



**Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat  
et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU)  
Centre-ville de Quimper**

**2023-2028**

Démarrage le 2 mai 2023

La présente convention est établie :

Entre Quimper Bretagne Occidentale, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représenté par Mme Isabelle ASSIH, Présidente de Quimper Bretagne Occidentale ou M. Alain DECOURCHELLE, Vice-Président chargé de l'Aménagement de l'espace communautaire, de l'Habitat et des Gens du voyage,

La ville de Quimper, partenaire opérationnel de l'opération programmée, représenté par son adjoint au maire à l'urbanisme, M. David Lesvenan,

L'Etat, représenté en application de la convention de délégation de compétence du 15 janvier 2019,

et l'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée en application de la convention de délégation de compétence par Mme Isabelle ASSIH, Présidente de Quimper Bretagne Occidentale ou M. Alain DECOURCHELLE, Vice-Président chargé de l'Aménagement de l'espace communautaire, de l'Habitat et des Gens du voyage, 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,

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

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées 2016-2021, adopté par le Conseil Départemental du Finistère, le 03 mars 2017,

Vu le Programme Local de l'Habitat 2019 - 2024, adopté par Quimper Bretagne Occidentale, le 7 décembre 2018,

Vu le Programme Départemental de l'Habitat 2014 - 2020, adopté par le Conseil Départemental du Finistère, le 31 janvier 2014,

Vu la convention de délégation de compétence 2019 – 2024 du 15 janvier 2019 conclue entre le délégataire, Quimper Bretagne Occidentale, et l'État, en application de l'article L. 301-5-1 du CCH

Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé du 15 janvier 2019 conclue entre le délégataire et l'Anah,

Vu la convention d'Opération de Revitalisation de territoire (ORT) sur le centre-ville de Quimper prise en application de l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation signée le 31 décembre 2020,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en date du 23 mars 2023, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération du conseil municipal en date 30 mars 2023, autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat de Quimper Bretagne Occidentale en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 3 mars 2023,

Vu l'avis du délégué de l'Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat en Région, en date du (à compléter),

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH-RU du 17 mars au 17 avril (inclus) en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation,

Il a été exposé ce qui suit :

Préambule .....	5
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.....	10
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux.....	10
1.1. Dénomination de l'opération.....	10
1.2. Périmètre et champs d'intervention.....	10
Chapitre II – Enjeux de l'opération.....	11
Article 2 – Enjeux.....	11
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.....	12
Article 3 – Volets d'action .....	13
3.1. Volet urbain.....	13
3.2. Volet foncier .....	13
3.3. Volet immobilier.....	14
3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé .....	16
3.5. Volet copropriété en difficulté.....	17
3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique.....	19
3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat .....	20
3.8 Volet social.....	21
3.9. Volet patrimonial et environnemental .....	22
3.10 Volet économique et développement territorial .....	23
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation .....	23
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.....	25
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération .....	25
5.1. Financements de l'Anah.....	25
5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage.....	25
5.2.1. Règles d'application .....	25
5.3. Financements des autres partenaires .....	26
Article 6 – Engagements complémentaires .....	26
6.1. Engagements complémentaires de la ville de Quimper .....	26
Article 7 – Conduite de l'opération .....	27
7.1. Pilotage de l'opération.....	27
7.1.1. Mission du maître d'ouvrage.....	27
7.1.2. Instances de pilotage.....	27
7.2. Suivi-animation de l'opération .....	28

7.2.1. Équipe de suivi-animation.....	28
7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation.....	29
<i>Les missions d'animation de la dynamique privée :</i> .....	29
<i>Les missions spécifiques liées au traitement de l'habitat indigne :</i> .....	29
<i>Les missions spécifiques liées à la mise en œuvre des ORI :</i> .....	30
<i>Le suivi et l'évaluation de l'OPAH-RU :</i> .....	30
7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle .....	30
7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs .....	31
7.3.2. Bilans et évaluation finale .....	32
Chapitre VI – Communication .....	33
Article 8 – Communication .....	33
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation. ....	34
Article 9 - Durée de la convention.....	34
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention.....	34
Article 11 – Transmission de la convention .....	35
LISTE DES ANNEXES .....	36

## Préambule

Située dans le Finistère sud, la Communauté d'Agglomération Quimper Bretagne Occidentale compte 14 communes et représente près de 100 994 habitants dont 63 626 à Quimper, ville préfecture de département. L'aire urbaine de Quimper s'étend au-delà du périmètre de la Communauté d'Agglomération, au centre d'un territoire appelé « la Cornouaille ».

Le centre-ville de Quimper constitue par ses fonctions traditionnelles, un maillon essentiel du développement et du rayonnement de la cité à l'échelle de la Cornouaille. Fort de son identité culturelle et architecturale, le centre-ville bénéficie d'une attractivité économique et touristique indéniable. Cependant un certain nombre d'indicateurs révélés par les acteurs de terrains, analyses et études diverses interpellent sur la qualité de l'habitat privé sur ce secteur : concentration des difficultés patrimoniales (suspicion de logements potentiellement indignes, vacance importante, petites copropriétés en difficulté) mais aussi sociales (parc privé à vocation sociale de fait).

Face à ces constats et soucieuse de l'évolution de son centre urbain, Quimper Bretagne Occidentale a lancé en 2016 l'opération "Quimper, coeur de ville", Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) pour une durée de 5 ans, afin d'enrayer le processus de déqualification et de restaurer la qualité résidentielle du centre-ville. En 2021, cette opération a été prolongée jusqu'au 31 décembre 2022 afin répondre aux engagements du programme national « Action coeur de ville ».

La convention signée le 3 octobre 2016 entre Quimper Bretagne Occidentale, la Ville de Quimper, l'État et l'ANAH, définit des objectifs ambitieux pour réinvestir la qualité résidentielle du centre-ville : lutter contre l'habitat indigne et très dégradé, lutter contre la vacance, favoriser le maintien des populations, créer une offre de logements plus diversifiée pour permettre le retour d'habitants, recycler les immeubles et les îlots dégradés...

L'opération Quimper coeur de ville s'est rapidement inscrite dans le paysage local. Identifiée des partenaires, des services de la collectivité et de l'Etat, des professionnels et des porteurs de projet, cette opération prouve quotidiennement son intérêt à travers la dynamique opérationnelle qu'elle a impulsée.

Première opération de ce type sur le territoire, ce dispositif a nécessité un temps de pédagogie, la mise en place de pratiques de travail, de construction des partenariats et de portée à connaissance auprès des habitants. Cette mobilisation collective a permis à Quimper Bretagne Occidentale de traiter des champs nouveaux d'intervention publique comme le traitement préventif des copropriétés en difficulté ou le recyclage des immeubles vacants et dégradés au bénéfice de la revitalisation du centre-ville.

La stratégie d'intervention de l'OPAH-RU allie l'incitation à la rénovation privée des immeubles et des logements, la mise en œuvre des procédures coercitives mobilisables en matière de lutte contre l'habitat indigne et les opérations de renouvellement urbain.

Lauréate du programme national Action Cœur de Ville en 2018, la collectivité a prolongé l'OPAH-RU jusqu'au 31 décembre 2022 et au regard de l'analyse du bilan 2016-2021 a défini les orientations pour calibrer le dispositif d'une 2ème opération 2023-2028 :

- Confirmer la dynamique de la réhabilitation des logements tout en définissant des leviers d'action pour répondre aux problématiques récentes telles que la pénurie de logements,
- Définir des actions pour développer une nouvelle offre locative,
- Renforcer les actions de lutte contre l'habitat indigne en levant notamment les freins tels que le relogement d'urgence des occupants,
- Développer les outils du portage foncier,
- Poursuivre les projets d'aménagement des îlots prioritaires,
- Engager la 1ère Opération de Restauration Immobilière à Quimper,
- Définir une nouvelle stratégie d'intervention pour la réhabilitation des copropriétés dégradées et en difficulté,
- Poursuivre les campagnes de ravalement obligatoires.

La mise en œuvre d'une 2<sup>ème</sup> OPAH-RU 2023-2028 répond à la politique volontariste menée par QBO depuis de nombreuses années :

- Quimper Bretagne Occidentale a adopté son Programme Local de l'Habitat (PLH) en 2018. Il s'étend sur la période 2019 - 2024 et axe ses actions autour de six enjeux forts :
  - o Consolider Quimper Bretagne Occidentale en tant que fédérateur et pilote de la politique de l'habitat ;
  - o Accentuer le développement du potentiel du parc privé dans les centralités et améliorer sa qualité ;
  - o Accroître la construction neuve tout en favorisant le renouvellement du parc ;
  - o Poursuivre une production diversifiée des offres d'habitat ;
  - o Initier une politique foncière à l'échelle de Quimper Bretagne Occidentale ;
  - o Favoriser une offre de logements et d'hébergements pour les publics aux besoins spécifiques.
  
- Une opération programmée d'amélioration de l'habitat sur le territoire de QBO 2022-2025 :  
Souhaitant poursuivre les efforts engagés dans le parc privé, Quimper Bretagne Occidentale a adopté la mise en œuvre d'une opération programmée sur l'ensemble du territoire (action 2.1 du PLH). Les objectifs sont de favoriser l'autonomie des personnes dans leur logement, lutter contre le mal logement, encourager l'amélioration thermique des logements les plus anciens, développer un parc locatif conventionné, embellir les centres-bourgs et améliorer le service rendu aux habitants.

#### **Le bilan de l'opération « Quimper, cœur de ville » 2016-2022 :**

La convention signée le 3 octobre 2016 entre Quimper Bretagne Occidentale, la Ville de Quimper, l'État et l'ANAH, définit des objectifs ambitieux pour réinvestir la qualité résidentielle du centre-ville : lutter contre l'habitat indigne et très dégradé, lutter contre la vacance, favoriser le maintien des populations, créer une offre de logements plus diversifiée pour permettre le retour d'habitants, recycler les immeubles et les îlots dégradés...

L'opération Quimper cœur de ville s'est rapidement inscrite dans le paysage local. Identifiée des partenaires, des services de la collectivité et de l'Etat, des professionnels et des porteurs de projet, cette opération prouve quotidiennement son intérêt à travers la dynamique opérationnelle qu'elle a impulsée. Première opération de ce type sur le territoire, ce dispositif a nécessité un temps de pédagogie, la mise en place de pratiques de travail, de construction des partenariats et de portée à connaissance auprès des habitants. Cette mobilisation collective a permis à Quimper Bretagne Occidentale de traiter des champs nouveaux d'intervention publique comme le traitement préventif des copropriétés en difficulté ou le recyclage des immeubles vacants et dégradés au bénéfice de la revitalisation du centre-ville.

La stratégie d'intervention de Quimper Bretagne Occidentale allie l'incitation à la rénovation privée des immeubles et des logements, la mise en œuvre des procédures coercitives mobilisables en matière de lutte contre l'habitat indigne et les opérations de renouvellement urbain :

- 1) L'agglomération a mis en place un dispositif d'aides propre en complément des aides de l'ANAH pour inciter les propriétaires bailleurs et occupants à s'engager dans une démarche travaux. Sur les 260 logements prévus dans la convention, 141 sont réhabilités et 1 copropriété sur 12 a fait l'objet d'un programme de travaux.

La réhabilitation de ces logements a engendré 7 millions € TTC de travaux et a mobilisé les subventions de l'ANAH (2,8 M€), QBO (1, 3M€) et Conseil départemental (307 944 €).

- 2) Enjeu prioritaire, la lutte contre l'habitat indigne a mobilisé fortement l'équipe projet sur le terrain et a permis de diagnostiquer 131 immeubles totalisant 694 logements. De nombreuses procédures ont été engagées pour traiter ces situations : infraction au Règlement Sanitaire Départemental, consignation des allocations CAF, arrêtés de péril et insalubrité. L'agglomération a également accompagné 13 ménages vers le relogement. Ces actions ont permis la réhabilitation de 52 logements (non comptabilisés dans le bilan car les travaux n'ont pas mobilisé les aides publiques de l'opération).
- 3) Les actions de renouvellement urbain sont engagées pour recycler et restructurer en profondeur les 6 îlots d'intervention prioritaires de l'opération. La stratégie d'intervention est définie pour chaque îlot :
  - Ilot Saint Corentin : projet urbain de la rue Dorée
  - Ilot Kereon : requalification de la galerie Kereon
  - Ilots Saint Mathieu-Chapeau Rouge et Sainte Catherine : requalification du bâti dégradé ;
  - Ilot de la Providence : reconquête du quartier de la Providence ;
  - Ilot de la Gare: reconquête du quartier en accompagnement du projet global de la gare.

Les îlots Sainte Catherine et Kereon ne font plus partie des îlots d'intervention prioritaires de cette 2<sup>ème</sup> opération, pour les raisons suivantes :

- Ilot Kereon : les études menées en 2017 ont permis de définir la stratégie pour requalifier durablement une friche commerciale en hyper-centre-ville. Une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, engagée depuis 2019, est cours.
- Ilot Sainte Catherine : les outils incitatifs (aides aux travaux) et coercitifs (arrêté d'insalubrité irrémédiable frappe l'immeuble du 7 rue Saint Catherine depuis 2019) de l'OPAH-RU sont mobilisés pour résoudre les dysfonctionnements de l'îlot.

Sur l'ensemble du périmètre de l'opération et plus spécifiquement sur ces 6 îlots, 12 immeubles pouvant être réhabilités dans le cadre d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI) ont également été identifiés. L'ORI est une procédure d'aménagement qui permet à QBO d'enclencher la réalisation de travaux importants de réhabilitation complète d'immeubles. Cette procédure vise la réhabilitation de 37 logements.

L'opération « Quimper, cœur de ville » comprend également une campagne de ravalement obligatoire, mise en œuvre dès 2018 et qui concerne 2 axes stratégiques du cœur de ville. Sur les 56 façades identifiées de l'axe 1 (rues Kereon, du Chapeau Rouge, une partie de la rue de Douarnenez), 41 bénéficient d'une aide au ravalement. Ces travaux représentent 1 410 200 € TTC bénéficiant d'une subventions QBO de 342 099 €.

L'axe n°2 concernant les avenues de la gare et de la libération sera engagée en 2022 et 2023 en articulation avec les travaux sur le quartier de la gare et du pôle d'échange multimodal.

#### **La mise en œuvre d'une 2<sup>ème</sup> OPAH-RU 2023-2028 :**

Inscrite dans les actions du Programme Local de l'Habitat, l'opportunité de poursuivre l'OPAH-RU sur la période 2023-2028 a été confirmée par l'étude pré opérationnelle qui s'est déroulée d'octobre 2022 à janvier 2023. Le diagnostic a été réalisé par Quimper Cornouaille Développement et le programme d'intervention par le bureau d'étude Urbanis.

#### Les principaux constats portant sur le contexte sociodémographique :

- Une population en diminution sur le centre-ville (-3,10% sur la période 2013-2018) à l'exception de l'iris Quimper-centre (+1,63%) ;
- Une forte présence des 15-29 ans : entre 26% et 34% sur les iris du centre-ville contre 20% sur la ville de Quimper et 17% à l'échelle de QBO ;
- Un vieillissement de la population qui se poursuit : de 23 % à 32 % de la population a 60 ans et + ;

- Le centre-ville accueille en majorité les ménages de personne seule : entre 57% et 72% contre 52% sur la ville de Quimper et 45% à l'échelle de QBO ;
- Une hausse des familles monoparentales entre 2013 et 2018 : 6% de famille monoparentale à Providence-St Mathieu, contre 3,5% en 2013 ;
- Les habitants du centre-ville sont majoritairement des locataires dans le parc privé : entre 38 % et 65% suivant les IRIS, contre 38% sur la ville de Quimper et 32% à l'échelle de QBO ;
- Le parc de logement du centre-ville accueille toujours les ménages nouvellement arrivés sur le territoire, ceux qui ont emménagé depuis moins de 2 ans y sont surreprésentés : entre 26% et 30% contre 16% dans la ville et 14% dans l'agglomération ;
- Les locataires les plus fragiles se concentrent dans le centre-ville, le taux de pauvreté se situe entre 12,4 % et 23,6%, contre 13% sur la ville de Quimper et 11,2% à l'échelle de QBO ;

#### Les principaux constats portant sur le parc de logements :

- Les petits logements (T1 ou moins de 40m<sup>2</sup>) représentent entre 24 % de parc de logement sur la ville et Quimper, contre, 33% dans le secteur de la gare et 38% à La Providence –saint Mathieu ;
- La grande majorité de parc de résidences principales date d'avant 1974, 73% du parc de logement dans le centre historique
  
- La vacance des logements se concentre sur l'hyper-centre de Quimper :  
Le croisement des données issues de méthodes différentes, INSEE 2018 et LOVAC 2021, montre, malgré des chiffres différents que la tendance reste identique : la vacance touche davantage les centralités.
  - o Certains IRIS du périmètre OPAH-RU ont un taux de vacance trois fois supérieur à ceux situés en périphérie.
  - o Les données LOVAC identifie 545 logements vacants depuis + de deux ans sur le périmètre de l'opération (source : LOVAC millésime 2021)
  - o Le taux de vacance structurelle (vacance + 2ans) atteint 13,4% sur le centre-ville dont +50% de logements de typologie T1 et T2.
  
- Les copropriétés : toutes les copropriétés ne sont pas inscrites au registre malgré l'obligation légale ; selon ce registre :
  - o 512 copropriétés totalisant 5 000 logements sont identifiées sur le périmètre de l'OPAH-RU
  - o 86% des copropriétés sont gérées par des syndic professionnels, 2,5% par des syndic non professionnels, mais près de 32% dont la gestion n'est par renseignée
  - o 40% des copropriétés situées dans le périmètre datent d'avant 1974 et donc sont certainement confrontées à des situations de précarité énergétique
  - o 22% des copropriétés sont en situation d'impayés.
  
- Développement des meublés de tourisme : Selon les données Airdna, le nombre d'annonces est en hausse de 44% depuis 2019, 85% de ces annonces concernent des petits logements principalement sur le centre-ville.

#### Les principaux constats portant sur le marché immobilier :

- Entre 2017 et 2021, les prix augmentent pour l'ensemble des segments à l'exception des appartements en hyper-centre et des maisons du quartier gare.
- Les logements les plus anciens du parc (avant 1974) constituent l'essentiel des ventes de biens d'occasion, ils représentent 9 maisons sur 10 et 8 appartements sur 10 vendus.

#### Les principaux constats portant sur l'état du bâti :

- 610 immeubles présentent des signes de dégradation,
- 204 copropriétés dont 96 sont inscrites au registre présentent des signes de dégradation

- Les diagnostics énergétiques réalisés entre 2021 et 2022 montre que 43% des logements situés dans l'OPAH-RU sont énergivores (classés en E, F et G)
- Les logements classés G qui ne pourront plus être mis en location à partir de 2025 représentent 8% des DPE

Au regard du bilan de la 1<sup>ère</sup> OPAH-RU et de l'étude pré opérationnelle, le centre-ville de Quimper nécessite la poursuite de l'intervention publique pour renforcer la dynamique en cours visant à restaurer l'attractivité du centre-ville.

Pour atteindre cet objectif, il est nécessaire de mettre en œuvre une stratégie d'intervention calibrée au regard des enseignements de la 1<sup>ère</sup> OPAH-RU.

### **Stratégie d'articulation avec la mise en place des guichets du Service Public à la Rénovation de l'Habitat France Renov' :**

Quimper Bretagne Occidentale participe au renforcement du service public de rénovation de l'habitat  
Double objectif :

- Stimuler la demande et inciter davantage de propriétaires à lancer leur projet
- Relever le niveau d'ambition, de performance et d'efficacité des rénovations et simplifier le parcours de travaux pour les ménages au travers d'un accompagnement pluridisciplinaire.

