



**HAUT PAYS  
BIGOUDEN**  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

**Communautés de Communes du Haut Pays  
Bigouden (CCHPB) et du Pays Bigouden Sud (CCPBS)**

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

**2016-2020**

\*\*\*\*\*

**Convention d'opération**

**Dernière Version modifiée 5 février 2016**



La présente convention est établie :

## Entre

**Les Communautés de Communes du Haut Pays Bigouden (CCHPB) et du Pays Bigouden Sud (CCPBS),** maîtres d'ouvrage de l'opération programmée, représentées par ses Présidents,

Pour la CCHPB : M Le Président, Michel CANEVET

Pour la CCPBS : M Le Président, Raynald TANTER

## Et

**Le Conseil départemental du Finistère,** représenté par Madame Nathalie Sarrabezolles, Présidente, autorisée par délibération de l'Assemblée Départementale du 2 avril 2015 ;

**L'État,** représenté en application de la convention de délégation des aides à la pierre du 9 mars 2012, par la Présidente du Conseil départemental, Madame Nathalie Sarrabezolles ;

**L'A.N.A.H.,** représentée en application de la convention de délégation des aides à la pierre du 9 mars 2012, par la Présidente du Conseil départemental, Madame Nathalie Sarrabezolles ;

\*\*\*\*\*

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1 (OPAH) / R. 327-1 (PIG), L. 321-1 et suivants, R. 321-1 et suivants,

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

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

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées, adopté par le Préfet et le Président du Conseil départemental, le 9 décembre 2010,

Vu les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) de chaque communauté de communes, approuvés :  
le 26 février 2015 sur la Communauté de communes du Haut Pays Bigouden (CCHPB);  
le 2 octobre 2014 sur la Communauté de communes du Pays Bigouden Sud (CCPBS).

Vu le Plan Départemental de l'Habitat, adopté par l'Etat et le Conseil départemental, les 30 et 31 janvier 2014,

Vu la convention de délégation de compétence du 09 mars 2012 conclue entre le délégataire et l'État, en application de l'article L. 301-5-2,

Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé du 9 mars 2012 conclue entre le délégataire et l'Anah

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 23.02.2016,

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date du 25.01.2016,

Vu la délibération de la Commission permanente du Conseil départemental du 07.03.2016,

Vu la délibération des conseils communautaires des maîtres d'ouvrage

en date du 21 12 2015 pour la CCHPB

en date du 16 12 2015 pour la CCPBS

, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH du 15 février au 15 mars aux sièges de la CCHPB et de la CCPBS en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation,

Il a été exposé ce qui suit :

Projet de convention

# Table des matières

<b>PREAMBULE</b> .....	<b>5</b>
<b>CHAPITRE I – OBJET DE LA CONVENTION ET PERIMETRE D'APPLICATION</b> .....	<b>8</b>
ARTICLE 1 – DENOMINATION, PERIMETRE ET CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAUX .....	8
1.1. <i>Dénomination de l'opération</i> .....	8
1.2. <i>Périmètre et champs d'intervention</i> .....	8
<b>CHAPITRE II – ENJEUX DE L'OPERATION</b> .....	<b>9</b>
ARTICLE 2 – ENJEUX .....	9
<b>CHAPITRE III – DESCRIPTION DU DISPOSITIF ET OBJECTIFS DE L'OPERATION</b> .....	<b>11</b>
ARTICLE 3 – VOLETS D'ACTION.....	11
3.1. <i>Volet urbain</i> .....	11
3.3 <i>Volet immobilier</i> .....	12
3.4. <i>Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé</i> .....	13
3.5. <i>Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux</i> .....	16
3.6. <i>Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat</i> .....	17
3.7. <i>Volet social</i> .....	18
3.8. <i>Volet environnemental</i> .....	18
3.9. <i>Volet économique et développement territorial</i> .....	19
ARTICLE 4 – OBJECTIFS QUANTITATIFS DE REHABILITATION .....	19
4.1. <i>Objectifs quantitatifs globaux de la convention</i> .....	19
4.2. <i>Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'Anah</i> .....	20
<b>CHAPITRE IV – FINANCEMENTS DE L'OPERATION ET ENGAGEMENTS COMPLEMENTAIRES</b> .....	<b>22</b>
ARTICLE 5 – FINANCEMENTS DES PARTENAIRES DE L'OPERATION .....	22
5.1. <i>Financements de l'Anah</i> .....	22
5.2. <i>Financements de l'État au titre du programme « Habiter Mieux »</i> .....	22
5.3. <i>Financements du Conseil Départemental</i> .....	23
5.4. <i>Financements des Pays Bigoudens, maîtres d'ouvrage</i> .....	24
ARTICLE 6 – ENGAGEMENTS COMPLEMENTAIRES .....	26
6.1. <i>D'autres partenaires Habitat conseillent les propriétaires</i> .....	26
6.2. <i>L'auto-réhabilitation accompagnée</i> .....	27
<b>CHAPITRE V – PILOTAGE, ANIMATION ET EVALUATION.</b> .....	<b>28</b>
ARTICLE 7 – CONDUITE DE L'OPERATION .....	28
7.1. <i>Pilotage de l'opération</i> .....	28
7.2. <i>Suivi-animation de l'opération</i> .....	28
7.3. <i>Évaluation et suivi des actions engagées</i> .....	31
<b>CHAPITRE VI – COMMUNICATION</b> .....	<b>32</b>
ARTICLE 8 - COMMUNICATION .....	32
<b>CHAPITRE VII – PRISE D'EFFET DE LA CONVENTION, DUREE, REVISION, RESILIATION ET PROROGATION</b> .....	<b>33</b>
ARTICLE 9 - DUREE DE LA CONVENTION .....	33
ARTICLE 10 – REVISION ET/OU RESILIATION DE LA CONVENTION .....	33
ARTICLE 11 – TRANSMISSION DE LA CONVENTION .....	34
<b>ANNEXES</b> .....	<b>34</b>
ANNEXE 1. PROTOCOLE DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE .....	35
ANNEXE 2. LA FICHE DE REPERAGE DES LOGEMENTS PRESENTANT DES SITUATIONS D'INCONFORT .....	36
ANNEXE 3. LA FICHE DE REPERAGE HABITER MIEUX.....	38

## Préambule

Le Pays Bigouden est composé de deux Communautés de Communes, le Pays Bigouden Sud (CCPBS) et le Haut Pays Bigouden (CCHPB). Elles se situent à l'extrême ouest de la Bretagne, dans le département du Finistère et à proximité de Quimper.

Les deux collectivités comportent 55 185 habitants (Insee 2011) répartis sur 22 communes. Composé de près de 39 000 logements, le territoire d'étude concentre 7% du parc de logements départemental et 6% de la population.

- Le PBS est composé de douze communes et environ 37 700 habitants
- Le HPB est composé de dix communes et environ 17 600 habitants (INSEE 2011)

Dans le cadre de l'élaboration partagée de leurs PLH, les deux Communautés de communes ont identifié un objectif commun de rénovation du patrimoine bâti et de requalification du parc privé existant.

C'est pourquoi elles souhaitent mettre en place une OPAH sur l'ensemble du territoire en priorisant les thématiques suivantes :

- La lutte contre l'habitat indigne et très dégradé en cohérence avec l'élaboration du nouveau Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD)
- La lutte contre la précarité énergétique (y compris pour le public non éligible aux aides de l'Anah)
- L'adaptation des logements pour les personnes âgées (et/ou handicapées)
- La production de logements locatifs à loyers maîtrisés

C'est dans ce contexte que la réalisation d'une étude pré-opérationnelle à la mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat a été décidée.

Les PLH ont déjà identifié certaines cibles nationales ou locales auxquelles l'OPAH devra permettre de répondre : la lutte contre l'habitat indigne, la résorption de la vacance, l'amélioration énergétique des logements, l'adaptation des logements à l'âge et au handicap.

L'étude menée avait donc pour objectif de :

- Connaître l'état du bâti, les caractéristiques des populations logées et de leurs besoins en matière de réhabilitation
- Définir les objectifs quantitatifs et qualitatifs de réhabilitation
- Proposer des modalités de mise en œuvre et de suivi-animation du programme

## Les conclusions de l'étude pré-opérationnelle

### **a. Les besoins en matière de lutte contre l'insalubrité et l'indignité**

Les élus et les partenaires n'ont pas identifié 'nominativement' de ménages relevant d'insalubrité durant l'étude pré opérationnelle. Cependant, ils s'accordent à dire que ces situations existent et que leur traitement est complexe. Il est donc essentiel que ce volet soit intégré à l'OPAH, afin de répondre aux signalements et de solliciter également les acteurs de l'habitat sur le repérage de ces situations.

### **b. Les besoins en matière de lutte contre la précarité énergétique et la promotion des énergies renouvelables**

L'exploitation des différents fichiers de l'enquête sur le parc dégradé a révélé une importante proportion du parc datant d'avant 1975, c'est-à-dire la présence d'un parc potentiellement très énergivore.

On peut estimer à environ 4500 le nombre de ménages très modestes, propriétaires potentiellement concernés par de travaux d'amélioration énergétique éligibles aux aides de l'ANAH.

L'étude ainsi que les entretiens ont montré la nécessité de développer, d'une part, un dispositif incitatif de financement adapté et, d'autre part, une mission de conseil auprès des occupants et des propriétaires des logements tant au niveau de la qualité du logement que de son utilisation.

Il est en effet indispensable de coordonner les interventions visant à réduire les dépenses d'énergie (travaux à réaliser, utilisation des équipements, etc.).

### **c. Les besoins en matière d'adaptation des logements au vieillissement et au handicap**

Conformément à la tendance nationale et départementale, les deux communautés de communes assistent à un vieillissement des ménages du territoire.

Si la Bretagne et le Finistère ont une répartition par âge de la population quasiment identique, il existe des nuances à l'échelle du Pays Bigouden. Tout d'abord, la part des moins de 30 ans y est plus faible, notamment dans la CC du Pays Bigouden Sud où ils représentent moins de 30% de la population contre 35% environ aux échelles régionales et départementales. A l'inverse, la part des plus de 60 ans est plus importante, ils représentent plus d'un tiers de la population du Pays Bigouden Sud contre un quart de la population en Bretagne et dans le Finistère

Cette amélioration des logements devra insister sur l'adaptation des logements à la perte d'autonomie des personnes âgées pour ainsi améliorer les conditions et la durée de leur maintien à domicile. Ces ménages souhaitant le plus souvent rester dans leur logement, il est important d'offrir à ce public des conditions de maintien à domicile de qualité, adaptées au déclin de leur autonomie ou handicap.

