

Pontivy Communauté

Opération Programmée d'Amélioration de
l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU)
Multisite sur les centres-villes des communes de
Pontivy, Régny et Rohan

1^{er} mars 2026 – 28 février 2031



La présente convention est établie entre :

La Pontivy Communauté, maître d'ouvrage de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain, représentée par Monsieur Bernard LE BRETON, Président de la Communauté de communes de Pontivy Communauté, et dénommée ci-après Pontivy Communauté ;

La commune de Pontivy, partenaire et territoire de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain, représentée par Madame Christine LE STRAT, Maire de Pontivy ;

La commune de Réguyin, partenaire et territoire de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain, représentée par Monsieur Jean-Luc LE TARNEC, Maire de Réguyin ;

La commune de Rohan, partenaire et territoire de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain, représentée par Monsieur Victorien LEMAN, Maire de Rohan ;

L'État, représenté par M. Michaël GALY, préfet du Morbihan ;

L'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra - 75001 PARIS, représentée par M. Michaël GALY, préfet du Morbihan, agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation et dénommée ci-après « Anah ».

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

Vu le règlement général de l'Agence nationale de l'habitat dans sa version issue de l'arrêté du 22 mai 2023 modifié ;

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 d'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) adopté par arrêté conjoint du Préfet et du Président du département du Morbihan en date du 19 février 2024 ;

Vu le Programme Local de l'Habitat (PLH), adopté par Pontivy Communauté, le 21 mai 2024 ;

Vu le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET), adopté par Pontivy Communauté, le 26 septembre 2023 ;

Vu la convention de cadrage du service public de la rénovation de l'habitat conclue entre l'Anah, l'Etat et le Conseil Régional de Bretagne, le 16 juin 2025 ;

Vu la convention d'adhésion au dispositif « Petites Villes de Demain » de Pontivy Communauté et des communes de Réguyin et Rohan, en date du 25 mai 2022 ;

Vu la convention cadre « Petites Villes de Demain » ayant valeur d'Opération de Revitalisation du Territoire de Pontivy Communauté et des communes de Réguyin et de Rohan, signée le 14 mars 2024 ;

Vu la convention cadre « Action Cœur de Ville » ayant valeur d'Opération de Revitalisation du Territoire de Pontivy Communauté et de la commune de Pontivy, signée le 6 juin 2018 ;

Vu la délibération n°11-CC040325 du conseil communautaire de Pontivy Communauté, collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en date du 4 mars 2025 autorisant la signature de la présente convention ;

Vu la convention de Pacte Territorial France Rénov' signée entre Pontivy Communauté, l'Etat et l'Anah en date du 6 mai 2025 ;

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat de la délégation locale du Morbihan, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 8 octobre 2025 ;

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

Vu la délibération du conseil municipal de Pontivy en date du 30 juin 2025 autorisant la signature de la présente convention ;

Vu la délibération du conseil municipal de Réguyin en date du 03 juin 2025 autorisant la signature de la présente convention ;

Vu la délibération du conseil municipal de Rohan en date du 26 juin 2025 autorisant la signature de la présente convention ;

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH-RU du ... au [1 mois] à la mairie de Pontivy, à la mairie de Régulny, à la mairie de Rohan et au siège de Pontivy Communauté en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation ;

Il a été exposé ce qui suit :

Table des matières

Table des matières	
Préambule	6
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d’application.....	17
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux	17
Dénomination de l'opération.....	17
Périmètre et champs d'intervention.....	17
Chapitre II – Enjeux de l'opération	20
Article 2 – Enjeux	20
2.1 Enjeux de l'OPAH-RU.....	20
2.2 Articulation avec le Pacte territorial France Rénov'	23
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération	24
Article 3 – Volets d'action	24
3.1 Volet urbain.....	24
3.2 Volet foncier – recyclage de l'habitat ancien dégradé.....	27
3.3 Volet immobilier.....	29
3.4 Volet copropriétés en difficulté	32
3.5 Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé (y compris travaux de petite LHI).....	34
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	40
3.8 Volet social	42
3.9 Volet patrimonial et environnemental	43
3.10 Volet économique et développement territorial (56)	44
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation	45
4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention	45
4.1.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention pour la commune de Pontivy.....	45
4.1.2 Objectifs quantitatifs globaux de la convention pour la commune de Réguyin.....	46
4.1.3 Objectifs quantitatifs globaux de la convention pour la commune de Rohan	47
4.2 Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'ANAH.....	48
4.2.1 Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'ANAH pour la commune de Pontivy	49
4.2.2 Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'ANAH pour la commune de Réguyin.....	49
4.2.3 Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'ANAH pour la commune de Rohan	50
4.3 Objectif annuel de réalisation de la convention	51
4.3.1 Objectif annuel de réalisation de la convention pour la commune de Pontivy.....	52
4.3.2 Objectif annuel de réalisation de la convention pour la commune de Réguyin.....	53
4.3.3 Objectif annuel de réalisation de la convention pour la commune de Rohan	54

Chapitre IV – Financement de l’opération et engagements complémentaires.....	55
Article 5 - Financement des partenaires de l’opération	55
5.1 Financement de l’ANAH	55
5.2 Financement de la collectivité maître d’ouvrage : Pontivy Communauté.....	57
5.3 Financement des autres partenaires	59
5.3.1 Financement de la Banque des Territoires	59
5.3.2 Financement de la commune de Pontivy.....	60
5.3.3 Financement de la commune de Réguyin.....	61
5.3.4 Financement de la commune de Rohan	62
Article 6 – Conduite de l’opération.....	62
6.1 Pilotage de l’opération.....	63
6.1.1 Mission du maître d’ouvrage	63
6.1.2 Instances de pilotage	63
6.2 Suivi-animation de l’opération.....	64
6.2.1 Equipe de suivi-animation.....	64
6.2.2 Contenu des missions de suivi-animation.....	65
6.2.3 Modalités de la coordination opérationnelle	70
6.3 Evaluation et suivi des actions engagées	71
6.3.1 Indicateur de suivi des objectifs.....	71
6.3.2 Bilan et évaluation finale	72
Chapitre V – Communication	72
Article 7 – Communication.....	72
Article 8 – Données personnelles	73
Chapitre VI – Prise d’effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation	74
Article 9 – Durée de la convention.....	74
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention	74
Article 11 – Transmission de la convention	74
Annexes.....	76

Préambule

Présentation de la Communauté de Communes de Pontivy Communauté

Crée en 2000, Pontivy Communauté est une communauté de communes regroupant 24 communes avec une population de 46 032 habitants répartis dans environ 20 000 résidences principales privées.

Situé sur l'axe Nord-Sud reliant Saint-Brieuc aux communes de Lorient et Vannes, le territoire couvre une superficie de 719 km². Il s'étend sur une quarantaine de kilomètres d'est en ouest et une vingtaine du nord au sud. C'est un territoire rural, avec une ville centre, Pontivy (14 547 habitants).

Pontivy Communauté a connu, au cours des dernières années une **augmentation de sa population, passant de 42 600 habitants au début des années 2000, à plus de 46 000 habitants en 2021, soit une augmentation démographique d'environ 9% en une vingtaine d'années.**

Cette évolution démographique a notamment profité à la ville centre de Pontivy, qui a connu une forte croissance démographique au cours des dernières années (+1,3% / an entre 2001 et 2021)

Cette dynamique démographique a été alimentée par un **solde migratoire positif** (+0,5% en moyenne annuelle entre 2000 et 2021), malgré un solde naturel légèrement déficitaire (-0,1% en moyenne annuelle sur la même période), lié entre autres au vieillissement d'une population historiquement présente sur le territoire.

L'attractivité territoriale est notamment portée par l'installation sur le territoire, de couples avec enfant(s), porteur d'un projet d'accès à la propriété.

À l'instar de nombreux territoires morbihannais, l'attractivité de Pontivy Communauté s'est répercutee sur les prix de l'immobilier, avec des hausses du prix au m² de plus de 30% pour les maisons et appartements au cours des 5 dernières années.

L'ADIL, dans le cadre de son observatoire des loyers confirme cette tension du marché immobilier, avec une forte augmentation des niveaux de loyers de marché, passés de 7€/m² en 2016 à près de 10€/m² en 2022.

Cette forte augmentation des prix de l'immobilier a contribué à tendre le marché de l'accès à la propriété, et par ricochet, le marché locatif, privé comme social, en limitant les parcours résidentiels permettant de créer une rotation dans le parc locatif.

Par ailleurs, Pontivy Communauté dispose d'un parc fortement tourné vers la maison individuelle en propriété occupante, avec près de 75% de maisons individuelles et près de 60% de propriétaires occupants sur le territoire. L'offre locative et collective étant principalement concentrée sur la ville centre de Pontivy qui présente 51% de logements collectifs et presque autant de logements locatifs (privés comme publics) au sein de son parc de résidence principale. De ce fait, la collectivité connaît une certaine spécialisation du parc sur les grandes typologies avec près de 75% de logements de 65m² et plus, dont 43% de logements de plus de 94m².

Cette constitution du parc de logements représente à la fois un atout et un enjeu pour le territoire, qui subit une **pression grandissante sur le parc locatif**, qui se traduit par une **augmentation des demandes de logements sociaux, combinée à une diminution du nombre d'attributions** liée à une paralysie des parcours résidentiels.

Les actions de Pontivy Communauté en faveur de l'habitat

Afin de répondre aux enjeux territoriaux en matière de développement et de diversification de l'habitat, tout en prenant en compte les enjeux environnementaux, Pontivy Communauté développe une politique volontariste, qui, récemment, s'est notamment traduite par :

- La mise en place d'un PLUI dont les orientations en matière d'habitat prévoient notamment :
 - o La poursuite de la croissance démographique à l'échelle intercommunale ;
 - o La diversification de l'offre en logements (notamment locatif) sur le territoire pour permettre la réalisation de parcours résidentiels complets ;
 - o La reconquête du parc de logements vacants ;
 - o Le renouvellement dans les bourgs en développant les dents creuses ;
- L'adoption d'un PLH pour la période 2024-2030 prévoyant notamment de déployer les actions suivantes :
 - o Accompagner davantage le renouvellement urbain des centralités, en accompagnant financièrement les communes dans leurs opérations complexes de renouvellement urbain
 - o Développer l'offre locative adaptée aux besoins des jeunes, via le développement d'une part plus importante de T1/T2 dans les opérations à venir, la construction d'un nouveau foyer de jeune travailleur à Pontivy ou encore, le développement d'une offre locative dans les lotissements à venir
 - o Mettre en place un dispositif intercommunal d'amélioration de l'habitat, pour mieux accompagner les propriétaires occupants modestes, et lutter contre l'habitat indigne et la vacance
 - o Renseigner et accompagner tous les ménages, même non éligibles à l'Anah, pour sécuriser leur projet de rénovation, notamment énergétique
- **L'inscription des communes de Réguyny et Rohan au programme « Petites Villes de Demain ».** Cette démarche marque la volonté de ces dernières de redynamiser leur centralité, en intervenant sur les différents volets d'attractivité territoriale et notamment la réhabilitation du parc de logements de leur centre-ville ;
- **La mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) entre 2012 et 2017 sur l'ensemble du territoire,** ayant notamment permis d'accompagner 628 propriétaires occupants et 25 propriétaires bailleurs dans la réhabilitation de leur logement.
- **La mise en place, depuis 2019, d'une Opération de Revitalisation du Territoire dans le cadre du programme Action Cœur de Ville mis en place dans la commune de Pontivy**
- **Le déploiement, pour la période juillet 2019 - juin 2025 d'une OPAH-RU dans le centre-ville de Pontivy** ayant notamment permis d'accompagner la réhabilitation d'une cinquantaine de logements au cours des 5 années de l'opération et de porter des actions coercitives en direction du parc dégradé du centre-ville, via la mise en place de 8 Opérations de Restauration Immobilière (ORI), dont 6 en cours au 1^{er} janvier 2025.
- **Depuis 2025, le déploiement d'un PIG Pacte Territorial sur l'ensemble du territoire,** prenant le relais du « Point Infos Habitat », afin de renseigner et d'accompagner les ménages du parc privé dans leurs projets de réhabilitation, ou plus globalement, dans leurs questionnements relatifs aux problématiques liées à leur logement. Ce dispositif a pour objectifs :
 - o De renseigner et d'orienter 750 ménages / an, quel que soit leur niveau de revenus ou problématique.
 - o De conseiller 525 ménages / an dans leur projet de rénovation de l'habitat, quel que soit leur niveau de revenus ou problématique.

- D'accompagner environ 90 ménages « prioritaires » par an dans leur projet de réhabilitation, dès lors que ces propriétaires ne sont pas situés sur un secteur couvert par le présent dispositif d'OPAH-RU.

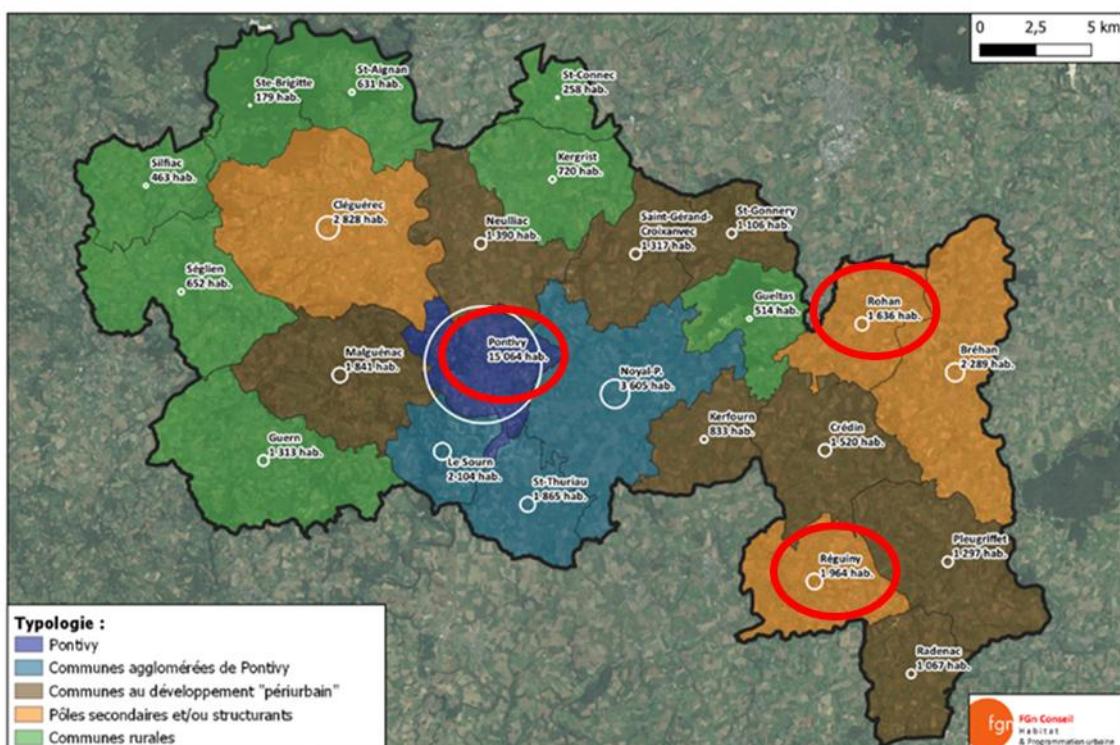
Des communes lauréates du Programme « Action Cœur de Ville » pour Pontivy et « Petites Villes de Demain » pour Réguyon et Rohan

En complémentarité des actions mises en place par Pontivy Communauté pour l'ensemble du territoire intercommunal, les communes de Pontivy, Réguyon et Rohan se sont engagées dans les dispositifs nationaux de revalorisation des centres anciens :

- **Le dispositif « Action Cœur de Ville », depuis 2019 pour la commune de Pontivy ;**
- **Le dispositif « Petites Villes de Demain » depuis 2022 pour les communes de Réguyon et Rohan.**

Le déploiement de ces dispositifs dans ces trois communes est notamment lié au rôle de centralité qu'endossoient ces villes, en tant que commune centre pour Pontivy et de « pôle secondaire structurant » pour les communes de Rohan et Réguyon.

Typologie "PLH" des communes de Pontivy Communauté et nombre d'habitants en 2019



Par ailleurs, et comme indiqué ci-après, ces centralités font face à une concentration d'habitat vacants et / ou dégradé, concomitamment à des enjeux de revitalisation commerciale et de réaménagement urbain.

Les dispositifs « Action Cœur de Ville » et « Petites Villes de Demain », permettent à ces trois communes de mener les réflexions et actions suivantes :

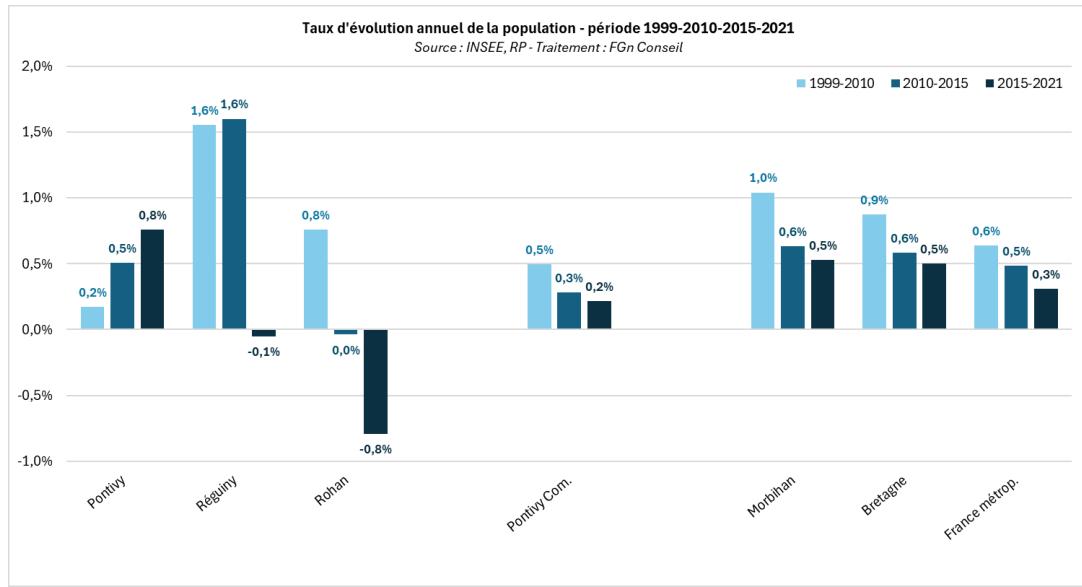
- Concernant Pontivy :
 - **Rapprocher la nature de la Ville en valorisant le Parc du Kerduchat et en tissant des continuités et liaisons avec le centre-ville de Pontivy ;**
 - **Redonner un nouveau souffle au centre-ville de Pontivy en valorisant la rue Nationale et en intervenant sur les rues du Fil et du Pont ;**
 - **Valoriser le pôle d'échange Multimodal au service de la mobilité en Centre-Bretagne ;**
 - **Repenser le stationnement et les mobilités en centre-ville avec la création du parking Jégourel**
 - **Restaurer et aménager le château de Pontivy pour le rouvrir à la population**
- Concernant Réguyin :
 - **Repenser les mobilités en centre-ville via la création d'espaces de rencontres** permettant de faire place aux modes doux ;
 - **Réhabiliter l'îlot « Anne de Bretagne », concentrant un habitat vacant et dégradé en centre-ancien ;**
 - **Réhabiliter l'îlot de l'ancien contrôle technique**, friche d'activité représentant un potentiel foncier en centralité ;
 - **Réhabiliter la piscine de Réguyin.**
- Concernant Rohan :
 - **Réaménager les espaces routiers et leurs interfaces** afin d'apaiser la circulation automobile et de faire place aux modes doux ;
 - **Valoriser les commerces de proximité** via une étude capacitaire pour la maîtrise foncière des locaux commerciaux ;
 - **Valoriser et réhabiliter l'entrée de ville Sud-Ouest, rue Kerentrée**, dans le cadre de la présente OPAH-RU et via la mobilisation d'outils de maîtrise foncière (Cf. infra) ;
 - **Rénover et étendre la mairie de Rohan ;**

Hormis à Pontivy, un ralentissement démographique au cours des dernières années

Les communes concernées par le présent dispositif d'OPAH-RU ont connu des trajectoires démographiques relativement diverses au cours des 25 dernières années avec :

- Une dynamique démographique en augmentation constante pour la ville de Pontivy, passée d'environ 13 500 habitants en 1999 à 14 547 habitants en 2022 et qui tend à s'amplifier au cours de la dernière période ;

- Une forte augmentation de la population jusqu'en 2015 à Réguyny, puis une légère baisse au cours des dernières années, avec une population qui se « stabilise » autour de 1 950 habitants sur la période 2015-2021 ;
- Une érosion progressive de la démographie à Rohan, qui a connu une augmentation de sa population au début des années 2000, puis une baisse qui a tendance à s'accentuer au cours des dernières années en passant de 1 653 habitants en 2010 à 1 573 habitants en 2021.



Malgré des taux d'évolution démographiques relativement divers entre les différentes communes, on constate un ralentissement démographique, voire une diminution de la population dans les communes de Réguyny et Rohan, qui va de pair avec le ralentissement de l'évolution démographique constaté à l'échelle de Pontivy Communauté.

Dans les communes Petites Villes de Demain, cette érosion démographique est liée à la conjonction de deux facteurs :

- D'une part, un solde migratoire nul, voire déficitaire au cours des dernières années : -0,6% / an entre 2015 et 2021 à Rohan et 0% sur la même période à Réguyny
- Et d'autre part, un solde naturel devenu négatif au cours des dernières années pour les deux communes (-0,1% / an à Réguyny et -0,2% / an à Rohan), alors que ce dernier concourait jusque-là à l'augmentation de la population

La commune de Pontivy présente quant à elle une forte dynamique migratoire (+1,1% / an sur 2015-2021), permettant de compenser un solde naturel structurellement déficitaire (-0,4% / an sur la même période).

Dans les secteurs d'OPAH-RU, un parc de logements majoritairement collectif et locatif

L'offre de logements de Pontivy Communauté est principalement composée par un parc en maison individuelle (73% des logements selon la source fiscale) et majoritairement occupé par des propriétaires occupants (54% des logements, représentant 66% des résidences principales).

À l'inverse, les secteurs d'OPAH-RU se caractérisent par une plus grande proportion de logements collectifs et locatifs. On retrouve ainsi :

- 76% de logements en monopropriétés et copropriétés dans le secteur OPAH-RU de Pontivy, soit 1 809 logements sur les 2 380 qui composent le secteur OPAH-RU, et une majorité (67%) de logements locatifs parmi les résidences principales ;

- 30% de logements en monopropriétés et copropriétés dans le secteur OPAH-RU de Réguyiny, contre 9% dans l'ensemble de la commune et un taux de propriétaires occupants relativement faible, avec « seulement » 36% de PO parmi le parc en résidence principale, contre 71% dans l'ensemble de la commune ;
- 30% de logements en monopropriétés dans le secteur OPAH-RU de Rohan, contre 12% dans l'ensemble de la commune, avec dans ce secteur également, un taux de propriétaires occupants relativement faible au sein des résidences principales : 42% contre 65% à l'échelle communale.

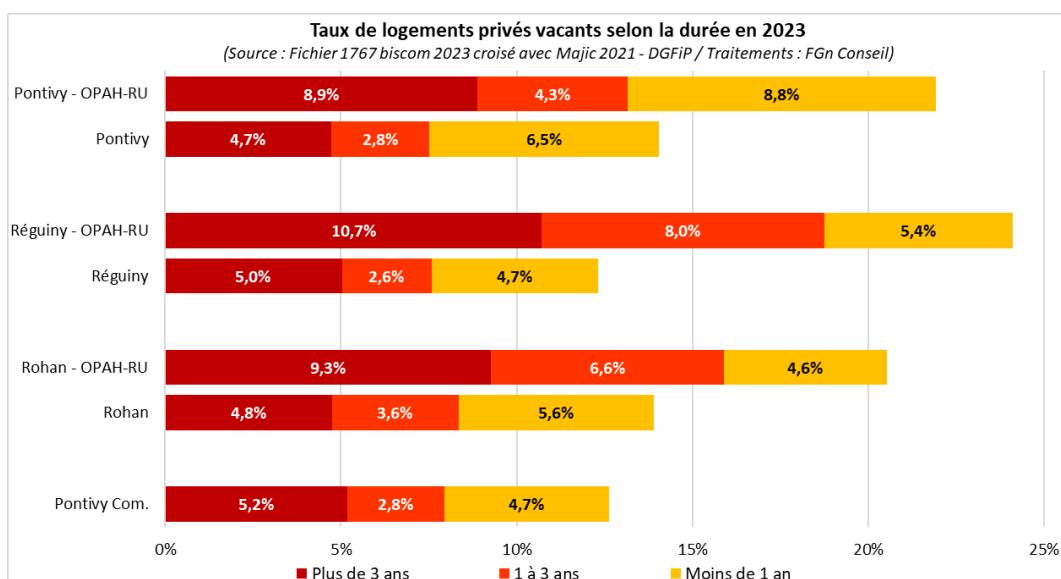
Compte tenu de la structure du parc de logements dans les secteurs d'études, les interventions en matière d'amélioration de l'habitat revêtent des enjeux plus complets et plus complexes que pour la majorité des autres communes de Pontivy Communauté, très majoritairement constituées de maisons individuelles occupées par des propriétaires occupants et pour lesquelles le PIG Pacte Territorial répond aux enjeux de réhabilitation de ce type de parc.