Ainsi, depuis le mois de mars 2023, QBO a ouvert l'Espace habitat, lieu unique qui rassemble les services et partenaires de l'habitat et du logement. Y sont rassemblés :

- le Service habitat (aides à l'habitat privé et public, à l'accession, demandes d'agrément de logement social...),
- le Service urbanisme réglementaire (projets de travaux et construction),
- le Service foncier,
- le Service communal d'hygiène et santé.
- l'ADIL
- Tynéo, espace conseil France Renov'
- Les opérateurs de l'opération « Quimper cœur de ville » OPAH-RU et l'OPAH en cours sur le territoire de QBO hors centre-ville.

Dans le cadre de la mise en place du service public de rénovation de l'habitat et du dispositif MAR', le parcours usager sur l'agglomération est le suivant : il est convenu que l'information aux ménages éligibles aux aides ANAH soit faite prioritairement par la collectivité et l'opérateur de l'OPAH-RU.

Sur le périmètre de l'OPAH-RU, la porte d'entrée pour le public ANAH est la collectivité et son opérateur. La collectivité et l'opérateur orientent vers l'espace conseil France Renov'(TYNEO) les publics non éligibles aux aides ANAH. TYNEO oriente les bénéficiaires de l'OPAH-RU vers l'opérateur pour faire bénéficier d'une mise en relation avec les professionnels RGE du territoire.

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

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

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

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

Quimper Bretagne Occidentale, la ville de Quimper, l'Etat et l'Anah décident de poursuivre l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain – Opération « Quimper cœur de ville » (2016-2022), pour une durée de cinq ans sur la période 2023 - 2028.

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

L'OPAH-RU porte sur le centre-ville élargi de Quimper :

- Le centre ancien : le cœur historique constitué de la ville médiévale,
- Les faubourgs du XIXème siècle : s'étalant en périphérie des anciens remparts, le long des axes pénétrants (rue de Douarnenez, Route de Brest et Route de Pont-l'Abbé) et au sud de la gare (Avenues de la Gare et de la Libération). Les secteurs rue Salonique et route de Douarnenez sont intégrés au périmètre de l'opération,
- Le secteur comprenant le bourg ancien de Locmaria est exclu du nouveau périmètre.

Le périmètre de l'OPAH-RU concerne près de 7 330 logements privés.

La carte de ce périmètre est annexée à la présente convention (annexe n°1).

La 2<sup>ème</sup> OPAH-RU retient, à l'intérieur de ce périmètre, 4 îlots prioritaires et stratégiques sur le plan urbain. Les périmètres de ces 4 îlots (annexe n°2) ont été retravaillés pour intégrer la dimension opérationnelle des projets de recyclage urbain :

Il s'agit :

- îlot Place Saint-Corentin,
- îlot Saint-Mathieu,
- îlot rue de la Providence,
- îlot gare

Le périmètre de l'OPAH-RU couvre l'ensemble des champs d'intervention sur l'habitat privé :

- l'incitation à la rénovation privée des immeubles et logements sur l'ensemble du périmètre. Les aides, qu'elles soient financières ou sous forme de conseil, s'appliquent aux propriétaires bailleurs, propriétaires de logements vacants, propriétaires occupants et copropriétaires ;
- la mise en œuvre des procédures mobilisables et matière de de lutte contre l'habitat indigne sur l'ensemble du périmètre ;
- le renouvellement urbain avec le recours éventuel à la maîtrise foncière sur les îlots d'intervention prioritaire.

## Chapitre II – Enjeux de l'opération

### Article 2 – Enjeux

La pertinence de la poursuite de l'OPAH-RU a été confirmée par le bilan 2016-2021 et l'étude pré-opérationnelle. Cette opération doit s'attacher à apporter une réponse globale adaptée aux problématiques spécifiques identifiées. Elle s'insère dans un projet urbain global, le projet « centre-ville », intégrant les dimensions urbaines, techniques, sociales, commerciales et patrimoniales nécessaires à la restauration de son attractivité, conformément au programme national Action cœur de ville. Plusieurs enjeux ont été identifiés et se déclinent de la manière suivante :

#### ***Des enjeux sociaux :***

Le parc privé du centre-ville joue un rôle essentiel d'accueil et de mobilité des populations à ressources modestes. Pour mémoire, l'essentiel des emménagés récents de Quimper habitent le centre-ville dont plus de la moitié dans le parc locatif privé. Ce dernier accueille les ménages les plus précaires du territoire. Le taux de rotation dans le parc de logement du centre-ville est plus important que sur le reste du territoire. Ceux qui arrivent sont généralement des personnes seules et familles monoparentales de profession ouvrier ou employé. Ceux qui partent sont les couples avec ou sans enfants, cadre ou professions intellectuelles supérieures. Ce phénomène se traduit par un écart grandissant entre les plus bas et plus hauts revenus : si ce sont les propriétaires occupants les plus riches qui habitent le centre-ville, ce sont aussi les locataires les plus pauvres. Par ailleurs, le bâti dégradé se concentre sur le centre-ville, essentiellement dans le cœur historique et dans le secteur gare. Plus des 2/3 de ce parc est en locatif.

Au regard de ces données, l'étude pré-opérationnelle a permis d'identifier trois grands enjeux sociaux :

- Le maintien de la diversité existante des populations en place,
- La production d'une offre de logements diversifiés et adaptés à la demande,
- La lutte contre les situations d'habitat indigne et de précarité énergétique.

#### ***Des enjeux environnementaux :***

L'un des axes forts du programme d'actions du PLH de QBO est la maîtrise du foncier. La communauté d'agglomération s'est fixée comme objectif de favoriser le renouvellement urbain en réalisant au moins 30% de la production de logements neufs en zone U afin de limiter la consommation de terres agricoles ou naturelles en périphérie des enveloppes urbaines agglomérées. Le ZAN (Zéro Artificialisation Nette) renforce l'ambition de l'agglomération et l'atteinte de cet objectif repose, entre autres, sur la capacité de la collectivité à mobiliser le potentiel foncier en zone urbaine et notamment le parc vacant.

Le centre-ville comptabilise près de 545 logements vacants depuis plus de deux ans (carte des logements vacants annexe n°3). La poursuite de l'OPAH-RU s'inscrit dans la logique du renouvellement urbain et répond à l'enjeu suivant :

- Une meilleure maîtrise du foncier par la réappropriation des potentialités foncières du centre-ville

Le parc résidentiel est le plus gros consommateur d'énergie et l'un des plus important émetteur de gaz à effet de serre sur le territoire de QBO. 28% des logements du centre-ville ont été construits entre 1949 et 1979 (32% de la surface en logement) essentiellement en dehors de toute réglementation thermique. Il s'agit à 81% de bâtiments collectifs comprenant pour la plupart plus de 15 logements. Près de 90% de ce parc 1949-1979 est chauffé au tout électrique. Le bâti ancien traditionnel antérieur à 1949, 50% du bâti du périmètre, représente également un important gisement d'économie d'énergie. Cependant ces immeubles sont plus difficiles à traiter sur le plan énergétique en raison des difficultés de mise en œuvre d'une isolation performante et de recourir aux énergies renouvelables. Conformément à l'engagement pris par QBO à travers son Plan Climat-Energie et dans une optique d'améliorer la qualité de l'offre en logement du centre-ville et son attractivité, l'OPAH-RU doit répondre à l'enjeu suivant de :

- La modernisation du parc de logements existants via la transition énergétique.

### ***Un enjeu de prévention des risques :***

Depuis 1990, 9 arrêtés de catastrophes naturelles ont été pris sur le territoire de Quimper, la dernière suite aux inondations de février 2014. Les inondations observées sur le centre-ville sont le fait du débordement de l'Odette et du Steir sous l'influence de pluie importante et de la remontée des marées. La majorité du centre-ville est soumise au Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI).

Le Sivalodet a piloté en avril 2014 une étude sur la mesure de la vulnérabilité des logements et des commerces, il en ressort que 425 logements et 229 commerces sont exposés au risque inondation dont la très grande majorité sont situés dans le périmètre de l'OPAH-RU.

→ La prévention du risque inondation.

### ***Des enjeux économiques et d'attractivité du centre-ville :***

Le centre-ville est reconnu pour la qualité de son patrimoine architectural et culturel. Depuis 1989, Quimper bénéficie du label « Ville d'Art et d'Histoire ». Un Site Patrimonial Remarquable (SPR) couvre l'intégralité du centre-ville. Au sein du périmètre sont recensés 339 bâtiments remarquables et 59 immeubles protégés au titre des Monuments Historiques.

→ La mise en valeur du patrimoine architectural et du cadre urbain en général.

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

L'objectif prioritaire et global de l'intervention publique sera d'enrayer le processus de déqualification à l'œuvre afin de restaurer l'attractivité du centre-ville. L'atteinte de cet objectif passe par la mise en œuvre d'une stratégie opérationnelle visant à :

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

Mener un tel projet nécessite :

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

## **Article 3 – Volets d'action**

### **3.1. Volet urbain**

Les investissements importants réalisés ces dernières décennies par la ville de Quimper ont permis d'améliorer la qualité des espaces publics du centre-ville ; parmi les projets emblématiques menés :

- la découverte du Steïr,
- la suppression du stationnement et l'aménagement de la Place Terre-au-Duc,
- l'aménagement du parking et les aménagements paysagers le long du Steïr, en complément de l'implantation d'un cinéma multiplexe à la Providence,
- la création d'un bâtiment administratif, comprenant l'espace habitat de l'agglomération,
- la création de la galerie commerciale et la réhabilitation du Palais des Congrès rue du Chapeau Rouge,
- le réaménagement des berges et des espaces publics de Locmaria,
- le réaménagement du pôle Max Jacob.

L'agglomération Quimper Bretagne Occidentale et la ville de Quimper sont mobilisées depuis de nombreuses années dans une politique de revitalisation du centre-ville de Quimper, et le plan national Action Cœur de Ville constitue une véritable opportunité de valorisation de la politique d'ensemble et de mise en perspective des ambitions générales menées par la collectivité.

Quimper renforce ainsi la dynamique pour répondre aux enjeux forts de son territoire :

- la requalification d'une friche commerciale, la galerie Kereon,
- la construction des Halles gourmandes et l'aménagement de la place Saint François,
- le réaménagement des quais de l'Odet et le développement des mobilités douces
- la grande salle à l'Eau Blanche et l'aménagement du parc paysager
- la poursuite du Pôle d'Echange multimodal (PEM)

Parallèlement, et en accompagnement des projets urbains, la ville et l'agglomération engagent des campagnes de ravalement :

- De 1998 à 2008, la ville de Quimper a mené une importante politique de ravalement sur le centre historique. Cette opération s'est traduite par un nombre important de réalisations particulièrement visibles sur les axes de ravalement obligatoire.
- Depuis 2017 : la ville et l'agglomération ont lancé une campagne de ravalement obligatoire sur deux axes stratégiques du centre-ville tout en instaurant un dispositif incitatif pour les maisons à pan de bois.

L'OPAH-RU menée conjointement à ces projets urbains constitue le volet majeur d'actions en faveur de l'amélioration et de la requalification de l'habitat privé.

### **3.2. Volet foncier**

#### **3.2.1 Descriptif du dispositif**

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

Le repérage exhaustif réalisé lors de l'étude pré-opérationnelle permet de cibler avec précision les immeubles dégradés ainsi que les copropriétés présentant des fragilités. Ainsi, le droit de préemption urbain renforcé étant institué sur le centre-ville, chaque vente d'un lot ou de l'immeuble sur l'une de ces adresses identifiées fera l'objet d'une visite en présence si possible du vendeur et de l'acquéreur

après réception de la Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) dans le but, entre autres, de prévenir les mutations problématiques. Ces visites permettent de vérifier l'état du logement, d'informer l'acquéreur sur les aides mobilisables, sur la gestion d'une copropriété et de rappeler les règles en matière d'urbanisme.

#### Le recours à l'acquisition publique

La politique d'acquisition publique sera ciblée sur :

- les immeubles nécessaires à la mise en œuvre des projet de renouvellement urbain des îlots prioritaires
- les immeubles les plus dégradés situés dans le cadre des procédures d'aménagement (Opération de Restauration Immobilière ou de Résorption de l'Habitat Insalubre, DUP aménagement, etc.).

#### Mobiliser le potentiel foncier sur les îlots prioritaires :

Sur la période 2023-2028, QBO s'engage à :

- Instaurer un périmètre d'étude par délibération du conseil municipal sur les îlots prioritaires permettant de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation d'urbanisme
- Travailler en lien avec les bailleurs sociaux et les promoteurs en capacité de porter les opérations

QBO a défini une stratégie d'intervention pour une liste d'immeubles prioritaires (annexe n°4) selon la problématique identifiée :

- Projet sous maîtrise d'ouvrage privée accompagné ou en autonomie
- Projet sous maîtrise d'ouvrage privée nécessitant le recours aux outils coercitifs
- Projet nécessitant une substitution à la maîtrise d'ouvrage privée (situation de blocage)

### **3.2.2 Objectifs**

Dans le cadre de la veille foncière, le nombre de visites a été estimé à 120/an.

### **3.3. Volet immobilier**

#### **3.3.1 Descriptif du dispositif**

##### La mise en œuvre d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI) :

Après 5 ans d'animation, l'outil ORI est pertinent au regard des situations de blocage rencontrées sur certaines adresses et reste à engager pour atteindre les objectifs de logements conventionnés.

Afin de permettre la réalisation de projet de rénovation ambitieux, la convention prévoit une aide incitative plus conséquente pour ces immeubles avec une majoration du plafond de travaux Anah à 1 250€/m<sup>2</sup> au lieu de 1000 € / m<sup>2</sup>.

L'opération 2023-2028 prévoit donc de mettre en place une Opération de restauration Immobilière (ORI) multi-site sur 7 immeubles pour lesquels l'animation incitative a échoué.

Quimper Bretagne Occidentale entend mobiliser l'ensemble des outils pour traiter les immeubles en situation de blocage :

- Mobilisation du financement Anah pour les déficits d'opération sur les immeubles identifiés ORI et RHI en cas de maîtrise foncière publique,
- Lancement d'une étude préalable à la mise en œuvre d'une concession ou d'un mandat d'aménagement sur le centre-ville ciblant le recyclage des immeubles dégradés

- Engagement des procédures d'expropriation sur les fondements de la loi Vivien (RHI) pour les immeubles sous arrêtés avec interdiction définitive d'habiter et présentant un intérêt pour le projet urbain (14 place Saint Corentin, 17 rue du Chapeau Rouge, 61 rue de Pont l'Abbé)
- Engagement des procédures de biens vacants et sans maître et des biens en état manifeste d'abandon sur les immeubles identifiés lors de la 1<sup>ère</sup> OPAH-RU.

#### La remise sur le marché des logements vacants

Face à la tendance à la division locative dans un objectif de rentabilité, l'un des enjeux du dispositif était de tendre vers la production d'une offre de logements intermédiaires pour maintenir une diversité de l'offre. Pour répondre à cette problématique, QBO a mis en place une prime de sortie de vacance de 3000€ par logement de plus de 55 m<sup>2</sup> après travaux et vacants depuis au moins un an.

La prime de sortie de vacance des logements a bénéficié à 24 projets bailleurs agréés pour un total de 39 logements. Ces primes ont également bénéficié à 6 primo-accédants à la propriété, désireux d'habiter le centre-ville. L'OPAH-RU poursuit cette action sur la période 2023-2028.

De plus, l'équipe projet prévoit d'animer de façon proactive les propriétaires de logements vacants en :

- créant et animant un observatoire des logements vacants (la solution zéro logements vacants ou observatoire propre de la collectivité),
- recherchant des propriétaires et animant de manière renforcée des propriétaires pour les logements dont l'inoccupation est supérieure à 2 ans,
- accompagnant financièrement les propriétaires bailleurs pour les inciter à remettre en location leur logement via le dispositif Loc'Avantages et l'abondement de QBO.

#### Le développement d'une offre locative de qualité à loyer maîtrisé

Le centre-ville se caractérise par une population qui tend à se paupériser particulièrement dans le parc locatif privé. L'OPAH-RU vise donc la mise en œuvre d'un dispositif attractif pour inciter les propriétaires privés à maîtriser les loyers afin de compléter l'offre locative destinée aux ménages locaux. L'opérateur en charge du suivi-animation proposera systématiquement aux propriétaires bailleurs un plan de financement adapté pour une remise aux normes de leur patrimoine, en encourageant la modération des loyers (loyers intermédiaire - social - très social du dispositif LOC AVANTAGES) et intégrant les avantages fiscaux mobilisables.

En complément des aides de l'Anah et afin d'optimiser l'équilibre des opérations, QBO :

- met en place une aide supplémentaire correspondant à une majoration des aides de l'Anah allant de 2 000 à 8 000 € / logement en fonction du type de travaux effectués et du niveau de loyer appliqué.
- applique un plafond de travaux majoré pour les opérations sous DUP travaux en raison des coûts plus élevés des opérations, l'aide pourra atteindre 10 000 € / logement.

#### Favoriser une offre familiale (T3-T4)

L'analyse du marché du logement a permis de constater une vacance locative plus importante sur les petits logements (studios, T1) et une demande centrée sur le logement T3-T4 de qualité. L'OPAH-RU devra donc, dans la mesure du possible, privilégier le regroupement des petits logements notamment au travers des opérations de restructuration engagées sur les îlots d'intervention prioritaires. Par ailleurs, QBO via sa prime de sortie de vacance réservée aux logements de plus de 55 m<sup>2</sup> encourage la remise sur le marché des grands logements.

Parallèlement, l'OPAH-RU veillera à enrayer le phénomène de division des grands logements. Une veille particulière sera mise en œuvre à partir des DIA et de visites de terrain, afin de prévenir la division locative d'immeuble ou de maisons individuelles. Un travail en partenariat le service habitat et le SCHS sera mis en place afin de suivre ces adresses.

### Le développement de l'accèsion à la propriété

Afin de favoriser l'accèsion à la propriété dans le centre-ville, l'OPAH-RU s'appuiera sur :

- le dispositif « Ma première pierre » en faveur de la primo-accession mis en place par Quimper Bretagne Occidentale. Ce dispositif prévoit une aide sous la forme d'un prêt à taux zéro permettant de renforcer l'apport personnel du ménage. Cette aide est conditionnée, entre autres, au niveau de ressources du ménage et à sa composition ;
- la revente à des propriétaires occupants des immeubles et logements acquis par la collectivité dans le cadre des opérations d'aménagement via par exemple la revente avec cahier des charges.

### Limitier le développement du meublé de tourisme

Le centre-ville de Quimper n'est pas épargnée par ce phénomène du développement des logements meublés de tourisme.

La mise en location de locaux d'habitation comme meublés de tourisme contribue à l'attractivité d'un territoire, néanmoins, cette offre d'hébergement ponctuel contribue à l'apparition de nouveaux phénomènes : raréfaction de l'offre de logements au détriment de la location pérenne, augmentation des loyers, nuisances diverses subies par le voisinage du fait des allées et venues répétées, manque à gagner des collectivités du fait de la non-perception de la taxe de séjour, etc.

Plus précisément, l'offre Airbnb connaît un essor sur Quimper depuis l'année 2019 avec une hausse de 44% du nombre d'annonces. Selon les données Airdna, 534 annonces étaient actives au 3ème trimestre 2019, contre 768 à la même période en 2022. 85% de ces annonces se répartissent sur des typologies de petits logements (15% de studios, environ 47% de T1, environ 23% de T2). Or, 75% des ménages étant composés d'une ou deux personnes, ces petits logements correspondent à une réelle demande.

