



## Suivi-animation OPAH-RU «centre-ville de Lesneven»

Communauté Lesneven  
Côte des Légendes

RÉUNION  
D'INFORMATION AU  
PUBLIC

05 septembre 2022



Communauté Lesneven  
Côte des Légendes  
Kumuniezh Lesneven Aod ar Mojennoù



Urbanis  
Agir pour un habitat digne et durable

2022-2027

# OPÉRATION RENOUVELLEMENT CENTRE-VILLE DE LESNEVEN

Soutiens  
financiers



Conseils  
spécialisés



Accompagnement  
administratif



Propriétaires ou futurs acquéreurs,  
on vous aide à **INVESTIR, RÉNOVER,**  
**VALORISER** les logements du centre-ville

RÉUNION D'INFORMATION  
AU PUBLIC

05 Septembre 2022

**1/ Pourquoi une OPAH-RU ?**

**2/ Mise en œuvre de l'opération**

**3/ Exemple de réalisation**

# 01

/ POURQUOI UNE OPÉRATION PROGRAMMÉE  
POUR L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT -  
RENOUVELLEMENT URBAIN (OPAH-RU) ?

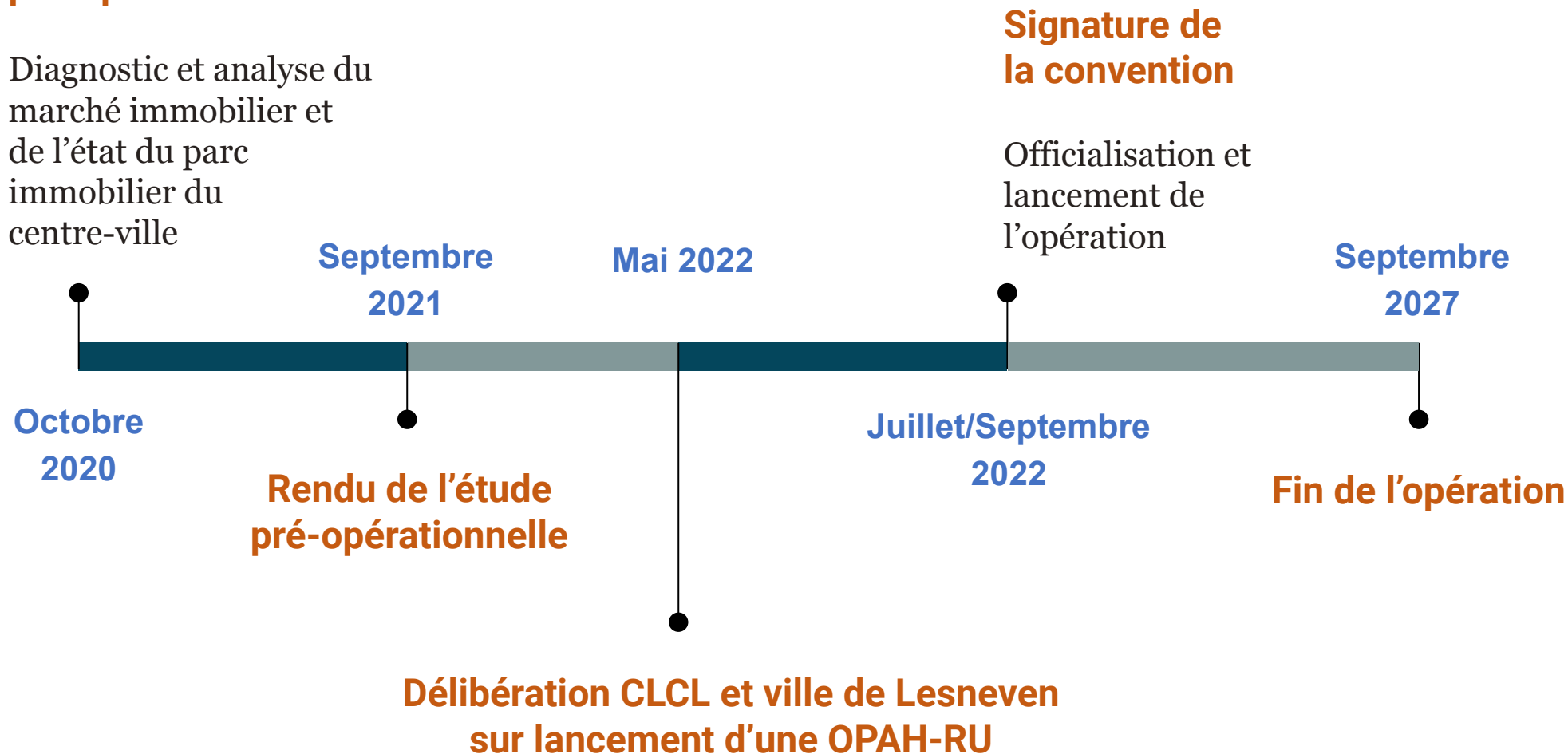
## Une opération à la croisée de la politique Habitat communautaire et du projet de Revitalisation du Centre-Ville

