



VALLONS DE HAUTE BRETAGNE COMMUNAUTE

**Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
(OPAH)**

2023 – 2026

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 (OPAH) représentée par Monsieur Thierry BEAUJOUAN, Président, et dénommée ci-après « Vallons de Haute Bretagne Communauté (VHBC) » ;

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, 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 « Agence Nationale de l'Habitat (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 suivants,

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 Département 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 l'avis favorable de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat d'Ille-et-Vilaine, 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 au siège de VHBC, à Guichen, du 12 juillet 2023 au 12 août 2023, 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	6
Chapitre 1 – Objet de la convention et périmètre d’application	10
Article 1 - Dénomination, périmètre et champs d’application territoriaux	10
1.1 Dénomination de l’opération	10
1.2 Périmètre de l’opération	10
Chapitre II – Enjeux de l’opération	11
Article 2 - Enjeux	11
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l’opération	13
Article 3 - Plan d’action	13
3.1 Volet urbain et foncier	13
3.2 Volet immobilier	14
3.3 Volet lutte contre l’habitat indigne et très dégradé	17
3.4 Volet copropriété en difficulté	19
3.5 Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique	20
3.6 Volet travaux pour l’autonomie de la personne dans l’habitat	21
3.7 Volet social	22
3.8 Volet patrimonial	23
3.9 Volet économique et développement territorial	24
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation	25
4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention	25
4.2 Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l’ANAH	25
Chapitre IV – Financements de l’opération et engagements complémentaires	27
Article 5 - Financement des partenaires de l’opération	27
5.1 Financement de l’ANAH	27
5.2 Financement de la collectivité maître d’ouvrage	29
5.3 Financement du Département d’Ille-et-Vilaine	33
5.4 Financement des Communes de la Communauté de Communes	34
Article 6 – Engagements complémentaires	35
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation	36
Article 7 – Conduite de l’opération	36
7.1 Pilotage de l’opération	36
7.2 Suivi-animation de l’opération	37
7.3 Evaluation et suivi des actions engagées	44
Chapitre VI – Communication	46
Article 8 - Communication	46
8.1 Communication	46
8.2 Données personnelles	47
Chapitre VII – Prise d’effet, révision et résiliation de la convention	48
Article 9 – Durée de la convention	48
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention	48
Article 11 – Transmission de la convention	48

PREAMBULE

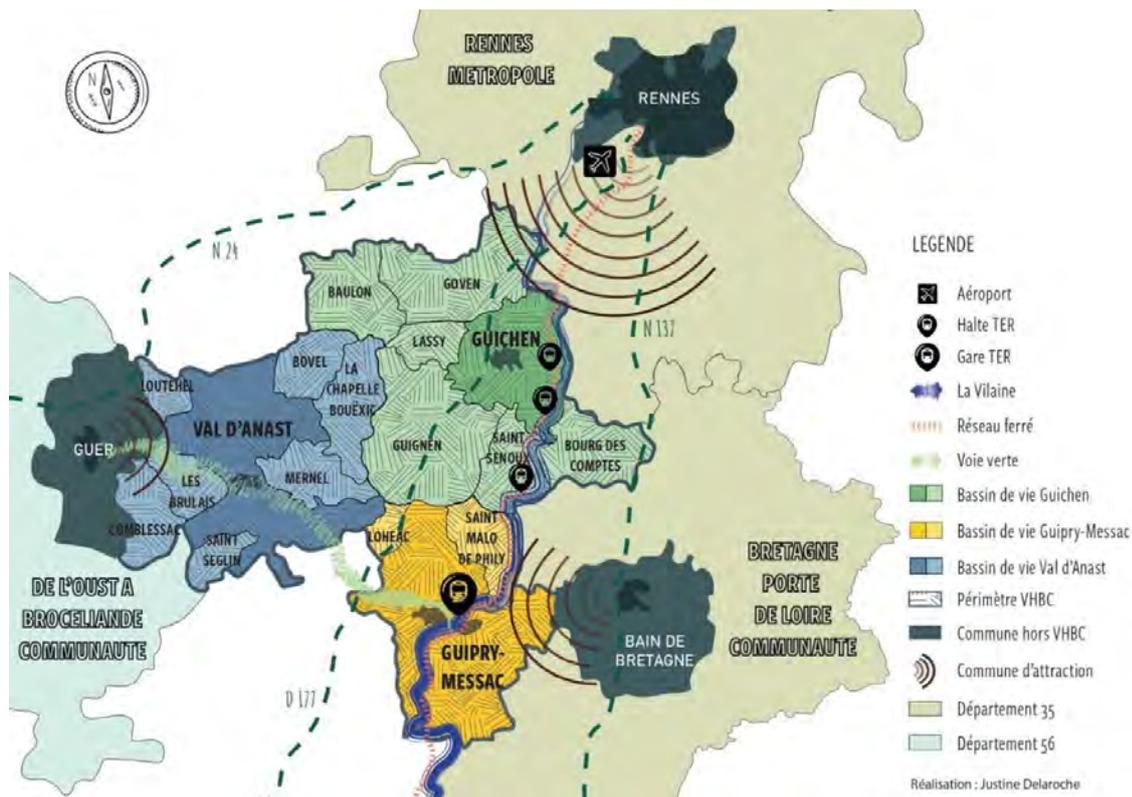


VHBC, créée le 1^{er} janvier 2014, se situe dans le département d'Ille-et-Vilaine (35), en limite sud-ouest de Rennes Métropole et fait partie, avec la Communauté de communes Bretagne Porte de Loire, du SCoT des Vallons de Vilaine. Le SCoT est destiné à servir de cadre de référence pour les différentes 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.

A travers sa structuration, tel qu'indiqué dans le SCoT, VHBC consolide son armature à travers trois bassins de vie. Cette stratégie contribue à un aménagement équilibré et durable de son territoire. 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.

Au regard des enjeux mis en évidence par le diagnostic du PLH et dans une recherche de cohérence avec les travaux institués par le SCoT des Vallons de Vilaine, la Communauté de Communes a retenu 4 orientations principales pour la mise en œuvre de celui-ci :

- Maîtriser le foncier pour accueillir la production nouvelle (SCoT),
- Investir sur la rénovation du parc existant (public/privé/communal),
- Assurer la mixité sociale et la réponse aux besoins spécifiques de logements,
- Mener et animer la politique Habitat du territoire.

Dans le second volet « investir sur la rénovation du parc existant », les élus souhaitent intervenir pour inciter et accompagner les propriétaires de logements anciens à améliorer leur habitat et lutter contre la vacance, le mal-logement et la dégradation progressive de l'habitat ancien. Une partie de ce parc est habitée par des propriétaires occupants âgés aux ressources très modestes qui n'ont pas la possibilité de réaliser des travaux sans un

accompagnement et un soutien financier extérieur. La mise en place d'une OPAH et le soutien financier aux propriétaires privés qu'elle apporte, doit permettre de corriger la dégradation progressive des logements des propriétaires occupants aux faibles ressources et encourager la remise sur le marché de logements vacants.

