



LORIENT
AGGLOMÉRATION

OPAH COPROPRIETES DEGRADEES
Action Coeur de Ville de Lorient
2022 – 2026

Convention d'opération n°
Date de signature :

La présente convention est établie :

Entre la commune de Lorient, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représenté M. le maire, Fabrice LOHER,

Lorient Agglomération, représenté par M. le président, Fabrice LOHER,

l'État, représenté par M. le préfet du département du Morbihan, Joël MATHURIN,

et l'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté en application de la convention de délégation de compétence par Marc BOUTRUCHE, vice-président de Lorient Agglomération en charge de l'Habitat, et dénommée ci-après « Anah »

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

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

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

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées, adopté par le Conseil Départemental du Morbihan, le 10 avril 2017,

Vu le Programme Local de l'Habitat, adopté par Lorient Agglomération, le 7 février 2017,

Vu la convention de délégation de compétence du 12 avril 2018 conclue entre le délégataire Lorient Agglomération et l'État, en application de l'article L. 301-5-1 (L. 301-5-2),

Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé du 12 avril 2018 conclue entre le délégataire et l'ANAH,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en date du 1^{er} juillet 2021, autorisant la signature de la présente convention,

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

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

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,

Vu la convention « Action cœur de ville » (ACV) de la ville de Lorient, signée par la ville et par Lorient Agglomération, l'Etat et les partenaires financeurs du 25 septembre 2018,

Vu l'arrêté préfectoral homologuant la convention ACV de la ville de Lorient en convention d'Opération de Revitalisation de Territoire du 29 juillet 2019,

Il a été exposé ce qui suit :

Table des matières

Préambule	5
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.....	9
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux	9
1.1. Dénomination de l'opération.....	9
1.2. Périmètre et champs d'intervention	9
Chapitre II – Enjeux de l'opération.....	10
Article 2 – Enjeux.....	10
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.....	10
Article 3 – Volets d'action.....	12
3.1. Volet juridique, animation et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires	12
3.2 Volet technique.....	13
3.3. Volet énergie et précarité énergétique.....	14
3.4. Volet urbain et immobilier	15
3.5 Volet copropriétés - Ma Prime Rénov' Copropriétés.....	16
3.6. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat.....	16
3.7 Volet social.....	16
3.8. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé.....	17
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation	18
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.....	20
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération	20
5.1. Financements de l'Anah.....	20
5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage Ville de Lorient	20
5.3. Financements de Lorient Agglomération	21
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.....	22
Article 6 – Conduite de l'opération	22
6.1.1. Mission du maître d'ouvrage	22
6.1.2. Instances de pilotage	22
6.2. Suivi-animation de l'opération.....	22
6.2.1. Équipe de suivi-animation.....	23
6.2.2. Contenu des missions de suivi-animation.....	23
6.2.3. Modalités de coordination opérationnelle.....	24
6.3. Évaluation et suivi des actions engagées.....	24
6.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs	24
6.3.2. Bilans et évaluation finale	25
Chapitre VI – Communication.....	25

Article 7 - Communication.....	25
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation	27
Article 8 - Durée de la convention.....	27
Article 9 – Révision et/ou résiliation de la convention.....	27
Article 10 – Transmission de la convention.....	27
Annexes.....	28
Annexe 1. Périmètre de l'opération et/ ou liste des immeubles adressés	28
Annexe 2. Récapitulatif des aides apportées (à titre indicatif à la date de conclusion de la convention).....	28
Annexe 3. Tableau de suivi des objectifs et indicateurs de la convention.....	28
Annexe 4 : délibération rénovation de façade.....	28
Annexe 5 : DMC	28
Annexe 6 : dispositifs d'aides en place sur la Ville de Lorient et Lorient Agglomération.....	28

Préambule

Présentation du territoire et du contexte de l'OPAH

Depuis le 1^{er} janvier 2014, Lorient Agglomération regroupe 25 communes et plus de 207 000 habitants. L'agglomération totalise 111 794 logements dont 85,3% de résidences principales, 8,2% de résidences secondaires et 6,5% de logements vacants.

La population de l'agglomération se caractérise de la manière suivante :

- une population plutôt âgée : 28,8 % de la population est âgé de plus de 60 ans.
- des petits ménages : 2,06 personnes.
- 61,5% de propriétaires occupants (PO).
- 33,5% des PO sont éligibles aux aides de l'Anah (et 63% d'entre eux ont plus de 60 ans).

Le parc privé est assez ancien :

- 50 % du parc construit avant 1975 (avant les 1^{ères} réglementations thermiques).
- 65,8 % du parc bâti entre 1946 et 1990.

Fortement marquée par les dégâts de la seconde guerre mondiale sur son territoire, l'agglomération lorientaise a été confrontée aux exigences de la reconstruction, puis, depuis maintenant deux décennies, aux impératifs du renouvellement urbain.

Le territoire est notamment organisé autour d'un pôle de centralité d'agglomération, composé de Lorient et Lanester. Principal pôle d'emploi de l'agglomération, on y retrouve la majeure partie des équipements structurants du territoire ainsi que les commerces et services. Très majoritairement urbanisé, il conserve d'importantes capacités d'accueil et de productions de logements à travers divers projets de renouvellement urbain.

La collectivité est dotée des aides à la pierre et mène une action volontariste d'amélioration de l'habitat, à travers notamment un Programme d'Intérêt Général intercommunal Energie et Autonomie 2012-2017, reconduit en 2018 pour 5 ans, mené en régie par l'agglomération et son Espace Info Habitat, reconnu Plateforme Locale de Rénovation de l'Habitat. Aujourd'hui, Lorient Agglomération poursuit son action sur le parc privé avec une volonté de porter une attention particulière aux copropriétés.

Les copropriétés sont au nombre de 2615 dans l'ensemble de l'agglomération dont 1599 à Lorient (61,5%). Les logements en copropriétés représentent environ 25% de l'ensemble des logements et 62 % du parc des logements collectifs de l'agglomération (données 2016).

Un certain nombre de copropriétés sont de petites tailles, peu ou pas organisées, et n'ont jamais (ou a minima) entrepris de remise à niveau technique de leur bâti.

Le vieillissement du parc et de ses prestations au regard de logements plus récents fragilise son occupation et n'incite pas à l'engagement de travaux de la part de ses propriétaires de plus en plus modestes. De plus, la configuration des copropriétés « mixtes » c'est-à-dire comprenant des logements et des commerces, fait qu'il est souvent plus difficile de parvenir à décider de travaux de rénovation car les intérêts sont souvent divergents.

Lorient Agglomération doit se montrer vigilante car ce parc, en particulier celui issu de la reconstruction, apparait au cœur de plusieurs défis tant sur le plan social, qu'environnemental ou encore urbain.

Une connaissance fine des copropriétés, l'amélioration de la performance énergétique du bâti, la préservation de la qualité patrimoniale de ce parc mais aussi le renforcement de l'accompagnement des copropriétaires sont des enjeux forts pour le territoire.

C'est la raison pour laquelle, Lorient Agglomération a mis en place depuis juillet 2016, en partenariat avec l'ANAH et dans le cadre de son Programme Local de l'Habitat (PLH, fiche action 11), un observatoire des copropriétés permettant une connaissance fine de celles-ci (Veille et Observation des Copropriétés : VOC). L'observatoire des

copropriétés a pour objectif de recueillir les données, les traiter et les analyser : il a ainsi élaboré un indicateur synthétique qui permet de repérer (géolocalisation) et qualifier les copropriétés puis de graduer les difficultés et fragilités.

En outre, l'Espace Info Habitat de Lorient Agglomération anime, plusieurs fois par an, des ateliers thématiques généraux à destination des copropriétés, de manière à les sensibiliser sur des sujets tels que la rénovation énergétique ou les orienter sur des aspects juridiques (immatriculation par exemple).