- **Le Programme Local de l'Habitat 2018 - 2023 :**
  - Orientation n°2 : recourir davantage au parc privé existant et l'adapter aux attentes des ménages
    - Action 2.2 - Résorber le phénomène de vacance, en particulier à Lesneven
- **Le dispositif “ Petite villes de demain”**
  - Outil de relance au service du territoire permettant d'accélérer la transformation des centralités de Lesneven et du Folgoët pour répondre aux enjeux de transition écologique, démographique, numérique, de déplacement, d'attractivité commerciale, d'équipements et de service ;
  - Signature de la convention d'adhésion au programme le 7 mai 2021 ;
  - L'OPAH-RU constitue le volet habitat de la future ORT sur le centre-ville de Lesneven ;
  - Signature de la convention d'ORT prévue en octobre 2022.

## Chronologie de la mise en place de l'opération

### Début de l'étude pré-opérationnelle

Diagnostic et analyse du marché immobilier et de l'état du parc immobilier du centre-ville



## Les enjeux d'intervention

- **Les enjeux d'intervention en matière d'habitat**

- Mobiliser le parc vacant et dégradé pour répondre à la demande en logement notamment la demande locative à loyer maîtrisé sur des petites typologies ;
- Améliorer les conditions d'habitabilité et l'attractivité de l'offre de logements en centre-ville en travaillant à l'échelle de l'immeuble ou de plusieurs parcelles ;
- Accompagner les petites copropriétés ne disposant pas d'instances de gestion ni d'organisation ;
- Favoriser le maintien des populations en place en améliorant et adaptant leurs conditions d'habitat ;
- Lutter contre l'habitat indigne et dangereux ;
- Accompagner la rénovation globale de la copropriété du Petit Paris.

- **Les enjeux d'intervention sur le cadre de vie**

- Accompagner les transformations des pieds d'immeubles sur les secteurs en perte de commercialité ;
- Inciter les propriétaires à entretenir leur façade en priorité sur les linéaires stratégiques.

### Une opération complémentaire et ciblée

- **S'inscrire dans un projet urbain** en complément des actions sur les volets aménagement urbain, commerces et équipements ;
- **Traiter les situations complexes** : immeubles collectifs dégradés, habitat indigne, immeubles en situation de blocage ;
- **Travailler à l'échelle de l'immeuble, de l'îlot ou du linéaire**, et non pas celle du logement seul ;
- **Agir de manière proactive** sur des adresses ou des secteurs **ciblés par la collectivité**
- **Renforcer l'accompagnement des habitants** du centre-ville

