



Convention OPAH RU Coeur de Ville de Morlaix

2024- 2029

Démarrage le xxx (01/06/2024?)

La présente convention est établie entre :

Morlaix Communauté, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par Monsieur Jean-Paul Vermot, Président,

L'État, représenté par Monsieur Alain Espinasse, Préfet du Finistère,

L'Agence nationale de l'habitat (ANAH), établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra, 75001 PARIS, représentée par Monsieur Alain Espinasse, délégué local de l'Anah dans le département du Finistère,

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

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

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

Vu le Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD 2016 – 2021) du Finistère, adopté par le Préfet et le Président du Conseil Départemental, le 3 mars 2017

Vu le Plan départemental de l'Habitat et de l'Hébergement Finistère 2014-2020,

Vu Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Morlaix Communauté, approuvé le 12 novembre 2007.

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Morlaix Communauté approuvé par le Conseil communautaire du 10 février 2020,

Vu la Convention cadre pluriannuelle Action Cœur de Ville, approuvée le 21/09/2018, ayant fait l'objet :

- d'un arrêté préfectoral le 14/10/2019 (portant transformation de la convention cadre ACV de Morlaix en convention d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) prise en application de l'article L.303-2 du Code de la construction et de l'Habitation,
- d'un avenant n°1 en date du 18/03/21
- d'un avenant le 16 novembre 2022 afin d'intégrer les communes PVD (Plouigneau et Pleyber-Christ) au périmètre ORT.

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de Morlaix communauté, collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en date du 10 juillet 2023, autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la région en date du XXX,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH) du conseil départemental du Finistère, en application de l'article R.321-10 du Code de la construction et de l'Habitation, en date du 4 juillet 2023, sachant que le conseil départemental avait conclu avec l'État et l'Anah une convention de délégation de compétence le 23 février 2018 pour la période 2018-2023, en application de l'article L.301-5-1/ L.301-5-2 du code de la construction et de l'habitation,

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH du ... au ... à ... en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation (1 mois avant la signature de la convention)

Il a été exposé ce qui suit :

Table des matières

Préambule.....	6
Présentation succincte des enjeux de l’OPAH de renouvellement urbain.....	6
Les enjeux de renouvellement urbain :.....	7
Stratégie d’intervention retenue.....	11
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.....	15
Article 1 – Dénomination, périmètre, champs d'application territoriaux et nature des copropriétés..	15
1.1. Dénomination de l'opération.....	15
1.2. Périmètres et champs d'intervention.....	15
Chapitre II – Enjeux de l'opération.....	16
Article 2 – Enjeux.....	16
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.....	17
Article 3 – Volets d'actions.....	17
3.1. Volet urbain.....	18
3.2. Volet foncier.....	24
3.3. Volet immobilier.....	28
3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé.....	30
3.5. Volet copropriétés en difficulté.....	32
3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique.....	35
3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat.....	38
3.8 Volet social.....	39
3.9. Volet patrimonial et environnemental.....	41
3.10. Volet économique et développement territorial.....	42
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation.....	43
5.2. Financements de Morlaix Communauté maître d'ouvrage.....	46
5.3. Financements de la Banque des Territoires.....	47
Article 6 – Engagements complémentaires.....	47
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.....	49
Article 7 – Conduite de l'opération.....	49
7.1. Pilotage de l'opération.....	49
7.1.1. Mission du maître d'ouvrage.....	49
7.1.2. Instances de pilotage.....	49
7.2. Suivi-animation de l'opération.....	50
7.2.1. Équipe de suivi-animation.....	50
7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation.....	51
7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle.....	54

7.3. Évaluation et suivi des actions engagées.....	55
7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs.....	55
7.3.2. Bilans et évaluation finale.....	57
Chapitre VI – Communication.....	59
Article 8 – Communication.....	59
Chapitre VII – Règlement général sur la protection des données (RGPD).....	60
Article 9 - RGPD.....	60
Chapitre VIII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.....	60
Article 10 - Durée de la convention.....	60
Article 11 – Révision et/ou résiliation de la convention.....	60
Article 12 – Transmission de la convention.....	61
Annexes.....	62
Annexe 1. Liste des copropriétés du volet copropriétés en difficultés.....	62
Annexe 2. Récapitulatif des aides propres apportées par Morlaix Communauté.....	65
Annexe 3 : Liste des 51 immeubles prioritaires pour le volet foncier.....	66
Annexe 4. Fiches de synthèse des diagnostics multicritères des copropriétés éligibles /CIBLE 1.....	68

Préambule

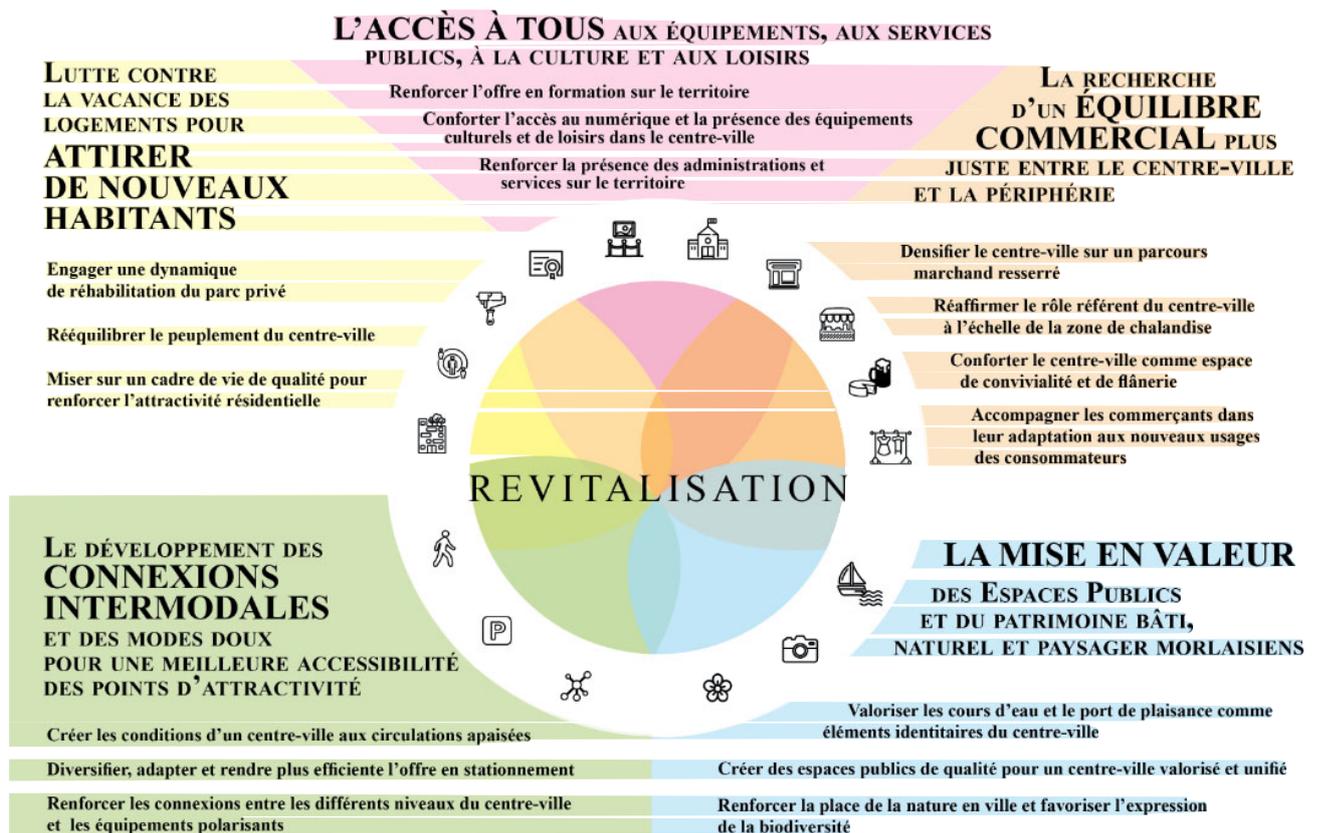
Présentation succincte des enjeux de l'OPAH de renouvellement urbain

Action Cœur de Ville (ACV) 2018 - 2026

Comme dix autres villes bretonnes, Morlaix participe au programme national « Action Cœur de Ville ». Signataire de la convention cadre pluriannuelle le 21 septembre 2018, Morlaix et la communauté d'agglomération se sont engagés, dès le début d'année 2019, dans une phase active de mise en place du projet de redynamisation du centre-ville et dans la déclinaison d'actions matures prioritaires.

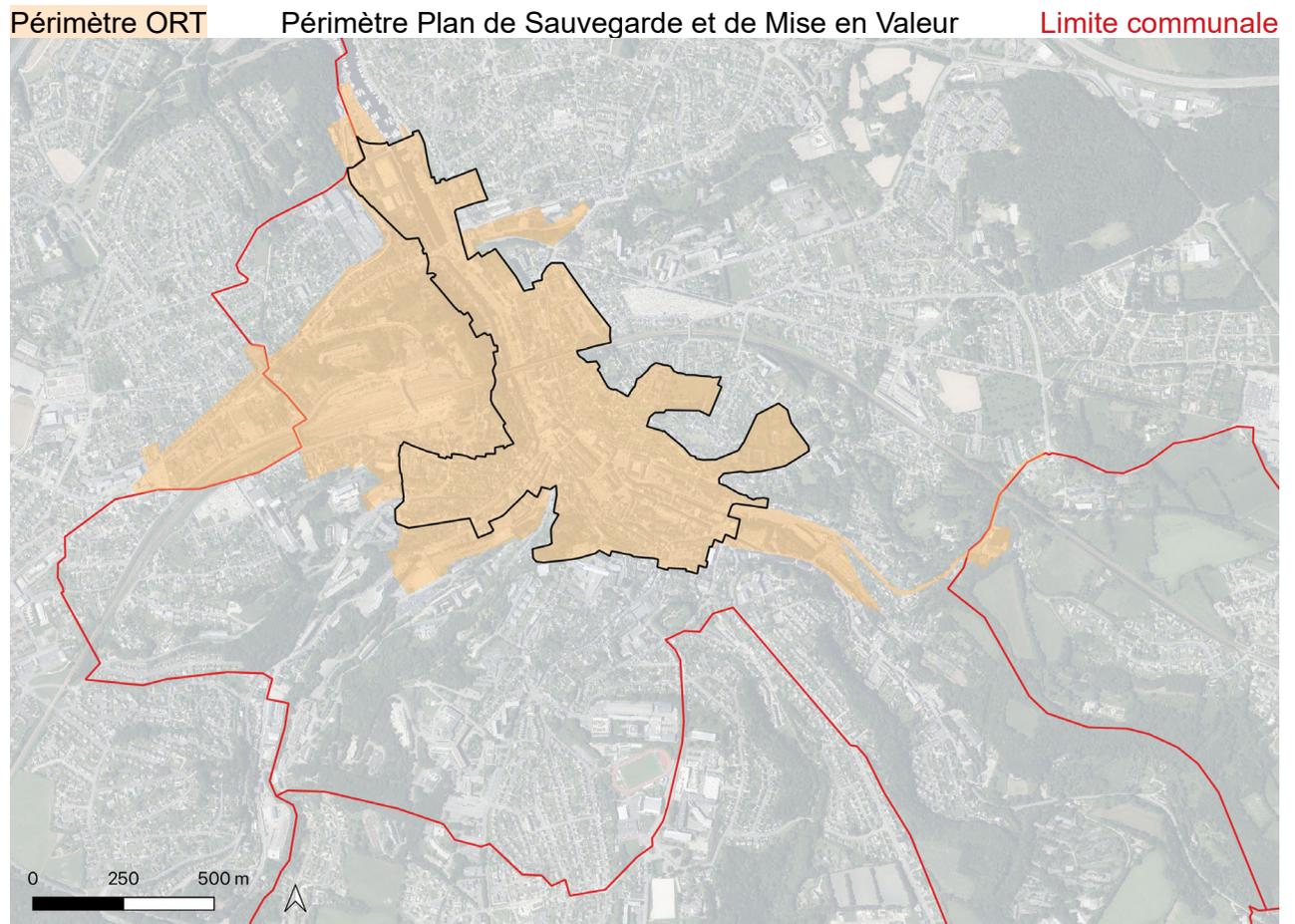
La première séquence d'ACV Morlaix a donné lieu à un important travail de diagnostic. Ce diagnostic a été établi sur la base d'un schéma de référence urbain, d'une étude stationnement, d'une étude sur l'intégration de la nature en ville, et une étude sur le développement numérique. Un schéma mobilités de cœur de ville a également été amorcé mais n'a pu être conclu.

En réponse aux diagnostics et enseignements de la phase d'initialisation, lesquels ont conformes au pré diagnostic déjà réalisé, la stratégie de redynamisation du cœur de ville s'articule autour de différents objectifs, précisés par axe thématique, ainsi résumés :



Une étude pré-opérationnelle a été menée de juin 2019 à juin 2021, réalisée par le bureau d'études Villes Vivantes, afin de définir les enjeux liés à la réhabilitation du parc privé et de déterminer les dispositifs les plus adaptés au traitement de l'ensemble des problématiques à l'échelle de l'intercommunalité et du centre-ville de Morlaix.

L'OPAH-RU constitue un axe majeur d'intervention. Le périmètre principal d'intervention correspond à celui de l'Opération de Revitalisation du Territoire du centre-ville de Morlaix, comprenant un volet copropriétés dégradées sur l'ensemble de la commune de Morlaix.



Les enjeux de renouvellement urbain :

Le cœur de ville de Morlaix compte 2 391 habitants, pour un parc de 3 000 logements dont un sur quatre est vacant, avec un faible poids des moins de 15 ans (peu de profils familiaux, seulement 15% des ménages) ;

70% des ménages sont composés d'une personne seule.

La spécialisation locative et démographique du cœur de ville se ressent dans les niveaux de revenu observés :

- Revenu médian : 17 331 € (contre 20 481 € à l'échelle départementale en 2015)
Près de 50% des foyers sont allocataires de la CAF
26% des ménages ont des revenus constitués à 100% de prestations CAF

Par ailleurs :

- 64% des ménages sont locataires (1276)
- 5% logent dans le parc social (105)
- 29% sont propriétaires occupants (569)

Enfin, le taux de vacance est de 25%.

4 îlots du centre-ville de Morlaix et 10 immeubles en diffus ont été repérés et documentés comme présentant :

- Un intérêt urbain stratégique ;
Des enjeux de vacance et de mal logement ;
Des enjeux patrimoniaux exceptionnels ;
Des perspectives d'évolution spontanée favorable des situations très limitées, qui appellent une action foncière de la part de la collectivité publique et de ses partenaires ;

Il s'agit de :

1. L'îlot « Guernisac », situé dans le cœur historique de Morlaix à proximité immédiate de l'Eglise Sainte-Mélaine avec une forte visibilité. Il s'articule autour de la rue Ange de Guernisac, est délimité au Nord par la Rampe Saint-Mélaine, Venelle aux Prêtres et au Sud par la Ruelle du Four Saint-Mélaine, Rampe du Créou. 6 immeubles nécessitent une intervention en réhabilitation/restauration ;
2. L'îlot « Jacobins » situé dans le cœur historique de Morlaix à proximité immédiate de la place et du Musée des Jacobins avec une forte visibilité. Il borde les places des Jacobins et des Viarmes, est délimité au Nord par la Venelle des Fontaines et par la rue d'Aiguillon au Sud. 11 immeubles nécessitent une intervention en réhabilitation/restauration ;
3. L'îlot « Place au Lait » situé en frange du centre-ville de Morlaix à proximité de l'Eglise Saint-Mathieu dans un carrefour bordé d'espace public peu qualitatif. Il s'articule dans un « nœud » de rues (rue Haute, rue Basse, rue des Bouchers, rue des Brebis...) et borde la place du March'Hallach. 12 immeubles nécessitent une intervention en réhabilitation/restauration ;
4. L'îlot « rue Longue », situé dans le cœur historique de Morlaix et joue un rôle majeur de liaison piétonne directe entre la gare de Morlaix et l'hypercentre. Il s'articule autour des rues Longue et Courte et est délimité à l'Ouest et à l'Est par la rue Gambetta. 13 immeubles nécessitent une intervention en réhabilitation/restauration.

Copropriétés : l'enjeu de la structuration s'ajoute à celui de la réhabilitation

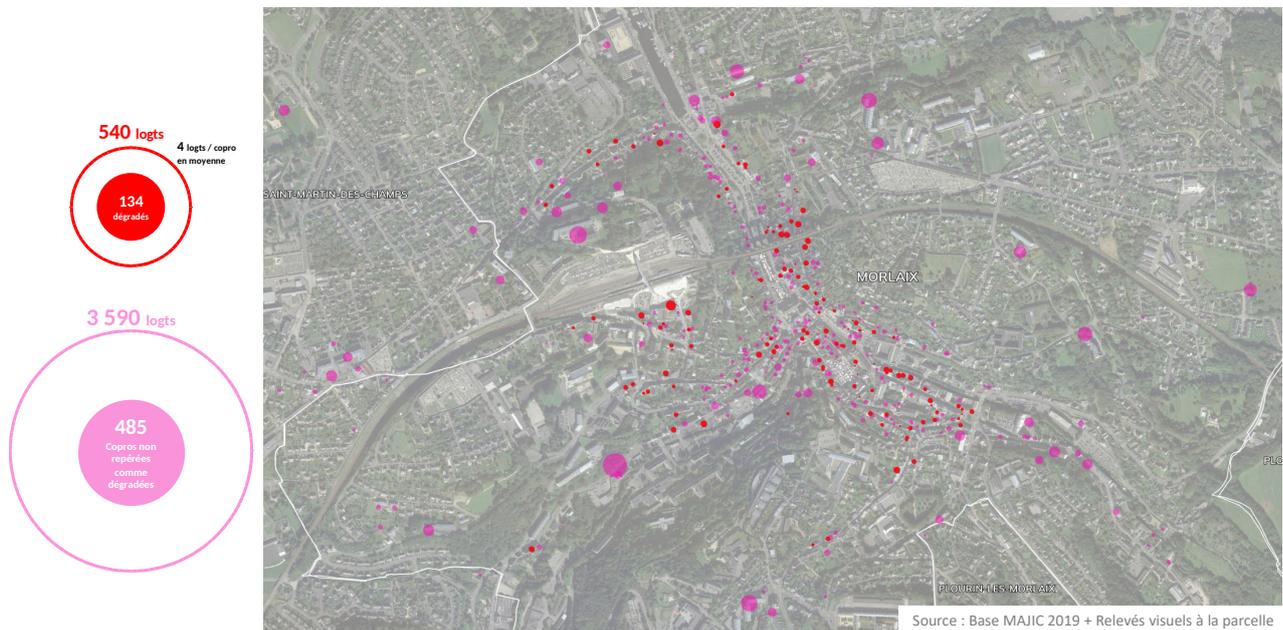
- Les logements situés en copropriété représentent 11% du parc total de logements privés (soit 4 130 logements répartis en 676 copropriétés). Sur le périmètre d'intervention ORT, ils représentent près de la moitié des logements (48% soit 1 520 logements répartis dans 370 immeubles).

Dans le périmètre ORT, à peine 30% des copropriétés sont inscrites au registre (189 sur 676). Les copropriétés les moins structurées sont les plus petites (seulement 6% des 310 copropriétés de moins de 4 logements sont immatriculées, ce qui ne permet pas, à court terme de soutenir leurs projets sur parties communes dans le cadre d'éligibilité Anah.

Les copropriétés du cœur de ville de Morlaix sont majoritairement locatives (53% des logements).

Le registre des copropriétés indique la présence de 40 copropriétés « fragiles » avec impayés, localisées sur la commune de Morlaix avec 3 niveaux de fragilité.

A Morlaix, 134 copropriétés présentent des indices visuels extérieurs de dégradation. Ces copropriétés regroupent 540 logements. Il s'agit presque exclusivement de petites copropriétés.



Taille et dégradation appréciées par analyse visuelle extérieure multicritères des copropriétés de Morlaix

Ces copropriétés qui présentent des indices de dégradation sont majoritairement locatives (64% de propriétaires bailleurs contre 53 % pour l'ensemble des logements en copropriété) et une proportion de logements vacants doublée par rapport à l'ensemble des copropriétés du territoire (27% de vacance en copropriétés présentant des signes de dégradation contre 14% sur l'ensemble des copropriétés).

Bilan des opérations mises en place précédemment

La revalorisation du parc privé s'est jusqu'à présent orientée principalement autour de deux dispositifs d'OPAH, engagés le 10 juin 2014 :

- Une OPAH Durable et Solidaire dans l'ensemble du territoire communautaire (OPAH DS)
- Une OPAH copropriétés à Morlaix

Le suivi-animation de ces deux programmes a été mené par un opérateur (SOLIHA Finistère) et le service Habitat de Morlaix Communauté (en régie partielle : actions de communication et premiers contacts gérés par la collectivité).

Ces dispositifs ont connu un vif succès avec des objectifs atteints voire dépassés, et ont permis de poursuivre la dynamique de rénovation du parc privé déjà enclenchée lors des précédentes OPAH menées sur le territoire.

Plus de 2 700 logements ont ainsi pu être rénovés dans le cadre des opérations menées depuis 2008.

Les dernières OPAH (2014-2021), ont permis la rénovation de 1 385 logements de propriétaires occupants et de 55 logements locatifs, le conventionnement de 163 logements, la rénovation de 2 logements en Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion, ainsi que 9 copropriétés dégradées rénovées

(comprenant 235 logements). Avec plus de 15 millions d'euros de subventions, ce sont plus de 33 millions d'euros de travaux (TTC) qui ont été générés sur le territoire.

Afin de poursuivre la dynamique engagée dans le cadre de l'OPAH Durable et Solidaire et du programme Habiter Mieux, la convention d'OPAH DS arrivant à expiration le 9 juin 2019 a été prolongée de deux fois un an jusque juin 2021. Cette opération a été ensuite reconduite au 1^{er} novembre 2022 jusqu'en octobre 2027.

Les opérations menées sur les copropriétés depuis 2008 par Morlaix Communauté ont permis la réalisation de travaux dans 17 copropriétés (284 logements très dégradés et 78 logements Habiter Mieux) situées sur la commune de Morlaix (OPAH Copropriétés 2014 – 2019, précédée d'une première opération menée de 2008 à 2013).

Une importante dynamique est aujourd'hui à l'œuvre et les copropriétaires du territoire saisissent de mieux en mieux les enjeux patrimoniaux les concernant. La communication, les formations « Pour tout savoir sur les copropriétés » proposées depuis 2007 et les chantiers exemplaires ont démontré le bien-fondé de cette action. Ces modalités ont révélé les besoins d'expertise et d'accompagnement technique, financier et administratif proposés par les OPAH Copropriétés.

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Moins de 4 logts		1																	
4 à 10 logts																			
11 à 30 logts																			
plus de 30 logts	1																		
Total Copros	1	1																	

OPAH Copropriété n°1 et n°2 nombre d'aides aux syndicats pour travaux sur parties communes accordées en fonction de la taille des copropriétés concernées

Un des points forts du territoire, développé depuis les premières années d'OPAH copropriété, tient à la mise en place d'un accompagnement à la structuration des copropriétés (un système de formation dispensée par l'ADIL), permettant aujourd'hui d'accompagner tout type de copropriété, à l'amont de la décision de travaux comme c'est le cas pour de petites copropriétés non structurées, ou au moment de la prise de décision (déclenchement des diagnostics, détermination et priorisation du programme de travaux, éventail des financements).

Une action du PLH 2014-2019 (actuellement reconduite dans le cadre du PLUi-H) a aussi été menée en faveur des ménages souhaitant accéder à la propriété, dans l'ancien, en centre-ville ou centre-bourg via le dispositif : « Accédez, on vous aide » ! Composée d'une aide financière et d'un accompagnement juridique, financier et technique, elle vise à sécuriser l'achat de logements nécessitant des travaux et à redynamiser la ville-centre et les centres-bourgs des communes. Les bénéficiaires peuvent coupler ce dispositif avec les aides apportées via l'OPAH Durable et Solidaire.

A l'occasion de l'élaboration de son PLUi, Morlaix Communauté a choisi d'élaborer un plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat afin de bâtir une politique intercommunale cohérente dans un projet de territoire global. Le PLUiH est aujourd'hui en vigueur (approuvé le 10 février 2020 en conseil communautaire). Le programme d'orientations et d'actions (POA) constitue le document stratégique et opérationnel du PLUi-H qui décline la politique de l'habitat de Morlaix Communauté : il tient donc lieu de programme local de l'habitat pour la période 2020-2025.

Stratégie d'intervention retenue

La stratégie déployée reposera sur l'articulation de deux dispositifs mis en œuvre presque simultanément et pour cinq années :

- **Un Programme Local Innovant : l'accompagnement Bunti-Bimby**

Financé par Morlaix Communauté, ce programme (lancé le 18 octobre 2022) assurera une communication puissante en direction de tous les porteurs de projets sans condition d'éligibilité, à l'échelle de l'intercommunalité.

Il proposera à chaque porteur de projet un temps de modélisation des options de projet, déclenché immédiatement à la suite du premier contact et débouchant sur une orientation de projets qualifiés (quelle que soit l'éligibilité du public et du projet).

Les missions confiées par Morlaix Communauté à Villes Vivantes en direction des porteurs de projets, sont les suivantes :

- Accueil et accompagnement des porteurs de projets potentiels :

- o Appui à la réflexion à l'amont du projet, dans un esprit d'écoute et d'ouverture, en prenant comme point de départ les intentions et les besoins du porteur de projet ;

- o Assistance dans la phase de maturation et d'émergence du projet jusqu'à la transformation des intentions initiales en projet apte à être porté vers les professionnels ;

- o Modélisation architecturale et patrimoniale de l'évolution des propriétés concernées, travail de médiation familiale, analyse de la faisabilité urbanistique et juridique des scénarios envisagés ;

- o Prise en considération permanente et simultanée des intérêts de la collectivité, de l'habitant, du futur habitant, et du voisinage ;

- Orientation des porteurs de projets vers l'ensemble des professionnels de l'immobilier et de l'acte de construire œuvrant dans le territoire communautaire, incluant la transmission à ces professionnels des éléments de dossiers préalablement recueillis auprès des porteurs de projets.

