

Annexe délibération n°2023-129 "Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) : conclusion d'une convention avec la Communauté de communes du Pays de Pont-Château / St-Gildas-des-Bois et le Département de Loire-Atlantique"

Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
044-214401291-20231212-2023-129-DE
Date de télétransmission : 13/12/2023
Date de signature : 13/12/2023



Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

entre la communauté de communes du Pays de
Pontchâteau
et de Saint-Gildas-des-Bois

Et l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) représentée par
le Département en tant que délégataire des aides à la
pierre

2024 - 2028

La présente convention est établie :

Entre la Communauté de Communes du Pays de Pontchâteau et de Saint-Gildas-des-Bois, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par Jean-Louis Mogan,

Le conseil départemental de Loire-Atlantique agissant en vertu de sa délégation de compétences conférée par l'État par convention du 28 mars 2022, représenté par monsieur Michel MÉNARD, président du conseil départemental de Loire-Atlantique

et l'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée en application de la convention de délégation de compétence pour la période 2022-2027, par Michel Ménard, président du Conseil Départemental de Loire Atlantique,

le Conseil Départemental de Loire-Atlantique, représenté par Michel Ménard, président du Conseil Départemental de Loire-Atlantique,

la commune de Pontchâteau, représentée par Danielle Cornet, maire de Pontchâteau.

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

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

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

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), adopté par le Conseil Départemental de Loire -Atlantique le 30 juin 2021,

Vu le Programme Départemental de l'Habitat (PDH) pour la période 2022-2027, adopté par le Conseil Départemental de Loire-Atlantique le 27 juin 2022,

Vu la convention d'Opération de Revitalisation de territoire (ORT) prise en application de l'article L.303-2 du code de la construction et de l'habitation adoptée par la Communauté de Communes du Pays de Pontchâteau et de Saint-Gildas-des-Bois, ainsi que les communes de Missillac, Pontchâteau et Saint-Gildas-des-Bois, le 21 décembre 2022,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en date du 14 décembre 2023, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la Commune de Pont-Château ayant décidé d'abonder le dispositif d'aides en date du 13 décembre 2023, autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat du 14/11/2023, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation.

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date du 1er août 2023

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) du 10 novembre au 10 décembre au siège de la Communauté de Communes et sur le site internet de l'EPCI et des communes du territoire 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 6

Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.....	7
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux.....	7
1.1. Dénomination de l'opération.....	7
1.2. Périmètre et champs d'intervention.....	7
Chapitre II – Enjeux de l'opération.....	7
Article 2 – Enjeux.....	7
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.....	8
Article 3 – Volets d'action.....	8
3.1. Volet urbain.....	8
3.2. Volet foncier.....	9
3.3. Volet immobilier.....	9
3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé.....	10
3.5. Volet copropriété en difficulté.....	10
3.6. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux.....	11
3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat.....	12
3.8. Volet social.....	13
3.9. Volet patrimonial et environnemental.....	13
3.10. Volet économique et développement territorial.....	14
3.11. Autres volets spécifiques.....	14
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation.....	14
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.....	17
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération.....	17
5.1. Financements de l'Anah.....	17
5.2. Financements de l'État au titre du programme « Habiter Mieux ».....	18
5.3. Financements de la collectivité maître d'ouvrage.....	18
5.4. Financements des autres partenaires.....	19
Article 6 – Engagements complémentaires.....	19
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.....	20
Article 7 – Conduite de l'opération.....	20
7.1. Pilotage de l'opération.....	20
7.1.1. Mission du maître d'ouvrage.....	20
7.1.2. Instances de pilotage.....	20
7.2. Suivi-animation de l'opération.....	20
7.2.1. Équipe de suivi-animation.....	20
7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation.....	20
7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle.....	21
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées.....	21
7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs.....	21
7.3.2. Bilans et évaluation finale.....	22
Chapitre VI – Communication.....	22
Article 8 - Communication.....	22
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.....	23
Article 9 - Durée de la convention.....	23
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention.....	24
Article 11 – Transmission de la convention.....	24
Annexes.....	25
Annexe 1. Périmètre de l'opération et/ ou liste des immeubles adressés.....	25
Annexe 2. Récapitulatif des aides apportées (à titre indicatif à la date de conclusion de la convention).....	25

Annexe 3. Tableau de suivi des objectifs et indicateurs de la convention 25

Préambule

1. Une croissance démographique et une dynamique immobilière n'ayant pas encore provoqué une forte dynamique de rénovation du bâti ancien

La Communauté de Communes du pays de Pontchâteau et de Saint-Gildas-des-Bois est située en Loire-Atlantique, à proximité de territoires parmi les plus attractifs et dynamiques de l'Ouest, tant pour la dynamique des emplois que l'attractivité résidentielle.

À 45 minutes de la métropole Nantaise, 45 minutes de l'agglomération Vannetaise et 30 minutes de Saint-Nazaire et de la presqu'île de Guérande, la Communauté de Communes bénéficie d'une situation où chacun de ces territoires connaît des difficultés pour assurer l'accueil des populations actives dans un logement abordable. Ainsi, le Pays de Pontchâteau et de Saint-Gildas-des-Bois connaît une dynamique démographique soutenue sur la dernière décennie avec une croissance démographique autour de 1%/an¹. Cette dernière s'est légèrement ralentie sur les dernières années, conjointement à une augmentation des prix de l'immobilier de 25% depuis 2016.

L'augmentation des prix du logement sur le territoire génère deux effets majeurs :

- Une difficulté à se loger et accéder à la propriété pour les actifs du territoire, et également ceux des agglomérations voisines qui y trouveront un avantage comparatif plus faible qu'auparavant ;
- Une augmentation de l'intérêt à rénover son patrimoine sur le territoire, dont la communauté de communes peut tirer parti pour résorber l'habitat dégradé et améliorer globalement la qualité de l'offre de logements.

Ce dynamisme constaté dans le niveau de la production de logements neufs ou l'augmentation des prix, a encore trop peu bénéficié au parc ancien : la vacance des logements, bien que limitée (5% à l'échelle de l'intercommunalité) progresse, en particulier dans les centres-villes. Bien que contenues, les problématiques de dégradation et de mal-logement ne se sont pas résorbées dans les centres anciens qui présentent également des prix plus bas malgré la dynamique immobilière du territoire. Quant à la rénovation énergétique sur le territoire, les indicateurs de suivi des projets accompagnés montrent plutôt une baisse du nombre de projets de rénovation globale, au profit de projets plus réduits (changement de chauffage en tête).

L'objectif central de la présente OPAH est donc de profiter de la dynamique immobilière du territoire pour en amplifier les effets en matière de rénovation et d'investissement dans le parc de logements privés, y compris en direction des ménages les plus modestes. Pour ce faire, une étude pré-opérationnelle a été réalisée sur une année entre juillet 2022 et juillet 2023 afin de préparer les modalités d'intervention du programme.

2. Une OPAH s'inscrivant dans une logique d'amplification de l'action du PIG

La Communauté de Communes a animé un Programme d'Intérêt Général sur la période 2019-2022 avec des résultats fluctuants selon la conjoncture entre 10 et 30 logements rénovés par an au titre de la rénovation énergétique, et des résultats plus constants (autour de 25/an) sur l'adaptation à la perte d'autonomie. La totalité des projets accompagnés l'ont été pour des propriétaires occupants.

Outre le renforcement de l'accompagnement à la rénovation énergétique, et la poursuite de l'intervention sur l'adaptation à la perte d'autonomie, l'Opération Programmée d'Amélioration de

1 Le territoire a gagné 320 habitants/an en moyenne sur la période 2014-2019 .

l'Habitat cherchera à enrichir l'action à d'autres thématiques d'intervention dont les besoins ont été relevés lors de l'élaboration du diagnostic : Dégradation des logements de propriétaires occupants et bailleurs.