Enfin, des études spécifiques ont été menées entre 2018 et 2020 sur, d'une part, les copropriétés présentes dans les secteurs ANRU des Villes de Lorient et Lanester (Kervénanec, Bois du Château et Kerfréhour) et d'autre part, sur les copropriétés du centre-ville de Lorient dans le cadre du dispositif Action Cœur de Ville. Ces études ont été financées par Lorient Agglomération, totalement pour les secteurs ANRU et cofinancée avec la Ville de Lorient pour Action Cœur de Ville. Elles ont toutes les 2 abouti à des préconisations de dispositifs à mettre en œuvre, de type OPAH notamment (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) permettant un accompagnement personnalisé des copropriétés.

Ville moyenne de 57 084 (population municipale 2018), Lorient est à la fois un point nodal au cœur de son territoire immédiat et une charnière à l'échelle de la Bretagne, pouvant proposer en même temps emploi et cadre de vie. La Ville de Lorient a la volonté de renforcer cette position de ville moyenne dans le maillage territorial et aussi son statut de ville centre d'agglomération. Les mouvements migratoires lui sont défavorables, ils redistribuent une partie de la population de la ville centre : cette dernière accueille la plus grande partie de la population venant de l'extérieur du Pays de Lorient mais en perd au profit de sa périphérie. Afin de mieux dynamiser son centre-ville, elle a postulé au programme national « Action Cœur de Ville » et a été retenu parmi 221 autres villes moyennes en 2018. A cet effet un territoire a été délimité pour y mener les actions stratégiques : le périmètre ORT Opération de Revalorisation du territoire qui compte 11 iris et 29 150 habitants en 2016 (soit 51% des habitants de la ville de Lorient et 14,5 % des habitants de Lorient Agglomération).

La ville de Lorient est marquée par plusieurs périodes de constructions : l'« Avant-guerre » dont il reste peu de logements, « la Reconstruction » entre 1949 à 1962, la période des « Grands ensembles » de 1963 à 1976. A partir de 1977 et jusqu'à 1988 les constructions ralentissent et commencent à se localiser en dehors de Lorient pour reprendre plus nettement après les années 2000, en lien avec la relance économique.

Pendant la Seconde Guerre mondiale, la ville est bombardée massivement. Le centre-ville est en ruines. Elle sera reconstruite à 95%. Sa reconstruction, entamée tardivement du fait de la résistance de la poche de Lorient, s'étend ensuite jusqu'au début des années 1960. Elle donne naissance à une ville dont le tracé hérite de celui d'avant-guerre mais dont l'architecture est complètement renouvelée. Eléments préfabriqués et béton armé offrent une réponse à l'urgence et un nouveau visage à l'architecture. Ce parc se caractérise ainsi par une grande hétérogénéité qui résulte notamment de l'évolution des modes constructifs et des modes architecturaux. Cela entraîne une diversité d'enjeux technique et économique selon l'époque de construction. Le parc de la reconstruction nécessite aujourd'hui d'être rénové pour présenter des performances énergétiques, phoniques, d'accessibilité, sécurité et/ou de remise aux normes pour en faire un parc plus attractif répondant aux besoins actuels des ménages. Face au risque de perte d'attractivité du centre-ville au bénéfice des territoires extérieurs, et du vieillissement du parc de logements, l'enjeu pour le centre-ville de Lorient est d'accroître, de diversifier et de requalifier son offre en jouant à la fois sur la promotion de nouvelles opérations mais surtout sur la rénovation du parc existant.

La population du centre-ville a augmenté. Toutefois, elle est vieillissante (quasiment 20% de + de 65 ans), les familles et les enfants ne sont pas ou peu présentes dans le périmètre, il y a beaucoup de petits ménages (63% de ménages d'une seule personne). En centre-ville, la vacance des logements reste plus élevée que dans le reste de la ville et que dans l'agglomération : part de logements vacants en centre – ville en 2015 (insee) : 10,8% (8,7% pour la ville et 6,9% pour l'agglomération).

Les copropriétés sont au nombre de 1335 sur le périmètre ORT. La majorité des copropriétés du périmètre de l'ORT sont de petites tailles, peu organisées, et elles ont peu entrepris de remise à niveau technique de leur bâti. Le

vieillessement du parc et de ses prestations au regard de logements plus récents fragilise son occupation et n'incite pas à l'engagement de travaux de la part de ses propriétaires de plus en plus modestes. Le secteur centre-ville concentre des copropriétés « mixtes » c'est-à-dire comprenant des logements et des commerces. Dans cette configuration, il est souvent plus difficile de parvenir à décider de travaux de rénovation car les intérêts sont souvent divergents.

Sur les 1335 copropriétés du périmètre de l'ORT, les travaux du VOC ont permis d'en identifier 178 dans un état potentiellement fragile.

Ce travail de reconnaissance a servi de base pour le repérage de la vingtaine de copropriétés étudiées dans le cadre de la mise en place d'une étude pré-opérationnelle et d'un diagnostic multicritère.

Cette étude s'inscrit dans le cadre de l'axe 1 de la convention Action Cœur de Ville : « De la réhabilitation à la restructuration, vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville », afin de répondre à certaines menaces identifiées dans le diagnostic initial, à savoir notamment : la vétusté des copropriétés de la Reconstruction et la dégradation progressive du parc de logements du centre-ville. Pour cela, un certain nombre d'actions sont annoncées dans la convention et déployées, parmi lesquelles :

Action 1 : étude stratégique sur les copropriétés du centre-ville (phase d'initialisation)

Lancée par la Ville en octobre 2019, elle s'est achevée en décembre 2020. Elle a fait l'objet de co-financements de la part de l'ANAH, de la Banque des Territoires et de Lorient Agglomération.

Cette action a été mise en œuvre au sein du périmètre d'intervention de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT), fixé par arrêté préfectoral en date du 29 juillet 2019.

La Ville de Lorient a souhaité être accompagnée par un bureau d'étude afin d'établir des diagnostics multicritères sur une quinzaine d'adresses de copropriétés préalablement identifiées dans le périmètre ORT. Les copropriétés identifiées répondent à une mixité de situation :

- à dominante de propriétaires occupants / à dominante locative / mixte ;
- exclusivement habitation / mixte avec commerces ;
- selon la gestion : syndic professionnel / syndic bénévole / syndic non identifié.

Les 25 copropriétés étudiées (14 adresses) représentent plus de 332 logements, dont :

- 111 propriétaires occupants,
- 221 logements locatifs ou vacants,
- 21 logements vacants de longue durée,
- 40 locaux à usage commercial ou libéral.

L'étude pré-opérationnelle avait pour objectif d'identifier les dynamiques en cours sur les copropriétés et les leviers d'actions mobilisables en adéquation avec les dispositifs locaux et gouvernementaux et de proposer des dispositifs opérationnels adaptés.

Cette étude a conclu en la nécessité de lancement d'une OPAH copropriétés sur le périmètre de l'ORT pendant la phase de déploiement du programme Action Cœur de Ville, répondant ainsi à l'un des objectifs affichés dans la convention de partenariat : « 1.3 : Mobiliser l'ensemble des outils incitatifs pour améliorer le parc bâti existant et proposer une offre attractive de l'habitat sur l'ensemble du périmètre ».

A travers l'ensemble des actions menées et des dispositifs mobilisés, on peut considérer qu'une dynamique a été lancée. Cependant, avec l'interruption consécutive à la crise sanitaire, il apparaît d'autant plus nécessaire, à la fois de la relancer mais plus encore, essentiel d'aller plus loin dans l'action en faveur des copropriétés.

La stratégie d'intervention développée à l'issue de l'étude pré-opérationnelle propose à la fois de maintenir des actions de veille et de prévention mais également de développer une phase plus opérationnelle en proposant un accompagnement global à des copropriétés qui ont été repérées en difficulté et de mettre en place des actions de

redressement. En effet, quelques copropriétés nécessitent une intervention plus lourde pour mener à bien leur requalification et ne pourront y parvenir sans une intervention publique. Ainsi, l'outil OPAH Copropriétés Cœur de ville semble particulièrement adapté. Il sera complété par la mise en place d'un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés sur l'ensemble du territoire de Lorient Agglomération et d'une OPAH Copropriétés sur les périmètres NPNRU de Lorient. Enfin, un chargé de mission copropriétés est recruté au sein du service Habitat de Lorient Agglomération pour coordonner l'ensemble des dispositifs.

