

"OPAH Renouvellement Urbain Rennes Centre Ancien"

2016 – 2021



Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain
avec volet copropriétés dégradées

Convention n° du

La présente convention est établie :

Entre **Rennes Métropole**, Établissement Public de Coopération Intercommunale dont le siège est situé 4, avenue Henri Fréville – CS 93 111 – 35 031 Rennes Cedex 2, compétente en matière de politique de l'habitat, amélioration du parc immobilier bâti, réhabilitation et résorption de l'habitat insalubre, représentée par son Président Monsieur Emmanuel COUET, habilité à signer les présentes par délibération du conseil métropolitain n°C16.121 du 2 juin 2016, et dénommée ci-après « Rennes Métropole »,

l'**État**, représenté en application de la convention de délégation de compétence 2016-2021 n°C16.0374 du 15 juin 2016 par Monsieur Emmanuel COUET, Président de Rennes Métropole, et dénommée ci-après « l'État »,

l'**Agence nationale de l'habitat**, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée en application de la convention de délégation de compétence 2016-2021 n°C16.374 du 15 juin 2016 et la convention de gestion n°C16.375 du 15 juin 2016, par Monsieur Emmanuel COUET, Président de Rennes Métropole, et dénommé ci-après « Anah »,

La **Ville de Rennes**, agissant en qualité de maître d'ouvrage de l'opération de requalification du centre ancien, et représentée par sa Maire, Madame Nathalie APPERE, habilitée par délibération du Conseil Municipal n°2016-0306 du 27 juin 2016, et dénommée ci-après « la Ville de Rennes ».

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

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

Vu le décret n° 2015-1911 du 30 décembre 2015 relatif au règlement des aides du fond d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART) ;

Vu la circulaire du 7 juillet 1994 du Ministère du Logement et du Ministère des Affaires sociales, de la Santé et de la Ville relative aux OPAH concernant des ensembles immobiliers en copropriété rencontrant de graves difficultés sur le plan technique, social et financier ;

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

Vu la délibération n° 2011-09 du Conseil d'administration de l'ANAH et notamment son annexe n° 1 relative-aux clauses-types des conventions OPAH, OPAH-RU, OPAH-RR, PIG ;

Vu la délibération n° C.16.121 du Conseil métropolitain Rennes Métropole en date du 2 juin 2016 autorisant la signature de la présente convention ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de la Ville de Rennes, maître d'ouvrage de l'opération, en date du 27 juin 2016 autorisant la signature de la présente convention ;

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) pour la période 2009-2014 du département d'Ille-et-Vilaine signé le 16 mars 2009 ;

Vu le contrat local d'engagement pour la précarité énergétique du 9 juillet 2011 d'Ille-et-Vilaine, et ses avenants n°1 du 18 décembre 2013 et n°2 du 7 janvier 2015 prorogeant sa durée sur la période 2014-2017 ;

Vu le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2015-2020 approuvé par la délibération n°C15.541 du conseil Métropolitain du 17 décembre 2015 ;

Vu la convention de délégation de compétence 2016-2021 n°16.0374 du 15 juin 2016 conclue entre Rennes Métropole et l'État, en application de l'article L. 5117-2 du Code Général des Collectivités Territoriales

Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé 2016-2021 n°16.0375 du 15 juin 2016 conclue entre Rennes Métropole et l'Anah ;

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat de Rennes Métropole en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 7 mars 2016 ;

Vu l'avis de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Littoral Bretagne en date du 10 mai 2016 ;

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH renouvellement urbain Rennes centre ancien avec volet copropriétés dégradées du mercredi 20 avril 2016 au vendredi 20 mai 2016 inclus en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation.

Il a été exposé ce qui suit :

Table des matières

Préambule	4
Le centre ancien de la ville de Rennes dans le projet de territoire et le programme local de l'habitat	4
Bilan de l'OPAH Renouvellement Urbain 2011-2016	8
Cartographie des actions conduites sur le centre ancien : « Effets de la boîte à outils »	9
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.	12
Article 1 – Dénomination, périmètre, champs d'application territoriaux et nature de la ou des copropriété(s)	12
1.1. Dénomination de l'opération : « OPAH RU Rennes centre ancien »	12
1.2. Périmètre et champs d'intervention	12
Chapitre II – Enjeux de l'opération	13
Article 2 – Enjeux	13
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.	14
Article 3 – Volets d'action	14
3.1. Volet urbain	14
3.2. Volet juridique et foncier	16
3.3. Volet immobilier	17
3.4. Volet animation et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires	18
3.5. Volet social	18
3.6. Volet technique	20
3.6.1. Volet lutte contre l'habitat indigne et l'habitat très dégradé : de l'incitatif au coercitif	20
3.6.2. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux	26
3.6.3. Volet préventif	27
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation	29
4.1. Objectifs quantitatifs	29
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.	29
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération	29
5.1. Financements de l'ANAH	29
5.1.1. Règles d'application	31
5.1.2. Montants prévisionnels	33
5.2. Financements de Rennes Métropole	35
5.3. Financement de la Ville de Rennes	35
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation	38
Article 6 – Conduite de l'opération	38
6.1. Pilotage de l'opération	38
6.1.1. Mission de Rennes Métropole et de la Ville de Rennes	38
6.1.2. Instances de pilotage	38
6.2. Suivi-animation de l'opération	39
6.2.1. Équipe de suivi-animation	39
6.2.2. Contenu des missions de suivi-animation	39
6.2.3. Modalités de coordination opérationnelle	41
6.3. Évaluation et suivi des actions engagées	42
6.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs	42
6.3.2. Bilans et évaluation finale	42
Chapitre VI – Communication	43
Article 7 – Communication	43
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation	44
Article 8 - Durée de la convention	44
Article 9 – Révision et/ou résiliation de la convention	44
Article 10 – Transmission de la convention	44
Annexes	46
Annexe 1 : Périmètre de l'opération	47
Annexe 2 : Liste non exhaustive des immeubles adressés	49
Annexe 3 : Fiche de synthèse de description de la copropriété	50

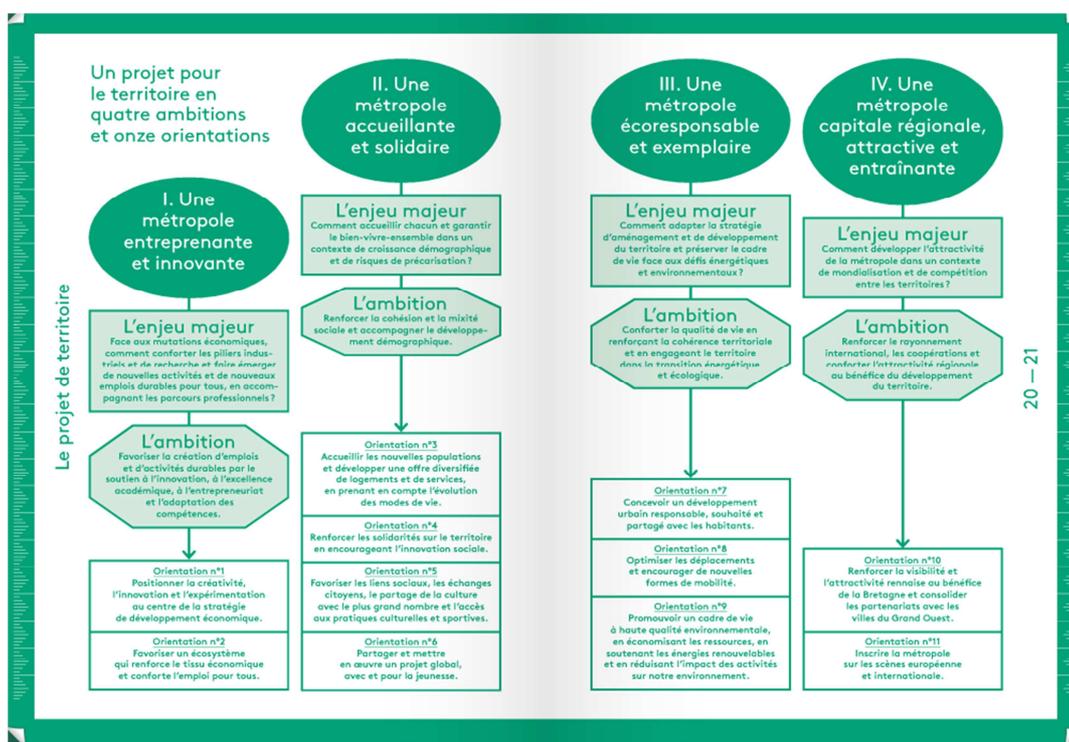
Préambule

La nouvelle convention d'OPAH RU Rennes centre ancien pour la période 2016-2021 s'inscrit à la fois dans la continuité de l'opération longue et complexe de requalification du centre ancien conduite par la Ville de Rennes et dans le renouvellement et l'approfondissement des modes opératoires.

Le bilan de la précédente OPAH février 2011-février 2016 et les études pré-opérationnelles conduites en régie (Ville de Rennes, Rennes Métropole et SPLA Territoires Publics) avec l'apport des différents diagnostics réalisés dans le cadre de l'élaboration du PLH 2015-2020, ont permis de bien mesurer les enjeux et de définir des objectifs volontaristes et réalistes, conformes avec le plan d'action du PLH et ajustés aux capacités d'intervention budgétaires des partenaires.

Le centre ancien de la ville de Rennes dans le projet de territoire et le programme local de l'habitat

Le Projet Communautaire, renouvelé et adopté en 2013, a défini 4 axes stratégiques devant se décliner dans les documents de planification et les politiques sectorielles de la métropole, ainsi que dans les projets opérationnels.



Projet de territoire – pages 20-21

Le projet de requalification du centre ancien, maillon d'une métropole accueillante et solidaire

Les orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH) 2015-2020 adopté par le conseil métropolitain du 17 décembre 2015 doivent répondre aux ambitions et aux enjeux du Projet Communautaire :

Extrait du PLH : « Pour que **la métropole continue d'être accueillante et solidaire**, elle doit favoriser l'accueil de chacun et garantir le bien-vivre ensemble dans un contexte de croissance démographique et de précarisation accentuée. L'approche globale de la politique de l'Habitat est garante de l'accueil et du logement pour tous les ménages sur l'ensemble du territoire, et notamment des plus fragilisés ».

Le centre ancien de la Ville de Rennes compte un peu plus de 8 800 habitants (source INSEE, recensement 2010, secteurs IRIS Cathédrale, Hoche, Parlement, Parcheminerie-Toussaint), a connu une décroissance relativement importante entre 1999 et 2010.

La place du centre ancien dans l'accueil des nouveaux habitants est déterminante dans le fonctionnement du territoire métropolitain.

L'une des caractéristiques démographiques de ce secteur est l'importance de la part des jeunes de 20-29 ans dans la population totale, la plus élevée de la ville (54%). La part des personnes seules (69%), pour la plupart des jeunes, est également l'une des plus élevée de la ville. A l'inverse, c'est l'un des secteurs où la proportion de familles est la plus faible, à l'exception des couples sans enfants (16%).

La part des actifs est élevée, tout comme celle des étudiants, alors que celle des retraités est a contrario très basse. Ce secteur joue donc un rôle déterminant dans l'accueil de populations nouvelles sur le territoire métropolitain.

Le taux de rotation particulièrement élevé (72 %) traduit ce rôle d'accueil très important dans le fonctionnement du marché de l'habitat.

Représentant 88% des logements (source FILOCOM 2013, sections cadastrales AC, BE, DI et BS) du centre ancien, les copropriétés occupent une place très spécifique dans le fonctionnement du marché de l'habitat et dans l'accueil des ménages.

Le parc collectif rennais d'avant 1948 accueille principalement des locataires très modestes, dont une partie importante d'étudiants (68 % des ménages ont moins de 25 ans,) tandis qu'en propriété occupante, il accueille des ménages en moyenne plus aisés que dans les autres secteurs mais comprenant toutefois ¼ de ménages modestes. Le parc privé joue donc un rôle de "parc social de fait" tandis que le parc social HLM est très peu représenté.

La vocation d'accueil des étudiants dans le centre et d'équipements universitaires est bien confirmée dans le schéma de développement universitaire, mais elle doit être organisée et s'inscrire en complémentarité avec l'accueil de publics diversifiés.

Selon les statistiques issues des données DVF (Demandes de Valeurs Foncières) fournies par les impôts, le marché immobilier du centre ancien se caractérise par un volume annuel moyen d'environ 300 mutations et un prix de vente proche de 2 800 €/m² (prix médian des types 3), soit 20 à 30% plus cher que la moyenne observée dans la ville de Rennes.

Les loyers à la relocation, autour de 13 €/m² tous types confondus dans le centre ancien, y sont également plus élevés, en raison notamment d'une proportion beaucoup plus importante de petits logements (37% des logements en copropriétés sont inférieurs à 35m² contre 24% à l'échelle de la ville de Rennes), soumis à une forte rotation.

Toutefois, l'observation des loyers sur une longue période (2007-2015) montre que l'augmentation annuelle moyenne des loyers à la relocation des types 1 est restée proche de l'indice de révision des loyers (+1,2% en moyenne annuelle entre 2007 et 2014 inclus). Ce constat est plus nuancé pour les types 2.

Loyer à la relocation

Petits logements	1er janvier 2007		1er janvier 2015		2007-2015	
	Loyer mensuel	€/m ²	Loyer mensuel	€/m ²	Variation	Variation annuelle moyenne
Type 1	376,70	13,9	390,57	15,5	11%	1,3%
Type 2	466,10	10,6	532,35	12,6	19%	2,2%

Source : OLL 35 / traitements ADIL 35 (Iris 101, 102, 103, 104, 108 et 109)

Dans ce contexte, le parc bâti du centre ancien présente plusieurs dysfonctionnements.

Les copropriétés du centre ancien de Rennes sont extrêmement morcelées (en moyenne 10 logements par copropriété), et les copropriétaires bailleurs, largement majoritaires (75%), s'inscrivent souvent dans une logique de rentabilité locative à court terme et sont peu enclins à réaliser des investissements lourds et pourtant nécessaires dans les copropriétés. Cette caractéristique est à mettre en relation avec la situation du marché de la location immobilière, très porteur dans ce secteur en raison de la forte demande étudiante.

En outre, bien que ce parc soit remarquable par son intérêt patrimonial, reconnu par le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (P.S.M.V.) révisé en date du 16 décembre 2013, il souffre de dysfonctionnements très importants, non sans lien avec le statut des copropriétés évoqué ci-dessus : désordres structurels des immeubles, problématiques d'habitat indigne voire insalubre, problématique de secourabilité de certains logements face au risque incendie.

Aujourd'hui, le centre-ville de Rennes présente deux aspects bien différents. Celui du passant, du touriste à qui s'offrent des façades remarquables et celui, plus discret, des façades arrières très dégradées, qui menacent de s'effondrer, des cages d'escalier dangereuses et des logements insalubres abritant souvent des populations captives.

Au premier rang des désordres constatés sur les immeubles du centre ancien, ce sont les pathologies structurelles qui, aujourd'hui, font peser de graves menaces sur la pérennité du patrimoine et qui ont conduit ces dernières années, à la multiplication d'arrêtés de péril.

De plus, s'appuyant sur la trame parcellaire du moyen-âge, l'âge des immeubles suscite forcément une réflexion sur l'adaptation de certains logements aux modes de vie et aux exigences contemporaines en matière d'habitat.

Les logements indignes parfois insalubres présentent également des risques élevés en matière de sécurité notamment incendie. En effet, le centre ancien de Rennes compte beaucoup trop de logements souvent créés dans les greniers, non secourables par les pompiers en cas d'incendie.

Ce risque incendie est accentué par la fréquence des départs de feu : un départ de feu tous les 5 jours depuis 2009 dans le centre-ville de Rennes.

Enfin, la déshérence des parties communes est une problématique très présente dans les copropriétés du centre-ville liée à la spécialisation du parc et à sa typologie. Aujourd'hui, les parties communes, espaces de transition entre l'espace public et les logements, souffrent trop souvent d'un déclassement voire sont potentiellement source de dangers pour les habitants.

Pour ces raisons, le traitement des copropriétés du centre ancien a été renforcé en 2011 par le lancement de l'opération de requalification du centre ancien, sans précédent à Rennes par son ampleur, fondée sur l'association de dispositifs incitatifs et coercitifs dont l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat RU (OPAH) avec son volet copropriétés dégradées.

Inscrite dans les actions prioritaires du nouveau PLH (fiche action n°18), la mise en place d'une nouvelle OPAH RU constitue un des outils nécessaires au projet de requalification du centre ancien et au développement d'une offre de logements abordables.

Face à la spécialisation locative accrue de ce parc ainsi qu'aux processus de déqualification identifiés ci-dessus, deux enjeux complémentaires sont identifiés :

- un enjeu de requalification de ce parc et de lutte contre l'habitat indigne,
- un enjeu de diversification via notamment la création d'une offre locative accessible aux plus modestes, la création de plus grandes typologies de logements et le maintien des propriétaires occupants actuels.

Si les enjeux d'accueil et de solidarité sont les plus déterminants de l'action publique sur le centre ancien, les interventions concourent aussi aux autres orientations du Programme Local de l'Habitat.

Un parc de logements dont la réhabilitation contribue à l'économie et à l'innovation

Extrait du PLH : « Pour que **la métropole reste entreprenante et innovante**, avec de nouvelles activités et de nouveaux emplois durables pour tous, la politique de l'habitat participe à la création d'emplois, via la production de logements de qualité, dans le cadre d'une stratégie d'innovation et d'expérimentation. »

La qualité architecturale et urbaine du centre ancien impose des compétences très pointues en termes d'expertise technique sur le bâti et des savoirs faire spécialisés pour garantir sa mise en valeur. En particulier, la combinaison spécifique du centre ancien aux enjeux de préservation du patrimoine et d'amélioration de la performance thermique du bâti exige une capacité de l'ensemble des acteurs à innover. Ces besoins de compétences supposent donc une mobilisation forte de la filière du bâtiment, de la maîtrise d'œuvre aux artisans. Cette filière doit à la fois rester entreprenante et innovante tout en maîtrisant ses coûts d'intervention, en accompagnant les propriétaires dans la définition de programmes de travaux adéquats et en préconisant dès en amont des démarches plus préventives d'entretien en continu permettant de prévenir la dégradation.

Une requalification écoresponsable

Extrait du PLH : « Pour que **la métropole soit écoresponsable et exemplaire** avec une stratégie d'aménagement et de développement du territoire qui préserve le cadre de vie face aux défis énergétiques et environnementaux, la politique de l'habitat continue de s'inscrire dans le cadre d'un développement urbain responsable, soucieuse de préserver les ressources naturelles et de favoriser l'optimisation des modes de déplacement, avec notamment une logique de densification de l'habitat et de limitation de l'étalement urbain. »

La valeur patrimoniale des copropriétés, protégée par le secteur sauvegardé, ne doit pas interdire la définition de projets de travaux écoresponsables dans le respect du patrimoine. Déjà introduite avec l'obligation de produire un diagnostic de performance énergétique, l'amélioration de la performance énergétique doit être renforcée également dans le bâti ancien. Comme évoqué ci-dessus, la combinaison des enjeux de patrimoine et de performance énergétique du bâti exige des capacités d'innovation.

