



les **TERRITOIRES**
— *innovent*
POUR
DES CENTRES
VIVANTS

Opérations programmées de l'habitat en Bretagne : Un outil de
l'ANAH pour agir sur la réhabilitation du parc privé

Mardi 30 mai 2023 de 09h30 à 12h

Bonjour, vous êtes au bon endroit !
Veuillez patienter quelques instants, nous arrivons...





Pour une rencontre en toute sérénité...

- N'oubliez pas de **couper vos micros et vos caméras** pendant la présentation pour éviter les interférences et réduire la bande passante
- La rencontre va être **filmée et enregistrée**. Si vous ne souhaitez pas apparaître au sein de cet enregistrement vous pouvez **couper votre caméra pour la durée de la rencontre et vous renommer en anonyme pour ne pas faire apparaître votre identité**
- Pensez à vous renommer et indiquez vos **Nom Prénom - Structure** afin de permettre votre identification lors des échanges
- N'hésitez pas à **poser des questions directement sur le fil de discussion**
- Des **temps d'échange** sont prévus entre les interventions, ainsi qu'un temps final avec tous les intervenants et les organisateurs
- **Les supports présentés** et une **fiche de capitalisation** vous seront communiqués à l'issue de la rencontre

Programme



9h30 Le mot d'accueil par Nathalie CHARGY, Chargée de mission Aménagement Durable - Centralités, Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Bretagne

9h40 Le quizz !

9h50 « L'expérience de Communauté de Lesneven Côte des Légendes, récemment engagé dans une OPAH-RU » par Raphaël RAPIN, vice-président en charge de l'aménagement du territoire et de la prévention des inondations de la communauté de communes de Lesneven-Côte des légendes et Jeanne FAUVEL, cheffe de projet Petites villes de demain (29).

10h30 « L'expérience de Pontivy Communauté, une OPAH-RU mature et pragmatique » par Lionel ROPERT, Vice-président de Pontivy Communauté (56) en charge de l'habitat et Nathalie PIRIOU-TANGUY, chargée de l'habitat

11h10 « L'OPAH-RU de Lannion et Tréguier, un partenariat engagé pour l'habitat privé en centralité » par Rozenn ALLOITTEAU, Responsable du service habitat de Lannion-Trégor Communauté et Pauline MAROIS, responsable urbanisme de la Ville de Lannion (22).

11h50 La suite du cycle de rencontre par Nathalie CHARGY, DREAL

12h00 Fin de la rencontre





les **TERRITOIRES**
— *innovent*
POUR
DES CENTRES
VIVANTS

Mot de bienvenue

Nathalie CHARGY, Chargée de mission Aménagement Durable - Centralités, Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Bretagne





les **TERRITOIRES**
— *innovent*
**POUR
DES CENTRES
VIVANTS**

QUIZZ INTRODUCTIF !





les **TERRITOIRES**
— *innovent*
**POUR
DES CENTRES
VIVANTS**

Question 1 - ANAH

Quelle est la date de création de l'ANAH ?

- A. 1971
- B. 1976
- C. 1986



les **TERRITOIRES**
— *innovent*
**POUR
DES CENTRES
VIVANTS**

Réponse : 1971

L'Agence nationale de l'habitat est un établissement public créé en 1971, placé sous la tutelle des ministères chargés de la Cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, de la Ville et du Logement, et de l'Economie et des Finances.

L'action de l'ANAH est centrée sur **l'amélioration du logement privé à destination des publics modestes**

Ses priorités d'intervention sont déclinées dans le CCH (art L. 321-1 et suivants) :

- Lutter contre l'habitat indigne et dégradé
- Lutter contre la précarité énergétique
- Prévenir et traiter les copropriétés en difficulté ou fragiles
- Adapter les logements à la perte d'autonomie due à l'âge ou aux handicaps

Les interventions de l'agence visent à répondre aux enjeux d'habitat privé des territoires, **contractualisés par des dispositifs opérationnels** tels que les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (**OPAH**) et les Programmes d'Intérêt Général (**PIG**). Les territoires concernés par les programmes nationaux de la politique de la ville et de revitalisation des centres bourgs sont particulièrement concernés.





les **TERRITOIRES**
— *innovent*
**POUR
DES CENTRES
VIVANTS**

Question 2 - OPAH

Laquelle de ces OPAH thématiques n'existe pas ?

- A. OPAH renouvellement urbain
- B. OPAH revitalisation rurale
- C. OPAH commerces vacants
- D. OPAH copropriétés dégradées



les **TERRITOIRES**
— *innovent*
**POUR
DES CENTRES
VIVANTS**

Réponse : OPAH commerces vacants

Chaque OPAH se matérialise par une convention signée entre l'Etat, l'ANAH et la collectivité contractante. Elle est d'une durée de 3 à 5 ans. Cette convention présente le diagnostic, les objectifs, les financements et précise les engagements de chacun des signataires.





les **TERRITOIRES**
— *innovent*
**POUR
DES CENTRES
VIVANTS**

Question 3 - PIG

Quels départements sont entièrement couverts par des PIG habitat indigne ?

- A. Côtes d'Armor (22)
- B. Finistère (29)
- C. Ille-et-Vilaine (35)
- D. Morbihan (56)



les **TERRITOIRES**
— *innovent*
**POUR
DES CENTRES
VIVANTS**

Réponse : Morbihan (56) et Côtes d'Armor (22)

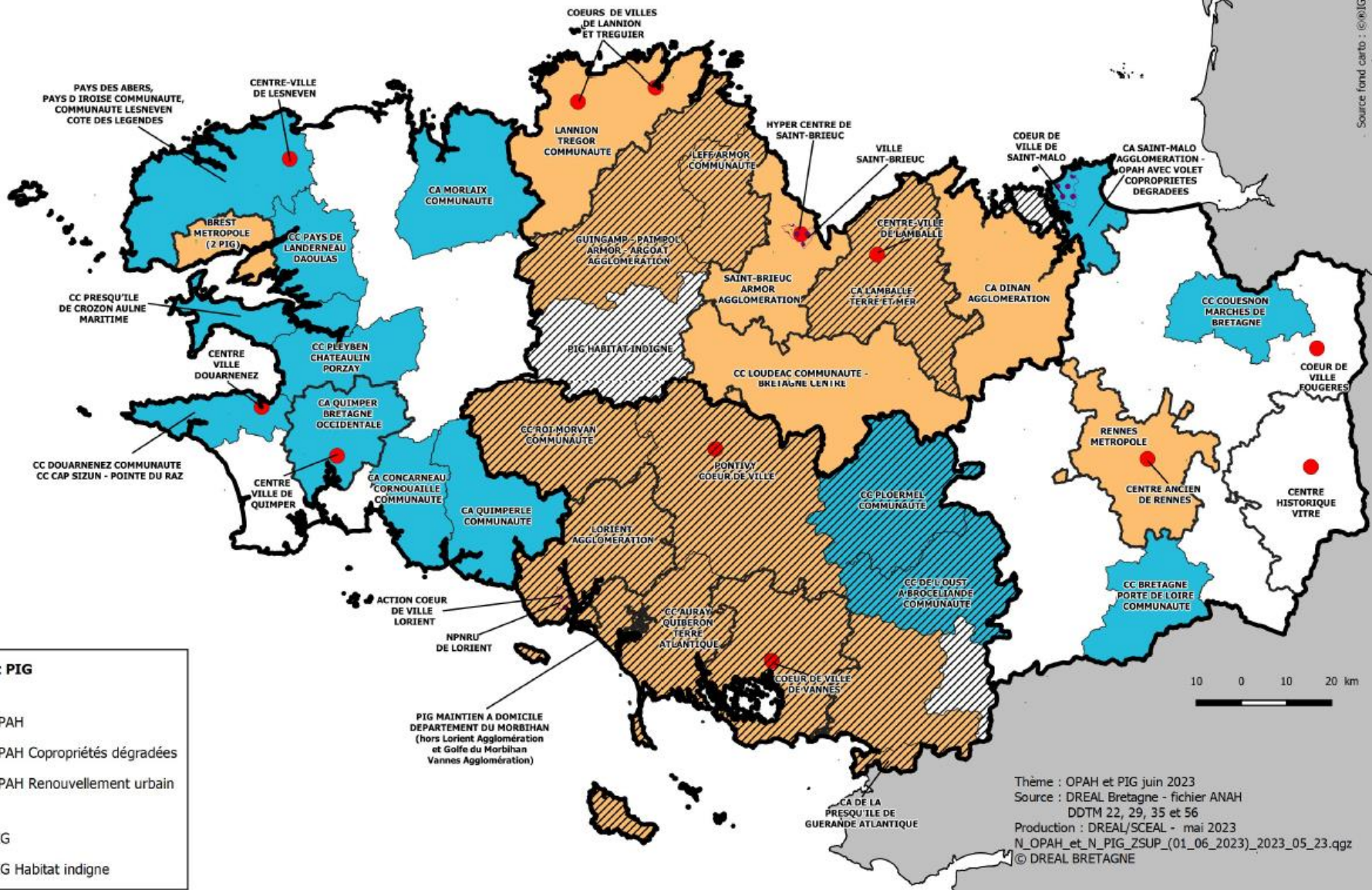
Le Morbihan est couvert par un PIG Habitat Indigne départemental, et les Côtes d'Armor par 5 PIG Habitat Indigne.