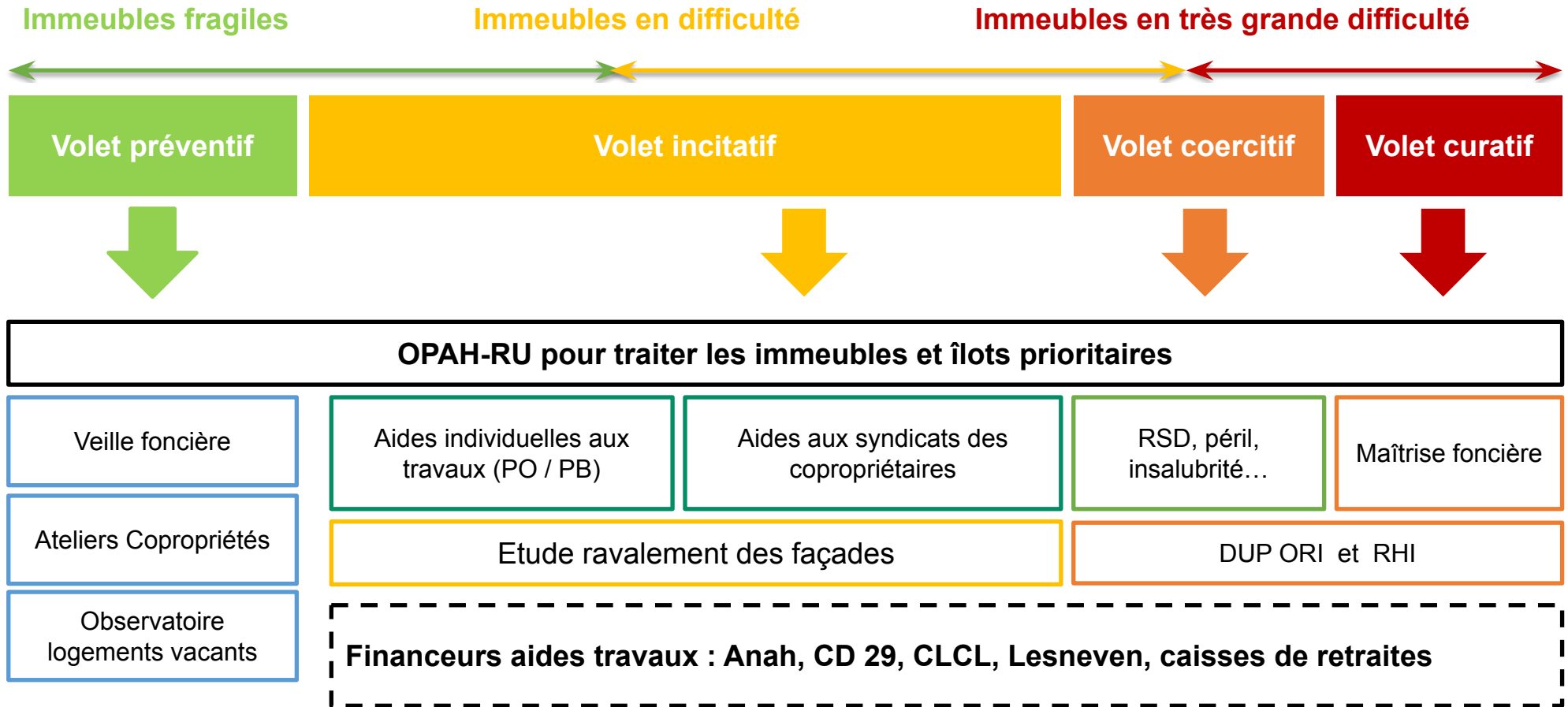
### La mobilisation d'une palette d'outils plus large allant du préventif au curatif

- **Un accompagnement gratuit pour les propriétaires et porteurs de projets éligibles** : conseil financier, conseil fiscal, conseil technique, conseil architectural ;
- **Une ingénierie technique et juridique renforcée à disposition des collectivités.**



