



LANNION-TRÉGOR
COMMUNAUTÉ
LANNUON-TREGER
KUMUNIEZH

CC_2026_0059

Extrait du Registre des Délibérations du Conseil de Communauté du 27 janvier 2026

L'an deux mille vingt six, le vingt sept janvier à 16 h 00, au siège de Lannion-Trégor Communauté, 1 rue Monge à Lannion, le Conseil de Communauté s'est réuni sous la présidence de M. Gervais EGAULT, après convocation adressée individuellement à chaque conseiller, le 14 janvier 2026.

Nombre de membres en exercice : 85 titulaires – 47 suppléants

Présents ce jour : 68 Procurations : 7

Étaient présents :

M. ARHANT Guirec , Mme AURIAC Cécile , M. BETOULE Christophe , M. BODIOU Henri , Mme BONNIEC Carole , Mme BOIRON Bénédicte , Mme BRAS-DENIS Annie , M. CALLAC Jean-Yves , M. CAMUS Sylvain , M. COCADIN Romuald , M. COENT André , M. DROUMAGUET Jean , M. EGAULT Gervais , M. EVEN Michel , Mme GOURHANT Brigitte , M. GUELOU Hervé , Mme GUILLOU Marie-Annick , M. HENRY Serge , M. HOUSSAIS Pierre , M. HOUZET Olivier , Mme HUE Carine , M. HUONNIC Pierre , M. JEFFROY Christian , M. JORAND Jean-Claude , M. KERGOAT Yann , Mme KERRAIN Tréfina , M. KERVAON Patrice , M. LATIMIER Hervé , M. LE BIHAN Paul , M. LE CREURER Eric , M. LE GALL Jean-François , Mme LE GUÉZIEC Patricia , M. LE HOUEIROU Gilbert , M. LE JEUNE Joël , Mme LE MEN Françoise , M. LE MOULLEC Frédéric , M. LE ROI Christian , M. LE ROLLAND Yves , M. LEON Erven , M. L'HEREEC Patrick , Mme LOGNONÉ Jamila , M. MAHE Loïc , M. MAINAGE Jacques , M. MARTIN Xavier , Mme MAREC Danielle , M. MEHEUST Christian , M. NICOLAS Gildas , Mme NICOLAS Sonya , M. OFFRET Maurice , M. PHILIPPE Joël , Mme PIEDALLU Anne-Françoise , Mme PIRIOU Karine , M. PONCHON François , Mme PONTAILLER Catherine , M. RICHARD Alain (suppléant de M. PRAT Jean-Louis) , M. PRIGENT François , Mme PRUD'HOMM Denise , M. QUENIAT Jean-Claude , M. QUEGUINER Yannick , M. QUILIN Gérard , M. RANNOU Laurent , M. ROBIN Jacques , M. ROUSSELOT Pierrick , Mme SAUVEE Julie , M. SEUREAU Cédric , M. TERRIEN Pierre , M. THEBAULT Christophe , M. THERIN Patrick

Procurations :

Mme BENECH Laurence à M. COCADIN Romuald, Mme BARBIER Françoise à M. MEHEUST Christian, Mme CRAVEC Sylvie à M. EGAULT Gervais, Mme DANGUY-DES-DESERTS Rosine à Mme PONTAILLER Catherine, Mme NIHOARN Françoise à M. TERRIEN Pierre, Mme PRIGENT Brigitte à M. JEFFROY Christian, M. ROBERT Eric à M. LE BIHAN Paul

Étaient absents excusés :

Mme COADIC Marie-Laure, M. COLIN Guillaume, M. DELISLE Hervé, M. GARZUEL Alain, M. LE BRAS Jean-François, M. NEDELLEC Yves, M. NOEL Louis, M. PARANTHOEN Henri, M. ROGARD Didier, Mme TURPIN Sylvie

Il a été procédé, conformément à l'article à L2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil. M. LE MOULLEC Frédéric, ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

Lancement Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat pour la période 2026-2030

Exposé des motifs

Lannion-Trégor Communauté (LTC) est fortement engagée dans une politique de l'habitat ambitieuse, à la fois sociale, patrimoniale et environnementale, conformément à son Programme Local de l'Habitat (PLH).

En janvier 2020, LTC a signé, en partenariat avec les communes de Lannion et de Tréguier, une convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain (OPAH-RU), pour une durée initiale de cinq ans. Cette action s'inscrit dans le cadre plus large d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT), liée aux dispositifs Action Cœur de Ville et Petites Villes de Demain.

En avril 2024, un avenant à cette convention a été signé, prolongeant la durée du programme jusqu'au 31 décembre 2025 et intégrant les communes de Plestin-les-Grèves et de Plouaret.

À mi-parcours et en fin d'opération, les bilans réalisés ont montré des avancées dans la campagne de ravalement, les opérations de restauration immobilière, les travaux lourds d'amélioration. Des actions méritent toutefois d'être poursuivies sur plusieurs volets : vacance des logements, lutte contre la dégradation du bâti ancien, performance énergétique, adaptation aux besoins des habitants dans les centres-bourgs des communes concernées.

Ainsi, il est proposé le lancement d'une nouvelle Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain (OPAH-RU) pour la période 2026-2030, sur un périmètre intercommunal incluant les secteurs centraux de Lannion et Tréguier, Plestin-les-Grèves et Plouaret.

Cela constitue une opportunité de renforcer l'efficacité du dispositif, de densifier l'ingénierie, d'accroître l'impact social et patrimonial, et d'articuler plus finement l'intervention avec les orientations du futur PLUi-H.

Une étude pré-opérationnelle a été engagée en novembre 2025 afin de définir précisément :

- le périmètre opérationnel de l'OPAH-RU (parcellaire, par commune) ;
- diagnostiquer les besoins : vacance, dégradation, performance énergétique, adaptation, sécurité, accessibilité ;
- estimer le coût des travaux (par type de travaux) et les aides à mobiliser ;
- préciser la gouvernance, l'animation, l'ingénierie, et le schéma de pilotage ;
- fixer des indicateurs d'évaluation (nombre de logements, façades, consommation énergétique, vacance, etc.) ;
- proposer un calendrier de mise en œuvre et un plan de financement.

Cette étude a défini les objectifs suivants :

- 30 immeubles prioritaires accompagnés
- 95 immeubles visités via les DIA

- 2 Dossiers de Déclarations d'Utilité Publique d' Opérations de Restauration Immobilière
- 4 études flash copropriétés + 4 DMC
- 296 façades expertisées / 85 façades rénovées
- 42 visites techniques insalubrité / périls - 37 visites signalements
- 4 dossiers déposés en Commission Nationale de Lutte contre l'Habitat Indigne

Le budget prévisionnel estimatif de l'opération est le suivant (sur 5 ans) :

Pour le poste des travaux d'amélioration énergétiques, autonomie et lutte contre l'habitat indigne

- ANAH : 2 015 200 €
- Communes : 68 000 €
- Investissement Privé : 4 040 200 €
- LTC : 292 000 €

Pour le poste des travaux pour le ravalement de façade

- Communes : 435 000€
- Investissement Privé : 2 565 000€
- LTC : 435 000€

Pour le poste du suivi-animation (en HT)

- ANAH : 524 387 €
- LTC : 277 910€

Afin d'atteindre ces objectifs, Lannion-Trégor Communauté mobilisera une structure d'ingénierie de suivi-animation qui sera recrutée par le biais d'un marché public.

Les objectifs ci-dessus sont négociés et contractualisés dans une convention signée entre LTC et l'Anah. Cette convention définit également :

- les modalités d'aides ;
- les engagements réciproques des parties ;
- la durée de la convention, alignée sur la période 2026-2030 ;
- les indicateurs d'évaluation et de suivi, y compris un bilan intermédiaire à mi-parcours.

Cette convention doit encore faire l'objet d'une validation par les services de la DREAL. Si des modifications sont demandées par cette instance, celles-ci seront soumises à la validation du Bureau exécutif de Lannion-Trégor Communauté avant la mise en signature de la convention.

VU La délibération n°CC_2023_0266 du Conseil Communautaire de Lannion-Trégor Communauté, en date du 7 novembre 2017, portant sur l'adoption définitive du programme local de l'habitat ;

VU La délibération n°CC_2017_0172 du Conseil Communautaire de Lannion-Trégor Communauté, en date du 26 septembre 2023, portant sur la prorogation pour 3 ans du programme local de l'habitat ;

VU

L'avis favorable de la commission n°7 « Aménagement du territoire, Urbanisme, habitat » en date du 7 janvier 2026 ;

**Après en avoir délibéré, LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE à L'UNANIMITÉ
(Par 75 pour)**

DECIDE DE :

APPROUVER La convention pour l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain (OPAH-RU) 2026-2030 telle que jointe en annexe à la présente.

AUTORISER Monsieur le Président, ou son représentant, à signer toute pièce relative à l'application de la présente délibération.

Fait et délibéré, à Lannion les jour, mois et an précités.
POUR EXTRAIT CONFORME AU REGISTRE DUMENT SIGNÉ.

La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de son affichage.

Le Président atteste le caractère exécutoire de la présente délibération,
transmise au contrôle de légalité par télétransmission le : - 2 FEV. 2026
Publiée et mise en ligne sur le site internet de LTC le : - 2 FEV. 2026
Notifiée le :

Le Président,
Gervais EGAULT



Le Président,
Gervais EGAULT



Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouveau Urbain

Lannion Trégor Communauté

OPAH RU Multi-sites :

Lannion / Tréguier / Plestin Les Grèves / Plouaret
2026 - 2030

Démarrage le [date signature]

**LANN
iON**


**VILLE DE
Tréguier**
Kêr Landreger


PLESTIN
les Grèves


Plouaret
li-kêr plouared

Cette convention est rédigée selon les dispositions et conditions liées à MaPrimRénov, actuellement en vigueur, sous réserve de modifications ou d'annonces à venir

La présente convention est établie :

Entre **Lannion Trégor Communauté**, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par Monsieur Gervais Egault, président,

La Ville de Lannion, partenaire opérationnel de l'opération programmée, représentée par Monsieur Paul Le Bihan, Maire,

La Ville de Tréguier, partenaire opérationnel de l'opération programmée, représentée par Monsieur Guirec Arhant, Maire,

La ville de **Plestin Les Grèves**, partenaire opérationnel de l'opération programmée, représentée par Monsieur Christian Jeffroy, Maire,

La ville de Plouaret, partenaire opérationnel de l'opération programmée, représentée par Monsieur Annie Bras-Denis, Maire

l'État, représenté par le **Préfet des Côtes d'Armor**, **Monsieur François de Kéverer**,

et l'Agence nationale de l'habitat, représentée par le représentant local de l'ANAH, Monsieur François de Kéverer,

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 et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), approuvé par le Préfet des Côtes d'Armor et le Président du Conseil Départemental des Côtes d'Armor, le 5 février 2024,

Vu le Programme Local de l'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUIIH), dont la prescription a été adoptée par le Conseil Communautaire de Lannion Trégor Communauté en date du 25 juin 2019, qui a fait l'objet d'un premier arrêt lors du Conseil Communautaire du 24 juin 2025 et d'un second arrêt lors du Conseil Communautaire du 16 décembre 2025,

Vu le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET), arrêté par le Conseil Communautaire de Lannion-Trégor Communauté, le 12 novembre 2024,

Vu la convention d'Opération de Revitalisation de territoire (ORT) sur les centres-villes de Lannion, Tréguier, Plouaret et Plestin, prise en application de l'article L.303-2 du code de la construction et de l'habitation signée le 15 septembre 2022,

Vu le PIG pacte territorial France Renov' de Lannion Trégor Communauté pour 2025-2029, signé le 6 juin 2025,

Vu la délibération n° 2025-XX du conseil communautaire de Lannion Trégor Communauté, collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en date du 27 janvier 2026 autorisant la signature de la présente convention et sollicitant le soutien de l'agence nationale de l'habitat,

Vu la délibération n° XXXX du conseil municipal de la ville de Lannion en date du XXXXX 2026 autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération du conseil municipal de la ville de Tréguier en date du XXXXX 2026 autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération du conseil municipal de la ville de Plestin Les Grèves en date du XXXXX 2026 autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération du conseil municipal de la ville de Plouaret en date du XXXXX 2026 autorisant la signature de la présente convention,

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

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

Il a été exposé ce qui suit :

Table des matières

PREAMBULE	6
Portrait de territoire	6
Eléments de contexte à retenir	8
Dispositifs PVD / ORT	10
Un territoire, plusieurs constats, des dispositifs adaptés	11
Bilan de l'OPAH RU 2019-2025 et conclusions de l'étude pré-opérationnelle	13
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.	17
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux	17
1.1. Dénomination de l'opération	17
1.2. Périmètre et champs d'intervention, articulation entre PIG Pacte et OPAH-RU	17
Chapitre II – Enjeux et axes d'intervention de l'opération.	19
Les enjeux de l'OPAH RU	19
Les axes d'intervention :	20
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.	20
Article 2 – Volets d'action	22
3.1. Volet urbain	22
3.2. Volet foncier	25
3.3. Volet recyclage immobilier	26
3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé	30
3.5. Volet copropriété en difficulté	35
3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique	36
3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat	37
3.8 Volet social	39
3.9. Volet patrimonial et environnemental	40
3.10. Volet économique et développement territorial	44
Article 3 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation	45
4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention	45
4.2 Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'Anah	45
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.	53
Article 4 – Financements des partenaires de l'opération	53
5.1. Financements de l'Anah	53
5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage	56
5.3. Financements des autres collectivités partenaires	59
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.	59
Article 5 – Conduite de l'opération	60
7.1. Pilotage de l'opération	60

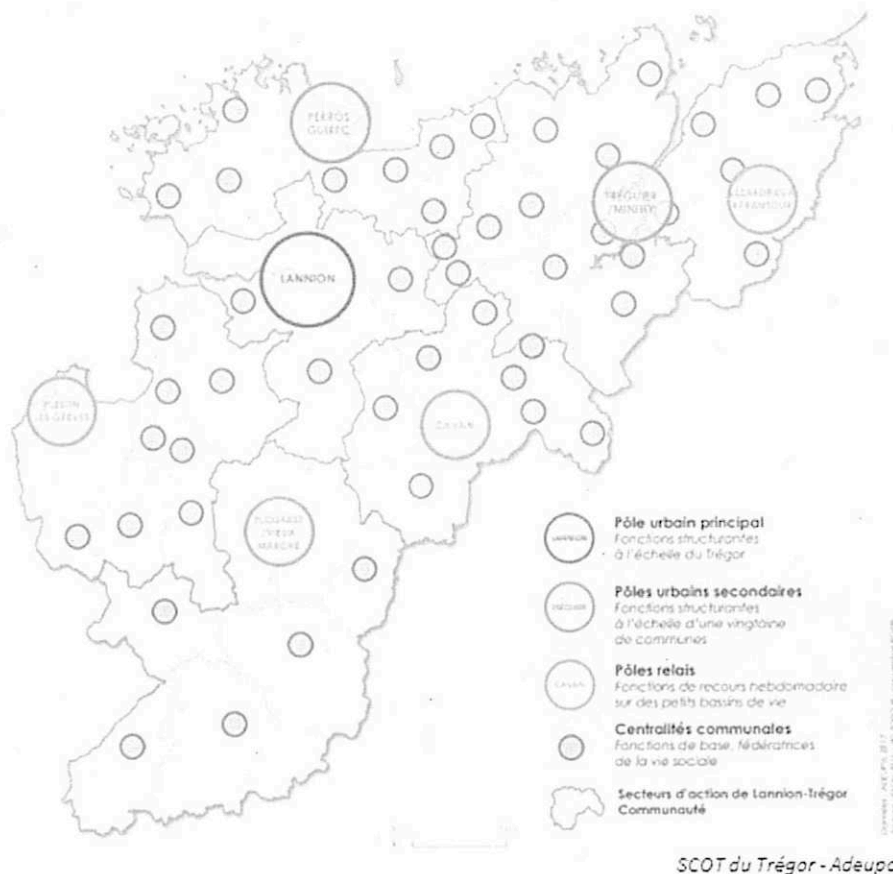
7.2. Suivi-animation de l'opération	63
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées	67
Chapitre VI – Communication.	69
Article 6 - Communication	69
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.	70
Article 7 - Durée de la convention	70
Article 8 – Révision et/ou résiliation de la convention	71
Article 9 – Transmission de la convention	72

PREAMBULE

Portrait de territoire

L'intercommunalité a franchi, au 1er janvier 2017, une nouvelle étape avec la création d'une nouvelle communauté d'agglomération élargie, composée de 57 communes.

Après le regroupement de Lannion-Trégor Agglomération et la commune de Perros-Guirec, avec la Communauté de communes de Beg Ar C'hra en 2014, la Communauté de communes du Centre-Trégor en 2015, l'année 2017 est marquée par la fusion avec les Communautés de communes du Haut-Trégor et de la Presqu'île de Lézardrieux. Ce sont aujourd'hui 57 communes qui se rassemblent autour d'un projet de territoire ambitieux, équilibré et cohérent, répondant aux enjeux du Trégor.



En synthèse :

- 40% de la population vit dans les pôles.
- L'essentiel des équipements et des services y est localisé.
- 2/3 des emplois y sont concentrés : services publics, écoles, commerces, artisanats, etc.
- Le territoire est avant tout rural, le réseau de bourgs constitue la première maille territoriale de vie des trégorrois, le bassin de vie de proximité
- Le réseau de bourgs et son interconnexion aux pôles est un enjeu majeur pour engager les transitions territoriales
- Le pôle urbain principal est Lannion : 20 000 habitants. Pôle d'emploi majeur : 1/3 des emplois du territoire.

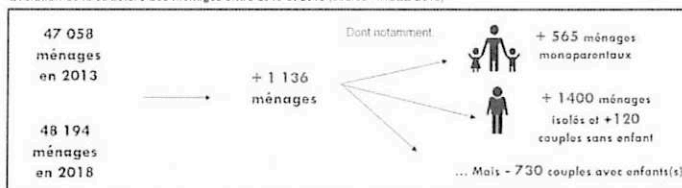
Diagnostic socio- démographique (éléments issus du diagnostic PLUIH arrêt 24 06 2025).

- Un léger déclin démographique qui s'inscrit dans une tendance générale de très faible croissance à l'échelle du département.
- Une forte attractivité migratoire(+0.5%/an) sur les tranches d'âges supérieures qui ne suffit pas à compenser la dynamique naturelle déficitaire.
- Un territoire confronté au phénomène national de desserrement des ménages (2018 : 2.01 vs 201: 2.07) et vieillissement de la population.
- Un niveau de vie médian à 1800€/UC dans la moyenne nationale avec des écarts importants en fonction des communes (littorale vs rétro-littorale)
- 54% des ménages éligibles au logement social ordinaire (PLUS)
- Des situations de précarité essentiellement concentrées dans le parc locatif privé.
- Lannion et Tréguier concentrent 2 fois plus d'actifs que d'emplois.

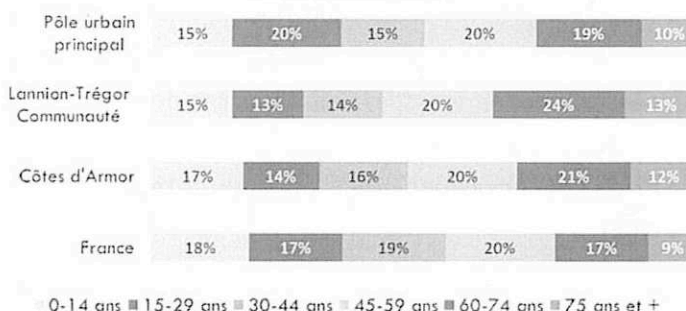
UNE AUGMENTATION DU NOMBRE DE MENAGES PORTEE PAR LES FAMILLES MONOPARENTALES ET LES PERSONNES SEULES



Evolution de la structure des ménages entre 2013 et 2018 (source INSEE 2018)



Répartition de la population par classe d'âge Source : INSEE RP 2018



Diagnostic parc de logements (éléments issus du diagnostic PLUIH arrêté 24 06 2025).

