



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

« Centre-ville de Palais »

2024-2029

n° de l'opération : XXXXXXXXX

Le Palais 56360

Du XX/XX/2024 au XX/XX/2029



La présente convention est établie entre :

La Ville du Palais, maître d'ouvrage de l'opération programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain, représentée par M. Le Maire, Tibault Grollemund.

l'État, représenté par Monsieur Pascal BOLOT, Préfet du Morbihan,

Le Département du Morbihan, représenté par M. Le Président du Conseil Départemental, David Lappartient,

l'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée Pascal BOLOT, Préfet du Morbihan, agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation et dénommée ci-après « Anah »,

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

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

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

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) du Morbihan, approuvé le 19 février 2024,

Vu le procès-verbal des délibérations du conseil municipal de Palais, maître d'ouvrage de l'opération, en date du 27/09/2023, autorisant la signature de la présente convention,

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

Vu l'avis favorable du délégué de l'Anah dans la Région Bretagne en date du XX/XX/XXXX,

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) du 16/08/2024 au 16/08/2024 au 2 Passage de l'hôtel de Ville 56360 LE PALAIS en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation,

Il a été exposé ce qui suit :

Table des matières

Préambule.....	5
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d’application	8
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d’application territoriaux	8
1.1. Dénomination de l’opération	8
1.2. Périmètre et champs d’intervention.....	8
Chapitre II – Enjeux de l’opération.....	10
Article 2 – Enjeux.....	10
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l’opération	11
Article 3 – Volets d’action.....	12
3.1. Volet urbain	12
3.2. Volet foncier	14
3.3. Volet immobilier.....	16
3.4. Volet lutte contre l’habitat indigne et très dégradé	18
3.5. Volet copropriété en difficulté	20
3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique	22
3.7. Volet travaux pour l’autonomie de la personne dans l’habitat.....	23
3.8. Volet social.....	24
3.9. Volet patrimonial et environnemental	25
3.10. Volet économique et développement territorial	26
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation	27
Chapitre IV – Financements de l’opération et engagements complémentaires.....	29
Article 5 – Financements des partenaires de l’opération	29
5.1. Financements de l’Anah	29
5.2. Financements de la ville de Palais, maître d’ouvrage de l’opération.....	29
5.3. Financements du Conseil Départemental du Morbihan	31
5.4. Financements de la Banque des Territoires.....	31
Article 6 – Engagements complémentaires.....	32
6.1. Engagements complémentaires de la ville de Palais.....	32
6.1.1. Engagements dans le cadre de la lutte contre l’habitat indigne	32
6.1.2. Engagements dans le cadre de la campagne de ravalement obligatoire.....	32
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation	33
Article 7 – Conduite de l’opération	33
7.1. Pilotage de l’opération	33
7.1.1. Mission du maître d’ouvrage	33
7.1.2. Instances de pilotage	33
7.2. Suivi-animation de l’opération.....	34
7.2.1. Équipe de suivi-animation.....	34
7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation	34
7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle	37
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées	37
7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs.....	37
7.3.2. Bilans et évaluation finale.....	38
Chapitre VI – Communication.....	40
Article 8 – Communication	40
Chapitre VII – Prise d’effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation	41
Article 9 – Durée de la convention	41
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention	41
Article 11 – Transmission de la convention	41
Annexes	42
Annexe 1 : Périmètre de l’OPAH-RU de Palais.....	42
Annexe 2 : Liste des parcelles concernées par l’OPAH-RU.....	43
Annexe 3 : Liste des immeubles prioritaires dégradés / très dégradés.....	45

Préambule

La commune de Palais est située dans le département du Morbihan. C'est une des quatre communes composant Belle-Île-en-Mer qui est la deuxième plus grande île de France métropolitaine non rattachée au continent après la Corse. L'île se situe à 15 km du continent, elle est accessible par la liaison maritime Quiberon – Le Palais d'une durée de 50 minutes avec 5 rotations quotidiennes minimum.



Localisation de la Commune du Palais – source : Géoportail

En 2020, La commune de Palais comptait 2 536 habitants. Après une érosion démographique marquée depuis la fin du XIX^{ème} siècle, Belle-Île et la commune connaissent un regain de population dès le début des années 1980 avec l'arrivée de population venant du continent notamment des jeunes retraités. Cette croissance démographique tend à ralentir depuis les années 2010 notamment en raison des difficultés d'accès au logement liées à la concurrence avec le logement touristique.

La commune de Palais présente des spécificités par rapport au reste de l'île, d'une part elle abrite près de la moitié de la population belliloise et d'autre part elle concentre la majeure partie des emplois, en premier lieu dans les secteurs du commerce et de l'économie touristique puis dans les secteurs publics, l'enseignement et

la santé. Le Palais représente donc le pôle d'équipements et de services nécessaires à la vie quotidienne des résidents à l'année de l'île.

Conscient de l'intérêt vital du centre-ville dans le quotidien des îliens, la commune a engagé la réalisation d'un plan guide de revitalisation dès 2018, qui s'est notamment soldée par sa candidature en cycle travaux à l'appel à projet « dynamisme des centres-villes et centres-bourgs de Bretagne » lancé par la Région en 2019 dont elle a été lauréate pour plusieurs projets impactants portant sur le logement, les mobilités et le patrimoine.

En 2020, la commune a été retenue dans le cadre du programme national « Petites villes de demain » qui a pour objectif d'accompagner les territoires dans des projets de revitalisation de leur centralité. Ce programme vise plus précisément à donner aux communes de moins de 20 000 habitants et leur intercommunalité, les moyens de concrétiser leurs projets de territoire pour conforter leur statut de villes dynamiques. C'est dans ce contexte que la commune de Palais a commandité en 2022 une étude sur le parc de logements privés du centre-ville visant à définir le potentiel de réhabilitation, identifier les problématiques prioritaires du bâti existant et *in fine* évaluer l'opportunité pour la commune de mettre en œuvre une OPAH-RU afin d'accompagner la revitalisation de son centre-ville.

Au-delà de la problématique de revitalisation, cette étude s'inscrit également dans la politique menée par la collectivité pour trouver des solutions en matière de logement à l'année pour les îliens. Rappelons ici que la question du logement est un des principaux enjeux de l'île. La hausse galopante des prix de vente des terrains et des logements anciens est un handicap à la fois pour les ménages souhaitant résider à l'année mais aussi pour l'activité économique de la commune faute d'une offre insuffisante pour loger les salariés. Le classement de la commune en zone « B1 » traduit la tension sur le marché d'après le classement prévu par le code de la construction et de l'habitation (article D304-1). De même, l'inscription de la commune dans le périmètre d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants par l'effet du décret du 25 août 2023 marque l'urgence des actions en matière d'accès au logement. Le défi du logement figure également dans le contrat de relance et de transition écologique (CRTE) signé entre l'État, la Banque des Territoires et la CCBI en décembre 2021.

Cette problématique est ici exacerbée pour plusieurs raisons. D'une part, l'île est physiquement limitée, faisant du foncier un bien rare. D'autre part, le nombre de résidences secondaires progressent ainsi que les projets d'investissements locatifs reposant exclusivement sur l'exploitation de meublés de tourisme. Cela se traduit par des prix records. L'analyse des données DVF sur les transactions immobilières 2022 réalisées dans le département du Morbihan place Belle-île-en-Mer Communauté en tête des EPCI, avec un prix médian de 4 167 €/m².

Enfin la contrainte insulaire liée à l'acheminement des matériaux depuis le continent induit un surcoût pour les projets de construction ou de réhabilitation de l'ordre de 40%, freinant notamment les projets portés par les bailleurs sociaux ou la réalisation de travaux de mise en conformité dans le parc en propriété occupante.

L'étude pré-opérationnelle réalisée par le bureau d'étude Urbanis a mis en lumière la nécessité d'une intervention publique sur la requalification du bâti existant visant d'une part l'amélioration des conditions d'habitat dans le centre-ville qui concentre 76% des logements dégradés de la commune et d'autre part la remise sur le marché des logements vacants et dégradés à destination d'une occupation à l'année.

De cette étude ressort :

Les principales observations concernant les dynamiques démographiques sont les suivantes :

- Une population en légère diminution malgré l'augmentation de l'offre de logements (taux de croissance annuel moyen négatif de -0,2 % au cours des 5 dernières années) mettant en exergue l'effet de concurrence avec le logement touristique y compris dans la promotion neuve,
- Un vieillissement de la population, avec une proportion de plus de 60 ans atteignant 37 % en augmentation constante depuis 2008 (34,7% à l'échelle départementale et 29,1% à l'échelle régionale).
- La prédominance de petits ménages et un faible nombre de familles (47 % de personnes vivant seules au Palais, avec une taille moyenne des ménages de 1,88 habitant par foyer).
- L'accroissement des inégalités entre les ménages aisés et les plus précaires (taux de pauvreté de 13 %, 33 % des propriétaires éligibles aux aides de l'Agence Nationale de l'Habitat).
- Une augmentation du nombre de cadres et de professions intermédiaires (+25 %) a été observée, tandis que les catégories les plus précaires ont diminué (-25 % d'employés et d'ouvriers) sur la même période.

Concernant le parc de logements du centre-ville et son occupation :

- Une augmentation du parc de logements (+3,14 % depuis 2013), caractérisée par la prédominance des résidences secondaires. Les résidences principales représentent 49 % du parc, tandis que les résidences secondaires sont en constante hausse depuis 1968, atteignant 47 %.
- 123 logements vacants dans le centre-ville (51% des logements vacants de la commune) dont 41 sont inoccupés depuis plus de 2 ans.
- L'orientation du parc vers les maisons individuelles (77 % de maisons et 22 % d'appartements), dont 75 % ont été construites après les années 70.
- 134 copropriétés de moins de 10 logements dont 38% ne répondant pas à l'obligation d'immatriculation et seulement 20% d'entre elles gérées par un syndicat professionnel.
- La majorité des résidences principales sont des logements familiaux de type T4-T5+ (58 %), 20 % de studios/T1 et T2.
- Une offre de logements locatifs à l'année qui s'amenuise au profit de la location touristique (110 annonces actives chez le seul opérateur Airbnb sur le centre-ville en juillet 2022).

En ce qui concerne l'état du bâti :

- 212 immeubles nécessitent des travaux, dont 69 nécessitent un programme de travaux lourds et 10 sont en état de ruine.
- 24 immeubles présentent un potentiel risque en termes de sécurité.
- 37 immeubles sont potentiellement indécents ou insalubres.

Suite à la réunion du conseil municipal du 27 septembre 2023, il a été conclu qu'il était nécessaire de mettre en œuvre cette Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) qui permettra de coordonner et de financer les actions nécessaires à l'amélioration des conditions de logements dans le centre-ville et ainsi contribuer à sa revitalisation.

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

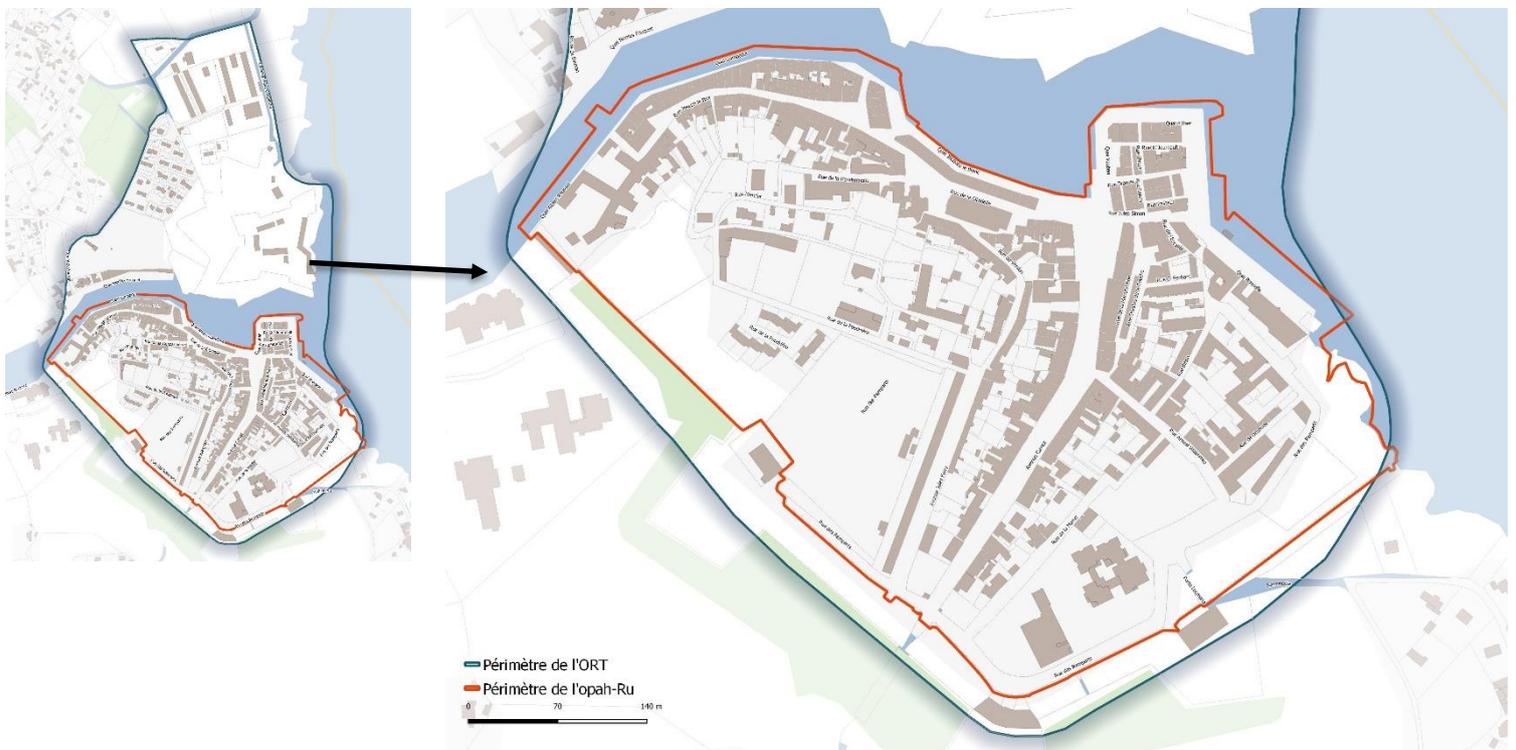
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d’application territoriaux

1.1. Dénomination de l’opération

La ville de Palais et les partenaires institutionnels et financiers : l’État, l’Anah et le département du Morbihan décident de réaliser l’opération programmée d’amélioration de l’habitat et de renouvellement urbain (OPAH-RU) « PETITES VILLES DE DEMAIN » sur le centre-ville du Palais pour une durée de 5 ans sur la période 2024 – 2028.

