



VALLONS DE HAUTE BRETAGNE COMMUNAUTE

Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de renouvellement urbain (OPAH-RU) multisite sur les communes de Guipry-Messac et Val d'Anast

2023 – 2028

Convention signée le :



La présente convention est établie :

Entre Vallons de Haute Bretagne Communauté, maître d'ouvrage de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU), représentée par Monsieur Thierry BEAUJOUAN, Président, et dénommée ci-après « VHBC » ;

La commune de Guipry-Messac, partenaire et territoire de l'OPAH-RU, représentée par Monsieur Thierry BEAUJOUAN, Maire de Guipry-Messac ;

La commune de Val d'Anast, partenaire et territoire de l'OPAH-RU, représentée par Monsieur Pierre-Yves REBOUX, Maire de Val d'Anast ;

L'État, représenté en application de la convention de délégation de compétence par Monsieur Jean-Luc CHENUT, Président du Département d'Ille-et-Vilaine ;

L'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'opéra 75001 Paris, représentée, en application de la convention de délégation de compétence du 29 mai 2018, par Monsieur Jean-Luc CHENUT, Président du Département d'Ille-et-Vilaine, et dénommé ci-après « ANAH » ;

Et le Département d'Ille-et-Vilaine, représenté par son Président, Monsieur Jean-Luc CHENUT.

Vu la délibération n°2017-01-003 du conseil communautaire du 1^{er} février 2017 approuvant le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET),

Vu la délibération n°2021-05-114 du conseil communautaire du 1^{er} juillet 2021 qui lance la révision du PCAET à l'échelle de VHBC,

Vu le Schéma de Cohérence Territorial (SCot) approuvé le 21 février 2019 par le syndicat mixte du Pays des Vallons de Vilaine,

Vu la délibération n°2019-04-106 du conseil communautaire du 22 mai 2019 adoptant le Programme Local de l'Habitat (PLH) de VHBC,

Vu la délibération n°2021-02-050 du conseil communautaire du 18 mars 2021 approuvant l'adhésion au programme Petites Villes de Demain (PVD),

Vu la délibération n° 2022-07-117 du conseil communautaire du 29 septembre 2022 approuvant la convention d'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT),

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment ses articles L. 303-1, L. 321-1 et suivants, R. 321-1 et suivant,

Vu le Règlement Général de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH),

Vu la circulaire n°2002-68/UHC/IUH4/26 relative aux OPAH et au Programme d'Intérêt Général (PIG) en date du 8 novembre 2002,

Vu le Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), adopté par le Conseil Départemental d'Ille-et-Vilaine et le Préfet d'Ille-et-Vilaine le 16 mars 2017,

Vu le Plan Départemental de l'Habitat (PDH), approuvé par l'Assemblée départementale d'Ille-et-Vilaine lors de sa session du 19 décembre 2019,

Vu la convention de délégation de compétence du 29 mai 2018 conclue entre le Département d'Ille-et-Vilaine (délégataire) et l'Etat, en application de l'article L. 301-5-2 du Code de la Construction et de l'Habitation,

Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé du 29 mai 2018 conclue entre le délégataire et l'ANAH,

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

Vu la délibération de la Commission Permanente du Département d'Ille et Vilaine, en date du 31 août 2020 autorisant le Président du Département d'Ille-et-Vilaine à signer la présente convention,

Vu la délibération du Conseil Communautaire de VHBC, en date du 30 mars 2023, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération du conseil municipal de la ville de Guipry-Messac, partenaire et territoire de l'OPAH-RU, en date du [compléter la date], autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération du conseil municipal de la ville de Val d'Anast, partenaire et territoire de l'OPAH-RU, en date du [compléter la date], autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis favorable de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat d'Ille-et-Vilaine (CLAH), en application de l'article R. 321-10 du Code de la Construction et de l'Habitation, en date du [compléter la date],

Vu l'avis favorable du délégué de l'ANAH dans la région en date du [compléter la date],

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH-RU au siège de VHBC, à Guichen, du 12 juillet 2023 au 12 août 2023, et à l'hôtel de ville de Guipry Messac du 12 juillet 2023 au 12 août 2023, ainsi qu'à l'hôtel de ville de Val d'Anast, du 12 juillet 2023 au 12 août 2023, et en application de l'article L. 303-1 du Code de la Construction et de l'Habitation,

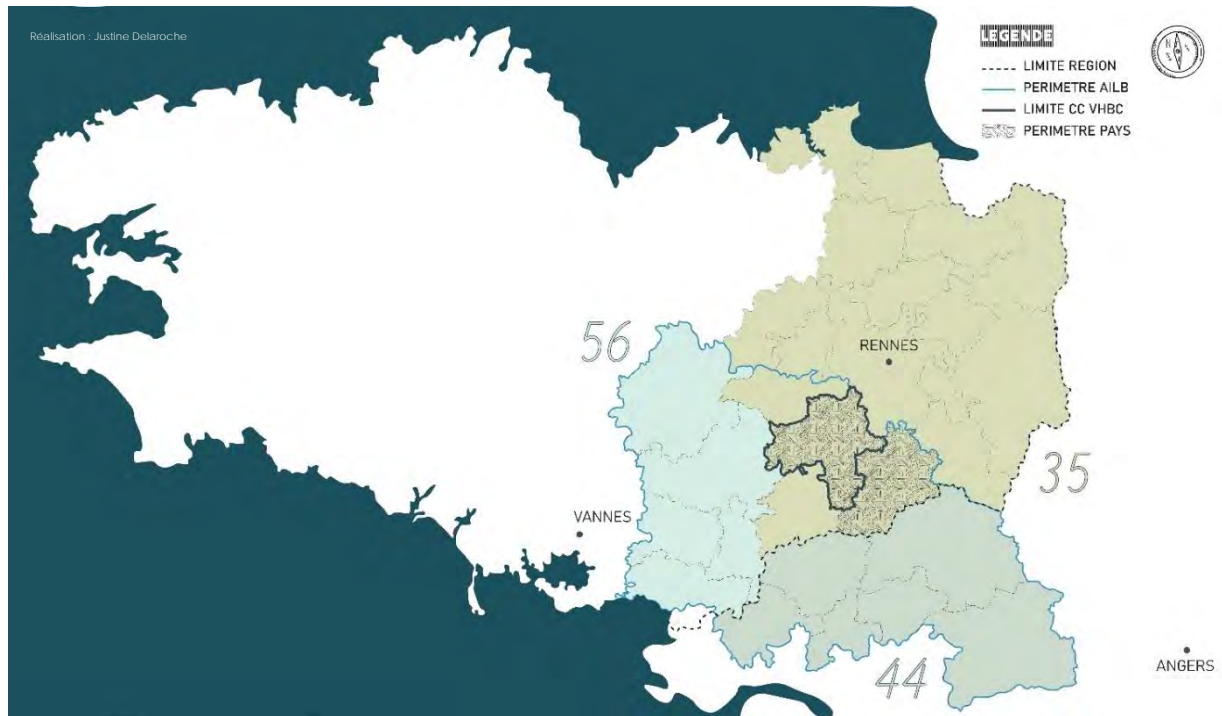
Il a été exposé ce qui suit :

PREAMBULE	7
Chapitre 1 – Objet de la convention et périmètre d’application	11
Article 1. Objet, durée et périmètre de l’opération	11
1.1 Objet de la convention	11
1.2 Périmètre de l’opération	11
Chapitre II – Enjeux de l’opération	14
Article 2. Enjeux de l’opération	14
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l’opération	15
Article 3. Plan d’action	15
3.1 Volet urbain	15
3.2 Volet foncier	18
3.3 Volet immobilier	20
3.4 Volet lutte contre l’habitat indigne et très dégradé	22
3.5 Volet copropriété en difficulté	25
3.6 Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique	26
3.7 Volet travaux pour l’autonomie de la personne dans l’habitat	27
3.8 Volet social	29
3.9 Volet patrimonial et environnemental	30
3.10 Volet économique et développement territorial	31
Article 4. Objectifs quantitatifs de réhabilitation	32
4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention	32
4.2 Objectifs annuels de réalisation de la convention	33
Chapitre IV – Financements de l’opération et engagements complémentaires	35
Article 5. Financement des partenaires de l’opération	35
5.1 Financement de l’ANAH	35
5.2 Financement de la collectivité maître d’ouvrage	38
5.3 Financement du Département d’Ille-et-Vilaine	43
5.4 Financement des Communes de la Communauté de Communes	44
Article 6. Engagements complémentaires	47
Chapitre 5 – Pilotage, animation et évaluation	48
Article 7. Conduite de l’opération	48
7.1 Pilotage de l’opération	48
7.2 Suivi-animation de l’opération	49
7.3 Evaluation et suivi des actions engagées	55
Chapitre VI – Communication	57
Article 8. Communication	57
8.1 Communication	57
8.2 Données personnelles	58
Chapitre VII – Prise d’effet, révision et résiliation de la convention	59
Article 9. Durée de la convention	59
Article 10. Révision et/ou résiliation de la convention	59
Article 11. Transmission de la convention	59

Annexe 1 : Rues et adresses comprises dans les périmètres OPAH-RU _____ 62

Annexe 2 : Cartographie des fonciers publics dans les centre-bourgs de Val d'Anast et de Guipry-Messac _____ 63

PREAMBULE



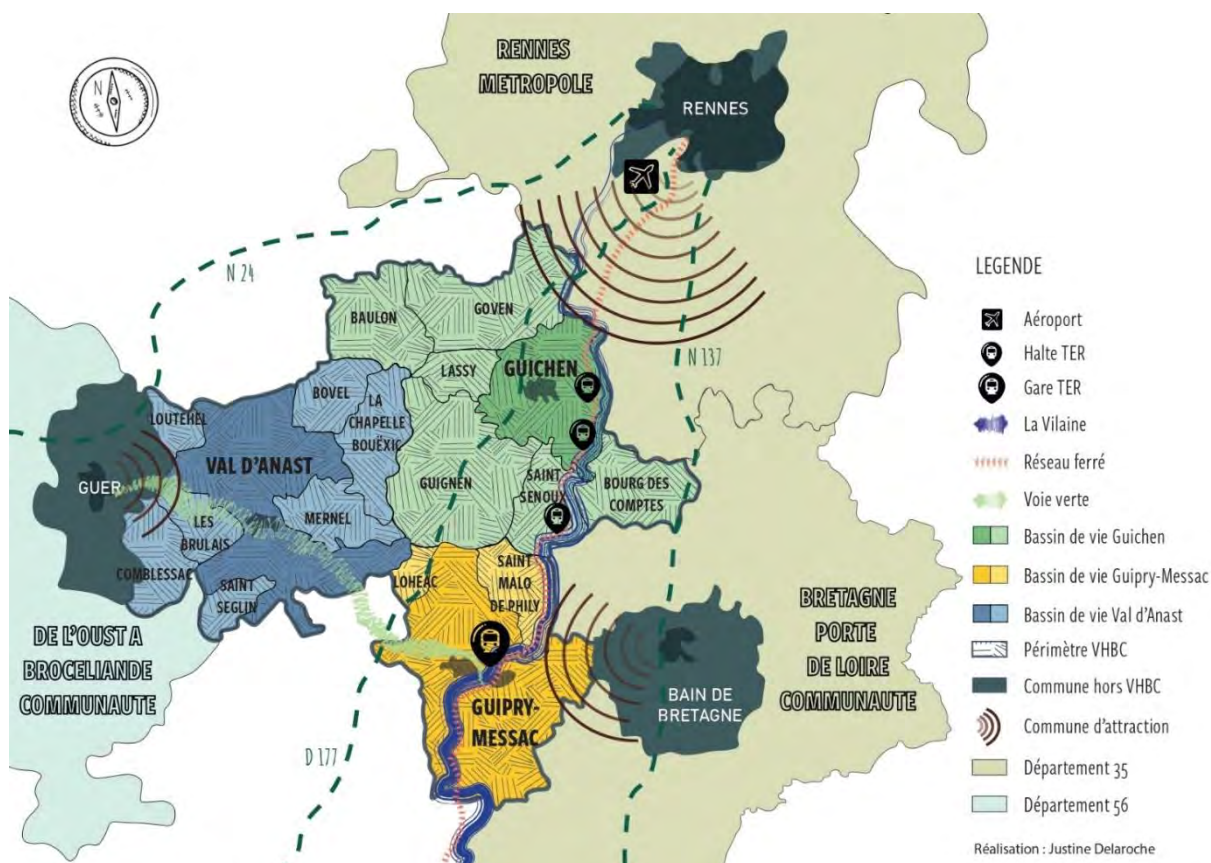
VHBC, créée le 1^{er} janvier 2014, se situe dans le département d'Ille-et-Vilaine (35), en limite sud-ouest de Rennes Métropole et fait partie avec la Communauté de communes Bretagne Porte de Loire du SCoT des Vallons de Vilaine. Le SCoT est destiné à servir de cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles, notamment celles centrées sur les questions d'organisation de l'espace et d'urbanisme, d'habitat, des mobilités, d'aménagement commercial, d'environnement, dont celles de la biodiversité, de l'énergie et du climat. Le SCoT identifie la particularité du territoire intercommunal avec une structuration en trois bassins de vie.

En parallèle, l'intercommunalité a intégré l'Alliance Inter-métropolitaine Loire Bretagne (AILB). L'AILB a pour objectif de développer une expérimentation de coopération territoriale innovante et génératrice de résultats pour des territoires ruraux qui se ressemblent. Regroupant 227 communes et 482 000 habitants, l'alliance a identifié des grands chantiers : l'habitat, les mobilités décarbonées, le numérique, la création d'activités, la transition écologique, l'agriculture et l'alimentation, l'alternance, le développement des services publics.

Ses 44 007 habitants et ses 504 km² de superficie font de VHBC la première Communauté de communes d'Ille-et-Vilaine (populations légales municipales 2019).

L'attractivité du territoire est notamment liée à sa proximité avec l'agglomération rennaise et à une situation géographique privilégiée grâce à des moyens de communication performants : les axes routiers Rennes-Redon (D177) et Rennes-Nantes (N137) ; les 3 haltes TER et la gare de Messac-Guipry qui desservent la gare de Rennes et permettent de rejoindre Paris en TGV en moins de 2h ; la proximité de l'aéroport Rennes Bretagne.

L'intercommunalité est composée de dix-huit communes dont trois communes qui représentent les trois centralités des trois bassins de vie : Guipry-Messac, Guichen et Val d'Anast. Ces communes sont connectées via des axes touristiques structurants (voie verte et fleuve de la Vilaine) et bénéficient de l'attractivité de pôles extérieurs proches (Rennes, Bain-de-Bretagne et Guer).



VHBC a fait émerger son projet de territoire 2021-2026 avec la volonté de contribuer à la qualité de vie des habitants via un aménagement harmonieux du territoire. Cette stratégie se met opérationnellement en œuvre dans le contrat de relance et de transition écologique signé chaque année avec l'Etat.

Le PCAET de la collectivité met en valeur la nécessité d'habiter des logements performants et un aménagement des communes compacts pour réduire l'impact des mobilités et la consommation foncière. En matière d'habitat, la collectivité a souhaité mener une politique volontariste à travers son Programme Local de l'Habitat réglementairement non obligatoire, afin de répondre aux besoins de la population en termes de parcours résidentiel, de logements ou d'hébergement. Celui-ci a été adopté le 22 mai 2019. Afin de contribuer à un aménagement équilibré et durable du territoire, la stratégie consiste à consolider son armature à travers les trois bassins de vie définis dans le SCoT : Guichen, Guipry-Messac et Val d'Anast.

Ces communes sont toutes les trois lauréates du programme « Petites Villes de Demain » (PVD) qui vise notamment à « donner aux élus des communes et leurs intercommunalités de moins de 20000 habitants qui exercent des fonctions de centralités et présentent des signes de fragilité, les moyens de concrétiser leurs projets de revitalisation pour redevenir des villes dynamiques, où il fait bon vivre et respectueuses de l'environnement ». Ainsi, elles mènent une réflexion et des interventions transversales sur leurs centre-bourgs afin, notamment, de :

- Réhabiliter et reconquérir le bâti existant pour développer une offre attractive de l'habitat en centre-ville et pour cela, mobiliser l'ensemble des outils favorisant le renouvellement urbain,
- Préserver et développer le tissu économique et commercial de proximité,

- Maintenir et développer la présence des services publics et d'équipements en centre-bourg,
- Développer l'accessibilité et la mobilité en centre-bourg,
- Mettre en valeur l'espace public et le patrimoine,
- Développer l'offre touristique, etc.

Dans le cadre de ce programme, VHBC, Guipry-Messac, Guichen et Val d'Anast ont formalisé leur projet de revitalisation des centres-bourgs via une Opération de revitalisation du Territoire (ORT), signée le 11 octobre 2022. Elles ont également opté pour la mise en place d'une étude d'opportunité pour le déploiement d'un dispositif programmé d'amélioration de l'habitat - renouvellement urbain sur les centres-bourgs des trois communes portées par VHBC.

Une étude pré-opérationnelle a ainsi été lancée en septembre 2021 afin de produire un diagnostic de territoire sur la base d'analyses statistiques, de repérages de terrain et de visites de logements permettant de préciser les besoins en réhabilitation des logements et de définir les périmètres d'interventions ainsi que les outils et financements à mobiliser pour accompagner ces dernières.

Le diagnostic partagé de VHBC

VHBC a bénéficié d'une forte dynamique démographique au cours des dernières années, liée à :

- La proximité de Rennes Métropole et sa dynamique économique,
- Des prix de l'immobilier plus faibles que dans les communes limitrophes de Rennes,
- La possibilité de disposer de surfaces de parcelles plus grandes,
- La présence de nombreux commerces, équipements et services.