En application du plan d'action de ce volet du PLH, VHBC a lancé une étude pré-opérationnelle en septembre 2021. La prestation a été confiée au cabinet Fgn accompagné de SOLiHA sur le volet technique. L'étude s'est déroulée en 4 phases :

- **Une phase diagnostic** : analyse multiscalaire du territoire de l'échelle intercommunale à la parcelle cadastrale, avec un repérage des enjeux en matière de dégradation, décrochage du marché immobilier, etc. ;
- **Une phase diagnostic flash** via un arpentage de terrain sur les 18 communes : 100 bâtiments repérés ;
- **Une phase diagnostic approfondi** : 20 diagnostics approfondis sur 15 communes hors Petites Villes de Demain et 12 diagnostics approfondis sur les 3 communes du programme « Petites Villes de Demain » (PVD) ;
- **Définition de la stratégie d'intervention.**

Ce diagnostic montre que 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.

Il ressort de ce diagnostic, une situation du territoire 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, avec des taux de logements vacants plus importants et en progression, en particulier dans les centres-bourgs de Val d'Anast et Guipry-Messac.

L'étude montre que en 2018 90% du parc de logements est constitué de maisons individuelles. Et que 77% des propriétaires occupent par ailleurs leur logement. Près de 12% des logements privés sont potentiellement « passables 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.

Une réponse opérationnelle est déjà en place sur le territoire pour la rénovation de l'habitat, avec :

L'Espace Rénov' Habitat de l'Agence Locale de l'Energie et du Climat (ALEC) des Vallons de Vilaine.

Mis en place depuis 2018, il constitue la déclinaison locale des Espaces Conseil France Rénov' et accompagne les habitants dans leur projet de travaux et de rénovation énergétique de leur logement afin de :

- Réduire les factures énergétiques,
- Valoriser le patrimoine,
- Améliorer le confort des logements,
- Lutter contre le réchauffement climatique.

L'Espace Rénov' Habitat constitue le guichet unique du territoire et redirige les ménages vers un accompagnement interne à l'Espace Rénov' Habitat si ces derniers ne sont pas éligibles aux aides de l'ANAH. Pour les publics aux revenus « modestes » ou « très modestes », selon les critères ANAH, l'Espace Rénov' Habitat donne la liste des opérateurs à contacter pour assurer l'accompagnement. Il s'agit d'un fonctionnement hors dispositif OPAH.

En 2022, 504 ménages résidant sur le territoire de VHBC ont contacté l'Espace Rénov' Habitat dont 54 ménages « très modestes » et 118 ménages « modestes ». 152 ménages ont fait l'objet d'un conseil personnalisé et 37 d'un accompagnement global avec visite du logement.

Une dynamique de réhabilitation accompagnée par l'ANAH

Bien que non couvert par un dispositif programmé d'amélioration de l'habitat, le territoire de VHBC a connu une certaine dynamique de réhabilitation accompagnée par l'ANAH au cours des dernières années. En moyenne, 47 dossiers ont été déposés chaque année entre 2017 et 2021 au titre d'un conventionnement avec l'ANAH, pour des travaux de rénovation énergétique (77 %), maintien à domicile (21%) et travaux lourds (2%), dont :

- 29 dossiers de PO très modestes,
- 17 dossiers de propriétaires modestes,
- 1 dossier de propriétaire bailleur.

Au vu des résultats de l'étude pré-opérationnelle 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 a été retenue pour massifier le nombre de réhabilitation. Une communication importante sera mise en place ainsi qu'une poursuite des repérages initiés dans l'étude pré-opérationnelle pour promouvoir la rénovation de l'habitat. Il s'agit également d'accompagner les ménages dans un projet global et de qualité en raison, notamment, de la multiplicité des enjeux relevés :

- 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,
- Présence de logements indignes, dégradés ou très dégradés,
- Présence de logements vacants depuis plusieurs années, notamment en secteur aggloméré,
- Accompagnement des propriétaires bailleurs à (ré)investir dans l'ancien et à améliorer le parc locatif existant.

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 - Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux

1.1 Dénomination de l'opération

VHBC, le Département d'Ille-et-Vilaine et l'ANAH décident de réaliser une opération programmée d'amélioration de l'habitat sur le territoire de VHBC.

1.2 Périmètre de l'opération

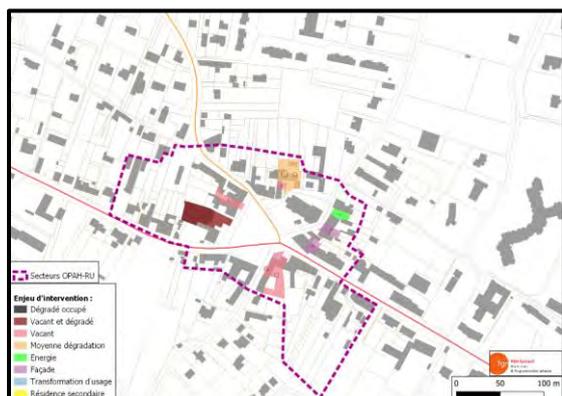
Le périmètre de l'opération couvre l'ensemble des 18 communes de VHBC à savoir :

- Baulon,
- Bourg-des-Comptes,
- Bovel,
- Les Brulais,
- La Chapelle-Bouëxic,
- Comblessac,
- Goven,
- Guichen,
- Guignen,
- Guipry-Messac,
- Lassy,
- Lohéac,
- Loutehel,
- Mernel,
- Saint-Malo-de-Phily,
- Saint-Seglin,
- Saint-Senoux,
- Val d'Anast,

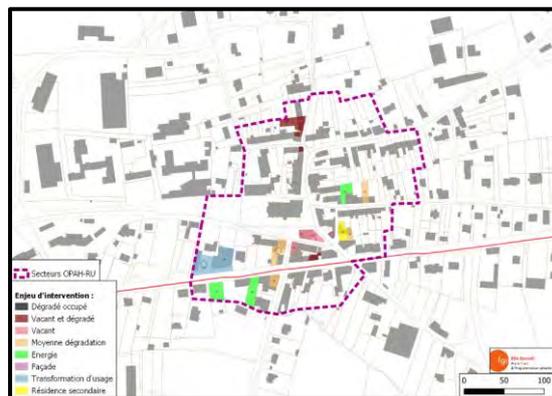


Ce périmètre ne comprend toutefois pas le périmètre d'OPAH-RU multisite des communes de Guipry-Messac et Val d'Anast, à savoir :