1.2. Périmètre et champs d’intervention

Le périmètre d’intervention de l’OPAH-RU se concentre sur le centre-ville de Palais. Ce périmètre est défini comme suit, englobant les limites de la ville close :



Le périmètre est détaillé en annexe 1 (plan) et 2 (parcelles).

Le périmètre de l’OPAH-RU englobe un total de 811 logements. Il a été défini sur la base de plusieurs indicateurs discriminants liés au parc de logements privés ainsi qu’aux enjeux d’attractivité du centre-ville, y compris le commerce, le patrimoine et les espaces publics. Les principaux problèmes abordés dans ce périmètre comprennent la dégradation des bâtiments, la concentration des logements vacants, ainsi que l’existence d’habitats indignes et dégradés. Il est également couvert par une Orientation d’Aménagement et de Programmation (OAP) prescrite dans le Plan Local d’Urbanisme (PLU) de Palais, et est entièrement couvert par les périmètres de 500m autour de chaque monument classé, partiellement classé ou inscrit. De plus, des linéaires prioritaires ont été ciblés pour une opération de ravalement obligatoire des façades.

Il est important de noter que ce périmètre d’OPAH-RU est intégré dans le cadre plus large de l’Opération de Revitalisation de Territoire (ORT), élaborée dans le contexte du programme Petites Villes de Demain sur la

commune de Palais. La convention liée à cette opération a été signée le 12 octobre 2021. Ces initiatives convergent dans le but de revitaliser et d'améliorer le tissu urbain et social de la ville, en s'attaquant à plusieurs défis liés à l'habitat et à l'attractivité du centre-ville.

Les missions de cette opération couvrent l'ensemble des champs d'intervention sur l'habitat privé :

- L'incitation à la rénovation privée des immeubles et logements sur l'ensemble du périmètre. Les aides, qu'elles soient financières ou sous forme de conseil, s'appliquent aux propriétaires bailleurs, propriétaires de logements vacants, propriétaires occupants et copropriétaires ;
- La mobilisation des logements vacants et dégradés sur l'ensemble du périmètre ;
- La mise en œuvre des procédures mobilisables en matière de lutte contre l'habitat indigne sur l'ensemble du périmètre ;
- Le développement d'un parc locatif conventionné ;
- Le renouvellement urbain avec :
 - La mise en place d'un dispositif de veille foncière via le Droit de Prémption Urbain Renforcé ;
 - Le recours éventuel à la mise en œuvre d'Opérations de Restauration Immobilière ;
 - La mise en place d'une campagne de ravalement obligatoire de façades sur 3 zones.

Article 2 – Enjeux

L’étude pré-opérationnelle a confirmé la pertinence de mettre en place une Opération Programmée d’Amélioration de l’Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU). Cette initiative vise à répondre de manière complète et adaptée aux problèmes identifiés. Conformément au programme Petites Villes de Demain, divers enjeux qualitatifs ont été identifiés, couvrant des domaines économiques, sociaux, sanitaires et environnementaux, à la fois à court et à long terme.

Quels que soient les tailles ou les statuts d’occupation des logements, l’objectif de cette opération est d’encourager tous les propriétaires, de biens occupés ou vacants, à entreprendre les travaux d’amélioration nécessaires. Ces travaux visent à garantir que les logements, qu’ils soient habités par les propriétaires eux-mêmes ou loués (actuellement ou après les travaux), offrent les normes de confort, de sécurité, d’hygiène et d’économies d’énergie requises. Cela s’inscrit dans le cadre législatif, le développement durable et l’entretien général du bâti.

Selon les conclusions de l’étude pré-opérationnelle exposées dans le préambule de cette convention, l’OPAH-RU fait partie intégrante d’un projet urbain global. Elle propose des solutions conformes aux orientations d’intervention énumérées ci-dessous

Orientation n° 1 : Agir en priorité sur les situations d’Habitat indigne et dégradé

- Traiter en urgence les situations à risque ;
- Amplifier les actions de repérage ;
- Accompagner la collectivité dans la mise en œuvre des procédures ;
- Accompagner les copropriétés dans une gestion saine de leur patrimoine ;
- Accompagner les propriétaires et copropriétaires dans la remise en état d’habitabilité de leur bien.

Orientation n° 2 : Maitriser le peuplement du centre-ville

- Limiter le développement des meublés de tourisme ;
- Mobiliser le parc de logements vacants et dégradés pour créer une offre locative à l’année ;
- Travailler sur une offre d’hébergement pour les travailleurs saisonniers.

Orientation n° 3 : Améliorer les conditions d’habitat des populations vivant à l’année à Palais

- Lutter contre la précarité énergétique ;
- Favoriser le maintien à domicile des personnes vieillissantes ;
- Réduire le reste à charge pour les propriétaires s’engageant dans un programme de travaux.

Orientation n° 4 : Préserver le patrimoine bâti et contribuer à l’embellissement du cadre de vie

- Inciter à l’entretien des façades ;
- Harmoniser les pratiques en matière de couleur et devantures commerciales.

L’objectif prioritaire et global de l’intervention publique sera de conforter la redynamisation du centre-ville de Palais par une action spécifique sur l’habitat privé en agissant à la fois sur le peuplement et sur le traitement des immeubles dégradés et vacants.

L’atteinte de cet objectif passe par la mise en œuvre d’une stratégie opérationnelle visant à :

- Réinvestir la qualité résidentielle du centre-ville et du parc de logements à travers les actions menées sur les espaces publics, à l’échelle des îlots et de l’immeuble ;
- Créer une offre nouvelle et diversifiée en logement via le réinvestissement du parc dégradé ou vacant ;
- Adapter et améliorer l’offre existante afin de favoriser le maintien des populations résidentes du centre-ville ;
- Valoriser la qualité patrimoniale du centre-ville ;
- Réguler les meublés de tourisme (action menée par la CCBI à l’échelle de l’île);
- Accompagner les porteurs de projets et les ménages qui souhaitent s’engager dans une dynamique de réhabilitation.

Mener un tel projet nécessite :

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

Article 3 – Volets d’action

L’OPAH-RU (Opération Programmée d’Amélioration de l’Habitat de Renouvellement Urbain) a pour objectif de mettre en œuvre un projet visant à améliorer le parc immobilier privé et le cadre de vie dans des secteurs prioritaires. Cette opération se distingue d’une OPAH « classique » par un accompagnement renforcé des propriétaires occupants et bailleurs, comprenant à la fois des missions de conseil et d’ingénierie ainsi que des aides financières majorées par la ville de Palais et ses partenaires. Voici les principales caractéristiques de l’OPAH-RU :

- Accompagnement renforcé :
 - Conseil et Ingénierie : Les propriétaires bénéficient d’un accompagnement approfondi pour les conseiller sur les travaux nécessaires et les démarches à suivre.
 - Aides financières majorées : Les subventions de l’Anah (Agence Nationale de l’Habitat) sont augmentées par la ville de Palais et ses partenaires, ce qui permet aux propriétaires d’obtenir un soutien financier plus important pour leurs travaux.
- Outils coercitifs :
 - L’OPAH-RU prévoit des outils coercitifs tels que le traitement de l’insalubrité et du péril, les démolitions, les actions foncières, et la mise en place d’une Déclaration d’Utilité Publique (DUP) si nécessaire. Ces mesures sont prises lorsque l’incitation seule ne suffit pas à encourager les propriétaires à effectuer des travaux.
- Amélioration du Cadre de Vie :
 - En plus des actions liées à l’habitat, la ville de Palais s’engage à mettre en œuvre des opérations visant à améliorer le cadre de vie, y compris les espaces publics, les commerces, et les équipements urbains. Cela contribue à la revitalisation globale des quartiers concernés.

L’objectif de l’OPAH-RU est donc d’inciter les propriétaires à effectuer des travaux de rénovation tout en offrant un soutien technique et financier renforcé. Les outils coercitifs sont utilisés de manière ciblée sur les immeubles présentant des risques ou sur lesquels les immeubles en situation de blocage. L’OPAH-RU est adossée à une campagne de ravalement obligatoire afin d’accompagner la dynamique de revitalisation et préserver le patrimoine de Palais.

3.1. Volet urbain

3.1.1 Descriptif du dispositif

La commune de Palais, signataire et Maître d’Ouvrage de la présente convention a engagé et/ou prévu des projets d’aménagement et des initiatives qui accompagneront les travaux réalisés dans le cadre de l’OPAH-RU et permettront l’inscription des actions en faveur de l’habitat dans le cadre d’une requalification globale du centre-ville. Ces actions sont listées dans la convention ORT, parmi celles qui seront mises en œuvre sur la durée de l’OPAH-RU :

Préserver le Patrimoine bâti	
Création d’un Site Patrimonial Remarquable - PVAP	Moyen Terme
Diagnostic des murs et forestiers pour valoriser et préserver l’enceinte	Court Terme
Accroître le parc de logement à l’année	
Création du lotissement « Mor Braz » : portage EPF en cours d’un terrain divisé en 12 parcelles viabilisées vendues à prix abordable pour des insulaires (clause antispéculation sur 20 ans)	En cours
Création de 50 logements « La Poudrière » (Mutuelles Familiales)	Court Terme
Création de 7 logements, recyclage de l’immeuble 42 avenue Carnot- CCBI	Court Terme
Création de 18 logements en réhabilitation de friche rue des remparts « îlot Promotion » (promotion privée)	Court Terme
Création d’une résidence autonomie et accueil de salariés de l’hôpital : implantation d’une résidence de plus de 40 logements de type 1 à 4 avec services et parking	Court Terme

Création de 3 logements destinés aux travailleurs saisonniers en collaboration avec les acteurs économiques	Moyen Terme
Création d'une solution d'hébergement d'urgence et/ou d'accueil de travailleurs saisonniers – 3 logements en centre-ville	Court Terme
Renforcer les équipements en centre-ville	
Rénovation de la Chapelle Saint-Sébastien : création d'un lieu d'expositions, de conférences, d'évènements culturels ou associatifs et un marché local « retour de plages » en saison	Court Terme
Création d'un pôle associatif / jeunesse et siège de la CCBI sur les friches de la colonie pénitentiaire pour enfants de Haute Boulogne	Court Terme
Création de la Maison France Service, portée par la CCBI, qui prendra place en plein centre-ville à côté de la poste et proche de la Mairie	Court Terme
Installation d'un foyer d'accueil médicalisé (FAM) à proximité directe de l'hôpital	Court Terme
Conforter l'économie locale	
Réaménagement des anciennes halles aux bestiaux en marché couvert pour pérenniser le marché à l'année	Court Terme
Améliorer le cadre de vie et les mobilités	
Réaménagement de la place de la République	Court Terme
Réaménagement de la place de l'Hôtel de Ville	Court Terme
Inversement du sens de circulation pour soulager le Quai Blanc	Moyen Terme
2ème tranche de réaménagement de l'avenue Carnot	Court Terme
Création d'un parking longue durée pour les véhicules qui restent stationnés sur de longue période pour libérer les places en centres-villes	Moyen Terme
Création d'un parking couvert sous un futur immeuble de logements en centre-ville	Moyen Terme
Création d'une zone 20 – piétons/vélos sur le quai Jacques Le Blanc	Court Terme
Lancement d'une opération de fleurissement des pieds de façade dans les ruelles du quartier La Montagne	Moyen Terme

3.1.2 Objectifs

Durant la durée de l'OPAH-RU, l'objectif sera d'articuler le dispositif programmé avec les projets urbains. La réalisation de l'ensemble de ces projets vise les objectifs suivants :

- Redynamiser le cœur historique de Palais ;
- Préserver l'identité urbaine indissociable de la valeur patrimoniale ;
- Améliorer le cadre de vie ;
- Développer les fonctionnalités urbaines.

3.2. Volet foncier

3.2.1 Descriptif du dispositif

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

La mise en place d'une veille foncière

La mise en place d'une veille foncière renforcée dans le cadre de l'OPAH-RU constitue une stratégie proactive pour gérer les immeubles dégradés et fragiles identifiés en cours d'étude et anticiper les mutations problématiques. Cette action s'inscrit dans une démarche « d'aller vers » les propriétaires vendeurs et futurs acquéreurs pour faire connaître les dispositifs d'aide mais aussi les informer sur les irrégularités techniques ou juridiques, notamment lors de vente de lots en copropriété. Cette action nécessite la mobilisation et le renforcement du partenariat avec les Notaires et les Professionnels de l'Immobilier pour la détection des situations et l'anticipation des ventes « problématiques ».

Grâce à un repérage exhaustif effectué lors de l'étude pré-opérationnelle, les immeubles dégradés et les copropriétés fragiles ont été précisément ciblés. Ce repérage sera régulièrement mis à jour pour refléter les progrès des projets de réhabilitation et compléter par les nouvelles adresses identifiées en phase de suivi-animation. Ce suivi sera mis en place de manière systématique sur chacune des parcelles des îlots / immeubles prioritaires afin notamment de contrôler les mutations foncières et d'engager le recyclage immobilier du bâti en mobilisant le droit de préemption. Ce travail se fera en lien direct avec l'objectif d'éradication de l'habitat indigne sur les centres-villes.