Un taux de logements vacants particulièrement élevé dans les secteurs OPAH-RU

L'analyse des données issues du recensement de l'INSEE tend à montrer, à l'échelle de Pontivy Communauté, un certain recul de la vacance des logements, passé de 10,4% en 2015 à 9,7% en 2021, dans un contexte immobilier de plus en plus valorisé, voire tendu, mais qui reste tout de même élevé au regard de la moyenne départementale : 6,9% en 2021.

Comme le montre le graphique ci-après et bien que le taux de logements vacants ait eu tendance à diminuer à l'échelle intercommunale, il reste particulièrement élevé dans les centralités de Pontivy, Rohan et Réguyiny, avec :

- Plus de 13% de logements vacants depuis plus d'un an dans le centre de Pontivy selon les données fiscales 2023, soit 305 logements durablement vacants dans le secteur OPAH-RU ;
- Près de 19% de logements structurellement vacants dans le centre-ville de Réguyiny, soit 21 logements vacants depuis plus d'un an ;
- Près de 17% de logements vacants depuis plus d'un an dans le centre-ville de Rohan, ce qui représente 24 logements structurellement vacants.



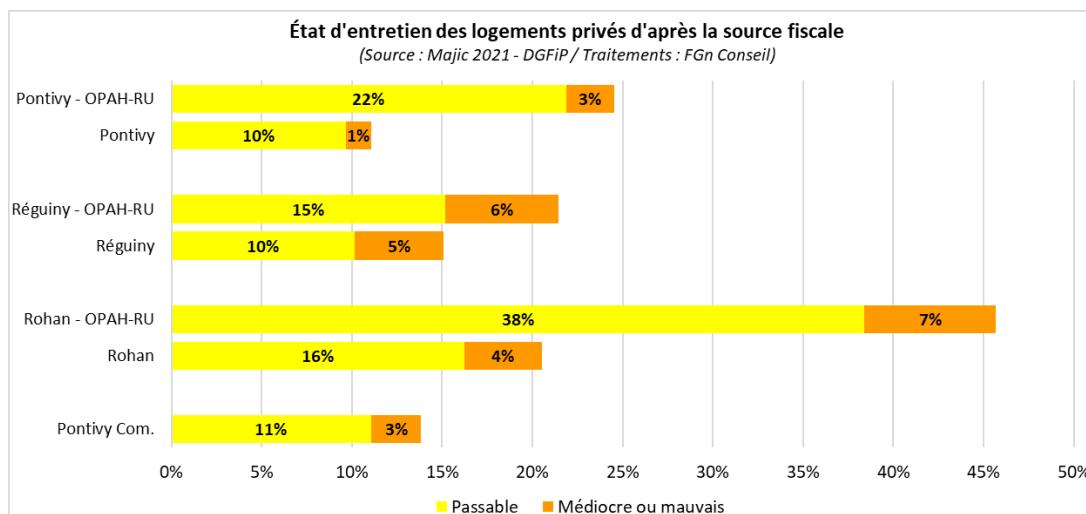
La forte concentration de logements structurellement vacants dans les secteurs étudiés en parallèle des actions de redynamisation déployées par les communes incite à la mise en place d'un dispositif d'amélioration de l'habitat spécifique, permettant une animation territorialisée et un

accompagnement des propriétaires de logements vacants afin de favoriser leur remise sur le marché.

Un parc de logements dégradés présentant des enjeux de réhabilitations lourdes, majoritairement vacants, mais parfois occupés

Il est difficile d'approcher la dégradation des logements par le biais des données statistiques. Cependant, le croisement de différentes sources de données permet d'approximer la part des logements pouvant connaître des problématiques de décence, voire de salubrité.

L'indicateur d'état d'entretien des logements, intégré à la source fiscale et faisant partie du calcul de la taxe foncière indique une forte surreprésentation du parc nécessitant des travaux de réhabilitation dans les centres-villes de Pontivy, Réguyin et Rohan.



Alors que 14% des logements sont considérés comme en état « passable » à « mauvais » selon la source fiscale à Pontivy Communauté, ce taux monte à plus de 20% dans le centre-ville de Réguyin, 25% dans le centre de Pontivy et 45% dans le centre de Rohan. On recense ainsi selon la source fiscale :

- Près de 570 logements nécessitant des travaux de réhabilitation à Pontivy, dont 62 considérés comme en état « médiocre » à « mauvais » ;
- 24 logements en état « passable » à « mauvais » dans le centre de Réguyin, dont 7 en état médiocre à mauvais ;
- 69 logements en état « passable » à « mauvais » dans le centre de Rohan, dont 11 en état médiocre à mauvais, principalement localisés dans la rue de Kerentrée ainsi que sur la rue du Pont de l'Oust.

Les arpentages de terrain réalisés au sein des centres anciens ont permis de confirmer la concentration des enjeux de dégradation, notamment à Pontivy et Rohan, et de caractériser les immeubles concernés.

Il ressort de cette analyse que les immeubles dégradés cumulent le plus souvent problématiques techniques et vacance, ce qui limite la dangerosité de ces derniers, hormis lorsque les accès ne sont pas condamnés ou en cas de chutes de matériaux sur la voie publique. Les immeubles en monopropriété sont par ailleurs surreprésentés parmi les bâtis fortement dégradés.

Afin de remédier aux situations de dégradation, notamment vacantes et jugées stratégiques dans la dynamique de revalorisation des centres-anciens et de poursuivre le déploiement des outils spécifiques (tels que les Opérations de Restauration Immobilières, pouvoir de polices de l'habitat et opération de renouvellement urbain) mis en place au cours des dernières années sur la commune

de Pontivy, il est proposé d'étendre aux communes de Rohan et de Réguyiny la stratégie appliquée au centre-ville de Pontivy.

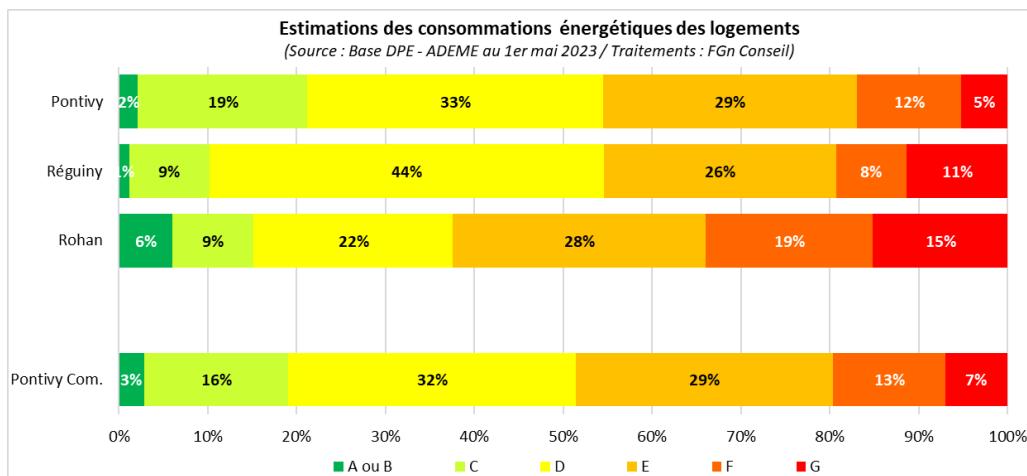
Un parc ancien présentant des enjeux forts en matière de rénovation énergétique

Les centralités de Pontivy, Réguyiny et Rohan, de par leur implantation historique et la préservation de leur patrimoine bâti, présentent un parc de logements relativement ancien, avec 65% de logements construits avant 1975 dans le secteur OPAH-RU de Pontivy (environ 1 510 logements privés), 73% dans le centre de Réguyiny (82 logements privés) et jusqu'à 89% dans le centre de Rohan (134 logements privés).

Une partie de ces logements anciens, souvent locatifs, n'ont pas fait l'objet de rénovations énergétiques ambitieuses au cours des dernières années et présentent des étiquettes énergétiques faibles, pouvant même être qualifiés de « passoire thermique ».

L'analyse des diagnostics de performance énergétique réalisés au cours des dernières années (base ADEME) montre que :

- 46% des logements diagnostiqués à Pontivy présentent une étiquette énergétique « E à G », dont 17% de logements qualifiés de « passoire thermique » : étiquette F ou G ;
- 45% des logements diagnostiqués à Réguyiny sont énergivores, dont 19% peuvent être qualifiés de « passoire thermiques » ;
- 62% des logements diagnostiqués à Rohan présentent une étiquette énergétique faible (E à G), dont 34% sont très énergivores (étiquette F ou G).



Ces diagnostics de performances énergétiques ont porté sur un échantillon d'environ 15% du parc à Réguyiny et Rohan, et environ 30% à Pontivy, à savoir, le parc locatif ou faisant l'objet de mutations, pour lesquels la détermination des étiquettes énergétiques a été rendu obligatoire.

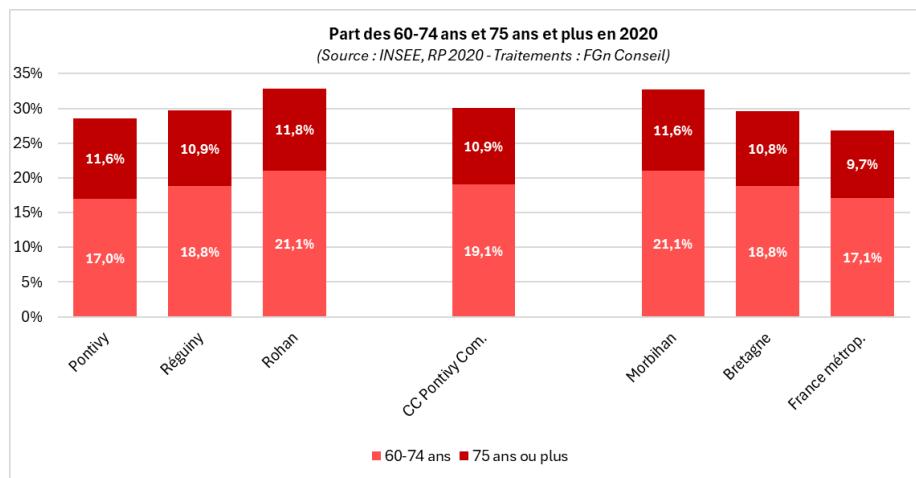
Ce parc, souvent locatif, est impacté par la loi transition énergétique qui prévoit qu'*« avant 2028, tous les bâtiments privés résidentiels dont la consommation en énergie primaire est supérieure à 330 KWH/m²/an (étiquette F à G) doivent avoir fait l'objet d'une rénovation énergétique »* et ne pourront plus faire l'objet d'une mise en location en cas d'étiquette énergétique faible. Il en va de même pour les logements en étiquette « E » au 1^{er} janvier 2035.

On notera par ailleurs que ces logements anciens, nécessitent souvent une approche patrimoniale dans leur projet de réhabilitation globale afin de préserver leur aspect architectural et de définir les matériaux en adéquation avec leurs modes constructifs.

Bien qu'attractive pour les jeunes ménages, notamment les jeunes couples avec enfant(s), la présence d'une population âgée présentant des enjeux d'adaptation des logements et de maintien à domicile

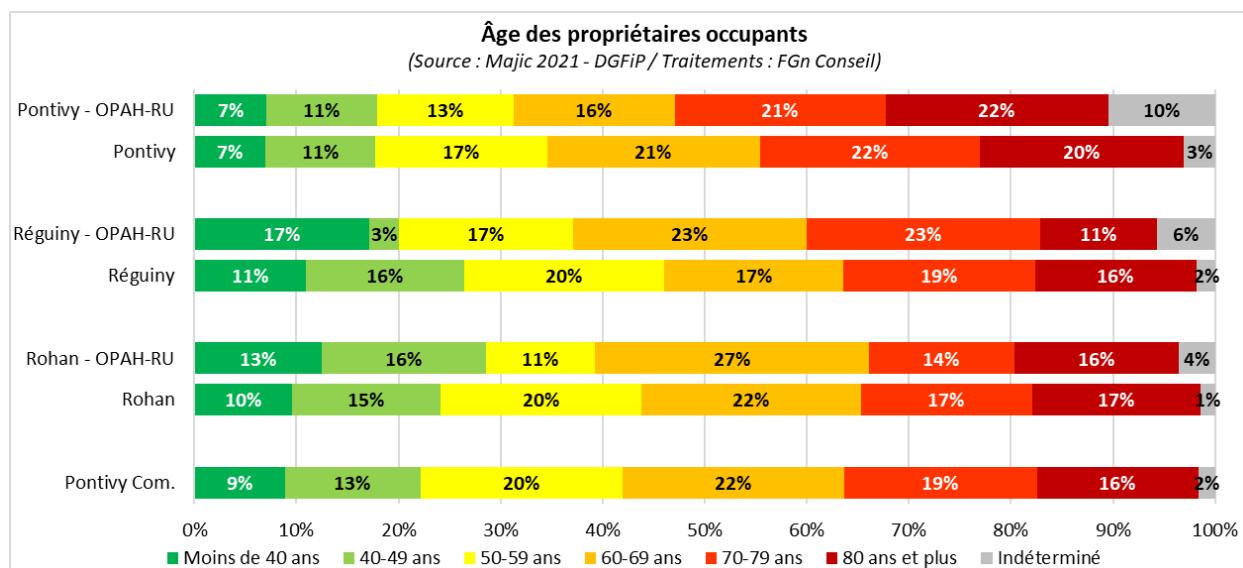
Le territoire de Pontivy Communauté (30%), tout comme les communes de Pontivy (29%) et Réguyon (30%), présentent une part de la population de plus de 60 ans légèrement plus faible que la moyenne départementale

A l'image de nombreux territoires français, Pontivy Communauté, tout comme les communes en secteur OPAH-RU connaissent un vieillissement de leur population, notamment sur la tranche d'âge 60-75 ans.



Bien que moins présents dans les centralités étudiées, les propriétaires occupants des centres-villes de Pontivy, Réguyon et Rohan sont légèrement plus âgés que dans le reste du territoire de Pontivy Communauté. On retrouve ainsi plus de 60% de propriétaires occupants âgés de 60 ans et plus, à Pontivy, comme à Réguyon et Rohan.

Ces propriétaires occupants représentent la cible de l'Anah concernant les travaux d'adaptation des logements pour le maintien à domicile et disposent de logements anciens qui présentent souvent des enjeux de réhabilitation afin de permettre aux occupants de se maintenir à leur domicile le plus longtemps possible.



Un parc en copropriété principalement concentré dans le centre-ville de Pontivy, pouvant présenter des enjeux de structuration ou d'accompagnement vers une rénovation énergétique globale

Comme indiqué en préambule, le parc en copropriété est principalement concentré sur le centre-ville de Pontivy qui recense 120 copropriétés abritant 952 logements.

Bien que la majorité des copropriétés soient immatriculées au Registre National des Copropriétés (92/120), l'analyse de ce dernier montre toutefois la présence de petites copropriétés non immatriculées (28 copropriétés), ainsi que de copropriétés immatriculées « a minima », c'est-à-dire sans information de gestion. Pour rappel, l'ensemble des copropriétés ont l'obligation de procéder à leur immatriculation et à leur mise à jour au sein du Registre National des Copropriétés. Ce registre a vocation à faciliter la connaissance de l'état des copropriétés et prévenir la survenance de dysfonctionnements. Les informations détenues dans le registre doivent être actualisées tous les ans et à l'occasion d'évènements particuliers (AG¹ extraordinaire, vote de travaux...). L'absence d'immatriculation ou de mise à jour des informations d'une copropriété l'empêche de bénéficier des subventions de l'ANAH dans le cadre des travaux que la copropriété pourrait entreprendre.

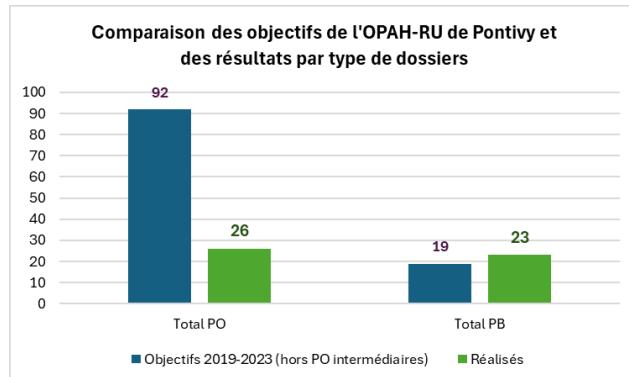
On recense à l'échelle des secteurs faisant l'objet de la présente convention **28 copropriétés non immatriculées**, dont 23 copropriétés de 2 à 4 logements et 5 copropriétés de 5 à 9 logements. On recense par ailleurs, 22 copropriétés immatriculées sans aucune information de gestion.

Parmi les copropriétés immatriculées au RNC, **3 copropriétés présentent des signes de fragilité financière**, à savoir un niveau d'impayés importants (>24% du budget annuel) et un montant d'impayés par lot élevé (>500 € / lot). On dénombre parmi celles-ci, 1 copropriété de 27 logements ainsi que 2 copropriétés de 7 logements. Les informations relatives à ces copropriétés seront transmises à l'opérateur retenu dans le cadre du suivi animation.

Une dynamique de réhabilitation à l'œuvre sur le territoire et une historicité des dispositifs d'amélioration de l'habitat

Comme indiqué précédemment, Pontivy Communauté a développé depuis de nombreuses années une politique en faveur du développement et de la réhabilitation de l'habitat, à l'échelle de l'intercommunalité avec la mise en place d'une OPAH ayant permis d'accompagner la réhabilitation des logements de 628 propriétaires occupants et 25 propriétaires bailleurs entre 2012 et 2017.

La commune de Pontivy et Pontivy Communauté, dans le cadre du programme Action Cœur de Ville, ont par ailleurs mis en place un dispositif d'OPAH-RU entre 2019 et 2024, ayant permis d'accompagner la réhabilitation d'une cinquantaine de logements dans le centre ancien de Pontivy.



1 Assemblée générale

Au-delà des actions de communications et de l'accompagnement des propriétaires, notamment bailleurs, dans leurs projets de travaux, l'OPAH-RU, grâce à la mobilisation d'une ingénierie spécifique a également permis de mobiliser de manière plus efficiente des outils tels que les polices de l'habitat et de mettre en place des opérations de restauration immobilières sur 8 adresses, dont 2 adresses ayant finalisé les travaux prescrits, 2 adresses en cours de travaux et 4 adresses non engagées dans une démarche de travaux de manière volontaire et pour lesquelles la puissance publique pourra se porter maître du bien par voie d'expropriation ou d'acquisition amiable.

Exemples d'ORI mis en place dans le cadre de l'OPAH-RU n°1 à Pontivy :



4 Pl. Bisson / 3 quai Presbourg



3 Pl. Anne de Bretagne
/ 2-4 rue Emile Souvestre

Des enjeux d'accompagnement des propriétaires occupants aux revenus modérés afin de maintenir une mixité d'occupation en centralité :

⇒ **Parmi les propriétaires occupants des communes concernées, on dénombre :**

- **Environ 34% de propriétaires éligibles aux aides de l'Anah à Pontivy**, soit près de 175 propriétaires occupants potentiellement éligibles aux aides de l'ANAH dans le secteur d'OPAH-RU de Pontivy ;
- **Environ 45% de propriétaires éligibles aux aides de l'Anah à Réguyiny**, soit une trentaine de propriétaires occupants potentiellement éligibles aux aides de l'ANAH dans le secteur d'OPAH-RU de Réguyiny ;
- **Environ 45% de propriétaires éligibles aux aides de l'Anah à Rohan**, soit une trentaine de propriétaires occupants potentiellement éligibles aux aides de l'ANAH dans le secteur d'OPAH-RU de Rohan ;

Au vu des constats réalisés dans le diagnostic et dans la continuité des réflexions et actions menées par le territoire dans le cadre de sa politique de l'habitat, Pontivy Communauté décide de mettre en œuvre une OPAH-RU sur les centres-villes de Pontivy, Réguyiny et Rohan, notamment du fait de la multiplicité des enjeux relevés :

- Présence de logements indignes, dégradés ou très dégradés, en propriété occupante comme dans le parc locatif privé ;
- présence de logements vacants depuis plusieurs années, parfois très dégradés, portant atteinte à l'image et à la dynamisation du centre-ville ;
- réhabilitation énergétique d'une part importante du parc de logements et nombreuses situations de précarité énergétique ;
- accompagnement des propriétaires bailleurs à (ré)investir dans l'ancien, notamment en secteur aggloméré.

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

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

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

.1.1 Dénomination de l'opération

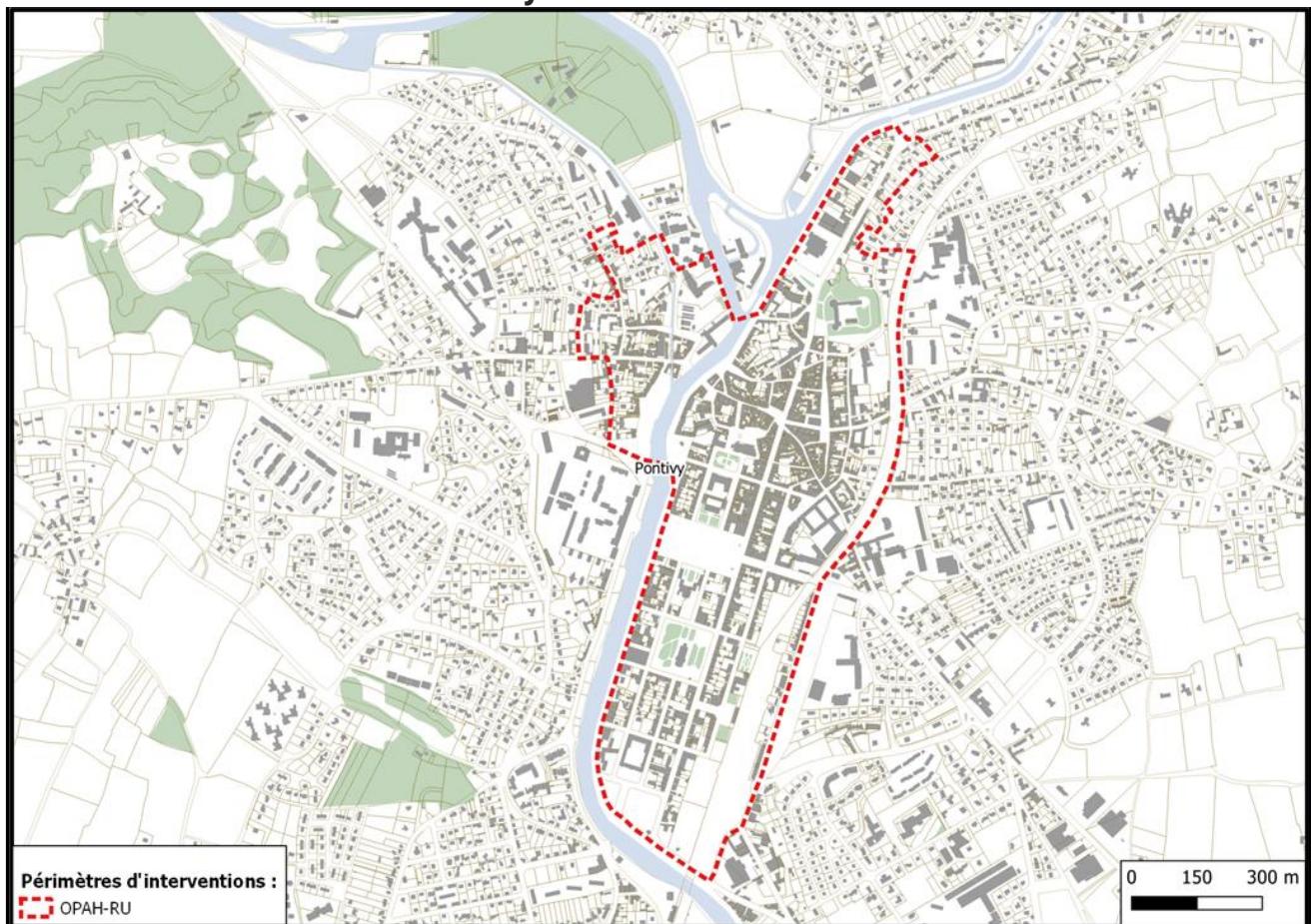
Pontivy Communauté, la commune de Pontivy, la commune de Réguyny, la commune de Rohan et l'Anah décident de réaliser l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain Multisite (OPAH-RU Multisite) sur les centres-villes des communes de Pontivy, Réguyny et Rohan pour une durée de 5 ans, dont la maîtrise d'ouvrage sera assurée par Pontivy Communauté, en coopération avec les communes de Pontivy, Réguyny et Rohan.