En copropriétés, lorsque la situation s'y prête, ce programme pourra jouer un rôle clé pour des actions de solvabilisation visant à réduire le reste à charge des copropriétaires (vente d'annexes), location d'emplacements de stationnement matérialisés sur cour, mais surtout pour des actions de recomposition en vue de résorber des vacants structurels (création de jours naturels sur cour, création d'espaces extérieurs privatifs...).

- **l' OPAH-RU sur le périmètre de l'Opération de Revitalisation Territoriale (ORT) de Morlaix avec un volet Copropriétés Dégradées sur l'ensemble de la ville de Morlaix**

Concentrant les moyens d'investissement et d'ingénierie sur les enjeux d'éradication du mal logement, de performance énergétique dans l'habitat, de création d'une offre de cœur de ville en direction des ménages à faibles ressources, d'adaptation des logements à l'âge et ou au handicap, de structuration et de réhabilitation des copropriétés, et de valorisation du patrimoine au travers notamment du ravalement et de la mise en valeur des façades. L'OPAH-RU investira :

- ➔ **Une dimension incitative** reposant sur la mise en œuvre d'une gamme d'outils étendue en direction de la lutte contre la vacance et le logement indigne :

Recherche des meilleurs leviers pour amplifier l'ambition des projets privés et notamment obtenir des réhabilitations réellement requalifiantes à l'issue des acquisitions dans l'ancien réalisées par des bailleurs ou des accédants (une ingénierie forte et des aides renforcées pour les projets les plus ambitieux) ;

Recherche d'une visibilité des transformations résidentielles pour amplifier les impacts et les effets d'entraînement de l'opération (transformations et réhabilitations incluant les espaces extérieurs, les annexes visibles) ;

Recherche d'un effet multiplicateur entre :

- Les aides de l'Anah majorées par Morlaix Communauté
- Les aides spécifiques de Morlaix Communauté
- Les aides du Département, des caisses de retraite, ...
- Le dispositif Denormandie
- Le dispositif Malraux
- Les dispositifs d'Action Logement en Action Cœur de Ville

→ **Une dimension coercitive** en réponse à l'habitat indigne, à la vacance et à la dégradation et aux situations bloquées ;

L'OPAH-RU proposera les moyens, notamment en ingénierie, pour amplifier les projets de rénovation énergétique en abordant la requalification des logements pour aller dans le sens d'une attractivité résidentielle globale (taille des logements, accessibilité, éclairage, qualité architecturale, fonctionnalité modernité).

L'objectif de la nouvelle opération est de réhabiliter le tissu ancien des quartiers concernés, de lutter contre l'habitat indigne et la précarité énergétique, de restaurer le fonctionnement des copropriétés et de remettre sur le marché des logements à la typologie diversifiée et aux loyers maîtrisés.

Pour mettre en œuvre ce projet d'OPAH-RU, un opérateur qualifié doit être mobilisé afin de conduire des opérations complexes de redressement des copropriétés, de recyclage immobilier et d'aménagement urbain notamment grâce à la capacité d'exercer en direct la maîtrise d'ouvrage des travaux et d'assurer le portage de lots ou d'immeubles après cession amiable, exercice du droit de préemption ou procédure d'expropriation.

Au-delà de la mission de suivi-animation auprès des propriétaires, la mise en œuvre concrète de l'OPAH-RU conduira en effet, dans les situations difficiles, à devoir se substituer aux propriétaires défaillants.

L'opération nécessitera également, en accompagnement du dispositif sur l'habitat, la mise en œuvre d'actions d'aménagement urbain telles que le traitement d'espaces publics dans les secteurs précités.

→ **Une priorité accordée aux projets :**

- Portés par des **ménages modestes ou très modestes** ;
- A destination de ménages modestes ou très modestes
- Concourant à la production de **logements abordables de qualité** et à des **réhabilitations requalifiantes et durables**.

Cette OPAH-RU se singularise :

D'une part par l'intégration au dispositif d'un volet « copropriétés » reposant sur l'identification de copropriétés définies selon deux niveaux de cibles :

CIBLE 1 : 7 copropriétés prioritaires ayant fait l'objet de contacts avec les syndics et d'un diagnostic multicritères. Ces copropriétés présentent une éligibilité confirmée, et font l'objet de projets de travaux. 2 de ces copropriétés ont été jusqu'au dépôt d'un dossier Anah dans une OPAH Copropriétés précédant la présente OPAH-RU mais n'ont pas engagé les travaux prévus. Pour ces 2 copropriétés, l'évolution de la situation, et notamment un changement de syndic pour l'une d'entre elles, a créé une situation plus favorable à un nouveau dépôt après actualisation des dossiers, les difficultés ayant persisté et les intentions des copropriétaires étant affirmées. Les 7 copropriétés de la cible 1 offrent une perspective de dépôt d'un dossier valide auprès de l'Anah dans le temps de l'OPAH-RU.

CIBLE 2 : 74 copropriétés pour lesquelles les paramètres statistiques et d'observation concourent à en faire un vivier pour la prospection en cours de l'OPAH RU et l'ensemble des actions de sensibilisation et d'accompagnement à la structuration et aux décisions de travaux.

L'étude pré-opérationnelle révèle que compte tenu de la représentativité des copropriétés dans le parc de logements de Morlaix, de l'état de dégradation et de l'occupation de ces copropriétés, du cumul de plusieurs difficultés d'ordre technique, financier, social, juridique et de gestion et des travaux lourds à réaliser pour certaines d'entre elles, le dispositif dédié aux copropriétés est le mieux adapté pour contribuer à l'accompagnement aux travaux de ces immeubles par plusieurs actions :

Pour les copropriétés structurées, immatriculées, éligibles et potentiellement éligibles, un accompagnement des copropriétaires et du syndic dans leur démarche de réhabilitation des parties communes (aides financières et recherches de solutions de financement du reste à charge) (cible 1),

Pour les copropriétés dégradées non structurées et non immatriculées (cible 2), un appui :

- Au traitement des problèmes juridiques et de gestion,
- Au rétablissement de la situation financière,
- Aux actions contribuant à l'insertion urbaine des immeubles dans le quartier.

D'autre part par la réalisation de l'OPAH-RU dans le cadre d'une **concession d'aménagement** dont le concédant est Morlaix Communauté et dont l'aménageur (la SEMPI) assurera les missions de suivi-animation prévues à l'article 7.2.2 de la présente convention.

Les actions de suivi-animation de l'OPAH-RU s'intégreront donc dans un ensemble de missions assurées par l'aménageur avec une finalité de renouvellement urbain du cœur de Morlaix et de réhabilitation des copropriétés dégradées sur l'ensemble de la commune et en particulier :

- Maîtrise d'ouvrage des travaux, bâtiments et équipements concourant à l'opération prévus dans la concession, ainsi que la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à leur exécution ;
- Réalisation des études urbaines et opérationnelles nécessaires ;
- Acquisition des biens nécessaires à la réalisation de l'opération, y compris, le cas échéant, par la voie d'expropriation ou de préemption ;

- Vente, à la location ou à la concession des biens immobiliers situés à l'intérieur du périmètre de la concession.

L'atout majeur amené par la concession d'aménagement, en interaction étroite avec les outils de l'OPAH-RU, est la possibilité de mener des actions foncières lourdes (DUP Aménagement, DUP Vivien, DUP ORI...) et de faire du portage immobilier pour débloquer les situations les plus complexes.

Le déploiement d'une ingénierie inédite d'accompagnement des porteurs de projets est d'ores et déjà mise en œuvre.

L'ensemble de ces dispositifs sera rendu opérationnel par l'intervention coordonnée :

- de Morlaix Communauté pilote de l'opération et de sa communication,
- du concessionnaire d'aménagement (SEMPI du Ponant) prestataire du suivi animation,
- de l'opérateur d'OPAH-RU recruté par le concessionnaire, Citémétrie,
- de l'agence locale de l'énergie Héol, Espace Conseil France Rénov' pour l'ingénierie énergétique pour son rôle de premier conseil pour les ménages de ressources modestes et très modestes qui seront ensuite accompagnés par l'opérateur d'OPAH RU,
- de l'ADIL 29 pour l'ingénierie d'accompagnement à l'accession à la propriété, à la structuration juridique des copropriétés et à la lutte contre l'habitat indigne,
- de Villes Vivantes pour l'ingénierie universelle Bimby-Bunti développée dans le cadre d'une convention de recherche et développement avec Morlaix Communauté.

Ce travail de coordination des acteurs est d'ores et déjà mis en œuvre dans le cadre de l'OPAH durable et solidaire déployée sur l'ensemble du territoire de Morlaix Communauté pour laquelle interviennent SOLIHA, Héol, l'ADIL 29 et Villes Vivantes. Il sera complété par les intervention du concessionnaire et de l'Opérateur de l'OPAH RU.

La communication sur ces dispositifs (stand salon de l'habitat avec l'ensemble des acteurs cités ci dessus, site internet de l'agglomération, réseaux sociaux, journaux communautaires et communaux , points presse, dépliants) oriente les porteurs de projets vers un numéro de téléphone unique (02.98.15.32.32) renvoyant vers les partenaires adaptés.

Des réunions de suivi des projets permettent de coordonner au mieux l'ingénierie utile aux porteurs de projets habitat .

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

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

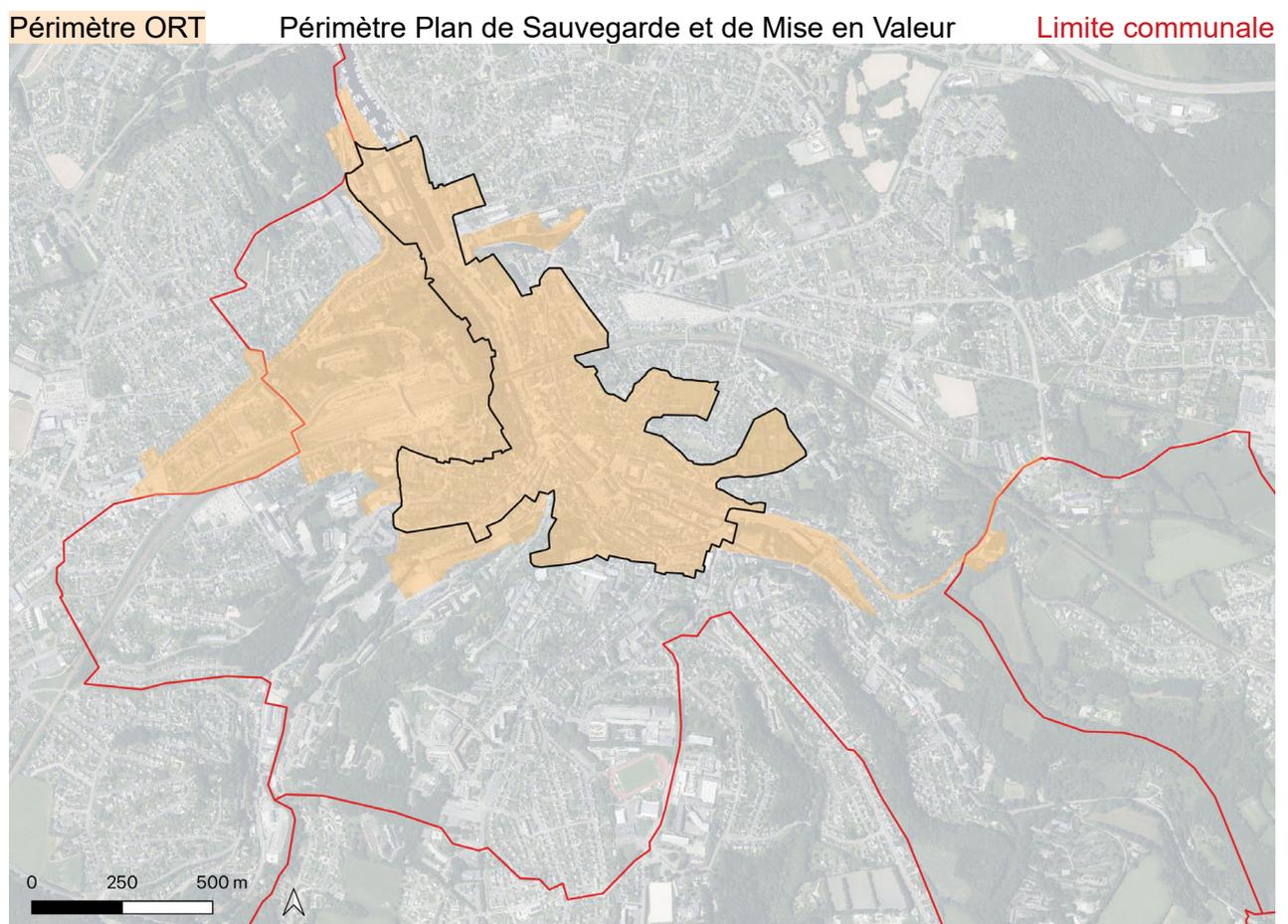
Article 1 – Dénomination, périmètre, champs d'application territoriaux et nature des copropriétés.

1.1. Dénomination de l'opération

Morlaix Communauté, l'État et l'Anah décident de réaliser l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouveau Urbain du Cœur de Ville de Morlaix comprenant un volet copropriétés dégradées sur l'ensemble de la commune de Morlaix.

1.2. Périmètres et champs d'intervention

Le périmètre principal d'intervention correspond à celui de l'Opération de Revitalisation du Territoire (la liste des adresses sera communiquée via contrats anah) du centre-ville de Morlaix, tel que défini dans l'avenant 1 à la convention d'ORT, signé le 18 mars 2021.



Périmètre d'intervention ORT de Morlaix (extrait de l'avenant n°1 à la convention d'ORT)

Le périmètre de l'ORT compte 3 180 logements (source MAJIC3 2019), dont :

- 755 vacants (24% du parc de logements) (MAJIC3 2019) ;
- 1 492 logements situés dans des immeubles présentant des signes extérieurs de dégradation importants (repérage visuel + MAJIC3) ;

34 immeubles en situation immobilière bloquée (liste volet foncier de la présente convention) ;
1 520 logements situés dans 373 copropriétés

Le périmètre du volet copropriétés en difficultés correspond à l'ensemble du territoire de la commune de Morlaix. Ce volet s'applique aux parties communes des copropriétés reconnues en difficulté de Morlaix de la cible 1 et qui s'engagent dans l'adoption d'un plan de patrimoine global.

Cette liste (annexe 1) pourra faire l'objet de modifications proposées en comité technique, en comité de pilotage, selon les opportunités de repérage. De nouvelles copropriétés pourront ainsi être soumises à validation de leur éligibilité auprès de la délégation locale de l'Anah, puis être ajoutées à la liste des copropriétés éligibles au dispositif d'aides aux travaux de l'OPAH-RU/Copropriétés, par avenant à la présente convention

Chapitre II – Enjeux de l'opération

Article 2 – Enjeux

L'OPAH-RU Cœur de Ville de Morlaix est un volet majeur du programme Action Cœur de Ville. En concentrant des actions de requalification dans le cœur de ville où elle permettra de rénover 372 logements minimum dont 65 logements occupés par leur propriétaire, 40 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés, 257 logements inclus dans des copropriétés au titre des parties communes, l'OPAH-RU contribuera à :

- **Résorber la vacance** par la réoccupation après rénovation et ou reconfiguration avec un accent particulier mis sur :
 - Le rétablissement des accès aux étages vacants au-dessus de cellules commerciales ;
 - La fusion des petits logements vacants pour diversifier l'offre et faciliter les parcours résidentiels ;
 - La réponse aux besoins contemporains et à la composition des ménages du cœur de ville.
- **Poursuivre la lutte contre l'habitat indigne et prévenir les mutations à risque :**
 - En identifiant les situations d'insalubrité et en mettant en œuvre leur traitement auprès des propriétaires bailleurs ou occupants par le biais de procédures spécifiques ;
 - En résorbant l'insalubrité présente sur les secteurs d'intervention, prévenant les difficultés sociales et techniques imputables aux marchands de sommeil, aidant les propriétaires occupants à revenus modestes à améliorer leur logement ;
 - En prévenant les mutations à risque et les découpages abusifs d'immeubles et en favorisant l'accès à la propriété par des propriétaires occupants ;
 - En mobilisant des procédures coercitives adaptées ;
- **Améliorer et rééquilibrer l'offre résidentielle** dans le centre-ville en locatif et en accession :
 - En encourageant la production de logements de qualité pour tous ;
 - En développant un parc de logements conventionnés ;
 - Améliorer les conditions de logement des locataires et des propriétaires à faibles ressources ;
 - En facilitant le maintien des populations existantes ;

- En favorisant l'accès à la propriété de nouveaux occupants et plus particulièrement des familles, sous-représentées dans le cœur de ville de Morlaix.
- **Contribuer à la qualité urbaine :**
 - En traitant les situations d'habitat dégradé et indigne et de vacance des logements ;
 - En redonnant une qualité résidentielle en copropriétés et monopropriétés (amélioration des logements, adaptation, remise aux normes, performance énergétique, parties communes) ;
 - Par la démolition d'annexes / extensions de faible qualité pour redonner de l'éclairage, du stationnement et des espaces extérieurs ;
- **Accueillir des ménages dans le centre-ville :**
 - Contribuant ainsi à un accueil de population à portée des commerces, services et équipement du cœur de ville, contribuant ainsi à contenir les besoins.
 - Développer une offre locative de qualité et abordable au travers de réhabilitations suivies d'un conventionnement et par un accompagnement vers le cœur de ville des bénéficiaires potentiels des avantages fiscaux « Denormandie » et « Malraux ».
- **Intervention sur les copropriétés :**
 - Accompagner les réhabilitations complètes des immeubles ou les travaux d'amélioration énergétique des parties communes des copropriétés
- **Coordonner les différents acteurs intervenants dans le cadre de l'OPAH-RU :**
 - En proposant des outils de suivi adaptés au partage efficace de l'information aux différents stades de la lutte contre l'habitat indigne ;
 - En recherchant des solutions partenariales exemplaires aux situations d'indignité répétées ;
 - En capitalisant et en diffusant les bonnes pratiques identifiées.
- **Elever la qualité technique et patrimoniale des réhabilitations de logements dans le cœur de ville et en copropriétés**
 - En développant une capacité à accompagner les projets au-delà du seul accès aux aides,
- **Contribuer à la transition énergétique :**
 - Par une prépondérance des aides à composante d'éco-conditionnalité (gain de performance énergétique)
- **Reconquérir des immeubles et des îlots vacants, en situation bloquée, et à fort intérêt patrimonial**

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

L'OPAH-RU s'appuie sur plusieurs outils et modes d'intervention (préventif / curatif / incitatif / coercitif).

Article 3 – Volets d'actions

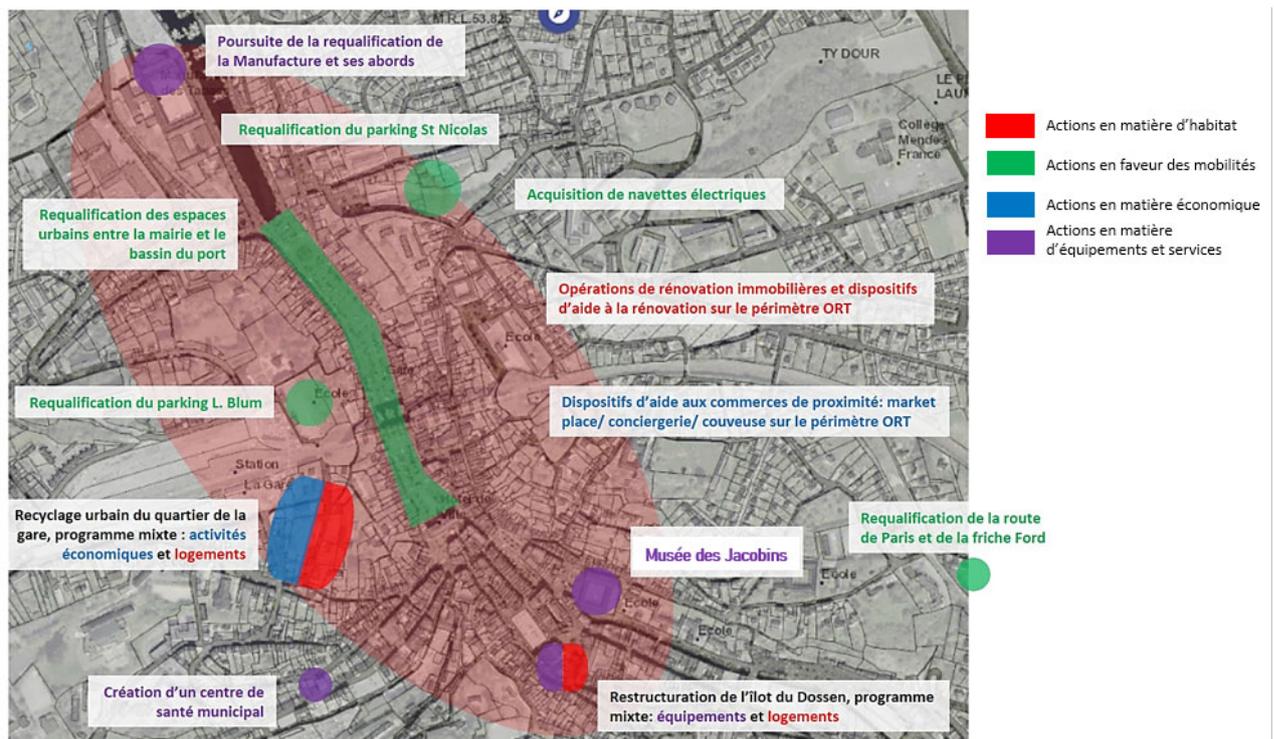
Le programme d'actions de l'OPAH RU s'articule autour des volets suivants :

1. volet urbain
2. volet foncier
3. volet immobilier
4. volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé
5. volet copropriétés
6. volet énergie et précarité énergétique
7. volet pour l'autonomie de la personne dans l'habitat
8. volet social
9. volet patrimonial et environnemental
10. volet économique et développement territorial.

3.1. Volet urbain

3.1.1 Descriptif du dispositif

Le volet urbain de l'OPAH-RU s'articule avec les travaux prévus au titre du programme d'Action Cœur de Ville, opérations portées par la ville de Morlaix et Morlaix Communauté :



Habitat et renouvellement urbain

- La mobilisation d'une ingénierie parapublique : entrée au capital de Morlaix Communauté d'entreprises publiques locales (SEMPI, SEM Breizh, Brest Métropole Aménagement)
- Mise en œuvre d'une Opération programmée d'amélioration de l'habitat – renouvellement urbain sur le périmètre ORT - 2023 / 2030

- La préfiguration d'une concession multisite de renouvellement urbain et de recyclage foncier de plusieurs ilots (Dossen, cinéma Rialto, ilots de la rue de Paris) - 2024/2030
- La poursuite du programme de renouvellement du quartier gare (programmes tertiaire et résidentiel)
- Traitement de la friche Ford et requalification de la route de Paris

Commerce

- Création de 2 boutiques à tester – place des Otages (place de la mairie)
- Activation de la Foncière commerciale de la SEMPI (2024/2026)

Mobilités

- Evolution de l'offre de service de transport en commun (navettes électriques de centre-ville)
- Gratuité de l'ensemble du réseau de transport en commun
- Réaménagement du parking de la rampe Saint Nicolas (livraison 2023)
- La mise en œuvre des objectifs de développement des infrastructures de recharges des véhicules électriques (IRVE) conformément aux objectifs territorialisés du schéma départemental de déploiements des IRVE dans le cadre d'une convention financière (2023/2024)
- Déploiement d'équipements de stationnement cyclable dans le cœur de ville (2023 / 2026)

Espaces publics et patrimoine

- Modernisation de l'éclairage public de centre-ville (2024/2026)
- La livraison des études d'opportunité technico-économique de réouverture de la rivière dans le cadre du programme d'actions de prévention des inondations (PAPI)
- Élaboration d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) du patrimoine bâti morlaisien sur le périmètre du site patrimonial remarquable (SPR Morlaix – co maîtrise d'ouvrage ville de Morlaix / Morlaix Communauté / Architecte des Bâtiments de France)
- L'aménagement du Quai de Léon – abords de la Manufacture avec suppression du stationnement sur le quai – 40 places (Livraison 2026)

La construction d'équipements publics :

- L'inauguration d'un tiers lieu culturel La Virgule (2021)
- La création d'une plateforme culturelle interdisciplinaire : Le SEW (2021)
- L'ouverture d'un Centre des Cultures Scientifique, technique et Industrielle (CCSTI) – l'Espace des Sciences de Morlaix (Manufacture des Tabacs / Livraison 2023)
- L'ouverture d'un nouveau département IUT à la Manufacture en 2023/2024 (80 étudiants)
- Rénovation énergétique et restructuration des façades/toitures de la Manufacture (Livraison 2024)
- Création d'un centre de santé municipal (rue de Brest / Livraison 2024)
- La création d'un Espaces Jeunes Entreprises / coworking sur le quartier gare (Livraison 2023)
- La rénovation de l'auberge de jeunesse dans le quartier de la Manufacture (Livraison 2024)

- Extension du siège de Morlaix Communauté sur le site de la Manufacture
- La maison de la culture et de la langue bretonne du pays de Morlaix – Ti ar vro bro Montroulez (positionnement Rue de Paris / livraison 2024/2025)
- Création d'une salle des Beaux Arts du musée de Morlaix à la Manufacture royale des Tabacs (Livraison 2025)
- Rénovation du musée des Jacobins de Morlaix (place des Jacobins / Livraison 2027)

A noter que dans le cadre de la prolongation du programme ACV Morlaix 2023 / 2026, Morlaix a été retenue en tant que territoire-pilote pour travailler sur les **entrées de ville**. La stratégie et les objectifs en la matière restent à définir.