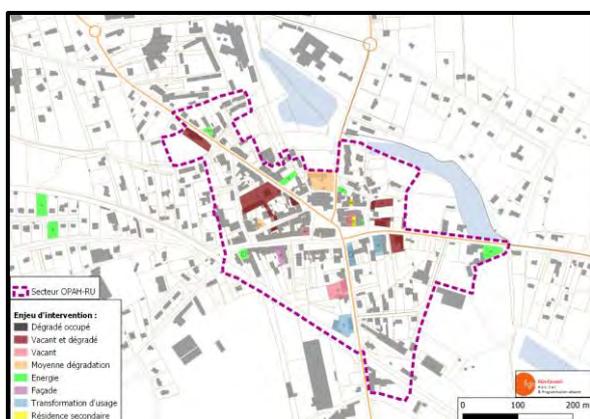
Guipry - Commune de Guipry-Messac



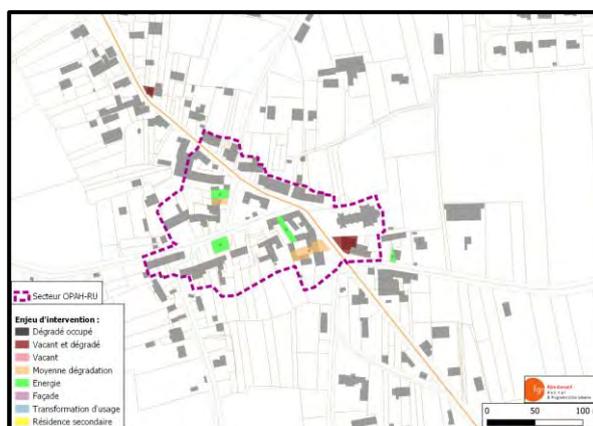
Messac – Commune de Guipry-Messac



Maure de Bretagne – Commune de Val d'Anast



Campel – Commune de Val d'Anast



Annexe 1 – liste des adresses des périmètres RU

Chapitre II – Enjeux de l’opération

Article 2 - Enjeux

L’OPAH 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 aura plus précisément comme objectif de répondre à la stratégie suivante :

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 et en mettant en place un accompagnement sur les aspects techniques, financiers, fiscaux et sociaux. L’OPAH 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 doit permettre aux propriétaires occupants et bailleurs d'engager des travaux d'économie d'énergie efficaces se traduisant par des économies d'énergie. Le gain d'énergie doit être de 35 % minimum 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 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.

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 pour mobiliser les propriétaires concernés et les inciter à remettre leur bien sur le marché, soit par la vente de celui-ci ou la mise 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 ou l'architecte conseil du Département.

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 et foncier

3.1.1 Descriptif du dispositif

L'OPAH sur le territoire de VHBC s'inscrit dans le cadre d'un projet de territoire visant l'amélioration du cadre de vie, l'attractivité et le développement durable. Il comprend :

La réalisation de grands projets : construction d'un nouveau centre aquatique à Guichen, d'une base nautique avec une nouvelle aire de camping-car à Pont-Réan, la rénovation de la piscine et la réalisation d'un pôle d'échange multimodal à Guipry-Messac et le déploiement du très haut débit sur tout le territoire.

La mise en place de projets de revitalisation des centres-bourgs : formalisés dans une convention d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) dans le cadre du programme « Petites Villes de Demain » dont les communes centres des trois bassins de vie, Guichen, Guipry-Messac et Val d'Anast sont lauréates. La convention ORT comprend au total 52 actions à mettre en œuvre sur les 5 prochaines années, l'OPAH étant une des actions prévues à l'ORT portée par VHBC.

Le soutien aux communes ayant des projets de réaménagement de centre-bourg : Goven, Saint-Senoux ou Saint-Malo-de-Phily se sont par exemple engagées dans des études de revitalisation de leur centre-bourg. Les Brulais et la Chapelle Bouëxic souhaitent également s'engager aujourd'hui sur des projets de revitalisation. A chaque fois les enjeux sont multiples : valorisation de l'espace urbain, revitalisation commerciale, amélioration des services, apaisement de la circulation et prise en compte des mobilités douces. Les Brulais et la Chapelle Bouëxic sont également de nouvelles communes souhaitant s'engager en faveur du dynamisme de leur centre-bourg via leur réaménagement.

Un travail accompagné sur le foncier : une convention 2022-2025 a été passée avec l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (EPF). Quinze projets d'acquisition ou d'études sur des stratégies foncières sont en cours dont treize sur des projets de renouvellement urbain habitat/commerces.

La lutte contre la vacance commerciale : les locaux commerciaux vides créent des discontinuités commerciales qui nuisent à l'attractivité des centres-bourgs et donnent une image négative des rues qui participe à la désertification des cœurs de bourg. VHBC a fait de cet enjeu un objectif prioritaire pour éviter les ruptures de linéaires et insuffler une dynamique dans le « parcours d'achat » des consommateurs. Pour répondre à cet enjeu, un diagnostic terrain a été effectué par le manager de commerce, pour recenser les commerces vacants du territoire. Au total, 59 commerces vacants ont été identifiés lors de ce recensement en 2021, qui concernent 11 des 18 communes du territoire. Les communes avec le plus de vacance commerciale sont les trois communes « Petites villes de demain » : Guipry-Messac (18), Guichen (11) et Val d'Anast (11). A contrario, certaines cellules sont par ailleurs en dehors des linéaires de commerces préservés dans le cadre des PLU et peuvent faire l'objet d'une transformation d'usage afin de les convertir en logement et modifier les façades pour casser cette perception d'abandon que cela peut créer.

La transformation d'usage d'anciennes cellules commerciales et le suivi de la vacance commerciale nécessitent un travail approfondi qui repose sur 4 grands piliers :

- Repérer les commerces vacants en lien avec les communes,
- Anticiper les futurs commerces vacants en lien avec les commerçants,
- Définir la destination des cellules en lien avec les projets de territoire des communes et leurs documents d'urbanisme,
- Accompagner les propriétaires aux démarches de changement de destination, le cas échéant.

Afin de promouvoir la transformation d'usage 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 € (16000 € cumulé) /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 faisant réaliser par des propriétaires bailleurs 3 transformations d'usage durant les 3 années de l'OPAH.

Propriétaires bailleurs	sept-déc 2023	2024	2025	Janv-août 2026	Objectifs sur 3 ans
Transformation d'usage	-	-	1	2	3

3.1.3 Indicateurs

- Nombre de changements de destination demandés,
- 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 projets portés par l'EPF Bretagne.

3.2 Volet immobilier

3.2.1 Mise sur le marché de biens vacants

Le parc ancien souffre d'une image dévalorisée en raison de son inadaptation fréquente aux nouveaux modes de vie et se trouve de plus en plus délaissé au sein des bourgs. Il s'agit aussi d'anciens commerces ou ateliers d'activités qui pourraient faire l'objet d'un changement d'usage en faisant attention à préserver un tissu commercial dans les bourgs. Ce patrimoine constitue un élément essentiel à entretenir pour améliorer la qualité du cadre bâti des communes et contribuer au maintien de la vitalité des bourgs, en permettant le renouvellement et la diversité des profils résidentiels.