Si la démarche visant la régulation des logements meublés de tourisme est communautaire, sa mise en œuvre réglementaire est une compétence communale, les objectifs sont les suivants :

Les objectifs sont :

- Mettre en place un observatoire des meublés de tourisme à l'échelle communautaire
- Encadrer le développement des meublés de tourisme impactant le marché locatif
- Recouvrer efficacement la taxe de séjour

A travers ces actions, QBO veille à rééquilibrer l'offre locative abordable et à favoriser les typologies répondant à la demande du centre-ville et au niveau des ressources des ménages.

## **3.3.2 Objectifs**

Les objectifs sur 5 ans en matière de développement d'une offre locative à loyers maîtrisés sont les suivants :

- 21 logements conventionnés à loyer intermédiaire / LOC 1
- 69 logements conventionnés à loyer social / LOC 2
- 0 logements conventionnés à loyer très social / LOC 3

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

### **3.4.1. Descriptif du dispositif**

La lutte contre l'habitat indigne est un enjeu prioritaire de l'opération et de ses partenaires.

Sur la période 2023-2028, QBO a ainsi défini les actions suivantes :

- Relancer les actions de repérage et mobiliser les partenaires :
  - Mobilisation des acteurs de terrain (CCAS, CDAS, associations... et relance de l'animation de la cellule mal logement à l'échelle de QBO,
  - Poursuite des visites dans le cadre des DIA en y associant le SCHS dès suspicion de mal logement,
  - Organisation d'une campagne de repérage de terrain sur les secteurs concentrant les situations d'habitat indigne (rue Jean Jaurès, rue Le Déan, les hauts de la rue de Douarnenez),
  - Etude de faisabilité sur la mise en oeuvre du Permis de louer,
  
- Renforcer les appuis en ingénierie auprès de SCHS :
  - Poursuite de l'accompagnement technique et juridique (visite technique conjointe, rédaction des rapports techniques et préparation des projets d'arrêtés),
  - Accompagnement technique pour le suivi des immeubles en phase contradictoire ou sous arrêté (visite de conformité, visite de mainlevée),
  - Mise en place d'une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la réalisation des travaux d'office et assistance au recouvrement des créances et mobilisation des financements de l'Anah,
  
- Lever le frein du relogement pour les ménages en situation d'habitat indigne :
  - Etude pour la création d'une offre de logements tiroirs dédiés à l'hébergement temporaire des ménages,
  - Mobilisation d'un contingent réservataire auprès des bailleurs sociaux,
  - Appui de l'équipe mobile créé dans le cadre de l'AMI Logement d'Abord,

La carte relative à l'état du bâti sur le périmètre de l'OPAH-RU est en annexe n°5.

### **3.4.2. Objectifs**

Sur les 5 années de l'opération, l'OPAH-RU prévoit la réhabilitation de 95 logements indignes ou très dégradés dont :

- 65 logements de propriétaires bailleurs
- 10 logements de propriétaires occupants
- 20 logements en copropriétés

## **3.5. Volet copropriété en difficulté**

### **3.5.1. Descriptif du dispositif**

Le diagnostic exhaustif réalisé en 2015 a permis de recenser 164 copropriétés, regroupant 770 logements, potentiellement fragiles (372 logements) ou potentiellement dégradées (398 logements) soit 24 % des copropriétés du centre-ville (carte en annexe n°6).

La plupart d'entre elles peuvent être confrontées à des difficultés de gestion et de fonctionnement : absence totale de gestion ou syndic bénévole peu formé, impayés sans procédure de recouvrement, gestion patrimoniale minimaliste.

Le parc de copropriété du territoire présente comme principaux enjeux :

- L'entretien du bâti dans le contexte de besoins contradictoires et intérêts divergents entre copropriétaires occupants et copropriétaires bailleurs dans le contexte d'un marché immobilier tendu ;
- La rénovation énergétique de copropriétés vieillissantes, susceptible d'enrayer le processus de paupérisation des ménages au travers de la diminution des charges.

Le volet copropriété de l'OPAH-RU a un rôle d'accompagnement préventif en s'appuyant sur les partenariats associatifs existants, sur les notaires ainsi que sur l'équipe, qui :

- Informe et sensibilise les copropriétaires, membres du conseil syndical ou non, et syndics bénévoles, aux règles de fonctionnement de la copropriété ;
- Informe les accédants, dans le cadre du suivi des Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA), sur leurs droits et devoirs en tant que copropriétaire ;
- Accompagne la collectivité si un recours aux mesures judiciaires préventives en cas de difficulté identifiée doit être envisagé.

Le volet copropriété du dispositif s'appuie également sur la mobilisation de l'aide au syndicat des copropriétaires pour la réalisation des travaux en partie commune dans les cas suivants :

- Les immeubles (listés en annexe n°7) éligibles au dispositif copropriété en difficulté suite à la réalisation des diagnostics multicritères (annexe n°8),
- Cette liste pourra faire l'objet d'un avenant après la réalisation des diagnostics multicritères et après avis favorable de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH),
- La copropriété relève d'une procédure liée à un arrêté d'insalubrité, péril, sécurité des équipements communs ;
- La réalisation de travaux d'accessibilité ;
- La copropriété sous administration judiciaire;

En amont de toute demande d'aide, les copropriétés doivent faire l'objet d'un diagnostic approfondi permettant de définir leur éligibilité aux dispositifs du volet copropriété. Ce diagnostic porte notamment sur l'analyse de l'occupation sociale, de l'état technique des parties communes, des difficultés de gestion et de fonctionnement, de la capacité des copropriétaires à financer la part de travaux restant à leur charge, etc.

L'opération prévoit un accompagnement renforcé des copropriétés dans la gestion saine de leur patrimoine :

- Organisation de cycles de formation pour les copropriétaires (les fondements de la copropriété, l'immatriculation des copropriétés, la conduite d'un projet de travaux en copropriété, etc) - partenariat avec l'ADIL 29,
- Accompagnement de la commune dans la demande de désignation d'un administrateur provisoire pour les copropriétés en difficulté.

Quimper Bretagne Occidentale finance, en complément de l'Anah et à hauteur de 10% du montant HT des travaux subventionnables, les travaux en partie commune. Ce financement n'intervient que pour les copropriétés dont la dégradation des parties communes est très importante ou en cas d'habitat indigne ou faisant l'objet d'une procédure coercitive.

Les actions suivantes seront donc engagées :

- Relancer la dynamique partenariale sur la rénovation des copropriétés à travers la mobilisation des acteurs de terrain : animation d'ateliers, exploitation des résultats de l'observatoire copropriété pour communiquer auprès des professionnels ;
- Exploiter les données du registre d'immatriculation des copropriétés et mettre en œuvre une communication ciblée à travers un mailing à destination des copropriétés non immatriculées et celles non suffisamment renseignées, sous administration provisoire ;
- Mobiliser davantage les procédures de police de l'habitat indigne pour engager les projets de rénovation en partie commune ;
- La recherche auprès des syndics quimpérois de copropriété pouvant transformer un local non affecté à un usage d'habitation (local commercial, bureau...) en vue d'y développer des usages

communs au bénéfice de l'ensemble de la copropriété. Cette mesure vise à lutter contre l'inoccupation de biens, contre des transformations d'usages non qualitatifs et de lutter contre la vacance commerciale ;

- La réalisation de 5 diagnostics multicritères en 2023-2024 afin d'atteindre les objectifs copropriétés sur la durée de l'opération.

### 3.5.2. Objectifs

Le dispositif vise comme objectif le traitement des parties communes de 4 copropriétés totalisant 20 logements :

- 10 logements de copropriétés dégradées
- 10 logements de copropriétés « habitat indigne »
- 2 procédures juridiques de mise sous administration provisoire des copropriétés
- 5 diagnostics multicritères

## 3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique

### 3.6.1. Descriptif du dispositif

L'étude pré-opérationnelle a mis en évidence un fort potentiel de propriétaires occupants éligibles représentant la première cible de MaPrimeRenov' sérénité. Pour ces ménages, l'amélioration de la performance énergétique du logement constitue un moyen décisif pour réduire leurs factures énergétiques et/ou de revenir à un niveau de confort thermique minimal.

La question de l'amélioration thermique est un enjeu de l'OPAH-RU notamment dans une optique de modernisation et d'attractivité du parc de logement, en effet, 90% de la surface en logement du centre-ville a été construite avant la première réglementation thermique de 1974, dont 32% sur la période 1949-1974. Ces données sont complétées celles relatives aux « passoires énergétiques », c'est-à-dire les logements les plus énergivores dont le classement DPE est F ou G (carte « passoires énergétique » en annexe n°9).

A chaque sollicitation de propriétaire du centre-ville, l'équipe réalise :

- L'évaluation de la situation du ménage et de l'état du logement lors d'une visite au domicile ;
- La réalisation des évaluations énergétiques (remplacées par l'audit énergétique au plus tard le 01/07/2024) avant travaux, projetées et après travaux ;
- L'établissement des scénarios de travaux, ciblant les travaux les plus efficaces en termes de la performance énergétique ;
- L'aide à l'élaboration du projet et montage du dossier de financement (appui à l'obtention des devis, montage des dossiers de demande de subvention, de prêts) ;
- L'appui à la réception des travaux et aux démarches permettant d'obtenir le paiement des financements sollicités au plus tard 01/07/2024 pour 2<sup>ème</sup> visite.

### MaPrimeRénov' Copropriété :

Les copropriétés fragiles repérées pourront être accompagnées vers un programme travaux d'économie d'énergie avec un gain minimum de 35% et bénéficier des financements de MaPrimeRénov' Copropriété. Une fois l'éligibilité au dispositif vérifiée, la réalisation des prestations d'assistance à maîtrise d'ouvrage nécessaires au dépôt du dossier, ainsi que l'accompagnement des copropriétés concernées jusqu'à la fin des travaux, y compris dans le montage du dossier de demande de subvention seront financés à travers l'opération.

L'aide MaPrimeRénov' copropriété est accessible à toutes les copropriétés (75% de résidences principales au moins et inscrites au registre national). Elle finance les travaux énergétiques (gain de 35% au moins) sur les parties communes et privatives d'intérêt collectif grâce à une aide commune unique attribuée au syndicat de copropriétaires, avec la possibilité d'aide complémentaire pour les ménages modestes. Les copropriétés sis 4 et 6 route de Brest présente le profil type pour cette nouvelle aide.

Dès le 1/09/2023, l'opérateur devra disposer de l'agrément Mon Accompagnateur Rénov' prévu par article L.232-3 code de l'énergie pour accompagnement de ces copropriétés.

A noter que l'évolution des dossiers Anah déposés sur le territoire de l'intercommunalité relève une dynamique de réhabilitation axée sur la rénovation énergétique. Toutefois, au regard du poids conséquent des dossiers Ma Prime Rénov' (MPR) et de la difficulté dans le centre-ville d'atteindre le gain énergétique de 35% au regard des spécificités architecturales du bâti, Quimper Bretagne Occidentale intègre l'accompagnement de MPR dans le dispositif de l'OPAH-RU, pour améliorer la lisibilité dans le dispositif et ainsi éviter les effets de la concurrence.

De fait, QBO met en place un parcours d'accompagnement effectif pour les futurs bénéficiaires, y compris ceux qui bénéficieront *in fine* du dispositif MPR. Pour une efficacité du dispositif, l'OPAH-RU prendra en charge les visites du logement par l'opérateur ainsi que les études techniques, énergétiques et financières pour des propriétaires éligibles à l'Anah dont le projet de rénovation énergétique est soit incertain soit significatif. Ce principe de gratuité permettrait, *in fine*, d'accompagner les propriétaires occupants soit dans le montage d'un dossier MPR soit d'un dossier MPR Sérénité.

Par ailleurs, pour les propriétaires « modeste » ou « très modeste » n'atteignant pas le gain de 35% d'économie d'énergie QBO prévoit une aide aux travaux d'un montant de 1000 € par logement uniquement pour les projets, accompagné par l'opérateur de l'OPAH-RU, intégrant un bouquet de travaux (2 postes de travaux à minima).

A noter, que pour les propriétaires dont le projet se compose d'un seul poste de travaux « simple », QBO orientera les particuliers vers Ma Prime Rénov' sans accompagnement.

Enfin, Quimper Bretagne Occidentale poursuit les actions suivantes :

- Maintien de l'aide aux travaux de rénovation énergétique des propriétaires occupants pour les dossiers MPR Sérénité (Ma Prime Rénov) : 30% du reste à charge dans limite de 1500€ / logement,
- Majoration des aides aux propriétaires réalisant des travaux d'économie d'énergie dans le cadre de Loc'Avantage.

### **3.6.2 Objectifs**

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

- 25 propriétaires bailleurs,
- 35 propriétaires occupants,
- 20 logements en copropriété (aides aux syndicats de copropriétaires) dont 1 copropriété « saine » et 2 copropriétés en difficulté.

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

### **3.7.1. Descriptif du dispositif**

L'habitat en centre-ville n'est pas toujours adapté au public vieillissant. Pour autant la demande en logement adapté existe, les seniors souhaitent se rapprocher des centralités afin de bénéficier de la proximité des services, commerces et équipements de santé. Pour répondre à cet enjeu, l'équipe et

particulièrement son ergothérapeute accompagnent ces propriétaires dans leurs projets de travaux.

Vieillir en ville est un vrai enjeu de société. De nombreux freins peuvent être mis en avant sur cette thématique comme le manque de relais d'information, la dématérialisation des demandes d'aide, les petites retraites et la faible capacité financière des ménages. L'adaptation des logements est aussi principalement envisagée trop tardivement souvent lors d'un retour à domicile après hospitalisation, et peu en préventif.

Face à ce public discret et silencieux, la mobilisation de partenaires est essentielle pour initier un lien plus direct. Une mobilisation plus en amont permettrait de pérenniser et renforcer et pérenniser les liens entre les acteurs publics et privés.

Afin de favoriser le maintien à domicile des personnes vieillissantes, QBO majore les aides aux propriétaires occupants relevant des catégories modestes et très modestes : financement de 30% du RAC dans limite de 1000 € / logement.

### **3.7.2 Objectifs**

Sur 5 ans, le dispositif concernant le volet autonomie vise à financer le maintien à domicile de 5 propriétaires occupants.

## **3.8 Volet social**

### **3.8.1 Descriptif du dispositif**

Le périmètre du centre-ville concentre une population très modeste principalement dans le parc locatif privé : en 2015, près de 20% d'allocataires CAF avec des prestations sociales pour seul revenu contre 14% à l'échelle de la commune. Une des cibles prioritaires de l'OPAH-RU étant le traitement de l'habitat indigne, cumulé généralement avec une situation de précarité énergétique, la question de l'occupant est centrale dans les projets de travaux.

L'intervention de l'équipe d'animation de l'OPAH-RU consiste à accompagner les ménages dans leurs démarches habitat.

Concrètement cet accompagnement se traduit par :

- L'établissement d'un diagnostic social du ménage (composition familiale, ressources, souhaits de relogement, parcours résidentiel, part à charge, reste à vivre) avec une évaluation des besoins et des difficultés des ménages afin de permettre des conditions d'habitat salubre et digne,
- L'orientation éventuelle vers les dispositifs d'accompagnement de droit commun (FSL, CCAS, Conseil Départemental, CAF...),
- L'information et la sensibilisation du ménage sur ses droits et obligations notamment en matière de paiement des loyers et charges,
- La médiation avec le propriétaire,
- Un appui au relogement dans le cadre des procédures habitat indigne, en lien avec les acteurs locaux du logement social notamment accompagné. Dans le cas d'un relogement dans un logement accompagné, le diagnostic social établi pour le ménage par l'équipe d'animation, ainsi que toute information utile à une prise en charge adaptée, seront transmis à l'opérateur chargé de l'accompagnement social du ménage.

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

### **3.8.2. Objectifs**

Sur 5 ans, le dispositif concernant le volet social vise à financer le projet travaux de 22 propriétaires occupants très modestes et à accompagner 15 ménages en situation d'habitat indigne.

## **3.9. Volet patrimonial et environnemental**

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

#### Le volet patrimonial :

Ce volet est particulièrement important puisque le périmètre d'OPAH-RU est couvert actuellement par le Site Patrimonial Remarquable.

L'attention particulière portée à la qualité architecturale des projets de réhabilitation se poursuivra en complète coordination avec les instructeurs du service urbanisme de QBO le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.

Sous réserve de la prorogation du dispositif expérimental de l'ANAH en soutien aux opérations de rénovation de façades, la prime expérimentale de l'Anah (délibération 2020-25) pour la rénovation des façades sera cumulable avec les dispositifs d'aide aux façades de Quimper Bretagne Occidentale et concernerait une cinquantaine d'immeubles.

Les objectifs de cette campagne de ravalement obligatoire sont :

- La remise en état des façades les plus visibles et dégradées
- La valorisation des atouts architecturaux de ces façades – préservation de l'identité architecturale du centre-ville
- Une campagne en accompagnement des projets urbains structurants
- Une visibilité à court terme de la dynamique engagée sur le centre-ville

L'opération façades axe 2 est cartographiée en annexe n°10.

#### Le volet environnemental :

Le centre-ville étant couvert par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI). Le Sivalodet a piloté en avril 2014 une étude sur la mesure de la vulnérabilité des logements et des commerces, il en ressort que 425 logements et 229 commerces sont exposés au risque inondation dont la très grande majorité sont situés dans le périmètre de l'OPAH-RU.

La mise en œuvre de l'OPAH-RU constitue l'occasion, via l'incitation, de sensibiliser et d'informer les habitants sur la réglementation et les risques liés aux inondations. A ce titre, l'équipe d'animation informe et sensibilise les occupants du logement sur la réglementation et sur le Programme d'Actions de Prévention des Inondations mis en place par QBO ; intègre une évaluation technique sommaire de la vulnérabilité du bâti et des biens lors de ces visites dans les logements et veille à ce que les travaux réalisés dans le cadre de l'OPAH-RU ne soient pas en contradiction avec les prescriptions du PPRI. Dans la mesure du possible, les travaux devront améliorer le niveau de sécurité des occupants.

### **3.9.2 Objectifs**

Sur la période 2023-2028, Quimper Bretagne Occidentale prévoit de poursuivre les campagnes de ravalement obligatoires :

- Lancement de la procédure de sommation pour les 14 adresses de l'axe 1 n'ayant pas réalisé leurs travaux (14 Façades) (sans financement public)
- Lancement de l'opération façade sur l'axe n°2 : avenue de la gare, bas de la rue de Concarneau et av. de la Libération (50 Façades)
- Proposition d'un nouveau périmètre de ravalement sur les rues Jean Jaurès et Le Déan.

### **3.10 Volet économique et développement territorial**

#### **3.10.1. Descriptif du dispositif**

Conformément au plan Action Cœur de ville, l'OPAH-RU contribue à la redynamisation de l'activité commerciale notamment via :

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

#### **3.10.2 Objectifs**

L'OPAH-RU constitue un véritable vecteur de dynamisation du secteur du bâtiment et contribuera au développement de nombreux marchés pour les artisans locaux.

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

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

Les objectifs globaux sont évalués à 200 logements minimum répartis comme suit :

- 70 logements Propriétaires Occupants (dont 20 propriétaires occupants MaPrimeRenov')
- 90 logements Propriétaires Bailleurs
- 6 copropriétés totalisant 40 logements

Les objectifs comprennent également 50 façades ravalées représentant 331 logements.

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

Les objectifs globaux sont évalués à 180 logements minimums, répartis comme suit :

- 50 logements Propriétaires Occupants
- 90 logements Propriétaires Bailleurs
- 7 copropriétés totalisant 40 logements

Les objectifs comprennent également 50 façades ravalées (Sous réserve de la prorogation du dispositif expérimental de l'ANAH en soutien aux opérations de rénovation de façades) représentant 331 logements.