- Une déconnexion progressive observable entre le parc de logements et les ménages, qui explique la hausse du parc inoccupé de manière permanente (logements vacants et résidences secondaires).
- Des dynamiques immobilières différentes entre la frange littorale, Lannion et sa première couronne et les communes rétro-littorales.
- Le marché très valorisé a tendance à exclure les jeunes primo-accédants du marché provoquant un report sur les communes les plus éloignées du littoral et contribuant au vieillissement de ces communes.
- un marché de la location privée en recul et très concurrentiel (location saisonnière vs location à l'année)



Le maintien à domicile, un enjeu fort pour le territoire



Une carence en matière de logements adaptés et d'hébergement pour les jeunes



Des saisonniers et salariés en mobilité confrontés à une offre limitée de logements

Une offre d'hébergement et d'accueil temporaire structurée dont la sortie vers le parc social est complexe.

Une offre d'accueil pour les Gens du voyage répondant partiellement aux obligations, un besoin d'accompagnement vers la sédentarisation.

Des structures présentes pour répondre aux besoins des ménages en situation de handicap mais qui ne répondent pas totalement aux besoins.

A l'image du département des Côtes d'Armor et, plus largement, de l'Ouest breton, Lannion Trégor Communauté est susceptible de voir sa population progresser plus légèrement à l'avenir, et surtout se recomposer en profondeur. Les tendances actuelles laissent entrevoir une croissance majeure des effectifs de seniors (principalement par vieillissement de la population actuelle) tandis que le solde migratoire ne sera vraisemblablement plus suffisant pour contrecarrer la baisse des effectifs de jeunes et d'actifs. Les jeunes actifs et jeunes parents résident majoritairement dans la frange rétro-littorale, quand le littoral accueille davantage les seniors.

En termes de revenus, 30.4% des ménages sont éligibles aux aides de l'ANAH (contre 29.5% à l'échelle du département) correspondant aux ménages aux ressources modestes / très modestes.

En matière d'habitat, en 2022 le parc dispose de 71 424 logements. 6% étaient déclarés vacants, la part des propriétaires occupants en résidence principale était de 72%, le nombre de résidences secondaires a augmenté de 2 888 logements en 11 ans et + 528 logements en locatifs privés.

Le territoire est riche d'un patrimoine paysager et architectural varié et très emblématique qu'il y a lieu de préserver.

Éléments de contexte à retenir

En lien avec son attractivité résidentielle et la dynamique économique associée aux flux qui parcourent le territoire, les besoins en logements sont prégnants. Tout en répondant aux orientations nationales et régionales

(SRADDET) de réduction du foncier, Lannion Trégor Communauté a engagé un programme d'investissement ambitieux en matière d'habitat.

La réhabilitation et la valorisation du patrimoine immobilier bâti est un enjeu majeur pour les collectivités. Plusieurs dispositifs opérationnels (réhabilitation de bâtiments anciens vacants en centre bourg, programme d'intérêt général PACTE, ...) sont d'ailleurs déjà mis en œuvre par Lannion Trégor Communauté.

Les évolutions sociétales ont abouti progressivement à un affaiblissement des centre-ville. Au vu de leur rôle à l'échelle territoriale, il importe de les préserver et de leur permettre de conserver un rôle notamment en termes de services.

Un affaiblissement de ces pôles a été observé ces dernières années : les symptômes et causes de ce phénomène sont différenciés d'un pôle à l'autre mais des problématiques communes les relient : **la désaffectation de l'habitat ancien des centres, la diminution des offres de service et des commerces.**

Suite aux fusions, un projet de territoire a été défini en juin 2017 et a constitué l'armature du nouveau SCoT, approuvé lors du conseil communautaire du 12 mars 2019. Il repose sur 4 défis stratégiques :

- Transformer les ressources en richesse
- Connecter le territoire
- Vivre solidaires
- Préserver l'environnement

La stratégie territoriale développée dans le SCOT repose sur la volonté d'une maîtrise de l'étalement urbain, une reconquête des centralités et la réaffirmation du réseau de ces centralités.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) et le futur Programme d'Orientations et d'Actions (POA)

En parallèle, la communauté d'agglomération de Lannion Trégor Communauté a souhaité renouveler son Programme Local de l'Habitat (PLH) pour les 6 prochaines années, en s'inscrivant pleinement dans ces quatre défis interdépendants que la collectivité s'est fixée pour son nouveau projet de territoire. Approuvé le 28 juin 2017, ce PLH traduit la politique volontariste de l'agglomération en matière d'habitat, avec un budget prévisionnel de 9 M€ sur la période 2018-2023.

Cinq orientations stratégiques ont été définies dans ce document de planification avec une ligne directrice clairement établie : la revitalisation des centres villes / bourgs au travers notamment la réhabilitation de son bâti ancien et de son adaptation aux nouveaux besoins de la population.

1. Placer le parc ancien au cœur du PLH
2. Conforter la place de l'habitat social
3. Répondre aux besoins des populations spécifiques
4. Avoir une politique foncière adaptée
5. Organiser la gouvernance et faire vivre le PLH

Au sein de la première orientation stratégique, 4 fiches actions ont notamment été proposées :

- Inciter les propriétaires privés à améliorer leur logement
- Mener des actions de requalifications d'îlots dégradés en centres villes
- Favoriser la remise sur le marché des logements vacants
- Organiser la lutte contre l'habitat indigne

Le Programme d'Orientations et d'Actions (POA), arrêté dans le cadre du PLUI-H, traduit les ambitions du

territoire en matière d'aménagement et d'habitat à travers une approche équilibrée et durable. Il vise à accompagner le développement du territoire en privilégiant la sobriété foncière, le renforcement des centralités et la valorisation du tissu urbain existant, tout en répondant aux besoins en logements diversifiés et accessibles. Le POA affirme également la volonté de concilier attractivité résidentielle, qualité du cadre de vie, transitions écologique et énergétique, et solidarité territoriale, en s'appuyant sur des actions opérationnelles adaptées aux spécificités des communes et aux dynamiques locales.

L'OPAH RU est ainsi inscrite dans plusieurs actions du POA :

- Action 3 : Relancer la production locative à loyer abordable
- Action 11 : Adapter l'ensemble du parc de logement au dérèglement climatique
- Action 13 : Renforcer les outils de lutte contre la vacance
- Action 14 : Accompagner les opérations de renouvellement urbain
- Action 15 : Conforter la lutte contre l'habitat indigne

La délégation des aides à la pierre

La thématique de l'habitat est un sujet sur lequel la collectivité est engagée depuis de nombreuses années. Ainsi, le PLH 2018-2023 s'inscrit en continuité du premier PLH de l'agglomération (2008-2017), au cours duquel la délégation des aides à la pierre a notamment été prise (janvier 2011). Cette délégation a été renouvelée début 2019 pour 6 ans (délégation de niveau 2 Parc public et Parc privé). Une nouvelle convention a été élaborée pour la période 2026-2031 et présentée pour approbation au Conseil Communautaire du 27 janvier 2026, celle-ci acte le passage en niveau 3 pour le Parc public et le maintien en niveau 2, pour une durée de deux ans, pour le Parc privé et l'instruction des aides de l'Anah.

Le Point Info Habitat

Par ailleurs, un Point Info Habitat (PIH) a été créé sur le territoire dès 2010 et joue le rôle de plateforme/lieu d'information et de conseil neutre pour toutes questions relatives à l'habitat (rénovation énergétique, maintien à domicile, lutte contre l'habitat indigne, achat de terrain, construction de logement, ...).

Le Point Info Habitat de LTC conseille et accompagne les ménages éligibles à l'ANAH dans le cadre notamment de son nouveau Programme d'intérêt Général PACTE, et en s'appuyant sur les opérateurs de ce PIG. Ce PIG couvre l'ensemble du territoire de LTC sur la période 2025-2028

Le Point Info Habitat conseille et accompagne également les ménages non éligibles à l'ANAH grâce à sa Plateforme Locale de Rénovation l'Habitat labellisées par l'ADEME et la Région en avril 2016. Il constitue ainsi un guichet unique « habitat » tout public, bien identifié et reconnu par les habitants et acteurs du territoire.

Le Point Info Habitat est membre du réseau FAIRE et PRIS Anah/EIE, et est devenu en 2020 un Service d'Accompagnement à la Rénovation Énergétique, portant le Service Public de la Performance Énergétique de l'Habitat. Puis, il est devenu Espace Conseil France Rénov' en janvier 2022, dans le cadre du service public d'accompagnement des ménages dans leurs projets de rénovation de leurs logements mis en place par l'Anah pour accélérer la transition énergétique.

Au-delà de l'accompagnement des particuliers par le Point Info Habitat, LTC accompagne les communes dans leurs projets de redynamisation des centres-villes et centres-bourgs. Ce dispositif en faveur de l'amélioration du parc privé est complémentaire d'actions permettant de traiter l'ensemble des problématiques d'attractivité résidentielle des centres-villes du territoire :

Par ailleurs, par délibérations en date du 24 juin et 16 décembre 2025, Lannion-Trégor Communauté a arrêté son Plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme local de l'Habitat (PLUI-H) poursuivant ainsi son

engagement en matière d'aménagement, de planification et d'habitat.

Dispositifs PVD / ORT

Le programme Petites Villes de Demain vise à donner aux élus des communes de moins de 20 000 habitants, et leur intercommunalité, qui exercent des fonctions de centralités et présentent des signes de fragilité, les moyens de concrétiser leurs projets de territoire pour conforter leur statut de villes dynamiques, où il fait bon vivre et respectueuses de l'environnement.

Les collectivités signataires ont dûment exprimé leur candidature au programme par délibération :

- Plestin-les-Grèves, par délibération du Conseil municipal en date du 26 novembre 2020 ;
- Plouaret, par délibération du Conseil municipal en date du 12 octobre 2020 ;
- Tréguier, par délibération du Conseil municipal en date du 19 octobre 2020 ;
- Lannion Trégor Communauté, par délibération du Bureau exécutif en date du 9 mars 2021.

Elles ont exprimé leur motivation visant à faire émerger et faire vivre la stratégie de centralité et à la décliner. Cette volonté nécessite pour les communes de s'inscrire dans une démarche transversale et globale à même de consolider leur centralité et leur rôle structurant à l'échelle territoriale. Elles se sont ainsi engagées à s'organiser avec les partenaires et à se doter de moyens à même d'impulser, articuler, suivre et structurer une action pérenne pour y parvenir.

Les collectivités bénéficiaires ont été labellisées au titre du programme Petites villes de demain par la Préfecture de région Bretagne, le 23 décembre 2020;

Il complète les autres programmes mises en œuvre en faveur de la revitalisation du territoire : la convention-cadre Action Coeur de Ville portant sur le centre-ville de Lannion, transformé en convention d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) intégrant le centre-ville de Tréguier, dont le volet "habitat" est constitué essentiellement par le dispositif d'OPAH RU multisites engagé depuis le 8 janvier 2020.

Un territoire, plusieurs constats, des dispositifs adaptés

Le pacte territorial - PIG

Lannion-Trégor Communauté est signataire d'un Pacte Territorial France Rénov' – Programme d'Intérêt Général.

La réforme de la contractualisation entre l'Etat et les collectivités territoriales ouvre vers un nouveau cadre pour la mise en œuvre du Service Public de la Rénovation de l'Habitat (SPRH). Elle s'inscrit dans la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 dite « Climat et Résilience » portant sur la lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets.

L'objectif est de proposer une offre de service public pour la rénovation et l'amélioration de l'habitat privé sur l'ensemble du territoire, accessible à tous. Ce service s'inscrit dans une offre globale de guichet unique de l'habitat. Il permet de valoriser dans un document unique le service proposé par la collectivité à travers l'« Espace Conseil France Rénov' », ainsi que les différents partenariats (l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL), Compagnons Bâisseurs Bretagne, Tiez Breiz...). Il définit également les modalités d'accompagnement des ménages, à travers le PIG, programme pour lequel sont recrutés des opérateurs en charge de l'accompagnement des ménages.

Le Pacte Territorial est axé sur 3 volets complémentaires :

- le volet « **Dynamique territoriale** » qui porte sur la mobilisation des ménages (actions de sensibilisation, communication et animation), la mobilisation des publics prioritaires (ménages en situation de précarité énergétique, perte d'autonomie ou d'habitat indigne) et la mobilisation des professionnels de la rénovation de l'habitat,
- le volet « **Information, Conseil, Orientation** » à destination de tous les ménages quels que soient leurs projets de travaux : missions d'information (répondre aux premières interrogations des ménages), missions de conseils personnalisés (délivrés par l'ECFR, neutres et gratuits), missions d'appui au parcours d'amélioration de l'habitat (conseil renforcé, visites),
- le volet « **accompagnement des ménages** » pour la réalisation de travaux de rénovation énergétique, d'adaptation des logements ou de travaux de résorption de l'habitat indigne. Celui-ci a été ajouté à la convention initiale par le biais d'un avenant.

Il répond aux enjeux suivants :

- atteindre d'une rénovation énergétique performante des logements ;
- adapter des logements à la perte d'autonomie ;
- améliorer et créer des logements locatifs à loyer maîtrisé ;
- préserver le patrimoine et l'environnement ;
- lutter contre l'habitat indigne et dégradé ;
- participer à la production de logements en renouvellement urbain, ainsi qu'à la reconquête du parc et la fluidification du parcours résidentiel ;
- renforcer les compétences des professionnels pour répondre aux besoins d'éco-rénovation

Compte tenu de l'importance du dispositif, il a été décidé de conduire le Pacte Territorial sur la période maximum de 5 ans, du 01/01/2025 au 31/12/2029.

Objectifs prévisionnels de répartition annuelle du volet Information conseil et orientation de la convention

information-Conseil-Orientation	2025	2026	2027	2028	2029	TOTAL
Nombre de ménages effectuant une demande d'information	3500	3500	3500	3500	3500	17 500
Nombre de ménages bénéficiant d'un conseil personnalisé	1000	1000	1000	1000	1000	5 000
Dont copropriétés	10	10	10	10	10	50
Nombre de ménages bénéficiant d'une mission d'appui au parcours	80	80	80	80	80	400

Objectifs prévisionnels de répartition annuelle du volet accompagnement de la convention

	2026	2027	2028	2029	TOTAL
Nombre de logements PO	248	248	248	248	992
Dont Rénovation énergétique – Ménages TMO	60	60	60	60	240
Dont Rénovation énergétique – Ménages Mo	60	60	60	60	240
Dont Rénovation énergétique – Ménages Inter	15	15	15	15	60
Dont Rénovation énergétique – ménages Sup	5	5	5	5	20
Dont LHI	8	8	8	8	32
Dont autonomie	100	100	100	100	400
Nombre de logements PB	15	15	15	15	60
Dont Rénovation énergétique – ménages TMO	3	3	3	3	12
Dont Rénovation énergétique – ménages Mo	3	3	3	3	12
Dont Rénovation énergétique – ménages inter	2	2	2	2	8
Dont Rénovation énergétique – ménages Sup	1	1	1	1	4
Dont Rénovation énergétique - logements conventionnés	2	2	2	2	8
Dont LHI	2	2	2	2	8
Dont ménages bénéficiant d'un couplage Rénovation énergétique et LHI (MAR' Renforcé)	1	1	1	1	4
Dont autonomie					
Dont réhabilitation d'un logement moyennement dégradé					
Dont prime à la transformation d'usage	1	1	1	1	4
Dont développement du logement social dans le parc privé					

Ces objectifs ont été fixés en s'appuyant sur les résultats observés dans les bilans du Point Info Habitat de Lannion-Trégor Communauté et du Programme d'Intérêt Général « Précarité énergétique – adaptation – lutte contre l'habitat indigne » (PIG).

Bilan de l'OPAH RU 2019-2025 et conclusions de l'étude pré-opérationnelle

En 2019, Lannion Trégor Communauté s'inscrit dans un programme d'actions engagé en matière de renouvellement urbain et de lutte contre l'habitat indigne vacant et dégradé via un premier dispositif OPAH RU. Au départ sur les deux communes de Lannion et Tréguier puis rejoint en 2024 par Plestin Les Grèves et Plouaret.

Le bilan de cette première OPAH RU est très positif, autant du point de vue quantitatif que qualitatif. En effet, malgré un démarrage en plein dans la période COVID, le territoire a su mener une politique ambitieuse, maniant l'incitatif et le coercitif aboutissant aux résultats suivants;

Bilan quantitatif

- 425 contacts ;
- 407 logements investigués dont près de 60 % de logements loués ou destinés à la location (projets de propriétaires bailleurs/investisseurs) ;
- 337 logements qui ont bénéficiés d'un diagnostic technique et financiers ;
- dont 221 pour un projet d'amélioration de l'habitat (hors façade) ;
- Lannion : 164 dossiers soldés et/ou déposés; Tréguier 45 ; Plestin et Plouaret 10 soit 219 dossiers sur 6 ans (objectifs initiaux 177
- 2,7 Millions € de subventions accordées ou versées pour des projets d'amélioration de l'habitat sur les 4 communes de l'OPAH RU
- Au global, 7,9 Millions € de travaux TTC programmés ou réalisés par l'effet levier des subventions mobilisés dans le cadre de l'OPAH RU

	Objectifs sur 5 ans	Dossiers engagés de janvier 2020 à décembre 2025
Logements de propriétaires occupants	77	12
<i>Dont logement indignes et très dégradés</i>	12	1
<i>Dont sortie de précarité énergétique (Habiter Mieux)</i>	50	9
<i>Dont autonomie de la personne</i>	15	2 (dont 1 hors subvention ANAH)
Logements de propriétaires bailleurs	70	14
<i>Dont logement indignes et très dégradés</i>	55	12
<i>Dont moyennement dégradés / transformation d'usage</i>	10	2
<i>Dont sortie de précarité énergétique (Habiter Mieux)</i>	5	0
Logements traités dans le cadre d'aides au syndicat des copropriétaires (en nombre de logements)	30	0
<i>Dont logements indignes et très dégradés (volet "copropriétés dégradées")</i>	15	0
<i>Dont logements hors LHI (volet "copropriétés fragiles")</i>	15	64
Total	177	90

Bilan qualitatif

- Un territoire engagé avec un programme d'aides conséquent qui porte ses fruits,
- Les objectifs définis dans l'OPAH RU 1 ne sont pas atteints mais de nombreux projets sont sortis grâce au dispositif et à l'ingénierie technique mais en dehors du cadre "dossier ANAH" permettant une redynamisation des centre-ville,
- La visibilité des opérations entraînent des effets positifs sur la qualité urbaine et patrimoniale des centralités
- Une OPAH RU maniant incitatif et coercitif de manière efficace, notamment via la porte d'entrée ravalement de façade qui permet de rentrer en contacts avec un grands nombre de propriétaires et connaître le parc de logements (lien LHI),
- Des actions coercitives (ORI, RHI) avec un réel impact sur les deux centre-villes de Lannion et Tréguier et de nombreuses sorties de projet en amont de la phase expropriation,
- Sur les immeubles toujours bloqués, des procédures engagées sur Lannion et Tréguier et à initier sur Plestin et Plouaret,
- La mise en place d'une méthode de travail efficiente sur les volet lutte contre l'habitat indigne,
- Sur le volet lutte contre la vacance, des actions à renforcer;
- Poursuivre l'accompagnement des copropriétés en difficulté

Les conclusions de l'étude pré-opérationnelle de 2019, complétées en 2023 pour Plestin et Plouaret, ainsi que l'étude flash menée d'octobre 2025 à janvier 2026, ont clairement démontré la nécessité de pérenniser le dispositif OPAH-RU. Cette poursuite est indispensable pour intensifier les actions visant à contrer le processus de déqualification immobilière, sociale et patrimoniale, un phénomène qui nécessite une intervention de la puissance publique pour révéler l'attractivité résidentielle des centres-villes.

Bilan et perspectives de l'OPAH RU

Constats positifs :

- Une première OPAH RU 1 bénéfique pour le territoire.
- Une revitalisation urbaine amorcée.
- L'engagement et la conviction des élus et des techniciens quant à la nécessité de poursuivre les efforts.
- Un dispositif OPAH RU s'inscrivant dans une boîte à outils plus large (PACTE / PLUIH).

Axes de poursuite et de développement :

- Poursuite indispensable des actions engagées pour consolider la revitalisation.
- Nécessité de poursuivre voire renouveler les Opérations de Restauration Immobilière (DUP ORI) sur les immeubles bloqués.
- Intensification du partenariat avec l'Établissement Public Foncier (EPF) et les réseaux d'investisseurs/promoteurs.
- Mobilisation des investisseurs potentiels, tant en phase d'acquisition qu'en phase de montage de projets.
- Accompagnement et mobilisation des copropriétés dégradées déjà engagées dans un processus de redressement.
- Intensifier les actions visant à réduire la vacance de logements.
- Mettre en place une communication régulière et ciblée pour maintenir la dynamique du programme sur

les cinq ans.