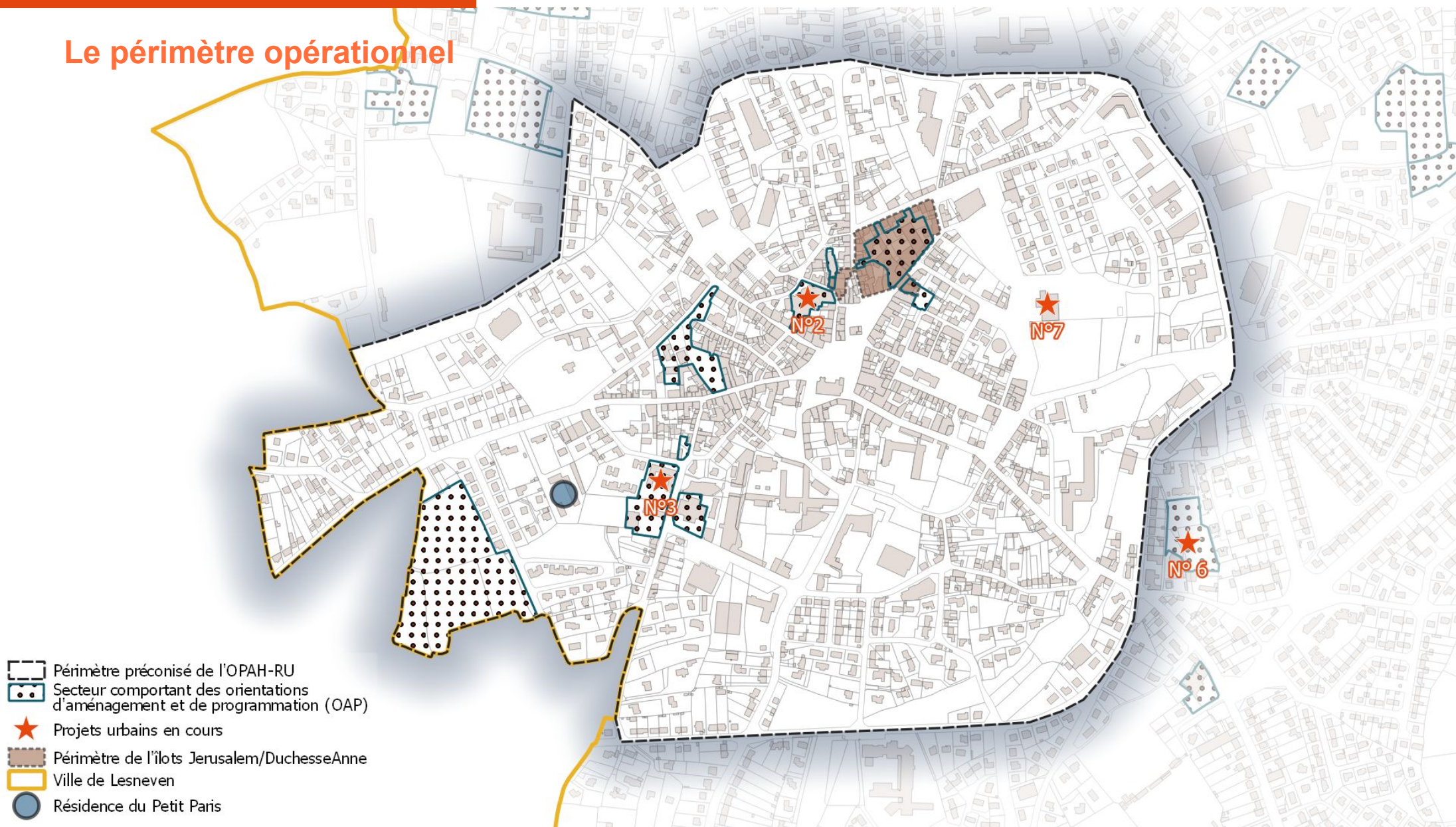
## Les actions et outils

Une OPAH-RU sur le centre-ville de Lesneven mobilisant une palette d'outils allant du préventif au curatif