L'expérience en cours d'acquisition auprès de 6 copropriétés engagées dans un programme de rénovation énergétique BBC et financées par la Caisse des Dépôts et Consignations dans le cadre du Plan d'Investissement d'Avenir (PIA Villes de Demain) constitue un premier jalon dans la mise en œuvre de la réhabilitation du parc privé (fiches action n°16.2 et 19 du PLH).

Un projet essentiel au dynamisme de la métropole rennaise

Extrait du PLH : « Pour que **la métropole, capitale régionale, demeure dynamique et entraînant**e en développant son attractivité dans un contexte de mondialisation et de compétition entre les territoires, la politique de l'habitat contribue à renforcer la visibilité et l'attractivité du territoire en assurant une offre nouvelle conséquente, innovante et diversifiée. »

Avec un rayonnement qui dépasse l'échelle métropolitaine, le centre ancien de Rennes représente un enjeu de taille car il remplit plusieurs fonctions essentielles au fonctionnement de la métropole : habitat, commerce, tourisme, vie étudiante. Cet ensemble de fonctions participe à la vitalité et l'identité rennaise, et le maintien d'un centre habité en constitue un élément majeur.

Les politiques urbaines (aménagement, transport, déplacement) et les politiques sectorielles (habitat, enseignement, développement économique) convergent pour conforter le rôle primordial du centre ancien à l'échelle métropolitaine.

La seconde ligne de Métro (2 arrêts dans le centre ancien), le Centre des Congrès, les opérations d'habitat importantes (Chicogné, Cochardière, cité universitaire internationale,...) en sont les principales illustrations. Dans cette dynamique d'investissements publics, le parc de logements privés ne saurait rester à la traîne en profitant uniquement du retour de ces investissements sans participer à leur consolidation.

Le maintien de la fonction résidentielle du centre ancien se heurte à des tendances lourdes qui nécessitent des outils puissants pour être contrecarrées :

- une dynamique démographique fragile,
- une structure de parc porteuse de spécialisation locative,
- un marché actif permis par de nombreuses aménités urbaines (métro, commerces, équipements) et la qualité architecturale du bâti, qui engendrent toutefois des logiques patrimoniales attentistes,
- des facteurs de dureté opérationnelle : morcellement et très petite taille des copropriétés, contraintes techniques, risques incendie majeurs dont le récent et lointain passé rennais reste empreint.

Si le « choc d'offre » créé par le précédent PLH pouvait constituer une menace pour la rentabilité patrimoniale des logements du centre ancien, force est de constater que la concurrence agit plus sur les prix que sur la qualité de l'offre. Ce constat est d'ailleurs également vérifié dans les autres segments du parc privé. L'autorégulation du marché par l'amélioration de la qualité du parc n'est pas au rendez-vous et nécessite des moyens financiers et opérationnels puissants pour contraindre ou inciter les propriétaires à engager des travaux.

Bilan de l'OPAH Renouveau Urbain 2011-2016¹

C'est dans cette voie que la Ville de Rennes et Rennes Métropole se sont durablement engagées en 2011 en confiant à la Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA) Territoires Publics, une opération d'aménagement sur une première période de 5 années, portant d'une part sur la réhabilitation de 150 immeubles et 150 logements, d'autre part, sur la restructuration d'une quarantaine d'immeubles par recyclage immobilier après acquisition par Territoires Publics.

Cette opération de requalification du centre ancien, dont la deuxième période s'ouvre, est un dispositif ensembleur qui s'appuie sur une boîte à outil renforcée combinant des interventions incitatives et coercitives.

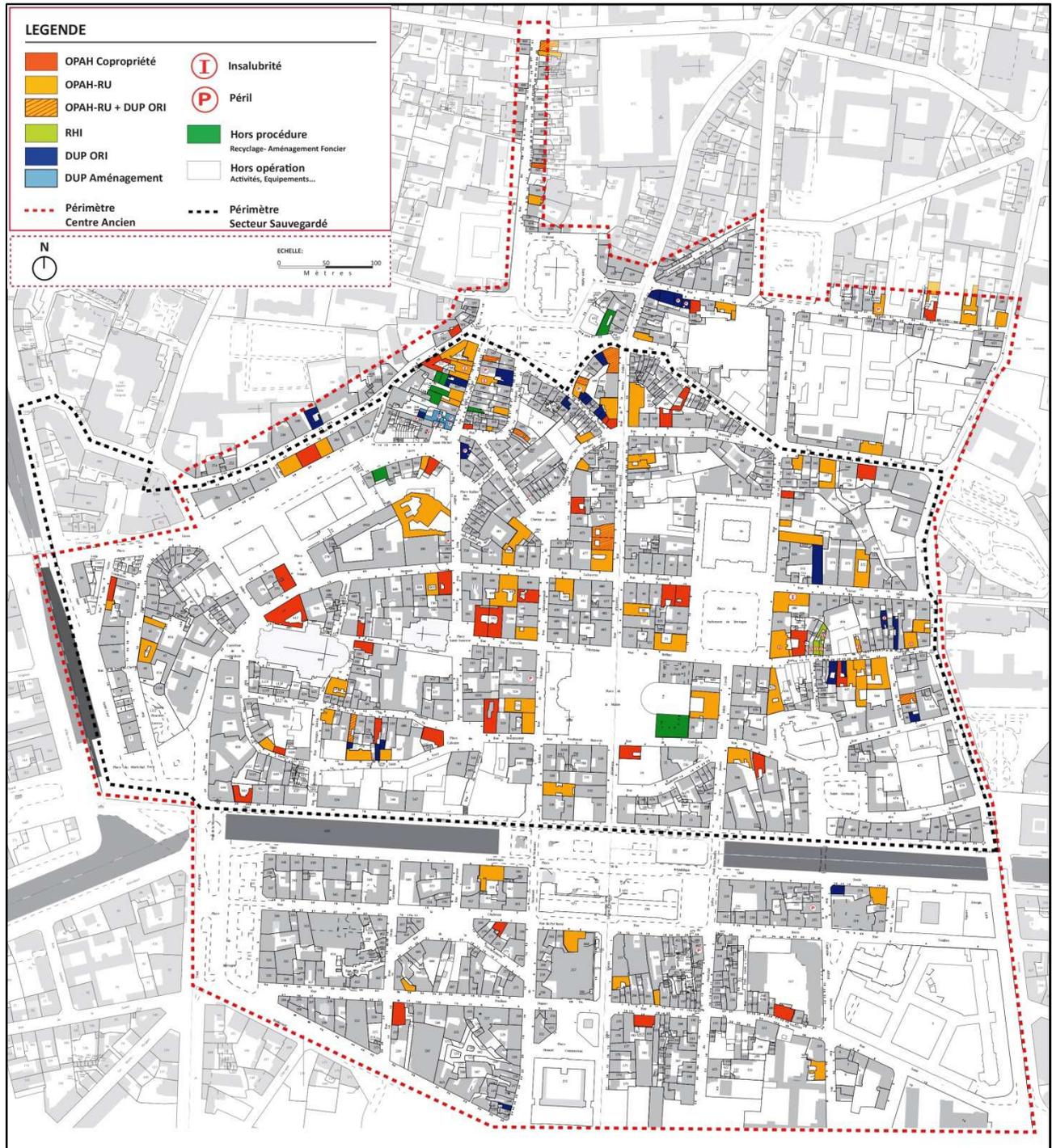
Les outils mobilisés sont les suivants :

- une OPAH RU : opération puissamment incitative, destinée à aider les propriétaires occupants et bailleurs à réaliser des travaux de réhabilitation de leur immeuble et / ou de leur logement, grâce à des niveaux de subventions incitatifs et adaptés aux pathologies constructives rencontrées ;
- des interventions foncières publiques : ces interventions sont mises en œuvre sur des immeubles dégradés, dans lesquels certains propriétaires ne sont pas en situation d'engager les travaux nécessaires pour assurer la pérennité de leur patrimoine et/ou dans un objectif de remembrement de logements pour diversifier l'offre du parc existant au profit de plus grands logements ;
- des outils coercitifs : outils mis en œuvre à l'encontre de propriétaires ciblés qui peuvent prendre la forme de mesures publiques de type péril, insalubrité... pour faire face à l'urgence ou de procédures d'aménagement telles les Opérations de Restauration Immobilière (ORI) ou encore les Opérations de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) ;
- des interventions en faveur du repérage et de la sensibilisation des acteurs privés (propriétaires privés, syndicats, agences immobilières, notaires...) : à travers la veille foncière (DIA), une information systématique des acquéreurs est réalisée sur l'état des biens et les risques pour la sécurité des personnes; les visites systématiques des logements et des immeubles dans des îlots préalablement ciblés; l'animation de réunions et de visites...

Dans le cadre du bilan de la première opération de requalification du centre ancien, l'équipe dédiée de la SPLA a mobilisé sur des secteurs identifiés comme prioritaires, une combinaison d'outils permettant d'intervenir de manière fine, à la parcelle, avec l'outil le plus adapté aux problématiques des immeubles et au niveau de complexité des opérations engagées.

¹ Dans les faits, la convention d'OPAH s'est achevée fin 2015. Si l'échéance de la convention était fixée à février 2016, tous les dossiers de financement étaient déposés fin 2015 à l'exception de quelques primes de réduction de loyer.

Cartographie des actions conduites sur le centre ancien : «Effets de la boîte à outils»



Sur ce périmètre, composé de 1 600 immeubles dont 90 % sont des copropriétés privées :

- 40 immeubles ont été financés dans le cadre de l'OPAH Copropriété
- 78 immeubles ont été financés à fin d'année 2015 dans le cadre de l'OPAH RU dont 18 chantiers terminés
- 36 Immeubles sont sous procédure ORI dont 10 font l'objet d'un financement OPAH-RU
- 16 Immeubles sont sous procédures lourdes avec recyclage foncier ou immobilier.

Soit un total de 160 immeubles dont le traitement en cours permet de garantir la sortie du programme.

Les chiffres clés de l'OPAH Renouvellement Urbain 2011-2016

Bilan du processus d'animation des copropriétés

Au 31/12/2015 : **187 Copropriétés « actives »**, intégrées dans le processus d'animation OPAH RU

- 92 visites de recevabilité « copropriétés » réalisées ;
- 45 visites de recevabilité « logements » réalisées ;
- 87 diagnostics techniques Parties communes et Parties privatives ;
- 110 Projets de travaux présentés en comité de suivi des projets ;
- 35 permis de construire ou déclarations préalables étudiées en réunion (étape intégrée au processus en 2013) ;
- 25 visites réalisées en cours de chantier.

62 M € de travaux générés dans le cadre de l'OPAH RU

Des réhabilitations pérennes avec pour objectif :

- Remédier aux désordres structurels
- Eradiquer l'habitat indigne
- Sécuriser les immeubles
- Redonner vie aux parties communes en déshérence
- Améliorer la performance énergétique des bâtiments
- Préserver le patrimoine historique.

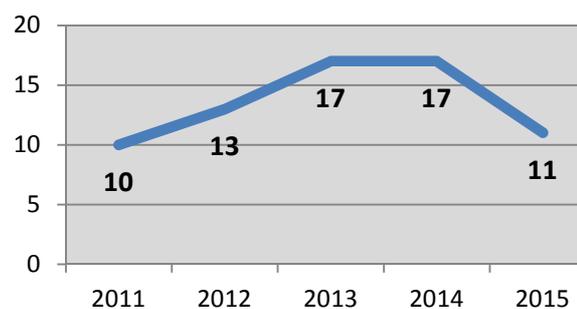
**78 immeubles réhabilités
pour 92 dossiers déposés**

**784 logements concernés
154 logements avec une contrepartie
sociale**

Le coût des travaux porte :

- 50 % sur la structure des bâtiments
- 30 % sur les réseaux
- 20 % sur la sécurité incendie, les cages d'escalier et les toitures.

Montant des travaux TTC en M €



Les actions mises en œuvre pour rétablir une gestion pérenne :

- Mise en place d'une gestion des immeubles quand elle est inexistante ;
- Accompagnement des syndics bénévoles ;
- Refonte des règlements de copropriété et des états descriptifs de division ;
- Mise en place un carnet d'entretien à l'issue des travaux pour donner de la visibilité (condition indispensable à l'octroi des subventions Rennes Métropole).

78 immeubles (représentant 766 logements) ont été financés pour des travaux dans les parties communes, donnant lieu à 92 dossiers de demandes de financement, soit 52% de l'objectif initial (150 copropriétés)
 L'investissement total représente plus de 61 M€ TTC, soit 115% de l'épure financière initiale.
 La priorisation des travaux dans les immeubles très dégradés et la plus grande complexité des dossiers financés en fin d'opération expliquent en grande partie l'ampleur des investissements : 43% des immeubles financés sont très dégradés (contre 30% dans l'épure, et 21% dans l'OPAH précédente).

Grâce au mixage des aides introduit en 2014 (après la signature de l'avenant n°2 à la convention), le niveau global de contreparties sociales est conforme aux objectifs : 124 logements conventionnés ANAH sur une durée de 9 ans et 30 logements appartenant à des propriétaires occupants modestes ou très modestes.

Reflets des pathologies du bâti ancien, les montants de travaux sont très élevés, allant de 96 K€ TTC en immeubles très dégradés (indice de dégradation supérieur à 0,55) à 43 K€ en immeubles dégradés, avec des quotes-parts résiduelles pour les copropriétaires très significatives (55 à 27 K€).

Dégradations immeubles	Mono-propriétés	Très dégradés (ID>0,55)	Dégradés (ID<0,55)	Total général
Ratios				
Taille moyenne copropriétés en lots	5	12	12	12
Taille moyenne copropriétés en logements	5	10	10	10
% LP	0%	15%	16%	15%
% PO	0%	12%	19%	16%
% PB	100%	73%	65%	69%
Moyenne en €/lot				
Coût TTC	85 572	95 768	42 936	66 781
Assiette subventionnable	53 304	81 092	30 983	53 298
ANAH	21 247	34 341	13 189	22 586
% aides ANAH+RM	36%	42%	37%	40%
Reste à charge	54 882	55 213	27 241	39 950

Les niveaux d'engagement de l'ANAH et de Rennes Métropole ont pu être mobilisés à la hauteur des enjeux : 21,2 M€ de l'ANAH (soit 83% de l'enveloppe déléguée à Rennes Métropole depuis 2011), et 4 M€ sur fonds propres de Rennes Métropole, soit au total un peu plus de 25 M€ de financements publics pour lutter contre la dégradation du bâti et l'habitat indigne, sécuriser les immeubles contre le risque incendie et améliorer le confort des logements. A ce bilan, il convient d'ajouter la participation de la Ville de Rennes à la concession d'aménagement qui s'élève à 14 M€.

PARTIES COMMUNES	Objectif	Réalisé
Aide ANAH	17 840 632 €	18 938 615 €
Aide Rennes Métropole	4 084 920 €	2 570 204 €
Total	21 925 552 €	21 508 819 €

MIXAGE DES AIDES	Objectif	Réalisé
Aide ANAH	Non inclus au	1 423 428 €
Aide Rennes Métropole	démarrage de	1 258 780 €
Total	l'OPAH	2 682 209 €

PARTIES PRIVATIVES	Objectif	Réalisé
Aide ANAH	813 750 €	375 249 €
Aide Rennes Métropole	889 688 €	267 581 €
Total	1 703 438 €	642 830 €

BILAN GLOBAL	Objectif	Réalisé
Investissement global	54 288 880 €	61 644 632 €
Aide ANAH	18 654 382 €	20 737 292 €
Aide Rennes Métropole	4 974 608 €	4 096 565 €
Total	23 628 990 €	24 833 857 €

Ceci exposé, 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 de la ou des copropriété(s)

1.1. Dénomination de l'opération : « OPAH RU Rennes centre ancien »

Rennes Métropole, l'État, l'Anah et la Ville de Rennes décident de réaliser la deuxième opération programmée d'amélioration de l'habitat renouvellement urbain du centre ancien de la ville de Rennes, avec un volet copropriétés dégradées, dénommée « OPAH RU Rennes centre ancien ».

Cette nouvelle opération s'inscrit à la fois dans la poursuite, le renouvellement et l'approfondissement des deux opérations précédentes :

- l'OPAH copropriétés dégradées janvier 2007- février 2011;
- l'OPAH RU avec volet copropriétés dégradées février 2011- février 2016.

1.2. Périmètre et champs d'intervention

L'opération porte sur un périmètre de 60 ha concentré sur le centre-ville historique dont les 2/3 sont couverts depuis 1985 par un plan de sauvegarde et de mise en valeur du patrimoine (PSMV).

Le périmètre d'intervention est défini par la carte jointe en annexe 1. Il résulte d'une analyse fine de terrain réalisée dans le cadre de visites systématiques d'immeuble conduites dans la précédente OPAH RU. Cette analyse est intégrée à l'étude pré-opérationnelle.

Le périmètre cible 2 types de secteurs dans lesquels se concentreront les interventions.

La présente convention a retenu **une liste non exhaustive de 152 copropriétés** jointe en annexe 2.

Environ 80% des copropriétés traitées dans le cadre de la présente convention devront être issues de cette liste.

Les fiches descriptives des copropriétés (voir article 3.6.1 et annexe 3) inscrites en programmation de l'année N devront être présentées lors de la première CLAH de l'exercice N, en même temps que le bilan de l'année N-1 et du projet de programme d'action. La CLAH devra émettre un avis sur la programmation proposée.

▪ secteurs prioritaires 1 :

Les immeubles situés dans ces secteurs présentent une concentration de bâtiments très dégradés et dégradés, principalement en pan de bois, et un cumul de pathologies (insalubrité, structurelles, sécuritaires...), avec une imbrication de problématiques techniques et foncières et des conflits d'usage.

- **Saint-Michel** : Rue Saint-Michel / Place Saint-Michel / Place des Lices (haut) / Rue Pont aux Foulons / Rue Penhoët / Place Saint Anne (est)
- **Saint-Georges** : Rue Saint-Georges / Rue Victor Hugo (partie sud) / Place du Parlement (début de la rue Saint-Georges)

▪ secteurs prioritaires 2 :

Situés dans des rues à moindre flux, les immeubles de cette famille sont moins exposés aux conflits d'usage. Ils sont également caractérisés par une plus grande hétérogénéité des modes constructifs mais présentent néanmoins des pathologies de bâti importantes.

- **Saint-Melaine**
- **Cathédrale**
- **Visitation**
- **Saint-Malo**

Sur la base du repérage réalisé dans le cadre de la 1^{ère} convention d'OPAH-RU, le secteur Parcheminerie est retiré des secteurs ciblés en raison de la faible concentration d'immeubles dégradés, ou présentant un cumul de pathologies.