En conclusion, pour corroborer les éléments du bilan, et mettre en oeuvre les conclusions issues de l'étude pré-opérationnelle, les élus de Lannion Trégor Communauté ont décidé de renouveler le programme mis en place via le lancement d'une seconde OPAH RU multi-sites sur les quatres communes de Lannion, Tréguier, Plestin et Plouaret.

Le conseil communautaire de Lannion Trégor Communauté, lors de sa séance du XX XX 2025 et les conseils municipaux de

- Plestin Les Grèves, le XX XX 2025,
- Lannion, le XX XX 2025,
- Tréguier, le XX XX 2025,
- Plouaret, le XX XX 2025,

ont décidé d'engager une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain pour une durée de 5 ans, et de solliciter le soutien de l'Agence Nationale de l'Habitat. 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

Lannion Trégor Communauté en partenariat avec les villes de Tréguier, de Lannion et de Plestin Les Grèves Plouaret, et l'État et l'Anah décident de réaliser une opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain multi sites pour une durée de 5 ans. :

- sur les centres villes de Tréguier, Lannion, Plouaret et Plestin Les Grèves (correspondant aux périmètres en annexe),

1.2. Périmètre et champs d'intervention, articulation entre PIG Pacte et OPAH-RU

Un périmètre d'intervention pour l'OPAH-RU multi-sites est établi sur les centres-villes de Tréguier, Lannion, Plestin Les Grèves et Plouaret. Afin d'assurer une meilleure cohérence et conformément aux conclusions de l'étude pré-opérationnelle, ce périmètre correspondra à celui de l'OPAH RU 1. (cf annexe 1- périmètres OPAH RU)

Pour rappel, la délimitation de ces quatre périmètres s'est appuyée sur les enjeux d'attractivité commerciale, patrimoniale, et résidentielle cumulés à des critères de dégradation du bâti, concentration des logements vacants et d'habitat indigne.

Les deux dispositifs, PIG pacte territorial et OPAH-RU ont leurs propres accompagnements :

- L'OPAH-RU complétera le dispositif général du Pacte territorial en ajoutant un volet renouvellement urbain s'adressant aux communes de Tréguier, Lannion, Plestin Les Grèves et Plouaret sur lesquelles des biens vacants / dégradés / indignes ont été repérés.
- Le futur opérateur portera les actions ciblées de mobilisations et de repérages des ménages et l'accompagnement des projets de travaux et mobilisation des aides pour les propriétaires occupants modestes et très modestes ainsi que les propriétaires bailleurs sur le dispositif OPAH RU sur les périmètres des communes de Plouaret, Plestin Les Grèves, Lannion et Tréguier.

L'OPAH-RU couvre :

- L'incitation à l'amélioration énergétique à l'adaptation des logements des propriétaires occupants et bailleurs sur le périmètre ;

- L'incitation à la rénovation des immeubles et des logements locatifs vacants et dégradés sur l'ensemble du périmètre ORT valant OPAH-RU (Tréguier, Lannion, Plouaret et Plestin Les Grèves) ;
- La mise en œuvre de procédures coercitives de Lutte contre l'Habitat Indigne sur les périmètres OPAH RU des trois communes PVD et de Lannion ville ACV ;
- Le renouvellement urbain sur Tréguier, Lannion, Plestin Les Grèves, Plouaret, avec :
 - La mise en œuvre d'Opérations de Restauration Immobilière (ORI), le recours à des opérations de Résorption de l'Habitat Insalubre irrémédiable (RHI),
 - L'articulation avec les projets d'intervention sur les espaces publics réalisés par les communes,
 - L'accompagnement à la mise en œuvre de procédures de récupération foncière via les procédures de bien sans maîtres, abandon manifeste, etc. et la prise de tout autre arrêté de sécurité si nécessaire.
- Pour ce qui concerne le volet patrimonial, les communes souhaitent poursuivre la campagne de ravalement engagée lors de la première OPAH, en la renforçant par l'ajout d'adresses complémentaires.

Chapitre II – Enjeux et axes d'intervention de l'opération.

Les enjeux de l'OPAH RU

L'étude pré-opérationnelle et le bilan des six années de la précédente Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) confirment la nécessité et la pertinence de cette nouvelle opération. Celle-ci doit poursuivre les actions engagées afin d'offrir une réponse globale et adaptée aux problématiques spécifiques identifiées sur le territoire.

L'OPAH-RU s'inscrit dans un projet urbain structurant pour les quatre communes concernées. Elle intègre de manière transversale les dimensions urbaines, techniques, sociales, commerciales et patrimoniales indispensables pour restaurer l'attractivité du territoire.

Plusieurs enjeux majeurs ont été identifiés et orientent la stratégie de l'opération.

Enjeux urbains

- Revaloriser l'image et développer l'attractivité des centralités,
- Poursuivre/engager les opérations de requalification,
- Rééquilibrer le peuplement / renforcer la mixité sociale.

Enjeux habitat et sociaux

- Requalifier un parc dégradé parfois insalubre,
- Garantir aux locataires et aux propriétaires des conditions de logements décentes,
- Remettre sur le marché des biens vacants,
- Maintenir les occupants âgés ou handicapés dans leur logement,
- Produire une offre en accession abordable, en début de parcours résidentiel, pour attirer de nouveaux habitants,
- Produire une offre en logements à loyers maîtrisés de qualité,
- Notamment sur la commune de Tréguier, préserver le marché de l'immobilier en maîtrisant le développement des meublés de tourisme.

Enjeux économiques

- Dynamiser le tissu commercial en centre-ville,
- Favoriser l'implantation de commerces de proximité,
- Développer le secteur du BTP.

Enjeux patrimoniaux

- Accompagner les projets de ravalement de façades dans un souci de préservation patrimoniale
- Préserver le patrimoine architectural lors des interventions sur l'habitat.

Les axes d'intervention :

Des interventions communes à tout le territoire intercommunal

- Lutter contre l'habitat indigne et dégradé en lien avec le PDLHI
- Développer une offre de logements à loyer maîtrisé
- Favoriser les économies d'énergie et lutter contre la précarité énergétique
- Accompagner le maintien à domicile des personnes âgées et handicapées

Comme pour le pacte territorial, l'OPAH-RU participe à :

- Développer une offre de logements à loyer maîtrisé,
- Favoriser les économies d'énergie et lutter contre la précarité énergétique,
- Favoriser l'adaptation des logements pour permettre le maintien à domicile des personnes âgées et handicapées.

Des interventions spécifiques aux centres anciens des communes :

- **Renforcer la lutte contre l'habitat indigne,**
- **Requalifier les îlots et immeubles les plus dégradés en mobilisant les dispositifs RU de l'Anah.** Des adresses concentrent plusieurs handicaps : immeubles en situation de blocage (indivisions complexes, abandon manifeste, copropriétés en difficultés), problèmes de sécurité et d'habitabilité (insalubres, dangereux, éclairage insuffisant, accessibilité, etc.),
- Poursuivre des **actions d'animations renforcées à destination des propriétaires de bien vacants,**
- Accompagner les copropriétés dégradées en articulation et complément des dispositifs existants,
- Favoriser **l'accession à la propriété et la production de logements à loyers maîtrisés** en centre ancien.
- **Surveiller et accompagner les copropriétés qui présentent des signes de fragilités** : amplification des actions auprès des copropriétés en lien avec le plan de l'Anah « Initiative Copropriété » ou maprime Rénov' Copropriété.
- **Mettre en valeur le patrimoine,** en garantissant sa prise en compte dans les projets de réhabilitation et à travers une action façade.

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

L'objectif prioritaire et global de l'intervention publique sera de poursuivre les actions permettant d'enrayer les phénomènes de déqualification en cours afin de restaurer l'attractivité des centres-villes. L'atteinte de cet objectif passe par la poursuite d'une stratégie opérationnelle visant à :

- Réinvestir la qualité résidentielle des centres-villes et du parc de logements à travers l'accompagnement de projets de qualité et l'aménagement / amélioration des espaces publics,
- Créer une offre nouvelle 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.

Mener un tel projet nécessite :

- De prendre en compte l'échelle de l'immeuble et de l'îlot et non uniquement celui du logement pour un traitement cohérent et visible sur le plan urbain et patrimonial mais aussi social ;
- De mobiliser en complément d'outils incitatifs, des procédures coercitives afin d'enclencher la restauration d'immeubles « bloqués » ou en déshérence, parfois de longue date, traduisant la défaillance ou le désinvestissement des propriétaires ;
- De cibler et prioriser des points durs et des secteurs stratégiques pour la collectivité publique afin de concentrer les moyens humains et financiers de façon à créer un effet levier d'une dynamique de requalification ;
- De s'articuler et créer des synergies avec les projets d'aménagements urbains à venir.

Article 2 – Volets d'action

3.1. Volet urbain

3.1.1 Descriptif du dispositif

Lannion Trégor Communauté accompagne les communes inscrites dans le dispositif Petites Villes de Demain (PVD) et Action Cœur de Ville (ACV), c'est-à-dire Lannion, Plestin Les Grèves, Plouaret et Tréguier. L'animation du dispositif est essentielle pour l'accompagnement à l'engagement et à la réalisation des projets inscrits dans l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) et la poursuite des actions engagées lors l'OPAH RU 1. L'ensemble des communes ont œuvré autour des objectifs suivants :

- Lutter contre la désertification et le vieillissement des centres-villes,
- Favoriser l'attractivité de la centralité pour y accueillir de nouveaux habitants,
- Adapter l'offre de logements, de services et de commerces en fonction des besoins des habitants,
- Accompagner le développement économique du centre-ville,
- Enrichir les offres santé, sociale et culturelle pour favoriser le mieux vivre ensemble (services santé, espaces public, associatif, culturel),
- Favoriser les mobilités du quotidien.

Sur la commune de Tréguier

Capitale historique et culturelle du Trégor, la cité d'Ernest Renan et de Saint-Yves a conservé son esprit urbain de par l'héritage de son passé épiscopal et maritime.

La Ville de Tréguier a connu de nombreux signaux de fragilité : déclin démographique, vacance accélérée dans l'hyper-centre, exode des commerces et services en périphérie ce qui a conduit Lannion Trégor Communauté et la Ville de Tréguier à se mobiliser pour inverser ces dynamiques dans l'intérêt non seulement de Tréguier mais du Trégor. Toutefois les mesures engagées depuis 2019 ont permis de corriger une partie de ces difficultés.

Un travail de réflexion et de concertation avec les élus et les acteurs du développement local et l'ensemble des habitants a amené à l'écriture d'un projet partagé pour la Ville en 2019. La réflexion « Tréguier demain » se place dans le prolongement de plusieurs études d'aménagement qu'il s'agissait de mettre en perspective.

L'enjeu fondamental de cette réflexion est de contribuer aux efforts de consolidation de statut de ville-centre, polarité secondaire de Lannion Trégor Communauté.

Ce diagnostic conclut à un Plan Urbain Stratégique décliné en 4 axes :

Axe 1 – Dynamiser Tréguier

- Réhabiliter l'espace public en réinvestissant la notion d'espace public par la lettre autant que par l'esprit
- Conforter les fonctions urbaines existantes en pérennisant et tirant parti des fonctions urbaines structurantes : Lycée Joseph Savina, Théâtre, Espace France Services, etc.
- Concrétiser les fonctions urbaines manquantes en étoffant le panel des fonctions centrales ;
- Affirmer l'échelle pédestre en mettant à profit la « compacité » de la ville et en instaurant un maillage efficace de parcours explicites et avenants
- Renforcer les services à la jeunesse

Axe 2 – Privilégier la ville existante

- Endiguer l'hémorragie en mettant un terme au processus d'abandon du centre au profit de l'enlaidissement périphérique
- Encourager le renouvellement urbain en conduisant une reconquête des zones mutables (Gendarmerie, hangars, Centre de Secours, ...) et du bâti délaissé
- Accueillir des habitants en constituant une offre d'habitat qualitative, diversifiée et urbaine
- Veiller à la singularité de l'offre marchande en tirant pleinement avantage de la fréquentation induite par le double statut de ville-centre et de Cité touristique
- Promouvoir la qualité architecturale en ambitionnant en tous lieux et circonstances une architecture de qualité, digne d'une petite cité de caractère

Axe 3 – Réconcilier la cité et son port

- Valoriser les quais en rétablissant une relation harmonieuse entre la cité et le Jaudy ;
- Composer une entrée de ville convenable
- Perpétuer la polyvalence portuaire en valorisant la diversité portuaire et en favorisant la cohabitation sans heurt, des activités entre elles ainsi qu'avec la Ville
- Promouvoir la construction navale en affichant et permettant le développement d'une compétence mondiale dans le domaine des voiliers
- Développer l'accueil de navires de petite croisière, de bateau du patrimoine en inscrivant en synergie port et cité de caractère

Axe 4 – Déployer le potentiel touristique

- Relier le port au centre-ville en développant et améliorant qualitativement les liaisons entre la cité et les ports
- Cultiver le caractère touristique en choyant toutes les facettes du génie du lieu : ruelles pittoresques, murs, jardins secrets, pavages, etc.
- Revivifier le patrimoine religieux en redonnant vie à l'héritage immobilier ecclésiastique par de nouveaux usages, respectueux de l'esprit des lieux
- Considérer l'écrin paysager en envisageant Tréguier dans la beauté de son site et les trésors qu'il procure (estuaire, jardins remarquables, etc).
- Illuminer : le caractère nocturne en prolongeant l'expérience diurne et la fréquentation saisonnière en révélant le caractère par la mise en lumière
- Mettre au diapason les mobilités en composant avec l'automobile sans exclure les autres modes et en optimisant le stationnement dans sa globalité.

Parallèlement à ce diagnostic urbain, la ville de Tréguier s'est engagée aux côtés de Lannion dans une Opération de Revitalisation du Territoire valant Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain multisites portée par Lannion Trégor Communauté.

La commune bénéficie également de financement dans le cadre de l'appel à projet « Dynamisme des Villes de Bretagne » en phase travaux. Cela a permis à la Ville et à Lannion-Trégor

Communauté de réaliser des opérations livrées ou en cours de réalisation.

Enfin en 2021, la Ville au travers du programme Petites Villes de Demain, ambitionne de répondre à l'émergence des nouvelles problématiques sociales et économiques exacerbées par la crise sanitaire du COVID, et de participer à l'atteinte des objectifs de transition écologique, démographique, numérique et de développement.

Le site du Couvent des Soeurs du Christ représente une opportunité en terme de renouvellement urbain pour donner de nouveaux usages à l'héritage religieux et valoriser le patrimoine, dans un souci de diversification et de complémentarité des services urbains offerts par la commune. Ainsi dans le cadre du programme « Petites Villes de Demain » de nouvelles réflexions sont menées sur le site, en complément des projets déjà validés.

Le Couvent des Augustines, propriété du diocèse, héritage patrimonial religieux représente également une opportunité de renouvellement urbain, avec le projet d'y développer un espace muséographique et un programme de logements.

La Ville souhaite également apporter des solutions aux problèmes de mobilités qui se posent sur le territoire, notamment au regard d'une population peu motorisée et vieillissante et de la topographie de la Commune.

Le confortement des équipements existants et le développement de ces derniers est également une priorité municipale, pour garantir un niveau de service satisfaisant au bassin de vie de la Ville.

Au sein de l'ancien évêché se sont deux projets ambitieux qui doivent voir le jour avec la relocalisation de l'office de tourisme en centre-ville au plus près des sites touristiques et la création du centre d'interprétation de l'architecture et du patrimoine (CIAP) dans le cadre de la labellisation du territoire de Lannion-Trégor Communauté en « Villes et Pays d'art et d'histoire ».

Sur la commune de Lannion

En 2018, la Ville de Lannion souffre comme de nombreuses villes moyennes au niveau national, de déshérence de son centre-ville. La tâche urbaine lannionnaise, caractéristique du phénomène contemporain d'étalement urbain a vu sa surface décupler en l'espace de 60 ans délaissant les espaces centraux vers la périphérie dans une dynamique centrifuge que ce soit pour les commerces, l'habitat ou les services. Cette urbanisation périphérique a fortement marqué le paysage en proposant des entrées de villes uniformes et semblables à celles des centres-villes françaises : zones commerciales, pavillonnaires délaissant le cœur de ville.

Le destin du centre-ville de Lannion, cœur structurant d'une communauté de 100 000 habitants doit relever d'un faisceau d'actions inscrit dans un cadre territorial cohérent, dépassant la seule question des aménagements centraux.

La mise en œuvre fin 2015 d'un schéma de référence Lannion 2030 a permis d'élaborer un schéma d'orientations pour le moyen et le long terme en envisageant les actions aptes à replacer le centre-ville de Lannion dans son contexte communal, intercommunal, départemental et régional. La Ville de Lannion et Lannion-Trégor Communauté ont été lauréates de deux Appels à Candidature : "Dynamisme des villes en Bretagne" lancé par l'Etat et la Région Bretagne dans le cadre du volet territorial du CPER et "Action Cœur de Ville" lancée par l'Etat et des partenaires publics et privés.

Une convention-cadre Action Cœur de Ville regroupant les programmes d'actions des deux Appels à candidature a été signée le 28 septembre 2018. La convention-cadre porte sur la revitalisation du territoire et la redynamisation du centre-ville de Lannion. La convention reprend les orientations stratégiques définies dans le cadre du schéma de référence Lannion 2030 et le décline en programme d'actions.

Le diagnostic réalisé dans le cadre du schéma de référence comprenait 5 orientations stratégiques :

- Favoriser la réappropriation effective autant qu'affective du centre-ville,

Cette réappropriation passe en premier lieu par l'amélioration de l'habitat proposé en centre-ville.

Elle se décline simultanément en programmes significatifs d'habitat neuf avec la reconversion du site du Collège en écoquartier et en parc urbain, mais aussi au travers de la mise à niveau de l'habitat ancien intégrant la question du stationnement et particulièrement du stationnement résidentiel. Mais également par des aménagements d'espaces publics comme les quais d'Aiguillon à même de constituer une vitrine fidèle pour Lannion et pour le Trégor, et tirant pleinement parti du statut d'entrée territoriale incarné par la Ville.

L'amélioration des liaisons entre les quartiers et le centre-ville figure également au titre des objectifs visés, de même que le positionnement pertinent de l'offre commerciale du centre-ville en complémentarité de l'offre du territoire.

- Rééquilibrer les deux rives au profit d'un centre-ville consolidé, élargi et recentré.

Il s'agit de contribuer au déplacement du centre de gravité du cœur de ville sur les quais et de poursuivre l'action entreprise depuis quelques années par la Ville sur la rive gauche avec la création de l'espace

Sainte Anne comprenant la médiathèque, le pôle associatif, une salle de conférences et le projet d'aménagement du pôle multimodal de la gare, initié par Lannion Trégor Communauté. L'enjeu est celui de l'affirmation d'une réelle continuité spatiale depuis la place du général Leclerc jusqu'au Léguer et par-delà son cours.

- Cultiver en synergie l'ensemble des atouts centraux,

L'objectif est le renforcement et la valorisation de l'ensemble des polarités, qui à titres multiples contribuent à la centralité avec des « polarités actives », des pôles secondaires à valoriser et de nouveaux pôles dits de consolidation du centre (sites en devenir). Il s'agit ici de favoriser un véritable fonctionnement d'ensemble avec les différentes composantes urbaines présentes : composante patrimoniale, composante naturelle avec la trame verte et bleue notamment, composante fonctionnelle et composante urbaine

Il s'agit également, de promouvoir la ville à pied, celle des proximités en mettant à profit la compacité du centre-ville. La création entre ces éléments d'une boucle urbaine viendrait souligner le cœur de ville.

- Réhabiliter le fleuve et concrétiser le grand espace du Léguer,

Il s'agit ici de renouer avec une forme d'expression du caractère maritime propre à la ville. Les actions développées pour y satisfaire recourent à l'aménagement en rives du fleuve, de pistes cyclables et de cheminements, insérés dans un réseau continu favorable aux déplacements. La requalification des quais de l'hypercentre s'inscrit dans cette perspective. Elle se traduit par la reconquête des berges et la restructuration de l'îlot dit de la Poste, qui est un lieu d'animation central.

- Reconsidérer les espaces publics, favoriser leur partage et leur usage.