De ce fait, il est important d'inciter ces ménages à la réalisation de travaux, en apportant du conseil auprès des occupants et leurs proches. Il est indispensable pour cela de coordonner l'action dans le cadre de l'OPAH avec les différents partenaires et acteurs sociaux travaillant quotidiennement avec ce public (notamment avec les CLIC), et de renforcer la connaissance des besoins dans le parc locatif privé.

On peut estimer à environ 3800 le nombre de ménages modestes âgés, propriétaires potentiellement concernés par des travaux d'adaptation de leur logement, et donc éligibles aux aides de l'ANAH.

De son côté, le Conseil départemental a fait de l'objectif « se loger » un axe majeur de ses interventions, en vue duquel il s'efforce de développer une politique de logement adaptée aux différents publics et territoires, de mieux prendre en compte l'impact de l'habitat sur l'environnement et la mixité sociale et générationnelle. Pour cela, il s'appuie sur un ensemble de dispositifs:

- . le Plan Départemental de l'Habitat (PDH), réalisé sous l'égide de l'Etat et du Conseil Départemental en articulation avec les stratégies territoriales locales, en s'appuyant sur les SCOT et PLH ; parmi les enjeux du PDH figurent notamment la valorisation de l'habitat existant, l'amélioration de sa performance énergétique, la revitalisation des bourgs, l'adaptation des logements aux besoins des personnes âgées et ménages modestes ; ces enjeux se déclinent en orientations autour de la requalification du parc existant;
- . le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) qu'il co-pilote avec l'État, au titre duquel il s'est engagé dans le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne et a établi un protocole d'organisation, validé par l'Assemblée en 2012. Ce dernier est destiné à coordonner le repérage sur son territoire d'intervention, orienter les situations en vue de leur traitement, mobiliser les aides financières et offrir aux ménages qui le souhaitent et qui en relèvent un accompagnement social ;
- . la délégation pour l'attribution des aides à la pierre qui inclut l'attribution des aides de l'ANAH, dont la mise en œuvre s'appuie notamment sur les OPAH. Ces dispositifs offrent aux habitants modestes des conditions favorables à l'amélioration de l'habitat grâce au suivi-animation mis en place, aux aides financières mobilisées et aux partenariats développés. Le Territoire d'Action Sociale du Conseil départemental et les acteurs sociaux d'autres institutions ont toute leur place dans ces dispositifs pour une bonne réponse aux besoins des personnes ;
- . les contrats de territoire qu'il conclut avec les EPCI ;

Enfin, il convient de préciser que la réalisation de cette OPAH reste soumise à la disponibilité financière de crédits de l'Anah et du Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique (FART) octroyés à la Bretagne, qui s'apprécient annuellement.

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

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

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

#### **1.1. Dénomination de l'opération**

Les Communautés de Communes du Haut Pays Bigouden et du Pays Bigouden Sud ont décidé d'engager une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) sur la période 2016-2020.

L'OPAH devra permettre d'intervenir sur l'ensemble du territoire. D'une part sur les centre- bourgs pour traiter l'habitat dégradé ou indigne et la vacance de logements, et ainsi participer à la valorisation du patrimoine et la production d'une offre de logements à loyers maîtrisés. D'autre part sur l'habitat dispersé, où sont logés des ménages âgés, en précarité énergétique ou propriétaires d'un logement indigne.

Cette opération répond aux objectifs identifiés par les PLH des deux EPCI et à l'étude pré opérationnelle d'OPAH réalisées entre mai et décembre 2015.

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

Le périmètre d'intervention est la totalité des territoires des deux collectivités, c'est-à-dire, les 22 communes :

- Les 12 communes de la CCPBS: Penmarc'h, Pont L'Abbé, Le Guilvinec, Combrit, Ile Tudy, Loctudy, Plobannalec-Lesconil, Plomeur, Saint-Jean Trolimon, Treffiat, Tréguennec et Tréméoc.
- Les 10 communes de la CCHPB: Plogastel-Saint-Germain, Gourlizon, Guiler-Sur-Goyen, Landudec, Peumérit, Plonéour-Lanvern, Plovan, Plozévet, Pouldreuzic et Tréogat.

L'OPAH s'adresse aux propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH vivant dans des logements datant de plus de 15 ans à la date de notification de la décision d'octroi de la subvention, ainsi qu'aux propriétaires bailleurs conventionnant leurs loyers aux plafonds « social » et « très social ».

Elle s'adresse également aux propriétaires non éligibles aux aides de l'Anah mais réalisant une économie d'énergie significative (conditions décrites ci-après).

Bien qu'il ne constitue pas une thématique de l'ANAH et n'ouvre pas droit aux aides dans ce cadre, le **ravalement de façades** fait l'objet d'une subvention de la part des deux communautés de communes du Pays Bigouden, dans un souci de valorisation du patrimoine ancien. L'OPAH servira également de véhicule d'information de ces aides.

**La mise aux normes des assainissements non collectifs** n'est ni gérée ni financée d'une façon homogène sur les deux territoires, raison pour laquelle l'intégration de cette thématique à l'OPAH sera à étudier ultérieurement lorsqu'elle deviendra compétence de la CCPBS. En effet, à ce jour, seule la CCHPB est compétente en matière de SPANC.

## Chapitre II – Enjeux de l'opération

### **Article 2 – Enjeux**

Le diagnostic et l'analyse réalisés dans le cadre de cette étude pré-opérationnelle ont confirmé la nécessité de mettre en place une opération programmée sur le territoire et d'adapter le dispositif « OPAH de droit commun » pour répondre aux problématiques de l'ensemble du territoire, en engageant une action d'amélioration de l'habitat sur des communes n'ayant pas bénéficié d'un tel dispositif depuis un certain nombre d'années.

Les enjeux de l'OPAH ont ainsi été clairement identifiés lors de l'étude préalable et sont conformes aux enjeux des Programme Locaux de l'Habitat des deux communautés de communes, de l'Anah et du Délégué :

- Enjeux liés à l'amélioration de la performance énergétique des logements locatifs et occupés par leurs propriétaires, y compris pour ceux qui ne sont pas éligibles aux aides de l'Anah
- Enjeux liés au maintien à domicile et à l'accessibilité des logements par l'incitation et la sensibilisation sur le phénomène du vieillissement de la population et à la nécessaire adaptation des logements en faveur des personnes âgées et handicapées,
- Enjeux de santé publique par le traitement de l'habitat dégradé en relation avec le dispositif départemental de lutte contre l'habitat indigne
- Enjeux en termes de mise à disposition des logements conventionnés performants et situés près des services

Quels que soient les localisations, les tailles ou les statuts d'occupation des logements, l'opération a pour but d'inciter le maximum de propriétaires de résidences principales, occupées ou vacantes, à entreprendre tous les travaux d'amélioration nécessaires. L'objectif étant que les logements qu'ils habitent eux-mêmes ou qu'ils louent (actuellement ou après travaux) offrent toutes les conditions voulues de confort, de sécurité, d'hygiène et d'économies de charges dans un souci de développement durable et **d'entretien général du bâti**.

Cette ambition affirmée inclut la ferme volonté de s'attacher à :

#### **2.1. Lutter contre les logements offrant à leurs occupants des conditions d'habitat indigne**

Dans le contexte du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne, créé le 11 février 2011, et en articulation avec le protocole de lutte contre l'habitat indigne du Conseil départemental qui s'appuie sur les dispositifs locaux d'OPAH et PIG, les signataires de la présente convention s'engagent à soutenir les actions permettant d'éradiquer les situations d'habitat indigne sur le territoire.

En sus de l'ensemble des moyens détaillés ci-dessous, des investigations menées dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne seront poursuivies dans le cadre de la mission de suivi-animation.

En outre, suite aux signalements des différents partenaires, au travers de la fiche de repérage, l'opérateur contactera les propriétaires occupants, afin de qualifier la situation (visite sur place si nécessaire) et faire appel aux aides publiques si le ménage est éligible.

## **2.2. Diminuer les déperditions et les consommations énergétiques**

Etant constaté l'état des logements, leur époque de construction et les besoins du territoire, les signataires de la présente convention s'engagent à soutenir les actions permettant une diminution de la consommation énergétique des ménages.

Les collectivités s'engagent également à soutenir les ménages non éligibles aux aides de l'Anah, sous certaines conditions. Ainsi, le dispositif permettra à un plus large public de bénéficier d'une aide financière, ainsi que des conseils et d'un accompagnement dans leurs travaux d'amélioration énergétique.

## **2.3. Assurer la diversité de la population et favoriser le maintien sur place des occupants**

Ces actions concourent à assurer la diversité de la population, à maintenir le caractère social de l'occupation des logements et à favoriser le maintien sur place des occupants qui le désirent.

Cette ambition n'est pas uniquement quantitative, elle est aussi qualitative. En effet, les Communautés de communes, via leurs propres aides, entendent multiplier l'efficacité des moyens mobilisés par ailleurs par tous les autres partenaires impliqués pour :

- ✓ Faire en sorte que les ménages aux ressources Modestes non aidés par l'ANAH puissent bénéficier d'un financement de la collectivité pour effectuer les travaux énergétiques dans leur logement (travaux générant un gain énergétique de 25% minimum, logement en étiquette D après travaux)
- ✓ Faire en sorte que les ménages aux ressources Très Modestes ne remplissant pas les conditions requises par l'ANAH pour le dépôt d'un dossier puissent, exceptionnellement, bénéficier d'un financement de la collectivité pour effectuer des travaux d'économie d'énergie, sous certaines conditions (gain énergétique de 10% minimum et logement en classe D après travaux).
- ✓ Apporter un financement permettant le traitement de situations d'urgence sociale ou de projets complexes, non financés actuellement par les financeurs publics. Au travers d'un budget exceptionnel prévu dans le dispositif, les collectivités pourront agir en marge des dossiers bénéficiant d'une subvention Anah ou appuyer un dossier dont le reste à charge est trop important pour le ménage.

La politique ainsi menée par les collectivités ne se limite pas seulement à l'amélioration des situations éligibles aux aides de l'ANAH. Ce dispositif souple (sur fonds propres) permettra de financer des travaux ou des situations non subventionnés par l'ANAH à travers son délégataire, le Conseil Départemental.

Enfin, les conditions sociales d'occupation des logements ne seront pas limitées à l'action sur le niveau des loyers dans le parc locatif car les dépenses de logement sont aussi fortement dépendantes des niveaux des charges. Outre les enjeux en matière de confort, de sécurité, les enjeux économiques et sociaux liés au poids des charges dans les dépenses totales des particuliers pour leur logement, même après versement des aides au logement (ALS, ALF etc.) seront au cœur des préoccupations communautaires. Ces enjeux seront ainsi pris en compte au travers des missions assignées à l'équipe de suivi animation comme au travers des modalités de partenariat

dans l'action avec tous les acteurs locaux concernés (ADEME, CAF, Conseil Départemental, etc.).