.1.2 Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention se définit comme suit :

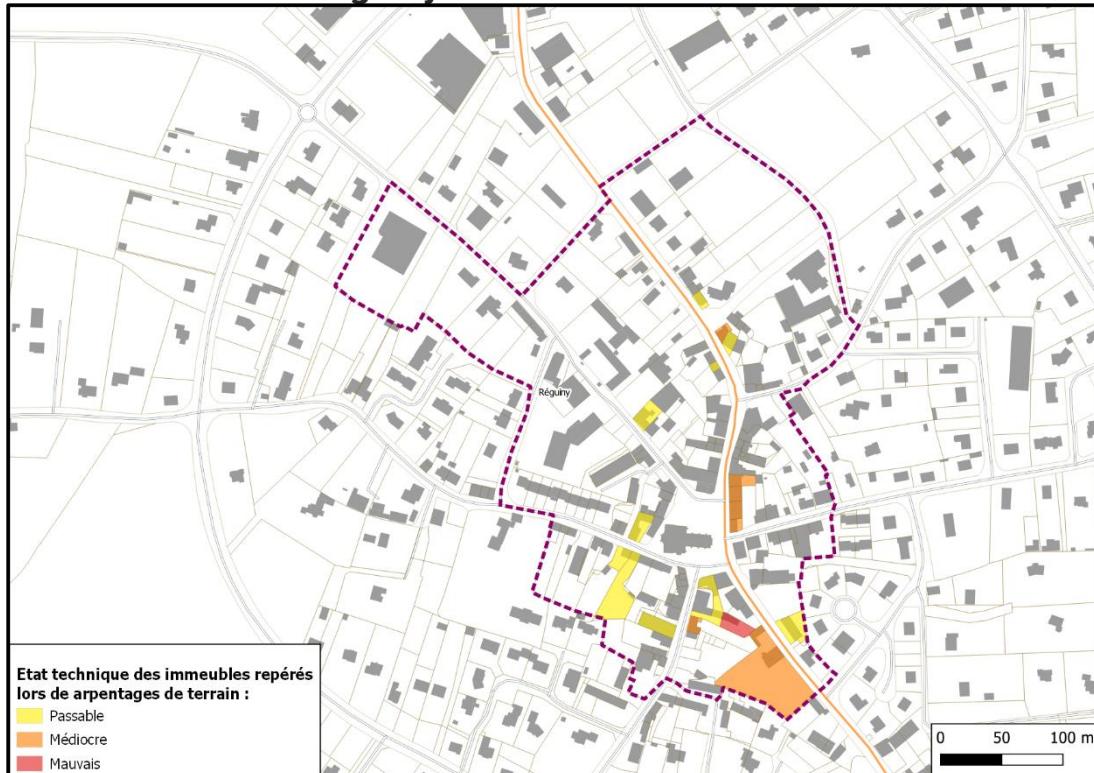
Il concerne l'ensemble des immeubles, bâtiments et résidences principales situés au sein des périmètres mentionnés ci-après :

Pontivy : Secteur d'OPAH-RU

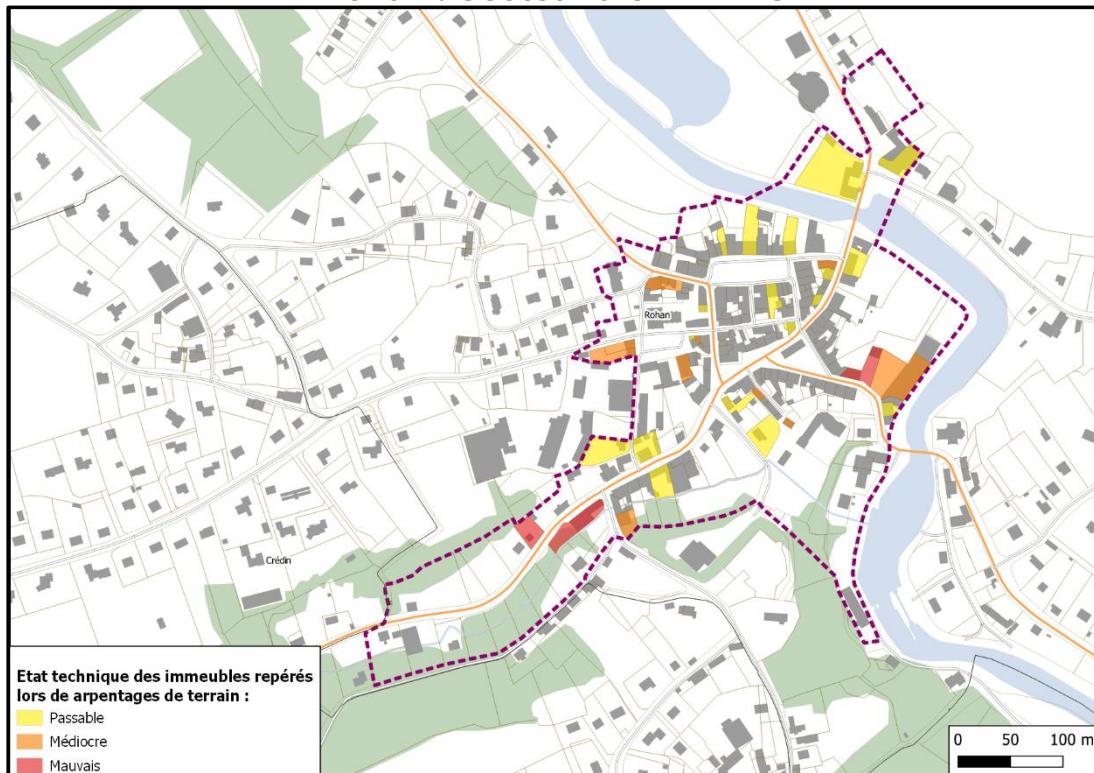


Le périmètre d'OPAH-RU a été légèrement remanié par rapport à la précédente opération pour coller aux périmètres des 3 quartiers de l'hyper centre-ville de Pontivy : quartier médiéval à proximité du château, quartier napoléonien autour de la place François Mitterrand et le quartier du Tréreau près de l'ancien hôpital ; ces 3 quartiers présentant des caractéristiques communes : enjeux patrimoniaux, contraintes architecturales, présence de l'aléa inondation.

Réguiny : Secteur d'OPAH-RU



Rohan : Secteur d'OPAH-RU



À noter que les périmètres de l'ORT sur les trois communes sont différents des périmètres retenus dans cette OPAH-RU. En effet, lors des repérages de terrain sur ces trois centres, le constat d'une concentration de bâtis présentant des sujets à traiter en termes d'habitat notamment en entrée de ville (Rohan) et sur les îlots anciens en hyper-centre (Rohan, Réguyny et Pontivy) a nécessité de faire évoluer ces périmètres.

Il couvre les champs d'intervention suivants :

- l'amélioration des conditions de logement des propriétaires occupants aux revenus modestes et très modestes ;
- la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé, notamment à travers la promotion du programme « Ma Prime Logement Décent » ;
- la lutte contre l'habitat moyennement dégradé et la mise aux normes des logements au titre de la sécurité et salubrité de l'habitat ;
- l'amélioration de la performance énergétique des logements et la lutte contre la précarité énergétique, notamment à travers la promotion du programme « MaPrimeRénov' Parcours Accompagné » (pour les propriétaires occupants et bailleurs aux revenus très modestes) ;
- l'adaptation des logements à la perte d'autonomie, notamment à travers la promotion du programme « Ma Prime Adapt » (pour les propriétaires occupants aux revenus modestes et très modestes) ;
- l'accompagnement des copropriétés dans leur structuration et la définition d'un programme de travaux, notamment à travers la promotion du programme « Ma Prime Rénov' Copropriété » ;
- l'amélioration et le développement du parc locatif privé à loyer maîtrisé, notamment à travers la promotion du programme « Loc' Avantages » ;
- la lutte contre la vacance structurelle des logements ;
- le confortement des activités économiques participant à l'attractivité des centres urbains ;
- la valorisation du patrimoine des centres-villes / centres-bourgs pour favoriser leur attractivité.

Chapitre II – Enjeux de l'opération

.2 Article 2 – Enjeux

.2.1 2.1 Enjeux de l'OPAH-RU

L'OPAH-RU constitue un moyen opérationnel de réponse aux différents enjeux ciblés lors du diagnostic.

Ces enjeux sont multiples : sociaux, environnementaux, économiques, immobiliers, fonciers, urbains et patrimoniaux. La volonté publique d'encourager et de soutenir la réhabilitation du parc immobilier privé des centres-villes de Pontivy, Réguyin et Rohan sous-entend une intervention volontariste, et ce, de manière pluriannuelle. Au vu des conclusions de l'étude pré-opérationnelle, l'OPAH-RU Multisite aura plus précisément comme objectifs de :

- Contribuer à la résorption de l'habitat indigne, très dégradé et dégradé. Traiter les situations comportant des risques en termes de sécurité et de santé tant dans les logements locatifs que dans les logements des propriétaires occupants en générant une dynamique de repérage de ces situations et en utilisant et coordonnant l'ensemble des acteurs et des outils existants, en lien avec les actions entreprises dans le cadre du Pacte Territorial France Rénov' de Pontivy Communauté ;
- Promouvoir les programmes de rénovation énergétique des logements (« MaPrimeRénov' Parcours Accompagné » pour les propriétaires occupants, « Habiter Mieux » et « MPR PA » pour les propriétaires bailleurs et « Ma Prime Renov' copropriétés »), en lien avec les actions entreprises dans le cadre du Pacte Territorial France Rénov' de Pontivy Communauté ;

- Lutter contre la précarité énergétique par une approche thermique globale et de qualité des travaux de réhabilitation (économie d'énergie, isolation thermique...) ;
- Adapter les logements à la perte d'autonomie de leurs occupants afin de permettre le maintien à domicile des personnes âgées et en situation de handicap tant que leur situation le permet ;
- Informer les copropriétés sur leurs obligations légales, les accompagner dans leur structuration et la résorption de leurs difficultés de gestion ainsi que dans la définition et la conduite d'un programme de réhabilitation énergétique au regard des dispositifs existants ;
- Accompagner les copropriétés dégradées, faisant l'objet d'arrêtés de mise en sécurité et d'insalubrité, dans la mise en place des travaux notifiés et dans l'amélioration globale des parties communes de la copropriété ;
- Lutter contre les logements vacants, notamment dans le cadre de la mobilisation d'immeubles vacants afin de contribuer au développement d'une nouvelle offre et à la valorisation des centres-villes ;
- Développer une offre locative à loyer maîtrisé de manière à proposer aux ménages un parcours résidentiel complet sur le territoire ;
- Valoriser le patrimoine, le cadre de vie du territoire et, par conséquent, renouer avec l'attractivité démographique du centre ancien (hors opérations récentes en lotissement).

Les objectifs qualitatifs de l'opération sont les suivants :

AMELIORER ET ADAPTER LE PARC ANCIEN

Objectif 1 : Agir contre l'habitat indigne et très dégradé

- Mettre en place et poursuivre le repérage des ménages habitant un logement indigne ou très dégradé en s'appuyant sur les différents partenaires et outils existants développés sur le territoire (permanence ADIL, PDLHI, « donneurs d'alerte » et notamment intervenants à domicile...), en coordination avec les actions menées dans le cadre du Pacte Territorial de Pontivy Communauté ;
- Inciter les propriétaires à mettre leur logement aux normes de salubrité et de sécurité ;
- Accompagner socialement les occupants ;
- Prévenir les nouvelles situations de mal-logement pouvant apparaître du fait notamment de la division de logements, division pavillonnaire, passage en copropriété de petits ensembles...

Objectif 2 : Accompagner à la rénovation thermique et lutter contre la précarité énergétique dans le cadre des programmes « MaPrimeRénov' Parcours Accompagné », « Habiter Mieux » et « Ma Prime Renov' copropriétés »

- Encourager la réalisation de travaux efficaces ayant un réel impact sur la consommation énergétique du logement ;
- Sensibiliser les habitants aux économies d'énergie et aux écogestes ;
- Sensibiliser les élus, partenaires et relais locaux au repérage des situations de précarité énergétique ;

- Conforter l'accompagnement des ménages dans leur projet de rénovation énergétique par un acteur unique et spécialisé ;

Objectif 3 : Accompagner les personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie dans l'adaptation de leur logement afin de favoriser leur maintien à domicile

- Repérer les ménages nécessitant un accompagnement technique leur permettant de se maintenir à leur domicile en lien avec les acteurs du territoire et les actions portées par le Pacte territorial de Pontivy Communauté ;
- Définir les besoins du ménage au regard de la situation technique du logement et de l'évolution de la situation médicale de ses occupants ;
- Rechercher les meilleures solutions techniques pour assurer le confort des occupants à leur domicile au regard des aides mobilisables et des capacités financières du ménage ;
- Favoriser les réhabilitations permettant d'intervenir à la fois sur le maintien à domicile et l'amélioration énergétique des logements.

Objectif 4 : Améliorer les conditions de logement des populations modestes et très modestes

- Encourager la réalisation de travaux nécessaires à l'amélioration des conditions de vie et de confort des occupants ;
- œuvrer en vue de réduire le reste-à-chARGE financier pour les ménages modestes concernés.

Objectif 5 : Informer les copropriétés sur leurs obligations légales, les accompagner dans leur structuration et la résorption de leurs difficultés de gestion ainsi que dans la définition et la conduite d'un programme de réhabilitation au regard des dispositifs existants

- Assurer un suivi statistique de la situation financière et du fonctionnement des copropriétés du territoire, en lien avec les actions de mobilisation des publics prioritaires portées par le Pacte Territorial de Pontivy Communauté et notamment l'observatoire de l'Habitat de l'ADIL ;
- Informer les copropriétés non immatriculées de leurs obligations au titre de leur statut de copropriété et les accompagner dans la réalisation de leurs démarches légales ;
- Prendre contact et proposer un accompagnement aux copropriétés présentant des fragilités financières : impayés supérieurs à 15% du budget et supérieur à 500 € d'impayés moyen par lot ;
- Orienter et accompagner les copropriétés souhaitant réaliser des travaux globaux de rénovation énergétique.

Objectif 6 : Accompagner les copropriétés dégradées, faisant l'objet d'arrêtés de mise en sécurité et d'insalubrité, dans la mise en place des travaux notifiés et dans l'amélioration globale des parties communes de la copropriété

- Accompagner la copropriété dans la définition des travaux pérennes permettant de résorber les situations de péril ou d'insalubrité ;
- Mobiliser les financements locaux et nationaux relatifs aux travaux en copropriétés fragiles ou dégradés
- Accompagner socialement les occupants ;

Objectif 7 : Préserver et valoriser le patrimoine bâti des centres urbains et dans les périphéries de prescription ABF²

2 Architecte des Bâtiments de France

- Expliquer et sensibiliser les propriétaires aux obligations inhérentes aux périmètres de protection et de valorisation du patrimoine ;
- Rechercher les meilleures solutions techniques et accompagner les propriétaires dans le financement des surcoûts liés aux matériaux demandés ;
- Accompagner les campagnes et aides au ravalement de façades qui seront potentiellement élaborées par les communes.

DEVELOPPER UNE OFFRE LOCATIVE ADAPTEE :

Objectif 8 : Encourager l'offre de logements locatifs à loyer maîtrisé et le réinvestissement des logements vacants

- Identifier les propriétaires des immeubles vacants et les accompagner vers la définition d'un projet de réhabilitation de leurs logements ;
- Inciter les propriétaires à rénover et conventionner en loyer maîtrisé (notamment social et très social) leur(s) logement(s) locatif(s) ;
- Favoriser le maintien des cellules commerciales en rez-de-chaussée, notamment lorsque ces dernières se situent dans le secteur de protection du linéaire commercial ou artisanal.

.2.2 Articulation avec le Pacte territorial France Rénov'

Partant du constat d'une nécessaire action sur l'ensemble du territoire communautaire, Pontivy Communauté a cependant souhaité différencier les dispositifs en fonction des problématiques relevées spécifiquement dans les centres des communes de Pontivy, de Régulny et de Rohan.

Dans un souci de cohérence et de clarté pour les ménages, l'espace conseil France Rénov' est la porte d'entrée unique pour l'ensemble des ménages du territoire communautaire. Ainsi, les missions relatives au volet « dynamique territoriale auprès des ménages et des professionnels » du Pacte territorial s'appliquent également sur le périmètre de l'OPAH-RU multisites.

Ainsi, la communication autour de l'ensemble des dispositifs est axée sur l'espace conseil France Rénov' comme premier contact pour les ménages.

De même, la mission « information, conseil et orientation des ménages » s'applique sur le périmètre de l'OPAH-RU, cette mission étant partagée entre l'espace conseil et l'opérateur chargé du suivi animation.

La mission relative au volet « accompagnement » s'applique sur le périmètre de l'OPAH-RU et est assumée par l'opérateur chargé du suivi animation.

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

.3 Article 3 – Volets d'action

.3.1 3.1 Volet urbain

Le volet urbain de l'OPAH-RU s'articule directement avec les actions de requalification des espaces publics du centre-ville et de développement des équipements et services de la centralité. La Commune de Pontivy, Lauréate du Programme « Action Cœur de ville » et les communes de Régulny et Rohan, lauréates du programme « Petites Villes de Demain », ont, par le biais de leur convention ORT, déjà ciblé et mis en place un certain nombre de projets et d'actions visant à la réhabilitation et au réaménagement de leurs centres-villes.

La convention ORT liste notamment, et de manière non exhaustive, les projets suivants :

- Concernant Pontivy :
 - **Rapprocher la nature de la Ville en valorisant le Parc du Kerduchat et en tissant des continuité et liaisons avec le centre-ville de Pontivy** : Le Poumon vert est un vaste parc urbain de 12 hectares accessible à pied depuis le centre-ville, avec des installations sportives dont un pumprack et un skate-park de dimension régionale, de l'éco-pâturage, des secteurs dédiés à la biodiversité, des jeux pour les enfants. Le parc est déjà plébiscité par les Pontivyens et les amateurs de sports de glisse urbaine. Les prochains aménagements des quais et la construction de la passerelle dite « Jégourel » ont pour objectif de tisser des continuités entre le cœur urbain de Pontivy et son poumon vert, en favorisant notamment les mobilités douces.
 - **Redonner un nouveau souffle au centre-ville de Pontivy en valorisant la rue Nationale et en intervenant sur les rues du Fil et du Pont** : Le chantier de la rue Nationale a permis de restructurer l'artère centrale de Pontivy et ainsi de valoriser le patrimoine, les commerces, et les possibilités d'animer la rue, celle-ci pouvant être facilement fermée à la circulation pour l'organisation de braderies, marché de Noël ou autres événements. Dans la continuité de ces réalisations, des interventions sont prévues sur la rue du Fil ainsi que la rue du Pont afin de valoriser l'offre commerciale de cette rue, tout en mettant en valeur son patrimoine et l'offre de logements.
 - **Valoriser le pôle d'échange Multimodal au service de la mobilité en Centre-Bretagne** : améliorer le fonctionnement du secteur de la gare et développer les transports en commun et les mobilités douces, favoriser l'intermodalité, voici les grands objectifs du Pôle d'Échange Multimodal de Pontivy.
Le projet prévoit de sécuriser la desserte pour les piétons, vélos, cars et voitures et de mieux organiser les flux. En outre, il permettra d'augmenter la capacité d'accueil de transports en commun (7 quais bus programmés). La requalification du secteur gare passera également par l'aménagement de voies cyclables et par la mise en valeur d'espaces végétalisés.
 - **La création du parking Jégourel** : Un parking d'entrée de ville de plus de 200 places, entre le centre-ancien et le parc urbain, afin de limiter le stationnement de longue durée en centre-ville et d'offrir de meilleures aménités urbaines, tant aux usagers motorisés qu'aux piétons.
 - **Restaurer et aménager le château de Pontivy pour le rouvrir à la population** : Ce projet culturel, touristique et patrimonial fera du château de Pontivy un site structurant et emblématique du territoire avec la mise en valeur de l'histoire, de l'architecture et des atouts paysagers du site, une programmation culturelle, touristique et patrimoniale attractive et la volonté de permettre aux Pontivyens et aux touristes de se réapproprier le site tout au long de l'année
- Concernant Réguyin :
 - **La création d'espaces de rencontres** permettant de faire place aux modes doux, via notamment la création d'un parc urbain et le réaménagement de certains secteurs du centre-ville (rue Duringer, rue du Général de Gaulle, abords des équipements et de l'église...)
 - **La réhabilitation de l'îlot « Anne de Bretagne »** via le développement d'un programme mixte en centralité avec 6 logements sociaux, un local commercial et une placette ;

- **La réhabilitation de l'îlot de l'ancien contrôle technique** via la mobilisation foncière de la friche et des dents creuses environnantes pour la création d'une dizaine de logements ;

Schéma de principe du réaménagement
du secteur « Eglise » de Réguyny

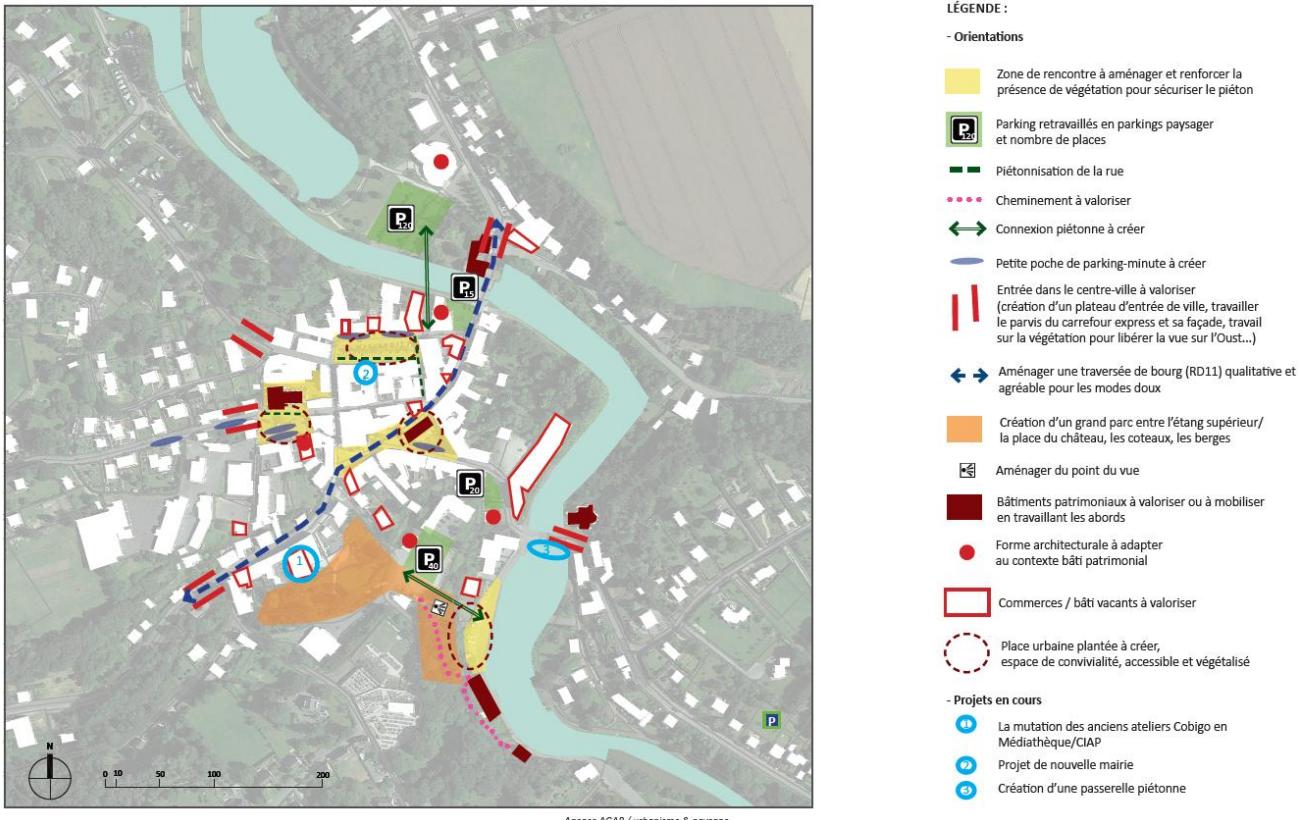


Source : Etude de revitalisation / Ici même SCOP – C2J Conseil - GUAM

- **La réhabilitation de la piscine de Réguyny** : Rénovation thermique et amélioration fonctionnelle de l'équipement, via notamment la modification des bassins et l'installation de nouveaux équipements

- Concernant Rohan :

- **Le réaménagement des espaces routiers et de leurs interfaces** afin d'apaiser la circulation automobile et de faire place aux modes doux, de favoriser l'animation des espaces publics, de mettre en valeur le cadre patrimonial du centre-ville et végétaliser les espaces publics.



- **La valorisation des commerces de proximité** via une étude capacitaire pour la maîtrise foncière des locaux commerciaux de la rue du Pont d'Oust et la mise en valeur du parcours marchand ;
- **La valorisation et la réhabilitation de l'entrée de ville Sud-Ouest, rue Kerentréé**, dans le cadre de la présente OPAH-RU et via la mobilisation d'outils de maîtrise foncière (Cf. infra) ;
- **La rénovation-extension de la mairie de Rohan** permettant notamment de réhabiliter le bâtiment de la mairie, d'implanter un espace France Service et de créer des logements sociaux dans des espaces actuellement vacants.
- Les communes souhaitent par ailleurs développer des actions en matière :
 - De lutte contre la vacance. L'OPAH-RU en constituant un des éléments opérationnels ;
 - D'accompagnement de l'activité économique de leurs centres ;
 - D'adaptation des coeurs urbains aux défis de la transition écologique.