Au-delà du confortement du secteur à dominante piétonne de l'hyper-centre, c'est en premier lieu sur les quais que cette ambition doit trouver sa traduction par la requalification et l'instauration d'un esprit de rue ou de place urbaine et l'effacement de la logique routière qui aujourd'hui domine. L'objectif d'amélioration du plan de circulation à l'intérieur du centre-ville y contribue également.

Sur la commune de Plestin Les Grèves

Plestin-les-Grèves est une commune littorale, touristique et agricole située au nord-ouest du département des Côtes d'Armor, à la frontière du Finistère, à équidistance entre les villes de Lannion et Morlaix. La commune se structure autour de la RD42 qui traverse la commune du Nord au Sud et la RD786, axe principal qui relie Morlaix à Paimpol en passant par Lannion qui traverse la commune d'Ouest en Est.

La commune est identifiée pôle relais dans le SCOT, toutefois sa centralité connaît des symptômes d'un affaiblissement au profit du développement de la périphérie, qui se traduit entre autres par la désaffection de l'habitat ancien du centre et la vacance de locaux commerciaux. La commune est très routière, le stationnement est un handicap à la pratique de l'espace public qui manque de qualité et de lisibilité. La RD 786 très fortement empruntée passe à proximité du bourg mais ne le donne pas à voir. On peut traverser la commune sans voir ni entrer dans le centre-ville.

Pourtant les enjeux d'animation, de solidarité restent prégnants, notamment pour les publics les plus fragiles. De par son rôle centralisateur, la commune a souhaité se doter d'une stratégie de développement sur les années à venir.

La commune de Plestin-les-Grèves a bénéficié en 2018 d'un financement dans le cadre de l'appel à projet « Dynamisme des Villes de Bretagne » en phase étude qui lui a permis d'établir son projet de vitalité du centre-ville avec l'ADEUPA et l'Institut de Géoarchitecture. Ce travail a mené à la définition de 4 orientations :

- Réhabiliter et offrir l'espace public à tous les usages

- Apaiser la traversée routière de la RD 786
- Renforcer l'ambiance de rue
- Valoriser les cheminements piétons
- Améliorer qualitativement les liaisons entre pôles et hyper centre
- Mettre en valeur le carrefour des 4 chemins
- Mutualiser les capacités de stationnement

- Créer des aires de jeux

- Consolider les activités dans leur diversité et synergie
- Veiller au panachage et à la singularité de l'offre de commerces et services
- Affirmer les polarités et renforcer leur contribution à la vitalité centrale
- Créer et/ou relocaliser certains équipements clés (Ecole maternelle, city stade ; projet de multi-accueil petite enfance, pôle médical)
- Affirmer le caractère et l'estime des lieux
- Mettre en valeur le patrimoine paysager (Parc An Dour Meur), valoriser le patrimoine bâti
- Structurer l'espace (qualifier la place du 19 mars, traduire dans l'espace sa réalité de fait en tant que place centrale (marché), accompagner l'accès à An Dour Meur (reconfigurer les 18 lieux et le connecter au reste du bourg)
- Promouvoir une architecture de qualité en tous lieux et circonstances
- Affirmer les seuils du centre-ville (manifester dans l'espace le périmètre à l'intérieur duquel prévaut le fonctionnement de centre-ville)
- Renforcer l'habitat en cœur de ville plutôt qu'en périphérie
- Reconquérir l'habitat existant, encourager systématiquement le renouvellement urbain par la réhabilitation ou la reconstruction
- Concrétiser les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU
- Associer de l'habitat dans un ensemble urbain mixte (habitat, commerce, service).

Créer des logements neufs, conforter et étoffer l'offre de logement social et créer un habitat dédié aux personnes âgées.

Sur la commune de Plouaret

La commune de Plouaret est une commune de 2 221 habitants au 1er janvier 2019, à la fois rurale et agricole labellisée « Commune du Patrimoine Rural de Bretagne ». La commune est située au nord de la RN12 sur la ligne TGV Paris-Brest. Sa localisation, comme porte d'entrée du Trégor sur la partie sud du territoire lui confère un rôle structurant sur un bassin de vie d'environ 10 000 habitants.

Plouaret abrite des équipements nombreux et diversifiés, attractifs pour le sud de l'agglomération (commerces, Ehpad, enseignement jusqu'au collège, enfance/jeunesse avec crèche, centre de loisirs, Point Info Jeunesse, Maison France Services...).

Toutefois, la commune connaît des signes de fragilité pour exercer pleinement sa fonction de centralité, avec entre autres l'émergence de quelques situations d'habitat indigne en centre-bourg, de la vacance commerciale et encore des espaces publics peu qualitatifs.

En 2017, la commune a été lauréate de l'appel à projet régional « Dynamisme des Bourgs » pour un programme opérationnel. Elle a dès lors engagé un ensemble de projets visant à améliorer son attractivité (notamment la rue de la Gare). Les cinq projets retenus dans l'appel à manifestation d'intérêt, sont tous engagés et certains sont achevés :

- Aménagement du cœur de bourg (achevé), espaces de loisirs enfance jeunesse et sécurisation des abords des écoles (en voie d'achèvement), programme d'habitat locatif inter générationnel (en cours), Restaurant l'Escale (travaux en cours), espaces culturels Ti Jean Foucat (travaux en cours).
- Deux projets non retenus ont été réalisés avec d'autres soutiens financiers : la rénovation de la mairie et de la salle du conseil et sa mise en accessibilité, l'achat de terrains permettant de renforcer les déplacements doux et d'améliorer la desserte d'un ensemble de maisons ouvrières rue du stade.
- La perception ayant fermé ses portes en 2018, la commune a choisi d'y installer une médiathèque livrée en janvier 2021, avec un fort soutien de la DRAC.

Les projets réalisés en appellent d'autres et répondent aux attentes complémentaires des habitants actuels, celles des nouveaux arrivants et pour conforter l'armature urbaine de Plouaret.

Ainsi la place centrale du bourg étant aménagée, la question de la rue de la gare se pose avec acuité.

Un des enjeux fort pour la commune est de connecter son centre-bourg à la gare TGV pour renforcer les fonctions des deux espaces et l'interaction entre eux. La rue de la gare abrite de nombreux équipements (commerces, médecins, gendarmerie, salle des fêtes,) mais les dysfonctionnements de la rue, longue de 730 mètres, la rendent peu qualitative et ne permettent pas de connecter agréablement le centre-bourg à la gare. Un travail de réaménagement complet de la rue doit être mené en élargissant la focale.

Le traitement de la rue sur elle-même ne suffirait pas et il faut porter de l'intérêt aux espaces qu'elle traverse afin de retravailler la connexion du bourg à la gare en envisageant la rue comme la charpente d'une poche de densification de l'habitat en centre-bourg. En effet des potentiels fonciers de part et d'autre de la rue offrent des perspectives de densification du centre en créant un nouvel axe est-ouest. Cela permettrait de répondre aux enjeux de densification urbaine en offrant des parcours résidentiels complets à tous les publics via la construction d'un petit collectif et de maisons individuelles, mais aussi de renforcer le maillage des cheminements doux communaux entre les différents équipements publics.

Un autre enjeu est de développer la pratique des mobilités douces à l'échelle communale, pour ce faire la commune souhaite se doter d'une stratégie globale sur le moyen et long terme afin d'intégrer cette thématique à l'ensemble de ces projets.

La commune doit également conforter et développer ses équipements structurants dont :

- La réalisation de l'ensemble des phases du projet de la salle des Fêtes Norbert le Jeune et de l'espace Ti Jean Foucat afin d'offrir au sud du territoire des opportunités de spectacles de qualité où il n'existe aucune offre à ce jour.
- Conforter la présence de la Gendarmerie sur son territoire en réalisant des travaux de réhabilitation/extension ou construction neuve d'un bâtiment avec le concours de Terres d'Armor Habitat.
- Réhabiliter la salle des sports, très largement utilisée par les scolaires, les associations et un public dépassant largement la commune.
- Conforter l'offre de santé sur son territoire en lien avec la maison de santé communautaire située au Vieux-Marché.

Enfin la commune fait le constat d'enjeux relatifs à la détérioration de certains logements privés majoritairement locatifs en centre-bourg et de la nécessité de traiter ces situations avec un dispositif adapté et incitatif. Il en va de même pour les lotissements les plus anciens en cœur de bourg.

Objectifs de l'OPAH RU

L'OPAH-RU prévoit la réalisation d'études approfondies sur certains immeubles privés composant des îlots permettant de définir les outils d'intervention mobilisables dans le cadre de la programmation envisagée par la commune et dans la perspective de mobiliser les financements RHI-THIRORI de l'Anah.

3.1.2 Objectifs

Indicateurs de résultats pour le volet urbain :

- Nombre et typologie des logements livrés dans le cadre des opérations de renouvellement urbain,
- Cartographie des aménagements urbains réalisés.
- Nombre de facade traités
- Nombre d'immeubles visités

3.2. Volet foncier

3.2.1 Descriptif du dispositif

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

La poursuite de la veille foncière

Le repérage réalisé lors de l'étude pré-opérationnelle et la connaissance du terrain lié à l'OPAH RU 1 ont permis d'estimer le nombre d'immeubles dégradés / vacants/ présentant des signes d'insalubrité à surveiller à 35 sur la durée de l'OPAH RU, ces adresses correspondent aux immeubles dits "prioritaires présentés en annexe 2) . Le droit de préemption urbain étant institué sur les centres-villes des communes chaque vente sur l'une de ces adresses fera l'objet d'une visite en présence du vendeur et/ou de l'acquéreur après réception de la Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) dans le but, entre autres, de prévenir les mutations problématiques et pour cela :

- De vérifier l'état du logement ;
- D'informer l'acquéreur sur les aides mobilisables pour la réhabilitation du bien ;
- D'anticiper les éventuels problèmes en termes d'insalubrité et/ ou sécurité ;
- D'évaluer le potentiel pour la collectivité de se rendre acquéreur.

Une visite par l'opérateur sera sollicitée uniquement sur les immeubles repérés comme fragiles, les îlots prioritaires ou si des signes de fragilité apparaissent dans la DIA (ex : surface < 15 m², prix de vente anormalement bas, logement sous comble, etc.). Ce travail se fera en étroite collaboration avec les services communaux référents des quatre communes et Lannion Trégor Communauté. Ainsi, la liste est donnée à titre indicatif mais peut évoluer au cours des cinq années du dispositif.

Pour rappel, il s'agira de suivre : 10 adresses pour Tréguier, 15 sur Lannion, 5 sur Plouaret et 5 sur Plestin Les Grèves.

Sur les quatre villes, l'étude pré-opérationnelle a permis d'évaluer le besoin à 7 logements/an. L'annexe 2 présente une liste d'adresses recensées lors de l'étude, la totalité des adresses ne fera pas l'objet d'une visite et d'autres pourront venir la compléter. Il s'agit d'expertiser au cas par cas. Ainsi, au regard de la durée de l'OPAH-RU et de l'évolution des situations, les collectivités pourront solliciter des visites sur des biens en dehors de la liste. Cela fera l'objet d'expertise et de discussion lors des comités techniques et de pilotage. Le travail de terrain de l'opérateur permettra aussi de faire remonter de nouvelles situations et d'en évacuer d'autres.

Par ailleurs, Lannion Trégor Communauté et l'établissement Public Foncier de Bretagne sont engagés par une convention cadre portant sur l'ensemble du territoire de LTC.

L'Etablissement Public Foncier de Bretagne est déjà associé aux actions foncières sur les villes de Tréguier et Lannion via des conventions expérimentales qui permettent d'accompagner le portage foncier des îlots/immeubles sous procédure (ORI / RHI). Cette partenariat sera à poursuivre sur les villes de Plestin et Plouaret, qui travaille déjà, avec l'EPF de Bretagne. Au vu de la maturité des projets, des conventions opérationnelles spécifiques seront ensuite établies dans le périmètre OPAH-RU.

3.2.2 Objectifs

Dans le cadre de la veille foncière, le nombre de visites par l'opérateur a été estimé à 7 dossiers par an, soit 35 visites sur la durée de l'OPAH-RU se répartissant comme suit : Lannion 15 / Tréguier 10 / Plestin et Plouaret : 5/

commune.

Indicateurs de résultats pour le volet foncier :

- Nombre de visites DIA
- Nombre de mutations immobilières contrôlées sur les immeubles ciblés
- Nombre et montant des acquisitions foncières réalisées
- Nombre de logements réhabilités avec des financements suite à une visite DIA

3.3. Volet recyclage immobilier

3.3.1 Descriptif du dispositif

La politique foncière menée dans le cadre de l'OPAH-RU s'appuiera sur une mission de veille foncière et éventuellement sur des acquisitions publiques qui pourront être menées par les communes ou via l'EPF de Bretagne uniquement pour les immeubles les plus dégradés ou nécessaires à la mise en œuvre des projets urbains.

- **La réflexion autour du permis de louer :**

Lors de la première OPAH RU, Lannion Trégor Communauté avait fait le choix de la mise en œuvre du permis de louer sous le régime de la déclaration. Cette procédure a été instaurée par la loi ALUR (art 92 et 93) et vise à lutter contre les logements indignes ou insalubres. Le régime retenu par Lannion Trégor Communauté est la déclaration de mise en location. L'instauration du permis de louer a fait l'objet de décisions en conseil communautaire en date du 24 septembre 2019. Le périmètre retenu est celui de l'OPAH RU pour chacune des communes. Le bilan des six années d'exercice étant très mitigé, l'étude pré-opérationnelle a souligné la nécessité de remettre en question cette action et la procédure retenue.

Par conséquent, l'opérateur en charge de l'OPAH-RU devra réaliser une étude préalable à la mise en œuvre du permis de louer sous le régime de l'autorisation, afin d'identifier les modalités d'application possibles.

- **La mise en œuvre d'opérations de restauration immobilière dans les îlots d'intervention prioritaire**

Au-delà des moyens incitatifs qui seront mobilisés, la requalification des centres-villes et les objectifs à atteindre pourront nécessiter la mise en œuvre de procédures contraignantes et notamment d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI). La complexité de traitement du bâti et la réalité de la demande en logements amènent nécessairement à favoriser le changement d'échelle d'intervention : réhabilitation complète d'un immeuble voire d'un îlot.

L'OPAH-RU permettra la poursuite du traitement des immeubles en ORI de la première opération d'OPAH, ainsi qu'une articulation avec une seconde Opération de Restauration Immobilière (ORI) sur Lannion et Tréguier, visant les immeubles bloqués qui n'avaient pas été inclus dans l'OPAH RU 1.

Pour Plestin et Plouaret, il est prévu de lancer une première ORI afin de remettre sur le marché un certain nombre d'immeubles actuellement bloqués.

Ces immeubles seront principalement identifiés au sein des îlots d'intervention prioritaire. L'ORI permettra de renforcer les actions incitatives, en déclarant d'utilité publique les travaux de remise en état des immeubles concernés. Les bâtiments dégradés les plus stratégiques en termes de réinvestissement immobilier et d'intérêt patrimonial seront la cible privilégiée de cette action.

A cette fin, l'éligibilité des immeubles devra être interrogée en amont dans le cadre de la mise en place d'une stratégie globale. En phase opérationnelle, les dossiers d'éligibilité CNLHI seront réalisés sous maîtrise d'ouvrage EPCI et / ou ville, l'opérateur aura en charge l'élaboration du dossier, cette mission ponctuelle a été estimée à 4 dossiers CNLHI ainsi que les études de faisabilités nécessaires à sa constitution.

Dans la suite, les études de calibrage seront prises en charge soit par les porteurs de projet identifiés (SEM, opérateurs de logements sociaux, EPF) soit par les communes concernées qui souhaiteraient être maîtres d'ouvrage du projet ou maîtriser le foncier dans une perspective de projet d'ensemble.

- **La restructuration foncière à l'échelle des îlots prioritaires**

Le tissu urbain en centre ancien dans sa configuration actuelle est difficilement compatible avec la demande de qualité résidentielle des ménages et ne suffit pas à concurrencer le pavillon individuel en périphérie (jardin, garage, grands logements de bonne qualité...). Seule une restructuration lourde permettra d'améliorer durablement les conditions d'habitabilité des centres-villes et de renforcer l'attractivité résidentielle en :

- dédensifiant en cœur d'îlot ;
- répondant aux besoins de stationnement
- améliorant les espaces publics
- garantissant la qualité des logements réhabilités

Certaines opérations en renouvellement urbain pourront donc aboutir à la mise en œuvre de DUP afin de garantir la maîtrise du foncier et maîtriser les calendriers d'acquisition.

L'Etablissement Public Foncier de Bretagne sera associé en amont des opérations de renouvellement urbain, au travers notamment de la convention de veille foncière sur les périmètres des îlots prioritaires.

- **La remise sur le marché de logements vacants**

L'étude pré-opérationnelle a mis en évidence le manque d'actions sur le champ spécifique de la vacance lors de l'OPAH RU 1, alors même que cette vacance de longue durée participe à la dégradation de l'image des centralités. Ainsi, la présente convention prévoit de renforcer cette action par le biais de publipostage dédié et de campagne de communication à destination de ce public. Un lien étroit avec la plateforme Zéro Logement Vacant sera mis en œuvre afin d'avoir un suivi régulier de l'évolution sur cette thématique.

A noter que seules trois communes sur les quatre pourront mobiliser la prime sortie de vacance territoire rural qui s'adresse aux propriétaires bailleurs. Sur les villes de Tréguier, Plestin et Plouaret, les propriétaires bailleurs pourront mobiliser la prime sortie de la vacance créée par l'Anah (CA du 13 mars 2024). Cette prime concerne les propriétaires bailleurs d'un logement vacant depuis plus de 2 ans qui s'engagent sur un programme de travaux financé par l'Anah au titre des aides à la pierre (conventionnement Anah non obligatoire suivant les aides Anah sollicitées). En effet, ces dernières sont toutes considérées par l'INSEE, dans sa grille communale de densité à 7 niveaux, comme des bourgs ruraux avec une classification supérieure à 5 basée sur une grille à 7 niveaux (allant de grands centres urbains -1- à communes à habitat très dispersé -7-) classant les communes en fonction de la répartition de leur population sur leur territoire.

L'OPAH-RU multi-sites vise à mettre en synergie l'ensemble de ces leviers ainsi que les acteurs concernés pour repérer, mobiliser et accompagner les propriétaires dans la remise sur le marché de leur(s) logement(s)/immeuble(s) vacant(s).

Dans les cas où les situations de vacance restent bloquées malgré les mesures incitatives proposées, les communes seront accompagnées par l'opérateur et Lannion Trégor Communauté pour étudier la pertinence d'engager des procédures spécifiques comme les procédures de biens vacants sans maître ou de biens en état

d'abandon manifeste. Ces procédures permettent à la collectivité de mettre fin à l'état de déshérence et de récupérer le bien, en cohérence avec les stratégies d'intervention définies par les communes (opération d'aménagement ou de réhabilitation).

- **Le développement d'une offre de logements diversifiée, de qualité et maîtrisée**

L'OPAH-RU doit participer à répondre au double enjeu d'améliorer un parc social de fait en maintenant des loyers accessibles et produire une offre pour des nouveaux occupants en début de parcours résidentiel ou en transition.

L'analyse du marché du logement a permis de constater une forte demande de petits logements (T1-T2) pour répondre au besoin de la population actuelle composée majoritairement de ménages d'une à deux personnes mais a aussi révélé une surreprésentation de logements de grande typologie (T4 et T5+) nécessaire pour attirer les familles dans les centres anciens.

L'OPAH-RU devra donc :

- Dans la mesure du possible, privilégier le regroupement des très petits logements notamment au travers des opérations de recyclage d'immeubles,
- Encadrer la programmation immobilière (typologie/loyers) via les subventions et apporter une exigence particulière à la qualité architecturale et énergétique des logements rénovés.

Le conventionnement Anah pour maintenir un niveau de loyer accessible

La requalification de l'offre immobilière repose sur des techniques de suivi-animation permettant d'insuffler, à l'amont, une logique de projet global, en valorisant notamment pour les propriétaires bailleurs le recours au dispositif ANAH Loc'Avantages qui permet :

- Une réduction fiscale sur les revenus, en contrepartie, d'un conventionnement intermédiaire / social / très social (montant inférieur aux loyers du marché local et sous certaines conditions de ressources du locataire),
- De bénéficier d'aides financières pour réaliser des travaux de rénovation du logement avant la mise en location.

