Bretagne spécifique au périmètre de l'OPAH-RU et d'une intervention éventuelle de l'EPF sur les immeubles concernés par les ORI et RHI, les missions spécifiques liées à la mise en œuvre de ces opérations seront à mener en parfaite coordination avec l'EPF.

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

#### Les missions spécifiques liées à la mobilisation des financements RHI-THIRORI

- Réalisation des études nécessaires à la vérification de l'éligibilité des immeubles ;
- Constitution de dossier de demande d'éligibilité et suivi jusqu'à son passage en CNLHI.

## Les missions d'animation de la campagne de ravalement obligatoire sur le centre-ville de Paimpol

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

- Accueil et information des propriétaires
- Visite et conseil technique ; fiche de préconisations, assistance à l'élaboration du programme de travaux et vérification des devis, vérification de la conformité des travaux
- Assistance à la demande de versement des subventions ;
- Lien avec l'UDAP et les services instructeurs

### **Le suivi et l'évaluation de l'OPAH-RU :**

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

### 7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

Les relations développées par l'équipe opérationnelle avec les différents partenaires devront permettre de mieux informer les propriétaires et de développer les outils et échanges favorisant la réussite de l'opération, en particulier :

- Les services instructeurs de l'Anah : des contacts réguliers et un travail en étroite collaboration avec l'Anah facilitent l'avancement des dossiers. Cela permet à l'équipe de suivre en temps réel l'instruction du dossier et d'apporter des réponses précises aux propriétaires, mais aussi de travailler en partenariat pour le montage de dossiers spécifiques.
- Les autres organismes financeurs : chaque projet fera l'objet d'une recherche de financement optimum en mobilisant toutes les aides disponibles et adaptées aux caractéristiques du projet et à la situation du propriétaire. Au cours des trois premiers mois de l'opération les partenaires potentiels suivants seront rencontrés : CARSAT, PROCIVIS, Fondation Abbé Pierre, CAF, Fondation du Patrimoine, etc. Ces rencontres permettront d'établir les modalités de partenariat et donneront lieu si nécessaire à des conventions de partenariat spécifiques à l'OPAH-RU.
- Les services sociaux et acteurs de terrain : parallèlement à la tenue des groupes de suivi thématiques sur et selon les situations rencontrées à l'occasion des contacts avec la population, l'équipe de suivi animation sollicitera les services compétents : CCAS, CDAS, ADIL (notamment pour l'orientation des fiches de repérage et la qualification juridique de situations de mal-logement dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne), CLIC, Service gérontologique et service d'aide à domicile pour le maintien des personnes âgées à domicile, l'Association Régionale de Santé lorsque des problèmes d'insalubrité sont rencontrés ou lorsqu'ils sont signalés par des locataires, Service urbanisme réglementaire des collectivités, opérateur du PIG...

### **7.3. Évaluation et suivi des actions engagées**

#### 7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs

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

##### Indicateurs de fonctionnement du dispositif

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

##### Effets sur le bâti dégradé ou indigne et sur la précarité énergétique

- Nombre de signalements de situations de mal logement : insalubrité, péril, saturnisme, précarité énergétique, non décence (plaintes, signalements CAF, etc.) ;
- Nombre de logements dégradés ou en situation de précarité énergétique ayant fait l'objet de travaux subventionnés ou non ;
- Nombre de visite dans le cadre du permis de louer ;
- Nombre de ménages accompagnés et caractéristiques de ces ménages ;
- 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 ;
- Réalisation qualitative : évolution de la performance énergétique des logements (consommation avant travaux, consommation après travaux) et par type de propriétaires ; économies financières pour les ménages.

##### Effets immobiliers

- Réalisation quantitative par rapport aux objectifs précités dans la présente convention : ventilation des logements améliorés par type de propriétaire ; ventilation des logements améliorés par état d'origine des logements ;
- Réalisation qualitative : remise sur le marché de logements vacants ; niveaux de loyer des logements produits type de réhabilitation : nombre d'immeubles totalement réhabilités ; nombre de réhabilitations partielles.

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

- Nombre de façades et de vitrines commerciales rénovées.
- Cartographie des aménagements urbains.

##### Indicateurs économiques et financiers

- Coûts de réhabilitation au m<sup>2</sup> ;

- Volume des travaux (engagés / réalisés) ;
- Répartition des financements sollicités par financeur : subventions accordées ;
- Impact de l'OPAH-RU sur les entreprises du BTP : chiffre d'affaire généré par les travaux réalisés dans le cadre de l'OPAH-RU.

#### Effets démographiques et sociaux

- Nombre et type de logements conventionnés ;
- Typologie des ménages arrivants sur le périmètre opérationnel.

Cette liste n'est pas exhaustive. Ces indicateurs mettront en exergue les points forts et points faibles de l'OPAH-RU, les dysfonctionnements observés par rapport aux prévisions. Une analyse qualitative des ratios et points de blocage devra être présentée lors des bilans annuels. L'opérateur devra émettre des propositions d'adaptation en fonction des résultats.

L'opérateur élaborera et alimentera une base de données de suivi opérationnel qui permettra l'édition rapide et fiable de tous ces indicateurs et de listes d'adresses ou de propriétaires : contacts non aboutis, signalements insalubrité... Il établira des bilans statistiques pré formatés pour les réunions de travail et les comités techniques opérationnels.

#### 7.3.2. Bilan et évaluation finale

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

Le bilan annuel établi sous la responsabilité du maître d'ouvrage devra faire état des éléments suivants :

- pour les opérations réalisées : localisation, nature et objectif ; coûts et financements ; maîtrise d'œuvre ; impact sur le cadre de vie et la vie sociale ;
- pour les opérations en cours : localisation, nature et objectif ; état d'avancement du dossier ; plan et financement prévisionnel ; points de blocage ;
- En fonction des difficultés rencontrées sur les plans techniques, administratifs et financiers, des mesures seront proposées pour corriger la tendance et atteindre les objectifs fixés par la convention. Elles feront si nécessaire l'objet d'un avenant à la convention.