*L'opérateur devra faire en sorte que le Conseil Départemental soit bien identifié en tant que lieu où les personnes qui le souhaitent peuvent bénéficier d'un accompagnement social ou en tant que lieu pouvant orienter des personnes vers l'OPAH.*

#### **2.4. Adapter les logements aux besoins des personnes âgées et handicapées**

Les signataires de la présente convention s'engagent à soutenir les actions permettant d'adapter les logements aux besoins des personnes âgées et handicapées, quel que soit leur statut d'occupation, afin de leur proposer les conditions de maintien à domicile de qualité en bénéficiant des services d'accompagnement adaptés.

Un système d'aide incitatif est développé spécifiquement afin de répondre à cet objectif. L'efficacité et la réussite de ce volet repose également sur une mission d'information et de conseil et la réalisation des diagnostics techniques par l'équipe de suivi, composés de techniciens compétents.

Ce travail de sensibilisation se fera en lien avec les structures déjà repérées sur les territoires, notamment les CLIC, l'Espace Info Energie, l'Adil, ainsi qu'avec leurs partenaires (associations d'aide à domicile, centres de rééducation, caisses de retraite, etc.).

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

L'OPAH 2016-2020 sera articulée autour des quatre objectifs prioritaires définis par l'Anah : lutte contre l'habitat indigne, lutte contre la précarité énergétique, adaptation des logements à la perte d'autonomie, productions de logements à loyer maîtrisés.

## **Article 3 – Volets d'action**

### **3.1. Volet urbain**

Bien que l'étude pré-opérationnelle n'ait pas révélé la nécessité de réorganiser le fonctionnement urbain, ou d'engager des projets de réaménagement urbain, l'OPAH aura pour objectif la lutte contre l'étalement urbain et la résorption de la vacance. Ceci à travers, notamment, de la réhabilitation des logements locatifs au centre bourg ou l'amélioration des logements vacants (locatifs ou acquis par leurs futurs occupants).

Il faut noter que la CCPBS a mis en place en septembre 2015 un dispositif d'aide aux primo-accédants de logements anciens à rénover, sous certaines conditions. Ceux-ci pourront être réorientés vers l'OPAH s'ils remplissent les conditions d'éligibilité aux aides.

### **3.2. Volet foncier : sans objet**

### 3.3 Volet immobilier

#### 3.3.1. Descriptif du dispositif

L'OPAH a pour objectif d'améliorer durablement le parc de logements privés anciens, situés dans les centre-bourgs (pour les logements locatifs) et dans tout le territoire (logement des propriétaires occupants)

L'amélioration du parc privé et la production de logements sociaux est inscrite dans les objectifs prioritaires des PLH des deux communautés de communes.

L'octroi des subventions destinées aux propriétaires bailleurs souhaitant réaliser des travaux d'amélioration est soumis au conventionnement du logement (en loyer conventionné social ou très social). L'équipe de suivi-animation aura pour mission d'effectuer toutes les démarches nécessaires auprès des propriétaires bailleurs afin de les encourager à améliorer leurs logements et à pratiquer des loyers modérés après travaux, en les informant sur les dispositifs financiers et les avantages fiscaux liés au conventionnement.

L'étude pré-opérationnelle a mis en avant la présence de logements vacants sur le territoire, qui peuvent constituer une réserve pour développer l'offre locative sociale au sein des deux collectivités. Les subventions octroyées dans le cadre de l'OPAH peuvent servir de levier incitatif pour encourager les propriétaires à engager la réhabilitation de ces logements.

L'opérateur sera chargé de relayer la campagne de communication menée par les Communautés de communes, ciblée en direction des propriétaires des logements vacants, qui ont été repérés dans l'étude pré-opérationnelle grâce aux fichiers issus de la taxe d'habitation

#### Inciter les propriétaires à mettre en place des loyers maîtrisés

Des actions de communication seront mises en place afin d'inciter les propriétaires bailleurs à la réalisation des travaux et la pratique de loyers maîtrisés, mettant en lumière les avantages financiers d'une telle opération. Le montage de dossiers, ainsi que tous les diagnostics nécessaires seront réalisés gratuitement pour le propriétaire.

#### Remise sur le marché des logements vacants

De la même façon que ceux des logements « inconfortables », une communication visant les propriétaires des logements vacants sera mise en place. Si le contact aboutit à une rencontre, l'équipe de suivi-animation proposera au propriétaire un programme d'intervention qui présentera notamment :

- un descriptif des travaux à réaliser pour remettre le logement ou l'immeuble aux normes d'habitation
- un coût estimatif du programme de réhabilitation ;
- une proposition des loyers pouvant être pratiqués afin de bénéficier des aides
- une proposition de montage financier qui servira de base à la négociation avec le propriétaire ;

### 3.3.2. Objectifs

Loyers maîtrisés : 8/an (tout dossier confondu).

Cet objectif comprend les logements indignes ou très dégradés

Concernant les copropriétés et la remise sur le marché des logements vacants, aucun objectif quantitatif n'a été fixé.

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

#### 3.4.1. Descriptif du dispositif

L'étude des fichiers, le repérage sur site, l'enquête de terrain auprès des occupants et les entretiens aux élus menés par Citémétrie ont permis de repérer des situations présentant des conditions de logements inacceptables.

Le dispositif retenu est en concordance avec le protocole de lutte contre l'habitat indigne mis en œuvre par le Conseil départemental sur son territoire de délégation des aides à la pierre (joint en annexe à la présente convention).

#### a) Le repérage des situations de mal logement

Le repérage des situations se fera en organisant la remontée et la collecte des informations de terrain.

Sur la base de la fiche de repérage établie par le Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne, des situations seront communiquées à l'équipe en charge du suivi-animation pour :

- un examen
- et une orientation de la situation par le partenariat insalubrité évoqué dans le point suivant.

**La fiche de repérage ne pourra être renseignée qu'avec l'accord impératif des personnes concernées.**

Au niveau du Conseil Départemental, il est demandé aux agents qui dans leur travail au quotidien peuvent avoir connaissance de situations, notamment les travailleurs sociaux et les conseillers logement, de renseigner la « fiche de repérage » et de la transmettre selon les situations :

**-en cas de risque imminent pour la santé ou la sécurité : au Maire** qui met en œuvre ses pouvoirs en ce domaine ;

**-s'il n'y a pas de risque imminent : à l'EPCI doté d'une OPAH** pour un examen et une orientation de la situation avec l'appui de **l'opérateur en charge du suivi-animation.**

- Rôle du conseiller logement du territoire d'action sociale du Conseil Départemental dans le processus :

Le conseiller logement peut identifier une situation directement via la « fiche de repérage ».

Une situation peut également être identifiée par un autre intervenant du territoire d'action sociale du Conseil départemental (travailleur social,...), qui transmet alors la « fiche de repérage » au conseiller

logement du territoire.

Le conseiller logement, personne ressource pour conseiller et orienter, est présent dans les comités techniques, les « commissions technico-sociales » ou à la CLAH. Il est chargé d'assurer la transmission à l'opérateur ou au Maire après un premier niveau d'expertise :

- afin de faire le lien avec des dispositifs autres que ce qui relève de l'habitat indigne (inscription « Outil Parcours », aides habitat, visite eau énergie...),
- afin d'offrir aux ménages qui le souhaiteraient et dont la situation le justifie une possibilité d'accompagnement social (accompagnement social lié au logement (ASLL), mesure d'accompagnement social personnalisé (MASP).

### **b) la qualification et l'orientation des situations en vue de leur traitement : La mise en place d'une collaboration multi partenariale**

A réception de la fiche de repérage, l'opérateur contactera les propriétaires occupants afin de :

- de qualifier la situation (visite sur place si nécessaire),
- puis de l'orienter vers l'interlocuteur compétent
- ou de faire appel aux aides publiques si le ménage est éligible aux aides aux travaux mobilisables dans le cadre de l'OPAH

Le repérage et la qualification des situations à traiter passe nécessairement par un travail en étroite collaboration avec l'ensemble des acteurs compétents. L'équipe prendra en charge l'aspect technique des réhabilitations et une concertation avec les partenaires sera mise en place à chaque situation à traiter (CAF, CICAS, TAS du Conseil départemental, travailleurs sociaux, ADIL, ARS, associations...). En tant que de besoin une instance technique multi partenariale se réunira afin d'assurer cette concertation.

Celle-ci permettra d'envisager les actions à mettre en œuvre. Lorsqu'une situation relèvera d'une procédure coercitive, elle sera redirigée et orientée vers l'interlocuteur compétent :

- Maire, en cas de manquement à la salubrité ou péril
- ARS en cas d'insalubrité
- ADIL pour les situations relevant des relations locataires-propriétaires, l'ADIL pouvant apporter un conseil aux démarches.

### **c) Le traitement des situations de mal logement**

Les solutions proposées pour le traitement des situations de mal logement seront adaptées à l'état technique du logement, à son mode d'occupation et à la volonté supposée ou apparente du propriétaire de remédier aux mauvaises conditions d'habitation de son logement.

En dehors des prérogatives propres à chacun des partenaires associés au « groupe partenariat insalubrité » et des programmes d'intervention qu'ils proposeront, il s'agira pour l'équipe d'animation de réaliser :

#### **▪ Un diagnostic technique, social, juridique et financier partagé**

Pour chacune des situations identifiées par les partenaires, l'équipe réalisera un diagnostic complet comprenant :

- Une analyse technique du bâtiment s'appuyant sur les grilles d'évaluation (d'insalubrité ou de dégradation) des immeubles ou logements établies par la direction technique de l'ANAH

- Un état social de l'occupation du logement permettant de prendre en compte le statut d'occupation, la composition familiale, la situation économique du ménage (revenu, aides familiales, taux d'endettement, impayés...) et d'analyser les rapports entretenus avec le propriétaire ;
- Un état de la situation juridique et financière de la propriété présentant la stratégie patrimoniale du propriétaire, ses capacités et sa volonté à réaliser les travaux identifiés.

#### ▪ **Un programme d'intervention**

Sur la base du diagnostic, l'équipe proposera un programme d'intervention qui présentera notamment :

- un descriptif des travaux à réaliser pour remettre le logement ou l'immeuble en état d'habitation respectant les règles et usages en vigueur ;
- un coût estimatif du programme de réhabilitation ;
- une proposition d'actions juridiques. Cette partie sera réalisée en étroite concertation avec les différents partenaires afin de respecter le cadre réglementaire et les volontés municipales ;
- une proposition de montage financier qui servira de base à la négociation avec le propriétaire ;
- une proposition de relogement temporaire ou définitive, le cas échéant, pour les occupants des logements lorsque les travaux ne peuvent être réalisés en milieu occupé ou lorsque le propriétaire n'envisage pas de réaliser les travaux nécessaires.