Nombre d'opérations programmées : 47 conventions sont actuellement en vigueur en Bretagne : 11 OPAH-RU, 5 OPAH-CD, 13 OPAH, 18 PIG

Couverture Bretagne : 70% de la Bretagne est couvert par une opération programmée au 1^{er} juin



Les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) et des Programmes d'Intérêts Général (PIG) en Bretagne au 01 juin 2023





les **TERRITOIRES**
— *innovent*
**POUR
DES CENTRES
VIVANTS**

Question 4

Combien de nouvelles opérations programmées sont annoncées en 2023 ?

- A. 10
- B. 20
- C. 30



les **TERRITOIRES**
— *innovent*
**POUR
DES CENTRES
VIVANTS**

Réponse : 30

On observe une multiplication des projets annoncés du fait des programmes nationaux tels que « Petites Villes de Demain ».





les **TERRITOIRES**
— *innovent*
POUR
DES CENTRES
VIVANTS

Question 5

L'étude pré-opérationnelle, en amont d'un PIG ou d'une OPAH, est facultative.

- A. Vrai
- B. Faux



les **TERRITOIRES**
— *innovent*
**POUR
DES CENTRES
VIVANTS**

Réponse : Faux

La **circulaire n° 2002-68/UHC/IUH4/26 du 8 novembre 2002** relative aux OPAH et au PIG fixe parmi les conditions de mise en place d'une OPAH les études pré-opérationnelles.

Cette étude précise les conditions de mise en place d'un programme. Elle définit les problématiques et le périmètre d'intervention d'une opération, propose une stratégie d'intervention en termes d'objectifs et de moyens à mobiliser.



les **TERRITOIRES**
— *innovent*
**POUR
DES CENTRES
VIVANTS**

Question 6

L'ANAH peut mobiliser des outils d'interventions spécifiques telles que le recyclage foncier. Que signifie le terme RHI-THIRORI ?

- A. Résolution d'Habitat Indigne et Traitement de l'Habitat Isolé et Réduction des Opérations de Restauration Immobilière
- B. Résorption de Habitat Insalubre et Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable ou dangereux et des Opérations de Restauration Immobilière
- C. Réduction de l'Habitat Insalubre et Traitement de l'Habitat Indigne pour la Rénovation d'Opérations de Réduction de l'Indignité



les **TERRITOIRES**
— *innovent*
**POUR
DES CENTRES
VIVANTS**

Réponse : Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) et Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable ou dangereux et des Opérations de Restructuration Immobilière (THIRORI).

- L'opération de RHI, concerne les **immeubles insalubres** irrémédiables ou dangereux et définitivement interdits à l'habitation.
- Le dispositif THIRORI vise la **réhabilitation lourde d'un immeuble** ou d'un ensemble d'immeubles acquis par expropriation ou à l'amiable. Il concerne notamment les immeubles sous arrêté d'insalubrité remédiable, de péril ordinaire ou de prescription de mise en sécurité.

Ces opérations doivent s'intégrer dans une **stratégie de traitement d'ensemble de l'habitat indigne** et très dégradé. Elles doivent offrir une **solution de relogement** durable aux occupants des logements et leur proposer un **accompagnement social** adapté à leurs besoins.



Communauté Lesneven
Côte des Légendes
Kumuniezh Lesneven Aod ar Mojennoù



les **TERRITOIRES**
innovent
**POUR
DES CENTRES
VIVANTS**

L'expérience de la Communauté de Lesneven Côte des Légendes (29), récemment engagée dans une OPAH-RU

Raphaël RAPIN, vice-président en charge de l'aménagement du territoire et de la prévention des inondations et Jeanne Fauvel, cheffe de projet Petites villes de demain



L'expérience de la Communauté Lesneven Côte des Légendes, récemment engagé dans une OPAH-RU

Communauté Lesneven
Côte des Légendes
Komunadeg Lesneven Aod ar Mijenned

2022-2027

OPÉRATION HABITAT

DES AIDES POUR RÉNOVER
EN CENTRE-VILLE DE LESNEVEN

Soutiens financiers
Conseils spécialisés
Accompagnement administratif

BOULANGERIE
RÉNOVÉ PRÊT À LOUER
A VENDRE

Propriétaires ou futurs acquéreurs,
on vous aide à **INVESTIR, RÉNOVER,**
VALORISER les logements du centre-ville

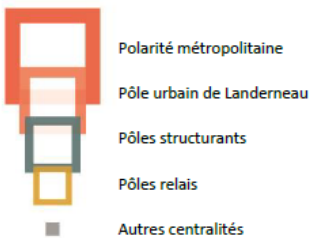
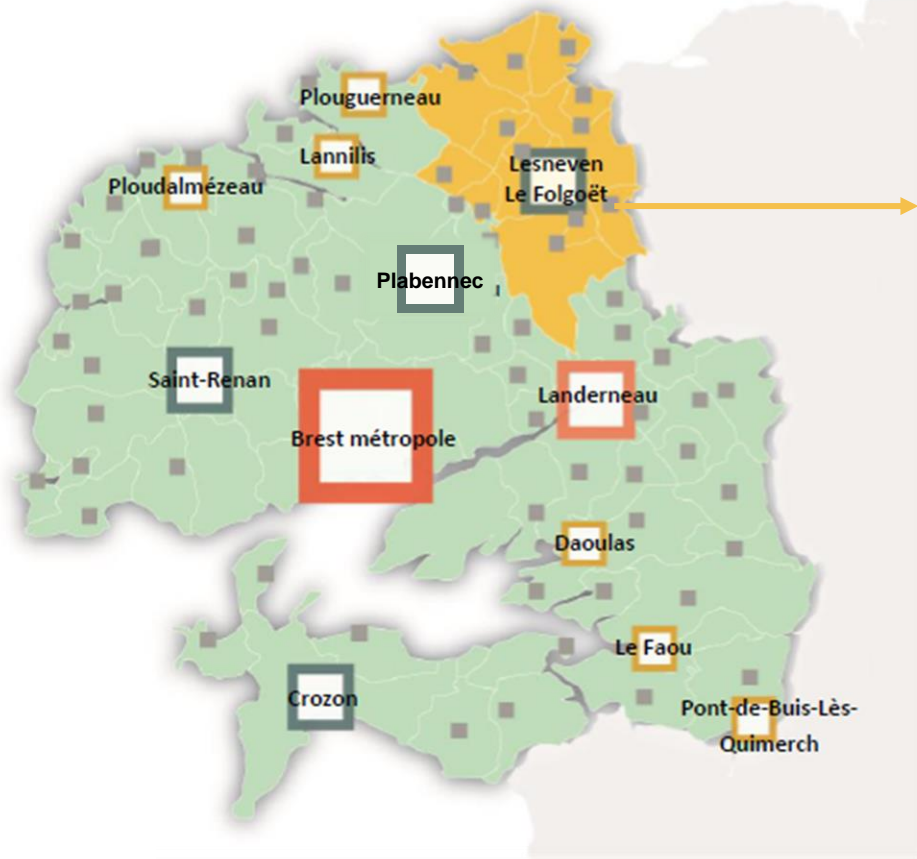
Finistère
Petites villes
de demain
Urbanis
Agence régionale
de l'habitat

Témoignages de :

Raphaël RAPIN, vice-président en charge de
l'aménagement du territoire

Jeanne FAUVEL, cheffe de projet Petites Villes de
Demain en charge du pilotage de l'OPAH-RU

CONTEXTE TERRITORIAL



14 COMMUNES DE LÉGENDES

EPCI Communauté Lesneven Côte des Légendes (CLC) créé en 1994

28 146 habitants – 202km²



UNE OPÉRATION À LA CROISÉE DE LA POLITIQUE HABITAT COMMUNAUTAIRE ET DU PROJET DE REVITALISATION DU CENTRE-VILLE DE LESNEVEN