Chaque vente d'un lot ou d'immeuble fera l'objet d'une visite de l'opérateur en présence du vendeur (ou de son représentant, notaire/agent immobilier) et de l'acquéreur après réception de la Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) dans le but, entre autres :

- De vérifier l'état du logement ainsi que les critères d'habitabilité de ce dernier en lien avec le décret décence ;
- D'informer l'acquéreur sur les aides mobilisables pour la réhabilitation du bien ;
- D'évaluer le potentiel pour la collectivité de se rendre acquéreur dans le cadre d'un projet global pour les immeubles ciblés dans le cadre de la DUP.

Le recours à l'acquisition publique

La maîtrise du foncier est un des principaux vecteurs permettant de préserver l'équilibre entre habitat permanent et logements touristiques. Ce levier est déjà mobilisé par la commune dans le cadre de sa politique « habitat insulaire » mais sur du foncier nu où elle a recours à la vente avec cahier des charges ciblant les îliens en contrepartie d'un prix du foncier minoré.

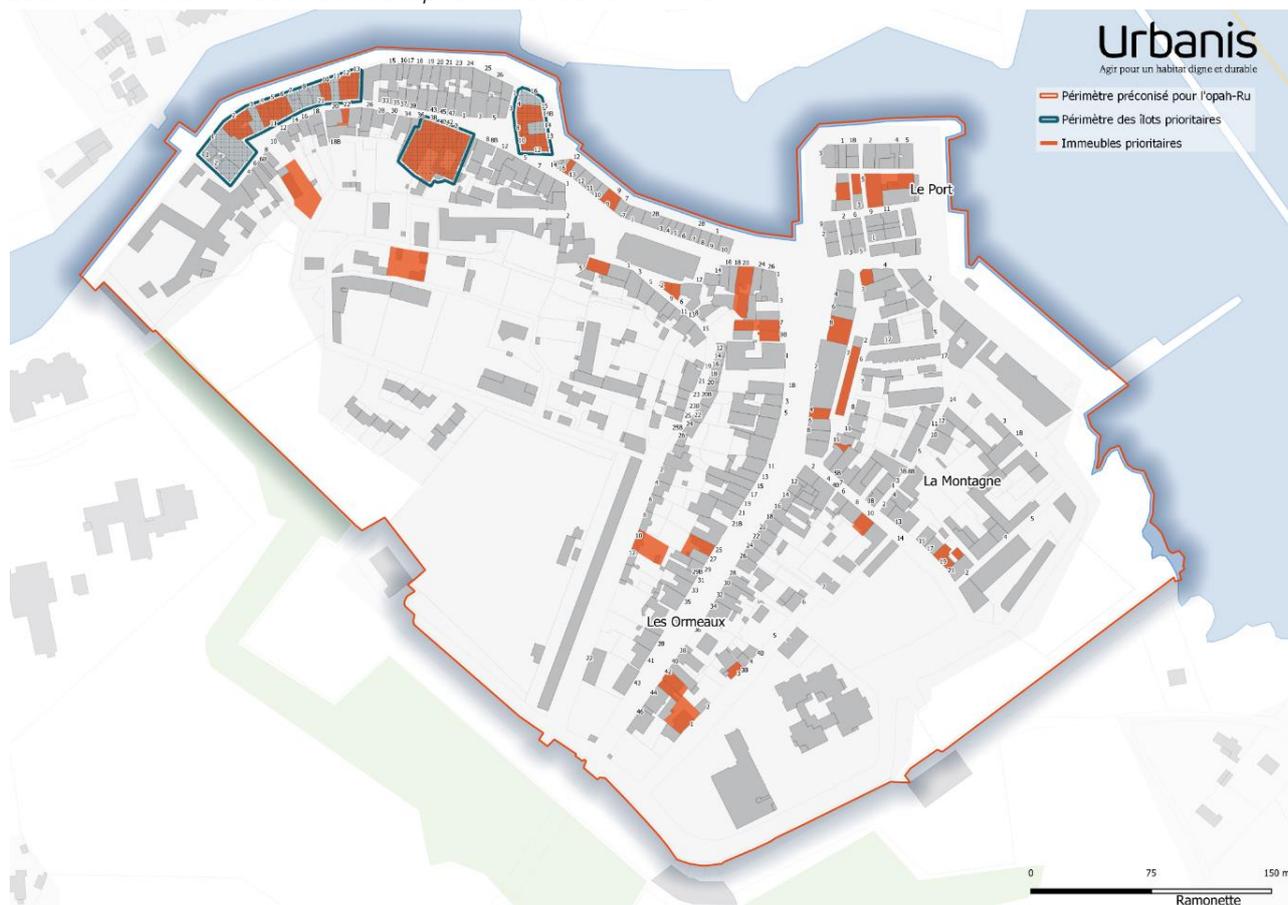
Dans le cadre de l'OPAH-RU, la commune n'a pas vocation à acquérir l'ensemble des biens dégradés. Les acquisitions publiques seront ciblées sur les immeubles en situation de blocage ou présentant un potentiel en matière de production de logements. L'opérateur accompagnera la commune dans la maîtrise à moindre coût du foncier via le recours aux procédures coercitives ou en sollicitant les financements RHI-THIRORI de l'Anah afin de réduire le déficit foncier à charge de la commune.

Les acquisitions seront donc ciblées sur :

- Les immeubles les plus dégradés situés dans les périmètres des opérations d'aménagement (Opération de Restauration Immobilière ou de Résorption de l'Habitat Insalubre, DUP aménagement, etc.)
- L'acquisition ponctuelle de lots dans les copropriétés dégradés pour débloquer une situation complexe.

Au vu de la maturité du projet et de la capacité financière limitée de la commune pour porter le foncier, il est envisagé à ce stade de recourir à l'Établissement Public Foncier de Bretagne qui sera associé dès le démarrage des opérations d'aménagement.

Localisation des immeubles et îlots prioritaires de l'OPAH-RU



Les adresses prioritaires sont identifiées en annexe 3 (liste) et 4 (cartographie).

3.2.2 Objectifs

Dans le cadre de la veille foncière, le nombre de visites a été estimé à **50** sur les 5 ans de l'OPAH-RU. Concernant les acquisitions foncières, elles dépendront de l'aboutissement des opérations d'aménagement et de la dynamique des propriétaires en place à s'engager dans un programme de travaux.

Indicateurs de résultats pour le volet foncier

- Nombre de mutations immobilières contrôlées sur les immeubles ciblés ;
- Nombre et montant des acquisitions foncières réalisées ;
- Nombre de logements réhabilités avec des financements suite à une visite DIA ou aux procédures d'aménagement sur les îlots / immeubles prioritaires.

3.3. Volet immobilier

3.3.1 Descriptif du dispositif

Le volet immobilier contient l'ensemble des actions déclinables en OPAH-RU permettant le développement d'une offre de logement à l'année que ce soit à la location ou à l'accession. En parallèle, les travaux en cours menés par la CCBI visant l'instauration du permis de changement d'usage et la mise en place du numéro d'enregistrement pour les meublés de tourisme, viendront compléter les outils de maîtrise des produits logements sur le centre-ville. Sur ce volet spécifique, l'opérateur de l'OPAH-RU participera à l'observation des meublés de tourisme et à leur contrôle.

La remise sur le marché des logements vacants

La réintégration sur le marché des logements actuellement vacants constitue un des principaux objectifs de l'OPAH-RU. Cette priorité découle à la fois du nombre significatif de logements inoccupés depuis une période prolongée et du potentiel qu'ils représentent. Outre l'enjeu quantitatif, il y a également l'aspect qualitatif, car l'inoccupation prolongée entraîne la détérioration du patrimoine immobilier.

La politique de lutte contre les logements vacants se décline à travers la mise en œuvre de plusieurs outils :

- La création et l'alimentation régulière d'un observatoire des logements vacants élaboré sur la base des données fiscales transmises régulièrement à la commune et sur les remontées de terrain de l'OPAH-RU. Cet observatoire permettra d'évaluer l'impact de la Taxe sur les Logements Vacants et du travail mené auprès des propriétaires des biens inoccupés.
- L'animation renforcée des immeubles et logements vacants : l'opérateur assistera la commune dans la recherche des propriétaires de ces logements et mettra en œuvre les moyens nécessaires à leur mobilisation en priorité sur les logements vacants depuis plus de 2 ans.
- La mobilisation des propriétaires via les leviers incitatifs : l'opérateur accompagnera les propriétaires pour mobiliser les aides Loc'Avantages de l'Anah en contrepartie d'un loyer plafonné et d'une occupation à l'année sur une période de 6 ans. L'opérateur présentera de manière systématique aux propriétaires bailleurs un plan de financement personnalisé incluant des réductions de loyer et les avantages fiscaux disponibles et les subventions dans le but de mettre leur patrimoine aux normes requises.
- Le recours aux procédures de biens en état manifeste d'abandon et de biens sans maître : L'opérateur accompagnera juridiquement la commune dans la mobilisation de ces procédures afin de mettre fin aux situations de biens en déshérence.

Favoriser une offre de logement locatif de qualité et à loyer abordable

Dans la perspective de l'instauration du permis de changement d'usage pour les meublés de tourisme et d'une limitation du nombre d'autorisation par propriétaire, une partie du parc locatif touristique réintégrera le parc locatif à l'année. L'équipe de suivi-animation aura pour rôle d'accompagner ces propriétaires dans le projet d'investissement locatif via des conseils techniques et financiers en promouvant le dispositif Loc-Avantage de l'Anah. Afin d'encourager au conventionnement des logements, il est prévu que la commune et ses partenaires abondent les aides aux travaux de l'Anah de 5 à 25% en fonction de l'état du logement et du niveau de loyer pratiqué après travaux.

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

Au-delà des moyens incitatifs qui seront mobilisés, le traitement des immeubles dégradés et/ou vacants pourront nécessiter la mise en œuvre de procédures contraignantes et notamment d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI) et d'opérations de résorption de l'habitat insalubre (RHI).

L'OPAH-RU s'articulera avec une ORI sur une dizaine d'immeubles ainsi que sur une RHI ciblant les adresses les plus dégradées. L'ORI permettra de renforcer les actions incitatives, en déclarant d'utilité publique les travaux de remise en état des immeubles concernés. Les bâtiments dégradés, sur lesquels aucune dynamique de travaux n'est constatée, seront la cible privilégiée de cette action. La première année de l'OPAH-RU devra permettre de cibler la liste définitive des immeubles concernés suite à l'animation renforcée auprès des propriétaires concernés.

Une étude de faisabilité RHI-THIRORI sera lancée dès 2025 sur les immeubles / îlots prioritaires afin de déterminer les produits de sortie et le choix des procédures les plus adaptées pour chacun des immeubles. En fonction du type de procédure retenue et du projet, la commune de Le Palais pourra présenter une demande d'éligibilité RHI-THIRORI (conformément à la délibération n°2023-13 du CA de l'Anah du 15 mars 2023) afin de mobiliser les financements des études et du déficit foncier nécessaires à la requalification de ces immeubles.

Pour les immeubles ou logements acquis par la collectivité dans le cadre de ces procédures, l'opérateur accompagnera la commune dans la recherche de porteurs de projet et veillera à la recherche de mixité sociale dans chacune des opérations notamment en favorisant les opérations de locatif abordable d'initiative privée ou portées par les bailleurs sociaux et les projets en accession à la propriété (revente avec cahier des charges à des propriétaires occupants, PSLA ou BRS).

3.3.2 Objectifs

Les objectifs sur 5 ans du volet immobilier sont les suivants :

- 16 logements conventionnés : 8 logements en loyer intermédiaire (loc 1), 8 en loyer social (loc 2) ;
- 20 logements vacants remis sur le marché ;
- 10 immeubles sous DUP ORI ou RHI.

Indicateurs de résultats pour le volet immobilier :

- Nombre de logements conventionnés avec ou sans travaux ;
- Caractéristiques des logements ayant reçu une subvention ;
- Nombre de logements vacants remis sur le marché ;
- Nombre de meublés de tourisme remis sur le marché de la location à l'année ;
- Nombre de logements locatifs conventionnés après avoir fait l'objet de procédures de lutte contre l'habitat indigne ;
- Nombre de logements en accession à la propriété (PSLA, BRS, vente avec cahier des charges)
- Nombre d'immeubles totalement réhabilités issus des ORI ou de RHI.

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

3.4.1. Descriptif du dispositif

La lutte contre l'habitat indigne et très dégradé est une priorité de l'OPAH-RU. Le travail effectué lors de l'étude pré-opérationnelle a permis d'identifier 43 immeubles dégradés, comprenant 38 immeubles nécessitant des réhabilitations lourdes et 5 autres dans un état de ruine, rendant ces derniers non habitables. Parmi ces immeubles, 22 présentent des risques potentiels de sécurité, et 18 sont susceptibles d'être considérés comme indécents ou insalubres (9 locataires et 6 propriétaires).

Ce volet de l'OPAH-RU s'inscrit dans la politique menée à l'échelle départementale notamment à travers l'animation du Pôle Départementale de Lutte contre l'Habitat Indigne par la DDTM. Selon le protocole en place, des fiches de repérage, remplies par l'opérateur avec le consentement des occupants des logements, seront dirigées vers l'ADIL en cas de problèmes liés à la précarité énergétique, ou directement vers la DDTM du Morbihan pour les questions d'indécence, d'insalubrité ou de péril.

L'opérateur chargé du suivi-animation devra collaborer avec les partenaires locaux pour faciliter l'identification et la résolution des situations d'habitat indigne. Le travail de repérage s'appuiera sur les visites organisées dans le cadre de la veille foncière, les demandes de subventions, les études de faisabilité portant sur les immeubles et îlots prioritaires. Par ailleurs, l'opérateur accompagné de la commune organisera des réunions d'information à destination des acteurs de terrain (CCAS, personnels soignants, aides à domicile) à travers la mise en place d'ateliers d'informations en démarrage d'OPAH-RU.