**+** Une OPAH-RU articulée avec Interventions sur le commerce et les espaces publics dans le cadre du projet urbain

## Le périmètre opérationnel



N°2 : Réhabilitation de la Galerie de la Duchesse Anne

N°3 : Réalisation d'une opération d'aménagement et immobilière au Sacré-Cœur

N°6 : Réalisation d'une résidence pour personnes âgées autonomes

N°7 : Construction d'un pôle d'échange multimodal

## Les objectifs de l'opération sur 5 ans

**18** logements avec travaux d'économie d'énergie

**10** logements adaptés en vue du maintien à domicile

**35** logements locatifs conventionnés

Traitement des parties communes de la résidence du Petit Paris, totalisant **30 logements**

**35** façades ravalées représentant un équivalent de 50 logements

**50 / 491** logements vacants remis sur le marché dont **20** logements bénéficiant de la prime sortie de vacance de la commune

**Animation renforcée pour 25 / 79** immeubles indignes ou très dégradés réhabilités

145

logements concernés  
par la convention

## Les partenaires et financeurs de l'opération



Communauté Lesneven  
Côte des Légendes  
Kumuniezh Lesneven Aod ar Mojennoù



223 425 €



VILLE DE  
LESNEVEN  
Kêr LESNEVEN



206 250 €



Agence  
nationale  
de l'habitat  
Anah



1 360 975 €



155 000 €

**SOIT = 1 945 650 €**  
*Subventions travaux sur 5 ans*



# 02

/ MISE EN OEUVRE