3. Les communes de Pontchâteau, Missillac et Saint-Gildas-des-Bois engagées dans la démarche Petites Villes de Demain

Les communes de Pontchâteau, Missillac et Saint-Gildas-des-Bois et la Communauté de communes du Pays de Pontchâteau et de Saint-Gildas-des-Bois sont lauréates du dispositif Petite Ville de Demain et ont approuvé en ce sens leur convention d'Opération de Revitalisation de Territoire. Ces communes sont également éligibles à l'appel à manifestation d'intérêt du département de soutien aux territoire « cœur de bourg / cœur de ville ».

Les communes de Pontchâteau, Saint-Gildas-des-Bois et Missillac ont donc fait l'objet d'une attention particulière lors de la phase de diagnostic. Si sur certaines thématiques, notamment l'adaptation à la perte d'autonomie et la rénovation énergétique, les communes PVD ne présentent aucun enjeu différenciant, ces dernières sont néanmoins plus sujettes au risque de mal-logement (Pontchâteau en particulier) dans la mesure où la part de logements locatifs privés dans les centres y est plus importante que dans les autres communes. L'OPAH propose ainsi un traitement différent du centre-ville de Pontchâteau vis-à-vis des autres communes de l'intercommunalité, avec une action renforcée sur les logements locatifs.

4. Les enjeux de rénovation énergétique : des besoins massifs à l'échelle de toute l'intercommunalité et une diminution de l'attractivité des aides

À l'échelle de l'intercommunalité, le nombre de passoires énergétiques est estimé à 3 470² logements, soit 24% du parc de logements, sans qu'il n'y ait de différence forte entre les communes. La rénovation énergétique constitue donc un enjeu communautaire massif pour le territoire.

Néanmoins le paysage des aides a évolué ces dernières années, avec une baisse significative de l'attractivité des aides à la rénovation globale (en opposition aux aides aux travaux postes par postes de MaPrimeRénov' classique).

En effet, le PIG du Pays de Pontchâteau et de Saint-Gildas-des-Bois a connu ses meilleures années en 2019 et 2020 avec environ 30 logements rénovés chaque année. Les coûts de rénovation étaient encore relativement abordables et les aides d'Action Logement en 2020 permettaient de réduire les restes à charge moyens autour de 10 000 € (8 000 € pour les propriétaires occupants très modestes, 12 000 € pour les propriétaires occupants modestes).

Les années 2021 et 2022 ont donné des résultats plus faibles en ce qui concerne la rénovation énergétique (environ moitié moins de dossiers que les années précédentes). En cause, des restes à charge passés de 10 000 € à 15 000 € en moyenne en 2022 (12 000 € pour les propriétaires occupants très modestes, et 19 000 € pour les propriétaires occupants modestes). L'architecture des subventions, dans un contexte d'inflation des coûts (prix travaux moyen de 31 000 € en 2022 contre 26 500 € en 2021) et de retrait des participations d'Action Logement est de moins en moins intéressante pour les ménages.

En conséquence, l'un des enjeux de cette opération est de redonner une nature fortement incitative aux dispositifs d'accompagnement à la rénovation énergétique, notamment par la réduction du reste à charge via de nouveaux abondements aux aides à la rénovation énergétique destinées aux ménages modestes et très modestes (au total 36% des ménages du territoire) pour des travaux de rénovation énergétique globale.

5. Les logements dégradés et l'habitat indigne : des enjeux différenciés entre

2 Données DPE Ademe (2011-2022) redressées par l'école des mines.

Pontchâteau et les autres communes

Sur l'ensemble de l'intercommunalité, les logements potentiellement dégradés sont estimés à 824 unités³ soit 5% du parc. Ils sont majoritairement occupés par des propriétaires occupants (317 logements – 44% des logements potentiellement dégradés), puis vacants (193 logements – 24%), puis occupés en résidences dites « secondaires », ces dernières pouvant être notamment des logements en résidence principale de propriétaires occupants avec des travaux en cours (151 logements – 18% du parc) puis enfin des locatifs privés (116 logements – 14%).

Les besoins sur les propriétaires occupants sont actuellement pris en charge par le Programme d'Intérêt Général du Conseil Départemental de Loire-Atlantique en accompagnant ces derniers dans un parcours de sortie d'insalubrité comportant à la fois les travaux et d'éventuels besoins de relogement auprès de tous les partenaires. Néanmoins, le PIG n'accompagne pas les propriétaires occupants en devenir, à-priori nombreux au regard du nombre de logements occupés par des résidents dits secondaires ou vacants, souhaitant réaliser de travaux de sortie de dégradation. À l'échelle de l'intercommunalité, l'un des enjeux des OPAH est donc d'accompagner des propriétaires dans des parcours d'accession-rénovation, pouvant par ailleurs constituer un levier d'accession à la propriété abordable dans le territoire grâce au subventionnement d'une partie des travaux.

Un diagnostic renforcé comportant un relevé exhaustif de la dégradation à partir d'un arpentage terrain a été réalisé sur les communes Petites Villes de Demain dans des secteurs ayant été relevés au préalable comme les plus paupérisés du territoire à partir de croisements statistiques⁴.

Ces secteurs sont par définition les plus sensibles au risque de mal-logement, on y retrouve :

- Le centre-ville de Pontchâteau (bas de la route de Vannes, Place du marché et rue de Verdun, rue Sainte-Catherine et rue du Bouffay) ;
- Rues de la Masse et du Château à Missillac ;
- Rue du docteur Proux, route de Redon et Place Jeanne d'Arc à Saint-Gildas-des-Bois.

Au sein de ces secteurs et leur périphérie, le relevé détaillé de la dégradation a permis de faire ressortir une différence d'enjeu très forte entre Pontchâteau et les autres communes PVD, et plus largement toute l'intercommunalité : alors que seulement sur 4 sur 24, et 10 sur 36 logements dégradés dans les centres de Missillac et Saint-Gildas-des-Bois sont occupés par des locataires du parc privé, la proportion est totalement différente Pontchâteau avec 30 sur 61 logements dégradés occupés par un locataire du parc privé.

La ville de Pontchâteau présente donc un risque particulier de risque de mal-logement sur son parc locatif privé. Le PIG départemental habitat indigne traite également de cet enjeu sur la base de signalements émanant de travailleurs sociaux ou de locataires en place. Entre deux occupants, ou pour donner suite à l'acquisition d'un logement en vue de louer, aucun accompagnement financier ou technique n'est aujourd'hui proposé. L'un des enjeux de l'OPAH est donc d'apporter une réponse à ces scénarios de projet permettant par ailleurs de lutter contre la vacance tout en générant une offre locative qualitative.

3 Estimation réalisée à partir du classement cadastral des fichiers fonciers 2021 retraités du CEREMA.

4 Données INSEE 2019 carroyées 200m X 200m

6. Des typologies d'habitat potentiellement dégradées pertinentes avec les aides ANAH à l'échelle du logement

Les plafonds des aides de l'Agence Nationale de l'Habitat sur les travaux des logements dégradés réduit leur effet incitatif sur les logements trop grands et/ou dans des états de dégradation trop avancés où les coûts de rénovation dépasseraient ceux du logement neuf.

L'analyse des typologies d'habitat par cadre de vie réalisée par Villes Vivantes a démontré une prévalence de la dégradation dans des petits logements individuels (maisons de faubourg ou de bourgs) ou des appartements dans des petites mono ou copropriétés.

L'analyse détaillée de la dégradation a permis de révéler :

- Qu'aucun logement des périmètres des centres-villes n'était (a-priori et sur la base de l'aspect extérieur) en situation de ruine ou quasi-ruine, ce constat permettant de supposer d'une bonne adaptation des aides de l'ANAH aux situations rencontrées ;
- Que les logements en copropriétés étaient extrêmement minoritaires dans la dégradation relevée dans les 3 communes PVD (9 des 123 logements relevés sur les 3 centres-villes) et que ces derniers étaient situés dans de toutes petites copropriétés de 2 ou 3 locaux. Ce constat a permis d'écarter l'hypothèse d'une action sur les copropriétés en difficulté pour lutter contre la dégradation.