On note toutefois un net ralentissement dans les parties sud et ouest du territoire. Malgré ce fléchissement récent, le territoire reste attractif pour les jeunes familles d'actifs qui s'y installent avec leurs enfants. Ce territoire globalement jeune est aussi confronté au vieillissement de la population puisque 21% de la population a plus de 60 ans et 7% plus de 75 ans. Cela induit un besoin d'adaptation du parc pour permettre le maintien à domicile de ces personnes.

La situation du territoire est assez inégale entre :

- Un territoire « nord » sous influence rennaise, à fort développement résidentiel et avec une tension plus forte sur le marché immobilier.
- Un territoire « sud » aux niveaux de revenus plus faibles et avec des taux de logements vacants plus importants et en progression, en particulier dans les centres-bourgs de Val d'Anast et Guipry-Messac.

90% du parc de logements est constitué de maisons individuelles. 77% des propriétaires occupent par ailleurs leur logement. Près de 12% des logements privés sont potentiellement « passable à mauvais » en 2021 (source fiscale) dont 4% en état « médiocre à mauvais ». 8.6% des logements sont vacants en 2018 (source Insee) avec un taux en progression notamment dans la partie sud et ouest de VHBC, plus éloignée du pôle rennais.

Par ailleurs, 50% des logements ont été construits avant 1975 et les premières réglementations thermiques, pour lesquels des rénovations énergétiques s'imposent aujourd'hui face à l'augmentation du coût de l'énergie et du réchauffement climatique.

Selon la source fiscale, les communes de Val d'Anast et Guipry-Messac, situées au sud du territoire, ont le nombre de logements « médiocre à mauvais » le plus élevé du territoire. Elles ont également le nombre de logements vacants le plus élevé. Lors de l'étude pré-opérationnelle, le prestataire s'est donc attaché à faire des diagnostics plus approfondis sur

ces deux communes et en particulier sur les secteurs centres-bourgs sur lesquels les actions de l'ORT sont les plus prégnantes.

Quatre secteurs ont particulièrement été étudiés sur chacune des communes.

Val d'Anast – secteur 1 – Maure de Bretagne

- 189 logements,
- 86% construits avant 1975,
- 40 logements vacants,
- 44 logements passables à mauvais.

Val d'Anast – secteur 2 – Campel

- 38 logements,
- 34 construits avant 1975,
- 11% de logements vacants,
- 14 logements « passables à mauvais ».

Guipry-Messac – secteur 1 – Guipry

- 86 logements,
- 75 construits avant 1975,
- 15% de logements vacants,
- 25 logements « passables à mauvais ».

Guipry-Messac – secteur 2 – Messac

- 131 logements,
- 103 construits avant 1975,
- 13% de logements vacants,
- 38 logements « passables à mauvais ».

Ce diagnostic a mis en évidence sur ces deux communes, des besoins spécifiques en matière d'amélioration de l'habitat couplés à des enjeux de renouvellement urbain, qui seront notamment traités dans le cadre de l'ORT. En effet, 26 mesures seront activées dans ce cadre par des interventions sur l'espace public, l'apport de services nouveaux, la réhabilitation d'ilots complets.

Au vu de ces résultats et dans la continuité des réflexions et actions menées par le territoire dans le cadre de sa politique de l'habitat, la mise en œuvre d'une OPAH sur les 18 communes du territoire et une OPAH-RU sur les périmètres centres de Val d'Anast et Guipry-Messac ont été retenues en raison, notamment, de la multiplicité des enjeux relevés :

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

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

Chapitre 1 – Objet de la convention et périmètre d'application

Article 1. Objet, durée et périmètre de l'opération

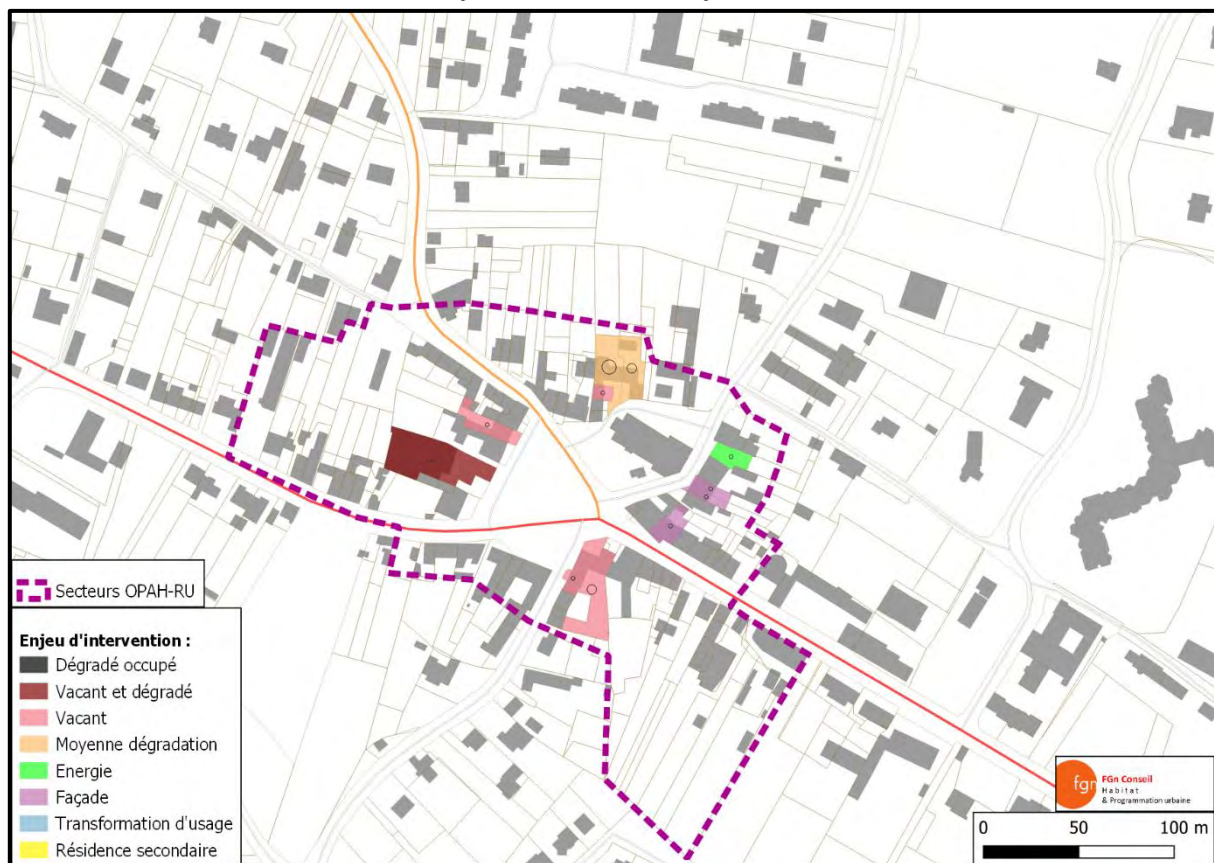
1.1 Objet de la convention

VHBC, le Département d'Ille-et-Vilaine et l'ANAH décident de réaliser l'opération programmée d'amélioration de l'habitat – renouvellement urbain multisite sur les centralités des communes de Guipry-Messac et Val d'Anast dont les périmètres sont détaillés ci-après.

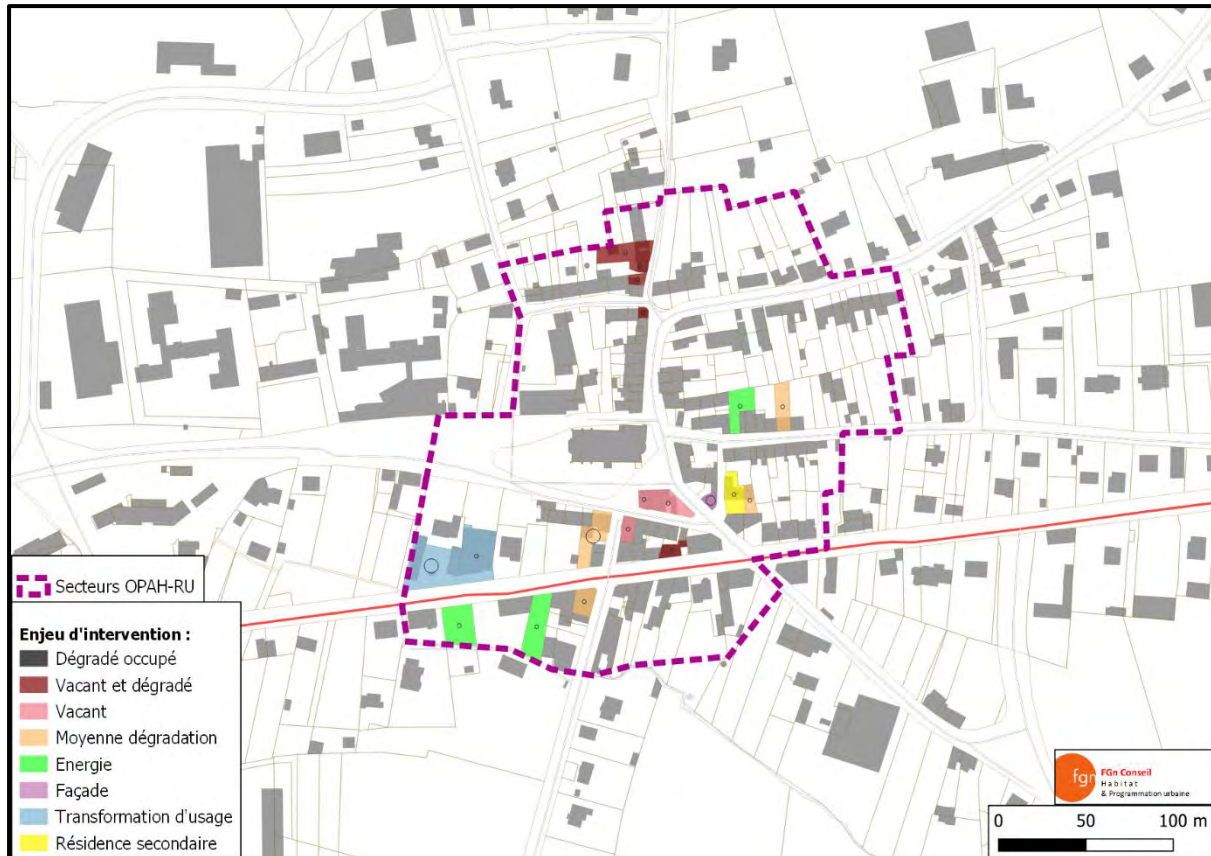
1.2 Périmètre de l'opération

Le périmètre d'intervention couvre les secteurs centres de Guipry-Messac et Val d'Anast présentés ci-après. La liste des rues situées dans les périmètres apparaît en annexe n°1.

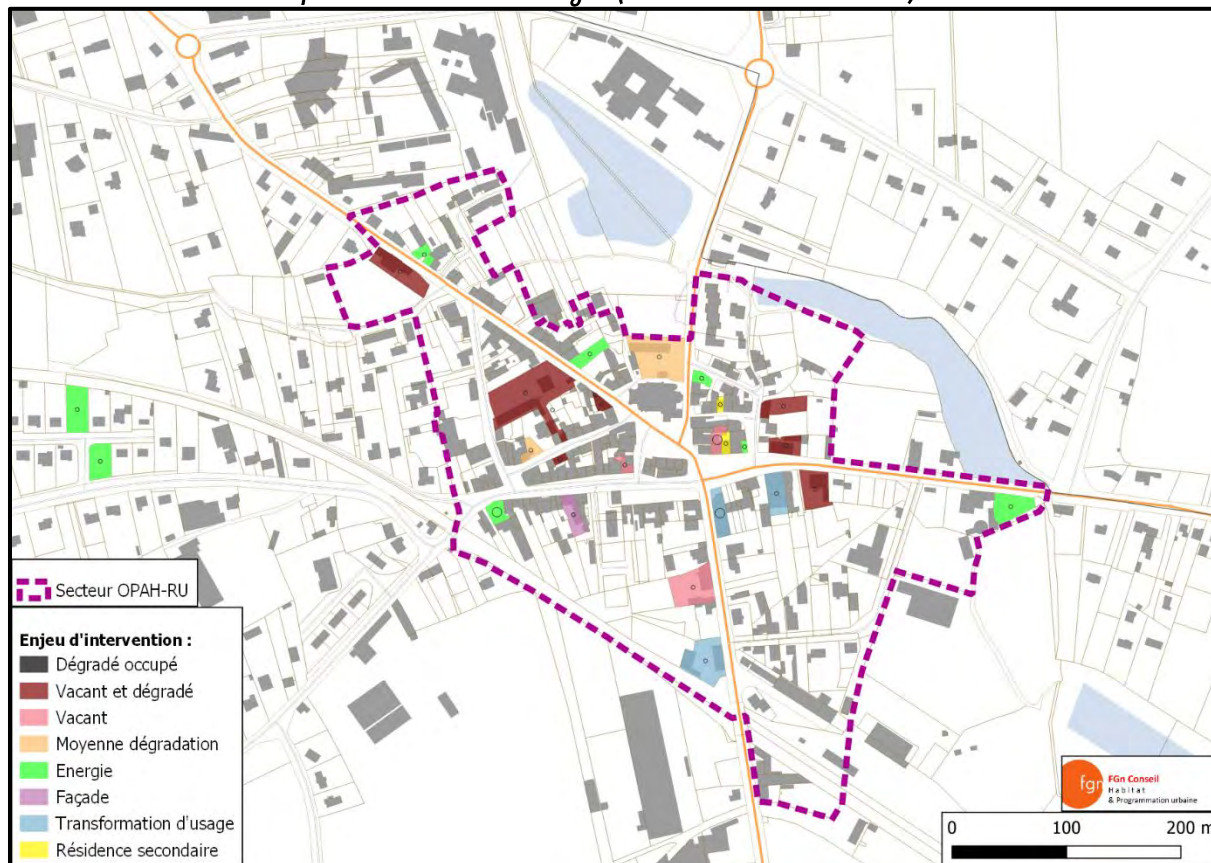
Secteur d'intervention renforcé de Guipry (Commune de Guipry-Messac)



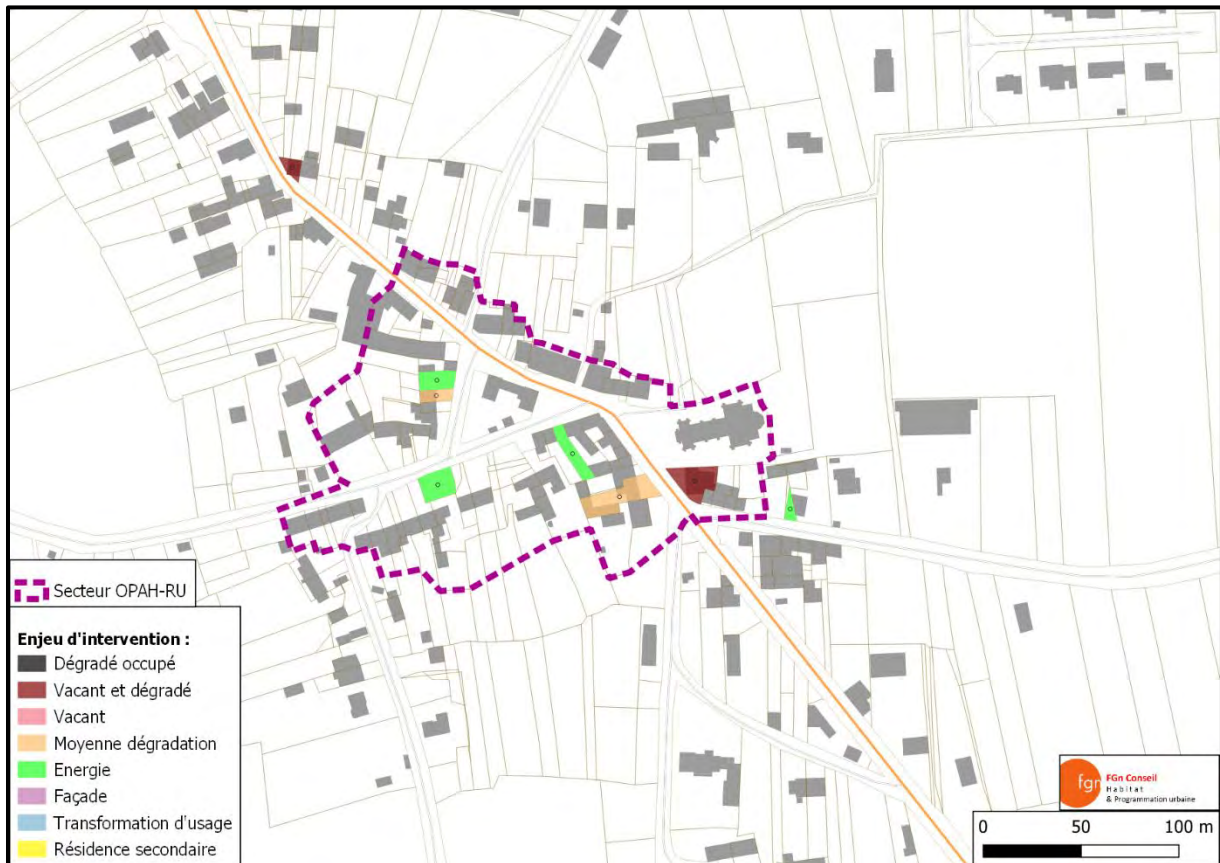
Secteur d'intervention renforcé de Messac (Commune de Guipry-Messac)



Secteur d'intervention renforcé de Maure de Bretagne (Commune de Val d'Anast)



Secteur d'intervention renforcé de Campel (Commune de Val d'Anast)



Cette opération couvre les champs d'intervention suivants :

- La lutte contre l'habitat indigne et très dégradé,
- La lutte contre l'habitat moyennement dégradé et la mise aux normes des logements au titre de la sécurité et salubrité,
- La lutte contre la vacance,
- L'amélioration et le développement du parc locatif privé à loyer maîtrisé,
- L'amélioration de la performance thermique des logements et la lutte contre la précarité énergétique, notamment à travers la promotion du programme « MaPrimeRénov' Sérénité »,
- L'adaptation des logements à la perte d'autonomie,
- Le ravalement de façade.