En s'appuyant sur ce travail, deux nouveaux secteurs sont identifiés en partie sud-Vilaine :

- **Dreyfus**
- **Pré Botté/Vasselot**

Dans le secteur Pré Botté/Vasselot, les actions à conduire concerneront principalement le repérage à l'immeuble.

Chapitre II – Enjeux de l'opération

Article 2 – Enjeux

Avec un rayonnement qui dépasse l'échelle métropolitaine, le centre ancien de Rennes représente un enjeu de taille car il remplit plusieurs fonctions essentielles au fonctionnement de la métropole : habitat, commerce, tourisme, vie étudiante. Cet ensemble de fonctions participe à la vitalité et l'identité rennaise, ainsi qu'au maintien d'un centre habité.

Les difficultés observées dans la fonction «habitat» sont significatives et nécessitent des réponses adaptées :

- **L'obsolescence et/ou la dangerosité du parc, les désordres structurels importants** provoqués par un manque d'entretien en continu et par des travaux réalisés en méconnaissance des caractéristiques techniques du bâti ancien.
- **La présence d'insalubrité, d'habitat indigne**, et de risques pour la santé et la sécurité.
Au niveau des logements, l'analyse des défauts repérés dans l'habitat du centre ancien montre **des désordres et non-conformités sanitaires** plus élevés que sur le reste du territoire rennais sur les critères suivants :
 - installations sanitaires non-conformes
 - problème de sécurité, de risque de chute ou de secourabilité incendie
 - déficit d'éclairage naturel
 - surface et hauteur sous plafond insuffisante
 - défauts de ventilation
- **La spécialisation locative du parc dominée par de petits logements principalement occupés par des étudiants et des jeunes actifs**, confère au centre ancien un rôle d'accueil social important sur un marché resté très porteur.
Cette spécialisation a engendré des divisions de logements, des aménagements en combles, voire en sous-sol, afin de répondre à une demande très forte. Ces aménagements ont parfois été réalisés au mépris de toute règle d'habitabilité ou de sécurité.
Cette spécialisation du parc exclue de fait d'autres ménages à ressources modestes, personnes isolées ou petits ménages sans enfants, jeunes ou âgés, familles avec enfants, qu'il conviendrait de pouvoir accueillir dans le centre à travers le développement d'une offre plus abordable.
La clientèle étudiante, adossée à la garantie des parents et moins exigeante sur la qualité des logements, est de fait plus attractive pour des propriétaires bailleurs que la clientèle des demandeurs de logements sociaux.
- **Le parcellaire médiéval** (petites parcelles en lanière très denses et contraintes par des imbrications fortes du bâti) et la valeur patrimoniale du bâti ancien, encadré par le PSMV constituent une composante de ce territoire qui impose le respect de règles spécifiques porteuses de complexité opérationnelle.

- **Le grand morcellement des copropriétés et la majorité de propriétaires bailleurs** renforcent également cette difficulté opérationnelle.
- **La mixité fonctionnelle habitat-commerces** constitue une richesse pour la vie du centre-ville, pour son attractivité, mais elle est aussi une source de conflits d'usage et parfois de blocages dans les décisions de travaux

Ces caractéristiques en font un segment de parc à enjeux nécessitant une intervention publique durable, avec des moyens opérationnels et financiers dédiés. L'accompagnement, à la fois collectif des copropriétés et individuel des ménages, est essentiel pour traiter ces enjeux. Les opérations successives de réhabilitation engagées depuis plusieurs décennies ont permis d'améliorer des parties spécifiques, notamment les cages d'escalier des immeubles, mais la poursuite du traitement du bâti dans son ensemble est nécessaire afin de pérenniser la réhabilitation et restaurer le bon fonctionnement de ces dernières dans la durée.

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

L'OPAH RU Rennes centre ancien II inscrite dans le programme d'action du PLH vise les objectifs suivants :

- **Lutter contre l'habitat indigne**, éradiquer l'insalubrité, remettre en état d'habitabilité les logements, lutter contre la précarité énergétique, veiller à la sécurité des personnes et des biens, en particulier face aux risques structurel et incendie
- **Réhabiliter durablement les immeubles très dégradés et dégradés**, préserver la qualité patrimoniale et optimiser la performance thermique du bâti
- **Créer les conditions d'une diversification de l'offre** : maintenir et accompagner les propriétaires occupants, notamment très modestes, développer une offre de logements locatifs abordables par le conventionnement, prévenir les mutations à risque (division, aménagement de greniers ou de sous-sol) et remettre sur le marché une plus grande variété de logements (remembrement, offre nouvelle, sortie de vacance)
- **Améliorer la fonction résidentielle des immeubles**, restaurer le fonctionnement pérenne des copropriétés en termes de règles (mise en place de syndic, mise à jour des documents) et d'usages (mutualisation de locaux communs, cohabitation logements/commerces), engager les copropriétés dans une gestion préventive
- **Conforter l'attractivité du centre ancien**, améliorer le cadre de vie de certains îlots (oxygéner des cœurs d'îlot), maintenir, voire diversifier l'offre commerciale également affectée par la dégradation du bâti.

A cette fin, l'OPAH RU Rennes centre ancien, couplée à une concession d'aménagement, intègre des volets sociaux, fonciers et immobiliers qui seront traités par une combinaison d'outils, de l'outil incitatif à l'outil coercitif. Cette complémentarité d'outils permet d'intervenir de manière fine à la parcelle avec les moyens les plus adaptés aux problématiques des immeubles.

Article 3 – Volets d'action

3.1. Volet urbain

L'OPAH RU Rennes centre ancien prend place dans le **projet urbain du centre-ville**, caractérisé par des grands projets en cours :

- l'arrivée de la ligne à grande vitesse et l'aménagement du pôle d'échanges multimodal
- la 2nde ligne de Métro avec 3 nouvelles stations dans le centre-ville, et l'aménagement des places Sainte-Anne et Saint-Germain
- la réalisation de grands équipements métropolitains : le centre des congrès et la cité internationale
- la mise en valeur des remparts par la création d'une promenade publique autour des portes mordelaises
- des projets d'habitat majeurs : "Pré Perché" et "Hôtel Dieu - Cochardière"

Ces projets structurants confortent la fonction vitale du centre-ville et insufflent une dynamique dont l'OPAH-RU Rennes Centre Ancien doit savoir profiter pour requalifier le bâti du Centre-ville tout en permettant une régularisation du marché immobilier.

Parallèlement aux grands projets urbains du centre-ville, la Ville de Rennes a mis en place en co-construction avec les acteurs du comité commerce centre-ville (Ville de Rennes, Rennes Métropole, Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre de Métiers et de l'Artisanat, Fédération régionale de l'Habillement, Carré Rennais, Union du Commerce) une démarche visant à renforcer l'attractivité du commerce de centre-ville, en partie menacée par l'état de dégradation de certains immeubles.

Cette démarche a abouti à l'adoption en janvier 2016 d'un plan d'action pour le commerce du centre-ville qui s'articule autour de 10 leviers d'intervention répartis dans 3 grands volets (source : *Rennes Centre-Ville – 10 leviers pour le commerce – Février 2016*) :

- Un volet « offre » :
 - renforcer la proposition commerciale par l'accueil d'enseignes nationales référentes et de jeunes concepts ;
 - singulariser l'offre par l'implantation de commerces et artisans créatifs ;
 - renforcer l'attractivité des halles centrales ;
 - développer des solutions innovantes en vue d'une résorption de la vacance.
- Un volet « identité » :
 - mettre en place une politique de communication au service de l'identité marchande du centre-ville ,
 - dynamiser et renouveler l'animation commerciale du centre-ville ,
 - impliquer les commerçants dans une démarche d'excellence en matière d'accueil et de service.
- Un volet « expérience » :
 - valoriser l'expérience du centre-ville dans sa globalité commerce, promenade, loisirs, détente...;
 - valoriser le cadre urbain et la cohabitation harmonieuse des différents usagers du centre-ville ;
 - favoriser la mobilité et l'accessibilité tous modes aux circuits marchands du centre-ville.

Si le plan d'action pour le commerce du centre-ville dépasse le périmètre d'intervention de l'OPAH-RU Rennes Centre Ancien, cette dernière s'inscrit pleinement dans le « volet offre » du premier, en contribuant :

- à la restructuration de cellules commerciales en rez-de-chaussée d'immeubles dégradées (requalification, remembrement, etc.) ;
- au maintien et à la diversification de l'offre commerciale, par le portage public de cellules commerciales ;
- à la maîtrise de la vacance commerciale, par la maîtrise publique de cellules commerciales.

En outre la réhabilitation des copropriétés dégradées constitue une opportunité pour rechercher la meilleure cohérence possible dans les usages (mixité des fonctions résidentielles et de commerce) en mobilisant les outils incitatifs ou coercitifs de l'opération de requalification, voire en mettant en place des stratégies foncières adaptées pour assurer le portage de locaux commerciaux.

En résumé, l'OPAH RU Rennes Centre Ancien s'inscrit pleinement dans le projet urbain de Rennes en participant :

- à la **régulation du marché immobilier** en favorisant le développement d'une offre abordable et de qualité dans les programmes de réhabilitation
- à la **redynamisation et à la diversification de l'offre commerciale**, en lien avec le plan d'action commerce centre-ville
- **au traitement résidentiel des cœurs d'ilots** afin d'oxygéner les ilots, de les sécuriser et de les requalifier.
Ce traitement donne lieu à des interventions lourdes notamment de curetage qui répondent à plusieurs enjeux majeurs : résorber l'insalubrité, sécuriser les occupants et les bâtiments, améliorer les conditions de vie des habitants, réhabiliter les immeubles privés tout en créant des logements conventionnés ou aidés...

Plusieurs sites sont d'ores et déjà en cours d'études, en vue d'y créer des aménagements résidentiels : Ilot St Michel incendié, 9-11-11 bis rue St Georges (RHI), impasse des Barrières notamment D'autres cœurs d'îlots sont ciblés : cour Motte Fablet, îlot visitation, îlot Penhoët/St Michel ... Des études, puis des phases opérationnelles, seront engagées sur ces sites dans l'exercice de la présente convention OPAH RU Rennes centre ancien.

➤ **Indicateurs de suivi du volet urbain :**

- Indicateurs physique de suivi des constructions neuves dans le centre-ville en nombre de logements et par type de produits (libre, aidés, accession et locatif) : PC délivrés, démarrage de chantiers, mises en service
- Indicateurs de suivi de l'offre commerciale (à définir en lien avec le service développement économique de Rennes Métropole)
- Visites de chantier
- Rendus des études relatives au traitement résidentiel des cœurs d'îlot : impasse des Barrières, cour Motte Fablet, îlot visitation et îlot Penhoët/St Michel

3.2. Volet juridique et foncier

Le volet juridique et foncier mérite une attention très importante et fait partie intégrante du processus de requalification du centre ancien.

Le grand morçèlement des copropriétés et la division excessive des lots dans le passé ont conduit à de graves dysfonctionnements en matière d'entretien, d'habitabilité et de sécurité incendie et ont alimenté la tension immobilière.

Avec les mesures correctives mises en place dans la précédente OPAH RU, les différents acteurs sont désormais plus sensibilisés aux risques.

Parmi les actions de gestion et d'animation mises en place qui méritent d'être pérennisées, il convient de citer :

- la mise en place d'une **ingénierie adaptée**, au service des copropriétés, pour les accompagner dans le montage administratif et juridique des dossiers d'OPAH RU;
- le **suivi régulier des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA)** pour :
 - la **visite systématique des lots d'une surface inférieure à 15 m²** et l'alerte systématique (par le service santé environnement) des notaires, des vendeurs et des acquéreurs (quand ils sont identifiés), en cas de non conformités au règlement sanitaire départemental (RSD) et de dégradations ponctuelles,
 - **l'information des acquéreurs** sur la localisation dans le périmètre de l'OPAH RU, la présence éventuelle de taches jaunes au secteur sauvegardé et la préemption de lots pour assurer la maîtrise foncière lorsque celle-ci est nécessaire pour mener à bien les objectifs de l'OPAH RU
- **la demande d'établissement ou de révision de règlement** de copropriété et d'état descriptif de division pour mise en conformité avec la situation foncière de l'immeuble
- **la demande de regroupements de lots**, voire de retour en parties communes ou annexes non habitables, pour respecter les règles de sécurité incendie et/ou d'hygiène (14,6 % des logements visités ont une surface habitable insuffisante – 18 % présentent un problème de secourabilité – données 2015)

A travers la concession d'aménagement, le suivi-animation de l'OPAH RU confiée au concessionnaire s'accompagne également d'actions foncières nécessaires à la conduite de procédures types RHI, ORI et recyclage foncier. L'acquisition de lots par la collectivité, via le concessionnaire, peut aussi être mise en place en cas de blocage persistant et en fonction des risques.

➤ **Indicateurs de suivi du volet juridique et foncier :**

- Tableau de bord de suivi des visites en cas de non-conformité au RSD, des lots inférieurs à 15 m², des informations auprès des acquéreurs

- Tableau de bord de suivi du foncier maîtrisé dans le cadre de l'opération de requalification du centre ancien : portage provisoire pour recyclage, portage en vue d'opérations de RHI ou THIRORI, suivi des préemptions
- Tableau de bord de suivi des remembrements et des évolutions des règlements de copropriétés

3.3. Volet immobilier

La tension du marché locatif constatée dans le centre ancien, bien que mieux régulée grâce à la production d'une offre importante dans la Ville de Rennes ces dix dernières années et par les dispositifs incitatifs et coercitifs de la précédente OPAH, demeure plus forte que dans le reste de la ville en raison d'une demande durablement soutenue et des avantages que procure la centralité.

Parallèlement aux objectifs de production du nouveau PLH, qui demeurent ambitieux (9 000 logements pour la Ville de Rennes, dont 25% de logements locatifs sociaux, 15% d'accession sociale et 20% de produits régulés), **l'amélioration de l'accessibilité sociale du parc locatif privé du centre ancien** constitue également un objectif du PLH. **La nouvelle OPAH RU Rennes centre ancien a ainsi pour objectif de viser un niveau de conventionnement locatif ANAH dans les copropriétés d'au moins 50% de logements dont 60% en loyer social (dérogatoire).** Cet objectif représente environ 435 logements sur la période 2016-2020, dont plus 265 en locatif social. Afin de conserver une attractivité pour les investisseurs, nécessaire au conventionnement, il est prévu de viser un niveau de loyer social dérogatoire et de bonifier le niveau d'aide de l'ANAH et de Rennes Métropole (voir chapitre IV).

En termes d'ingénierie d'animation, cet objectif suppose un accompagnement individualisé des copropriétaires bailleurs dont les profils sont assez hétérogènes et ne peuvent être réduits à un cas type. L'expérience acquise dans la précédente OPAH à travers le mixage des aides (aide au syndicat couplé à une aide individuelle) permet de mieux fonder l'objectif de conventionnement.

Le volet immobilier de l'OPAH RU Rennes centre ancien comprendra également l'étude de faisabilité de logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI) dans le cadre des opérations RHI et THIRORI. Sous réserve des financements disponibles de l'ANRU, cette production pourrait être dédiée à la reconstitution d'offre de logements sociaux du projet de Renouveau Urbain, notamment du Gros Chêne.

Bien que moins nombreux, les propriétaires occupants jouent un rôle indéniable dans la vie du centre-ville et sont souvent associés à l'idée (parfois infirmée) de pérennité de la copropriété. **Leur maintien, et si possible leur accroissement, est également un objectif du PLH décliné dans la nouvelle OPAH RU Rennes centre ancien.** C'est pourquoi les aides aux travaux seront bonifiées pour les propriétaires occupants sous plafonds de ressources afin de limiter le "reste à charge" (voir chapitre IV) et d'éviter les situations de revente ou d'impayés. Les divisions de lots seront examinées avec une grande vigilance tant pour s'assurer du respect des règles de sauvegarde du bâtiment, des règles de secourabilité, d'hygiène... que pour favoriser les conditions d'accueil pour de plus grands ménages.

Le sujet du vieillissement des ménages et l'adaptation au handicap, très largement porté par la Ville de Rennes et Rennes Métropole (cf démarche Rennes Ville Amie des Aînés, et fiche action n°6 du PLH) s'avère souvent complexe à intégrer dans la réhabilitation des copropriétés du centre ancien. Deux enjeux principaux ressortent :

- le maintien et ou le soutien des personnes âgées dans leur domicile du centre ancien (la part des 60 ans et + est passée de 13,9% à 11,8% dans le centre ancien entre 1990 et 2010);
- l'accueil de nouvelles personnes âgées dans le centre ancien.

L'amélioration de l'accessibilité des immeubles et des logements se heurte à des contraintes urbaines et architecturales très fortes qu'il sera difficile de lever.

L'aménagement de rampes d'accès aux immeubles et l'installation d'ascenseurs dans les immeubles sont souvent difficiles en raison de la configuration architecturale des immeubles et de leurs cages d'escalier (protection architecturale du secteur sauvegardé, exigüité, impossibilité technique). Cette ambition n'est toutefois pas à exclure dans certains immeubles anciens et doit être étudiée au cas par cas. Par exemple sur la période 2011-2016, des ascenseurs ont pu être installés dans 3 immeubles du secteur sauvegardé.

Lorsqu'ils sont possibles techniquement et qu'ils permettent d'améliorer les conditions de vie des personnes âgées, des travaux d'adaptation dans les logements, notamment dans les salles de bains, devront être préconisés.

Si les réponses en termes de maintien à domicile des personnes âgées et d'accueil de nouvelles personnes âgées ne peuvent pas toujours être trouvées dans la réhabilitation, il convient de noter que les grandes opérations de logements (comprenant du locatif social) aux pourtours immédiats du centre ancien (Pré-Perché-Chicogné et Hôtel Dieu-Cochardière) permettront d'accueillir tous les types de ménages.

➤ **Indicateurs de suivi du volet immobilier :**

- Tableau de bord de suivi des conventionnements ANAH, et comparaison avec les objectifs de conventionnement (50% des logements dont 60% en social)
- Suivi annuel des niveaux de loyers à travers l'observatoire des loyers de l'ADIL 35
- Tableau de bord de suivi des travaux d'adaptation dans les parties communes et dans les logements (dossier d'adaptation)

3.4. Volet animation et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires

Ce volet consiste à mettre en place les actions pour améliorer les relations entre les représentants de la copropriété, mais aussi pour assurer la transparence des modes de gestion.

Il implique notamment :

- d'informer et sensibiliser les copropriétaires et les conseils syndicaux sur leurs droits et devoirs ;
- de mettre en place le cas échéant des conseils syndicaux ;
- de mobiliser le ou les syndicats et contribuer à améliorer les modalités de gestion ;
- de mettre en place de nouveaux outils de gestion et de communication (calendrier d'étapes, tableaux de bord, indicateurs d'alerte ...) dans le cadre du suivi de l'opération.