2017

Elaboration du
PLUi-H

2024

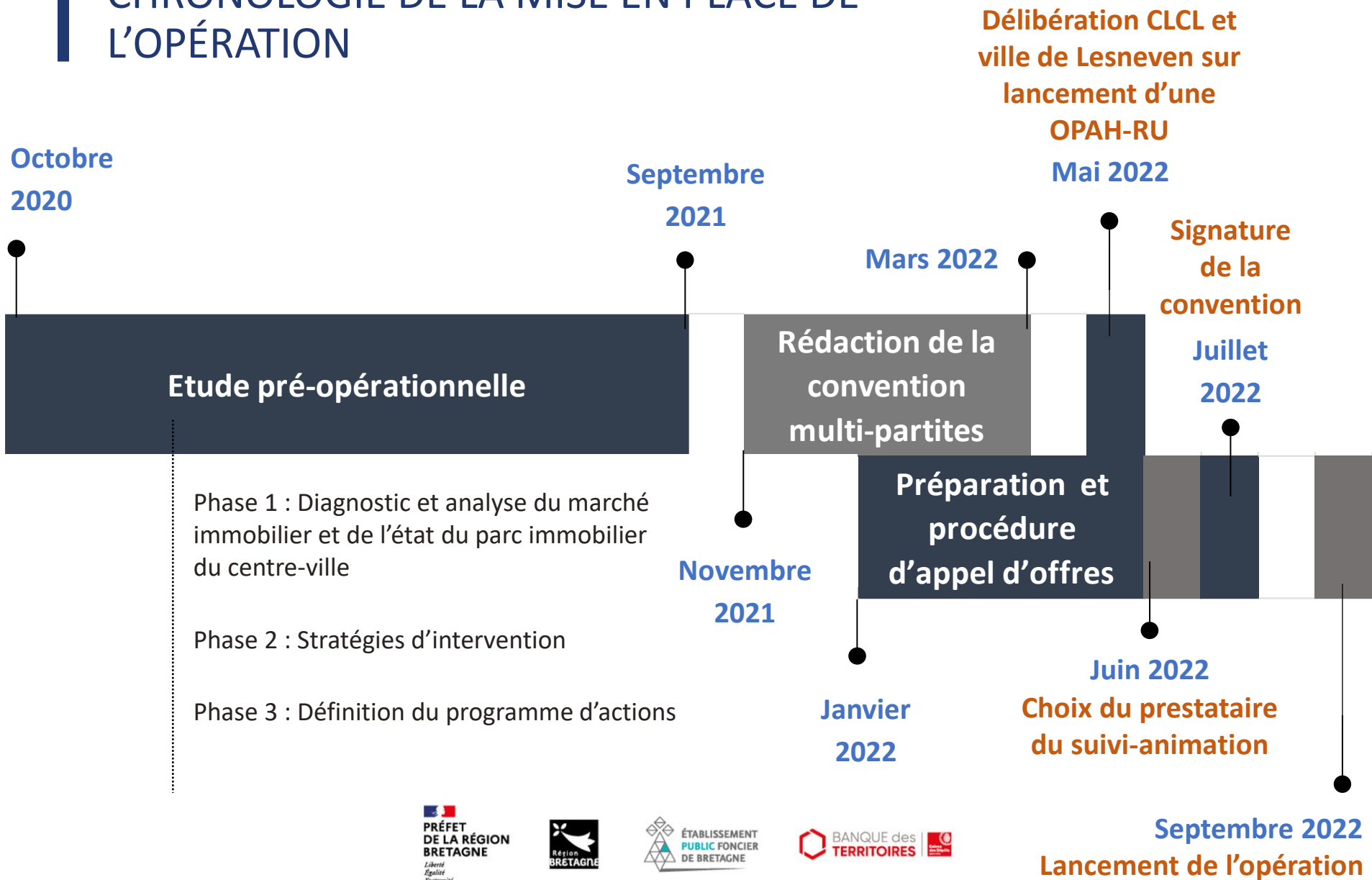
2018 : Approbation du second PLH

- Orientation n°2 : recourir davantage au parc privé existant et l'adapter aux attentes des ménages
 - Action 2.2 – Résorber le phénomène de vacance, en particulier à Lesneven
 - Étude sur l'habitat du centre-ville menée en 2020 – 2021 pour la CLCL a conclu à la nécessité de mettre en place une OPAH-RU

2020-21 : Le programme « Petites villes de demain »

- Consolidation de l'attractivité du centre-ville pour y vivre et contribuer au renforcement de la centralité à l'échelle du bassin de vie (ambition du PLUi-H).
- Une opportunité de renforcer l'équipe CLCL pour piloter l'OPAH-RU

CHRONOLOGIE DE LA MISE EN PLACE DE L'OPÉRATION



OBJECTIFS : 145 logements concernés par la convention

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

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

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

18 logements avec travaux d'économie d'énergie

10 logements adaptés en vue du maintien à domicile

35 logements locatifs conventionnés

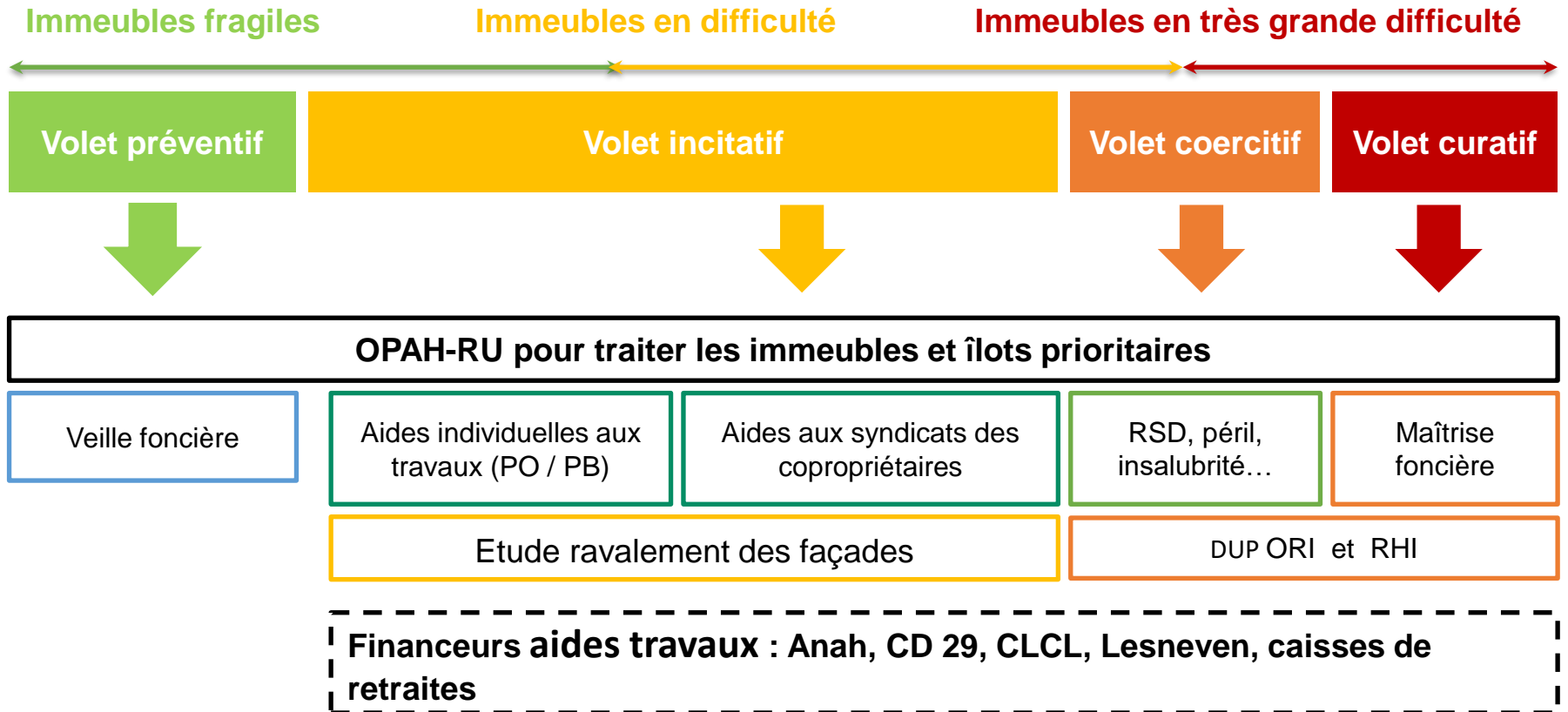
Traitement des parties communes de la résidence du Petit Paris, totalisant **30 logements**

35 façades ravalées représentant un équivalent de 50 logements

50 / 491 logements vacants remis sur le marché dont **20** bénéficiant de la prime sortie de vacance

Animation renforcée pour **25 / 79** immeubles indignes ou très dégradés réhabilités

UNE OPAH-RU MOBILISANT UNE PALETTE D'OUTILS ALLANT DU PRÉVENTIF AU CURATIF





Une OPAH-RU articulée avec sur les espaces publics dans le cadre du projet urbain