7. Un enjeu modéré à Pontchâteau de rénovation énergétique de quelques copropriétés

La forte part (24% des logements du centre-ville élargi) des copropriétés dans le parc de logements à Pontchâteau pourrait légitimer une action en faveur de la rénovation énergétique des copropriétés.

Sur les 107 copropriétés de l'intercommunalité⁵, 34 seulement font plus de 5 logements. Parmi ces copropriétés, seulement 3 sont des immeubles de logements de résidences principales construits avant 1974_(risque de faibles performances énergétique). L'enjeu de rénovation énergétique par des travaux en partie commune de copropriété est donc très modéré bien qu'existant, sur quelques immeubles à Pontchâteau n'étant pas caractérisé comme « fragiles ». Un accompagnement sur une copropriété pourra être proposé dans la durée de l'OPAH sur un immeuble de 28 logements la route de Vannes, dont la typologie présente des caractéristiques intéressantes pour ce type de projet impliquant une isolation par l'extérieur, les autres copropriétés de la commune sont quant à elle des copropriétés horizontales avec peu de parties communes.

⁵ Analyse des fichiers fonciers 2021 du CEREMA, donnant une information exhaustive sur le nombre de copropriétés, à l'inverse du registre d'immatriculation des copropriétés.

Stratégie d'intervention retenue

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat s'inscrit dans une logique d'approfondissement de l'accompagnement aux propriétaires privés déclinés précédemment dans le Programme d'intérêt Général de la période 2019-2022.

Cette opération s'attache à traiter efficacement, en matière de niveau d'aides apportées et d'animation, les enjeux qui caractérisent le territoire. Ainsi, l'OPAH interviendra sur :

- **L'accompagnement des personnes en perte d'autonomie pour adapter leur habitat**

La Communauté de communes financera l'ingénierie permettant de donner accès aux ménages aux aides « Habiter Facile » puis MaprimeAdapt' à partir du 1er Janvier 2024, tout en accompagnant les particuliers du diagnostic d'éligibilité à la réception des travaux.

- **La résorption de l'habitat indigne et très dégradé par des propriétaires occupants projetant d'emménager dans un logement vacant**

La Communauté de communes financera l'ingénierie permettant de donner accès aux ménages aux aides « Habiter Serein », tout en accompagnant les particuliers dans les choix techniques et constructifs prioritaires pour sortir des logements actuellement non occupés de la situation d'indignité ou de grande dégradation. Les aides seront abondées par la collectivité, qui complètera en ce sens l'accompagnement existant à l'échelle départementale (PIG CD44 LHI) sur les logements déjà occupés.

- **La résorption des logements inoccupés dégradés ou très dégradés des propriétaires bailleurs**

Le territoire connaît un déficit de logements locatifs privés qualitatifs. Le parc locatif privé est concentré dans les centres-bourgs, à-fortiori celui de Pontchâteau et ses surfaces (40 à 60m²) correspond à une offre rare et recherchée sur le territoire. Pour améliorer la qualité de l'offre locative sur des petites et moyennes surfaces, la communauté de communes financera l'ingénierie permettant de donner accès aux ménages aux aides de l'Anah pour les travaux lourds de réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé dans des logements vacants en vue d'une remise en location.

Cet accompagnement sera complémentaire du PIG départemental traitant l'habitat insalubre des locataires en place duquel la communauté de communes restera un partenaire important, notamment au moment de la recherche de solutions de relogement.

Outre les aides de l'ANAH, la commune de Pontchâteau abondera les aides aux travaux sur son territoire communal ces travaux dans le cas où ces derniers débouchent sur un conventionnement.

- **L'approfondissement des outils destinés à accompagner les travaux de rénovation énergétique**

Le programme donnera un accès à l'aide MaPrime Rénov' Sérénité, sous conditions d'éligibilité Anah, afin de subventionner et d'accompagner techniquement et gratuitement des projets de rénovation globale. La Communauté de Communes abondera également pour réduire les restes à charge des propriétaires occupants modestes et très modestes.

Le programme contient également le financement d'une ingénierie pour accompagner techniquement une grande copropriété dans des travaux de rénovation énergétique de ses parties communes.

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

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

1. Dénomination de l'opération

La Communauté de Communes du Pays de Pontchâteau et de Saint-Gildas-des-Bois l'État et l'Anah décident de réaliser une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH), de droit commun. L'Opération est baptisée « Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat du Pays de Pontchâteau et de Saint-Gildas-des-Bois ».

Ce programme fait suite à un programme d'intérêt général énergie et autonomie sur la période 2019-2023.

2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention de l'opération est constitué par les 9 communes de l'intercommunalité, comptant 35 656 habitants au recensement INSEE de 2019. Ces communes sont les suivantes :

- Crossac
- Drefféac
- Guenrouët
- Missillac
- Pont-Château
- Sévérac
- St Gildas des Bois
- Ste Anne sur Brivet
- Ste Reine de Bretagne



Les champs d'intervention sont les suivants :

- Rénovation énergétique des logements privés et des parties communes des copropriétés ;
- Adaptation des logements pour les personnes âgées ou en situation de handicap ;
- Travaux de rénovation de logements dégradés et très dégradés ;
- Développement du locatif conventionné privé.

Chapitre II – Enjeux de l'opération

L'offre de service sera déployée sur l'ensemble du territoire intercommunal où elle permettra de rénover **344 logements** : 301 occupés par leur propriétaire, 15 logements de propriétaires bailleurs et 28 logements au titre de travaux en parties communes d'une copropriété.

Les travaux accompagnés dans l'OPAH s'inscrivent en cohérence avec les enjeux relevés à cette échelle. L'opération traitera 201 logements au titre des travaux de rénovation énergétique (dont 28 logements via des travaux en partie commune de copropriété), 28 logements au titre de la résorption l'habitat dégradé ou très dégradé et 115 logements dans le but d'adapter l'habitat à la perte d'autonomie.

Le programme vise à :

- Améliorer l'offre résidentielle des propriétaires occupants à faibles ressources et des locataires du parc privé sur l'ensemble du territoire par le biais du bouquet d'aides multithématiques proposé aux propriétaires ;
- Construire une filière attractive de l'accession-rénovation sur le territoire par l'accompagnement technique et financier aux travaux de rénovation des logements très dégradés et/ou de rénovation énergétique des propriétaires occupant, notamment ceux n'ayant pas encore emménagés ;
- Prévenir et traiter la vacance en donnant un débouché à des passoires énergétiques et des logements dégradés en y engageant d'ambitieux travaux, en retardant le départ des personnes âgées de leur logement, en adaptant les logements au besoin des habitants ;
- Élever la qualité technique et patrimoniale des réhabilitations de logement et du patrimoine bâti local en développant une capacité à accompagner les particuliers dans des projets de rénovation globale ;
- Contribuer à la transition énergétique en luttant contre les passoires thermiques ;
- Prévenir et traiter le mal-logement, notamment des locataires privés, en soutenant l'investissement dans des travaux de rénovation des logements locatifs entre deux locataires, moments clés pour engager des travaux ;
- Améliorer l'image des centres-villes en accompagnant des travaux lourds sur des logements très dégradés ;
- Participer à la revitalisation des cœurs de bourg dans une logique de sobriété foncière.

III – Description du dispositif et objectifs de l’opération

1. Volets d’action

1.1. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique,

Le volet rénovation énergétique est complémentaire et s’articule avec l’Espace Conseil France Rénov’ (ECFR) mis en œuvre sur la Communauté de Communes.

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

Enfin, il prolonge le volet social de la présente convention en s’attaquant à la précarité énergétique et en visant à créer une offre résidentielle présentant un confort thermique (d’été et d’hiver) et une maîtrise des consommations optimale.

Accompagnement des propriétaires éligibles aux aides de l’Anah :

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

Les objectifs sont d’identifier et d’accompagner les ménages les plus modestes à réaliser les travaux prioritaires leur permettant d’obtenir une amélioration d’au moins 35% de la performance énergétique du logement, leur ouvrant droit notamment à l’aide de l’Anah et des différentes primes attenantes en fonction des caractéristiques des logements et des travaux envisagés. Les réhabilitations complètes, qui tendent ou atteignent le niveau de basse consommation, constituent l’essentiel de la progression énergétique et seront privilégiées pour ces opérations.

