



Communauté de Communes Saint-Méen Montauban – Saint-Méen-le-Grand

**OPÉRATION PROGRAMMÉE D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT
de Renouvellement Urbain
Saint-Méen-le-Grand**

1^{er} septembre 2025 – 31 août 2030

**CONVENTION D'OPÉRATION
OPAH n°**

Date de la signature : XX/XX/2025

La présente convention est établie :

Entre **la commune de Saint-Méen-le-Grand**, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par son maire, Monsieur Pierre GUITTON, habilitée par délibération en date du xx,

La Communauté de Communes Saint-Méen Montauban, représentée par son Vice-Président délégué à l'Habitat, Monsieur Serge COLLET, habilité par délibération de l'instance délibérante du Conseil Communautaire du xx,

L'État, représenté en application de la convention de délégation de compétence par **Monsieur Jean-Luc CHENUT**, Président du Conseil Départemental d'Ille et Vilaine,

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 par **Monsieur Jean-Luc CHENUT**, Président du Conseil Départemental d'Ille et Vilaine, et dénommée ci-après « Anah ».

ci-après définies collectivement, les « Parties Initiales ».

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

Vu le règlement général de l'Agence Nationale de l'Habitat,

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

Vu le Plan Départemental de l'Habitat 2020-2025, approuvé le 19 décembre 2019,

Vu le Programme Local de l'Habitat (PLH), en cours d'élaboration,

Vu la convention de délégation de compétence conclue en application de l'article L. 301-5-2 du code de la construction et de l'habitation en date du 20 décembre 2023 et ses avenants,

Vu la convention de gestion des aides à l'habitat privé conclue avec l'Anah en date du 17 juillet 2024 et ses avenants,

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 signée le 15 décembre 2022,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en date du 19 mai 2025, autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat du conseil départemental d'Ille et Vilaine, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 2 avril 2025,

Vu la délibération de la Commission Permanente du conseil départemental d'Ille et Vilaine, en date du 19 mai 2025,

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

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) du ... au ... à ... en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation (*en OPAH uniquement*)

Il a été exposé ce qui suit :

SOMMAIRE

Préambule5

Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d’application10

Article 1 – Dénomination, périmètre et champ d'application territorial10

1.1. Dénomination de l'opération10

1.2. Périmètre et champs d'intervention10

Chapitre II – Enjeux de l’opération10

Article 2 – Enjeux de l'opération10

Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l’opération12

Article 3 – Volets d'action13

3.1. Volet urbain13

3.2. Volet foncier13

3.3. Volet de lutte contre l'habitat indigne14

3.4. Volet immobilier16

3.5. Volet copropriétés en difficultés18

3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique19

3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat24

3.8. Volet social25

3.9. Volet patrimonial et environnemental26

3.10. Volet économique et développement territorial26

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation27

Chapitre IV – Financements de l’opération et engagements complémentaires28

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération28

5.1. Financements de l'Anah28

5.2. Financements de la commune de Saint-Méen-le-Grand30

5.3. Financements complémentaires32

Article 6 - Engagements complémentaires32

Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation32

Article 7 – Conduite de l'opération32

7.1. Pilotage de l'opération32

7.2. Suivi-animation de l'opération33

7.3. Évaluation et suivi des actions engagées35

Chapitre VI – Communication37

Article 8 – Communication37

Chapitre VII – Prise d’effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation38

Article 9 - Durée de la convention38

Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention39

Article 11 – Transmission de la convention39

Préambule

La Communauté de Communes Saint Méen-Montauban, créée le 1er janvier 2014, est une collectivité attractive dotée d'un cadre de vie de qualité, de nombreux emplois, de commerces et de services. Située à l'ouest de l'Ille-et-Vilaine, à la frontière des Côtes d'Armor, l'intercommunalité est composée de 17 communes. Disposant de soldes naturel et migratoire positifs, la collectivité compte 28 016 habitants en 2025. Cet EPCI mène des actions en faveur de l'habitat depuis de nombreuses années, avec la réalisation/participation à l'élaboration de documents (SCoT, PLH, PCAET) ou encore la mise en place de permanences de partenaires de l'habitat (ADIL, CAU 35...). Il a par ailleurs déjà conduit deux OPAH classiques sur 2 périmètres différents : une en 2012 sur le territoire de l'ancienne CC du Pays de Montauban-de-Bretagne et une deuxième en 2016 sur le périmètre de l'ancienne CC Pays de Saint-Méen-le-Grand.

Dans le cadre de son Projet de Territoire 2017 – 2027 qui vient compléter ces différents documents, la collectivité a défini quatre grandes orientations stratégiques :

- Le développement économique : « affirmer le dynamisme économique en renforçant le tissu actuel et en soutenant les activités innovantes et responsables en caractérisant les mutations de demain ».
- Les solidarités : « accompagner le parcours de chacun en favorisant sa qualité de vie et sa capacité d'agir ».
- L'attractivité : « accueillir dans un cadre de vie préservé qui s'adapte aux nouveaux modes de vie ».
- L'environnement : « préserver et valoriser l'environnement et le patrimoine naturel en gérant durablement nos ressources ».