Les diagnostics effectués montrent que 8.7 % des logements sont vacants sur le territoire dont 70% ont été construits avant 1945 et 41% sont dans un état « passable à mauvais ». Si le phénomène de vacance touche plus fortement les centres anciens des communes de l'Ouest du territoire (Saint-Séglin, les Brulais, Comblessac...), il touche aussi des centralités des bassins de vie. Guichen par exemple, a vu un doublement du nombre de logements vacants depuis 2008, alors que dans le même temps, les constructions neuves progressent avec la réalisation notamment de 500 logements sur la ZAC de la Massaye.

Une aide est prévue par le PLH pour favoriser l'acquisition de ces biens dans les communes dont le taux de vacance est supérieur à 10% (sous condition de ressources). L'OPAH va venir compléter et animer ce dispositif sur l'ensemble des communes du territoire. La collectivité, et la commune, verseront d'ailleurs une prime de 2 000 € (4000 € cumulé) chacune, pour

la remise sur le marché par des propriétaires occupants ou bailleurs, d'un logement vacant depuis plus de 3 ans. L'équipe de suivi animation s'attachera à :

- Repérer les biens vacants et leurs propriétaires grâce à l'outil « Zéro logement vacant – ZLV » et en lien avec les communes,
- Communiquer de manière ciblée vers ces propriétaires et assurer un suivi des retours via l'outil ZLV,
- 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.

Objectifs

Remise sur le marché de 3 biens à usage d'habitation dont :

- 1 au titre de la transformation d'usage pour le développement d'une offre locative à loyer maîtrisé,
- 1 logement très dégradé 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	Janv-août 2026	Objectifs sur 3 ans
Propriétaires occupants					
Travaux lourds	-	-	1	-	1
Propriétaires bailleurs					
Travaux lourds	-	-	1	-	1
Transformation d'usage	-	-	-	1	1

Indicateurs

- Nombre de propriétaires de logements vacants sollicités / contactés, le pourcentage de retour et pourcentage de logements finalement non vacants suite aux retours de courriers,
- 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.

3.2.2 Accompagnement dans le cadre du conventionnement

En 2018 le parc de logements locatifs sur le territoire est assez faible puisqu'il ne représente que 22% des logements dont 17% en locatif privé et 5% en locatif social. 36 % de ces logements locatifs sont dans un état « médiocre à mauvais ». Inversement, la demande en logement social est assez forte avec un taux de rotation en diminution et des temps d'attente qui s'allongent. L'OPAH 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.

Elle assure notamment la gestion locative, comptable et technique, l'établissement du bail, la perception des loyers, le suivi du locataire durant toute la durée du bail, l'accompagnement social dans certains cas.

Pour développer l'offre en logements 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,
- En 2028 : Interdiction de proposer à la location les logements classés F,
- En 2034 : interdiction de proposer à la location les logements classés E.

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.

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

- Communiquer de manière ciblée vers 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 certaines communes ;
- Assurer un accompagnement technique des rénovations et réhabilitations des biens immobiliers par des visites et la production de diagnostics et de recommandations,
- Assurer un accompagnement financier et fiscal aux propriétaires bailleurs ou investisseurs en valorisant le dispositif « Loc'Avantages » ;
- 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) ;
- Avoir une veille sur les demandes de logements sociaux.

Objectifs

Développement d'une nouvelle offre locative à loyer maîtrisé : 16 logements locatifs améliorés au cours des 3 années de l'OPAH, dont :

- 4 en travaux lourds (2 en vacant),
- 1 en sécurité et salubrité,
- 6 en travaux d'économie d'énergie,
- 2 en maintien à domicile,
- 3 en transformation d'usage (dont 1 vacant).

Propriétaires bailleurs	sept-déc 2023	2024	2025	Janv-août 2026	Objectifs sur 3 ans
Travaux lourds	-	1	1	2	4
Sécurité et salubrité	-	-	1	-	1
Travaux d'économie d'énergie	-	2	2	2	6
Maintien à domicile	-	1	-	1	2
Transformation d'usage	-	-	1	2	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,
- Nombre de dossiers « Loc'avantages » aboutis.

3.3 Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé

3.3.1 Descriptif du dispositif

Une des priorités de l'OPAH est le traitement des logements insalubres et très dégradés, par incitation des propriétaires grâce aux aides de l' ANAH.

On constate que 1.8 % des logements privés du territoire sont qualifiés de « médiocres à mauvais » (source fiscale). Lors du repérage réalisé pendant l'étude pré-opérationnelle, il a été constaté que certains de ces logements étaient encore occupés. Des diagnostics approfondis de certains de ces logements ont été réalisées pour mieux qualifier leur état de dégradation.

VHBC se veut proactive sur le volet « lutte contre l'habitat indigne » et travaille avec les élus communaux afin de consolider le repérage des situations à l'échelle locale.

En parallèle, le Département d'Ille-et-Vilaine a mis en place depuis 2013 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 couteux. 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.

A noter qu'en 2023 plus de 70 ménages sont actuellement accompagnés par le prestataire départemental. Entre 2019 et 2022, 6 ménages situés sur le territoire de VHBC ont fait l'objet d'un accompagnement.

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.

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

Repérer

Les situations de logement indigne, y compris les situations de péril, 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 de mise en sécurité ordinaire ou d'urgence, sommation de travaux ou de démolition, interdiction d'habiter, d'utiliser ou accéder aux lieux à titre temporaire ou définitif.

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 chacun apporter une aide complémentaire de 10% du montant

des travaux, plafonné à 8 000 € /logement (16000 € en cumulé) selon conditions décrites en 5.2 et 5.4 de la présente convention.

3.3.2 Objectifs

Le volet « lutte contre l'habitat indigne et très dégradé » prévoit la réhabilitation de 9 logements sur les 3 années du dispositif :

- 2 logements indignes ou très dégradés occupés par leurs propriétaires,
- 2 logements occupés par leurs propriétaires au titre de la sécurité et salubrité,
- 4 logements locatifs indignes ou très dégradés, conventionnés loyers modérés,
- 1 logement locatif au titre de la sécurité et salubrité de l'habitat, conventionné loyer modéré.

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

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,
- Montant de travaux réalisés et subventionnés,
- Type de travaux réalisés,
- Nombre d'outils coercitifs mis en place,

3.4 Volet copropriété en difficulté

3.4.1 Descriptif du dispositif

Sur le territoire de VHBC, on recense 79 copropriétés pour environ 730 logements.

80% des logements du parc (soit 582 logements) sont immatriculés au Registre National des Copropriétés (RNC).

Dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle, 2 copropriétés ont été identifiées comme présentant des niveaux d'impayés supérieurs à 24% du budget annuel mais aucune ne nécessite la mise en place d'un accompagnement renforcé en vue de la réalisation de travaux.

Dans ce cadre, l'équipe de suivi-animation se chargera 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,

- Se réserver le droit de faire évoluer la convention par voie d'avenant, en cas de nécessité.

3.4.2 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.

3.5 Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique

3.5.1 Descriptif du dispositif

A compter du 1er janvier 2022, le programme « Habiter Mieux Sérénité » de l'ANAH, intégré dans les objectifs d'une OPAH, 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.