Le bilan final établi sous la responsabilité du maître d'ouvrage sous forme de rapport devra être présenté au comité de pilotage en fin d'opération.

Ce rapport devra notamment :

- rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs ; exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre ;
- présenter les résultats obtenus au regard des objectifs ;
- analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives) lors de l'animation sur ses différentes phases : sensibilisation des propriétaires (et locataires) et acteurs de l'habitat ; coordination du projet et des acteurs ; problèmes techniques, déroulement des chantiers ; relations entre les maîtres d'ouvrage, les maîtres d'œuvre et les entreprises ; maîtrise des coûts ; dispositifs spécifiques ou innovants ;

- recenser les solutions mises en œuvre ;
- lorsque l'opération le permet, fournir un récapitulatif ou des fiches des opérations financées avec la nature et le montant prévisionnel des travaux effectués et le détail des subventions et aides perçues ;
- synthétiser l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques et la vie sociale.

Ce document pourra comporter des propositions d'action à mettre en œuvre pour prolonger la dynamique du programme ainsi que des solutions nouvelles à initier.

## **Chapitre VI – Conduite de l'opération**

### **Article 8 – Communication**

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

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

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

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

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

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

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

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

Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Agence à destination du public devront être largement diffusés. Il appartient au maître d'ouvrage du programme et à l'opérateur de prendre

attache auprès du pôle Communication, coordination et relations institutionnelles (PCCRI) de l'Anah afin de disposer en permanence des supports existants : guides pratiques, liste des travaux recevables, dépliants sur les aides, etc.

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

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

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

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

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

### **Article 9 – Durée de la convention**

La présente convention est conclue pour une période de 5 années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah du jj/mm/aa (date qui ne peut être antérieure à la date de signature apposée par le dernier signataire) au jj/mm/aa.