#### **3.4.2. Objectifs**

Il est prévu d'agir sur 65 logements relevant de « mal logement » pendant les 5 ans d'opération.

Sont prévus :

- 20 logements locatifs
- 45 logements de propriétaires occupants dont :
  - 15 très dégradés ou indignes occupés avant travaux,
  - 15 logements très dégradés ou indignes vacants avant travaux
  - 15 logements relevant d'une Petite LHI et).

Les logements très dégradés ( $ID > 0.55$ ) ou insalubres ( $CI > 0.4$ ), vacants ou occupés par leurs propriétaires avant travaux, seront aidés par la collectivité sur ses fonds propres. Ceci afin d'inciter les propriétaires à acquérir les logements anciens et de les réhabiliter.

Les propriétaires bailleurs bénéficieront d'une assistance gratuite au montage du dossier (tous diagnostics compris) mais ne bénéficieront pas, sauf exception (budget exceptionnel) d'un apport financier de la part des collectivités sur leurs fonds propres.

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

Le volet « énergie et précarité énergétique » vaut protocole territorial permettant d'engager des crédits du programme Habiter Mieux sur le territoire de l'opération programmée, en complément d'autres aides publiques ou privées.

Ce protocole constitue une déclinaison locale du contrat local d'engagement contre la précarité énergétique signé le 5 mai 2011 et prorogé sur la période 2014-2017 par l'avenant signé le 30 décembre 2013.

Les conditions d'accès et les modalités de mise en œuvre des aides du programme Habiter Mieux sont celles définies dans la convention État/Anah du 14 juillet 2010 et son avenant du 26 juin 2013, ainsi que le décret n°2015-1911 du 30 décembre 2015 relatif au règlement des aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART).

Il convient de rappeler que le programme Habiter Mieux s'achèvera fin 2017.

#### 3.5.1 Descriptif du dispositif

Le programme « Habiter Mieux » a ainsi été mis en place pour favoriser l'amélioration énergétique des logements. C'est une aide financière de l'Etat qui s'ajoute à l'aide de l'Anah avec un abondement possible de la collectivité et un accompagnement personnalisé pour permettre aux propriétaires sous certaines conditions de réaliser les travaux de rénovation thermique nécessaires pour diminuer leur consommation d'énergie de 25% pour les propriétaires occupants et de 35% pour les propriétaires bailleurs.

L'efficacité et la réussite de ce volet repose également sur l'ingénierie technique sociale et financière de l'opérateur auprès des propriétaires dans le cadre d'une mission globale d'information avec :

- une visite du logement
- l'évaluation de la consommation énergétique avant travaux
- de conseil sur les travaux à réaliser
- la réalisation d'un diagnostic technique avec l'évaluation de la consommation énergétique projetée après travaux.

Les maîtres d'ouvrage, les partenaires et les acteurs locaux participeront à l'orientation sur le programme « Habiter Mieux » des propriétaires très modestes dont le logement présente un problème lié à l'énergie pouvant être traité par des travaux appropriés. **Sous réserve de l'accord impératif du propriétaire concerné**, ils renseigneront la fiche de liaison utilisée sur le territoire de délégation du Conseil départemental, jointe en annexe de la présente convention, qu'ils adresseront à l'opérateur de l'OPAH.

Conformément au décret N°2015-1911 du 30 décembre 2015 relatif à la rénovation thermique des logements privés, le repérage relève de l'ensemble des acteurs publics et privés de l'action sociale et va donc au-delà des seuls services sociaux, aussi les liens nécessaires seront développés avec l'ensemble des acteurs du territoire.

Concernant le Conseil départemental, ce repérage peut émaner principalement :

- des travailleurs sociaux et conseillers logements des territoires d'action sociale qui dans leur action au quotidien rencontrent ce type de situation ;
- des agences locales de l'énergie (Espaces Info Energie) qui :
  - .assurent des permanences
  - .effectuent des visites eau énergie au domicile de personnes ayant des difficultés à régler leurs factures d'eau ou énergie et peuvent à cette occasion détecter un besoin en travaux.

A contrario, les personnes repérées par l'opérateur comme présentant un impayé de factures et/ou des ressources précaires seront dirigées vers le Territoire d'Action Sociale afin de bénéficier d'une visite eau énergie, des aides du FSL, ou encore de conseils de l'Espace Info Energie (EIE) sur la maîtrise des consommations d'eau et d'énergie.

### **3.5.2. Objectifs**

Concernant les travaux uniquement d'économie d'énergie (hors travaux lourds ou habitat indigne) éligibles à la prime FART, il est prévu d'agir sur 56 logements par an, c'est-à-dire, 280 logements durant les 5 ans de l'opération, répartis comme suit :

- Ménages Occupants à ressources « Très modestes » : 52 logements/an
- Propriétaires bailleurs : 4 logements / an

Les projets de travaux lourds ou d'habitat indigne, des logements voués à la location ou occupés par leurs propriétaires, ouvriront également droit, dans la plupart des cas, à une prime FART (souvent ces projets comprennent de travaux d'économie d'énergie).

Si l'on tient compte de ces projets, la prime FART est prévue pour 66 logements, répartis comme suit :

- Travaux énergie ménages Occupants à ressources « Très modestes » : 52 logements/an
- Travaux lourds ménages Occupants à ressources « Modestes » : 6 logements/an
- Travaux énergie Propriétaires Bailleurs : 4 logements / an
- Travaux lourds Propriétaires Bailleurs : 4 logements / an

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

Le maintien au domicile des personnes âgées et/ou handicapés, nombreuses sur la totalité du territoire, est une des priorités de la collectivité.

### **3.6.1. Descriptif du dispositif**

Dans le cadre du volet adaptation des logements des personnes âgées ou à mobilité réduite, un professionnel sera sollicité pour réaliser des diagnostics d'autonomie. Sur la base de son expertise et de son expérience, il participera avec l'équipe d'animation à définir des préconisations techniques en cohérence avec les caractéristiques sociales et financières du ménage et aux exigences spécifiques de chaque projet à réaliser dans le cadre de l'OPAH.

Les collectivités participeront financièrement à ce type de travaux, d'une part par le financement du diagnostic dans le cadre du montage du dossier, et d'autre part par une aide sur les travaux versée au propriétaire. Les travaux relatifs à l'autonomie seront autant que possible compétés par des travaux relatifs aux économies d'énergie.

### 3.6.2. Objectifs

- Ménages ressources « Très modestes » : 26/an
- Ménages ressources « Modestes » : 16/an

Aucun objectif n'est fixé quant aux propriétaires bailleurs.

### 3.7. Volet social :

**Ce volet est lié en particulier à la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique.** Il a pour objectif l'accompagnement et le maintien dans leur logement des personnes des territoires concernés.

Ce volet s'appuiera sur un développement des liens entre le territoire d'action sociale du Conseil départemental, notamment le conseiller logement, les CCAS du territoire et l'OPAH.

Le conseiller logement orientera les personnes **dont le logement nécessite des travaux vers l'OPAH**. Pour les cas relevant de l'habitat indigne, du mal logement ou de la précarité énergétique, il s'appuiera **sous réserve le l'accord impératif de la personne concernée** sur les fiches de liaison jointes en annexe à la présente convention

L'équipe d'animation de son côté orientera en tant que de besoin les personnes qui peuvent le nécessiter vers le Territoire d'Action Sociale, notamment pour:

- mettre en place une mesure d'accompagnement social en faveur des ménages qui le souhaiteraient et dont la situation le justifie
- mobiliser le FSL
- mobiliser les dispositifs existants dans le PDALPD
- trouver une solution de relogement définitif ou temporaire
- offrir un logement adapté.

### 3.8. Volet environnemental

La mise aux normes des systèmes d'assainissement non collectifs non conformes est une thématique à traiter dans les deux collectivités.

Cependant, comme précisé dans le chapitre 1 de ce document, cette compétence n'est pas gérée d'une façon homogène dans les deux territoires.

- La CCHPB a cette compétence et est dotée d'un SPANC
- Dans la CCPBS, la compétence 'assainissement' appartient aux communes.

C'est pour cette raison que l'intégration de cette thématique à l'Opah sera à étudier lors du transfert de compétence pour homogénéiser leur traitement.

### **3.9. Volet économique et développement territorial**

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

En lien avec les collectivités, l'opérateur de l'OPAH sera chargé d'animer des réunions d'information auprès des entreprises et des artisans. Les professionnels constituent des bons relais d'information auprès de la population.

#### **3.9.2 Objectifs**

Le bilan annuel de l'OPAH indiquera le montant des travaux générés par l'opération sur le territoire.

### **3.10. Volet copropriétés en difficulté : sans objet**

## **Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation**

### **4.1. Objectifs quantitatifs globaux de la convention**

L'étude pré-opérationnelle a fixé un objectif global de 625 logements minimum afin de répondre aux besoins des habitants. L'objectif porte sur :

- . 585 logements occupés par leur propriétaire dont :
  - o 500 logements aidés par l'Anah et les collectivités (CCPBS et CCHPB)
  - o 15 logements aidés uniquement par l'ANAH (petite LHI)
  - o 70 logements aidés uniquement par les collectivités (CCPBS et CCHPB)
  
- . 40 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés, aidés uniquement par l'ANAH

Pays Bigouden			
Type de dossier	Objectifs sur 5 ans	Dont nombre de logements aidés par l'Anah	Dont nombre de logements aidés par les collectivités (CCPBS et CCHPB)
<b>Propriétaires occupants</b>			
<u>Travaux aidés par l'Anah</u>			
Energie – Habiter Mieux	260	260	260
Petite LHI	15	15	-
Adaptation à l'âge et au handicap	210	210	210
Habitat indigne / Logement vacant	15	15	15
Habitat indigne / Logement occupé	15	15	15
<u>Travaux non aidés par l'Anah</u>			
Propriétaires Modestes, 25% gain énergétique	30	-	30
Propriétaires Très Modestes, 10% de gain et étiquette D après travaux	40	-	40
<b>Sous-total</b>	<b>585</b>	<b>515</b>	<b>570</b>
<b>Propriétaires bailleurs</b>			
Réhabilitation globale	20	20	-
Réhabilitation énergétique	20	20	-
<b>Sous-total</b>	<b>40</b>	<b>40</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL OPAH 2016-2020</b>	<b>625</b>	<b>555</b>	<b>570</b>

Des objectifs sont également définis par territoire (tableaux en annexe)

Un budget exceptionnel viendra appuyer le financement des dossiers. Il pourra être utilisé pour des situations qui ne rempliraient pas les conditions mentionnées dans le dispositif ci-dessus, ou compléter le financement d'un projet financé déjà par l'Anah et/ou les collectivités.

Les maîtrises d'ouvrages souhaitent ainsi pouvoir répondre à des situations d'urgence pour lesquelles les financements existants ne sont pas une solution adaptée.