Chapitre II – Enjeux de l’opération

Article 2. Enjeux de l’opération

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

Ces enjeux sont multiples : sociaux, environnementaux, économiques, immobiliers, urbains et patrimoniaux. La volonté publique d’encourager et de soutenir la réhabilitation du parc immobilier privé de VHBC sous-entend une intervention volontariste et ce, de manière pluriannuelle. Au vu des conclusions de l’étude pré-opérationnelle, l’OPAH-RU aura plus précisément comme objectif de répondre à une stratégie déclinée en trois axes.

AXE 1. AMELIORER LES LOGEMENTS DU TERRITOIRE

Enjeu 1 – Agir contre l’habitat indigne et très dégradé en poursuivant le repérage des logements avec les partenaires, en mettant en place un accompagnement sur les aspects techniques, financiers, fiscaux et sociaux. L’OPAH-RU doit favoriser la mise en œuvre de travaux d’amélioration permettant aux ménages concernés de sortir de conditions indignes d’habitat et ce de façon sécurisée.

Enjeu 2 – Lutter contre la précarité énergétique. L’OPAH-RU doit permettre aux propriétaires occupants et bailleurs d’engager des travaux d’économie d’énergie efficaces se traduisant par des économies d’énergie et une amélioration du confort.

Enjeu 3 – Favoriser le maintien à domicile. 20% de la population du territoire à plus de 60 ans et si le souhait majoritaire des ménages âgés est de vieillir à domicile, l’inadaptation des logements à la perte progressive de mobilité constitue fréquemment le frein principal au maintien à domicile. L’ingénierie mise en place dans le cadre de l’OPAH-RU doit permettre de proposer des solutions techniques d’aménagement pérennes et préventives. Elle doit également permettre de développer une offre locative adaptée au vieillissement ou au handicap.

AXE 2. MOBILISER LES ACTEURS DU TERRITOIRE

Enjeu 4 – Développer l’offre de logements locatifs à loyer maîtrisé. L’offre locative privée est quantitativement et qualitativement insuffisante, en majorité dans l’ancien et peu réhabilitée. L’offre publique est faible et ne satisfait pas la demande de logement social. La rénovation du parc, la remise sur le marché de logements vacants accompagnée d’un conventionnement des loyers doit permettre de développer l’offre de logements locatifs à loyer maîtrisé. L’OPAH-RU s’attachera à accentuer ses objectifs en faveur des propriétaires bailleurs pour développer les logements locatifs en centre-bourg, en hyper proximité des services et commerces et qui concentrent des immeubles vacants dégradés de grande surface.

Enjeu 5 – Accompagner les copropriétés dans leur structuration et leur gestion, notamment en les incitant à se déclarer et en apportant conseils et formation sur la gestion de celles-ci.

Enjeu 6 – Contribuer au dynamisme économique du territoire, par la création d’emplois dans le domaine de la rénovation du bâtiment en générant une hausse des projets de

rénovation sur le territoire, en associant les professionnels au dispositif et en favorisant le développement des entreprises RGE.

AXE 3. RENFORCER L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE

Enjeu 7 – Encourager le réinvestissement des logements vacants, par des aides financières à la rénovation et en mettant en place une ingénierie dédiée au suivi-animation de l'OPAH-RU pour mobiliser les propriétaires concernés et les inciter à remettre leur bien sur le marché, soit par la vente de celui-ci ou par leur rénovation pour les mettre en location.

Enjeu 8 – Préserver et valoriser le patrimoine bâti, en réhabilitant le patrimoine existant, en mettant en lien les porteurs de projet avec l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) ou l'Architecte Conseil du Département (CAU 35) ou la fondation du patrimoine.

Enjeu 9 – Valoriser le cadre de vie du territoire par la rénovation des bâtiments, la redynamisation des centres-bourgs, la mise sur le marché de nouveaux logements locatifs abordables.

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

Article 3. Plan d'action

3.1 Volet urbain

3.1.1 Descriptif du dispositif

Les deux communes sont actuellement en révision de leur PLU. Val d'Anast fait partie, avec trois autres communes bretonnes, de l'expérimentation pilotée par la DREAL Bretagne et en association avec la DDTM sur la réalisation d'un PLU compatible avec le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'échéance 2050. Sur les deux communes, des Opérations d'Aménagement Programmées (OAP) sectorielles ont été mises en place sur des dents creuses afin de garantir la densification et une qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère de ces espaces.

L'OPAH-RU des communes de Guipry-Messac et Val d'Anast s'inscrit dans le cadre d'un projet global visant l'amélioration du cadre de vie, l'attractivité et le développement durable. Ce volet s'articule directement avec les actions de requalification des espaces publics des centre-bourgs, de développement des équipements et services et de réduction de la vacance commerciale puisque 13 commerces sont actuellement vacants sur Val d'Anast et 19 sur Guipry-Messac. Certains de ces immeubles ne sont pas situés sur des linéaires de préservation des commerces ciblés dans les PLU et peuvent faire l'objet d'une transformation d'usage. Les communes de Guipry-Messac et Val d'Anast, lauréates du programme « Petites Villes de Demain », par le biais de leur convention ORT ont défini 26 actions visant la redynamisation de leurs centre-bourgs dont notamment :

Sur Guipry-Messac

- Etude sur le réaménagement de la place de l'église quartier Guipry afin de créer un effet levier en faveur du dynamisme des commerces, pour améliorer le cadre de vie des habitants et conforter son attractivité. Une approche globale est privilégiée en lien avec des actions de densification sur trois dents creuses à proximité immédiate de la place ;
- Développement du pôle gare comme trait d'union des quartiers de Guipry et de Messac via la requalification des espaces publics (pôle d'échange multimodal), la réhabilitation du bâtiment voyageur en espace multi-service, la réalisation d'une opération d'aménagement avec 59 logements et 4 commerces et la réalisation d'un nouveau cinéma avec une micro-folie ;
- Construction d'une maison de santé quartier Messac pour répondre aux besoins des habitants.
- Réhabilitation énergétique d'une salle polyvalente en espace culturel et festif.

Sur Val d'Anast

- Requalification de la place de l'église de Maure-de-Bretagne et de ses voies principales en créant des lieux de détente, des espaces de rencontre aux abords des commerces de proximité, une réorganisation des flux avec une requalification des voies (zone 30 et 20 km/h), renaturation et déplacement du marché vers la nouvelle place de l'église ;
- Mobilisation des bâtiments vacants et des dents creuses en cœur de bourg pour lutter contre l'étalement urbain et favoriser l'accueil de nouvelles populations dans des logements de qualité (ilots Paris et ilots mairie) ;
- Réhabilitation de bâtiments communaux pour accueillir une résidence seniors, une maison des associations et l'agrandissement de l'actuelle maison de santé ;
- Développement d'une offre culturelle et touristique en lien avec les équipements en place via la valorisation de la motte féodale, la réalisation d'une prairie pédagogique et la requalification de l'ancienne gare pour des espaces de loisirs et de détente.

Afin de mener à bien ces différentes actions et de manière complémentaire à l'OPAH-RU, VHBC a signé une convention d'intervention avec l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (EPF) pour la période 2022-2025. On dénombre actuellement une quinzaine de projets d'acquisitions ou d'étude de stratégie foncières sur le territoire de l'intercommunalité. Cela permet aux communes de Val d'Anast et de Guipry-Messac de lancer des opérations de maîtrise foncière. Concomitamment aux actions menées par l'EPF, les communes de Guipry-Messac et Val d'Anast disposent de fonciers et bâtiments communaux (cartographies en annexe n°2), parfois vacants et dégradés pour lesquels des projets sont en réflexion.

L'étude pré-opérationnelle a permis de repérer un certain nombre de bâtiments stratégiques sous maîtrise publique. Il s'agit notamment et de manière non exhaustive des bâtiments suivants :

Sur Guipry-Messac

- 2-4 Rue Saint-Sennen : bâtiment acquis par la commune dans le cadre du réaménagement de la place de l'église et de ces accès. Démolition partielle effectuée et projet de transformation en locaux communaux ;

- 32 Place de l'église Saint-Pierre : foncier public (Commune / EPF) concerné par un projet de réhabilitation globale via la création d'une halle donnant sur un parvis réaménagé se projetant vers l'église.

Sur Val d'Anast

- 8 rue de la gare : immeuble porté par l'EPF incluant un projet de réhabilitation du bâtiment existant, potentiellement via un propriétaire privé à accompagner dans le cadre de l'OPAH-RU après réalisation de travaux de proto-aménagement (mise en plateau) et de densification de la dent creuse à l'arrière de la parcelle, en continuité du lotissement récemment construit en cœur de bourg ;
- 6 Rue de Lohéac : immeuble porté par l'EPF situé dans la zone de protection des Bâtiments de France (ABF). Projet de curetage des dépendances dégradées et de densification sur le foncier disponible à l'arrière de la parcelle. Par ailleurs, enjeux de mobilisation d'un porteur privé via l'OPAH-RU permettant une réhabilitation du bâtiment existant ;
- 29 Rue de Guer : immeuble et foncier appartenant à la commune. Projet communal en cours de définition ;
- 13 rue de Guer : immeuble et foncier appartenant à la commune. Projet communal en cours de définition.

La gestion stratégique du parc vacant sera l'enjeu de l'OPAH-RU. Il s'agira de mobiliser les bâtiments à usage commercial ou artisanal vacants afin de les valoriser, de contribuer à leur développement, voire à effectuer des transformations d'usage. Cela nécessite un travail approfondi de suivi de la vacance commerciale et d'activité qui repose sur 5 grands piliers :

- Repérer les commerces et bâtiments vacants en lien avec les communes ;
- Anticiper les futurs commerces et bâtiments vacants en lien avec les commerçants et artisans ;
- Définir la destination des bâtiments locaux vacants en lien avec le projet de territoire des communes et leurs documents d'urbanisme ;
- Accompagner les propriétaires aux démarches de changement de destination ;
- Repérer et maîtriser les fonciers stratégiques au développement de la commune en lien avec les partenaires locaux.

Les communes ainsi que leurs partenaires disposent de fonciers et de bâtiments communaux sur lesquels des projets sont en cours de définition et/ou de réalisation. Toutefois, en complément des actions publiques mises en œuvre, un portage privé est envisagé afin de réhabiliter certains bâtiments à usage commercial ou artisanal aujourd'hui vacants, dégradés et dont l'usage commercial ou artisanal n'a pas lieu d'être préservé. En effet, ces biens ne sont pas situés dans les linéaires de préservation des commerces ciblés dans les PLU et leur transformation en logements permettrait d'augmenter l'offre de logements, d'avoir des façades plus attractives et apporterait une nouvelle population dans les centres-bourgs. Afin de promouvoir cette d'action et diminuer le reste à charge des propriétaires bailleurs qui se lanceraient dans ce type d'opération, VHBC et les communes pourront apporter une aide complémentaire de 10% du montant des travaux, plafonné à 8 000 €/logement selon conditions décrites en 5.2 et 5.4 de la présente convention.

3.1.2 Objectifs

Accompagner la transformation de certains secteurs de centre-bourg en mutation en réalisant 10 transformations d'usage par les propriétaires bailleurs :

- 5 à Guipry-Messac,
- 5 à Val d'Anast.

Propriétaires bailleurs	sept-déc 2023	2024	2025	2026	2027	Janv-août 2028	Objectifs sur 5 ans
Transformation d'usage	-	-	2	2	4	2	10

3.1.3 Indicateurs

- Nombre de changement de destination demandé,
- Nombre de visites réalisées et diagnostics techniques et outils d'aide à la décision produits,
- Nombre de projets abandonnés et identification des causes d'abandon,
- Nombre de logements réhabilités/créés et caractéristiques du logement,
- Nombre de fonciers communaux ayant fait l'objet de projets urbains ou de réhabilitation,
- Nombre de projets portés par l'EPF Bretagne.

3.2 Volet foncier

3.2.1 Descriptif du dispositif

Si le phénomène de vacance touche l'ensemble du territoire de VHBC et notamment les centres-bourgs de l'ouest du territoire (Saint-Séglin, les Brulais, Comblessac...), il est très présent dans les secteurs OPAH-RU de Guipry-Messac et Val d'Anast. En secteur d'intervention, 13% des logements pour Guipry-Messac et 18% pour Val d'Anast sont vacants depuis plus d'un an. 85% de ces logements sont construits avant 1975 et 25% sont considérés comme « passables à mauvais » (source fiscale).

Cette vacance sur le parc ancien de centre-bourg a plusieurs explications :

- Inadaptation des immeubles aux nouveaux modes de vie,
- Anciens commerces ou ateliers sans activité qui pourraient faire l'objet d'un changement d'usage en faisant attention à préserver le tissu commercial,
- Développement d'une offre récente à proximité des centres-bourgs,
- Investissement dans le parc ancien plus onéreux compte tenu des travaux de rénovation à réaliser.

L'analyse des données statistiques, croisée avec les repérages de terrain a permis de mettre en évidence la présence de certains bâtiments relativement stratégiques du fait de leur taille et/ou leur positionnement urbain, aujourd'hui vacants et souvent en voie de dégradation.

Dans le cadre du PLH, une aide est prévue (sous conditions de ressources) pour favoriser l'acquisition de biens vacants dans les communes dont le taux de vacance est supérieur à 10%. Au-delà de ce volet incitatif s'appliquant à l'ensemble des communes, les territoires souhaitant mettre en place un dispositif d'OPAH-RU disposent d'outils complémentaires pour favoriser la remobilisation du parc vacant. Ainsi, après délibération municipale, les communes de Val d'Anast et Guipry-Messac ont mis en place la Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants (THLV) afin d'inciter les propriétaires à céder leurs biens ou les remettre sur le marché.

L'OPAH-RU permettra de compléter ces dispositifs sur les secteurs centres plus particulièrement touchés par ces problématiques de vacance. Les biens structurellement vacants (vacance de plus de 2 ans) feront l'objet d'un suivi spécifique durant la période de l'OPAH-RU avec une prise de contact auprès des propriétaires afin de définir avec eux un

projet de sortie de vacance. VHBC versera par ailleurs une aide de 2 000 € pour la remise sur le marché par des propriétaires occupants ou bailleurs d'un bien vacant depuis plus de 3 ans avec abondement des communes.

Certains immeubles vacants considérés comme prioritaires par la collectivité feront l'objet d'un traitement spécifique de la part des communes et ce, grâce aux ressources dédiées à l'OPAH-RU. Une mise en pression progressive des propriétaires à l'aide de l'ensemble des outils dédiés sera portée par les communes de Guipry-Messac et Val d'Anast. Ces dernières pourront déboucher, le cas échéant, sur une appropriation foncière via des acquisitions à l'amiable ou des procédures d'ORI (Opération de Restauration Immobilière) en partenariat avec les acteurs territoriaux tels que l'EPF Bretagne.

Certains immeubles repérés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle pourront faire l'objet de ce type d'intervention car situés dans des secteurs en mutation pour lesquels des aménagements publics sont programmés (espaces publics, équipements...). Il s'agit notamment :

- 5-7 Rue de Guer à Val d'Anast,
- 2 Place de la Poste à Val d'Anast,
- 42 Place de l'église Saint-Pierre à Guipry-Messac.

L'action de la collectivité sur la résorption de la vacance des logements, prévoit de :

- Repérer les biens vacants et leurs propriétaires en lien avec les communes,
- Communiquer de manière ciblée vers ces propriétaires,
- Informer et conseiller les communes sur les actions en matière de vacance de logements,
- Communiquer de manière ciblée vers les chargés d'urbanisme dans les communes pour être informé des ventes,
- Proposer des visites et des travaux d'amélioration,
- Maintenir et développer les actions partenariales avec l'EPF Bretagne et les porteurs de projets privés,
- Intervenir de manière ciblée sur les immeubles jugés stratégiques par une mise en pression progressive des propriétaires pouvant aboutir à un portage public via des acquisitions à l'amiable ou des Opération de Restauration Immobilières (ORI).

3.2.2 Objectifs

Remise sur le marché de 25 biens à usage d'habitation dont :

12 à Guipry-Messac

- 5 Logements au titre de la transformation d'usage pour le développement d'une offre locative à loyer maîtrisé ;
- 6 logements très dégradés pour le développement d'une offre locative à loyer maîtrisé ;
- 1 logement très dégradé au titre de l'accompagnement des propriétaires modestes et très modestes au réinvestissement du parc vacant.

13 à Val d'Anast

- 5 Logements au titre de la transformation d'usage pour le développement d'une offre locative à loyer maîtrisé ;
- 7 logements très dégradés pour le développement d'une offre locative à loyer maîtrisé ;

- 1 logement très dégradé au titre de l'accompagnement des propriétaires modestes et très modestes au réinvestissement du parc vacant.

Propriétaires	sept-déc 2023	2024	2025	2026	2027	Janv-août 2028	Objectifs sur 5 ans
Propriétaires occupants							
Travaux lourds					1	1	2
Propriétaires bailleurs							
Travaux lourds		2	2	3	4	2	13
Transformation d'usage	-	-	2	2	4	2	10

3.2.3 Indicateurs

- Nombre de propriétaires de logements vacants sollicités / contactés,
- Nombre de visites réalisées et diagnostics techniques et outils d'aide à la décision produits,
- Nombre de projets abandonnés et identification des causes d'abandon,
- Nombre de logements réhabilités et caractéristiques du logement,
- Montant de travaux réalisés et subventionnés,
- Type de travaux réalisés.