Cette offre conventionnée vient compléter l'offre locative sociale présente sur les quatre communes et permet de développer une offre locative privée abordable et de qualité à la fois sur le plan architectural et énergétique.

En complément des aides de l'Anah et afin d'optimiser l'équilibre des opérations, Lannion Trégor Communauté abonde via des primes à destination des propriétaires bailleurs en fonction du programme de conventionnement Loc 1 : 5 000€ / Loc 2 : 6 000€ / Loc 3 : 7 000€ par logement. Ces primes concernent tous les projets Habiter Mieux. Ces primes sont complétées par des primes de sortie de vacance distribuées par les villes à hauteur de 3 000€/logement conventionné.

L'intermédiation locative sera ainsi encouragée pour reloger les ménages en difficulté.

Le développement de logements en accession aidée à la propriété

L'enjeu de mixité sociale et d'équilibre de peuplement sous-entend de maintenir et renforcer la présence de propriétaires occupants dans les centres-anciens qu'ils ont aujourd'hui tendance à quitter. Afin de favoriser

l'accession à la propriété au sein des trois périmètres de Renouvellement Urbain (RU), l'OPAH-RU multi-sites s'appuiera sur :

- La revente à des propriétaires occupants des immeubles et logements acquis par la collectivité dans le cadre des opérations d'aménagement via par exemple la revente avec cahier des charges.
- Des opérations de renouvellement urbain intégrant une programmation PSLA (Prêt Social Location Accession) ou BRS (Bail Réel Solidaire) en cas de démolition-reconstruction ou opérations neuves.

3.3.2 Objectifs

- ❖ **Remise sur le marché de logements vacants : 8 logements sur la durée de l'OPAH-RU :**
 - 8 logements réhabilités par un propriétaire bailleur
- ❖ **Développement d'une offre locative diversifiée : 44 logements locatifs améliorés sur les 5 ans de l'OPAH-RU dont :**
 - 41 logements à loyers maîtrisés :
 - 3 logements locatifs non conventionnés (Propriétaire Bailleur modeste et très modeste).
 - **Le nombre d'études de faisabilité RHI THIRORI a été estimé à 4 dossiers de demande d'éligibilité à la CNLHI (1 / ville).**

Indicateurs de résultats pour le volet immobilier :

- Nombre de logements conventionnés avec ou sans travaux
- Caractéristiques des logements ayant reçu une subvention
- Nombre de logements vacants remis sur le marché
- Nombre de procédure mise en œuvre
- Nombre d'acquisition réalisées par les collectivités ou l'EPF
- Nombre d'études de faisabilité et de dossiers de demande d'éligibilité

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

3.4.1. Descriptif du dispositif

La lutte contre l'habitat indigne constitue un axe majeur de cette nouvelle opération. Forte de l'étude pré-opérationnelle et de l'expérience acquise durant les six années de l'OPAH RU précédente, une liste de 30 immeubles potentiellement problématiques a été établie sur les quatre communes concernées.

Ces immeubles ont été identifiés pour :

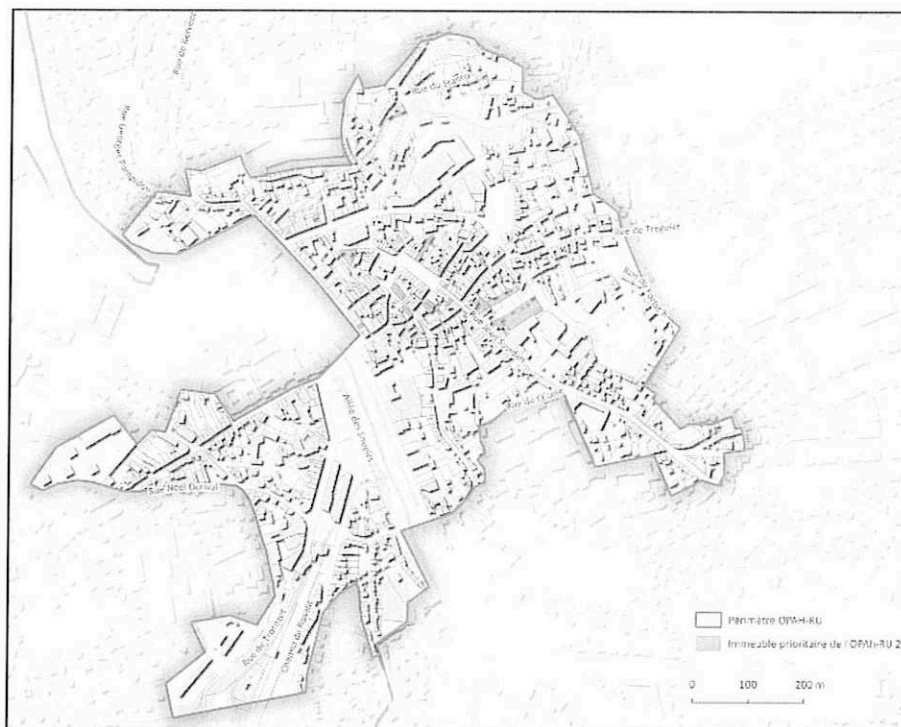
- Une suspicion d'insalubrité.
- Des problèmes de sécurité découlant de la dégradation du bâti.
- Une vacance de longue durée, générant diverses difficultés (dont la dégradation).

Ce nouveau dispositif positionne donc la résorption de ces situations au cœur de son intervention. Il est crucial de capitaliser sur les actions menées dans le cadre de l'OPAH RU 1 afin de prévenir et d'agir efficacement contre l'habitat indigne, dégradé et vacant. Les adresses concernées sont détaillées en **annexe 2**.

Les adresses repérées, croisement du travail de terrain, des échanges avec les communes et l'EPCI et des analyses statistiques sur la vacance, se répartissent comme suit :

Lannion :

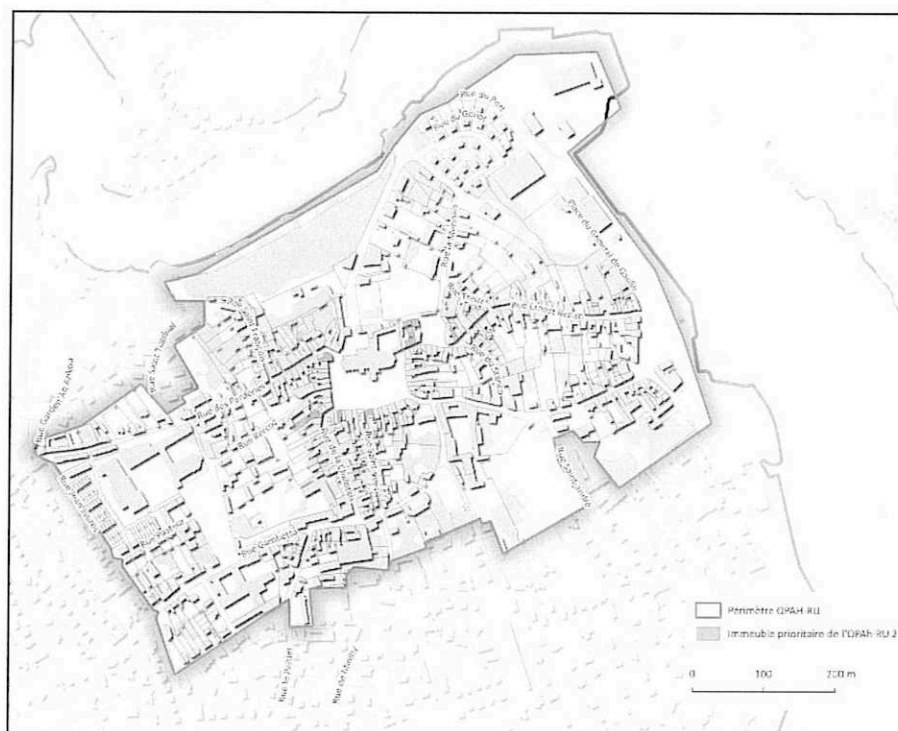
10 adresses représentant
immeubles
6 mono propriétés
4 copropriétés
20 logements
12 locataires
3 PO
5 adresses sans
informations dans les
fichiers fonciers



10

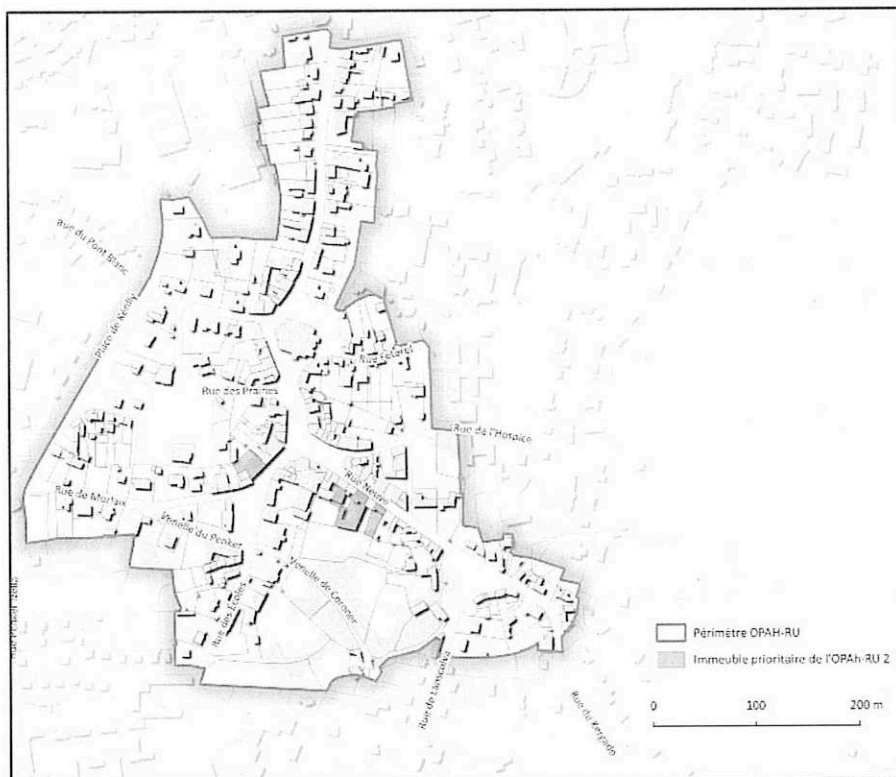
Tréguier :

8 immeubles
6 mono propriétés
6 logements
1 locataire
2 PO
2 adresses sans informations



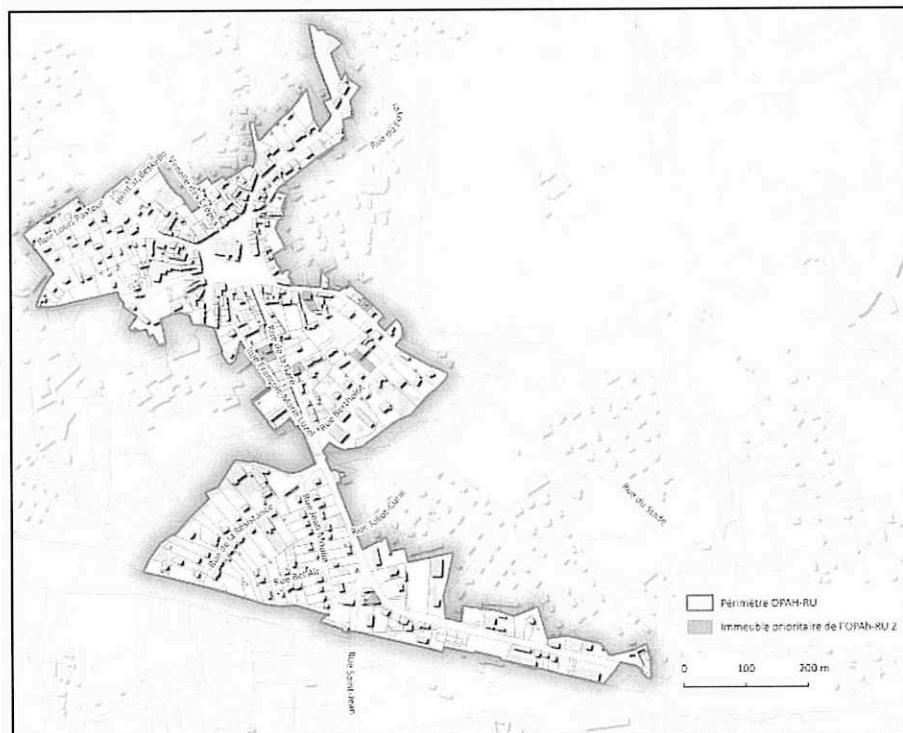
Plestin Les Grèves :

4 immeubles
3 mono propriétés
1 copropriétés
11 logements
7 locataires
pas de PO



Plouaret :

8 immeubles
8 mono propriétés
16 logements
9 locataires
pas de PO



Identification et Repérage

Renforcés :

- **Veille proactive :** Évaluation spécifique des adresses issues de la veille foncière et des

opérations de ravalement de façade pour identifier les situations potentiellement indignes. Un suivi rigoureux est maintenu, notamment après les visites liées aux Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA).

- **Mobilisation partenariale** : Le repérage s'appuie sur le travail de terrain de l'opérateur et une collaboration étroite avec un partenariat opérationnel (services communaux, CCAS, CIAS, services sociaux et médico-sociaux comme l'UDAF, aides à domicile).
- **Actions ciblées** : Repérages proactifs (1 jour/commune/an) et exploitation des visites réalisées dans le cadre des demandes de subventions.
- **Croisement de données** : Traitement des données spécifiques du FSL, de la CAF et des caisses de retraite, en partenariat avec les acteurs concernés.

Accompagnement et Suivi Approfondis :

- **Diagnostic complet** : Réalisation des diagnostics techniques et sociaux nécessaires et création de fiches immeubles (diagnostic foncier, technique, feuille de route opérationnelle, esquisse).
- **Cellule "Habitat Indigne"** : Participation à l'animation d'une cellule à l'échelle de Lannion Trégor Communauté. Ce groupe de travail pluridisciplinaire (LTC, ADIL, services communaux, DDTM, ARS, CAF, MSA, CCAS, Département, opérateurs PIG et OPAH-RU) vise à renforcer la coordination et l'harmonisation de l'information sur les situations suivies.

Incitations financières :

- **Aides majorées de LTC** : Mise en place d'un dispositif d'aides complémentaires, notamment pour les propriétaires bailleurs, avec une prime proportionnelle au niveau d'engagement conventionnel (LOC 1 : 5 000€ / Loc 2 : 6 000€ / Loc 3 : 7 000€).
- **Prime sortie de vacance** mise en place par les communes.

Recours aux Procédures Coercitives et Ingénierie Spécifique :

- **Renforcement de l'ingénierie** : Assistance technique et juridique aux communes pour le choix, la mise en œuvre et la sécurisation des procédures coercitives (péril, insalubrité, etc.).
- **Suivi des travaux** : Vérification de la bonne exécution des travaux prescrits, y compris hors financement OPAH-RU.
- **Travaux d'office et relogement** : Assistance technique et administrative pour la réalisation des travaux d'office en cas de défaillance du propriétaire, et accompagnement sanitaire et social des ménages pour la gestion des relogements temporaires ou définitifs, en lien avec les CCAS.

Outils de Traitement Durable (ORI/RHI) :

- **Changement d'échelle** : Face à la complexité du bâti, la stratégie favorise la réhabilitation complète d'immeubles ou d'îlots via les Opérations de Restauration Immobilière (ORI) et de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI).

La stratégie OPAH-RU multi-sites cible l'expertise de procédures de type ORI/RHI sur **30 immeubles prioritaires** répartis comme suit :

- Lannion : 10 immeubles
- Tréguier : 8 immeubles
- Plestin Les Grèves : 4 immeubles
- Plouaret : 8 immeubles

L'action se poursuivra par la mobilisation de tout le panel des procédures de lutte contre l'habitat indigne (insalubrité, locaux impropres, saturnisme, danger ponctuel, sur occupation, péril, sécurité des parties communes).

La coordination opérationnelle de ce volet est assurée par la **commission de lutte contre l'habitat indigne**, pilotée par le service habitat de Lannion Trégor Communauté, qui se réunit selon les besoins.

3.4.2 Objectifs

Sur 5 ans, l'OPAH-RU multi-sites vise la réhabilitation de 59 logements indignes ou très dégradés dont :

- Pour les dossiers propriétaires bailleurs : accompagnement à la production de 36 logements travaux lourds dont 22 avec rénovation énergétique, 5 sans rénovation énergétique ; 9 moyennement dégradés et transformation d'usage.
- Pour les dossiers Propriétaires Occupants : accompagnement à la production de 15 logements « Ma Prime logement Décent » avec rénovation énergétique.
- 2 copropriétés dégradées accompagnées (représentant 8 logements)

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

- Nombre de signalements (signalements remontés à l'équipe de suivi-animation, constats d'insalubrité...),
- Nombre de fiches immeubles/ faisabilité RHI / THIRORI (diagnostic foncier, technique, feuille de route opérationnelle, esquisse) réalisées,
- Nombre et type de procédures mises en œuvre,
- Nombre de visites effectuées par l'équipe de suivi-animation,
- Nombre de logements frappés de procédures,
- Nombre de logements réhabilités et ayant bénéficié des subventions de l'OPAH-RU,
- Nombre de logements réhabilités suite à une procédure,
- Nombre de logements réhabilités et n'ayant pas fait l'objet d'un signalement,
- Nombre de consignations des allocations de logement CAF ou MSA,
- Nombre de dossiers d'éligibilité CNLHI déposés.

3.5. Volet copropriété en difficulté

3.5.1. Descriptif du dispositif

L'étude pré-opérationnelle d'OPAH RU et surtout la connaissance de terrain acquise durant les 6 dernières années ont permis de confirmer un besoin sur le sujet de l'accompagnement des copropriétés.

A ce jour deux copropriétés ont déjà fait l'objet de DMC et sont inscrites dans le présent dispositif :

- Lister les deux adresses / copropriété

Par ailleurs, conscient que le sujet de la gestion saine est un enjeu, Lannion-Trégor Communauté souhaite organiser prévoit la tenue d'ateliers préventifs co-animés avec l'opérateur, la maîtrise d'ouvrage et l'ADIL 22, à raison de 1/an.

En complément, l'OPAH RU prévoit aussi :

1. L'élaboration de **Diagnostics Multi-Critères (DMC)**

Un diagnostic multicritère permet de qualifier précisément les dysfonctionnements éventuellement à l'œuvre, proposer une stratégie à l'échelle de la copropriété, et calibrer un dispositif d'action préventif adapté à la situation socio-économique des habitants. Ce diagnostic est un préalable à toute intervention de l'Anah.

Afin d'évaluer la fragilité des copropriétés pré-repérées, il conviendra de réaliser une :

- Analyse du volet environnement urbain,
- Analyse du volet juridique et de la gouvernance,
- Analyse de la situation économique de la copropriété,
- Analyse du volet technique,
- Présentation de la situation sociale.

Les besoins ont été estimés à 4 DMC sur la durée de l'OPAH RU.

2. **Des prescriptions de travaux obligatoires en cas de péril ou d'insalubrité**

En cas d'absence de volonté des copropriétaires à s'engager dans un projet de travaux et s'il existe un risque avéré pour la santé et la sécurité des occupants, la mise en œuvre de procédure de mise en sécurité pourra s'avérer nécessaire.

3.5.2. Objectifs

Les objectifs relatifs au volet copropriétés en difficulté sont les suivants :

- La réalisation de 4 diagnostics flash
- La réalisation de 4 Diagnostics Multicritères
- 1 atelier préventif / an

Indicateurs de résultats pour le volet copropriétés en difficultés :

Nombre d'aides au syndicat financées,
Nombre de diagnostics réalisés,
Nombre de copropriétés accompagnées

- accompagnement de 2 copropriétés dégradées totalisant 8 logements.

3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique

3.6.1 Descriptif du dispositif

L'enjeu de la rénovation énergétique du parc ancien reste prédominant notamment dans les centre-anciens où il est complexe à mettre en œuvre. Les quatre centralités concentrent 1/3 du parc locatif privé du territoire pour lequel les enjeux de rénovation énergétique sont forts compte-tenu de l'application de la loi Climat et Résilience

du 22 août 2021 qui implique une interdiction progressive des mises en location :

- au 1er janvier 2025 pour les étiquettes G ;
- au 1er janvier 2028 pour les étiquettes F ;
- au 1er janvier 2034 pour les étiquettes E ;

Ce volet de l'OPAH-RU a donc pour enjeu de :

- Optimiser le dispositif de repérage et de mobilisation des propriétaires,
- Veiller à la réalisation d'un programme de travaux optimal, en termes d'économie d'énergie et de charges, en s'appuyant sur le panel d'aides existant (MPR PA, MPR par gestes, aides locales de Lannion Trégor Communauté, des villes, etc.),
- Inciter à la réhabilitation « durable » en privilégiant des solutions techniques adaptées au bâti ancien et patrimonial, dont l'usage d'éco-matériaux, des moyens de chauffage optimisés, dans le respect des réglementations en vigueur,
- Sensibiliser les habitants au bon usage des équipements économes actuels et de leur logement.