### **Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention**

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

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

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

### **Article 11 – Transmission de la convention**

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

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

Fait en **xx** exemplaires à **xx**, le **xx**

Pour Guingamp-Paimpol  
Agglomération

**Vincent Le Meaux,  
Président de Guingamp-  
Paimpol Agglomération**

Pour l'État

Pour l'Anah

Pour la Banque des  
Territoires

Pour la Commune de  
Bégard

**Vincent Clec'h, Maire de  
Bégard**

Pour la Commune de Callac

**Jean-Yves Rolland, Maire  
de Callac**

Pour la commune de  
Guingamp

**Philippe Le Goff, Maire  
de Guingamp**

Pour la commune de  
Paimpol

**Fanny Chappé, Maire de  
Paimpol**

## **Annexes**

Annexe 1 : périmètres OPAH RU et immeubles prioritaires

Annexe 2 : opérations ravalement

Annexe 3 : Répartition des objectifs par commune

Annexe 4 : copropriétés identifiées comme éligibles aux aides

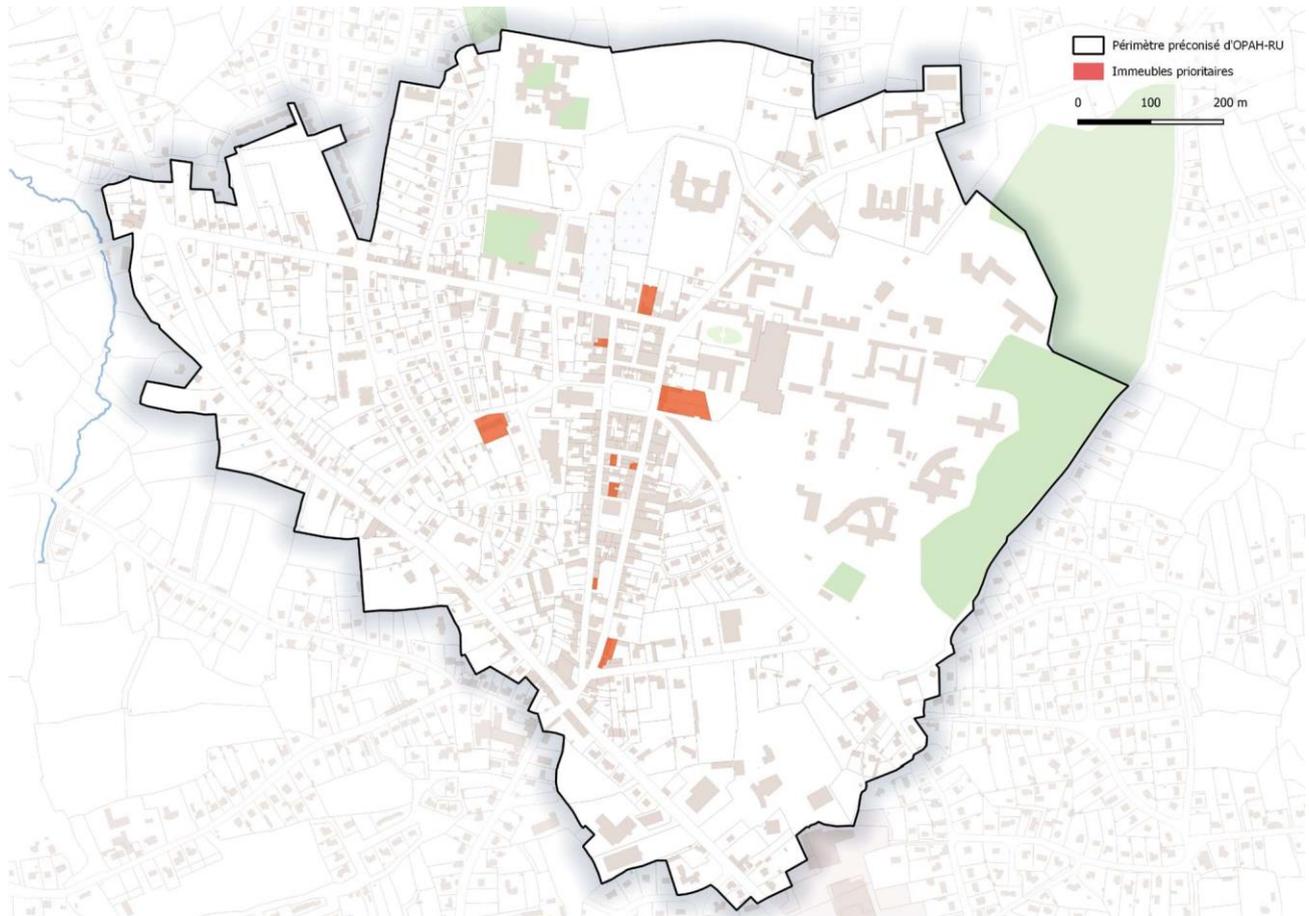
Annexe 5 : Liste des indicateurs

Annexe 6 : synthèse des aides aux travaux

Annexe 7 : liste de l'ensemble des adresses éligibles à l'OPAH-RU

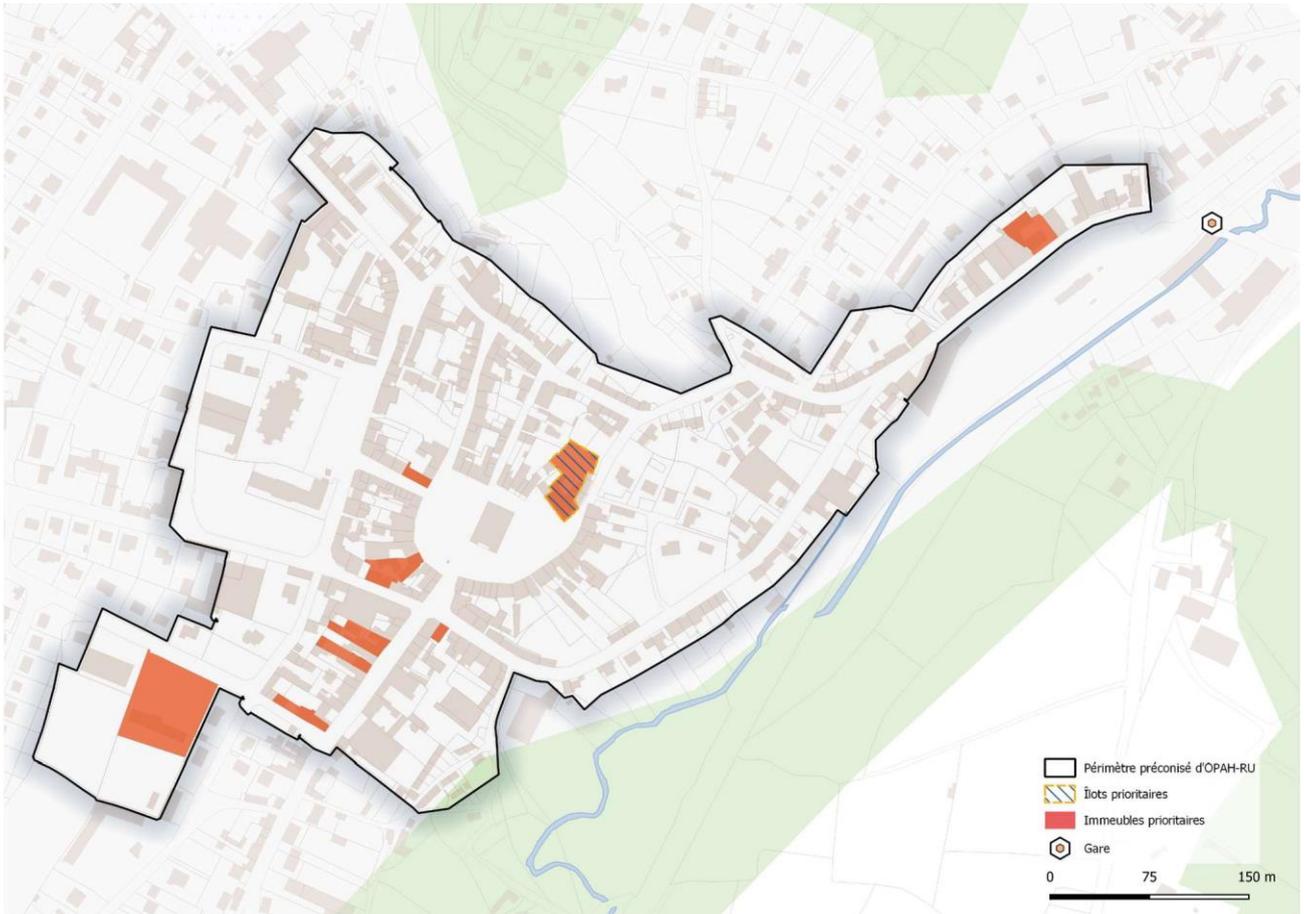
## Annexe 1 : périmètres OPAH RU et immeubles prioritaires