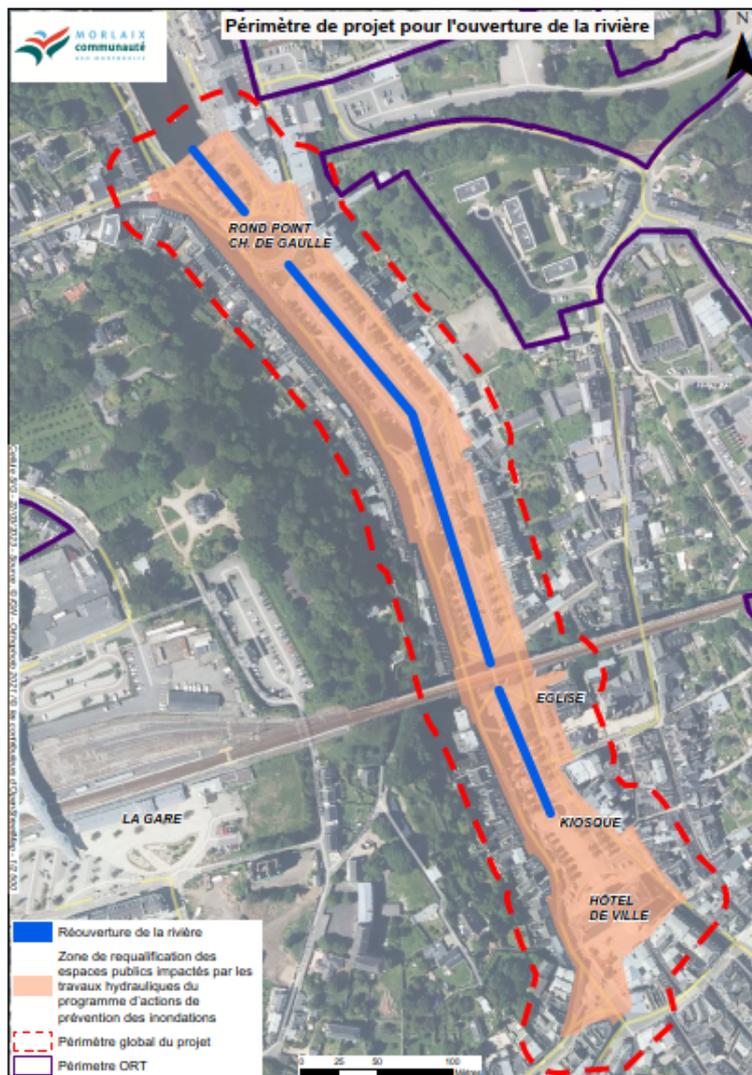
Opérations urbaines structurantes en cours et/ou à venir (Rivière, Gare, Manufacture, Renouvellement urbain du centre-ville)

Le projet de réouverture de la rivière de Morlaix et de requalification des espaces publics du cœur de ville

Le programme d'actions de prévention des inondations (PAPI) du centre-ville et cœur d'agglomération de Morlaix Communauté entre dans une nouvelle phase suite à la validation de l'étude de faisabilité technique pour l'aménagement des galeries, et après la signature de l'avenant N°2 au PAPI validant le scénario de réouverture de la rivière.

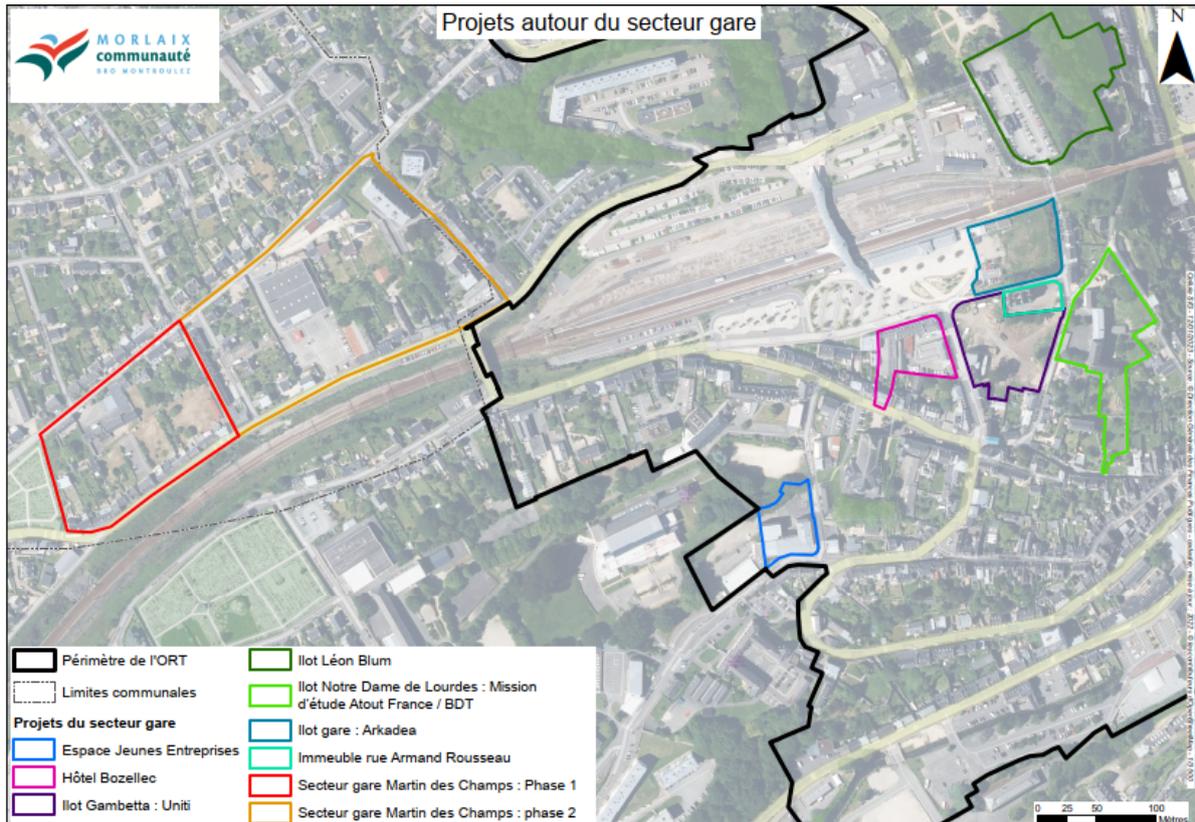
Un découverture de la rivière protège des inondations fluviales le secteur compris entre le Théâtre, rue de Brest et le bassin à flot (places des Otages, Cornic et Charles de Gaulle comprises) pour toutes les crues inférieures à la crue trentennale (événement ayant 1 chance sur 30 de se produire chaque année). Il s'inscrit ainsi dans une perspective d'adaptation au changement climatique compte tenu de l'évolution prévisible de la fréquence des aléas combinée à l'augmentation du niveau de la mer.

Au-delà de l'objectif de résilience climatique et hydraulique, cette réflexion transversale doit comprendre de nombreuses dimensions (mobilités, infrastructures, attractivité commerciale et touristique, écologie urbaine et nature en ville, paysage et patrimoine) et s'inscrire dans une perspective participative. Les enjeux et la complexité technique du projet nécessitent de mobiliser une équipe-projet pluridisciplinaire au sein des services de Morlaix Communauté, de lancer une concertation élargie, des études urbaines pré-opérationnelles, et enfin de conforter les études de faisabilité. Ces études sont programmées pour la période 2024/2025 (écriture des cahiers des charges et lancement des consultations en 2023). La maîtrise d'œuvre urbaine est estimée à 2026/2027 tandis que le chantier est envisagé à 2027/2030.



La poursuite du renouvellement urbain du Quartier Gare

Le quartier gare fait l'objet d'une dynamique de renouvellement urbain et d'usages de la gare et du pôle d'échanges multimodal.



Plusieurs opérations urbaines et immobilières permettent de matérialiser cette dynamique urbaine :

- construction d'un programme tertiaire – 3000 m² : Ilot Gare Arkadea / ICADE PROMOTION
- construction de logements sociaux et d'une résidence sénior (40 logements sociaux et 80 logements séniors)
- Espace Jeunes Entreprises / espace coworking
- Phase 1 de renouvellement urbain de Saint Martin des Champs (programme résidentiel)

Plusieurs projets sont également à l'étude pour la poursuite du renouvellement du quartier gare :

- Etude d'opportunité pour la création d'un établissement hôtelier sur l'école Notre Dame de Lourdes (en cours)
- Convention d'études et de veille foncière avec l'Etablissement Public Foncier de Bretagne pour la définition d'une programmation urbaine et d'une maîtrise foncière de deux ilots abandonnés (ex Hotel Bozellec, Immeuble 2 rue Armand Rousseau) (en cours)
- Etude de faisabilité pour la création d'un parking en ouvrage sur l'actuel parking Léon Blum (en cours)
- Etude de faisabilité pour la création d'une connexion mécanique verticale entre le parking Léon Blum et la place Cornic. (A venir)

Le développement du quartier de la Manufacture

Le quartier de la Manufacture constitue à la fois une polarité marquante du centre-ville ainsi qu'une entrée du secteur Nord qui permet de d'accéder à l'hyper-centre ou simplement de transiter.

Le site est marqué depuis plusieurs années par un programme de recyclage immobilier porté par Morlaix Communauté qui va donner lieu à la livraison de nombreux équipements (Espaces des Sciences, IUT, extension de Morlaix Communauté etc.) dans les années à venir. Le renouvellement du quartier passe également par une requalification des espaces publics : réaménagement du quai de Léon qui devrait donner lieu à la suppression du stationnement actuel, requalification des espaces publics de la Manufacture (jardins, cour d'honneur, etc.) qui contribuera également à une plus grande attractivité du quartier de la Manufacture. Une étude est en cours avec un cabinet d'urbanisme et de paysage.

Une concession d'aménagement multisite de recyclage foncier d'îlots dégradés, portée par la ville de Morlaix

Une concession d'aménagement multisite de recyclage foncier d'îlots dégradés, portée par la ville de Morlaix vise à organiser le recyclage foncier d'un ensemble d'immeubles très dégradés sur l'îlot Dossen (place du Dossen), sur l'actuel cinéma Rialto (voué à fermer), et sur des îlots de la rue de Paris qui présente un taux de vacance du linéaire commercial de 40%.



Cette concession prévoit la production de 60 à 80 logements sur la période 2024 – 2030 et la restructuration lourde de la MJC de Morlaix. En dehors de l'îlot du Dossen, l'ensemble de la production de logement sera adossé à la production d'au moins une place de stationnement par logement in situ.

Attribution prévisionnelle de la concession : fin 2023/début 2024.

L'organisation du stationnement

La mise en œuvre d'Action Cœur de Ville et plus particulièrement des opérations du quartier gare, de la Manufacture, du réaménagement du quai de Léon, du renouvellement urbain des immeubles du cœur de ville, et de réouverture de la rivière implique de consolider une réflexion sur l'organisation des flux et du stationnement du cœur de ville et du pôle urbain de Morlaix. Une première lecture strictement capacitaire a conduit la ville de Morlaix et Morlaix Communauté à engager des études de faisabilité sur différents sites :

- Parking Intermarché de la Rue de Brest (Livraison étude 2023)

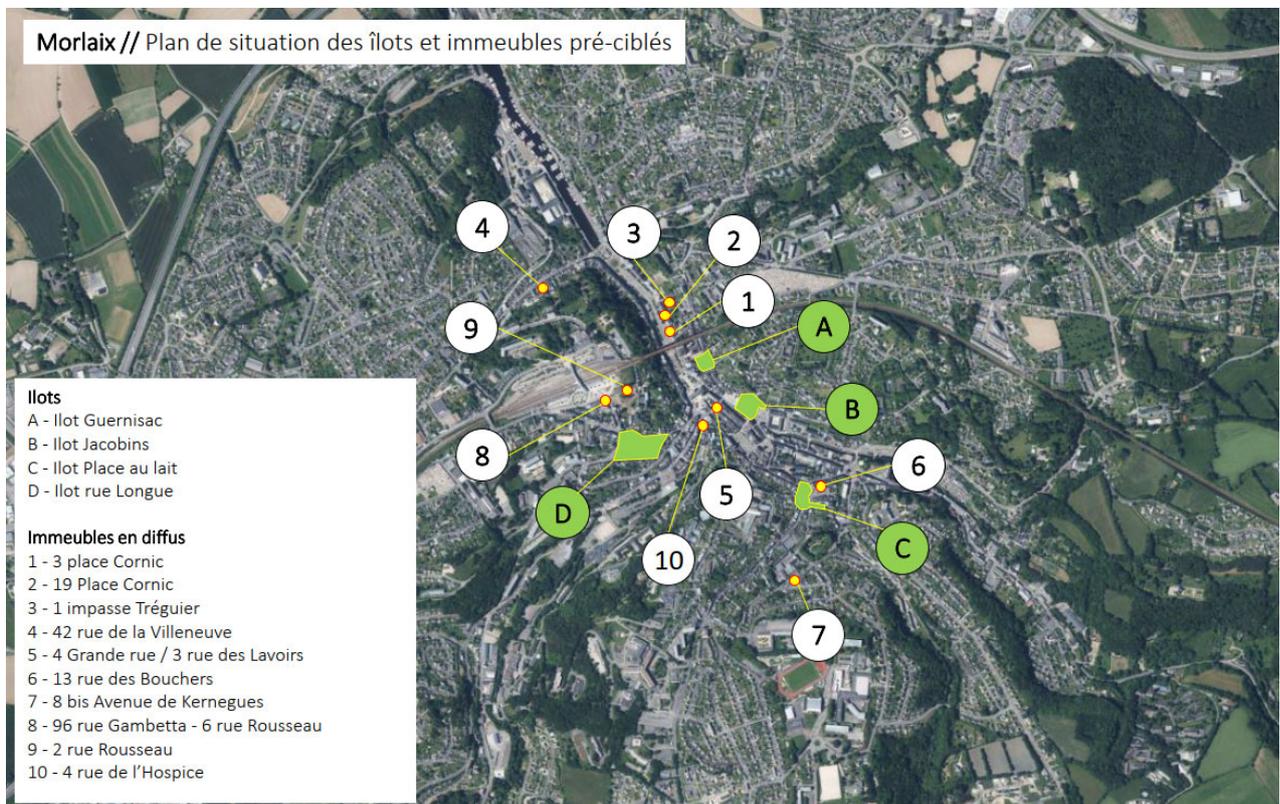
- Parking Léon Blum du quartier gare (Livraison étude 2023)
- Parking Blondel/ IUT du quartier Manufacture (Etude capacitaire livrée)

3.2. Volet foncier

3.2.1 Descriptif du dispositif

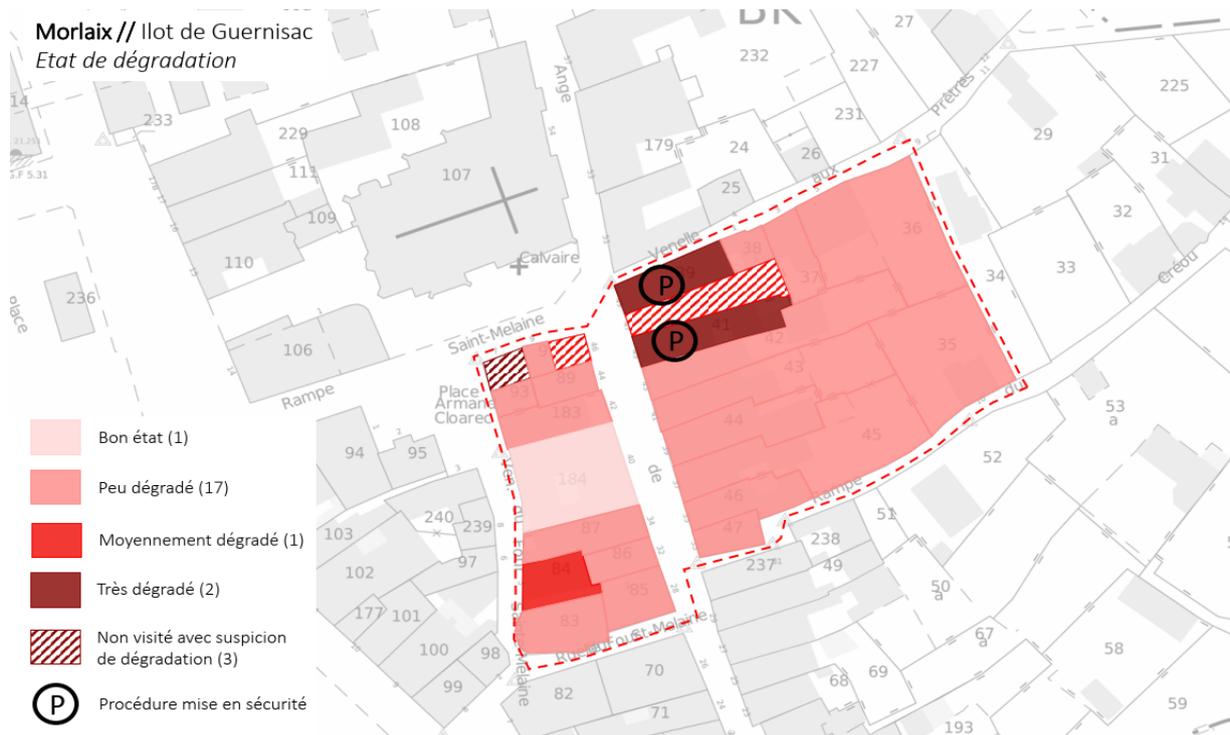
Le volet urbain est indissociable du volet foncier, qui va engager le traitement de 51 immeubles dégradés et bloqués, à caractère patrimonial et avec une visibilité importante, avec des interventions groupées à l'îlot pour 41 d'entre eux.

Le scénario du volet foncier sera déployé dans le cadre d'une Concession d'Aménagement. Il repose sur le traitement de 4 îlots et 10 immeubles en diffus représentant 51 immeubles (liste en annexe n°3) comptant 190 logements par des itinéraires amiables et procéduraux permettant un portage transitoire par l'aménageur puis un transfert vers des porteurs de projets publics et privés.



Ilot Guernisac

Morlaix // Ilot de Guernisac
Etat de dégradation



Ilot Jacobins

Morlaix // Ilot Jacobins
Etat de dégradation



Ilot Place au Lait



Ilot rue Longue

Morlaix // Ilot rue Longue
Etat de dégradation



Le concessionnaire pilotera des opérations de recyclage foncier, après arbitrage de Morlaix Communauté pour les acquisitions, sur la base d'une programmation prévisionnelle et d'une estimation du déficit potentiellement engendré par l'opération.

Il définira le programme de réhabilitation et/ou de reconstruction dans le respect des objectifs de production de l'opération et de l'équilibre budgétaire de la concession. Pour ce faire, il mènera toutes les études et investigations afin d'accompagner l'élaboration du projet jusqu'au permis de construire.

En accord avec le concédant, il déterminera la stratégie d'intervention sur chaque îlot bâti concerné et identifiera, au sein des îlots à recycler, les biens à acquérir.

Le concessionnaire devra également prévoir la réalisation de diagnostics multicritères destinés à intégrer d'éventuels nouveaux immeubles dans le cadre du volet copropriétés en difficultés de l'OPAH-RU, en remplacement ou en plus des immeubles et adresses pré-repérés.

Mode d'intervention de la concession sur le plan de la maîtrise foncière

1. Portage immobilier ordinaire : achat de logements en copropriété ou d'immeubles entiers pour renforcer l'impact de l'OPAH-RU (en s'appuyant sur le Droit de Préemption Urbain Renforcé en place sur le secteur) avec encadrement des conditions de leur remise sur le marché,
 - ORI OPAH recherche d'investisseur»
 - Etape 1 : Lancement d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique de travaux Opération de Restauration Immobilière en parallèle d'une remobilisation du propriétaire.
 - Etape 2 : Sans réalisation des travaux par le propriétaire actuel, acquisition par la concession et recherche d'un nouvel investisseur.
 - Etape 3 : Réalisation des travaux par l'investisseur avec remise en location des logements ou accession à la propriété.
2. Recyclage foncier et restructuration d'îlots (RHI, PRI, THIRORI ou autres) : réalisation des études préalables, suivi des procédures et conduite opérationnelle pour la mise en œuvre d'interventions plus lourdes de recyclage foncier.
 - ORI restauration « loi Malraux »
 - Etape 1 : Lancement d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique de travaux Opération de Restauration Immobilière en parallèle d'une négociation foncière.
 - Etape 2 : Sans réalisation des travaux par le propriétaire actuel, consultation des investisseurs Malraux et finalisation des acquisitions foncières éventuellement par expropriation.
 - Etape 3 : Cession foncière avec cahier des charges pour restauration à un opérateur spécialisé pour mise en location non conventionnée des logements.
 - ORI restauration « concession »
 - Etape 1 : Lancement d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique de travaux Opération de Restauration Immobilière en parallèle d'une négociation foncière.
 - Etape 2 : Sans réalisation des travaux par le propriétaire actuel, finalisation des acquisitions foncières éventuellement par expropriation.
 - Etape 3 : Réalisation des travaux et cession foncière des différents logements et commerces

Des études de faisabilité RHI THIRORI seront engagées au cours des deux premières années d'opération sur les îlots.

3.2.2 Objectifs

- **Traitement de 51 immeubles**
L'étude de précalibrage de la concession d'aménagement a permis d'identifier que :
 - Pour 20 immeubles (58 logements) , la restauration pourrait s'appuyer sur la fiscalité « Malraux » (ORI « Malraux»),
 - Pour 15 immeubles (95 logements), la réhabilitation pourrait être mise en oeuvre par un portage avec réalisation de travaux avant cession (ORI « OPAH concession») avec notamment un partenariat avec DIGNEO, l'outil créé en 2020 par la Foncière Logement pour la lutte contre l'habitat indigne et insalubre dans les centres-villes anciens, que les collectivités et les opérateurs peuvent mobiliser. L'action de DIGNEO est conditionnée à la prise d'un arrêté de mise en sécurité (péril) ou d'insalubrité sur les immeubles ciblés.
 - Pour 16 immeubles la mobilisation des propriétaires actuels pourrait être activée grâce à l'ingénierie d'accompagnement et les aides financières proposées aux propriétaires dans le cadre de l'OPAH RU ou si besoin avec un portage avec recherche d'investisseur (ORI « OPAH recherche d'investisseur»)
- **190 logements dont 50% vacants remis sur le marché**
- **250 à 275 logements produits en sortie d'opérations**
- **5 à 10 commerces réhabilités**
- **Travaux générés sur le territoire 40 à 50 M €**
- **réalisation de 4 études de faisabilité RHI THIRORI**
- **indicateurs : le nombre de lots/ d'immeubles acquis au titre du portage immobilier par le concessionnaire sera suivi**

3.3. Volet immobilier

3.3.1 Descriptif du dispositif

Le programme d'actions sur l'immobilier se déploie avec les moyens décrits dans le volet foncier ci dessus afin de répondre aux logiques suivantes :

- La promotion de projets de réhabilitation lourde de qualité en recherchant le traitement de l'ensemble de l'immeuble ;
- La reconfiguration des immeubles en réponse aux attentes résidentielles contemporaines et pour offrir des « arguments résidentiels » aujourd'hui présents surtout en périphérie (fusion de logements, démolitions d'annexes pour aération, création d'espaces extérieurs privatifs en ville, implantation d'ascenseurs dans les immeubles qui en sont dépourvus...);
- L'accompagnement des propriétaires occupants et bailleurs (dont copropriétaires) présents dans le développement de leur stratégie d'amélioration de leur logement :

La requalification de l'offre immobilière du cœur de ville de Morlaix est une condition de base au maintien de la population présente et à l'accueil d'une population nouvelle en particulier familiale. Cette requalification repose avant tout sur des techniques de suivi-animation permettant d'insuffler, à l'amont, une logique de projet globale.

En ce qui concerne les projets d'investissement locatif en cœur de ville, l'étude pré-opérationnelle a montré la nécessité de hausser l'ambition des porteurs de projets. En effet, l'activité immobilière constatée est marquée par des opérations sur petits logements à petit budget de travaux.

Un axe majeur des interventions programmées porte sur l'activation du gisement de logements vacants. La nature des actions proposées, (ORI, ingénierie d'accompagnement de l'OPAH et du dispositif bimby-Bunti) permettra une orientation sur mesure des projets de réoccupation de ces vacants, notamment en direction de la création de logements familiaux rénovés par incitation à la fusion et soutien proportionné à la taille des logements.

Pour les dossiers bailleurs, occupants, un abondement local est apporté aux aides de l'Anah par Morlaix Communauté. Pour les projets de propriétaires bailleurs, cet abondement est modulé en fonction de l'occupation des logements concernés (vacants ou occupés). Les bailleurs souhaitant conventionner leur logement sans engager de travaux subventionnables par l'ANAH peuvent bénéficier d'un accompagnement et d'une aide financière de Morlaix Communauté. Cet accompagnement permet de contrôler la décence du logement et son niveau de performance énergétique.

Un soutien aux opérations d'acquisition-amélioration en cœur de ville portées par des propriétaires occupants (plafond PTZ majoré), dans une perspective de rééquilibrage des statuts d'occupation en cœur de ville, d'accueil des familles. Ce dispositif est abondé par Morlaix Communauté (au travers de son programme « Accédez on vous aide ») ;

Les aides à la création d'ascenseur mises en œuvre par Morlaix Communauté permettront elles aussi de valoriser des immeubles du centre ville et y faciliter l'emménagement de personnes à mobilité réduite ou des familles avec de jeunes enfants.

A noter également, la gratuité des transports collectifs instaurée depuis septembre 2022 sur l'ensemble du territoire de Morlaix Communauté (bus urbains et lignes périurbaines) renforce tout particulièrement l'attractivité des logements de Morlaix et notamment de son centre ville.

3.3.2 Objectifs

3.3.2.1. Interventions en soutien de scénarios de réhabilitation éligibles aux aides de l'ANAH

Aides Anah avec abondement de Morlaix Communauté.