<b>Objectifs de réalisation de la convention</b>							
NB : ce tableau ne comporte pas de double compte, à l'exception de la ligne "total des logements bénéficiant de l'aide MPR Sérénité" et "répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés"							
	2023*	2024	2025	2026	2027	2028*	TOTAL
<b>Nombre de logements propriétaires occupants</b>	<b>2</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>8</b>	<b>50</b>
dont LI ou TD	1	2	2	2	2	1	10
dont MaPrimeRenov' Sérénité	1	7	7	7	7	6	35
dont autonomie	0	1	1	1	1	1	5
<b>Nombre de logements propriétaires bailleurs</b>	<b>7</b>	<b>17</b>	<b>17</b>	<b>17</b>	<b>17</b>	<b>15</b>	<b>90</b>
dont LI ou DT - travaux lourds	5	12	12	12	12	12	65
dont logements dégradés	0	1	1	1	1	1	5
dont logements amélioration performance énergétique	1	2	2	2	2	1	10
dont logements transformation d'usage	1	2	2	2	2	1	10
<b>Logements traités dans le cadre des aides aux syndicats de copropriétaires</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>15</b>	<b>10</b>	<b>40</b>
Copropriétés volet dégradées	0	5	5	5	5	0	20
MPR copropriété	0	0	0	0	10	10	20
<b>Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés Loc' Avantages</b>							
dont loyer intermédiaire Loc'1	2	4	4	4	4	3	<b>21</b>
dont loyer conventionné social Loc'2	5	13	13	13	13	12	<b>69</b>
dont loyer conventionné très social Loc'3	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
<b>Fonds propres QBO et crédits nationaux ANAH</b>							
Propriétaires occupants MaPrimeRenov' (2 postes travaux mini.)	3	4	4	4	4	1	<b>20</b>
<b>Nombre de façades ravalées</b>	<b>0</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>50</b>

\*année partielle

PO : propriétaire occupant

PB : propriétaire bailleur

LHI : Lutte contre l'Habitat Indigne

TD : Très Dégradé

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

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

#### 5.1. Financements de l'Anah

##### 5.1.1. Règles d'application

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

Les conditions relatives aux aides de l'Anah et les taux maximaux de subvention sont susceptibles de modifications en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah et sont définies chaque année par le Plan d'Action Territorial (PAT) de Quimper Bretagne Occidentale.

##### 5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de **3 282 992 €**, selon l'échéancier suivant :

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total (en €)
<b>AE prévisionnels (en €)</b>	<b>254 473 €</b>	<b>586 781 €</b>	<b>655 756 €</b>	<b>675 819 €</b>	<b>644 194 €</b>	<b>465 971 €</b>	<b>3 282 992 €</b>
<b>dont aides aux travaux</b>	<b>188 375 €</b>	<b>492 750 €</b>	<b>567 625 €</b>	<b>587 688 €</b>	<b>556 063 €</b>	<b>443 938 €</b>	<b>2 836 439 €</b>
dont aides aux travaux PO	43 000 €	139 625 €	156 125 €	154 438 €	154 438 €	127 938 €	775 564 €
dont aides aux travaux PB	67 875 €	279 625 €	290 500 €	312 250 €	323 125 €	233 500 €	1 506 875 €
dont aides copropriété	62 500 €	73 500 €	121 000 €	121 000 €	78 500 €	82 500 €	539 000 €
dont aides ravalement	15 000 €	- €	- €	- €	- €	- €	15 000 €
<b>Ingénierie</b>	<b>66 098 €</b>	<b>94 031 €</b>	<b>88 131 €</b>	<b>88 131 €</b>	<b>88 131 €</b>	<b>22 033 €</b>	<b>446 553 €</b>
dont aides à l'ingénierie part fixe	41 229 €	54 972 €	54 972 €	54 972 €	54 972 €	13 743 €	274 860 €
part variable	12 274 €	16 365 €	16 365 €	16 365 €	16 365 €	4 091 €	81 825 €
part prestations	12 595 €	16 794 €	16 794 €	16 794 €	16 794 €	4 198 €	83 968 €
part étude préalable d'îlot	- €	5 900 €	- €	- €	- €	- €	5 900 €

#### 5.2. Financements de QBO maître d'ouvrage

##### 5.2.1. Règles d'application

Quimper Bretagne Occidentale assure la maîtrise d'ouvrage de l'OPAH-RU et finance une équipe opérationnelle chargée de la mise en œuvre du dispositif de suivi-animation. Sur les îlots d'intervention prioritaires, QBO prend en charge, en complément de l'Anah, le financement des études préalables à la mise en place d'opérations de restauration immobilière ainsi qu'une animation opérationnelle et spécifique pour l'accompagnement des immeubles sélectionnés en ORI.

QBO s'engage à participer au déficit immobilier éventuel en acquisition publique dans le cadre des opérations de recyclage immobilier sous ORI. Le montant de cette participation sera estimé lors des études de calibrage. Enfin QBO prend en charge le financement d'une étude préalable à la mise en œuvre d'une campagne de ravalement obligatoire ainsi que le financement d'une aide aux travaux de ravalement.

QBO intervient également en complément ou non de l'Anah sur le financement des travaux. Les modalités de calcul des subventions aux travaux sont synthétisées en annexe n°11.

## 5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des dépenses d'ingénierie sont de 616 914 € HT et 740 297 € TTC.

Ingénierie OPAH-RU QBO	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total (en €)
Dépenses d'ingénierie en € H.T.	82 255 €	123 383 €	123 383 €	123 383 €	123 383 €	41 128 €	616 914 €
Dépenses d'ingénierie en € T.T.C.	98 706 €	148 059 €	148 059 €	148 059 €	148 059 €	49 353 €	740 297 €

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de Quimper Bretagne Occidentale pour l'opération sont de **1 600 674 €**, selon l'échéancier suivant :

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total (en €)
<b>AE prévisionnels (en €)</b>	<b>120 037 €</b>	<b>317 643 €</b>	<b>314 883 €</b>	<b>320 883 €</b>	<b>324 883 €</b>	<b>202 346 €</b>	<b>1 600 674 €</b>
<b>Aides aux travaux</b>	<b>27 500 €</b>	<b>186 000 €</b>	<b>191 500 €</b>	<b>197 500 €</b>	<b>201 500 €</b>	<b>171 500 €</b>	<b>975 500 €</b>
dont aides aux travaux PO	5 500 €	18 000 €	19 500 €	19 500 €	19 500 €	15 500 €	97 500 €
dont aides aux travaux PB	22 000 €	82 000 €	86 000 €	92 000 €	96 000 €	70 000 €	448 000 €
dont aides MPR		4 000 €	4 000 €	4 000 €	4 000 €	4 000 €	20 000 €
dont aides copropriétés		14 000 €	14 000 €	14 000 €	14 000 €	14 000 €	70 000 €
dont aides ravalement		44 000 €	44 000 €	44 000 €	44 000 €	44 000 €	220 000 €
dont primes sortie de vacance		24 000 €	24 000 €	24 000 €	24 000 €	24 000 €	120 000 €
<b>Ingénierie</b>	<b>92 537 €</b>	<b>131 643 €</b>	<b>123 383 €</b>	<b>123 383 €</b>	<b>123 383 €</b>	<b>30 846 €</b>	<b>625 174 €</b>
dont aides à l'ingénierie part fixe	57 721 €	76 961 €	76 961 €	76 961 €	76 961 €	19 240 €	384 804 €
part variable	17 183 €	22 911 €	22 911 €	22 911 €	22 911 €	5 728 €	114 555 €
part prestations	17 633 €	23 511 €	23 511 €	23 511 €	23 511 €	5 878 €	117 555 €
part étude préalable d'ilot	- €	8 260 €	- €	- €	- €	- €	8 260 €

Les montants présentés tiennent compte des estimations envisagées pour la campagne de ravalement et la prime de sortie de vacance.

En revanche, ils ne tiennent pas compte de la participation de QBO au déficit d'aménagement sur les immeubles en Opération de Restauration Immobilière.

## 5.3. Financements des autres partenaires

La Banque des territoires prévoit de cofinancer les dépenses d'ingénierie liées au suivi-animation de l'opération sur la période 2023-2028 au titre du programme Acton cœur de ville.

Le montant sera défini dès l'engagement de l'ANAH.

## Article 6 – Engagements complémentaires

### 6.1. Engagements complémentaires de la ville de Quimper

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

La ville de Quimper s'engage :

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

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

La ville de Quimper s'engage :

- à prendre les arrêtés de ravalement pour les immeubles situés sur les axes et secteurs définis comme prioritaires (dans l'attente de l'étude préalable) conformément à l'article L122-1 du Code de la Construction et de l'Habitation,
- à procéder à l'exécution des travaux d'office pour les propriétaires ou syndicats des copropriétaires défaillants.

## **Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation**

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

#### **7.1. Pilotage de l'opération**

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

Quimper Bretagne Occidentale sera chargé de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Elle s'assurera par ailleurs de la bonne exécution par le prestataire du suivi-animation.

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

###### **Le pilotage stratégique :**

Les enjeux et la complexité des actions à engager pour conduire l'OPAH-RU, nécessitent une conduite de projet calibrée et structurée. L'articulation et la mise en cohérence de ces différentes missions sont assurées par un comité de pilotage. L'organisation du comité est placée sous la responsabilité du chef de projet « Action cœur de ville » :

- porte la stratégie opérationnelle auprès du comité de pilotage et procède aux réajustements si nécessaire,
- veille au bon déroulement de la maîtrise d'ouvrage,
- rend compte auprès des instances politiques,

Le comité de pilotage est constitué des financeurs de l'opération, des directions de Quimper Bretagne Occidentale et de la ville de Quimper œuvrant pour le « projet du centre-ville » et des partenaires de l'opération :

- La Présidente de Quimper Bretagne Occidentale - ou son représentant - et les élus communautaires référents,
- La Maire de Quimper – ou son représentant - et les élus municipaux référents,
- Le délégué local de l'Anah ou son représentant,
- Les directeurs, directrices généraux adjoints de la ville de Quimper et QBO
- Les principaux partenaires de l'opération.

Ce comité, réuni a minima une fois par an, sera chargé :

- d'apprécier et contrôler, au vu des informations et bilans annuels réalisés par l'équipe opérationnelle, le déroulement et l'état d'avancement des opérations, l'engagement opérationnel et financier des différents partenaires, les blocages éventuels et les moyens d'y remédier,
- de valider les propositions d'ajustements nécessaires si des modifications doivent être apportées à la présente convention.

### **Le pilotage opérationnel :**

Le pilotage opérationnel est placé sous la responsabilité du chef de projet « Action cœur de ville » de QBO. Ce dernier a vocation à être l'interlocuteur référent pour les partenaires extérieurs. En interne, il coordonne les différentes interventions :

- Veille foncière
- Opérations d'aménagement à l'îlot
- Lutte contre l'habitat indigne
- Amélioration de l'habitat privé
- Campagne de ravalement

Il dispose en permanence d'une vision globale de l'état d'avancement de l'opération. Il est en charge du suivi administratif et financier de l'opération et des comités techniques de l'OPAH-RU. Ces comités réunis tous les semestres sont chargés :

- D'examiner la synthèse du tableau de bord,
- D'étudier les propositions d'actions soumises par le prestataire dans le cadre de l'OPAH-RU et d'adapter les actions d'animation si nécessaire,
- De préparer les comités de pilotage annuels.

### **Les groupes de suivi thématiques :**

Pilotés par le chef de projet « Action cœur de ville », des groupes de travail thématiques pourront se réunir selon les projets, selon des fréquences à déterminer (trimestrielle, mensuelle...).

Des groupes pourront être constitués sur les thèmes suivants : lutte contre l'habitat indigne en lien avec la cellule mal logement, urbanisme et opération d'aménagement, veille foncière, etc.

Ces groupes seront constitués des techniciens des institutions publiques, structures publiques ou associatives compétentes en ces matières (EPF, ARS, CCAS, CAF, SDAP, ADIL, etc.)

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

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

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

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

## 7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

### ***Les missions d'animation de la dynamique privée :***

- Informations, communication et actions d'animation
  - Mise en œuvre d'un plan de communication adapté visant à ce que tous les habitants, tous les propriétaires et tous les syndicats de copropriétés ainsi que tous les partenaires (notaires, agents immobiliers, artisans, etc.) concernés à un titre ou un autre, soient parfaitement informés des actions de l'OPAH-RU,
  - Information et accueil du public lors de permanences à l'espace habitat,
  - Assistance à QBO pour la production de supports d'information et l'organisation d'évènements publics (réunions, expositions, etc.)
  - Participation aux actions de repérage.
- Diagnostics, conseils et accompagnement des porteurs de projet

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

- Visite des immeubles et logements et réalisation de diagnostics techniques (grille de dégradation, grille insalubrité, évaluation énergétique ou audit énergétique à partir du 01/07/2024, autonomie, etc.) et sociaux, par un opérateur ayant l'agrément Mon Accompagnateur Renov'.
- Réalisation des diagnostics multicritères des copropriétés (analyse du fonctionnement et de la gestion, occupation, technique, etc.) et élaboration d'une stratégie de redressement,
- Réalisation de pré-études de réhabilitation intégrant : évaluation du coût des travaux, évaluation des diverses aides financières mobilisables, pré-étude fiscale pour les bailleurs, réalisation d'un plan de financement intégrant les subventions et les différentes incitations fiscales.
- Assistance auprès des propriétaires et syndicat des copropriétaires dans le montage des divers dossiers administratifs (déclaration de travaux, etc.) et financiers (demande subvention, caisse d'avance, etc.) y compris l'assistance aux démarches en ligne.
- Conseil et assistance aux copropriétés fragiles : information sur les règles de la copropriété, participation aux assemblées générales des copropriétés pour présentation des financements mobilisables, accompagnement des instances de gestion, etc.
- Accompagnement sanitaire et social des ménages le nécessitant.
- Suivi des chantiers et visites de conformité avant versement des subventions.

### ***Les missions spécifiques liées au traitement de l'habitat indigne :***

- Les missions en appui à QBO :
  - Participation et présentation des signalements, du suivi des situations, lors des réunions de la cellule mal logement,
  - Assistance juridique dans la mise en œuvre et la sécurisation des procédures,
  - Réalisation des rapports techniques et évaluation sociale des occupants pour les logements signalés avec propositions d'orientation procédurale,
  - En cas de défaillance des propriétaires, estimation des besoins en relogements et recherche de solutions en lien avec le CCAS de Quimper,
  - Assistance dans la mise en œuvre des travaux d'office en substitution au propriétaire défaillant,

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

***Les missions spécifiques liées à l'action foncière :***

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

***Les missions spécifiques liées à la mise en œuvre des ORI :***

- Réalisation des études préalables au cours de l'OPAH-RU,
- Assistance à maîtrise d'ouvrage dans la mise en œuvre de la DUP travaux : rédaction de la DUP, aides à la rédaction des délibérations du conseil communautaire, assistance dans la conduite de l'enquête publique.
- Information des propriétaires sur la procédure en cours et recueil de ses intentions,
- Dans le cas d'acceptation de réaliser les travaux, accompagnement du propriétaire dans l'élaboration et le financement de son projet,
- En cas d'échec de négociation, rédaction du dossier d'enquête parcellaire, accompagnement de Quimper Communauté dans la mise en œuvre de l'expropriation (demande de cessibilité).

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

***Le suivi et l'évaluation de l'OPAH-RU :***

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

**7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle**

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

- *Les services instructeurs de l'Anah* : des contacts réguliers et un travail en étroite collaboration avec l'Anah facilitent l'avancement des dossiers. Cela permet à l'équipe de suivre en temps réel l'instruction du dossier et d'apporter des réponses précises aux propriétaires, mais aussi de travailler en partenariat pour le montage de dossiers spécifiques.
- *Les autres organismes financeurs* : chaque projet fera l'objet d'une recherche de financement optimum en mobilisant toutes les aides disponibles et adaptées aux caractéristiques du projet

et à la situation du propriétaire. Au cours des trois premiers mois de l'opération les partenaires potentiels suivants seront rencontrés : CARSAT, PROCIVIS, Fondation Abbé Pierre, CAF, Fondation du Patrimoine, etc. Ces rencontres permettront d'établir les modalités de partenariat et donneront lieu si nécessaire à des conventions de partenariat spécifiques à l'OPAH-RU.

- *Les services sociaux et acteurs de terrain* : parallèlement à la tenue des groupes de suivi thématiques sur et selon les situations rencontrées à l'occasion des contacts avec la population, l'équipe de suivi animation sollicitera les services compétents : Territoire d'action sociale du Conseil Départemental (conseiller logement en particulier), CCAS, CIAS, ADIL, Service Hygiène de la Ville de Quimper, Service juridique de la ville de Quimper, Service urbanisme réglementaire de QBO, SDAP, ARS, CAF, etc.

### **7.3. Évaluation et suivi des actions engagées**

#### **7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs**

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

##### **• Indicateurs de fonctionnement du dispositif**

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

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

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

##### **• Effets sur l'efficacité énergétique du parc de logement**

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

##### **• Effets immobiliers**

- Réalisation quantitative par rapport aux objectifs précités dans la présente convention : ventilation des logements améliorés par type de propriétaire ; ventilation des logements améliorés par état d'origine des logements ;
- Réalisation qualitative : remise sur le marché de logements vacants ; niveaux de loyer des logements produits type de réhabilitation : nombre d'immeubles totalement réhabilités ; nombre de réhabilitations partielles.

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

- Nombre de façades et de vitrines commerciales rénovées.
- Cartographie des aménagements urbains.

- **Effets sur la réduction de la vulnérabilité au risque inondation**

- Nombre de commerces et logements vulnérables traités
- Nombre de diagnostics réalisés

- **Indicateurs économiques et financiers**

- Coûts de réhabilitation au m<sup>2</sup> ;
- Volume des travaux (engagés / réalisés) ;
- Répartition des financements sollicités par financeur : subventions accordées ;
- Impact de l'OPAH-RU sur les entreprises du BTP : chiffre d'affaire généré par les travaux réalisés dans le cadre de l'OPAH-RU.

- **Effets démographiques et sociaux**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ce rapport devra notamment :

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

aides perçues ;

- synthétiser l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques et la vie sociale.

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

## **Chapitre VI – Communication**

### **Article 8 – Communication**

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et l'opérateur s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous. Il est ainsi impératif de porter le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de sa charte graphique de l'Etat. Ceci implique tous les supports d'information print et digitaux, tels que : dépliants, plaquettes, vitrophanies, site internet ou communication presse portant sur l'OPAH-RU.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La présente convention est conclue pour une période de cinq années calendaires. Elle portera ses effets sur les demandes de subvention déposées auprès de services de l'Anah à compter du 02 mai 2023 ou de la date de sa signature, si postérieure, par les parties.