Par ailleurs, dans le cadre de sa politique Habitat, Lorient Agglomération est engagé dans le dispositif Le Logement d'Abord.

Le plan quinquennal pour le Logement d'Abord et la lutte contre le sans-abrisme (2018-2022) se traduit par un changement d'approche dans l'accès au logement des personnes vulnérables en leur permettant l'accès direct au logement et en limitant le recours à l'hébergement. Face aux enjeux de ce plan, la production mais surtout la mobilisation renforcée de logements abordables tels que peuvent représenter les logements en copropriétés situés en centralité d'agglomération sont essentiels, dans un contexte où le taux de vacance de certaines copropriétés dépasse les 10%. La part de logements vacants de courte durée est en moyenne de 10,8% sur le périmètre ORT avec 3 iris où elle est supérieure à 15% (Arsenal Maritime, Aristide Briand et Paul Guieysse).

Lorient Agglomération travaille également actuellement sur une qualification du parc de logements vacants sur son territoire et à la mise en place d'outils pour résorber la vacance structurelle. Les premiers résultats de l'enquête menée auprès de 1700 propriétaires physiques de logements vacants sur le territoire tendent à montrer que la nécessité d'engager des travaux dans le logement est l'une des principales raisons de sa vacance de moyen ou long terme (supérieure à 2 ans).

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

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

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

1.1. Dénomination de l'opération

La Ville de Lorient et Lorient Agglomération, en lien avec l'Etat et l'Anah, décident de réaliser l'opération programmation d'amélioration de l'habitat Copropriétés Cœur de Ville de Lorient.

1.2. Périmètre et champs d'intervention

L'OPAH Copropriétés Cœur de Ville couvre le périmètre ORT de la Ville de Lorient (voir Annexe 1).

La présente convention prévoit l'accompagnement renforcé de 23 copropriétés sur ce périmètre en vue de la mise en œuvre d'un programme de travaux et d'un plan de redressement.

- L'étude pré-opérationnelle a permis d'identifier 23 copropriétés (sur 25) comme éligibles à l'OPAH copropriété ACV, dont 19 éligibles à l'aide au syndicat des copropriétaires de l'Anah. Elles représentent 269 logements et 12 adresses, et disposent toutes de diagnostics multicritères (DMC) présentés en annexe 5.

Leurs adresses sont les suivantes :

- 1-3-5 Rue du Couëdic
 - 2 rue Paul Guieysse
 - 6 et 6bis Place Jules Ferry
 - 11 rue Franchet d'Esperey
 - 11 Rue Nayel / 1-2 rue Paul Bert
 - 18 rue Paul Guieysse / 13 rue du Poulorio
 - 30 rue Jules Legrand
 - 60 bd Cosmao Dumanoir
 - 17 rue du 62ème RI
 - 4-18 rue de Pont Carré (La Banane 2)
 - 15, 17 rue Poissonnière (La Banane 2, suite)
 - La Banane 1 (12 copropriétés situées 55 à 71 rue Jules Legrand, 3 rue de Pont Carré et 4 à 6 rue de Guémené)
- A ces dernières s'ajouteront, le cas échéant, les copropriétés du périmètre ACV, éligibles, repérées au cours du programme, par le biais de l'observatoire, du POPAC (lancement au second semestre 2022), du réseau des partenaires ou par saisine directe des syndicats de copropriétés, et ayant fait l'objet de DMC.

La réalisation de 50 pré-diagnostic et de 15 diagnostics multicritères est ainsi prévue dans le cadre de l'OPAH-Copropriété ACV afin d'alimenter cette liste. L'évolution de la liste sera validée sur décisions issues de propositions faites en comité de pilotage et en CLAH sur la base des conclusions des diagnostics multicritères ainsi réalisés.

Chapitre II – Enjeux de l'opération

Article 2 – Enjeux

L'OPAH ACV Copropriétés Dégradées constitue le cadre approprié pour traiter les processus de déqualification de copropriétés nécessitant l'appui de la puissance publique pour la réalisation des travaux indispensables à la conservation des bâtiments, à leur revalorisation et au repositionnement de ces copropriétés dans le cadre du programme Action Cœur de Ville.

Il s'agit de traiter les adresses « points durs » (les plus en difficultés) ou stratégiques vis-à-vis des autres axes d'interventions d'ACV mais également de lutter contre les situations de mal logement et d'habitat indigne.

L'OPAH ACV Copropriétés Dégradées doit ainsi répondre aux enjeux de :

- redressement, pour celles qui sont le plus en difficultés,
- de mise en conformité au niveau de la gestion, surtout sur des copropriétés avec une occupation ancienne et non informées des évolutions issues notamment de la loi ALUR,
- de lutte contre les situations de mal logement et d'habitat indigne,
- de développement d'un parc locatif maîtrisé pour limiter la spéculation locative en incitant au conventionnement des parties privatives locatives.

L'OPAH ACV Copropriétés Dégradées, qui s'inscrit dans un cadre plus large d'intervention publique, sera articulée avec les autres dispositifs :

- Le programme Action Cœur de Ville dans la définition des priorités d'interventions auprès des copropriétés au regard des autres axes d'interventions d'ACV,
- Les partenaires de la lutte contre le logement indigne dans le traitement des problématiques de bâti spécifiques,
- Le POPAC à venir,
- L'Espace Info Habitat, dans la mobilisation des partenaires de l'accompagnement des copropriétés. Les copropriétaires pourront également être orientés vers des ateliers/formation.

La complémentarité des dispositifs sera facilitée par la présence, au sein de l'Espace Info Habitat, et plus particulièrement du service Habitat de Lorient Agglomération, d'un interlocuteur unique pour la mise en œuvre des programmes, référent sur le sujet des copropriétés.

L'OPAH ACV Copropriétés Dégradées fera l'objet d'un co-pilotage Ville de Lorient / Lorient Agglomération par l'établissement d'une coordination permanente entre la cheffe de projet Action cœur de Ville et le service Habitat de Lorient Agglomération.

A terme, il s'agira de s'assurer de la capacité des copropriétés accompagnées à acquérir une autonomie dans le mode de gouvernance et de conserver une dynamique de projet de façon durable.

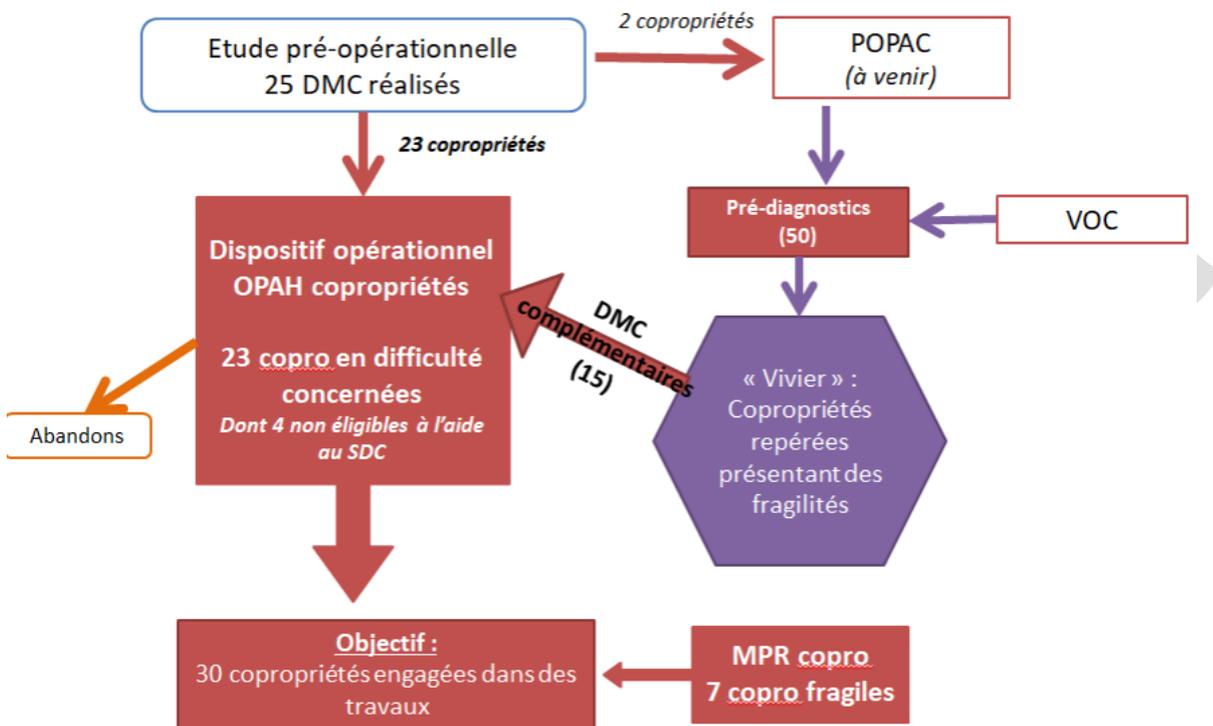
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.