### BEGARD



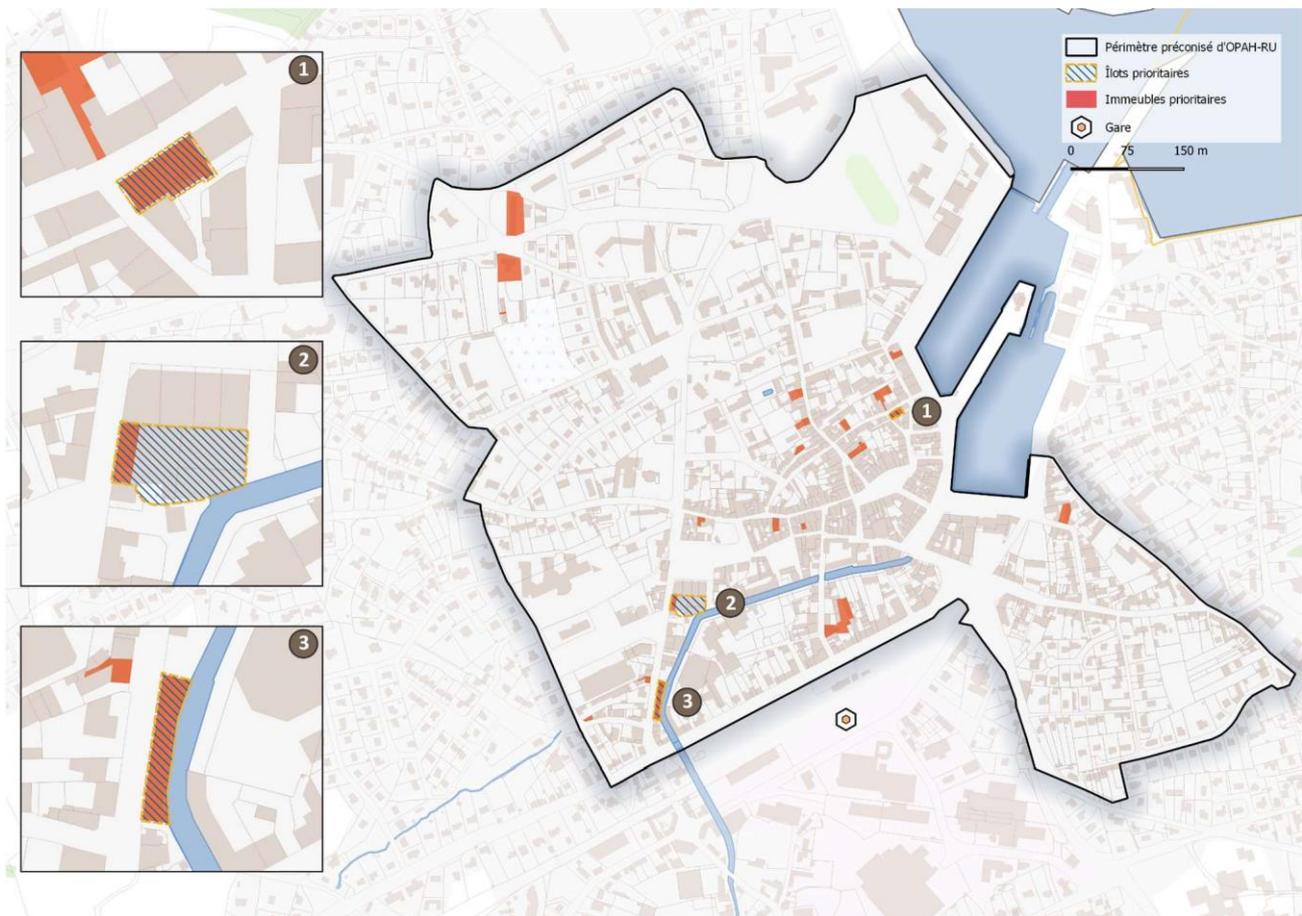
Référence cadastrale	Num	Rue	Commune
004000AM0002	9	rue de l'hôtel de ville	BEGARD
004000AM0001	11	rue de l'hôtel de ville	BEGARD
004000AW0384	20	rue de l'hôtel de ville	BEGARD
004000AW0246	59	rue de l'hôtel de ville	BEGARD
004000AW0245	63	rue de l'hôtel de ville	BEGARD
004000AW0097	4	rue anatole le bras	BEGARD
004000AW0201	21	rue anatole le bras	BEGARD
004000AW0148	4	pl de la république	BEGARD
004000AW0158	1	rue louis stéphan	BEGARD
004000AW0318	3	rue saint yves	BEGARD
004000AE0039	8	avenue du pierre perron	BEGARD

## CALLAC



Référence cadastrale	Numéro	Rue	Commune	Ilot prioritaire
025000AD0502	6	rue des portes	CALLAC	-
025000AD0067	8	rue des portes	CALLAC	-
025000AD0065	12	rue des portes	CALLAC	-
025000AD0371	24	rue des portes	CALLAC	-
025000AD0086	7	pl du neuf avril 1944	CALLAC	-
025000AD0106	19	pl du neuf avril 1944	CALLAC	-
025000AD0187	28	pl du neuf avril 1944	CALLAC	Ilot prioritaire
025000AD0188	28 BIS	pl du neuf avril 1944	CALLAC	Ilot prioritaire
025000AD0183	30	pl du neuf avril 1944	CALLAC	Ilot prioritaire
025000AD0078	4bis	rue du doc quééré	CALLAC	-
025000AD0077	6	rue du doc quééré	CALLAC	-
025000AD0309	4	rue des martyrs de la résistance	CALLAC	-
025000AC0171	27	rue de la gare	CALLAC	-
025000AE0269		rue de la fontaine	CALLAC	-
025000AC310	1	rue Traversière	CALLAC	-