3.3 Volet immobilier

3.3.1 Descriptif du dispositif

Les secteurs en renouvellement urbain de Guipry-Messac et Val d'Anast concentrent une part plus importante de logements locatifs que sur le reste de la commune : 43 % pour Guipry-Messac (20% à l'échelle communale) et 31 % à Val d'Anast (17% à l'échelle communale). Par ailleurs, sur ces communes, le revenu médian par unité de consommation est inférieur au revenu médian en France (22 040 € - INSEE 2019) puisqu'il est de 20 670 € pour Val d'Anast et 21 590 € pour Guipry-Messac. Une majorité de la population peut donc prétendre à un logement social, qui représente aujourd'hui 2,71% parc de logements sur Guipry-Messac et 4,22% sur Val d'Anast. Au 1^{er} décembre 2022, les demandeurs de logement social étaient au nombre de 65 pour Guipry-Messac et 51 pour Val d'Anast avec une demande concentrée sur du T2 et T3. L'OPAH-RU vise donc la mise en œuvre d'un dispositif attractif pour inciter les propriétaires bailleurs à proposer des loyers maîtrisés afin d'augmenter l'offre locative abordable sur le territoire. Il sera également proposé aux propriétaires bailleurs de recourir au dispositif d'intermédiation locative, gérée par une Agence Immobilière Sociale (AIS) ou une association agréée, privée ou publique. Pour rappel une AIS répond à un double objectif :

- Favoriser l'accès et le maintien des personnes fragilisées dans un logement autonome tout en sécurisant le risque locatif du propriétaire ;
- Mobiliser des logements du parc privé pour loger les personnes en difficulté en proposant des dispositifs adaptés aux propriétaires.

Pour développer l'offre en logement locatifs conventionnés, deux actions principales ont été définies :

La mise sur le marché locatif de biens actuellement vacants

Par une approche individualisée des propriétaires, prenant à la fois en compte sa situation et la faisabilité technique et financière du projet. Cela passera par la mise en avant des avantages financiers et fiscaux de ces projets de remise en location. Outre la mise à disposition de conseils techniques et financiers auprès de ces propriétaires, VHBC souhaite également inciter les investisseurs à s'intéresser au bâti existant de centre-bourg.

L'amélioration de la qualité du parc locatif privé occupé,

Par un accompagnement technique, financier, social et fiscal des propriétaires bailleurs souhaitant engager des travaux d'amélioration. Il s'agit en outre d'aider les propriétaires bailleurs à respecter les obligations de la loi « Climat & Résilience » en matière d'artificialisation des sols et de lutte contre les passoires thermiques. La loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021 vient en effet renforcer les enjeux de réhabilitation énergétique des logements, notamment locatifs privés, en prévoyant :

- En 2025 : Interdiction de mettre en location les logements classés G, soit 5% des logements du périmètre OPAH-RU de Guipry-Messac et 7% pour Val d'Anast ;
- En 2028 : Interdiction de proposer à la location les logements classés F, soit 9% des logements du périmètre OPAH-RU de Guipry-Messac et 13% pour Val d'Anast ;
- En 2034 : interdiction de proposer à la location les logements classés E, soit 23% des logements du périmètre OPAH-RU de Guipry-Messac et 15% pour Val d'Anast.

Il s'agit de proposer une mission complète intégrant la définition de travaux efficaces à engager et une ingénierie financière globale intégrant un volet fiscal, notamment grâce à la défiscalisation ouverte par le dispositif DENORMANDIE dans l'ancien, applicable sur les deux communes étant en ORT, mais également grâce à la remise en place du prêt à taux zéro dans l'ancien.

La mise en œuvre de ce volet par l'équipe de suivi-animation de VHBC, prévoit de :

- Impulser une synergie avec les notaires et les agences immobilières en particulier pour rechercher des investisseurs ;
- Communiquer auprès des propriétaires de logements vacants pour les inciter à remettre leurs biens sur le marché immobilier ;
- Communiquer auprès des propriétaires bailleurs dont les logements sont repérés comme « mauvais » à « passable » selon la source fiscale et leur rappelant leurs obligations en matière de décence, DPE, rénovation thermique. Eventuellement mettre en place des permis de louer dans les communes ;
- Assurer un accompagnement technique des rénovations et réhabilitations des biens immobiliers par des visites et la production de diagnostics et de recommandations ;
- Favoriser la mise sur le marché de petits logements T2-T3 correspondant à la demande ;
- Effectuer une surveillance administrative concernant les demandes de logements sociaux ;
- Favoriser la création d'une offre locative sociale privée au travers de la réhabilitation de logements grâce au dispositif « Loc'Avantages » et un accompagnement financier et fiscal ;
- Valoriser le dispositif d'intermédiation locative en mandat de gestion et assurer le relais des propriétaires bailleurs privés en projet travaux vers l'agence immobilière sociale agissant sur le territoire de VHBC (SOLIHA AIS).

3.2.3 Objectifs

Développement d'une nouvelle offre locative à loyer maîtrisé : 39 logements locatifs améliorés au cours des 5 années de l'OPAH-RU dont :

18 à Guipry-Messac

- 8 en travaux lourds (2 en occupé et 6 en vacant) ;
- 1 en sécurité et salubrité ;
- 3 en travaux d'économie d'énergie ;
- 1 en adaptation logement pour le maintien à domicile ;
- 5 en transformation d'usage.

21 à Val d'Anast

- 10 en travaux lourds (3 en occupé et 7 en vacant) ;
- 1 en sécurité et salubrité ;
- 4 en travaux d'économie d'énergie ;
- 1 adaptation logement pour le maintien à domicile ;
- 5 en transformation d'usage.

Propriétaires bailleurs	sept-déc 2023	2024	2025	2026	2027	Janv-août 2028	Objectifs sur 5 ans
Travaux lourds	-	2	3	4	6	3	18
Sécurité et salubrité	-	-	1	-	1	-	2
Travaux d'économie d'énergie	-	-	2	1	2	2	7
Adaptation logement	-	-	-	1	-	1	2
Transformation d'usage	-	-	2	2	4	2	10

3.3.3 Indicateurs

- Nombre de signalements et leur origine et contacts établis avec les propriétaires,
- Nombre de visites réalisées et diagnostics techniques et outils d'aide à la décision produits,
- Nombre de projets abandonnés et identification des causes d'abandon,
- Nombre de logements réhabilités et caractéristiques du logement,
- Nombre de contacts transmis à l'AIS et nombre de mandats de gestion parmi les conventionnements avec travaux.

3.4 Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé

3.4.1 Descriptif du dispositif

L'étude pré-opérationnelle, consolidée par les repérages de terrain et les échanges avec les élus a mis en évidence la présence de logements occupés et en mauvais état sur les périmètres de l'OPAH-RU. Des visites de certains de ces logements ont été réalisées pour mieux qualifier leur état de dégradation.

L'équipe de suivi-animation de VHBC poursuivra le repérage en mobilisant les communes et les partenaires sociaux en articulation avec les actions mises en œuvre à l'échelle départementale et le fichier de signalement Histologe. Elle accompagnera les communes de

Val d'Anast et Guipry-Messac à mobiliser, dès que nécessaire, les outils liés aux arrêtés de mises en sécurité et d'infraction au règlement sanitaire départemental, pour ce qui relève des compétences municipales et d'arrêtés d'insalubrité pour ce qui relève des compétences préfectorales.

Ces arrêtés auront vocation à remédier aux situations de mal logement dès lors que ces dernières seront avérées après une visite technique, soit par remontée des locataires, soit par auto-saisine de la commune et de ses partenaires.

Dès lors que l'autorité compétente constatera la non-exécution des travaux dans le délais impartis et en cas de danger imminent ou de biens rendus vacants par une interdiction d'habiter et stratégique pour la collectivité, la commune pourra actionner des outils coercitifs tels que l'astreinte administrative, les travaux d'office ou bien l'Opération de Restauration Immobilière (ORI). Les immeubles susceptibles d'être visés par ces dispositifs et reconnus à ce jour sont les suivants :

- 8-10 Place de l'église à Guipry Messac (visite de salubrité à réaliser),
- 18 avenue de la gare à Guipry-Messac (sécurité des personnes),
- 3 Rue Saint-Jacques à Guipry-Messac (sécurité des personnes).

Au-delà de ces mesures coercitives, l'équipe d'animation de VHBC aura pour mission de proposer aux propriétaires concernés les services de l'OPAH-RU et de les accompagner dans un projet durable et sécurisé d'amélioration de leur logement. Cet accompagnement concernera à la fois les logements locatifs et ceux occupés par leur propriétaire :

- Pour les propriétaires bailleurs, une approche financière et fiscale sera effectuée ainsi qu'un rappel des obligations légales (nécessité de délivrer un logement décent).
- Pour les propriétaires occupants, une Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) pourra être mobilisée dans le cadre d'un marché conclu entre le Département et un prestataire extérieur.

En effet, depuis 2013, le Département d'Ille-et-Vilaine a mis en place un dispositif opérationnel d'accompagnement renforcé des ménages propriétaires occupants cumulant des difficultés (sociales, économiques, financières) et se trouvent en situation d'habitat indigne, très dégradé ou de précarité énergétique.

Ces ménages, orientés vers ce dispositif de « Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale » (MOUS) par les travailleurs sociaux (suite à l'avis de la commission FSL – Fonds solidarité logement du secteur), sont accompagnés dans leur projet de travaux par un prestataire mettant à disposition une ingénierie sociale, technique et financière.

Ces situations étant complexes, l'accompagnement est de fait long et coûteux. Afin d'harmoniser la prise en charge de ces situations, le Département propose aux collectivités en démarche d'opération programmée de s'appuyer sur ce dispositif existant.

Pour toutes les autres situations d'habitat indigne ou très dégradé ne nécessitant pas un accompagnement social renforcé, elles doivent être prises en charge dans le cadre de l'OPAH-RU.

Ainsi, l'équipe de suivi-animation se chargera de :

Repérer

Les situations de logement indigne, les locaux impropres à l'habitation, les infractions au Règlement Sanitaire Départemental (RSD), reposant sur :

- Les situations inscrites sur Histologe qui est un fichier de signalement, des situations « à problèmes » dans le logement, afin de pouvoir être traitées par les professionnels compétents ;
- Les signalements de situations d'insalubrité par les élus, les services sociaux, les intervenants à domicile ;
- La participation aux groupes de travail partenariaux ;
- L'estimation et le volume de situations présumées d'insalubrité, d'habitat dégradé et de péril.

Participer aux signalements des situations et à la mise en relation des ménages avec les partenaires sociaux

- Inscrire toute nouvelle situation repérée dans Histologe ;
- Associer les intervenants médicaux-sociaux à la nécessité de signaler les situations délicates ;
- Faire le lien avec les partenaires sociaux du territoire, dans les situations sociales et financières les plus complexes, afin de les orienter vers le dispositif d'accompagnement renforcé des propriétaires occupants en difficulté : MOUS départementale.

Pour les ménages ne nécessitant pas d'accompagnement social prévu dans le cadre de la MOUS départementale

- Visite des logements signalés pour motif d'insalubrité ou d'indécence ;
- Réalisation des diagnostics techniques nécessaires ;
- Mise en place d'un accompagnement sanitaire et social des ménages pour permettre la réalisation des travaux indispensables ;
- Aide à l'établissement d'un programme de travaux ;
- Recherche de financements adaptés au budget du ménage ;

Accompagner les collectivités

- Accompagnement des collectivités dans la réflexion sur la mise en place des outils de contrôle et de régulation du parc privé locatif (permis de louer, permis de diviser) ;
- Accompagnement des communes dans la mise en place d'outils coercitifs de droit public en faveur de la lutte contre l'habitat indigne : arrêté d'insalubrité et de mise en sécurité, injonctions, arrêtés d'infraction au RSD, etc. ;
- Accompagnement des communes au suivi des arrêtés et à la mise en place d'outils coercitifs visant à la réalisation effective des travaux : astreinte administrative, travaux d'office, Opération de Restauration Immobilière (ORI).

Afin de faciliter la rénovation de ces logements très dégradés et diminuer le reste à charge des propriétaires occupants ou bailleurs qui se lanceraient dans ce type d'opération, VHBC et les communes pourront chacune apporter une aide complémentaire de 10% du montant des travaux, plafonné à 8 000 €/logement selon conditions décrites en 5.2 et 5.4 de la présente convention.

3.4.2 Objectifs

L'OPAH-RU prévoit la réhabilitation de 22 logements sur les 5 années du dispositif :

- 2 logements occupés par leurs propriétaires au titre du logement indigne et très dégradé (1 à Guipry-Messac et 1 à Val d'Anast) ;
- 2 logements occupés par leurs propriétaires au titre de la sécurité et salubrité (1 à Guipry-Messac et 1 à Val d'Anast) ;
- 18 logements locatifs indignes ou très dégradés, conventionnés loyers modérés (8 à Guipry-Messac et 10 à Val d'Anast) ;

- 2 logements locatifs au titre de la sécurité et salubrité, conventionnés loyers modérés (1 à Guipry-Messac et 1 à Val d'Anast).

Propriétaires	sept-déc 2023	2024	2025	2026	2027	Janv-août 2028	Objectifs sur 5 ans
Propriétaires occupants							
Travaux lourds					1	1	2
Sécurité et salubrité	-	-	-	1	-	1	2
Propriétaires bailleurs							
Travaux lourds	-	2	3	4	6	3	18
Sécurité et salubrité	-	-	1	-	1	-	2

3.4.3 Indicateurs

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

3.5 Volet copropriété en difficulté

3.5.1 Descriptif du dispositif

Au sein des secteurs OPAH-RU de Val d'Anast et Guipry-Messac, on recense 5 copropriétés (3 à Val d'Anast et 2 à Guipry-Messac) pour un total de 16 logements.

Par ailleurs, une seule copropriété répond à ses obligations d'immatriculation au Registre National des Copropriétés (RNC), mais n'a pas renseigné ses données financières.

Un travail socle de formation, information et accompagnement à la structuration de ces copropriétés sera réalisé pendant l'OPAH-RU. L'objectif étant d'éviter des problématiques de gestion de ces copropriétés pouvant entraîner une dégradation du bâti et des difficultés à mettre en place un programme de travaux.

Pour cela l'équipe de suivi-animation de VHBC prévoit de :

- Mener une campagne d'information relative à l'immatriculation des copropriétés au RNC ;
- Accompagner les copropriétés dans leur procédure d'immatriculation ;
- Informer les copropriétés sur les aides de l'ANAH : « fiches pratiques copropriété » illustrées d'exemples de travaux sur les parties communes en accessibilité d'immeubles et/ou de travaux de rénovation en aide individuelle ;
- Assurer une veille sur les copropriétés en difficulté et leur proposer via le prestataire technique un programme de formation à la gestion d'une copropriété ;
- Se réserver le droit de faire évoluer la convention en cas de nécessité.

3.5.2 Indicateurs

- Nombre de copropriétés contactées pour leur rappeler leur obligation d'immatriculation au RNC,
- Nombre de copropriétés nouvellement immatriculées au RNC,
- Nombre de copropriétés orientées / accompagnées selon la nature de leurs enjeux.

3.6 Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique

3.6.1 Descriptif du dispositif

A compter du 1er janvier 2022, le programme « Habiter Mieux Sérénité » de l'ANAH, intégré dans les objectifs d'une OPAH-RU, est légèrement modifié et prend la dénomination de « MaPrimeRénov' Sérénité ».

Conformément aux délibérations de l'ANAH, seuls les dossiers « MaPrimeRénov' Sérénité » sont retenus dans les objectifs de la présente convention. Toutefois, les logements réhabilités via le dispositif « MaPrimeRénov' » seront également suivis par VHBC dans le cadre de sa politique de transition écologique, afin d'avoir une vision globale des réhabilitations énergétiques des logements.

94% des propriétaires occupants sur les deux communes résident dans un logement construit avant 1988 et 36% de ces logements ont une étiquette comprise entre E à G sur Guipry-Messac et 60% sur Val d'Anast. En articulation avec les dispositifs existants, le volet précarité énergétique vise à poursuivre la dynamique autour de l'amélioration thermique du parc de logements privés sur le périmètre de l'OPAH-RU. Un partenariat de proximité sera mis en place avec l'Espace Rénov' Habitat qui reçoit les demandes en matière de rénovation énergétique sur le territoire. Dès lors que les revenus des demandeurs entrent dans les plafonds de ressources de l'ANAH ou s'il s'agit de bailleurs, l'Espace Rénov' Habitat transmettra les demandes auprès de l'équipe de suivi-animation de l'OPAH-RU qui les traitera. A l'inverse, les ménages « hors plafond ANAH » seront redirigés vers l'Espace Rénov' Habitat qui traitera leur demande. L'objectif étant de favoriser la réhabilitation énergétique des logements en faveur de la transition énergétique du territoire.

La mise en œuvre du dispositif se fera de la manière suivante :

- Repérer et identifier les situations de précarité énergétique en partenariat avec les élus et services communaux : Centre Communal d'Actions Sociales (CCAS), Service Communal d'Hygiène et Santé (SCHS) ; le Centre Départemental d'Action Sociale (CDAS), la Caisse d'Allocations Familiales (CAF), le Centre Local d'Information et de Coordination (CLIC) ; EDF Solidarité, GDF, l'Espace Rénov' Habitat de l'ALEC des Vallons de Vilaine, etc. ;
- Informer les propriétaires sur les aides complémentaires directes et indirectes : éco-prêt travaux à taux zéro, « MaPrimeRénov' Sérénité », TVA à taux réduit, Certificats d'Economie d'Energie, etc. ;
- Sensibiliser et mobiliser les propriétaires bailleurs de logements énergivores (étiquette E à G) ;
- Accompagner socialement et techniquement les propriétaires (visites, diagnostics des logements) pour rénover leur logement en mobilisant des aides aux travaux dans le cadre de l'OPAH et autres dispositifs, évaluer la capacité de mobilisation des propriétaires, comprendre les points de blocage, assurer de façon partenariale le traitement et le suivi des signalements ;

- Apporter, via « Mon accompagnateur Rénov’, un accompagnement technique et thermique (audit énergétique) notamment sur la partie conseils aux travaux et évaluations énergétiques (gains énergétiques avant travaux, gains projetés après travaux selon les différents scénarii de travaux, économies d’énergie générées, retour sur investissement, etc.) ;
- Effectuer des relances auprès des ménages pour lesquels il n’y a pas de décision de prise quant aux démarches de financement et de demandes de subventions afin de maintenir leur mobilisation dans le projet de travaux ;
- Effectuer une visite, après travaux, avec un apport de conseils sur les bonnes pratiques dans le logement et la bonne utilisation des équipements après travaux.
- Favoriser la montée en compétence des entreprises locales : ateliers de sensibilisation, réunion d’information sur la qualification thermique du parc, etc.