Le dispositif s'adresse aux copropriétés qui connaissent une problématique de travaux plus ou moins importante et un cumul de plusieurs dysfonctionnements. Ces copropriétés ont fait l'objet de diagnostics multicritères et sont donc identifiées. Le suivi-animation de l'OPAH mobilisera un réseau d'acteurs, dans l'objectif d'une résolution des dysfonctionnements sur les thématiques occupation, social, gestion, fonctionnement, techniques et d'une incitation à la rénovation des copropriétés, en mobilisant, le cas échéant, des expertises complémentaires.

Parmi les 25 copropriétés étudiées en phase pré-opérationnelle, 23 sont fléchées en redressement parmi lesquelles

19 sont éligibles aux aides au syndicat des copropriétaires, et 4 bénéficieront seulement d'une aide des collectivités. Elles sont identifiées à l'adresse dans la présente convention.

Parmi les 23 copropriétés fléchées, toutes n'iront pas jusqu'aux travaux. On estime le taux d'abandon à 50 %. C'est pourquoi il est proposé de réaliser des prédiagnostics et DMC complémentaires, afin d'enrichir le potentiel de copropriétés en redressement. Pour ce faire, il faudra réinterroger des copropriétés parmi celles identifiées avec une fragilité potentielle élevée au titre du VOC, ou fléchées par le POPAC communautaire, après validation du maître d'ouvrage.



L'accompagnement des copropriétés nécessitant un temps relativement long, il s'agit donc de maintenir sur les 5 prochaines années les objectifs suivants :

- Sensibiliser les copropriétaires à leurs devoirs et obligations, les accompagner dans la gestion de leur bien,
- Proposer un accompagnement global sur les copropriétés les plus fragiles dans les périmètres stratégiques, et ce jusqu'aux travaux,
- Accompagner les copropriétaires dans la rénovation énergétique des immeubles (parties communes et logements), dans la mise en accessibilité des immeubles et l'adaptation des logements, et lutter contre la vacance,
- Lutter contre l'habitat indigne et prévenir l'arrivée de marchands de sommeil,
- Préserver le patrimoine remarquable des années 50-70
- Maintenir le nombre des logements locatifs conventionnés en suscitant un flux régulier de nouveaux conventionnements avec quelques opérations en sous-location pour des publics spécifiques (jeunes notamment).
- Participer à l'amélioration de l'attractivité résidentielle du centre-ville par une meilleure mobilisation des acteurs locaux et des habitants dans l'amélioration de leur cadre de vie et par une amélioration de la qualité du bâti et des espaces privés.

Article 3 – Volets d'action

Afin de décliner une feuille de route adaptée à la situation de chaque copropriété, l'opérateur s'appuiera sur les résultats des diagnostics multicritères après validation en CLAH et par la copropriété dans le cadre d'un protocole de redressement permettant d'acter de l'éligibilité de chaque copropriété à l'OPAH ACV Copropriétés Dégradées et de hiérarchiser les actions.

3.1. Volet juridique, animation et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires

3.1.1. Descriptif du dispositif

Les copropriétés ciblées nécessitent toutes un accompagnement préalable à la mise en œuvre d'un programme de travaux sur les aspects juridiques. Les dysfonctionnements repérés concernent par exemple l'absence d'instance de gestion, des niveaux d'impayés bloquants ou encore la non-conformité du règlement de copropriété.

L'opérateur accompagnera individuellement les copropriétés sur la base d'actions visant à améliorer leur situation juridique:

- Amélioration de la connaissance sur les règles de fonctionnement de la copropriété, sensibilisation sur le rôle de chaque acteur,
- Mise en place ou réorganisation des organes de décision : mise en place d'un syndic, mis en place d'un conseil syndical, recours à des mesures judiciaires,
- Refonte, si nécessaire, du règlement de copropriété et veille à son respect,
- Recouvrement des impayés : analyse approfondie des impayés, médiation, accompagnement du syndic dans la mise en œuvre de procédures de recouvrement, recherche de solutions financières pour les propriétaires,
- Recherche d'une meilleure solvabilité de la copropriété : plan d'économie de charges, renégociation de contrats, mise en œuvre de nouveaux outils de gestion et de suivis efficaces et transparents,
- Recherche de financements (aide au redressement Anah, subvention de Lorient Agglomération pour la refonte des documents réglementaires de la copropriété...).

L'opérateur aura en charge la mise en place d'une feuille de route en concertation avec les acteurs de la copropriété. Pour assurer sa mise en œuvre il assurera des actions pédagogiques, la réalisation de documents d'information et de formation et l'animation de réunions spécifiques, en lien avec l'Espace Info Habitat, le cas échéant.

Ces actions viseront à améliorer les relations entre les acteurs de la copropriété. Si l'accompagnement du conseil syndical, plus particulièrement, sera privilégié, l'opérateur veillera par ailleurs à la mobilisation de l'ensemble des copropriétaires dans la démarche et à la bonne compréhension de chacun pour les prises de décisions. Ces actions pourront, pour certaines, être réalisées en lien avec les missions du POPAC de l'agglomération.

3.1.2. Objectifs

L'objectif stratégique de ce volet est l'obtention d'un fonctionnement normalisé et d'une gestion équilibrée de la copropriété. Aussi, l'objectif des actions du programme sur le plan juridique sera de mettre en œuvre les conditions favorables à l'assainissement du fonctionnement de la copropriété et de façon durable pour la réalisation des travaux et pour l'après l'OPAH ACV – Copropriétés Dégradées.

Un échéancier des actions hiérarchisées sera défini au cas par cas pour chaque copropriété en fonction des besoins identifiés.

Afin d'évaluer le programme, des indicateurs seront définis, tels que :

- Proportion de copropriétés accompagnées sur ce volet au regard du volume global,
- taux de mise en place de syndicats ou de conseils syndicaux,
- taux de recours à un administrateur provisoire,

- taux de recours contre les impayés,
- taux de renégociation des contrats de maîtrise des charges,
- taux de révisions de règlements de copropriétés.

3.2 Volet technique

Les diagnostics multicritères réalisés lors de l'étude préopérationnelle intègrent une analyse du bâti des parties communes et les parties privatives ont fait l'objet de visite lorsque cela était possible (*voir annexe 5*).

De nouveaux diagnostics multicritères complets pour la validation de l'intégration de 15 adresses prioritaires supplémentaires seront réalisés avant la fin de la troisième année de l'opération. Ces DMC seront précédés de pré-diagnostic (50) qui permettront de vérifier la pertinence de conduire des études plus poussées en vue d'une intégration à l'OPAH de copropriétés ciblées par le VOC ou le POPAC, après validation par le maître d'ouvrage.

Pour les parties communes, l'opérateur appréciera l'état physique des structures et des réseaux dans les parties visibles et accessibles.

Pour les logements, il conviendra de s'assurer du caractère décent et salubre des logements et apprécier l'état technique et thermique.

Tout repérage d'une situation de risque pour la santé et/ou la sécurité des occupants entraînera un signalement au pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne.

Il s'agira d'inciter à la réalisation de travaux sur les parties communes tout en limitant les difficultés pour les propriétaires les plus modestes. L'accompagnement social effectué permettra de mesurer les capacités financières de chaque copropriétaire et de mettre en place des plans de financement optimisés grâce à la mobilisation des aides financières (subventions et prêts). Les diagnostics effectués dans les logements permettront également de mesurer l'opportunité de réaliser des travaux pour certains propriétaires afin d'en améliorer le confort et la sécurité, en lien avec les priorités de l'ANAH.