/ MISE EN OEUVRE

**Du premier contact à la réception des travaux,  
un accompagnement qui s'étale sur 5 ans**

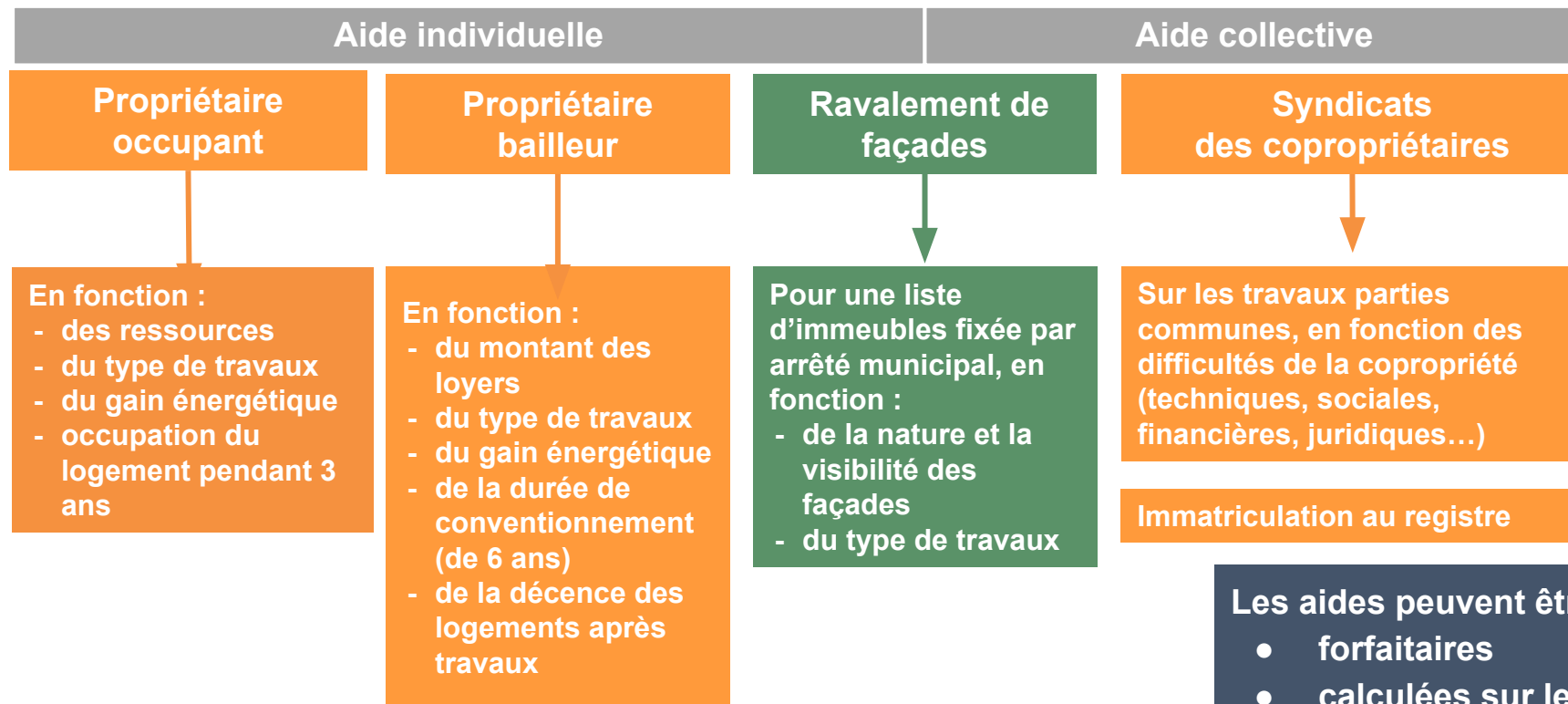
## Le calendrier de l'opération

### Lancement de l'opération

Début des permanences, rendez-vous et visites de logements



## Les conditions d'attribution des aides



- Le logement doit avoir **plus de 15 ans**
- Il doit s'agir d'une **résidence principale**
- **Les travaux ne doivent pas démarrer avant le dépôt des demandes d'aides**
- Pour le volet copropriétés est ciblée uniquement la Résidence du Petit Paris

Les aides peuvent être, au cas par cas :

- **forfaitaires**
- **calculées sur le % du montant de travaux**
- **plafonnées**
- **cumulables entre différents financeurs**
- **cumulables entre aide individuelle et collective**



**Notre équipe se tient à votre disposition gratuitement pour :**

- **Vous informer ;**
- **Visiter sur place les logements et immeubles** : diagnostics et conseils techniques ;
- **Aider à la décision** : estimation des coûts et des subventions ;
- **Assister au montage des dossiers de subventions** : dépôt et suivi (ANAH, CLCL, Lesneven...)
- **Vérifier la conformité et la qualité des travaux** en préalable au versement des aides.



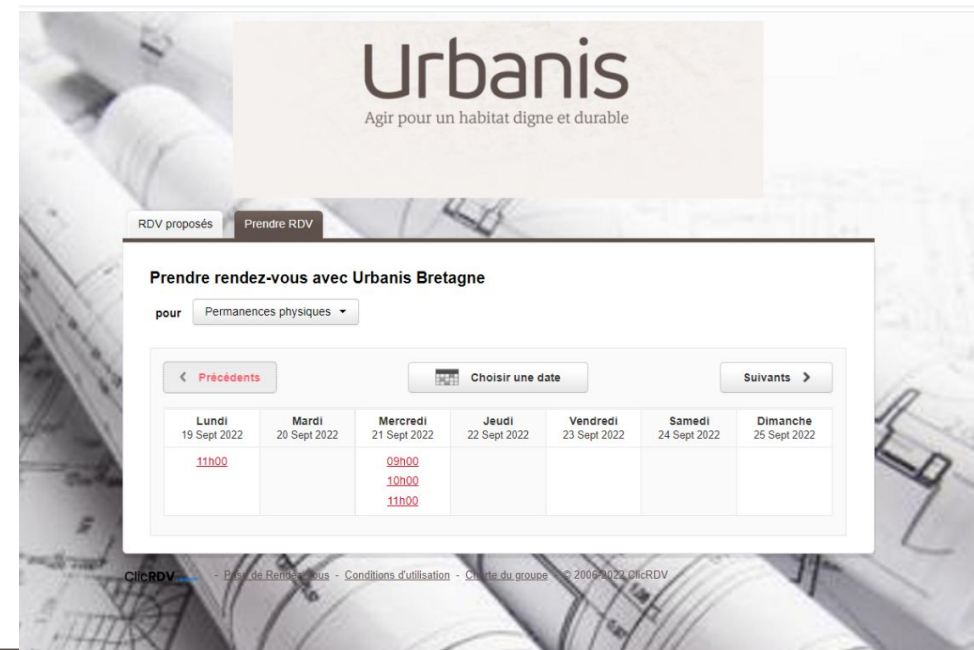
L'espace d'accueil est situé au  
**6 Rue Notre Dame - 29260 Lesneven**