Les principales actions prévues pour répondre à ces enjeux sont :

1. Le **repérage des situations de précarité énergétique** (ménages en situation d'impayés, logements énergivores...) via la mobilisation d'un partenariat et le partage d'informations spécifiques, en particulier avec :
 - Les services communaux, CCAS, CIAS, etc.
 - Les services du Département chargés de la gestion du FSL,
 - Les fournisseurs d'énergie, ...
2. L'**articulation avec le service Habitat** qui joue un rôle central dans l'aller vers, l'information, le conseil et l'orientation des ménages et des porteurs de projets éligibles à l'OPAH-RU. En tant que porte d'entrée sur les questions habitat, le Service Public de la Rénovation de l'Habitat (SPRH) informe tous les ménages, indépendamment de leurs revenus.
3. L'**accompagnement technique, administratif et financier** des propriétaires occupants et bailleurs éligibles aux aides à la pierre de l'Anah (MPR Parcours Accompagné) et aux aides locales de Lannion Trégor Communauté et des villes. La mission d'accompagnement s'inscrit dans les préconisations de la loi Climat et Résilience et sera conforme aux prestations obligatoires du MAR – Mon Accompagnateur Rénov' telles que prévu par l'annexe 1 de l'arrêté du 21 décembre 2022 modifié :
 - Une visite avec évaluation de la situation du ménage et de l'état du logement,
 - La réalisation d'un audit énergétique,
 - L'aide à l'élaboration du projet et montage du dossier de financement,
 - Les démarches permettant d'obtenir le paiement des financements sollicités,
 - La visite après travaux avec conseils sur les bonnes pratiques dans le logement (éco geste) et la bonne utilisation des équipements après travaux.

3.6.2 Objectifs

Sur 5 ans, l'OPAH-RU permettra de financer les projets d'amélioration thermique de :

- Ma prime Renov Parcours Accompagné / Propriétaires occupants : 12 propriétaires occupants (Lannion : 3 / Tréguier : 3 / Plestin Les Grèves : 3/ Plouaret:3),
- Dossiers PB Loc avantage Habiter mieux conventionné : 5 logements locatifs conventionnés (Lannion: 2 / Tréguier : 1 / Plestin Les Grèves : 1/ Plouaret:1),
- Dossiers Ma prime Renov Parcours Accompagné PB non conventionné : 3 logements locatifs non conventionnés (Lannion : 0 /Tréguier : 1 / Plestin Les Grèves : 1/ Plouaret:1),

Indicateurs de résultats pour le volet énergie :

- Nombre et caractéristiques des logements ayant fait l'objet d'une subvention au titre des programmes Ma Prime Renov' ou Habiter Mieux,
- Gain énergétique moyen des projets,
- Types de travaux financés,
- Nombre de dossiers en sortie de passoire.

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

3.7.1 Descriptif du dispositif

Au-delà des enjeux liés au vieillissement de la population et à l'amélioration des conditions de vie des personnes porteuses de handicap, les enjeux d'accueil de population dans les cœurs des quatre villes invitent à tirer parti de l'atout que constitue la proximité des services, des commerces, des lieux de vie et d'animation.

Moins mobiles, plus tributaires de ces services, les personnes âgées et/ou porteuses de handicap sont une population particulièrement concernée par les atouts du cœur de ville, à condition que s'y développe une offre accessible et désirable.

L'étude pré-opérationnelle de l'OPAH-RU a souligné l'impératif d'adapter le parc privé existant dans les périmètres ciblés et d'intégrer des solutions d'accessibilité dans les nouvelles constructions. Cette dernière démarche vise à faciliter d'éventuelles relocalisations en cœur de ville. Néanmoins, les objectifs en matière d'adaptation restent mesurés, compte tenu de la complexité de rendre le bâti ancien de nos centres-villes conforme aux normes d'accessibilité, notamment dans des sites patrimoniaux comme Lannion et Tréguier.

En réponse aux enjeux d'accessibilité, le volet adaptation de la présente convention d'OPAH-RU prévoit les interventions suivantes :

1. **L'accompagnement social, technique, administratif et financier** des projets d'adaptation éligibles de propriétaires occupants, de locataires ou propriétaires bailleurs

Les ménages ayant besoin d'adapter leur logement en raison d'un handicap ou du vieillissement feront l'objet d'un accompagnement spécifique. L'opérateur chargé du suivi-animation devra faire réaliser un diagnostic

autonomie par un ergothérapeute DE ou intervenant formé. Ce diagnostic devra se concentrer à la fois sur l'adaptation du logement et sur l'accessibilité de l'immeuble. Les ménages seront accompagnés dans la définition du projet de travaux, d'un plan de financement adapté aux ressources, l'obtention de devis conformes aux préconisations, et le montage des dossiers de financement.

2. La mobilisation des aides financières :

Les propriétaires occupants, locataires ou propriétaires bailleurs, éligibles aux aides de Ma Prime Adapt' seront accompagnés dans la constitution des dossiers de demande d'aide destinées à financer leurs travaux d'adaptation du logement à la perte de mobilité ;

Lannion Trégor Communauté et ses partenaires (Conseil Départemental, Maison Départementale des Personnes Handicapées (MDPH), Sécurité Sociale, Caisses de Retraite, Caisse d'Allocations Familiales (CAF) et Mutualité Sociale Agricole (MSA)) joueront un rôle actif dans l'identification des personnes ayant besoin de travaux d'adaptation des logements.

3.7.2. Objectifs

Sur les 5 ans, le dispositif concernant le volet autonomie vise à financer le maintien à domicile de 8 propriétaires occupants sur les quatre périmètres (Lannion:1, Tréguier:1, Plouaret:4, Plestin Les Grèves: 2).

Indicateurs de résultats pour le volet autonomie :

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

3.8 Volet social

3.8.1 Descriptif du dispositif

Au-delà des dimensions de repérage des situations d'indignité et ou de précarité énergétique, le volet social de l'OPAH-RU multi-sites répond notamment à trois impératifs :

- le maintien des populations fragiles dans leur logement par l'apport de solutions sur mesure,
- la crédibilité des montages de projet en matière de financement,
- et un reste à charge acceptable.

Il comporte des mesures d'ordre social nécessaires afin de s'assurer que les actions urbaines et immobilières menées seront effectivement engagées sans nuire aux résidents du secteur, dans le respect de leur droit d'occupation.

L'intervention de l'équipe d'animation de l'OPAH-RU en partenariat avec les CCAS des communes consistera à accompagner les ménages dans leurs démarches habitat.

Concrètement cet accompagnement se traduira par :

- L'établissement d'un diagnostic social du ménage (composition familiale, ressources, souhaits de relogement, parcours résidentiel, part à charge, reste à vivre) avec une évaluation des besoins et des

difficultés des ménages afin de permettre des conditions d'habitat salubre et digne,

- L'orientation éventuelle vers les dispositifs d'accompagnement de droit commun (FSL, Conseil Départemental, CAF, etc.),
- L'information et la sensibilisation du ménage sur ses droits et obligations notamment en matière de paiement des loyers et charges,
- La médiation avec le propriétaire,
- Un appui au relogement dans le cadre des procédures habitat indigne, en lien avec les acteurs locaux du logement social notamment accompagné. Dans le cas d'un relogement dans un logement accompagné, le diagnostic social établi pour le ménage par l'équipe d'animation, ainsi que toute information utile à une prise en charge adaptée, seront transmis à l'opérateur chargé de l'accompagnement social du ménage.

Si la famille est suivie par un travailleur social, toutes démarches engagées par l'équipe d'animation seront menées en étroite collaboration avec le référent familial.

3.8.2 Objectifs

Les objectifs sont inscrits dans les autres volets en corrélation (énergie, lutte habitat indigne, autonomie).

Indicateurs de résultats pour le volet social

- Nombre de ménages accompagnés dans le cadre des volets habitat indigne et précarité énergétique,
- Nombre de logements en Intermédiation Locative,
- Profil des ménages (CSP, âge, nombre d'enfants),
- Nombre de relogements accompagnés.

3.9. Volet patrimonial et environnemental

3.9.1 Descriptif du dispositif

Lannion Trégor Communauté bénéficie de nombreux atouts pour le développement d'un tourisme patrimonial, culturel et d'arrière-saison : un patrimoine bâti remarquable, une offre touristique et culturelle abondante, une proximité de la mer, etc. Au-delà de la dimension touristique, le patrimoine est un véritable levier pour la requalification des centres anciens puisque l'embellissement des centres villes contribue à l'amélioration du cadre de vie et participe à changer positivement le regard qu'on lui porte.

Ce volet sera particulièrement important puisque le périmètre d'OPAH-RU à Tréguier et Lannion sont couverts par des SPR. Ce dispositif a été créé par la loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine, dite loi LCAP de 2016. Les Sites Patrimoniaux Remarquables se substituent aux anciens dispositifs existants : secteurs sauvegardés, aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) et zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP).

Le Site Patrimonial Remarquable de Lannion, créé par arrêté ministériel en date du 6 janvier 2023, est régi, sur le plan réglementaire, par un Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) approuvé par délibération du Conseil communautaire en date du 25 février 2025. Ayant une valeur de servitude d'utilité publique, les règles du PVAP s'ajoutent à celles des documents d'urbanisme en vigueur.

Le secteur sauvegardé de Tréguier, devenu Site Patrimonial Remarquable, a été approuvé le 9 août 1966. Modifié à deux reprises (en 1985 et en 2007), il est régi par un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) approuvé par arrêté préfectoral le 25 février 2022. Le PSMV est un document d'urbanisme à part entière. Il tient lieu de plan local d'urbanisme sur le périmètre qu'il recouvre. Les règles applicables portent non seulement sur l'aspect extérieur de l'ensemble des bâtiments et des espaces non bâtis, mais aussi sur les intérieurs des maisons et immeubles protégés ou repérés.

L'opérateur sera particulièrement vigilant à la qualité architecturale des projets de réhabilitation au regard de la réglementation et travaillera en totale coordination avec les instructeurs du service urbanisme des deux communes ainsi que le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.

L'opération d'amélioration de l'habitat prévoit également l'animation d'une opération de ravalement de façade dont les modalités seraient les suivantes:

Il est à noter que les villes de Tréguier et Lannion ont déjà engagé, en 2019, des campagnes de ravalement obligatoire, pour lesquelles la phase coercitive n'a pas encore été enclenchée. De plus, l'étude pré-opérationnelle a permis d'identifier de nouveaux immeubles qui pourraient compléter la liste des immeubles concernés par cette obligation.

Parallèlement, les quatre villes souhaitent accompagner les propriétaires volontaires qui désirent s'engager dans des projets de ravalement qualitatif.

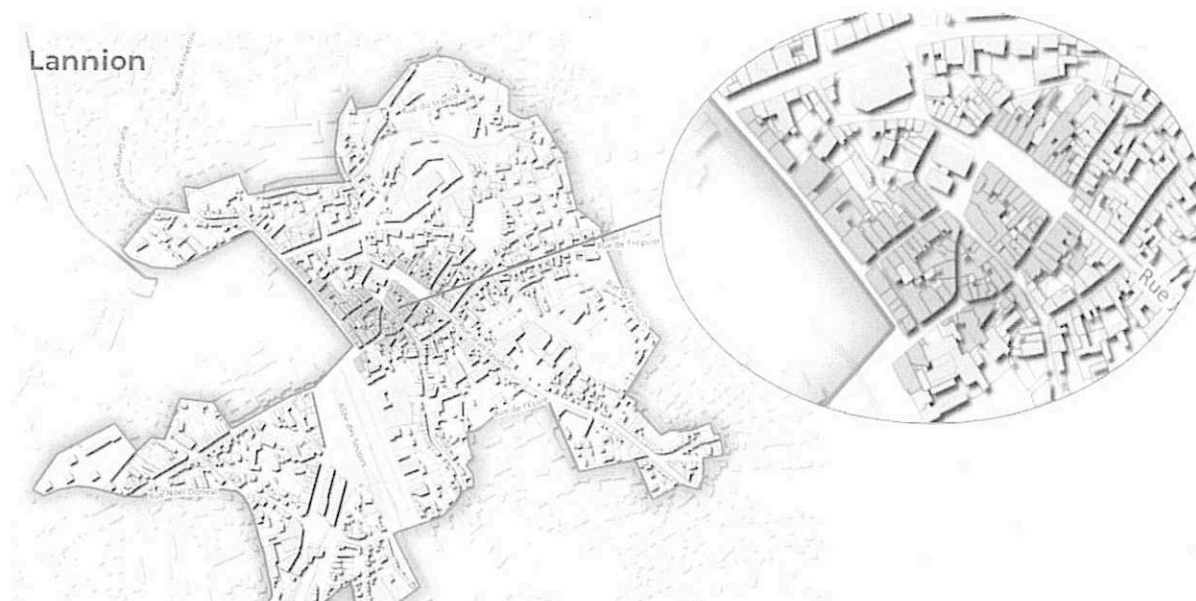
En conséquence, le futur dispositif proposera deux régimes distincts :

- Un régime incitatif ciblant les périmètres d'hyper-centre à forts enjeux.
- La poursuite des actions coercitives sur une liste d'immeubles présentant des problématiques avérées.

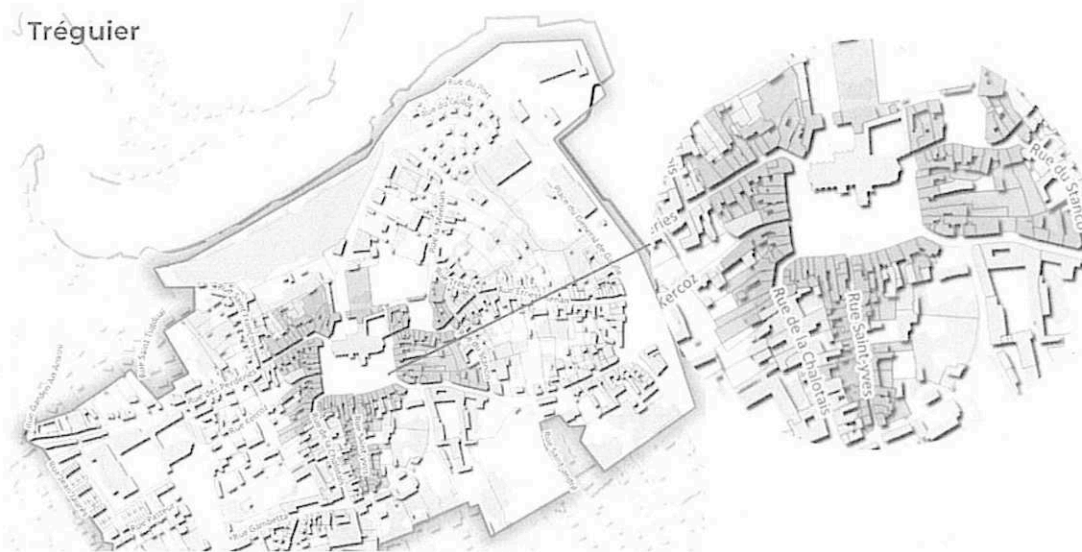
La délivrance de conseil architectural et la communication sur le patrimoine constitueront l'un des volets de l'intervention. Les aides au ravalement ne porteront que sur des axes stratégiques identifiés au cours de l'étude pré-opérationnelle afin d'améliorer la visibilité de l'action publique et accompagner les projets urbains en cours. Une aide financière sera apportée par les villes ainsi que par l'agglomération.

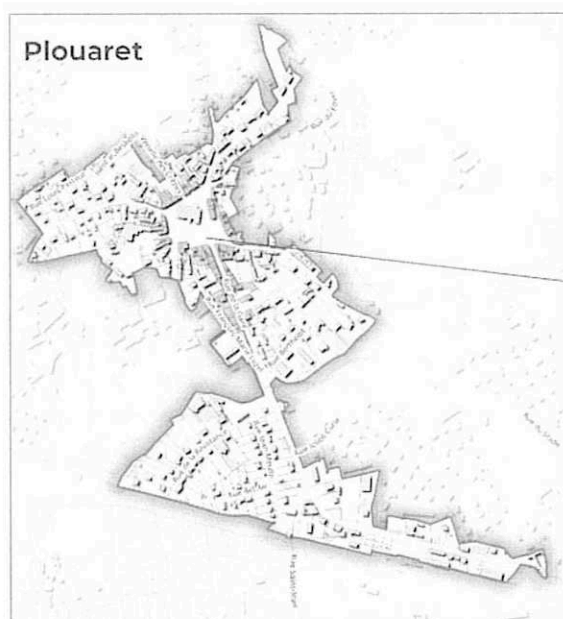
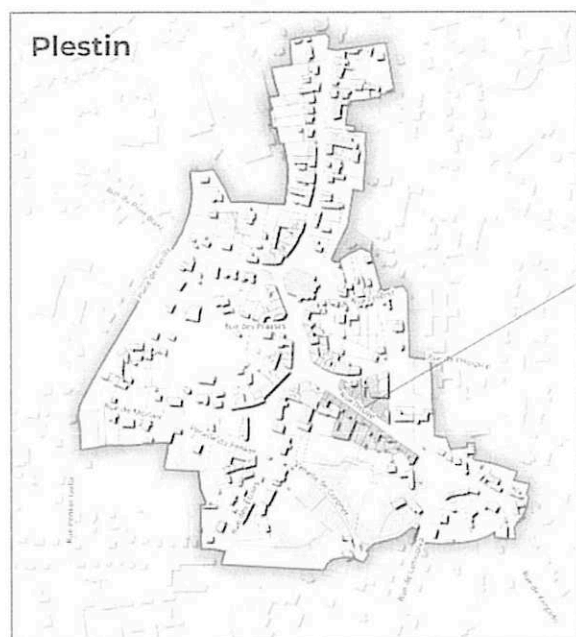
Les périmètres ont été délimités comme suit (voir Annexe 3)

Lannion



Tréguier





Le dispositif du volet patrimonial et environnemental repose sur :

1. Une sensibilisation générale des propriétaires à l'entretien de leur patrimoine bâti,
2. Une ingénierie de projet en capacité d'insuffler une réflexion architecturale, patrimoniale et environnementale à l'amont de chaque projet,
3. Un partenariat étroit avec les services urbanisme des communes et les Architectes des Bâtiments de France (ABF) permettant d'instaurer un dialogue à des phases de projets où les orientations restent ouvertes et les amendements possibles, et donc à même d'engager un dialogue en amont, avant d'approfondir les options de projet.

Lannion-Trégor Communauté financera à hauteur de 25% du montant hors taxe les travaux de ravalement de façades, dans la limite de plafonds définis (de 1400€ pour une façade peinte à 7000€ pour un pan de bois).

Les Villes de Lannion et de Tréguier financeront également à hauteur de 25% du montant hors taxe les travaux de ravalement de façades, dans la limite des mêmes plafonds définis.

Ces aides seront cumulables avec les aides de la DRAC et sur la ville de Tréguier, avec les aides de la Région, au titre des Petites Cités de Caractère.

3.9.2 Objectifs

Proposition objectifs	Lannion	Tréguier	Plestin	Plouaret	Total
nombres d'immeubles dans les périmètres	103	119	22	52	296
nombre de façades accompagnées	35	30	10	10	85

Indicateurs de résultats pour le volet patrimonial :

Nombre de façades rénovées

Nombre de façades bénéficiant des aides de LTC et des communes

Nombre de façades bénéficiant des aides de la DRAC et des Petites cités de caractère
(Ville de Tréguier)

3.10. Volet économique et développement territorial

3.10.1 Descriptif du dispositif

Dans le cadre de l'OPAH-RU, la requalification du parc privé doit participer à la revalorisation de l'activité commerciale notamment via :

- Les opérations d'aménagement et les opérations de restauration immobilière qui s'attacheront à faire cohabiter habitat et commerce par la restructuration des rez-de-chaussée commerciaux devenus obsolètes : création d'accès aux logements indépendants de l'accès au commerce et remembrement d'immeubles dans le but de recréer des cellules commerciales adaptées aux besoins des commerçants,
- L'arrivée d'une population nouvelle et plus nombreuse dans les centres-villes.