L'opérateur veillera également à répondre aux enjeux de baisse des coûts des charges et intégrera également des propositions de travaux d'amélioration thermique (isolation des combles, système de ventilation...).

Dans le cadre du programme de travaux, et compte tenu du contexte local d'intervention, une attention sera portée à la prise en compte de l'intégration architecturale de l'immeuble à son environnement et à la mise en valeur du patrimoine.

Les travaux d'urgence, relevant de la mise en sécurité ou de la sortie d'insalubrité, seront priorités.

A partir des éléments techniques recueillis lors des diagnostics multicritères, l'opérateur accompagnera les copropriétés dans l'élaboration du projet technique : accompagnement dans la désignation d'un maître d'œuvre, aide à la définition d'un projet de travaux de qualité et à coûts maîtrisés, aide à la hiérarchisation des travaux (travaux d'urgence et de mise en sécurité), estimation du potentiel de travaux à envisager...

L'opérateur assistera régulièrement, en lien avec le maître d'œuvre, aux réunions de chantier afin de pouvoir être informé sur l'avancement du projet et être alerté des difficultés éventuellement rencontrées.

L'opérateur apportera également un appui technique :

- Pour la définition d'un plan de patrimoine ou d'un programme de travaux phasé,
- Pour l'élaboration d'une démarche de consultation (cahier des charges, compilation des réponses, négociation éventuelle...)
- Pour l'étude et le suivi des contrats d'entretien (chauffage, ascenseurs...)

- Et pour tout autre appui technique dont aurait besoin la copropriété, les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs.

L'objectif final est de définir et accompagner la mise en œuvre d'un programme de travaux sur 23 copropriétés : les 19 copropriétés ciblées et éligibles à l'aide au SDC de l'Anah, les 4 copropriétés non éligibles à cette aide, mais qui bénéficieront tout de même de l'aide des collectivités (voir adresses en annexe), ainsi que, le cas échéant, les copropriétés repérées après élaboration d'un DMC et dont les adresses seront ajoutées par avenant à la présente convention.

Les indicateurs de suivi suivant seront utilisés :

- nombre de programmes de travaux définis
- nombre de programmes de travaux votés
- typologie des travaux votés
- montant des travaux votés (global et quote-part moyenne)
- nombre de logements signalés
- nombre et montant des travaux en parties privatives
- durée de l'accompagnement

3.3. Volet énergie et précarité énergétique

Parmi ces travaux de requalification, l'amélioration énergétique est un enjeu majeur, pour lequel des financements complémentaires sont apportés aux copropriétés lorsqu'elles engagent un projet de travaux permettant un gain énergétique supérieur à 35% par rapport à la situation avant travaux. Dans ce cadre, les copropriétés en difficultés qui engageraient un projet de rénovation énergétique verront leur financement accru. En outre, il est créé une prime individuelle attribuée aux propriétaires occupants très modestes et modestes.

3.3.1 Descriptif du dispositif

L'accompagnement des copropriétés dans le cadre de l'OPAH doit permettre la réduction des charges pour les copropriétaires et notamment celles liées à l'énergie. Pour cela, l'opérateur veillera à intégrer, dans la mesure du possible, des actions en réhabilitation thermique dans les programmes de travaux, en visant un gain minimum de 35%. Au regard des résultats de l'étude pré-opérationnelle, le potentiel de gain énergétique réalisable sur les immeubles diagnostiqués paraît conséquent compte tenu de l'époque de construction des immeubles. Pour autant, la mise en œuvre d'un programme de travaux d'économie d'énergies devra être en cohérence avec la qualité architecturale des immeubles.

La définition du programme de travaux s'appuiera sur un diagnostic complet dans les parties communes et dans les logements en lien avec la stratégie de redressement.

Plusieurs actions de travaux seront étudiées et hiérarchisées selon leur impact sur la consommation énergétique et leur pertinence, puis, ces actions seront regroupées selon plusieurs bouquets de travaux afin de proposer aux copropriétés des solutions viables techniquement (avec les autres travaux du programme, hors énergie) et financièrement.

Ces évaluations énergétiques seront utilisées pour les dépôts de dossiers de demande de subvention auprès de l'ANAH : demande au nom du syndicat des copropriétaires pour bénéficier des aides pour les parties communes ou demandes individuelles pour bénéficier des aides pour les parties privatives.

3.4. Volet urbain et immobilier

3.4.1 Descriptif du dispositif

L'OPAH s'inscrit dans un projet de redynamisation du centre-ville de Lorient et s'appuie sur le programme d'Action Cœur de Ville. Il s'agit donc d'intervenir, non seulement sur un volet de rénovation des bâtiments, mais aussi de se préoccuper des enjeux urbains et du rôle que ces copropriétés occupent dans la ville, dans son animation et dans le maintien de l'attractivité du centre-ville.

Les copropriétés fléchées ont été sélectionnées notamment en fonction de forts enjeux urbains associés (situation en centralité et proximité de projets urbains majeurs, ...), elles participent à la qualité de l'espace public et à son animation. En restant attractives et en bon état, elles contribuent au maintien d'une mixité de peuplement et au maintien des commerces du centre-ville.

Les copropriétés situées au sein du périmètre ORT peuvent bénéficier de l'opération « rénovation de façades » de la Ville de Lorient. L'opérateur pourra donc, le cas échéant, orienter les copropriétés concernées vers l'Espace Info Habitat. La mise en œuvre de cette action se fera au travers de la convention ACV. Une fiche action spécifique sera ajoutée par voie d'avenant à la convention. Au delà de participer à l'amélioration de l'image du centre-ville, cette campagne devra également permettre de renforcer l'identification des copropriétés potentiellement en difficultés par la réalisation de visite préalable à la mise en œuvre de l'aide au ravalement de façade.

L'OPAH Copropriétés Dégradées doit participer à une réponse à un enjeu de développement d'un parc locatif maîtrisé pour limiter la spéculation locative en incitant au conventionnement des parties privatives locatives. Cela contribuera à assurer un parcours résidentiel complet et varié aux habitants, en maintenant le parc en bon état mais également en développant une offre locative supplémentaire permettant de loger les nouveaux arrivants, les familles, les salariés...

L'opérateur aura donc pour mission de mettre en avant les avantages financiers et fiscaux du conventionnement, d'intégrer cette dimension dans les plans de financement pour les propriétaires bailleurs et de les orienter vers l'Espace Info Habitat de Lorient Agglomération.

En effet, Lorient Agglomération est engagé dans le programme Logement d'Abord qui se donne, entre autres, pour mission d'encourager les bailleurs au conventionnement social des logements, afin de permettre l'accès au logement de locataires à ressources modestes par le biais d'un loyer plafonné. Pour cela, le conventionnement sans travaux ou le recours à l'intermédiation locative pourront être proposés afin de répondre aux locataires sous plafonds de ressources très social ou sous plafonds de ressources social et rencontrant des difficultés à se loger.

L'opérateur devra veiller à mobiliser cette intermédiation locative, notamment dans le cas des logements vacants.

Pour certains lots de copropriétés repérés comme susceptibles de favoriser l'installation de marchands de sommeil ou dans le cas de copropriétaires insolvables, le recours au portage ciblé peut être envisagé dans le but d'améliorer, voire de modifier la gouvernance de la copropriété et la situation technique, mais aussi afin d'assainir la situation financière de la copropriété.

3.4.2 Objectifs

Les indicateurs de résultats suivants seront suivis :

- remise sur le marché de logements en vacance structurelle
- nombre de nouveaux conventionnements avec l'Anah et type de logements concernés

- nombre de nouveaux logements en intermédiation locative
- nombre de conventionnements obtenus ou reconduits
- montant des travaux et type de travaux

3.5 Volet copropriétés - Ma Prime Rénov' Copropriétés

Les copropriétés fragiles qui seraient repérées pourront être accompagnées vers un programme de travaux d'économie d'énergie avec un gain minimum de 35 % et bénéficier des financements de Ma Prime Rénov copropriétés.