Entre 2013 et 2021, 2 700 logements soit 13% du parc privé ont fait l'objet d'un Diagnostic de Performance Energétique (DPE). 42% des logements ont une étiquette D, 36% une étiquette E à G et 58% des propriétaires occupent des logements construits avant 1988.

Afin de favoriser la rénovation énergétique de ces habitations, l'équipe de suivi-animation se chargera de :

- 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, diagnostic 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 (gain énergétique avant travaux, gains projetés après travaux selon les différents scénarios 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.

3.5.2 Objectifs

L'OPAH doit permettre d'améliorer énergétiquement 156 logements, dont :

- 150 logements de propriétaires occupants « modestes » et « très modestes »,
- 6 logements de propriétaires bailleurs conventionnés en loyers modérés.

Propriétaires	sept-déc 2023	2024	2025	Janv-août 2026	Objectifs sur 3 ans
Propriétaires occupants					
MaPrimeRénov' Sérénité - travaux d'économie d'énergie	15	50	50	35	150
Propriétaires bailleurs					
Travaux d'économie d'énergie		2	2	2	6

3.5.3 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.

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

3.6.1 Descriptif du dispositif

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

Pour les occupants, il s'agit de faciliter leur maintien à domicile par la réalisation de travaux adaptés au vieillissement et aux handicaps pathologiques ou accidentels.

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...);
- 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 ;
- Suivi des dossiers et des versements.

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 sénior 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.

3.6.2 Objectifs

L'OPAH doit permettre d'adapter 56 logements à la perte d'autonomie, dont :

- 54 logements de propriétaires occupants « modestes » et « très modestes »,
- 2 logements de propriétaires bailleurs conventionnés.

Propriétaires	sept-déc 2023	2024	2025	Janv-août 2026	Objectifs sur 3 ans
Propriétaires occupants					
Adaptation des logements	4	18	18	14	54
Propriétaires bailleurs					
Adaptation des logements	-	1	-	1	2

3.6.3 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.

3.7 Volet social

3.7.1 Descriptif du dispositif

Le volet social constitue une action transversale mais essentielle de l'OPAH 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, un accompagnement ciblé sur la personne permettant :

- D'accompagner les ménages dans un projet de travaux cohérent 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 ». 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 (diagnostic technique, audit énergétique...),
- 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 Bâisseurs ou de les faire intervenir dans des situations d'urgence,

3.7.3 Objectifs

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

3.7.3 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,

3.8 Volet patrimonial

3.8.1 Descriptif du dispositif

L'OPAH contribue à améliorer l'attractivité des communes grâce à l'intervention sur le bâti des centres-bourgs. Les rénovations devront être réalisées en cohérence avec l'architecture locale. Cela passe 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 pour contribuer à l'attractivité des centres-bourgs. Par ailleurs, le Conseil en Architecture et

Urbanisme (CAU35) tient des permanences tous les mois sur le territoire et une information sur leurs actions avec les dates des permanences sera transmise au ménage.

Plusieurs communes de VHBC sont couvertes par des secteurs protégés / sauvegardés. Les travaux sont alors soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Sept communes sont concernées par ces secteurs :

- Bourg des Comptes : château Boschat,
- Bovel : forges du Bois Denats,
- Guichen : pont de Pont-Réan,
- La Chapelle Bouëxic : château,
- Lohéac : château des Champs,
- Saint-Malon-de-Phily : église,
- Val d'Anast : croix du 15^{ème}.

3.8.2 Objectifs

- Informer les ménages sur leurs obligations en matière d'urbanisme ;
- Informer les ménages situés dans les secteurs de protection du patrimoine de leurs obligations ;
- Informer les ménages du rôle de l'architecte conseil du Département et les dates de permanences ;
- Faire passer l'architecte du CAU 35 en début de projet sur les secteurs ABF afin que le prestataire technique puisse s'y conformer et que le projet soit conforme aux attentes de l'ABF ;
- Rechercher des dispositifs d'aides complémentaires via la Fondation du Patrimoine ou « Communes du Patrimoine Rural de Bretagne » (CPRB).

3.8.3 Indicateurs

- Nombre de dossiers soumis à l'avis de l'ABF,
- Nombre de dossiers gérés par l'Architecte Conseil,
- Nombre de dossiers transmis au CPRB ou à la Fondation du Patrimoine.

3.9 Volet économique et développement territorial

3.9.1 Descriptif du dispositif

L'OPAH, 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). En 2018, 317 entreprises de construction sont présentes sur le secteur et 43 ont été créées en 2019, ce qui démontre un dynamisme du secteur.

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 ;
- 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...);
- 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 ;

- Sensibiliser les entreprises au dispositif RGE

3.9.2 Indicateurs

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

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sur les 3 années de l'opération sont évalués à 224 logements, répartis comme suit :

- 208 logements occupés par leur propriétaire,
- 16 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés.

Propriétaires occupants	Objectifs sur 3 ans
Travaux lourds – logements indignes et très dégradés (dont vacants)	2
Travaux de sécurité et salubrité	2
MaPrimeRénov' Sérénité - travaux d'économie d'énergie	150
Adaptation des logements à la perte d'autonomie	54
TOTAL	208

Propriétaires bailleurs	Objectifs sur 3 ans
Travaux lourds – logements indignes et très dégradés (dont vacants)	4
Travaux de sécurité et salubrité	1
Travaux d'économie d'énergie	6
Adaptation des logements à la perte d'autonomie	2
Transformation d'usage	3
TOTAL	16

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

Objectif de réalisation de la convention

Propriétaires occupants	sept-déc 2023	2024	2025	Janv-août 2026	TOTAL
Nombre de logements PO	19	70	69	50	208
Dont LHI et TD	-	2	1	1	4
Dont MaPrimeRénov' Sérénité	15	50	50	35	150
Dont Autonomie	4	18	18	14	54
Nombre de logements PB	0	4	5	7	16
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	-	-	-	-	-
Nombre de logements en copropriété en difficulté (le cas échéant)	-	-	-	-	-
Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés Loc'Avantages	-	4	5	7	16
Dont loyer intermédiaire Loc'1	-	3	2	4	9
Dont loyer conventionné social Loc'2	-	1	3	3	7
Dont loyer conventionné très social Loc'3 ¹	-	-	-	-	-

Propriétaires occupants	sept-déc 2023	2024	2025	Janv-août 2026	Objectifs sur 3 ans
	19	70	69	50	208
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	15	50	50	35	150
Dont adaptation des logements à la perte d'autonomie	4	18	18	14	54
Propriétaires bailleurs		4	5	7	16
Dont travaux lourds - logements indignes et très dégradés (dont vacants)	-	1	1	2	4
Dont travaux de sécurité et salubrité	-	-	1	-	1
Travaux d'économie d'énergie	-	2	2	2	6
Dont adaptation des logements à la perte d'autonomie	-	1	-	1	2
Dont transformation d'usage	-	-	1	2	3
Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés Loc'Avantages		4	5	7	16
Dont loyer intermédiaire Loc'1	-	3	2	4	9
Dont loyer conventionné social Loc'2	-	1	3	3	7
Dont loyer conventionné très social Loc'3	-	-	-	-	-
Total MPR sérénité	15	56	56	40	167
Dont PO (avec doubles comptes)	15	53	53	36	157
Dont PB (avec doubles comptes)	0	3	3	4	10
Primes complémentaires	3	16	17	13	49
PO prime sortie de passoire TD	-	-	1	-	1
PO prime sortie de passoire	3	11	11	8	33
PO prime BBC	-	1	1	-	2
PB prime sortie de passoire (dont 2 TD)	-	1	1	2	4
PB prime HM classique (dont 1 TD)	-	2	2	2	6

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 des conventionnements en Loc'1 avec travaux aboutissent.