Afin de faciliter les rénovations énergétiques et diminuer le reste à charge des propriétaires occupants qui se lanceraient dans ce type d’opération, VHBC apportera une aide complémentaire de 10% du montant des travaux, plafonné à 2 000 €/logement selon conditions décrites en 5.2 de la présente convention.

3.6.1 Objectifs

L’OPAH-RU doit permettre d’améliorer énergétiquement 22 logements, dont :

- 15 logements de propriétaires occupants « modestes » et « très modestes » (5 à Guipry-Messac et 10 à Val d’Anast) ;
- 7 logements de propriétaires bailleurs conventionnés en loyers modérés (3 à Guipry-Messac et 4 à Val d’Anast).

Propriétaires	sept-déc 2023	2024	2025	2026	2027	Janv-août 2028	Objectifs sur 5 ans
Propriétaires occupants							
MaPrimeRénov’ Sérénité - Travaux d’économie d’énergie	2	2	3	3	3	2	15
Propriétaires bailleurs							
Travaux d’économie d’énergie	-	-	2	1	2	2	7

3.6.2 Indicateurs

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

3.7 Volet travaux pour l’autonomie de la personne dans l’habitat

3.7.1 Descriptif du dispositif

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

Pour les occupants, il s'agit de faciliter leur maintien à domicile par la réalisation de travaux adaptés au vieillissement des personnes et aux handicaps pathologiques ou accidentels. Une dynamique nationale montre une montée en charge des travaux préventifs à la perte d'autonomie réalisés par des ménages entre 60 et 75 ans. 16% de la population de Guipry-Messac et Val d'Anast est âgée de 60 à 74 ans, soit 1 115 personnes à Guipry-Messac et 650 personnes à Val d'Anast.

Conscient de ces enjeux, les communes de de Guipry-Messac et Val d'Anast sont couvertes par des Centres Locaux d'Informations et de Coordination (CLIC), visant à accompagner les ménages en perte d'autonomie dans leurs démarches et la mise en place de services permettant un maintien à domicile.

Afin de permettre le maintien à domicile des personnes âgées ou handicapées, l'équipe de suivi-animation mettra en place les actions suivantes :

- Repérage des ménages par la mobilisation et sensibilisation des partenaires médico-sociaux locaux (CDAS, CLIC, communes, CARSAT, MSA, structures d'aide à domicile, etc.) ;
- Assistance sociale spécifique dans l'accompagnement des projets des propriétaires ;
- Mise en place d'une politique d'aides incitatives à l'aboutissement des projets en s'appuyant sur les abondements et les aides complémentaires (caisse de retraite, Département) ;
- Assistance technique dans le cadre de la réalisation de travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat : visite du logement, diagnostic autonomie à caractère social et technique, propositions d'aménagement immédiat ou évolutif, estimation des travaux, etc. ;
- Montage des dossiers de demande de subvention auprès des différents organismes concernés.

La préconisation de travaux se fait après la visite du domicile, sur la base d'un diagnostic autonomie à caractère social (intégrant notamment l'évaluation des GIR 5 et 6) et technique (proposition d'aménagement immédiate ou évolutive, estimation du montant des travaux...). A partir du 1^{er} janvier 2024, Ma Prime Adapt se substituera aux dispositifs actuels. Lancée dans le cadre du « plan anti-chutes des personnes âgées », les travaux couverts par cette nouvelle prime visent à assurer une meilleure sécurisation du domicile du senior et un aménagement du logement à sa mobilité réduite ou à son degré de dépendance. Elle s'adresse aux personnes, sous conditions de ressources, de plus de 70 ans, ou de plus de 60 ans en perte d'autonomie avérée et aux personnes handicapées. Elle offre une aide de 50% à 70% du montant des travaux.

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

Afin d'aider les propriétaires occupants dans la réalisation des travaux de maintien à domicile, VHBC apportera une aide complémentaire de 10% du montant des travaux, plafonné à 2 000 €/logement selon conditions décrites en 5.2 de la présente convention.

3.7.2 Objectifs

L'OPAH doit permettre d'adapter 10 logements à la perte d'autonomie, dont :

- 8 logements de propriétaires occupants « modestes » et « très modestes » (5 à Guipry-Messac et 3 à Val d'Anast) ;
- 2 logements de propriétaires bailleurs conventionnés (1 à Guipry-Messac et 1 à Val d'Anast).

Propriétaires	sept-déc 2023	2024	2025	2026	2027	Janv-août 2028	Objectifs sur 5 ans
Propriétaires occupants							
Adaptation des logements	2	1	2	1	2	-	8
Propriétaires bailleurs							
Adaptation des logements	-	-	-	1	-	1	2

3.7.3 Indicateurs

- Nombre d'actions de sensibilisation et d'information auprès des partenaires institutionnels ou associatifs,
- Nombre de contacts et origines,
- Nombre de visites réalisées et de diagnostics techniques,
- Nombre de projets abandonnés et identification des causes d'abandon,
- Montant des travaux réalisés et subventionnés.

3.8 Volet social

3.8.1 Descriptif du dispositif

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

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

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

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

- D'informer efficacement le ménage et de faire preuve de pédagogie ;

- De favoriser la médiation avec les propriétaires ;
- D'évaluer les besoins et les contraintes du ménage ;
- De préconiser les travaux réellement adaptés à la situation du ménage ;
- D'organiser les expertises nécessaires dans le cadre de l'OPAH-RU (diagnostic technique, audit énergétique, etc.) ;
- D'orienter les ménages vers les dispositifs d'accompagnement de droit commun et de mobiliser, si besoin, les partenaires sociaux compétents ;
- D'agir en concertation avec ses partenaires pour solvabiliser les porteurs de projet et aboutir à la réalisation des projets de travaux (caisses de retraite, Fondation Abbé Pierre, banques, associations, ...)
- De travailler des chantiers d'auto-réhabilitation avec les compagnons bâtisseurs ou les faire intervenir sur des travaux d'urgence ;

3.8.2 Objectifs

L'OPAH-RU vise à accompagner 66 ménages :

27 propriétaires occupants modestes ou très modestes accompagnés dans leur programme de travaux dont :

- 12 à Guipry-Messac,
- 15 à Val d'Anast.

39 logements de propriétaires bailleurs accompagnés dans leur réhabilitation avec médiation entre les propriétaires et les locataires le cas échéant dont :

- 18 à Guipry-Messac,
- 21 à Val d'Anast.

3.8.3 Indicateurs

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

3.9 Volet patrimonial et environnemental

3.9.1 Descriptif du dispositif

Au travers de son volet patrimonial, l'OPAH-RU contribuera à améliorer l'attractivité des centres-bourgs grâce à l'intervention sur le bâti en complément des actions mises en place par les communes sur les équipements, commerces et espaces publics. Cela passera notamment par la rénovation de qualité des bâtis à valeur patrimoniale, en lien avec les Architectes des Bâtiments de France (ABF) dans les secteurs sauvegardés.

Au sein des périmètres OPAH-RU, on dénombre un secteur protégé, à savoir le centre-bourg de Maure-de-Bretagne, dans un rayon de 500 mètres autour de la croix du XVème siècle située rue de Lohéac. Sur ce secteur, l'avis de l'Architecte Conseil du Département (CAU 35) sera demandé. Sur les autres secteurs, un avis du CAU 35 sera préconisé.

Ces communes n'ont pas de labels « commune du patrimoine rural, ville d'arts et histoire, etc », mais la fondation du patrimoine intervient quelque fois sur le financement de rénovations patrimoniales. Des rencontres ont déjà eu lieu avec cette fondation et elle pourra être sollicitée sur certains projets.

Par ailleurs, dans le but de valoriser le patrimoine du centre-bourg ainsi que de favoriser son attractivité, un accompagnement au ravalement de façade sera mené dans le cadre de l'OPAH-RU. Il prévoit de :

- Définir à l'échelle communale un règlement d'aide au ravalement de façade ;
- Repérer les façades devant faire l'objet d'un ravalement compte tenu de leur niveau de dégradation (une première liste a été définie dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle) ;
- Contacter les propriétaires des bâtiments repérés afin de leur expliquer la démarche de la commune et les aides mobilisables ;
- Accompagner au montage des projets de ravalement de façade, notamment en secteur ABF ;
- Informer les ménages situés dans les secteurs de protection du patrimoine de leurs obligations.

3.9.2 Objectifs

L'OPAH-RU vise à accompagner au ravalement de 20 façades dont :

- 10 à Val d'Anast,
- 10 à Guipry-Messac.

Propriétaires	sept-déc 2023	2024	2025	2026	2027	Janv-août 2028	Objectifs sur 5 ans
Ravalement façade	2	4	6	8	-	-	20

3.9.3 Indicateurs

- Nombre de dossiers soumis à l'avis de l'ABF,
- Nombre de façades ravalées, type de ravalement et coût des travaux.

3.10 Volet économique et développement territorial

3.10.1 Descriptif du dispositif

L'OPAH-RU, via le financement de travaux pouvant être réalisés par des entreprises locales, a également pour objectif de soutenir l'emploi et la durabilité de l'activité économique de VHBC (secteur artisanal du bâtiment). 317 entreprises de construction sont présentes sur le territoire et 43 ont été créées en 2019.

L'équipe de suivi-animation se chargera de mettre en place des actions spécifiques de communication auprès des entreprises locales et des fédérations du bâtiment, en lien, le cas échéant, avec l'Espace Rénov' Habitat, afin de :

- Faire connaître le dispositif de l'OPAH-RU ;

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

3.10.2 Indicateurs

- Nombre et localisation des entreprises retenues pour les travaux,
- Montant des travaux générés pour les entreprises locales,
- Nombre d'entreprises sollicitées sur des événements et nombre d'entreprises présentes à ces événements.

Article 4. Objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sur les 5 années de l'opération sont évalués à **66 logements** (hors plan façade) bénéficiant des aides de l'ANAH, répartis comme suit :

27 logements occupés par leur propriétaire :

- 12 à Guipry-Messac,
- 15 à Val d'Anast.

39 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés :

- 18 à Guipry-Messac,
- 21 à Val d'Anast.

20 ravalements de façades accompagnés dans le cadre de campagnes incitatives :

- 10 à Guipry-Messac,
- 10 à Val d'Anast.

Propriétaires occupants	Objectifs sur 5 ans
Travaux lourds - logements indignes et très dégradés (dont vacants)	2
Travaux de sécurité et salubrité	2
MaPrimeRénov' Sérénité - travaux d'économie d'énergie	15
Adaptation des logements à la perte d'autonomie	8
TOTAL	27

Propriétaires bailleurs	Objectifs sur 5 ans
Travaux lourds - logements indignes et très dégradés (dont vacants)	18
Travaux de sécurité et salubrité	2
Travaux d'économie d'énergie	7
Adaptation des logements à la perte d'autonomie	2
Transformation d'usage	10
TOTAL	39

Ravalement de façades	20
-----------------------	----

4.2 Objectifs annuels de réalisation de la convention

	sept-déc 2023	2024	2025	2026	2027	Janv-août 2028	Objectifs sur 5 ans
Propriétaires occupants	4	3	5	5	6	4	27
Dont LHI et TD	-	-	-	1	1	2	4
Dont MaPrimeRénov' Sérénité - travaux d'économie d'énergie	2	2	3	3	3	2	15
Dont adaptation des logements à la perte d'autonomie	2	1	2	1	2	-	8
Propriétaires bailleurs	0	2	8	8	13	8	39
Nombre de logements financés au titre de la VIR (le cas échéant)	-	-	-	-	-	-	-
Nombre de logements financés au titre du DIIF (le cas échéant)	-	-	-	-	-	-	-
Nombre de logements MaPrimeRénov' copro	-	-	-	-	-	-	-
Dont autres copropriétés	-	-	-	-	-	-	-
Dont copropriétés fragiles	-	-	-	-	-	-	-
Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés Loc'Avantages	-	2	8	8	13	8	39
Dont loyer intermédiaire Loc'1	-	1	4	5	7	4	21
Dont loyer conventionné social Loc'2	-	1	4	3	6	4	18
Dont loyer conventionné très social Loc'3	-	-	-	-	-	-	- ¹

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

	sept-déc 2023	2024	2025	2026	2027	Janv-août 2028	Objectifs sur 5 ans
Propriétaires occupants	4	3	5	5	6	4	27
Dont travaux lourds - logements indignes et très dégradés	-	-	-	-	1	1	2
Dont travaux de sécurité et salubrité	-	-	-	1	-	1	2
Dont MaPrimeRénov' Sérénité - travaux d'économie d'énergie	2	2	3	3	3	2	15
Dont adaptation des logements à la perte d'autonomie	2	1	2	1	2	-	8
Propriétaires bailleurs	0	2	8	8	13	8	39
Dont travaux lourds - logements indignes et très dégradés (dont vacants)	-	2	3	4	6	3	18
Dont travaux de sécurité et salubrité	-	-	1	-	1	-	2

¹ Il n'est pas prévu de Loc'3 compte tenu du niveau de loyer trop faible sur le secteur pour un retour sur investissement. Depuis le début du dispositif fiscal Loc Avantages, seuls les conventionnements en Loc'1 avec travaux aboutissent.

Travaux d'économie d'énergie	-	-	2	1	2	2	7
Dont adaptation des logements à la perte d'autonomie	-	-	-	1	-	1	2
Dont transformation d'usage	-	-	2	2	4	2	10
Ravalement de façades	2	4	6	8	-	-	20
Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés Loc'Avantages	-	2	8	8	13	8	39
Dont loyer intermédiaire Loc'1	-	1	4	5	7	4	21
Dont loyer conventionné social Loc'2	-	1	4	3	6	4	18
Dont loyer conventionné très social Loc'3	-	-	-	-	-	-	-
Total MPR sérénité	-	2	4	8	12	8	34
Dont PO (avec doubles comptes)	-	2	2	3	4	3	14
Dont PB (avec doubles comptes)	-	-	2	5	8	5	20
Primes complémentaires	-	4	7	9	15	7	42
PO prime sortie de passoire (Très Dégradé)	-	-	-	-	1	1	2
PO prime sortie de passoire	-	1	-	1	-	-	2
PO prime BBC	-	1	-	1	-	-	2
PB prime sortie de passoire (dont 5 TD)	-	-	2	2	6	1	11
PB prime HM classique (dont 9 TD)	-	2	3	3	2	4	14
PB prime IL (dont 9 TD)	-	-	2	2	6	1	11

La première année, les objectifs de réhabilitation des logements indignes et très dégradés de propriétaires occupants comme bailleurs sont plus faibles que les années suivantes. Cette répartition s'explique par le temps nécessaire à l'identification et l'accompagnement des propriétaires pour ce type de dossier ainsi qu'à un début de dispositif prenant place en cours d'année.

Chapitre IV - Financements de l'opération et engagements complémentaires

Article 5. Financement des partenaires de l'opération

5.1 Financement de l'ANAH

5.1.1 Règles d'application

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicable à l'opération découlent de la réglementation de l'ANAH, c'est à dire du Code de la Construction et de l'Habitation, du règlement général de l'agence, des délibérations du conseil d'administration, des instructions du Directeur Général, des dispositions inscrites dans le programme d'action et le cas échéant, des conventions de gestion passées entre l'ANAH et le délégataire de compétence.

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

5.1.2 Montants prévisionnels

Aide aux travaux

Les montants prévisionnels sont calculés sur la base des montants moyens de subvention accordés à l'échelle départementale pour les dossiers individuels 2022, à savoir :

2022	Habitat indigne et très dégradé	SSH / Moyenne dégradation	Economie d'énergie	Autonomie	Transformation d'usage
Propriétaires occupants	30 454 €	27 827 € ²	14 399 €	4 102 €	Non éligible
Propriétaires bailleurs	21 649 €	12 192 €	19 065 €	1 702 €	8 456 € ³

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'ANAH pour l'opération concernant les aides aux travaux sont de 1 000 848 €, selon l'échéancier suivant :

AE prévisionnels – Aides aux travaux	sept-déc 2023	2024	2025	2026	2027	Janv-août 2028	Objectifs sur 5 ans
Total général – Aide aux travaux	37 002 €	76 198 €	183 582 €	199 401 €	295 895 €	208 770 €	1000 848 €
Total aides propriétaires occupants	37 002 €	32 900 €	51 401 €	75 126 €	81 855 €	87 079 €	365 363 €
Travaux lourds – logements indignes et très dégradés	-	-	-	-	30 454 €	30 454 €	60 908 €
Travaux de sécurité et salubrité	-	-	-	27 827 €	-	27 827 €	55 654 €
MaPrimeRénov' Sérénité - travaux d'économie d'énergie	28 798 €	28 798 €	43 197 €	43 197 €	43 197 €	28 798 €	215 985 €
Adaptation des logements à la perte d'autonomie	8 204 €	4 102 €	8 204 €	4 102 €	8 204 €	-	32 816 €
Total aides propriétaires bailleurs	0 €	43 298 €	132 181 €	124 275 €	214 040 €	121 691 €	635 485 €
Travaux lourds – logements indignes	-	43 298 €	64 947 €	86 596 €	129 894 €	64 947 €	389 682 €

² Référence 2021 – pas de donnée en 2022

³ Référence 2021 – pas de donnée en 2022

et très dégradés (dont vacants)							
Travaux de sécurité et salubrité	-	-	12 192 €	-	12 192 €	-	24 384 €
Travaux d'économie d'énergie	-	-	38 130 €	19 065 €	38 130 €	38 130 €	133 455 €
Adaptation des logements à la perte d'autonomie	-	-	-	1 702 €	-	1 702 €	3 404 €
Transformation d'usage	-	-	16 912 €	16 912 €	33 824 €	16 912 €	84 560 €

Ravalement de façades	-	-	-	-	-	-	-
-----------------------	---	---	---	---	---	---	---

Aide à l'ingénierie

Comme détaillé à l'article 7 relatif au pilotage de l'opération, le suivi-animation du dispositif sera assuré :

- **Par la collectivité** : mobilisation d'un chargé de mission contractuel dont la moitié du temps de travail sera dédié au suivi-animation de l'OPAH-RU objet de la présente convention : communication, repérage (logements vacants, indignes, copropriétés en difficulté...), gestion des partenaires, animation des COPIL et des COTECH.
- **Par un prestataire externe** répondant aux missions demandées dans le cadre de Mon Accompagnateur Rénov' (MAR) pour l'accompagnement technique et financier des porteurs de projet.