Conformément au Code de la Construction et de l'Habitation, les communes de Pontivy, Réguyny et Rohan se réservent la possibilité d'émettre des obligations de ravalement de façade aux bâtiments n'ayant pas fait l'objet de travaux de ravalement depuis plus de 10 ans et présentant des signes de dégradation (fissures, décollement des enduits, dégradation des joints...). Les linéaires concernés et les règlements d'intervention sont à établir.

Objectif :

- Informer les porteurs de projets, dont ceux situés dans les secteurs de protection du patrimoine, de leurs obligations et les accompagner dans leur projet de réhabilitation « responsable », c'est-à-dire : tenant compte des enjeux de valorisation du patrimoine, via notamment l'utilisation de techniques et matériaux adaptés à l'intervention sur un bâti ancien et patrimonial ;
- **Accompagner au ravalement de 30 façades à Pontivy sur les axes structurants du périmètre OPAH-RU, (pour un total d'environ 150 logements concernés) ;**
- **Accompagner la redynamisation des centres-urbains en accompagnant 5 transformations d'usages durant les 5 années de l'OPAH-RU, pour la création de logements locatifs, dont 3 transformations d'usage à Pontivy, 1 à Réguyin et 1 à Rohan, en synergie avec les objectifs de valorisation des parcours marchands.**

3.2 Volet foncier – recyclage de l'habitat ancien dégradé

Comme indiqué précédemment, les centres-villes de Pontivy, Réguyin et Rohan concentrent un taux important de logements dégradés, occupés comme vacants, qui, selon leur localisation, leur taille ou leur niveau de dégradation, peuvent engendrer des problématiques urbaines majeures pour la commune et dévaloriser l'image de leurs centres anciens.

Au cours des dernières années, les deux communes ont déployé différents outils pour contribuer à la résorption des tissus urbains et habitats dégradés sur leurs territoires. Il est notamment possible de citer les exemples suivants :

- **Concernant Pontivy :**
 - La mobilisation d'Opération de Restauration Immobilières sur 8 adresses, dont 6 n'ayant pas fait l'objet de travaux fin 2024 :
 - 4 Place Bisson / 3 quai de Presbourg (arrêté de cessibilité signé)
 - 3 Place Anne de Bretagne (phase d'expropriation)
 - 67-69 rue du Général de Gaulle (phase d'expropriation)
 - 5 rue de la Motte (non-respect des délais de travaux)
 - 3 rue du Perroquet (PC accordé) /en cours d'accompagnement
 - 10 rue des Forges (PC accordé) / dossier finalisé
 - **La prise d'arrêtés de mise en sécurité sur plusieurs bâtiments, dont notamment :**
 - Copropriété Cour Talmon
- **Concernant Réguyin :**
 - **Îlot « Anne de Bretagne » :** acquisition en 2024 par la commune de 3 immeubles vacants et dégradés sur la place de l'Eglise afin de les valoriser via une opération de réhabilitation pour la création de logements + commerce et de démolition partielle pour la construction d'une placette et la sécurisation d'un carrefour routier ;
 - **Îlot « ancien contrôle technique » :** acquisition de la friche de l'ancien contrôle technique pour la création d'une dizaine de logements via une opération de renouvellement urbain et de densification de dents creuses en centralité ;
- **Concernant Rohan :**
 - **Rue de Kerentrée :** Mobilisation des pouvoirs de police sur des bâtiments d'entrée de ville vacants et dégradés présentant des désordres structurels importants

Face aux enjeux de renouvellement urbain des centres-villes et à l'inactivité de certains propriétaires, l'OPAH-RU combinée à l'Opération de Revitalisation du Territoire en vigueur sur les centres historiques des 3 communes devra permettre d'actionner des outils coercitifs allant jusqu'à la maîtrise foncière sur des bâtiments ciblés comme stratégiques par les communes et pour lesquels

les propriétaires ne répondent pas aux sollicitations de l'opérateur de suivi-animation ou ne souhaitent pas engager les travaux de réhabilitation sur leur bien.

Dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle, certains bâtiments, dont la liste est située en annexe 1 (6 à Pontivy, 2 à Rohan et 1 à Régulny) ont été repérés comme pouvant faire l'objet d'actions coercitives pouvant mener à une appropriation foncière du fait de leur situation de vacance, de leur niveau de dégradation ainsi que de leur localisation géographique, dans le cas où les propriétaires seraient en incapacité de réaliser les travaux de réhabilitation ou de trouver des investisseurs.

Les propriétaires de ces immeubles seront contactés par l'opérateur retenu dans le cadre du suivi-animation de l'OPAH-RU, avec appui de la commune concernée et de Pontivy Communauté. Un premier échange permettra de définir le projet du propriétaire ainsi que sa capacité à intervenir (absence de projet, projet de vente, de réhabilitation et de conservation de son patrimoine...) et des propositions d'accompagnement via l'OPAH-RU lui seront faites.

Dans le cas où aucun projet de sortie (vente ou travaux) n'aura pu être déterminé au cours des premières années de l'OPAH-RU, les dispositifs renforcés pouvant amener à l'appropriation foncière de la part de la collectivité pourront être engagés.

Cette appropriation foncière pourra être réalisée via une acquisition à l'amiable dans le cadre de transactions de gré à gré ou via le droit de préemption urbain de la commune (Cf. effets juridiques de l'ORT). Dans le cas où le propriétaire du bien concerné ne souhaite procéder ni à la vente, ni à la réhabilitation de son immeuble, la commune pourra mettre en place une procédure d'Opération de Restauration Immobilière (ORI), motivée, entre autres, par les projets portés dans le cadre de l'ORT et pouvant aller jusqu'à l'appropriation du bâtiment par la commune ou ses partenaires.

La mise en place des ORI ainsi que leur suivi seront accompagnées par l'opérateur via une animation spécifique telle que décrite dans le paragraphe 7.2.2 (axe 6).

Objectifs :

- Accompagnement de la commune dans la prise d'arrêtés et la constitution des dossiers de DUP³ relatifs aux immeubles ciblés (étude de faisabilité, de calibrage et de constitution des dossiers) ;
 - 14 études de faisabilité
 - 11 études de calibrage
 - 8 montages de dossiers de DUP
- Réhabilitations des bâtiments ciblés comme prioritaires dans le cadre de l'OPAH-RU par le biais ou non d'outils coercitifs et d'appropriation foncière.

3.3 Volet immobilier

Comme indiqué précédemment, les communes de Pontivy, Régulny et Rohan, ont mis en place des projets de renouvellement urbain et / ou de développement d'une offre neuve au sein de leurs centres-villes ou à proximité venant répondre à plusieurs objectifs et enjeux, identifiés notamment dans le PLH :

- Permettre un accès au logement pour tous en encourageant la production de logements sociaux en centre-bourg notamment à bas niveau de loyer et en aidant les bailleurs à réhabiliter le parc existant ;
- Revitaliser les centres-villes et centres-bourgs notamment en mettant en valeur le parc de logements existants et en encourageant la résorption de la vacance (notamment par la mise en place d'une OPAH-RU).

3 Déclaration d'Utilité Publique

Ces projets s'inscrivent également dans les objectifs nationaux de limitation de l'artificialisation des sols et notamment du ZAN et dans l'optique de confortement des centralités via la lutte contre l'étalement urbain, la mobilisation des friches et dents creuses ainsi que le renouvellement urbain des secteurs d'habitat ou d'activité vacants et / ou dégradés. Dans ce cadre, les communes faisant l'objet de la présente convention portent les projets suivants :

Pontivy :

- Le développement d'une offre neuve pour personnes âgées avec la création de 104 places dans un nouvel EHPAD qui viendra remplacer les équipements des sites de Liot et de Pascot.
- La programmation et la réhabilitation de l'îlot Liot, ancien EHPAD à l'entrée de la rue Nationale ;
- La réhabilitation et la transformation de la résidence étudiante Le Talin en un Foyer de Jeunes Travailleurs de 34 logements
- La remobilisation du site de l'ancienne polyclinique pour la création de 130 logements ;

Réguiny :

- La réhabilitation de l'îlot « Anne de Bretagne » pour la création de 6 logements sociaux en centralité ;
- le renouvellement urbain de la friche de l'ancien contrôle technique pour la création d'une dizaine de logements en centralité (programmation en cours de définition) ;

Rohan :

- La réhabilitation des bâtiments de la mairie permettant la création de logements sociaux (programmation en cours de définition) ;

Au-delà de ces projets générant une offre de logement neuve ou requalifiée, il est important de valoriser l'acquisition dans le parc privé existant qui doit rester attractive notamment grâce à la défiscalisation ouverte par le dispositif Denormandie dans l'ancien, en secteur ORT, mais également grâce à la remise en place du prêt à taux zéro dans l'ancien, ainsi que via les dispositifs de Vente d'Immeubles à Réhabiliter (VIR) et de Dispositif d'Intervention Immobilière et Foncière (DIIF) portés par l'ANAH. Il est important d'inciter les ménages à investir le parc privé existant via des dispositifs adaptés tels que l'OPAH-RU, dans le but, notamment de contribuer à la lutte contre l'étalement urbain et le respect des engagements pris dans des documents d'urbanisme.

A cet égard, l'OPAH-RU aura pour but **la remise à niveau d'un habitat ancien qui ne répond plus aux standards actuels parce que vétuste, énergivore, mal adapté et dégradé.**

Cet enjeu concerne les parties privatives des logements comme les espaces communs des immeubles collectifs qui, parfois vétustes et ponctuellement très dégradés, dévalorisent l'offre résidentielle et l'attractivité du centre-ville. C'est pourquoi, les communes mettant en place le dispositif d'OPAH-RU et Pontivy Communauté ont souhaité développer une aide sur fonds propres pouvant, accompagner la **réhabilitation des parties communes**, même quand ils ne s'inscrivent pas dans les conditions de subventions de l'Anah (grille de dégradation).

L'objectif de l'OPAH est également de favoriser la remise sur le marché de logements / immeubles vacants. Il s'agira, au cours de l'OPAH-RU, de mettre en place une communication ciblée vers les propriétaires concernés dont les immeubles sont majoritairement ou intégralement vacants. Ces propriétaires pourront être repérés, au fur et à mesure des années, en analysant le fichier LOVAC et via Zéro Logement vacant.

A cette fin, le développement d'une offre locative à loyer modéré (conventionnement) sera encouragé grâce aux aides de l'ANAH, de la communauté de commune et des communes.

Seront également valorisées les possibilités de défiscalisation ouverte par le dispositif Denormandie dans l'ancien, en secteur ORT, ainsi que le prêt à taux zéro dans l'ancien.

Au sein du périmètre OPAH-RU, seulement 29% à 42% des résidences principales (21% à 30% de l'ensemble des logements) sont occupés par des propriétaires occupants. Afin de favoriser la mixité des statuts d'occupation et d'accompagner l'installation de propriétaires occupants modestes en centralité, **des aides de Pontivy Communauté et des communes à l'accession à la propriété sous conditions de revenus, de travaux et de décence du logement** (visite post travaux de l'équipe de suivi animation) viendront compléter les possibilités de réinvestissement des logements vacants dégradés, en lien avec les aides de l'Anah.

Une communication sera également réalisée auprès des notaires et des agences immobilières pour présenter les aides disponibles sur le territoire. Tous les moyens permettant de faire levier et d'apprécier les modes de traitement adaptés à chaque situation seront mis en œuvre (aides financières, avantages fiscaux...)

La mise en œuvre de l'OPAH a ainsi pour vocation d'accélérer la dynamique de réhabilitation engagée sur le territoire et d'initier une valorisation du marché immobilier, en complément de l'offre neuve déployée.

Objectifs quantitatifs :

Pontivy :

- **Développement d'une offre locative à loyer maîtrisé : 30 logements locatifs améliorés au cours des 5 années de l'OPAH-RU dont :**
 - 14 logements locatifs dans le cadre de travaux lourds, occupés ou vacants ;
 - 13 logements locatifs au titre de la rénovation énergétique globale ;
 - Dont 8 logements conventionnés
 - Et 5 logements via MPR Parcours Accompagné
 - 3 logements locatifs au titre de la transformation d'usage de locaux lorsque les documents d'urbanisme le permettent et sur avis favorable de la CLAH⁴.
- **Monopropriété : aide au propriétaire pour la réhabilitation des parties communes/espaces collectifs intérieurs vétustes voire dangereux⁵ : 6 immeubles représentant 24 logements environ**
- **Aide à la primo-accession en secteur OPAH-RU, sous condition de ressources et de projet de réhabilitation du logement : 6 primes de primo-accession**
- **Prime de sortie de vacance, dès lors que le bien est vacant depuis plus de 2 ans et bénéficie de travaux de réhabilitation accompagnés par l'Anah : 20 primes de sortie de vacance**

Réguiny :

- **Développement d'une offre locative à loyer maîtrisé : 7 logements locatifs améliorés au cours des 5 années de l'OPAH-RU dont :**
 - 3 logements locatifs dans le cadre de travaux lourds, occupés ou vacants ;
 - 3 logements locatifs au titre de la rénovation énergétique globale ;
 - Dont 2 logements conventionnés
 - Et 1 logement via MPR Parcours Accompagné
 - 1 logement locatif au titre de la transformation d'usage de locaux lorsque les documents d'urbanisme le permettent et sur avis favorable de la CLAH.

4 Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat

5 Aide conditionnée à la décence des logements (soit suite à des travaux globaux Anah ou visite de décence par l'opérateur)

- **Monopropriété : aide au propriétaire pour la réhabilitation des parties communes/espaces collectifs intérieurs vétustes voire dangereux⁵** : 1 immeubles représentant 3 logements environ
- **Aide à la primo-accession en secteur OPAH-RU, sous condition de ressources et de projet de réhabilitation du logement** : 2 primes de primo-accession
- **Prime de sortie de vacance, dès lors que le bien est vacant depuis plus de 2 ans et bénéficie de travaux de réhabilitation accompagnés par l'Anah** : 4 primes de sortie de vacance

Rohan :

- **Développement d'une offre locative à loyer maîtrisé** : 8 logements locatifs améliorés au cours des 5 années de l'OPAH-RU dont :
 - 4 logements locatifs dans le cadre de travaux lourds, occupés ou vacants ;
 - 3 logements locatifs au titre de la rénovation énergétique globale ;
 - Dont 2 logements conventionnés
 - Et 1 logement via MPR Parcours Accompagné
 - 1 logement locatif au titre de la transformation d'usage de locaux lorsque les documents d'urbanisme le permettent et sur avis favorable de la CLAH.
- **Aide à la primo-accession en secteur OPAH-RU, sous condition de ressources et de projet de réhabilitation du logement** : 2 primes de primo-accession
- **Prime de sortie de vacance, dès lors que le bien est vacant depuis plus de 2 ans et bénéficie de travaux de réhabilitation accompagnés par l'Anah** : 6 primes de sortie de vacance

Autres indicateurs :

- Nombre de propriétaires de logements vacants sollicités / contactés.
- Nombre d'immeubles ayant été accompagnés dans le cadre de leur réhabilitation et sortie de vacance
- Nombre de procédures portées

3.4 Volet copropriétés en difficulté

Primo accompagnement des copropriétés inorganisées :

Comme indiqué en préambule, le parc en copropriété est principalement concentré sur le centre-ville de Pontivy qui recense 120 copropriétés abritant 952 logements.

Bien que la majorité des copropriétés soient immatriculées au Registre National des Copropriétés (92/120), l'analyse de ce dernier montre toutefois la présence de petites copropriétés non immatriculées (28 copropriétés), ainsi que de copropriétés immatriculées « à minima », c'est-à-dire sans information de gestion. Pour rappel, l'ensemble des copropriétés ont l'obligation de procéder à leur immatriculation et à leur mise à jour au sein du Registre National des Copropriétés. Ce registre a vocation à faciliter la connaissance de l'état des copropriétés et prévenir la survenance de dysfonctionnement. Les informations détenues dans le registre doivent être actualisées tous les ans et à l'occasion d'évènements particuliers (AG⁶ extraordinaire, vote de travaux...). L'absence d'immatriculation ou de mise à jour des informations d'une copropriété l'empêche de bénéficier des subventions de l'ANAH dans le cadre des travaux que la copropriété pourrait entreprendre.

On recense à l'échelle des secteurs faisant l'objet de la présente convention **28 copropriétés non immatriculées** dont 23 copropriétés de 2 à 4 logements et 5 copropriétés de 5 à 9 logements.

⁶ Assemblée générale

On recense par ailleurs, 22 copropriétés immatriculées sans aucune information de gestion.

Dans le cadre du suivi-animation, il sera demandé à l'opérateur retenu d'assurer une veille sur le registre des copropriétés, en lien avec l'observatoire de l'habitat mis en place par l'ADIL dans le cadre du Pacte territorial, afin de prévenir la survenue de difficultés dans le parc en copropriété et de mener une campagne d'information relative à l'immatriculation des copropriétés au RNC. L'opérateur aura également en charge l'accompagnement des copropriétés dans leur procédure d'immatriculation au RNC si celle-ci requiert un appui.

Parmi les copropriétés immatriculées au RNC, **3 copropriétés présentent des signes de fragilité financière**, à savoir un niveau d'impayés importants (>24% du budget annuel) et un montant d'impayés par lot élevé (>500 € / lot). On dénombre parmi celles-ci, 1 copropriété de 27 logements ainsi que 2 copropriétés de 7 logements. Les informations relatives à ces copropriétés seront transmises à l'opérateur retenu dans le cadre du suivi animation.

Dans le cadre du dispositif, **un contact devra être établi avec ces copropriétés afin de connaître leurs situations techniques et financières et les accompagner le cas échéant dans la résorption de leurs enjeux de gestion**. Il en va de même pour les autres copropriétés qui apparaîtraient comme « fragiles » lors de l'analyse des données du RNC ou via tout autre remontée d'information.

Par ailleurs, dans le cadre du suivi-animation, l'opérateur mettra à disposition des « fiches pratiques copropriété ». Celles-ci présenteront les aides de l'ANAH à destination des copropriétés et seront illustrées d'exemples de travaux sur les parties communes en accessibilité d'immeubles et/ou de travaux de rénovation en aide individuelle. Ces fiches, destinées à être utilisées par l'ensemble des copropriétés le nécessitant, seront complétées par des modules d'information sur le fonctionnement et la gestion des copropriétés.

Si des copropriétés fragiles sont identifiées au cours du suivi-animation comme potentiellement éligibles au programme « Ma prime Rénov' Copropriété », elles pourront être accompagnées au titre du volet 3.6 énergie.

Accompagnement des copropriétés dégradées :

Dans le cadre de l'animation réalisée au cours du premier dispositif d'OPAH-RU mis en place dans le centre-ville de Pontivy, ainsi que de l'action déployée par les services de la commune de Pontivy et de Pontivy Communauté, 3 copropriétés ont fait l'objet d'arrêtés de mise en sécurité ordinaire au cours des dernières années.

Parmi ces 3 copropriétés, 2 n'ont pas encore fait l'objet de travaux permettant de résorber les situations mises en exergue dans le cadre des arrêtés, par la mise en place de travaux pérennes, et devront faire l'objet d'un accompagnement par l'opérateur de suivi animation dans le cadre de la définition et de la réalisation des travaux de mise en sécurité et de mise aux normes requis. Cela passera par la définition du programme de travaux, son adoption en Assemblée Générale, le montage des dossiers de demande de subvention et le suivi des travaux.

Par ailleurs, si de nouvelles copropriétés devaient faire l'objet d'arrêtés de mise en sécurité ou d'insalubrité au cours du futur dispositif, l'opérateur de suivi animation aura pour mission d'assurer leur accompagnement, y compris par voie d'avenant, dans le cas où les objectifs dépasseraient ceux prévus dans la convention d'opération.

Objectifs quantitatifs :

Le volet « copropriétés » prévoit :

- L'accompagnement de 2 copropriétés dégradées (18 logements) dans la réalisation de travaux pérennes permettant la résorption des arrêtés de mise en sécurité mobilisés sur la ville de Pontivy.
- **L'accompagnement de 3 copropriétés dans le redressement de leurs problématiques de gestion au cours de l'OPAH-RU ;**
- Par ailleurs, un contact par courrier à destination des copropriétés ne répondant pas à leur obligation d'immatriculation au RNC ou dont les données inscrites au RNC sont insuffisamment complètes soit :
 - 28 copropriétés repérées comme non immatriculées au RNC ;
 - 22 copropriétés immatriculées au RNC mais dont les informations financières et de gestion sont manquantes ;
- La mise en place de modules d'information sur le fonctionnement et la gestion des copropriétés à destination de l'ensemble des copropriétés non immatriculées ou bénéficiant d'un syndic bénévole (soit 34 copropriétés).

Indicateurs de suivi :

- Nombre de copropriétés contactées pour leur rappeler leur obligation d'immatriculation au RNC ;
- Nombre de copropriétés nouvellement immatriculées au RNC ;
- Nombre de copropriétés orientées / accompagnées selon la nature de leurs enjeux ;
- Nombre de copropriétés mobilisées dans le cadre des modules de formation ;
- Evolution du nombre de copropriétés présentant des impayés.

3.5 Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé (y compris travaux de petite LHI)

Ce volet de l'OPAH-RU s'articule avec le **Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne et avec la mobilisation des acteurs territoriaux organisée dans le cadre du Pacte Territorial de Pontivy Communauté.**

Malgré la mobilisation et le croisement des outils déployés sur le territoire, le repérage des ménages en situation de mal-logement reste complexe. Les services communaux ont alors un rôle primordial à jouer. Face à un propriétaire opposé à la mise aux normes de son logement (ou de son immeuble), les procédures liées aux pouvoirs de police du maire et de l'État seront mobilisées en cas d'atteinte à la santé ou à la sécurité des occupants. Dans le cadre d'une suspicion de péril sur un immeuble, l'opérateur informera la commune et l'accompagnera afin qu'elle prenne les dispositions nécessaires et guidera le propriétaire dans son éventuel projet de réhabilitation. **Il est important que les logements ayant été repérés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle comme potentiellement très dégradés et occupés soient accompagnés dès le début du futur dispositif.** 9 adresses sont présentées en annexe 2.

Pour le traitement des situations d'habitat indigne, des actions spécifiques sont nécessaires :

- la participation active aux réunions du pôle de lutte contre l'habitat indigne, chargé du suivi et de la résolution des situations d'indignité ;
- le repérage des situations à traiter en lien avec les services communaux ou les services de Pontivy Communauté, l'établissement d'un diagnostic technique, social et juridique des logements indignes et de leurs occupants ;
- l'accompagnement de la commune pour la mise en place des procédures et arrêtés nécessaires, lorsque ces derniers n'ont pas encore été mis en place, et la mise en place des astreintes administratives et travaux d'offices ;

- la visite des logements signalés pour motif d'insalubrité ou d'indécence ;
- la mise en place d'un accompagnement sanitaire et social des ménages pour permettre la réalisation des travaux indispensables ;
- l'aide à l'établissement d'un programme de travaux ;
- la réalisation des diagnostics nécessaires (grille d'insalubrité ou grille d'évaluation de la dégradation et évaluation énergétique) ;
- la recherche de financement adapté au budget du ménage ;
- la constitution des dossiers de demandes de subventions ;
- la recherche d'un relogement si nécessaire.

Ce volet mobilisera, si nécessaire, des outils coercitifs de droit public en faveur de la lutte contre l'habitat indigne : arrêté d'insalubrité et de mise en sécurité, injonctions, arrêtés d'infraction au RSD, astreintes administratives, travaux d'offices, au besoin en s'appuyant sur l'expertise de l'ADIL, partenaire du Pacte Territorial de Pontivy Communauté et qui dispose d'un juriste référent en matière d'habitat indigne, en relais de l'opérateur retenu pour le suivi-animation de l'OPAH-RU, lorsque nécessaire.

A l'instar des actions menées dans le cadre du volet immobilier, l'opérateur retenu pour les missions de lutte contre l'habitat indigne et très dégradé aura pour mission de contacter les propriétaires des logements et immeubles repérés et/ou faisant l'objet d'arrêtés afin de définir avec ces derniers les projets de sorties et de leur proposer un accompagnement via l'OPAH-RU. Dans le cas où aucun projet de sortie (vente ou travaux) n'aura pu être déterminé suite à la prise d'un arrêté ou à échéance du délai de prescription des travaux, des dispositifs renforcés pouvant amener à l'appropriation foncière de la part de la collectivité tels que les ORI ou THIRORI (Traitement de l'Habitat insalubre Remédiable / Opération de Restauration Immobilière) pourront être engagés, selon la situation du bien.