Une fois l'éligibilité de la copropriété au dispositif vérifiée, la réalisation des prestations d'assistance à maîtrise d'ouvrage nécessaires au dépôt du dossier, ainsi que l'accompagnement des copropriétés concernées jusqu'à la fin des travaux, y compris dans le montage du dossier de demande de subvention, seront financés à travers le PIG Habitat Energie et Autonomie conclu avec Lorient Agglomération.

Un avenant au PIG permettra d'y intégrer ces nouveaux objectifs.

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

3.6.1 Descriptif du dispositif

Aucune des copropriétés repérées ne fait état de besoins en matière d'adaptation de parties communes ou privatives. Cependant, l'ensemble des logements n'a pas été visité et la population du centre-ville de Lorient est vieillissante. Dans le cas où des besoins seraient repérés dans les parties privatives, les situations seraient prises en charge par le service Habitat de Lorient Agglomération, en tant qu'opérateur du PIG Habitat Energie et Autonomie pour les travaux relevant des parties privatives.

3.7 Volet social

3.7.1 Descriptif du dispositif

Dans le cadre des diagnostics multicritères, des enquêtes d'occupation (propriétaires occupants et locataires) et des enquêtes auprès des propriétaires bailleurs ont été réalisées. Elles pourront être complétées afin de connaître le profil des copropriétaires, leur capacité à engager des travaux, les stratégies patrimoniales, leur implication dans le fonctionnement de la copropriété. Elles permettront aussi de déceler des fragilités sociales, identifiées notamment par l'existence d'impayés, de dettes fournisseurs...

Les résultats serviront à calibrer la nature et le niveau d'accompagnement pour chaque copropriété et de façon spécifique pour certains ménages :

- mesures d'accompagnement social de ménages en difficulté et lien avec les partenaires sociaux
- mobilisation d'aides aux publics spécifiques et notamment au FSL
- accompagnement dans le traitement des impayés de charges
- accompagnement dans la recherche de solutions en cas de relogement nécessaire pendant la durée des travaux
- étude individuelle de financement au regard de la quote-part travaux et recherche de solutions adaptées.

L'ensemble des financements nationaux et locaux sera mobilisé pour établir des plans de financements individuels viables pour les propriétaires.

Le maintien des ménages occupants sera recherché. L'opérateur devra veiller à ce que le financement des travaux n'entraîne pas une augmentation des charges et des loyers incompatibles avec les capacités financières des occupants.

Une attention particulière sera portée sur l'articulation des actions menées par les différents partenaires sur le volet social et le suivi des ménages. Ainsi, l'opérateur de l'OPAH signalera au service Habitat de Lorient Agglomération et en particulier à la Conseillère en économie sociale et familiale du service, les situations et besoins d'accompagnement, qui pourront être relayés auprès des travailleurs sociaux qui pourront procéder à une prise en charge ou compléter un suivi existant, le cas échéant.

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

3.8.1. Descriptif du dispositif

Le PIG départemental en faveur de la lutte contre l'habitat indigne et dégradé s'applique sur le territoire de Lorient Agglomération. Les situations repérées sur Lorient Agglomération sont présentées lors des réunions mensuelles du Pôle LHI. La CESF a connaissance des situations et est en lien étroit avec les foyers concernés et l'opérateur du CD56 chargé des diagnostics et des études pré opérationnelles.

Pour les cas de copropriétés présentant des désordres liés au bâti et pouvant générer un risque pour la santé et/ou la sécurité des occupants, un lien étroit avec le service habitat de l'agglomération sera établi, et les partenaires de la lutte contre l'habitat indigne seront mobilisés.

En cas de besoin d'un accompagnement social des ménages sur des situations individuelles complexes, la collectivité sollicitera les partenaires adaptés pour assurer un suivi spécifique.

L'étude pré-opérationnelle a soulevé des risques principalement dans les parties communes, les logements bénéficiant d'investissements plus réguliers de la part des propriétaires. Une présentation des risques sera rapportée au syndicat des copropriétaires (syndic et conseil syndical). Le cas échéant, l'opérateur apportera son expertise et appui à la collectivité pour la mise en œuvre de procédures en copropriété (possibilités de substitution financière, de procédures propres aux immeubles collectifs...).

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Réhabilitation des parties communes de 23 copropriétés, correspondant à 269 logements, répartis comme suit :

- 19 copropriétés en difficulté éligibles à l'aide au SDC, soit 226 logements, dont 52 occupés par leur propriétaire,
- 4 copropriétés en difficulté non éligibles au SDC, soit 43 logements, dont 11 occupés par leur propriétaire.

Projet

Objectifs de réalisation de la convention

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	TOTAL
Logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires							
<input type="checkbox"/> dont syndicats de copropriétés dégradées	0	24	60	80	42	20	226
<input type="checkbox"/> dont logements faisant l'objet d'une prime Habiter Mieux	0	24	60	80	42	20	226

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

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

5.1. Financements de l'Anah

5.1.1. Règles d'application

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

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

5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de 3 632 604 €, selon l'échéancier suivant :

	2022	2023	2024	2025	2026	Total
	Montant en €	Montant en €				
AE prévisionnels	503 495 €	983 362 €	1 208 383 €	640 250 €	297 113 €	3 632 604 €
dont aides aux travaux	254 954 €	637 385 €	849 846 €	446 169 €	212 462 €	2 400 816 €
dont primes Habiter Mieux	88 142 €	220 354 €	293 805 €	154 248 €	73 451 €	830 000 €
Aide au redressement de la gestion	20 000 €	15 000 €	10 000 €	5 000 €	0 €	50 000 €
Ingénierie	140 400 €	110 623 €	54 732 €	34 833 €	11 200 €	351 788 €

5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage Ville de Lorient

5.2.1. Règles d'application

Financement des travaux en parties collectives

La Ville de Lorient s'engage à mettre en place une aide collective aux travaux d'un taux de 7,5%, en complément de l'aide au syndicat des copropriétaires octroyée par l'Anah pour les copropriétés dégradées (principe du « X+X »).

Elle apportera également une aide à hauteur de 7,5% du montant des travaux pour les copropriétés fragiles bénéficiant du dispositif MPR copropriétés et pour les copropriétés accompagnées dans le cadre de la présente OPAH mais non éligibles à l'aide au syndicat des copropriétaires.

En outre, la Ville de Lorient porte différents dispositifs visant à la valorisation et à l'embellissement de la Ville, parmi

lesquels des mesures en faveur du ravalement des façades. Elle accompagne les propriétaires de logements situés dans le périmètre « renforcé » de l'ORT afin de les inciter à rénover leur bâti de façon vertueuse. En effet, les travaux de rénovation des façades ainsi que les travaux d'isolation par l'extérieur seront financés sur ce périmètre. L'objectif poursuivi ici est une amélioration des logements du centre-ville. Par logement ou local est accordée une subvention calculée au taux de 25 % sur le montant TTC des travaux (ou de la quote-part des travaux en cas de copropriété) avec un plafonnement à 1 000 €. En cas de projet mixte ITE+ ravalement, cette aide est accordée avec une subvention calculée au taux de 15 % sur le montant TTC des travaux (ou de la quote-part des travaux en cas de copropriété) avec un plafonnement à 1 500 €. Cette aide est destinée à tout type de propriétaire privé : Logement, commerce, local professionnel... Si un même propriétaire possède plusieurs locaux/logements dans une même copropriété, l'aide sera plafonnée à un montant de 3 000 €. (voir délibération en *annexe 6*).

5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement en aide aux travaux de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de 445 756 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Total
AE prévisionnels	Montant en €						
<i>Aide au SDC</i>	0 €	39 770 €	137 538 €	165 708 €	69 598 €	33 142 €	445 756 €

En outre, la Ville de Lorient prendra en charge le suivi-animation qui fera l'objet d'un subventionnement Anah à hauteur de 50% du montant HT des prestations. Le reste à charge pour la commune est estimé à 492 503 € sur la durée de la présente convention.

5.3. Financements de Lorient Agglomération

5.3.1 Règles d'application

Lorient Agglomération s'engage à mettre en place une aide collective aux travaux d'un taux de 7,5%, en complément de l'aide au syndicat des copropriétaires octroyée par l'Anah pour les copropriétés dégradées (principe du « X+X »).