L’ingénierie dirigée vers les ménages au titre de l’amélioration de la performance énergétique devra reprendre l’intégralité des missions Mon Accompagnateur Rénov’, définies dans l’Arrêté du 21 décembre 2022 relatif à la mission d’accompagnement du service public de la performance énergétique de l’habitat. L’ingénierie devra également prendre en compte les éventuelles évolutions réglementaires qui pourraient être rendues exécutoire pendant la durée de la convention.

Un partenariat avec le tissu professionnel local sera également recherché pour la valorisation des CEE au bénéfice des porteurs de projets.

Les financements du Conseil régional des Pays de la Loire pour les travaux de rénovation énergétique des propriétaires occupants très modestes seront également mobilisés selon le règlement d’attribution des aides approuvé par le Conseil Régional.

Alors que le nombre de passoires thermiques (classes et F et G) est estimé à 3 470 logements sur le territoire, ce sont ces logements qui seront prioritairement visés par le programme par une communication adaptée bien que non exclusive. Les situations de précarité énergétique seront quant à elle repérées par un travail conjoint avec les organismes partenaires qui communiqueront sur le dispositif et donneront aux ménages les coordonnées de l’opérateur, pour les situations qu’ils détectent comme nécessitant des travaux, en particulier :

- Le service FSL (Fonds de Solidarité Logement) du Département (identification des ménages en situation de précarité énergétique éprouvant des difficultés de paiement de leurs factures) ;
- Le Service social départemental et les CCAS des Communes, lesquels orienteront vers l'OPAH les situations de ménages en situation de précarité énergétique qu'ils détectent comme nécessitant des travaux.

Plus précisément, un lien avec l'ECFR, sera établi de manière à coordonner les différentes prises de contact générées par les deux dispositifs. Les relations fonctionnelles reposeront sur 5 engagements :

Un engagement d'orientation mutuelle, l'Espace Conseil France Rénov' s'engageant à adresser à l'opérateur OPAH les porteurs de projets potentiellement éligibles situés dans l'OPAH, et l'opérateur OPAH s'engageant à orienter vers la plateforme les porteurs de projets hors champ de l'OPAH.

Un engagement de proactivité : il incombera à l'opérateur OPAH de contacter les ménages orientés vers lui, et non pas aux porteurs de projets de solliciter l'opérateur ;

Un engagement de diligence : les ménages orientés vers l'OPAH par l'Espace Conseil France Rénov' seront recontactés dans les 72h00 ;

Un engagement de concertation : l'opérateur OPAH échangera sur une base mensuelle avec l'Espace Conseil France Rénov' ;

Un engagement d'interopérabilité : l'opérateur OPAH réalisera des exportations de ses bases de données d'animation dans des formats interopérables avec ceux de l'Espace Conseil France Rénov'.

Le dispositif repose sur :

- La mise en œuvre des aides de l'Anah visant la performance énergétique des logements, complétées par les aides de la région Pays de la Loire en ce qui concerne les ménages très modestes, complétées par les abondements de la Communauté de Communes à hauteur de 10% du montant hors taxe des travaux (la subvention est plafonnée à 2 500 € par logement) ;
- La mise en œuvre des aides de l'Anah visant la rénovation énergétique des parties communes des copropriétés. Cette dernière sera réalisée par l'opérateur de suivi-animation ou un opérateur tiers et co-financée par l'ANAH et la communauté de communes du Pays de Pontchâteau et de Saint-Gildas-des-Bois.

Il est prévu, pour cette thématique, un objectif de 227 logements sur toute la durée du programme :

- **170 Projets de propriétaires occupants** (110 très modestes et 60 modestes) accompagnés via MPR Sérénité pour des travaux de rénovation énergétique globale ;
- **3 Projets de bailleurs⁶ qui conventionnement en loc'avantage ;**
- **1 projet dans une copropriété, pour un nombre estimé de 28 logements accompagnés au titre de la rénovation énergétique des copropriétés** (MPR copropriétés).

⁶ Cet objectif est celui pour les projets traitant exclusivement de la rénovation énergétique, les projets liés à la dégradation traiteront également la rénovation énergétique.

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

Ce volet prolonge le volet social de l'OPAH en visant l'amélioration des conditions de vie et le maintien à domicile des personnes en situation de handicap et/ou vieillissant dans leurs logements. Cette action, comme le volet rénovation énergétique, ne peut être limitée aux centres-bourgs dans la mesure où il s'adresse à des personnes résidentes actuellement dans leur logement, sans effet majeur sur les choix d'installation. Néanmoins, une communication renforcée sur les centres-bourgs sera recherchée afin de tirer parti de l'atout que constituent la proximité des services, des commerces, des lieux de vie et d'animation pour accueillir des seniors.

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

Des actions de communication du dispositif auprès des partenaires médico-sociaux du territoire seront engagées auprès des CCAS et des services d'aides à domicile (médicaux, portage de repas ...) afin qu'ils puissent devenir un relais d'information.

Pour les projets concernant des personnes retraitées, les opérateurs de suivi-animation devront faire appel aux services d'un ergothérapeute et se rapprocheront systématiquement des Caisses de retraite principales, complémentaires et de leurs instructeurs agréés pour compléter le tour de table financier des projets. Pour les personnes en situation de handicap, le recours à un ergothérapeute ainsi qu'une articulation avec la MDPH sera systématiquement recherchée.

Ce volet s'inscrivant dans l'axe 2 du plan national antichute à savoir « aménager son logement pour éviter les risques de chute », celui-ci sera susceptible d'évoluer afin de s'adapter aux évolutions des aides liés à l'autonomie (MaPrimeAdapt').

Il est prévu, pour cette thématique, un objectif de 115 logements sur toute la durée du programme, uniquement pour des propriétaires occupants

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

La lutte contre l'habitat indigne est une politique conduite par le Département de Loire Atlantique via son Programme d'Intérêt Général, en coopération avec les collectivités locales (intercommunalités et communes) qui conservent leur pouvoir de police de l'habitat indigne et restent l'interlocuteur privilégié dans la recherche de solutions éventuelles de relogement.

L'action du PIG départemental consiste à l'accompagnement de ménages propriétaires ou locataires dans un parcours de sortie d'insalubrité tout en traitant concomitamment la rénovation du logement.

Les situations ayant été traitées ces dernières années sont rares sur l'intercommunalité dans la mesure où les signalements (émanant des propriétaires occupants ou des locataires, ou des travailleurs sociaux avec leur accord) ne sont généralement pas effectués, les ménages préfèrent en effet se concentrer sur la recherche d'un autre logement (locataire), ou ne souhaitent pas se manifester pour des raisons personnelles (propriétaires occupants).

Si le relevé de la dégradation réalisée dans les secteurs à plus fort risque de mal-logement a révélé un enjeu relativement modéré⁷, le nombre de signalement est totalement décorrélé du nombre de situations suspectées.

Le territoire a donc souhaité développer un levier de lutte contre l'habitat dégradé s'attachant à traiter les situations en amont ou à la suite des occupations, lorsque les logements sont entre deux occupants et/ou deux propriétaires là où le Département s'attache à accompagner des ménages actuellement dans un logement indigne.

Cette action complémentaire permettra de rénover des logements dégradés et très dégradés dans un objectif de revitalisation des cœurs de bourg.

La communication liée à ce programme générera mécaniquement un flux de nouveaux signalements pour des ménages en situation d'habitat indigne pouvant être accompagnés par le Département et la Communauté de Communes. La collectivité constituera le partenaire local principal de coopération avec le Département pour assister ce dernier dans la recherche de solutions de relogement, accompagner les maires à exercer leur pouvoir de police et animer les différentes procédures adaptées.

Descriptif du dispositif

L'opérateur de l'OPAH aura pour charge de centraliser et qualifier localement les situations avant d'en transférer la prise en charge au Département ou de la traiter par une des actions de l'OPAH.