**10 517 habitants et
4 658 logements sur
l'agglomération**

**1 487 logements dans
le périmètre OPAH-RU**

Etude
îlot prioritaire
Jérusalem
Duchesse Anne

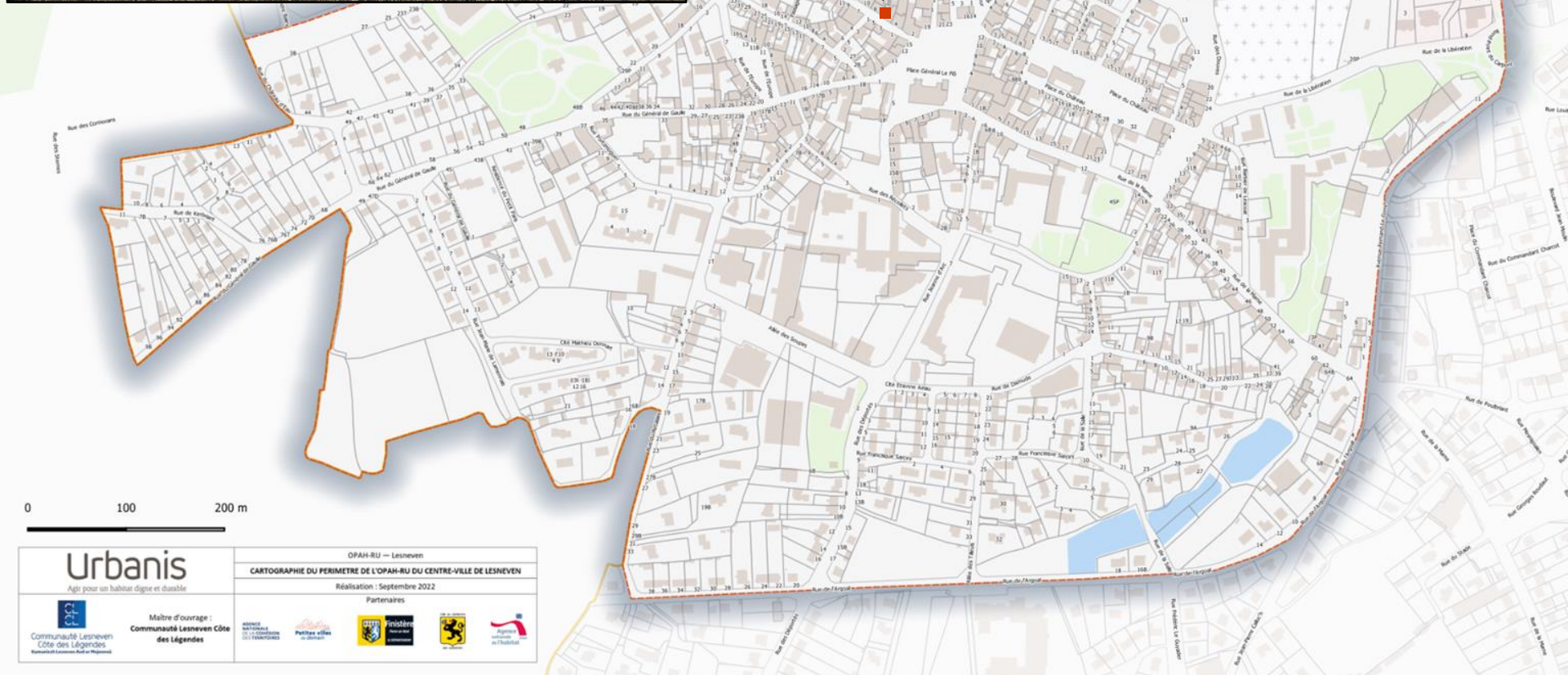
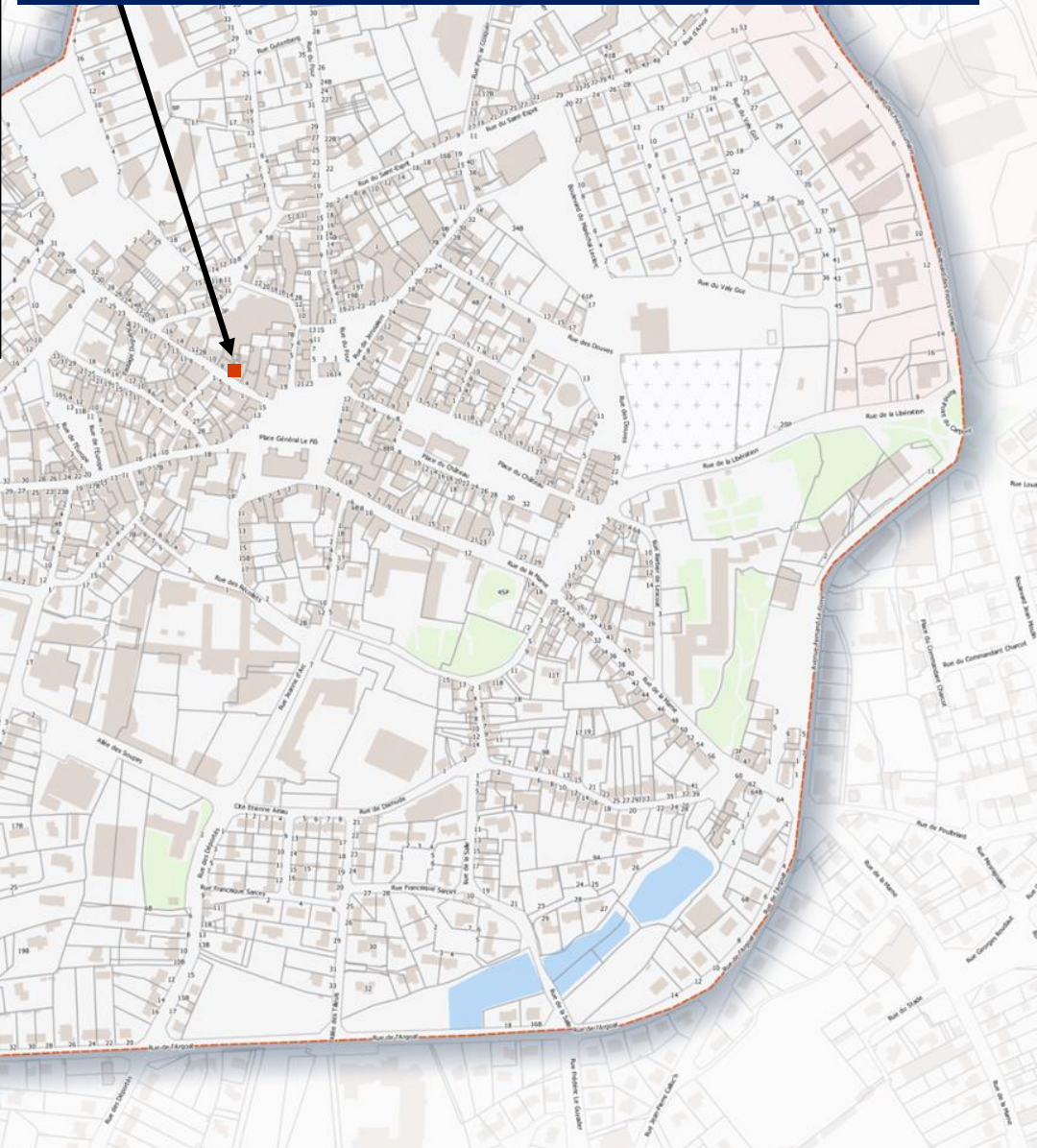
 Périmètre OPAH-RU
 Périmètre ORT

PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION OPAH-RU / ORT

OPAH-RU Lesneven

Local d'accueil en centre-ville pour une meilleure visibilité de l'opération dans l'espace public

Ouvert les lundis (sans rendez-vous) et mercredis matin (sur rendez-vous)



Urbanis

Agir pour un habitat digne et durable

OPAH-RU - Lesneven

CARTOGRAPHIE DU PÉRIMÈTRE DE L'OPAH-RU DU CENTRE-VILLE DE LESNEVEN

Réalisation : Septembre 2022

Partenaires



MERCI

DE VOTRE ATTENTION



Communauté Lesneven
Côte des Légendes
Kumuniezh Lesneven Aod ar Mojennoù





les **TERRITOIRES**
— *innovent*
POUR
DES CENTRES
VIVANTS

Des questions ou des remarques ?





les **TERRITOIRES**
— *innovent*
POUR
DES CENTRES
VIVANTS

L'expérience de Pontivy Communauté (56), une OPAH-RU mature et pragmatique

Lionel ROPERT, Vice-président de Pontivy Communauté en charge de l'habitat et Nathalie PIRIOU-TANGUY, chargée de l'habitat