### **Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention**

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

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

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

## Article 11 – Transmission de la convention

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

Fait en 02 exemplaires à Quimper, le

Pour l'Anah, par délégation,

la Présidente de  
Quimper Bretagne Occidentale,

Mme Isabelle ASSIH

Pour Quimper Bretagne Occidentale,

le vice-président de  
Quimper Bretagne Occidentale  
chargé de l'Aménagement de l'es-  
pace communautaire, de l'Habitat  
et des Gens du voyage,

M. Alain DECOURCHELLE,

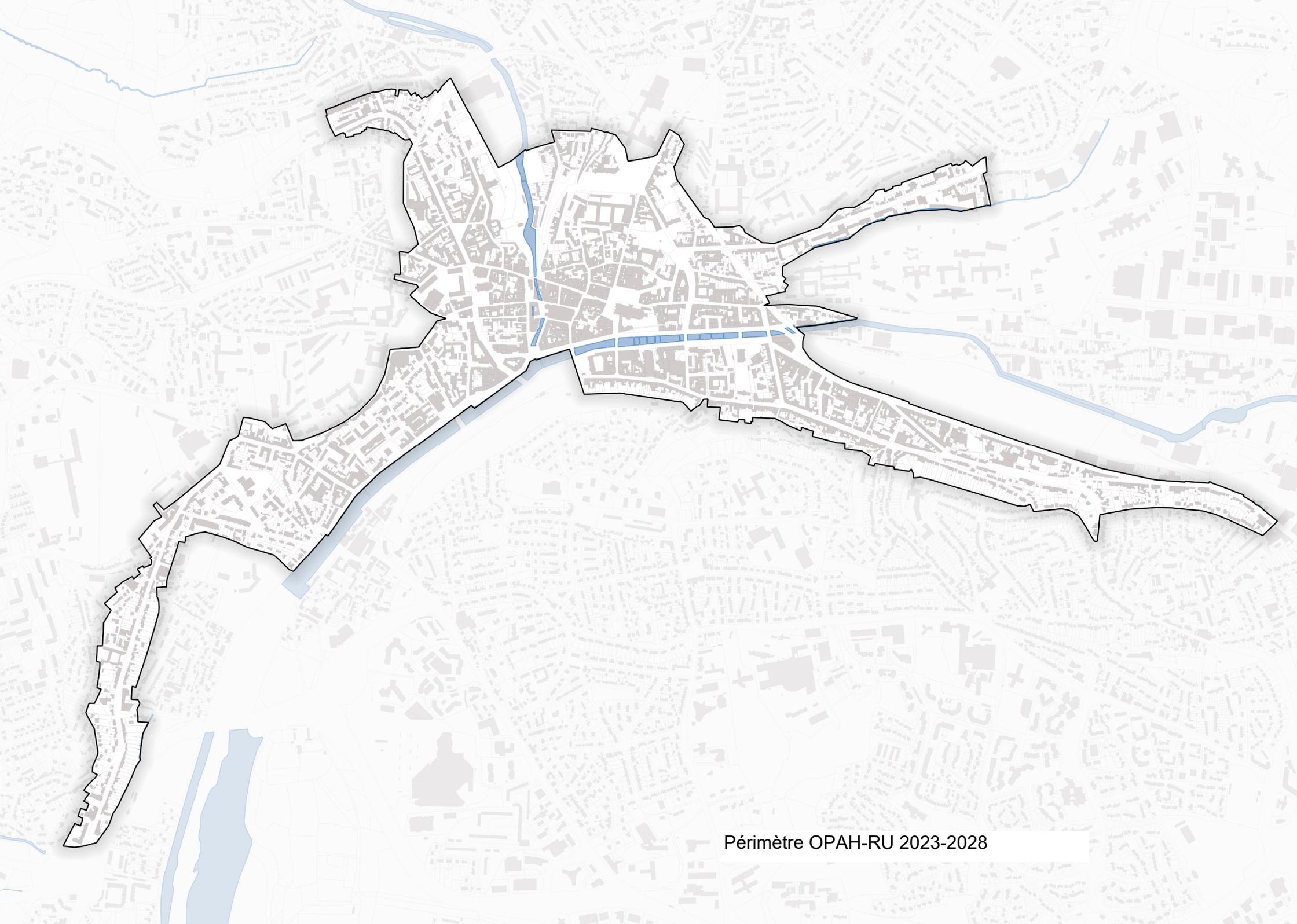
Pour la ville,

l'adjoint au maire, chargé de  
l'urbanisme et la voirie

M. David LESVENAN,

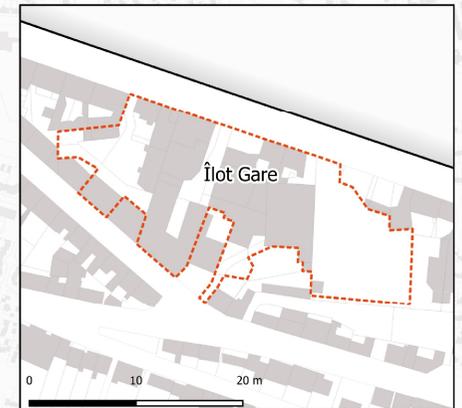
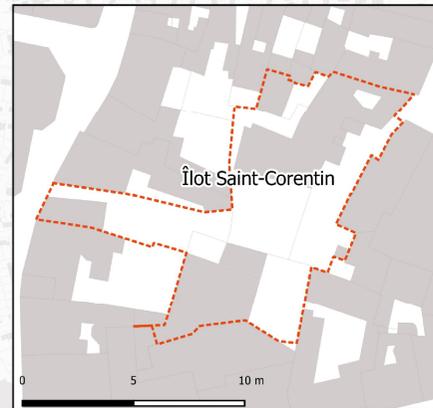
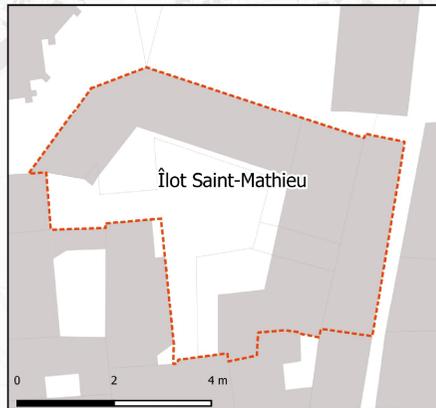
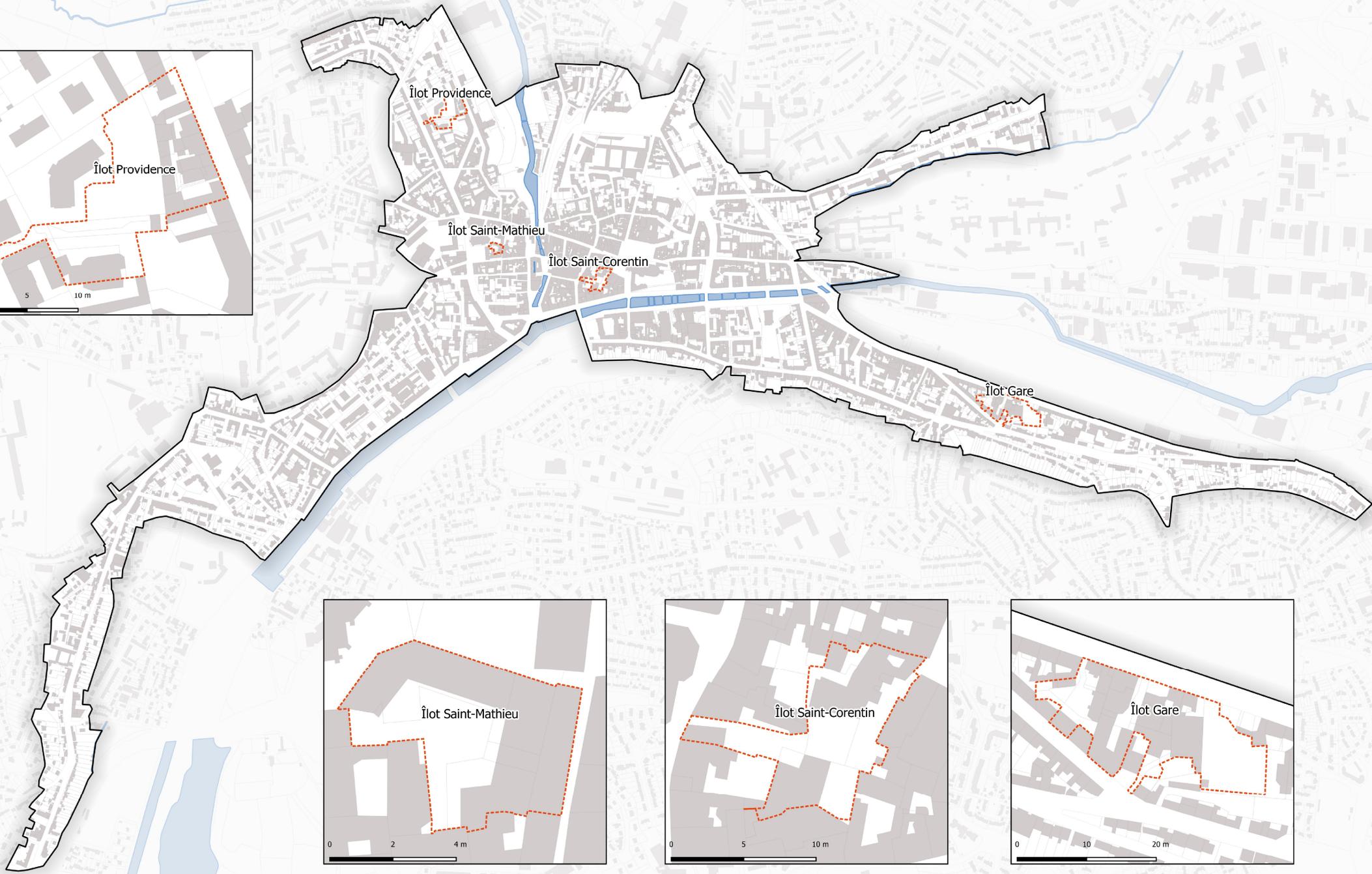
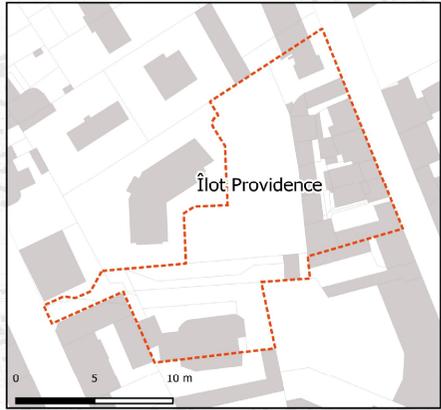
## LISTE DES ANNEXES

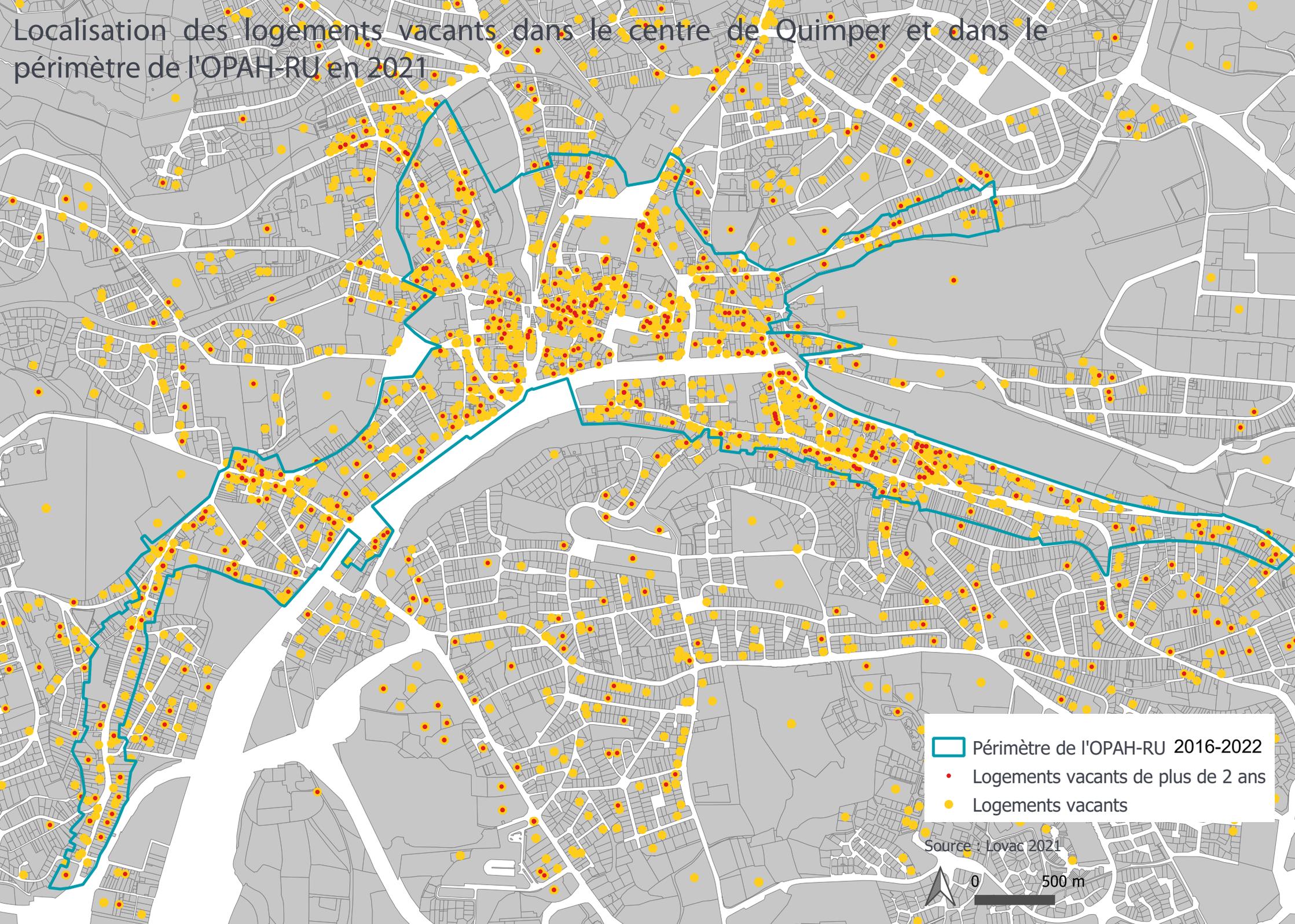
- 1- Périmètre de l'OPAH-RU 2023-2028
- 2- Cartographie – périmètres des îlots prioritaires
- 3- Cartographie – vacance des logements
- 4- Liste des immeubles prioritaires
- 5- Cartographie – état du bâti
- 6- Cartographie des copropriétés en difficulté et/ou dégradées 2015
- 7- Liste des copropriétés
- 8- Diagnostics multicritères des copropriétés identifiées
- 9- Cartographie « passoires énergétiques »
- 10- Cartographie – opération façades axe n°2
- 11- Tableaux de synthèse : modalités de calcul des subventions aux travaux
- 12- Liste des indicateurs de l'opération



Périmètre OPAH-RU 2023-2028

# Ilots prioritaires 2023-2028





## Liste immeubles prioritaires OPAH-RU 2023-2028

Stratégies d'intervention	Adresse / cadastre	Observations
<b>1. Projet sous maîtrise d'ouvrage privée accompagné ou en autonomie</b>		
	<p>120 route de Pont l'Abbé CL616</p>	<p>Immeuble diagnostiqué en 2014 lors de l'étude pré-opérationnelle</p> <p>Le statut de la propriété a évolué depuis 2014 : immeuble en monopropriété se transformant en copropriété.</p> <p>Le bâtiment est un immeuble collectif d'habitation de type R+1+combles avec un niveau semi-enterré en rez-de-jardin. L'immeuble est composé de 11 logements r (studio, T1 et T1 duplex)</p> <p>Immeuble suivi par le SCHS : insalubrité remédiable pour les 3 logements situés en rez de jardin.</p> <p>Actions privilégiées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Accompagnement dans la mise en place d'organe de gestion</li> <li>• Réhabilitation thermique</li> </ul>
	<p>106-108 avenue de la Libération BH29</p>	<p>Immeuble diagnostiqué en 2014 lors de l'étude pré-opérationnelle</p> <p>Copropriété composée de 20 logements essentiellement locatifs</p> <p>Gestion professionnelle</p> <p>Actions privilégiées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Réhabilitation thermique</li> <li>• MaPrimRénov' Copro</li> </ul>
	<p>10 avenue de la Libération BK 121</p>	<p>Immeuble diagnostiqué en 2014 lors de l'étude pré-opérationnelle</p> <p>15 logements locatifs</p> <p>Bâtiment très dégradé en fond de cour acquis en 2019 pour un projet de réhabilitation</p> <p>Gestion professionnelle</p> <p>Actions privilégiées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Accompagnement gestion copropriété : modification règlement de copropriété pour distinguer l'immeuble collectif et le bâtiment en fond de cour (point bloquant projet de travaux)</li> <li>• Réhabilitation thermique et conventionnement des logements</li> <li>• Campagne de ravalement</li> </ul>

## 2. Projet sous maîtrise d'ouvrage privée nécessitant le recours aux outils coercitifs

	1-3 rue Yann d'Argent BN87	Immeuble diagnostiqué en 2014 lors de l'étude pré-opérationnelle 6 logements dont 5 locatifs et 1 vacant / 2 commerces Gestion professionnelle Copropropriété en difficulté Actions privilégiées : <ul style="list-style-type: none"><li>• Suivi-animation renforcé</li><li>• Accompagnement du syndic dans la gestion</li><li>• Mobilisation des aides aux travaux</li><li>• Mobiliser le SCHS : visite des logements</li></ul>
	30 avenue de la libération BK 88	Immeuble diagnostiqué en 2014 lors de l'étude pré-opérationnelle 5 logements dont 2 locatifs Gestion bénévole Actions privilégiées : <ul style="list-style-type: none"><li>• Réhabilitation thermique et conventionnement des logements</li><li>• Campagne de ravalement</li><li>• Accompagnement gestion copropriété</li></ul>

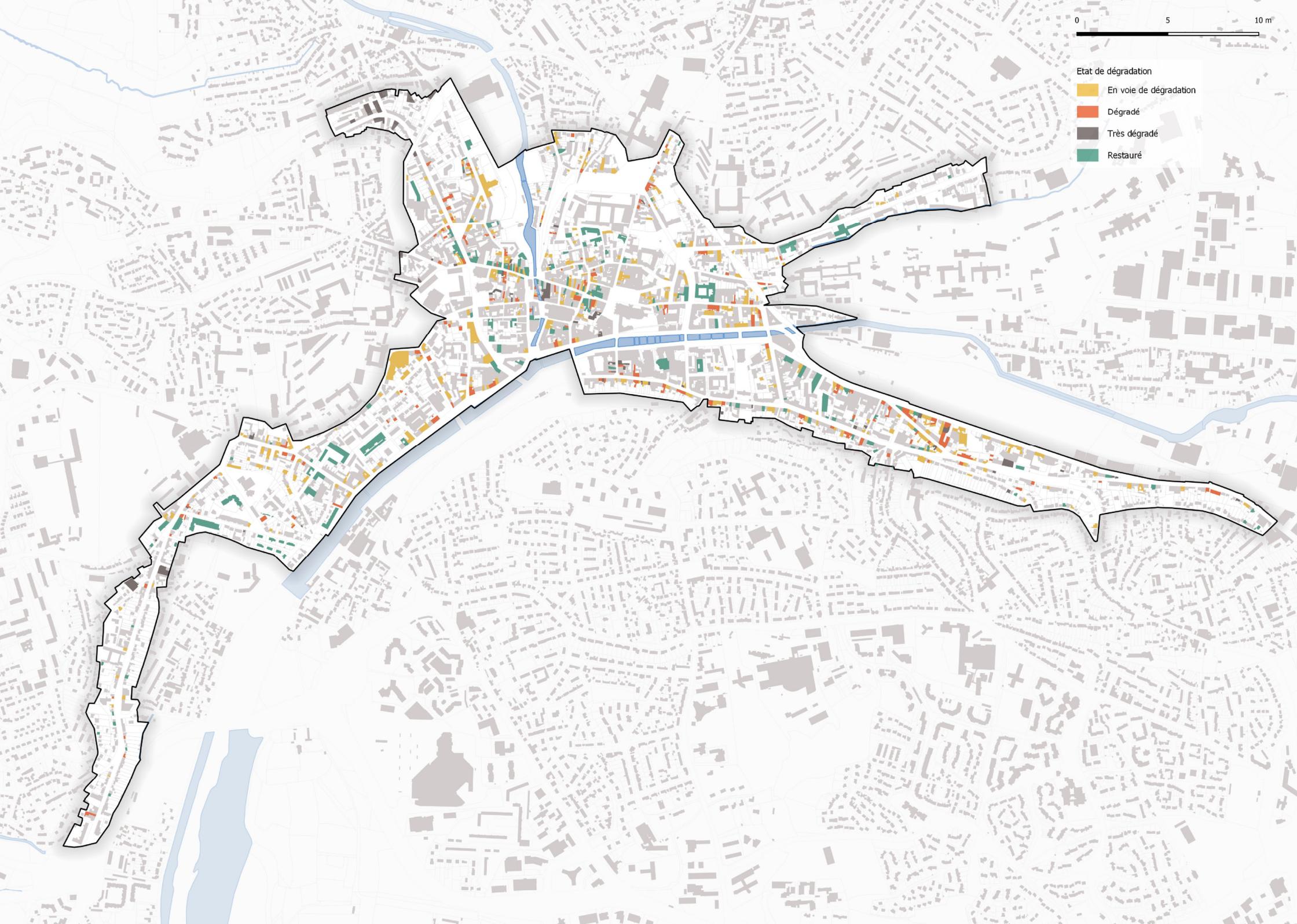
## 3. Projet nécessitant une substitution à la maîtrise d'ouvrage privée (situation de blocage)