L'ANAH participe à hauteur de 50 % d'un montant HT plafonné à 250 000 € par an. Il s'agit d'un financement de la part fixe, le délégataire ayant fait le choix de ne pas financer la part variable (c'est-à-dire qu'aucune prime au dossier réalisé ne sera attribuée à la collectivité). Les dépenses comprendront à la fois les missions réalisées par la collectivité et les missions effectuées par le prestataire externe recruté dans le cadre d'un marché public, les missions de communication.

Le montant du suivi-animation est projeté sur la base suivante :

- Ingénierie internalisée (0.5 ETP chargé de mission habitat contractuel) : 25 000€ / an ;
- Ingénierie internalisée (0.5 ETP conseiller OPAH titulaire - non subventionnable) : 22 000€ / an ;
- Ingénierie externalisée - dossiers énergies et sécurité PO : 1 600 € / dossier ;
- Ingénierie externalisée - dossiers énergies et sécurité PB : 2 000 € / dossier ;
- Ingénierie externalisée - dossiers adaptations PO : 600 € / dossier ;
- Ingénierie externalisée - dossiers adaptations PB : 1000 € / dossier ;
- Ingénierie externalisée - travaux lourds - transformation d'usage PO/PB : 2 500 € / dossier ;
- Ingénierie externalisée - dossier copropriété et dossier ORI ;
- Frais de communication externalisés (conception, impression, distribution) : 7 000 €/ 5 ans;

- Frais divers internalisés (fourniture, déplacements...) : 4 000 € / an.

Ces montants seront mis à jour suite à la consultation pour la désignation du prestataire et pourront être revus par voie d'avenant à la convention si les missions prévues dans le cadre de l'accompagnement MAR entraîne un coût supplémentaire significatif.

AE prévisionnel - Ingénierie	Sept - dec 2023	2024	2025	2026	2027	Janv-août 2028	Objectifs sur 5 ans
Total Ingénierie	21 150 €	64 600 €	83 500 €	83 500 €	98 000 €	66 250€	417 000€
Financement ingénierie ANAH	7 325 €	19 300 €	28 750 €	28 750 €	36 000 €	23 375€	143 500€

Dont missions internalisées ⁴	3 125 €	12 500 €	12 500 €	12 500 €	12 500 €	9 375 €	62 500 €
Dont prestations externalisées ⁵	4 200 €	6 800 €	16 250 €	16 250 €	23 500 €	14 000€	81 000 €
Dont frais divers	-	-	-	-	-	-	-

5.2 Financement de la collectivité maître d'ouvrage

5.2.1 Règles d'application

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

VHBC se réserve toutefois la possibilité, dès la première année et tout au long de l'opération, de décider de revoir et/ou réajuster par voie d'avenant ses possibilités d'intervention financières dans les différents volets de cette convention, en fonction des arbitrages politiques et budgétaires sans que cela ne puisse entraîner une baisse des objectifs fixés dans la convention.

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

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

Justification de l'aide

Au regard des données statistiques disponibles, les communes de Guipry-Messac et Val d'Anast présentent un parc potentiellement dégradé et nécessitant des travaux relativement lourds de remise en état. Environ 4 à 5% du parc privé est considéré pour chaque commune

⁴ Seul le poste de chargé de mission habitat (contractuel) dont 50% est dévolu à l'OPAH-RU est financé par l'ANAH à hauteur de 50%, le poste de conseiller OPAH reste à la charge de VHBC.

⁵ Opérateur MAR et prestataire communication.

comme fiscalement « médiocre » à « mauvais », contre 1,6% à l'échelle de VHBC. Les repérages de terrain ont montré que ce parc de logements était principalement concentré dans les périmètres OPAH-RU de ces communes et pouvait générer une déqualification des centres-bourgs du fait de sa localisation et de son état. Par ailleurs, le dispositif de MOUS porté par le Département depuis 2013 met en lumière la présence de besoins de réhabilitation de logements très dégradés et occupés, notamment par des propriétaires occupants, avec 6 accompagnements sur la période 2019-2022.

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

Afin de favoriser le réinvestissement des centralités et la remise en état de logements très dégradés par des porteurs de projets privés, VHBC souhaite mettre en place une aide aux travaux lourds selon les modalités suivantes.

Modalité d'application

Cette aide s'applique aux propriétaires occupants sous conditions de ressources ANAH et aux bailleurs qui conventionneront leur logement.

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

Pour les propriétaires bailleurs

Le bien doit avoir été acquis depuis moins de 2 ans au moment du dépôt du dossier auprès des services instructeurs et le montant des travaux doit s'élever à un minimum de 750€/m² de surface habitable.

Pour les propriétaires occupants

- Si le bien a été acquis depuis moins de 2 ans au moment du dépôt du dossier auprès des services instructeurs et que le logement est vacant, les travaux réalisés doivent s'élever à un minimum de 750€/m² de surface habitable ;
- Si le bien est occupé par le propriétaire occupant, aucun montant de travaux minimal n'est exigé.

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

Montant de l'aide

10% du coût des travaux HT plafonné à 80 000 € de travaux (soit un maximum de 8 000 € par logement).

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

Justification de l'aide

A l'instar de nombreux territoires français et malgré la forte dynamique de construction qu'a connu le territoire au cours des dernières années, les centres-bourgs des communes de Guipry-Messac et Val d'Anast disposent d'un parc de logements construits pour plus de 80% avant 1975 et les premières réglementations thermiques. On dénombre, dans les secteurs OPAH-RU, 374 logements construits avant 1975 et les premières réglementations thermiques qui peuvent pour partie nécessiter des travaux de réhabilitation énergétique.

Par ailleurs, parmi les logements situés dans les périmètres OPAH-RU et qui ont fait l'objet d'un diagnostic de performance énergétique DPE entre 2013 et 2021, il apparaît que 60% disposent d'une étiquette énergétique E, F ou G à Val d'Anast et 36% à Guipry-Messac.

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

Modalité d'application

Cette aide s'applique aux propriétaires occupants selon les mêmes critères de recevabilité que ceux de l'ANAH.

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

Montant de l'aide

10% du coût des travaux HT plafonné à 20 000 € de travaux (soit un maximum de 2 000 € par logement).

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

Justification de l'aide

A l'instar de la dynamique nationale et locale, les communes de Guipry-Messac et Val d'Anast font face à des enjeux de vieillissement et de maintien à domicile de leur population :

- Guipry-Messac : 590 personnes de plus de 75 ans sur le territoire communal, soit 8,4% de la population communale,
- Val d'Anast : 395 personnes de plus de 75 ans sur le territoire communal, soit 10% de la population communale.

Afin de favoriser le maintien à domicile des ménages du territoire, VHBC et les communes de Guipry-Messac et Val d'Anast proposent des services de maintien à domicile à destination des seniors. Toutefois, certains ménages en perte d'autonomie résident dans des logements peu adaptés à leur situation nécessitant la réalisation de travaux qui peuvent générer des restes à charge relativement importants pour des ménages aux faibles ressources. Dans le cadre de la présente OPAH-RU, VHBC souhaite donc mettre en place une aide aux travaux d'autonomie selon les modalités suivantes.

Modalité d'application

Cette aide s'applique aux propriétaires occupants selon les mêmes critères de recevabilité que ceux de l'ANAH.

Par ailleurs, les logements bénéficient de l'aide de VHBC lorsque le reste à charge, avant subvention de la collectivité est supérieur à 35% du montant HT des travaux.

Montant de l'aide

10% du coût des travaux HT plafonné à 20 000 € de travaux (soit un maximum de 2 000 € par logement).

Aide n°4 – Aide à la transformation d'usage de locaux vacants

Justification de l'aide

Les centres-bourgs de Guipry-Messac et Val d'Anast accueillent en leur sein des bâtiments commerciaux ou d'activité qui sont actuellement vacants depuis de nombreuses années. La configuration de certains de ces bâtiments et/ou leur localisation rend complexe le réemploi de ces derniers pour de l'activité économique (ancien hôtel, anciens bâtiments administratifs, anciens rez-de-chaussée commerciaux à l'écart des linéaires commerciaux...). Leur situation stratégique en cœur ou à proximité immédiate du centre-bourg les rend intéressants pour faire l'objet d'une transformation d'usage et créer des logements dans ces bâtiments vacants et en cours de dégradation.

Conscient des coûts importants pouvant être générés par ces opérations de transformation d'usage, notamment lorsque l'acquisition du bien est nécessaire, ainsi que des enjeux urbains que présentent certains bâtiments, VHBC a décidé de mobiliser une aide aux travaux de transformation d'usage selon les modalités suivantes.

Modalité d'application

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

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

- Les logements créés en rez-de-chaussée ne doivent pas être situés dans un périmètre de protection des linéaires commerciaux dès lors que la destination du local avant travaux était un local commercial ou une dépendance commerciale.
- Les logements doivent être situés au sein des secteurs d'intervention définis par l'OPAH-RU.
- Le bien doit avoir été acquis depuis moins de 2 ans au moment du dépôt du dossier auprès des services instructeurs et le montant des travaux doit s'élever à un minimum de 1 000 €/m² de surface habitable nouvellement créée.

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

Montant de l'aide

10% du coût des travaux HT plafonné à 80 000 € de travaux (soit un maximum de 8 000 € par logement).

Aide n°5 – Prime de sortie de vacance de logements durablement vacants situés en centralité

Justification de l'aide

Selon l'INSEE, les communes de Guipry-Messac et Val d'Anast ont connu une évolution relativement marquée de leur nombre et taux de logement vacants au cours des dernières années :

- Guipry-Messac : Près de 11% de logements vacants en 2018 selon le recensement de l'INSEE contre 9,7% en 2008,
- Val d'Anast : Près de 13% de logements vacants en 2018 selon recensement de l'INSEE contre 8,7% en 2008.

La source fiscale (plus précise quant à la localisation des logements vacants, leur nature ainsi que la durée de leur vacance) indique, que :

- Dans le secteur OPAH-RU de Guipry-Messac, 28 logements sont vacants depuis plus d'un an, soit 13% des logements (contre 6% de logements durablement vacants à Guipry-Messac),
- Dans le secteur OPAH-RU de Val d'Anast, 41 logements sont vacants depuis plus d'un an, soit 18% des logements (contre 10% de logements durablement vacants à Val d'Anast).

L'analyse des données statistiques ainsi que les arpentages de terrain ont montré que ce phénomène de vacance touche plus fortement les centres-bourgs des communes mettant en place un secteur OPAH-RU. Cette concentration de la vacance sur certains immeubles de ces centres-bourgs à tendance à déqualifier l'environnement urbain des centralités et à accentuer les problématiques urbaines de ces secteurs.

Afin d'accompagner la remobilisation de ces logements, souvent vacants du fait de leur état technique et générant de ce fait de nombreux travaux et dans la dynamique de réduction de la consommation foncière sur le territoire, VHBC souhaite mettre en place une prime à la sortie de vacance selon les modalités suivantes. Cette aide portera prioritairement sur les immeubles vacants stratégiques situés au sein des secteurs d'intervention définis par l'OPAH-RU.

Modalité d'application

Cette aide s'applique aux propriétaires occupants comme aux bailleurs selon les mêmes critères de recevabilité que celles de l'ANAH et en complément des aides de l'ANAH ou des aides complémentaires de VHBC.

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

- Les logements doivent être vacants depuis au moins 3 ans au moment du dépôt du dossier auprès des services instructeurs (logement non occupé depuis au moins 3 ans, ni au titre de résidence principale, ni au titre de résidence secondaire) ;
- Les logements doivent être situés au sein des secteurs d'intervention définis par l'OPAH-RU.

Compte tenu du coût élevé des opérations et de restes à charges importants, VHBC intervient uniquement en cas d'abondement équivalent de la commune dans laquelle se situe le projet. Cette aide est complémentaire à l'aide n°1.

Montant de l'aide

Prime forfaitaire de 2 000 €.

5.2.2 Montants prévisionnels

Aides aux travaux

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement concernant les aides aux travaux de VHBC pour l'opération sont de 266 000 € selon l'échéancier suivant :

AE prévisionnels – Aides aux travaux	sept- déc 2023	2024	2025	2026	2027	Janv- août 2028	Objectifs sur 5 ans
Total général	8 000 €	24 000 €	42 000 €	52 000 €	90 000 €	50 000 €	266 000 €

Travaux lourds	-	16 000 €	16 000 €	24 000 €	40 000 €	24 000 €	120 000 €
----------------	---	----------	----------	----------	----------	----------	-----------

Travaux d'économie d'énergie	4 000 €	4 000 €	6 000 €	6 000 €	6 000 €	4 000 €	30 000 €
Maintien à domicile	4 000 €	-	-	-	2 000 €	-	6 000 €
Transformation d'usage	-	-	16 000 €	16 000 €	32 000 €	16 000 €	80 000 €
Prime de sortie logements vacants	-	4 000 €	4 000 €	6 000 €	10 000 €	6 000 €	30 000 €

Aide à l'ingénierie

Comme détaillé à l'article 7 relatif au pilotage de l'opération et à l'article 5.2 sur les modalités de financement du suivi-animation, le reste à charge pour la collectivité est de :

AE prévisionnel - Ingénierie	sept-déc 2023	2024	2025	2026	2027	janv-août 2028	Objectifs sur 5 ans
Total ingénierie	21 150 €	64 600 €	83 500 €	83 500 €	98 000 €	66 250 €	417 000€
Financement ingénierie VHBC	13 825 €	45 300 €	54 750 €	54 750 €	62 000 €	42 875 €	273 500€

Dont missions internalisées ⁶	8 625 €	34 500 €	34 500 €	34 500 €	34 500 €	25 875 €	172 500 €
Dont prestations externalisées ⁷	4 200 €	28 800 €	38 250 €	38 250 €	45 500 €	30 500 €	185 500 €
Frais divers	1 000 €	4 000 €	4 000 €	4 000 €	4 000 €	3 000 €	20 000 €

5.3 Financement du Département d'Ille-et-Vilaine

5.3.1 Règles d'application :

En complément des crédits délégués de l'ANAH, le Département intervient en matière d'habitat privé sur ses fonds propres et sous réserve du vote annuel du budget et du maintien du dispositif. Les règles de recevabilité des aides départementales suivent la réglementation de l'ANAH.

Le Département apporte une aide complémentaire aux propriétaires occupants ainsi qu'aux propriétaires bailleurs selon les modalités suivantes :

⁶ Poste de chargé de mission habitat 0.5 ETP et poste de conseiller OPAH 0.5 ETP

⁷ Opérateur MAR et prestataire communication

Etat des lieux des dispositifs de financements du Département au 1 ^{er} janvier 2023		Modalités % sur une dépense HT / subvention forfaitaire	Montant de l'aide
Propriétaires Occupants accompagnés dans le cadre de la MOUS (PO)	Habitat indigne et très dégradé Aide automatique en complément d'une aide ANAH	Subvention forfaitaire	2 000€
Propriétaires Occupants accompagnés dans le cadre de la MOUS (PO)	Habitat indigne et très dégradé Aide au cas par cas après étude du dossier en commission ad hoc	Aide aux travaux – Subvention forfaitaire	1 000€ à 4 000€
		Aide aux diagnostics, aux études, à la maîtrise d'œuvre – 50 %	3 000€ max
Propriétaires Bailleurs (PB)*	Loc1, Loc2, Loc3	15%	10 000€ max
	Loc1, Loc2, Loc3 ET bien vacant en cœur de bourg depuis plus de 3 ans	20%	15 000€ max

*Aide aux propriétaires bailleurs sous réserve d'atteindre une étiquette D après travaux et que le bien soit confié à SOLIHA AIS, agence immobilière à vocation sociale.

5.3.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement du Département d'Ille et Vilaine pour l'opération sont de 237 500 € selon l'échéancier suivant :

AE prévisionnels – Aides aux travaux	sept-déc 2023	2024	2025	2026	2027	Janv-août 2028	Objectifs sur 5 ans
Total général	0€	12 500€	50 000€	50 000€	75 000€	50 000€	237 500€
Propriétaires occupants (Total)	-	-	-	-			
Propriétaires bailleurs (Total)	-	12 500€	50 000 €	50 000€	75 000€	50 000€	237 500 €

Les conditions relatives aux aides du Département et les montants de subvention sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation du Département.

5.4 Financement des Communes de la Communauté de Communes

5.4.1 Règles d'application

Justification de l'aide

Afin de favoriser le réinvestissement des logements et immeubles stratégiques situés en centralité, d'atténuer les restes à charge des opérations complexes et de donner la possibilité aux communes d'intervenir sur leur parc privé et de statuer sur l'intérêt des

projets présentés par les porteurs privés, il est demandé aux communes de Guipry-Messac et Val d'Anast d'accompagner financièrement les projets définis ci-après.