Données de cadrage Pontivy communauté

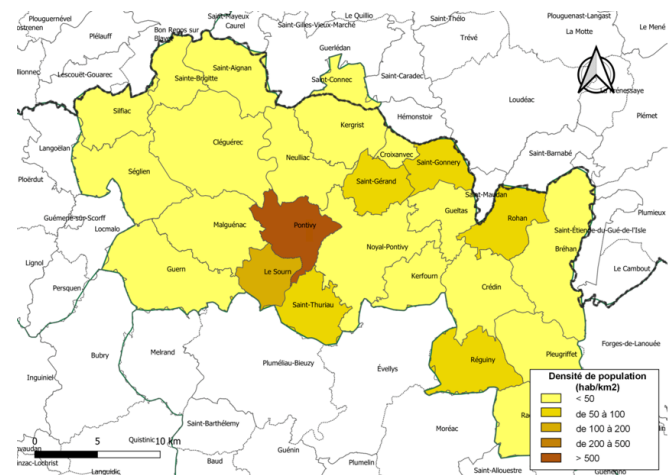
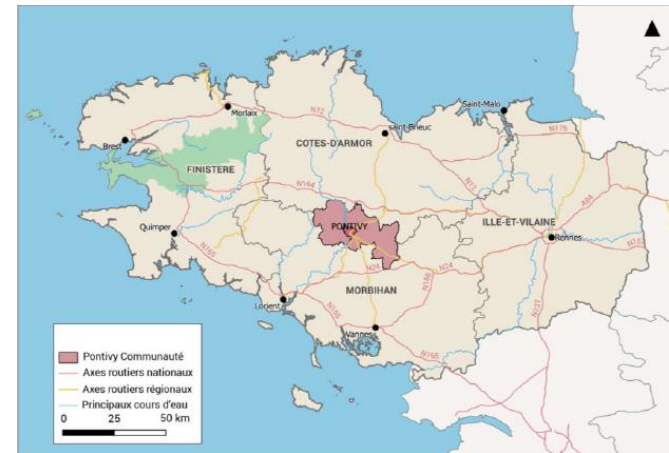


EPCI de 24 communes à dominante rurale (densité 2 fois inférieure à la densité régionale) :

- bénéficiant d'une **situation centrale en Bretagne** à proximité de deux axes importants : la RN164 au nord, reliant le Finistère à Rennes, et la RN24 au sud reliant Lorient à Rennes. La Communauté de Communes est traversée par la RD 768 reliant St Briec (au nord) à Lorient/Vannes (au sud)
- 48 000 habitants,
- pôle d'emploi important (*industrie agro-alimentaire notamment*).
- *Des diversités territoriales :*
 - **un important pôle urbain autour de Pontivy qui concentre 30% de la population intercommunale,**
 - *des petites communes, sur le reste du territoire.*

La compétence Habitat

- PLH obligatoire (3^{ème} PLH en cours d'élaboration)
- Des Fonds de concours : développement et amélioration du parc locatif social, création de lotissements communaux
- OPAH d'avril 2012 à décembre 2017
- Déploiement d'une plateforme locale de rénovation de l'habitat (PLRH) en avril 2018



Données de cadrage Pontivy



- Poids démographique de Pontivy et contexte plutôt urbain
- Fonction administrative : sous-préfecture, Trésor Public, CAF, collèges, lycées, des établissements d'enseignement supérieur)
- Fonction commerciale importante sur le territoire intercommunal.
- Concentration des organismes professionnels animant la vie économique (CCI, Chambre d'agriculture, Chambre des Métiers ...).
- Nombreuses richesses patrimoniales dont le château des Rohan construit au 15^{ème} siècle avec une volonté de le protéger : création d'une ZPPAUP puis la mise en œuvre d'une AVAP.
- Obtention du label « Destination Napoléon ».



Le contexte départemental

Deux dispositifs départementaux :

- PIG départemental pour le maintien à domicile
- PIG départemental de lutte contre l'habitat indigne

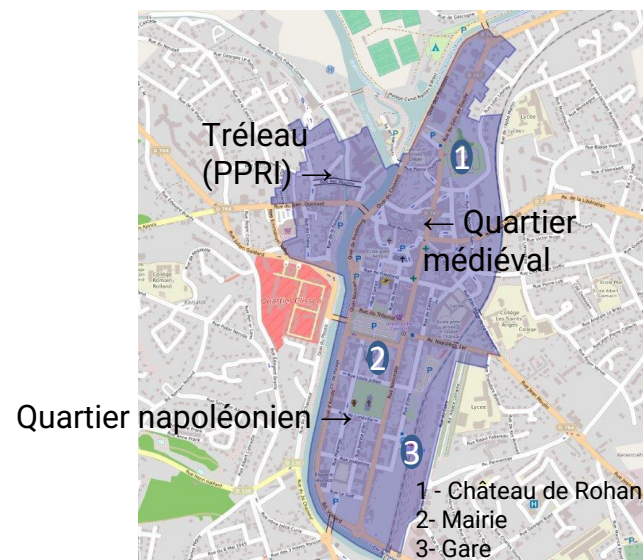
- Opérateur différent de celui de l'OPAH-RU
- Temporalité différente des dispositifs : OPAH RU = 5 ans PIG = 3 ans

Volonté des élus de Pontivy Communauté sur le périmètre de l'OPAH-RU :

- un seul interlocuteur quelque soit le champ d'intervention
- Pérennité des aides pendant la durée de l'OPAH-RU

Mise en œuvre de l'OPAH-RU

- Réflexions de Pontivy Communauté sur un outil spécifique au centre-ville de Pontivy dès la fin de l'OPAH précédente (2012-2017) : problématiques et contraintes différentes que sur le reste du territoire (patrimoine, PPRI, copropriétés, vacance...)
- Étude pré-opérationnelle lancée en novembre 2017
- En parallèle, réflexions de la Ville de Pontivy autour de deux dispositifs : « Dynamisme des bourgs ruraux et des centres-villes en Bretagne » et « Cœur de Ville »



Etude pré-opérationnelle d'OPAH RU



L'importance du repérage de terrain avec classification des besoins en travaux



CITÉ MÉTRIE - Février 2018. Ce document ne peut se substituer à une visite par les autorités compétentes



Plan de localisation, 2018

Vue satellite google, 2018

PROPRIÉTÉ ET OCCUPATION Sources: Données Mapi3, 2017

Nature de l'immeuble / Année construction 01
 Nombre de logements 1
 Structure propriété
 Statut d'occupation dominant

ÉTAT TECHNIQUE SOMMAIRE Sources: Relevé Terrain Citémétrie 2018

Appréciation besoins de travaux 2-Importants
 Occupation Vacances vérifiées
 Façade Défaillit / Entretien
 Pathologies des menuiseries Non isolantes Dégradées
 Risque ou péril potentiel
 LHI
 Observations



Plan de localisation, 2018

Vue satellite google, 2018

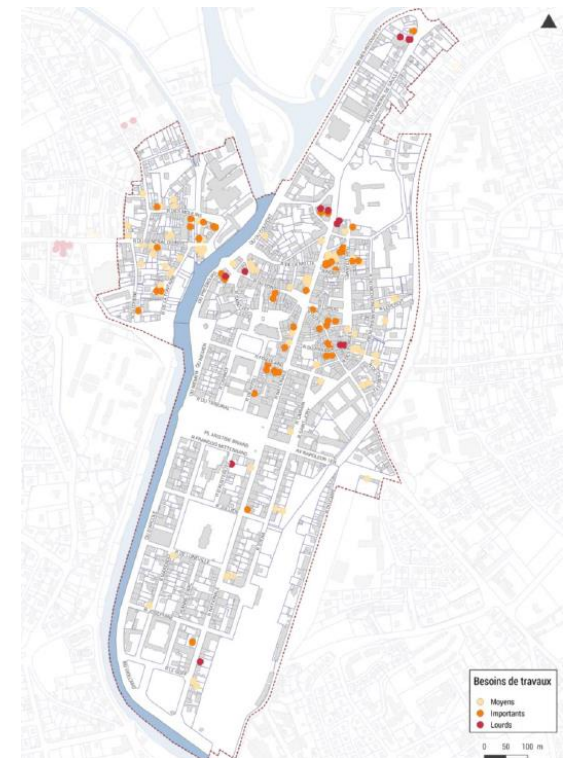
PROPRIÉTÉ ET OCCUPATION Sources: Données Mapi3, 2017

Nature de l'immeuble / Année construction 04 1989
 Nombre de logements 1
 Structure propriété
 Statut d'occupation dominant

ÉTAT TECHNIQUE SOMMAIRE Sources: Relevé Terrain Citémétrie 2018

Appréciation besoins de travaux 2-Importants
 Occupation Vacances probable
 Façade Entret. dégradé
 Pathologies des menuiseries Dégradées
 Risque ou péril potentiel
 LHI
 Observations

Repérage immeubles nécessitant des travaux



CITÉ MÉTRIE - Février 2018. Ce document ne peut se substituer à une visite par les autorités compétentes

Etude pré-opérationnelle d'OPAH RU – Les objectifs quantitatifs



Principaux constats portant sur les besoins de réhabilitation :

- **115 immeubles repérés comme nécessitant des travaux, soit 282 logements.**
- 55 de ces bâtiments identifiés comme entièrement vacants.
- 150 logements potentiellement indignes du centre-ville de Pontivy (données Filocom 2015).
- 175 ménages potentiellement concernés par le programme Habiter Mieux
- 80 ménages potentiellement éligibles aux aides pour le maintien à domicile dont 60 très modestes.
- une quinzaine de copropriétés potentiellement dégradées ainsi que 36 copropriétés fragiles.
- une cinquantaine de monopropriétés nécessitant des travaux
- 113 immeubles nécessitant des travaux de façade (ravalement, modénatures, menuiseries extérieures, balcons ferronnés)



Objectifs opérationnels :

- Travaux lourds (PO/PB) : 20
- Lutte contre la précarité énergétique (PO/PB) : 90
- Maintien à domicile (PO) : 30
- Développement de l'offre à loyer maîtrisé : 6
- Parties communes des copropriétés : 20
- Parties communes des monopropriétés : 15
- Sortie de vacance (PO/PB) : 10
- Accession à la propriété (PO) : 10
- Regroupement de petits logements : 5

OPAH-RU – des aides qui évoluent ...