Les missions de la Communauté de Communes accompagnée de l'opérateur de l'OPAH seront donc de :

- **Centraliser l'information**, en concertation avec les services sociaux (CCAS), la police municipale les services du département (FSL et pôle de lutte contre l'habitat indigne), les informations sur les situations repérées : situation du locataire, contact déjà établi ou non ;
- **Assister la collectivité dans la mise en place d'une communication ciblée** sur l'ensemble des logements repérés lors du diagnostic (courriers adressés aux propriétaires et aux occupants des logements ;
- **Qualifier les situations à la suite d'une première visite**, sur demande du locataire et/ou du propriétaire les aides et les procédures dont elles pourraient faire l'objet ;

⁷ Rappel du diagnostic : 122 logements potentiels (sur 3 853 logements) à sur les trois centres villes élargis des communes PVD, sans que ces derniers ne présentent d'évidences d'état de ruine ou de dégradation très avancées.

Une fois la situation qualifiée, la répartition de l'action entre l'OPAH le PIG du Département suit une logique simple :

- **Cas 1 : Situation de logements dégradés ou très dégradés**, qualifiée à la suite d'une première visite (grille de dégradation) sur un logement inoccupé à la suite d'une prise de contact du propriétaire avec le dispositif => **Proposition de montage d'un projet et un dossier de financement d'aides aux travaux par l'opérateur dans le cadre de l'OPAH.**
- **Cas 2 : Situation d'habitat indigne dans un logement occupé**, qualifiée par une première visite (grille d'insalubrité) à la suite d'un signalement par un travailleur social, d'une remontée informelle, d'une prise de contact par l'occupant (propriétaire ou locataire), d'une demande concernant initialement une autre thématique de l'OPAH => **Traitement de la situation entre le Département et la Communauté de Communes (recherche de solutions de relogement) ;**

Dans le deuxième cas, les services de la Communauté de communes auront quant à eux la charge d'animer les démarches de lutte contre l'habitat indigne auprès des services compétents pour engager des procédures adaptées, notamment :

- Auprès du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne et de ses instances (CAF pour consignation des aides et médiation entre propriétaire et locataire, ARS pour les arrêtés d'insalubrité, Département) ;
- Avec les mairies dans le cadre de l'application du Règlement Sanitaire Départemental et des injonctions aux travaux ;
- Avec les services sociaux communaux (CCAS) afin de réaliser un diagnostic social des locataires rencontrés ;
- Auprès des bailleurs sociaux, en concertation avec la Communauté de Communes et les services sociaux des communes, dans la recherche de solutions de relogement.

Une mise à jour régulière du suivi des situations sera assurée par la collectivité et l'opérateur, à partir des bases de données constituées lors de l'étude pré-opérationnelle de l'OPAH.

Le dispositif repose, en matière d'aides financières, sur :

- La mise en œuvre des aides de l'Anah à destination des **propriétaires occupants réalisant des travaux lourds sur un logement très dégradé**, complétées par un abondement de la Communauté de Communes à hauteur de 10% du montant hors taxe des travaux (la subvention est plafonnée à 4 000 € par logement) ;
- La mise en œuvre des aides de l'Anah à destination des **propriétaires bailleurs réalisant des travaux lourds sur un logement très dégradé**, complétées (uniquement sur le territoire de Pontchâteau) par un abondement de la commune de Pontchâteau à hauteur de 10% du montant hors taxe des travaux (la subvention est plafonnée à 7 000 € par logement) ;
- La mise en œuvre des aides de l'Anah à destination des **propriétaires bailleurs réalisant des travaux de rénovation sur un logement moyennement dégradé**, complétées (uniquement sur le territoire de Pontchâteau) par un abondement de la commune de Pontchâteau à hauteur de 10% du montant hors taxe des travaux (la subvention est plafonnée à 5 000 € par logement).

Il est prévu, pour cette thématique, un objectif de **28** (total décompte ci-dessous) **logements** sur toute la durée du programme :

- **16 Projets de propriétaires occupants** (8 très modestes et 8 modestes) accompagnés pour des travaux lourds sur des logements très dégradés ;
- **4 Projets de rénovation de logements moyennement dégradés et de bailleurs** qui conventionnement en Loc'Avantages ;
- **8 Projets de travaux lourds de rénovation de logements très dégradés de bailleurs** qui conventionnement en Loc'Avantages.

1.4. Volet social

Ce volet s'incarne dans l'ensemble des actions de l'OPAH où les aides sont soumises :

- Au conventionnement social ou intermédiaire pour les logements locatifs ;
- Aux conditions de ressources définies par les plafonds d'éligibilité de l'ANAH des propriétaires occupants modestes et très modestes.

La communication du dispositif sera donc renforcée vers les publics les plus fragiles et s'appuiera, en concertation avec les services compétents, sur un repérage des situations de précarité (énergétique, d'indignité du logement et de perte d'autonomie).

Le volet social de l'OPAH répond à deux impératifs : l'amélioration des conditions de vie et le maintien des populations fragiles par l'apport de solutions sur mesure et la crédibilité des montages de projet en matière de financement du reste à charge, réduit par les contributions supplémentaires des collectivités locales dans une perspective rendant crédible la recherche d'un financement via éco-prêt à taux zéro.

Le volet social sera aussi déployé au travers de l'exigence faite à l'équipe de suivi-animation de prendre en compte les personnes connaissant des difficultés qui dépassent la problématique du logement en développant, en tant que de besoin, des liens avec le CCAS, avec le service social départemental, relais entre les problématiques logements et les dispositifs sociaux (aides du FSL, accompagnement social lié au logement, accompagnement social autre, besoin en relogement...).

Cette logique se manifestera au travers de 4 éléments :

1/ Un partenariat avec les acteurs au contact des publics fragiles, au premier rang desquels le Département de Loire-Atlantique (FSL et équipe Loire-Atlantique Autonomie) et les CCAS complété par une communication d'opération prenant en considération les publics fragiles (au travers notamment de relais comme le CCAS, les associations et services d'aide à domicile, les travailleurs sociaux...);

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

- Visites à domicile et aide au choix du bon scénario ;
- Faisabilité réglementaire des projets en amont du travail des services instructeurs du droit

des sols ;

- Accompagnement dans la prise de décision familiale, avec les ayants droits, mise en place d'un calendrier du projet ;
- Assistance dans la recherche de solutions de financements et d'aides ;
- Assistance pour la consultation et le choix des professionnels nécessaires à l'aboutissement des projets : architectes, maîtres d'œuvres, constructeurs, géomètres, notaires, agents immobiliers, banques, etc.
- Assistance pour le dépôt des autorisations d'urbanisme ;
- Visite de contrôle avant paiement des subventions.

3/ Une « ingénierie du reste à charge » mobilisant les recours externes (prêts CAF, éco-prêts à taux zéro, Prêt avance rénovation, micro-crédit, aides de la Fondation Abbé Pierre, secours exceptionnels).

4/ Le partage systématique des informations concernant les situations de logements indignes rencontrées auprès du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne pour coordonner avec l'ensemble des acteurs les mesures qui s'imposent.

L'ensemble des objectifs quantitatifs de l'OPAH (rénovation énergétique, lutte contre l'habitat indigne, et adaptation à la perte d'autonomie) concourront au volet social de l'opération.

1.5. Volet immobilier

L'Opération d'Amélioration de l'Habitat de la Communauté de communes du Pays de Pointchâteau et de Saint-Gildas-des-Bois vise à obtenir des rénovations requalifiantes du parc immobilier sur des segments d'offre faisant aujourd'hui l'objet d'aucun travaux ou des travaux à minima, à savoir :

- L'accession-rénovation à la propriété via des biens dégradés ou à faible performance énergétique dans les bourgs ;
- Les logements locatifs de qualité médiocre, « social de fait » ;

L'opération viendra donc générer de nouvelles opportunités sur ces segments d'offre et d'investissement, notamment sur les logements vacants qui représentent environ 400 logements à l'échelle de la communauté de communes dont environ 90 dans les centres des 3 communes PVD (logements vacants depuis au moins 2 ans).