- Propriétaires bailleurs réalisant des travaux en logement indigne et ou très dégradé avec conventionnement : 15 logements
- Propriétaires bailleurs réalisant des travaux en logement dégradé avec conventionnement : 5 logements
- Propriétaires bailleurs réalisant des travaux d'adaptation avec conventionnement : 5 logements

- Propriétaires bailleurs réalisant des travaux de sortie de non décence ou de mise en conformité suite à des infractions au règlement sanitaire départemental : 5 logements
- Propriétaire bailleur qui conventionne sans travaux : 10 logements
- Propriétaire bailleur qui transforme une annexe ou commerce/local commercial vacant en logement (hors linéaires commerciaux) – transformation d’usage : 10 logements

3.3.2.2. Interventions au moyen de dispositifs d’aides locales

Des aides financières de Morlaix Communauté visent à faire émerger et de soutenir des projets éligibles ou non éligibles à l’ANAH mais convergents avec les axes du programme Action Cœur de Ville.

- Dispositif « Accédez, on vous aide ! » vise à sécuriser l’achat d’un logement situé en centre-bourg/centre-ville pour des ménages accédant à la propriété (sous condition de ressources), grâce à un accompagnement juridique, technique et financier doublé d’une prime de 2 000€ à 8 000€.
- Dispositif d’accompagnement aux projets d’habitats innovants : accompagnement sur la mise en œuvre d’un projet (modes d’habiter alternatifs porteurs d’innovations pas ou peu été développés sur le territoire) et par l’octroi d’une subvention à hauteur de 3 000 € par logement pour un maximum de 10 logements par opération.
- Installation d’un ascenseur en immeuble collectif parc privé ou public : 6 immeubles.

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

L’étude pré-opérationnelle d’OPAH-RU a mis évidence une prévalence significative de la dégradation des logements dans tout le périmètre ORT (1 492 logements en immeubles présentant des signes extérieurs de dégradation ou de forte dégradation).

3.4.1. Descriptif du dispositif

L’action proposée dans le cadre de l’OPAH-RU s’appuiera sur les actions et outils déjà mis en place par Morlaix Communauté et la Ville, qu’elle vise à amplifier.

Ce volet consiste en :

- La poursuite du repérage des logements vétustes ou indignes déjà réalisé par la ville de Morlaix ;
- Une protection des occupants par la mise en sécurité des logements présentant des facteurs de risque imminents ou par leur hébergement le temps des travaux ;
- Une veille des immeubles sensibles dans l’attente de leur traitement et l’accompagnement des propriétaires pour la mise en œuvre des travaux prescrits ;
- La conduite des procédures coercitives suivant toutes les dispositions possibles et, en dernier recours, la réalisation de travaux d’office (par la ville) lorsqu’il n’aura pas été possible de faire réaliser les interventions nécessaires par les propriétaires.

Ce volet met en œuvre une dimension complémentaire aux opérations de requalification des îlots et des immeubles (aménagement et restauration immobilière). En effet, tous les im-

meubles médiocres ou vétustes ne seront pas traités avec les dispositifs curatifs « lourds » et les questions de sécurité sont en jeu dans l'ensemble du parc et pas seulement dans les situations les plus complexes.

Globalement le traitement des situations s'inscrit dans la logique de travail et de partenariat de la cellule de lutte contre l'habitat indigne du Conseil Départemental du Finistère et fait référence à une méthode graduée des interventions :

- Le repérage des situations par le biais de plusieurs sources (plaintes des locataires en mairie, signalements des travailleurs sociaux, repérage de terrain des opérateurs de dispositifs, signalements ADIL et de la cellule habitat indigne.
- La réalisation d'un diagnostic complet de la situation intégrant une évaluation des désordres (qualification technique), de la situation globale (rapports locataires / propriétaires, état de propriété, typologie du bail...) et une analyse sociale des ménages (diagnostic social) .
- La grille décence ARS CAF sera également utilisée pour la réalisation des rapports, en vue de la bonne transmission des informations aux partenaires (CAF, ARS) pour une prise de relais efficace.

En fonction des conclusions de cette expertise, une stratégie de traitement est définie et une orientation vers la procédure correspondante est précisée (articulation des outils incitatifs et coercitifs) :

- La mise en œuvre des outils d'intervention : enclenchement et suivi des procédures coercitives, propositions de conseils, d'assistance et d'aides financières incitatives pour la réalisation des travaux, suivi social et accompagnement au logement si nécessaire,
- La vérification de la réalisation des travaux,
- L'accompagnement de la ville de Morlaix dans la réalisation de travaux d'office (enveloppe à définir au cas par cas, selon les besoins).

L'action conduite en la matière se déclinera au travers de :

A/ L'accompagnement et financement des travaux dans le cadre du dispositif incitatif :

Les propriétaires de biens dégradés volontaires pour réaliser des travaux de sortie d'indignité seront accompagnés par l'équipe opérationnelle pour mobiliser les aides majorées associées à ces logements dégradés. Ils seront également accompagnés dans leurs démarches de manière renforcée (du point de vue technique et administratif) afin de sortir de la situation d'indignité rencontrée. Au-delà de ce cadre, des actions complémentaires seront mobilisées en cas de blocage ou d'urgence nécessitant la mobilisation des actions de police adéquates et/ou la recherche de solutions de relogement.

Le dimensionnement des actions du volet immobilier de l'OPAH-RU en direction des logements indignes et très dégradés a été établi sur la base d'un niveau de soutien important à la réhabilitation très fort avec un calibrage destiné à traiter aussi bien les situations de logements très dégradés (25 rénovations, 10 PO et 15 PB) qu'à prévenir la relocation de logements indignes libérés notamment grâce à une ingénierie de suivi des situations et la possibilité de recours à la modélisation architecturale permettant la transformation durable d'immeubles et de logements insuffisamment éclairés et aérés au travers de l'opération BIMBY BUNTI déployée à l'échelle du territoire communautaire.

B/ La mobilisation des actions de police (péril, insalubrité) :

Relevant de la police du Maire ou du Préfet, les arrêtés de péril et d'insalubrité sont diversément mobilisés et suivis en raison de la limite des moyens disponibles, de l'ampleur des besoins potentiels et de la dispersion des cas à traiter.

L'enjeu, dans le cadre de l'OPAH-RU, est de s'appuyer sur les procédures en cours et sur les signalements effectués pour :

- Repérer les cas relevant de l'urgence et à traiter sans délai (péril imminent, insalubrité justifiant interdiction provisoire ou définitive d'habiter, etc), avec mise en œuvre des moyens de suivi *ad hoc* sur le plan juridique, social et technique (mise en œuvre de la procédure, éventuellement relogement, voire travaux d'office dans certains cas) ;
- Repérer les cas ne relevant pas de l'urgence mais susceptibles d'être traités au titre de l'OPAH-RU par un programme de travaux globalement et durablement requalifiant.

3.4.2 Objectifs

En termes de procédure, sur la base des situations connues à l'issue de l'étude pré-opérationnelle sont les suivants :

- Conformément au volet foncier décrit précédemment, il est envisagé des ORI sur 35 immeubles concernant 153 logements. A minima 7 logements indignes sont directement concernés.
- Actions de police du maire à déterminer en fonction des actions menées dans le cadre de la concession d'aménagement (péril, RSD... à envisager au cas par cas)

Les autres objectifs du volet « lutte contre l'habitat indigne et très dégradé » sont décrits ci-dessous :

- Propriétaires occupants très modestes réalisant des travaux sur logement indigne / très dégradé occupé avec rénovation énergétique : 10 logements
- Propriétaires occupants modestes réalisant des travaux sur logement indigne / très dégradé occupé avec rénovation énergétique : 10 logements
- Propriétaires bailleurs réalisant des travaux sur logement indigne / très dégradé avec rénovation énergétique et conventionnement (pour mémoire – décrit au volet immobilier) : 15 logements
- Propriétaires occupants très modestes réalisant des travaux sur logement dégradé sans rénovation énergétique : 7 logements
- Propriétaires occupants modestes réalisant des travaux sur logement dégradé sans rénovation énergétique : 5 logements
- Propriétaires bailleurs réalisant des travaux suite à une procédure RSD ou décence (pour mémoire – décrit au volet immobilier) : 5 logements.

3.5. Volet copropriétés en difficulté

3.5.1. Descriptif du dispositif

Le volet copropriétés de l'OPAH-RU s'applique aux parties communes des copropriétés identifiées en état de difficulté de Morlaix incluses dans la liste (cible 1) de l'annexe 1 et qui s'engagent dans l'adoption d'un plan de patrimoine global. Selon les opportunités de repérage, cette liste pourra faire l'objet de modifications proposées en comité technique, en comité de pilotage puis inscrites dans un avenant à la convention d'opah RU soumis à l'avis de la CLAH.

La finalité de l'opération est de viser à :

- Une réelle amélioration des immeubles et des logements en intervenant sur les conditions de confort, de sécurité et de salubrité (énergies, plomb, radon, champignons lignivores...),
- Une valorisation patrimoniale notamment grâce aux travaux réalisés sur les aspects extérieurs de l'immeuble (ravalement, effacement des réseaux aériens, travaux d'intérêt architectural...),
- Une adaptation du parc par des restructurations éventuelles de logements afin de diversifier l'offre.

De plus des actions d'accompagnement à la gestion des immeubles pourront concerner l'ensemble des immeubles en copropriété compris ou non dans la liste de l'annexe 1.

En effet, l'étude pré-opérationnelle a révélé le nombre très important de copropriétés qui ne font l'objet d'aucune forme de gestion au sens de la loi de 1965 (syndic professionnel ou bénévole).

En conséquence, l'un des leviers essentiels du volet Copropriétés de l'OPAH RU réside dans l'accompagnement à la gestion sous forme de formation et de permanences individualisées telles que déjà mises en œuvre à travers un partenariat avec l'ADIL 29 depuis 2014.

Ce dispositif d'accompagnement repose sur deux niveaux :

- Sensibiliser l'ensemble des copropriétaires du territoire (concernés ou non par l'O.P.A.H.-RU) par le biais de cycles de formation générales sur la copropriété.
Ces cycles de formation dénommés « vendredis de l'A.D.I.L. Pour tout savoir sur la copropriété » ont été mis en place dès 2007 dans le cadre de la convention de partenariat entre l'A.D.I.L. 29 et Morlaix Communauté.
- Accompagner les copropriétés nécessitant une structuration juridique ; des modules d'accompagnement personnalisés sont mis en œuvre et intégrés dans les étapes obligatoires de chaque projet de requalification pour les copropriétés avec syndic bénévole. :
 1. Analyse du règlement de copropriété, amendements nécessaires, procédures d'amendements ou rectifications,
 2. Rôle du syndic, du conseil syndical et/ou des copropriétaires référents du projet,
 3. La convocation des assemblées générales, le déroulement de l'AG et son procès verbal : kit prêt à l'emploi, modèles de documents en version informatique...
 4. Le vote des travaux, le financement (subvention, prêt relais, prêt collectif), appels de charges, la gestion des impayés, la comptabilité.

Il permet la prise en charge de la copropriété par ses membres et la mise en place progressive d'une gestion qu'elle soit le fait d'un syndic bénévole ou que la copropriété souhaite par la suite faire appel à un syndic professionnel assisté d'un conseil syndical.

L'équipe opérationnelle oriente vers ce dispositif de formation les copropriétaires volontaires des immeubles diagnostiqués et dont la gestion se révèle inorganisée voire inexistante.

Deux cibles de copropriétés à accompagner techniquement et juridiquement ont été identifiées (cf. listes en annexe 1) :

CIBLE 1 > 7 copropriétés prioritaires ayant fait l'objet de contacts avec les syndics et d'un diagnostic multicritères. Ces copropriétés ont été jugées éligibles au dispositif d'aides aux travaux du volet copropriétés de l'OPAH RU. 2 de ces copropriétés ont été jusqu'au

dépôt d'un dossier Anah dans une précédente OPAH Copropriétés mais n'ont jamais engagé les travaux. Pour ces 2 copropriétés, l'évolution de la situation, et notamment un changement de syndic pour l'une d'entre elle, a créé une situation plus favorable à un nouveau dépôt après actualisation des dossiers, les difficultés ayant persisté et les intentions des copropriétaires étant affirmées.

Les 7 copropriétés de la cible 1 offrent une perspective de dépôt d'un dossier valide auprès de l'Anah dans le temps de l'OPAH RU.

Les copropriétés de la cible 1 ont fait l'objet de diagnostics multicritères dont la synthèse est annexée à la présente convention. Elles seront actualisées en début d'opération pour intégrer des évolutions récentes (changement de syndic, recueil de nouveaux devis...).

Ces diagnostics doivent porter sur les volets suivants :

- volet technique (bati, entretien),
- volet immobilier (valeurs de vente, de location, turn over occupants...),
- volet fonctionnement et gestion (syndic, assemblée générale, présence...),
- volet financier (impayés ?),
- volet social (occupation),
- volet urbain (quartier, sécurité),
- volet juridique (règlement de copro, état descriptif de division : documents à jour ?, procédures...).

Une stratégie d'intervention doit être proposée.

CIBLE 2 > 75 copropriétés pour lesquelles les paramètres statistiques et d'observation concourent à en faire un vivier pour la prospection, la réalisation de diagnostics multicritères. Déjà repérées comme présentant des signes de dégradation ou un potentiel de fragilité (forte proportion de vacance, de locatif, ou présence de signalements), elles bénéficieront aussi des actions de sensibilisation et d'accompagnement à la structuration et aux décisions de travaux.

Au moins 4 copropriétés issues de cet ensemble ou identifiées dans le courant du suivi animation sont anticipées dans les objectifs de l'opération, pour atteindre un total de 11 copropriétés réhabilitées avec les 8 de la cible 1.

➤ **Déploiement de l'accompagnement selon les deux niveaux de cibles au cours des 5 années de l'OPAH-RU.**

Année 1,

- Actualisation des diagnostics multicritères des copropriétés de la cible 1 par l'opérateur d'OPAH-RU ;
- Montage des dossiers Anah pour les copropriétés de la CIBLE 1 les plus urgents (accompagnement du conseil syndical et syndic dans le vote des travaux, et analyse des devis, enquête sociale, constitution du dossier, recherche de financement public et dépôt de dossier) ;
- Actions d'appui à la structuration et à l'immatriculation des petites copropriétés en partenariat avec l'ADIL 29 (sessions de formation et d'information, à l'attention directe des copropriétaires des copropriétés de la CIBLE 2) ;

- Seconde rencontre avec les syndics professionnels (lorsqu'il y en a) et première rencontre avec les syndics bénévoles et les présidents de conseils syndicaux pour les copropriétés de la CIBLE 2 en partenariat avec l'opérateur d'OPAH-RU, l'ADIL 29 et l'agence locale de l'énergie Héol.

Année 2 et 3

- Dépôt de dossiers des copropriétés de la cible 1 (si pas déposés en année 1)
- Actions de communication et de valorisation autour des travaux réalisés ou en cours par les copropriétés de la CIBLE 1 par le service habitat de Morlaix Communauté;
- Poursuite des actions d'appui à la structuration et à l'immatriculation des copropriétés de la CIBLE 2 ;
- Sensibilisation et accompagnement des syndics et copropriétaires en vue de la définition du projet de travaux auprès des copropriétés de la CIBLE 2 (ADIL 29) ;
- Réalisation de diagnostics multicritères sur certaines copropriétés de la CIBLE 2 Opérateur OPAH-RU).

Année 4 et 5

- Dépôt des derniers dossiers des copropriétés de la cible 1
- Dépôt de dossiers de copropriétés de la cible 2
- Actualisation de l'observatoire et des cibles;
- Réalisation de diagnostics multicritères sur certaines copropriétés de la CIBLE 2 en vue de la mise en œuvre d'une future nouvelle OPAH-RU en continuité de celle qui se termine.

3.5.2. Objectif

L'objectif de ce volet copropriété est

- de rénover au total 11 copropriétés dégradées, représentant 157 équivalents logement,
- de réaliser 20 diagnostics multicritères (en actualisation pour les copropriétés de la cible 1 et pour les copropriétés de la liste 2 qui souhaitent s'engager dans un projet de réhabilitation,
- d'accompagner la restructuration juridique de 12 copropriétés désorganisées (sans syndic réellement désigné ou avec syndic bénévole peu formé) par les actions d'accompagnement avec l'ADIL 29,

3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique

Le volet énergie et précarité énergétique s'intègre dans les thématiques transversales du programme Action Cœur de Ville, en particulier la transition énergétique, écologique, et l'innovation (inclus l'innovation sociale).

Il s'articule également très étroitement avec le volet économique et développement territorial de la présente convention d'OPAH-RU, puisque sa mise en œuvre dépend d'un partenariat étroit avec le tissu local des artisans du bâtiment.

Enfin, il prolonge le volet immobilier et le volet social de la présente convention d'OPAH-RU en s'attaquant à la précarité énergétique et en visant à créer une offre résidentielle dans l'ancien dont tous les compartiments présentent un confort thermique (d'été et d'hiver) et une maîtrise optimale des consommations.

3.6.1 Descriptif du dispositif

Accompagnement des propriétaires occupants, bailleurs et syndicats de copropriétés éligibles aux aides de l'Anah :

Pour ces ménages, l'amélioration de la performance énergétique du logement constituera un moyen décisif pour réduire leurs factures énergétiques et/ou de revenir à un niveau de confort thermique minimal.

Les objectifs sont d'identifier et d'accompagner les ménages les plus modestes à réaliser les travaux prioritaires leur permettant d'obtenir une amélioration de la performance énergétique du logement, leur ouvrant droit notamment, aux aides de l'Anah et des différentes primes attenantes en fonction des caractéristiques des logements et des travaux envisagés.

Les réhabilitations complètes constituent l'essentiel de la progression énergétique et seront, dans la mesure du possible, privilégiées pour ces opérations sous maîtrise d'ouvrage privée.

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

- Les services du Département chargés de la gestion du fonds de solidarité logement, en vue notamment d'identifier des ménages mobilisant le FSL énergie ;
- Le SDIME pour identifier des ménages en situation de précarité énergétique ;
- L'Agence locale de l'énergie HEOL, Espace Conseil France Renov sur le territoire;
- L'opérateur de suivi animation de l'OPAH RU.

L'ajout d'une OPAH-RU dans le « paysage » local de la rénovation énergétique ne pourra se faire qu'en respectant cette logique : des échanges réguliers, formels et informels entre les différents acteurs de la rénovation énergétique.

Le dispositif repose sur la mise en œuvre des aides de l'Agence Nationale de l'Habitat visant la performance énergétique des logements, avec un abondement de Morlaix Communauté pour les propriétaires occupants modestes et très modestes.

La présentation et l'articulation des aides liées à la rénovation énergétique des logements (que ce soit pour les propriétaires occupants et bailleurs, quelles que soient leurs ressources, dans le cadre des aides Ma Prime Renov' parcours accompagné ou Ma Prime Renov' par geste, ou pour les syndicats de copropriétés dans le cadre des aides MPR' copro) seront assurées dans le cadre des missions de suivi animation en premier conseil par l'Espace conseil France Renov' Héol et en accompagnement personnalisé par l'opérateur de l'OPAH RU dans le cadre du guichet unique mis en œuvre par Morlaix Communauté.

Des échanges entre les équipes de suivi animation et les services et les travailleurs sociaux du Département (en particularité FSL), de la CAF 29 et de la MSA 29 permettront d'identifier et d'aller à la rencontre des ménages frappés par la précarité énergétique ;

La mobilisation des propriétaires bailleurs propriétaires de logements énergivores (étiquette E à G) fera l'objet de volets de communication spécifiques reposant notamment sur le fichier des DPE à l'adresse mis en œuvre par l'ADEME.

Les ménages en situation de précarité énergétique, pourront faire l'objet d'une assistance particulière de la part de l'équipe de suivi animation pour la réalisation de travaux permettant de

réduire la facture énergétique. Pour cela le dispositif visera en priorité le traitement des passoires thermiques ;

L'articulation avec HEOL, l'espace conseil France Rénov', notamment concernant le parcours des demandeurs et les actions mises en place en matière d'identification des passoires énergétiques et de mobilisation des professionnels, sera assuré dans le cadre du partenariat de longue date entre Héol et le service habitat de Morlaix Communauté, avec notamment une orientation mutuelle des porteurs de projet.

Les personnes intéressées, les porteurs de projets attirés par les manifestations et outils de communications développés par Morlaix communauté et ses partenaires sont accueillis sur la plateforme du guichet unique au 02.98.15.32.32. déjà en place pour l'OPAH Durable et Solidaire, le dispositif Bimby-Bunti et l'aide à l'accession à la propriété
L'ensemble des contacts fait l'objet d'un suivi partagé entre partenaires par l'organisation de réunions hebdomadaires pour les dossiers particuliers et mensuels pour une analyse des suites données et celles à poursuivre.

Par ailleurs, à compter du 1^{er} janvier 2024, l'opérateur de suivi-animation devra être titulaire de l'agrément Mon Accompagnateur Renov' prévu par l'article L232-3 du code de l'énergie pour pouvoir accompagner les projets dans les parties privatives des logements. Dès le démarrage de l'OPAH RU, il devra réaliser l'ensemble des missions prévues par l'annexe 1 de l'arrêté « MAR » du 21 décembre 2022 modifié le 14 décembre 2023.

3.6.2 Objectifs

Le soutien à des opérations visant principalement l'amélioration de la performance énergétique concernera **285 logements** (détail ci-dessous)

- Propriétaires occupants très modestes réalisant des travaux de performance énergétique : 15 logements
- Propriétaires occupants modestes réalisant des travaux de performance énergétique : 10 logements
- Propriétaires bailleurs réalisant des travaux de performance énergétique avec conventionnement : 3 logements
- 257 logements en copropriété bénéficiant d'une amélioration de la performance énergétique de l'immeuble,
 - dont 157 en copropriétés en difficultés
 - dont 100 en copropriétés *dans le cadre du dispositif Ma Prime Rénov' copropriétés,*

Le conditionnement des aides financières à une composante de travaux visant un gain énergétique concernera au total 345 logements :

- Les 285 logements précédemment cités
- 30 logements Propriétaire Bailleur conventionnés faisant l'objet d'autres travaux mais incluant de l'énergie
- 20 logements Propriétaire Occupant faisant l'objet de travaux sur logement indigne / très dégradé occupé avec rénovation énergétique

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

3.7.1 Descriptif du dispositif

Au-delà des enjeux liés au vieillissement de la population et à l'amélioration des conditions de vie des personnes porteuses de handicap, les enjeux d'accueil de population de Morlaix Communauté au sein de l'espace régional et du cœur de Morlaix au sein de l'agglomération invitent à tirer parti de l'atout que constituent la proximité des services, des commerces, des lieux de vie et d'animation pour accueillir des séniors.

Moins mobiles, plus tributaires de ces services, les personnes âgées et ou porteuses de handicap sont une clientèle logique pour le cœur de ville, à condition que s'y développe une offre accessible et désirable.

L'étude pré-opérationnelle a mis fortement en avant les enjeux de maintien à domicile des personnes les plus âgées, et la nécessité d'inclure des approches d'adaptation dans l'offre nouvelle pour faciliter le cas échéant des relocalisations en cœur de ville.

Les actions engagées dans le cadre de l'OPAH-RU s'articuleront avec les politiques du Conseil Départemental du Finistère en faveur de l'adaptation des logements à l'âge, ainsi qu'avec celles des caisses de retraite et tout particulièrement la CARSAT.

En réponse aux enjeux d'accessibilité, le volet immobilier de la présente convention OPAH-RU intégrera à la fois une mobilisation des aides de l'ANAH abondées par Morlaix Communauté à destination des projets de travaux facilitant l'autonomie de la personne dans son logement, mais aussi des dispositifs spécifiques complémentaires concourant directement à l'accessibilité, comme notamment un appui technique et financier à l'implantation d'ascenseurs dans les immeubles collectifs (dispositif décrit au volet immobilier).

Pour les projets concernant des personnes retraitées, les opérateurs de suivi-animation se rapprocheront systématiquement des Caisses de retraite (caisses principales et complémentaires) et de leurs instructeurs agréés pour compléter le tour de table financier des projets. Pour les personnes porteuses de handicap, une articulation avec la MDPH sera systématiquement recherchée.

3.7.2 Objectifs

- Propriétaires occupants très modestes réalisant des travaux d'adaptation du logement à la perte d'autonomie : 19 logements
- Propriétaires occupants modestes réalisant des travaux d'adaptation du logement à la perte d'autonomie : 13 logements
- Propriétaires bailleurs réalisant des travaux d'adaptation du logement à la perte d'autonomie : 5 logements

Pour mémoire, l'action suivante, inscrite au volet immobilier, concourt également au volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat :

- Installation d'un ascenseur en immeuble collectif mono ou copropriété : 6 immeubles

3.8 Volet social

Au-delà des dimensions de repérage des situations d'indignité et ou de précarité énergétique, le volet social de l'OPAH-RU de Morlaix répond notamment à trois impératifs : le maintien des populations fragiles qui se trouvent en cœur de ville par l'apport de solutions sur mesure, la crédibilité des montages de projet en matière de financement du reste à charge, mais aussi, la recherche de mixité et d'équilibre de peuplement, en particulier par la facilitation de l'installation de familles et de propriétaires occupants.

Au regard des enjeux d'accueil de population très présents en cœur de ville, et en contrepoint, il est tout aussi important d'assurer le maintien dans le cœur de ville dans de bonnes conditions des ménages qui s'y trouvent déjà. En réponse à cet impératif, le dispositif de suivi-animation reposera sur une logique « le projet d'abord » au travers de laquelle l'attention portée aux besoins et aux aspirations des habitants porteurs de projets précède la détermination d'un itinéraire d'accès aux aides financières. La première dimension du maintien est bien l'attention accordée aux ressorts de projets propres au ménage, qui peut dans certains cas proposer l'ajout d'une pièce pour accueillir un enfant au-delà de travaux de rénovation énergétique, l'embellissement et l'éclairage au-delà de l'adaptation à l'âge, la redistribution pour accueillir un proche âgé au-delà de la mise au confort globale du logement. C'est bien l'attention portée à ces scénarios de vie qui permettra ensuite valablement d'introduire dans le projet l'ensemble des dimensions de l'opération, et en particulier la performance énergétique, la conformité technique et réglementaire, avec une adhésion des porteurs de projet qui sinon peuvent faire le choix de déménager.