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

Les objectifs globaux sont évalués à 555 logements minimum, répartis comme suit :

- . 515 logements occupés par leur propriétaire
- . 40 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés

### Objectifs de réalisation de la convention

NB : ce tableau ne comporte pas de double compte, à l'exception des lignes « total des logements bénéficiant de l'aide du FART » et « répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés »

	2016	2017	2018	2019	2020	TOTAL
<b>Logements indignes et très dégradés traités</b>						
• dont logements indignes PO	6	6	6	6	6	30
• dont logements indignes PB	0	0	0	0	0	0
• dont logements indignes syndicats de copropriétaires						
• dont logements très dégradés PO	3	3	3	3	3	15
• dont logements très dégradés PB	4	4	4	4	4	20
• dont logements très dégradés syndicats de copropriétaires	0	0	0	0	0	
<b>Logements de propriétaires bailleurs (hors LHI et TD)</b>						
• dont travaux d'amélioration des performances énergétiques	4	4	4	4	4	20
• dont logements moyennement dégradés	0	0	0	0	0	0
<b>Logements de propriétaires occupants (hors LHI et TD)</b>						
• dont aide pour l'autonomie de la personne	42	42	42	42	42	210
• dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	52	52	52	52	52	260
<b>SOUS-TOTAL : logements aidés par l'ANAH</b>	111	111	111	111	111	555
<b>Nombre de logements ou lots traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires (hors logements indignes et très dégradés)</b>	0	0	0	0	0	0
<b>Total des logements PO bénéficiant de l'aide du FART</b>	58	58	58	58	58	290
<b>Total des logements PB bénéficiant de l'aide du FART</b>	8	8	8	8	8	40
<b>Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés</b>						
• Dont loyer intermédiaire	0	0	0	0	0	0
• Dont loyer conventionné social	8	8	8	8	8	40
• Dont loyer conventionné très social	0	0	0	0	0	0
<b>Dossiers aidés uniquement par les Pays Bigoudens sur ses fonds propres</b>						
PO : Amélioration énergétique des logements propriétaires très modestes (10% gain)	8	8	8	8	8	40
PO : Amélioration énergétique des logements propriétaires modestes (25% gain)	6	6	6	6	6	30

\* Le programme « Habiter Mieux » prendra fin en 2017. Toutefois il est important de préciser que l'ambition de lutte contre la précarité énergétique s'inscrit sur la durée de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) et que des objectifs ont été fixés dans l'étude pré-opérationnelle permettant de répondre aux besoins des habitants des deux collectivités. Le dispositif pourra donc être modifié à la fin de cette période

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

### **Article 5 – Financements des partenaires de l'opération**

#### **5.1. Financements de l'Anah**

##### **5.1.1. Règles d'application**

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

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

##### **5.1.2 Montants prévisionnels**

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de 3 174 915 € selon l'échéancier suivant :

	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>Total</b>
AE prévisionnels	634 983 €	634 983 €	634 983 €	634 983 €	634 983 €	3 174 915 €
dont aides aux travaux	620 268 €	620 268 €	620 268 €	620 268 €	620 268 €	3 101 340 €
dont aides à l'ingénierie	14 715 €	14 715 €	14 715 €	14 715 €	14 715 €	73 575 €

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

##### **5.2.1. Règles d'application**

Les crédits du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART) sont gérés par l'Agence nationale de l'habitat pour le compte de l'État dans le cadre du programme Habiter Mieux (Investissements d'avenir). Les règles d'octroi et d'emploi de ces crédits sont celles fixées par le décret n°2015-1911 du 30 décembre 2015 relatif au règlement des aides du FART.

##### **5.2.2 Montants prévisionnels**

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement du programme Habiter Mieux pour l'opération sont, pour la deuxième phase d'application de ce programme (2016-2017), de 312 760 € maximum, selon l'échéancier suivant :

	2016	2017	Total
AE prévisionnels	156 380 €	156 380 €	312 760 €
dont aide de solidarité écologique (ASE)	128 000 €	128 000 €	256 000 €
dont aides à l'ingénierie	28 380 €	28 380 €	56 760 €

### **5.3. Financements du Conseil Départemental**

#### **5.3.1. Règles d'application**

Les financements apportés par le Conseil départemental du Finistère sont ceux correspondant aux dispositifs délibérés chaque année par l'Assemblée départementale. Au moment de la signature de la présente convention, ils sont les suivants :

- **Concernant la rémunération du suivi-animation**, l'aide est de 30% (car regroupement des collectivités) sur une dépense plafonnée à 60 000 € HT par an, soit 18 000 € au maximum.
- **Concernant le soutien aux propriétaires bailleurs**, les aides suivantes sont apportées :

	Loyer conventionné très social	Loyer conventionné social
Travaux lourds de réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé	10% par logement limité à 5 500 €	10% par logement limité à 4 500 €
Travaux d'amélioration (sécurité et salubrité de l'habitat)	10% par logement limité à 5 500 €	10% par logement limité à 4 500 €
Travaux d'amélioration pour réhabiliter un logement dégradé ( $0,35 \leq ID < 0,55$ )	10% par logement limité à 5 000 €	10% par logement limité à 3 500 €
Travaux d'amélioration suite à une procédure RSD ou à un contrôle de décence	10% par logement limité à 5 000 €	10% par logement limité à 3 500 €

- **Concernant le soutien aux propriétaires occupants**, les aides suivantes sont apportées :

	Modalités
Travaux lourds de réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé	35% de la dépense subventionnée par l'ANAH Aide plafonnée à -5 000 € si ressources inférieures ou équivalentes au RSA socle et engagé dans une démarche d'insertion -3 000 € dans les autres cas
Travaux d'amélioration pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	35% de la dépense subventionnée par l'ANAH Aide plafonnée à -5 000€ si ressources inférieures ou équivalentes au RSA socle et engagé dans une démarche d'insertion -3 000 € dans les autres cas
Travaux d'amélioration l'autonomie de la personne	35% de la dépense subventionnée par l'ANAH => si ressources < RSA socle et engagé dans une démarche d'insertion Aide plafonnée à 5 000 €

Travaux de lutte contre la précarité énergétique (« Habiter mieux », amélioration énergétique > à 25%)	35% de la dépense subventionnée par l'ANAH => si ressources inférieures ou équivalentes au RSA socle et engagé dans une démarche d'insertion Aide plafonnée à 5 000 €
Travaux d'amélioration (autres travaux)	35% de la dépense subventionnée par l'ANAH => si ressources inférieures ou équivalentes au RSA socle et engagé dans une démarche d'insertion Aide plafonnée à 5 000 €

▪ Logements de ménages éligibles au FSL : les ménages qui sollicitent le FSL en raison de difficultés à régler leurs factures d'énergie peuvent bénéficier d'une visite « eau-énergie » réalisée à domicile par un technicien d'une agence locale de l'énergie ; lorsque la visite conclut à la nécessité de travaux sur le bâti travaux, il peut leur être accordé une aide à la maîtrise des consommations (financement de travaux tels que l'isolation ou un changement de chauffage) à hauteur de 350€ pour un ménage d'une personne, majorée de 75€ par personne, dans la limite de 610€.

### 5.3.2 Montants prévisionnels

Le montant de l'enveloppe prévisionnelle consacrée par le Conseil départemental à l'OPAH des Pays Bigoudens est de 370 000 €, selon l'échéancier suivant :

	2016	2017	2018	2019	2020	Total
AE prévisionnels	74 000 €	74 000 €	74 000 €	74 000 €	74 000 €	370 000 €
Dont aides à l'ingénierie	18 000 €	18 000 €	18 000 €	18 000 €	18 000 €	90 000 €
Dont aides aux propriétaires bailleurs	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	100 000 €
Dont aides aux propriétaires occupants	36 000 €	36 000 €	36 000 €	36 000 €	36 000 €	180 000 €

## 5.4. Financements des Communautés de communes du Pays Bigouden, maîtres d'ouvrage

### 5.4.1. Règles d'application

Afin de soutenir les propriétaires dans la réalisation de leurs travaux, un dispositif d'aides sur les fonds propres des collectivités est mis en place. Les aides peuvent venir en complément d'une subvention de l'Anah pour renforcer l'action sur certaines priorités ou concerner des travaux ou publics non aidés par l'Anah pour répondre à une problématique identifiée localement.

Comme pour les financements de l'Anah, les aides sur fonds propres des Pays Bigoudens s'adressent uniquement aux propriétaires occupants de leur résidence principale, logement construit depuis plus de 15 ans.

L'aide des collectivités ne pourra pas conduire à financer, grâce aux aides publiques, plus de 80 % du montant TTC des travaux. Il sera procédé à un écrêtement de la subvention de la collectivité si ce plafond est atteint.

**Tableau récapitulatif des aides sur fonds propres des Communautés de communes du Pays  
Bigouden**

	Objectif sur 5 ans	Taux de subvention	Montant maximum de l'aide de la collectivité	Conditions
Adaptation du logement à l'âge et au handicap Propriétaires <b>Modestes</b>	130 dossiers	15% du montant HT de travaux	500 €	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Aide en complément de celle de l'Anah</li> <li>. Mêmes critères que les aides de l'Anah</li> </ul>
Adaptation du logement à l'âge et au handicap Propriétaires <b>Très Modestes</b>	80 dossiers	15% du montant HT de travaux	1 000 €	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Aide en complément de celle de l'Anah</li> <li>. Mêmes critères que les aides de l'Anah</li> </ul>
Lutte contre l'habitat indigne (logements occupés)	15 dossiers	15% du montant HT de travaux	2 000 €	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Aide en complément de celle de l'Anah</li> <li>. Mêmes critères que les aides de l'Anah</li> <li>. Logements occupés avant travaux</li> </ul>
Lutte contre l'habitat très dégradé (logements vacants)	15 dossiers	15% du montant HT de travaux	2 000 €	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Aide en complément de celle de l'Anah</li> <li>. Mêmes critères que les aides de l'Anah</li> <li>. Logements vacants avant travaux</li> </ul>
Amélioration de la performance énergétique, Programme Habiter Mieux, propriétaires Très Modestes	260 dossiers	15 % du coût TTC des travaux	1000 €	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Aide en complément de celle de l'Anah</li> <li>. Mêmes critères que les aides de l'Anah</li> </ul>
Amélioration de la performance énergétique, propriétaires <b>Modestes</b> (hors Habiter Mieux, <b>25% de gain énergétique</b> + logement en étiquette D après travaux)	30 dossiers	30% du coût TTC des travaux	1 500 €	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Subvention réservée aux ménages Modestes non éligibles à l'aide de l'Anah</li> <li>. Sont recevables uniquement les travaux figurant dans la liste établie par l'Anah</li> <li>. L'aide n'est pas cumulable avec le prêt à taux zéro</li> </ul>
Amélioration de la performance énergétique, propriétaires <b>Très Modestes</b> (hors Habiter Mieux, <b>10% de gain énergétique</b> + logement en étiquette D après travaux)	10 dossiers	30 % du coût TTC des travaux	2 000 €	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Subvention réservée aux ménages Très Modestes non éligibles à l'aide de l'Anah</li> <li>. Les travaux génèrent un gain énergétique minimum de 10 % et le logement est en étiquette D après travaux</li> <li>. Sont recevables uniquement les travaux figurant dans la liste établie par l'Anah</li> <li>. L'aide n'est pas cumulable avec le prêt à taux zéro</li> </ul>

### 5.4.2 Montants prévisionnels

Le financement du suivi / animation est assurée par les Pays Bigoudens. Le coût est assuré par les subventions du Conseil départemental, les crédits de l'Anah et des fonds propres.