	35 rue de Brest BL 157	Immeuble diagnostiqué en 2014 lors de l'étude pré-opérationnelle Immeuble très dégradé vacant : 3 logements / 1 commerce Absence de gestion de la copropriété Action privilégiée : <ul style="list-style-type: none"><li>• Procédure bien vacant et sans maître</li></ul>
	44 rue de la Providence	L'immeuble vacant composé d'un local professionnel au RDC et 3 logements. Propriétaire du 3 <sup>ème</sup> étage introuvable La défaillance de ce copropriétaire bloque tout projet travaux sur les parties communes et sur les 2 logements dégradés des 1 <sup>er</sup> et 2 <sup>ème</sup> étages Absence d'organe de gestion de la copropriété Actions privilégiées : <ul style="list-style-type: none"><li>• Procédure de désignation d'un administrateur provisoire</li><li>• Procédure état manifeste d'abandon</li></ul>

	<p>17 rue du Chapeau Rouge</p>	<p>Le bâtiment vacant constitué d'un commerce en rez-de-chaussée et de 2 logements. L'ensemble constitue un bâtiment remarquable à protéger.</p> <p>L'absence d'organes de gestion de la copropriété bloque toute démarche de travaux dans les parties communes.</p> <p>Arrêté du 16/10/2020 déclarant l'immeuble insalubre irrémédiable</p> <p>Un des 2 copropriétaires projette d'acquérir l'ensemble des lots, le statut de l'immeuble évoluerait donc vers une monopropriété.</p> <p>Actions privilégiées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Accompagner le projet de réhabilitation du potentiel acquéreur</li> <li>• Anticiper une maîtrise foncière publique et mobiliser des partenaires financiers</li> </ul>
	<p>1 rue Saint François</p>	<p>Immeuble situé dans l'îlot prioritaire Saint Corentin</p> <p>Immeuble dégradé composé de 4 logements vacants et 2 locaux commerciaux</p> <p>Actions privilégiées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Réhabilitation globale des parties communes</li> <li>• Définir une stratégie pour accompagner une copropriété hors critères d'éligibilité de l'ANAH (lots d'habitation inférieur à 75%)</li> <li>• Opération de Restauration Immobilière</li> </ul>
	<p>58-58bis rue de la Providence BN510</p>	<p>Immeuble diagnostiqué en 2014 lors de l'étude pré-opérationnelle</p> <p>Immeuble situé dans l'îlot prioritaire Providence</p> <p>2 bâtiments sont concernés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bâtiment implanté le long de la rue de la Providence – travaux de reconstruction stoppés depuis 2017-2018 3 logements vacants et un commerce en activité en RDC (Torch VTT)</li> <li>- Bâtiment sur cour arrière : procédure d'insalubrité engagée : 3 logements dont 1 occupé et réserve du magasin Torch VTT au RDC</li> </ul> <p>Actions privilégiées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Poursuite procédure insalubrité et relogement de l'occupant</li> <li>• Opération de Restauration Immobilière</li> </ul>

	<p>11 rue Saint François</p>	<p>Immeuble situé dans l'îlot prioritaire saint Corentin</p> <p>Immeuble dégradé comprenant 1 local commercial sur 2 étages et 6 logements vacants. Aucun projet travaux depuis l'acquisition de l'immeuble en 2019 malgré l'accompagnement de l'équipe d'Urbanis</p> <p>Action privilégiée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Opération de Restauration Immobilière</li> </ul>
	<p>6 avenue de la libération</p>	<p>Immeuble situé dans l'îlot prioritaire secteur gare</p> <p>Immeuble très dégradé vacant et squatté depuis plusieurs années Immeuble composé de 3 logements et 1 local commercial.</p> <p>Adresse suivie par le SCHS</p> <p>Actions privilégiées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Immeuble à fort potentiel : projet surélévation</li> <li>Réhabilitation globale : 3 logements conventionnés</li> <li>Opération de Restauration Immobilière</li> </ul>
<p><b>4. Projet nécessitant une substitution à la maîtrise d'ouvrage privée – projet urbain</b></p>		
	<p>7 venelle du pain cuit</p> <p>BN 660</p>	<p>Immeuble diagnostiqué en 2014 lors de l'étude pré-opérationnelle 3 logements / 2 commerces</p> <p>Absence de gestion de la copropriété Une stratégie visant la réhabilitation de l'immeuble est complexe car la configuration de l'immeuble rend tout projet de réhabilitation peu satisfaisant</p> <p>Action privilégiée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Une opération de recyclage globale à l'échelle de plusieurs immeubles qui comprendrait le 5 bis place Saint Mathieu</li> </ul>
	<p>14 place Saint Corentin</p> <p>BL 563</p>	<p>Immeuble diagnostiqué en 2014 lors de l'étude pré-opérationnelle</p> <p>Immeuble situé dans l'îlot prioritaire saint Corentin</p> <p>Immeuble vacant en indivision : succession bloquée 8 logements / 1 commerce</p> <p>Arrêté insalubrité irrémédiable : 2016</p> <p>Dossier éligibilité RHI</p> <p>Action privilégiée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Opération de Résorption de l'Habitat Insalubre</li> </ul>

- Etat de dégradation
- En voie de dégradation
  - Dégradé
  - Très dégradé
  - Restauré





**Synthèse des risques en copropriété**

- Copropriété potentiellement dégradée
- Copropriété potentiellement fragile
- Périmètre d'étude
- Section Cadastre

Echelle : 1/11 000ème

Etude 2015  
Sources : FILOCOM 2013, MAJIC 2013,  
Repérage terrain, THLV 2013

Réalisation : URBANiS 2014



## Volet copropriété

### Copropriétés dégradées :

En 2015, un travail d'identification des copropriétés en difficulté a été mené lors de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU a permis d'identifier 164 copropriétés jugées potentiellement dégradées ou potentiellement fragiles.

Sur la base de ce travail d'identification et sur le travail terrain des 5 ans de la 1<sup>ère</sup> opération, QBO poursuit ses actions et propose d'identifier 2 copropriétés dégradées qui feront l'objet d'un projet travaux en 2023 :

- 8-10 rue Pierre Brossolette
- 12 rue Saint Marc

Toute copropriété identifiée en cours d'opération comme étant « dégradée » sera ajoutée à cette liste par voie d'avenant afin d'atteindre les objectifs de cette convention.

### Ma Prime Renov' Copropriété :

La liste ci-dessous détermine les copropriétés compatibles au dispositif MPR Copropriété dans le périmètre de l'OPAH-RU :

Identifiant	Adresse	Copropriété saine ou en difficulté	Nb de lots
Copropriété AA8308934	6 route de Brest	En difficulté	187
Copropriété AA5443387	32 rue de Brest	Saine	23
Copropriété AB7023161	23 bis rue de concarneau	Saine	34
Copropriété AB1521657	26 rue Le Déan	Saine	11
Copropriété AB1612084	50 rue de Douarnenez	En difficulté	36
Copropriété AB1609031	1 rue Joseph Halleguen	Saine	46
Copropriété AB3039336	23 rue Bourg les Bourgs	Saine	12
Copropriété AD0686501	25 rue Bourg les Bourgs	En difficulté	12
Copropriété AA8381931	7 avenue miossec	Saine	30
Copropriété AA3399524	13 route de Douarnenez	En difficulté	18
Copropriété AB1319128	15 route de Douarnenez	En difficulté	18
Copropriété AD9538109	17 route de Douarnenez	En difficulté	13
Copropriété AA6857015	19 route de Douarnenez	En difficulté	8
Copropriété AD0626044	18 rue de la palestine	Saine	10

# Diagnostic multicritères de copropriété

## 8 - 10 rue Pierre Brosollette, Quimper

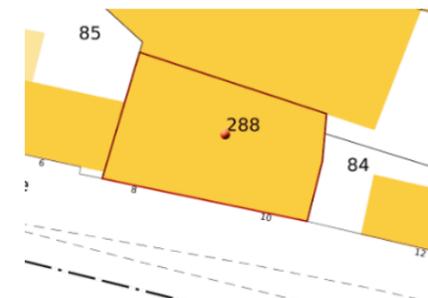
1/ Présentation synthétique de la copropriété	p.1
2/ Structure de la propriété et occupation	p.2
3/ Diagnostic de fonctionnement	p.4
4/ Diagnostic de gestion	p.6
5/ Synthèse technique de l'immeuble	p.7
6/ Conclusion   Stratégie de redressement	p.8

Annexe 1 : Grille de dégradation Anah PC



# 1. Présentation synthétique de la copropriété

Adresse	8 - 10 rue Pierre Brossolette, Quimper
Quartier	Gare
Référence cadastrale	BK288
Superficie terrain	580 m <sup>2</sup>
Époque de construction	1992
Destination	Habitation
Surface totale logement	252
Année de mise en copropriété	1992
Procédure coercitive	oui au nombre de 3



Statut de propriété	Copropriété
Gestion	Professionnelle
Nom du syndic ou du gestionnaire	Foncia
Président Conseil Syndical	
N° d'immatriculation	AC088468

Dénomination du Bâtiment	Usage principal du bâtiment	Nb Étages	Nb Lots principaux	Nb de logements	Nb logts PO	Nb PB	Nb de RS	Nb de logts vacants	% PO	Surface moyenne (m)	taux habitation principale
A	Habitation + garage	R+1 +combles	10	10	2	7	0	5	20%	40m <sup>2</sup>	
A sous sol			9	9	0	1	0	9	0%	20m <sup>2</sup>	
B	Habitation	R+1 +combles	3	3	0	3	0	2	0%	60m <sup>2</sup>	
<b>Total</b>			<b>22</b>	<b>22</b>	<b>2</b>	<b>11</b>	<b>0</b>	<b>16</b>	<b>9%</b>		

Synthèse des indicateurs
Synthèse indicateur marché :
Prix moyen m <sup>2</sup> (source : Fichier DVF 2022) :
État du bâti : Moyen dégradé

Immeuble de type R+1+combles AVEC « sous-sol », composé de deux corps de bâtiments distincts sur rue et, en partie arrière, deux volumes en appentis sur pilotis béton (forte dénivellation du terrain). L'immeuble, à ancien usage de bureaux et/ou d'activité industrielle, a été transformé en immeuble d'habitation. Les logements au niveau « sous-sol » ont été aménagés en 1993 (demande de permis de construire du 22/04/1993 avec changement de destination).

L'immeuble comporte deux entrées rue Pierre Brossolette :

l'entrée principale située au n°8 avec cage d'escalier « béton » desservant :

- au « sous-sol » : 9 logements,
- au RdC (côté gauche) : 4 logements + garage + local + 2 caves / au RdC (côté droit) : 4 logements vacants / au RdC (partie centrale) : un garage pour plusieurs véhicules
- à l'étage 6 logements en duplex

une seconde entrée au n° 10 avec cage d'escalier « bois » desservant

- au 1er étage : 1 logement
- au 2ème étage (combles) 2 logements

Synthèse du diagnostic multicritère				
Évaluation générale		Bon	Moyen	Mauvais
Technique	PC		X	
	partie privative		X	
Gestion & Fonctionnement	Instances			X
	Fonctionnement			X
	Comptabilité		X	
	Dépenses			X
	Impayés		X	

Synthèse du diagnostic multicritère				
Évaluation générale		Bon	Moyen	Mauvais
Social	Accompagnement			X
	Niveau de ressource		X	

## Structure de la propriété

L'immeuble comporte deux entrées rue Pierre Brossolette :  
 l'entrée principale située au n°8 avec cage d'escalier « béton » desservant :  
 au « sous-sol » : 9 logements type studio,  
 au Rez-de-chaussée, partie gauche : garages et 1 logement,  
 au Rez-de-chaussée, en partie centrale : hall et parking de 4 emplacements,  
 au Rez-de-chaussée, partie droite : 4 logements type studio + 1 local « vélo »,  
 au 1er étage : 5 logements dont 4 en duplex,  
 une seconde entrée au n° 10 avec cage d'escalier « bois » desservant,  
 au 1er étage : 1 logement,  
 au 2ème étage (combles) : 2 logements en duplex.

## Marché du logement

- 2017 : 1 vente d'appartement ; 40 m<sup>2</sup> ; 50 000€  
 - 2018 : 1 vente d'appartement ; 40 m<sup>2</sup> ; 55 000€ / 1 vente d'appartement ; 100 m<sup>2</sup> ; 116 500€  
 — 2019, un appartement de 57 m<sup>2</sup> est acheté 78 520 €, soit 1 378 €/m<sup>2</sup>.  
 — 2019, un appartement de 82 m<sup>2</sup> est acheté 106 070 €, soit 1 294 €/m<sup>2</sup>.

Prix moyen au m<sup>2</sup> observé : 1 073,90 €/m<sup>2</sup>. Prix moyen observé sur le secteur du centre-ville : 1 948,66 €/m<sup>2</sup>. Malgré une augmentation des prix de vente, on assiste à un décrochement des valeurs immobilières de la copropriété par rapport au marché des appartements de Quimper. Pour autant, les investisseurs sont réticents par rapport aux arrêts en cours.

## Conditions générales d'occupation

Logts vacants (parc privé)	16	logements sous arrêté et/ou en vente
Squat	0	

BAT	Nbr logements privés occupés	Nbr enq. réalisées	% enquêtes réalisées
A sous sol	0		
A sur rue	2	2	
B	0		

## Mise en oeuvre de l'enquête sociologique :

La copropriété dénombre au total 11 copropriétaires pour 22 logements. L'ensemble des copropriétaires bailleurs et des locataires ont été rencontrés en début d'année 2020, date de la dernière actualisation générale. Depuis quelques changements sont connus à l'intérieur de la copropriété mais pas de nature à changer le ratio bailleur / occupant.

## Composition des ménages

	Pers. seule	Mono parental	Couple sans enfant	Couple avec enfant	Famille élargie	Total
PO	2					2
Loc		4				4
<b>Total</b>	2	4	0	0	0	6

## Tranche d'âge

	18/25 ans	26/44 ans	45/59 ans	60 ans et +	Total
PO			1	1	2
Loc		4			4
<b>Total</b>	0	4	1	1	6

## Propriétaires Occupants | Ressources des PO

Ménage très modeste	Ménage modeste	> aides publiques	Inconnu	Total ménages éligibles
	2			

## Ancienneté dans la résidence

	<1 an	<3 ans	<5 ans	<10 ans	<20 ans	>20ans	Total
PO				1	1		2
Loc		2	4				6
<b>Total</b>	0	2	4	1	1	0	8

## Situations spécifiques

	Ac. Soc. Nécessaire	Besoin adaptation âge ou handicap	Enfants de — 6ans	Total
PO				0
Loc				0
<b>Total</b>				0

*Le locataire du rdc bénéficie d'un accompagnement social renforcé avec mise sous tutelle.*

## Situations locatives | Niveau de loyers (HC)

< LCTS	< LCS	< LI	LL	NR	Total
			4		4

## Ressources des locataires

< PLAI (LCTS)	< PLUS (LCS)	< PLS	< LI	> LI	NR	Total
				4		4

### 3. Diagnostic de fonctionnement : présentation générale

Les instances	Syndic	
	Syndic	Foncia
	Nom	Pauline GUIAVARC'H
	Adresse	50, rue du Président Sadate – 29000 Quimper
	Tél.	02.98.64.99.34
	Mail	pauline.guiavarc-h@foncia.com
	Conseil syndical	
	Président du CS	Il n'existe pas de Conseil syndical
	Adresse	
	Tél.	
	Statut des membres	
	Durée du mandat	
	Syndicat des copropriétaires	
	Nb de copropriétaires	11
Nb de lots principaux**	22	
Nb logements**	22	
Part des copropriétaires ne résidant pas au sein de la copropriété	90%	

#### Syndicat des propriétaires :

90% des copropriétaires ne résident pas dans la copropriété (PB). La copropriété est dans une situation de blocage forte, les copropriétaires ne dialoguent plus, le syndic n'arrive pas à mobiliser les copropriétaires "investisseur".

Règlement de Copropriété (RC) date de 1990 ; l'ensemble des changements de RC-EDD porte sur la fusion/scission au sous-sol et rez de chaussée bâtiment A, de la transformation d'usage du sous-sol en logement, des découpes visant à augmenter le nombre de logements.

#### Syndic/la gestion :

Gestion délicate de Foncia - le premier gestionnaire M. Colin est parti en 2020, depuis de nouveaux gestionnaires se sont succédés à rythmes réguliers, profil junior pour Mme Guiavarc'h.

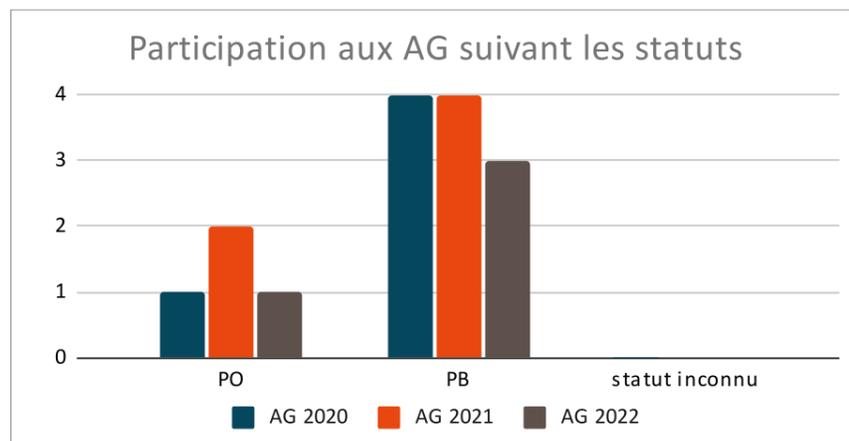
#### Participation aux Assemblées Générales (AG) :

Les taux de participation aux AG montre une mobilisation faible des copropriétaires, surtout les bailleurs "investisseur". Ces absences sont préjudiciables lors des votes de résolution et continuent à tirer les prises de décision vers le bas.