Un regard rétrospectif sur les dispositifs PIG, OPAH et OPAH-RU en France montre le caractère significatif du « taux de chute » entre dossiers agréés et projets réalisés. C'est notamment le résultat d'une attention insuffisante portée aux capacités économiques et pratiques (gestion et calendrier du chantier, adéquation du projet aux besoins réels) des ménages. Le premier critère d'un accompagnement social réussi est de permettre aux ménages bénéficiaires (locataires pour un projet bailleur ou propriétaires occupants) de jouir d'une situation concrètement améliorée au terme d'un projet mené à complétion.

Le volet social doit donc permettre de guider l'intervention de l'OPAH-RU vers les personnes les plus fragiles mais également d'apporter des solutions sur mesure menant à des réalisations effectives au-delà de l'étape de l'agrément.

3.8.1 Descriptif du dispositif

Cette logique se manifestera au travers de 3 éléments ;

Un partenariat avec les acteurs au contact des publics fragiles, au premier rang desquels le Département du Finistère (FSL et équipes APA), le CCAS Morlaix, le CLIC du Pays Morlaisien, complété par une communication d'opération prenant en considération les publics fragiles (au travers notamment de relais comme le CCAS, les associations d'aide à domicile, les travailleurs sociaux...). Cette communication permettra notamment d'activer un potentiel identifié de ménages à faibles ressources mais en capacité de mener à bien une opération d'acquisition-amélioration de résidence principale ;

Un suivi-animation prenant en considération les paramètres techniques, économiques, sociaux, mais également psychologiques qui vont permettre au porteur de projet de garder son élan jusqu'au bout. Ce coaching inclura :

- Visites à domicile et aide au choix du bon scénario patrimonial / architectural / financier ;
- Dessin des projets pour confirmer leur validité architecturale, technique et financière ;
- Faisabilité réglementaire des projets en amont du travail des services instructeurs du droit des sols et en relation avec eux et les services du SDAP ;
- Accompagnement dans la prise de décision familiale, avec les ayants droits, mise en place d'un calendrier du projet ;
- Assistance dans la recherche de solutions de financements et d'aides, en lien avec les autres volets du dispositif OPAH-RU ;
- Assistance pour la consultation et le choix des professionnels nécessaires à l'aboutissement des projets : architectes, maîtres d'œuvres, constructeurs, géomètres, notaires, agents immobiliers, banques, etc.
- Assistance pour le dépôt des autorisations d'urbanisme ;
- Visite de contrôle avant paiement des subventions.

Une « ingénierie du reste à charge » exploitant pleinement toutes les ressources patrimoniales activables (opération mixte locatif + résidence principale, vente de combles, division d'un grand logement occupé par une personne seule, montage d'une opération dans le cadre d'une stratégie familiale – par exemple en combinant projet sur un logement familial et accueil d'un parent âgé...). Cette ingénierie se déploiera en complément de recours externes (prêts CAF, micro-crédit, prêts ou avances PROCIVIS, aides de la Fondation Abbé Pierre, secours exceptionnels).

Par ailleurs, une mission d'accompagnement social spécifique sera mise en œuvre pour les ménages relevant de situation d'insalubrité, d'Opérations de Restauration Immobilière ou situation en incurie.

Différents niveaux d'accompagnement seront possibles en fonction des besoins des ménages : accompagnement simple jusqu'à un accompagnement renforcé avec soutien psychologique.

3.8.2 Objectifs

Rappels des actions présentées au titre d'autres volets et ayant trait au volet social :

- 32 sorties d'indignité ou de grande dégradation par des propriétaires occupants modestes ou très modestes ;
- 25 sorties de précarité énergétique par des ménages propriétaires occupants modestes ou très modestes ;
- 25 logements locatifs indignes ou très dégradés bénéficiant d'une remise en état avec conventionnement,
- 157 logements concernés par la requalification des copropriétés dégradées.

Actions spécifiques au volet social :

- 10 logements jeunes sous forme de prime de 1 000€ par logement financés par Morlaix Communauté,
- Une aide communautaire, le Fond d'Aides aux Copropriétaires Impécunieux (FACI), interviendra en dernier recours, après mobilisation de l'ensemble des financements et prêts mis en place dans le cadre du volet copropriétés dégradées de l'OPAH RU, et lorsque par sa situation sociale ou son endettement un copropriétaire ne pourrait parvenir à s'acquitter de son reste à charge sans faire peser le risque sur sa situation personnelle ou sur l'engagement des travaux dans la copropriété.
- Dans le cadre de travaux sur logement indigne / très dégradé occupé avec rénovation énergétique, Morlaix Communauté pourra attribuer, à titre exceptionnel, une aide de

2 000€ à 10 000€ du Fonds d'Aides aux propriétaires Impécunieux (FAPI) pour des propriétaires en difficulté afin d'équilibrer leur plan de financement.

3.9. Volet patrimonial et environnemental

Le volet patrimonial et environnemental de l'OPAH-RU s'articule directement avec l'ensemble des composantes du projet Cœur de Ville, avec l'AVAP et le SPR.

Au plan patrimonial, ce volet transversal de l'OPAH-RU de Morlaix permet à l'ensemble du travail engagé sur l'accueil de population, la qualification de l'offre immobilière et la résorption de la vacance de faire du patrimoine de Morlaix un patrimoine vivant. Il permet aussi de relier chaque opération de l'OPAH-RU à une dimension patrimoniale, manifestée, au-delà des dispositifs financiers, par une attention forte portée au coaching architectural des porteurs de projets.

Au plan environnemental, les conditions imparties pour l'obtention de l'ensemble des financements à composante ANAH, Ville de Morlaix, Morlaix Communauté, et Action Logement permettra un gain de performance énergétique et donc une diminution des dépenses énergétiques pour des projets d'immeubles comme pour des projets de logements. Par ailleurs, un dispositif sans précédent en direction des terrasses et espaces extérieurs privatifs permettra de soutenir des projets articulant espace privé et espace public dans une logique de végétalisation, de nature en ville, et d'embellissement. Ces actions constitueront un prolongement naturel des actions sur espace public engagées dans le cadre du Programme Action Cœur de Ville (cf. volet urbain de la présente convention).

Dans le cadre du **programme d'actions de prévention des inondations (PAPI)**, Morlaix Communauté porte un projet d'aménagement des galeries du Queffleuth et du Jarlot combiné à la remise à ciel ouvert de certains tronçons situés entre la mairie et le bassin à flot. En diminuant les coûts de dommages au bâti de 80 % pour les inondations les plus fréquentes, le projet répond aux objectifs de protection définis par la Ville de Morlaix et Morlaix Communauté.

Cependant, le centre-ville de Morlaix étant implanté en pleine zone inondable, les aménagements projetés ne seront pas suffisants pour supprimer intégralement le risque d'inondation. De ce fait, la réduction de la vulnérabilité du bâti constitue un axe important du PAPI.

Entre 2017 et 2021, 180 bâtiments inclus dans le périmètre du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) ont fait l'objet d'un diagnostic de vulnérabilité aux inondations financé en intégralité par le PAPI. Pour encourager les propriétaires à acquérir les équipements anti-inondations préconisés par ces diagnostics, le PAPI permet l'octroi d'une subvention de 10 000 € maximum (80 % d'un plafond de 12 500 € de dépenses) aux propriétaires qui en font la demande.

3.9.1 Descriptif du dispositif

L'ensemble du périmètre OPAH-RU étant concerné par des dispositifs de protection du patrimoine, chaque intervention de l'OPAH-RU concourra à la préservation et la mise en valeur du patrimoine tout en étant soumise à des dispositions assurant la cohérence et la pertinence des interventions techniques et architecturales.

Le dispositif du volet patrimonial et environnemental repose sur :

Une ingénierie de projet en capacité d'insuffler une réflexion architecturale, patrimoniale et environnementale à l'amont dans chaque projet, en préalable au travail de recherche d'éligibilité ;

Un partenariat étroit avec les services de l'application du droit des sols et l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine, qui sera facilité par une logique de suivi-animation marquée par une ingénierie de conception « le projet d'abord », permettant d'instaurer un dialogue à des phases de projets où les orientations restent ouvertes et les amendements possibles, et donc à même d'engager un dialogue amont avec l'UDAP, notamment au moyen de modélisations 3D, avant d'approfondir les options de projet ;

La mobilisation le cas échéant des dispositifs fiscaux (Denormandie Malraux et Monuments Historiques).

3.9.2 Objectifs

Rappel des objectifs présentés au titre d'autres volets de la convention et concourant au volet patrimonial et environnemental :

- 345 logements aidés sous condition de gain de performance énergétique et donc de réduction des émissions de GES (cf. article 3.6.2 de la présente convention) ;
- 20 immeubles ciblés fiscalité « Malraux ».

3.10. Volet économique et développement territorial

3.10.1 Descriptif du dispositif

Le volet économique et développement territorial de l'OPAH-RU s'articule directement avec l'ORT et le programme « action cœur de ville » notamment en ce qui concerne la revitalisation commerciale du cœur de Morlaix :

Au travers des actions de résorption de vacance et de production d'offre nouvelle (redistribution des logements, changements d'usage, la concession d'aménagement et l'OPAH-RU concourent à maintenir et accroître une population constituant la chalandise naturelle des commerces de cœur de ville,

Au travers de logiques d'action associant la combinaison « ingénierie + financement », l'OPAH-RU combine des effets de leviers permettant le déblocage de 20 à 25 Millions d'Euros de travaux, au bénéfice de l'activité du tissu économique local,

3.10.2 Objectifs

- Déclenchement de 20 à 25 Millions d'Euros de travaux en 5 ans ;
- Accueil de nouveaux ménages (occupants de logements vacants + occupants de nouveaux logements créés dans des immeubles existants)

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

L'OPAH-RU du cœur de ville de Morlaix vise à atteindre les objectifs globaux suivants :

Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux de logements subventionnés par l' Anah sont évalués à 381 logements minimum, répartis comme suit :

- 89 logements améliorés occupés par leur propriétaire
- 43 logements locatifs conventionnés suite à des travaux (+ 10 conventionnements sans travaux)
- Réhabilitation des parties communes de 11 copropriétés, correspondant et 157 logements + 100 logements en copropriétés bénéficiant de Ma Prime Rénov' Copros

Propriétaires occupants

	Propriétaires occupants très modestes	Propriétaires occupants modestes	TOTAL
travaux sur logement indigne ou dégradé avec rénovation énergétique	10	10	20
travaux sur logement indigne ou dégradé sans rénovation énergétique	7	5	12
Précarité énergétique	15	10	25
Autonomie	19	13	32
TOTAL	51	38	89

Bailleurs

	TOTAL
travaux sur logement indigne ou dégradé avec rénovation énergétique	15
travaux sur logement indigne ou dégradé sans rénovation énergétique	5
Performance énergétique	3
Adaptation	5
RSD Décence	5
Transformation d'usage	10
TOTAL	43
Conventionnement sans travaux	10

Objectifs de réalisation de la convention – logements subventionnés

	2024 partiel	2025	2026	2027	2028	2029 partiel	TOTAL
Nombre de logements PO	7	14	19	19	19	11	89
Dont travaux sur logement indigne ou dégradé avec rénovation énergétique*	1	2	5	5	5	2	20
Dont travaux sur logement indigne ou dégradé sans rénovation énergétique*	1	1	3	3	3	1	12
Dont énergie (MaPrimeRénov' Parcours accompagné)*	2	5	5	5	5	3	25
Dont autonomie*	3	6	6	6	6	5	32
Nombre de logements PB*	2	7	9	11	10	4	43
Dont travaux sur logement indigne ou dégradé avec rénovation énergétique	1	2	4	4	3	1	15
Dont travaux sur logement indigne ou dégradé sans rénovation énergétique	0	1	1	1	1	1	5
Dont performance énergétique	0	1	0	1	1	0	3
Dont adaptation	0	1	1	1	1	1	5
Dont RSD décence	0	1	1	1	1	1	5
Dont transformation d'usage	1	1	2	3	3	0	10
Nombre de logements en copropriétés en difficultés*	29	26	26	26	26	24	157
Nombre de logements MaPrimeRénov' Copropriété	10	20	20	20	20	10	100
dont autres Copropriétés*	10	20	20	20	20	10	100
dont copropriétés fragiles*	0	0	0	0	0	0	0
Répartition des logements PB par niveau de loyer conventionné Loc'avantages	2	7	9	11	10	4	43
Loc'1 (loyer intermédiaire)	2	5	6	7	7	3	30
Loc'2 (loyer social)	0	2	2	3	2	1	10
Loc'3 (loyer très social)	0	0	1	1	1	0	3

*devront être saisis dans contrats anah

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

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

5.1. Financements de l'Anah

5.1.1. Règles d'application

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

Il est donné la possibilité à l'opérateur de recourir au mixage des aides l'Anah afin de permettre de financer certains copropriétaires très en difficulté.

5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de **9 511 010 €** selon l'échéancier suivant :

	2024 6 mois	2025 12 mois	2026 12 mois	2027 12 mois	2028 12 mois	2029 6 mois	Total
AE prévisionnels	1 317 803 €	1 709 556 €	1 722 112 €	1 723 868 €	1 719 868 €	1 317 803 €	9 511 010 €
dont aides aux travaux	1 231 125 €	1 540 000 €	1 540 000 €	1 540 000 €	1 540 000 €	1 231 125 €	8 622 250€
Dont PO/PB	320 000 €	640 000 €	640 000 €	640 000 €	640 000 €	320 000 €	3 200 000 €
Dont copropriétés dégradées	735 125 €	550 000 €	550 000 €	550 000 €	550 000 €	735 125 €	3 670 250 €
Dont MPR copros	176 000 €	350 000 €	350 000 €	350 000 €	350 000 €	176 000 €	1 752 000 €
dont aides à l'ingénierie :	86 678 €	169 556 €	182 112 €	183 868 €	179 868 €	86 678 €	888 760 €
Part fixe suivi animation	62 500 €	125 000 €	125 000 €	125 000 €	125 000 €	62 500 €	625 000 €
Part variable suivi animation	19 178 €	34 556 €	57 112 €	58 868 €	54 868 €	19 178 €	243 760€
Études de faisabilité îlots	5 000 €	10 000 €	5 000 €	0 €	0 €	0 €	20 000 €

Ce tableau ne tient pas compte des financements des études de calibrage et du déficit foncier des éventuelles opérations RHI THIRORI à venir.

5.2. Financements de Morlaix Communauté maître d'ouvrage

5.2.1. Règles d'application

Morlaix Communauté, Maître d'ouvrage de l'Opération, finance, les aides aux travaux ainsi que les coûts de communication et de suivi-animation.

En complément, une aide de Morlaix Communauté aux copropriétaires impécunieux (FACI) intervient en dernier recours, après mobilisation de l'ensemble des financements et prêts mis en place dans le cadre du volet Copropriétés. En effet, les aides financières mobilisées peuvent couvrir une part importante du coût des projets mais il est important de pouvoir sécuriser le financement des travaux pour les plus démunis.

Ce dispositif, décidé par le comité de pilotage du Contrat Urbain de Cohésion sociale en date du 2 octobre 2009 et le Conseil communautaire de Morlaix Communauté du 16 novembre 2009, était présent au cours des deux dernières OPAH Copropriétés (2008-2013 / 2014-2019). Il a été reconduit dans le cadre du PLUiH et permettra d'apporter des financements complémentaires aux copropriétaires en difficulté.

cf. annexe 2

5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de **1 747 075 €**, selon l'échéancier suivant :

	2024 6 mois	2025 12 mois	2026 12 mois	2027 12 mois	2028 12 mois	2029 6 mois	Total
AE prévisionnels	218 718 €	326 761 €	333 511 €	328 261 €	328 261 €	211 570 €	1 747 075 €
dont aides aux travaux	151 148 €	173 636 €	187 386 €	189 136 €	180 136 €	142 007 €	1 023 450€
Dont PO/PB	20 650 €	68 800 €	82 500€	84 300€	84 300€	52 850€	393 450€
Dont copros dégradées	112 498 €	86 836 €	86 836 €	86 836 €	86 836 €	80 157 €	540 000€
Dont MPR copros	0	0	0	0	0	0	0
dont primes spécifiques (FACI)	18 000 €	18 000 €	18 000 €	18 000 €	9 000 €	9 000 €	90 000€
dont reste à charge ingénierie	76 562 €	153 125 €	146 125 €	139 125 €	139 125 €	69 563 €	723 625 €
Suivi animation	59 562 €	139 125 €	139 125 €	139 125 €	139 125 €	69 563 €	695 625 €
Études de faisabilité îlots	7 000 €	14 000 €	7 000 €				28 000 €

La participation de Morlaix Communauté au déficit d'aménagement des ORI sera prise en compte dans le cadre du bilan de la concession d'aménagement.

Pour information, les dépenses globales d'ingénierie sont estimées comme suit dans le traité de concession

	2024 6 mois	2025	2026	2027	2028	2029 6 mois	Total
Dépenses ingénierie globales (estimatif TTC)	174 000€	348 000 €	336 000€	324 000€	324 000€	162 000€	1 668 000€
Dépenses ingénierie globales (estimatif HT)	145 000 €	290 000 €	280 000 €	270 000 €	270 000 €	135 000 €	1 390 000 €
Suivi animation HT	135 000€	270 000 €	270 000 €	270 000 €	270 000 €	135 000 €	1 350 000 €
Études de faisabilité îlots HT	10 000 €	20 000 €	10 000 €				40 000 €

5.3. Financements de la Banque des Territoires

5.3.1. Règles d'application

La Banque des Territoires intervient à hauteur de 25% du montant hors taxes du suivi animation.

5.3.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la banque des territoires pour l'opération sont de 249 375 €, selon l'échéancier suivant :

	2024 6 mois	2025 12 mois	2026 12 mois	2027 12 mois	2028 12 mois	2029 6 mois	Total
AE prévisionnels	24 938 €	49 875 €	49 875 €	49 875 €	49 875 €	24 937 €	249 375 €
Dont ingénierie	24 938 €	49 875 €	49 875 €	49 875 €	49 875 €	24 937 €	249 375 €

Article 6 – Engagements complémentaires

6.1 Ville de Morlaix

La ville de Morlaix concourra au succès de l'opération :

En menant à bien les projets du programme Action Cœur de Ville (aménagement de la rivière, place du Dossen...);

En exerçant les actions associées aux pouvoirs de police du maire (-visite des immeubles, prise arrêtés du Maire sur îlots et parcelles ciblées, exécution travaux d'office, relogements, RSD, sécurité, travaux d'office ;

6.2 Action logement

Dans le cadre d'une amélioration de l'habitat, Action Logement s'engage à analyser les projets immobiliers qui lui seront soumis en tenant compte de la cohérence globale du projet de territoire, de la capacité de celui-ci à contribuer à l'attractivité durable de la ville et des besoins en logement exprimés par les entreprises et leurs salariés.

Pour ce faire, Action Logement déploie des moyens humains et financiers nécessaires à la compréhension des enjeux du territoire et à l'exercice des missions qui sont les siennes, allant de l'étude des dossiers aux engagements financiers puis à la mise à disposition des contreparties locatives destinées aux salariés des entreprises du secteur privé assujetties à la PEEC, et cela sur toute la durée de réalisation du projet.

De plus, une convention, signée par l'Anah et l'Uesl le 15 février 2015, prévoit la participation d'Action Logement au financement de l'amélioration du parc privé. Cette convention a été complétée par avenant du 22 Juillet 2016 afin de renforcer l'offre de produits et services en faveur des salariés propriétaires occupants, propriétaires bailleurs ou locataires du secteur privé, avec pour objectif premier de faciliter l'accès au logement des salariés.

Ainsi, ce document implique de privilégier un partenariat dans le cadre des Opérations Programmées de l'Amélioration de l'Habitat, des Programmes d'Intérêt Général, des conventions de revitalisation des Centres Bourgs, ou des conventions Anru/Anah qui constituent un axe d'actions privilégié pour produire une offre de logements adaptée et permettent l'articulation des interventions.

L'intégration d'Action Logement dans la convention OPAH-RU du Cœur de Ville de Morlaix confirme la volonté de promouvoir ce partenariat et de décliner localement les objectifs et le dispositif de réservation qui vise à mettre en relation les propriétaires bailleurs qui conventionnent leur logement dans le cadre de l'Anah (avec ou sans travaux) avec le représentant d'Action Logement. Action logement s'inscrit dans une démarche incitative et mobilisera l'ensemble de ses produits et services au profit des salariés.

6.3 Procivis

Procivis assurera le pré-financement des aides publiques pour les copropriétés en difficultés sous conditions d'éligibilité spécifiques déterminées dans une convention particulière.

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

Morlaix Communauté, maître d'ouvrage, pilote de l'opération, veille au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Elle s'assure par ailleurs de la bonne exécution par le titulaire de la concession d'aménagement, prestataire du suivi-animation.

7.1.2. Instances de pilotage

Le suivi de l'opération est placé sous la responsabilité du Comité de Pilotage de l'OPAH.

Le comité de pilotage de l'OPAH

Il se réunit au moins une fois par an à l'initiative de son Président ou son représentant. En fonction de l'état d'avancement de l'opération et au vu des bilans qui lui seront transmis, il est chargé de vérifier la tenue des objectifs et le bon déroulement de la conduite de l'opération.

Il peut proposer d'adapter, de réorienter ou de modifier les objectifs prédéfinis (exemples : modification des règles d'attribution de certaines aides, les copropriétés à réintégrer dans la liste...)

Il est présidé par le Président de Morlaix Communauté ou son représentant.

Il est composé des membres suivants :

- Le Président de Morlaix Communauté ou son représentant,
- Le Vice-Président Aménagement et le Conseiller délégué à l'habitat,
- Le Maire de Morlaix et maires adjoints centre-ville, affaires sociales, urbanisme,
- La direction Aménagement et le service habitat de Morlaix Communauté,
- La direction grands projets urbains de Morlaix Communauté / ville de Morlaix,
- Le délégué local de l'Anah (DDTM),
- L'Architecte des Bâtiments de France
- Action Logement,
- Le titulaire de la concession d'aménagement et le prestataire du suivi-animation,
- La Banque des Territoires.

Le comité technique ou de suivi de l'OPAH

Il se réunit au moins deux fois par an. Il comprend :

- La direction Aménagement et le service habitat de Morlaix Communauté,
- La direction grands projets urbains de Morlaix Communauté / ville de Morlaix,
- Le délégué local de l'Anah (DDTM),
- Le titulaire de la concession d'aménagement et le prestataire du suivi-animation,
- Et toute personne utile d'associer à la rencontre (ADIL, Espace Conseil France Renov HEOL ...)

L'organisation de ces réunions sera assurée par le service Habitat/Logement de Morlaix Communauté.

Le titulaire de la concession d'aménagement, prestataire du suivi-animation, préparera l'ensemble des documents et supports nécessaires à la tenue des rencontres ; il fournira à Morlaix Communauté l'ensemble des éléments en sa possession (bilan des visites, des diagnostics techniques et sociaux, des études financières et des plans de patrimoine, nombre de dossiers montés, suivi des objectifs et des budgets), lui ayant permis d'établir ces rapports.

7.2. Suivi-animation de l'opération

7.2.1. Équipe de suivi-animation

Morlaix Communauté met en place et finance une équipe opérationnelle chargée de la conduite de cette opération et de l'assistance des propriétaires dans le montage de leurs dossiers sur l'ensemble des thématiques.

Cette équipe est constituée :

- de trois agents de la collectivité (Responsable habitat privé, Chargée de développement partenariat et communication et gestionnaire des aides habitat privé) en charge du pilotage de la stratégie opérationnelle et de la coordination de l'équipe, de la réalisation des bilans des opérations, du suivi spécifique des dossiers copropriété (contacts préalables des syndicats et des copropriétaires),
- d'un prestataire rémunéré (le titulaire de la concession d'aménagement et prestataire du suivi-animation) par la collectivité pour la réalisation des visites et diagnostics techniques sur parties communes et parties privatives, la préparation puis la réalisation des enquêtes socio-économiques dans les copropriétés, la préparation et le suivi des plans de patrimoine, préparation de forums de copropriété, présences en assemblée générale, le conseil aux copropriétaires et syndicats, le montage des dossiers de financement, de prêts et de préfinancement en parties communes et en parties privatives, les interactions avec l'architecte – la maîtrise d'œuvre diligentée par la copropriété, le suivi des factures et des acomptes, le déblocage des prêts et préfinancements et le contrôle des travaux, le suivi du bon déroulement du projet et des travaux,
- de l'ADIL 29, partenaire de Morlaix Communauté pour l'aide à la structuration des copropriétés,
- de l'agence locale de l'énergie Héol, espace conseil France rénov. pour l'ingénierie énergétique.

La coordination de ces acteurs est d'ores et déjà mise en œuvre dans le cadre de l'OPAH durable et solidaire déployée sur l'ensemble du territoire de Morlaix Communauté pour laquelle interviennent SOLIHA, Héol, l'ADIL 29 et Villes Vivantes. Il sera complété par les interventions du concessionnaire et de l'Opérateur de l'OPAH RU.

La communication sur ces dispositifs (stand salon de l'habitat avec l'ensemble des acteurs cités ci-dessus, site internet de l'agglomération, réseaux sociaux, journaux communautaires et communaux, points presse, dépliants) oriente les porteurs de projets vers un numéro de téléphone unique (02.98.15.32.32) renvoyant vers les partenaires adaptés.

Des réunions de suivi des projets permettent de coordonner au mieux l'ingénierie utile aux porteurs de projets habitat.

Globalement, le suivi animation mis en place s'attachera à faire prévaloir, dans la communication d'opération comme dans les modalités d'accompagnement des ménages porteurs de projets, une logique « **le projet d'abord** ». L'attention portée à la nature des projets, à leur adéquation avec les besoins des ménages (pour les propriétaires occupants) et du territoire (pour les propriétaires bailleurs), mais aussi à leur crédibilité technique et économique précédera le travail administratif sur l'éligibilité et sur l'accès aux aides :

- Pour aborder les questions de conception, de programmation et de définition des projets le plus à l'amont possible, lorsqu'il est encore temps d'apporter des inflexions si nécessaires ;
- Pour concourir à limiter le nombre d'abandons de projets après agrément et faciliter, par la validité programmatique, technique et économique des projets, leur mise en œuvre rapide ;
- Pour faciliter la meilleure orientation possible des porteurs de projets vers un accompagnement multidimensionnel et sur mesure.