Objectifs quantitatifs :

Pontivy :

- Au cours des 5 années, l'OPAH-RU a pour objectif de permettre la **réhabilitation de 18 logements indignes, très dégradés ou non décents** (dont sortie de vacance), dont :
 - 4 logements indignes ou très dégradés occupés par leurs propriétaires ;
 - 14 logements locatifs indignes ou très dégradés, conventionnés en loyers modérés ;

Réguiny :

- Au cours des 5 années, l'OPAH-RU a pour objectif de permettre la **réhabilitation de 4 logements indignes, très dégradés ou non décents** (dont sortie de vacance), dont :
 - 1 logement indigne ou très dégradé occupé par ses propriétaires ;
 - 3 logements locatifs indignes ou très dégradés, conventionnés en loyers modérés ;

Rohan :

- Au cours des 5 années, l'OPAH-RU a pour objectif de permettre la **réhabilitation de 5 logements indignes, très dégradés ou non décents** (dont sortie de vacance), dont :
 - 1 logement indigne ou très dégradé occupé par ses propriétaires ;
 - 4 logements locatifs indignes ou très dégradés, conventionnés en loyers modérés ;

Autres indicateurs :

- Nombre de signalements et leur origine et contacts établis avec les propriétaires ;
- Nombre de visites réalisées, diagnostics techniques et outils d'aide à la décision produits ;
- Nombre de projets abandonnés et identification des causes d'abandon ;
- Nombre de logements réhabilités et caractéristiques du logement ;
- Montant de travaux réalisés et subventionnés ;
- Type de travaux réalisés.

3.6 Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique

Concernant le volet « rénovation énergétique » et conformément aux délibérations de l'Anah, seuls les dossiers énergie financés sur crédits délégués de l'Anah (PO et PB : « MaPrimeRénov' Parcours Accompagné », PB : « Habiter Mieux », et copropriétés : « MPR copros ») sont retenus dans les objectifs de la présente convention.

L'opérateur de suivi-animation pourra toutefois valoriser dans ses bilans la dynamique de réhabilitation énergétique des logements en s'appuyant sur les logements réhabilités via le dispositif « MaPrimeRénov' » geste par geste (dispositif centralisé et financé sur crédits nationaux), au regard de son animation du territoire et de l'accompagnement des ménages qu'il aura pu mettre en place dans le cadre de ses missions.

Comme indiqué en préambule, les centres-villes des communes de Pontivy, Régulny et Rohan disposent d'un parc ancien relativement important : 65% des logements construits avant 1975 et les premières réglementations thermiques dans le périmètre OPAH-RU de Pontivy, 73% des logements concernés dans le périmètre de Régulny et jusqu'à 89% dans le centre-ville de Rohan.

Afin de connaître la proportion de logements ancien n'ayant probablement pas fait l'objet de réhabilitations thermiques, il est possible de croiser l'état d'entretien fiscal des logements avec leur période de construction. **On dénombre 529 logements dans le centre de Pontivy (soit plus de 22% du parc du centre-ville), 71 logements dans le centre de Rohan (soit 46% du parc) et 21 logements dans le centre de Régulny (soit 19% du parc) qui répondent à ces critères et pourraient nécessiter des travaux de rénovation énergétique globaux.**

Ces logements, potentiellement énergivores, sont une des cibles de l'OPAH-RU. Par ailleurs, parmi les logements en périphérie OPAH-RU ayant fait l'objet d'un diagnostic de performance énergétique (DPE) depuis 2017, à savoir les logements vendus et/ou loués compte tenu de l'obligation légale liée à la production d'un DPE pour toute vente ou location d'un logement ancien, **entre 45% (Régulny) et 61% (Rohan) disposent d'une étiquette énergétique E à G**. L'OPAH-RU devra permettre d'une part de réduire les situations de précarité énergétique rencontrées par les occupants (locataires du parc privé ou propriétaires occupants) en améliorant le confort thermique de ces logements et d'autre part de rendre plus attractifs les logements remis sur le marché en favorisant une offre d'habitat énergétiquement plus performante.

La loi « Climat et Résilience », du 22 août 2021 renforce par ailleurs les enjeux de lutte contre les passoires thermiques et de réhabilitation énergétique des logements en prévoyant notamment :

- en 2025 : interdiction de mettre en location les logements classés G ;
- en 2028 : interdiction de proposer à la location les logements classés F ;
- en 2034 : interdiction de proposer à la location les logements classés E.

Afin de favoriser l'efficacité du dispositif d'OPAH-RU, l'Opérateur de suivi-animation travaillera avec l'ensemble des acteurs du territoire, mobilisés notamment dans le cadre du Pacte Territorial en cours. En lien avec Pontivy Communauté, l'opérateur pourra mobiliser les élus et services communaux (CCAS, etc.), tout comme les services départementaux.

Dans le cadre de l'OPAH-RU, le Point Infos Habitat (guichet unique du Pacte territorial) de Pontivy Communauté sera la porte d'entrée des ménages. Ces derniers bénéficieront d'un premier entretien permettant de cerner la situation du porteur de projet et son projet de travaux. Les porteurs de projet éligibles à un accompagnement dans le cadre de l'OPAH-RU seront dirigés vers l'opérateur de suivi-animation, choisi par Pontivy Communauté, qui mettra en place l'accompagnement personnalisé et sera chargé de présenter les avantages de l'OPAH-RU (diagnostics, ingénierie technique et financière gratuite, prise en compte individualisée du porteur de projet et de son projet...).

Les autres porteurs de projets (hors critères OPAH-RU), selon leur situation et leur projet, seront accompagnés par le Point Infos Habitat dans le cadre de ses missions ou bien réorientés vers les structures ad hoc : ADIL, CAF, etc.

En matière de repérage des situations de précarité énergétique, le dispositif reposera sur des échanges d'informations et transmission de contacts entre :

- le Point Infos Habitat (guichet unique du Pacte Territorial) ;
- les communes concernées par l'OPAH-RU ;
- le référent OPAH-RU de Pontivy Communauté.

L'accompagnement des propriétaires occupants et bailleurs dans leur projet :

Le propriétaire intéressé par la réalisation de travaux de rénovation énergétique globaux et orienté vers l'opérateur en charge du suivi-animation bénéficiera, en conformité avec les textes régissant les dispositifs de financement des travaux d'énergie, de l'accompagnement suivant :

- Visite du logement et réalisation d'un audit énergétique ;
- Restitution de l'audit et fourniture de conseils au ménage pour retenir un des scénarios ;
- Informations sur les aides et conseils pour la réalisation des devis ;
- Informations sur les règles d'urbanismes ;
- Réalisation d'un plan de financement par rapport au scénario et devis retenus, précisant les différentes aides mobilisables ;
- Information sur les solutions de financement à disposition ;
- Aide au montage des dossiers de demande de subventions ;
- Aide au suivi de l'opération et à la réception des travaux ;
- Accompagnement à la prise en main du logement ;
- Réalisation d'un rapport d'accompagnement MAR.

Nota : chaque logement susceptible de bénéficier d'une aide à l'amélioration énergétique fera l'objet d'une étude thermique (audit énergétique obligatoire à compter du 01/07/2024, possibilité d'évaluation énergétique 3CL-DPE2021 ou similaire jusqu'à cette date), aussi bien pour informer les propriétaires que pour déterminer les travaux à réaliser.

L'accompagnement des copropriétés :

Les copropriétés ciblées par le programme « Ma prime Rénov' Copropriété » doivent faire l'objet d'un gain énergétique minimum de 35%. Pour ce faire, des travaux de réhabilitation énergétique sur les parties communes de la copropriété (isolation thermique par l'extérieur, isolation des combles, plancher haut de cave, production d'ECS⁷ / chauffage...) doivent être réalisés. Un grand nombre de copropriétés du territoire, compte tenu de leur taille, localisation ou fonctionnement ne répondront pas à ce type de critères.

Dans le cas où une copropriété de moins de 20 logements ne peut prétendre au dispositif « Ma prime Rénov' Copropriété », il est demandé à l'opérateur d'évaluer le gain énergétique maximum réalisable afin d'orienter la copropriété vers le dispositif expérimental en faveur des petites copropriétés mis en place par l'Anah. À noter que ce dispositif expérimental est actuellement en vigueur jusqu'au 31/12/2029.

Les copropriétés souhaitant mobiliser le programme « Ma prime Rénov' Copropriété » pourront être accompagnées gratuitement dans le cadre de l'OPAH-RU (dans la limite de 3 dossiers sur les 5 ans) ou faire appel à l'opérateur de leur choix parmi les Assistants à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) référencés au titre de l'accompagnement MPR Copropriétés selon les modalités prévues dans le cadre du programme national « Ma prime Rénov' Copropriété ».

Suite à un premier contact avec le Point Infos Habitat et selon la nature de son projet, la copropriété pourra bénéficier d'un premier niveau de diagnostic technique permettant de statuer sur son

7 Eau Chaude Sanitaire

éligibilité au programme « Ma prime Rénov' Copropriété », à savoir, la possibilité d'atteindre un gain énergétique de 35%, ou moins pour les copropriétés de moins de 20 logements, via la mise en place de travaux économiquement soutenables pour les copropriétaires.

Si la copropriété décide de s'engager dans le programme « MPR Copropriété », l'opérateur accompagnera la copropriété dans les étapes suivantes :

- l'établissement de scénarii de travaux ciblant les travaux les plus efficaces en termes d'amélioration des performances énergétiques ;
- la lecture des devis et l'aide à la sélection des entreprises qui seront présentées en AG ;
- l'aide à la préparation des AG décisionnaires concernant le vote des travaux et la présence en AG ;
- l'aide au montage des dossiers de subvention ;
- la recherche, le cas échéant, des avances et acomptes d'aides publiques qui pourront être sollicités ;
- la visite, après travaux, avec un apport de conseils sur les bonnes pratiques dans les parties communes de l'immeuble et la bonne utilisation des équipements après travaux.

Objectifs quantitatifs :

Concernant Pontivy :

L'OPAH-RU doit permettre d'améliorer énergétiquement 28 logements individuels et 24 logements en copropriété dont :

- 15 logements de propriétaires occupants « très modestes » ;
- 13 logements de propriétaires bailleurs ;
 - Dont 5 logements au titre de Ma Prime Rénov' Parcours accompagné
 - Et 8 logements conventionnés (« Habiter Mieux »)
- 24 logements en copropriété via le dispositif « Ma Prime Rénov' » Copro (3 copros)

Concernant Régny :

L'OPAH-RU doit permettre d'améliorer énergétiquement 6 logements individuels, dont :

- 3 logements de propriétaires occupants « très modestes » ;
- 3 logements de propriétaires bailleurs ;
 - Dont 1 logement au titre de Ma Prime Rénov' Parcours accompagné
 - Et 2 logements conventionnés (« Habiter Mieux »)

Concernant Rohan :

L'OPAH-RU doit permettre d'améliorer énergétiquement 9 logements individuels, dont :

- 6 logements de propriétaires occupants « très modestes » ;
- 3 logements de propriétaires bailleurs ;
 - Dont 1 logement au titre de Ma Prime Rénov' Parcours accompagné
 - Et 2 logements conventionnés (« Habiter Mieux »)

Indicateurs :

- Nombre de contacts et origines ;
- Nombre de visites réalisées et de diagnostics techniques ;
- Nombre de projets abandonnés et identification des causes d'abandon ;
- Montant des travaux réalisés et subventionnés ;
- Type de travaux réalisés ;
- Gain moyen d'économie d'énergie et niveau de DPE avant et après travaux.

Nb : Dans le cadre de sa mission d'accompagnement à la réhabilitation énergétique des logements, l'opérateur ne pourra pas comptabiliser les logements réhabilités via le dispositif « Ma Prime Rénov' Geste » dans le décompte de ses objectifs. Il pourra toutefois valoriser les résultats de ce dispositif compte-tenu de la communication et de l'accompagnement des ménages sur le sujet de la rénovation énergétique des

logements, pouvant générer une augmentation du nombre de dossiers « Ma Prime Rénov' Geste » (autres que ceux « MaPrimeRénov' Parcours Accompagné ») sur le territoire.

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

Comme indiqué en préambule, le territoire intercommunal et les communes de Pontivy, Régulny et Rohan, du fait de leur rôle de centralités, connaissent une dynamique de vieillissement de leur population relativement marquée, via d'une part le vieillissement de la population résidente et d'autre part, un apport migratoire d'une population de plus de 60 et 75 ans.

Ainsi, alors qu'à l'échelle nationale la part des plus de 75 ans s'établissait en 2021 à 9,6% de la population, **cette dernière se portait à 11,5% pour la commune de Pontivy, et environ 11% dans les communes de Régulny et Rohan.**

Face au phénomène de vieillissement de la population, le maintien à domicile des personnes âgées et/ou en situation de handicap compte parmi les enjeux de l'OPAH-RU, en complémentarité avec les actions engagées dans le cadre du Pacte Territorial. L'adaptation et l'accessibilité des logements s'inscrivant notamment dans une démarche constituant l'une des actions prioritaires de l'ANAH.

Ce volet prévoit :

- en synergie avec les actions réalisées dans le cadre du Pacte territorial, la mobilisation et sensibilisation des partenaires médico-sociaux locaux (Conseil départemental, CLIC⁸, communes, CARSAT, MSA, CIAS, structures d'aide à domicile...), visant notamment au repérage des ménages concernés par le programme ;
- une assistance sociale spécifique dans l'accompagnement des projets des propriétaires ;
- la mise en place d'une politique d'aides incitatives à l'aboutissement des projets ;
- une assistance technique via la mobilisation d'un ergothérapeute dans le cadre de la réalisation de travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat.

Pour les occupants, il s'agit de faciliter le maintien à domicile de personnes en situation de handicap par la réalisation de travaux adaptés au vieillissement des personnes et aux handicaps pathologiques ou accidentels.

La préconisation de travaux se fait après la visite du domicile et sur la base d'un diagnostic autonomie à caractère social (intégrant notamment l'évaluation des GIR 5 et 6 si nécessaire) et technique (proposition d'aménagement immédiates ou évolutives, estimation du montant des travaux...).

L'opérateur de suivi-animation, en lien avec Pontivy Communauté et les communes est chargé de :

- visiter systématiquement les logements des personnes âgées ou handicapées éligibles à l'aide de l'Anah et dont les travaux sont liés à l'autonomie, qu'il s'agisse d'un projet de transformation, d'agrandissement ou de redistribution ;
- informer sur les possibilités techniques d'adaptation du logement et réaliser le diagnostic autonomie nécessaire au dépôt du dossier Anah ;
- procéder à une concertation avec l'environnement médico-social des personnes et de leur famille si nécessaire ;
- monter les dossiers de demande de subventions auprès des différents organismes concernés.

Parallèlement aux travaux de maintien à domicile, l'amélioration du confort thermique devra être recherchée pour permettre aux personnes âgées de rester le plus longtemps possible à domicile et ce dans des conditions confortables. En fonction des situations, un diagnostic énergétique pourra

8 Centre Local d'Information et de Coordination gérontologique

être proposé afin d'inciter les propriétaires occupants à effectuer des travaux de plus grande ampleur (adaptation et économie d'énergie couplé).

Afin de favoriser la réalisation de travaux de maintien à domicile et pour palier à la non-obtention de subventions complémentaires pour certains dossiers, ou au coût plus élevé de certains dossiers du fait de la mise en place de solutions techniques plus complexes, la Communauté de communes abonnera les subventions de l'ANAH et des différents financeurs à hauteur de :

- 10% du reste à charge plafonné à 2 200 € par logement pour les propriétaires occupants modestes et très modestes.

Objectifs quantitatifs :

Concernant Pontivy :

L'OPAH RU doit permettre d'adapter 12 logements à la perte d'autonomie, dont :

- 12 logements de propriétaires occupants « modestes » et « très modestes »

Concernant Réguyin :

L'OPAH RU doit permettre d'adapter 3 logements à la perte d'autonomie, dont :

- 3 logements de propriétaires occupants « modestes » et « très modestes »

Concernant Rohan :

L'OPAH RU doit permettre d'adapter 5 logements à la perte d'autonomie, dont :

- 5 logements de propriétaires occupants « modestes » et « très modestes »

Indicateurs :

- Nombre de contacts et origines ;
- Nombre de visites réalisées et de diagnostics techniques ;
- Nombre de projets abandonnés et identification des causes d'abandon ;
- Montant des travaux réalisés et subventionnés.

3.8 Volet social

Le volet social constitue une action transversale mais essentielle de l'OPAH-RU avec, comme objectif, l'accompagnement des ménages en difficulté dans le logement, que ce soit en raison de leurs difficultés à faire face aux charges du logement, du manque de confort ou de la dégradation du bâti.

Le volet social doit répondre à la volonté de la collectivité de mettre en place, dans le cadre de l'OPAH-RU, un accompagnement ciblé sur la personne permettant :

- d'accompagner les ménages dans un projet de travaux cohérents au regard de leur situation et de l'état du logement ;
- de s'inscrire dans une démarche plus globale en appréhendant l'ensemble des difficultés rencontrées par les ménages et en identifiant les besoins en accompagnement dépassant le strict cadre du projet de travaux et des demandes de subventions.

Face à la multiplicité des acteurs œuvrant dans les champs de l'habitat et parfois le manque de visibilité des dispositifs, l'accompagnement doit permettre de diminuer la complexité, ressentie par les ménages, des démarches à entreprendre pour obtenir des aides financières ou techniques en proposant un référent unique à chaque bénéficiaire. Cet accompagnement a pour objectif :

- d'informer efficacement le ménage et de faire preuve de pédagogie ;
- de favoriser la médiation avec les propriétaires dans le cadre de projets locatifs ;
- d'évaluer les besoins et les contraintes du ménage ;
- de préconiser les travaux réellement adaptés à la situation du ménage ;
- d'organiser les expertises nécessaires dans le cadre de l'OPAH-RU (diagnostic technique, évaluation énergétique...) ;
- d'orienter les ménages vers les dispositifs d'accompagnement de droit commun et de mobiliser, si besoin, les partenaires sociaux compétents ;

- d'agir en concertation avec les partenaires pour solvabiliser les porteurs de projet et aboutir à la réalisation des projets de travaux (caisses de retraite, banques, associations, ...) ;
- le cas échéant, de faciliter les démarches de relogement (temporaire ou définitif).

Dans le cadre des dossiers émanant des propriétaires bailleurs, l'obtention des subventions est conditionnée à l'obligation de conventionner le logement avec l'Anah, ce qui implique le respect d'un montant maximum des loyers ainsi dit maîtrisés. Il est à noter que dans le cadre des opérations dites de « travaux lourds » ou de « transformation d'usage » pour lesquelles l'équilibre économique et financier de l'opération ne pourrait se faire via les loc.2 ou loc.3, alors le conventionnement en loyer intermédiaire sera autorisé.

Objectifs quantitatifs :

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

Par ailleurs, sur la durée de l'opération, 38 conventionnements de logements locatifs sont attendus dont :

- 26 conventionnements en loyer intermédiaire ;
- 10 conventionnements loyers sociaux ;
- 2 conventionnements en loyers très sociaux.

Indicateurs :

- Nombre et caractéristiques des ménages accompagnés dans le cadre de l'OPAH-RU ;
- Nombre de ménages accompagnés provenant de signalements ou orientés vers les partenaires sociaux ;
- Part des occupants modestes et très modestes maintenus dans les lieux ;
- Niveau de loyers des logements locatifs aidés après subventions ;
- Niveaux de ressources des locataires des logements locatifs conventionnés ;
- Nombre et montant des aides complémentaires spécifiques mobilisées, nombre de « Prêts Avance Rénovation » accordés...
- Nombre de mesures de relogements.

3.9 Volet patrimonial et environnemental

Compte tenu de leurs richesses patrimoniales et historiques, les communes de Pontivy, Réguyin et Rohan, disposent de plusieurs secteurs et périmètres de protection des monuments historiques, qui couvrent une très grande partie des secteurs d'intervention de la présente convention, dont notamment :

Pontivy :

- Un site Patrimonial Remarquable (SPR) couvrant l'ensemble du secteur OPAH-RU ;
- Le château de Pontivy, bâtiment classé situé rue du Général de Gaulle ;
- L'église Notre Dame de la Joie, bâtiment classé situé place Bourdonnay du Clézio
- La caserne Clisson, bâtiment inscrit situé rue du Deuxième-Chasseur-à-Cheval ;
- L'Ancien théâtre, bâtiment inscrit situé rue de Lourmel ;
- L'église Saint-Joseph, bâtiment inscrit situé rue Nationale ;
- Le magasin à fourrage, bâtiment d'architecture militaire inscrit, situé 34 rue Marengo

Réguyin :

- Croix du cimetière de Réguyin, inscrite aux monuments historiques

Rohan :

- La chapelle Notre-Dame de Bonne Encontre, bâtiment classé aux monument historique, située rue des Vallées

L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sera donc systématiquement sollicité pour tout projet en périmètre de protection des monuments historiques entraînant une demande d'autorisation d'urbanisme. Dans ce cas, une médiation sera menée avec l'ABF en amont afin de déposer une demande de projet concerté.

Par ailleurs, et comme indiqué dans le volet « urbain », la commune de Pontivy, afin de valoriser son patrimoine bâti a mis en place une aide au ravalement des façades. Le périmètre est plus restreint que celui de l'OPAH-RU.

Enfin, du fait des caractéristiques géographiques de leur centre-ville, les communes de Pontivy et de Rohan sont soumises au Plan de Prévention des Risques Inondation du Blavet pour la commune de Pontivy et de l'Oust pour la commune de Rohan.

Les réhabilitations accompagnées dans le cadre de l'OPAH-RU et notamment la production d'une offre nouvelle de logements, en mobilisation du parc vacant ou par transformation d'usage devra tenir compte des préconisations et obligations liées au PPRI. Le choix des matériaux mis en œuvre devra prendre en compte cette spécificité, en plus de l'adéquation avec les matériaux traditionnels.

3.10 Volet économique et développement territorial (56)

L'OPAH-RU, via le financement de travaux pouvant être réalisés par des entreprises locales, a également pour objectif de soutenir l'emploi et la durabilité de l'activité économique de la Communauté de communes (secteur artisanal du bâtiment). Pour ce faire, des actions spécifiques de communication seront mises en œuvre auprès des entreprises locales et des fédérations du bâtiment, en lien, avec les actions de mobilisation des acteurs locaux portés par le Point Infos Habitat de Pontivy Communauté dans le cadre du Pacte territorial :

- faire connaître le dispositif de l'OPAH-RU ;
- sensibiliser les entreprises aux réglementations locales et aux démarches administratives spécifiques dans le cadre des travaux subventionnés (autorisations préalables d'urbanisme telles que déclarations préalables de travaux, rédaction des devis et des factures, cas de non-valorisation des Certificats d'Économies d'Énergie...) ;
- remettre sur le marché des logements vacants confortables, aux charges diminuées, devant permettre l'accueil de nouveaux habitants et notamment des locataires s'installant sur le territoire du fait du développement économique et du besoin en main d'œuvre du territoire.

Enfin, l'OPAH-RU, en articulation avec le dispositif de revitalisation engagé sur le territoire, a vocation à participer à la redynamisation des trois centres urbains :

- au travers des actions de résorption de la vacance et de la production d'une offre nouvelle, l'OPAH-RU participe au maintien et à l'accroissement de la population en centre-ville, apportant de ce fait une clientèle aux commerces de proximité ;
- au travers de la massification de la réhabilitation des logements permis par la mise en place de l'OPAH-RU ;
- au travers des actions de ravalement de façades ciblées sur les axes structurant, englobant notamment le secteur commerçant, l'OPAH-RU participe à une évolution positive de l'image du centre-ville, de nature à attirer de nouveaux clients pour les commerçants ;
- au travers d'actions d'accueil de nouveaux propriétaires occupants contribuant à la mixité d'occupation du centre-ville, via la mise en place des aides financières à l'acquisition (Prime aux primo-accédants réalisant une réhabilitation de leur logement éligible aux aides de l'ANAH).

Objectifs quantitatifs :

- Nombre et localisation des entreprises retenues pour les travaux ;
- Montant des travaux générés pour les entreprises locales ;

Objectifs qualitatifs :

- Nombre d'entreprises formées aux réponses aux défis de la transition écologique, à la mise en œuvre de techniques et matériaux adaptés au bâti de centres anciens (réhabilitation responsable) ;
- Nombre de logements et montant des travaux générés dans ce cadre.