Deux fois par an, les syndicats et les présidents de conseils syndicaux présents dans le centre ancien seront invités à une réunion d'informations et d'échanges sur les problématiques rencontrées tant dans la gestion que dans les projets de travaux, du diagnostic au chantier. Le carnet d'entretien, le plan pluriannuel d'entretien et la mise en place de provisions pour grosses réparations devront être au cœur des sujets à traiter lors de ces rencontres.

Deux fois par an également, chaque syndic sera invité en présence de Rennes Métropole pour examiner l'avancement des projets (point physique et financier), les difficultés rencontrées, et les solutions préconisées.

➤ **Indicateurs de suivi du volet animation et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires :**

- Calendrier des réunions collectives et bilatérales avec les syndicats
- Suivi du nombre et de la qualité de carnets d'entretien établis post-travaux (voir volet préventif)
- Tableau de bord de suivi des travaux d'adaptation dans les parties communes et dans les logements (dossier d'adaptation)

3.5. Volet social

Le volet social de l'OPAH RU Rennes centre ancien comporte aussi toutes les mesures d'ordre social nécessaires afin de s'assurer que les actions menées seront effectivement engagées sans nuire aux résidents, dans le respect

de leur droit d'occupation. Il implique notamment :

- **de maintenir les propriétaires occupants dans leur logement**
- **d'assurer l'accompagnement social des copropriétaires et occupants**, le relogement éventuel ou l'hébergement temporaire, en mobilisant le dispositif de relogement social prioritaire de Rennes Métropole ou en rappelant aux propriétaires bailleurs leurs obligations dès lors qu'une procédure prévoit qu'ils procèdent au relogement ou à l'hébergement de leurs locataires
- de mobiliser le Fond de Solidarité pour le Logement (FSL)
- **d'aider à mobiliser les financements et prêts permettant aux copropriétaires de financer leur quote-part travaux**
- **d'accompagner et d'assister de façon spécifique les ménages en difficulté** selon leur situation sociale et leur statut (traitement des impayés de charges, mobilisation des aides aux publics spécifiques).

Dans le centre ancien de la ville de Rennes, l'accompagnement social s'effectue tant dans la gestion du projet de la copropriété (du diagnostic au financement) qu'en amont des projets, dans le repérage, à travers les visites d'immeubles.

À l'occasion des visites systématiques d'immeubles organisées par le Service Santé Environnement de la Ville de Rennes en présence de l'animateur de l'OPAH RU Rennes centre ancien et des visites effectuées dans le cadre du diagnostic multicritères des immeubles, chaque logement doit être visité. Une enquête socio-économique est également diligentée dans ce diagnostic.

Le repérage des situations d'indignité (indécence, non-conformité au règlement sanitaire départemental, insalubrité) et des situations de difficultés sociales est ainsi mis en œuvre pour faire l'objet de mesures d'accompagnement adaptées.

L'ADIL 35 peut également informer l'animateur de l'OPAH RU Rennes centre ancien, Rennes Métropole et le Service Santé Environnement de la Ville de Rennes des situations d'indignité ou d'insalubrité lorsque les occupants s'adressent directement à l'association. En parallèle, les situations relevant de l'indécence peuvent être transmises à l'ADIL qui peut accompagner les ménages dans leurs démarches juridiques (conventions entre la CAF et l'ADIL, et convention entre Rennes Métropole et l'ADIL pour les ménages non allocataires CAF). Les non-conformités majeures au règlement sanitaire départemental font l'objet de l'inscription du logement par le Service Santé Environnement de la Ville de Rennes dans la base ORTHI (outil de repérage et de traitement de l'habitat indigne). Ces situations font l'objet d'une information spécifique de la CAF. De la même façon, les arrêtés de péril pris par le maire de Rennes sont enregistrés dans ORTHI par le service Direction des Risques de la ville de Rennes.

L'ensemble des logements étant visité, il est donc possible de repérer les besoins d'accompagnement des ménages et de mobiliser les différents dispositifs existants animés par Rennes Métropole, la Ville de Rennes et les associations.

Dans la gestion du projet, du diagnostic aux travaux, un accompagnement collectif et individuel est mis en place par l'animateur de l'opération programmée. Cet accompagnement permet également de détecter les situations sensibles nécessitant un accompagnement personnalisé.

Le repérage des situations de difficultés liées à une perte d'autonomie de l'occupant du logement aura lieu lors des visites et du diagnostic, en fonction de l'âge de l'occupant et des caractéristiques du logement. L'animateur de l'OPAH RU Rennes centre ancien demandera à la personne si elle est déjà accompagnée par un service d'aide à domicile, et le cas échéant (en accord avec la personne ou sa famille) signalera les difficultés observées aux services compétents : Centres Locaux d'Information et de Coordination pour les personnes âgées et handicapées (CLIC), en tant que premier service de proximité, et Maison Départementale des Personnes Handicapées (MDPH). En lien avec les services compétents, l'animateur envisagera pour la personne toute solution d'accompagnement : relogement dans le parc social, mobilisation d'aides dont l'aide aux travaux pour l'autonomie de la personne de l'ANAH, et les aides des caisses de retraite.

En fonction de leurs ressources, l'accès au parc social permet aux personnes âgées locataires de pouvoir habiter ou rester dans le centre-ville, dans de bonnes conditions d'habitat.

➤ **Indicateurs de suivi du volet social :**

- Rendu compte annuel des ménages accompagnés à titre individuel par les services des parties à la convention et l'animateur de l'OPAH RU Rennes centre ancien.

3.6. Volet technique

Le volet technique permet d'accompagner la ou les copropriété(s) dans l'élaboration et la réalisation d'un programme de travaux. Les travaux sur les parties communes mais aussi sur les parties privatives seront distingués et précisés.

Soucieux de vouloir davantage maîtriser les coûts de réhabilitation des opérations intégrées dans le dispositif, Rennes Métropole, la Ville de Rennes et la SPLA Territoires Publics ont engagé une étude sur les immeubles du périmètre de l'opération. Cette étude, dont le rendu est prévu en avril 2016, a pour objectif :

- d'étudier et d'analyser la constitution des coûts de réhabilitation constatés (travaux et honoraires de maîtrise d'œuvre) sur le périmètre ;
- d'identifier les origines de ces coûts de réhabilitation en lien avec le contexte d'intervention (PSMV, bâti ancien, contraintes de chantier, complexité des copropriétés...);
- de faire émerger des solutions d'optimisation de ces coûts de réhabilitation à appliquer dans le cadre des futurs projets.

Les objectifs définis ci-après seront visés en recherchant en continu sur les cinq années, une optimisation des coûts de travaux et des subventions à partir des études réalisées dans le cadre de la préparation de cette OPAH RU.

3.6.1. Volet lutte contre l'habitat indigne et l'habitat très dégradé : de l'incitatif au coercitif

Le traitement de l'habitat indigne (insalubre, dégradé à très dégradé) et la mise en sécurité incendie sont au cœur du projet de requalification du centre ancien engagé depuis 2011, avec une première étape préalable entre 2007 et 2010 durant laquelle la Ville de Rennes et Rennes Métropole ont approfondi le diagnostic et préfiguré les modes opératoires.

En 2010, à la suite de la mission d'expertise confiée au consultant Pascal Tattier, la Ville de Rennes estimait le volume d'immeubles dégradés dans le périmètre du centre ancien à environ 660 immeubles dont 300 très dégradés.

Depuis, 160 immeubles ont été traités ou sont en cours de traitement dans le cadre d'un programme de travaux :

- 40 immeubles financés dans le cadre de l'OPAH Copropriétés précédente 2007-2010
- 78 immeubles financés à fin d'année 2015 dans le cadre de l'OPAH RU dont 18 chantiers terminés
- 36 immeubles sous procédure ORI dont 10 font l'objet d'un financement OPAH-RU
- 16 immeubles sous procédures lourdes avec recyclage foncier ou immobilier

D'après le repérage plus fin conduit par la SPLA Territoires Publics dans le cadre des visites avec le Service Santé Environnement de la Ville de Rennes et celles déclenchées par l'analyse des DIA (logement < 15m², ou suspicion de non conformités sanitaires), **le volume des immeubles déjà repérés nécessitant une intervention représenterait 250 immeubles, dont 200 immeubles très dégradés ciblés pour une intervention prioritaire. Le travail de repérage se poursuit, avec encore de nombreux immeubles à investiguer notamment hors des secteurs prioritaires (partie sud Vilaine), laissant supposé un volume global encore plus important.**

L'ampleur du phénomène à traiter nécessite donc une priorisation des interventions accompagnées dans les copropriétés les plus fragiles techniquement et socialement.

Le traitement de l'habitat indigne (insalubre, dégradé à très dégradé) et la mise en sécurité incendie demeurent le cœur de cible de l'OPAH RU Rennes centre ancien, dans la poursuite de l'OPAH RU précédente.

La Ville de Rennes, en s'appuyant sur une opération d'aménagement confiée par concession à la SPLA Territoires Publics en 2011, entend mobiliser l'ensemble des outils incitatifs et coercitifs pour requalifier le centre ancien.

La présente OPAH est un des outils de cette opération d'aménagement, indissociable des autres.

En fonction de la situation de chaque immeuble, le mode opératoire le plus adapté est recherché en fonction de la nature et de l'ampleur des dégradations observées, de la complexité des opérations et du profil et de la motivation à faire des copropriétaires.

- **Le volet incitatif de l'OPAH RU intègre un dispositif d'animation et d'accompagnement des copropriétés dégradées dans la mise en œuvre de réhabilitation lourde.**

Les bâtiments intégrés dans le périmètre d'intervention feront l'objet, pour chacun d'entre eux, d'une fiche de synthèse, permettant de les décrire. Les fiches descriptives des copropriétés inscrites en programmation de l'année N devront être présentées lors de la première CLAH de l'exercice, en même temps que le bilan de l'année N-1 et du projet de programme d'action.

Cette fiche de synthèse pourra s'organiser autour de différentes thématiques :

- caractéristiques générales : nombre de bâtiments, nombre d'étages, nombre de lots, nombre de lots à usage d'habitation, surface moyenne, nombre des autres types de locaux, valeur des lots (dernières ventes) par rapport aux valeurs relevées dans le quartier
- synthèse du fonctionnement et de la gestion de la copropriété : état du foncier (existence de syndicats secondaires, ASL), fonctionnement des instances (participation aux AG, suivi des votes), analyse des impayés, procédures judiciaires en cours (contre des copropriétaires ou contre le syndicat de copropriété), situation financière
- synthèse de la propriété et de l'occupation : répartition de la propriété (nombre de copropriétaires, présence de SCI, lots en indivision), statuts d'occupation des logements enquêtés (occupés par leur propriétaire, loués, le cas échéant en loi de 48, logements vacants, occupés à titre gratuit, etc.), niveaux des loyers, ressources des propriétaires, imbrications foncières...
- synthèse technique globale par bâtiment : état des parties communes (structure, réseaux, peintures, sécurité, diagnostic énergétique...) et des parties privatives, diagnostics déjà effectués, procédures administratives (péril, insalubrité), hiérarchisation des travaux (des travaux plus urgents aux travaux à réaliser à moyen terme), estimation financière des travaux à réaliser en parties communes.

Un modèle de fiche type est joint en annexe 3. Cette fiche suivra toute la «vie» de l'opération.

Pour respecter la confidentialité de données personnelles relatives aux copropriétaires, la page 4 de ladite fiche ne sera pas communiquée en dehors du dossier de demande de financement et aux membres de la CLAH. Conformément à l'article 10 du règlement général de l'agence, toute personne qui assiste aux réunions de la CLAH ou qui a accès de par sa qualité de membre aux dossiers qui y sont traités, est tenue au respect de la confidentialité des données nominatives dont elle peut avoir connaissance et de toutes informations tenant à la vie privée des demandeurs.

Un guide "mode d'emploi" à l'usage des syndicats, conseils syndicaux et maîtres d'œuvre a été élaboré pour décrire précisément le mode opératoire de l'OPAH, le contenu et les attendus du diagnostic, les étapes clés, et les instances mobilisées. Les schémas ci-après offrent une synthèse de ce guide.

Le mode opératoire mis en œuvre dans l'animation des copropriétés

Repérage et pré-évaluation

Démarche mise en œuvre

1. Repérage des immeubles

Les sources utilisées sont les suivantes :

- Visites systématiques d'îlots organisées en collaboration avec le service Santé et Environnement de la Ville de Rennes (**20 à 25 immeubles par an visités**) ;
- Visites de logements et de parties communes dans le cadre des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) **soit 50 visites par an** ;
- Visites ciblées de la SPLA sur les secteurs prioritaires ;
- Visites de recevabilité OPAH RU sur demande du syndic ou d'un propriétaire **soit une 20^{taine} par an**.

2. Approche multicritères pour définir les niveaux de priorité d'intervention

- Immeuble dégradé (grille ANAH sup 0,55)
- Immeuble en voie de dégradation (grille ANAH de 0,35 à 0,55)
- Immeuble en bon état

Chaque copropriété est analysée sur la base d'indicateurs permettant d'approcher leurs fragilités et leurs points de dureté opérationnels : indicateurs de fonctionnement et de gestion, indicateurs de fragilités liées au bâti (complexité foncière, état de dégradation, habitat indigne, risque incendie...).

Les étapes clés du projet

▪ Des étapes clés dans l'animation des copropriétés privées pour garantir la qualité des réalisations

- RECEVABILITE

- Composition de la copropriété (75 % de logements)
- Etat de dégradation (visite + reportage photographique + grille de dégradation)
- Fonctionnement de la copropriété (questionnaire syndic)

Courrier transmis par l'opérateur au syndicat des copropriétaires actant de la recevabilité ou non de la copropriété et l'invitant à engager un diagnostic global

- PRESENTATION DU DISPOSITIF OPAH RU EN ASSEMBLEE GENERALE DE COPROPRIETE : AG vote du diagnostic et mission de maitrise d'œuvre

- DIAGNOSTIC :

Le diagnostic est le garant d'une réhabilitation réussie et durable.

- Diagnostic global sur parties communes et parties privatives, établi sur une trame imposée par l'opérateur comprenant des volets : urbain, structurel (y compris sondages), sanitaire, sécuritaire, énergétique et patrimonial...
- Validation obligatoire du diagnostic en comité technique par l'ensemble des partenaires
- Diagnostic socio-économique : questionnaire transmis à chaque propriétaire privé faisant l'objet d'une synthèse remise dans le dossier de financement de la copropriété.

- **PROJET**
 - Présentation du projet et du chiffrage des travaux en comité de suivi des projets
 - Simulation des subventions SDC et transmission des simulations individuelles à chaque copropriétaire dans le cadre du mixage des aides.
- **REUNION PRE - PC et DP et DEPOT DES AUTORISATIONS D'URBANISME**
- **AG VOTE DE TRAVAUX : intervention de l'opérateur**
- **DEPOT DES DEMANDES DE SUBVENTIONS (ANAH + RM) : dossier SDC + dossiers individuels**
 - Jusqu'à deux dossiers déposés pour un immeuble
 - Un travail étroit avec le syndic pour le dossier copropriété
 - Des RDV personnalisés avec chaque propriétaire.
- **CHANTIER DE REHABILITATION**
 - Des demandes d'avances et d'acomptes
 - Une visite en cours de chantier pour vérifier la conformité des travaux
 - Si la réception du chantier est conforme = solde des subventions.

Compte tenu de l'expérience de ces 30 dernières années en matière d'intervention publique fondée principalement sur l'incitation, il a été constaté que pour éradiquer l'habitat indigne, insalubre et dangereux, mais aussi pour tendre vers des niveaux indispensables et significatifs de réhabilitation, il est nécessaire de passer dans certains cas, par des actions volontaristes en direction de copropriétés et de propriétaires défaillants, bloquants ou passifs.

➤ **Insalubrité et péril**

Dans la continuité de l'OPAH RU précédente, la collectivité s'engage à poursuivre sa politique active sur le parc privé en faveur de la lutte contre l'insalubrité et les situations de péril notamment dans la mise en œuvre de mesures coercitives à l'intention des bailleurs indécents.

- Pour le **volet insalubrité**, un partenariat est mis en œuvre entre le SCHS et la SPLA Territoires Publics pour le traitement de l'insalubrité, allant du repérage des immeubles et des logements, au diagnostic (volets administratif, social, technique et financier), avec une proposition d'orientation procédurale (travail incitatif, mise en œuvre de procédures), en passant par la mise en œuvre de la procédure, son suivi et l'accompagnement des propriétaires privés.
- Pour le **volet péril**, la Ville de Rennes a confié à la SPLA Territoires Publics une mission d'assistance à l'exercice du pouvoir de police du Maire qui intègre le repérage, la mise en œuvre des procédures publiques ainsi que leur suivi.

En cas de carence des propriétaires privés, la Ville de Rennes pourra se substituer à eux par la mise en œuvre de **travaux d'office** dans les cas suivants : insalubrité réparable, péril ordinaire et équipements communs. La Ville pourra ainsi bénéficier d'une subvention de l'ANAH égale à 50% du montant HT de la dépense subventionnable dès lors que la demande de subvention est formulée avant la réalisation des travaux.

En cas de travaux relevant de l'insalubrité réparable, du péril ordinaire ou des équipements communs d'un immeuble, elle bénéficie également des garanties instituées pour le recouvrement des créances publiques auprès des propriétaires privés, quand elle se substituera à ces derniers.

Depuis le démarrage de l'opération, il y a eu environ une 40aine de procédures Immeuble Menaçant Ruine (IMR) prises sur le périmètre et une 20aine de procédures d'insalubrité (les infractions au RSD ou autres réglementations, ne sont pas comptabilisées).

L'insalubrité irrémédiable (article L1331-28 du code de la santé publique), voire les mesures d'urgence prises en application de l'article L 1331-26-1, peuvent également être mobilisées, même si les travaux consécutifs ne sont pas subventionnables (sauf exception pour certaines mesures d'urgence).

➤ **Les opérations de restauration immobilière (ORI) comme outil de traitement durable des immeubles dégradés et bloqués**

L'accompagnement proposé est ciblé à l'adresse grâce à l'outil «**Opération de la Restauration Immobilière (ORI)**» définie à l'article L. 313-4 et suivants du Code de l'Urbanisme. L'ORI, à la différence d'autres interventions coercitives (péril, insalubrité) intervient sur les copropriétés et les propriétaires indécis de façon plus large grâce à la procédure de **Déclaration d'Utilité Publique (DUP) de Travaux** en prescrivant des travaux plus complets (parties communes et parties privatives).

Les travaux prescrits de remise en état d'habitabilité des immeubles sont déclarés d'utilité publique, puis notifiés aux propriétaires qui doivent les exécuter dans un délai fixé, sous peine d'expropriation. Cependant, dès lors qu'il existe une nécessité de recourir à des procédures coercitives spécifiques (péril, insalubrité...), celles-ci seront exercées en complément de l'ORI.