PB prime IL (3 TD)	-	1	1	1	3
--------------------	---	---	---	---	---

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 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 2 739 870 €, selon l'échéancier suivant :

² Référence 2021 – pas de donnée en 2022

³ Référence 2021 – pas de donnée en 2022

AE prévisionnels – Aides aux travaux	sept-déc 2023	2024	2025	Janv-août 2026	Objectifs sur 3 ans
Total général – Aide aux travaux	232 393 €	913 548 €	904 667 €	689 262 €	2 739 870 €
Total aides propriétaires occupants	232 393 €	852 067 €	824 240 €	589 220 €	2 497 920 €
Dont travaux lourds – logements indignes et très dégradés	-	30 454 €	30 454 €	-	60 908 €
Dont travaux de sécurité et salubrité	-	27 827 €	-	27 827 €	55 654 €
Dont MaPrimeRénov' Sérénité - travaux d'économie d'énergie	215 985 €	719 950 €	719 950 €	503 965 €	2 159 850 €
Dont adaptation des logements à la perte d'autonomie	16 408 €	73 836 €	73 836 €	57 428 €	221 508 €

Total aides propriétaires bailleurs	0€	61 481 €	80 427 €	100 042 €	241 950 €
Dont travaux lourds – logements indignes et très dégradés (dont vacants)	-	21 649 €	21 649 €	43 298€	86 596 €
Dont travaux de sécurité et salubrité	-	-	12 192 €	-	12 192 €
Dont travaux d'économie d'énergie	-	38 130 €	38 130 €	38 130 €	114 390 €
Dont adaptation des logements à la perte d'autonomie	-	1 702 €	-	1 702 €	3 404 €
Dont transformation d'usage	-	-	8 456 €	16 912 €	25 368 €

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 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 35 % 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 (0.5 ETP – contractuel dédié), les missions effectuées par le prestataire externe recruté dans le cadre d'un marché public, les missions de communication.

Seul le suivi-animation de la tranche ferme OPAH, soit les 3 premières années du dispositif sont financées. Les possibles prorogations (années 4 et 5) sont à la charge de la collectivité maître d'ouvrage.

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 énergie et sécurité PO : 1 600 € / dossier ;
- Ingénierie externalisée – dossiers énergie et sécurité PB : 2 000 € / dossier ;
- Ingénierie externalisée – dossiers adaptation PO : 600 € / dossier ;
- Ingénierie externalisée – dossiers adaptation PB : 1000 € / dossier ;
- Ingénierie externalisée – travaux lourds – transformation d'usage PO/PB : 2 500 € / dossier ;
- Frais de communication externalisés (conception, impression, distribution) : 5 000 € sur 5 ans ;
- Frais divers internalisés (fourniture, déplacements...) : 4 000 €/an.

Ces montants seront mis à jour suite à la consultation pour la désignation de prestataires 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-déc 2023	2024	2025	Janv-août 2026	Objectifs sur 3 ans
Total Ingénierie	43 150 €	153 900 €	155 800 €	119 250 €	472 100 €
Total Financement ANAH	12 828 €	44 765 €	45 430 €	34 913 €	137 936 €
Dont missions internalisées ⁴	2 188 €	8 750 €	8 750 €	6 563 €	26 251 €
Dont prestations externalisées ⁵	10 640 €	36 015 €	36 680 €	28 350 €	111 685 €
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 financière dans les différents volets de cette convention, en fonction des arbitrages

⁴ Seul le poste de chargé de mission habitat (contractuel) dont 50% est dévolu à l'OPAH (25 000 €) est financé par l'ANAH à hauteur de 35%, le poste de conseiller OPAH reste à la charge de VHBC.

⁵ Opérateur MAR et prestataire communication.

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

Favoriser le réinvestissement des centralités et la remise en état de logements très dégradés par des porteurs de projets privés, en assurant une meilleure rentabilité aux bailleurs de logements conventionnés et un reste à charge moins élevé aux propriétaires occupants modestes à très modestes.

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 être au 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, le montant des travaux réalisés doit être au 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 2 000€ d'aides par logement.

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

Justification de l'aide

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 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 Prime Rénov' 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

Les travaux de maintien à domicile, peuvent générer des restes à charge relativement important pour des ménages aux faibles ressources. Dans le cadre de la présente OPAH, VHBC souhaite donc mettre en place une aide aux travaux d'autonomie selon les modalités suivantes.

Modalité d'application

Cette aide s'applique selon les mêmes critères de recevabilité que ceux de l'ANAH. Par ailleurs, les conditions suivantes de recevabilité s'appliquent :

- 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

Certains centres-bourgs de VHBC 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.

Consciente 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 de la zone agglomérée de la commune (la transformation d'usage de locaux agricoles situés en hameau n'est par exemple pas subventionnable) ;
- 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

Afin d'accompagner la remobilisation des logements vacants, souvent du fait de leur état technique générant 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.

Modalité d'application

Cette aide s'applique aux propriétaires occupants comme 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 de la zone agglomérée de la commune (la sortie de vacance de logements situés en hameau n'est par exemple pas subventionnable).

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 pourra se cumuler avec 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 486 000 € selon l'échéancier suivant :

AE prévisionnels – Aides aux travaux	sept-déc 2023	2024	2025	Janv-août 2026	Objectifs sur 3 ans
Total général	38 000 €	152 000€	164 000 €	132 000 €	486 000 €
Travaux lourds	-	16 000 €	16 000 €	16 000 €	48 000 €
Travaux d'économie d'énergie	30 000 €	100 000€	100 000 €	70 000 €	300 000 €
Maintien à domicile	8 000 €	36 000 €	36 000 €	28 000 €	108 000 €
Transformation d'usage	-	-	8 000 €	16 000 €	24 000 €
Prime de sortie logements vacants	-	-	4 000 €	2 000 €	6 000 €

Aide à l'ingénierie

Comme détaillé à l'article 7 relatif au pilotage de l'opération et à l'article 5.1.2 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	Janv-août 2026	Objectifs sur 3 ans
Total Ingénierie	43 150 €	153 900€	155 800€	119 250 €	472 100 €
Financement ingénierie VHBC	30 323 €	109 135 €	110 370 €	84 338 €	334 166 €
Dont missions internalisées ⁶	9 563 €	38 250 €	38 250 €	28 688 €	114 751 €
Dont prestations externalisées ⁷	19 760 €	66 885 €	68 120 €	52 650 €	207 415 €
Dont frais divers	1 000 €	4 000 €	4 000 €	3 000 €	12 000€

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 des dispositifs.