Chaque situation signalée fera l'objet d'une visite suivie d'un rapport technique et social mettant en évidence les dysfonctionnements, les dangers potentiels pour la sécurité et/ou la santé, ainsi que les informations concernant les propriétaires et les occupants. L'opérateur conseillera également la collectivité sur les orientations procédurales à prendre au regard du degré d'urgence et de la nature des désordres constatés. En parallèle, l'opérateur accompagnera les propriétaires dans l'élaboration d'un programme de travaux et dans la constitution des dossiers de financement disponibles.

En cas de suspicion de péril sur un immeuble, l'opérateur informera et assistera la commune pour qu'elle prenne les mesures nécessaires. Si le propriétaire ne réalise pas les travaux dans les délais imposés par l'arrêté de mise en sécurité, l'opérateur assistera la commune à mettre en œuvre les travaux d'office.

En cas de suspicion d'insalubrité ou de danger sanitaire ponctuel sur un immeuble, dans le cas où les dispositifs incitatifs déployés dans le cadre de l'OPAH n'auraient pas aboutis, ou que les délais d'action inhérents à l'OPAH seraient trop longs eu égard aux désordres constatés et dangers encourus, l'opérateur transmettra son rapport de visite, un ensemble de photographies (permettant de bien décrire la situation et les désordres), ainsi que la cotation de l'insalubrité, à la collectivité qui prendra l'attache de l'agence régionale de santé. L'Agence Régionale de Santé s'appuiera pleinement sur la collectivité et l'opérateur pour prendre en charge au mieux ces situations.

Des formations seront organisées dès le démarrage de l'opération pour les élus et les techniciens de la commune, afin de les informer sur les procédures et les outils liés à l'éradication de l'habitat indigne.

Le renforcement de l'ingénierie technique, sociale et juridique pour accompagner la commune de Palais et les occupants dans la mise en œuvre et le bon déroulement des procédures.

- Assistance dans la qualification des désordres, la rédaction des projets d'arrêtés de mise en sécurité et leur mise en œuvre ;
- Assistance juridique dans la sécurisation et le suivi des procédures incombant aux pouvoirs de police du Maire ;

- Vérification de la bonne réalisation des travaux prescrits y compris hors projet financé dans le cadre de l'OPAH-RU ;
- Assistance technique et administrative auprès de la commune pour la réalisation des travaux d'office en cas de défaillance du propriétaire à l'issue du délai fixé dans l'arrêté de mise en sécurité ;
- Accompagnement sanitaire et social des ménages en lien avec le CCAS de Palais permettant notamment la gestion des relogements temporaires ou définitifs.
- Accompagnement technique des propriétaires : diagnostic, grille d'évaluation, évaluation thermique, projet de réhabilitation durable et efficace, liste des travaux à réaliser pour résoudre l'état de dégradation, assistance à la compréhension des devis, suivi de la mise en œuvre des travaux ;
- Accompagnement financier des propriétaires : évaluation des capacités financières, orientation vers des solutions alternatives le cas échéant (bail à réhabilitation, vente...), montage des dossiers de financement, information sur les conventionnements + médiation locataire/propriétaire ;
- Accompagnement des occupants pour veiller au respect de leurs droits locatifs ; sensibilisation du ménage sur ses obligations, notamment en matière de paiement des loyers et charges, médiation avec son propriétaire, et, le cas échéant, un appui juridique — rappel des obligations aux propriétaires.

Le renforcement des aides en vigueur

Le Palais et ses partenaires apporteront une aide en complément des subventions de l'Anah pour les projets Travaux lourds/logements indignes ou très dégradés correspondant à :

- Majoration de 20 % des aides aux travaux de l'Anah dans la limite de 15 000 € par logement pour les ménages occupants modestes et très modestes.
- Pour les propriétaires bailleurs s'inscrivant dans le dispositif Loc'Avantages :
 - pour les projets Travaux lourds/logements indignes ou très dégradés, les aides complémentaires seront de :
 - 25 % du montant HT des travaux éligibles dans la limite de 16 000 € par logement en LOC2 (loyer social) ;
 - 20 % du montant HT des travaux éligibles dans la limite de 12 000 € par logement en LOC1 (loyer intermédiaire).
 - pour les projets Transformation d'usage / moyenne dégradé, les aides complémentaires seront de :
 - 20 % du montant HT des travaux éligibles dans la limite de 8 000 € par logement en LOC2 (loyer social) ;
 - 10 % du montant HT des travaux éligibles dans la limite de 4 000 € par logement en LOC1 (loyer intermédiaire).

3.4.2 Objectifs

Sur 5 ans, l'OPAH-RU vise la réhabilitation 16 logements indignes ou très dégradés dont :

- 10 logements de propriétaires occupants ;
- 8 logements de propriétaires bailleurs.

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

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

3.5. Volet copropriété en difficulté

3.5.1. Descriptif du dispositif

L'étude pré-opérationnelle a mis en lumière l'importante problématique des petites copropriétés sur le centre-ville de Palais. La grande majorité d'entre elles ne sont pas éligibles à l'aide au syndicat des copropriétaires de l'Anah faute d'atteindre les 65% de lots en résidence principale. Pour autant, le traitement de l'habitat dégradé à Palais passe par la mise en place d'un accompagnement spécifique de ces ensembles immobiliers. Pour rappel, l'étude pré-opérationnelle a identifié 21 copropriétés composées de plus de 65% des lots en résidence principale nécessitant des travaux d'amélioration dont 6 très dégradées (éligibilité à confirmer par la réalisation préalable d'un diagnostic multicritère).

Dans le cadre de l'OPAH-RU, l'action liée aux copropriétés consistera à fournir des informations ainsi que des conseils techniques, financiers et juridiques aux copropriétaires et aux syndicats bénévoles. Ce volet essentiel vise à informer en amont les copropriétaires sur leurs droits et obligations, ainsi que sur les solutions pour organiser efficacement leur copropriété. Cette démarche reposera sur plusieurs éléments :

- L'orientation des questions courantes vers la permanence d'information de l'ADIL56.
- L'organisation de cycles de formation pour les copropriétaires, couvrant divers sujets tels que les principes fondamentaux de la copropriété, l'immatriculation des copropriétés, la gestion des projets de travaux en copropriété, etc. Ces formations seront menées en partenariat avec l'ADIL56.
- L'assistance des copropriétés dans l'établissement d'une gestion saine de leur patrimoine impliquant la mobilisation des aides prévues dans le dispositif.

Par ailleurs, pendant la phase de suivi-animation, il est prévu de continuer les repérages et les diagnostics des copropriétés. Pour celles répondant aux critères d'éligibilité de l'Anah (plus de 65 % de lots principaux à usage de résidence principale), l'opérateur sera chargé de réaliser un diagnostic multicritère et de définir une stratégie de redressement (incluant des actions obligatoires pour bénéficier de la subvention de l'Anah).

Le diagnostic multicritère a pour objectif de qualifier précisément les éventuels dysfonctionnements, de proposer une stratégie à l'échelle de la copropriété et de concevoir un dispositif d'actions préventives adapté à la situation socio-économique des résidents.

Dans le cadre de cette évaluation de fragilité, l'opérateur aura pour mission de réaliser les tâches suivantes :

- **Analyse du volet environnement urbain** : Cette étape implique l'examen des facteurs extérieurs à la copropriété, tels que la dégradation du quartier, les nuisances environnementales et l'offre de logements neufs, qui peuvent influencer le processus de déqualification des copropriétés.
- **Analyse du volet juridique et de la gouvernance** : Cette analyse consiste à identifier l'identité juridique de la copropriété et à étudier son organisation de gouvernance. Cela inclut l'examen du règlement de copropriété, des dernières délibérations des Assemblées Générales, de l'organisation et des relations entre le Conseil Syndical, le syndic et les copropriétaires, ainsi que la vérification de l'inscription au registre de copropriété et de la conformité aux obligations légales.
- **Analyse de la situation économique de la copropriété** : Cette étape implique l'analyse de la santé financière de la copropriété, en examinant l'évolution du budget et des bilans annuels sur une période de 3 ans ou plus, la détection des dettes et impayés de charges, ainsi que l'analyse du niveau d'endettement et de son évolution.
- **Analyse du volet technique** : Cette analyse consiste à réaliser un diagnostic technique rapide des parties communes pour déterminer les travaux à envisager à court, moyen et long terme. Cela implique des visites des parties communes de chaque bâtiment et la création d'une grille détaillant l'état des parties communes ainsi que l'aspect énergétique du bâtiment.
- **Présentation de la situation sociale** : Cette étape vise à comprendre les principaux acteurs de la copropriété, notamment les propriétaires occupants, les bailleurs et les locataires. Cela inclut l'identification

des différents types de copropriétaires et de leurs stratégies patrimoniales, tels que les propriétaires occupants, les bailleurs, les multipropriétaires ou les sociétés civiles immobilières.

Le croisement de ces analyses thématiques permettra d'évaluer le degré de fragilisation de la copropriété, d'élaborer des recommandations partagées, de proposer des outils de suivi et enfin, d'établir une stratégie de redressement dans le temps.

Afin d'accompagner les copropriétés dans la mise en place d'une gestion saine de leur patrimoine, il est prévu :

- Incitation financière à la mise en place des organes de gestion, création d'une aide communale pour financer sur les trois premières années les frais de syndic professionnel (aide forfaitaire de la commune de 1000 €/an pendant 3 ans) ;
- Incitation financière de la commune pour la mise en conformité des documents organiques de la copropriété (hors copropriété éligible à l'aide au syndicat des copropriétaires de l'Anah) : participation aux frais de notaire, de géomètre et de publication aux hypothèques pour l'actualisation des États Descriptifs de Division et la révision des règlements de copropriété — Aide correspondant à 50 % des dépenses dans la limite de 2000 €/copropriété ;
- Pour les copropriétés en difficulté, une majoration des aides au syndicat des copropriétaires de l'Anah de 10 % par Le Palais ;
- Pour les copropriétés non éligibles aux aides de l'Anah et pour des travaux d'urgence uniquement (travaux de mise en sécurité), un financement de 25 % du montant HT des travaux plafonné à 15 000 € / immeuble.

3.5.2. Objectifs

Sur 5 ans, l'OPAH-RU vise la réhabilitation de 10 copropriétés (40 logements), repartis de la manière suivante :

- 5 copropriétés dégradées (totalisant 20 logements) éligibles à l'aide au syndicat des copropriétaires de l'Anah ;
- 5 copropriétés non éligibles à l'Anah pour des travaux d'urgence (gros œuvre, étanchéité, traitement parasitaire, sécurité électrique).

Sur le volet redressement la collectivité prévoit le financement de verser :

- 20 aides pour financer la mise en place d'une gestion professionnelle au sein des copropriétés non gérées,
- 10 aides pour la mise en conformité des documents organiques de la copropriété (RC, EDD).

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

- Nombre de diagnostics multicritères réalisés ;
- Nombre d'aide Anah au Syndicat de copropriétés mobilisées ;
- Nombre de copropriétés accompagnées ;
- Nombre d'actions de sensibilisation, information, formations effectuées.

3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique

3.6.1 Descriptif du dispositif

L'OPAH-RU vise à favoriser les économies d'énergies globales par des programmes de travaux efficaces et à contribuer au repérage des ménages en situation de précarité énergétique. Le nouveau programme MaPrimRénov' 2024 s'articule autour de deux piliers, l'efficacité et la performance. Le pilier "efficacité" permet de poursuivre les aides MaPrimeRénov' pour les changements de chaudière et les petits bouquets de travaux combinant des gestes d'isolation et d'équipement de chauffage décarboné sur des logements dont l'étiquette énergétique se situe entre A et E. Ce pilier n'est pas la cible prioritaire de l'OPAH-RU et restera donc dans le champ du programme national sans bonification.

Pour les propriétaires occupants (ménages modestes et très modestes) dans le cadre de MaPrimeRénov' parcours accompagné, l'OPAH-RU prévoit une subvention équivalente à 10 % du montant HT des travaux éligibles, dans la limite de 7 000 € par logement.

Pour les propriétaires bailleurs s'inscrivant dans le dispositif Loc'Avantages et réalisant des projets d'amélioration de la performance énergétique :

- Une aide complémentaire de 10 % du montant HT des travaux éligibles, dans la limite de 4 000 € par logement en LOC2.
- Une aide complémentaire de 5 % du montant HT des travaux éligibles, dans la limite de 2 000 € par logement en LOC1.

Les missions à effectuer incluront :

- Mobilisation du partenariat et optimisation du repérage des situations ;
- Visite des parties privatives et des parties communes pour effectuer des relevés techniques ;
- Rédaction d'un rapport de diagnostic énergétique détaillant l'état initial du logement, les étiquettes énergie et les émissions de gaz à effet de serre avant et après les travaux ;
- Assistance à la définition de scénarios de travaux ciblant les interventions les plus pertinentes ;
- Aide à l'élaboration du projet et à la constitution des dossiers de financement, y compris l'appui pour obtenir des devis, des conseils sur les devis et la préparation des dossiers de subvention ;
- Réalisation d'une visite de fin de travaux, soutien aux demandes de paiement des subventions et sensibilisation aux comportements écologiques.

L'OPAH-RU devra s'articuler avec le dispositif MORBIHAN SOLIDARITÉ ÉNERGIE (Service Local d'Intervention pour la Maîtrise de l'Énergie- SLIME), initié par le Conseil départemental et piloté par l'ADIL56. Les signalements reçus par l'ADIL conduiront dans certains cas à une orientation vers l'OPAH-RU si des travaux sont recommandés pour des propriétaires dont les revenus se situent en dessous des plafonds établis par l'Anah.