Le développement d'une filière de l'accession rénovation dans l'ancien, via un système d'aides incitatives permettant de faire l'acquisition d'un bien dégradé par un propriétaire occupant modeste, et le rénover pour un prix total inférieur au marché de l'ancien et de la construction neuve.

L'opérateur de l'OPAH accompagnera donc l'ensemble des propriétaires occupants modestes et très modestes réalisant des travaux de rénovation énergétique. Il réservera néanmoins son accompagnement et les aides complémentaires de la collectivité pour la rénovation des logements dits « très dégradés » aux propriétaires en voie d'installation dans leur logement⁸ (acquisition il y a moins de 3 ans au moment du dépôt de la demande).

Le développement d'une offre locative de qualité, sociale et intermédiaire à la suite de travaux de résorption de la dégradation ou de rénovation énergétique. Outre les subventions ANAH, ces travaux seront abondés par la communauté de communes du Pays de Pontchâteau et de Saint-Gildas des Bois.

L'objectif de ce volet d'action étant d'améliorer l'offre locative privée dans sa composante sociale « de fait » sur le territoire, et de générer également une offre locative intermédiaire de qualité, très rare sur le territoire, tous les modes de conventionnement du dispositif Loc'avantage seront accompagnés et financés. L'accompagnement par l'opérateur de l'OPAH et les aides complémentaires de la collectivité seront néanmoins réservés aux logements inoccupés au moment du dépôt de la demande⁹.

Les objectifs quantitatifs du volet immobilier se recoupent avec ceux des volets rénovation énergétique et lutte contre l'habitat indigne et très dégradés.

8 Les situations d'habitat indigne de propriétaires occupants seront transférées au PIG habitat indigne du Conseil Départemental, comme stimulé dans le volet d'action correspondant de la présente convention.

9 Les situations d'habitat indigne des locataires seront transférées au PIG habitat indigne du Conseil Départemental, comme stimulé dans le volet d'action correspondant de la présente convention.

1.6. Volet patrimonial et environnemental

Le volet patrimonial et environnemental de l'OPAH s'articule directement avec l'ensemble des composantes du projet de territoire.

Sur le plan patrimonial, ce volet transversal permet à l'ensemble du travail engagé sur l'amélioration du bâti de faire vivre le patrimoine historique des communes.

Les projets dont la localisation relève d'un avis de l'Architecte des Bâtiments de France feront l'objet d'une sollicitation pour avis en amont du montage définitif des projets et des autorisations d'urbanisme associées.

Sur le plan environnemental, les conditions imparties pour l'obtention de l'ensemble des financements à composante Anah permettront un gain de performance énergétique et donc une diminution de l'émission des gaz à effet de serre et des dépenses énergétiques.

Pour un impact encore plus favorable à l'environnement, l'emploi des matériaux biosourcés dans les rénovations sera encouragé.

Les projets dont la localisation relève du PPRI seront étudiés en tenant compte du règlement s'y appliquant.

Les objectifs quantitatifs du volet patrimonial et environnemental se recoupent avec ceux des volets rénovation énergétique et lutte contre l'habitat indigne et très dégradés.

1.7. Volet économique et développement territorial

Le volet économique et développement territorial de l'OPAH s'articule directement avec les dispositifs de revitalisation engagés sur le territoire (programme PVD et ORT) :

- Au travers du maintien de populations âgées dans leur domicile, la rénovation du bâti dégradé et la revalorisation énergétique du bâti, notamment en centre-ville, le programme concourt à maintenir et accroître une population constituant la chalandise naturelle des commerces des cœurs de villes et de bourgs,
- Au travers de l'ingénierie et des aides déployées permettant le déblocage d'environ 10 Millions d'Euros de travaux en 5 ans, au bénéfice de l'activité du tissu économique local.

2. Objectifs quantitatifs de réhabilitation

Pour la durée du programme, les objectifs globaux sont évalués à 344 logements, répartis comme suit :

Propriétaires occupants	Propriétaires bailleurs	Copropriétés
301 logements	15 logements	28 logements

	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL
Propriétaires occupants						
Rénovation habitat très dégradé	2	3	4	4	3	16
Maintien à domicile	20	20	25	30	20	115
Rénovation énergétique	25	35	40	40	30	170
Propriétaires bailleurs						
Rénovation habitat très dégradé	0	2	2	2	2	8
Rénovation habitat moyennement dégradé	0	1	1	1	1	4
Rénovation énergétique	0	0	1	1	1	3
Syndicat des copropriétaires						
Ma Prime Rénov Copropriétés	0	0	0	0	28	28
Répartition des logements par niveaux de conventionnement Loc'Avantages						
Loc 1*	0	2	2	2	2	8
Loc 2	0	1	2	2	2	7
Loc 3	0	0	0	0	0	0

Les objectifs de conventionnement par niveau sont indicatifs et sont fongibles entre eux ;
* Le conventionnement en LOC1 n'est possible que pour les transformations d'usage (cf. Programme d'actions du CD44)

IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires

Financements des partenaires de l'opération

1.1. Financements de l'Anah

- **Règles d'application**

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

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

- **Montants prévisionnels**

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de 4 028 931 €, selon l'échéancier suivant :

	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL
TOTAL Autorisations d'engagement prévisionnelles	522 880 €	776 445 €	915 845 €	936 470 €	877 291 €	4 028 931 €

TOTAL Aides ingénierie						
Part fixe <i>(35% montant dépenses HT)</i>	25 025 €	33 600 €	40 425 €	43 050 €	36 225 €	178 325 €
Parts variables <i>(Primes accompagnement)</i>	22 680 €	31 800,00 €	37 740,00 €	39 240,00 €	29 400,00 €	160 860,00 €
Travaux lourds <i>(PO/PB) 840 €/dossier</i>	1 680 €	4 200 €	5 040 €	5 040 €	4 200 €	20 160 €
Rénovation énergétique <i>600 €/dossier (PO/PB)</i>	15 000 €	21 600 €	25 200 €	25 200 €	19 200 €	106 200 €
- Autonomie <i>300 €/dossier</i>	6 000 €	6 000,00 €	7 500,00 €	9 000,00 €	6 000,00 €	34 500,00 €
Aides aux travaux - Propriétaires occupants						
Rénovation habitat	62 000 €	93 000 €	124 000 €	124 000 €	93 000 €	496 000 €

très dégradé						
Maintien à domicile	66 000 €	66 000 €	82 500,00 €	99 000 €	66 000 €	379 500,00 €
Rénovation énergétique	347 175 €	486 045 €	555 480 €	555 480 €	416 610 €	2 360 790 €
Aides aux travaux - Propriétaires bailleurs						
Rénovation habitat très dégradé	0 €	49 000 €	49 000 €	49 000 €	49 000 €	196 000 €
Rénovation habitat moyennement dégradé	0 €	17 000 €	17 000 €	17 000 €	17 000 €	68 000 €
Rénovation énergétique	0 €	0 €	9 700 €	9 700 €	9 700 €	29 100 €
Syndicat des copropriétaires						
Ma Prime Rénov Copropriétés	0 €	0 €	0 €	0 €	160 356 €	160 356 €

1.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage : Communauté de Communes du Pays de Pontchâteau et de Saint-Gildas-des-Bois

- **Règles d'application**

La Communauté de communes du Pays de Pontchâteau et de Saint-Gildas-des-Bois intervient pour réduire les restes à charges des dossiers de financements ANAH des propriétaires occupants. Ainsi, la communauté de communes de Pontchâteau et du Pays de Saint-Gildas-des-Bois abondera dans les conditions suivantes et dans les mêmes règles d'éligibilité et de versement que l'ANAH :

- ✓ **Propriétaires occupants modestes et très modestes réalisant des travaux de rénovation énergétique (MPR Sérénité)**
10% du montant hors taxe des travaux dans la limite de 2 500 € de subvention
- ✓ **Propriétaires occupants modestes et très modestes réalisant des travaux lourds sur un logement très dégradé**
10% du montant hors taxe des travaux dans la limite de 4 000 € de subvention

La Communauté de Communes du Pays de Pontchâteau et de Saint-Gildas-des-Bois finance également le reste à charge de l'ingénierie de suivi-animation de l'opération.