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sur les 5 années de l'opération, pour l'ensemble des communes de Pontivy, Réguyin et Rohan, sont évalués à **137 logements et 30 ravalements de façades** tout type d'aide confondues, répartis comme suit :

- **50 logements occupés par leur propriétaire :**
 - dont 6 propriétaires occupants pour des travaux lourds et couplage travaux lourds / MPR PA ;
 - dont 24 propriétaires occupants pour des travaux de rénovation énergétiques globaux ;
 - dont 20 propriétaires occupants pour des travaux d'adaptation.
- **45 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés :**
 - dont 21 propriétaires bailleurs pour des travaux lourds et couplage travaux lourds / rénovation énergétique ;
 - dont 19 propriétaires bailleurs pour des travaux de rénovation énergétiques globaux ;
 - 12 au titre de logements conventionnés
 - Et 7 dans le cadre de MPR PA Très Modestes
 - dont 5 propriétaires bailleurs pour des travaux de transformation d'usage.
- **24 logements en copropriétés accompagnées dans le cadre de leurs travaux de rénovation énergétiques globaux (MPR Copro), soit 3 copropriétés ;**
- **18 logements en copropriétés dégradées accompagnées dans le cadre de travaux de résorption de l'habitat dégradé (arrêté de mise en sécurité ou insalubrité), soit 2 copropriétés.**

+

Ravalements de façades	30
Primes & aides locales (volumétrie sur 5 ans) :	
<i>Primes de sortie de vacance</i>	30
<i>Primo-accessions</i>	10
<i>Subventions parties communes en monopropriété</i>	6
<i>Sorties de péril</i>	6
<i>Créations d'accès indépendant (logement(s) aux étages)</i>	6

- **Et 50 copropriétés informées quant à leur obligation d'immatriculation ou de mise à jour de leurs informations au Registre National des Copropriétés et accompagnées dans leurs démarches le cas échéant**

4.1.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention pour la commune de Pontivy

Les objectifs globaux sur les 5 années de l'opération, pour la commune de Pontivy sont évalués à **103 logements et 30 ravalements de façades** tout type d'aide confondues, répartis comme suit :

- **31 logements occupés par leur propriétaire :**
 - dont 4 propriétaires occupants pour des travaux lourds et couplage travaux lourds / MPR PA ;
 - dont 15 propriétaires occupants pour des travaux de rénovation énergétiques globaux ;
 - dont 12 propriétaires occupants pour des travaux d'adaptation.
- **30 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés :**
 - dont 14 propriétaires bailleurs pour des travaux lourds et couplage travaux lourds / rénovation énergétique ;
 - dont 13 propriétaires bailleurs pour des travaux de rénovation énergétiques globaux ;
 - 8 au titre de logements conventionnés
 - Et 5 dans le cadre de MPR PA Très Modestes
 - dont 3 propriétaires bailleurs pour des travaux de transformation d'usage.
- **24 logements en copropriétés accompagnées dans le cadre de leurs travaux de rénovation énergétiques globaux (MPR Copro), soit 3 copropriétés ;**
- **18 logements en copropriétés dégradées accompagnées dans le cadre de travaux de résorption de l'habitat dégradé (arrêté de mise en sécurité ou insalubrité), soit 2 copropriétés.**

+

Ravalements de façades	30
Primes & aides locales (volumétrie sur 5 ans) :	
Primes de sortie de vacance	20
Primo-accessions	6
Subventions parties communes en monopropriété	6
Sorties de péril	5
Créations d'accès indépendant (logement(s) aux étages)	5

- **Et 50 copropriétés informées quant à leur obligation d'immatriculation ou de mise à jour de leurs informations au Registre National des Copropriétés et accompagnées dans leurs démarches le cas échéant.**

4.1.2 Objectifs quantitatifs globaux de la convention pour la commune de Réguyny

Les objectifs globaux sur les 5 années de l'opération, pour la commune de Réguyny sont évalués à **14 logements** tout type d'aide confondues, répartis comme suit :

- **7 logements occupés par leur propriétaire :**
 - dont 1 propriétaire occupant pour des travaux lourds et couplage travaux lourds / MPR PA ;
 - dont 3 propriétaires occupants pour des travaux de rénovation énergétiques globaux ;
 - dont 3 propriétaires occupants pour des travaux d'adaptation.
- **7 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés :**
 - dont 3 propriétaires bailleurs pour des travaux lourds et couplage travaux lourds / rénovation énergétique ;
 - dont 3 propriétaires bailleurs pour des travaux de rénovation énergétiques globaux ;
 - 2 au titre de logements conventionnés

- Et 1 dans le cadre de MPR PA Très Modestes
- dont 1 propriétaire bailleur pour des travaux de transformation d'usage.

+

Ravalements de façades	0
Primes & aides locales (volumétrie sur 5 ans) :	
Primes de sortie de vacance	4
Primo-accessions	2
Subventions parties communes en monopropriété	0
Sorties de péril	1
Créations d'accès indépendant (logement(s) aux étages)	0

4.1.3 Objectifs quantitatifs globaux de la convention pour la commune de Rohan

Les objectifs globaux sur les 5 années de l'opération, pour la commune de Réguiny sont évalués à **20 logements** tout type d'aide confondues, répartis comme suit :

- **12 logements occupés par leur propriétaire :**
 - dont 1 propriétaire occupant pour des travaux lourds et couplage travaux lourds / MPR PA ;
 - dont 6 propriétaires occupants pour des travaux de rénovation énergétiques globaux ;
 - dont 5 propriétaires occupants pour des travaux d'adaptation.
- **8 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés :**
 - dont 3 propriétaires bailleurs pour des travaux lourds et couplage travaux lourds / rénovation énergétique ;
 - dont 4 propriétaires bailleurs pour des travaux de rénovation énergétiques globaux ;
 - 2 au titre de logements conventionnés
 - Et 1 dans le cadre de MPR PA Très Modestes
 - dont 1 propriétaire bailleur pour des travaux de transformation d'usage.

+

Ravalements de façades	0
Primes & aides locales (volumétrie sur 5 ans) :	
Primes de sortie de vacance	6
Primo-accessions	2
Subventions parties communes en monopropriété	0
Sorties de péril	0
Créations d'accès indépendant (logement(s) aux étages)	1

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

Les objectifs globaux sur les 5 années de l'opération, pour l'ensemble des communes de Pontivy, Réguiny et Rohan, sont évalués à **137 logements** bénéficiant des aides de l'ANAH, répartis comme suit :

- **50 logements occupés par leurs propriétaires ;**
- **45 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés ;**

- 24 logements réhabilités dans le cadre de travaux globaux d'amélioration énergétique des copropriétés saines.**
- 18 logements en copropriétés dégradées accompagnées dans le cadre de travaux de résorption de l'habitat dégradé (arrêté de mise en sécurité ou insalubrité).**

Propriétaires occupants	Objectifs sur 5 ans
Travaux lourds – logements indignes et très dégradés, dont Couplage Travaux Lourds / MAR (dont vacants)	6
MaPrimeRénov' Parcours Accompagné - travaux d'économie d'énergie	24
Ma Prime Adapt'	20
- Ménages TMo	13
- Ménages Mo	7
TOTAL PO	50
Propriétaires bailleurs	Objectifs sur 5 ans
Travaux lourds – logements indignes et très dégradés, dont Couplage Travaux Lourds / MAR (dont vacants)	21
Habiter Mieux - travaux d'économie d'énergie	12
MaPrimeRénov' Parcours Accompagné - travaux d'économie d'énergie	7
Transformation d'usage	5
TOTAL	45
Logements en copropriété	Objectifs sur 5 ans
Rénovation énergétique des copropriétés (en nb de logements)	24
Rénovation des copropriétés dégradées (en nb de logements)	18

4.2.1 Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'ANAH pour la commune de Pontivy

Les objectifs globaux sur les 5 années de l'opération, pour la commune de Pontivy, sont évalués à **103 logements** bénéficiant des aides de l'ANAH, répartis comme suit :

- 31 logements occupés par leurs propriétaires ;**
- 30 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés ;**
- 24 logements réhabilités dans le cadre de travaux globaux d'amélioration énergétique des copropriétés saines.**
- 18 logements en copropriétés dégradées accompagnées dans le cadre de travaux de résorption de l'habitat dégradé (arrêté de mise en sécurité ou insalubrité).**

Propriétaires occupants	Objectifs sur 5 ans
Travaux lourds – logements indignes et très dégradés, dont Couplage Travaux Lourds / MAR (dont vacants)	4
MaPrimeRénov' Parcours Accompagné - travaux d'économie d'énergie	15
Ma Prime Adapt'	
- Ménages TMo	8
- Ménages Mo	4
TOTAL PO	31
Propriétaires bailleurs	Objectifs sur 5 ans
Travaux lourds – logements indignes et très dégradés, dont Couplage Travaux Lourds / MAR	14

(dont vacants)	
Habiter Mieux - travaux d'économie d'énergie	8
MaPrimeRénov' Parcours Accompagné - travaux d'économie d'énergie	5
Transformation d'usage	3
TOTAL	30
Logements en copropriété	Objectifs sur 5 ans
Rénovation énergétique des copropriétés	24
Rénovation des copropriétés dégradées (en nb de logements)	18

4.2.2 Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'ANAH pour la commune de Réguyny

Les objectifs globaux sur les 5 années de l'opération, pour la commune de Réguyny, sont évalués à **14 logements** bénéficiant des aides de l'ANAH, répartis comme suit :

- **7 logements occupés par leurs propriétaires ;**
- **7 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés.**

Propriétaires occupants	Objectifs sur 5 ans
Travaux lourds – logements indignes et très dégradés, dont Couplage Travaux Lourds / MAR (dont vacants)	1
MaPrimeRénov' Parcours Accompagné - travaux d'économie d'énergie	3
Ma Prime Adapt'	
- Ménages TMo	2
- Ménages Mo	1
TOTAL PO	7
Propriétaires bailleurs	Objectifs sur 5 ans
Travaux lourds – logements indignes et très dégradés, dont Couplage Travaux Lourds / MAR (dont vacants)	3
Habiter Mieux - travaux d'économie d'énergie	2
MaPrimeRénov' Parcours Accompagné - travaux d'économie d'énergie	1
Transformation d'usage	1
TOTAL	7
Logements en copropriété	Objectifs sur 5 ans
Rénovation énergétique des copropriétés	-

4.2.3 Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'ANAH pour la commune de Rohan

Les objectifs globaux sur les 5 années de l'opération, pour la commune de Rohan, sont évalués à **20 logements** bénéficiant des aides de l'ANAH, répartis comme suit :

- **12 logements occupés par leurs propriétaires ;**
- **8 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés.**

Propriétaires occupants	Objectifs sur 5 ans
Travaux lourds – logements indignes et très dégradés, dont Couplage Travaux Lourds / MAR (dont vacants)	1
MaPrimeRénov' Parcours Accompagné - travaux d'économie d'énergie	6

Ma Prime Adapt'		
- Ménages TMo		3
- Ménages Mo		2
	TOTAL PO	12
Propriétaires bailleurs		Objectifs sur 5 ans
Travaux lourds – logements indignes et très dégradés, dont Couplage Travaux Lourds / MAR (dont vacants)		4
Habiter Mieux - travaux d'économie d'énergie		2
MaPrimeRénov' Parcours Accompagné - travaux d'économie d'énergie		1
Transformation d'usage		1
	TOTAL	8
Logements en copropriété		Objectifs sur 5 ans
Rénovation énergétique des copropriétés		-

4.3 Objectif annuel de réalisation de la convention

Propriétaires occupants	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Objectifs sur 5 ans
Travaux lourds – logements indignes et très dégradés	0	0	1	1	0	0	2
Couplage Travaux lourds / MAR	0	0	1	2	1	0	4
MaPrimeRénov' PA - travaux d'économie d'énergie	4	4	5	6	5	0	24
Ma Prime Adapt'	3	4	4	5	4	0	20
Dont ménages TMo	2	3	3	3	2	0	13
Dont ménages Mo	1	1	1	2	2	0	7
TOTAL PO	7	8	11	14	10	0	50
Propriétaires bailleurs	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Objectifs sur 5 ans
Travaux lourds – logements indignes et très dégradés	0	0	2	3	2	0	7
Couplage Travaux lourds / Rénovation énergétique	0	2	4	5	3	0	14
Ma Prime Rénov' Parcours Accompagné - travaux d'économie d'énergie	1	2	2	1	1	0	7
Habiter Mieux - travaux d'économie d'énergie	0	3	3	3	3	0	12
Transformation d'usage	0	1	2	1	1	0	5
TOTAL PB	1	8	13	13	10	0	45
Logements en copropriétés	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Objectifs sur 5 ans
Dont autres copropriétés	0	0	8	0	0	0	8
Dont MPR Petites copropriétés	0	8	0	8	0	0	16
Dont Copropriété dégradées	0	12	0	0	6	0	18
TOTAL COPROPRIETES	0	20	8	8	6	0	42
TOTAL GENERAL :	8	36	32	35	26	0	137
Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés Loc'Avantages	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Objectifs sur 5 ans
Dont loyer intermédiaire Loc'1	0	4	8	10	4	0	26
Dont loyer conventionné social Loc'2	0	2	3	3	2	0	10
Dont loyer conventionné très social Loc'3	0	0	1	0	1	0	2

4.3.1 Objectif annuel de réalisation de la convention pour la commune de Pontivy

Propriétaires occupants	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Objectifs sur 5 ans
Travaux lourds – logements indignes et très dégradés	0	0	1	0	0	0	1
Couplage Travaux lourds / MAR	0	0	1	1	1	0	3
MaPrimeRénov' PA - travaux d'économie d'énergie	3	3	3	3	3	0	15
Ma Prime Adapt'	2	2	2	3	3	0	12
Dont ménages TMo	1	2	2	2	1	0	8
Dont ménages Mo	1	0	0	1	2	0	4
TOTAL PO	5	5	7	7	7	0	31
Propriétaires bailleurs	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Objectifs sur 5 ans
Travaux lourds-logements indignes et très dégradés	0	0	2	2	1	0	5
Couplage Travaux lourds / Rénovation énergétique	0	2	2	3	2	0	9
Ma Prime Rénov' Parcours Accompagné - travaux d'économie d'énergie	1	1	1	1	1	0	5
Habiter Mieux - travaux d'économie d'énergie	0	2	2	2	2	0	8
Transformation d'usage	0	1	1	1	0	0	3
TOTAL PB	1	6	8	9	6	0	30
Logements en copropriété	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Objectifs sur 5 ans
Dont autres copropriétés	0	0	8	0	0	0	8
Dont MPR Petites copropriétés	0	8	0	8	0	0	16
Dont Copropriété dégradées	0	12	0	0	6	0	18
						0	
TOTAL COPROPRIETES	0	20	8	8	6	0	42
TOTAL GENERAL :	6	31	23	24	19	0	103
Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés Loc'Avantages	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Objectifs sur 5 ans
Dont loyer intermédiaire Loc'1	0	4	5	6	2	0	17
Dont loyer conventionné social Loc'2	0	1	2	3	0	0	6
Dont loyer conventionné très social Loc'3	0	0	1	0	1	0	2

4.3.2 Objectif annuel de réalisation de la convention pour la commune de Réguyny

Propriétaires occupants	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Objectifs sur 5 ans
Travaux lourds – logements indignes et très dégradés	0	0	0	0	0	0	0
Couplage Travaux lourds / MAR	0	0	0	1	0	0	1
MaPrimeRénov' PA - travaux d'économie d'énergie	0	0	1	1	1	0	3
Ma Prime Adapt'	0	1	1	1	0	0	3
Dont ménages TMo	0	1	0	1	0	0	2
Dont ménages Mo	0	0	1	0	0	0	1
TOTAL PO	0	1	2	3	1	0	7
Propriétaires bailleurs	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Objectifs sur 5 ans
Travaux lourds – logements indignes et très dégradés	0	0	0	0	1	0	1
Couplage Travaux lourds / Rénovation énergétique	0	0	1	1	0	0	2
Ma Prime Rénov' Parcours Accompagné - travaux d'économie d'énergie	0	0	1	0	0	0	1
Habiter Mieux - travaux d'économie d'énergie	0	1	0	1	0	0	2
Transformation d'usage	0	0	0	0	1	0	1
TOTAL PB	0	1	2	2	2	0	7
Logements en copropriété	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Objectifs sur 5 ans
Dont autres copropriétés	0	0	0	0	0	0	0
Dont copropriétés fragiles	-	-	-	-	-	0	-
TOTAL COPROPRIETES	-	-	-	-	-	0	-
TOTAL GENERAL :	0	2	4	5	3	0	14
Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés Loc'Avantages	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Objectifs sur 5 ans
Dont loyer intermédiaire Loc'1	0	0	1	2	1	0	4
Dont loyer conventionné social Loc'2	0	1	0	0	1	0	2
Dont loyer conventionné très social Loc'3	0	0	0	0	0	0	0

4.3.3 Objectif annuel de réalisation de la convention pour la commune de Rohan

Propriétaires occupants	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Objectifs sur 5 ans
Travaux lourds – logements indignes et très dégradés	0	0	0	1	0	0	1
Couplage Travaux lourds / MAR	0	0	0	0	0	0	0
MaPrimeRénov' PA - travaux d'économie d'énergie	1	1	1	2	1	0	6
Ma Prime Adapt'	1	1	1	1	1	0	5
Dont ménages TMo	1	0	1	0	1	0	3
Dont ménages Mo	0	1	0	1	0	0	2
TOTAL PO	2	2	2	4	2	0	12
Propriétaires bailleurs	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Objectifs sur 5 ans
Travaux lourds – logements indignes et très dégradés	0	0	0	1	0	0	1
Couplage Travaux lourds / Rénovation énergétique	0	0	1	1	1	0	3
Ma Prime Rénov' Parcours Accompagné - travaux d'économie d'énergie	0	1	0	0	0	0	1
Habiter Mieux - travaux d'économie d'énergie	0	0	1	0	1	0	2
Transformation d'usage	0	0	1	0	0	0	1
TOTAL PB	0	1	3	2	2	0	8
Logements en copropriété	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Objectifs sur 5 ans
Dont autres copropriétés	0	0	0	0	0	0	0
Dont copropriétés fragiles	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL COPROPRIETES	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL GENERAL :	2	3	5	6	4	0	20
Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés Loc'Avantages	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Objectifs sur 5 ans
Dont loyer intermédiaire Loc'1	0	0	2	2	1	0	5
Dont loyer conventionné social Loc'2	0	0	1	0	1	0	2
Dont loyer conventionné très social Loc'3	0	0	0	0	0	0	0

Chapitre IV – Financement de l'opération et engagements complémentaires

Article 5 - Financement des partenaires de l'opération

5.1 Financement de l'ANAH

Règles d'application :

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

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

Montants prévisionnels :

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'ANAH pour l'opération sont de 3 563 606 € selon l'échéancier suivant :

AE prévisionnels	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Total sur 5 ans
Total général – Aides travaux + Ingénierie	290 415 €	712 162 €	869 379 €	978 193 €	713 458 €	0 €	3 563 606 €
Total – Aide aux travaux	210 317 €	610 536 €	750 261 €	850 631 €	600 940 €	0 €	3 022 685 €
Propriétaires occupants (Total)							
Travaux lourds – logements indignes et très dégradés	0 €	0 €	52 570 €	52 570 €	0 €	0 €	105 140 €
Couplage Travaux lourds / MAR	0 €	0 €	52 570 €	105 140 €	52 570 €	0 €	210 280 €
MaPrimeRénov' PA - travaux d'économie d'énergie	168 000,00 €	168 000,00 €	210 000,00 €	252 000,00 €	210 000,00 €	- €	1 008 000 €
Ma Prime Adapt'							
Dont PO TMo	17 400,00 €	23 200,00 €	23 200,00 €	29 000,00 €	23 200,00 €	- €	116 000 €
Dont PO Mo							
Propriétaires bailleurs (Total)							
Travaux lourds – logements indignes et très dégradés	0 €	0 €	49 834 €	74 751 €	49 834 €	0 €	174 419 €
Couplage Travaux lourds / Rénovation énergétique	0 €	49 834 €	99 668 €	99 668 €	99 668 €	0 €	348 838 €
MPR PA - travaux d'économie d'énergie	24 917 €	49 834 €	49 834 €	49 834 €	0 €	0 €	174 419 €
Habiter Mieux - travaux d'économie d'énergie	0 €	74 751 €	74 751 €	74 751 €	74 751 €	0 €	299 004 €
Transformation d'usage	0 €	24 917 €	49 834 €	24 917 €	24 917 €	0 €	124 585 €
Ma Prime Rénov' copropriétés							
Dont autres copropriétés	0 €	0 €	88 000 €	0 €	0 €	0 €	88 000 €

Dont MPR Petites copropriétés	0 €	88 000 €	0 €	88 000 €	0 €	0 €	176 000 €
Dont copropriétés dégradées	0 €	132 000 €	0 €	0 €	66 000 €	0 €	198 000€
Prime sortie de vacance	5 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	15 000 €	0 €	50 000 €
Total – Aide à l'ingénierie	80 098,35 €	101 625,60 €	119 117,60 €	127 561,60 €	112 517,60 €	0 €	540 920,75 €

Les montants prévisionnels d'aides aux travaux sont calculés sur la base des montants moyens de subvention accordés pour les dossiers individuels 2025, à savoir :

2025	Habitat indigne et très dégradé	Couplage Tvx Lourds / MAR	Économie d'énergie	Adaptation	Transformation d'usage	Copropriétés
Propriétaires occupants	52 570 €	52 570 €	42 000 €	5 800 €	-	11 000 € / logement
Propriétaires bailleurs			24 917 €			

* : Subvention maximale théorique

Aide à l'ingénierie :

Les montants prévisionnels pour les aides à l'ingénierie concernant la mission de suivi-animation (part fixe), sont calculés sur la base d'un coût HT de 695 233,50 € (dont 58 187,50 € de charges de personnel) pour les 5 années d'opération et seront mis à jour suite à la consultation pour la désignation d'un opérateur.

L'ANAH participe à hauteur de 50% d'un montant HT plafonné à 250 000 € par an.

À cette part fixe, s'ajoute une part variable basée sur les résultats de l'opération (prime ingénierie). Le tableau ci-dessous fait apparaître le détail des parts variables estimées sur la base des objectifs de la présente convention et des montants de prime ingénierie en vigueur en 2025.

AE – Ingénierie ANAH	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Total sur 5 ans
Total Ingénierie	80 098,35 €	101 625,60 €	119 117,60 €	127 561,60 €	112 517,60 €	0 €	540 921 €
Part fixe (50%)	63 704,60 €	63 704,60 €	63 704,60 €	63 704,60 €	63 704,60 €	0 €	318 523 €
Financement chef de projet	4 593,75 €	6 125,00 €	6 125,00 €	6 125,00 €	6 125,00 €	0 €	29 094 €
PO - Travaux lourds	0 €	0 €	2 000 €	2 000 €	0 €	0 €	4 000 €
PO – Couplage tvx lourds / MAR	0 €	0 €	4 000 €	8 000 €	4 000 €	0 €	16 000 €
PO – Energie MPRA	8 000 €	8 000 €	10 000 €	12 000 €	10 000 €	0 €	48 000 €
PO – Adaptation							
Dont Tmo	1 800 €	2 400 €	2 400 €	3 000 €	2 400 €	0 €	12 000 €
Dont Mo							
PB - Travaux lourds	0 €	0 €	4 000 €	6 000 €	4 000 €	0 €	14 000 €
PB – Couplage tvx lourds / MAR	0 €	8 000 €	16 000 €	16 000 €	16 000 €	0 €	56 000 €

PB – Energie MPRA	2 000 €	4 000 €	4 000 €	4 000 €	0 €	0 €	14 000 €
PB – Energie Habiter Mieux	0 €	4 800 €	4 800 €	4 800 €	4 800 €	0 €	19 200 €
PB – Part variable transformation d'usage	0 €	156 €	312 €	156 €	156 €	0 €	780 €
Copropriété	0 €	4 440 €	1 776 €	1 776 €	1 332 €	0 €	9 324 €
Total part variable	11 800 €	31 796 €	49 288 €	57 732 €	42 688 €	0 €	193 304 €

Le calcul de la part variable a été établi sur la base suivante :

- prime à l'accompagnement pour travaux lourds PO / PB : 2000 € ;
- prime à l'accompagnement couplage travaux lourds / MAR PO & PB : 4 000 € ;
- prime à l'accompagnement pour les travaux de réhabilitation énergétique PO/PB MPRA : 2000 € Très Modestes
- prime à l'accompagnement des travaux d'économie d'énergie dispositif Habiter Mieux PB : 1 600 € ;
- prime à l'adaptation des logements : 600 € ;
- prime à la transformation d'usage d'un logement : 156€ ;
- prime à la réhabilitation énergétique en copropriété : 222 € / logement (taille moyenne de copropriété de 8 logements, soit 1 776 € / copropriété)

5.2 Financement de la collectivité maître d'ouvrage : Pontivy Communauté

Règles d'application :

Pour la durée de l'opération, Pontivy Communauté décide de mettre en place des aides telles que décrites succinctement ci-après (cette synthèse ne présentant pas toutes les conditions, seul le règlement d'intervention des aides de Pontivy Communauté, voté par le Conseil communautaire, fait foi).

Ces aides s'appliqueront selon les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes de subventions complémentaires, et selon les modalités de calcul applicables à l'opération qui découlent du règlement des aides adopté au démarrage de l'opération.

Pontivy Communauté se réserve toutefois la possibilité, dès la première année et tout au long de l'opération, de revoir et/ou réajuster par voie d'avenant ses possibilités d'intervention par des aides complémentaires aux travaux dans les différents volets de cette convention, en fonction des arbitrages politiques et budgétaires.

L'ensemble des aides mobilisées par Pontivy Communauté sera octroyé dans la limite des budgets identifiés et disponibles pour chaque action, avec fongibilité possible au sein des actions de l'OPAH-RU.