## PAIMPOL



1. îlot des islandais
2. îlot de la marne
3. îlot de la marne

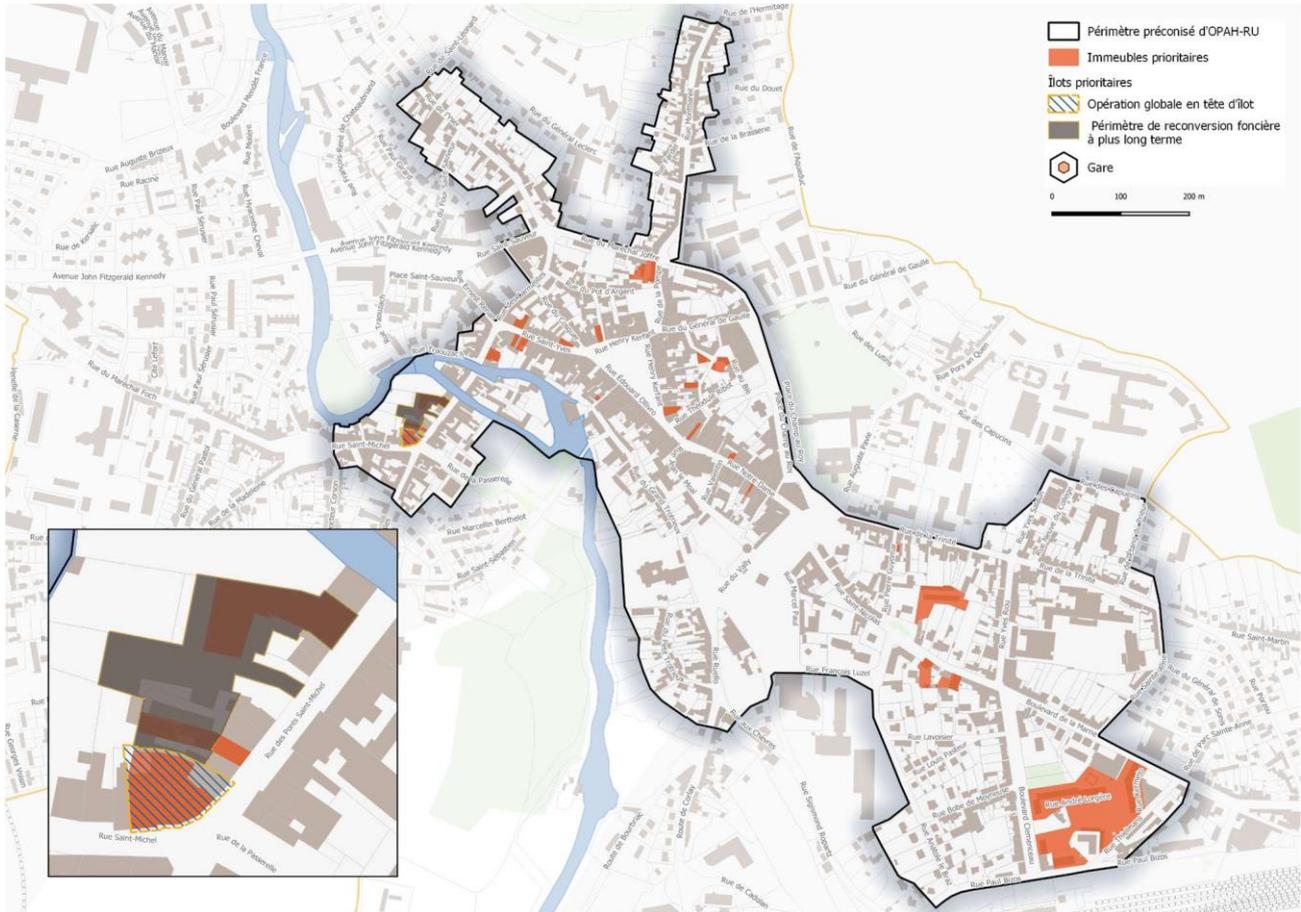
Référence cadastrale	Numéro	Rue	Commune	Ilot prioritaire
162000AD0246	10	rue des huit patriotes	PAIMPOL	-
162000AD0160	27	rue des huit patriotes	PAIMPOL	-
162000AD0165	35	rue des huit patriotes	PAIMPOL	-
162000AD0211	8	rue des islandais grundarfjordur	PAIMPOL	-
162000AD0267	9	rue des islandais grundarfjordur	PAIMPOL	Ilot prioritaire
162000AD0272	7	rue des islandais grundarfjordur	PAIMPOL	Ilot prioritaire
162000AD0970	16	rue des islandais grundarfjordur	PAIMPOL	-
162000AD0384	35	rue de l'église	PAIMPOL	-
162000AD0400	21	rue de l'église	PAIMPOL	-
162000AD0476	19	rue du 18 juin	PAIMPOL	-
162000AD0472	21	rue du 18 juin	PAIMPOL	-
162000AD0561	11	rue de la marne	PAIMPOL	-
162000AD0851	16	rue de la marne	PAIMPOL	-
162000AD0871	19	rue de la marne	PAIMPOL	Ilot prioritaire
162000AD0513	21	rue de la marne	PAIMPOL	Ilot prioritaire
162000AD0512	23	rue de la marne	PAIMPOL	Ilot prioritaire
162000AD0203	35	quai Morand	PAIMPOL	-
162000AD0153	7	impasse de mezouber	PAIMPOL	-
162000AD0410		rue de l'oise	PAIMPOL	-
162000AD0583	14	rue du petit moulin	PAIMPOL	-
162000AH0041	3	rue de labenne	PAIMPOL	-

**Copropriétés :**

220162000AB0198	7	rue lanvignec	PAIMPOL	-
220162000AB0 272	12	rue lanvignec	PAIMPOL	-

## GUINGAMP

Les façades présélectionnées sont celles des immeubles prioritaires. Carte et liste identique.