#### Coût prévisionnel du suivi / animation

	2016	2017	2018	2019	2020	Total
<b>Part fixe</b>						
<b>Part variable</b> (en fonction du nombre de dossiers)						
<b>TOTAL</b>						

*Tableau à compléter suite à la commission d'appels d'offres*

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement des Pays Bigoudens, maîtres d'ouvrage, sont de 545 000 € pour la durée de l'opération selon l'échéancier suivant :

#### Autorisations d'engagements prévisionnels des Communautés de communes du Pays Bigouden

	2016	2017	2018	2019	2020	Total
<b><u>Travaux aidés par l'Anah</u></b>						
Adaptation à l'âge et au handicap	34 000 €	34 000 €	34 000 €	34 000 €	34 000 €	170 000 €
Travaux visant l'amélioration énergétique	26 000 €	26 000 €	26 000 €	26 000 €	26 000 €	130 000 €
Habitat indigne / Logement dégradé	12 000 €	12 000 €	12 000 €	12 000 €	12 000 €	60 000 €
<b><u>Travaux non aidés par l'Anah</u></b>						
Energie - public non éligible Habiter Mieux (Modestes, 25% de gain énergétique)	9 000 €	9 000 €	9 000 €	9 000 €	9 000 €	45 000 €
Energie - public non éligibles Habiter Mieux (Très Modestes, 10% de gain + étiquette D)	16 000 €	16 000 €	16 000 €	16 000 €	16 000 €	80 000 €
Budget exceptionnel	12 000 €	12 000 €	12 000 €	12 000 €	12 000 €	60 000 €
<b>TOTAL</b>	<b>109 000 €</b>	<b>545 000 €</b>				

*Les objectifs étant définis par territoire également*

## Article 6 – Engagements complémentaires

### 6.1. D'autres partenaires Habitat conseillent les propriétaires

Afin d'améliorer la lisibilité des services proposés à la population, l'Espace Info Energie réalise des permanences sur le Pays Bigouden Sud depuis le mois de septembre 2015.

L'Espace Info Energie assure l'information et le conseil aux particuliers pour mener à bien leur projet de construction, de rénovation ou de travaux énergétiques :

- . le choix et le coût des énergies, les énergies renouvelables
- . le chauffage, l'isolation thermique, la ventilation
- . le choix des matériaux, la qualité environnementale
- . les gestes quotidiens pour faire des économies d'eau et d'énergie
- . les avantages fiscaux et les aides
- . les réglementations (thermique, label, ...)

L'ADIL réalise également des permanences depuis de nombreuses années. Elle a pour mission d'apporter gratuitement une information sur les aspects juridiques, financiers et fiscaux aux usagers sur toutes les questions relatives au logement et à l'urbanisme. Ainsi on retrouve parmi ses champs de compétence l'information aux propriétaires, copropriétaires, locataires sur leurs droits et leurs devoirs, et l'orientation de ces publics vers d'autres structures si nécessaire.

L'ADIL est également partenaire du pôle de lutte contre l'habitat indigne du Finistère et est amenée à renseigner les fiches de repérage. Un juriste référent habitat indigne à l'ADIL a pour mission d'aider les locataires dans leurs démarches.

L'opérateur de l'OPAH, l'ADIL et l'Espace Info Energie travailleront en étroite collaboration. Ainsi, un ménage non éligible aux aides de l'Anah pourra être redirigé vers l'Espace Info Energie ou l'ADIL pour s'informer sur les autres aides existantes (crédit d'impôt, éco-prêt...). De la même manière, l'Espace Info Energie ou l'ADIL orienteront les propriétaires vers l'OPAH lorsqu'ils répondent aux critères d'éligibilité de l'OPAH.

## **6.2. L'auto-réhabilitation accompagnée**

Les Pays Bigoudens souhaitent soutenir les projets en auto-réhabilitation accompagnée lorsque le propriétaire souhaite faire appel à ce type d'intervention et qu'il est en capacité de la réaliser. Ceci pour les travaux aidés par l'Anah ainsi que pour le public éligible uniquement à l'aide de la collectivité.

L'objectif de l'auto-réhabilitation accompagnée est à la fois de rénover le bâti mais également d'impliquer les occupants dans l'amélioration de leur logement. Le recours à l'auto-réhabilitation doit également permettre de réduire le coût financier des travaux pour le propriétaire, réduisant également les subventions publiques.

Pour l'instant, seule l'association Compagnons Bâisseurs assure cette prestation sur le département. L'action des Compagnons Bâisseurs sera menée en étroite collaboration avec l'opérateur de l'OPAH.

Ces dossiers seront menés conformément à la délibération du 7 octobre 2014 et à l'instruction du 6 février 2015 relative au financement des travaux réalisés en auto-réhabilitation. L'articulation entre l'intervention de l'opérateur et celle de l'organisme assurant l'accompagnement en auto-réhabilitation sera organisé sur ces bases, à savoir :

1. L'opérateur chargé du suivi / animation réalise le diagnostic et définit le projet global avec le ménage. Aussitôt qu'il est envisagé de réaliser des travaux en auto-réhabilitation, l'organisme d'auto-réhabilitation est associé au projet.
2. Le ménage et l'organisme d'auto-réhabilitation définissent alors ensemble les travaux réalisés en auto-réhabilitation :
  - . l'opérateur est associé à cette phase. La charte d'engagement-type à joindre au dossier de demande de l'aide ANAH est signée par l'organisme d'auto-réhabilitation et contresignée par le maître d'ouvrage (ou par l'opérateur cette dernière l'habilite à signer en son nom). La charte est annexée au contrat entre le ménage et l'organisme d'auto-réhabilitation, ce contrat définissant les missions au titre de l'accompagnement et de l'encadrement des travaux ainsi que le coût de la prestation.
  - . L'opérateur s'assure du respect des règles applicables en matière d'auto-réhabilitation au long de la réalisation du projet de travaux et met en œuvre ses prestations d'accompagnement habituelles.

## Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.

### **Article 7 – Conduite de l'opération**

#### **7.1. Pilotage de l'opération**

##### **7.1.1. Mission du maître d'ouvrage**

La CCPBS et la CCHPB s'engagent à mettre en place une équipe opérationnelle chargée d'assurer le suivi / animation de l'OPAH. Le contenu des missions est défini au paragraphe 7.2.2.

Les deux collectivités assureront le suivi administratif et financier de l'OPAH (préparation des avenants, suivi du marché, demandes de subvention auprès de l'Anah et du Département, validation des demandes de paiement des aides sur fonds propres...). Elles assureront également l'animation et la communication autour de ce dispositif

##### **7.1.2. Instances de pilotage**

**Le comité de pilotage** se réunira au moins une fois par an afin de permettre aux partenaires de prendre connaissance des bilans d'avancement de l'opération. En fonction des résultats, des solutions seront proposées pour remédier aux éventuels blocages et difficultés rencontrés.

Le comité de pilotage fera les arbitrages nécessaires et pourra aussi proposer de réadapter les objectifs d'une année sur l'autre.

Le comité de pilotage sera constitué des Présidents et des Vice-Présidents en charge du logement et de l'habitat, des partenaires signataires et partenaires institutionnels, et de l'opérateur. En fonction des ordres du jour et en tant que de besoin, d'autres partenaires concernés (ADIL, Espace Info Energie, CLIC, Direction départementale de la cohésion sociale,...) pourront être invités. Les élus référents des communes du territoire seront informés via les instances communautaires de suivi des politiques de l'Habitat.

Le comité peut également être sollicité à d'autres reprises si nécessaire (ex : préparation d'un avenant à la convention d'OPAH...).

**Le comité technique** se réunira autant que de besoin pour préparer les comités de pilotage, et sera composé des techniciens des structures participant au Comité de pilotage (et l'opérateur)

Des réunions thématiques pourront être mises en place si nécessaire (habitat indigne, accompagnement social, précarité énergétique ...) et associeront l'ensemble des partenaires compétents.

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

##### **7.2.1. Équipe de suivi-animation**

La mission de suivi / animation sera confiée à un prestataire dans le cadre d'une procédure conforme au code des marchés publics. Une équipe pluridisciplinaire sera nécessaire pour mener à bien tous les champs du suivi / animation.

Le prestataire travaillera en étroite collaboration avec les chargés de mission des Pays Bigoudens, qui Communautés de Communes du Haut Pays Bigouden et du Pays Bigouden Sud –Convention d'OPAH 2016-2020

s'assureront notamment du bon déroulement de l'OPAH (Voir paragraphe 7.2.3 : Modalités de coordination opérationnelle).

### **7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation**

Le prestataire aura notamment pour mission :

- . L'accueil et l'information des particuliers en complément de l'accueil et de l'information préalable délivrée par les Communautés de communes.
- . De concevoir et de mettre en œuvre un ensemble cohérent des prestations de services offertes gratuitement aux propriétaires et/ou à leurs représentants mandatés ainsi qu'aux locataires, à savoir les visites des immeubles et logements, les diagnostics techniques de l'existant et des possibilités d'adaptation du logement réalisé par un ergothérapeute, les diagnostics de performance énergétique avant et après travaux, les études financières, administratives et sociales des projets de travaux, permettant ainsi à quiconque le voudra :
  - o De connaître l'ensemble de ses droits et devoirs dans le cadre de l'ensemble de la législation en vigueur et des clauses de la présente convention,
  - o De se décider en bonne connaissance de cause technique, juridique et économique à engager des travaux,
  - o D'être assisté dans le montage des divers dossiers administratifs et financiers permettant de bénéficier à un titre ou à un autre du dispositif complet mis en œuvre pendant la durée de l'OPAH (demandes de subventions, de prêts, d'aides au logement, les possibilités de défiscalisation etc.),

Cette mission ne se confond en aucun cas avec des prestations de maîtrise d'œuvre proprement dite que l'équipe de suivi animation s'interdit.