Appréciation Fonctionnement	inscription au registre des immatriculations	oui
	Participation aux 3 dernières AG	45% en 2020 ; 55% en 2021 ; 36% en 2022
	Mobilisation du conseil syndical	Il n'existe pas de Conseil syndical
	Implication du syndic	moyenne
	Relation conseil syndical/syndic	Il n'existe pas de Conseil syndical
	Conformité des documents comptables	oui mais datée
	Composition PO/PB (yc commerces)	2 PO /9 PB/0 RS
	Tantièmes PO/PB (yc commerces)	79 120   PB 20 880   PO
	Examen règlement de copropriété	moyen

### 3. Diagnostic de fonctionnement : la participation aux AG

#### Participation aux assemblées générales



	AG 2020	AG 2021	AG 2022
<b>PO</b>	1	2	1
<b>PB</b>	4	4	3
<b>statut inconnu</b>	0		
<b>Total</b>	5	6	4
<b>Taux de participation</b>	45%	55%	36%

#### Décisions prises en assemblées générales

Les ordres du jour sont quasiment identiques depuis 2020, à savoir le vote des travaux inscrits à l'arrêté et les divers mises à jour réglementaires ; malgré des temps de travail avec le gestionnaire, nous demandons à ce que la première résolution concerne la validation du protocole de redressement ; cette demande n'a jamais été suivie des faits par les divers gestionnaires. Urbanis était présent aux débuts des AG 2021 et 2022.

Date	Objet
<b>AG 2020</b>	cf doc. ag 2020
<b>AG 2021</b>	cf doc. ag 2021
<b>AG 2022</b>	cf doc. ag 2022

## 4. Diagnostic de gestion : analyse des charges

### Évolution du budget prévisionnel annuel (charges courantes)

	2020	2021	Évolution 2020-2021	Moyenne/lot princ.
Budget prévisionnel	8 710,00 €	10 810,00 €	24%	491,36 €
Dépenses réelles	10 059,96 €	10 482,08 €	4%	476,46 €
Différence	- 1 349,96 €	327,92 €		
Différence (%)	-15%	3%		

Une gestion professionnelle qui permet de connaître le budget réalisé et prévisionnel des années 2020, 2021, 2022 ; à noter l'absence de l'annexe 6 pour 2021. Le budget en augmentation sur les deux dernières années et à hauteur de 10 810 euros. La structure des charges est la suivante :

- ✓ Les divers impôts et taxes ;
- ✓ Les dépenses afférentes au fonctionnement du syndicat (honoraires du syndic)
- ✓ Les frais d'éclairage et de consommation d'eau des parties communes générales
- ✓ Les primes d'assurances, etc.
- ✓ Les charges d'entretien, de réparation,
- ✓ Les frais d'entretien des entrées et circulation parties communes, etc.

Il n'y a ni charges de chauffage collectif, les appartements possèdent leurs installations individuelles électriques. Il n'y a pas de personnel, ni d'ascenseur.

Une gestion à jour de la règlementation : fonds de travaux mais au montant insuffisant pour répondre à l'ensemble des coûts travaux. Des appels de fonds annuels, non régularisés ; La copropriété enregistre des impayés.

Le poids des dépenses le plus important est l'honoraire du syndic ; les charges moyennes annuelles de €/lot principal (moyenne 2020) sont peu élevées. Soit une dépense mensuelle moyenne de 25 €.

L'absence de l'exercice 2022 ne permet pas de suivre les appels de fonds travaux.

## 5. Synthèse technique de l'immeuble

Etat du bâti		Constats et préconisations
Toiture et zinguerie	<b>Mauvais</b>	toiture en panneaux fibrociment (amiante) de la partie en appentis à l'arrière du bâtiment B est ancienne et dégradée
Structures	<b>Correct</b>	Les murs extérieurs du bâtiment A et des parties en appentis sont de type maçonnerie d'agglomérés de béton et enduit ciment. Des éclats de béton sont observés sur les pilotis, ferraille ruillée.
Façades	<b>Mauvais</b>	Les enduits extérieurs sont anciens, par endroit dégradés, avec des fissures et éclats béton. Ils sont d'aspect sale en façades Nord et pignon Est (couleurs et développement de d'algues rouges). Nous observons aussi des remontées capillaires en pied de murs le long de la façade Sud sur rue Pierre Brossolette
Cage d'escalier et hall d'entrée	<b>Moyen</b>	Plusieurs cages d'escalier desservent les logements, indiquées sur les noms de cage d'escalier béton, bois et métallique.
Réseau électrique	<b>Mauvais</b>	Certaines installations présentent un danger potentiel dans les parties communes
Etat des surfaces (peintures et sols)	<b>Moyen</b>	revêtements des sols et murs sont fortement dégradés dans la cage d'escalier métallique
Menuiseries ext.	<b>Moyen</b>	menuiseries extérieures vétustes de la cage d'escalier métallique
Chutes de personnes	<b>Correct</b>	
Propagation incendie	<b>Mauvais</b>	absence d'affichage des plans et consignes, issue de secours condamnée, absence de porte PF 1/2H doté de ferme porte
Assainissement		
Cour		
Locaux communs	<b>Moyen</b>	L'immeuble n'est pas équipé d'un local poubelle isolé (non-conformité avec l'article 77 du RSD), les poubelles sont actuellement stockées dans le dégagement de l'accès au parking intérieur.
Production de chauffage et d'ECS	<b>Sans objet</b>	
Grille de dégradation		
Etiquette énergie (consommation énergie primaire)		
Etiquette climat (émission de gaz à effet de serre)		

### Diagnostic effectués

	Date	Résultat
<b>DTG</b>	NR	
<b>Plomb</b>	NR	
<b>Amiante</b>	NC	
<b>Etat Parasitaire</b>	NR	
<b>Etude structure</b>	NR	
<b>DPE immeuble</b>	NR	

### Travaux réalisés

	Date	Résultat
<b>Ravalement</b>	2020	

## 6. Conclusion | Stratégie de redressement

### Conclusion

	Freins et leviers
Gestion/Fonctionnement	<p>Principaux atouts :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>— Des copropriétaires souhaitant une issue favorable</li><li>— Des copropriétaires nouvellement arrivés</li><li>— Des charges de fonctionnement courant relativement faibles</li></ul> <p>Freins :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>— Une gestion à minima mais éloignée des copropriétaires</li><li>— Faible mobilisation des copropriétaires</li><li>— Fonds de travaux insuffisant</li><li>— Une copropriété majoritairement bailleur</li></ul>
Insertion urbaine, marché du logement et occupation	<p>Principaux atouts :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>— La proximité immédiate de la gare</li><li>— Un environnement calme</li></ul> <p>Freins :</p>
Technique	<p>Freins :</p> <p>Peu d'adhésion des copropriétaires à l'entretien de l'immeuble</p> <p>Une complexité d'intervention pour certains postes travaux du à la mitoyenneté et le fort dénivelé de la parcelle</p>

### Stratégie d'intervention

Perspectives/risques	<p>Peu voir aucune perspective pour cette copropriété, absence de majorité nécessaire, blocage de certains copropriétaires.</p> <p>Face à cet immobilisme, au temps qui passe, l'unique levée de l'arrêté d'insalubrité partie commune sera par la réalisation des travaux d'office par la ville de Quimper.</p>
Stratégie	<p>Stratégie proposée :</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1/ Mise en oeuvre des recouvrements d'impayés</li><li>2/ Résolution d'AG avec l'ensemble des devis travaux listés à l'arrêté, résolution validant le protocole de redressement</li><li>3/ Sission du bâtiment B</li><li>4/ Reprise de l'EDD avec charges spéciales pour le sous-sol du bâtiment</li></ol>

# Diagnostic multicritères de copropriété

## 12 rue Saint-Marc, Quimper

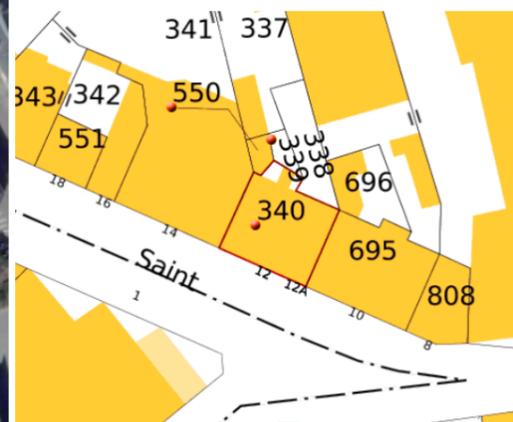
1/ Présentation synthétique de la copropriété	p.1
2/ Structure de la propriété et occupation	p.2
3/ Diagnostic de fonctionnement	p.4
4/ Diagnostic de gestion	p.6
5/ Synthèse technique de l'immeuble	p.7
6/ Conclusion   Stratégie de redressement	p.8

Annexe 1 : Grille de dégradation Anah PC



# 1. Présentation synthétique de la copropriété

Adresse	12 rue Saint-Marc
Quartier	Gare
Référence cadastrale	BN 338/339/340
Superficie terrain	147 m <sup>2</sup>
Époque de construction	1962
Destination	Habitation
Surface totale logement	
Année de mise en copropriété	1962
Procédure coercitive	Suivi SCHS - en attente prise d'arrêté d'insalubrité partie commune



Statut de propriété	Copropriété
Gestion	Professionnelle depuis 2019
Nom du syndic ou du gestionnaire	Foncia - M. Jegou
Président Conseil Syndical	Pas de conseil syndical
N° d'immatriculation	AF7496300

Dénomination du Bâtiment	Usage principal du bâtiment	Nb Étages	Nb Lots principaux	Nb de logements	Nb logts PO	Nb PB	Nb de RS	Nb de logts vacants	% PO	Surface moyenne (m)	taux habitation principale
	Habitation	2 étages	5	5	0	5	0	1	0%	33,0	80%
<b>Total</b>			<b>5</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0%</b>		<b>80%</b>

## Synthèse des indicateurs

Synthèse indicateur marché :
Prix moyen m <sup>2</sup> (source : Fichier DVF 2022) : 1 073,90 €/m <sup>2</sup>
État du bâti : Moyen dégradé

Le bâtiment diagnostiqué est un immeuble collectif d'habitation, antérieur à 1949, situé 12 rue Saint Marc à Quimper, sur les parcelles BN 338, 339 et 340. Cet immeuble est implanté en alignement de rue, mitoyen de bâtiments d'architecture similaires, de type R+1+combles. En partie arrière se trouve un petit jardin clos et un cheminement piéton assurant la desserte d'une maison individuelle enclavée (droit de passage). Le bâtiment dispose d'une entrée centrale avec circulation horizontale traversante et cage d'escalier. Arrivé au terme de son cycle technique, la copropriété présente des signes de dégradation et non conformité importante. L'absence de syndic jusqu'en 2019 a accentué l'aspect individuel plutôt que collectif, chaque copropriétaire réalisant les travaux à sa guise. Le SCHS de Quimper connaissait la copropriété en raison de squat. Urbanis, en 2019, avait conclu à la prise d'un arrêté d'insalubrité en partie commune pour accélérer la dynamique, malheureusement celui-ci n'a pas été suivi en raison de la vacance de certains logements. La mise en place dans un premier temps d'une gestion saine et durable ; avec le confortement du syndic, sont les premiers étapes avant l'amo volet copropriété dégradé.

## Synthèse du diagnostic multicritère

Évaluation générale		Bon	Moyen	Mauvais
Technique	PC		X	
	partie privative		X	
Gestion & Fonctionnement	Instances			X
	Fonctionnement		X	
	Comptabilité		X	
	Dépenses			X
	Impayés	X		

## Synthèse du diagnostic multicritère

Évaluation générale		Bon	Moyen	Mauvais
Social	Accompagnement			X
	Niveau de ressource		X	

## 2. Structure de la propriété et occupation

### Structure de la propriété

5 logements ; 2 T2 au rdc, 2T2 au 1er, 1 T3 sous comble au 2ème Soit : — 4 propriétaires bailleurs ; — 1 logement vacant en cours de travaux (attente vote travaux collectifs d'assainissement au rez-de-chaussée)
Une majorité de PB en tantièmes : 100% PB ; une structure de propriété en cours d'évolution avec les ventes des appartements du 1er étage. Des loyers pratiqués correspondants au marché libre Ces derniers portent très récemment un intérêt certain pour un projet de rénovation global et donc la valorisation de leur patrimoine.

### Marché du logement

Le niveau de dégradation était tel que les ventes réalisées en 2019/2020/2021 ne reflètent pas la réalité du marché de l'immobilier : - 2019 : 23 000€ pour 25m² - 2020 : 50 800 pour 35m² - 2020 : 29 900€ pour 30 et 48m²
--

### Conditions générales d'occupation

Logts vacants (parc privé)	1	logements bientôt en vente
Squat	0	

	Nbr logements privés occupés	Nbr enq. réalisées	% enquêtes réalisées
BAT	0		100%

<b>Mise en oeuvre de l'enquête sociologique :</b> L'ensemble des copropriétaires bailleurs et des locataires ont été rencontrés depuis 2019 : la dernière actualisation porte sur le locataire du rez-de-chaussée gauche, rencontré fin d'année 2022. Les deux nouveaux propriétaires (janvier et février 2023) n'ont pas été rencontrés.
<b>L'implication du nouveau gestionnaire est à souligner pour la recherche d'entreprise, même s'il se heurte à de nombreuses déconvenues.</b>

### Composition des ménages

	Pers. seule	Mono parental	Couple sans enfant	Couple avec enfant	Famille élargie	Total
PO						0
Loc	1		1			2
Total	1		1			2

### Tranche d'âge

	18/25 ans	26/44 ans	45/59 ans	60 ans et +	Total
PO					
Loc		1	1		2
Total		1	1		2

### Propriétaires Occupants | Ressources des PO

Ménage très modeste	Ménage modeste	> aides publiques	Inconnu	Total ménages éligibles

### Ancienneté dans la résidence

	<1 an	<3 ans	<5 ans	<10 ans	<20 ans	>20ans
PO						
Loc				1		
Total		1				

### Situations spécifiques

	Ac. Soc. Nécessaire	Besoin adaptation âge ou handicap	Enfants de — 6ans	Total
PO				
Loc	1			1
Total	1			1

*Le locataire du rdc bénéficie d'un accompagnement social renforcé avec mise sous tutelle.*

### Situations locatives | Niveau de loyers (HC)

< LCTS	< LCS	< LI	LL	NR	Total
			2	3	5

### Ressources des locataires

< PLAI (LCTS)	< PLUS (LCS)	< PLS	< LI	> LI	NR	Total
1				1	3	5

## 2. Structure de la propriété et occupation

N°lot Appt	Type logt
Nom propriétaire	
Nom locataire	
N°Appt	Type

	Résidence Secondaire
	Propriétaire occupants
	Propriétaire bailleurs
	Locataire
	Vacant

COPROPRIETE DU 12 RUE SAINT-MARC  
5 logements

2ème étage	8/9			T3
	2 G			PB
1er étage	6	T2	7	T2
	1 G	PB	1 D	PB
RDC	4	T2	5	T2
	RDC G	PB	RDC D	V

GAUCHE

DROITE

### 3. Diagnostic de fonctionnement : présentation générale

Les instances	<b>Syndic</b>	
	Syndic	Foncia
	Nom	M. JEGOU
	Adresse	50, rue du Président Sadate – 29000 Quimper
	Tél.	02.98.64.99.33 / 06.25.25.38.02
	Mail	françois.jegou@foncia.com
	<b>Conseil syndical</b>	
	Président du CS	Il n'existe pas de Conseil syndical
	Adresse	
	Tél.	
	Statut des membres	
	Durée du mandat	
	<b>Syndicat des copropriétaires</b>	
	Nb de copropriétaires	5
Nb de lots principaux**	5	
Nb logements**	5	
Part des copropriétaires ne résidant pas au sein de la copropriété	100%	

#### Le syndicat des propriétaires :

non constitué

#### Le syndic/la gestion :

Monsieur Jegou assure la gestion depuis juin 2022, avant absence de gestionnaire malgré un contrat de gestion.

#### Participation aux Assemblées Générales (AG) :

Les taux de participation aux AG et l'absence de CS montrent une mobilisation faible des copropriétaires dans la vie de la résidence.

Appréciation Fonctionnement	inscription au registre des immatriculations	oui
	Participation aux 3 dernières AG	
	Mobilisation du conseil syndical	Il n'existe pas de Conseil syndical
	Implication du syndic	aucune
	Relation conseil syndical/syndic	les relations entre copropriétaire et gestionnaire ne sont pas optimums
	Conformité des documents comptables	
	Composition PO/PB (yc commerces)	0 PO /5 PB/0 RS
	Tantièmes PO/PB (yc commerces)	1 551   PB 2 009   PO
	Examen règlement de copropriété	moyen

### 3. Diagnostic de fonctionnement : la participation aux AG

#### Participation aux assemblées générales

Aucune donnée

PO			
PB			
RS			
statut inconnu			
Total			
Taux de participation			

#### Décisions prises en assemblées générales

Date	Objet
01/09/2020	PV d'AG 6 nouvel EDD

## 4. Diagnostic de gestion : analyse des charges

### Évolution du budget prévisionnel annuel (charges courantes)

Budget prévisionnel				
Dépenses réelles				
Différence				
Différence (%)				

### Principaux postes de dépenses réalisées (charges courantes)

Honoraires syndic					
Impôts					
Chauffage					
Contrat de maintenance					
Espaces verts					
Travaux entretien/réparation					
Assurances					
Électricité					
Nettoyage des locaux					
Eau					
Frais divers — autres					
Frais d'AG et CS					
Fonds de réserve					
Total					

! La colonne 2 doit comporter des chiffres.