Des subventions complémentaires aux aides de l'Anah : évolution en fonction de la réglementation de l'Anah

- augmentation des plafonds de travaux pour les aides EE PO
- financement des travaux de MAD pour les bailleurs
- Clause de revoyure (prise en compte des augmentations des coûts des matériaux)

Des subventions spécifiques qui évoluent en fonction des problématiques rencontrées :

- Prime logement vacant pour les PO et PB
- Prime à l'accession pour les PO
- Prime EE pour les ménages à ressources intermédiaires – supprimée car un seul dossier
- Prime pour les travaux sur les parties communes des copropriétés et des mono-propiétés
- Prime au regroupement de petits logements (pour accueillir des familles en centre-ville)
- Prime pour faire cesser un péril imminent (PO) – 2021
- Prime pour la création d'un accès indépendant dans les immeubles abritant des cellules commerciales – problématique sur une rue commerçante emblématique de Pontivy - mars 2023

841 750 € de
Pontivy
Communauté
d'aides à
attribuer

Suivi-animation
Montant du marché : 505 920 € TTC
Subvention Anah : 237 300 €
Reste à charge pour Pontivy Communauté : 268 620 €

206
logements
à rénover

OPAH-RU – un dispositif nécessitant un accompagnement



133 porteurs de projets renseignés (par téléphone, email, courrier, lors des permanences)
72 visites-diagnostics de logements

- **54 propriétaires occupants** (41%):
 - 21 dossiers de subventions déposés
 - 15 dossiers sans suite
 - 5 en attente de RDV
 - 8 en attente de décision
 - 5 en attente de pièces
 - 36 visites/diagnostics réalisées

- **79 propriétaires bailleurs** (59%):
 - 8 dossiers de subventions Anah-Pontivy Communauté déposés (16 logements conventionnés)
 - 1 Dossier MPR (3 logements)
 - 37 dossiers sans suite
 - 11 en attente de RDV
 - 11 en attente de décision
 - 11 en attente de pièces
 - 36 visites/diagnostics réalisées

- Des propriétaires ont également été renseignés dans le cadre des aides relatives aux copropriétés ou au dispositif « ravalement de façades » :**
- **29 propriétaires renseignés dans le cadre du dispositif « ravalement de façades »**
 - 25 visites réalisées sur place (analyse façades + conseil + contrôle décence des logements)
 - 12 dossiers de subvention déposés

 - **4 copropriétés renseignées**
Non éligibles aux aides, elles ont été orientées vers les aides individuelles (propriétaires occupants ou bailleurs)

Source bilan OPAH – RU CDHAT

OPAH-RU – la communication



- Articles réguliers dans le Pontivyen (magazine Ville de Pontivy) et dans la Lettre de Pontivy Communauté
- Articles de presse
- Courrier adressé aux propriétaires occupants (base SIG Pontivy Communauté)
- Courrier adressé aux propriétaires de logements vacants (base données LOVAC puis Zéro Logement Vacant)
- Distribution de Flyers dans les boîtes aux lettres relatifs à l'OPAH RU
- Flyers et affiches aux Agences immobilières, notaires et banques
- Réunions publiques en partenariat avec l'ADIL et Action logement
- Salons de l'Habitat de Pontivy
- Permanence sur RDV de l'opérateur au sein des locaux de Pontivy Communauté - **Tous les lundis après-midi, de 14h à 17h**
- Accueil au **Point Informations Habitat** (Espace France Rénov')



Activation du volet RU



- **Mise en place d'une commission RU avec élus de l'EPCI et de la Ville – Animation par l'opérateur et l'avocat – Périodicité (3 fois par an)**
- **Immeubles à enjeux (à partir des immeubles identifiés lors de l'étude pré-opérationnelle) : 22 immeubles catégorisés**
- **ORI (Opération de restauration immobilière) : 9 immeubles correspondant à la priorité 1**
- **Importance d'activer ce volet au démarrage de l'OPAH-RU.**

Activation du volet RU



8 immeubles (1 immeuble retiré suite à l'enquête publique) particulièrement ciblés et devant faire l'objet de cette procédure spécifique :

- Bâtiments très dégradés
- Vacants depuis de nombreuses années
- Propriétaires introuvables / injoignables
- Propriétaires refusant d'engager des travaux ou de vendre
- Danger pour la voie publique (arrêtés de péril) + squat



Suivi régulier et nouvelles étapes à venir

- Dossier de DUP visé par les services de la DDTM et ABF
- Dossier de DUP approuvé en conseil municipal le 10/10/2022
- 5 Commission RU réalisées
- Enquête publique du 4 au 20 janvier 2023
- Avril 2023: prise de l'arrêté déclarant d'utilité publique le premier programme de travaux de l'ORI
- Juin 2023 : début de la phase d'accompagnement des propriétaires par l'opérateur et l'avocat



Bilan OPAH RU 2019-2022



133 porteurs de projets renseignés par l'opérateur dont près de 60% de propriétaires bailleurs

21 dossiers PO déposés – 3 logements issus de la vacance

- 11 dossiers énergie
- 4 dossiers adaptation
- 2 dossier mixte (énergie et adaptation)
- 1 PO intermédiaire
- 1 dossier de sortie de péril
- 1 dossier Action Logement seul
- 1 dossier MPR

8 dossiers PB déposés représentant 16 logements conventionnés – 15 logements en sortie de vacance

- 1 dossier énergie
- 3 dossiers dégradation moyenne
- 2 dossier dégradation lourde
- 2 Transformation d'usage

Bilan OPAH RU 2019-2022



Logements rénovés ou en cours

(Dossiers déposés)

19 Propriétaire occupant

(Dossiers Anah-Pontivy Communauté)

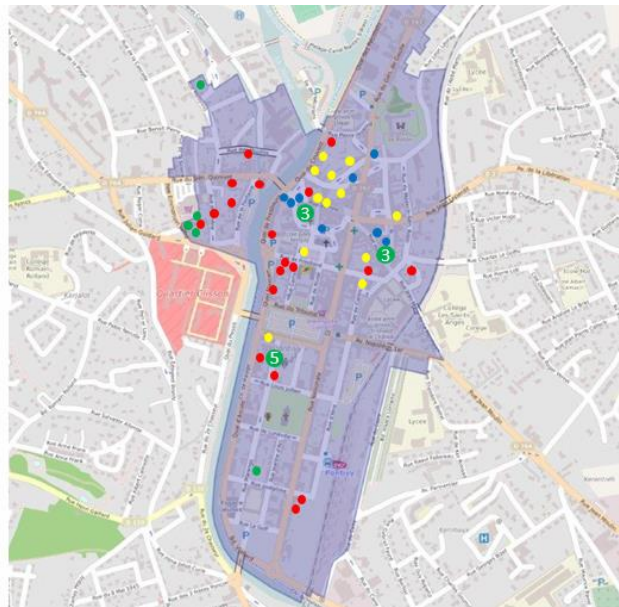
16 Propriétaire bailleur

(Dossiers Anah-Pontivy Communauté)

12 Ravalement de façade

Dossiers en cours :

8 Opération de Restauration Immobilière (ORI)



55
logements/immeubles



Dossiers MPR et Action Logement seuls
non intégrés à la cartographie





Des points positifs

- Dispositif OPAH RU **bien identifié par les investisseurs** pour la rénovation de logements locatifs accessibles et diversifiés
- Une prime **sortie de vacance** qui fonctionne pleinement
- Une intervention en cours sur les **immeubles les plus dégradés du centre-Ville** dont les situations sont bloquées depuis des années, avec la **première mise en place d'une Opération de Restauration Immobilière sur le département du Morbihan**
- **Plafond des travaux** subventionnables Anah à 35 000 € HT
- Accompagnement des copropriétés en cours, à approfondir...
- **Modification régulière du règlement d'attribution des aides** de Pontivy Communauté
- **Une dynamique en matière d'investissement locatif** en libre ou financé par Action Logement

Des contraintes et pistes d'amélioration

- Un nombre de **contacts toujours limité au niveau des propriétaires occupants** et inférieur au nombre de contacts propriétaires bailleurs. Ce constat est vérifiable sur la majorité des OPAH RU. Effet limité des actions de communication...
- **Niveaux de loyers très bas** via Loc Avantage. Malgré un nombre de logements conventionnés intéressant, de nombreux bailleurs refusent de donner suite
- **Compréhension et lisibilité des réglementations et aides financières qui restent complexes** (et concurrence). Flou autour de la prochaine mise en place de « Mon Accompagnateur Renov »
- **Délai d'intervention des artisans** – durée de validité des devis – **coûts des matériaux**
- DPE plus contraignants



les **TERRITOIRES**
— *innovent*
**POUR
DES CENTRES
VIVANTS**

Des questions ou des remarques ?