- . De favoriser une coordination optimale entre toutes les instances ayant à intervenir d'une manière ou d'une autre dans le succès de l'OPAH de droit commun aux plans social, immobilier, urbain et économique. L'opérateur sera sollicité pour présenter le dispositif et sensibiliser les propriétaires mais également les partenaires et les milieux professionnels.
- . De tenir les maîtres d'ouvrage, le Département et l'Anah, informés en permanence des dossiers en cours et des effets (positifs ou négatifs) de chaque action entreprise au titre des missions ci-dessus afin qu'ils puissent prendre sans délai toutes mesures complémentaires adéquates ou les proposer au comité de pilotage sans attendre les bilans annuels.
- . De concevoir et de mettre en œuvre des moyens adaptés non seulement à l'évaluation des résultats quantitatifs obtenus voire à des résultats qualitatifs mesurables (impact urbanistique, social, économique, et architectural)
- . De recueillir dans des bilans spécifiquement détaillés au cours de l'opération, l'ensemble des informations qui seront utiles pour évaluer les besoins spécifiques du territoire.

Les missions de suivi-animation de l'OPAH incluent les missions d'accompagnement définies dans le décret n°2015-1911 du 30 décembre 2015 relatif au règlement des aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART).

### **7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle**

Les relations avec les partenaires permettent de mieux informer les propriétaires et d'identifier les blocages pour assister le maître d'ouvrage dans la réussite de l'opération.

#### Les communes et centres d'action sociale

Des contacts réguliers seront établis avec les services administratifs et techniques des différentes communes impliquées et les Centres d'action sociale. Les dossiers de logements indignes - manquement à la salubrité, péril- seront orientés vers les Maires compte tenu de leur compétence sur ces champs.

#### Les services instructeurs de l'ANAH

Des contacts réguliers et un travail en étroite collaboration avec l'ANAH faciliteront l'avancement des dossiers et permettront à l'équipe de suivre en temps réel l'instruction du dossier et d'apporter des réponses précises aux propriétaires. Il s'agira également de :

- suivre l'évolution des modalités de financement,
- travailler en partenariat pour le montage de dossiers spécifiques,
- préparer les comités de pilotage, et présenter les états d'avancement de l'OPAH,
- prévoir les programmations de crédits.

#### Partenaires locaux et acteurs de terrain

Parallèlement à la tenue des ateliers de travail sur des objectifs spécifiques et selon les situations rencontrées à l'occasion des contacts avec la population, l'équipe de suivi animation sollicitera les services compétents :

- Le CLIC, le service gérontologique et service d'aide à domicile pour le maintien des personnes âgées à domicile
- L'Agence Régionale de Santé lorsque des problèmes d'insalubrité sont rencontrés ou lorsqu'ils sont signalés par des locataires,
- L'ADIL notamment pour la qualification juridique de situations de mal logement dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne
- La CAF dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne ou lorsque des problèmes liés à la mise en place de l'APL apparaissent,
- Le Territoire d'action sociale du Conseil départemental

#### Les autres financeurs de l'opération

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, tels que :

- La CARSAT et d'autres caisses de retraite, principales ou complémentaires
- L'Agence de l'eau pour le financement des installations d'assainissement non collectif
- La CAF pour le financement des prêts et le repérage des situations,

Ces rencontres permettront d'établir les modalités de partenariat et donneront lieu si nécessaire à des conventions de partenariat spécifiques à l'OPAH.

*Concernant les propriétaires bénéficiaires du RSA « socle » engagés dans un projet d'insertion dûment validé, l'accompagnement se fera en lien avec le conseiller logement du territoire d'action sociale du Conseil départemental. L'équipe de suivi-animation établira un rapport définissant l'état du bâti, les travaux à réaliser et le plan de financement. Le rapport sera transmis au Conseil départemental, Direction adjointe Habitat Logement, et sera présenté à la Commission permanente chargée de se prononcer sur l'attribution de la subvention départementale d'amélioration de l'habitat (S.D.A.H).*

### **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 dans le paragraphe suivant.

#### **7.3.2. Bilans et évaluation finale**

L'opérateur transmettra chaque mois un bilan synthétique aux maîtres d'ouvrage afin de suivre l'évolution du nombre de contacts et de dossiers déposés.

Les **bilans annuels** devront permettre aux maîtres d'ouvrages de mesurer le bon déroulement de l'opération et le niveau de réalisation des objectifs. Ils devront faire apparaître :

- . Nombre de contacts pris et de dossiers déposés :
  - par commune et par communauté de communes ;
  - par mode : téléphone, permanences...
  - par statut des demandeurs (propriétaires occupants, propriétaires bailleurs, locataires, syndics...)
- . Avancement des dossiers
  - Nombre de dossiers déposés
  - Nombre de logements concernés
  - Dossiers envoyés, en attente d'instruction, soldés...
  - Dossiers irrecevables et motifs
- . Nombre et répartition des dossiers par statut d'occupation et type de travaux
  - Energie
  - Adaptation du logement
  - Habitat dégradé
  - Projet locatif
  - ...
- . Financement des travaux
  - Montant total des travaux générés par l'OPAH
  - Montant moyen des travaux
  - Montant des subventions accordées par l'Anah, le Département, les collectivités (Pays Bigoudens), les autres partenaires
  - Montant moyen de subvention par dossier selon les types de travaux

- Financement par d'autres partenaires (Caisses de retraite, Fondation Abbé Pierre, microcrédit habitat...)
- . Actions de formation et d'information
  - Nombre et type d'actions menées (mailings, réunion d'information, participation à des événementiels...)
  - Nombre de contacts établis lors des temps de formation et d'information

Les bilans annuels de l'opération seront présentés au comité de pilotage. L'opérateur fera remonter les difficultés rencontrées au cours de la période précédente afin de permettre au comité de pilotage de prendre les mesures nécessaires et d'envisager des actions de communication ou d'information pour l'année suivante.

**Un bilan final** précisera les moyens et actions mises en œuvre, les résultats obtenus, les difficultés rencontrées. Le rapport final de l'opération devra être présenté au comité de pilotage au maximum trois mois après la fin de l'opération.

Le bilan final devra confronter les réalisations aux objectifs initialement fixés. Il devra également proposer une analyse plus prospective sur l'impact de l'OPAH sur le marché du logement (vacance, économie du bâtiment...), les freins à la réhabilitation en lien avec les évolutions de la réglementation, les actions à envisager suite à la l'OPAH...

## Chapitre VI – Communication.

### **Article 8 - Communication**

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et l'opérateur s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées 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 sa charte graphique. Ceci implique les supports d'information de type : dépliants, plaquettes, vitrophanies, site internet ou communication presse portant sur l'Opah.

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro indigo (0 820 15 15 15) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et « on line » dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.

L'opérateur assurant les missions de suivi-animation et la collectivité indiqueront dans tous les supports de communication élaborés, quels qu'ils soient, l'origine des subventions allouées par l'Anah.

Ils reproduiront dans ces supports à la fois le logo type, la mention du numéro indigo et du site internet de l'Agence dans le respect de la charte graphique ;

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

Lors des réunions d'information destinées à présenter les financements, l'organisme d'animation devra travailler en étroite collaboration avec 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 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 validera les informations portées sur l'Anah.

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

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

Enfin, le maître d'ouvrage et l'opérateur assurant les missions de suivi-animation dans le secteur programmé s'engagent à informer la direction de la communication de l'Anah de toute manifestation spécifique consacrée à l'opération afin qu'elle relaie cette information. Afin de faciliter les échanges, l'ensemble des outils de communications (logos et règles d'usage) sont à disposition sur l'extranet de l'Agence.

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

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

La présente convention est conclue pour une période de 5 années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah à compter de la date de sa signature, prévue au premier trimestre 2016. La convention s'achèvera le 31.12.2020.

### **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  
Communautés de Communes du Haut Pays Bigouden et du Pays Bigouden Sud –Convention d'OPAH 2016-2020

et anticipée, à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des autres parties. La lettre détaillera les motifs de cette résiliation. L'exercice de la faculté de résiliation ne dispense pas les parties de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

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

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

Fait en 3 exemplaires à Quimper, le

Pour les maîtres d'ouvrage,

**Le Président de la CCHPB,  
Michel CANEVET**

**Le Président de la CCPBS,  
Raynald TANTER**

Pour l'Etat, pour l'Anah,  
Pour La Présidente du Conseil  
départemental et par délégation,  
La Vice-Présidente  
Présidente de la Commission Territoires et  
Environnement

**Armelle HURUGUEN**

## Annexes

- Annexe 1. Protocole de lutte contre l'habitat indigne
- Annexe 2. La fiche de repérage des logements présentant des situations d'inconfort
- Annexe 3. La fiche de repérage Habiter Mieux
- Annexe 4. Les objectifs de chacune des collectivités
- Annexe 5. Engagements de chaque collectivité

# Annexe 1. Protocole de lutte contre l'habitat indigne

LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE- TERRITOIRE DE DELEGATION DU CONSEIL GENERAL- DEROULE DE PROCEDURE  
(23 octobre 2014)

## 1-IDENTIFICATION DE SITUATIONS

### Acteurs:

- . travailleurs sociaux, conseillers logement (outil Parcours,...)
- . CLLE/ FSL
- . ALE (lors d'une visite eau-énergie, lors d'une permanence dans un TAS)
- . opérateur de l'habitat privé
- . intervenants à domicile (CLIC, autres)
- . ADIL

⇒ **Renseignent une fiche de liaison** (l'accord de la personne concernée est **impératif**)

⇒ **Adressent la fiche** selon les cas :

- 1- en cas de risque imminent au regard de la santé ou de la sécurité : au maire qui met en œuvre ses pouvoirs en ce domaine
- 2- s'il n'y a pas de risque imminent :
  - . en territoire d'OPAH : à l'EPCI maître d'ouvrage qui s'appuie sur l'opérateur chargé du suivi animation
  - . hors territoire d'OPAH ou PIG: à l'opérateur habitat indigne en secteur diffus



## 2-QUALIFICATION DU PROBLEME, ORIENTATION DE LA SITUATION

### L'opérateur à réception de la fiche :

⇒ L'étudie

.s'il s'agit d'une situation de locataire : il oriente la situation vers l'ADIL

.S'il s'agit d'un propriétaire, il :

⇒ Organise si nécessaire à ce stade une visite sur place, **sous réserve de l'accord impératif de l'occupant**, afin de disposer des éléments nécessaires à l'orientation de la situation : état du bâti, la configuration du logement, risque par rapport à la santé, à la sécurité,...)