L'équipe de suivi-animation qui sera retenue devra mettre en œuvre 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'investigation de terrain, adaptée aux populations concernées et aux objectifs affichés, et en lien étroit avec Morlaix Communauté et les opérateurs de l'OPAH Durable et Solidaire et de l'opération BIMBY BUNTI ;
- 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.
- Connaissance des procédures en lien avec la lutte contre l'habitat indigne, les opérations RHI THIRORI et leur financement.

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

Conformément au décret n°2022-1035 du 22 juillet 2022, et à l'arrêté du 21 décembre 2022 relatif à la mission d'accompagnement du service public de la performance énergétique de l'habitat, l'opérateur devra disposer de l'agrément Mon Accompagnateur Rénov' (MAR) prévu à l'article L232-3 du Code de l'Energie à compter du 01/01/2024 pour continuer à accompagner les dossiers MPRS et PB.

L'opérateur devra obligatoirement réaliser l'ensemble des missions prévues à l'annexe 1 de l'arrêté du 21 décembre 2022 modifié , dès le démarrage de l'opah RU.

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

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

guichets d'information, de conseil et d'accompagnement. Il doit également réaliser en complément les prestations renforcées (annexe II de l'arrêté du 21 décembre 2022),

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

- En synergie avec l'animation de l'OPAH Durable et Solidaire Communautaire et avec le programme innovant BIMBY BUNTI, contribution aux actions d'animation, d'information et accueil du public pour conseiller et informer sur les enjeux de l'opération. Actions d'animation, d'information et de coordination : communication, sensibilisation des propriétaires, des milieux professionnels ; accueil du public pour conseiller et informer sur les enjeux de l'opération ; coordination des acteurs. Une attention sera apportée à la mobilisation des services communaux et du Conseil Départemental pour le repérage et l'accompagnement des ménages fragiles ; mobilisation des organismes sociaux, du monde associatif, des services de l'Etat ;
- Assistance technique et administrative à l'élaboration des projets, à la détermination de leur plan de financement, à la constitution des dossiers de demande de financement, à leur dépôt sous forme dématérialisée, et à leur suivi jusqu'à l'achèvement des travaux ;
- Diagnostics techniques, établissements de grilles de dégradation, de cotation d'insalubrité, audits énergétiques, diagnostics autonomie, et toutes actions nécessaires à la constitution des pièces requises par les dossiers de demande de financement, à l'exception du recueil des devis ;
- Visite avant, pendant, et après travaux (visite de contrôle) ;
- Dossiers de conventionnement des logements avec et sans travaux (élaboration des baux et convention) ;
- Élaboration d'études de faisabilité technique, immobilières, fiscales et tableaux de montage d'opération au bénéfice des porteurs de projets.
- Diagnostic : diagnostic technique ; diagnostic social et juridique ; diagnostic de gestion en cas de copropriété ; proposition de stratégies et des outils adaptés ;
- Accompagnement sanitaire et social des ménages : accompagnement social ; accompagnement renforcé dans le cas d'arrêté d'insalubrité ; hébergement et relogement ;
- Accompagnement des copropriétés, de leurs syndics et de leurs instances. En particulier, pour les petites copropriétés à syndic non professionnel, accompagnement à la prise de décision et à la programmation des travaux, appui et conseils sur les règles de convocation d'AG et de vote pour les travaux en parties communes, accompagnement à l'inscription obligatoire sur le registre d'immatriculation des copropriétés etc...) ;
- Aide à la décision : AMO technique au propriétaire ; assistance administrative et financière ; assistance à l'autorité publique ;
- Aide à la valorisation des CEE,
- Repérage des situations immobilières bloquées et une mise en œuvre du volet foncier de l'OPAH-RU incluant l'appui à la collectivité dans la constitution des dossiers de demande de faisabilité, d'éligibilité, et de calibrage auprès de la CNLHI ;

- Assistance pour la mise en œuvre de travaux de substitution :
 - Il sera recensé, en lien avec les services concernés, les immeubles susceptibles de faire l'objet de travaux d'office par la commune en substitution de propriétaires défaillants.
 - En cas de substitution, il s'agira d'assurer, dans le cadre d'une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage en liaison avec les services concernés, l'ingénierie financière nécessitée par la substitution : estimation des dépenses, recueil des données nécessaires à la mise en œuvre des recouvrements par les services de la commune.
- Mise en œuvre du décret logement décent :
 - A la demande des locataires (ou propriétaires) ou de la Ville, des visites de logements auront lieu afin de repérer les éléments rendant le logement non décent (une fiche d'évaluation sera donnée à l'occupant, au propriétaire et à la commune). Les locataires et les propriétaires seront informés de leurs droits et leurs devoirs ;
 - Veille et contrôle dans le cadre des dispositifs de déclaration de Mise en Location et d'Autorisation de Division d'immeuble en logements.
- Réalisation des études de calibrage dans le cadre du volet de recyclage foncier puis, le cas échéant, pour les immeubles faisant l'objet d'une procédure, assistance à la Ville de Morlaix, à Morlaix Communauté, et à leurs partenaires pour :
 - La préparation et la conduite des procédures (ORI, état manifeste d'abandon avec DUP simplifiée...) ;
 - La définition des projets de restauration ;
 - La recherche de porteurs de projets après transfert de la maîtrise foncière ;
 - Le relogement provisoire ou définitif des occupants ;
 - Le montage des dossiers de financement.
- Constitution et analyse des indicateurs de résultats pour informer le maître d'ouvrage et les comités de pilotage sur l'état d'avancement de l'opération.
- L'équipe dédiée assurera, en tant que de besoin :
 - Un accompagnement social et technique des ménages en difficulté à reloger temporairement ou définitivement ;
 - Un travail budgétaire approfondi pour déterminer les marges d'action du ménage ;
 - Un travail sur les fonctionnements et les usages pour déterminer les solutions les plus pertinentes dans la limite des capacités financières et des appuis mobilisables par le ménage ;
 - Une mobilisation en direction de ces ménages des partenariats sociaux ;
 - Un coaching et un soutien administratif complet (ouvertures et fermetures de compteurs, abonnements, inscriptions, accompagnement au relogement (parcours, scolarisation, voisinage...)).

Les missions de suivi-animation seront réalisées par l'opérateur titulaire de la Concession d'Aménagement.

- Application des actions de partenariat ;
- Actions d'animation, d'information et de coordination : communication, sensibilisation des propriétaires, des milieux professionnels ; accueil du public pour conseiller et informer sur les enjeux de l'opération ; coordination des acteurs. Une attention sera apportée à la mobilisation des services communaux et du Conseil Départemental pour le repérage et l'accompagnement des ménages fragiles ; mobilisation des organismes sociaux, du monde associatif, des services de l'Etat ;

Et plus particulièrement, en direction des copropriétés :

- Accompagnement juridique des syndics, des conseils syndicaux ;
- Appui au traitement des impayés et à la maîtrise des charges ;
- Accompagnement sanitaire et social des ménages : solvabilisation des ménages ; accompagnement renforcé dans le cas d'arrêtés d'insalubrité ; hébergement et relogement ; mise en place de plan d'apurement ;
- Aide à la décision : AMO technique à la copropriété ; assistance administrative et financière (Procivis, banques ou autres) ; assistance à l'autorité publique ;
- Constitution et analyse des indicateurs de résultats pour informer le maître d'ouvrage et les comités de pilotage sur l'état d'avancement de l'opération ;
- Diagnostics techniques;
- Réalisation ou actualisation des diagnostics multicritères en vue de l'intégration d'éventuelles nouvelles copropriétés.

7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

Les modalités d'articulation de l'équipe de suivi-animation avec l'ensemble des partenaires ont été éprouvées à l'occasion des précédentes OPAH et font l'objet d'une attention renouvelée :

- Les maîtres d'œuvre choisis par les porteurs de projets et les porteurs de projets eux même bénéficient de l'appui technique et administratif de l'opérateur afin que le projet corresponde aux objectifs de l'OPAH et du PLUiH,
- Des recherches de financement complémentaires sont opérés auprès des partenaires potentiels pour répondre aux problématiques rencontrées. Des conventions de partenariat seront à engager (avance de subventions et prêts à 0% avec Procivis Finistère),
- Les services de l'Etat, de la Ville de Morlaix et les organismes sociaux sont en relation constante et étroite avec le service Habitat/Logement de Morlaix Communauté. Le suivi stratégique opérationnel de l'OPAH, assuré par la responsable de la cellule habitat privé, permet d'évaluer rapidement les points de blocages ou de progression possible, de coordonner ou de mettre en œuvre les moyens existants et de rechercher les solutions aux problèmes rencontrés ,
- Des pré-diagnostics sont réalisés par l'opérateur dans les copropriétés ciblées à la demande de la responsable de la cellule habitat privé de Morlaix Communauté,
- Les conseils syndicaux, les syndics sont reçus ou rencontrés par la responsable de la cellule habitat privé de Morlaix Communauté pour un premier niveau d'échange sur le projet de la copropriété et les objectifs de l'OPAH. L'Opérateur réalise les diagnostics de

la copropriété dans son projet technique et les enquêtes socio-économiques. L'opérateur accompagne la copropriété dans son projet technique et dans l'élaboration du dossier financier (Anah, prêts, financements complémentaires, préfinancements...),

- Au-delà du montage financier, l'opérateur apporte son expertise technique sur le projet de travaux. S'agissant des copropriétés, la responsable de la cellule habitat privé de Morlaix Communauté et l'ADIL conseillent et forment les conseils syndicaux, les syndicats bénévoles pour la structuration juridique de la copropriété.

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 et collectés par l'opérateur.

Plus globalement, au début de chaque année civile, et en articulation avec les contenus de l'étude pré-opérationnelle, les impacts de l'OPAH-RU seront appréciés au regard de :

- L'évolution du nombre de résidences principales (MAJIC3 année n-1)
- L'évolution du nombre de logements vacants (MAJIC3 année n-1)
- L'évolution de la part des propriétaires occupants (MAJIC3 année n-1)
- Le nombre de transactions (DVF année n-1)

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 à répartir par statut d'occupation,
- 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, boîitage...

Effets sur le bâti dégradé ou indigne, sur la précarité énergétique et sur l'adaptation des logements :

- 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 demandes de subvention réalisées dans le cadre d'un projet de d'adaptation à l'Age ou au handicap,
- 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

Effets immobiliers:

- Remise sur le marché de logements vacants, type de réhabilitation : nombre d'immeubles totalement réhabilités ; nombre de réhabilitations partielles,
- Nombre et type de logements conventionnés.

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

- Cartographie des aménagements urbains.

Effets sur les copropriétés :

Indicateurs de résultats et de suivi concernant l'**organisation juridique** des copropriétés :

- Mise en place des instances de gestion,
- Opérationnalité du Syndic,
- Tenue des AG et participation,
- Mise en place le cas échéant des conseils syndicaux,
- Mise en place des modules de formation des syndics.
- Création d'un règlement de copropriété dans le cas où il n'existerait pas,
- Souscription d'un contrat d'assurance copropriété,
- Correction des incohérences du règlement de copropriété,
- Respect du règlement de la ou des copropriété(s),
- Mise en place de recours contre les impayés,
- Clarification des structures juridiques,
- Scission d'un syndicat de copropriété pour créer des syndicats de copropriété par bâtiment,
- Cession d'une partie du foncier (voirie, équipements) à une collectivité locale,
- Traitement des impayés de charge,
- Renégociation de contrats dans le cadre de la maîtrise des charges,
- Taux de participation aux AG,
- Résultats des votes,
- Nombre de nouvelles immatriculations,
- Copropriétés accompagnées,
- Diagnostics multicritères réalisés,
- Nombre de nouvelles copropriétés en contact.

Indicateurs de résultats et de suivi concernant l'**amélioration technique** des copropriétés :

- Des indicateurs de résultat et de suivi seront réalisés sur la base des données des diagnostics techniques et diagnostics énergétiques réalisés,
- évolution des charges, dont les charges d'énergie,
- évolution des prix de ventes des logements,
- nombre et nature des travaux réalisés sur parties communes,
- indicateurs sur l'amélioration énergétique,
- nombre de travaux sur parties privatives,
- financements sollicités,
- nombre de dossiers de prêts et de pré-financements.

Indicateurs de résultats et de suivi concernant l'**occupation des logements** des copropriétés, avec l'aide notamment des fichiers MAJIC3 actualisés chaque année :

- évolution de l'occupation des logements,
- logements vacants,
- résidences principales,

- logements conventionnés,
- logements très dégradés réhabilités.

Ces indicateurs seront confrontés aux prévisions et figureront dans les rapports d'avancement, les bilans annuels et le rapport final.

7.3.2. Bilans et évaluation finale

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

Evaluation de la mission d'animation :

L'équipe de suivi-animation en régie et l'opérateur tiers présenteront en comité technique le bilan exhaustif du travail d'animation permettant de mesurer :

- L'efficacité des circuits de repérage,
- Le respect du plan de communication,
- L'avancement des plans d'actions spécifiques, le cas échéant,
- Le respect des engagements prévus avec chaque partenaire et des échanges qui ont eu lieu depuis le comité technique précédent.

Suivi en continu

Le suivi de l'OPAH-RU sera fait via un tableau de bord tenu par l'équipe de suivi animation et permettra :

- D'identifier chaque famille repérée, l'origine et la date du repérage, la date du 1^{er} contact, la date de la visite du logement, la date de l'établissement de l'audit, la date de demande et de réception des devis, la date de dépôt du dossier, la classe énergétique du logement avant et après travaux (le cas échéant), le gain énergétique (le cas échéant), le coût des travaux, les taux de subvention de chaque partenaire financier,
- D'établir une distinction entre les propriétaires occupants très modestes et modestes, les dossiers relevant de la précarité énergétique, de la lutte contre les logements indignes et dégradés, les propriétaires bailleurs, et les dossiers relevant des travaux d'autonomie / maintien à domicile,
- D'analyser la performance des travaux (le cas échéant): gain énergétique moyen, sortie de classe énergivore (F et G), atteinte de la classe sobre (A, B et C), et de comparer les résultats par rapport au niveau départemental et national,
- D'identifier les dossiers pour lesquels les travaux de maintien à domicile et de précarité énergétique sont couplés,
- D'identifier les dossiers non aboutis et les motifs,
- D'identifier le recours aux prêts sociaux,
- D'identifier le recours à l'avantage fiscal Denormandie et de l'avantage fiscal Malraux pour la partie des bénéficiaires qui pourra être identifiée.

Ce tableau de bord sera transmis mensuellement à Morlaix Communauté, à la Ville de Morlaix, et aux membres du Comité Technique, préalablement à chacune des réunions. Morlaix Communauté se dotera également en lien avec l'équipe opérationnelle d'un suivi financier lui permettant d'alerter chaque financeur dès lors que l'enveloppe annuelle allouée au programme est atteinte à 80 %.

Sur alerte de l'équipe de suivi animation, Morlaix Communauté informera également les membres du comité technique dès que le niveau de repérage d'une catégorie de porteurs de projets couvre 130 % de la ligne correspondante du programme. Cette alerte permettra aux membres du comité technique de se concerter avant la prochaine réunion et d'envisager ainsi un basculement financier entre les catégories de familles, d'apprécier l'opportunité d'un abondement financier sur le programme ou celui de financer des projets hors OPAH-RU.

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 stratégique. Ils seront adressés aux différents partenaires de l'opération.

Bilan annuel

Le bilan annuel sera présenté chaque année en comité de pilotage par le maître d'ouvrage, au plus tard deux mois après la fin de l'année N. Il sera préparé par l'équipe de suivi animation et soumis à la validation préalable de Morlaix Communauté.

Un document sera remis préalablement aux membres du comité et traitera à minima des points suivants :

- Le rappel des objectifs de l'opération en nombre et en financement
- L'avancement du programme par objectif
- L'analyse :
 - De l'efficacité de l'animation mise en place,
 - De l'efficacité du travail au sein du comité technique,
 - Du bilan énergétique des travaux (gain énergétique et étiquettes, logement atteignant le niveau BBC rénovation après travaux),
 - Du bilan financier (comparaison avec le prévisionnel, mobilisation de l'Eco-prêt à taux zéro, mobilisation des prêts sociaux, coût moyen par chantier, montant moyen de subvention versée, niveau moyen du reste à charge, % du reste à charge financé par la famille, ...),
 - Du coût de l'ingénierie pour chacun des financeurs,
 - Du respect du plan de communication,
 - De l'engagement de chacun des partenaires.
- La proposition d'un nouveau plan de communication annuel
- La proposition des réajustements qui s'avèrent nécessaires
- La description précise des motifs d'échec par type de frein (financier, technique, psychologique), le nombre de situations concernées par chaque type et des propositions d'actions pour réduire les facteurs d'échec.

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. L'équipe de suivi animation contribuera, en ce qui la concerne, à ces propositions.

Bilan final

Sous la responsabilité du maître d'ouvrage, un bilan final du programme sous forme de rapport devra être présenté au comité de pilotage en fin de mission, dans un délai de deux mois après l'échéance de l'OPAH-RU.

Ce rapport devra *a minima* :

- Regrouper les bilans annuels et en présenter une synthèse
- Analyser l'impact du programme au regard :
 - De la performance énergétique des logements,
 - De l'emploi dans les entreprises du bâtiment situées sur le territoire de la collectivité, et situées sur les territoires voisins,
 - De l'impact environnemental,
 - De l'impact social.
- Mesurer et analyser les écarts entre l'ambition du programme et le bilan final, en indiquant les moyens mis en œuvre tout au long du programme pour que cet écart soit le plus faible possible
- Analyser le comportement des entreprises (partenariat, acteurs du repérage, maîtrise des coûts, embauches ou maintien des emplois, etc.)
- Présenter un bilan des actions d'accompagnement engagées
- Établir la liste de toutes les actions innovantes engagées
- Éclairer sur les choix à faire par les élus et l'Anah pour une poursuite des actions.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Chapitre VII – Règlement général sur la protection des données (RGPD)

Article 9 - RGPD

Dans le cadre de leurs relations contractuelles, les signataires de la présente convention s'engagent à respecter la réglementation en vigueur applicable au traitement des données à caractère personnel et, en particulier, le règlement 2016/679 du Parlement Européen et du Conseil Européen du 27 avril 2016 dit Règlement Général sur la Protection des Données.

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

Article 10 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de 5 années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes d'aides de l'Anah déposées auprès des services instructeurs des aides de l'Anah à compter du 01/06/2024, ou du lendemain de sa date signature si celle-ci est postérieure.

Article 11 – Révision et/ou résiliation de la convention

Si l'évolution du contexte budgétaire, de la politique en matière d'habitat, et/ou de l'opération (analyse des indicateurs de résultat et des consommations de crédits) le nécessite, des ajustements pourront être réalisés annuellement, 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 12 – 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.

Le délégué départemental de l'ANAH est chargé de l'intégration des informations dans « contrats ANAH »

Fait en 3 exemplaires à Morlaix, le

Pour Morlaix Communauté,
maître d'ouvrage, Le Président

Pour l'État et pour l'Anah,
le délégué local de l'anah dans le département
du Finistère,

Jean-Paul Vermot

Alain Espinasse, Préfet du Finistère

Annexes

Annexe 1. Liste des copropriétés du volet copropriétés en difficultés

Cible 1 : copropriétés en difficultés ayant bénéficié d'un diagnostic multicritères (cf. annexe 4) et jugées éligibles à des aides aux travaux

Adresse	n° im- matri- cula- tion au re- gistre	Nb. lots habi- ta- tion	Nb PO	Nb. PB	Nb. Va- cant s	Dégradation des parties communes (TD ou MD)	Spécificité du programme
3 bis, 5, 7, rue des vieilles mu- railles	AA 11452 00	21	19%	48%	29%	3 bis MD, 5, MD, 7TD	performance énergétique + sécurité
2 rue de Ker- saint Gilly	AA 11075 98	20	45%	45%	10%	MD	performance énergétique
49 rue Haute	AG 66352 62	3	33%	33%	33%	MD	performance énergétique + sécurité
19 place Cornic	AF 34506 65	5	20%	60%	20%	TD	performance énergétique + sécurité
1 rue de Ploujean	AD079 0048	8	38%	50%	13%	TD	performance énergétique + sécurité Subvention déjà notifiée en 2018 mais non suivie de travaux
23 rue Gam- beta	AF 55496 47	5	100 %	0%	0%	TD	sécurité
69 rue de Brest	AF 11095 78	7	0%	43%	57%	TD	performance énergétique Subvention déjà notifiée en 2012 mais non suivie de travaux
		69					

Cible 2 : copropriétés en voie de dégradation, prioritaires pour bénéficier d'un accompagnement juridique, administratif et technique, dont un diagnostic multicritères pendant l'opération

Adresses	Nb de logements
1 à 6 résidence Saint Nicolas	60
2, place traoulen	4
2, rue de Paris	3
2, rue des bouchers	4
3, place Cornic	2
3, place Emile Souvestre	3
4, grande venelle	2

4, rue d'Aiguillon	5
4, rue de Paris	8
5, rue du docteur prouff	1
5, venelle aux archers	3
6, grande venelle	3
6, rue de Paris	3
6, rue Gambetta	4
7, rue de la vierge noire	28
7, grande venelle	8
7, place Charles de Gaulle	2
8, rue au fil	1
8, rue d'Aiguillon	4
8, rue Poulfranc	5
9, place Cornic	1
9, rue Ange de Guernissac	3
9, rue au fil	3
10, place de viarmes	2
10 - 12, rue de Paris	6
10, rue du mur	7
11, rue Carnot	4
12, grande rue	6
12, rue au fil	5
12, rue carnot	4
12, rue de Paris	7
12, rue d'aiguillon	1
12, rue villeneuve	1
13, place des otages	4
14, rue de Paris	5
14, rue Armand Rousseau	9
17, rue Ange de Guernissac	1
17, place des otages	3
20, rue des halles	1
21, place Saint Martin	1
21, rue du mur	4
21, rue haute	3
22, rue de Brest	1
22, rue de Paris	6

24, rue Ange de Guernissac	6
25, place des otages	4
25, rue du mur	3
25, rue Longue	3
26, grande rue	4
26, place Allendé	4
27, rue du mur	3
28, rue villeneuve	4
30, grande rue	2
31, rue de Paris	1
32, grande rue	3
32, place Charles de Gaulle	5
34, rue Ange de Guernissac	4
35, rue de Paris	3
38, rue du mur	1
39, quai du Léon	13
41, rue basse	4
45, rue des brebis	4
45, rue Ange de Guernissac	5
46, voie d'accès au port	4
48, rue de Paris	2
51, rue haute	2
54, rue Gambetta	5
57, rue Gambetta	4
58, rue de Brest	10
61, rue villeneuve	4
63, rue de Brest	8
73, rue Ange de Guernissac	9
89, rue Gambetta	4
95, rue Gambetta	3
96, rue Gambetta	24

Annexe 2. Récapitulatif des aides propres apportées par Morlaix Communauté

PROPRIETAIRES OCCUPANTS

Types d'interventions	Taux max de subvention		Conditions
	Ressources très modestes	Ressources modestes	
Travaux sur logement indigne ou très dégradé avec rénovation énergétique (ID >= 0,55)			
Réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé	20 % plafonné à 10 000€	20 % plafonné à 8 000€	Si logement occupé > 3 ans
Recours à un maître d'oeuvre	5 % plafonné à 3 000€		
Situation exceptionnelle : Fond d'Aides aux Propriétaires Impécunieux (FAPI) pour travaux lourds	prime de 2 000€ à 10 000€		Soumis à l'avis de la commission Budget alloué 120 000€ pour l'ensemble de l'OPAH
Travaux sur logement dégradé sans rénovation énergétique (travaux de petite LHI : insalubrité-péril- sécurité des équipements communs- risque saturnin)	5 % plafonné à 1 000€		Si logement occupé > 3 ans
Travaux de lutte contre la précarité énergétique (amélioration GLOBALE du logt)			
PO prioritaire (75 % des ressources TM)	5 % plafonné à 1 000€		
Pérérité du bâtiment (gestion humidité, drainage, descente de gouttière ...)	Plafond de travaux max : 10 000€ HT		
matériaux bio-sourcés	15 % plafonné à 1 500€	10 % plafonné à 1 000€	
	Plafond de travaux max : 14 000€ HT		
	5 % plafonné à 500€		
Projets couplant rénovation énergétique et autonomie	Cumul des aides Mx Communauté lutte contre la précarité énergétique et autonomie		
Travaux pour l'autonomie de la personne			
> 75 ans	5 % plafonné à 1 000€	5 % plafonné à 700€	
Handicap (sur justificatifs)	5 % plafonné à 2 000€		

PROPRIETAIRES BAILLEURS

Types d'interventions	Taux max de subvention	Plafonds de subvention	Conditions
			Tous les logements sont soumis au conventionnement ANAH
Travaux sur logement indigne ou très dégradé avec rénovation énergétique	10%	plafonné à 4000€	
Travaux sur logement indigne ou très dégradé occupé avec rénovation énergétique	10%	plafonné à 7000€	occupé depuis + de 6 mois
Projet logement dégradé	10%	plafonné à 3000€	
Projet logement dégradé occupé	10%	plafonné à 6000€	occupé depuis + de 6 mois
Adaptation du logement au handicap ou vieillissement	15%	plafonné à 2250€	Critère d'âge de l'occupant : 75 ans et plus
Changement d'usage	15%	plafonné à 3750€	
Sortie de vacance (non cumulable avec travaux lourds et logements dégradés)	Prime de 2 000€		Logement vacant depuis plus d'un an et 15 000 € H.T. de travaux
Logements à destination des jeunes	Prime de 1 000€		Critère d'âge du locataire : 25 ans ou moins + critère typologie du logement : < à 60 m²
Conventionnement sans travaux	Prime de 1 300€		Niveau de performance exigée à la validation de la convention étiquette « D » (sauf cas exceptionnels) et vacants depuis + de 3 ans OU étiquette « D » et dans l'hyper centre