- **Montants prévisionnels**

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de 761 215 €, selon l'échéancier suivant :

	2024	2025	2026	2027	2028	Total
TOTAL Autorisations d'engagement prévisionnelles	108 595 €	149 300,00 €	176 435,00 €	181 310,00 €	145 575,00 €	761 215,00 €
<i>Dont reste à charge Ingénierie</i>	38 095 €	49 800,00 €	60 435,00 €	65 310,00 €	58 575,00 €	272 215,00 €
<i>Dont aides aux travaux</i>	70 500 €	99 500 €	116 000 €	116 000 €	87 000 €	489 000 €

1.3. Financements de la commune de Pontchâteau

- **Règles d'application**

La commune de Pontchâteau abonde spécifiquement sur sa commune pour les projets de bailleurs sur des logements inoccupés au moment du dépôt de la demande aux conditions suivantes, et dans les mêmes règles d'éligibilité et de versement que l'ANAH :

- ✓ **Propriétaires bailleurs qui réalisent des travaux de rénovation de logements dits « moyennement dégradés » et conventionnent avec Loc'avantage**
 10% du montant hors taxe des travaux dans la limite de 5 000 € de subvention
- ✓ **Propriétaires bailleurs qui réalisent des travaux de rénovation de logements dits « très dégradés » et conventionnent avec Loc'avantage**
 10% du montant hors taxe des travaux dans la limite de 7 000 € de subvention
- **Montants prévisionnels des autres partenaires**

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la commune de Pontchâteau à l'opération est de 76 000 €, selon l'échéancier suivant :

	2024	2025	2026	2027	2028	Total
TOTAL Autorisations d'engagement prévisionnelles	0 €	19 000 €	19 000 €	19 000 €	19 000 €	76 000 €
Dont PB logements moyennement dégradés	0 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	20 000 €
Dont PB travaux lourds	0 €	14 000 €	14 000 €	14 000 €	14 000 €	56 000 €

V – Pilotage, animation et évaluation

1. Conduite de l'opération

1.1. Pilotage de l'opération

- **Mission du maître d'ouvrage**

La Communauté de communes du Pays de Pontchâteau et du Pays de Saint-Gildas-des-Bois sera chargée de piloter le programme, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Elle s'assurera par ailleurs de la bonne exécution des différents volets du suivi-animation.

Ce pilotage sera exercé en lien étroit avec les instances des communes participantes au programme pour, notamment, apprécier les éléments de résultats obtenus.

L'ensemble des signataires de la présente convention, qui partagent l'objectif et contribuent à ce programme, s'entendent pour participer conjointement au suivi stratégique et opérationnel de l'OPAH.

- **Instances de pilotage**

Un comité de pilotage global du dispositif rassemblant l'ensemble des acteurs du projet se tiendra 1 fois par an et autant que de besoin. Il réunira des représentants :

- De la Communauté de communes du Pays de Pontchâteau et du Pays de Saint-Gildas-des-Bois et des Communes
- Chef de projet Petites villes de demain
- de la DDT (Délégation locale de l'Anah),
- de l'opérateur,
- de l'Agence Régionale de Santé,
- de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine,
- du Conseil Régional,
- du Département,
- de l'Espace Conseil France Rénov'
- de la CAPEB,
- de Action Logement
- de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat.

L'équipe opérationnelle devra alimenter le Groupe de Pilotage et la Maîtrise d'Ouvrage sur les effets positifs des dispositifs mis en place et sur les difficultés rencontrées, et proposer des mesures de correction.

Ce comité sera chargé :

- Du suivi et de l'évaluation des bilans du programme, et de mesurer l'atteinte des objectifs généraux définis et des objectifs quantitatifs énumérés ;
- De suivre l'opération et de proposer des solutions aux problèmes qui pourraient apparaître en cours d'opération. Notamment, il devra prendre en compte les difficultés de l'opérateur

et l'aider à atteindre ses objectifs voire réviser ses objectifs si nécessaire.

Un comité technique sera en charge de la conduite opérationnelle incluant le chef de projet Petites Villes de demain . Il se réunira à minima 3 fois par an pour un point complet sur les actions engagées, le déploiement dans le temps des différents volets de la présente convention et le suivi des projets engagés et des consommations des dotations financières, en traitant à la fois des réalisations effectives et des réalisations à anticiper. Il se tiendra en présence :

- De la Communauté de communes du Pays de Pontchâteau et du Pays de Saint-Gildas-des-Bois
- de la DDT (Délégation locale de l'Anah),
- de l'opérateur,
- du Département ,
- de l'Espace Conseil France Rénov'

Et en tant que de besoin, d'autres partenaires. Ce comité préparera le comité de pilotage de suivi de l'OPAH.

1.2. Suivi-animation de l'opération

• Équipe de suivi-animation

L'équipe de suivi-animation qui sera retenue devra démontrer les compétences suivantes :

- Connaissance et maîtrise des dispositifs opérationnels axés sur la réhabilitation de l'habitat ancien, en particulier les dispositifs Anah ;
- Développement de l'investigation de terrain, adaptée aux populations concernées et aux objectifs affichés, et en lien étroit avec la Communauté de communes du Pays de Pontchâteau et de Saint-Gildas-des-Bois,
- Architecture, réhabilitation de logements, performance énergétique (amélioration du confort, sortie d'insalubrité), adaptation des logements,
- Coordination, médiation, écoute, accompagnement social, afin d'assurer le diagnostic social et juridique et le conseil suivi auprès des familles qui le nécessitent.

• Contenu des missions de suivi-animation

- En synergie avec la collectivité, contribution aux actions d'animation, de communication, d'information et accueil du public pour conseiller et informer sur les enjeux de l'opération.
- Diagnostic : diagnostic technique ; proposition de stratégies et des outils adaptés ;
- Accompagnement sanitaire et social des ménages : redirection vers les services adaptés si besoins, notamment en matière de lutte contre l'habitat indigne ;
- Aide à la décision : AMO technique au propriétaire ; assistance administrative et financière (recherche de financements) et simulations d'amortissement ; assistance à l'autorité publique ;
- Constitution et analyse des indicateurs de résultats pour informer le maître d'ouvrage et les comités de pilotage sur l'état d'avancement de l'opération ;

- Accompagnement obligatoire du demandeur dans la constitution des dossiers dématérialisés et les démarches en ligne pour les financements entrant dans le cadre du OPAH ;
- Aide à la valorisation des CEE (certificats d'économies d'énergie) avec notamment :
 - Une présentation des 5 étapes de l'obtention des CEE :
 1. Sélectionner un fournisseur d'énergie. Il est recommandé de comparer les offres disponibles sur le site internet de plusieurs fournisseurs.
 2. Accepter l'offre du fournisseur (ou de son partenaire) correspondant aux travaux avant de signer le devis des travaux ;
 3. Sélectionner un professionnel RGE pour la réalisation des travaux.
 4. Signer le devis proposé par le professionnel RGE.
 5. Faire réaliser ses travaux par ce professionnel.
 6. Envoyer les pièces justificatives des travaux au fournisseur d'énergie (factures, attestation sur l'honneur signée et remise par le fournisseur d'énergie qui récapitule les travaux).
 - Une information spécifique sur la nécessité de transparence dans les devis des artisans (mention de la valorisation des CEE par l'artisan avec ristourne correspondante ou mention de la liberté pour le porteur de projet de valoriser par lui-même les CEE).

Conformément au Décret du 22 juillet 2022 et Arrêté d'application relatifs aux missions de Mon Accompagnateur Renov, la mission de suivi-animation intégrera l'accompagnement afférent (notamment la réalisation d'un Audit énergétique et une visite systématique de fin de chantier).