Référence Cadastre	Numéro	Rue	Commune
220070000AE0055	2	rue Saint-Michel	Guingamp
220070000AE0056	4	rue Saint-Michel	Guingamp
220070000AH0177	11-13	rue des Ponts Saint-Michel	Guingamp
220070000AE0437	18	rue des Ponts Saint-Michel	Guingamp
220070000AO0273	29	rue des Ponts Saint-Michel	Guingamp
220070000AE0051	30	rue des Ponts Saint-Michel	Guingamp
220070000AE0054	36	rue des Ponts Saint-Michel	Guingamp
220070000AH0194	4	rue Saint-Yves	Guingamp
220070000AH0193	6	rue Saint-Yves	Guingamp
220070000AH0170	21	rue Saint-Yves	Guingamp
220070000AH0172	25	rue Saint-Yves	Guingamp
220070000AH0044	8	rue Henry Kerfant	Guingamp
220070000AH0043	10	rue Henry Kerfant	Guingamp
220070000AH0062	7	rue Notre Dame	Guingamp
220070000AH0070	21	rue Notre Dame	Guingamp
220070000AH0094	38	rue Notre Dame	Guingamp
220070000AH0154	4	venelle du Moulin de la Ville	Guingamp
220070000AH0333	2	rue au Blé	Guingamp
220070000AH0031	8	venelle des Halles	Guingamp
220070000AK0052	32	rue Saint-Nicolas	Guingamp

## Copropriétés

220070000AD0490	15-17	rue de la pompe	Guingamp
220070000AH0014	48	place du Centre	Guingamp
220070000AH0036	14	rue des Sapeurs-Pompiers	Guingamp
220070000AH0186	20	rue Saint Yves	Guingamp
220070000AK0024		Saint-Nicolas La Poste	Guingamp
220070000AK0241	36	Rue Saint-Nicolas	Guingamp
220070000AK0254	38	Rue Saint-Nicolas	Guingamp
220070000AL0219	13	Bd Clémenceau	Guingamp
220070000AL0219		Résidence Guingamp Gare Rue André Lorgère	Guingamp
220070000AL0324	11	Résidence Le Miller rue Paul Bizos	Guingamp

## **Annexe 2 : Liste des parcelles ciblées par l'opération ravalement de Guingamp**

GUINGAMP :

<b>Référence Cadastreale</b>	<b>Numéro</b>	<b>Rue</b>	<b>Commune</b>
220070000AE0055	2	rue Saint-Michel	Guingamp
220070000AE0056	4	rue Saint-Michel	Guingamp
220070000AH0177	11-13	rue des Ponts Saint-Michel	Guingamp
220070000AE0437	18	rue des Ponts Saint-Michel	Guingamp
220070000AO0273	29	rue des Ponts Saint-Michel	Guingamp
220070000AE0051	30	rue des Ponts Saint-Michel	Guingamp
220070000AE0054	36	rue des Ponts Saint-Michel	Guingamp
220070000AH0194	4	rue Saint-Yves	Guingamp
220070000AH0193	6	rue Saint-Yves	Guingamp
220070000AH0170	21	rue Saint-Yves	Guingamp
220070000AH0172	25	rue Saint-Yves	Guingamp
220070000AH0044	8	rue Henry Kerfant	Guingamp
220070000AH0043	10	rue Henry Kerfant	Guingamp
220070000AH0062	7	rue Notre Dame	Guingamp
220070000AH0070	21	rue Notre Dame	Guingamp
220070000AH0094	38	rue Notre Dame	Guingamp
220070000AH0154	4	venelle du Moulin de la Ville	Guingamp
220070000AH0333	2	rue au Blé	Guingamp
220070000AH0031	8	venelle des Halles	Guingamp
220070000AK0052	32	rue Saint-Nicolas	Guingamp

## Copropriétés

220070000AD0490	15-17	rue de la pompe	Guingamp
220070000AH0014	48	place du Centre	Guingamp
220070000AH0036	14	rue des Sapeurs Pompiers	Guingamp
220070000AH0186	20	rue Saint Yves	Guingamp
220070000AK0024		Saint-Nicolas La Poste	Guingamp
220070000AK0241	36	Rue Saint-Nicolas	Guingamp
220070000AK0254	38	Rue Saint-Nicolas	Guingamp
220070000AL0219	13	Bd Clémenceau	Guingamp
220070000AL0219		Résidence Guingamp Gare Rue André Lorgère	Guingamp
220070000AL0324	11	Résidence Le Miller rue Paul Bizos	Guingamp

PAIMPOL :

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



- Rue Alfred de Courcy
- Rue Prébel
- Quai Morand
- Quai Dugay-Trouin
- Rue des Huits Patriotes
- Rue Nicolas Armez
- Rue Sylvain Bertho
- Rue Pierre Feutren
- Rue De la Marne
- Rue De l'église
- Rue Pasteur
- Rue St Yves
- Rue Du quai
- Rue Du port
- Rue St Vincent
- Rue du 18 juin
- Place du Martray
- Place Gambetta
- Place du Goëlo
- Place de Verdun
- Rue Eugène Herliant

**Annexe 3 : répartition des objectifs par commune**

	Unité	Objectif Bégard	Objectif Callac	Objectif Guingamp	Objectif Paimpol	Objectif Total proposé
<b>Logements locatifs aidés remis sur le marché</b>	Logement	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>45</b>	<b>35</b>	<b>100</b>
<i>Travaux lourds, logement indigne ou très dégradé</i>	Logement	4	7	29	20	60
<i>Travaux pour la sécurité et la salubrité</i>	Logement	2	0	4	4	10
<i>Travaux d'amélioration logement dégradé et transformation d'usage</i>	Logement	2	3	8	7	20
<i>Travaux de lutte contre la précarité énergétique des locataires</i>	Logement	2	0	4	4	10
<b>Logements de propriétaires occupants améliorés</b>	Logement	<b>32</b>	<b>30</b>	<b>36</b>	<b>32</b>	<b>140</b>
<i>Travaux lourds, logement indigne ou très dégradé</i>	Logement	5	5	8	7	25
<i>Travaux pour la sécurité et la salubrité</i>	Logement	2	2	3	3	10
<i>Travaux autonomie</i>	Logement	6	7	6	6	25
<i>Travaux de lutte amélioration thermique</i>	Logement	20	20	20	20	80
<b>Copropriétés rénovées</b>	Immeuble	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>2</b>	<b>7</b>
<i>Copropriétés "récentes" du volet CD</i>	Logement	0	0	50	25	75
<i>Copropriétés "habitat indigne" du volet CD</i>	Logement	0	0	4	4	8
<i>Copropriétés MPR Copro</i>	Logement	0	0	20	0	20