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

	Abondement Plan Initiative Copro Travaux d'amélioration	
Copropriété très dégradée	10%	du montant HT des travaux dans la limite du montant des travaux subventionnables par l'ANAH
Copropriété dégradée	5%	

Dispositif « Accédez on vous aide »	Primes	Conditions
Accession en centre-bourg / centre-ville *	2 000€ PO dans conditions ressources	Etre intégré au dispositif « Accédez on vous aide » et répondre aux critères d'éligibilité : Min 2 personnes / conditions de ressources / périmètre centre-bourg ou centre-ville Logement de + de 20 ans / résidence principale pdt 6 ans / Gain énergétique 35 % / étiquette après travaux D (E en habitat collectif ou copropriété) / T3 minimum après travaux La demande devra être engagée avant l'acquisition du bien (compromis <10 jours)
	5 000€ si PO très modestes	
Si vacant > 3 ans et/ou si hyper centre *	6 000€ PO dans conditions ressources	
	8 000€ PO très modestes	

* ces 2 primes ne sont pas cumulables

Aides à l'installation d'ascenseur ou d'élévateur pour personnes à mobilité réduite	
Aide à l'installation d'ascenseur ou EPMP, dans les immeubles du périmètre ORT de la ville de Morlaix	Subvention de 50% du montant de travaux HT (aide plafonnée à 15 000€)

Notes :

- Pour les aides à l'accession à la propriété la délimitation des périmètres Centre et hyper centre sont accessibles à partir du lien suivant : <https://www.morlaix-communa.fr/bzh/Habiter/Construire-Acceder/Devenir-propretaire-dans-l-ancien>
- Les taux de subventions s'appliquent sur le montant HT des travaux retenus par l'ANAH
- La subvention matériaux biosourcés s'applique également en cas de dossier Ma Prime Logement décent

Annexe 3 : Liste des 51 immeubles prioritaires pour le volet foncier

N°	Rue	Cadastre	Type	Année construction	N° RNC	Logements	Locaux commerciaux	Possible ORI Malraux	Possible ORI concession avec Dignéo
----	-----	----------	------	--------------------	--------	-----------	--------------------	----------------------	-------------------------------------

lot Guernisac - rue Ange de Guernisac, Rampe Saint-Melaine et Venelle aux Prêtres (7 immeubles)

45	Ange de Guernisac	BK 41	Copro	1750	Non immatriculée	6	1	x	
46	Ange de Guernisac	BK 90	Mono	1630		1	0	x	
47	Ange de Guernisac	BK 40	Mono	1700		7	1	x	
49	Ange de Guernisac	BK 39	Mono	1650		3	1	x	
7	Rampe Saint-Melaine	BK 92	Copro		AF4062238	1	1	x	
9	Rampe Saint-Melaine	BK 91	Mono	1750		3	1	x	
5	Vennelle du Four Saint-Mélaine	BK 84	Mono	1850		4	0		

lot Jacobins, rue au Fil, rue des Vignes et venelle des Fontaines (11 immeubles)

5	rue au fil	AS 108	Mono	1800		5	1		
8	rue au fil (+ 7, rue des fontaines)	AS 100	Mono	1770		1	1		
9	rue au fil	AS 112	Copro	1850	Non immatriculée	3	1		
16	rue au fil	AS 208	Mono	1850		3	0		x
18	rue au fil	AS 94	Mono	1850		2	1		x
7	place Jacobins	AS 91	Mono	1800		1	1	x	
8	place Jacobins	AS 92	Mono	1600		1	2	x	
12	place Jacobins	AS 115	Mono	1850		4	2		
20 bis	rue d'Aiguillon	AS 117	Copro	1860	AH0958025	5	1		
6	venelle des Fontaines	AS 209	Mono	XVIème-XVIIème siècle		2			x
13	rue des Fontaines	AS 97	Mono	1750		1			x

lot Place au lait - Place au lait, rue Haute (11 immeubles)

3	place au Lait	AT 148	mono	1600		1		x	
4	place au Lait	AY 85	mono	1700		2	1	x	
44	rue Haute	AT 147	mono	1700		1			
46	rue Haute	AT 149	mono	1650		1		x	
48	rue Haute	AY 82	mono	1850		1			
49	rue Haute	AT 274	copro	1750		3	0		
50	rue Haute	AY 81	mono	1880		2			
1	Place du Marc'hallach	AY 79	Copro	1900		5	1		x
19	Place du Marc'hallach	AY 83	mono	1900		6	1		
2	rue Daumesnil	AY 143	mono	1920		1			
3	rue des Brebis	AY 309 et AY	mono	1920		1	1		

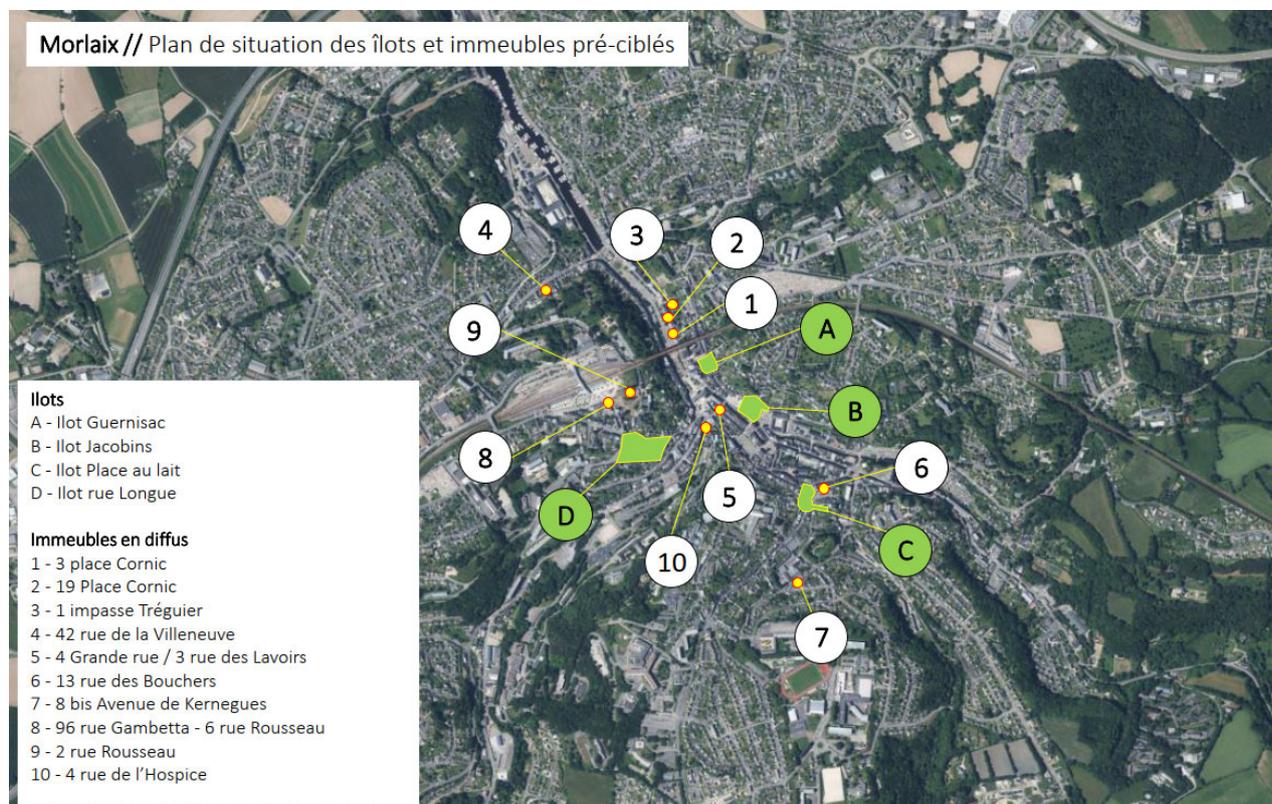
lot rues Longue § Courte (12 immeubles)

1	rue Courte	BI 89	Copro	1723	AH1527282	6	0	x	
3	rue Courte	BI 191	Copro	1721	AE7403249	5	0	x	
5	rue Courte	BI 188	Mono	XVIIème siècle et modifications dans les années 50		3			x
14	rue Longue	BI 59	Mono	1650		1	0	x	
19	rue Longue	BI 109	Mono	XVIIème		2	0	x	
21	rue Longue	BI 110	Mono	XVIIème		5	0		x
23	rue Longue	BI 111	Mono	1700		3	0		x
24	rue Longue	BH 50	Mono	1632		8		x	
25	rue Longue	BI 112	Copro	VIIème - XVIIIème siècle	Non immatriculée	3			x
27	rue Longue	BI 113	Mono	XVIème - XVIIème siècle		1			
57	rue Longue	BI 174	Mono	1625		3	0	x	
59	rue Longue	BI 129	Mono	1850		/	/		

Numero	Rue	Cadastre	Type	Année construction	N° RNC	Logements	Locaux commerciaux	Possible ORI Malraux	Possible ORI concession avec Dignéo
Immeubles dégradés en diffus (10 immeubles)									
3	Place Cornic	BK 131	Copro ?	1925	AH4130886	2	1	x	
19	Place Cornic	BK 146	Copro	1800	AF3450665	5	1		
1	Impasse Tréguier	BK 155 - BK 156	Mono	1820		1	2		x
42	rue de la Villeneuve	BL 77	Mono	1850		12	0		x
4	Grande rue - 3 rue des Lavoirs	AS 134	Mono	1700		4	2	x	
13	rue des Bouchers	AY 91	Mono	1875		4			x
8 bis	Avenue de kernégues	AY 175	Mono	1922		6	0		x
96	rue Gambetta - 6 rue Armand Rousseau	BI 161	Copro	1900		24	0		x
2	rue Armand Rousseau	BI 37	Mono			1	1		x
4	rue de l'Hospice	AS 207	Copro	1880		3	1		

Pour 20 immeubles (58 logements) parmi les 51 identifiés, la restauration pourrait s'appuyer sur la fiscalité « Malraux »

Pour 15 immeubles (95 logements), la réhabilitation pourrait s'appuyer sur le partenariat avec DIGNEO, l'outil créé en 2020 par la Foncière Logement pour la lutte contre l'habitat indigne et insalubre dans les centres-villes anciens, que les collectivités et les opérateurs peuvent mobiliser. L'action de DIGNEO est conditionnée à la prise d'un arrêté de mise en sécurité (péris) ou d'insalubrité sur les immeubles ciblés



Diagnostic Multicritères Copropriété : 1 rue de Ploujean - 29600 Morlaix

Document mis à jour
Janvier 2024



IMMEUBLE

Nombre de copropriétaires	7
Nombre de lots	8
Nombre de logements	8
Epoque de construction	Avant 1920
Mode de construction	Moellons
Indice de dégradation	0,63 (bât. A) / 0,55 (bât.B)
Étiquette Énergétique	F



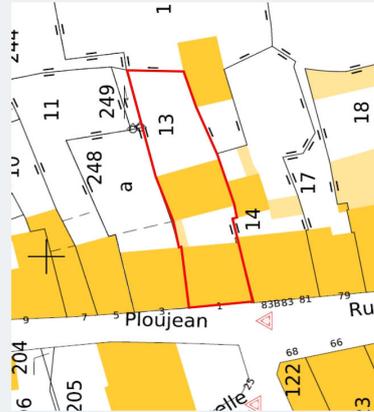
GOUVERNANCE

Statut et coordonnées du syndic	ELORN IMMOBILIER, Gestionnaire: Paul Cérissère 02 57 66 06 50 gestionnaire.elorn-immobilier@gmail.com
N° immatriculation	AD0790048
Conseil syndical	Oui, composé d'un seul propriétaire : PB
Procédure en cours	-



LOCALISATION

Quartier ou îlot	Diffus, centre-ville de Morlaix
Réf. cadastrale	BK 13 (311 m²)
Description générale immeuble	Copro en 2 immeubles anciens, séparés par une cour intérieure. Jardin en fond de parcelle (accès privatif uniquement par logt R+3 du bât. arrière)
Réglementation	UHa
Contexte urbain	Immeuble à proximité immédiate du centre-ville. Sur une arrière secondaire menant vers les hauteurs de la ville. Bâtiment arrière adossé à la falaise



Bât. B
sur cour

Bât. A
sur rue

ATOUTS	<ul style="list-style-type: none"> -Présence de propriétaires occupants -Syndic professionnel, mobilisé -Absence d'impayés -Existence d'un fond travaux
FAIBLESSES	<ul style="list-style-type: none"> -Jardin et façade arrière accessibles uniquement par un des logements -Prix de vente inférieur au marché -Des besoins importants en travaux -Des travaux votés en 2018 et non réalisés (propriétaire bloquant) -Absence de stationnement -Faible mobilisation des copropriétaires -Manque de luminosité bât B (rdc et 1^{er} étage)

STRATEGIE D'INTERVENTION

Amener les copropriétaires, à nouveau, vers une dynamique de travaux.
Analyser l'état des parties privatives et le besoin en travaux.
Accompagner la copropriété dans le choix et la nomination d'un maître d'œuvre, et la réalisation d'un audit énergétique.

État financier	État technique	Gouvernance de la copropriété	Marché immobilier	Synthèse

Bon	Moyen	Médiocre	Mauvais
-----	-------	----------	---------

Diagnostic Multicritères Copropriété : 1 rue de Ploujean - 29600 Morlaix

Document mis à jour
Janvier 2024

	ÉTAT	Observations	PRÉCONISATIONS
STRUCTURE ET ENVELOPPE	Porteurs(s) et fondation(s)	> Murs façade et refends en moellons : absence de désordres apparents	> SO
	Clos, parois et éléments verticaux	> Enduits dégradés sur les 2 bâtiments > Menuiseries : plusieurs en bois, SV et vétustes > Volets battants : dégradés au R+1 (bât. A) > Isolation : supposée faible > Lucarnes : boiseries écaillées	> Enduits dégradés sur les 2 bâtiments > Remplacement des menuiseries SV > Remise en état des volets au R+1 (bât. A) > Isolation thermique renforcée des murs > Reprises des boiseries des lucarnes
PARTIES COMMUNES	Couvert, toiture(s), parois et éléments horizontaux	> Couverture : vétuste voir en mauvais sur le bât. B (compris volige) > Isolation : supposée faible (combles et rampants)	> Réfection de la couverture. > Isolation thermique renforcée des combles perdus et rampants
	Accès et hall d'entrée	> Revêtements : forte dégradation (murs/plafonds) pour le bât. A, mieux pour le bât. B	> Réfection des revêtements
	Circulations intérieures	> Revêtements : forte dégradation (murs/plafonds) pour le bât. A, mieux pour le bât. B > Portes palières en bois vétustes et non isolantes > Réseau électrique : vétuste	> Réfection des revêtements > Remplacer les portes palières > Mise aux normes électricité des PC
	Cour	> Non entretenu (sol humide et mousses)	> Entretien la cour
SYSTÈMES ET ÉQUIPEMENTS	Local commun	> Visuellement vétuste	> Réhabilitation clos/couvert
	Ventilation	> Système VMC non observé. Présence de plusieurs entrées visibles en façades	> Envisager l'installation de VMC individuelles ou collective selon faisabilité
	Plomberie	> Réseau EU visible en façade, sans désordre visuel	> Réfection du réseau EU
	Énergie	> Systèmes chauffage et ECS individuels (non vus)	> La mise en place d'un système collectif permettrait de faire des économies
	Sécurité incendie	> Présence d'un plan du RDC et des consignes de sécurité	> PM : DAAF obligatoire dans tous logements. Désenfumage de la cage d'escalier non obligatoire sauf réhabilitation significative

Travaux réalisés (< 10 ans)

- Renfort rambardé escalier (2022)
- Réparation porte d'entrée (2021)
- Ravalement pignon bât. A (2015)
- Traitement champignons (2015)
- Ravalement souche cheminée (2014)

Etude(s) prévue(s)

- PPT
- Isolation combles (bât. A)
- Réfection PC (bât. A)
- Traitement remontée capillaires (bât. A)

Travaux envisagés mis à l'arrêt

- Réhabilitation bât. A & B comprenant rénovation et mise aux normes des parties communes, isolation thermique, remplacement des menuiseries, réfection toiture compris charpente, remplacement des portes palières.

Estimation coût des travaux
Selon les travaux prévus

- 25.000 € HT

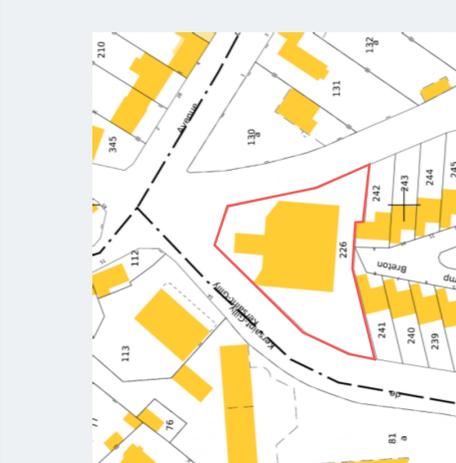
Selon les travaux envisagés mis à l'arrêt

- 360.000 € HT (travaux)
- 40.000 € HT (honoraires)

Sans objet	Bon	Moyen	Médiocre	Mauvais
------------	-----	-------	----------	---------

Diagnostic Multicritères Copropriété : 2 r. de Kersaint GILLY - 29600 Morlaix

Document mis à jour :
Février 2024



IMMEUBLE

Nombre de copropriétaires	21
Nombre de lots	20 + 1 garage
Nombre de logements	20
Époque de construction	1964-1974
Mode de construction	Béton plein structurel
Indice de dégradation	0,41
Étiquette Énergétique	E selon étude ACCEO en 2018

LOCALISATION

Quartier ou îlot	Diffus, centre-ville de Morlaix
Réf. cadastrale	AZ 226 (1 739 m ²)
Description générale immeuble	Immeuble collectif des années 60. R+5 + sous-sol 1 seul bâtiment avec parking au sous-sol, caves au RDC. 3 box séparés (garages) accolés
Réglementation	Uhb
Contexte urbain	Emmeuble dans un quartier résidentiel, sur un axe routier menant au centre-ville. Bâtiment centré sur un parcellaire en angle et au relief marqué

COPI

Statut et coordonnées du syndic	BARRAINE Syndic professionnel 02 98 72 72 72 catherine.lambert@barraine-immo.com erwan.chevalier@barraine-immo.com
N° immatriculation	AA1107598
Conseil syndical	3 PO + 1 PB
Procédure en cours	NON

GOUVERNANCE

ATOUTS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> -Présence d'une part importante de propriétaires occupants -Travaux récents de réfection des sols et peintures des PC, mise aux normes de l'ascenseur. -Présence de garage ou de stationnement privatif -Potentiel de réhabilitation énergétique important -Marché immobilier en hausse sur les mutations dans les dernières ventes. 	<ul style="list-style-type: none"> -Immeuble géographiquement excentré -Dégradation en sous-sol du plancher haut au niveau des joints de dilation -Absence de désenfumage et d'entretien des extincteurs. -Postes de travaux extérieurs à prévoir non finançables par l'ANAH -Réticence de la copropriété (ou le syndic) à s'engager dans les travaux.

STRATEGIE D'INTERVENTION

<ul style="list-style-type: none"> -Amener les copropriétaires vers un programme ambitieux d'économie d'énergie dans le cadre du programme MPR Copropriétés, -Profiter de cette dynamique pour réaliser les autres travaux nécessaires
--

État financier	État technique	Gouvernance de la copropriété	Marché immobilier	Synthèse

Diagnostic Multicritères Copropriété : 2 r. de Kersaint GILLY - 29600 Morlaix

ÉTAT	Observations	PRÉCONISATIONS
STRUCTURE ET ENVELOPPE	Porteurs(s) et fondation(s)	<ul style="list-style-type: none"> > SO > Inspection générale par un BE. Reprises et/ou renforcement des poutres dégradées selon les préconisations du BE.
	Clos, parois et éléments verticaux	<ul style="list-style-type: none"> > Ravalement de toutes les façades. > L'isolation thermique renforcée des murs permettrait de faire des économies d'énergie
	Couvert, toiture-terrasse, et éléments horizontaux	<ul style="list-style-type: none"> > Entretien le toit-terrasse > L'isolation thermique renforcée du toit-terrasse permettrait de faire des économies d'énergie
	Accès et hall d'entrée	<ul style="list-style-type: none"> > SO
	Circulations intérieures	<ul style="list-style-type: none"> > SO
	Caves	<ul style="list-style-type: none"> > Condamner la colonne VO si non utilisée
	Parking / box	<ul style="list-style-type: none"> > Prévoir des extincteurs (1/15 véhicules) > Identifier toutes les infiltrations et traiter les causes
	Esp. extérieurs	<ul style="list-style-type: none"> > Entretien, nettoyage et réparation des sol béton et enrobé
	Ventilation	<ul style="list-style-type: none"> > La mise en place d'une VMC hygro B ou 2F permettrait de faire des économies d'énergie
	PARTIES COMMUNES	Plomberie
Énergie		<ul style="list-style-type: none"> > La mise en place d'un système collectif permettrait de faire des économies
Sécurité incendie		<ul style="list-style-type: none"> > Prévoir l'affichage des mesures de sécurité, créer un désenfumage et mettre en place un contrat d'entretien
SYSTEMES ET EQUIPEMENTS		

Travaux réalisés (< 10 ans)

- Réfection des revêtements de la cage d'escalier
- Mise aux normes de l'ascenseur

Travaux prévus (en 2022)

- Etude de MOE votée en AG
- avec un BET associé

Estimation coût des travaux

Selon les préconisations Citémétrie

- 350.000 € HT
- Hors études

Sans objet

Bon

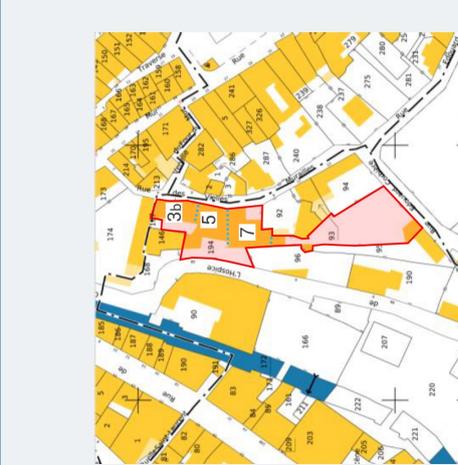
Moyen

Médiocre

Mauvais

Diagnostic Multicritères Copropriété : 3b-5-7 r. des Vieilles Murailles - 29600 Morlaix

Document mis à jour :
Février 2024



LOCALISATION

Quartier ou îlot	Diffus, centre-ville de Morlaix
Réf. cadastrale	BH 194 (1 475 m²)
Description générale immeuble	3 bâtiments avec accès indépendants R+2 (3b) / R+1 (5) / R+3 (7) Jardin arrière (5 & 7) non entretenu Terrasse arrière (3b & 5)
Réglementation	UHa
Contexte urbain	Immeubles proches de l'hypercentre. En hauteur, sur une ancienne muraille. Accès aux logts par voie piétonne. Parking privatif avec accès unique par la rue Edouard CORBIÈRE. <i>Bâtiments n°7 = ancienne clinique</i>



IMMEUBLE

Nombre de copropriétaires	13
Nombre de lots principaux	20
Nombre de logements	20
Epoque de construction	Avant 1950
Mode de construction	Béton (3b, 5 & 7) & Moellons (3b & 5)
Indice de dégradation	0,55
Étiquette Energétique	F

GOVERNANCE

Statut et coordonnées du syndic	BARRAINE, Syndic professionnel 02 98 72 72 72 catherine.lambert@barraine-immo.com
N° immatriculation	AA1145200
Conseil syndical	Oui
Procédures en cours	Non

ATOUTS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> Projet en cours MOE Travaux récents réalisés (porte d'entrée, placards techniques, chauffage) Travaux votés en attente de réalisation Suivi régulier du syndic professionnel Vue dégagée Présence d'un stationnement privatif 	<ul style="list-style-type: none"> Etat de dégradation avancée sur numéro 7 Présence d'un locataire au comportement sensible Espaces extérieurs limités et peu valorisés. Etat de la toiture endommage les parties privatives.
STRATEGIE D'INTERVENTION	
<ul style="list-style-type: none"> Réaliser un audit énergétique des immeubles Amener les propriétaires vers la réalisation urgente des travaux qui endommagent les parties privatives 	

État financier	État technique	Gouvernance de la copropriété	Occupation socio-économique	Marché immobilier	Synthèse

Bon	Moyen	Médiocre	11
-----	-------	----------	----

Diagnostic Multicritères Copropriété : 3b-5-7 r. des Vieilles Murailles - 29600 Morlaix

	ÉTAT	Observations	PRÉCONISATIONS
STRUCTURE ET ENVELOPPE	Porteurs(s) et fondation(s)	> Murs et refends : absence de désordres	> SO
	Clos, parois et éléments verticaux	> Façades : encrassement modéré (3b & 5), plus important au n°7 avec une souche bâchée, peinture cloquée et plusieurs épaufrures > Menuiseries : état correct pour les 3b et 5 sauf persiennes vétustes ; plusieurs désordres pour le 7 (bois écaillé et vitrage absent pour certaines) > Isolation : supposée faible	> Ravalement de toutes les façades, compris traitement des épaufrures (Δ dénivelé important côté muraille). > Remplacements des Mext dégradées > L'isolation thermique renforcée des murs permettrait de faire des économies d'énergie
	Couvert, toiture(s), parois et éléments horizontaux	> Toit-terrasse (7) : nombreuses infiltrations > Toitures pentes en zinc (3b & 5) : baches provisoires car non étanches > Isolation : supposée faible	> Réfection du toit-terrasse > Réfection des couvertures zinc > L'isolation thermique renforcée du toit-terrasse permettrait de faire des économies d'énergie
	Accès et hall d'entrée	> Porte d'entrée : récente au n°7 mais vétuste 3b et 5 > Revêtements : globalement vétustes voir dégradés	> Révision des portes des 3b et 5 > Réfection des revêtements
PARTIES COMMUNES	Circulations intérieures	> Revêtements : moyen au n°3b mais fortes dégradations observées ainsi que présence de moisissures au n° 5 et 7 dû à des infiltrations	> Réfections des revêtements (tous). Traiter les infiltrations
	Caves	> Désordres observés sur les murs, les plafonds, et les portes, ainsi que présence d'encroûtements	> Désencroûtrer et revoir l'intégralité des murs, des plafonds et des portes (à sécuriser)
	Parking ext.	> Enrobé non entretenu (développement de verdure)	> Entretien des surfaces de stationnement
	Esp. Extérieurs	> Sols non entretenus où les EP s'accumulent sans être collectées	> Entretien des esp. Ext et collecter les EP
SYSTEMES ET EQUIPEMENTS	Ventilation	> Non connu mais supposé au mieux de type extracteur individuel	> La mise en place d'une VMC hygro B ou 2F permettrait de faire des économies d'énergie
	Plomberie	> Réseau EU mélangé avec réseau EP, sans collecte coté arrière (tous)	> Séparer les réseaux EU/EP et les collecter jusqu'aux réseaux public
	Énergie	> Systèmes chauffage et ECS individuels, majoritairement électrique gaz.	> La mise en place d'un système collectif permettrait de faire des économies
	Sécurité incendie	> Absence d'affichage de mesures de sécurité (tous) et de désenfumage n°7	> Prévoir l'affichage des mesures de sécurité, créer un désenfumage

Travaux réalisés (< 10 ans)

- Remplacement porte d'entrée n°7 (2023)
- Installation de placard technique
- Remplacement portes d'accès caves (2015)
- Remplacement gouttières bâtiments 3Bis et 5 (2014)
- Pose sous compteurs d'eau (2014)
- Divers travaux sur ouvertures et zinguerie (2011-2012)
- Remplacement chaudière collective (2004) mise à l'arrêt depuis

Travaux prévus (en 2022)

- Ravalement, révision des enduits
- Echafaudage depuis bas muraille
- Réfection des couvertures
- Isolation des toits / planchers
- Remplacement des menuiseries
- Remplacements des portes palières
- Amélioration de la sécurité incendie dont désenfumage

Estimation coût des travaux

Selon les travaux prévus + évolution 2023

- 1.300.000 € HT
- Hors études

Sans objet	Bon	Moyen	Médiocre	Mauvais
------------	-----	-------	----------	---------

Diagnostic Multicritères Copropriété : 23 rue Gambetta - 29600 Morlaix

Document mis à jour :
Janvier 2024



IMMEUBLE

Nombre de copropriétaires	4
Nombre de lots	5
Nombre de logements	5
Époque de construction	Avant 1950
Mode de construction	Moellons et pan de bois
Indice de dégradation	0,58
Étiquette Énergétique	NC



LOCALISATION

Quartier ou îlot	Diffus, centre-ville de Morlaix
Réf. cadastrale	BH 58 (99 m ²) Immeuble ancien (originellement une maison)
Description générale immeuble	R+2 + combles aménagés, avec courrette arrière.
Réglementation	UHa
Contexte urbain	Immeuble de ville, proche de l'hypercentre.