Lannion-Trégor
COMMUNAUTÉ
Lannuon-Treger Kumuniezh



les **TERRITOIRES**
— *innovent*
POUR
DES CENTRES
VIVANTS

L'OPAH-RU de Lannion et Tréguier (22), un partenariat engagé pour l'habitat privé en centralité

Rozenn ALLOITTEAU, Responsable du service habitat de Lannion-Trégor
Communauté

Pauline MAROIS, Responsable urbanisme, Ville de Lannion



Lannion-Trégor Communauté

OPAH-RU des centres-villes de Lannion et Tréguier

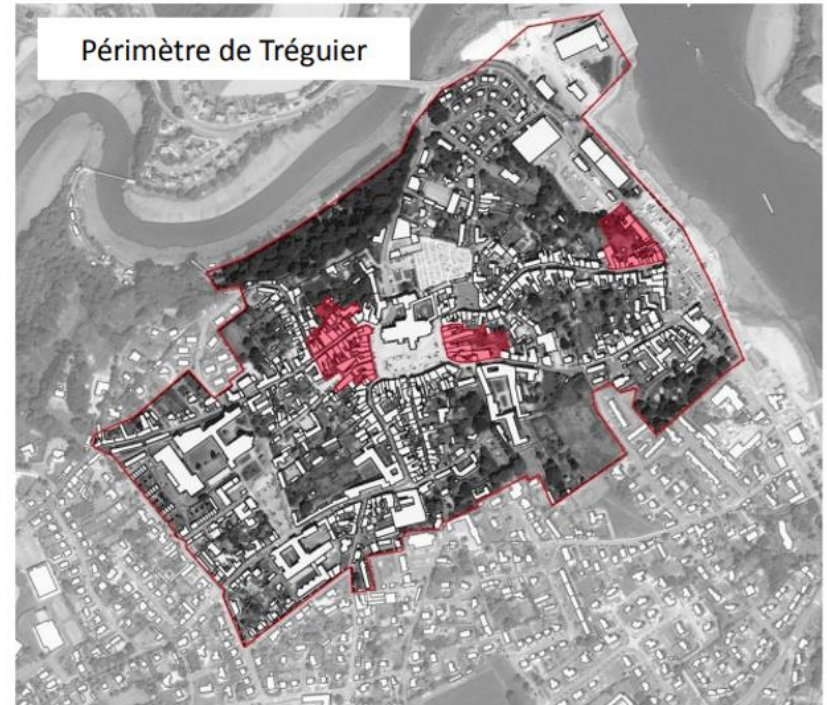
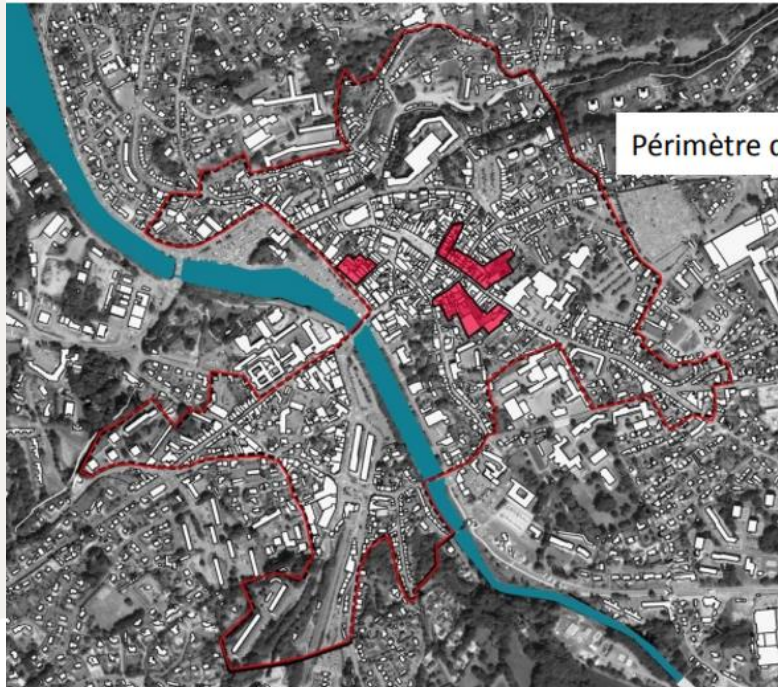
2020-2024



Le contexte d'émergence de l'OPAH-RU

	LANNION	TREGUIER
Contexte des projets urbains pour revitaliser les centres-villes	<ul style="list-style-type: none"> • Succès de la candidature au programme « Dynamisme des villes de Bretagne » (AAC 2017 en phase opérationnelle); • Schéma de référence « Lannion 2030 »; • Lannion retenue dans le programme « Action Cœur de Ville » en 2018. 	<ul style="list-style-type: none"> • Succès de la candidature au programme « Dynamisme des villes de Bretagne » (AAC 2019 en phase opérationnelle); • Schéma de référence « Tréguier demain »; • Tréguier rejoint l'ORT communautaire fin 2019 et le programme « Petites Villes de Demain » en 2020.
Diagnostic du volet habitat	<p>Le constat partagé d'un affaiblissement de l'attractivité de ces 2 centres-villes qui se traduit par :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ un délaissement de l'habitat ancien au profit de la périphérie, des logements ne répondant plus aux critères d'habitabilité et au besoin de la population. ➤ Une diminution de l'offre de service et de commerces en centre-ville. ➤ Un patrimoine bâti qui se dégrade et nuit à l'image ➤ Etude pré-opérationnelle d'OPAH en 2018/19 et signature de la convention OPAH-RU en janvier 2020. 	

Les périmètre retenus pour l'OPAH-RU multi-sites



Sur 5 ans (de 2020 à 2024) , la convention d'OPAH-RU prévoit :

- la réhabilitation de 177 logements;
- le ravalement de 140 immeubles.

Les actions de l'OPAH-RU multi-sites

L'OPAH-RU
5 ans

1. Le volet incitatif :

- Un **accompagnement renforcé** par l'opérateur.
- Mobilisation des aide cumulées de l'**ANAH** de **LTC**, des **communes** + d'**Action Logement** uniquement sur Lannion (prograpmme ACV).
- Une **prime de sortie de vacance** votée par les communes de Lannion et Tréguier.

2. Le volet coercitif :

- 1 **campagne de ravalement** obligatoire :
 - 78 immeubles à Lannion + 62 à Tréguier.
- 24 **Opérations de Restauration Immobilière /ORI**
 - 11 immeubles à Lannion + 13 à Tréguier.
- 2 opérations de **Résorption de l'Habitat Insalubre/RHI**
 - 1 à Lannion + 1 à Tréguier.
- La mise en œuvre du **permis de louer** sous le **régime de la déclaration**.
- La mobilisation des **pouvoirs de police** du Maire.