Modalité d'application

L'équipe en charge du suivi-animation, dès lors qu'elle accompagne un propriétaire susceptible de mobiliser une aide communale, transmet l'information à la commune concernée ainsi que l'ensemble des éléments en sa possession (nature des travaux, diagnostics techniques et sociaux, plan de financement prévisionnel, etc.). La commune statuera sur l'octroi de l'aide en conseil municipal et informera de sa décision l'équipe en charge du suivi-animation de VHBC.

En cas de rejet du dossier par le conseil municipal, le projet ne bénéficiera pas non plus des aides de VHBC pour les aides décrites ci-après qui nécessitent obligatoirement un abondement de la commune.

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

Public cible

Pour les propriétaires bailleurs

Le bien doit avoir été acquis depuis moins de 2 ans au moment du dépôt du dossier auprès des services instructeurs et le montant des travaux doit s'élever à un minimum de 750€/m² de surface habitable.

Pour les propriétaires occupants

- Si le bien a été acquis depuis moins de 2 ans au moment du dépôt du dossier auprès des services instructeurs et que le logement est vacant, les travaux réalisés doivent s'élever à un minimum de 750€/m² de surface habitable.
- Si le bien est occupé par le propriétaire occupant, aucun montant de travaux minimal n'est exigé.

Montant de l'aide

10% du coût des travaux HT plafonné à 80 000 € de travaux (soit un maximum de 8 000 € par logement).

Aide n°2 – Aide à la transformation d'usage de locaux vacants

Public cible

Propriétaires bailleurs souhaitant créer des logements en transformation d'usage :

- Les logements créés en rez-de-chaussée ne doivent pas être situés dans un périmètre de protection des linéaires commerciaux dès lors que la destination du local avant travaux était un local commercial ou une dépendance commerciale.
- Les logements doivent être situés au sein des secteurs d'intervention définis par l'OPAH-RU.
- Le bien doit avoir été acquis depuis moins de 2 ans au moment du dépôt du dossier auprès des services instructeurs et le montant des travaux doit s'élever à un minimum de 1 000€/m² de surface habitable nouvellement créée.

Montant de l'aide

10% du coût des travaux HT plafonné à 80 000 € de travaux (soit un maximum de 8 000 € par logement).

Aide n°3 – Prime de sortie de vacance de logements durablement vacants situés en centralité

Public cible

Propriétaires occupants ou bailleurs dont le logement est vacant depuis au moins trois ans au moment du dépôt du dossier auprès des services instructeurs (logement non occupé depuis au moins trois ans, ni au titre de résidence principale, ni au titre de résidence secondaire).

Les logements doivent être situés au sein des secteurs d'intervention définis par l'OPAH-RU.

Montant de l'aide

Prime forfaitaire de 2 000€.

Aide n°4 – Aide au ravalement de façade

Public cible

Les centres-bourgs de Val d'Anast et Guipry-Messac concentrent une part importante de l'offre en équipements et services du territoire et représentent de ce fait une « vitrine » et un point de passage important sur VHBC. Par ailleurs, certaines centralités disposent d'un périmètre de protection au titre des abords de monuments classés / remarquables. Enfin, Guipry-Messac et Val d'Anast ont mis en place et continuent à déployer de nombreux projets autour de leurs centres-bourgs.

Afin d'accompagner la qualification des espaces publics et les projets mis en œuvre par les municipalités, les communes de Guipry-Messac et Val d'Anast pourront, sur délibération municipale mettre en place une aide au ravalement de façade selon les conditions énoncées par ladite délibération du conseil municipal.

La commune pourra par ailleurs s'appuyer sur l'obligation décennale de ravalement de façade énoncée par les articles L126-2, L126-3 et L183-12 du code de la construction et de l'habitation, après délibération en conseil municipal et sollicitation de la préfecture d'Ille-et-Vilaine.

Modalité d'application

Les communes, dans le cadre d'une délibération municipale décideront de leur règlement local d'attribution des aides. Le périmètre d'intervention proposé correspond à celui du périmètre OPAH-RU. Par ailleurs, certaines façades, du fait de leurs signes de dégradation ont été pré-repérées lors de l'étude pré-opérationnelle et seront prioritaires au titre de l'aide au ravalement de façade.

Public cible

Propriétaires bailleurs, propriétaires occupants ou copropriétés souhaitant valoriser leur patrimoine et améliorer l'attractivité des centres-bourgs ainsi que, en cas de transformation d'usage, supprimer les anciennes vitrines commerciales.

Montant de l'aide

50% du coût HT des travaux dans la limite d'une subvention de 5 000€.

5.4.2 Montant prévisionnels

Total des financements pour les deux communes :

AE prévisionnels – Aides aux travaux	sept-déc 2023	2024	2025	2026	2027	Janv-août 2028	Objectifs sur 5 ans
Total général – Aide aux travaux	10 000€	40 000€	66 000€	86 000€	82 000€	46 000€	330 000€

Travaux lourds	-	16 000€	16 000€	24 000€	40 000€	24 000€	120 000€
Transformation d'usage	-	-	16 000€	16 000€	32 000€	16 000€	80 000€
Prime de sortie logements vacants	-	4 000€	4 000€	6 000€	10 000€	6 000€	30 000€
Aide au ravalement de façade	10 000€	20 000€	30 000€	40 000€	-	-	100 000€

Dont financement de la commune de Guipry-Messac

AE prévisionnels – Aides aux travaux	sept-déc 2023	2024	2025	2026	2027	Janv-août 2028	Objectifs sur 5 ans
Total général – Aide aux travaux	5 000€	20 000€	33 000€	38 000€	36 000€	28 000€	160 000€
Travaux lourds	-	8 000€	8 000€	8 000€	16 000€	16 000€	56 000€
Transformation d'usage	-	-	8 000€	8 000€	16 000€	8 000€	40 000€
Prime de sortie logements vacants	-	2 000€	2 000€	2 000€	4 000€	4 000€	14 000€
Aide au ravalement de façade	5 000€	10 000€	15 000€	20 000€	-	-	50 000€

Dont financement de la commune de Val d'Anast

AE prévisionnels – Aides aux travaux	sept-déc 2023	2024	2025	2026	2027	Janv-août 2028	Objectifs sur 5 ans
Total général – Aide aux travaux	5 000€	20 000€	33 000€	48 000€	46 000€	18 000€	170 000€
Travaux lourds	-	8 000€	8 000€	16 000€	24 000€	8 000€	64 000€
Transformation d'usage	-	-	8 000€	8 000€	16 000€	8 000€	40 000€
Prime de sortie logements vacants	-	2 000€	2 000€	4 000€	6 000€	2 000€	16 000€
Aide au ravalement de façade	5 000€	10 000€	15 000€	20 000€	-	-	50 000€

Article 6. Engagements complémentaires

VHBC assume ses engagements à caractère opérationnel pour la conduite de l'OPAH-RU et notamment :

- La mise à disposition de locaux pour les permanences, réunions et animations ;
- Le travail en lien avec l'Espace Rénov' Habitat pour œuvrer avec l'ensemble des partenaires et pour la mobilisation et la formation des artisans ;
- La sensibilisation transversale au sein de l'intercommunalité (élus, services, animations, etc.) ;

- La facilitation du repérage des publics ciblés ou de logements potentiels (actions de soutien ; lien avec les acteurs du territoire, transmission des signalements des partenaires, etc.).

Chapitre 5 – Pilotage, animation et évaluation

Article 7. Conduite de l’opération

7.1 Pilotage de l’opération

7.1.1 Mission du maître d’ouvrage

Afin de développer une véritable politique de l’habitat sur le territoire, maîtriser parfaitement les besoins du public en étant en contact direct avec lui, être un véritable partenaire pour les communes, VHBC a décidé de réaliser le suivi-animation de son OPAH-RU en mettant en place une équipe dédiée en interne accompagnée d’un prestataire technique extérieur.

7.1.2 Instance de pilotage

Le comité de pilotage mutualisé avec l’OPAH de droit commun

Le comité de pilotage sera présidé par le Président de VHBC ou son représentant. Il se réunira au moins une fois par an à l’occasion du bilan annuel de l’opération.

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

Le comité de pilotage est chargé :

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

Le comité de pilotage comportera à minima des représentants des communes membres de VHBC, un représentant de l’ANAH et un représentant du Département d’Ille-et-Vilaine. Les représentants des partenaires compétents dans les thématiques ciblées par l’OPAH-RU seront également invités (ARS, CCAS, ADIL, Action Logement, Espace Rénov’ habitat, CLIC, CARSAT, MSA, Architecte conseil du Département, etc.). Il sera animé par l’équipe de suivi-animation de VHBC accompagnée du prestataire technique.

Le comité technique

En charge de la conduite opérationnelle et éventuellement de thématiques spécifiques, le comité technique est animé par l’équipe de suivi-animation de VHBC en étroite collaboration avec le prestataire technique. Il est constitué d’un représentant des partenaires financiers de l’opération (ANAH, Département d’Ille-et-Vilaine), des acteurs sociaux intervenant sur le territoire objet de l’opération et de tous les autres organismes et personnes intéressées par l’une des actions de l’opération selon l’ordre du jour.

Il a pour but :

- D'évaluer le déroulement de l'opération, d'en rendre compte aux partenaires signataires de la convention et de proposer, le cas échéant, au comité de pilotage, la mise en œuvre de dispositions complémentaires pour améliorer l'efficacité du dispositif opérationnel ;
- De présenter les dossiers complexes, notamment sur la thématique de l'habitat indigne, des copropriétés ou du montage d'une ORI ;
- De traiter et résoudre les points de blocage ;
- D'examiner les résultats présentés par l'opérateur ;
- D'examiner les actions complémentaires de l'OPAH-RU.

Le comité technique se réunira plusieurs fois par an en fonction du nombre de situations à examiner.

7.2 Suivi-animation de l'opération

Afin d'assurer le suivi-animation de l'OPAH-RU, VHBC met en place :

Une équipe en interne (équipe de suivi-animation VHBC)

Elle est chargée d'assurer la communication, le repérage, les partenariats, la coordination, l'accueil, le primo conseil. Cette équipe de suivi-animation sera rattachée au Pôle Aménagement du territoire de VHBC.

Un prestataire technique agréé Mon Accompagnateur Rénou' (MAR)

Il sera recruté dans le cadre d'un marché public, pour les missions d'accompagnement technique et financier prévues dans le cadre du MAR :

- Diagnostic technique, social et financier des ménages,
- Audit énergétique dans le cadre des rénovations thermiques,
- Propositions de scénarios et accompagnement dans la recherche des devis,
- Plan de financement,
- Accompagnement dans le suivi des travaux et visite finale.

Ce prestataire technique interviendra également dans la gestion technique, sociale et juridique des dossiers ORI ainsi que sur la structuration des copropriétés.

Le schéma d'organisation est présenté en annexe 3

7.2.1 Missions de l'équipe de suivi-animation VHBC

L'équipe de suivi-animation VHBC sera constituée de :

- **Un chargé de mission habitat** en charge du suivi-animation de l'OPAH(-RU) en lien avec les communes, les partenaires institutionnels et les partenaires sociaux. Il mettra en place la stratégie de communication, assurera le repérage des situations, coordonnera les situations les plus complexes avec les partenaires, animera les COPIL et les COTECH, réalisera les bilans ;
- **Un conseiller OPAH(-RU), soutenu par le standard téléphonique des Espaces France Service**, en charge de l'accueil et du primo-conseil, du suivi de l'accompagnement par le prestataire technique, des demandes de subvention Fonds propres VHBC et communes ;

- **D'élus de VHBC** et notamment : Thierry Beaujouan, Président de VHBC et Pierre-Yves Reboux, Vice-président à l'aménagement du territoire de VHBC.

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

L'OPAH-RU s'inscrivant également dans les objectifs de l'ORT et les actions de renouvellement urbain des deux communes, une collaboration fine avec la chargée de mission PVD sera mise en place afin de faire coïncider au mieux le planning de l'ORT et celui des actions de l'OPAH-RU.

L'accueil des porteurs de projet se fera dans les **Espaces France Service** du territoire situés à Guichen, Guipry-Messac et Val d'Anast, puisque ces espaces sont structurés pour être la porte d'entrée de l'accès aux droits de nos habitants. Une information sur les aides, les travaux subventionnables et les modalités d'octroi y sera dispensée. Dans un objectif global de transition énergétique du territoire par la rénovation de l'habitat, une collaboration étroite sera également mise en place avec l'**Espace Rénov'Habitat** de l'Agence Locale de l'Energie et du Climat (ALEC). Pour cela, les techniciens des deux structures s'échangeront des fiches d'appels et les propriétaires seront recontactés. Ainsi les porteurs de projet de rénovation pourront bénéficier d'un accompagnement qualitatif et simplifié par l'une ou l'autre des structures en fonction de leur éligibilité aux dispositifs. L'Espace Rénov' Habitat intégrera les instances de pilotage de l'OPAH(-RU).

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

AXE 1 : REPERAGES

Mise en place d'un observatoire dynamique des différents bâtiments sur les quatre secteurs en renouvellement urbain en repérant :

- Typologie de propriété : monopropriété, copropriété, indivision ;
- Coordonnées des propriétaires, des syndics, vérification des immatriculations au registre des copropriétés ;
- Pour les copropriétés, vérification de leur compte : publication ou pas, fragilité des budgets, etc. ;
- Etat d'occupation des logements : vacants, loués, occupés par leurs propriétaires,
- Etat des bâtiments et caractéristiques des travaux à envisager : ravalement, sécurité, salubrité, économie d'énergie, etc. en faisant le lien avec les services d'urbanisme des deux communes pour avoir un état des déclarations de travaux sur les bâtiments, les achats ou vente en cours, etc. ;
- Recherche d'information sur les bâtiments repérés pour des ORI : coordonnées des propriétaires, des locataires, etc. ;

AXE 2 : COMMUNICATION

Au-delà de l'information générale vers les différents publics déployée dans le cadre de l'OPAH de droit commun, une communication spécifique sera adressée à l'ensemble des propriétaires des secteurs en renouvellement urbain avec des invitations à des réunions d'information. Ces réunions permettront également de rappeler les travaux menés dans le cadre de l'ORT et l'intérêt de mener ces dispositifs conjointement pour une dynamique de centre-bourg.

Une communication spécifique sera déployée à destination :

- Des propriétaires d'appartements, associations de copropriétaires, des syndic professionnels sur leurs obligations en matière de gestion de copropriété et sur les aides qui peuvent être apportées dans le cadre du dispositif ;
- Des propriétaires de logements vacants : incitation à la remise sur le marché de leur logement ;
- Des propriétaires ou copropriétaires d'immeubles dégradés ;
- Des propriétaires des logements repérés pour la campagne de ravalement pour les informer sur les aides.

AXE 3 : DEVELOPPEMENT DE PARTENARIAT

Avec les élus et agents communaux

Dans l'aide qu'ils pourront apporter dans le repérage des situations et par la mise en place d'outils coercitifs. Il s'agira d'expliquer à la fois les dispositifs d'aides mais également les outils possibles de contrainte pour limiter les situations de LHI (arrêté de mise en sécurité, arrêté d'insalubrité, astreinte administrative, permis de louer ou de diviser, etc.), les aider à les mettre en place et les suivre.

Par ailleurs, le plan façade étant financé essentiellement par les communes, il sera porté avec les élus communaux et la chargée de mission PVD, qui réalisera un guide d'accompagnement.

Avec les architectes du CAU35 et des ABF

Afin de mettre en valeur le patrimoine de centre-bourg, une implication des architectes conseils dès le début des projets est indispensable. Une communication sur la mise en place du dispositif et des secteurs impactés sera faite auprès des architectes du CAU35 et des architectes des bâtiments de France.

Une rencontre a déjà eu lieu avec la Fondation du Patrimoine sur la mobilisation de leur financement, le partenariat se poursuivra tout au long de l'opération.

Avec l'EPF

Dans le cadre de la convention passée en 2022, ils pourront être mobilisés sur certains immeubles notamment en ORI.

Autres partenaires

Une sensibilisation sur le dispositif sera faite auprès des travailleurs médicaux-sociaux, des professionnels de l'immobilier, ainsi qu'avec les compagnons bâtisseurs afin qu'ils soient à la fois relais du dispositif auprès des habitants ou qu'ils interviennent dans la gestion de certains dossiers complexes.

AXE 4 : CONSEIL SUIVI DES DOSSIERS

Accueil, information, conseil et orientation des propriétaires éligibles aux aides de l'ANAH

- Primo accueil des propriétaires dans les Espaces France Service de Val d'Anast et Guipry-Messac. Un lien sera fait avec l'Espace Rénov' Habitat pour leur communiquer les coordonnées des ménages ne relevant pas du dispositif ANAH ;
- Information des propriétaires éligibles aux aides de l'ANAH sur le dispositif d'aide à l'amélioration de l'habitat, les financements susceptibles d'être attribués, les

conditions d'octroi des aides (ANAH, Collectivités, aides sociales, prêts et dispositifs fiscaux, etc.), les obligations des propriétaires, le déroulement de la procédure administrative d'instruction des dossiers et d'attribution des aides (délai, autorisation de commencer les travaux, etc.) ;

- Information des propriétaires sur l'action d'autres partenaires : ADIL, architecte conseil du Département, etc. ;
- Vérification de l'éligibilité des porteurs de projet aux aides de l'ANAH ;
- Orientation du particulier vers le prestataire technique si ce dernier peut prétendre à une aide de l'ANAH au titre des accompagnements externalisés pour réalisation des diagnostics techniques (*habitat indigne ou très dégradé, travaux de sécurité et salubrité de l'habitat et moyenne dégradation, adaptation des logements, rénovation énergétique*).