Elle apportera également une aide à hauteur de 7,5% du montant des travaux pour les copropriétés fragiles bénéficiant du dispositif MPR copropriétés et pour les copropriétés accompagnées dans le cadre de la présente OPAH mais non éligibles à l'aide au syndicat des copropriétaires.

Lorient Agglomération accompagne également les copropriétés en subventionnant les frais liés à la remise à plat des documents réglementaires de la copropriété à hauteur de 1 500 € maximum.

Enfin, Lorient Agglomération alloue, dans le cadre de sa politique d'aide à d'adaptation du parc privé de logements, une aide individuelle, pour les travaux des parties privatives, de 1 000 € à 2 000€ en fonction des ressources du ménage, et en complément de l'aide individuelle octroyée par l'Anah pour les travaux de maintien à domicile (*voir annexe 6 sur les dispositifs déjà en place*).

5.3.2. Montants prévisionnels

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par Lorient Agglomération à l'opération est de 460 756 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Total
Enveloppes prévisionnelles	Montant en €						
Aide au SDC	0 €	39 770 €	137 538 €	165 708 €	69 598 €	33 142 €	445 756 €
Aide à la refonte des documents réglementaires	1 500 €	4 500 €	4 500 €	3 000 €	1 500 €	0	15 000 €

Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.

Article 6 – Conduite de l'opération

6.1. Pilotage de l'opération

6.1.1. Mission du maître d'ouvrage

La Ville de Lorient, maître d'ouvrage, sera chargé de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Elle s'assurera, par ailleurs, de la bonne exécution par le prestataire du suivi-animation.

6.1.2. Instances de pilotage

Le pilotage est confié à la cheffe de projet «cœur de ville », qui s'appuie sur :

Un comité de pilotage (COFIL) : il est composé d'élus de la Ville de Lorient et de Lorient Agglomération, de la Direction Habitat de Lorient Agglomération, du directeur général des services de la Ville, de la cheffe de projet ACV, de la Direction de la Communication de la Ville de Lorient, des représentants de l'Agence d'Urbanisme et de Développement économique du Pays de Lorient (AUDELOR), et des partenaires institutionnels : DDTM 56, représentant départemental de l'ANAH, Caisse des dépôts et Consignations, Action Logement... Le COFIL se réunira une première fois au démarrage du programme. Par la suite, il se réunira à minima une fois par an, mais pourra être convoqué plus souvent pour une réorientation ou autre décision stratégique nécessitant une certaine réactivité.

Un comité technique (COTECH « équipe projet ») : il est composé des techniciens ayant un rôle opérationnel ainsi que de l'adjoint à l'urbanisme, au logement et à la politique de la Ville de la Ville de Lorient. Ce comité technique analysera la situation des copropriétés accompagnées, leurs évolutions et leurs besoins d'intervention. Suivant l'ordre du jour, d'autres partenaires pourront être conviés aux réunions du comité technique. Le comité technique ou équipe projet, se réunira à minima 4 fois par an, mais pourra être réuni plus souvent en fonction des besoins.

Ces 2 instances assurent le suivi et décident du plan d'action en faveur des copropriétés. Les travaux issus de la mission seront présentés en COFIL et en COTECH. Ils pourront également être présentés dans d'autres instances (ANAH locale, ANAH nationale) ou dans d'autres cadres institutionnels. Ils viendront alimenter l'observatoire des copropriétés porté par Lorient Agglomération.

6.2. Suivi-animation de l'opération

6.2.1. Équipe de suivi-animation

Un opérateur sera retenu conformément au Code des Marchés publics et sera doté d'une équipe d'ingénierie pluridisciplinaire rassemblant des compétences suivantes : compétences juridiques, techniques, sociales, administratives et financières.

L'animation du dispositif se fera en lien avec la cheffe de projet Action Cœur de Ville et l'Espace Info Habitat de Lorient Agglomération, reconnu plateforme locale de rénovation de l'habitat depuis 2016, et notamment avec le chargé de mission spécifiquement dédié à la thématique des copropriétés.

Ce dernier mettra en œuvre et coordonnera l'ensemble des dispositifs dédiés aux copropriétés, en assurera la communication. Le chargé de mission copropriétés appartient au service Habitat de Lorient Agglomération. Etabli au sein de l'Espace Info Habitat, il permettra également d'assurer le lien avec ses collègues en charge de l'animation du Programme d'Intérêt Général Energie et Autonomie afin de garantir une prise en charge la plus globale des ménages.

Le chargé de mission copropriétés sera l'interlocuteur principal de l'opérateur en charge du suivi-animation de l'OPAH copropriétés ACV.

La cheffe de projet Action Cœur de Ville assurera, quant à elle, la coordination des actions mises en œuvre dans le périmètre de l'ORT et fera le lien avec les services de la Ville de Lorient, le cas échéant.

6.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

L'équipe de suivi animation aura en charge la définition de la stratégie de redressement pour chaque copropriété intégrant le programme et la réalisation de pré-diagnostics et de diagnostics multicritères pour ajouter de nouvelles copropriétés à la présente OPAH. Selon cette stratégie, une liste d'actions sera déclinée, définissant ainsi les modalités de suivi animation pour chaque copropriété parmi la liste suivante :

Réalisation des diagnostics et validation des copropriétés retenues dans le programme

- Actualisation des diagnostics ou réalisation de nouveaux diagnostics sur la gestion et le fonctionnement, les enquêtes d'occupation et les stratégies patrimoniales, des compléments techniques
- Présentation des diagnostics et de la stratégie de redressement à la collectivité et en CLAH
- Présentation des diagnostics et de la stratégie de redressement à la copropriété et proposition de signature d'un protocole de redressement

Information et sensibilisation

- Mobilisation des acteurs de la copropriété : syndic, conseil syndical et syndicat
- Réunions d'information thématiques sur les règles de fonctionnement en copropriété, le rôle de chaque acteur...en lien avec l'Espace Info Habitat
- Information sur le programme et le cumul possible avec les autres dispositifs d'accompagnement
- Tenue de permanences

Accompagnement juridique

- Mise en conformité du règlement de copropriété
- Mise en place des organes de décision
- Accompagnement du syndic et du conseil syndical
- Traitement des impayés et accompagnement à la maîtrise des charges

- Aide à la mise en œuvre de procédures juridiques, actions coercitives

Accompagnement social

- Accompagnement des ménages en situation d'impayés, mise en place de plan d'apurement
- Aide à la solvabilisation des ménages
- Lien vers le service Habitat et/ou les services sociaux compétents avec signalement des ménages en difficulté

Accompagnement technique dans la mise en œuvre d'un programme de travaux

- Aide à la définition d'un plan de travaux avec conseils sur les priorités de travaux
- Assistance dans le choix du maître d'œuvre et bureaux techniques
- Encadrement dans l'élaboration du programme de réhabilitation
- Accompagnement dans la préparation et le démarrage du chantier en lien avec le syndic, le conseil syndical et le maître d'œuvre
- Accompagnement au suivi technique du chantier et à sa clôture

Accompagnement financier et administratif pour la mobilisation des aides

- Simulations des aides mobilisables au syndicat et aides mobilisables individuellement
- Appui au montage administratif des dossiers de financement, dépôt et suivi des dossiers auprès des organismes financeurs
- Accompagnement au recouvrement des financements nécessaires au démarrage des travaux, recherche de solutions de préfinancement des subventions

Mobilisation des partenaires

- Simulations des aides mobilisables au syndicat et aides mobilisables individuellement
- Appui au montage administratif des dossiers de financement, dépôt et suivi des dossiers auprès des organismes financeurs

Animation globale et suivi et évaluation du programme en lien avec la collectivité

- Alimentation et suivi d'une base de données en lien avec le VOC
- Constitution et analyse des indicateurs de suivi
- Etat d'avancement de l'opération et rapport d'activité annuel
- Préparation des supports de présentation pour les comités de pilotage, comités techniques et CLAH

6.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

Concernant l'OPAH Copropriétés Dégradées ACV, l'opérateur assurera l'articulation et la coordination avec l'ensemble des partenaires suivants :

- Les services de la Ville de Lorient en lien avec les thématiques traitées,
- Les services de l'agglomération
- Le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne et l'ARS
- Les acteurs du secteur social
- L'Anah
- Les syndicats professionnels
- Les structures composant l'Espace Info Habitat (services de Lorient Agglomération, l'agence locale de l'énergie ALOEN et l'ADIL)

6.3. Évaluation et suivi des actions engagées

6.3.1. 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.