L'ORI est envisagée ici prioritairement comme un moyen d'amener le propriétaire en place à réaliser des travaux, et le cas échéant, d'accompagner de nouveaux acquéreurs d'immeubles dégradés porteur d'un véritable projet global de réhabilitation.

L'ORI est une opération d'aménagement permettant de mettre en œuvre une ou plusieurs DUP de travaux pour la remise en état d'immeubles privés déterminés. C'est une opération distincte de l'OPAH RU sur le plan juridique. Néanmoins, ces deux procédures s'articulent totalement dans leur mise en œuvre opérationnelle. En effet, il s'agit de combiner des actions incitatives et des actions coercitives sur les immeubles repérés pour assurer leur réhabilitation. Ainsi, les immeubles inscrits dans la DUP travaux de l'ORI sont éligibles aux aides financières prévues dans l'OPAH RU ce qui facilite la faisabilité des opérations de restauration des immeubles.

Par ailleurs, guidé par un souci de maniabilité opérationnelle compte-tenu de la lourdeur de l'animation, un phasage de l'opération a été préconisé. Les interventions sur les immeubles repérés ont été priorisées en fonction de leur situation de blocage et de leur état de dégradation. La mise en œuvre d'une DUP de travaux de restauration immobilière sur ces immeubles est nécessaire au regard des éléments suivants faisant état d'une situation durable de blocage :

- un niveau de dégradation important dans les parties communes et privatives (désordres structurels, risque incendie, équipements et réseaux hors normes...)
- des propriétaires passifs ou bloquants depuis de nombreuses années alors que leur patrimoine nécessite une restauration lourde à court terme pour assurer sa pérennité et sa sécurité
- une présence importante de copropriétés mal ou peu organisées qui contribue aux situations de blocage de ces immeubles.

A ce jour, 36 immeubles sont sous opération de restauration immobilière avec des résultats probants. La DUP de restauration immobilière apparaît comme un véritable déclencheur dans la prise de décision des copropriétés et des propriétaires bloquants et passifs de réaliser un programme global de travaux.

Bilan des interventions en cours :

- 20 immeubles sont inscrits dans un processus actif de réhabilitation conduit par la copropriété
- 8 immeubles acquis par la SPLA dans le cadre de projet de restructuration lourde
- 4 immeubles ciblés en enquête parcellaire sur 2016
- 4 immeubles en cours d'animation dans le but de déclencher un processus de réhabilitations sous maîtrise d'ouvrage de la copropriété privée.

Dans le cadre de l'opération Rennes Centre Ancien, **ce sont une cinquantaine d'immeubles supplémentaires à travers 3 prochaines DUP** (DUP n°3 en 2016, DUP n°4 en 2018 et DUP n°5 en 2020) qui seront ciblés vers ce dispositif, compte-tenu des difficultés opérationnelles de ces immeubles.

➤ **La procédure de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI)**

La procédure de RHI est une «Opération sous maîtrise d'ouvrage publique, destinée à traiter les immeubles dangereux, définitivement interdits à l'habitation par la mise en œuvre de démolitions-reconstructions. La procédure de RHI donne aux collectivités locales la possibilité de financer en partie, via des subventions publiques le rachat des immeubles dégradés pour les démolir, les reconstruire, voire les restructurer, en vue de proposer des logements accessibles et de bonne qualité».

Une opération de RHI est actuellement en cours sur 5 bâtiments (rue St Georges) afin d'y créer 5 logements en PLS dont 3 issus de remembrement de petits logements insalubres.

Une programmation 2016-2021 RHI/THIRORI concernera différents îlots du centre ancien, notamment en secteur sauvegardé. Rennes Métropole pourra désigner des bailleurs sociaux opérateurs de RHI/THIRORI sur le centre ancien, en reconstitution de l'offre de logements sociaux démolis en NPNRU."

Un îlot constitué de 3 copropriétés situées rue St Georges, en secteur prioritaire, est déjà repéré comme pouvant relever de cette procédure. Une étude est en cours afin d'évaluer la possibilité de mettre en œuvre une opération de RHI (demande d'éligibilité ANAH prévue en 2016).

➤ **Mobilisation de financements ANAH dédiés aux opérations de RHI et de THIRORI**

Les opérations de RHI et de THIRORI donneront lieu à des demandes de financement spécifique auprès de l'ANAH pour une prise en charge du déficit de ces opérations à hauteur de 70% pour le financement RHI et de 40% pour le financement THIRORI.

La SPLA déposera en 2016, pour le compte de la Ville de Rennes, une demande d'éligibilité aux financements THIRORI et RHI, par secteur portant en globalité sur un ciblage de 5 à 10 immeubles en cours d'étude.

Puis, les opérations, constituées d'immeubles ou de groupes d'immeubles, feront l'objet d'un dossier de demande de subvention auprès de la Commission Nationale de Lutte contre l'Habitat Indigne (CNLHI) conformément à la réglementation ANAH.

Comme indiqué dans l'article 3.3 (volet immobilier), les sorties d'habitat insalubre seront étudiées en logement locatif social avec la mobilisation d'un financement de l'ANRU pour la contribution à la reconstitution d'offre de logements sociaux du projet de Renouveau Urbain, notamment du Gros Chêne.

➤ **Indicateurs de suivi du volet technique :**

- Tableau de bord mensuel de l'avancement de l'OPAH RU Rennes Centre ancien (issu du tableau de suivi détaillé des immeubles du centre ancien repérés, avec la qualification de la dégradation, la procédure mise en œuvre et son avancement, les dates de remise du diagnostic et du projet, les dates des instances de validation (comité technique, comité de suivi des projets), les dates prévisionnelles et réelles d'AG, de démarrage de chantier, de livraison, de CLAH, les montants de travaux engagés, l'assiette subventionnable, les montants de financements obtenus, leur décaissement, etc)
- Suivi des secteurs prioritaires d'intervention définis à l'article 1.2
- Tableau de suivi des procédures relevant des pouvoirs de police du maire, directs (périls) et délégués par le Préfet (insalubrité)
- Tableau de bord de suivi des opérations ORI, RHI et THIRORI

3.6.2. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux

Compte-tenu à la fois des caractéristiques hygrothermiques propres aux différents bâtis anciens, parfois altérées par des rénovations passées non respectueuses, et des contraintes qui s'imposent en matière de protection du patrimoine dans le secteur sauvegardé de Rennes, le volet énergie et précarité énergétique de la présente OPAH nécessite une approche "artisanale" qui repose avant tout sur l'élaboration d'un diagnostic précis du bâtiment, puis la formulation de préconisations favorables à l'amélioration de la performance énergétique et à la pérennité du bâti. Pour faciliter le diagnostic de la maîtrise d'œuvre, sensibiliser et éclairer les acteurs, syndics, syndicats, copropriétaires, une étude est en cours de réalisation par le cabinet Pouget pour illustrer le comportement hygrothermique de 4 familles représentatives du bâti ancien présent à Rennes :

- Famille 1 : maison de ville sur parcelle en lanière, mitoyenne sur 2 cotés, façades sur rue et cour à pan de bois
- Famille 2 : immeuble de ville, mitoyen sur 2 cotés, façade sur rue en maçonnerie, soubassement en granit, façade sur cour en pan de bois
- Famille 3 : immeuble de ville type Haussmannien, mitoyen, façade sur rue et cour en pierre
- Famille 4 : maison de ville, mitoyenne, façades sur rue et cour en béton, terre cuite ou maçonnerie »

Cette étude a aussi pour objectif de préconiser des natures de travaux capables d'améliorer la performance et le confort. Les résultats de cette étude seront présentés et diffusés aux partenaires de l'opération d'ici avril 2016.

Cette étude n'a pas pour objectif de réduire l'approche du volet thermique en cataloguant tous les immeubles et en systématisant les préconisations de travaux, mais bien d'éclairer les partenaires, syndics, copropriétaires et maître d'œuvre, sur les caractéristiques et potentialités du bâti ancien présent dans le centre ancien.

Les caractéristiques du bâti ancien connues à ce jour ne permettent pas de définir des objectifs quantifiables précis en matière d'amélioration de la performance énergétique et du nombre de dossiers "Habiter Mieux".

Si les résultats de l'étude le permettent, des objectifs quantifiés seront introduits par voie d'avenant à la présente convention.

Chaque immeuble financé par les aides de l'ANAH et de Rennes Métropole devra faire l'objet d'un diagnostic intégrant obligatoirement le volet énergétique et d'un projet de travaux justifiant les mesures prises pour améliorer la performance, ou en l'absence de solution, justifiant les contraintes incontournables ne permettant pas l'amélioration souhaitable.

Le volet « énergie et précarité énergétique » vaut protocole territorial permettant d'engager des crédits du programme "Habiter Mieux" sur le territoire de l'opération programmée, en complément d'autres aides publiques ou privées. Ce protocole constitue la déclinaison locale du contrat local d'engagement contre la précarité énergétique du 9 juillet 2011 et de ses avenants n°1 et 2.

Les conditions d'accès et les modalités de mise en œuvre des aides du programme "Habiter Mieux" sont celles définies dans la convention État/Anah du 14 juillet 2010 et le décret n° 2015-1911 du 30 décembre 2015 relatif au règlement des aides du fond d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART).

➤ **Indicateurs de suivi du volet énergie et précarité énergétique :**

- Intégration des indicateurs de mesure de performance énergétique avant et après travaux dans le tableau de bord détaillé de suivi des immeubles repérés
- Suivi quantitatif et qualitatif des dossiers Habiter Mieux
- Rendu compte annuel de la mise en œuvre de ce volet ; copropriétés et logements concernés, difficultés rencontrées, freins à la rénovation énergétique, innovations mises en œuvre, etc.

3.6.3. Volet préventif

Au-delà des nécessaires actions incitatives et coercitives, l'OPAH RU Rennes centre ancien devra développer des actions préventives plus nombreuses par différents moyens :

- **animation** : mise en place d'un réseau des membres de conseils syndicaux dédié aux copropriétés du centre ancien
- **information** : animation d'ateliers en direction des membres des conseils syndicaux et des syndicats pour présenter les acteurs et les étapes incontournables d'un projet, les points clés du diagnostic, le contenu d'un carnet d'entretien et d'un plan pluriannuel d'entretien, le contenu d'un cahier des charges, les aspects juridiques (assurances), et les procédures coercitives mobilisables par le Préfet et par le Maire en cas de désordres dangereux pour la santé et sécurité des biens et des personnes
- **obligation** : obligation d'établir un carnet et un plan pluriannuel d'entretien détaillé, lisible et pédagogique,
- **contrôle** du contenu du carnet et du plan pluriannuel d'entretien par le maître d'œuvre et par l'animateur après le diagnostic et après les travaux

La mise en place d'un véritable carnet d'entretien, pédagogique et facilement appropriable par le syndic et les copropriétaires, constitue un objectif prioritaire. Les copropriétés engagées dans la précédente OPAH RU, et les nouvelles qui seront engagées dans la présente convention, devront faire l'objet d'un carnet d'entretien exemplaire.

A cet effet, l'animateur de l'OPAH RU Rennes Centre ancien préconisera l'utilisation du "carnet de santé" établi par la DREAL et disponible gratuitement (<http://www.bretagne.developpement-durable.gouv.fr/le-carnet-de-sante-de-votre-habitat-a2657.html>). Il conviendra d'intégrer dans la mission du maître d'œuvre l'établissement dudit carnet d'entretien et de le remettre à chaque copropriétaire, occupant et bailleur, à l'issue des travaux. Une copie du carnet d'entretien sera également remise au syndic qui devra ensuite le mettre à jour.

Outre la description du bâti et des travaux réalisés, ce carnet devra également comprendre les travaux à réaliser sur les 10 prochaines années.

Dans les nouvelles conventions financières à intervenir entre Rennes Métropole et les syndicats de copropriétaires au titre de la présente convention d'OPAH RU Rennes Centre ancien, Rennes Métropole conditionnera le versement du solde de sa subvention à la présentation du carnet d'entretien.

En outre, une dizaine de copropriétés par an pourra faire l'objet d'un accompagnement complet en vue d'élaborer un diagnostic global donnant lieu ou non à des travaux.

Le diagnostic pourra être financé à 100% par Rennes Métropole sous réserve qu'il soit assorti d'un carnet d'entretien (cf article 3.4) et d'un plan pluriannuel de travaux. S'ils sont éligibles aux aides de l'ANAH, les travaux des copropriétés entrant dans ce cadre d'accompagnement préventif pourront être financés par des aides individuelles de l'ANAH sous conditions de ressources pour les propriétaires occupants et sous réserve d'un conventionnement pour les propriétaires bailleurs.

Pour animer ce volet préventif, Rennes Métropole et la Ville de Rennes s'engagent à mettre en place un **Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC)**.

Si les dimensions d'animation et d'information des acteurs (syndics et conseils syndicaux) sont parties intégrantes de la mission de suivi-animation définies à l'article 6.2, la mise en place d'une stratégie préventive, en appui sur les carnets d'entretien, les diagnostics et les plans pluri-annuel de travaux, nécessite une ingénierie spécifique à mettre en place tant du côté de l'opérateur SPLA que du côté des maîtres d'œuvre, des syndicats, des conseils syndicaux, des agences immobilières et des notaires. Les contours de ce programme devront être définis d'ici fin 2016 pour une mise en œuvre dès 2017.

En mobilisant et en complétant les sources et les données déjà collectées par la SPLA Territoires Publics, Rennes Métropole et la Ville de Rennes souhaitent également se doter d'un observatoire des copropriétés du centre ancien pour :

- s'assurer de la pérennité des investissements réalisés et prévenir la survenance des difficultés

- repérer les copropriétés dégradées, avec une dimension multicritères (technique, social)
- hiérarchiser la programmation des accompagnements en ingénierie et en financement

A cette fin, Rennes Métropole et la Ville de Rennes s'engagent à mettre en place, avec l'appui de l'Agence d'urbanisme et de développement intercommunal de l'agglomération rennaise (AUDIAR) un dispositif de Veille et d'observation des copropriétés (VOC) sur le centre ancien. Avec des méthodes et outils d'observation spécifiques à développer pour les copropriétés d'avant 1948, ce dispositif viendra compléter le dispositif de VOC en cours de constitution courant 2016 sur Le Blosne et qui s'étendra sur le reste du territoire intercommunal dès 2017. Ce dispositif en cours s'attachera plus particulièrement à observer les copropriétés des années 49-75, sans écarter d'éventuelles autres copropriétés. Sa maîtrise d'œuvre est déjà confiée à l'AUDIAR. Pour le VOC centre ancien, il s'agira d'une extension de mission de veille et d'observation à l'échelle du centre ancien.

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

L'OPAH Rennes centre ancien vise à atteindre les objectifs globaux suivants :

4.1. Objectifs quantitatifs

- Le traitement d'environ **120 immeubles** représentant environ **1200 logements, dont :**
- **Le traitement "curatif" d'environ 80 copropriétés, dont une soixantaine très dégradées**, représentant autour de 900 logements, pouvant donner lieu à une aide au syndicat mixée à des aides individuelles sous contreparties sociales ;
- **Le traitement "préventif" d'environ 35 immeubles**, pouvant donner lieu ou non à des aides individuelles en fonction du niveau de dégradation ;
- A travers le mixage des aides ou à travers des aides individuelles :
 - la création de près de **400 logements conventionnés dont au moins 240 logements en loyer social** (principalement en loyer social dérogatoire)
 - l'aide de **65 propriétaires occupants** (dont 35 sous plafonds de ressources ANAH)

Les objectifs détaillés par cible d'intervention sont indiqués en page 30.

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

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

Quatre principes président l'architecture du financement de l'OPAH RU Rennes centre ancien :

- renforcer la part de conventionnement social, en recherchant un meilleur effet de levier des aides pour le conventionnement social
- rechercher une meilleure solvabilité des propriétaires occupants
- ne pas descendre en dessous d'un taux d'aide au syndicat sans contrepartie (taux socle) de 30%, taux en deçà duquel la décision de la copropriété serait remise en cause
- mettre en place une dynamique de gestion préventive des copropriétés en inscrivant, dans la durée, les investissements engagés, en accompagnant les diagnostics préventifs et en obligeant la réalisation d'un carnet d'entretien utile à la gestion de la copropriété.

Ces objectifs nécessitent de mettre en place la meilleure articulation possible des financements de l'ANAH et ceux de Rennes Métropole.

5.1. Financements de l'ANAH

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables aux opérations, 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 de la convention de gestion passée entre l'Anah et Rennes Métropole.

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 s'agit de taux plafonds qui peuvent être modulés en fonction des dossiers, et la subvention n'est pas de droit.

Objectifs détaillés par cible d'intervention

	2016	2017	2018	2019	2020	2020	TOTAL
	Prévu	Prévu	Prévu	Prévu	Prévu	Prévu	Prévu
Nombre de logements totaux	129	187	187	187	187		878
Logements indignes ou très dégradés	112	106	106	106	106		536
Logements dégradés	17	81	81	81	81		341
Travaux de lutte contre la précarité énergétique	8	10	10	10	10		48
Travaux pour l'autonomie de la personne	0	0	0	0	0		0
Logements de propriétaires occupants (aides individuelles yc mixage)	3	8	8	8	8		35
Logements indignes ou très dégradés (1)	3	3	3	3	3		15
Logements dégradés (2)	0	5	5	5	5		20
Travaux de lutte contre la précarité énergétique - dble cpte avec (1)&(2)	1	1	1	1	1		5
Travaux pour l'autonomie de la personne	0	0	0	0	0		0
Logements de propriétaires bailleurs (aides individuelles yc mixage)	46	87	87	87	87		394
Logements indignes ou très dégradés (1)	38	43	43	43	43		210
Logements dégradés (2)	8	44	44	44	44		184
Travaux de lutte contre la précarité énergétique - dble cpte avec (1)&(2)	7	9	9	9	9		43
Travaux pour l'autonomie de la personne	0	0	0	0	0		0
Logements traités dans le cadre des aides aux syndicats de copropriétaires dans l'OPAH RU (aide au syndicat et mixage)							
Nombre de copropriétés	20	16	16	16	16		84
Indignes ou très dégradées ID > 0,55 (1)	16	10	10	10	10		58
Dégradés 0,35 < ID > 0,55 (2)	4	6	6	6	6		26
Dont copropriété avec travaux de lutte contre la précarité énergétique - dble compte avec (1)&(2)	1	1	1	1	1		5
Nombre de logements	129	163	163	163	163		782
Logements indignes ou très dégradés ID > 0,55 (1)	112	106	106	106	106		536
Logements dégradés 0,35 < ID > 0,55 (2)	17	57	57	57	57		245
Dont copropriété avec travaux de lutte contre la précarité énergétique - dble compte avec (1)&(2)	8	8	8	8	8		40
Logements de propriétaires occupants (aides en mixage)	3	5	5	5	5		23
Logements indignes ou très dégradés (1)	3	3	3	3	3		15
Logements dégradés 0,35 < ID > 0,55 (2)	0	2	2	2	2		8
Dont copropriété avec travaux de lutte contre la précarité énergétique - dble compte avec (1)&(2)	1	1	1	1	1		5
Logements de propriétaires bailleurs (aides en mixage)	46	66	66	66	66		310
Logements indignes ou très dégradés (1)	38	43	43	43	43		210
Logements dégradés 0,35 < ID > 0,55 (2)	8	23	23	23	23		100
Dont copropriété avec travaux de lutte contre la précarité énergétique - dble compte avec (1)&(2)	7	7	7	7	7		35
Conventionnement intermédiaire	18	34	34	34	34		154
Conventionnement social	28	53	53	53	53		240
Total des logements Habiter Mieux	18	18	18	18	18		90
dont PO	1	1	1	1	1		5
dont PB	7	7	7	7	7		35
dont logements traités dans le cadre d'aides aux SDC	10	10	10	10	10		50
Total droits à engagement Etat/FART (indicatif)	31 386 €		156 930 €				
Total droits à engagements ANAH	4 544 871 €	5 549 912 €	5 519 912 €	5 519 912 €	5 503 246 €		26 637 854 €
Total droits à engagements délégataire	973 195 €		4 865 974 €				

5.1.1. Règles d'application

➤ Aide au syndicat des copropriétaires pour les travaux dans les parties communes

L'aide au syndicat ne pourra être accordée que si la copropriété s'est inscrite dans le mode opératoire décrit à l'article 3.5.1 : diagnostic approfondi, projet de travaux répondant aux enjeux du diagnostic, respect des règles de sécurité contre l'incendie, résorption des pathologies caractérisant l'indignité de l'habitat, etc.