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

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 100 000 € selon l'échéancier suivant :

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

⁷ Opérateur MAR et prestataire communication

AE prévisionnels Aides aux travaux	-	sept-déc 2023	2024	2025	Janv- août 2026	Objectifs sur 3 ans
Total général		0€	25 000 €	37 500 €	37 500 €	100 000 €

Propriétaires occupants (Total)	-	-	-	-	-	-
Propriétaires bailleurs (Total)	-	25 000 €	37 500 €	37 500 €	100 000 €	

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

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.

Modalité d'application

Lorsque le projet entre dans les critères éligibles précisés ci-dessous, un dossier est envoyé à la commune concernée. Ce dossier est constitué à minima d'un descriptif du projet, du diagnostic technique et social de la situation, du plan de financement prévisionnel.

La commune statuera sur l'octroi de l'aide en conseil municipal.

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 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 de la zone agglomérée de la commune (la transformation d’usage de locaux agricoles situés en hameau n’est par exemple pas subventionnable, sauf avis dérogatoire et subvention du projet par l’ANAH) ;
- 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 de la zone agglomérée de la commune (la sortie de vacance de logements situés en hameau n’est par exemple pas subventionnable, sauf avis dérogatoire et subvention du projet par l’ANAH).

Montant de l’aide

Prime forfaitaire de 2 000€.

5.4.2 Montant prévisionnels

AE prévisionnels – Aides aux travaux	sept-déc 2023	2024	2025	Janv-août 2026	Objectifs sur 3 ans
Total général – Aide aux travaux	0€	16 000 €	28 000€	34 000€	78 000€
Travaux lourds	-	16 000 €	16 000 €	16 000 €	48 000€
Transformation d’usage	-	-	8 000 €	16 000€	24 000€
Prime de sortie logements vacants	-	-	4 000 €	2 000 €	6 000€

Article 6 – Engagements complémentaires

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

- La mise à disposition de locaux pour les permanences, réunions et animations ;
- Le travail en lien avec l’Espace Renov’ 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...) ;

- 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...).

Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation

Article 7 – Conduite de l’opération

7.1 Pilotage de l’opération

7.1.1 Mission du maître d’ouvrage

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 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 OPAH et OPAH-RU

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 seront également invités (ARS, CCAS, ADIL, Action Logement, Espace Renov’ Habitat, CLIC, CARSAT, MSA, Architecte conseil du Département, Compagnons Bâisseurs...). 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,
- De traiter et résoudre les points de blocage,
- D'examiner les résultats présentés par l'équipe de suivi-animation,
- D'examiner les actions complémentaires de l'OPAH.

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, VHBC met en place :

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

Pour assurer la communication, le repérage, les partenariats, la coordination, l'accueil, le primo conseil. Elle sera rattachée au Pôle Aménagement du territoire et environnement de VHBC.

Un prestataire technique agréé Mon Accompagnateur Rénou' (MAR)

Qui 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.

Le schéma d'organisation est présenté en annexe 2

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 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 en lien avec le prestataire technique, réalisera les bilans ;
- **Un conseiller OPAH, 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, de l'instruction 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 (Cheffe de projet PVD, communication, SIG, juridique, comptabilité, etc.).

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.

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

AXE 1 : ANIMATION GENERALE DE L'OPAH

Communication et information :

Il s'agira d'assurer la communication permettant la mobilisation des propriétaires, des acteurs sociaux, des publics cibles, des professionnels du bâtiment... (presse, radio, internet...) et d'animer le dispositif par des réunions publiques, des interventions lors d'évènements locaux ou en lien avec les animations portées par l'espace Rénov'Habitat (balade thermique).

Une communication spécifique sera déployée à destination des professionnels, des associations de copropriétaires, des syndicats professionnels et bénévoles pour l'enregistrement des copropriétés au registre national.

Une communication spécifique sera également déployée à destination des propriétaires disposant de logements vacants sur le territoire, par le biais de l'outil ZLV.

Conception des supports de communication

En partenariat avec un graphiste (prestataire extérieur) :

- Page internet et réseaux sociaux,
- Livret généraliste,
- Fiches thématiques,
- Bulletins municipaux.
- Réseaux sociaux

AXE 2 : DEVELOPPEMENT DE PARTENARIATS

Sensibilisation des partenaires

Informers les travailleurs médicaux-sociaux et personnes relais du dispositif opérationnel et assurer la coordination entre les différents acteurs.

Mise en place de partenariats adaptés et efficaces

S'appuyer sur les compétences déjà mobilisées par les différents partenaires intervenant sur le territoire et créer de réelles conditions de complémentarités entre chacun des dispositifs (CLIC, CDAS, Compagnons Bâisseurs, etc.).

Information et sensibilisation des élus et services communaux

Explication du dispositif et des critères d'éligibilité, sensibilisation des élus et techniciens aux outils complémentaires permettant de mobiliser les propriétaires et de limiter les situations de LHI (arrêté de mise en sécurité, arrêté d'insalubrité, astreinte administrative, permis de louer ou de diviser, etc.).

Participation à des actions d'informations générales

Organiser ou participer à l'animation d'événements locaux.

AXE 3 : REPERAGE DES BESOINS ET DES PUBLICS CIBLES

Poursuivre le repérage par commune des propriétaires concernés par l'OPAH

Mobilisation de différents partenaires (médicaux-sociaux, communes, compagnons bâtisseurs...) sur le repérage des situations de précarité énergétique, d'habitat indigne et de maintien à domicile et à l'utilisation de l'outil « Zéro Logement Vacant » pour les logements vacants.

Communication ciblée et personnalisée

Ciblage des propriétaires de logements dégradés et/ou vacants et contact postal, mail ou téléphonique pour les informer du dispositif et les mobiliser dans un projet de travaux.

Volet copropriété

L'équipe de suivi-animation assurera une veille annuelle via le registre national des copropriétés, sur les copropriétés non immatriculées du territoire et sur les copropriétés fragiles, c'est-à-dire présentant plus de 24% d'impayés par rapport au budget annuel et des impayés dont le montant moyen est supérieur à 500€/lot. Les copropriétés repérées comme fragiles feront l'objet d'une expertise et d'un accompagnement à leur redressement par le prestataire technique.

AXE 4 : CONSEIL ET SUIVI

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

- Information des propriétaires 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...), 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 propriétaires 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 et moyenne dégradation, adaptation des logements, rénovation énergétique*).
- Instruction des dossiers de financement fonds propres VHBC ;
- Instruction et suivi des dossiers de financement fonds propres communaux

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 les 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 ;
- Suivi statistique des interventions du prestataire ;
- Gestion d'une enquête de satisfaction après des propriétaires.