⇒ Synthétise les éléments recueillis permettant de qualifier le cas (indécence, mal logement, mal-logement, péril ou insalubrité, manquement au RSD, besoin en relogement, ...) et d'orienter la situation pour la mise au point d'une solution :

- 1- vers un projet de travaux traité dans le cadre de l'OPAH ou du PIG
- 2- pour les situations complexes la situation peut être examinée, si besoin, par une **instance technique multi partenariale à l'échelle de l'OPAH ou du PIG** (maire, CCAS, Territoire d'Action sociale, ARS, ADIL, CAF, ...) afin d'orienter la situation vers selon les cas:
  - .vers une démarche amiable en vue de travaux
  - .vers une démarche coercitive qui peut impliquer une orientation vers : **le maire (danger, salubrité publique) ; l'ARS, le maire (insalubrité)**



## 3-MISE AU POINT D'UNE SOLUTION POUR REMEDIER AU PROBLEME

Selon les cas, la solution passe :

### 1-Une démarche amiable : médiation avec le propriétaire assurée par un opérateur afin de réaliser des travaux mettant fin au problème:

- ⇒ une négociation avec le propriétaire, pour l'inciter à réaliser des travaux (la démarche ne pouvant être enclenchée qu'avec l'accord impératif du propriétaire)
- ⇒ une information sur les possibilités techniques et financières permettant de traiter le logement
- ⇒ une information du ménage sur ses droits et obligations,
- ⇒ un appui au relogement
- ⇒ la définition d'un programme de travaux, la recherche de financements
- ⇒ une aide à la consultation d'entreprises et à l'obtention de devis,

### 2-Une démarche coercitive

Lorsqu'une démarche amiable n'est pas possible, à l'issue de l'examen multi partenarial l'opérateur:

⇒ Oriente la situation vers **le maire (danger, salubrité publique) ; l'ARS, le maire (insalubrité)** afin que la ou les procédures adéquates soit enclenchées (mise en demeure, Tribunal d'instance, suspension des loyers et allocation logement, enquête, arrêté, relogements, travaux d'office...)



## 4-MISE EN ŒUVRE DE LA SOLUTION

### Sur l'ensemble du territoire

La mise en œuvre de la solution peut consister en :

- ⇒ un relogement définitif si la réalisation de travaux est inappropriée
- ⇒ la réalisation de travaux
- ⇒ si nécessaire un relogement le temps des travaux
- ⇒ une aide au suivi de l'opération sur les plans : financier (demandes d'acomptes, prêts, paiements,...), administratif



<i>mise à jour déc2014</i>	<b>POLE DEPARTEMENTAL LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE LOGEMENT PRESENTANT DES CAUSES D'INCONFORT</b>	<b>FICHE DE REPERAGE SUR UN</b>
----------------------------	---	---------------------------------

<b>PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLE</b>	Garde-corps escalier / façade absents ou branlants :	<input type="checkbox"/>
	Sol ou plafonds présentant des risques d'effondrement :	<input type="checkbox"/>
	Fils électriques à nu ou non fixés	<input type="checkbox"/>
	Menuiseries (portes/fenêtres) :	bon état <input type="checkbox"/> mauvais état <input type="checkbox"/>
	Accumulation de meubles ou objets divers dans les parties communes	<input type="checkbox"/>
	Propreté des parties communes	oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>

FICHE RENSEIGNEE	Signature du signalant	Accord et signature* de l'occupant	* sa signature vaut acceptation :
fiche reçue par :			<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ de l'enregistrement de sa demande</li> <li>▪ des contacts ultérieurs qui en découlent</li> <li>▪ de la transmission de sa demande à une commission</li> </ul>
le :			
Fiche renseignée par :			
Organisme:	Accord téléphonique <input type="checkbox"/>	Visite à domicile <input type="checkbox"/>	
Qualité :	Si l'occupant est locataire, un courrier a été adressé au propriétaire pour signaler les désordres ? oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>		
date :	Date du courrier :	A-t-il eu une réponse ?	oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>

Le locataire accepte la transmission de ses coordonnées à l'ADIL pour une information juridique oui  non

<b>OBSERVATIONS COMPLEMENTAIRES ( sur l'état du logement et des parties communes )</b>

Fiche à retourner à :
-----------------------

### Annexe 3. La fiche de repérage Habiter Mieux



#### PROPRIETAIRE OCCUPANT

dont le logement nécessite des travaux  
d'amélioration énergétique

#### FICHE DE LIAISON

AVEC UN OPERATEUR EN VUE D'UNE AIDE ANAH ET FART



**Finistère**  
Penn-ar-Bed  
LE DÉPARTEMENT

#### Coordonnées de l'occupant du logement

Nom – Prénom : .....

Adresse : .....

Téléphone : .....

Adresse mail:.....

- Le propriétaire aimerait être contacté sans aucun engagement financier afin d'être conseillé et afin d'être informé sur les aides du programme "habiter mieux"

Signature :

#### Composition du logement

- Cuisine  
 Salle d'eau  
 WC

- Maison individuelle  
 En immeuble collectif  
 Construit avant 1974

Nombre de pièces principales : .....

Dont :..... chambres

Superficie approximative : ..... m<sup>2</sup>

Nombre de personnes occupant le logement : .....

#### Observations sur le chauffage et l'isolation

- Absence de chauffage fixe  
 Chauffage électrique  
 Chauffage fuel  
 Présence d'un poêle ou insert au bois  
 Utilisation d'un chauffage d'appoint  
 Montant moyen de la facture d'énergie par mois : .....  
 Combles non isolés (ou isolation réalisé il y a plus de 10 ans)  
 Murs extérieurs non isolés  
 Le logement ne peut être suffisamment chauffé en hiver
- Chaudière de plus de 20 ans  
 Chauffage gaz  
 Autre : .....  
énergie : .....
- Menuiseries simple vitrage

#### Observations sur le logement

- L'installation électrique est vétuste  
 Il n'y a pas d'alimentation en eau chaude  
 L'aménagement de la douche ou de la baignoire ne permet pas l'intimité
- Il n'y a pas de ventilation  
 Traces importantes d'humidité

Travaux envisagés par le propriétaire dans le logement : .....

#### Entretien réalisé par :

Nom – Prénom : .....

Fonction : .....

Adresse professionnelle : .....

#### Date de l'entretien

Téléphone : .....

---

**Commentaires et /ou observations complémentaires :**

**La fiche de repérage est à envoyer à :**

Projet de convention

## Annexe 4. Objectifs de chacune des collectivités

### Communauté de communes du Pays Bigouden Sud (CCPBS)

Communauté de Communes du Pays Bigouden Sud, CCPBS			
Type de dossier	Objectifs sur 5 ans	Dont nombre de logements aidés par l'Anah	Dont nombre de logements aidés par la collectivité
<b>Propriétaires occupants</b>			
<u>Travaux aidés par l'Anah</u>			
Energie – Habiter Mieux	160	160	160
Petite LHI	10	10	-
Adaptation à l'âge et au handicap	130	130	130
Habitat indigne / Logement vacant	10	10	10
Habitat indigne / Logement occupé	10	10	10
<u>Travaux non aidés par l'Anah</u>			
Propriétaires Modestes, 25% gain énergétique	20	-	20
Propriétaires Très Modestes, 10% de gain et étiquette D après travaux	25	-	25
<b>Sous-total</b>	<b>365</b>	<b>320</b>	<b>355</b>
<b>Propriétaires bailleurs</b>			
Réhabilitation globale	15	15	-
Réhabilitation énergétique	10	10	-
<b>Sous-total</b>	<b>25</b>	<b>25</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL OPAH 2016-2020</b>	<b>390</b>	<b>345</b>	<b>355</b>

## Communauté de communes du Haut Pays Bigouden (CCHPB)

Communauté de Communes du Haut Pays Bigouden, <b>CCHPB</b>			
Type de dossier	Objectifs sur 5 ans	Dont nombre de logements aidés par l'Anah	Dont nombre de logements aidés par la collectivité
<b>Propriétaires occupants</b>			
<u>Travaux aidés par l'Anah</u>			
Energie – Habiter Mieux	100	100	100
Petite LHI	5	5	-
Adaptation à l'âge et au handicap	80	80	80
Habitat indigne / Logement vacant	5	5	5
Habitat indigne / Logement occupé	5	5	5
<u>Travaux non aidés par l'Anah</u>			
Propriétaires Modestes, 25% gain énergétique	10	-	10
Propriétaires Très Modestes, 10% de gain et étiquette D après travaux	15	-	15
<b>Sous-total</b>	<b>220</b>	<b>195</b>	<b>215</b>
<b>Propriétaires bailleurs</b>			
Réhabilitation globale	10	10	-
Réhabilitation énergétique	5	5	-
<b>Sous-total</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL OPAH 2016-2020</b>	<b>235</b>	<b>210</b>	<b>215</b>

## Annexe 5. Engagements prévisionnelles de chaque collectivité

### Communauté de communes du Haut Pays Bigouden (CCHPB)

	2016	2017	2018	2019	2020	Total
<b><u>Travaux aidés par l'Anah</u></b>						
Adaptation à l'âge et au handicap	13 000 €	13 000 €	13 000 €	13 000 €	13 000 €	65 000 €
Travaux visant l'amélioration énergétique	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	50 000 €
Habitat indigne / Logement dégradé	4 000 €	4 000 €	4 000 €	4 000 €	4 000 €	20 000 €
<b><u>Travaux non aidés par l'Anah</u></b>						
Energie - public non éligible Habiter Mieux (Modestes, 25% de gain énergétique)	3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	15 000 €
Energie - public non éligibles Habiter Mieux (Très Modestes, 10% de gain + étiquette D)	6 000 €	6 000 €	6 000 €	6 000 €	6 000 €	30 000 €
Budget exceptionnel	4 000 €	4 000 €	4 000 €	4 000 €	4 000 €	20 000 €
<b>TOTAL</b>	<b>40 000 €</b>	<b>200 000 €</b>				

### Communauté de communes du Pays Bigouden Sud (CCPBS)

	2016	2017	2018	2019	2020	Total
<b><u>Travaux aidés par l'Anah</u></b>						
Adaptation à l'âge et au handicap	21 000 €	21 000 €	21 000 €	21 000 €	21 000 €	105 000 €
Travaux visant l'amélioration énergétique	16 000 €	16 000 €	16 000 €	16 000 €	16 000 €	80 000 €
Habitat indigne / Logement dégradé	8 000 €	8 000 €	8 000 €	8 000 €	8 000 €	40 000 €
<b><u>Travaux non aidés par l'Anah</u></b>						
Energie - public non éligible Habiter Mieux (Modestes, 25% de gain énergétique)	6 000 €	6 000 €	6 000 €	6 000 €	6 000 €	30 000 €
Energie - public non éligibles Habiter Mieux (Très Modestes, 10% de gain + étiquette D)	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	50 000 €
Budget exceptionnel	8 000 €	8 000 €	8 000 €	8 000 €	8 000 €	40 000 €
<b>TOTAL</b>	<b>69 000 €</b>	<b>345 000 €</b>				