Suivi de l'accompagnement MAR et des financements VHBC

- Contrôle des délais, des livrables demandés dans le cadre du marché et s'assurer de la qualité du service rendu ;
- Point régulier sur le traitement des dossiers et coordination dans le cadre des COTECH ;
- Limiter le nombre de dossiers sans suite par une coordination fine avec le prestataire technique, relance des propriétaires qui n'ont pas donné suite au financement ANAH, sur leur projet de travaux ;
- Instruction et suivi des dossiers de financement fonds propres VHBC ;
- Instruction et suivi des dossiers de financement fonds propres communaux ;
- Suivi statistique des interventions du prestataire ;
- Gestion d'une enquête de satisfaction des propriétaires.

AXE 5 : SUIVI ET EVALUATION DE L'OPAH-RU

VHBC, en lien avec le prestataire externe présentera les différents rapports de suivi et d'évaluation de la démarche, composé des indicateurs de résultat et de leur analyse et ce afin d'informer les différents partenaires de l'état d'avancement de l'opération. L'OPAH sera également évaluée au titre de l'ORT.

7.2.2 Contenu des missions assurées par le prestataire

Le rôle du prestataire retenu après marché public, sera d'accompagner les propriétaires (occupants ou bailleurs) qui peuvent prétendre à une aide de l'ANAH. Il aura les missions suivantes :

MISSION 1 : ACCOMPAGNEMENT DANS LE CADRE DU MAR

Un accompagnement des propriétaires dans le cadre du MAR pour les projets de réhabilitation, lutte contre l'habitat indigne et dégradé, la rénovation énergétique des logements, l'adaptation des logements au maintien au domicile. 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, le prestataire technique 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 MaPrimeRénov'Sérénité (MPRS). Les principales prestations d'accompagnement obligatoires explicitées dans l'arrêté du 21 décembre 2022 (annexe I) 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.

MISSION 2 : ACCOMPAGNEMENT AU TRAITEMENT DES PROCEDURES COERCITIVES

Dans le cadre de l'OPAH-RU, un certain nombre d'immeuble dégradés, très dégradés et vacants ont déjà été repérés et l'équipe de suivi-animation de l'OPAH-RU avec l'aide des communes s'attachera à prendre contact et engager les négociations avec les propriétaires. Dans une logique de subsidiarité, des scénarios et calendriers de déploiement de procédures coercitives seront soumis au comité technique. Dans le cas d'intervention foncière communale, ces procédures (acquisition amiable ou contentieuse, abandon manifeste, bien sans maître...) seront engagées dès validation par le comité technique et le prestataire pourra être sollicité pour accompagner la commune dans ses démarches et le choix des procédures par la réalisation d'une étude de faisabilité et une étude de calibrage.

Etude de faisabilité comprenant :

- Visite des îlots et diagnostic sommaire (caractéristique technique, degré d'insalubrité, dégradation...) ;
- Diagnostic de faisabilité des opérations foncières et immobilières ;
- Assistance à la collectivité afin de constituer son dossier dans la mise en œuvre de ses pouvoirs de police et notamment les arrêtés nécessaires à la réalisation des opérations ;
- Dossier de demande de financement pour l'étude de calibrage.

Etudes de calibrage à présenter à la CNLHI comprenant :

- Etudes techniques ;
- Définition du projet et programme de travaux ;
- Aide à la définition du porteur de l'opération ;
- Assistance à la recherche de financement ;
- Accompagnement juridique de la collectivité : définition des stratégies d'expropriation et identification des difficultés juridiques, montage des dossiers DUP, assistance dans le cadre de l'enquête public, dossier d'enquête parcellaire, mise en œuvre de l'expropriation ;
- Dossier de demande de financement des dépenses d'acquisition, démolition, réhabilitation.

MISSION 3 : ACCOMPAGNEMENT DES COPROPRIETES

Dans le cadre de la veille sur les copropriétés, le prestataire pourra être amené à réaliser les actions suivantes :

- Etablissement d'un diagnostic de gestion de la copropriété, en partenariat avec les instances de gestion (Conseil syndical et syndic) ;
- Etablissement d'un rapport détaillé préconisant les actions de redressement à mettre en œuvre (renégociation de contrat, procédures contentieuses, etc.).

MISSION 4 : SUIVI FINANCIER ET ADMINISTRATIF DES PROJETS

Pour chaque scénario et tout au long de la mission d'accompagnement, le prestataire recherchera toutes les subventions possibles pour rendre le financement compatible avec les ressources du ménage. Il mettra en place des plans de financement qu'il actualisera tout au long de l'accompagnement.

Il réalisera le montage et la transmission des dossiers de demande de subvention ANAH et autres financeurs et s'assurera du suivi, du versement des fonds et du paiement des entreprises. Il apportera également son aide dans la constitution des dossiers de prêts et d'avances de fonds. Il suivra également les dossiers de conventionnement pour les propriétaires bailleurs et fera le lien avec les organismes d'intermédiation sociale.

MISSION 5 : BILAN ET EVALUATION

Le prestataire fournira à l'équipe de suivi-animation de VHBC l'ensemble des éléments nécessaires à l'établissement des bilans annuels et ce afin d'établir les statistiques sur l'OPAH-RU. Il animera conjointement avec l'équipe de suivi-animation VHBC les différents comités techniques et de pilotage, organisés par VHBC. Il pourra également être amené à assister à des réunions de communication sur l'OPAH-RU.

7.2.3 Modalités de la coordination opérationnelle

Le prestataire technique travaillera en totale coopération avec l'équipe de suivi-animation de VHBC afin de répondre aux objectifs prévus de l'OPAH. Il sera force de proposition dans les actions mises en place et dans le suivi des dossiers. Pour cela, le marché prévoit qu'il collaborera avec l'équipe de suivi-animation VHBC sur les actions suivantes :

- **Communication** : apport d'informations, de photos, de données, avis sur les supports de communication produits par VHBC, etc. ;
- **Animation** : participation à la préparation et aux réunions publiques ou de professionnels, avec réalisation de supports pour illustrer les propos ;
- **Juridique** : appui juridique et réglementaire ponctuel à l'équipe de suivi-animation si celle-ci est confrontée à des situations atypiques ou particulières dans les demandes formulées ;
- **Repérage** : si à l'occasion de visites, rencontres, animations, le prestataire technique prend connaissance de l'existence d'un logement insalubre, vacant, présentant des risques pour la sécurité ou de ménages souhaitant bénéficier du dispositif, il en informera l'équipe de suivi-animation VHBC qui ouvrira un dossier et un accompagnement éventuel.

Le prestataire accompagnera l'équipe de suivi-animation VHBC dans la mobilisation et la coordination des partenaires. L'équipe de suivi-animation VHBC assurera particulièrement la mobilisation des partenaires dans le cadre de la communication et le repérage :

- **Les institutionnels** : l'État et le Département d'Ille et Vilaine pour la mobilisation des financements mis en place dans le cadre de l'opération et pour leur information régulière de l'avancement de l'opération ;
- **Le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI)** qui a mis en place l'outil Histologe en février 2023 : pour son aide au repérage des situations et au suivi des dossiers d'habitat indigne ou dégradé ;
- **Les agents communaux et services sociaux des communes de VHBC** : pour faciliter le repérage des situations d'habitat dégradé, aider à leur étude, accompagner socialement les ménages lors du montage et du déroulement des opérations ;
- **Les services d'aide à domicile (CLIC, associations, etc.)** : afin de faciliter le repérage des ménages pouvant nécessiter un accompagnement dans la réalisation de travaux d'autonomie et de maintien à domicile ;
- **Les syndicats, agences immobilières, notaires** : pour favoriser une très large diffusion de l'information auprès des propriétaires et des futurs acquéreurs ;
- **Les artisans et leurs organismes professionnels, notamment la CAPEB** : pour sensibiliser les entreprises artisanales du secteur à l'amélioration thermique durable des habitations et à la préservation de la qualité architecturale ;
- **Les compagnons bâtisseurs**, dans le cadre de la mise en place d'un « bricobus » afin qu'ils diffusent l'information et puissent être apporteurs de dossiers.

Le prestataire technique assurera quant à lui la mobilisation et la coordination des partenaires dans le cadre de l'accompagnement technique, administratif et financier des propriétaires :

- **Les services instructeurs des différents financeurs** : ANAH, Département d'Ille et Vilaine, VHBC, etc ;
- **La Caisse d'Allocations Familiales et la Mutualité Sociale Agricole** : pour la mobilisation des aides complémentaires selon la nature des travaux et des occupants ;
- **Les financeurs (banques, collecteur du 1%, etc.)** : pour le montage des dossiers de prêts et l'accession aidée à la propriété ;
- **Les professionnels de l'architecture et du patrimoine** (architecte des Bâtiments de France, CAUE, maître d'œuvre) : pour favoriser une réhabilitation respectueuse du bâti et de la qualité architecturale du patrimoine ;
- **Les compagnons bâtisseurs** pour travailler des projets en auto-réhabilitation ou les faire intervenir sur des travaux d'urgence.

7.3 Evaluation et suivi des actions engagées

7.3.1 Indicateur de suivi des objectifs

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

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

Indicateurs complémentaires au repérage et à la communication :

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

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

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

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

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

7.3.2 Bilan et évaluation finale

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

Bilan annuel

Le maître d'ouvrage établit le bilan annuel. Il ouvrira des perspectives pour la bonne continuation du programme. Il sera validé à l'occasion du comité de pilotage annuel.

Ce rapport devra faire état des éléments suivants :

- Pour les opérations réalisées : localisation, nature et objectif, coûts et financements, maîtrise d'œuvre, impact sur le cadre de vie et la vie sociale ;
- Pour les opérations en cours : localisation, nature et objectif, état d'avancement du dossier, plan et financement prévisionnel, points de blocage le cas échéant.

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

Bilan final

Le maître d'ouvrage établira un bilan final du programme sous forme de rapport qui sera présenté au comité de pilotage en fin de mission.

Ce rapport devra notamment :

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

Ce document pourra comporter des propositions d'action à mettre en œuvre pour prolonger la dynamique.

Chapitre VI – Communication

Article 8. Communication

8.1 Communication

VHBC, maître d'ouvrage du programme, assurant le suivi-animation et les signataires s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous. Il est ainsi impératif de porter le nom et le logo de l'Agence Nationale de l'Habitat sur l'ensemble de ces documents et ce dans le respect de la charte graphique de l'Etat. Ceci implique tous les supports d'information édités et digitaux, tels que : dépliants, plaquettes, vitrophanies, sites internet ou communications presse portant sur l'OPAH-RU.

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

VHBC assurant la mission de suivi-animation indiquera dans tous les supports de communication qu'elle élaborera, quels qu'ils soient, l'origine des subventions allouées par l'ANAH. Elle reproduira dans ces supports à la fois le logo type et la mention du numéro indigo et du site internet de l'Agence, dans le respect de la charte graphique.

Pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux...) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de

l'ANAH ». Le logo du ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération de même que celui d'Action Logement, le cas échéant.

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

De plus VHBC s'engage, en respectant le logo du Département d'Ille-et-Vilaine :

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

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

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

Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Agence à destination du public devront être largement diffusés. Il appartient au maître d'ouvrage du programme et à l'équipe de suivi-animation 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'équipe de suivi-animation en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'équipe de suivi-animation apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme.

En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs à l'OPAH-RU, ils s'engagent à les faire connaître au PCCRI de l'ANAH.

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

Afin de faciliter les échanges, l'ensemble des outils de communication (logo et règles d'usage) sont à disposition sur l'extranet de l'ANAH.

8.2 Données personnelles

Les parties à cette convention, ainsi que l'équipe de suivi-animation de l'OPAH-RU, devront veiller à leur mise en conformité aux lois et à la réglementation européenne et française

relatives aux données personnelles, en référence au règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données (Règlement Général sur la Protection des Données – « RGPD »), ainsi qu'au corpus juridique national relatif aux données personnelles, à l'informatique, aux fichiers et aux libertés. Chaque partie à la présente convention est considérée comme responsable conjoint des traitements de données à caractère personnel mis en œuvre dans le cadre de celle-ci, selon les termes de l'article 26 du règlement européen précité.

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

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

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

Article 9. Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de 5 années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'ANAH à compter du 12 juillet 2023. La maîtrise d'ouvrage sera assurée par VHBC.

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 le contrat ANAH.

Fait en quatre exemplaires à _____, Le

Pour le maître d'ouvrage,

Le Président de Vallon de Haute Bretagne
Communauté

Pour l'ANAH et le Département d'Ille et
Villaine,

Le Président du Conseil Départemental
d'Ille et Vilaine

Pour la commune de Guipry-Messac,
Le Maire

Pour la commune de Val d'Anast,
Le Maire

Annexe 1 : Rues et adresses comprises dans les périmètres OPAH-RU

Guipry-Messac (secteur Messac)

- Avenue de la Gare : 1 à 28
- Avenue de Pelouine : 2, 4 et 6
- Passage du Roquet : 1 à 3
- Rue d'Orée : 1 à 10
- Rue de la Monnerie : 1 à 4
- Rue Jeanne d'Arc : 1 et 2
- Rue Puet : 1 à 18
- Rue Saint-Abdon : 2 à 6
- Rue Saint-Jacques : 1 à 39
- Rue Saint-Sennen : 1 à 23

Guipry-Messac (secteur Guipry)

- Avenue du Port : 1 à 13 (impair) et 2 à 16 (pair)
- Place de l'église Saint-Pierre : 1 à 42
- Rue de la Libération : 1 à 11 (impair) et 2 à 8 (pair)
- Rue de Vannes : 1 à 9 (impair) et 2 à 22 (pair)
- Rue des Corbinières : 1 à 5
- Rue Jubault : 2 à 14 (pair)

Val d'Anast (Secteur Maure de Bretagne)

- Place de l'église : 1 à 9
- Place de la poste : 1 à 10
- Place du marché : 1 à 13
- Rue de Campel : 2 à 14
- Rue de Guer : 1 à 30
- Rue de l'église : 1 à 20
- Rue de la Gare : 1 à 23
- Rue de Lohéac : 1 à 24
- Rue de Paris : 1 à 26
- Rue des étangs : 1 à 14
- Rue des frères Cypriens : 1 à 19
- Rue du Clos Mato : 1 à 13
- Rue du pont Morin : 1
- Rue du Presbytère : 1 à 5
- Rue du Rotz : 1 à 18
- Rue Fleurie : 1 à 7
- Rue Saint-Pierre : 1 à 22
- Rue Saint-Just : 1 à 3

Val d'Anast (Secteur Campel)

- Place de l'église : 201 à 209
- Place de la Mairie : 201 à 222
- Rue de Bovel : 201
- Rue de Loutehel : 201 à 209
- Rue de Maxent : 201 à 208
- Rue de Pincerotte : 222

Annexe 2 : Cartographie des fonciers publics dans les centres-bourgs de Val d'Anast et de Guipry-Messac

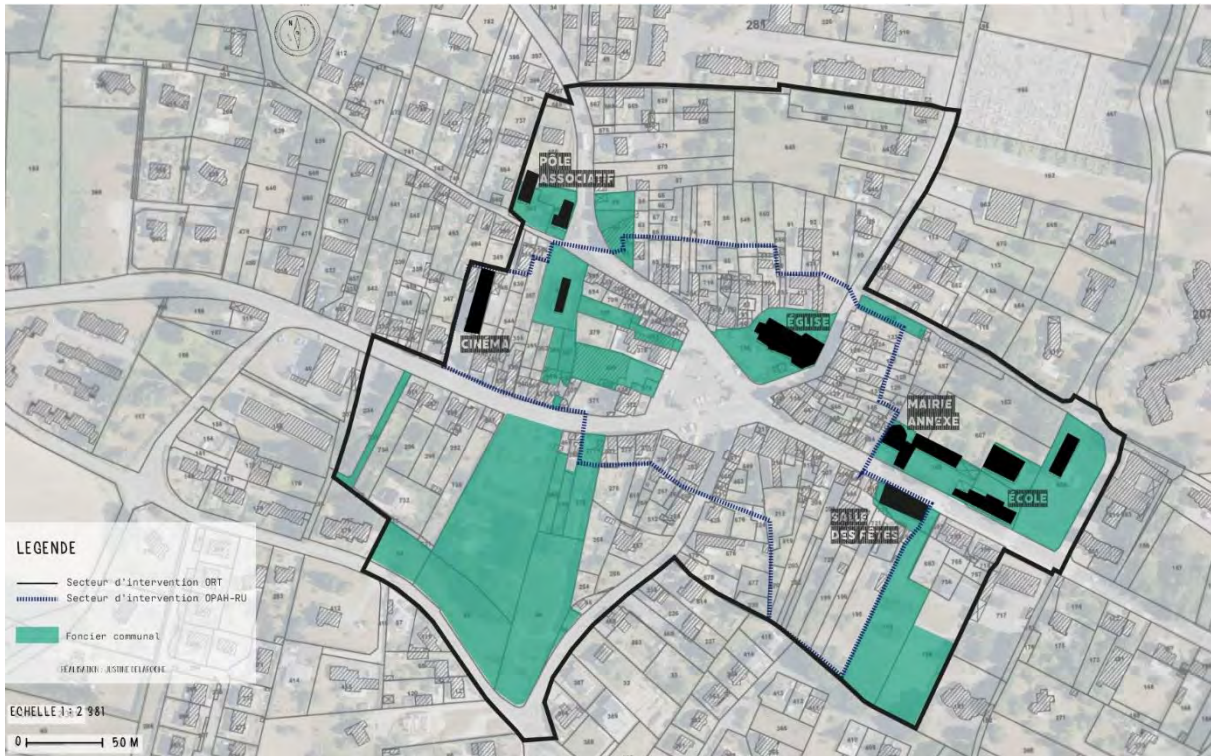
Foncier public du centre-bourg de Campel (Val d'Anast)



Foncier public du centre-bourg de Maure-de-Bretagne (Val d'Anast)



Foncier public du centre-bourg de Guipry (Guipry-Messac)



Foncier public du centre-bourg de Messac (Guipry-Messac)