Aucune aide au syndicat ne pourra être accordée si un des logements de la copropriété reste indigne ou non conforme aux règles de securabilité en cas d'incendie.

Un mixage du financement ANAH devra être recherché dans toutes les copropriétés, sauf exception, conformément à l'article 15 H-IV du règlement général de l'ANAH, et selon la répartition suivante :

- Taux **maximum** d'aide au syndicat des copropriétaires sans contrepartie : 30%
- Taux **indicatif** d'aide individuelle complémentaire :

Aide individuelle	Engagement de conventionnement des propriétaires bailleurs		Plafond de ressources des propriétaires occupants		
	loyer intermédiaire	loyer social (dérogatoire ou non)	Accession HLM	Modestes	Très modestes
Droit commun	10 %	15 %	0 %	25 %	35 %
Dégradation importante	15 %	30 %	0 %	25 %	35 %

L'aide individuelle, en contrepartie d'un conventionnement social et très social, dérogatoire ou non, pourra être complétée par une **prime de réduction de loyer**. Cette prime de réduction du loyer octroyée par l'Anah est égale au triple de la participation de Rennes Métropole, et ne peut excéder 150 €/m² de surface habitable fiscale, dans la limite de 80 m² par logement.

Le cumul des aides individuelles et de l'aide directe au syndicat des copropriétaires ne peut dépasser le montant maximum susceptible d'être versé au seul syndicat, soit 35% HT du montant des travaux subventionnables, ou 50% dans les situations particulières de déplafonnement (dégradation très importante).

Si le cumul de l'aide "socle" et des aides individuelles dépasse le plafond maximum des aides, il conviendra d'ajuster à la baisse en priorité les aides individuelles des propriétaires bailleurs.

L'ajustement à la baisse de l'aide socle ne devra être envisagé que s'il ne pénalise pas les propriétaires occupants.

Les copropriétés réalisant des travaux permettant un gain de performance énergétique d'au moins 35% sont également éligibles aux aides du programme Habiter Mieux. L'aide du programme Habiter Mieux au syndicat peut être cumulée avec les aides de solidarité écologique octroyées personnellement à certains copropriétaires : propriétaires occupants de ressources modestes présents dans la copropriété, ou bailleurs bénéficiaires d'une aide de l'Anah à titre personnel et acceptant de prendre les engagements de location.

Les aides seront versées aux syndicats des copropriétaires après adoption du projet en Assemblée Générale de copropriété et au vu du dossier de demande de financement, comprenant notamment un diagnostic conforme à la délibération du conseil d'administration de l'ANAH n°2012-17 du 13 juin 2012 relative au régime d'aides aux syndicats de copropriétaires pour la réalisation de travaux.

➤ **Aides individuelles pour les travaux dans les parties communes ou dans les parties privatives**

Sous réserve de l'éligibilité des travaux définie par l'ANAH et du respect des conditions de ressources ou d'un engagement de conventionnement, des aides individuelles pourront être apportées pour financer les travaux dans les parties communes et les parties privatives.

Il s'agira d'immeubles ne bénéficiant pas d'aide au syndicat: nombre de lots logements inférieurs à 75% des lots, refus du mixage des aides, mono propriété, dégradation importante mais isolée, solvabilité suffisante de la copropriété, travaux dans les parties privatives.

Les propriétaires occupants de ressources modestes et très modestes sont éligibles pour d'autres travaux que dans le cas de travaux en parties communes.

En tant que délégataire et conformément à l'article R.321-21-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, Rennes Métropole majore les taux d'aide individuelle, dans la limite maximale de 10 points. Rennes Métropole majore également le plafond des travaux dans la limite de 25%. Cette possibilité a été retenue et formalisée dans la convention de délégation 2016-2021 signée le 15 juin 2016.

Aucune aide individuelle ne sera accordée dans un immeuble présentant des parties communes dégradées et non engagé dans un processus de réhabilitation tel que décrit à l'article 3.6.1.

➤ **Aides à l'ingénierie**

Rennes Métropole sollicitera un financement pour les actions d'ingénierie suivantes :

- le suivi-animation de l'OPAH RU Rennes centre ancien comprenant une partie fixe et une partie variable. La part fixe est calculée de façon forfaitaire à 50% du coût de l'ingénierie plafonnée à 250 000 €/an, soit 125 000 €/an.
Le suivi-animation de l'OPAH RU Rennes centre ancien est intégré à l'opération de requalification du centre ancien dans le cadre de la concession d'aménagement confiée par la Ville de Rennes à la SPLA Territoires Publics. Ce suivi-animation fait l'objet d'un suivi distinct (par une comptabilité du temps passé) permettant d'isoler le coût finançable par l'ANAH au titre de l'OPAH. Toutefois, compte tenu des missions confiées à l'équipe de suivi-animation dédiée à l'OPAH RU Rennes centre ancien, le coût de l'animation est supérieur au plafond des dépenses finançables par l'ANAH. Le coût résiduel après subvention ANAH est imputé dans le bilan de la concession d'aménagement dont le déficit est financé par la Ville de Rennes.
La part variable de la rémunération est estimée en fonction du nombre de dossiers financés en travaux lourds (48 logements en moyenne par an), et du nombre de dossiers PB avec primes de réduction de loyer (53 logements en moyenne par an).
- La mise en place d'un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC) sur la période 2017-2019 pour réaliser le volet préventif de l'OPAH (article 3.6.3).
- La mise en place d'un dispositif de Veille et d'Observation des Copropriétés dans le centre ancien (VOC) par extension de la VOC en cours de mise en place sur les copropriétés des années 1949-1975.
- La réalisation d'un programme d'études pré-opérationnelles et de repérage sur le calendrier indicatif suivant :

	2016	2017	2018	2019	2020
Programme des études	Etude préalable RHI Rue St-Goerges et Rue St-Michel	Etude pré-opérationnelle et repérage immeubles THIRORI	Etude pré-opérationnelle secteur Penhoët/St-Michel	Etude repérage secteur Pré-Botté Vasselot	Etude pré-opérationnelle secteur Visitation

5.1.2. Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'ANAH pour l'opération sont estimés à 26,6 M€ et détaillés dans le tableau ci-dessous.

Autorisation d'Engagement prévisionnelles (indicatifs)	2016	2017	2018	2019	2020	TOTAL
Aides de l'ANAH	4 544 871 €	5 549 912 €	5 519 912 €	5 519 912 €	5 503 246 €	26 637 854 €
Aides aux travaux	4 202 525 €	5 051 700 €	24 409 324 €			
Dont aides au syndicat (base commune)	3 355 200 €	3 431 272 €	3 431 272 €	3 431 272 €	3 431 272 €	17 080 289 €
Dont aides au syndicat (mixage)	678 275 €	816 240 €	816 240 €	816 240 €	816 240 €	3 943 234 €
Dont aides individuelles		525 938 €	525 938 €	525 938 €	525 938 €	2 103 750 €
Dont prime de réduction de loyer	169 050 €	278 250 €	278 250 €	278 250 €	278 250 €	1 282 050 €
Aides à l'ingénierie	173 296 €	219 963 €	189 963 €	189 963 €	173 296 €	946 480 €
Dont suivi animation (part fixe)	125 000 €	125 000 €	125 000 €	125 000 €	125 000 €	625 000 €
Dont prime ingénierie (part variable)	23 296 €	23 296 €	23 296 €	23 296 €	23 296 €	116 480 €
Dont études pré-opérationnelles/repérage	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	125 000 €
Dont POPAC		16 667 €	16 667 €	16 667 €		50 000 €
Dont VOC (centre ancien)		30 000 €				30 000 €
Dont aide au redressement de la gestion	...					0 €
Autres expertises	...					0 €
Aides Etat/FART (indicatif)	31 386 €	156 930 €				

Ces montants d'autorisation d'engagement (AE) sont indicatifs et seront définis annuellement dans le cadre de la répartition infrarégionale des crédits alloués par l'ANAH à la région Bretagne.

Ils ont été calculés en retenant quelques paramètres structurants concernant la taille des copropriétés, leur composition et les coûts moyens de travaux observés, détaillés ci-après.

Paramètres structurants des copropriétés

Structure moyenne des copropriétés	
Taille copropriété (lots principaux)	12
Taille copropriété (lots logements)	10
% Locaux professionnels	15%
% Propriétaires Occupants	15%
Part PO sous plafonds	30%
< plafonds accession HLM	43%
< plafonds modestes ANAH	26%
< plafonds très modestes ANAH	30%
% Propriétaires Bailleurs	70%
Part PB en conventionnement	50%
Dont loyer intermédiaire	40%
Dont loyer social	60%

Quote-part moyenne de travaux observée sur 2011-2015			
Profil des logements	Niveau de dégradation	Coût des travaux TTC/lot	Assiette sub. ANAH moyenne HT/lot
Pour un logement moyen de 35 m ² (propriétaire bailleur)	Important	30 055 €	23 522 €
	Très important	67 037 €	56 765 €
Pour un logement moyen de 80m ² (propriétaire bailleur)	Important	68 697 €	58 164 €
	Très important	153 228 €	129 748 €
Pour un logement moyen de 50m ²	Important	42 936 €	36 352 €
	Très important	95 768 €	81 092 €

Les montants de travaux indiqués ci-dessus résultent de l'analyse statistique des dossiers financés durant l'OPAH précédente. Il s'agit de moyennes pondérées en fonction de la taille des logements.

Ces montants moyens étant très élevés, les copropriétaires aux origines géographiques et profils socio-économiques variables se trouvent très souvent en difficulté pour financer leur quote-part de travaux. Certains d'entre eux sont contraints de vendre leur appartement, d'autres sont dans l'incapacité de souscrire un emprunt du fait de leur âge et/ou de leur ressources. Ces situations accroissent la durée des projets et accentuent la complexité du montage.

L'apport d'une aide au syndicat est essentiel pour emporter la décision de travaux, le seuil de déclenchement étant estimé à 30% du coût des travaux.

La maîtrise du coût des travaux représente donc un enjeu très fort, tant pour les copropriétaires que pour les deniers publics appelés à financer les projets. C'est pourquoi, il est apparu primordial de solliciter une expertise externe et indépendante des maîtres d'œuvre intervenants dans le centre ancien afin d'examiner la formation des coûts et se doter d'outils et de méthodes pour les maîtriser.

La première phase de l'étude sur la maîtrise des coûts confiée au groupement Lynks/Wigwam s'est attachée à analyser de façon détaillée la décomposition des coûts sur un échantillon de 20 copropriétés traitées dans l'OPAH précédente 2011-2016. L'échantillon a été constitué par le groupement parmi l'ensemble des dossiers traités, et toutes les pièces des dossiers ont été mises à disposition par la SPLA au groupement.

La diffusion de cette étude a été assurée auprès des partenaires (ANAH centrale, DREAL, DDTM) et une restitution sera effectuée en présence des services de l'Etat au Groupe de Travail Centre Ancien (GTCA) au courant du mois de juin afin d'en partager les enseignements.

Tout au long de la durée de l'OPAH RU Rennes centre ancien, les partenaires s'engagent dans une recherche permanente d'optimisation des coûts et des subventions sur la base des outils mis en place dans le cadre de l'étude précitée.

L'étude confirme que les coûts d'opération constatés sont principalement le fruit d'un "point de départ bas" (l'état sanitaire des immeubles) et d'un point d'arrivée élevée (les exigences techniques qualitatives). Les immeubles ont été peu entretenus au cours des générations et ont été fréquemment dégradés par des travaux inadaptés avec des choix d'intervention facteurs de dégradation (matériaux étanches). Les préconisations de travaux et leur budget associé répondent donc à des pathologies structurelles (maçonnerie et charpente), mais également à des enjeux de secourabilité (accessibilité, isolation au feu, redistribution intérieure), au besoin d'isolation thermique, à des non-conformités de réseaux. Ces travaux doivent également respecter des prescriptions architecturales rendues obligatoires par le PSMV.

L'étude démontre également la présence d'autres facteurs de variation des coûts : le niveau de qualité du diagnostic en amont, l'adaptation des sondages en fonction de l'appréciation du risque encouru, les difficultés d'installations de chantier.

Les auteurs proposent des solutions d'optimisation pertinentes qu'il conviendra d'examiner et de valider entre les partenaires :

- l'utilisation de la grille d'analyse mise au point pour l'examen de l'échantillon ;
- l'alimentation du référentiel pour comparer chaque projet étudié aux données existantes classées par typologie constructive et sur une échelle de valeurs (minimum, médiane et maximum) ;
- la vérification systématique du contenu des missions de la maîtrise d'œuvre ;
- le recadrage des coûts en phase avant-projet détaillé (APD) ;
- la prise en compte d'un budget aléas ;
- l'utilisation de surfaces de référence plus adaptée au bâti ancien (surface de plancher) ;
- l'accompagnement de la SPLA par une AMO experte en économie patrimoniale ;
- le regroupement des phases de travaux ;
- la proposition systématique de solutions alternatives ;
- la prescription de marchés à bordereau de prix unitaire pour certains lots (charpente, reprise de pans de bois) ;
- l'élargissement de la concurrence ;
- la mutualisation de certains coûts, notamment ceux des installations de chantier (déjà engagée)

5.2. Financements de Rennes Métropole

5.2.1. Règles d'application

Les conditions d'éligibilité des aides de Rennes Métropole sont celles de l'ANAH, qu'il s'agisse des natures de travaux ou des ménages bénéficiaires.

Compte-tenu des enjeux de maintien des propriétaires occupants dans le centre ancien, Rennes Métropole pourra accorder une aide aux propriétaires occupants sous plafonds de ressources de l'accession HLM, non aidés par l'ANAH.

Une aide au diagnostic préventif pourra également être accordée par Rennes Métropole pour les copropriétés désireuses de réaliser un diagnostic complet assorti d'un plan pluriannuel de travaux et d'un engagement des copropriétaires à réaliser les travaux. Cette aide sera plafonnée à 15 000 € par diagnostic dans la limite d'une enveloppe fixée à 105 000 € par an.

A l'exception de l'aide au diagnostic, les aides de Rennes Métropole sont des aides individuelles accordées aux propriétaires bailleurs s'engageant à conventionner et aux propriétaires occupants sous plafonds de ressources.

Pour les propriétaires bailleurs, Rennes Métropole apportera une aide forfaitaire de 2 500 €/logement en conventionnement à loyer intermédiaire et dégradation importante, et une aide de 7 500 €/logement en conventionnement à loyer social. Dans le cas d'une intermédiation locative, la prime de l'ANAH de 1000 €/logement sera complétée à la même hauteur par Rennes Métropole.

Pour les propriétaires occupants, Rennes Métropole apportera une aide de "bouclage" calculée en appliquant un pourcentage de l'assiette HT des travaux subventionnables telle que calculée par l'ANAH, et en déduisant la subvention de l'ANAH (et les autres subventions éventuelles). Pour les propriétaires sous plafonds de ressources modestes ou accession HLM, et dans le cas de travaux permettant de répondre à une situation d'habitat moyennement dégradé dans les parties privatives (indice de dégradation compris entre 0,35 et 0,54), l'assiette de subvention de l'aide de Rennes Métropole intégrera lesdits travaux (travaux non subventionnables par l'ANAH en dehors des propriétaires très modestes et en l'état actuel de la réglementation).

Aide individuelle	Engagement de conventionnement des propriétaires bailleurs		Plafond de ressources des propriétaires occupants		
	loyer intermédiaire	loyer social (dérogatoire ou non)	Accession HLM	Modestes	Très modestes
Droit commun	0 €	7 500 €	En bouclage jusqu'à 60%	En bouclage jusqu'à 80%	En bouclage jusqu'à 95%
Dégradation importante	2 500 €	7 500 €			

5.2.2. Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de Rennes Métropole pour l'opération sont estimés à 4,8 M€ et détaillés dans le tableau page 37.

Ils ont été calculés en retenant les mêmes paramètres que ceux utilisés pour le calcul des aides de l'ANAH.

5.3. Financement de la Ville de Rennes

La Ville de Rennes intervient dans le financement de l'OPAH RU Rennes Centre Ancien en tant que maître d'ouvrage de l'opération d'aménagement concédée à la SPLA Territoires Publics, à travers la prise en charge du déficit de l'opération.

Ce déficit résulte de la différence entre les dépenses (acquisitions foncières et immobilières, travaux de réhabilitation de certains immeubles ciblés, rémunération du concessionnaire, frais de structure, frais financiers) et les recettes (cessions de lots ou d'immeubles et subventions).

Le bilan de la concession 2011-2016 (apprécié à terminaison des opérations de portage immobilier) fait ressortir une participation de la Ville de Rennes de 16,7 M€, dont 2,7 M€ d'apports en nature et 14 M€ d'apports en numéraire.

Le projet de la future concession en cours d'élaboration appréciera le montant de la participation de la Ville de Rennes.

La rémunération du concessionnaire intègre les missions de suivi-animation de l'OPAH RU Rennes Centre Ancien visée à l'article 6.2 de la présente convention, co-financées par l'ANAH, mais également des missions d'aménagement définies dans la concession.

Bien qu'intimement liées, la comptabilité analytique du concessionnaire permet d'identifier les missions de suivi-animation de celles d'aménagement.