Volets social et technique renforcés

L'accompagnement renforcé sera fait par le prestataire, toutefois, l'équipe de suivi-animation de VHBC sera attentive à la gestion des dossiers.

AXE 5 : SUIVI ET EVALUATION DE L'OPAH

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.

7.2.2 Contenu des missions assurées par le prestataire technique

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 dans la réalisation des diagnostics techniques et le choix des scénarios de travaux. 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 obligatoire, 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 1 : DIAGNOSTICS TECHNIQUES ET SCENARIOS DE RENOVATION

Sur demande de l'équipe de suivi-animation, un technicien se rendra au domicile du propriétaire pour effectuer un diagnostic du logement. Selon la situation du propriétaire et le type de projet envisagé, ce diagnostic pourra comporter les modules suivants :

Rénovation énergétique

Comme le prévoit l'accompagnement de « Mon accompagnateur Rénov » un audit énergétique conforme aux exigences de l'article 8 de l'arrêté du 17 novembre 2020 sera réalisé. Il comprend plusieurs scénarios de travaux avec différents gains énergétiques dont une au moins permet d'atteindre un très haut niveau de performance énergétique du logement. Les scénarios pourront être phasés dans le temps pour permettre d'avoir un échéancier des travaux.

Le prestataire réalisera une visite du domicile en analysant les modes constructifs, les principales caractéristiques thermiques et géométriques du logement, ses équipements énergétiques. Les occupants devront être interrogés sur leurs habitudes d'utilisation et de gestion des équipements ainsi que les dépenses annuelles. Il prendra également toutes les mesures nécessaires aux calculs thermiques. A l'aide d'un logiciel de simulation énergétique, il établira plusieurs scénarios. L'audit énergétique précise pour chaque étape des scénarios de travaux la consommation annuelle d'énergie primaire du bâtiment rapportée à sa surface habitable exprimée en KwhEP/m²SHAB/an pour chaque usage suivant de l'énergie : le chauffage, le refroidissement et la production d'eau chaude sanitaire, le classement énergétique et le classement à effet de serre, l'estimation du coût des travaux et les aides mobilisables.

Maintien à domicile

Un diagnostic autonomie portant sur l'évaluation des besoins, des habitudes de vie, des capacités de la personne et de prise en compte des facteurs existants (aide humaine, ...), ainsi que l'évaluation GIR. La prise des mesures pour réalisation des modifications du logement, plans ou conseils sur le matériel sera également réalisé ainsi que la démonstration de matériel le cas échéant.

Lutte contre l'habitat indigne ou très dégradé

Le prestataire se chargera de remplir la grille d'évaluation d'insalubrité ou de dégradation de l'habitat de l'ANAH. Cet outil permet d'évaluer le niveau de dégradation du logement et de définir le taux de subvention qui sera applicable par l'ANAH. Il prendra également toutes les mesures nécessaires pour établir ces scénarios.

Ces diagnostics devront permettre de préconiser des solutions de travaux à même de répondre au projet du propriétaire.

Le technicien présentera le résultat des diagnostics ainsi que les différents scénarios de rénovation lors d'un second rendez-vous. Ces scénarios se baseront sur des préconisations de travaux et devront permettre l'éligibilité du projet aux aides de l'ANAH. Ils pourront être complétés par des préconisations supérieures dans la mesure des capacités financières du ménage, notamment en rénovation énergétique afin de viser la classe B du nouveau DPE ou l'utilisation de matériaux biosourcés. Une estimation du coût des travaux sera indexée à chaque scénario avec une étude des solutions de financements mobilisables.

Le technicien veillera à expliquer les analyses réalisées et prodiguer des conseils sur les équipements et matériaux performants. Pour les propriétaires bailleurs, le prestataire devra présenter une approche financière avec un calcul de rentabilité en fonction des différents dispositifs locatifs.

Accompagnement des copropriétés

Pour les copropriétés repérées par l'équipe de suivi-animation dans le cadre de la veille sur les copropriétés, le prestataire réalisera 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 2 : ACCOMPAGNEMENT ET SUIVI DE PROJETS

Le prestataire accompagnera le ménage dans la phase opérationnelle :

- Conseil pour la sélection des entreprises, aide à la recherche d'entreprises, assistance à l'analyse des devis, explication sur la nature et la qualité d'un produit. Le technicien s'assurera que les devis sont rédigés conformément aux exigences de l'ANAH. Il ajustera les scénarios en fonction des devis, des aides possibles et de la capacité budgétaire du ménage. Pour les propriétaires bailleurs, à chaque étape le prestataire établira un calcul de rentabilité en fonction des différents dispositifs locatifs ;
- Aide au suivi du chantier de travaux ;
- Conseil pour la réception des travaux, des garanties ;
- Après les travaux, une visite sur site sera effectuée en fin de prestation et permettra de recueillir des informations sur la conformité des factures et du projet de travaux par rapport au devis, les recours possibles en cas de persistance de défauts de qualité. Il délivrera également des informations sur la bonne utilisation du logement, notamment la qualité de l'air intérieure, l'utilisation et la maintenance des équipements de chauffage, de ventilation et des solutions de pilotage, le confort d'été, les écogestes et la sobriété des usages.
- Il pourra également mobiliser les Compagnons Bâisseurs pour effectuer des travaux d'urgence ou travailler de l'auto-réhabilitation avec les propriétaires.

MISSION 3 : 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, des aides de VHBC et des communes. Il 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 4 : 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. Il animera conjointement avec l'équipe de suivi-animation VHBC les différents comités techniques et de pilotage, organisés par VHBC.

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...)** : 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%...)** : 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...),
- Typologie des ménages (composition, âge...),
- Caractéristiques des logements (localisation, type...),
- 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, 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

VHBC établit le bilan annuel et ouvrira des perspectives pour la bonne continuité 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

VHBC 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.

Dans l'éventualité d'une volonté de prolonger la présente convention d'OPAH, une évaluation définissant les objectifs et les conditions de réussite de cette prorogation devra être établie et transmise à l'ANAH et au délégataire 3 mois avant son expiration.

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'ANAH 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 numériques, tels que : dépliants, plaquettes, vitrophanies, sites internet ou communications presse portant sur l'OPAH.

Le logo de l'ANAH en quadrichromie, la mention de son numéro gris (0 808 800 700) et 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 eux-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,
- 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'ANAH 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, 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, 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 3 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.

A l’issue de la période de 3 ans et selon la dynamique de réhabilitation et l’atteinte des objectifs fixés, une prorogation pourra être décidée par la collectivité maître d’ouvrage et ses partenaires si l’ensemble des parties prenantes sont favorables à ces prorogations (deux prolongations d’un an sont possibles pour porter le dispositif à 5 ans).

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 trois exemplaires à _____, Le

Pour le maître d'ouvrage,
Le Président de VHBC

Pour l'ANAH et le Département d'Ille et
Villaine,
Le Président du conseil départemental
d'Ille et Vilaine

Thierry BEAUJOUAN

Jean-Luc CHENUT

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