Les résultats globaux à mi-parcours

- **225 logements visités**

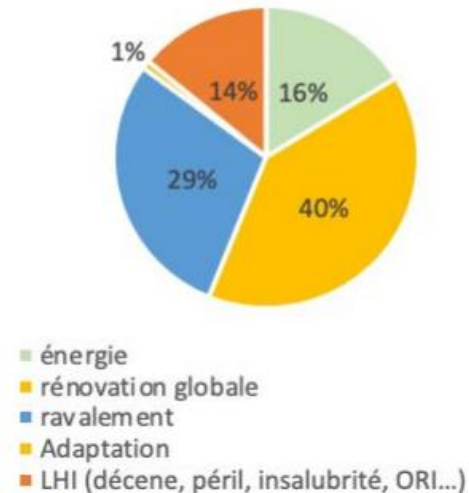
dont 43 % liés à la campagne de ravalement ou le volet LHI

=> volet coercitif / RU participe à la revalorisation du centre ville même s'il ne se traduit pas toujours financement Anah

- En terme de logements aidés :

- 26 logements améliorés, dont 13 logements vacants depuis plus de 3 ans
- majorité de PO énergie ou PB logements dégradés
- 2 861 498 € de travaux générés
- 1 012 906 € de subventions, dont
- 72 314 € de Lannion
- 20 810 de Tréguier

OPAH-RU Lannion/Tréguier : thématiques des visites réalisées



Les résultats à mi-parcours de la campagne de ravalement



Objectifs = 62 immeubles ravalés à l'horizon 2024 sur Tréguier

Objectifs = 78 immeubles ravalés à l'horizon 2024 sur Lannion

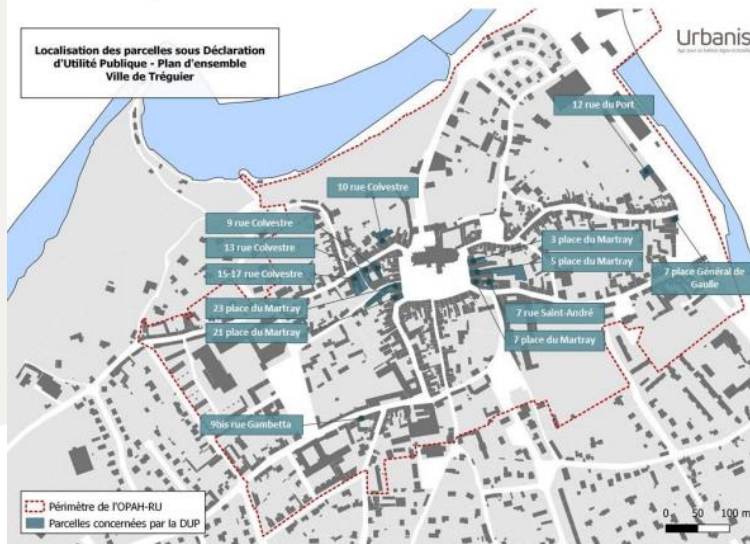
=> 22 projets de ravalement, dont 14 en phase travaux et 8 en phase études.



Les résultats à mi-parcours de l'opération de restauration immobilière

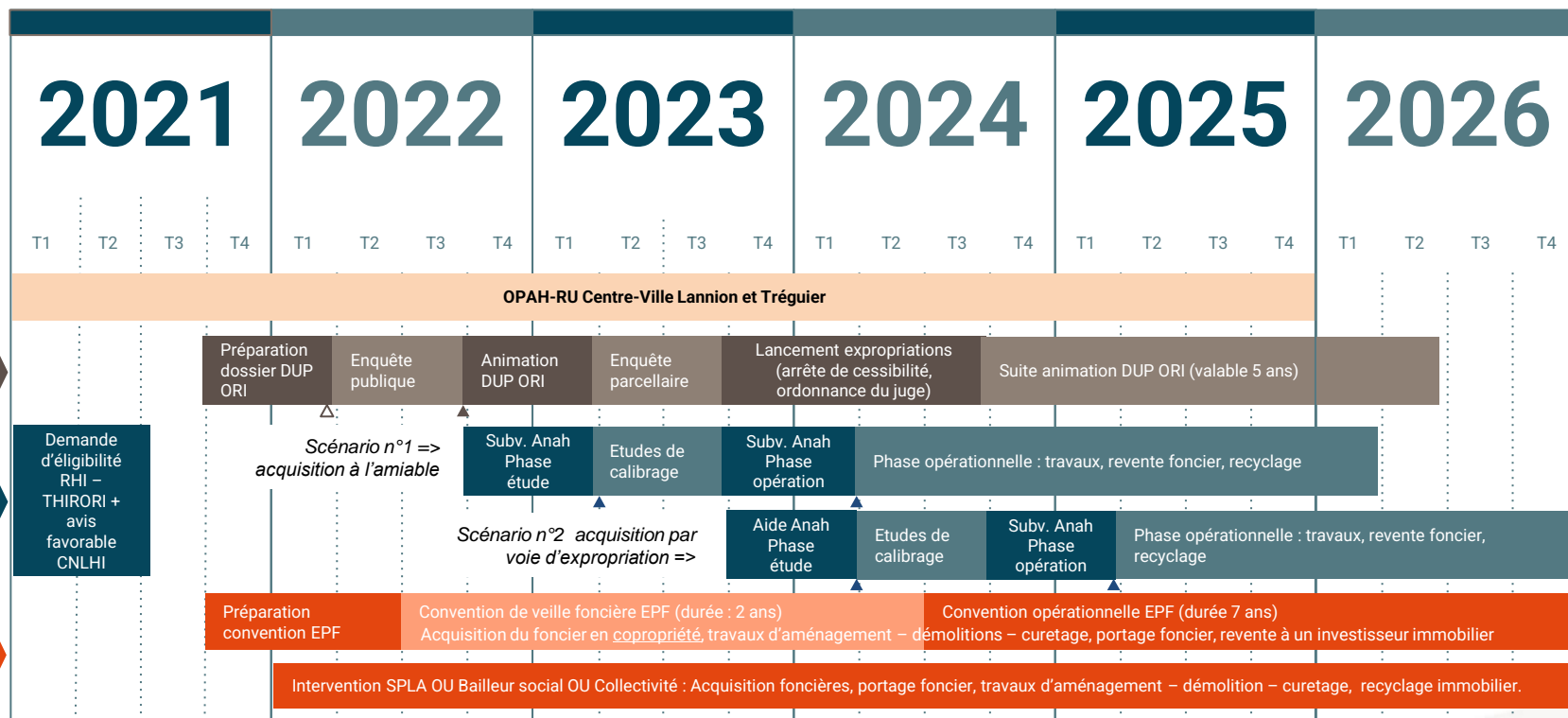
/ MOBILISER LE PARC DE LOGEMENTS VACANTS ET DÉGRADÉS

Mise en place d'une ORI sur chaque commune



- 13 parcelles sur Tréguier
 - 3 immeubles sans dynamique => poursuite de la procédure
 - 2 permis de construire déposés
 - 8 immeubles avec projet en cours
- 12 parcelles sur Lannion
 - 4 immeubles sans dynamique => poursuite de la procédure
 - 6 immeubles avec des projets de travaux
 - 2 immeubles en maturation

Les résultats à mi-parcours : calendrier et montage opérationnel de l'ORI



△ Conseil municipal approuvant la mise en oeuvre d'une ORI

▲ Arrêté préfectoral ORI déclarée d'utilité publique

▲ Avis CNLHI

Les perspectives de l'OPAH-RU



L'extension du programme d'OPAH-RU aux deux communes labellisées « Petites Villes de Demain » est à l'étude.



Le renouvellement de l'OPAH-RU à terme pour une seconde phase de 5 ans est envisagé (temps initial de l'OPAH insuffisant pour traiter toutes les situations).



les **TERRITOIRES**
— *innovent*
**POUR
DES CENTRES
VIVANTS**

Des questions ou des remarques ?





les **TERRITOIRES**
— *innovent*
**POUR
DES CENTRES
VIVANTS**

Les Territoires Innovent

Où trouver les ressources du cycle ?

Nathalie CHARGY, DREAL



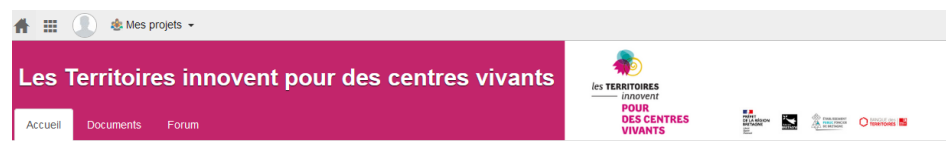


Retrouvez les ressources

Sur notre chaîne Youtube  YouTube

[Les territoires innovent en Bretagne](#)

Sur les plateformes dédiées



- Les Territoires innovent pour des centres vivants
- Les Territoires innovent pour un foncier responsable

Demandez à vous inscrire auprès de :
lesterritoiresinnovent@bretagne.bzh

Cycle de rencontres régionales

Renouvellement urbain et densification des centre-bourgs



*Réseau d'échange d'expériences de
développement local durable entre collectivités*

en partenariat avec



- Vendredi 16 juin de 14h à 16h30 à Quessoy (22)
- Mardi 20 juin de 14h à 16h30 à Arzano (29)
- Jeudi 22 juin de 18h à 20h30 à la Noë Blanche (35)
- Mardi 27 juin de 14h à 16h30 à Pleyber-Christ (29)
- Mercredi 28 juin de 18h à 20h30 à Locqueltas (56)





Nos prochains rendez-vous

- **Mardi 11 juillet [webinaire]**

Les OFS et la production de BRS, de nouveaux outils de l'offre de logements abordables

- **Mardi 10 octobre [webinaire]**

« Zéro Artificialisation Nette : une opportunité pour repenser le foncier économique en Bretagne »

- **Mardi 05 décembre [webinaire]**

« Mieux observer pour mieux agir sur l'artificialisation »



les **TERRITOIRES**
— *innovent*
**POUR
DES CENTRES
VIVANTS**

Merci pour votre attention !

Belle semaine !