Permanences d'accueil du public :

- chaque lundi de 09h00 à 12h00 **sans RDV**
- chaque mercredi de 09h00-12h00 **sur RDV**

**[opahru-lesneven@urbanis.fr](mailto:opahru-lesneven@urbanis.fr)**

<https://www.clicrdv.com/urbanis-bretagne>



# 03

/ EXEMPLE DE RÉALISATION

### Projet propriétaire occupant | Dossier “MaPrimeRenov Sérénité” rénovation énergétique

- Travaux portant sur le remplacement des menuiseries, la porte d'entrée, la fourniture et pose d'un poêle à granulés et l'isolation des murs via l'emploi de matériaux écologique (laine de bois) ;
- Montant total des travaux : **30 238 € HT ; 31 901 € TTC ;**
- **Ménage aux ressources très modeste** ( 4 occupants | RFR à 30 000 €) ;
- **Gain énergétique de 51% | Passage de l'étiquette F avant travaux à l'étiquette C après travaux.**

### Montant des subventions

- Anah : Plafond de travaux maximum pour un dossier NRJ : 30 000 € HT :
  - 50% (MTmo) soit **15 000 € ;**
  - **1 500 € (prime de sortie de précarité énergétique).**
- Abondement CLCL : **1 500 €** (pour un gain énergétique supérieur à 50% | 500 € si gain compris entre 35 et 49% ) ;
- CD29 : Pour les projets recourant à des matériaux biosourcés, le taux d'aide est majoré de +5 % soit **1 500 € ;**

**Soit un total de 19 500 € de subventions**

Reste à charge du bénéficiaire après travaux : 12 401 € TTC soit 61% du projet subventionné.

*Cette simulation ne tient pas compte des primes CEE, cumulables avec le dispositif MPR Sérénité.*





### Projet propriétaire bailleur | Dossier « Loc Avantages » rénovation d'un appartement très dégradé et vacant

- Travaux portant sur la rénovation d'un appartement très dégradé et vacant depuis plus de 3 ans en passant par l'ensemble des postes travaux (*reprise des réseaux électricité/plomberie, sanitaire, salle d'eau, cuisine, chauffage, menuiseries, isolation [via l'emploi de matériaux écologiques : laine de bois], ventilation, revêtements...*) :
  - Surface avant travaux : 78,99 m<sup>2</sup>
  - **Surface après travaux : 77,86 m<sup>2</sup>**
- Montant total des travaux : **67 413,66 € HT | 75 166,84 € TTC ;**
- **Conventionnement du futur logement rénové en loc 3** (*à destination de ménages aux ressources très modestes*) et ce pendant 6 ans, en non meublé et en tant que résidence principale à un locataire ayant des revenus inférieurs aux plafonds de ressources fixés par l'État ;
- **Mobilisation d'une intermédiation locative** (*dispositif qui permet de sécuriser et simplifier la relation entre le locataire et le bailleur grâce à l'intervention d'un tiers social*), deux principes :
  - la sous-location ;
  - **le mandat de gestion** (solution choisie par notre propriétaire bailleur).
- **Gain énergétique de 56 % | Passage de l'étiquette F avant travaux à l'étiquette C après travaux.**