GOVERNANCE

Statut et coordonnées du syndic	Thibaut LE CRAS, syndic bénévole (récent) thibautlecras@gmail.com, 07 49 43 88 14
Procédures en cours	Arrêté de Mise en Sécurité – Procédure Urgente (le 30/08/2023)

ATOUTS

- Les propriétaires majoritaires à ce jour sont favorables à la réalisation d'un programme global de travaux, dans le cadre de l'OPAH RU (l'un d'entre eux souhaitant acquérir d'autres lots)
- La prochaine AG prévoit le vote d'un diagnostic MO avec réalisation d'un audit énergétique

FAIBLESSES

- Immeuble sous arrêté mise en sécurité (et vacant)
- Suspicion de suroccupation (location non cadrée ?)
- Travaux en parties privatives à prévoir, dont distribution (surface des pièces non conformes)
- Problématique sécurité escalier
- Mauvais état technique de l'immeuble
- Humidité importante généralisée, aggravée par la présence de cheneaux non fonctionnels et des EP non collectées

STRATEGIE D'INTERVENTION

M CAVALEC, un des propriétaires, compte acheter les logements détenus par deux propriétaires sous protection judiciaire.
Amener les propriétaires vers un programme de travaux d'ensemble, et la production des logements qualitatifs (intervention sur parties privatives)
Accompagner le syndic bénévole dans la gestion des travaux ou dans la désignation d'un syndic professionnel

État financier	État technique	Gouvernance de la copropriété	Occupation socio-économique	Marché immobilier	Synthèse

Bon	Moyen	Médiocre	Mauvais
-----	-------	----------	---------

Diagnostic Multicritères Copropriété : 23 rue Gambetta - 29600 Morlaix

	ÉTAT	Observations	PRÉCONISATIONS
STRUCTURE ET ENVELOPPE	Porteurs(s) et fondation(s)	<ul style="list-style-type: none"> Murs en moellons (façade rue) : absence de désordres apparents Murs avec bardage (façade cour) : structure à pans de bois avec forte humidité. Plusieurs pièces de bois sont attaquées par la vrillette 	<ul style="list-style-type: none"> SO Reprises voir restauration de la façade cour (BE à prévoir)
	Clos, parois et éléments verticaux	<ul style="list-style-type: none"> Encrassement ponctuel de la façade rue. Fort verdissement et traces de ruissellement sur la façade cour. Menuiseries : encrassement/ verdissement Isolation : supposée faible Lucarnes : boiseries écaillées Fenêtres de toit : vétustes et non étanches 	<ul style="list-style-type: none"> Ravalement en façade rue. Restauration de la façade cour (à pans de bois) Nettoyage menuiseries SV Isolation thermique renforcée des murs Reprises des lucarnes Remplacement des fenêtres de toit
	Couvert, toiture(s), parois et éléments horizontaux	<ul style="list-style-type: none"> Couverture : encrassée, avec les crochets rouillés et des ardoises manquantes. Chéneaux avec végétation, descentes EP fuyardes Isolation : faible (combles et rampants) 	<ul style="list-style-type: none"> Réfection complète couverture et zinguerie Isolation thermique renforcée des combles perdus et rampants
PARTIES COMMUNES	Accès et hall d'entrée	<ul style="list-style-type: none"> Revêtements : pas de désordre apparent Porte d'entrée : vandalisée / condamnée par OSB Porte de service : développement de moisissure 	<ul style="list-style-type: none"> SO Réparation de la PE Nettoyage de la PS (remplacement si structure bois à reprendre)
	Circulations intérieures	<ul style="list-style-type: none"> Revêtement (murs/plafonds/sols) : dégradés Escalier : stabilité précaire (affaïssement + pourrissement) / absence ponctuelle de rampe 	<ul style="list-style-type: none"> Réfection des revêtements Reprise structurelle de l'escalier (ou remplacement) et réfection de la rampe
SYSTEMES ET EQUIPEMENTS	Cour	<ul style="list-style-type: none"> Sol non entretenu et très humide 	<ul style="list-style-type: none"> Entretien et nettoyage de du sol
	Ventilation	<ul style="list-style-type: none"> Système VMC collectif en panne. Humidité généralisée dans tous les logements visités 	<ul style="list-style-type: none"> Rénovation de l'installation VMC
	Plomberie	<ul style="list-style-type: none"> Réseaux EU visibles en façade, vétuste. 	<ul style="list-style-type: none"> Réfection du réseau
	Énergie	<ul style="list-style-type: none"> Systèmes chauffage et ECS individuels, tout électrique. 	<ul style="list-style-type: none"> La mise en place d'un système collectif permettrait de faire des économies
	Sécurité incendie	<ul style="list-style-type: none"> Absence d'affichage de mesures de sécurité Absence de DAAF dans les logements visités 	<ul style="list-style-type: none"> Prévoir l'affichage des mesures de sécurité et l'installation de DAAF dans les logements

Travaux réalisés (< 10 ans)

- Pas d'information

Travaux prévus non votés en AG

- Etude MOE
- Audit énergétique

Estimation coût des travaux
Selon les préconisations Citémétrie

- 500.000 (Travaux)
- Hors études

Sans objet	Bon	Moyen	Médiocre	Mauvais
------------	-----	-------	----------	---------

Diagnostic Multicritères Copropriété : 69 rue de Brest - 29600 Morlaix

Document mis à jour
janvier 2024



IMMEUBLE

Nombre de copropriétaires	6
Nombre de lots	8
Nombre de logements	7
Époque de construction	Avant 1950
Mode de construction	Moellons
Indice de dégradation	0,41
Étiquette Énergétique	F-G



GOUVERNANCE

Statut et Coordonnées du syndic	ELORN IMMOBILIER, Gestionnaire: Paul Cérèsère 02 57 65 06 50 gestionnaire.elorn.immobilier@gmail.com
N° immatriculation	AF1109578
Conseil syndical	Absence de CS, 2 propriétaires mobilisés
Procédures en cours	Non



LOCALISATION

Quartier ou îlot	Diffus; centre-ville de Morlaix
Réf. cadastrale	BH 134 (372 m²)
Description générale immeuble	Immeuble ancien (originellement une maison). Avec annexes et jardin (à l'arrière)
Réglementation	UHa
Contexte urbain	Immeuble situé en entrée de ville, sur un axe routier assez passant. Situé en front de rue, en contrebas d'un relief marqué et à proximité de la rivière du Queffleuth.



ATOUTS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> - Absence de problèmes structurels, dégradation moyenne, quote-part de travaux inférieure à 50 000 € hors subventions - Syndic professionnel (gestionnaire mobilisé) - Démolition des annexes dégradées prévue, réinvestissement de la cour possible (aujourd'hui impraticable) 	<ul style="list-style-type: none"> - Mêrulé traitée mais travaux encore nécessaires (menuiseries) - Immeuble situé en zone inondable - Présence d'un mauvais payeur - Axe routier - De nombreuses mutations - Absence de propriétaires occupants - Travaux en partie privatives nécessaires - Un des propriétaires s'oppose aux travaux

STRATEGIE D'INTERVENTION

Inciter les propriétaires à voter les travaux (réunion prévue janvier 2024)
Accompagner la copropriété dans la réalisation et le financement des travaux, et la mise à plat du RC suite à la démolition des annexes projetée

État financier	État technique	Gouvernance de la copropriété	Occupation socio-économique	Marché immobilier	Synthèse

Bon	Moyen	Médiocre	Mauvais
-----	-------	----------	---------

Diagnostic Multicritères Copropriété : 69 rue de Brest - 29600 Morlaix

	ÉTAT	Observations	PRÉCONISATIONS
STRUCTURE ET ENVELOPPE	Porteurs(s) et fondation(s)	> Murs façade et refends en moellons : absence de désordres apparents	> SO
	Clos, parois et éléments verticaux	> Dégradation généralisée des revêtements façade jardin (ponctuels façade rue). Traces de ruissellement façades pignons, souches. > Menuiseries : plusieurs en bois, SV et vétustes > Volets battants : majoritairement dégradés > Isolation : supposée faible > Lucarnes encrassées / boiserie écaillées	> Réfection des enduits en façades jardin et pignon Ouest. Nettoyage ou ravalement en façade rue et pignon Est > Remplacement des menuiseries SV > Remplacement ou réparation des volets > Isolation thermique renforcée des murs > Reprises des lucarnes
	Couvert, toiture(s), parois et éléments horizontaux	> Couverture : encrassée. Chéneaux fuyards ponctuellement. > Isolation : supposée faible (combles et rampants)	> Nettoyage de la couverture. Vérification et reprises des chéneaux. > Isolation thermique renforcée des combles perdus et rampants
PARTIES COMMUNES	Accès et hall d'entrée	> Portes d'entrée vandalisée mais fonctionnelle > Revêtements : globalement vétustes (murs et pl.)	> Entretien de la porte (remplacement à envisager pour lutter contre le vandalisme) > Réfection des revêtements (murs et plafonds).
	Circulations intérieures	> Revêtement (murs/plafonds) dégradés > Electricité : réseau vétuste et branchés sur un logement	> Entretien des revêtements > Mettre aux normes et séparer le réseau des PC des PP
SYSTEMES ET EQUIPEMENTS	Annexes	> Annexes : mauvais état général	> Démolition ou réhabilitation des annexes
	Ventilation	> Système VMC non observé. Présence de plusieurs entrées visibles en façades	> Envisager l'installation de VMC individuelles ou collective selon faisabilité.
	Plomberie	> Réseaux EU visibles en façade, vétuste.	> Réfection du réseau
	Énergie	> Systèmes chauffage et ECS individuels, majoritairement électrique.	> La mise en place d'un système collectif permettrait de faire des économies
	Sécurité incendie	> Présence d'affichage de mesures de sécurité > Présence de DAAF dans les PC communes (réglementairement interdit)	> Enlever les détecteurs de fumées des PC (les prévoir dans les logements le cas échéant)

Travaux réalisés (< 10 ans)

- Traitement de mэрule (2022-2023)
- Réparation toiture (2021)
- Réparation porte d'entrée (2021)
- Plan RDC de sécurité incendie (2021)
- Réparation évacuations EU (2020)

Travaux prévus

- Démolition des box et appentis de la partie jardin

Estimation coût des travaux

- Selon les travaux prévus
- 20.000 € HT
- Selon les préconisations Citémétrie
- 390.000 € HT

Sans objet	Bon	Moyen	Médiocre	Mauvais
------------	-----	-------	----------	---------

ETUDE PREOPERATIONNELLE OPAH-RU

19, PLACE CORNIC – 29 600 MORLAIX / HORS SECTEUR
DIAGNOSTIC MULTICRITERES COPROPRIETE

 Vue place Cornic	Cadastre 	Syndic professionnel Foncia Breizh 1, rue Saint Yves – 29 250 ST POL DE LEON 02 98 19 10 49 paul227@foncia.fr
	Année de construction : 1800	Conseil syndical : NR
Descriptif général : 1 bâtiment, R+4 sur caves, 5 logements et 1 local commercial.	Registre des copropriétés : AF 3450665	Identification cadastrale : BK 146
Descriptif technique Maçonnerie moellons – planchers bas béton, intermédiaires bois – Couverture ardoises	Référence(s) sectorielle(s) : OPAH-RU AVAP : Bâtiment d'intérêt patrimonial PSMV (en cours d'élaboration) : Immeuble, grande maison / Immeuble ou partie d'immeuble non protégé	

DATE DE REDACTION : 7 JUILLET 2022

Environnement territorial, foncier et urbain	Copropriété située sur une place commerçante du centre historique de Morlaix, à proximité de sites remarquables, de nombreux services (publics et privés), d'équipements de santé et des transports en commun.	<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4
Environnement socio-économique / Occupation	Composition copropriété : 100 % PB 5 logements (1 T2, 1 T3, 3 T4) dont 2 vacants Difficulté(s) socio-économique(s) repérées : NR	<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4
Analyse juridique, financière et comptable	Impayé(s) de charges détecté(s) : NR Conformité du règlement de copropriété avec la réalité : NR Gestion financière de la copropriété : NR Procédure(s) en cours : Sans objet	<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4
Analyse patrimoniale, technique et énergétique	Prix moyen des dernières mutations m ² : NR Parties communes : Très dégradées (Ind. dégradation > 0.55) Chauffage et de production d'ECS : Individuel électrique et gaz Etiquette énergétique estimée : G > 451 Potentiel d'amélioration énergétique : ≥35 %	<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4
Gouvernance	Participation aux assemblées générales : NR Stabilité des instances de gouvernance : NR	<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4
Evaluation globale	Situation globalement critique du fait des difficultés connues de la copropriété, de la dégradation technique et de l'absence de réponse du syndic à la demande d'envoi des documents nécessaires à la qualification globale de la copropriété.	<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4

STRATEGIE D'INTERVENTION :

Vérifier la pertinence du mode de gestion choisi (accompagnement ADIL)

Suivi et animation dans le cadre de l'OPAH-RU

A défaut d'un engagement des copropriétaires sur un programme de redressement global, l'immeuble pourra faire l'objet de prescriptions de travaux par une DUP ORI.

19, PLACE CORNIC - 29 600 MORLAIX/ HORS SECTEUR / **DIAGNOSTIC MULTICRITERES COPROPRIETE**

HISTORIQUE	2022 : La connaissance des difficultés de la copropriété depuis plus de 10 ans et un repérage visuel convergent vers la nécessité d'actualiser un diagnostic multicritères dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle visant à lister les copropriétés éligibles à la future OPAH-RU de Morlaix Communauté pour la période 2023-2028.
Difficultés critique	

ENVIRONNEMENT SOCIAL / OCCUPATION	Type de lot	Nbre	Surface moyenne	Propriétaires		Tantièmes		Occupation	Aucune information transmise par le syndic
				PO	PB	PO	PB		
	T2	1	35		1			Occupé	
	T3	1	42		1			Vacant	
	T4	3	62		3			Occupés et vacant	
	Local commercial	1			1			En activité	
Difficultés préoccupantes	Total	6			5				
Difficultés socio-économiques : NR									

ANALYSE JURIDIQUE, FINANCIERE ET COMPTABLE	Année	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Aucune information transmise par le syndic
	Exercice arrêté	/	/	/	/	/	/	
	Budget prévisionnel	/	/	/	/	/	/	
	Taux d'impayés	/	/	/	/	/	/	
	Fonds de travaux	/	/	/	/	/	/	
Difficultés Préoccupantes	Règlement de copropriété : NR Analyse comptable : NR Impayé(s) de charges : NR Procédure(s) en cours : Sans objet							

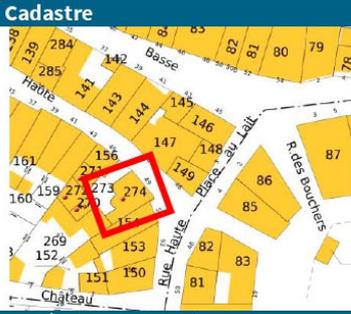
GOUVERNANCE	Aucune information transmise par le syndic
Difficultés préoccupante	

ENVIRONNEMENT PATRIMONIAL, TECHNIQUE ET ENERGETIQUE	<u>Evaluation de la dégradation des parties communes :</u>																													
	Peu dégradées	Moyennement dégradées	Très dégradées																											
			Id > 0.55																											
	L'immeuble n'est pas entretenu et présente donc un indice de dégradation très élevé. L'immeuble aurait pu bénéficier d'une précédente OPAH (2012) mais les copropriétaires n'ont pas voté les travaux. Depuis lors, des fenêtres ont été remplacées (2018 et 2021) et des travaux de maçonnerie sur balcon ont été réalisés.																													
	Les interventions préconisées : Etude structure à réaliser, escalier bois, charpente et volige à contrôler en structure , requalification globale des façades avant et arrière pour le dos , rampe d'escalier à mettre aux normes, réfection de la cage d'escalier, isolation des combles et installation d'un système de désenfumage pour les aménagement intérieurs , installation d'un filet anti-pigeon et nettoyage de la cour en travaux divers																													
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="7" style="text-align: center;">Classe énergétique estimée</th> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">A</td> <td style="text-align: center;">B</td> <td style="text-align: center;">C</td> <td style="text-align: center;">D</td> <td style="text-align: center;">E</td> <td style="text-align: center;">F</td> <td style="text-align: center; background-color: red; color: white;">G</td> </tr> <tr> <th colspan="7" style="text-align: center;">Potentiel d'amélioration énergétique estimé</th> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">< 35 %</td> <td colspan="2" style="text-align: center; background-color: green;">≥ 35 %</td> <td colspan="2" style="text-align: center;">BBC Rénovation</td> </tr> </table>			Classe énergétique estimée							A	B	C	D	E	F	G	Potentiel d'amélioration énergétique estimé							< 35 %			≥ 35 %		BBC Rénovation
Classe énergétique estimée																														
A	B	C	D	E	F	G																								
Potentiel d'amélioration énergétique estimé																														
< 35 %			≥ 35 %		BBC Rénovation																									

ETUDE PREOPERATIONNELLE OPAH-RU

49, RUE HAUTE – 29 600 MORLAIX

ILOT PLACE AU LAIT / DIAGNOSTIC MULTICRITERES COPROPRIETE

 <p>Vue rue Haute</p>  <p>Vue cour</p>	<p>Cadastre</p>  <p>Année de construction : 1750</p> <p>Descriptif général : 1 bâtiment, R+3+combles aménagés, 3 logements.</p> <p>Descriptif technique Pans de bois (façade avant), maçonnerie moellons (pignons + façade arrière) – planchers bois – Couverture ardoises</p>	<p>Syndic bénévole Mme Agnès HAMON 28, rue Villiers de l'Isle Adam - 29 600 MORLAIX 06 63 91 66 58 hamon.leguillou@bbox.fr</p> <p>Conseil syndical : NR</p> <p>Registre des copropriétés : Non immatriculée</p> <p>Identification cadastrale : AT 274</p> <p>Référence(s) sectorielle(s) : OPAH-RU AVAP : Bâtiment remarquable - Pan de bois PSMV (en cours d'élaboration) : Maison à pan de bois / Immeuble d'intérêt patrimonial et urbain à maintenir (1^{ère} catégorie)</p>
---	---	--

DATE DE REDACTION : 12 JUILLET 2022

Environnement territorial, foncier et urbain	Copropriété située en frange du centre – ville de Morlaix dans un secteur résidentiel composé d'une mixité de bâtiments répertoriés dans le PSMV et contenant peu de cellules commerciales.	1 2 3 4
Environnement socio-économique / Occupation	Composition copropriété : 33 % PO / 66 % PB 3 logements (1 T1 / 1 T2 / 1 T3), tous occupés Difficulté(s) socio-économique(s) repérées : NR	1 2 3 4
Analyse juridique, financière et comptable	Impayé(s) de charges détecté(s) : NR Conformité du règlement de copropriété avec la réalité : NR Gestion financière de la copropriété NR Procédure(s) en cours : Non	1 2 3 4
Analyse patrimoniale, technique et énergétique	Prix moyen des dernières mutations : 240 €/m ² (2018) Parties communes : Moyennement dégradées (0,35 < Ind. dégradation < 0,55) Chauffage et de production d'ECS : Individuel, mix électrique et gaz Etiquette énergétique estimée : 331 < F < 450 Potentiel d'amélioration énergétique : ≥ 35 %	1 2 3 4
Gouvernance	Participation aux assemblées générales : NR Stabilité des instances de gouvernance : NR	1 2 3 4
Evaluation globale	Situation globalement préoccupante du fait de la dégradation technique et du manque d'informations nécessaires à la qualification globale de la copropriété.	1 2 3 4

STRATEGIE D'INTERVENTION :

Vérifier la pertinence du mode de gestion choisi (accompagnement ADIL) - suivi et animation dans le cadre de l'OPAH-RU

49, RUE HAUTE – 29 600 MORLAIX
ILOT PLACE AU LAIT / **DIAGNOSTIC MULTICRITERES COPROPRIETE**

HISTORIQUE Difficultés à surveiller	<p>2018 : La copropriété est accompagnée dans le cadre de l'OPAH pour réaliser des travaux mais, faute de moyens financiers suffisants, le projet n'aboutit</p> <p>2022 : La situation géographique de l'immeuble sur l'îlot "place au lait" et un repérage visuel convergent vers la nécessité de réaliser un diagnostic multicritères dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle visant à lister les copropriétés éligibles à la future OPAH-RU de Morlaix Communauté pour la période 2023-2028.</p>
---	--

ENVIRONNEMENT SOCIAL / OCCUPATION Difficultés à surveiller	Type logement	Nbre	Surface moyenne	Propriétaires		Tantièmes		Occupation	Commentaires / Observations
				PO	PB	PO	PB		
	T1	1	41	1					
	T2	1	67		1				
	T3	1	87		1				
Total	3		1	2					
Difficultés socio-économiques : NR									

ANALYSE JURIDIQUE, FINANCIERE ET COMPTABLE Difficultés préoccupantes	Année	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Commentaires / Observations Aucune information disponible
	Exercice arrêté	/	/	/	/	/	/	
	Budget prévisionnel	/	/	/	/	/	/	
	Taux d'impayés	/	/	/	/	/	/	
	Fonds de travaux	/	/	/	/	/	/	
Règlement de copropriété : NR Analyse comptable : NR Impayé(s) de charges : NR Procédure(s) en cours : Sans objet mais alerte à la suite d'une chute de pierre constatées en décembre 2021. Vérifier si le lancement d'une procédure de péril est nécessaire								

GOVERNANCE Difficultés préoccupantes	Aucune information disponible
--	--------------------------------------

ENVIRONNEMENT PATRIMONIAL, TECHNIQUE ET ENERGETIQUE Difficultés préoccupantes	Evaluation de la dégradation des parties communes :																													
	Peu dégradées	Moyennement dégradées	Très dégradées																											
	0,35 < Id < 0.55																													
	<p>L'immeuble est peu entretenu et présente donc un indice de dégradation moyennement élevé.</p> <p>Interventions préconisées : Etude structure + sondages et traitements à réaliser, charpente et volige à contrôler en structure, Travaux de maçonnerie (joints sur pignon et façade arrière + souches à reprendre), remplacement des fenêtres de cage pour le clos, mise aux normes (électricité et EU) pour les réseaux, isolation des combles et installation d'un système de sécurité incendie pour les aménagement intérieurs.</p>																													
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="7" style="text-align: center;">Classe énergétique estimée</th> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">A</td> <td style="text-align: center;">B</td> <td style="text-align: center;">C</td> <td style="text-align: center;">D</td> <td style="text-align: center;">E</td> <td style="text-align: center;">F</td> <td style="text-align: center;">G</td> </tr> <tr> <th colspan="7" style="text-align: center;">Potentiel d'amélioration énergétique estimé</th> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">< 35 %</td> <td colspan="2" style="text-align: center;">≥ 35 %</td> <td colspan="2" style="text-align: center;">BBC Rénovation</td> </tr> </table>			Classe énergétique estimée							A	B	C	D	E	F	G	Potentiel d'amélioration énergétique estimé							< 35 %			≥ 35 %		BBC Rénovation
Classe énergétique estimée																														
A	B	C	D	E	F	G																								
Potentiel d'amélioration énergétique estimé																														
< 35 %			≥ 35 %		BBC Rénovation																									