Maquette financière de l'OPAH RU Rennes centre ancien 2016-2021 (hors ingénierie)

	Niveau d'aide	Nombre de dossiers	Aide socle ANAH	Aide Mixage					TOTAL	Dont mixage	
				Propriétaires Bailleurs Niveau de loyer		Propriétaires Occupants Niveau de ressources					
				Intermédiaire	Social/Très social	PO non éligible ANAH	PO Modestes	PO très Modestes			
Dossiers copropriétés "Droit commun"	35%	Nb de logements		47		10			57	46%	
		% logements en mixage		50%		30%			46%		
		Cible ménages		40%	60%	43%	26%	30%			
		Nb logements par cible		9	14	1	1	1	26	26	
		ANAH		395 173 €	21 170 €	49 397 €	0 €	14 541 €	20 357 €	500 638 €	105 465 €
		ANAH - Prime réduction loyer				73 500 €				73 500 €	73 500 €
		Rennes Métropole			0 €	105 000 €	17 449 €	32 437 €	38 924 €	193 811 €	193 811 €
		Total	6	395 173 €	21 170 €	227 897 €	17 449 €	46 978 €	59 282 €	767 948 €	372 775 €
Dossiers copropriétés en "Dégradation importante"	65%	Nb de logements		87		19			106	45%	
		% logements en mixage		50%		30%					
		Cible ménages		40%	60%	43%	26%	30%			
		Nb logements par cible		17	26	2	1	2	48	48	
		ANAH		3 036 099 €	144 750 €	442 765 €	0 €	32 437 €	90 823 €	3 746 874 €	710 775 €
		ANAH - Prime réduction loyer				136 500 €				136 500 €	136 500 €
		Rennes Métropole			42 500 €	195 000 €	77 849 €	32 437 €	77 849 €	425 634 €	425 634 €
		Total	10	3 036 099 €	187 250 €	774 265 €	77 849 €	64 874 €	168 672 €	4 309 009 €	1 272 909 €
Dossiers parties communes et/ou privatives traitées en aides individuelles	Régime des aides individuelles	Nb de logements		84		18			102	25%	
		% logements éligibles		25%		30%					
		Cible ménages		40%	60%	43%	26%	30%			
		Nb logements par cible		8	13	2	1	2	26	26	
		ANAH			157 500 €	255 938 €	0 €	37 500 €	75 000 €	525 938 €	525 938 €
		Prime réduction loyer				68 250 €				68 250 €	68 250 €
		Rennes Métropole			20 000 €	97 500 €	75 000 €	12 500 €	43 750 €	248 750 €	248 750 €
		Total	10	0 €	177 500 €	421 688 €	75 000 €	50 000 €	118 750 €	842 938 €	842 938 €
DIAGNOSTICS PREVENTIFS	Rennes Métropole	7						105 000 €			
TOTAL/AN	Nb de logements total			218		47			265	38%	
	Nb logements par cible			34	53	5	3	5	100	100	
	ANAH		3 431 272 €	323 420 €	1 026 349 €	0 €	84 478 €	186 181 €	5 051 700 €	1 620 427 €	
	Rennes Métropole			62 500 €	397 500 €	170 298 €	77 374 €	160 523 €	973 195 €	868 195 €	
	Total	26	3 431 272 €	385 920 €	1 423 849 €	170 298 €	161 852 €	346 704 €	6 024 895 €	2 488 622 €	
TOTAL SUR 5 ANS	Nb de logements total			1 092		234			1 326	38%	
	Nb logements par cible			170	265	25	15	25	500	500	
	ANAH		17 156 362 €	1 617 100 €	5 131 743 €	0 €	422 390 €	930 904 €	25 258 498 €	8 102 137 €	
	Rennes Métropole			312 500 €	1 987 500 €	851 489 €	386 870 €	802 615 €	4 865 974 €	4 340 974 €	
	Total	130	17 156 362 €	1 929 600 €	7 119 243 €	851 489 €	809 259 €	1 733 520 €	30 124 473 €	12 443 111 €	

NB : Les montants indiqués dans le tableau ci-dessous sont indicatifs et ne comprennent pas l'ingénierie. Le cumul des aides individuelles et de l'aide directe au syndicat des copropriétaires ne peut dépasser le montant maximum susceptible d'être versé au seul syndicat, soit 35% HT du montant des travaux subventionnables, ou 50% dans les situations particulières de déplafonnement (dégradation très importante).

Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation

Article 6 – Conduite de l'opération

6.1. Pilotage de l'opération

6.1.1. Mission de Rennes Métropole et de la Ville de Rennes

Rennes Métropole et la Ville de Rennes seront chargées de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Ils s'assureront, par ailleurs, de la bonne exécution par le prestataire du suivi-animation.

Rennes Métropole, compétente en matière de politique de l'habitat, amélioration du parc immobilier bâti, réhabilitation et résorption de l'habitat insalubre, est chargée de s'assurer que les actions menées dans le cadre de l'OPAH RU seront conformes aux orientations et objectifs de la politique de l'habitat métropolitaine.

La Ville de Rennes, en tant qu'autorité compétente de l'opération d'aménagement de requalification du centre ancien, est chargée de mettre en œuvre, à travers une concession d'aménagement confiée à la SPLA Territoires Publics, toutes les actions concourant à cette requalification : actions incitatives dont le suivi-animation de l'OPAH RU, actions coercitives, portage foncier et recyclage immobilier, assistance à maîtrise d'ouvrage...

6.1.2. Instances de pilotage

Le **comité de pilotage** a pour objectif la coordination et l'animation des partenariats.

Le pilotage est assuré par la Ville de Rennes, maître d'ouvrage de l'opération d'aménagement de requalification du centre ancien.

Le comité de pilotage sera chargé de définir les orientations de l'opération et de permettre la rencontre de l'ensemble des partenaires concernés :

- l'Etat, représenté par le Préfet
- la délégation locale l'ANAH, représentée par le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer
- la DREAL
- la Ville de Rennes, représentée par la Maire, et l'adjoint en charge du centre ancien
- Rennes Métropole, représentée par le Président et le Vice-Président délégué à l'habitat et aux gens du voyage
- les services associés de la Ville de Rennes et de Rennes Métropole
- le concessionnaire de l'opération d'aménagement de requalification du centre ancien.

Il se réunira au moins une fois par an.

Le **groupe technique du centre ancien (GTCA)** composé de Rennes Métropole, la Ville de Rennes, la SPLA Territoires publics et la DDTM suivra l'ensemble du projet de requalification du centre ancien de Rennes dans lequel l'OPAH RU Rennes Centre Ancien occupe une place importante. Il se réunira deux fois par an.

Une instance mixte technique et politique commune à la Ville de Rennes et Rennes Métropole, dénommée **Groupe de suivi centre ancien (GSCA)**, se réunira une fois par mois afin de vérifier la bonne exécution du projet à travers les indicateurs de résultat, l'avancement des opérations et d'examiner les problématiques spécifiques en tant que de besoin. Il préparera également le comité de pilotage.

Des **comités techniques spécifiques** seront mis en place :

Tout au long de l'élaboration et de la mise en œuvre des projets de réhabilitation des copropriétés, la SPLA Territoires Publics anime et coordonne les instances de suivi des projets afin de faciliter leur processus et leur avancement.

Le **comité technique** se réunit une fois par mois "in situ" avec, pour objectif, de présenter le diagnostic global de la copropriété établi par le maître d'œuvre. Chaque partenaire peut prendre connaissance de la situation de la copropriété et mesurer les enjeux de façon partagée.

Le **comité de suivi des projets** se réunit une fois par mois autour du projet de travaux de la copropriété. Il s'assure des réponses apportées aux dysfonctionnements constatés dans le diagnostic, et préconise des ajustements si nécessaire.

Une **réunion préalable au dépôt du permis de construire** se tient, en tant que de besoin, pour vérifier la conformité du programme de travaux.

La **visite en cours de chantier** permet de vérifier la bonne mise en œuvre du programme de travaux et de recadrer, le cas échéant, les interventions avant la réception définitive des travaux.

Ces comités sont composés des partenaires suivants :

- Les services opérationnels de la Ville de Rennes et de Rennes Métropole
- La DDTM
- Les financeurs : ANAH (DDTM) et Rennes Métropole
- Le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS)
- Le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP)

6.2. Suivi-animation de l'opération

6.2.1. Équipe de suivi-animation

Le suivi-animation de l'OPAH Rennes Centre Ancien est assurée par la **SPLA Territoires Publics** au terme de la **concession d'aménagement** confiée par la Ville de Rennes.

6.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

Conformément aux missions spécifiques à l'accompagnement des copropriétés dégradées décrites dans le référentiel ANAH «traitement des copropriétés en difficulté en opérations programmées», la Ville de Rennes confie à l'opérateur les missions telles que décrites dans son contrat, et plus particulièrement les tâches suivantes :

Fléchage des immeubles

- Validation de la liste des immeubles concernés
- Prise de connaissance des projets et intentions des propriétaires concernés (volonté et capacité de réaliser les travaux susceptibles d'être prescrits)
- Étude technique, sociale et financière des immeubles ciblés
- Compilation des éléments de diagnostic de l'état actuel des immeubles
- Analyse des possibilités de transformation du bâti :
 - propositions de réhabilitation et de restructuration
 - évaluation chiffrée des coûts de travaux
- Enquête auprès des ménages :

- analyse fine des conditions de logement, des profils socio-économiques des habitants
- quantification et qualification des besoins probables en relogement et en accompagnement social
- Validation définitive des immeubles à inscrire en procédure incitative ou coercitive (RHI, DUP Travaux) ou en maîtrise d'ouvrage publique.
- Préparation des supports techniques de suivi de l'opération

Élaboration de stratégies à l'immeuble / à l'îlot priorisées

En fonction :

- des négociations avec les propriétaires dans l'équilibre entre faisabilité et objectifs de sortie
- des procédures de lutte contre l'habitat indigne en lien avec le Service Santé Environnement de la Ville de Rennes
- des potentialités d'amélioration de la performance énergétique
- du partenariat avec les acteurs économiques pour les immeubles possédant des locaux commerciaux ou des services
- de l'assistance au relogement des ménages dans le respect de leurs droits, en lien avec le Service Habitat Social de la Ville de Rennes
- de la réalisation des objectifs de diversification dans la maîtrise des produits de sortie attendus (typologie, respect de cahier des charges dans les prescriptions architecturales et d'habitabilité, mixité sociale, montant de loyers, charges contenues...)

Information et sensibilisation

L'opérateur :

- propose un plan de communication et les supports associés dont il aura la gestion (plaquettes, site internet...) conformément aux règles de communication des partenaires ;
- mobilise les acteurs des copropriétés (syndics, propriétaires...) et relais potentiels (notaires, banques...)
- participe aux Assemblées Générales des copropriétés intégrées à l'opération, présente le dispositif général et les études particulières réalisées dans le cadre de sa mission

Accompagnement des propriétaires pendant la durée du dispositif

(Assistance financière, administrative, technique, juridique, auprès de chaque propriétaire en étant le « guichet unique »).

L'opérateur :

- après diagnostic, apporte les conseils techniques sur le choix des travaux et des équipements. Il veille à ce que les logements respectent les normes de décence et d'habitabilité
- sensibilise les propriétaires à l'entretien régulier de leur patrimoine et s'engage à leur fournir une information complète sur la réglementation applicable. A ce titre, il propose la mise en place de compléments au carnet d'entretien obligatoire permettant la mise en œuvre d'une gestion dans la durée
- apporte les conseils financiers et fiscaux de façon à optimiser l'équilibre financier des opérations tout en préservant une gestion économe des subventions
- monte les dossiers de financements pour les parties communes et parties privatives, et transmet ces dossiers aux financeurs
- présente les dossiers de financement en comité technique préalablement à la Commission Locale de l'Amélioration de l'Habitat (CLAH), et participe, en tant qu'invité, à ladite commission
- s'assure de la réalisation des travaux en conformité avec la décision de subvention
- suit les dossiers de demandes de subventions, de conventionnement et de primes, et contrôle la mise en paiement, en vérifiant la conformité des factures et l'exécution des travaux avec les prescriptions de travaux et le plan prévisionnel de financement

Diagnostic et accompagnement, si nécessaire, des situations sociales des ménages les plus en difficulté
(Personnes âgées modestes, ménages en difficultés financières, personnes isolées) identifiées par l'équipe de suivi-animation ainsi que par les partenaires.

Cet accompagnement social spécifique logement devra être cohérent avec les actions déjà engagées avec les éventuels autres travailleurs sociaux référents. L'équipe d'animation recherche des solutions adaptées, tout en privilégiant le maintien sur place.

Reporting de l'activité :

L'opérateur :

- propose décembre n-1 une programmation annuelle des dossiers pouvant faire l'objet d'une demande de subvention auprès de l'ANAH et/ou de Rennes Métropole, hiérarchisée en fonction notamment des secteurs d'intervention prioritaires définis à l'article 1.2
- établit un suivi physique et financier mensuel de cette programmation qu'il transmet aux financeurs : date d'AG, date prévisionnelle de dépôt, montant prévisionnel des demandes de subvention
- établit un suivi physique et financier mensuel des dossiers financés qu'il transmet aux financeurs : date de démarrage des travaux (prévisionnelle et réelle), date de livraison (prévisionnelle et réelle), date (prévisionnelle et réelle) de demande d'acompte et de solde
- organise une réunion trimestrielle avec les principaux syndicats, en présence des financeurs, pour assurer ce suivi physique et financier
- rend compte en GSCA et en CLAH du suivi de l'activité

Demandes d'aide de solidarité écologique

Les missions de suivi-animation de l'opération programmée incluent les missions d'accompagnement définies dans le décret n° 2015-1911 du 30 décembre 2015 relatif au règlement des aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART).

6.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

Ensemble et chef d'orchestre de l'opération de requalification du centre ancien, la SPLA Territoires publics mobilise tous les acteurs :

- les syndicats et conseils syndicaux des copropriétés
- les services opérationnels de la Ville de Rennes et de Rennes Métropole :
 - Aménagement Opérationnel (SAO) : suivi de la concession dans son ensemble
 - Habitat : suivi de la programmation et des financements, dispositif de relogement social prioritaire
 - Direction des risques : procédures coercitives (péril)
 - Santé Environnement ayant statut de Service Communal d'Hygiène et de Santé (SCHS)
 - Droit des sols : instruction des permis de construire
- les services de la DDTM : instruction des dossiers de financements (délégation locale de l'ANAH) et suivi de la convention d'OPAH et d'autres dossiers
- le Service d'Incendie et de Secours (SDIS) : diagnostic et préconisation en matière de secourabilité
- le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine

D'autres services sont également mobilisés plus ponctuellement : service de valorisation des déchets ménagers, direction de l'économie, service habitat social de la Ville de Rennes.

En tant que de besoin, la SPLA peut solliciter les compétences juridiques, financières et fiscales de l'ADIL 35, ainsi que les compétences techniques de l'ALEC (Agence Locale de l'Énergie et du Climat), toutes deux étroitement engagées dans la plateforme locale de la rénovation énergétique "Ecotravo".

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.

Il est rappelé que le financement du suivi-animation est conditionné à la mise en place d'indicateurs d'alerte et de suivi de l'opération. À cet effet, l'opérateur :

- organise les réunions du Groupe de Suivi Centre Ancien (GSCA) qui se réunit une fois par mois
- assiste le maître d'ouvrage dans l'organisation du comité de pilotage qui se réunit une fois par an
- rend compte mensuellement de l'état d'avancement des interventions sur les copropriétés et émet un tableau de bord composé des éléments minimum suivants :
 - les visites réalisées
 - les diagnostics réalisés
 - les chantiers en cours
 - les chantiers réalisés (parties communes et logements)
 - le montage des dossiers de subvention
 - la mise en place des financements
 - le taux réel de subvention
 - les coûts de travaux moyens par corps d'état
 - etc.

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

L'opérateur alertera le GSCA des difficultés rencontrées sur les dossiers, et mobilisera les services compétents pour rechercher les solutions à mettre en œuvre : juridique, foncière, financière, sociale, etc.

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

Bilan annuel

Le bilan annuel établi sous la responsabilité du maître d'ouvrage sera plus complet que le rapport d'avancement dans la mesure où il ouvrira des perspectives pour la bonne continuité du programme. Il sera validé à l'occasion du comité de pilotage annuel.

Ce rapport devra faire état des éléments suivants :

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

Les différents aspects de la réhabilitation des copropriétés seront mis en valeur.

En fonction des difficultés rencontrées sur les plans techniques, administratifs, sociaux 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.

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. Les différents aspects de la réhabilitation 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 ; présenter les résultats obtenus au regard des objectifs
- analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives, sociales) lors de l'animation sur ses différentes phases : sensibilisation des propriétaires (et locataires) et acteurs de l'habitat ; coordination du projet et des acteurs ; problèmes techniques, déroulement des chantiers ; relations entre les maîtres d'ouvrage, les maîtres d'œuvre et les entreprises ; maîtrise des coûts ; dispositifs spécifiques ou innovants
- recenser les solutions mises en œuvre
- fournir un récapitulatif, ou des fiches des opérations financées, avec la nature et le montant prévisionnel des travaux effectués et le détail des subventions et aides perçues
- synthétiser l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques et la vie sociale.

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

Chapitre VI – Communication

Article 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 ».

Le logo du ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération de même que celui d'Action Logement et des autres financeurs dont Rennes Métropole.

Lors des réunions d'information destinées à présenter les financements, l'organisme d'animation devra travailler en étroite collaboration avec Rennes Métropole, 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 Rennes Métropole, 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'Anah 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'Anah.

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 auprès des services instructeurs des aides de l'Anah du (date qui ne peut être antérieure à la date de signature apposée par le dernier signataire) au .

Article 9 – 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 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.

Fait à Rennes, le .