### Montant des subventions

- Anah : Plafond de travaux maximum pour un **dossier Travaux Lourds** égal à 1 000 € du m<sup>2</sup> dans la limite de 80 000 € par logement soit dans notre cas : 77 860 € HT :
  - Montant HT des travaux éligibles retenus par l'Anah : 61 289,16 € HT (*pour rappel 67 413,66 € HT de travaux*)
  - Subvention Anah 35 % du montant HT des travaux éligibles, soit **21 451 €** ;
  - Prime Habiter Mieux | sortie de précarité énergétique, soit **2 000 €**.
- Abondement CLCL : 10 % du reste à charge TTC dans la limite de 4 500 € | Dans notre exemple, le plafond est atteint, soit **4 500 €**
- Abondement Ville de Lesneven : Prime sortie de vacance pour logement de plus de 45 m<sup>2</sup> et vacant depuis plus de 2 ans : **3 000 € par logement**
- CD29 : Pour les projets recourant à des matériaux biosourcés, le taux d'aide est majoré de +5 % soit **1 500 €** ;
- Prime d'intermédiation locative :
  - Participation Anah : 1 000 € par logement/Prime valorisé à 2 000 € si mandat de gestion ;
  - Participation CLCL : 500 € par logement.



## Montant des subventions

**Soit un total de 34 951 € de subventions**

Pour rappel : montant total des travaux : **67 413,66 € HT | 75 166,84 € TTC** ;  
Reste à charge du bénéficiaire après travaux : 40 215,84 € TTC soit 46% du projet subventionné.

Conventionnement du loyer pendant 6 ans :

- Montant du loyer : 308,33 €/mois soit 3,96 €/m<sup>2</sup>
- Avantages fiscaux sur vos revenus : 2 404,97 €/an soit un taux de réduction d'impôt de 65%

## Plafonds de ressources

	<b>loc1</b>	<b>loc2</b>	<b>loc3</b>
Personne seule	28 876 €	21 139 €	11 626 €
Couple	38 560 €	28 231 €	16 939 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	46 372 €	33 949 €	20 370 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	55 982 €	40 985 €	22 665 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	65 856 €	48 214 €	26 519 €
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	74 219 €	54 338 €	29 886 €
Majoration par personne à charge supplémentaire à partir de la cinquième	8 277 €	6 061 €	3 333 €

Communauté Lesneven  
Côte des Légendes  
Kumuniozh Lesneven Aod ar Mijennoù

2022-2027

# OPÉRATION RENOUVELLEMENT

## CENTRE-VILLE DE LESNEVEN

Soutiens financiers

Conseils spécialisés

Accompagnement administratif

BOULANGERIE

NEUF - À LOUER

À VENDRE

Propriétaires ou futurs acquéreurs,  
on vous aide à **INVESTIR, RÉNOVER,**  
**VALORISER** les logements du centre-ville

# Merci pour votre attention

## Venez nous rencontrer !

L'espace d'accueil est situé au  
**6 Rue Notre Dame - 29260 Lesneven**

Permanences d'accueil du public :

- chaque lundi de 09h00 à 12h00 **sans RDV**
- chaque mercredi de 09h00-12h00 **sur RDV**

[outil de prise de rendez-vous](#)

[opahru-lesneven@urbanis.fr](mailto:opahru-lesneven@urbanis.fr)



# Urbanis

Agir pour un habitat digne et durable

Agence Régionale de Bretagne  
7 rue de Locronan - 29000 Quimper  
tél : 02 52 37 01 68  
[bretagne@urbanis.fr](mailto:bretagne@urbanis.fr)

# Urbanis

Agir pour un habitat digne et durable

## Agence Régionale

### **Bretagne**

02 52 37 01 68

bretagne@urbanis.fr

## Départements

### **Côtes d'Armor**

02 96 42 72 52

### **Ille-et-Vilaine**

02 30 04 03 30

### **Finistère**

02 98 75 19 14

### **Morbihan**

02 97 44 13 83

## Siège Social

188 allée de l'Amérique Latine, 30900 Nîmes

04 66 29 29 21, contact@urbanis.fr

SAS au capital variable : 1 000 000 € au 27/06/2019 - SIREN 347 582 231 - RCS Nîmes

Code APE 71 12 B - N° TVA intercommunautaire : FR03347582231