Par ailleurs, à ce jour la CCBI ne dispose pas d'un Espace Conseil France Rénov'. Les ménages consultant le site France Rénov' sont envoyés vers les conseillers de la Maison du Logement d'Auray Quiberon Terre Atlantique qui assure la première information. Dans le cadre de la mise en œuvre du Pacte Territorial au 1^{er} janvier 2025, la CCBI prévoit la mise en place du service public de la rénovation de l'habitat sur l'ensemble de l'EPCI, périmètre OPAH-RU compris.

Cela se traduira par la tenue d'une permanence mensuelle à Palais afin d'offrir un conseil gratuit pour les habitants de l'île et l'animation de réunions à destination des professionnels.

3.6.2 Objectifs

Sur les 5 ans de l'OPAH-RU, il est prévu d'accompagner pour les projets d'amélioration thermique de :

- 10 propriétaires occupants ;
- 2 propriétaires bailleurs.

Indicateurs de résultats pour le volet énergie

- Nombre et caractéristiques des logements ayant fait l'objet d'une subvention au titre du programme MaPrimeRenov ;
- Gain énergétique moyen des projets de subvention ;
- Types de travaux financés

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

3.7.1 Descriptif du dispositif

L'habitat en centre-ville ne répond pas toujours aux besoins des personnes âgées. Pourtant, il existe une demande pour des logements adaptés, car les personnes âgées souhaitent être proches des services, des commerces et des équipements de santé. De nombreux obstacles peuvent être identifiés sur ce sujet, tels que le manque d'informations, la digitalisation des demandes d'aide, les petites retraites et la faible capacité financière des ménages. L'adaptation des logements est souvent envisagée trop tard, généralement lors d'un retour à domicile après une hospitalisation, et rarement de manière préventive. Face à ce public discret et silencieux, la mobilisation de partenaires est essentielle pour établir un lien plus direct avec le ménage. Dès le démarrage de l'opération, un travail de partenariat avec le centre hospitalier de Belle-Île-en-Mer devra être mis en œuvre pour anticiper notamment les retours à domicile après hospitalisation et informer les patients sur les aides aux travaux mobilisables.

L'OPAH-RU vise à faciliter la mise en place de mesures d'adaptation des logements pour permettre aux personnes en perte d'autonomie ou en situation de handicap de rester chez elle. Les projets d'adaptation financés dans le cadre de l'OPAH-RU vise à réduire les conséquences de la perte d'autonomie dans leur vie quotidienne : les déplacements, l'hygiène personnelle et l'accès aux différents équipements du logement.

La ville de Palais et ses partenaires joueront un rôle actif dans l'identification des personnes ayant besoin de travaux d'adaptation des logements. L'opérateur chargé du suivi-animation devra faire réaliser un diagnostic autonomie pour chaque situation identifiée. Ce diagnostic devra se concentrer à la fois sur l'adaptation du logement et sur l'accessibilité de l'immeuble. Les ménages seront accompagnés dans la définition du projet de travaux, l'obtention des devis et le montage des dossiers de financement.

Les ménages ayant besoin d'adapter leur logement en raison d'un handicap ou du vieillissement feront l'objet d'un accompagnement spécifique. Des partenariats avec les services concernés (Conseil Départemental, l'Espace Autonomie Santé du territoire Auray et Vannes (APS), le Centre Communal d'Action Sociale, les caisses de retraite seront mobilisées au besoin. La plupart de ces structures assure une permanence au sein du Service de l'Information Sociale et de l'Emploi de la CCBI, labellisé espace « France Services ».

Le Palais apportera un soutien financier en complément de l'aide MaPrime Adapt :

- 10 % du montant HT des travaux éligibles, dans la limite de 2 500 € par logement, pour les ménages modestes et très modestes, pour les travaux répondant aux besoins liés au vieillissement et aux handicaps.

3.7.2 Objectifs

Sur les 5 ans de l'OPAH-RU, le dispositif concernant le volet autonomie vise à financer le maintien à domicile de 5 propriétaires occupants.

Indicateurs de résultats pour le volet autonomie :

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

3.8. Volet social

3.8.1 Descriptif du dispositif

Le volet social de l'OPAH-RU s'inscrit de manière transversale dans toutes les thématiques traitées par l'OPAH-RU.

L'une des priorités de l'OPAH-RU étant le traitement de l'habitat indigne, souvent associé à des situations de précarité énergétique, la situation des occupants est au cœur des projets de travaux, notamment en ce qui concerne le financement du reste à charge pour les ménages les plus précaires. Un accompagnement spécifique sera prévu pour aider ces ménages à financer les coûts qui restent à leur charge.

L'équipe d'animation de l'OPAH-RU aura pour mission d'accompagner les ménages dans leurs démarches liées au logement. Si un travailleur social suit déjà la famille, toutes les actions entreprises par l'équipe d'animation seront menées en étroite collaboration avec ce référent familial.

Concrètement, les missions d'accompagnement par l'opérateur se traduiront par :

- Établissement d'un diagnostic social du ménage : cela comprendra des informations sur la composition familiale, les ressources, les souhaits de relogement, le parcours résidentiel, la part du revenu consacrée au logement, le reste à vivre, etc. L'objectif est de créer des conditions d'habitat salubre et digne pour les ménages.
- Orientation vers les dispositifs d'accompagnement existants : les ménages pourront être orientés vers divers services sociaux tels que le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) ou le Service de l'Information Sociale et de l'Emploi (SISE) de la communauté de communes.
- Information et sensibilisation sur les droits et obligations : les ménages seront informés de leurs droits et obligations, notamment en ce qui concerne le paiement des loyers et charges.
- Accompagnement des propriétaires bailleurs : l'équipe fournira un soutien aux propriétaires pour créer une offre de logements à loyers maîtrisés afin de répondre aux besoins des personnes aux ressources modestes.
- Médiation avec le propriétaire : si des conflits surviennent entre le propriétaire et le locataire, l'équipe d'animation interviendra en tant que médiateur.
- Appui au relogement : en cas de relogement nécessaire dans le cadre des procédures liées à l'habitat indigne, l'équipe d'animation soutiendra la commune et son CCAS, en collaboration avec les acteurs locaux du logement social. Toutes les informations pertinentes pour un accompagnement adapté seront transmises à l'opérateur chargé de l'accompagnement social du ménage, notamment si le relogement implique un logement accompagné.

Indicateurs de résultats pour le volet social

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

3.9. Volet patrimonial et environnemental

3.9.1 Descriptif du dispositif

La commune de Palais dispose d'un riche patrimoine qui contribue à sa notoriété et qui représente un réel levier pour la requalification du centre-ville. Au-delà de la dimension touristique, l'embellissement des façades et la qualité des aménagements urbains contribuent à l'amélioration du cadre de vie et participe à changer positivement le regard qu'on lui porte. Cette dimension a été intégrée à l'étude pré-opérationnelle et a abouti à la conception d'une charte chromatique et d'un guide de conception des façades commerciales qui serviront de supports de conseil pour les propriétaires et artisans intervenant dans le cadre de l'opération.

L'intégralité du périmètre de l'OPAH-RU du Palais est soumise à l'avis de l'UDAP. L'opérateur de l'OPAH-RU travaillera donc en étroite collaboration avec l'instructeur du service d'urbanisme communal et l'UDAP afin de garantir la qualité architecturale et patrimoniale des projets.

L'OPAH-RU intègre un volet ravalement obligatoire. Le désintérêt d'une partie des propriétaires de résidences secondaires, l'incapacité financière de certains propriétaires occupants et l'absence de gestion au sein des copropriétés sont à l'origine des retards d'entretien observés sur les immeubles du centre-ville. Il a donc été décidé la mise en œuvre d'une campagne de ravalement obligatoire ciblée sur des axes et zones stratégiques identifiés au cours de l'étude.

Concrètement, la mise en œuvre de cette campagne de ravalement se traduira par :

- Inscription de la commune du Palais sur la liste préfectorale des communes autorisées à appliquer le ravalement obligatoire (art L132-2) après avis conforme du conseil municipal ;
- Rédaction du règlement municipal des aides au ravalement ;
- Animation de l'opération en trois phases dont les délais sont laissés à libre appréciation de l'autorité municipale : injonction, sommation et travaux d'office (délais de minimum 6 mois entre l'injonction et la sommation) ;
- Trois zones prédéfinies (calendrier opérationnel à définir en démarrage d'opération) :
 - Zone 1 : 37 immeubles identifiés (106 logements) ;
 - Zone 2 : 49 immeubles identifiés (120 logements) ;
 - Zone 3 : 25 immeubles identifiés (69 logements)
- Dans un premier temps, lancement de la campagne de ravalement obligatoire uniquement sur la zone 1 avec incitation financière pour la mise en œuvre des travaux et conseil architectural et couleur gratuit sur les zones 1, 2 et 3.
- Les préconisations de travaux s'appuieront sur la charte chromatique et le guide de recommandations des devantures commerciales réalisées lors de l'étude pré-opérationnelle et annexés au PLU.
- Mise en place d'une aide aux travaux de la commune uniquement pour les habitants à l'année et propriétaires des murs commerciaux de la zone 1 (cf. paragraphe 5.2.1)

Pour les commerçants et artisans du centre-ville, ils pourront également mobiliser le Pass Commerce et Artisanat pour financer une partie des travaux de mise en accessibilité, d'embellissement extérieur (enseignes, luminaires), terrasse commerciale ou encore des menuiseries extérieures.

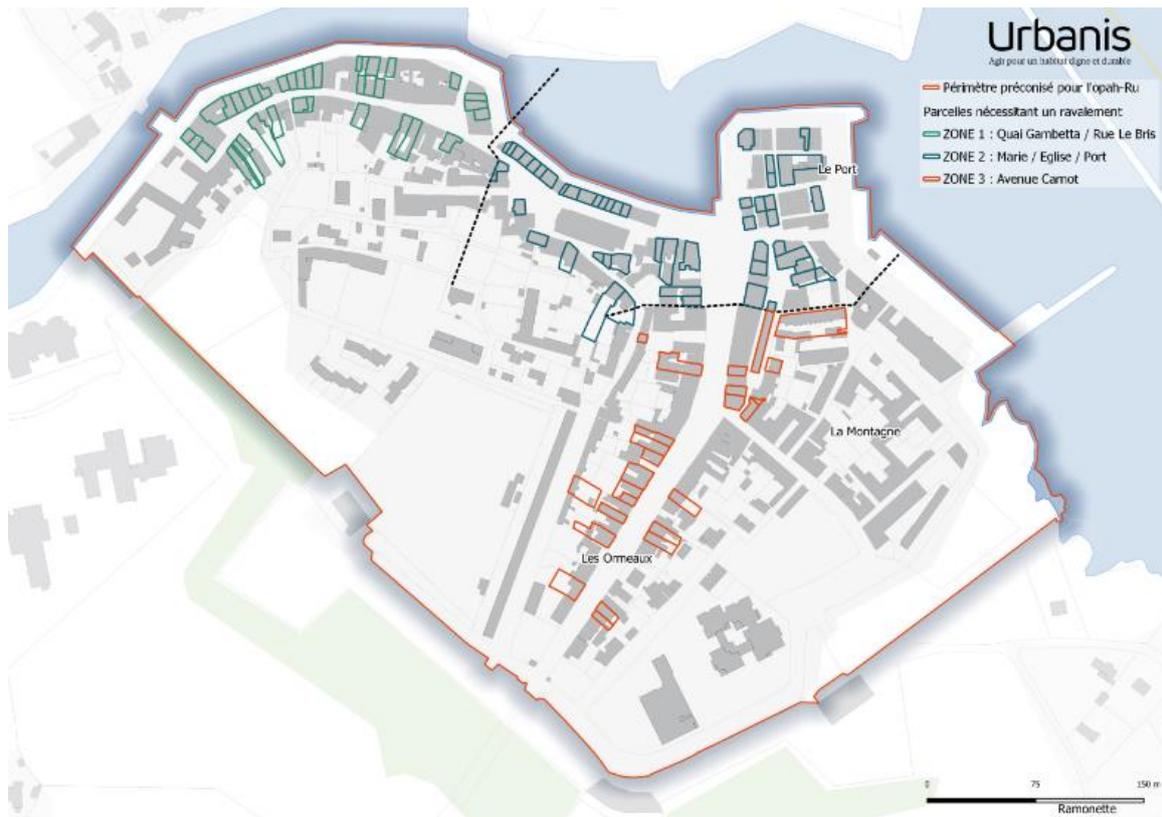
Enfin, le ravalement des façades sera l'occasion de prendre en compte la gestion du risque de submersion marine. L'opérateur devra intégrer les mesures de protection nécessaires dans ses préconisations de travaux.

3.9.2 Objectifs

Le volet patrimonial vise le ravalement de 37 immeubles sur la durée de l'opération. La commune prévoit de verser 65 aides financières aux travaux de ravalement réparties à 40% pour des propriétaires occupants, 40% pour des propriétaires bailleurs et à 20% pour les propriétaires de lots commerciaux.

Indicateurs de résultats pour le volet patrimonial

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



3.10. Volet économique et développement territorial

3.10.1 Descriptif du dispositif

Une des conditions de réussite de cette opération est l'adhésion des entreprises locales à l'opération. Une première réunion publique en décembre 2022 à laquelle ont été associées les entreprises du bâtiment et les professionnels de l'immobilier a été l'occasion de présenter le dispositif. L'OPAH-RU est un vecteur de dynamisation de la filière du bâtiment de l'île mais nécessitera le recours également aux entreprises du continent. Au regard du nombre de chantier à réaliser, les entreprises ont alerté sur leur capacité à faire. La commune et l'opérateur devront donc être attentifs au volume de chantier et à leur répartition sur les cinq années de l'opération. Cette contrainte devra être prise en compte dans le lancement des déclarations d'utilité publique de restauration immobilière ainsi que dans le phasage de l'opération de ravalement obligatoire.

La question de la maîtrise des coûts a été largement évoquée dans le contexte d'insularité (+37% par rapport au continent). L'opérateur, en concertation avec les propriétaires et les artisans, veillera dans la mesure du

possible à mutualiser les chantiers notamment dans le cadre des opérations de ravalement afin de réaliser des économies d'échelle.