Rennes Métropole

Emmanuel COUET, Président

L'Etat

Emmanuel COUET;
en application de la convention de délégation de
compétence 2016-2021

La Ville de Rennes

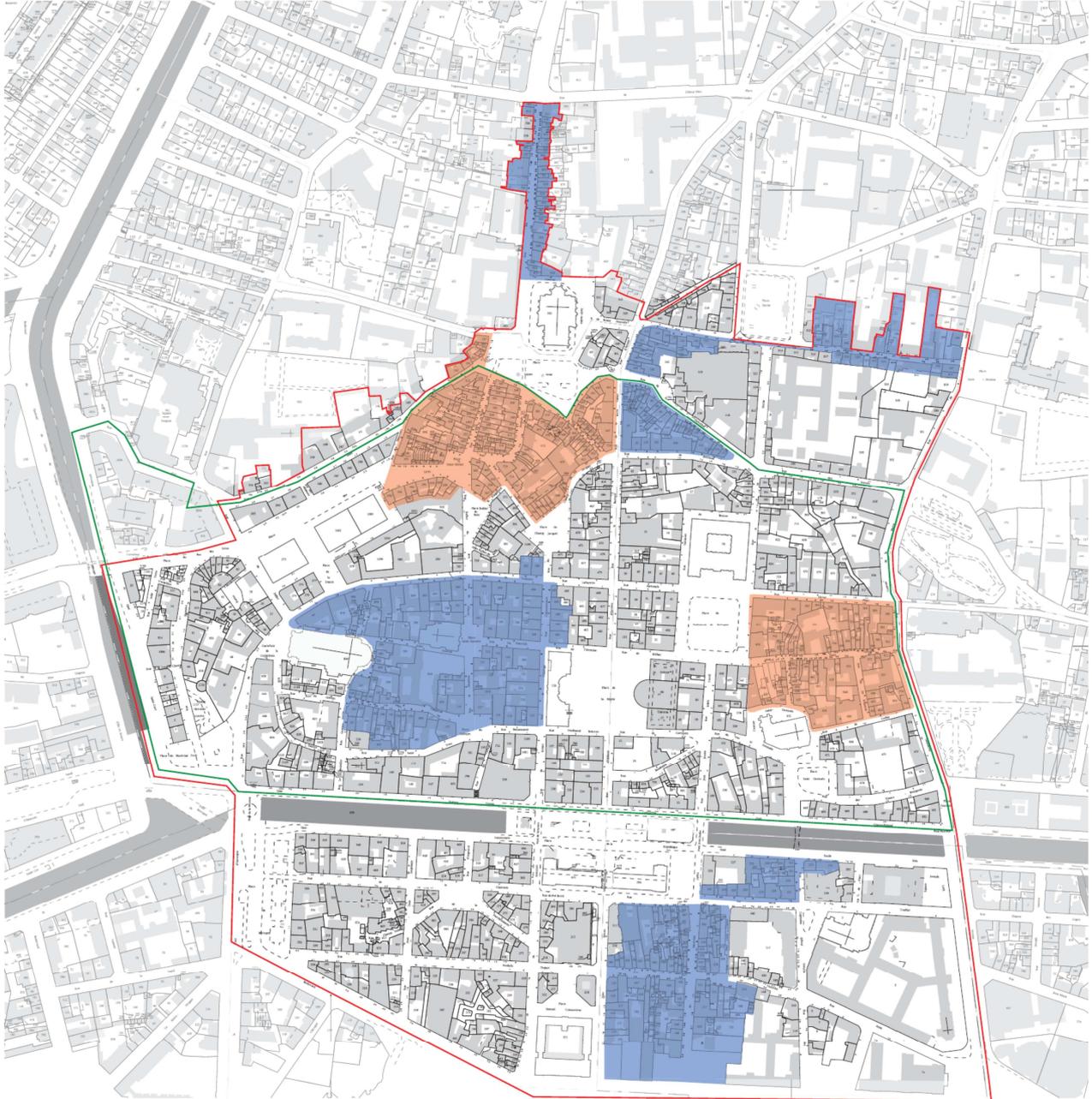
Nathalie APPERE, Maire

L'ANAH

Emmanuel COUET,
en application de la convention de délégation de
compétence 2016-2021

Annexes

Annexe 1 : Périmètre de l'opération



LEGENDE

 Secteur prioritaire 1

 Secteur prioritaire 2

 Périmètre
Centre Ancien

 Périmètre
Secteur Sauvegardé



ECHELLE:
 0 50 100
M È T R E S

OPAH-RU Rennes centre ville

Liste des rues

Rue d'	Antrain (du 2 au 16 et du 1 au 7)
Rue d'	Argentré
Place du	Bas des Lices
Rue	Beaudrairie
Rue	Beaumanoir
Rue de	Bertrand
Rue	Bonne Nouvelle
Place de	Bretagne (numéros impairs)
Rue de	Brilhac
Place du	Calvaire
Rue du	Capitaine Dreyfus
Passage de	Carmélites (numéros pairs)
Rue des	Carmes
Rue du	Champ Dolent
Rue du	Cartage
Rue de la	Chalotais
Rue-Place	Champ Jacquet
Rue du	Chapitre
Quai	Chateaubriand
Rue	Chateaurault
Rue de	Clisson
Rue de	Coëtquen
Place	Commeurec
Rue de	Corbin
Rue de la	Cordelière
Rue des	Dames
Rue	Derval
Rue	Docteur Régnauld
Rue au	Duc
Quai	Duguay Trouin
Rue	Duguesclin
Rue	Edith Cawell
Quai	Emile Zola
Rue d'	Estrées
Rue	Ferdinand Buisson
Rue des	Fossés
Rue des	Francois Bourgeois
Rue	Gambetta (numéros impairs)
Rue du	Général Guillaudot (du 1 au 11)
Rue	Georges Dottin
Rue du	Griffon
Rue de l'	Hermine
Place	Hoche
Rue	Hoche
Rue de l'	Horloge
Rue de l'	Hôtel Dieu (numéro 11)
Rue	Jean Jaurès
Rue de	Juillet
Rue	Jules Simon
Rue	Lafayette
Quai	Lamartine
Quai	Lamennais
Rue	Lanjuinais
Rue	Le Bastard

Rue	Le Bouteiller
Rue	Léonard de Vinci
Rue	Leperdit
Boulevard de	Liberté (numéros pairs)
Place des	Lices
Place de la	Mairie
Place	Maréchal Foch
Rue	Maréchal Joffre
Place	Maréchal Joffre
Rue de la	Monnaie
Rue de	Montfort
Contour de la	Motte (numéros impairs)
Rue de la	Motte Fablet
Rue	Nantaise
Rue	Nationale
Rue de	Nemours
Rue d'	Orléans
Rue de la	Parcheminerie
Place du	Parlement de Bretagne
Rue	Paul Louis Courier
Rue de	Penhoët
Rue	Pont aux Foulons
Rue des	Portes Mordelaises
Rue	Poullain Duparc
Rue du	Pré Botté
Rue de la	Psalette
Rue- Place	Rallier du Baty
Rue de	Rohan
Contour	Saint Aubin
Quai	Saint Cast
Rue	Saint Georges
Contour	Saint Germain
Place	Saint Germain
Rue	Saint Guillaume
Rue	Saint Louis
Rue de	Saint Malo (du 1 au 31 ; du 2 au 58)
Rue	Saint Melaine
Place	Saint Michel
Rue	Saint Michel
Rue	Saint Sauveur
Place	Saint Sauveur
Rue	Saint Thomas
Rue	Saint Yves
Place	Sainte Anne
Rue de la	Salle Verte
Rue	Salomon de Brosse
Rue	Toullier
Rue de	Toulouse
Place de la	Trinité
Rue	Vasselot
Rue du	Vau Saint Germain
Rue	Victor Hugo (du 1 au 17 et 2 au 20)
Rue de la	Visitation

Annexe 2 : Liste non exhaustive des immeubles adressés

secteur	Adresse	Rue	n°	
secteurs prioritaires 1	Saint-Michel/Pont-aux-Foulons	Leperdit	Rue	2
		Leperdit	Rue	8
		Leperdit	Rue	10
		Motte Fablet	Rue	5
		Penhoet	Rue	1
		Penhoet	Rue	2
		Penhoet	Rue	03
		Penhoet	Rue	04
		Penhoet	Rue	11
		Penhoet	Rue	13
		Penhoet	Rue	19
		Penhoet	Rue	21
		Penhoet	Rue	29
		Pont-aux-Foulon	Rue	5
		Pont-aux-Foulon	Rue	7
		Pont-aux-Foulon	Rue	11
		Pont-aux-Foulon	Rue	13
		Sainte-Anne	place	2
		Sainte-Anne	place	3
		Sainte-Anne	place	6
		Sainte-Anne	place	8
		Sainte-Anne	place	9
		Sainte-Anne	place	10
		Sainte-Anne	place	17
		Sainte-Anne	place	18
		Sainte-Anne	place	19
		Saint-Louis	rue	11
		Saint-Michel	place	1
		Saint-Michel	place	2
		Saint-Michel	Rue	2
		Saint-Michel	Rue	5
		Saint-Michel	place	9
		Saint-Michel	Rue	12
	Saint-Michel	Rue	14	
	Saint-Michel	Rue	15	
	Saint-Michel	Rue	20	
	Saint-Michel	Rue	24	
	Saint-Michel	Rue	13E	
	Champ Jacquet	place	15	
	Lices	place	3	
Saint-Georges	Cawel	Rue	8	
	Corbin	Rue	5	
	Derval	Rue	2	
	Hugo	Rue	14	
	Hugo	Rue	16	
	Saint-Georges	Rue	7	
	Saint-Georges	Rue	16	
	Saint-Georges	Rue	19	
	Saint-Georges	Rue	20	
	Saint-Georges	Rue	23	
	Saint-Georges	Rue	24	
	Saint-Georges	Rue	25	
	Saint-Georges	Rue	31	
	Saint-Georges	Rue	32	
	Saint-Georges	Rue	33	
	Saint-Georges	Rue	35	
	Saint-Georges	Rue	36	
Saint-Georges	Rue	40		

secteur	Adresse	Rue	n°	
secteurs prioritaires 2	Cathédrale	Chapitre	Rue	4
		Chapitre	Rue	7
		Chapitre	Rue	13
		Chapitre	Rue	16
		Chapitre	Rue	17
		Chapitre	Rue	18
		Chapitre	Rue	19
		Chapitre	Rue	20
		Chapitre	Rue	22
		Chateaurenault	Rue	2
		Chateaurenault	Rue	3
		Chateaurenault	Rue	4
		Chateaurenault	Rue	5
		Clisson	Rue	1
		Clisson	Rue	2
		Clisson	Rue	3
		Duguesclin	Rue	2
		Duguesclin	Rue	3
		Horloge	Rue	3
		Horloge	Rue	5
		Horloge	Rue	7
		Monnaie	Rue	2
		Monnaie	Rue	3
		Monnaie	Rue	9
		Monnaie	Rue	11
		Monnaie	Rue	13
		Monnaie	Rue	15
		Psalette	Rue	6
		Psalette	Rue	10
		Psalette	Rue	14
		Saint-Sauveur	Rue	6
		Antrain	Rue	14
		Saint-Melaine	Rue	2
	Saint-Melaine	Rue	2	
	Saint-Melaine	Rue	4	
	Saint-Melaine	Rue	6	
	Saint-Melaine	Rue	12	
	Saint-Melaine	Rue	25	
	Saint-Melaine	Rue	33	
	Saint-Melaine	Rue	38	
	Saint-Melaine	Rue	40	
	Saint-Melaine	Rue	42	
	Saint-Malo	Saint-Malo	rue	13
		Saint-Malo	rue	22
		Saint-Malo	rue	24
		Saint-Malo	rue	31
		Saint-Malo	rue	36
		Saint-Malo	rue	40
		Pré Botté - Vasselot	Joffre	Rue
	Joffre		Rue	13
	Joffre		Rue	15
	Pré Botté		Rue	16
	Simon		Rue	9
	Vasselot		Rue	23
	Visitation	Vasselot	Rue	34
		Antrain	Rue	8
		Motte Fablet	Rue	2
		Motte Fablet	Rue	6
	Dreyfus-Zola	Visitation	rue	12
		Zola	Quai	10

	Adresse	Rue	n°
hors secteurs prioritaires	Buisson	Rue	3
	Buisson	Rue	5
	Cartage	Rue	5
	Champ Jacquet	place	7
	Champ Jacquet	place	8
	Coetquen	Rue	4
	Coetquen	Rue	8
	Dames	Rue	1
	Dames	Rue	5
	Dames	Rue	9
	Dames	Rue	11
	Estrées	Rue	2
	Estrées	Rue	3
	Estrées	Rue	4
	Estrées	Rue	6
	Fossés	Rue	2
	Fossés	Rue	7
	Fossés	Rue	22
	Hoche	Rue	3
	Hoche	Rue	4
	Hoche	Rue	16
	Hugo	Rue	3
	Lebastard	Rue	9
	Lebastard	Rue	11
	Lebastard	Rue	13
	Lebastard	Rue	15
	Lebastard	Rue	24
	Liberté	Boulevard	46
	Nantaise	Rue	20
	Parcheminerie	rue	8
Portes Mordelaises	Rue	1	
Rohan	Rue	2	
Rohan	Rue	4	
Saint-Louis	rue	24	

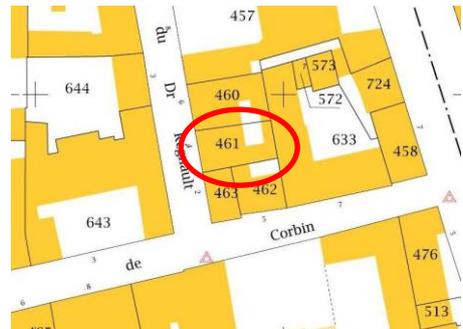
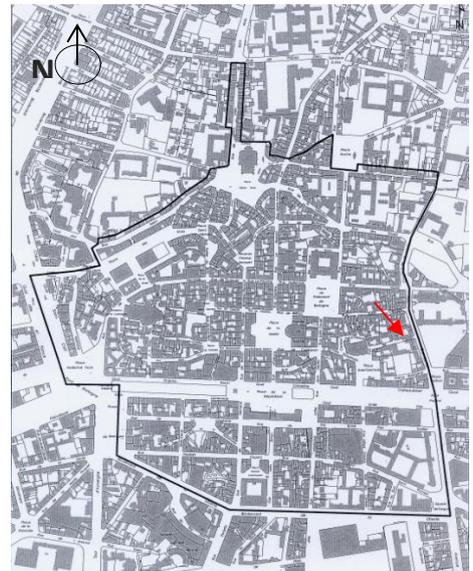
Les secteurs Dreyfus et Pré Botté/Vasselot concernent essentiellement des actions à conduire pour le repérage des immeubles.

Annexe 3 : Fiche de synthèse de description de la copropriété



OPAH RU RENNES CENTRE ANCIEN COPROPRIETES DEGRADEES

Adresse



Maîtrise d'ouvrage :

.....

Syndic :

.....

Maîtrise d'œuvre :

.....

Descriptif de l'immeuble :

Date de construction :

Règlement d'urbanisme :

.....

.....

.....

.....

Nombre de copropriétaires : POPB

Nombre de logements : %

Nombre de commerces : %

Surface totale (SHAB-SU) :

Etat général de l'immeuble :

Grille de dégradation ANAH : ID=

- Structures :
- Menuiseries :
- Réseaux :
- Ventilation :
- Cage d'escalier :
- Toiture/Etanchéité :
- Sécurité incendie :
- Local à poubelles :
- Parties privatives (habitabilité) :

Procédure publique :

DUP de restauration immobilière

Arrêté d'insalubrité

Arrêté de Péril

Non-conformité au RSD

Aucun

Etapes du projet :

- Première visite de recevabilité :
- Comité Technique :
- Comité de Suivi des Projets :
- Réunion pré-permis de construire:.....
- Dépôt de permis de construire :.....
- Dépôt de dossier de subvention :
- **Vote des travaux en AG** :.....
- Date prévisionnelle de démarrage du chantier :.....

Description du programme de travaux voté en assemblée générale :

- Structure
 - Façades.....
 - Mise en sécurité.....
 - Réseaux/ EU et EP
 - Couvertures
 - Création d'un local à poubelles/local à vélos
 - Hauteur sous-plafond.....
 - Menuiseries.....
 - Remembrement de logements
 - (La copropriété passe de..... à logements)
 - Thermique :
 - > Etiquette énergétique avant travaux :
 - > Etiquette énergétique après travaux :
- } **Gain énergétique**
.....%
- Durée prévisionnelle de réalisation du programme des travaux :Mois**

Gestion de la copropriété :

- Règlement de la copropriété :
- Syndic : Nom du gestionnaire :
- Budget annuel :
- Impayés : Non Ponctuels Chroniques
- Fonctionnement : Difficile Moyen Correct
- Contentieux : Oui Non

Plan de financement des travaux

Dossier A Dossier B Dossier global

Coût global TTC (honoraires et dommage d'ouvrage compris) : € TTC

Subvention ANAH au syndicat (déplafonné) : €

Reste à charge de la copropriété : € répartis entre copropriétaires.

Montant moyen restant à charge : € par copropriétaire.

Aides individuelles de l'ANAH : € (..... loyers intermédiaires)

Aides individuelles de Rennes Métropole : €

Loyer moyen pratiqué avant opération :

Loyer moyen pratiqué après opération :

Synthèse des enjeux :

- Réhabilitation globale
- Sécurité Incendie
- Logement Indigne
- Thermique
- Commerce
- Tache jaune

Tableau récapitulatif de la Copropriété - Adresse

	Actuel	Futur
Lots logements		
Lots commerciaux		
Lots professionnels		
Total des lots		

Travaux + honoraires TTC	
Subvention ANAH	
Subvention RM	
Total subventions	
Reste à charge	

HT

Etat actuel

N°	Propriétaire	PO/PB	n° de lot ppx	Nb logements	Type de logements	Etage	Tantièmes	Surface (SHAB)	Loyer pratiqué	Trvx TTC+hono	Aide SDC ANAH	Aides individuelles- Mixage				Reste à Charge	Taux de subvention %
												Types d'aides (PO/LI/LS)	Loyer plafond	Aide ANAH	Prime de réduction de loyer		
1																	
2																	
3																	
4																	
5																	
9																	
10																	
11																	
12																	
13																	
14																	
15																	
TOTAL:																	

Surface hab. 0

Etat futur

N°	Propriétaire	PO/PB	n° de lot ppx	Nb logements	Type de logements	Etage	Tantièmes	Surface (SHAB)	Loyer pratiqué	Trvx TTC+hono	Aide SDC ANAH	Aides individuelles- Mixage				Reste à Charge	Taux de subvention %
												Types d'aides (PO/LI/LS)	Loyer plafond	Aide ANAH	Prime de réduction de loyer		
1																	
2																	
3																	
4																	
5																	
6																	
7																	
8																	
9																	
10																	
11																	
12																	
13																	
14																	
15																	
TOTAL:																	

Surface hab. 0

Synthèse des copropriétés:

Propriétaires bailleurs:

Ancienneté des bailleurs	< 5ans		%
	Entre 6 et 10 ans		%
	>10 ans		%

Remarques:

Amortissement des emprunts contractés	Amorti		%
	< 3ans		%
	>3 ans		%

Remarques:

Niveau de loyer pratiqué	< 20% du Li		%
	Entre 21% et 30%		%
	>30%		%

Remarques:

Propriétaires occupants:

Ancienneté des propriétaires occupants	< 5ans		%
	Entre 6 et 10 ans		%
	>10 ans		%

Remarques:

Amortissement des emprunts contractés	Amorti		%
	≤ 3 ans		%
	> 3 ans		%

Remarques:

Photographies de l'existant



Façades à reprendre



Cage d'escalier en état de dégradation



Réseaux fuyards et obsolètes



Menuiseries à reprendre