## 5. Synthèse technique de l'immeuble

Etat du bâti		Constats et préconisations
Toiture et zinguerie	Mauvais	La couverture en ardoise naurelle est en assez bon état mais nécessite une révision. Les zingueries, gouttières et descentes d'eaux pluviales sont dégradées et sans aucun entretien (gouttière obstruée façade arrière). La collecte des eaux pluviales n'est pas gérée ce qui entraîne des fuites et coulures en façade, le développement de végétation et des infiltrations. Les eaux pluviales sont rejetées en pied de mur, le réseau d'évacuation existant est douteux.
Structures	Moyen	Le plancher bois sur vide sanitaire du RdC est ruiné au droit de la cuisine du logement n°2, plusieurs lames de bois sont pourries et sans résistance, laissant apparaître un jour dans le vide sanitaire. Cette partie de plancher a fait l'objet d'un diagnostic bois révélant la présence de champignons et pourriture cubique. Le plancher du 1er étage présente localement le développement de filaments bruns de champignon lignivore type Coniophore ou Mérule (sous la moquette murale de la cage d'escalier et sous le revêtement de sol dégradé du palier) et des traces d'attaque d'insecte xylophage type grosse vrillette
Façades	Mauvais	Les murs en moellons de pierre et enduit présentent des dégradations visibles, remontées capillaires, fissures et décolllement de plaques d'enduits : risques d'infiltrations. La façade arrière sur jardin est dans son ensemble dégradée et sale.
Cage d'escalier et hall d'entrée	Mauvais	Mauvais état (voir partie électricité, revêtement et réseaux)
Réseau électrique	Mauvais	anarchie des réseaux d'électricité   les installations électriques des locaux communs nécessitent au minimum une mise en sécurité (suivant norme expérimentale XP C 16-600 (UTE) d'août 2007
Etat des surfaces (peintures et sols)	Mauvais	Les revêtements de sols et murs des parties communes sont très dégradés, les peintures et revêtement muraux se décollent par plaques, l'ensemble est d'allure vétuste et sans aucun entretien. Les plafonds plâtres sont par endroit dégradés et fissuré (circulation RdC et sous travée d'escalier).
Menuiseries ext.	Moyen	Les menuiseries extérieures des parties communes sont détériorées et vétustes, vitrage brisé, fenêtre et porte de service en bois anciennes, fuyantes (cage d'escalier).
Chutes de personnes	Moyen	les garde-corps ne sont présents pas pour chaque menuiserie   balustre manquant sur la rampe d'escalier (NF P 01-012 (juillet 1988 – indice de classement : P 01-012)
Propagation incendie	Moyen	Extincteurs non présents   absence de trappe de désenfumage   certaines portes palières seraient à remplacer Absence d'affichage et consignes de sécurité
Assainissement	mauvais	non corformité de l'assainissement pour les logements du rez-de-chaussée, connexion à une fosse septique
Cour	Sans objet	
Locaux communs	Sans objet	absence de local commun
Production de chauffage et d'ECS	Sans objet	Le chauffage et l'eau chaude sanitaire sont assurés de manière individuels
Grille de dégradation		
Etiquette énergie (consommation énergie primaire)		
Etiquette climat (émission de gaz à effet de serre)		

### Diagnostic effectués

	Date	Résultat
<b>DTG</b>	NR	-
<b>Plomb</b>	NR	-
<b>Amiante</b>	NR	-
<b>Etat Parasitaire</b>	NR	-
<b>Etude structure</b>	NR	-
<b>DPE immeuble</b>	NR	-

### Travaux réalisés

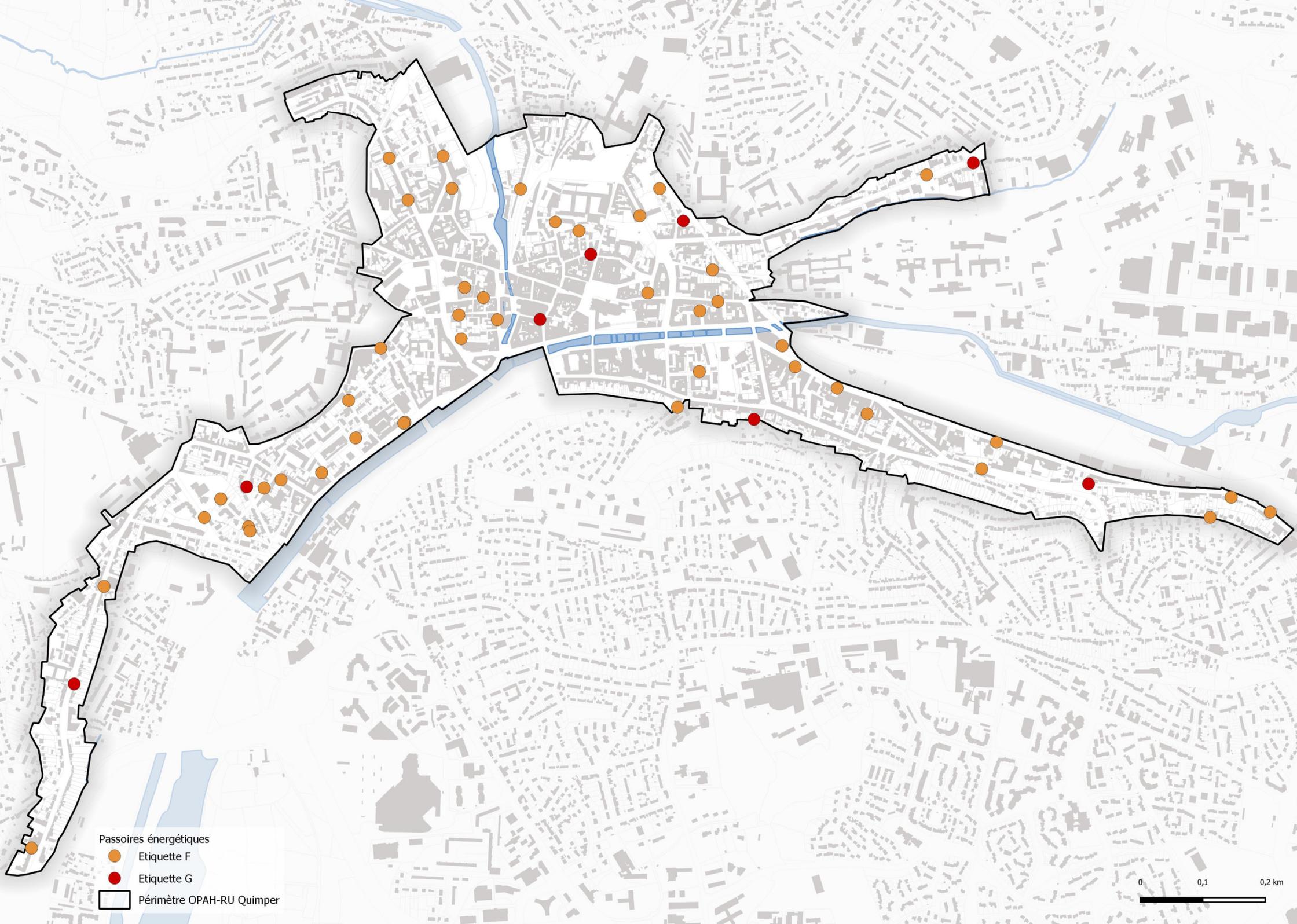
## 6. Conclusion | Stratégie de redressement

### Conclusion

	Freins et leviers
Gestion/Fonctionnement	<p>Principaux atouts :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Une majorité de copropriétaires favorables à un projet de travaux.</li> <li>— Des copropriétaires nouvellement arrivés.</li> <li>— De faibles charges</li> <li>— Une absence d'impayés</li> <li>— L'inexistence à l'heure actuelle, d'impayés.</li> </ul> <p>Freins :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Une gestion volontaire mais éloignée des copropriétaires (copropriété immatriculée, mais non renseignée, des anomalies importantes dans la gestion par le syndic, des informations contradictoires des annexes comptables)</li> <li>— L'absence de Conseil Syndical, l'individualisme des copropriétaires</li> <li>— Une participation aux AG, mais en augmentation</li> <li>— L'absence de fonds de travaux</li> <li>— Une copropriété 100% bailleur</li> </ul>
Insertion urbaine, marché du logement et occupation	<p><b>Principaux atouts :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— La proximité immédiate des commerces, services, lignes de bus.</li> <li>— Un environnement calme</li> </ul> <p><b>Freins :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Une copropriété 100% bailleur</li> </ul>
Technique	<p><b>Principaux atouts :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Programme de travaux non complexe dans sa réalisation</li> </ul> <p><b>Freins :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Peu de travaux votés au cours des dernières années : uniquement des travaux ponctuels et urgents</li> <li>— Copropriété qui arrive au terme de son cycle technique</li> </ul>

### Stratégie d'intervention

Perspectives/risques	<p>Copropriété engagée dans un cycle de déqualification qui se traduit par une dépréciation de sa valeur sur le marché immobilier à la fin des années 2020, cela se traduit par la présence de locataires fragiles et de squat.</p> <p>L'arrivée d'un syndic professionnel en 2019, couplée aux actions engagés dans l'opah-ru doivent permettre d'améliorer le fonctionnement et la capacité décisionnelle des copropriétaires pour le vote d'un programme de travaux ambitieux.</p> <p>Une intervention publique est nécessaire afin d'accompagner la copropriété dans la mise en place d'une gestion saine et durable, dans la définition d'un programme de travaux cohérent.</p>
Stratégie	<p>Accompagnement renforcé et en deux temps de la copropriété dans le cadre d'une OPAH RU volet copro dégradé avec mobilisation d'aides au syndicat des copropriétaires afin de résoudre les difficultés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Dans un premier temps (prérequis nécessaire), analyser, restructurer et assainir la gestion et le fonctionnement de la copropriété via une mobilisation des propriétaires sur un projet de redressement de leur copropriété</li> <li>— Mobiliser et inciter les copropriétaires à mettre en oeuvre un projet global de requalification à l'échelle de l'immeuble (aide au SDC ANAH) et inciter les propriétaires bailleurs à conventionner leur loyer.</li> </ul>



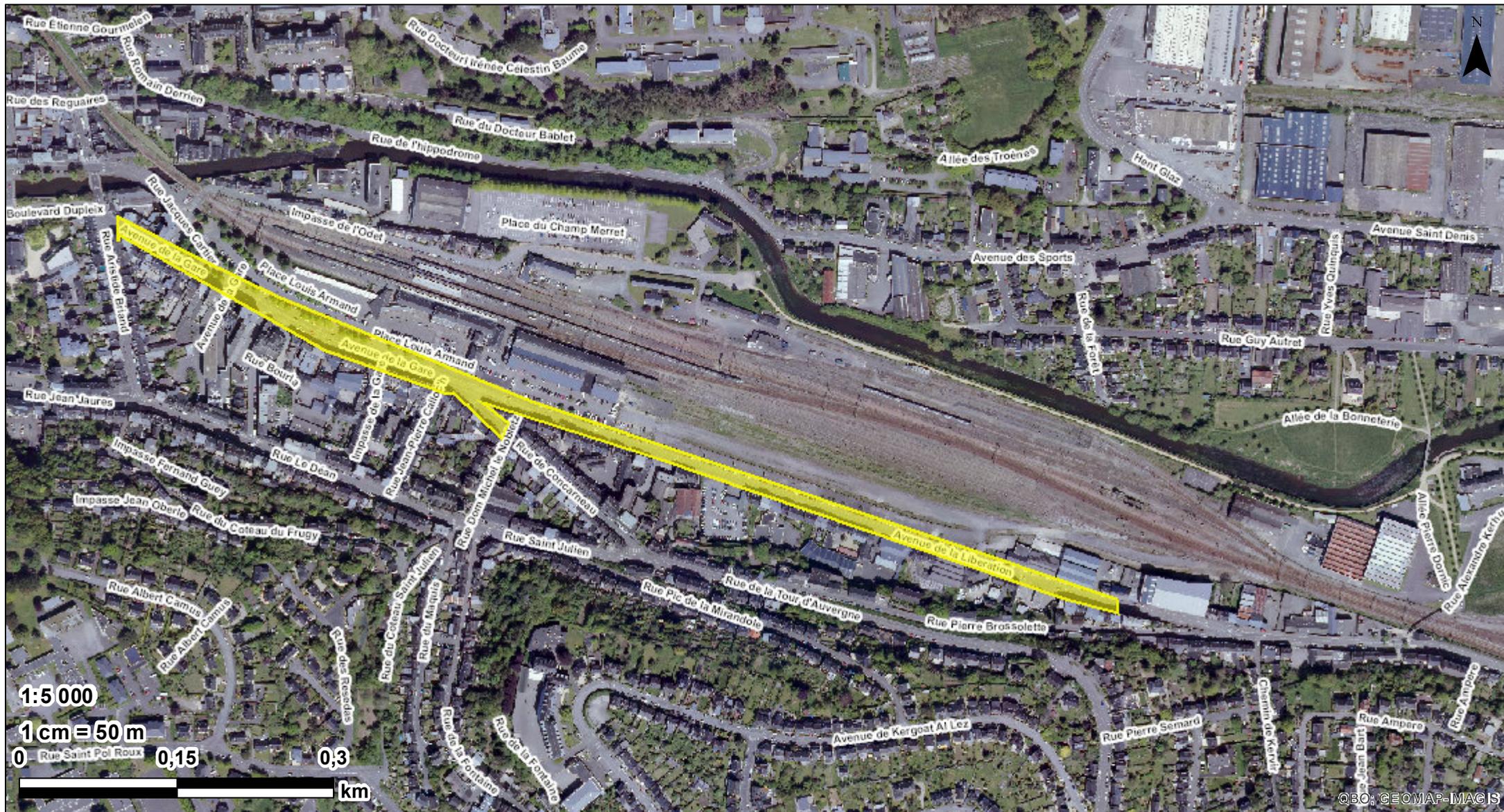
Passoires énergétiques

● Etiquette F

● Etiquette G

□ Périmètre OPAH-RU Quimper

0 0,1 0,2 km



## Tableaux de synthèse : modalités de calcul des subventions aux travaux

Les aides aux travaux pour les **propriétaires bailleurs**

	Conditions d'éligibilité	Plafonds de travaux en € HT	Taux ANAH	Prime Habiter Mieux	Majoration Collectivité	Objectifs
Travaux lourds   Logement indigne ou très dégradé ID >= 0,55	LOC 3	Dans la limite de 80m <sup>2</sup> 1 000 €/m <sup>2</sup> porté à 1 250€/m <sup>2</sup> en ORI	35%	1 500 € / logement ou 2 000 € / logement si sortie de précarité énergétique (étiquette initiale F ou G, gain > à 35 %)	20% plafonné à 8 000 € / logement	<b>65</b>
	LOC 2				15% plafonné à 6 000 € / logement	
	LOC 1				10% plafonné à 4 000 € / logement	
Logement rénovation énergétique	LOC 3	Dans la limite de 80m <sup>2</sup> 750 €/m <sup>2</sup>	35 %		20% plafonné à 6 000 € / logement	<b>10</b>
	LOC 2				15% plafonné à 4 000 € / logement	
	LOC 1		25 %		10% plafonné à 2 000 € / logement	

Les aides aux travaux pour les **propriétaires bailleurs**

	Conditions d'éligibilité	Plafonds de travaux en € HT	Taux ANAH	Prime Habiter Mieux	Majoration Collectivité	Objectifs
Travaux d'amélioration sécurité et salubrité de l'habitat	LOC 3	Dans la limite de 80m <sup>2</sup>	35%	-	10 % plafonné à 4 000 € / logement	
	LOC 2				10 % plafonné à 4 000 € / logement	
	LOC 1				0 %	
Travaux de transformation d'usage, dégradé 0,35 <= ID <0,55	LOC 3	750 €/m <sup>2</sup>	35%	1 500 € / logement ou 2 000 € / logement si sortie de précarité énergétique (étiquette initiale F ou G, gain > à 35 %)	20 % plafonné à 6 000 € / logement	<b>15</b>
	LOC 2				15 % plafonné à 4 000 € / logement	
	LOC 1				10% plafonné à 2 000 € / logement	

+ prime de sortie de vacance de 3000 € / logement (logement supérieur à 55 m2 de SU)

Les aides aux travaux pour les **propriétaires occupants**

	Conditions d'éligibilité	Plafonds de travaux en € HT	Taux ANAH	Majoration Collectivité	Objectifs
Travaux lourds   Logement indigne ou très dégradé	Très modeste	50 000 € HT	50 %	30% 4 000€ - indigne 2 500 € - dégradé	<b>10</b>
	Modeste				
Travaux pour la sécurité et la salubrité	Très modeste	20 000 € HT	50%	30% 1 000 €	
	Modeste				
Travaux d'autonomie	Très modeste	20 000 € HT	50 %	30% 1 000 €	<b>5</b>
	Modeste		35 %		
Travaux de rénovation énergétique	Très modeste	30 000 € HT	50 %	30% 1 500 €	<b>35</b>
	Modeste		35 %		

Les aides aux travaux pour les **copropriétaires**

	Conditions d'éligibilité	Plafonds de travaux en € HT	Taux ANAH	Majoration QBO	Objectifs
Copropriété sous procédure ; ID > 0,55	(insalubrité, saturnisme, péril, sécurité des équipements communs)	Pas de plafond	50 %	10%	<b>2</b>
Copropriété sous procédure ; ID entre 0,35 et 0,55	Listé à la convention	Pas de plafond	35%	10%	<b>2</b>
MPR Copropriété	Gain énergie > 35%	25 000 € HT par logement	25 %		<b>2</b>
Travaux tendant à permettre l'accessibilité de l'immeuble		20 000 € HT	50 %		

**LISTE INDICATEURS OPAH-RU 2023-2028**

VOLETS OPAH-RU	OBJECTIFS	INDICATEURS
Volet urbain	Améliorer et requalifier l'habitat privé	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre d'opérations d'aménagement engagées sur les îlots prioritaires</li> <li>- Nombre d'opérations de restauration immobilière ou de résorption de l'habitat insalubre engagées</li> <li>- Nombre de façades traitées</li> <li>- Aménagements urbains réalisés</li> </ul>
Volet foncier	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 120 visites veille foncière par an</li> <li>- Acquisition de 4-5 immeubles sur 5 ans</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de mutations immobilières contrôlées</li> <li>- Nombre et montant des acquisitions foncières réalisées</li> </ul>
Volet immobilier	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 7 immeubles en ORI</li> <li>- 40 primes de sortie de vacance</li> <li>- 90 logements conventionnés dont 21 LOC'1 et 69 LOC'2</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre et caractéristiques des logements ayant fait l'objet d'une subvention avec décomposition selon le type de loyer pratiqué après travaux</li> <li>- Nombre de logements vacants remis sur le marché</li> <li>- Nombre de logements occupés réhabilités</li> <li>- Nombre et caractéristiques des ménages aidés dans le cadre du dispositif « Ma première pierre »</li> <li>- Nombre de logements locatifs conventionnés après avoir fait l'objet de procédures de lutte contre l'habitat indigne</li> <li>- Nombre d'immeubles totalement réhabilités issus des opérations de restauration immobilière</li> <li>- Nombre d'immeubles ou d'îlots restructurés dans le cadre des procédures d'aménagement</li> </ul>
Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 65 logements de propriétaires bailleurs</li> <li>- 10 logements de propriétaires occupants</li> <li>- 10 logements en copropriétés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de signalements (plaintes, signalements remontés à l'équipe de suivi-animation, constats d'insalubrité...)</li> <li>- Nombre et type de procédures mises en œuvre</li> <li>- Nombre de visites effectuées par l'équipe de suivi-animation et nombre de logements insalubres, indignes ou indécents</li> <li>- Nombre de logements indignes réhabilités et ayant bénéficié des subventions de l'OPAH-</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 75 pré-diagnostic habitat indigne</li> <li>- 25 rapports diagnostic insalubrité</li> <li>- 1 campagne de repérage terrain</li> <li>- Etude préalable à la mise en œuvre du permis de louer</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>RU</li> <li>- Nombre de logements traités n'ayant pas fait l'objet d'un financement</li> <li>- Nombre de consignations des allocations de logement par la CAF</li> </ul>
Volet copropriété en difficulté	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 10 logements de copropriétés dégradées</li> <li>- 10 logements de copropriétés « habitat indigne »</li> <li>- 20 logements MPR copropriétés</li> <li>- 2 procédures pour la mise sous administration provisoire</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre d'aides au syndicat financées</li> <li>- Nombre de diagnostics réalisés</li> <li>- Nombre de copropriétés accompagnées</li> <li>- Nombre de procédures engagées</li> <li>- Nombre d'ateliers de formations</li> </ul>
Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 90 propriétaires bailleurs</li> <li>- 70 propriétaires occupants</li> <li>- 40 logements en copropriété (aides aux syndicats de copropriétaires)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre et caractéristiques des logements ayant fait l'objet d'une subvention,</li> <li>- Gain énergétique cumulé des projets exprimé en kWh/an et étiquette énergétique après travaux</li> <li>- Economie d'émission de gaz à effet de serre</li> </ul>
Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat	<ul style="list-style-type: none"> <li>5 propriétaires occupants</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nombre et caractéristiques des logements ayant fait l'objet d'une subvention.</li> </ul>
Volet social	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 22 propriétaires occupants très modestes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de ménages accompagnés dans le cadre des volets habitat indigne et précarité énergétique</li> <li>- Nombre de ménages relogés</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 15 ménages accompagnés en situation d'habitat indigne</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Part des loyers dans les revenus des ménages,</li> <li>- Profil des ménages (CSP, âge, nombre d'enfants)</li> </ul>
Volet patrimonial et environnemental	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 14 façades faisant l'objet d'une procédure coercitive (phase 1)</li> <li>- 50 façades ravalées (phase 2)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de façades ravalées en mobilisant les aides de QBO et de l'ANAH</li> <li>- Nombre de façades ravalées sans mobiliser les aides</li> <li>- Nombre de projets labellisés Fondation du patrimoine</li> <li>- Nombre de logements et commerces vulnérables traités</li> </ul>
Volet économique et développement territorial	Dynamiser le secteur du bâtiment et contribuer au développement de nombreux marchés pour les artisans locaux.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Incidences économiques sur la filière BTP : chiffre d'affaires global généré par l'OPAH-RU et provenance géographique des entreprises</li> </ul>