## **Annexe 4 : copropriétés potentiellement éligibles (immatriculées)**

### **PAIMPOL**

220162000AB0198	7	rue lanvignec	Copropriétés "habitat indigne" du volet CD
220162000AB0272	12	rue lanvignec	Copropriétés "habitat indigne" du volet CD

### **GUINGAMP**

220070000AD0490	15-17	rue de la pompe	ANAH aide SDC
220070000AH0014	48	place du Centre	ANAH aide SDC
220070000AH0036	14	rue des Sapeurs Pompiers	MPR Copropriétés Fragiles
220070000AH0186	20	rue Saint Yves	MPR Copropriétés Fragiles
220070000AK0024		Saint-Nicolas La Poste	MPR Copropriétés Fragiles
220070000AK0241	36	Rue Saint-Nicolas	ANAH aide SDC
220070000AK0254	38	Rue Saint-Nicolas	ANAH aide SDC
220070000AL0219	13	Bd Clémenceau	MPR Copropriétés Fragiles
220070000AL0219		Résidence Guingamp Gare Rue André Lorgère	ANAH aide SDC
220070000AL0324	11	Résidence Le Miller rue Paul Bizos	MPR Copropriétés Fragiles

## **Annexe 5 : indicateurs**

<p><a href="#">Volet urbain</a></p>	<p>Nombre et typologie des logements livrés dans le cadre des opérations de renouvellement urbain</p> <p>Cartographie des aménagements urbains réalisés</p> <p>Nombre de façades rénovées</p> <p>Nombre de projets de ravalement financés et montant des aides versées par la ville</p> <p>Nombre de projets de ravalement financés et montant des aides expérimentales versées par l'Anah</p>
<p><a href="#">Volet foncier</a></p>	<p>Nombre de mutations immobilières contrôlées sur les immeubles ciblés Nombre et montant des acquisitions foncières réalisées</p> <p>Nombre de logements réhabilités avec des financements suite à une visite DIA ou aux procédures d'aménagement sur l'îlot prioritaire</p>
<p><a href="#">Volet immobilier</a></p>	<p>Nombre de logements conventionnés avec ou sans travaux</p> <p>Caractéristiques des logements ayant reçu une subvention</p> <p>Nombre de logements vacants remis sur le marché</p> <p>Nombre de logements locatifs conventionnés après avoir fait l'objet de procédures de lutte contre l'habitat indigne</p> <p>Nombre d'immeubles totalement réhabilités issus des opérations de restauration immobilière</p>

<p><a href="#">Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé</a></p>	<p>Nombre de signalements (signalements remontés à l'équipe de suivi-animation, constats d'insalubrité...)</p> <p>Nombre et type de procédures mises en œuvre</p> <p>Nombre de visites effectuées par l'équipe de suivi-animation</p> <p>Nombre de logements frappés de procédures</p> <p>Nombre de logements réhabilités et ayant bénéficié des subventions de l'OPAH-RU</p> <p>Nombre de logements réhabilités suite à une procédure</p> <p>Nombre de logements réhabilités et n'ayant pas fait l'objet d'un signalement</p> <p>Nombre de consignations des allocations de logement CAF ou MSA</p>
<p><a href="#">Volet copropriété en difficulté</a></p>	<p>Nombre de logements ayant bénéficié de l'aide aux syndicats de copropriétaires</p> <p>Nombre de copropriétés accompagnées par l'ADIL</p>
<p><a href="#">Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique</a></p>	<p>Nombre et caractéristiques des logements ayant fait l'objet d'une subvention au titre du programme MaPrimeRenov' Sérénité (pour les PO) ; Habiter mieux (pour les PB)</p> <p>Gain énergétique moyen des projets de subvention</p> <p>Types de travaux financés.</p>
<p><a href="#">Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat</a></p>	<p>Nombre et caractéristiques des logements ayant fait l'objet d'une subvention.</p>
<p><a href="#">Volet social</a></p>	<p>Nombre de ménages accompagnés dans le cadre des volets habitat indigne et précarité énergétique ;</p> <p>Nombre de logements en Intermédiation Locative ; Profil des ménages (CSP, âge, nombre d'enfants).</p>

<a href="#">Volet patrimonial et environnemental</a>	<p>Nombre de façades rénovées</p> <p>Nombre de projets de ravalement financés et montant des aides versées par la ville</p> <p>Nombre de projets de ravalement financés et montant des aides expérimentales versées par l'Anah</p>
<a href="#">Volet économique et développement territorial</a>	<p>Implantation de locaux commerciaux et d'activités de services</p> <p>Incidences économiques sur la filière BTP : chiffre d'affaires global généré par l'OPAH-RU, provenance géographique des entreprises, nombre d'emplois créé dans la filière durant la durée du programme.</p>