Il existe des tensions en matière de recrutement dans les filières économiques du territoire : industrie, hôtellerie-restauration, services, BTP, etc. L'augmentation de l'offre en logement visée dans le programme ainsi que l'accès à un logement locatif décent et à un coût maîtrisé constituent un facteur d'attractivité territoriale pour les demandeurs d'emplois ou personnes en mobilité professionnelle. L'OPAH-RU permettra de lever certains freins au recrutement des entreprises en remettant sur le marché des biens jusqu'alors non disponibles.

Par ailleurs, l'OPAH-RU constitue un véritable vecteur de dynamisation du secteur du bâtiment et doit contribuer

au développement de nombreux marchés pour les artisans locaux. Un travail sera engagé avec les professionnels du bâtiment et de l'artisanat, il pourra être mené conjointement avec les interventions du PIG pacte territorial et en lien avec les dynamiques d'éco-construction.

3.10.2 Objectifs

Les objectifs sur 5 ans sont :

- ☐ L'accueil de nouveaux ménages :
 - ◆ Occupants de logements vacants,
 - ◆ Occupants de logements neufs créés :
 - Dans le cadre des opérations d'îlots et d'immeubles,
 - Dans des immeubles existants,
- ☐ Le déclenchement de plus de 2.5 millions de travaux en 5 ans qui participeront au renforcement de la filière du bâtiment

Indicateurs de résultats pour le volet économique

- *Implantation de locaux commerciaux et d'activités de services,*
- *Incidences économiques sur la filière BTP : chiffre d'affaires global généré par l'OPAH-RU, provenance géographique des entreprises, nombre d'emplois créés dans la filière durant la durée du programme.*

Article 3 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux de projets bénéficiant d'un financement et d'un accompagnement de l'OPAH-RU, sont évalués à 87 logements et répartis comme suit :

- 35 logements occupés par leur propriétaire,
- 41 logements locatifs conventionnés,
- 3 logements locatifs non conventionnés.
- 2 copropriétés représentant 8 logements

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

Les objectifs de logements subventionnés par l'Anah sont évalués à 87 logements à minima bénéficiant d'un financement et d'un accompagnement de l'OPAH-RU, répartis comme suit :

- 35 logements occupés par leur propriétaire,
- 41 logements locatifs conventionnés avec travaux,
- 3 logements locatifs non conventionnés.

Objectifs nombre de logements traités	à partir de juillet 2026	2027	2028	2029	2030	juin 2031	TOTAL SUR 5 ANS
Logements de propriétaires occupants	4	8	8	8	5	2	35
dont Ma prime adapt	1	2	2	1	1	1	8
dont PO Très modestes	0	1	1	0	0	1	3
dont PO Modestes	1	1	1	1	1	0	5
dont MPR PA	2	3	2	3	2	0	12
dont PO Très modestes	1	1	1	1	1	0	5
dont PO Modestes	1	2	1	2	1	0	7
dont travaux pour la sécurité et la salubrité Ma Prime Logement Décent	0	1	2	2	1	0	6
dont PO Très modestes	0	0	1	1	0	0	2
dont PO Modestes	0	1	1	1	1	0	4
dont travaux lourds et habitat indigne Ma Prime Logement Décent	1	2	2	2	1	1	9
dont PO Très modestes	0	1	1	1	1	0	4
dont PO Modestes	1	1	1	1	0	1	5

Objectifs nombre de logements traités	à partir de juillet 2026	2027	2028	2029	2030	juin 2031	TOTAL SUR 5 ANS
Logements de propriétaires bailleurs	3	7	12	13	6	3	44
<i>PB LHI travaux lourds + Rénovation énergétique</i>	2	3	6	6	3	2	22
<i>dont loyer intermédiaire Loc'1</i>	2	2	2	4	2	1	13
<i>dont loyer conventionné social Loc'2</i>	0	1	2	2	1	1	7
<i>dont loyer conventionné très social Loc'3</i>	0	0	2	0	0	0	2
<i>Habiter mieux PB LHI sans réno énergétique</i>	0	1	1	2	1	0	5
<i>dont loyer intermédiaire Loc'1</i>	0	1	1	2	1	0	5
<i>dont loyer conventionné social Loc'2</i>	0	0	0	0	0	0	0
<i>dont loyer conventionné très social Loc'3</i>	0	0	0	0	0	0	0
<i>Habiter mieux Moyennement dégradé / transformation d'usage</i>	1	1	3	2	1	1	9
<i>dont loyer intermédiaire Loc'1</i>	1	1	2	2	1	1	8
<i>dont loyer conventionné social Loc'2</i>	0	0	1	0	0	0	1
<i>dont loyer conventionné très social Loc'3</i>	0	0	0	0	0	0	0
<i>PB Habiter Mieux Conventionnement (rénovation énergétique)</i>	0	1	1	2	1	0	5
<i>dont loyer intermédiaire Loc'1</i>	0	1	1	2	1	0	5
<i>dont loyer conventionné social Loc'2</i>	0	0	0	0	0	0	0
<i>dont loyer conventionné très social Loc'3</i>	0	0	0	0	0	0	0
<i>MPRPA sans conventionnement</i>	0	1	1	1	0	0	3
<i>TM</i>	0	1	0	0	0	0	1
<i>modeste</i>	0	0	1	1	0	0	2

Objectifs nombre de logements traités	à partir de juillet 2026	2027	2028	2029	2030	juin 2031	TOTAL SUR 5 ANS
Logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires (en nombre de logements)	0	0	4	4	0	0	8
dont volet copropriétés en difficulté	0	0	0	4	0	0	4
dont volet copropriétés fragiles / Ma Prime Rénov' Copropriétés	0	0	4	0	0	0	4
Nombre de copropriétés en difficulté	0	0	0	1	0	0	1
Nombre de copropriétés fragiles	0	0	1	0	0	0	1

Objectifs nombre de logements traités	à partir de juillet 2026	2027	2028	2029	2030	juin 2031	TOTAL SUR 5 ANS
Objectif primes énergie complémentaires (double compte)	5	8	14	11	6	3	47
Primes PO - prime "sortie de passoire énergétique" PA	2	3	2	3	2	0	12
Primes PO sortie de passoire MPLD	1	2	2	2	1	1	9
Primes PB - prime Habiter Mieux	2	3	6	6	3	2	22
Primes pour logements en copropriété - prime "sortie de passoire thermique"	0	0	4	0	0	0	4
Prime sortie de vacance ANAH	2	3	3	3	2	2	15

Objectifs nombre de logements traités	à partir de juillet 2026	2027	2028	2029	2030	juin 2031	TOTAL SUR 5 ANS
Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés Loc'Avantages	3	6	11	12	6	3	41
dont loyer intermédiaire Loc'1	3	5	6	10	5	2	31
dont loyer conventionné social Loc'2	0	1	3	2	1	1	8
dont loyer conventionné très social Loc'3	0	0	2	0	0	0	2

Objectifs nombre de logements traités/ commune	Lannion	Tréguier	Plestin	Plouaret	TOTAL SUR 5 ANS
Logements de propriétaires occupants	8	9	8	10	35
<i>PB LHI travaux lourds + Rénovation énergétique</i>	2	3	2	2	9
<i>dont PO Très modestes</i>	1	1	1	1	4
<i>dont PO Modestes</i>	1	2	1	1	5
<i>dont travaux pour la sécurité et la salubrité</i>	2	2	1	1	6
<i>Ma Prime Logement Décent</i>					
<i>dont PO Très modestes</i>	1	1	0	0	2
<i>dont PO Modestes</i>	1	1	1	1	4
<i>dont travaux de lutte contre la précarité énergétique</i>	3	3	3	3	12
<i>dont PO TM</i>	1	1	1	2	5
<i>dont PO M</i>	2	2	2	1	7
<i>dont aide pour l'autonomie de la personne</i>	1	1	2	4	8
<i>dont PO TM</i>	0	0	1	2	3
<i>dont PO M</i>	1	1	1	2	5

Objectifs nombre de logements traités/ commune	Lannion	Tréguier	Plestin	Plouaret	TOTAL SUR 5 ANS
---	---------	----------	---------	----------	--------------------

Logements de propriétaires bailleurs	22	12	5	5	44
<i>PB LHI travaux lourds + Rénovation énergétique</i>	13	7	1	1	22
<i>dont loyer intermédiaire Loc'1</i>	7	4	1	1	13
<i>dont loyer conventionné social Loc'2</i>	5	2	0	0	7
<i>dont loyer conventionné très social Loc'3</i>	1	1	0	0	2
<i>Habiter mieux PB LHI sans réno énergétique</i>	2	1	1	1	5
<i>dont loyer intermédiaire Loc'1</i>	2	1	1	1	5
<i>dont loyer conventionné social Loc'2</i>	0	0	0	0	0
<i>dont loyer conventionné très social Loc'3</i>	0	0	0	0	0
<i>PB habiter mieux moyennement dégradé / TU</i>	5	2	1	1	9
<i>dont loyer intermédiaire Loc'1</i>	4	2	1	1	8
<i>dont loyer conventionné social Loc'2</i>	1	0	0	0	1
<i>dont loyer conventionné très social Loc'3</i>	0	0	0	0	0
<i>PB Habiter Mieux Conventionnement (rénovation énergétique)</i>	2	1	1	1	5
<i>dont loyer intermédiaire Loc'1</i>	2	1	1	1	5
<i>dont loyer conventionné social Loc'2</i>	0	0	0	0	0
<i>dont loyer conventionné très social Loc'3</i>	0	0	0	0	0
<i>MPRPA sans conventionnement</i>	0	1	1	1	3
<i>TM</i>	0	0	1	0	1
<i>Modeste</i>	0	1	0	1	2

Objectifs nombre de logements traités	Lannion	Tréguier	Plestin	Plouaret	TOTAL SUR 5 ANS
Objectif primes énergie complémentaires (double compte)	18	13	6	6	43

Primes PO - prime "sortie de passoire énergétique" PA	3	3	3	3	12
Primes PO sortie de passoire MPLD	2	3	2	2	9
Primes PB - prime Habiter Mieux	13	7	1	1	22
Prime sortie de vacance ANAH	0	5	1	2	8

Objectifs nombre de logements traités	Lannion	Tréguier	Plestin	Plouaret	TOTAL SUR 5 ANS
Logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires (en nombre de logements)	4	4	0	0	8
dont volet copropriétés en difficulté	4	4	0	0	8
dont volet copropriétés fragiles / Ma Prime Rénov' Copropriétés	1	1	0	0	2
Nombre de copropriétés en difficulté	1	1	0	0	2
Nombre de copropriétés fragiles	0	0	0	0	0

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

Article 4 – Financements des partenaires de l'opération

5.1. Financements de l'Anah

5.1.1. Règles d'application

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

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

5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de **2 702 288 €**, selon l'échéancier suivant.

Un échange est en cours avec l'Anah pour une demande de deux postes de chargé de projet pour la coordination de pour l'OPAH RU. Ceux-ci feront l'objet d'une convention spécifique, une fois l'accord de l'Anah obtenu.

	à partir de juillet 2026	2027	2028	2029	2030	juin 2031	TOTAL SUR 5 ANS
AE prévisionnels en €	260 330 €	512 454 €	630 649 €	730 335 €	387 272 €	181 248 €	2 702 288 €
dont aides aux travaux en €	202 875 €	395 900 €	510 650 €	607 500 €	269 000 €	117 275 €	2 103 200 €
dont aides individuelles aux travaux	169 375 €	340 900 €	389 150 €	425 000 €	233 500 €	94 775 €	1 652 700 €
Propriétaires Occupants	125 000 €	234 400 €	217 400 €	242 000 €	151 000 €	50 400 €	1 020 200 €
Propriétaires Bailleurs	44 375 €	106 500 €	171 750 €	183 000 €	82 500 €	44 375 €	632 500 €
dont aides aux syndicats des copropriétaires (en difficulté)	- €	- €	63 000 €	120 000 €	- €		183 000 €
dont primes logements PB vacants	10 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	10 000 €	10 000 €	75 000 €

dont primes sortie de passoire PO	18 000 €	30 500 €	25 000 €	30 500 €	18 000 €	7 000 €	129 000 €
dont primes habiter mieux	5 500 €	9 500 €	18 500 €	17 000 €	7 500 €	5 500 €	63 500 €
dont aides à l'ingénierie en €	57 455 €	116 554 €	119 999 €	122 835 €	118 272 €	63 973 €	599 088 €
dont aides au suivi animation (part fixe)	41 099 €	82 198 €	71 923 €	71 923 €	92 472 €	51 373 €	410 988 €
dont AMO propriétaires individuels (part variable)	16 356 €	34 356 €	48 076 €	50 912 €	25 800 €	12 600 €	188 100 €

Détails coûts suivi animation + spécificités

AE Suivi Animation	à partir de juillet 2026	2027	2028	2029	2030	juin 2031	TOTAL HT	TOTAL TTC
Coût suivi animation + part variable	100 498 €	205 995 €	202 246 €	200 546 €	211 244 €	115 647 €	1 036 175 €	1 243 410 €
Coût suivi animation hors ravalement/ hors étude PDL	82 198 €	164 395 €	143 846 €	143 846 €	184 944 €	102 747 €	821 975 €	986 370 €
Coût AMO dossier part variable	18 300 €	41 600 €	58 400 €	56 700 €	26 300 €	12 900 €	214 200 €	257 040 €
Prise en charge suivi animation Anah	41 099 €	82 198 €	71 923 €	71 923 €	92 472 €	51 373 €	410 988 €	410 988 €
Primes ANAH part variable ANAH AMO PO PB	16 356 €	34 356 €	48 076 €	50 912 €	25 800 €	12 600 €	188 100 €	188 100 €
Etude permis de Louer	23 700 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	23 700 €	28 440 €
Animation campagne ravalement façade	5 779 €	11 558 €	11 558 €	11 558 €	11 558 €	5 779 €	57 788 €	69 345 €
AE total	129 976 €	217 553 €	213 803 €	212 103 €	222 802 €	121 426 €	1 117 663 €	1 341 195 €
Reste à charge Ltc	72 522 €	100 999 €	93 804 €	89 268 €	104 530 €	57 452 €	518 575 €	742 108 €

Détails primes dossiers AMO part variable

Objectifs nombre de logements traités	juillet 2026	2027	2028	2029	2030	juin 2031	TOTAL SUR 5 ANS
Logements de propriétaires occupants	8 203 €	16 406 €	16 806 €	17 806 €	10 204 €	4 601 €	74 026 €
Ma Prime Logement Décent + Rénovation énergétique	4 000 €	8 000 €	8 000 €	8 000 €	4 000 €	4 000 €	36 000 €
Ma Prime Logement Décent sans reno	0 €	2 000 €	4 000 €	4 000 €	2 000 €	0 €	12 000 €
Ma Prime Rénov' TM	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	0 €	10 000 €
Ma Prime Rénov' M	1 600 €	3 200 €	1 600 €	3 200 €	1 600 €	0 €	11 200 €
Ma Prime Adapt'	600 €	1 200 €	1 200 €	600 €	600 €	600 €	4 800 €
Logements de propriétaires bailleurs	8 157 €	17 962 €	31 284 €	33 119 €	15 602 €	8 000 €	114 124 €
PB LHI travaux lourds + Rénovation énergétique	8 000 €	12 000 €	24 000 €	24 000 €	12 000 €	8 000 €	88 000 €
PB LHI travaux lourds sans réno énergétique	0 €	2 000 €	2 000 €	4 000 €	2 000 €	0 €	10 000 €
PB Moyennement dégradé	0 €	600 €	600 €	0 €	0 €	0 €	1 200 €
PB Transformation d'usage	156 €	156 €	156 €	312 €	0 €	0 €	780 €
PB Habiter Mieux Conventionnement (rénovation énergétique)	0 €	1 600 €	1 600 €	3 200 €	1 600 €	0 €	8 000 €
MPRPA sans conventionnement	0 €	1 600 €	1 600 €	1 600 €	0 €	0 €	4 800 €
IML	0 €	0 €	1 320 €	0 €	0 €	0 €	1 320 €
Total part variable ANAH	16 356 €	34 356 €	48 076 €	50 912 €	25 800 €	12 600 €	188 100 €

5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage

5.2.1. Règles d'application

Lannion Trégor Communauté est le maître d'ouvrage de l'OPAH-RU et le principal financeur après l'ANAH.

Elle prévoit les engagements financiers dédiés aux aides aux travaux et à la prestation de suivi animation selon les modalités prévues dans l'article suivant.

5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des dépenses de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de **1 428 108 € TTC** se répartissant de la manière suivante : **686 000€** d'aides aux travaux et **742 108 €** d'ingénierie. Les actes d'engagements prévisionnels pour la partie ingénierie sont de **1 341 195 € TTC**.

	à partir de juillet 2026	2027	2028	2029	2030	juin 2031	TOTAL HT SUR 5 ANS	TOTAL TTC SUR 5 ANS
Aides aux travaux en €	40 588 €	82 176 €	178 353 €	184 353 €	133 353 €	67 176 €	686 000 €	686 000 €
Dont aides ravalement de façade	25 588 €	51 176 €	102 353 €	102 353 €	102 353 €	51 176 €	435 000 €	435 000 €
dont aides individuelles aux travaux	15 000 €	31 000 €	62 000 €	62 000 €	31 000 €	16 000 €	217 000 €	217 000 €
dont aides aux syndicats des copropriétaires	- €	- €	14 000 €	20 000 €	- €	- €	34 000 €	34 000 €
Dépenses suivi-animation	129 976 €	217 553 €	213 803 €	212 103 €	222 802 €	121 426 €	1 117 663 €	1 341 195 €
dont suivi animation (part fixe)	82 198 €	164 395 €	143 846 €	143 846 €	184 944 €	102 747 €	821 975 €	986 370 €
dont AMO propriétaires individuels (part variable)	18 300 €	41 600 €	58 400 €	56 700 €	26 300 €	12 900 €	214 200 €	257 040 €
dont étude permis de louer	23 700 €	- €	- €	- €	- €	- €	23 700 €	28 440 €
dont animation campagne de ravalement	5 779 €	11 558 €	11 558 €	11 558 €	11 558 €	5 779 €	57 788 €	69 345 €
Reste à charge ingénierie LTC	72 522 €	100 999 €	93 804 €	89 268 €	104 530 €	57 452 €	518 575 €	742 108 €
total aides aux travaux + reste à charge ingénierie	113 110 €	183 175 €	272 157 €	273 621 €	237 883 €	124 629 €	1 204 575 €	1 428 108 €

AE Suivi Animation	à partir de juillet 2026	2027	2028	2029	2030	juin 2031	TOTAL HT	TOTAL TTC
Coût suivi animation + part variable	100 498 €	205 995 €	202 246 €	200 546 €	211 244 €	115 647 €	1 036 175 €	1 243 410 €
Coût suivi animation hors ravalement/ hors étude PDL	82 198 €	164 395 €	143 846 €	143 846 €	184 944 €	102 747 €	821 975 €	986 370 €
Coût AMO dossier part variable	18 300 €	41 600 €	58 400 €	56 700 €	26 300 €	12 900 €	214 200 €	257 040 €
Aides ANAH								
Prise en charge suivi animation Anah	41 099 €	82 198 €	71 923 €	71 923 €	92 472 €	51 373 €	410 988 €	410 988 €
Primes ANAH part variable ANAH AMO PO PB	16 356 €	34 356 €	48 076 €	50 912 €	25 800 €	12 600 €	188 100 €	188 100 €
Spécificités								
Etude permis de Louer	23 700 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	23 700 €	28 440 €
Animation campagne ravalement façade	5 779 €	11 558 €	11 558 €	11 558 €	11 558 €	5 779 €	57 788 €	69 345 €
AE total	129 976 €	217 553 €	213 803 €	212 103 €	222 802 €	121 426 €	1 117 663 €	1 341 195 €
Reste à charge LTC	72 522 €	100 999 €	93 804 €	89 268 €	104 530 €	57 452 €	518 575 €	742 108 €

Dans le cadre de l'OPAH RU, Lannion Trégor Communauté met en place des aides locales (**voir annexes 5 - guide des aides locales**) comme suit :

Rappel tableau de synthèse des aides . A faire

5.3. Financements des autres collectivités partenaires

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement des collectivités partenaires se répartissent comme suit :

Ville de Lannion

	à partir de juillet 2026	2027	2028	2029	2030	juin 2031	TOTAL HT SUR 5 ANS
dont aides aux travaux de restauration de façades	15 000 €	50 000 €	50 000 €	35 000 €	25 000 €	10 000 €	175 000 €
prime sortie de vacance	3 000 €	0 €	3 000 €	6 000 €	3 000 €	0 €	15 000 €
total	18 000 €	50 000 €	53 000 €	41 000 €	28 000 €	10 000 €	200 000 €

Ville de Tréguier

	à partir de juillet 2026	2027	2028	2029	2030	juin 2031	TOTAL HT SUR 5 ANS
dont aides aux travaux de restauration de façades	18 000 €	30 000 €	60 000 €	30 000 €	18 000 €	24 000 €	180 000 €
prime sortie de vacance	0 €	6 000 €	3 000 €	6 000 €	9 000 €	0 €	24 000 €
total	18 000 €	36 000 €	63 000 €	36 000 €	27 000 €	24 000 €	204 000 €

Ville de Plestin

	à partir de juillet 2026	2027	2028	2029	2030	juin 2031	TOTAL HT SUR 5 ANS
dont aides aux travaux de restauration de façades	4 000 €	12 000 €	8 000 €	8 000 €	8 000 €	0 €	40 000 €
prime sortie de vacance	0 €	0 €	3 000 €	0 €	0 €	0 €	3 000 €
total	4 000 €	12 000 €	11 000 €	8 000 €	8 000 €	0 €	43 000 €

Ville de Plouaret

	à partir de juillet 2026	2027	2028	2029	2030	juin 2031	TOTAL HT SUR 5 ANS
dont aides aux travaux de restauration de façades	4 000 €	12 000 €	8 000 €	8 000 €	8 000 €	0 €	40 000 €
prime sortie de vacance	0 €	0 €	3 000 €	0 €	3 000 €	0 €	6 000 €
total	4 000 €	12 000 €	11 000 €	8 000 €	11 000 €	0 €	46 000 €

Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.