En lien avec le VOC en place sur l'agglomération, l'opérateur mettra en place une base de données de suivi de l'OPAH Copropriété, alimentée par l'équipe opérationnelle. Cet outil permettra de compiler toutes les informations relatives à chaque adresse et de les actualiser en temps réel tout au long de l'opération. Elle permettra aussi de suivre plusieurs indicateurs de redressement qui seront à définir avec la collectivité : sur le plan financier, sur la gestion de l'immeuble, sur le plan technique, sur le suivi des procédures, ... Cette base de données produira des données détaillées ou synthétiques accompagnant chaque rapport d'étape pour mieux définir les stratégies à mettre en œuvre.

6.3.2. Bilans et évaluation finale

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

Le bilan de l'OPAH ACV – Copropriétés dégradées se fera sous la responsabilité du chef de projet ACV (en lien avec la Direction Habitat de Lorient Agglomération) et sera également présenté en comité de pilotage ACV.

Afin d'assurer une cohérence des bilans sur les dispositifs traitant des copropriétés, le chef de projet ACV fera le lien avec le service Habitat de Lorient Agglomération.

Le rapport d'activité annuel présentera les résultats qualitatifs et quantitatifs du programme. Il sera présenté aux partenaires et permettra d'ajuster au besoin le dispositif.

Il comprendra notamment :

- l'analyse de la nature des interventions de l'équipe opérationnelle
- l'analyse des programmes de travaux subventionnés et les résultats engrangés
- l'appréciation des résultats au regard des objectifs
- le nombre de procédures coercitives engagées
- les propositions d'adaptation en cas de difficultés rencontrées
- l'état d'avancement de la consommation des crédits
- les grandes lignes du programme d'action pour l'année à venir et, le cas échéant, des propositions d'évolution ainsi que les perspectives chiffrées pour la programmation budgétaire.

Sous la responsabilité du maître d'ouvrage, un bilan final du programme devra être présenté au comité de pilotage en fin de mission. Les différents aspects du redressement et de la gestion des copropriétés seront mis en valeur.

Ce rapport devra notamment :

- Rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs, exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre et présenter les résultats obtenus au regard des objectifs.
- Analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives, sociales) lors de l'animation sur ses différentes phases
- Recenser les solutions mises en œuvre.
- Lorsque l'opération le permet, fournir un récapitulatif ou des fiches des opérations financées avec la nature et le montant prévisionnel des travaux effectués et le détail des subventions et aides perçues.
- Synthétiser l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques et la vie sociale.

Ces documents pourront comporter des propositions d'actions à mettre en œuvre pour prolonger la dynamique des programmes ainsi que des solutions nouvelles à initier.

Chapitre VI – Communication

Article 7 - Communication

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

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro indigo (0 820 15 15 15) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et « on line » 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, la mention du numéro indigo 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 ».

Les logos des ministères en charge du logement et de l'écologie devront également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération de même que celui d'Action Logement.

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 DDTM (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 validera les informations portées sur 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 de la direction de la communication de l'Anah afin de disposer en permanence des supports existants : guides pratiques, liste des travaux recevables, dépliants sur les aides, etc.

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'opérateur apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme. En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs à l'OPAH, ils s'engagent à les faire connaître à la direction de la communication de l'Anah et les mettre à sa disposition, libres de droits.

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

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

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

Article 8 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de 5 années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah du 01/01/2022 au 31/12/2026.

Article 9 – Révision et/ou résiliation de la convention

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

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

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

Article 10 – Transmission de la convention

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

Fait en 4 exemplaires à Lorient, le jj/mm/aa

Pour la Ville de Lorient,

Pour l'Anah,

Pour Lorient Agglomération,

Pour l'Etat,

Annexes

Annexe 1 : Périmètre de l'opération et liste des immeubles adressés

Annexe 2 : Récapitulatif des aides apportées (à titre indicatif à la date de conclusion de la convention)

Annexe 3 : Tableau de suivi des objectifs et indicateurs de la convention

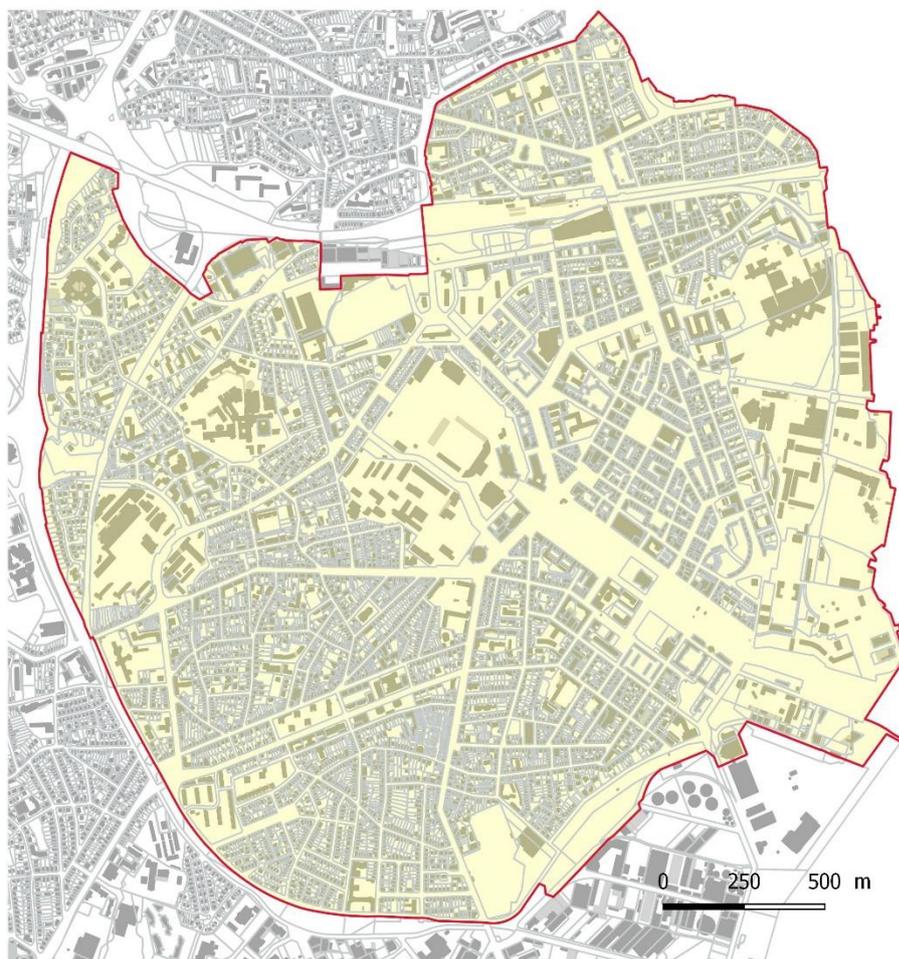
Annexe 4 : délibération rénovation de façade

Annexe 5 : DMC

Annexe 6 : dispositifs d'aides en place sur la Ville de Lorient et Lorient Agglomération

Projet

Annexe 1 : Périmètre de l'opération et liste des immeubles adressés



- 1-3-5 Rue du Couëdic
- 2 rue Paul Guieysse
- 6 et 6bis Place Jules Ferry
- 11 rue Franchet d'Esperey
- 11 Rue Nayel / 1-2 rue Paul Bert
- 18 rue Paul Guieysse / 13 rue du Poulorio
- 30 rue Jules Legrand
- 60 bd Cosmao Dumanoir
- 17 rue du 62ème RI
- 4-18 rue de Pont Carré (La Banane 2)
- 15, 17 rue Poissonnière (La Banane 2, suite)
- La Banane 1 (12 copropriétés situées 55 à 71 rue Jules Legrand, 3 rue de Pont Carré et 4 à 6 rue de Guémené)