- **Modalités de coordination opérationnelle**

L'équipe de suivi-animation veillera à assurer une coordination opérationnelle avec l'ensemble des partenaires, notamment avec :

- Les services compétents de la Communauté de communes du Pays de Pontchâteau et du Pays de Saint-Gildas-des-Bois, du Département de la Loire-Atlantique, de la Région Pays de la Loire et de l'Etat ;
- Les services instructeurs des demandes de subventions ;
- Les acteurs du secteur social ;
- Le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne ;
- Les autres partenaires intervenant sur des thématiques spécifiques (ADEME, ARS...) ;
- Les instructeurs ADS / DRAC – UDAP ;
- de l'Espace Conseil France Renov'

L'OPAH va coexister avec les actions de France Renov. Le programme France Renov est accessible en ligne aux porteurs de projets, mais également via un espace conseil France Renov opéré par l'Espace Conseil France Renov'.

La coexistence de ces deux canaux d'accès aux aides doit permettre de toucher plus largement les porteurs de projet du territoire. L'articulation entre l'opérateur de suivi-animation et l'Espace Conseil France Renov' sera décrite au cahier des charges de la mission de suivi-animation. Elle reposera notamment sur 5 engagements :

- Un engagement d'orientation mutuelle, la plate-forme Croissance Verte s'engageant à adresser à l'opérateur OPAH les porteurs de projets potentiellement éligibles, et l'opérateur OPAH s'engageant à orienter vers la plate-forme Croissance Verte les porteurs de projet n'étant pas éligibles aux aides de l'OPAH ;
- Un engagement de proactivité (il incombera à l'opérateur OPAH de contacter les ménages orientés vers lui, et non pas aux porteurs de projets de solliciter l'opérateur) ;
- Un engagement de diligence : les ménages orientés vers l'OPAH par la plate-forme Croissance Verte seront recontactés dans les 72h00 ;
- Un engagement de concertation : l'opérateur OPAH échangera sur une base mensuelle avec l'Espace Conseil France Rénov'
- Un engagement d'interopérabilité : l'opérateur OPAH réalisera des exportations de ses bases de données d'animation dans des formats interopérables avec ceux de l'Espace Conseil France Rénov'.

1.3. Évaluation et suivi des actions engagées

- **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.

Au-delà des objectifs par type de dossier, d'autres indicateurs seront à constituer :

Indicateurs de fonctionnement du dispositif :

- Nombre de contacts à répartir par statut d'occupation,
- Nombre de logements visités, diagnostiqués,
- Ratio de transformation des contacts en réalisations, nombre de projets abandonnés et motif de l'abandon,
- Montant moyen des travaux par type d'intervention
- Montant des aides octroyées, par financeur,
- Durée moyenne de traitement d'un dossier,
- Communication et information du public : nombre d'actions de presse, impacts des actions de communication, mailings, boîtage...

Effets sur la précarité énergétique :

- Nombre de logements primés sortie de passoire énergétique ou BBC,
- Type de travaux d'amélioration énergétiques réalisés,
- Gain énergétique et/ou classe énergétique avant et après travaux,
- Part de rénovation réalisé par les entreprises locales,
- Nombre d'actions de sensibilisation menées.

Effets sur le volet immobilier :

- Nombre de logements vacants remis sur le marché ;
- Nombre de logements occupés réhabilités ;
- Nombre de ménages bénéficiant de chacune des actions ;
- Nombre de dossiers non-aboutis et causes d'abandon ;
- Nombre et caractéristiques des logements ayant fait l'objet d'une subvention avec

- décomposition selon le type de loyer pratiqué après travaux ;
- Localisation des logements réhabilités.

Effets sur le bâti dégradé ou indigne :

- Nombre de signalements de situations de mal logement : insalubrité, péril, saturnisme, précarité énergétique, non décence ;
- Nombre de logements dégradés ou en situation de précarité énergétique ayant fait l'objet de travaux subventionnés ou non ;
- Part de rénovation réalisé par les entreprises locales ;
- Nombre de relogements/hébergements, s'il y a lieu ;
- Nombre de procédures coercitives, s'il y a lieu ;

Effets sur l'adaptation des logements :

- Nombre de ménages accompagnés et demandes de subvention réalisées dans le cadre d'un projet de d'adaptation à l'âge ou au handicap,
- Nombre de dossiers par GIR/justificatif handicap,
- Part de rénovation réalisé par les entreprises locales,

Effets sur le volet social :

- Nombre et caractéristiques des ménages accompagnés dans le cadre des projets subventionnés ;
- Nombre et montant d'aides complémentaires spécifiques mobilisées (recours externes potentiels à préciser) ;
- Nombre de ménages relogés ;
- Nombre de ménages orientés vers les partenaires sociaux ;
- Questionnaire de satisfaction auprès de chaque ménage accompagné.

• Bilans et évaluation finale

Suivi en continu

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

- D'identifier chaque ménage repéré, l'origine et la date du repérage, la date du 1er contact, la date de la visite du logement, la date de l'établissement de l'audit, la date de demande et de réception des devis, la date de dépôt du dossier, la classe énergétique du logement avant et après travaux (le cas échéant), le gain énergétique (le cas échéant), le coût des travaux, les taux de subvention de chaque partenaire financier ;
- De recueillir l'ensemble des situations d'habitat indigne et dégradés repérés et l'état d'avancement des contacts et procédures sur ces logements ;
- D'établir une distinction entre les propriétaires occupants très modestes et modestes, les dossiers relevant de la précarité énergétique, de la lutte contre les logements indignes et dégradés, et les dossiers relevant des travaux d'autonomie / maintien à domicile ;
- D'analyser la performance des travaux (le cas échéant) : gain énergétique moyen, sortie de classe énergivore (E, F et G), atteinte de la classe sobre (A, B et C), et de comparer les résultats par rapport au niveau départemental et national ;
- D'identifier les dossiers pour lesquels les travaux de maintien à domicile et de précarité

énergétique sont couplés ;

- D'identifier les dossiers non aboutis et les motifs ;
- D'identifier le recours aux prêts sociaux
- Ce tableau de bord sera transmis mensuellement à la Communauté de communes du Pays de Pontchâteau et de Saint-Gildas-des-Bois, et aux membres du Comité Technique, préalablement à chacune des réunions. Des échanges réguliers avec la maîtrise d'ouvrage seront organisés afin d'effectuer si nécessaire des ajustements de dotations.
- Sur alerte de l'équipe de suivi-animation, la Communauté de communes du Pays de Pontchâteau et de Saint-Gildas-des-Bois informera également les membres du comité technique dès que le niveau de repérage d'une catégorie de porteurs de projets couvre 130% de la ligne correspondante du programme.

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

Bilan annuel

Le bilan annuel sera présenté chaque année en comité de pilotage par le maître d'ouvrage, au plus tard deux mois après la fin de l'année N. Il sera préparé par l'équipe de suivi-animation et soumis à la validation préalable du Pays de Pontchâteau et de Saint-Gildas-des-Bois

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

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

En fonction des difficultés rencontrées sur les plans technique, administratif et financier, des mesures seront proposées pour corriger la tendance et atteindre les objectifs fixés par la

convention. Elles feront si nécessaire l'objet d'un avenant à la convention. L'équipe de suivi-animation contribuera, en ce qui la concerne, à ces propositions.

Bilan final

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

Ce rapport devra à minima :

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

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

Chapitre VI – Communication.

1. Communication

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

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

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

Il reproduira dans ces supports à la fois le logo type et la mention du numéro 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.

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

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

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

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

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

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

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

1. Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de cinq années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah du 01/01/2024 au 31/12/2028.

2. Révision et/ou résiliation de la convention

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

Toute modification des conditions et des modalités d'exécution de la présente convention fera

l'objet d'un avenant.

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

3. Transmission de la convention

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

Fait en 3 exemplaires à Nantes, le

Pour la communauté de communes du Pays de Pont-Château Saint Gildas des Bois,	Pour la Ville de Pont-Château	Pour le Département de Loire-Atlantique en tant que délégué des aides à la pierre, Pour le Président du conseil départemental de Loire-Atlantique
Le Président Jean Louis MOGAN	La Maire Danielle CORNET	Le Vice-président solidarité et cohésion des territoires Jean CHARRIER