Article 5 – Conduite de l'opération

7.1. Pilotage de l'opération

7.1.1. Mission du maître d'ouvrage

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

Le périmètre de l'OPAH RU s'étant accru, le maître d'ouvrage considère que son animation nécessite une ingénierie renforcée afin d'assurer un pilotage opérationnel efficace, un accompagnement qualitatif des propriétaires et une coordination étroite avec l'ensemble des partenaires mobilisés. A cette fin, il souhaite mobiliser deux postes de chefs de projet afin d'assurer la mise en œuvre du programme dans les meilleures conditions.

7.1.2. Instances de pilotage

- **Le comité de pilotage de l'OPAH-RU**

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

Le Comité de Pilotage sera présidé par le Président de Lannion Trégor Communauté. Il sera composé au minimum :

- Du Vice-Président Urbanisme-Habitat de Lannion Trégor Communauté,
- Des Maires de Lannion, de Tréguier et de Plestin Les Grèves et Plouaret.
- Des adjoints référents des communes de Lannion, Tréguier et Plestin Les Grèves, et Plouaret
- Des représentants des services de l'EPCI (habitat, urbanisme, etc.);
- Des représentants des services municipaux (urbanisme, services techniques, police

municipale, actions sociales, etc.),

- Des représentants de l'Etat,
- Du délégué départemental de l'ANAH ou de son représentant,
- Le cas échéant, des partenaires des dispositifs Petites Villes de Demain (Caisse des Dépôts et Consignation, Action Logement, Établissement Public Foncier de Bretagne, CCI, CMA),
- Autant que de besoin, des représentants de la CAF, de la MSA,
- De l'Architecte des Bâtiments de France.

Il se réunira au moins une fois par an lors de la présentation du bilan annuel. Il valide les décisions proposées en comité de pilotage.

L'opérateur de l'OPAH-RU en assurera le secrétariat et l'animation.

- **Un comité de pilotage restreint communal de l'OPAH-RU, mobilisable en fonction des sujets propres à chaque commune signataire de l'OPAH-RU**

Il sera présidé par le Président de Lannion Trégor Communauté, et sera composé au minimum :

- Du Vice-Président Urbanisme-Habitat de Lannion Trégor Communauté,
- Des Maires et des adjoints référents des communes concernées
- De l'opérateur en charge du suivi-animation
- Des services de la mairie et de l'Agglomération concernés
- Des chefs de projet OPAH-RU.

A ces membres permanents peuvent s'ajouter au besoin les partenaires identifiés, en fonction des sujets traités.

L'opérateur préparera les réunions de cette revue de projet et en assurera les comptes rendus.

- **La revue de projet (Comité Technique)**

Une revue de projet sera constituée à l'échelle de l'opération multi-sites et se réunira en fonction des besoins.

Il sera composé :

- Des services des Communes et de de Lannion Trégor Communauté concerné, incluant les chefs de projet OPAH RU
- De l'ANAH (délégué et/ou DDTM)
- D'un représentant de l'opérateur de l'OPAH-RU,
- Ou, tout autre technicien dont la présence serait utile.

A ces membres permanents peuvent s'ajouter des personnes en fonction des ordres du jour :

- Le Vice-Président urbanisme, habitat de Lannion Trégor Communauté,
- Un élu et/ou un technicien d'une commune concernée par une situation particulière,
- Le service communication de Lannion Trégor Communauté,

- Les acteurs du territoire concourant au service public de la rénovation de l'habitat (bailleur social, Adil, Département, ...)

Cette instance aura pour rôle de :

- Assurer une coordination et un partage des actions menées sur les trois périmètres RU,
- Réaliser une « pré-instruction » de dossiers qui devront être présentés à la Commission Locale de l'ANAH et/ou à la Commission Nationale de Lutte contre l'Habitat Indigne et,
- Préparer la stratégie d'intervention sur les immeubles où des procédures coercitives seront nécessaires.

Sur ce dernier point, l'opérateur de l'OPAH-RU élaborera à partir des situations identifiées, des priorités d'actions immeuble par immeuble et les modes d'intervention les plus adaptés. La revue de projet aura pour vocation de faciliter la mise en œuvre des différents dispositifs incitatifs ou coercitifs d'amélioration du parc privé.

L'opérateur préparera les réunions de cette revue de projet et en assurera les comptes rendus.

- **Rencontres partenaires et thématiques**

Afin d'associer l'ensemble des acteurs de la chaîne, le programme prévoit diverses rencontres avec les partenaires ANAH, ADIL, CCAS, CAF, DDTM, etc. mais aussi des ateliers thématiques à destination des professionnels par exemple notaires, banques, artisans, agences immobilières.

Il sera nécessaire et indispensable de mettre en place un lien avec le service Habitat de Lannion Trégor Communauté. Ces rencontres seront organisées autant que de besoin.

Les **instances décisionnelles** sont le Conseil communautaire de Lannion Trégor Communauté, et, le cas échéant, les conseils municipaux des communes concernées. Ils ont pour missions la validation de la convention initiale et l'approbation des éventuels avenants sur proposition du comité de pilotage et après avis des partenaires de l'opération.

7.2. Suivi-animation de l'opération

7.2.1. Équipe de suivi-animation

Le suivi-animation de l'OPAH-RU sera coordonné par Lannion Trégor Communauté et sera confié à un prestataire qui sera retenu conformément au Code de la commande publique. L'équipe de suivi-animation qui sera retenue devra démontrer les compétences suivantes :

- Connaissance et maîtrise des dispositifs opérationnels axés sur la réhabilitation de l'habitat ancien, en particulier les dispositifs d'OPAH-RU ;
- Connaissance et maîtrise des dispositifs d'intervention coercitifs en lien avec le code de la santé publique, le code de la construction et de l'habitation et le code de l'urbanisme ;
- Développement de l'information, de la communication et de l'investigation de terrain, adapté aux populations concernées et aux objectifs affichés, et en lien étroit avec les villes de Lannion,

Tréguier et Plestin Les Grèves et les autres communes adhérentes au programme ;

- Connaissance en architecture, réhabilitation de logements, utilisation des matériaux biosourcés, performance énergétique (amélioration du confort, sortie d'insalubrité) ;
- Connaissance des spécificités de la copropriété ;
- Coordination, médiation, écoute, accompagnement social, afin d'assurer le diagnostic social et juridique, et le conseil suivi auprès des ménages qui le nécessitent (intervention sur les aspects d'endettement ou de relogement).

En outre, conformément au décret n° 2022-1035 du 22 juillet 2022, et à l'arrêté du 21 décembre 2022 relatif à la mission d'accompagnement du service public de la performance énergétique de l'habitat, l'opérateur devra disposer de l'agrément Mon Accompagnateur Rénov » (MAR) prévu à l'article L232-3 du Code de l'Énergie pour continuer à accompagner les dossiers de rénovation énergétique.

L'opérateur devra obligatoirement réaliser l'ensemble des missions prévues à l'annexe 1 de l'arrêté du 21 décembre 2022 modifié.

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

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

Il doit également réaliser en complément les prestations renforcées (annexe II de l'arrêté du 21 décembre 2022) ;

- L'accompagnement du ménage au titre de la préparation du projet de travaux ;
- L'accompagnement du ménage dans la réalisation du projet de travaux ;
- L'accompagnement du ménage au titre de la prise en main du logement après travaux ;
- La rédaction d'un rapport d'accompagnement remis et contresigné par le ménage.

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

Les missions d'animation de la dynamique privée

Informations, communication et actions d'animation

- Participation à la détermination d'un plan de communication adapté visant à ce que tous les habitants, tous les propriétaires et tous les syndicats de copropriétés ainsi que tous les partenaires (notaires, agents immobiliers, artisans, etc.) concernés à un titre ou un autre,

soient parfaitement informés des actions de l'OPAH-RU ;

- Information et accueil du public lors de permanences mensuelles dans chaque commune PVD (3 rencontres par mois, soit une par mois pour chaque commune PVD) ;
- Assistance à Lannion Trégor Communauté et aux villes de Lannion, Tréguier, Plouaret et Plestin Les Grèves pour la production de supports d'information et l'organisation d'événements publics (réunions, expositions, etc.) ;
- Participation et suivi d'actions de repérage ;

Diagnostics, conseils et accompagnement des porteurs de projet

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

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

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

Accompagnement des occupants et propriétaires

- Médiation pour la négociation préalable avec le propriétaire en vue de l'inciter à réaliser les travaux nécessaires (sur toutes les villes),
- Accompagnement au relogement temporaire ou définitif des occupants (sur toutes les villes),
- En cas d'accord, assistance et conseil renforcé au montage des dossiers de demande de

financement (uniquement sur Lannion, Tréguier et Plestin Les Grèves).

Les missions spécifiques liées au traitement de l'habitat indigne et le recyclage immobilier

Les missions en appui de Lannion Trégor Communauté et aux villes de Lannion, Tréguier et Plestin Les Grèves et Plouaret :

- Participation et présentation des signalements, du suivi des situations, lors des réunions de suivi technique ;
- Assistance juridique dans la mise en œuvre et la sécurisation des procédures ;
- Réalisation des rapports techniques et évaluation sociale des occupants pour les logements signalés avec propositions d'orientation procédurale ;
- En cas de défaillance des propriétaires, estimation des besoins en relogements et recherche de solutions en lien avec les CCAS ;
- Assistance dans la mise en œuvre des travaux d'office en substitution au propriétaire défaillant.

Les missions spécifiques liées à l'action foncière

Dès réception d'une DIA sur la liste d'immeubles identifiés (immeuble dégradé, copropriété fragile, vacance structurelle, suspicion insalubrité, péril) réalisation d'une visite en présence de l'acquéreur et du vendeur ; rédaction d'un compte-rendu avec émission d'un avis de préemption ou non.

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

- Réalisation d'études préalables au cours de l'OPAH-RU ;
- Assistance à maîtrise d'ouvrage dans la mise en œuvre de(s) opération(s) d'aménagement : rédaction des dossiers en fonction des procédures ciblées (ORI, DUP loi Vivien), aides à la rédaction des délibérations du conseil communautaire et des conseils municipaux, assistance dans la conduite de l'enquête publique pour les DUP travaux ;
- Dans le cadre des ORI : information des propriétaires sur la procédure en cours et recueil de leurs intentions ;
- En cas d'acceptation de réaliser les travaux, accompagnement du propriétaire dans l'élaboration et le financement de son projet ;
- En cas d'échec de négociation, rédaction du dossier d'enquête parcellaire, accompagnement de Lannion Trégor Communauté ou des villes de Lannion, Tréguier, Plestin Les Grèves et Plouaret dans la mise en œuvre de l'expropriation (demande de cessibilité).
- Montage du dossier de demande d'éligibilité RHI-THIRORI pour les immeubles ciblés. A noter que les études de calibrage ne rentrent pas dans les missions de l'opérateur en charge du Suivi Animation, mais seront prises en charge par le porteur de projet.

D'une manière générale, la mise en œuvre de ces opérations requerra tout particulièrement la coordination d'une « équipe projet » réunissant les compétences nécessaires (juridique, action

foncière, aménagement, etc.), à mobiliser tant au sein de la collectivité, de ses partenaires opérationnels (tels que l'EPF) que de l'opérateur chargé du suivi-animation.

Le suivi et l'évaluation de l'OPAH-RU

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

7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

L'opérateur fera le lien avec le maître d'ouvrage sur l'avancement du dispositif afin d'optimiser la coordination opérationnelle du suivi animation. Les relations développées par l'équipe opérationnelle avec les différents partenaires devront permettre de mieux informer les propriétaires et de développer les outils et échanges favorisant la réussite de l'opération, en particulier :

- Les services instructeurs de l'Anah : des contacts réguliers et un travail en étroite collaboration avec l'Anah facilitent l'avancement des dossiers. Cela permet à l'équipe de suivre en temps réel l'instruction du dossier et d'apporter des réponses précises aux propriétaires, mais aussi de travailler en partenariat pour le montage de dossiers spécifiques ;
- Les autres organismes financeurs : chaque projet fera l'objet d'une recherche de financement optimum en mobilisant toutes les aides disponibles et adaptées aux caractéristiques du projet et à la situation du propriétaire. Au cours des trois premiers mois de l'opération, les partenaires potentiels suivants seront rencontrés : CARSAT, PROCIVIS, Fondation pour le Logement des Défavorisés, CAF, Fondation du Patrimoine, etc. Ces rencontres permettront d'établir les modalités de partenariat et donneront lieu si nécessaire à des conventions de partenariat spécifiques à l'OPAH-RU ;
- Les services sociaux et acteurs de terrain en lien avec l'habitat : parallèlement à la tenue des groupes de suivi thématiques sur et selon les situations rencontrées à l'occasion des contacts avec la population, l'équipe de suivi animation sollicitera les services compétents : Associations, CCAS, CIAS, CDAS & CLIC, l'ARS ;
- L'Espace Conseil France Rénov ; il s'agira de compléter le dispositif général du Pacte territorial en ajoutant un volet renouvellement urbain s'adressant aux communes sur lesquelles des biens vacants / dégradés / indignes ont été repérés. Les comités de suivi mutualisés permettront de suivre l'activité Habitat au plus près. Ainsi, chaque mois, sont présentés : les chiffres de demandes d'information des ménages, le remplissage des permanences sur le territoire, les situations rencontrées dans le cadre du SLIME, le suivi de l'accompagnement des ménages, le suivi d'avancement des dossiers de l'OPAH-RU de la collectivité le cas échéant. Ces comités permettent à la fois de s'assurer de la cohérence de traitement de chaque demande de ménage, de garantir une couverture équitable du service public, d'échanger sur des situations concrètes afin de proposer le meilleur accompagnement, de préparer les éléments de communication. Le volet « Animation territoriale » est également organisé lors de ces comités. Cette instance se veut très réactive et permet de fluidifier ou de réorienter certaines actions en cours d'année.

- Un agent référent par commune (Service urbanisme ou autre),
- l'ADIL 22.

7.3. Évaluation et suivi des actions engagées

7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs

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

• Indicateurs de fonctionnement du dispositif

- Nombre de contacts ;
- Nombre de logements visités, diagnostiqués ;
- Ratio de transformation des contacts en réalisations ;
- Communication et information du public : nombre d'articles de presse, impacts des actions de communication, mailings, boîtage.

• Effets sur le bâti dégradé ou indigne et sur la précarité énergétique

- Nombre de signalements de situations de mal-logement : insalubrité, péril, précarité énergétique, non-décence (plaintes, signalements CAF, etc.) ;
- Nombre de logements dégradés ou en situation de précarité énergétique ayant fait l'objet de travaux subventionnés ou non ;
- Nombre de ménages accompagnés et caractéristiques de ces ménages ;
- Nombre de procédures insalubrité et péril engagé ;
- Nombre d'immeubles indignes réhabilités dans le cadre des ORI et/ou RHI.

• Effets sur l'efficacité énergétique du parc de logement

- Réalisation quantitative par rapport aux objectifs précités dans la présente convention ;
- Réalisation qualitative : évolution de la performance énergétique des logements (consommation avant travaux, consommation après travaux) et par type de propriétaires ;
- Economies financières pour les ménages.

• Effets immobiliers

- Réalisation quantitative par rapport aux objectifs précités dans la présente convention : ventilation des logements améliorés par type de propriétaire ; ventilation des logements améliorés par état d'origine des logements ;

- Réalisation qualitative : remise sur le marché de logements vacants ; niveaux de loyer des logements produits ; type de réhabilitation : nombre d'immeubles totalement réhabilités ; nombre de réhabilitations partielles.

- **Effets en termes d'aménagement et d'amélioration du cadre de vie**

- Nombre de façades rénovées ;
- Cartographie des aménagements urbains.

- **Indicateurs économiques et financiers**

- Coûts de réhabilitation au m² ;
- Volume des travaux (engagés/réalisés) ;
- Répartition des financements sollicités par financeur : subventions accordées ;
- Impact de l'OPAH-RU sur les entreprises du BTP : chiffre d'affaires généré par les travaux réalisés dans le cadre de l'OPAH-RU.

- **Effets démographiques et sociaux**

- Nombre et type de logements conventionnés ;
- Typologie des ménages arrivants sur le périmètre opérationnel.

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

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

7.3.2. Bilans et évaluation finale

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

Des points mensuels seront réalisés afin de suivre au plus près l'avancement des dossiers pour chaque

commune.

Bilan annuel

Le bilan annuel établi sous la responsabilité du maître d'ouvrage devra faire état des éléments suivants :

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

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

Bilan final

Sous la responsabilité du maître d'ouvrage, un bilan final de l'opération, établi sous forme de rapport, devra être présenté au comité de pilotage en fin de mission.

Ce rapport devra notamment :

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

Ce document pourra comporter des propositions d'action à mettre en œuvre pour prolonger la dynamique du programme ainsi que des solutions nouvelles à initier.

Chapitre VI – Communication.

Article 6 - Communication

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et l'opérateur s'engagent à mettre en œuvre les

actions d'information et de communication présentées ci-dessous. Il est ainsi impératif de porter le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de la charte graphique de l'État. Ceci implique tous les supports d'information print et digitaux, tels que : dépliants, plaquettes, vitrophanies, sites internet ou communications presse portant sur l'OPAH-RU.

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

L'opérateur assurant les missions de suivi-animation indiquera dans tous les supports de communication qu'il élaborera, quels qu'ils soient, l'origine des subventions allouées par l'Anah. Il reproduira dans ces supports à la fois le logo type et la mention du numéro et du site internet de l'Agence, dans le respect de la charte graphique.

Dans le cadre des OPAH, pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux ...) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'Anah ».

Le logo du ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération.

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

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

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

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

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

Enfin, le maître d'ouvrage et l'opérateur assurant les missions de suivi-animation dans le secteur

programmé s'engagent à informer la direction de la communication de l'Anah de toute manifestation spécifique consacrée à l'opération afin qu'elle relaie cette information.

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

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

Article 7 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de cinq années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah à compter de la date de signature du dernier signataire, soit du 01/01/2026 au 31/12/2030.

Article 8 – Révision et/ou résiliation de la convention

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

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

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

Article 9 – 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.

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

Fait en xx exemplaires à xx, le xx

Pour le maître d'ouvrage,

Pour l'Etat,

Pour l'Agence Nationale de l'Habitat,

Autres collectivités partenaires

Lannion

Tréguier

Plestin Les Grèves

Plouaret