Au-delà des contraintes du fait de l'insularité, l'OPAH-RU en favorisant la réhabilitation du parc de logements privé et contribuant au développement d'un habitat à l'année sur le centre-ville contribuera au développement économique de l'île et au maintien du dynamisme commercial à l'année dans le centre-ville

Article 4 – Objectifs quantitatif de réhabilitation

4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sont évalués à 80 logements minimum, répartis comme suit :

- 25 logements occupés par leur propriétaire ;
- 16 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés ;
- 20 logements inclus dans le volet copropriétés dégradées ;
- 20 logements en copropriétés non éligibles à l'Anah (travaux d'urgence) ;

À cela s'ajoute le traitement de 37 façades totalisant 106 logements dont 110 bénéficieront d'une aide aux travaux.

Autre :

Aide au redressement des copropriétés non éligibles à l'Anah /30 immeubles :

- Aide à la mise en place d'un syndic professionnel (20 immeubles) ;
- Participation à la mise en conformité des documents organiques (EDD, RC) (10 immeubles).

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

Les objectifs globaux sont évalués à 61 logements répartis comme suit :

- 25 logements occupés par leur propriétaire ;
- 16 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés ;
- 8 logements inclus dans le volet copropriétés rencontrant des difficultés importantes ou en situation d'habitat indigne (arrêté ou grille), ou désordres structurels inhabituels ;
- 12 logements inclus dans le volet copropriétés dégradées ;

Objectifs prévisionnels de réalisation de la convention

Objectifs nombre de logements traités	2024 (année partielle)	2025	2026	2027	2028	2029 (année partielle)	TOTAL SUR 5 ANS
Réhabilitation du parc privé : propriétaires bailleurs	0	4	4	4	2	2	16
<i>Travaux lourds, logement indigne ou très dégradé</i>	0	2	2	2	1	1	8
<i>Travaux d'amélioration logement dégradé/Transformation d'usage</i>	0	1	2	1	1	1	6
<i>Travaux de lutte contre la précarité énergétique des locataires</i>	0	1	0	1	0	0	2
Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés Loc'Avantages	0	4	4	4	2	2	16
<i>Dont loyer intermédiaire Loc 1</i>	0	3	2	1	0	2	8
<i>Dont loyer conventionné social Loc 2</i>	0	1	2	3	2	0	8

Réhabilitation du parc privé : propriétaires occupants	1	5	5	6	5	3	25
<i>Ma Prime Logement Décent</i>	0	2	2	3	2	1	10
<i>Ma Prime Rénov « parcours accompagné »</i>	1	2	2	2	2	1	10
<i>Ma Prime Adapt</i>	0	1	1	1	1	1	5

Objectif primes énergie complémentaires (double compte)	1	8	8	9	6	4	36
• <i>Prime PO (prime « Sortie de passoire thermique »)</i>	1	4	4	5	4	2	20
• <i>Prime PB (prime « Habiter Mieux »)</i>	0	4	4	4	2	2	16

Logements traités dans le cadre des aides aux syndicats de copropriétaires (en nombre de logements)	0	4	8	12	8	8	40 logts
<i>Dont volet copropriétés en difficultés/dégradées du volet CD</i>	0	0	4	8	4	4	20 logts
<i>Dont copropriétés non éligibles Anah (travaux d'urgence)</i>	0	4	4	4	4	4	20 logts

Dispositif complémentaire : aides aux travaux individuelles pour le ravalement en nombre d'immeubles	0	6	9	9	9	4	37 imm
---	----------	----------	----------	----------	----------	----------	---------------

Dispositifs complémentaires : Aides au redressement des copropriétés non éligibles à l'Anah en nombre d'immeubles	2	6	6	6	6	4	30 imm
<i>Dont aide à la mise en place d'un syndic professionnel</i>	2	4	4	4	4	2	20 imm
<i>Dont participation à la mise en conformité des documents organiques (EDD, RC)</i>	0	2	2	2	2	2	10 imm

Article 5 – Financements des partenaires de l’opération

5.1. Financements de l’Anah

5.1.1. Règles d’application

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

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

5.1.2 Montants prévisionnels de l’Anah

Les montants prévisionnels des autorisations d’engagement de l’Anah pour l’opération sont de 1 985 497 €, selon l’échéancier suivant :

	2024 (année partielle)	2025	2026	2027	2028	2029 (année partielle)	TOTAL
AE prévisionnelles	61 948 €	390 709 €	415 073 €	510 437 €	358 439 €	248 891 €	1 985 497 €
Dont aides aux travaux	26 703 €	262 774 €	292 250 €	384 726 €	242 016 €	169 713 €	1 378 182 €
<i>dont aides aux travaux PO</i>	26 703 €	150 406 €	150 406 €	196 006 €	150 406 €	78 103 €	752 030 €
<i>dont aides aux travaux PB</i>	0 €	89 868 €	83 468 €	83 468 €	41 734 €	41 734 €	340 272 €
<i>dont prime logement Vacant</i>	0 €	15 000 €	10 000 €	15 000 €	5 000 €	5 000 €	50 000 €
<i>Dont prime Habiter Mieux</i>	0 €	7 500 €	7 000 €	7 500 €	3 500 €	3 500 €	29 000 €
<i>dont aides aux syndicats des copropriétaires</i>	0 €	0 €	41 376 €	82 752 €	41 376 €	41 376 €	206 880 €
Dont aide à l’ingénierie	35 245 €	127 935 €	122 823 €	125 711 €	116 423 €	79 178 €	607 315 €
<i>Part fixe</i>	33 645 €	100 935 €	100 935 €	100 935 €	100 935 €	67 290 €	504 675 €
<i>Part variable hors CEE MAR</i>	0 €	17 400 €	18 288 €	21 176 €	11 888 €	9 888 €	78 640 €
<i>Part variable CEE MAR</i>	1 600 €	3 600 €	3 600 €	3 600 €	3 600 €	2 000 €	18 000 €
<i>Étude RHI THIRORI</i>	-	6 000 €	-	-	-	-	6 000 €

5.2. Financements de la ville de Palais, maître d’ouvrage de l’opération

5.2.1. Règles d’application

Les modalités d'aides aux logements (cible Anah travaux lourds, énergie, adaptation) apportées par la Ville de Palais feront l'objet d'un règlement des aides validé par le conseil municipal en début d'opération.

Par ailleurs, la ville de Palais s'implique dans sa future campagne de ravalement obligatoire des façades. À ce titre elle s'engage à accorder une aide aux travaux de ravalement dont les modalités d'aides aux travaux sont les suivantes :

- Pour les propriétaires occupants : 50 % du montant des travaux dans un plafond de 20 000 €/lot d'habitation ;
- Pour les propriétaires bailleurs : 25 % du montant des travaux dans un plafond de 20 000 €/lot d'habitation.
- Pour les propriétaires de local commercial : 25 % du montant des travaux dans un plafond de 20 000 €/lot commerce.

La ville financera également le redressement des copropriétés non éligibles à l'Anah via la mise en place d'une gestion saine de leur patrimoine avec la mobilisation des aides prévues dans le dispositif :

- Incitation financière à la mise en place des organes de gestion, création d'une aide communale pour financer sur les trois premières années les frais de syndic professionnel (aide forfaitaire de la commune de 1000 €/an pendant 3 ans) ;
- Incitation financière de la commune pour la mise en conformité des documents organiques de la copropriété (hors copropriété éligible à l'aide au syndicat des copropriétaires de l'Anah) : participation aux frais de notaire, de géomètre et de publication aux hypothèques pour l'actualisation des États Descriptifs de Division et la révision des règlements de copropriété - Aide correspondant à 50 % des dépenses dans la limite de 2000 €/copropriété.

5.2.2 Montants prévisionnels de la ville de Palais, maître d'ouvrage de l'opération

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de 1 680 421 €, selon l'échéancier suivant :

	2024 (Année partielle)	2025	2026	2027	2028	2029 (Année partielle)	TOTAL SUR 5 ANS
AE prévisionnels en €	58 399 €	309 090 €	344 959 €	375 515 €	332 865 €	259 592 €	1 680 421 €
dont aides aux travaux en €	5 500 €	183 950 €	211 975 €	248 375 €	195 725 €	169 350 €	1 014 875 €
<i>dont aide aux PO</i>	5 500 €	41 200 €	41 200 €	55 200 €	41 200 €	21 700 €	206 000 €
<i>dont aide aux PB</i>	0 €	33 750 €	39 375 €	39 375 €	23 125 €	16 250 €	151 875 €
<i>dont aide aux syndicats des copropriétaires</i>	0 €	15 000 €	37 400 €	59 800 €	37 400 €	37 400 €	187 000 €
<i>dont aide aux travaux de ravalement</i>	0 €	94 000 €	94 000 €	94 000 €	94 000 €	94 000 €	470 000 €
dont aides au redressement des copropriétés	8 000 €	14 000 €	14 000 €	14 000 €	14 000 €	8 000 €	72 000 €
dont participation à l'ingénierie en €	44 899 €	111 140 €	118 984 €	113 140 €	123 140 €	82 242 €	593 546 €
<i>dont AMO "meublés de tourisme" (sans financement Anah)</i>	0 €	14 700 €	14 700 €	14 700 €	14 700 €	14 700 €	73 500 €

5.3. Financements du Conseil Départemental du Morbihan

5.3.1 Règles d'application

Le Département porte une politique volontariste d'accompagnement aux investissements des territoires et contribue, par son soutien, à la concrétisation de multiples projets concourant à l'amélioration du cadre de vie des Morbihannais. Face aux difficultés de logement, à la tension foncière et la mesure des enjeux liés au caractère insulaire, le Conseil Départemental du Morbihan déboulera un aide exceptionnel.

Le Département du Morbihan financera la commune de Palais à hauteur de 35% du montant HT des dépenses (ingénierie + aides aux travaux). Le Département s'engage à verser une aide exceptionnelle plafonnée 656 000 € de subvention à la commune et sera versée sur justificatifs de dépenses à concurrence de 131 200 € HT / an en moyenne.

	2024 (Année partielle)	2025	2026	2027	2028	2029 (Année partielle)	TOTAL SUR 5 ANS
AE prévisionnels en €	20 440 €	121 752 €	134 306 €	145 001 €	130 073 €	104 428 €	656 000 €
<i>dont participation aux aides versés par la commune aux propriétaires</i>	4 725 €	82 853 €	92 662 €	105 402 €	86 974 €	75 643 €	448 259 €
<i>dont participation aux dépenses d'ingénierie de la commune</i>	15 715 €	38 899 €	41 645 €	39 599 €	43 099 €	28 785 €	207 741 €

5.4. Financements de la Banque des Territoires

5.4.1 Règles d'application

La banque des Territoires contribuera de façon exceptionnelle du fait des contraintes de la commune aux dépenses d'ingénierie visant la résorption de l'habitat dégradé et indigne. Elle prendra en charge 25% des dépenses HT relatives aux études de faisabilité et calibrage à l'échelle d'un bâtiment ou d'un îlot que ce soit dans le cadre d'un financement RHI ou THIRORI en préalable à la mise en œuvre de l'ORI, ou dans le cadre de l'OPAH.

De manière générale, les missions de conseils permettant de définir le programme et les coûts de travaux pour traiter les immeubles et îlots problématiques seront financés, à savoir l'ensemble des missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour les propriétaires et copropriétés ainsi que l'assistance à maîtrise d'ouvrage auprès de la commune dans le cadre du volet recyclage immobilier de l'opération.

5.4.2. Montants prévisionnels de la Banque des Territoires

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la Banque des Territoires à l'opération est de 96 963 €, selon l'échéancier suivant :

	2024 (Année partielle)	2025	2026	2027	2028	2029 (Année partielle)	TOTAL SUR 5 ANS
AE prévisionnels en €	6 464 €	19 393 €	19 393 €	19 393 €	19 393 €	12 928 €	96 963 €
<i>dont AMO Propriétaires et copropriétaires</i>	4 720 €	14 160 €	14 160 €	14 160 €	14 160 €	9 440 €	70 800 €
<i>dont AMO animation du volet recyclage immobilier</i>	1 744 €	5 233 €	5 233 €	5 233 €	5 233 €	3 488 €	26 163 €

Article 6 – Engagements complémentaires

6.1. Engagements complémentaires de la ville du Palais

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

La Ville du Palais s'engage :

- À assurer la mobilisation des ressources humaines nécessaires à la prise des procédures de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité, jusqu'à leur terme, allant le cas échéant jusqu'à la réalisation des travaux d'office ou de substitutions partielles en cas de défaillance du propriétaire ou copropriétaire ;
- À inscrire à son budget les sommes nécessaires à la réalisation d'un programme de travaux d'office ou de substitution partielle pour les procédures de mise en sécurité.

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

6.1.2. Engagements dans le cadre de la campagne de ravalement obligatoire

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

La commune de Palais s'engage par ailleurs à valider un règlement des aides pour les travaux de ravalement.

Article 7 – Conduite de l’opération

7.1. Pilotage de l’opération

7.1.1. Mission du maître d’ouvrage

La ville de Palais sera chargée de piloter l’OPAH-RU, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Elle assurera, par ailleurs, la bonne exécution par le prestataire du suivi-animation.

7.1.2. Instances de pilotage

Le pilotage stratégique :

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

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

Le comité de pilotage de l’OPAH-RU

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

Ce comité est composé au minimum :

- Le délégué local de l’Anah ou son représentant ;
- Le/La Président Communauté de Communes de Belle-Île-en-Mer ou son représentant ;
- Le maire de la ville du Palais ou son représentant ;
- Le Chef de projet Petites villes de demain ;
- Le Président du Conseil Départemental ou son représentant ;
- L’opérateur OPAH-RU (chargé d’opération référent) ;
- Du représentant de l’Établissement Public Foncier de Bretagne ;
- Les partenaires sociaux et tous autres partenaires ayant un intérêt à agir dans le dispositif.

