

**QUIMPER BRETAGNE
OCCIDENTALE
CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

**Séance du 6 février 2020
Rapporteur :
Monsieur Didier LENNON**

N° 65

ACTE RENDU EXECUTOIRE

compte tenu de :
- la publicité (par voie d'affichage), pour une durée de deux mois,
à compter du : 14/02/2020
- la transmission au contrôle de légalité le : 13/02/2020
(accusé de réception du 13/02/2020)

*Acte original consultable au service des assemblées
Hôtel de Ville et d'agglomération
44, place Saint-Corentin – CS 26004 - 29107 Quimper Cedex*

**Mise en œuvre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat privé
Restitution du diagnostic du territoire et validation du programme d'actions**

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Quimper Bretagne Occidentale (2019-2024) prévoit la mise en place d'un nouveau dispositif d'amélioration de l'habitat privé sur le territoire de l'agglomération (hors OPAH-RU du centre-ville de Quimper). Une étude pré-opérationnelle, réalisée en 2019, définit les enjeux et propose une stratégie d'intervention en termes d'objectifs et de moyens à mobiliser.

Cette étude, confiée au bureau d'études Urbanis, débutée au mois de janvier 2019, a consisté en la réalisation d'un diagnostic du territoire afin de mesurer le potentiel de réhabilitation et d'amélioration du parc de logements privés existant et d'évaluer les dispositifs en cours ou passés. Il s'agit d'effectuer un diagnostic sur l'ensemble du territoire concernant les thématiques retenues, à savoir :

- Lutte contre la précarité énergétique,
- Résorption de l'habitat indigne,
- Adaptation des logements au handicap et au vieillissement,
- Conventionnement de logements locatifs privés.

La méthodologie d'élaboration du diagnostic a privilégié le travail de terrain et la parole d'expert :

- Capitalisation des données existantes et actualisation des données disponibles : Analyse des documents stratégiques, exploitation et actualisation de données statistiques ;
- Rencontres avec les élus locaux et les services techniques durant le premier semestre 2019 ;
- Ateliers de travail avec les acteurs sociaux et de l'habitat du territoire ;
- Entretiens auprès des professionnels du marché de l'immobilier.

Le diagnostic et la stratégie d'intervention ont été présentés au comité de pilotage le 5 décembre 2019 :

1. Les principaux constats du diagnostic :

- Une croissance continue de la population de 2011 à 2016 à l'échelle communautaire ;
- Des disparités communales concernant le desserrement de la population de la ville centre et le phénomène de vieillissement de la population ;
- Un parc de logements majoritairement individuel (hors ville de Quimper);
- Une augmentation du nombre de résidences principales ;
- Un parc de logements de plus de 15 ans (conditions de l'Anah) représentant 88% du parc du territoire ;
- Un parc de logements vacants en progression ;
- Un marché de l'accession en progression depuis 2014 ;
- Une offre locative concentrée sur la ville centre et sur des typologies (T2) ;
- Une demande locative sociale en progression ;
- 95 immeubles dégradés repérés, représentant un total de 110 logements dont plus de 1 sur 2 est aujourd'hui occupé.

2. Les principaux enjeux :

- La lutte contre la précarité énergétique
- La lutte contre le mal logement
- Le maintien à domicile dans les logements pour les personnes en perte d'autonomie
- L'attractivité des centres-bourgs

3. La stratégie d'intervention :

La lutte contre la précarité énergétique :

- Améliorer le repérage-terrain
- Encourager des projets de travaux d'économie d'énergie ambitieux
 - o Visite technique de conseil systématique
 - o Aide communautaire pour les projets dont le gain énergétique est supérieur à 50%
 - o Aide communautaire pour des projets biosourcés (faibles en émission de carbone)
- Evaluer l'impact de la politique publique

La lutte contre le mal logement

- Améliorer le repérage-terrain
- Agir sur les situations de mal logement
 - o Accompagnement renforcé au-delà de l'accompagnement technique
 - o Boîte à outils communautaire pour sécuriser les communes dans la prise de procédure juridique
- Optimiser les plans de financement
 - o Mobilisation du partenariat avec la Fondation Abbé Pierre
 - o Mise en œuvre d'une aide communautaire pour des travaux de réhabilitation globale

Le maintien à domicile des logements pour les personnes en perte d'autonomie

- Améliorer le repérage-terrain
- Encourager les travaux d'adaptation
- Solvabiliser les ménages

L'attractivité des centres-bourgs

- Lutter contre le phénomène de vacance et de bâtiment dégradé : accompagnement des communes dans la mise en œuvre des procédures des biens vacants, sans maître et en état manifeste d'abandon
- Améliorer le cadre de vie : mise en place d'une aide communautaire au ravalement des façades et définition du périmètre d'éligibilité avec les communes
- Déclenchement d'une étude flash à destination des communes sur une assistance technique, juridique et financière lors des situations de blocage.

La stratégie d'intervention est également définie autour d'actions transversales, telles que :

- Renforcer le lien territoire – communes : présentation annuelle de tableau de bord communal des actions mises en œuvre et du suivi des porteurs projets par thématiques
- Développer un service de conseil de proximité : mise en place de permanence délocalisée hebdomadaire
- Garantir la cohérence des actions : mise en œuvre de groupe de travail regroupant les divers acteurs du territoire par thématiques.

4. Définition des objectifs quantitatifs

L'objectif de réhabilitation de 185 logements par an est réparti de la manière suivante :

Lutte contre la précarité énergétique : 122 logements

- 120 propriétaires occupants
- 2 propriétaires bailleurs

Lutte contre le mal logement : 23 logements

- 15 propriétaires occupants
- 8 propriétaires bailleurs

Autonomie et adaptation : 40 logements de propriétaires occupants

Travaux de ravalement : 10 façades par an

Etude flash à destination des communes sur une assistance technique, juridique et financière lors de situations de blocage : 1 étude par an

5. Le plan de financement prévisionnel annuel global

Le programme d'actions du Programme Local de l'Habitat (2019-2024) a inscrit un budget de 1 010 000 € sur la durée du PLH.

Le plan de financement, détaillé en annexe, prévoit un budget annuel de 255 346 € pour Quimper Bretagne Occidentale.

Conformément au règlement général de l'Anah, une convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat devra être approuvée lors d'un prochain conseil communautaire et signée entre Quimper Bretagne Occidentale et l'Anah.

Après avoir délibéré, le conseil communautaire décide, à l'unanimité des suffrages exprimés :

- 1 - d'approuver les résultats de l'étude pré-opérationnelle, les enjeux d'intervention publique identifiés, le dispositif opérationnel proposé à savoir une Opération Programmée d'amélioration de l'Habitat (OPAH) pour une durée de cinq ans ;
- 2 - de valider le régime des aides communautaires proposées dans cette convention et d'inscrire au budget les crédits correspondant pour la durée de cette opération ;
- 3 - d'autoriser monsieur le président à engager la procédure de consultation et à signer tous les actes à intervenir ;
- 4 - d'autoriser la sollicitation de toute subvention mobilisable pour la mise en œuvre de cette opération.