## Annexe 6 : Tableaux des aides

### Les aides aux travaux pour les propriétaires occupants

	Conditions d'éligibilité	Plafonds de travaux en € HT	Taux ANAH	Primes Anah	Les aides aux travaux GPA			Les aides aux travaux - commune	Aide maxi par logement tous financeurs
					Subvention de base	Majoration OPAH-RU	Primes		
Travaux lourds   Logement indigne ou très dégradé	Très modeste	50 000 € HT	50 %	Prime "sortie de passoire" 1500€	-	10 % dans la limite de 5 000 € / logement	Prime vacance : 3500 € Prime matériaux biosourcés : 500 € Prime FAP : 2500 €	10 % dans la limite de 5 000 € / logement	<b>35 500 €</b>
	Modeste								
Travaux pour la sécurité et la salubrité	Très modeste	20 000 € HT	50%	-	-	5 % dans la limite de 1 000 € / logement	-	5 % dans la limite de 1 000 € / logement	<b>12 000 €</b>
	Modeste								
Travaux d'autonomie	Très modeste	20 000 € HT	50 %	-	500 €	-	-	-	<b>10 500 €</b>
	Modeste		35 %						<b>7 500 €</b>
Travaux de rénovation énergétique	Très modeste	35 000 € HT	50 %	Prime "sortie de passoire" 1500€	500 €	-	Prime matériaux biosourcés : 500 €	-	<b>17 500 €</b>
	Modeste		35 %						<b>13 000 €</b>

### Les aides aux travaux pour les propriétaires bailleurs

	Loyer	Plafonds de travaux en € HT	Taux ANAH	Prime Habiter Mieux	Les aides aux travaux de GPA			Majoration Commune	Aide maxi par logement de 80 m2 tous financeurs
					Subvention de base	Primes	Majoration OPAH-RU		
Travaux lourds   Logement indigne ou très dégradé ID >= 0,55	LOC 3	Dans la limite de 80m <sup>2</sup>	35%	1 500 € / logement ou 2 000 € / logement si sortie de précarité énergétique (étiquette initiale F ou G, gain > à 35 %)	3 000 €	Prime vacance : 3500 € Prime matériaux biosourcés : 500 €	10 % dans la limite de 5000 € / logement	10 % dans la limite de 5000 € / logement	<b>47 000 €</b>
	LOC 2	1 000 €/m <sup>2</sup>			2 500 €		10 % dans la limite de 5000 € / logement	10 % dans la limite de 5000 € / logement	<b>46 500 €</b>
	LOC 1	1 250 €/m <sup>2</sup> si immeuble sous ORI			2 000 €		5 % dans la limite de 2500 € / logement	5 % dans la limite de 2500 € / logement	<b>43 500 €</b>
Travaux d'amélioration   logement dégradé 0,35 <= ID <0,55 ou transformation d'usage	LOC 3	Dans la limite de 80m <sup>2</sup> 750 €/m <sup>2</sup>	25 %	1 500 € / logement ou 2 000 € / logement si sortie de précarité énergétique (étiquette initiale F ou G, gain > à 35 %)	2 000 €	Prime vacance : 3500 € Prime matériaux biosourcés : 500 €	10 % dans la limite de 3750 € / logement	10 % dans la limite de 3750 € / logement	<b>30 500 €</b>
	LOC 2				1 750 €		10 % dans la limite de 3750 € / logement	10 % dans la limite de 3750 € / logement	<b>30 250 €</b>
	LOC 1				1 500 €		5 % dans la limite de 1875 € / logement	5 % dans la limite de 1875 € / logement	<b>26 250 €</b>

### Les aides aux travaux pour les propriétaires bailleurs - suite

	Loyer	Plafonds de travaux en € HT	Taux ANAH	Prime Habiter Mieux	Les aides aux travaux de GPA			Majoration Commune	Aide maxi par logement de 80 m2 tous financeurs			
					Subvention de base	Primes	Majoration OPAH-RU					
Travaux d'amélioration sécurité et salubrité de l'habitat	LOC 3	Dans la limite de 80m <sup>2</sup>	35%	-	-	-	-	-	<b>21 000 €</b>			
	LOC 2								<b>21 000 €</b>			
	LOC 1								<b>21 000 €</b>			
Travaux de rénovation énergétique globale	LOC 3	750 €/m <sup>2</sup>	25 %	1 500 € / logement ou 2 000 € / logement si sortie de précarité énergétique (étiquette initiale F ou G, gain > à 35 %)	2 500 €	Prime vacance : 3500 € Prime matériaux biosourcés : 500 €	5 % dans la limite de 1500 € / logement	5 % dans la limite de 1500 € / logement	<b>26 500 €</b>			
	LOC 2								2 200 €	5 % dans la limite de 1500 € / logement	5 % dans la limite de 1500 € / logement	<b>26 200 €</b>
	LOC 1								2 000 €	5 % dans la limite de 1500 € / logement	5 % dans la limite de 1500 € / logement	<b>26 000 €</b>

### Les aides aux travaux pour les syndicats des copropriétaires (Paimpol et Guingamp)

	Conditions d'éligibilité	Plafonds de travaux en € HT	Taux ANAH	Majoration GPA	Majoration ville (Guingamp et Paimpol)	Majoration Anah (règle du x + x)	Prime ville de Guingamp
Copropriété sous procédure ; ID > 0,55	(insalubrité, saturnisme, péril, sécurité des équipements communs)	Pas de plafond	50 %	5%	5%	10%	Prime "création d'ascenseur" : 50% des dépenses HT plafonnée à 10000 €
Copropriété sous procédure ; ID ente 0,35 et 0,55	Listé à la convention avec DMC	Pas de plafond	35%	5%	5%	10%	Prime "création d'ascenseur" : 50% des dépenses HT plafonnée à 10000 €
MPR Copropriété	Gain énergie > 35%	25 000 € HT par logement	25 %	-	-	-	Prime "création d'ascenseur" : 50% des dépenses HT plafonnée à 10000 €
Travaux tendant à permettre l'accessibilité de l'immeuble	Occupants âgés ou handicapés nécessitant des travaux d'accessibilité	20 000 € HT	50 %	-	-	-	Prime "création d'ascenseur" : 50% des dépenses HT plafonnée à 10000 €