- **Rénovation lourde de logement indigne/dégradé de propriétaires occupants, dont couplage travaux lourds et Ma Prime Rénov' Parcours accompagné** : 10 % du montant HT des travaux subventionnables, plafonnés à 70.000€ de travaux. Montant de subvention estimé à **7 000€ / logement** ;
- **Adaptation des logements pour les besoins liés à l'âge ou au handicap (autonomie) des propriétaires occupants Très modestes** : 5 % du montant HT des travaux subventionnables, plafonnés à 22.000€ de travaux. Montant de subvention estimé à **2.200€ / logement** ;

- **Rénovation lourde de logement indigne/dégradé de propriétaires bailleurs, sous réserve de conventionnement (Loc.1 à 3), dont couplage travaux lourds et rénovation énergétique** : 10% du montant HT des travaux subventionnables, plafonnés à 80.000€ de travaux. Montant de subvention estimé à **8 000€ / logement** ;
- **Transformation d'usage sous réserve de conventionnement (Loc.1 à 3)** : 10% des travaux plafonnés à 60.000€ de travaux par logement. Montant de subvention estimé à **6 000€ / logement** ;
- **Rénovation énergétique du parc en copropriété** : 15% des travaux plafonnés à 15.000€ de travaux par logement. Montant de subvention estimé à **2 250€ / logement en copropriété** ;
- **Monopropriétés : Remise en état des parties communes / espaces collectifs intérieurs vétustes voire dangereux** (dont travaux dits de « petite LHI » ou de « sécurité et salubrité de l'habitat » (SSH) : 15% du montant HT des travaux subventionnables, plafonnés à 10.000€ de travaux. Montant de subvention estimé à **1 500€ / immeuble** ;
- **Prime de sortie de vacance, complémentaire aux aides de l'Anah, sous réserve que le logement soit vacant depuis au moins 2 ans : 1500€ / logement créé***
**Dans le cas où les travaux réalisés conduisent à scinder un logement afin d'en créer plusieurs, le bénéficiaire peut prétendre à autant de primes que de logements existants après les travaux*
- **Prime de primo-accession**, complémentaire aux aides de l'Anah : 1 500€ / logement**
*** Prime de primo accession mobilisable en cas d'acquisition du bien inférieur à 12 mois au moment du dépôt de la demande, avec réalisation de travaux lourds au sens de la grille de dégradation de l'Anah (indice de dégradation >0,35) ou d'un minimum de 600€ de travaux HT /m².*
Est considéré primo-accédant, toute personne n'ayant pas été propriétaire d'un bien immobilier au cours des 24 derniers mois précédent la date d'acquisition et dont l'acquisition est destinée à être une résidence principale en propriété occupante.
La prime de primo accession est mobilisable en complément des aides de l'Anah dès lors que le bien fait l'objet d'une subvention de l'agence.
- **Prime de sortie de péril, complémentaire aux aides de l'Anah** : 25% du montant HT des travaux subventionnables, plafonnés à 20.000€ de travaux. Montant de subvention estimé à **5.000€ / sortie de péril**
- **Prime de création d'un accès indépendant avec création de logement aux étages (prime indépendante des aides de l'Anah)** : 25% du montant HT des travaux subventionnables, plafonnés à 10.000€ de travaux. Montant de subvention estimé à **2.500€ / accès créé.**

Montants prévisionnels :

Aide aux travaux :

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de Pontivy Communauté pour l'opération sont de 492 500,00 € selon l'échéancier suivant :

AE prévisionnels	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Total sur 5 ans
Total général – Aide aux travaux	12 600,00 €	96 800,00 €	131 300,00 €	147 500,00 €	104 300,00 €	0,00 €	492 500,00 €
PO - Travaux lourds	- €	- €	7 000,00 €	7 000,00 €	- €	0,00 €	14 000,00 €
PO - Couplage Travaux lourds / MAR	- €	- €	7 000,00 €	14 000,00 €	7 000,00 €	0,00 €	28 000,00 €
PO – Adaptation	6 600,00 €	8 800,00 €	8 800,00 €	11 000,00 €	8 800,00 €	0,00 €	44 000,00 €
PO - MPR PA	- €	- €	- €	- €	- €	0,00 €	- €
PB – Travaux Lourds	- €	- €	16 000,00 €	24 000,00 €	16 000,00 €	0,00 €	56 000,00 €
PB - Couplage Travaux lourds / MAR	- €	16 000,00 €	32 000,00 €	40 000,00 €	24 000,00 €	0,00 €	112 000,00 €
PB – Transformation d'usage	- €	6 000,00 €	12 000,00 €	6 000,00 €	6 000,00 €	0,00 €	30 000,00 €
PB - MPR PA	- €	- €	- €	- €	- €	0,00 €	- €
PB - Habiter Mieux	- €	- €	- €	- €	- €	0,00 €	- €
Copropriété - Rénovation énergétique	- €	18 000,00 €	18 000,00 €	18 000,00 €	- €	0,00 €	54 000,00 €
Copropriété dégradée	- €	27 000,00 €	- €	- €	13 500,00 €	0,00 €	40 500,00 €
Prime de sortie de vacance	4 500,00 €	9 000,00 €	10 500,00 €	9 000,00 €	12 000,00 €	0,00 €	45 000,00 €
Prime de primo accession	1 500,00 €	3 000,00 €	6 000,00 €	3 000,00 €	1 500,00 €	0,00 €	15 000,00 €
Réhabilitation des parties communes en monopropriété	- €	1 500,00 €	1 500,00 €	3 000,00 €	3 000,00 €	0,00 €	9 000,00 €
Prime de sortie de péril	- €	5 000,00 €	10 000,00 €	5 000,00 €	10 000,00 €	0,00 €	30 000,00 €
Prime de création d'accès indépendant	- €	2 500,00 €	2 500,00 €	7 500,00 €	2 500,00 €	0,00 €	15 000,00 €

Aide à l'ingénierie :

Les montants prévisionnels pour les aides à l'ingénierie concernant la mission de suivi-animation sont calculés sur la base d'un coût de 695 233,50 HT pour les 5 années d'opération.

Pontivy Communauté finance les restes à charge de la part fixe et de la part variable, soit 154 312,75 € pour les 5 années de l'opération.

AE prévisionnels – reste à charge ingénierie	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Total sur 5 ans
Total général – Reste à charge ingénierie	56 498,35 €	38 033,60 €	20 541,60 €	12 097,60 €	27 141,60 €	0 €	154 312,75 €
Part fixe	42 373,76 €	28 525,20 €	15 406,20 €	9 073,20 €	20 356,20 €	0 €	115 734,56 €
Part variable	14 124,59 €	9 508,40 €	5 135,40 €	3 024,40 €	6 785,40 €	0 €	38 578,19 €

5.3 Financement des autres partenaires

5.3.1 Financement de la Banque des Territoires

Règles d'application :

Compte tenu de l'appartenance de la commune de Pontivy à l'opération Action Cœur de Ville, la caisse des dépôts s'engage à apporter son soutien sur le volet ingénierie à hauteur de 25% de la dépense engagée sur ce volet.

Compte tenu de la mise en place de la présente OPAH-RU sur 3 communes (Pontivy, Réguyiny & Rohan), dont 2 communes n'étant pas bénéficiaires du programme Action Cœur de Ville, le financement de l'ingénierie par la Banque des territoires s'effectuera au prorata des objectifs de la présente convention, à savoir :

<i>ObjectifsPontivy</i>
<i>Objectifsglobaux</i>
103
137
75,18
%

Montants prévisionnels :

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées à l'opération est de 51 000 €, selon l'échéancier suivant :

AE – Ingénierie	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Total sur 5 ans
Total ingénierie	6 957,39 €	9 371,29 €	11 482,90 €	12 502,25 €	10 686,16 €	0 €	51 000,00€

5.3.2 Financement de la commune de Pontivy

Règles d'application :

Pour la durée de l'opération, la Commune de Pontivy décide de mettre en place des aides telles que décrites succinctement ci-après (cette synthèse ne présentant pas toutes les conditions, seul le règlement d'intervention des aides, voté par le Conseil communal, fait foi).

L'ensemble des aides mobilisées par la ville de Pontivy sera octroyé dans la limite des budgets identifiés et disponibles pour chaque action, avec fongibilité possible au sein des actions de l'OPAH-RU :

- **Prime de ravalement de façade :** 30 à 50% du montant HT des travaux subventionnables, plafonnés à 10.000€ de travaux. Montant de subvention estimé à **5.000€ / façade** ;

- **Prime de primo-accession**, complémentaire aux aides de l'Anah : 1.500€ / logement**

** Prime de primo accession mobilisable en cas d'acquisition du bien inférieur à 12 mois au moment du dépôt de la demande, avec réalisation de travaux lourds au sens de la grille de dégradation de l'Anah (indice de dégradation >0,35) ou d'un minimum de 600€ de travaux HT /m².

Est considéré primo-accédant, toute personne n'ayant pas été propriétaire d'un bien immobilier au cours des 24 derniers mois précédant la date d'acquisition et dont l'acquisition est destinée à être une résidence principale en propriété occupante.

La prime de primo accession est mobilisable en complément des aides de l'Anah dès lors que le bien fait l'objet d'une subvention de l'agence.

- **Monopropriétés : Remise en état des parties communes / espaces collectifs intérieurs vétustes voire dangereux** (dont travaux dit de « petite LHI » ou de « sécurité et salubrité de l'habitat » (SSH) : 15% du montant HT des travaux subventionnables, plafonnés à 10.000€ de travaux. Montant de subvention estimé à **1.500€ / immeuble** ;
- **Prime de sortie de péril, complémentaire aux aides de l'Anah** : 25% du montant HT des travaux subventionnables, plafonnés à 10.000€ de travaux. Montant de subvention estimé à **2.500€ / sortie de péril**
- **Prime d'AMO mobilisation d'une expertise technique pour la création d'un accès indépendant avec création de logement aux étages (prime indépendante des aides de l'Anah)** : Prime de 3.000€

Montants prévisionnels :

Aides aux travaux :

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la Ville de Pontivy pour l'opération sont de 195 500 € selon l'échéancier suivant :

AE prévisionnels – Aides aux travaux	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Total sur 5 ans
Total général – Aide aux travaux	31 500 €	38 500 €	42 500 €	40 000 €	43 000 €	0 €	195 500 €
Aide au ravalement de façade	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	0 €	150 000 €
Prime de primo accession	1 500 €	1 500 €	3 000 €	1 500 €	1 500 €	0 €	9 000€
Réhabilitation des parties communes en monopropriété	0 €	1 500 €	1 500 €	3 000 €	3 000 €	0 €	9 000€
Prime de sortie de péril	0 €	2 500 €	5 000 €	2 500 €	2 500 €	0 €	12 500€
Prime de création d'accès indépendant	0 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	6 000 €	0 €	15 000€

5.3.3 Financement de la commune de Réguyny

Pour la durée de l'opération, la Commune de Réguyny décide de mettre en place des aides telles que décrites succinctement ci-après (cette synthèse ne présentant pas toutes les conditions, seul le règlement d'intervention des aides, voté par le Conseil communal, fait foi).

L'ensemble des aides mobilisées par la commune de Réguyny sera octroyé dans la limite des budgets identifiés et disponibles pour chaque action, avec fongibilité possible au sein des actions de l'OPAH-RU :

- **Prime de sortie de vacance, complémentaire aux aides de l'Anah, sous réserve que le logement soit vacant depuis au moins 2 ans : 1 500€ / logement créé***
*Dans le cas où les travaux réalisés conduisent à scinder un logement afin d'en créer plusieurs, le bénéficiaire peut prétendre à autant de primes que de logements existants après les travaux
- **Prime de primo-accession**, complémentaire aux aides de l'Anah : 1 500€ / logement**
** Prime de primo accession mobilisable en cas d'acquisition du bien inférieur à 12 mois au moment du dépôt de la demande, avec réalisation de travaux lourds au sens de la grille de

dégradation de l'Anah (indice de dégradation >0,35) ou d'un minimum de 600€ de travaux HT /m².

Est considéré primo-accédant, toute personne n'ayant pas été propriétaire d'un bien immobilier au cours des 24 derniers mois précédent la date d'acquisition et dont l'acquisition est destinée à être une résidence principale en propriété occupante.

La prime de primo accession est mobilisable en complément des aides de l'Anah dès lors que le bien fait l'objet d'une subvention de l'agence.

- **Prime de sortie de péril, complémentaire aux aides de l'Anah :** 25% du montant HT des travaux subventionnables, plafonnés à 20 000€ de travaux. Montant de subvention estimé à 5 000€ / sortie de péril

Montants prévisionnels :

Aides aux travaux :

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la commune de Réguyiny pour l'opération sont de 14 000 € selon l'échéancier suivant :

AE prévisionnels – Aides aux travaux	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Total sur 5 ans
Total général – Aide aux travaux	- €	1 500 €	3 000 €	3 000 €	6 500 €	0 €	14 000 €
Prime de sortie de vacance	0 €	1 500 €	1 500 €	1 500 €	1 500 €	0 €	6 000 €
Prime de primo accession	0 €	0 €	1 500 €	1 500 €	0 €	0 €	3 000 €
Prime de sortie de péril	0 €	0 €	0 €	0 €	5 000 €	0 €	5 000 €

5.3.4 Financement de la commune de Rohan

Pour la durée de l'opération, la Commune de Rohan décide de mettre en place des aides telles que décrites succinctement ci-après (cette synthèse ne présentant pas toutes les conditions, seul le règlement d'intervention des aides, voté par le Conseil communal, fait foi). L'ensemble des aides mobilisées par la ville de Rohan sera octroyé dans la limite des budgets identifiés et disponibles pour chaque action, avec fongibilité possible au sein des actions de l'OPAH-RU :

- **Prime de sortie de vacance, complémentaire aux aides de l'Anah, sous réserve que le logement soit vacant depuis au moins 2 ans : 1500€ / logement créé***

**Dans le cas où les travaux réalisés conduisent à scinder un logement afin d'en créer plusieurs, le bénéficiaire peut prétendre à autant de primes que de logements existants après les travaux*

- **Prime de primo-accession**, complémentaire aux aides de l'Anah : 1.500€ / logement**

*** Prime de primo accession mobilisable en cas d'acquisition du bien inférieur à 12 mois au moment du dépôt de la demande, avec réalisation de travaux lourds au sens de la grille de dégradation de l'Anah (indice de dégradation >0,35) ou d'un minimum de 600€ de travaux HT /m².*

Est considéré primo-accédant, toute personne n'ayant pas été propriétaire d'un bien immobilier au cours des 24 derniers mois précédent la date d'acquisition et dont l'acquisition est destinée à être une résidence principale en propriété occupante.

La prime de primo accession est mobilisable en complément des aides de l'Anah dès lors que le bien fait l'objet d'une subvention de l'agence.

- **Prime d'AMO mobilisation d'une expertise technique pour la création d'un accès indépendant avec création de logement aux étages (prime indépendante des aides de l'Anah : Prime de 3 000€**

Montants prévisionnels :

Aides aux travaux :

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la commune de Rohan pour l'opération sont de 15 000 € selon l'échéancier suivant :

AE prévisionnels – Aides aux travaux	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Total sur 5 ans
Total général – Aide aux travaux	1 500 €	3 000 €	3 000 €	4 500 €	3 000 €	0 €	15 000 €
Prime de sortie de vacance	1 500 €	1 500 €	1 500 €	1 500 €	3 000 €	0 €	9 000 €
Prime de primo accession	0 €	1 500 €	1 500 €	0 €	0 €	0 €	3 000 €
Prime de création d'accès indépendant	0 €	0 €	0 €	3 000 €	0 €	0 €	3 000 €

Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation

Article 6 – Conduite de l'opération

6.1 Pilotage de l'opération

6.1.1 Mission du maître d'ouvrage

Pontivy Communauté, maître d'ouvrage, sera chargée de piloter l'opération, en partenariat avec les communes de Pontivy, Réguyin et Rohan, territoire d'intervention du dispositif programmé, de veiller au respect de la convention du dispositif et à la bonne coordination des différents partenaires. Elle s'assurera par ailleurs de la bonne exécution par le prestataire du suivi-animation.

Le chef de projet de l'opération assure le pilotage et la coordination globale de l'opération. Il met en œuvre la convention, suit l'atteinte des objectifs et anime la gouvernance (comités de pilotage et techniques) en lien avec l'opérateur retenu.

Il coordonne la mise en œuvre opérationnelle : suivi des dossiers de travaux, respect des cadres réglementaires (urbanisme, patrimoine, salubrité), articulation avec les dispositifs existants et traitement des situations complexes (habitat indigne, immeubles très dégradés). Il assure le suivi administratif et financier : mobilisation des financements, suivi des enveloppes de subventions, bilans et ajustements éventuels de la convention.

Il veille à la cohérence stratégique de l'opération avec les autres politiques locales de renouvellement urbain, d'habitat et de revitalisation du centre ancien.

Enfin, il contribue à la mobilisation des acteurs et à la communication, et constitue l'interlocuteur de référence sur le territoire pour les questions de rénovation de l'habitat.

Le chef de projet sera le/la responsable du service habitat à hauteur de 0,25 ETP.

6.1.2 Instances de pilotage

Le Comité de pilotage

Le Comité de pilotage sera présidé par le Président de Pontivy Communauté ou son représentant et coprésidé par le Maire de la commune de Pontivy ou son représentant, le Maire de la commune de Réguiny ou son représentant et le Maire de la commune de Rohan ou son représentant. Il se réunira au moins une fois par an à l'occasion du bilan annuel de l'opération.

À caractère stratégique, le Comité de pilotage est chargé, au vu des informations fournies par l'équipe opérationnelle, d'assurer le suivi de l'opération et d'apporter une solution aux difficultés qui pourraient apparaître en cours d'opération.

Le Comité de pilotage est chargé :

- d'apprécier et contrôler l'engagement opérationnel et financier des différents partenaires ;
- d'apprécier les blocages éventuels et les moyens d'y remédier ;
- de valider les propositions d'ajustements nécessaires.

Le Comité de pilotage comportera à minima un représentant de Pontivy Communauté, de la commune de Pontivy, de la commune de Réguiny, de la commune de Rohan, un représentant de l'Anah et un représentant de la Banque des Territoires. Les représentants des partenaires compétents dans les thématiques ciblées par l'OPAH-RU pourront y être invités (ARS⁹, CCAS¹⁰, ADIL, Action Logement, Point infos Habitat, CARSAT¹¹, MSA¹², Architecte conseil du CAUE, Architecte des Bâtiments de France ou son représentant ...). L'opérateur retenu pour assurer le suivi-animation fera également partie du Comité de pilotage.

Le Comité technique

En charge de la conduite opérationnelle, et éventuellement de thématiques spécifiques, le Comité technique est constitué :

- d'un ou plusieurs représentants des services Pontivy Communauté, de la commune de Pontivy, de la commune de Réguiny, de la commune de Rohan.
- d'un représentant des partenaires financiers de l'opération (Anah, Banque des Territoires), des acteurs sociaux intervenant sur le territoire objet de l'opération et de tous les autres organismes et personnes intéressées par l'une des actions de l'opération.

Il a pour but :

- d'évaluer le déroulement de l'opération, d'en rendre compte aux partenaires signataires de la convention et de proposer, le cas échéant, au comité de pilotage, la mise en œuvre de dispositions complémentaires pour améliorer l'efficacité du dispositif opérationnel ;
- de présenter les dossiers complexes, notamment sur la thématique de l'habitat indigne ;
- de traiter et de résoudre les points de blocage ;
- d'examiner les résultats présentés par l'opérateur ;
- d'examiner les actions complémentaires de l'OPAH-RU.

⁹ Agence Régionale de Santé

¹⁰ Centre Communale d'Action Sociale

¹¹ Caisse d'Assurance Retraite et de la Santé au Travail

¹² Mutualité Sociale Agricole

Le comité technique se réunira à minima 2 fois par an et selon le nombre de situations à examiner.

6.2 Suivi-animation de l'opération

6.2.1 Equipe de suivi-animation

Le suivi-animation de l'OPAH-RU est confié à un prestataire qui sera retenu conformément au code de la commande publique.

L'équipe de suivi-animation qui est retenue doit démontrer les compétences suivantes :

- connaissance et maîtrise des dispositifs opérationnels axés sur la réhabilitation de l'habitat privé, en lien avec les dispositifs d'OPAH-RU ;
- développement de l'information, de la communication et des investigations de terrain, adaptées aux populations concernées et aux objectifs affichés, en lien étroit avec les services de Pontivy Communauté et des communes impliquées dans cette démarche ;
- montage et suivi d'opération de sortie d'insalubrité ou de traitement d'habitat indigne ;
- capacité à réaliser des évaluations et audits énergétiques conformément aux méthodes d'évaluation, approuvées par les différentes délibérations de l'Anah ;
- connaissance forte en matière de rénovation énergétique et de suivi des travaux ;
- conseils techniques et architecturaux en matière de réhabilitation responsable de logements (amélioration du confort, sortie d'insalubrité), dans un contexte de valorisation et de préservation du patrimoine et notamment connaissance des matériaux biosourcés, techniques de réhabilitations adaptées au bâti ancien, à la bonne distribution des logements... ;
- connaissance du droit de la copropriété et capacité à accompagner les copropriétés dans leur structuration ;
- coordination, médiation, écoute et accompagnement social afin d'assurer le diagnostic social et juridique ainsi que le suivi auprès des familles qui le nécessitent (intervention sur les aspects d'endettement ou de relogement) ;
- coordination et gestion de projet, 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 ;
- connaissances en fiscalité ;
- connaissance des outils de suivi-animation de partenariat.

L'équipe retenue est chargée d'assister la collectivité dans la mise en place et la définition de l'ensemble des circuits et règlements d'intervention.

Afin d'assurer une efficience du dispositif d'OPAH-RU et du dispositif «Pacte territorial France Rénov' », une bonne articulation sera organisée entre l'OPAH-RU et le Point Infos Habitat (Guichet unique du territoire) de Pontivy Communauté. Les particuliers disposeront ainsi d'un service intégré de la rénovation de l'habitat qui les conseillera et pourra les mettre en contact direct avec des professionnels RGE du territoire et connaissant la réhabilitation responsable.

L'organisation retenue pour l'orientation des ménages est la suivante :

- Une première information délivrée par la Point Infos habitat de Pontivy Communauté, guichet unique du territoire porté par la Communauté de Communes. Ce service est accessible à l'ensemble des ménages, quels que soient leurs revenus par le biais notamment d'un numéro unique. Ce premier accueil permettra d'orienter les ménages vers le bon interlocuteur :
 - un accompagnement des ménages « hors plafonds Anah » par le biais du dispositif PIG PT-FR' ;
 - un accompagnement des ménages « modestes et très modestes » et des propriétaires bailleurs porteur d'un projet de conventionnement dans le cadre de l'OPAH-RU par l'opérateur retenu par la collectivité dès lors que le projet du ménage est éligible aux champs financés dans le cadre de l'OPAH-RU.

L'opérateur devra s'inscrire pleinement dans ce service public de la rénovation de l'habitat et la collaboration entre les différents acteurs (OPAH-RU & Point Infos Habitat) sera à mettre en place en début d'opération.

6.2.2 Contenu des missions de suivi-animation

Pontivy Communauté confie à l'opérateur les missions suivantes :

Axe 1 : Animation générale de l'OPAH-RU

- Information des propriétaires : Dont participation aux réunions publiques portées par le Point Infos Habitat et réalisation de permanences dans les locaux de Pontivy Communauté et de Rohan (en fonction des possibilités du fait des travaux dans la mairie). Les permanences réalisées dans le cadre de l'OPAH-RU auront lieu 1 fois par semaine et sur rendez-vous.
- Communication et information : Pontivy Communauté assurera la communication, avec l'appui du prestataire, permettant la mobilisation des propriétaires, des acteurs sociaux, des publics cibles, des professionnels du bâtiment. L'opérateur s'engage à relayer l'information et à participer et animer conjointement différents événements (Salon de l'Habitat, réunions publiques, réunions spécifiques, ...)

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

Enfin, et compte tenu de l'aspect patrimonial des secteurs d'intervention, une communication et une expertise spécifique sera nécessaire quant à la communication et à l'accompagnement des ménages et entreprises afin de valoriser notamment :

- la prise en compte des contraintes patrimoniales et de préserver la valeur patrimoniale des bâtiments (modénatures, enduits, matériaux employés...) ;
- l'emploi de matériaux et techniques de réhabilitation adaptés au bâti ancien ;
- l'insertion patrimoniale et paysagère du bâtiment dans son environnement ;
- l'adaptation des logements aux modes de vie actuels, à la transition écologique et à la maîtrise des coûts de gestion par la bonne distribution des logements et la maîtrise des consommations de flux ;

Axe 2 : développement de partenariats

- sensibilisation des partenaires : Participation aux réunions partenariales du Point Infos Habitat dès que nécessaire ;
- mise en place de partenariats adaptés et efficents : s'appuyer sur les compétences déjà mobilisées par les différents partenaires intervenants sur le territoire et créer de réelles conditions et complémentarités entre chacun des dispositifs ;
- organiser ou participer à l'animation d'événements locaux en lien avec le Point Infos Habitat.

Axe 3 : repérage des besoins et des publics cibles

- Poursuivre le repérage des propriétaires concernés par l'OPAH-RU : mobilisation de différents partenaires, autres modes de repérage pour les situations spécifiques : précarité énergétique et habitats indignes en lien avec les acteurs et services locaux ;
- Aider Pontivy Communauté à mettre en œuvre une communication ciblée et personnalisée.