Le comité de pilotage pourra si besoin est, s’adjoindre de personnes qualifiées pour une thématique particulière ou service concerné le cas échéant. Le comité de pilotage OPAH-RU aura pour mission de veiller au bon déroulement de l’opération. Il constitue une instance chargée de la coordination, du contrôle du déroulement de la phase d’animation. Il oriente stratégie compte tenu des connaissances mises en commun.

Le comité local de suivi de l’habitat indigne

Le titulaire du marché de suivi-animation sera amené à présenter les situations d’habitat indigne constatées dans le cadre de l’OPAH-RU et les dossiers qu’il suivra, dans le cadre du comité local de suivi de l’habitat indigne. Ce comité, présidé par un représentant de la ville de Palais examine les situations d’habitat indigne signalées sur le périmètre opérationnel de l’OPAH-RU.

Ce comité est composé au minimum :

- Le Chef de projet Petites villes de demain ;
- Représentant du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne ;
- L'opérateur OPAH-RU (chargé d'opération référent) ;
- Les partenaires impliqués dans la LHI : CAF, ARS, CCAS, etc. ;

7.2. Suivi-animation de l'opération

7.2.1. Équipe de suivi-animation

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

- Connaissance et maîtrise des dispositifs opérationnels axés sur la réhabilitation de l'habitat ancien, en particulier les dispositifs d'OPAH-RU ;
- Connaissance et maîtrise des dispositifs d'intervention coercitifs en lien avec le code de la santé publique, le code de la construction et de l'habitation et le code de l'urbanisme ;
- Développement de l'information, de la communication et de l'investigation de terrain, adapté aux populations concernées et aux objectifs affichés, et en lien étroit avec **la ville de Palais** ;
- Architecture, réhabilitation de logements, utilisation des matériaux biosourcés, performance énergétique (amélioration du confort, sortie d'insalubrité) ;
- Connaissance des spécificités de la copropriété ;
- Coordination, médiation, écoute, accompagnement social, afin d'assurer le diagnostic social et juridique et le conseil suivi auprès des familles qui le nécessitent (intervention sur les aspects d'endettement ou de relogement).

En outre, conformément au décret n° 2022-1035 du 22 juillet 2022, et à l'arrêté du 14 décembre 2023 relatif à la mission d'accompagnement du service public de la performance énergétique de l'habitat, l'opérateur devra disposer de l'agrément Mon Accompagnateur Rénov » (MAR) prévu à l'article L232-3 du Code de l'Énergie à compter du 01/09/2023 pour continuer à accompagner les dossiers MPRS.

L'opérateur devra obligatoirement réaliser l'ensemble des missions prévues à l'annexe I de l'arrêté du 14 décembre 2023.

Les principales prestations d'accompagnement obligatoires (annexe I) explicitées dans l'arrêté du 21 décembre 2022 sont les suivantes :

- L'information préalable du ménage comprenant une visite initiale ;
- Un diagnostic de la situation initiale du ménage ;
- La réalisation ou le recours à un audit énergétique ;
- Un examen de l'état du logement réalisé sur site ;
- En cas de situation manifeste d'habitat indigne, d'indécence, de non décence, de non adaptation à la perte d'autonomie ou d'inadaptation des ressources et des conditions d'existence du ménage, l'accompagnateur agréé signale ces situations à l'Anah et aux guichets d'information, de conseil et d'accompagnement. Il doit également réaliser en complément les prestations renforcées (annexe II)
- 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.

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

Les missions d'animation de la dynamique privée

- Informations, communication et actions d'animation

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

- **Diagnosics, conseils et accompagnement des porteurs de projet**

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

- Visite des immeubles et logements et la réalisation de diagnostics techniques (grille de dégradation, grille insalubrité, audit énergétique) et sociaux par un opérateur ayant l'agrément Mon Accompagnateur Renov » ;
- Réalisation des diagnostics multicritères des copropriétés (analyse du fonctionnement et de la gestion, occupation, technique, etc.) et élaboration d'une stratégie de redressement ;
- Réalisation de préétudes de réhabilitation intégrant : évaluation du coût des travaux, évaluation des diverses aides financières mobilisables, préétude fiscale pour les bailleurs, réalisation d'un plan de financement intégrant les subventions et les différentes incitations fiscales ;
- Assistance auprès des propriétaires et du syndicat des copropriétaires dans le montage des divers dossiers administratifs (déclaration de travaux, etc.) et financiers (demande subvention, caisse d'avance, etc.) y compris assistance aux démarches en ligne ;
- Conseil et assistance aux copropriétés fragiles : information sur les règles de la copropriété, participation aux assemblées générales des copropriétés pour présentation des financements mobilisables, accompagnement des instances de gestion, etc.
- Assistance auprès des bailleurs pour vérification de l'état initial du logement au regard des normes de décence ; élaboration du projet de convention avec l'Anah, élaboration du projet de bail ;
- Accompagnement sanitaire et social des ménages le nécessitant ;
- Suivi des chantiers et visites de conformité avant versement des subventions.

Les missions de suivi-animation de l'opération programmée incluent les missions d'accompagnement définies par la réglementation de l'Anah en vigueur.

Les missions spécifiques liées au traitement de l'habitat indigne

- Les missions en appui à **la ville de Palais**:
 - Participation et présentation des signalements, du suivi des situations, lors des réunions de suivi technique ;
 - Assistance juridique dans la mise en œuvre et la sécurisation des procédures ;
 - Réalisation des rapports techniques et évaluation sociale des occupants pour les logements signalés avec propositions d'orientation procédurale ;
 - En cas de défaillance des propriétaires, estimation des besoins en relogements et recherche de solutions en lien avec le CCAS de Le Palais ;
 - Assistance dans la mise en œuvre des travaux d'office en substitution au propriétaire défaillant.
- **Accompagnement des occupants et propriétaires**
 - Médiation pour la négociation préalable avec le propriétaire en vue de l'inciter à réaliser les travaux nécessaires ;

- En cas d'accord, assistance et conseil renforcé au montage des dossiers de demande de financement ;
- Accompagnement au relogement temporaire ou définitif des occupants.

Les missions spécifiques liées à l'action foncière

- Dès réception d'une DIA sur un immeuble dégradé, une copropriété fragile ou de manière systématique sur les îlots d'intervention prioritaire, réalisation d'une visite en présence de l'acquéreur et du vendeur ; rédaction d'un compte-rendu avec émission d'un avis de préemption ou non.

Les missions spécifiques liées au meublé de tourisme

- Contrôle des annonces en ligne
- Contrôle de terrain
- Information aux particuliers et aux professionnels (conciergerie, agence immobilière, notaire)

Les missions spécifiques liées à la mise en œuvre du volet renouvellement urbain

- Réalisation d'études préalables au cours de l'OPAH-RU ;
- Assistance à maîtrise d'ouvrage dans la mise en œuvre de(s) opération(s) d'aménagement : rédaction des dossiers en fonction des procédures ciblées (ORI, DUP loi Vivien), aides à la rédaction des délibérations du conseil communautaire, assistance dans la conduite de l'enquête publique pour les DUP travaux ;
- Dans le cadre des ORI : Information des propriétaires sur la procédure en cours et recueil de leurs intentions ;
 - en cas d'acceptation de réaliser les travaux, accompagnement du propriétaire dans l'élaboration et le financement de son projet ;
 - en cas d'échec de négociation, rédaction du dossier d'enquête parcellaire, accompagnement de la Communauté de Communes de Belle-Île-en-Mer ou de la ville du Palais dans la mise en œuvre de l'expropriation (demande de cessibilité) ;
- Montage du dossier de demande d'éligibilité RHI-THIRORI pour les immeubles ciblés.

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

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

Les missions d'animation de la campagne de ravalement obligatoire sur le centre-ville de Palais:

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

Par la suite, le suivi de l'opération de ravalement comprend les missions suivantes :

- Accueil et information des propriétaires ;
- Visite et conseil technique ; vérification de l'état de tous les logements derrière chaque façade, fiche de préconisations, assistance à l'élaboration du programme de travaux et vérification des devis, vérification de la conformité des travaux ;
- Assistance à la demande et au versement des subventions ;

- Lien avec l'UDAP (Unités Départementales de l'Architecture et du Patrimoine) et les services instructeurs.

Le suivi et l'évaluation de l'OPAH-RU

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

7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

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

- **Les services instructeurs de l'Anah** : des contacts réguliers et un travail en étroite collaboration avec l'Anah facilitent l'avancement des dossiers. Cela permet à l'équipe de suivre en temps réel l'instruction du dossier et d'apporter des réponses précises aux propriétaires, mais aussi de travailler en partenariat pour le montage de dossiers spécifiques ;
- **Les autres organismes financeurs** : chaque projet fera l'objet d'une recherche de financement optimum en mobilisant toutes les aides disponibles et adaptées aux caractéristiques du projet et à la situation du propriétaire. Au cours des trois premiers mois de l'opération, les partenaires potentiels suivants seront rencontrés : CARSAT, PROCIVIS, Fondation Abbé Pierre, CAF, Fondation du Patrimoine, etc. Ces rencontres permettront d'établir les modalités de partenariat et donneront lieu si nécessaire à des conventions de partenariat spécifiques à l'OPAH-RU ;
- **Les services sociaux et acteurs de terrain en lien avec l'habitat** : parallèlement à la tenue des groupes de suivi thématiques sur et selon les situations rencontrées à l'occasion des contacts avec la population, l'équipe de suivi animation sollicitera les services compétents :
 - Associations, SISE, CCAS Le Palais, Espace Autonomie Santé, l'ARS (lorsque des problèmes d'insalubrité sont rencontrés ou lorsqu'ils sont signalés par des locataires) ;
 - Le Service Urbanisme de la ville du Palais, L'ADIL56, le dispositif Morbihan Solidarité Energie piloté par le CD56 pour les ménages repérés en situation de précarité énergétique.

7.3. Évaluation et suivi des actions engagées

7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs

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

- **Indicateurs de fonctionnement du dispositif**
 - Nombre de contacts ;
 - Nombre de logements visités, diagnostiqués ;
 - Ratio de transformation des contacts en réalisations ;
 - Communication et information du public : nombre d'articles de presse, impacts des actions de communication, mailings, boîitage.
- **Effets sur le bâti dégradé ou indigne et sur la précarité énergétique**
 - Nombre de signalements de situations de mal-logement : insalubrité, péril, saturnisme, précarité énergétique, non-décence (plaintes, signalements CAF, etc.) ;
 - Nombre de logements dégradés ou en situation de précarité énergétique ayant fait l'objet de travaux subventionnés ou non ;
 - Nombre de ménages accompagnés et caractéristiques de ces ménages ;
 - Nombre de procédures insalubrité et péril engagé ;

- Nombre d'immeubles indignes réhabilités dans le cadre des ORI et/ou RHI.
- **Effets sur l'efficacité énergétique du parc de logement**
 - Réalisation quantitative par rapport aux objectifs précités dans la présente convention ;
 - Réalisation qualitative : évolution de la performance énergétique des logements (consommation avant travaux, consommation après travaux) et par type de propriétaires ; économies financières pour les ménages.
- **Effets immobiliers**
 - Réalisation quantitative par rapport aux objectifs précités dans la présente convention : ventilation des logements améliorés par type de propriétaire ; ventilation des logements améliorés par état d'origine des logements ;
 - Réalisation qualitative : remise sur le marché de logements vacants ; niveaux de loyer des logements produits ; type de réhabilitation : nombre d'immeubles totalement réhabilités ; nombre de réhabilitations partielles.
- **Effets en termes d'aménagement et d'amélioration du cadre de vie**
 - Nombre de façades rénovées ;
 - Cartographie des aménagements urbains.
- **Indicateurs économiques et financiers**
 - Coûts de réhabilitation au m² ;
 - Volume des travaux (engagés/réalisés) ;
 - Répartition des financements sollicités par financeur : subventions accordées ;
 - Impact de l'OPAH-RU sur les entreprises du BTP : chiffre d'affaires généré par les travaux réalisés dans le cadre de l'OPAH-RU.
- **Effets démographiques et sociaux**
 - Nombre et type de logements conventionnés ;
 - Typologie des ménages arrivants sur le périmètre opérationnel.

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

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

7.3.2. Bilans et évaluation finale

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

Bilan annuel

Le bilan annuel établi sous la responsabilité du maître d'ouvrage sera plus complet que le rapport d'avancement dans la mesure où il ouvrira des perspectives pour la bonne continuité du programme. Il sera validé à l'occasion du comité stratégique 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.

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

Sous la responsabilité du maître d'ouvrage, un bilan final du programme sous forme de rapport devra être présenté au comité de pilotage stratégique 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 du programme ainsi que des solutions nouvelles à initier.

Article 8 – Communication

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et l'opérateur s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous. Il est ainsi impératif de porter le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat sur l'ensemble des documents, et ce dans le respect de la charte graphique de l'État. Ceci implique tous les supports d'information, print et digitaux, tels que : dépliants, plaquettes, vitrophanies, sites internet ou communications presse portant sur l'OPAH-RU. Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro gris (0 808 800 700) et de son site internet Anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et digitaux dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.

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

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

Dans le cadre des OPAH, pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux...) comporteront la mention « *travaux réalisés avec l'aide de l'Anah* ». Le logo du ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération.

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

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

Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Agence à destination du public devront être largement diffusés. Il appartient au maître d'ouvrage du programme et à l'opérateur de prendre attache auprès du pôle Communication, coordination et relations institutionnelles (PCCRI) de l'Anah afin de disposer en permanence des supports existants : guides pratiques, liste des travaux recevables, dépliants sur les aides, etc.

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

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

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

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

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

Article 9 – Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de cinq années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l’Anah à compter du XX/XX/2024 (ou du lendemain de la date de signature si celle-ci est postérieure) au XX/XX/2028.

Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention

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

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

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

Article 11 – Transmission de la convention

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

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

Fait en xx exemplaires à xx, le jj/mm/aaaa

Pour le maître d’ouvrage, la ville de Palais,
Monsieur Le Maire,
GROLLEMUND Tibault

Pour l’État, l’Anah, et le Conseil
Départemental,

Annexe 2 : Liste des parcelles concernées par l'OPAH-RU

152000AD0003	152000AB0623	152000AB0567	152000AB0515	152000AB0465	152000AB0418	152000AB0353
152000AC0111	152000AB0622	152000AB0566	152000AB0514	152000AB0464	152000AB0410	152000AB0346
152000AC0110	152000AB0621	152000AB0565	152000AB0513	152000AB0463	152000AB0408	152000AB0345
152000AC0109	152000AB0618	152000AB0563	152000AB0512	152000AB0462	152000AB0407	152000AB0344
152000AC0108	152000AB0617	152000AB0562	152000AB0511	152000AB0461	152000AB0406	152000AB0343
152000AC0107	152000AB0616	152000AB0561	152000AB0510	152000AB0460	152000AB0405	152000AB0342
152000AC0106	152000AB0615	152000AB0560	152000AB0509	152000AB0459	152000AB0402	152000AB0341
152000AC0105	152000AB0614	152000AB0559	152000AB0508	152000AB0458	152000AB0401	152000AB0340
152000AC0104	152000AB0608	152000AB0558	152000AB0507	152000AB0457	152000AB0396	152000AB0339
152000AC0103	152000AB0607	152000AB0557	152000AB0506	152000AB0456	152000AB0395	152000AB0337
152000AC0102	152000AB0606	152000AB0555	152000AB0505	152000AB0455	152000AB0394	152000AB0335
152000AC0101	152000AB0605	152000AB0554	152000AB0504	152000AB0454	152000AB0393	152000AB0334
152000AC0100	152000AB0604	152000AB0553	152000AB0503	152000AB0453	152000AB0392	152000AB0333
152000AC0099	152000AB0603	152000AB0552	152000AB0502	152000AB0452	152000AB0391	152000AB0332
152000AC0098	152000AB0602	152000AB0551	152000AB0501	152000AB0451	152000AB0390	152000AB0331
152000AC0097	152000AB0601	152000AB0550	152000AB0500	152000AB0450	152000AB0388	152000AB0329
152000AC0094	152000AB0600	152000AB0546	152000AB0494	152000AB0449	152000AB0387	152000AB0327
152000AC0086	152000AB0599	152000AB0545	152000AB0493	152000AB0447	152000AB0386	152000AB0326
152000AC0085	152000AB0595	152000AB0544	152000AB0492	152000AB0446	152000AB0385	152000AB0324
152000AC0065	152000AB0594	152000AB0542	152000AB0491	152000AB0445	152000AB0383	152000AB0323
152000AC0064	152000AB0593	152000AB0541	152000AB0490	152000AB0444	152000AB0381	152000AB0322
152000AC0063	152000AB0592	152000AB0539	152000AB0489	152000AB0443	152000AB0380	152000AB0321
152000AC0013	152000AB0591	152000AB0538	152000AB0487	152000AB0442	152000AB0379	152000AB0320
152000AC0011	152000AB0590	152000AB0537	152000AB0486	152000AB0440	152000AB0378	152000AB0319
152000AC0004	152000AB0589	152000AB0536	152000AB0485	152000AB0439	152000AB0377	152000AB0316
152000AB0646	152000AB0588	152000AB0535	152000AB0484	152000AB0438	152000AB0376	152000AB0315
152000AB0645	152000AB0587	152000AB0534	152000AB0483	152000AB0437	152000AB0373	152000AB0314
152000AB0643	152000AB0586	152000AB0533	152000AB0482	152000AB0436	152000AB0371	152000AB0312
152000AB0642	152000AB0585	152000AB0532	152000AB0481	152000AB0435	152000AB0370	152000AB0309
152000AB0641	152000AB0584	152000AB0531	152000AB0480	152000AB0434	152000AB0369	152000AB0308
152000AB0640	152000AB0582	152000AB0530	152000AB0479	152000AB0433	152000AB0368	152000AB0307
152000AB0639	152000AB0581	152000AB0529	152000AB0478	152000AB0432	152000AB0367	152000AB0306
152000AB0636	152000AB0578	152000AB0528	152000AB0477	152000AB0431	152000AB0366	152000AB0305
152000AB0634	152000AB0577	152000AB0527	152000AB0476	152000AB0430	152000AB0365	152000AB0304
152000AB0633	152000AB0576	152000AB0526	152000AB0475	152000AB0428	152000AB0364	152000AB0303
152000AB0630	152000AB0575	152000AB0525	152000AB0474	152000AB0427	152000AB0363	152000AB0298
152000AB0629	152000AB0574	152000AB0523	152000AB0472	152000AB0426	152000AB0361	152000AB0296
152000AB0628	152000AB0573	152000AB0522	152000AB0471	152000AB0424	152000AB0360	152000AB0293
152000AB0627	152000AB0572	152000AB0521	152000AB0468	152000AB0423	152000AB0359	152000AB0290
152000AB0626	152000AB0569	152000AB0517	152000AB0467	152000AB0420	152000AB0358	152000AB0289
152000AB0624	152000AB0568	152000AB0516	152000AB0466	152000AB0419	152000AB0354	152000AB0288

152000AB0287	152000AB0222	152000AB0168	152000AB0109	152000AB0063	152000AB0016
152000AB0286	152000AB0221	152000AB0167	152000AB0107	152000AB0062	152000AB0015
152000AB0283	152000AB0218	152000AB0166	152000AB0106	152000AB0061	152000AB0014
152000AB0280	152000AB0217	152000AB0163	152000AB0105	152000AB0060	152000AB0013
152000AB0279	152000AB0216	152000AB0159	152000AB0104	152000AB0059	152000AB0011
152000AB0278	152000AB0215	152000AB0156	152000AB0103	152000AB0058	152000AB0010
152000AB0276	152000AB0214	152000AB0155	152000AB0102	152000AB0057	152000AB0009
152000AB0274	152000AB0213	152000AB0154	152000AB0100	152000AB0056	152000AB0002
152000AB0272	152000AB0212	152000AB0153	152000AB0099	152000AB0055	152000AB0001
152000AB0271	152000AB0211	152000AB0150	152000AB0098	152000AB0054	
152000AB0270	152000AB0210	152000AB0149	152000AB0097	152000AB0053	
152000AB0269	152000AB0209	152000AB0147	152000AB0096	152000AB0052	
152000AB0268	152000AB0207	152000AB0146	152000AB0095	152000AB0051	
152000AB0267	152000AB0206	152000AB0145	152000AB0094	152000AB0050	
152000AB0266	152000AB0205	152000AB0144	152000AB0093	152000AB0049	
152000AB0265	152000AB0204	152000AB0143	152000AB0092	152000AB0048	
152000AB0263	152000AB0200	152000AB0142	152000AB0091	152000AB0047	
152000AB0260	152000AB0199	152000AB0141	152000AB0090	152000AB0045	
152000AB0259	152000AB0198	152000AB0140	152000AB0089	152000AB0044	
152000AB0258	152000AB0196	152000AB0139	152000AB0088	152000AB0043	
152000AB0257	152000AB0195	152000AB0137	152000AB0087	152000AB0042	
152000AB0256	152000AB0193	152000AB0136	152000AB0086	152000AB0041	
152000AB0251	152000AB0192	152000AB0135	152000AB0085	152000AB0040	
152000AB0250	152000AB0191	152000AB0134	152000AB0084	152000AB0039	
152000AB0249	152000AB0190	152000AB0133	152000AB0083	152000AB0036	
152000AB0248	152000AB0188	152000AB0132	152000AB0082	152000AB0035	
152000AB0243	152000AB0187	152000AB0131	152000AB0080	152000AB0034	
152000AB0242	152000AB0186	152000AB0130	152000AB0079	152000AB0033	
152000AB0240	152000AB0185	152000AB0129	152000AB0077	152000AB0032	
152000AB0239	152000AB0183	152000AB0127	152000AB0076	152000AB0031	
152000AB0237	152000AB0181	152000AB0126	152000AB0075	152000AB0030	
152000AB0236	152000AB0180	152000AB0125	152000AB0074	152000AB0029	
152000AB0235	152000AB0179	152000AB0124	152000AB0073	152000AB0027	
152000AB0234	152000AB0178	152000AB0123	152000AB0072	152000AB0026	
152000AB0233	152000AB0177	152000AB0119	152000AB0071	152000AB0025	
152000AB0231	152000AB0176	152000AB0117	152000AB0070	152000AB0022	
152000AB0230	152000AB0175	152000AB0115	152000AB0069	152000AB0021	
152000AB0229	152000AB0174	152000AB0114	152000AB0067	152000AB0020	
152000AB0226	152000AB0172	152000AB0112	152000AB0066	152000AB0019	
152000AB0225	152000AB0171	152000AB0111	152000AB0065	152000AB0018	
152000AB0224	152000AB0170	152000AB0110	152000AB0064	152000AB0017	

Annexe 3 : Liste des immeubles prioritaires dégradés / très dégradés

Copropriétés :

Référence cadastrale	Adresse	Type de propriété	N°Immatriculation	Nbr de logements	PO	Locataire	Résidence secondaire	Vacance
152000AB0009	11 RUE JOSEPH LE BRIX & 4 QUAI GAMBETTA	Copropriétés	AH3842226	3	1	1	1	0
152000AB0010	5 QUAI GAMBETTA	Copropriétés	NR	2	1	1	0	0
152000AB0011	6 QUAI GAMBETTA	Copropriétés	AG3259280	6	0	2	2	1
152000AB0015	10 QUAI GAMBETTA	Copropriétés	AH0929810	4	1	1	2	0
152000AB0017	27 RUE JOSEPH LE BRIX & 12 QUAI GAMBETTA	Copropriétés	NR	5	1	0	4	0
152000AB0018	13 QUAI GAMBETTA	Copropriétés	NR	4	2	0	1	1
152000AB0044	15 QUAI JACQUES LE BLANC & 4 RUE DE LA CITADELLE	Copropriétés	AG3910940	3	0	2	1	0
152000AB0045	6 RUE DE LA CITADELLE	Copropriétés	AF6174643	4	1	0	1	2
152000AB0047	10 ET 12 RUE DE LA CITADELLE	Copropriétés	NR	12	1	2	4	5
152000AB0055	9 PL DE L HOTEL DE VILLE	Copropriétés	NR	4	0	3	1	0
152000AB0080	5201 RUE LEON JOURNAULT	Copropriétés	AD0187708	13	1	5	7	0
152000AB0134	2 RUE JULES SIMON	Copropriétés	NR	3	1	0	0	2
152000AB0168	10 RUE WILLAUMEZ	Copropriétés	NR	4	3	0	1	0
152000AB0340	4 PL BIGARRE	Copropriétés	AG7476005	7	0	2	5	0
152000AB0341	2 PL BIGARRE	Copropriétés	AG7155815	3	3	0	0	0
152000AB0342	42 RUE JOSEPH LE BRIX	Copropriétés	AD3908159 / AG0805804 / AG8190605	3	2	0	1	0
152000AB0392	7 PL DE LA REPUBLIQUE	Copropriétés	AH1771542	2	1	0	1	0
152000AB0393	9 PL DE LA REPUBLIQUE	Copropriétés	AH2019131	1	1	0	0	0
152000AB0401	14 QUAI JACQUES LE BLANC	Copropriétés	AF4919692	3	0	0	3	0
152000AB0435	5 PL DE L'HOTEL DE VILLE	Copropriétés	NR	4	2	1	0	0
152000AB0455	5 RUE WILLAUMEZ	Copropriétés	NR	2	0	2	0	0
152000AB0552	2 & 2B QUAI GAMBETTA	Copropriétés	NR	6	1	1	3	1

Monopropriétés :

Référence cadastrale	Adresse	Type de propriété	Nbr de logements	PO	Locataire	Résidence secondaire	Vacance
152000AB0050	12 QUAI JACQUES LE BLANC	Logements simples	3	0	0	2	1
152000AB0083	5 RUE THIERS	Logements simples	1	0	0	1	0
152000AB0106	8 PL DE LA REPUBLIQUE	Logements simples	7	3	3	0	1
152000AB0200	3 RUE DE LA MARNE	Logements simples	1	0	0	1	0
152000AB0205	42 AV CARNOT	Logements simples	1	0	0	1	0
152000AB0207	1 RUE DE LA MARNE	Logements simples	1	1	0	0	0
152000AB0222	25 AV CARNOT	Logements simples	2	0	0	1	1
152000AB0270	10 AV JULES FERRY	Logements simples	1	0	0	1	0
152000AB0287	6470 LES JARDINS	Logements simples	1	1	0	0	0
152000AB0343	38 RUE JOSEPH LE BRIX	Logements simples	2	2	0	0	0
152000AB0359	10 RUE JOSEPH LE BRIX	Logements simples	6	0	2	4	0
152000AB0386	6 RUE CHASLES DE LA TOUCHE	Logements simples	1	0	1	0	0
152000AB0405	20 RUE DE L EGLISE	Logements simples	1	1	0	0	0
152000AB0464	5142 RUE DU DIXMUDE	Logements simples	1	0	0	1	0
152000AB0467	19 RUE AMIRAL WILLAUNEZ	Logements simples	2	1	0	0	0
152000AB0627	22 RUE JOSEPH LE BRIX	Logements simples	1	0	1	0	0

Données non renseignés :

Référence cadastrale	Adresse	Type de propriété	Nbr de logements	PO	Locataire	Résidence secondaire	Vacance
152000AB0109	4 AV CARNOT	NR	NR	NR	NR	NR	NR
152000AB0204	42 AV CARNOT	NR	NR	NR	NR	NR	NR
152000AB0248	4 RUE DE VERDUN	NR	NR	NR	NR	NR	NR
152000AB0249	2 RUE DE VERDUN	NR	NR	NR	NR	NR	NR

Annexe 4 : Cartographie des immeubles prioritaires