Axe 4 : accompagnement, conseil, aide à la décision, montage des dossiers de financement et prise en charge des demandes de paiement

- Accueil, information, conseil et orientation des propriétaires orientées par le Point Info Habitat
 - information des propriétaires sur le dispositif d'aide à l'amélioration de l'habitat, les financements susceptibles d'être attribués, les conditions d'octroi des aides (ANAH, collectivités locales, aides sociales, prêts et dispositifs fiscaux...), les obligations des propriétaires, le déroulement de la procédure administrative d'instruction des dossiers et d'attribution des aides (délai, autorisation de commencer les travaux...) ;
 - première évaluation des caractéristiques sociales et capacités d'investissement du ménage et prise d'informations sur le projet initial.
- Assistance administrative, financière et technique à la maîtrise d'ouvrage :
 - aide au montage et au dépôt des dossiers de demandes de subventions et de prêts (vérification des pièces, complétude du dossier, ...). La transmission des dossiers se fera en ligne, sur la plateforme dématérialisée ;
 - aide à la gestion dématérialisée des dossiers sur la plateforme de l'Anah et aux démarches en ligne (enregistrement, constitution du dossier, suivi, actualisation des données...) ;
 - assistance aux propriétaires bailleurs pour le conventionnement (informations, conseils, aide à la décision mais également simulations fiscales, conseil sur les dispositifs de sécurisation du bailleur et les organismes d'intermédiation locative, élaboration du projet de convention et du projet de bail...) ;
 - prise de rendez-vous pour les visites à domicile effectuées dans le cadre des travaux de rénovation énergétique et d'adaptation du logement ;
 - vérification du contenu du dossier et de la recevabilité de la demande au regard des règles de l'ANAH ;

- transmission du dossier demande de subvention à la délégation locale de l'ANAH ou délégataire pour le compte du maître d'ouvrage ;
 - aide au montage des différentes demandes de paiement pour chacun des financeurs : avance sur subvention, acomptes, solde... ;
 - transmission du dossier de demande de paiement à la délégation locale de l'Anah pour le compte du maître d'ouvrage.
- Diagnostic énergétique et autonomie :
 - un technicien se rendra au domicile du propriétaire pour effectuer un diagnostic du logement. Selon la situation du propriétaire et le type de projet envisagé, ce diagnostic pourra comporter les modules suivants :
 - un diagnostic autonomie portant sur l'évaluation des besoins, des habitudes de vie, des capacités de la personne et de prise en compte des facteurs existants (aide humaine, ...), ainsi que l'évaluation GIR. La prise des mesures pour réalisation de modification du logement, plan ou conseil matériel sera également réalisée ainsi que la démonstration de matériel le cas échéant ;
 - un audit énergétique réalisé à partir d'un logiciel adapté qui présentera la consommation énergétique conventionnelle du logement (en KWh ep/m².an) ainsi que des étiquettes énergétiques et climat (en kg.eq.CO²/m².an). L'audit énergétique respectera la méthodologie et les exigences imposées par l'ANAH et les exigences prévues par les textes régissant l'intervention des "Accompagnateur Rénov" ;
 - concernant les dossiers relatifs à la lutte contre l'habitat indigne ou très dégradé, l'opérateur se chargera de remplir la grille d'évaluation d'insalubrité ou de dégradation de l'habitat de l'Anah. Cet outil permet d'évaluer le niveau de dégradation du logement et de définir le taux de subvention qui sera applicable par l'Anah ;
 - ces diagnostics devront permettre de préconiser des solutions de travaux à même de répondre au projet du propriétaire. Une fiche synthétique contenant les éléments de diagnostics et travaux préconisés sera réalisée et transmise au propriétaire ainsi qu'aux services de Pontivy Communauté.
 - Le technicien présentera le résultat des diagnostics et audits ainsi que les différents scénarios de rénovation lors d'un second rendez-vous. Ces scénarios se baseront sur des préconisations de travaux et devront permettre l'éligibilité du projet aux aides de l'Anah. Ils pourront être complétés par des préconisations supérieures dans la mesure des capacités financières du ménage. Une estimation du coût des travaux sera indexée à chaque scénario avec une étude des solutions de financements mobilisables.
 - Le technicien veillera à expliquer les analyses réalisées et prodiguer des conseils sur les équipements et matériaux performants. À l'aide d'un logiciel adapté, le technicien devra être en mesure d'effectuer une estimation après travaux des étiquettes énergétiques pour vérifier le niveau de performance atteint.

L'opérateur de suivi-animation, pour pouvoir réaliser l'accompagnement des dossiers énergie MPR PA et PB Loc'avantages, devra disposer de l'agrément "Mon Accompagnateur Renov", prévu par l'article L 232-3 du code de l'énergie. Il devra réaliser l'ensemble des missions obligatoires prévues par l'annexe I de l'arrêté du 21/12/2022, à savoir :

- 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

Axe 5 : Accompagnement sanitaire et social des ménages

Le traitement social est un élément transversal de l'opération. Il accompagne le traitement technique et juridique des situations et est effectué en étroite collaboration avec les travailleurs et les services sociaux de la Ville, de la Communauté d'agglomération et du monde associatif.

Au regard de la fragilité et de la précarité de certaines populations concernées, la prise en compte du volet social est essentielle à la réussite des opérations notamment dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne.

Les modalités d'accompagnement sont adaptées au degré de fragilité et à l'ampleur des besoins des ménages (notamment accompagnement renforcé dans le cas d'arrêté d'insalubrité).

En matière d'hébergement et relogement, ce volet comprend la recherche collective de solutions d'hébergement provisoire ou de relogement définitif, l'aide juridique à destination des occupants visant à la connaissance de leurs droits ainsi que l'accompagnement social des ménages tel qu'il apparaît nécessaire à l'issue du diagnostic.

En vertu de l'alinéa IIII de l'article L.521-3-2 du code de la construction et de l'habitation, qui précise que « lorsque la déclaration d'insalubrité vise un immeuble situé dans une Opération Programmée d'Amélioration de l'habitat prévue à l'article L. 303-1 et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, la personne publique qui a pris l'initiative de l'opération prend les dispositions nécessaires à l'hébergement ou au relogement des occupants ».

En cas de défection du propriétaire ou de l'exploitant, avec l'aide de l'équipe de suivi-animation, le binôme ville / Pontivy Communauté trouvera des solutions d'hébergement ou de relogement nécessaires, en collaboration avec ses partenaires tels que les bailleurs sociaux publics présents sur le territoire.

Axe 6 : Mise en œuvre des opérations d'Opération de Restauration Immobilière

Sur la base du travail réalisé dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle, l'opérateur de suivi-animation mènera dès le démarrage de sa mission un ensemble d'actions permettant d'asseoir la faisabilité ultérieure des opérations de renouvellement urbain.

Il s'agira ainsi :

- de valider avec Pontivy Communauté et les communes concernées, les immeubles et îlots concernés, l'ambition et la temporalité prévisionnelles des interventions ;
- de vérifier les potentialités de mobilisation de la police de l'habitat en matière de sécurité et de salubrité sur l'ensemble des immeubles composant les îlots prioritaires ;
- de déterminer si des mesures d'interdiction définitive à l'habitation peuvent être engagées au regard des problématiques de sécurité et de salubrité en veillant à vérifier si le coût de la réhabilitation est supérieur au coût de la construction neuve + démolition ;
- pour les immeubles ne relevant pas de mesure de police, déterminer la possibilité et la pertinence de mettre en place une opération de restauration immobilière (ORI) en tenant compte du contexte technique, juridique, et de gestion des ensembles immobiliers, et dans une plus large mesure de la dureté foncière.

Cette phase doit permettre de stabiliser le canevas opérationnel sur les îlots / immeubles prioritaires et de déterminer les orientations opérationnelles :

- poursuite de mesures y compris foncières s'appuyant sur la police de l'habitat (expropriation) ;
- inscription dans une logique d'ORI ;
- immeubles ciblés en réhabilitation privée.

L'amélioration de la connaissance des immeubles stratégiques permettra d'identifier les immeubles susceptibles de faire l'objet d'ORI, sur la base de critères techniques, d'analyse de la gestion, du fonctionnement et de l'occupation sociale.

Une opération de restauration immobilière sera mise en œuvre dès lors que les actions incitatives de l'OPAH-RU resteront sans effet et que la cellule de veille foncière aura apporté l'argumentaire technique nécessaire, ou encore que les immeubles ciblés répondent à un enjeu stratégique en termes de traitement d'îlot. L'opérateur participera à la cellule de veille foncière de l'OPAH-RU.

Les objectifs et contenu des missions dans le cadre des ORI seront précisés dans le cahier des charges encadrant la mission de l'opérateur. Le cahier des charges précisera notamment ce qui sera inclus forfaitairement dans la mission de suivi-animation et ce qui sera optionnel.

Axe 7 : Primo accompagnement des copropriétés

- Le prestataire assurera une veille annuelle via le RNC sur les copropriétés non immatriculées du territoire et sur les copropriétés fragiles, c'est-à-dire présentant plus de 24% d'impayés par rapport au budget annuel et des impayés dont le montant moyen est supérieur à 500 €/lot.

- Le prestataire accompagnera les copropriétés non immatriculées dans leur parcours d'immatriculation au Registre National des Copropriétés si ces dernières le nécessitent.
- Dans le cas où le suivi-animation ferait émerger la présence de copropriétés fragiles selon la critériologie de l'ANAH pouvant bénéficier d'un accompagnement dans le cadre du dispositif « MPR Copropriété », l'opérateur proposera l'accompagnement de celles-ci.

Axe 8 : Suivi et évaluation de l'OPAH

L'opérateur de suivi-animation, en lien avec Pontivy Communauté et les communes concernées présentera les différents rapports de suivi et d'évaluation de la démarche, composé des indicateurs de résultats et de leur interprétation et ce afin d'informer les différents partenaires de l'état d'avancement de l'opération.

8.1 Modalités de la coordination opérationnelle

La mise en place d'un partenariat actif avec tous les intervenants concernés par l'OPAH-RU est une des clés de sa réussite. L'opérateur accompagnera le maître d'ouvrage dans la mobilisation et la coordination des partenaires, dont notamment :

- **les institutionnels** : l'Etat, l'Anah pour la mobilisation des financements mis en place dans le cadre de l'opération et pour leur information régulière de l'avancement de l'opération ;
- **les services instructeurs des différents financeurs** : Anah, Communauté de communes, communes, etc. ;
- **le Pôle départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI)** : pour son aide au repérage des situations et au suivi des dossiers d'habitat indigne ou dégradé ;
- **les agents communaux et intercommunaux et services sociaux** : pour faciliter le repérage des situations d'habitat dégradé, aider à leur étude, accompagner socialement les ménages lors du montage et du déroulement des opérations ;
- **Le Point Infos Habitat** : pour promouvoir la prise en compte des économies d'énergie, des éco-matériaux, des énergies renouvelables et conseiller les propriétaires ;
- **la Caisse d'Allocations Familiales et la Mutualité Sociale Agricole** : pour la mobilisation des aides complémentaires selon la nature des travaux et des occupants
- **les financeurs** (banques, collecteur du 1%, PROCIVIS,...) : pour l'obtention de subventions complémentaires, le montage des dossiers de prêts et d'avance de fonds ainsi que l'accession aidée à la propriété ;
- **les syndics, agences immobilières et notaires** : pour favoriser une très large diffusion de l'information auprès des propriétaires et des futurs acquéreurs ;
- **les artisans et leurs organismes professionnels**, notamment la CAPEB¹³ : pour sensibiliser, voire former, les entreprises artisanales du secteur à l'amélioration thermique durable des habitations, à la préservation de la qualité architecturale, à la « réhabilitation responsable » ;
- **les professionnels de l'architecture et du patrimoine** (Architecte des Bâtiments de France, CAUE56¹⁴, maîtres d'œuvre) : pour favoriser une réhabilitation respectueuse du bâti et de la qualité architecturale du patrimoine, tout en répondant aux défis de la transition écologique.

6.3 Evaluation et suivi des actions engagées

13 Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment

14 Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement du Finistère

6.3.1 Indicateur de suivi des objectifs

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

Les indicateurs seront confrontés aux prévisions et figureront dans les rapports annuels et le bilan final.

Indicateurs complémentaires au repérage et à la communication :

- Nombre de permanences, dates, lieux et fréquentation ;
- Origine des contacts ;
- Type de demandeur (PO / PB, modeste, très modeste, hors plafond...) ;
- Typologie des ménages (composition, âge...) ;
- Caractéristiques des logements (localisation, type...) ;
- Différence entre le nombre de contacts et les dossiers ouverts ;
- Identification des causes d'abandon ;
- Nombre d'articles parus dans la presse ou publiés sur les réseaux sociaux et impacts.

Indicateurs complémentaires au suivi-animation et à l'accompagnement des ménages :

- Nombre de logements visités et diagnostiqués ;
- Nombre de logements subventionnés (dossiers notifiés et soldés) ;
- Répartition des financements par financeur ;
- Taux de prise en charge des travaux ;
- Nombre et type de conventionnements avec travaux ;
- Taux de chute entre les dossiers ouverts et les dossiers soldés ;
- Identification des causes d'abandon ;
- Délai de constitution d'un dossier avant son dépôt.

Cette liste n'est pas exhaustive, en effet, il conviendra d'intégrer des indicateurs relatifs au PCAET, au PLH, à l'ANCT¹⁵ pour l'évaluation du dispositif « Petites Villes de Demain »... Ces indicateurs mettront en exergue les points forts et les points faibles de l'OPAH-RU, les dysfonctionnements observés par rapport aux prévisions. Une analyse qualitative des ratios et points de blocage sera présentée lors des bilans annuels.

6.3.2 Bilan et évaluation finale

Un bilan au moins annuel et un bilan final de l'opération seront réalisés, tenant compte du volet tant quantitatif que qualitatif, et présentés sous la responsabilité du maître d'ouvrage en comité de pilotage. Ils seront adressés aux différents partenaires de l'opération.

Ces rapports reprendront les différents indicateurs énumérés aux chapitres 3 et 4 ainsi que ci-dessus. Ils devront permettre d'identifier les leviers et les freins apparus, afin d'apporter les adaptations nécessaires en cours d'opération. L'équipe opérationnelle sera force de proposition sur les mesures nécessaires pour la réussite de l'opération, lesquelles feront si besoin l'objet d'un avenant à la convention.

Le rapport final, après avoir repris le déroulement détaillé de l'opération, comportera une analyse approfondie et critique de chacun des indicateurs et comparera, y compris en matière d'actions d'accompagnement, les résultats obtenus aux objectifs initiaux prévus. Le rapport devra permettre d'alimenter les services de Pontivy Communauté et des communes

15 Agence Nationale de la Cohésion des Territoires

de Pontivy, Réguiny et Rohan dans leur réflexion en matière de politique et d'intervention sur le parc d'habitat privé et synthétisera l'impact du dispositif d'OPAH-RU sur le secteur de l'habitat, les activités économiques et la vie sociale.

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

Chapitre VI – Communication

Article 7 – Communication

Pontivy Communauté, 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 www.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 de presse municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanies 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.

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 et remettre un dossier qui aura été élaboré avec celle-ci.

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la DDTM du Morbihan, 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 techniques conçus par l'Agence à destination du public devront être largement diffusés. Il appartient au maître d'ouvrage du programme et à l'opérateur de prendre attache auprès de la Direction de la communication de l'Anah afin de disposer en permanence des supports existants : guides pratiques, liste des travaux recevables, dépliants sur les aides, etc.

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques,

photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites Internet. L'opérateur apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme.

En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs à l'OPAH-RU, ils s'engagent à les faire connaître à la Direction de la communication de l'Anah et à 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 communication (logo et règles d'usage) sont à disposition sur l'extranet de l'Agence.

Article 8 – Données personnelles

Les parties à cette convention, ainsi que l'opérateur chargé du suivi-animation de l'OPAH-RU, devront veiller à leur mise en conformité aux lois et à la réglementation européenne et française relatives aux données personnelles, en référence au règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données (règlement général sur la protection des données – « RGPD¹⁶ »), ainsi qu'au corpus juridique national relatif aux données personnelles, à l'informatique, aux fichiers et aux libertés. Chaque partie à la présente convention est considérée comme responsable conjoint des traitements de données à caractère personnel mis en œuvre dans le cadre de celle-ci, selon les termes de l'article 26 du règlement européen précité.

Concernant l'exercice des droits des personnes sur leurs données personnelles, chaque partie est responsable de la réponse à donner à l'usager qu'il aura directement saisi. Le cas échéant, si la saisine implique une autre partie, le réceptionnaire informe dans les délais les plus brefs les autres parties. Les relations avec la ou les autorités de contrôle compétentes en matière de protection des données sont assurées par chacune des parties pour ce qui la concerne.

Pour faciliter la mise en œuvre de ladite convention, les délégués à la protection des données de chaque partie peuvent dialoguer directement entre eux en lien avec les services concernés. La conformité à la gestion des données à caractère personnel s'appréciera sur les documents de conformité nécessaires prescrits par les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

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

Article 9 – Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de 5 années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah à compter du 1^{er} mars 2026.

Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention

16 Règlement Général sur la Protection des Données

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

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

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

Article 11 – Transmission de la convention

La convention de programme signée est transmise aux différents signataires, ainsi qu'au délégué de l'Anah dans la région et à l'Anah centrale en version PDF.

Fait en 5 exemplaires à [Renseigner le lieu], le [Renseigner la date]

*Pour le maître d'ouvrage,
Le Président de Pontivy Communauté*

*Pour l'État et pour l'ANAH par délégation de
compétence, le préfet du Morbihan*

Pour la Banque des Territoires

*Pour la Ville de Pontivy,
La maire de la Ville de Pontivy,*

*Pour la commune de Régulny,
Le maire de la commune de Régulny,*

*Pour la commune de Rohan,
Le maire de la commune de Rohan,*

Annexes

Annexe 1 – Liste des immeubles retenus dans le cadre du volet foncier

Pour la commune de Pontivy :

- **Priorité 1 - Immeubles dont la réhabilitation est obligatoire, pressenti pour la mise en place d'un dispositif de type ORI :**
 - **50-52 rue du Général de Gaulle, parcelle BC340 & BC342** : Copropriété privée de 2 logements et 1 commerce en rez-de-chaussée. L'ensemble des locaux sont vacants et l'ensemble immobilier présente des signes de dégradation ;
 - **1 rue du Fil, parcelle BC247** : Immeuble de commerce et logement faisant l'angle entre la rue Nationale et la rue du fil. Logements vacants depuis plus de 10 ans et dégradation progressive de l'ensemble immobilier ;
 - **13-15 rue du fil, parcelle BC251 & 252** : ensemble immobilier vacant abritant un commerce au RDC et un logement. Logement déclaré vacant depuis 2013 et dégradation progressive de l'ensemble immobilier ;
 - **41 rue du Fil, parcelle BC826** : Immeuble vacant avec commerce en RDC présentant des signes de dégradation important ;
 - **32 rue de Lourmel, parcelle BC277** : Immeuble abritant un ancien laboratoire d'analyse médical aujourd'hui vacant et présentant une emprise foncière importante
 - **9 rue du paradis & 30 rue du fil, parcelle BC516 et BC520** : immeuble partiellement occupé au 9 rue du paradis présentant des enjeux de dégradation. Immeuble vacant et dégradé au 30 rue du fil faisant l'objet d'un arrêté de mise en sécurité.
- **Priorité 2 - Immeubles dont la réhabilitation est prioritaire, susceptibles de faire l'objet, durant le prochain dispositif, d'un dispositif plus interventionniste obligeant la réalisation des travaux (de type ORI voire RHI). La commune précisera son intention au vu des contacts établis avec le propriétaire :**
 - **22 rue du pont, parcelle BC207** : immeuble vacant présentant un commerce en RDC et des logements à l'étage ;
 - **10 rue du Général de Gaulle, parcelle AK31** : ensemble immobilier de 8 logements, vacant et très dégradé sous arrêté de mise en sécurité ;
 - **8 rue du Général de Gaulle, parcelles AK28, 419 et 419** : Copropriété de 5 logements, présentant des désordres structurels ;
 - **12 rue de Friedland, parcelle BC48** : Ancien hôtel vacant et désaffecté affichant la présence d'un logement de 250m² selon les relevés cadastraux ;
 - **97 rue Nationale, parcelle BD127** : Copropriété de 9 logements + 1 commerce. Logements vacants et dégradés ;

- **1 rue Joseph Pobeguin, parcelle A0356** : Maison individuelle vacante depuis 2019 sur une emprise foncière importante ;
- **74 rue Nationale, parcelles BD274 et BD276** : Immeuble vacant et dégradé appartenant à une SCI et sis sur une grande emprise foncière ;
- **105 rue Nationale, parcelle BD169** : Immeuble vacant présentant une surface habitable de 300m² selon les relevés cadastraux ;
- **4 place Leperdit, parcelle BC998** : Immeuble vacant, à fort caractère architectural, en voie de dégradation

Pour la commune de Réguyny :

- Priorité 1 - Immeubles dont la réhabilitation est obligatoire, pressenti pour la mise en place d'un dispositif de type ORI :
 - **9 rue des Korrigans, parcelle AI12** : Copropriété de 2 logements, dont 1 logement occupé, présentant des signes importants de dégradation, y compris structurels.
- Priorité 2 - Immeubles dont la réhabilitation est prioritaire, susceptibles de faire l'objet, durant le prochain dispositif, d'un dispositif plus interventionniste obligeant la réalisation des travaux (de type ORI voire RHI). La commune précisera son intention au vu des contacts établis avec le propriétaire :
 - **8 rue du Général de Gaulle, parcelle AI17** : Maison déclarée en résidence secondaire, affichant des signes de dégradation et située sur une grande emprise foncière ;
 - **28 rue Anne de Bretagne, parcelle AE84** : Maison vacante à enjeux de réhabilitation ;
 - **9 rue du Général de Gaulle, parcelle AL159** : Ancienne agence bancaire vacante en centralité et à proximité immédiate de la mairie ;

Pour la commune de Rohan :

- Priorité 1 - Immeubles dont la réhabilitation est obligatoire, pressenti pour la mise en place d'un dispositif de type ORI :
 - **15 rue de Kerentrée, parcelle BC252** : Monopropriété de 8 logements, intégralement vacante et fortement dégradé, avec atteinte structurelle ;
 - **17 rue de Kerentrée, parcelle BC253** : Monopropriété de 2 logements intégralement vacante et fortement dégradé, avec atteinte structurelle, dont effondrement partiel du clos et couvert
- Priorité 2 - Immeubles dont la réhabilitation est prioritaire, susceptibles de faire l'objet, durant le prochain dispositif, d'un dispositif plus interventionniste obligeant la réalisation des travaux (de type ORI voire RHI). La commune précisera son intention au vu des contacts établis avec le propriétaire :

- **2 rue de la Corderie, parcelle A117** : Maison vacante située sur une des places principales de la commune.

Annexe 2 – Annexe au volet lutte contre l’habitat indigne et très dégradé (y compris travaux de petite LHI)

Le repérage des ménages en situation de mal-logement reste complexe. Les services communaux ont alors un rôle primordial à jouer. Face à un propriétaire opposé à la mise aux normes de son logement (ou de son immeuble), les procédures liées aux pouvoirs de police du maire et de l’État seront mobilisées en cas d’atteinte à la santé ou à la sécurité des occupants. Dans le cadre d’une suspicion de péril sur un immeuble, l’opérateur informera la commune et l’accompagnera afin qu’elle prenne les dispositions nécessaires et guidera le propriétaire dans son éventuel projet de réhabilitation. **Il est important que les logements ayant été repérés dans le cadre de l’étude pré-opérationnelle comme potentiellement très dégradés et occupés soient accompagnés dès le début du futur dispositif.** Ces adresses sont notamment :

Pour la commune de Pontivy :

- **9 rue du paradis, parcelle BC516** : immeuble partiellement occupé au 9 rue du paradis présentant des enjeux de dégradation et de sécurité des occupants ;
- **8 rue du Général de Gaulle, parcelles AK28, 419 et 419** : Copropriété de 5 logements, présentant des désordres structurels ;
- **10 rue du Général de Gaulle, parcelle AK31** : ensemble immobilier de 8 logements, vacant et très dégradé sous arrêté de mise en sécurité.

Pour la commune de Régulny :

- **9 rue des Korrigans, parcelle AI12** : Copropriété de 2 logements, dont 1 logement occupé, présentant des signes importants de dégradation, y compris structurels.

Pour la commune de Rohan :

- **15 rue de Kerentrée, parcelle BC252** : Monopropriété de 8 logements, intégralement vacante et fortement dégradé, avec atteinte structurelle et enjeux de sécurisation des abords ;
- **17 rue de Kerentrée, parcelle BC253** : Monopropriété de 2 logements intégralement vacante et fortement dégradé, avec atteinte structurelle, dont effondrement partiel du clos et couvert et enjeux de sécurisation des abords ;
- **1 rue de Saint-Gouvy, parcelle BC95** : Maison de ville vacante, présentant une fragilité structurelle pouvant porter atteinte aux bâtis environnants
- **1 rue de la Haie, parcelle BC87** : Maison de ville présentant des dégradations multiples (corniche, réseau d’eau pluvial, menuiserie...) avec enjeux de décence et salubrité ;
- **5 rue de Saint-Gouvy, Parcelle BC324** : Maison de ville présentant des signes de dégradation de nature à compromettre l’étanchéité de la structure et la décence et salubrité du bien.