La commune de Saint-Méen-le-Grand compte 4 797 habitants (selon l'INSEE en 2025). C'est un des deux pôles principaux de la Communauté de Communes, avec Montauban-de-Bretagne, ce qui en fait la seconde commune la plus peuplée de la Communauté de Communes. Elle est localisée à environ 35 minutes de Rennes. Conscient des enjeux liés à l'aménagement du territoire et au développement durable, la commune mène actuellement une révision de son PLU, approuvé en 2004. La commune a également été retenue pour le programme « Petites Villes de Demain », permettant d'améliorer la qualité de vie des habitants.

Aussi, après des investigations en renouvellement urbain dans le cadre de l'étude pré opérationnelle d'OPAH de la Communauté de Communes, Saint-Méen-le-Grand a souhaité approfondir le diagnostic et juger de la pertinence de mettre en place une OPAH RU grâce à une étude pré-opérationnelle sur le centre-ville, visant à proposer un plan d'actions pour :

- Remédier à la dégradation progressive du bâti ancien et améliorer le confort des logements ;
- Remettre sur le marché les logements vacants ;
- Proposer aux locataires des logements à loyers conventionnés.

Cette étude pré-opérationnelle d'OPAH RU permet de quantifier et de qualifier les besoins en termes d'amélioration de l'habitat, puis de définir les dispositifs adaptés, en réponse aux problématiques rencontrées.

Dans un contexte de sobriété foncière, la mise en place d'une OPAH RU est un outil qui permettra d'agir sur la valorisation de ce centre-ville, d'intervenir dans le maintien à domicile des habitants et de veiller aux performances énergétiques des logements qui composent le territoire.

L'étude menée par le CDHAT devait permettre de répondre aux enjeux suivants :

- Le développement du parc locatif
- Le traitement de l'habitat dégradé
- La mobilisation du parc de logements vacants en incitant les propriétaires à remettre des logements sur le marché et ce, afin de répondre au manque de logements locatifs
- La lutte contre la précarité énergétique

Le diagnostic du territoire et des besoins a été réalisé. Il a pris en compte l'ensemble des projets de la collectivité, tant en matière d'urbanisme que d'aménagement et a été mené de concert avec les différents partenaires. Cette étude repose pour une grande part sur un travail d'investigations de terrain et d'échanges avec les partenaires.

Les enseignements de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU

Les différentes analyses, menées à l'échelle d'un périmètre défini, permettent de souligner les caractéristiques suivantes.

Les caractéristiques géographiques et territoriales de la commune de Saint-Méen-le-Grand en font un pôle de centralité. La commune fait face à une hausse démographique depuis 1968 (en dehors de la période 1982 – 1999) jusqu'en 2015. Bien que le nombre d'habitants fluctue, la baisse de la population semble relativement peu importante. La hausse démographique s'explique par un solde migratoire constamment positif, alors que le solde naturel est quant à lui négatif depuis 40 ans, augmentant ainsi les besoins en logement sur la commune. Ce besoin est accentué par une diminution de la taille moyenne des ménages, atteignant en 2021 2,12 occupants par foyer. Le centre-ville de Saint-Méen-le-Grand est quant à lui composé de plus petits ménages que l'ensemble de la commune, près de 60 % des ménages ne sont composés que d'une seule personne.

Par ailleurs, 35 % des individus vivant dans le centre-ville de la commune ont 55 ans et plus. Cette part de personnes âgées, bien que moins importante que sur l'ensemble de la commune, implique un besoin de logements adaptés au vieillissement de la population et à la perte de mobilité.

Les ménages sont également confrontés à un taux de pauvreté plus élevé que sur l'ensemble de la commune. Les niveaux de ressources des ménages sont relativement faibles à l'échelle du centre-ville, puisque près d'un ménage sur quatre vit sous le seuil de pauvreté, contre 12 % sur l'ensemble de la commune.

Le parc immobilier de la commune est composé de 2 315 logements, dont 86,9 % de résidences principales, 1,8 % de résidences secondaires et 11,3 % de logements vacants en 2021 selon l'INSEE. Le périmètre étudié observe également 11 % de logements vacants depuis plus de 2 ans selon les données LOVAC. La Communauté de Communes a mené une enquête auprès des propriétaires de logements considérés comme vacants ou sortis de la vacance en 2023. Sur 46 réponses, 19 propriétaires ont confirmé la vacance de leur bien. Sur ces réponses, différents problèmes sont ressortis : des successions qui s'éternisent et des rénovations qui semblent difficiles, du fait de coûts de rénovation trop élevés et de travaux qui se prolongent dans le temps.

Il faut également prendre en compte le patrimoine bâti : bien qu'hétérogène, l'architecture du centre-ville (lui-même délimité par son caractère historique) reste remarquable et comprend des monuments historiques protégés par un Site Patrimonial Remarquable dont le périmètre s'étend sur la quasi-totalité de l'enveloppe urbaine. L'OPAH-RU permettra de répondre à cet enjeu fort de réhabilitation du bâti dégradé, en utilisant notamment les outils nécessaires (y compris coercitifs) à la mise

en sécurité des occupants et au traitement du bâti dégradé et insalubre. Elle vise aussi à développer une offre de logements diversifiée répondant aux besoins, à destination notamment des ménages modestes. L'amélioration des conditions d'habitat des habitants du centre-ville est enfin un objectif majeur de ce dispositif.

Sur les 16 copropriétés comptabilisées, la moitié ne seraient pas immatriculées au Registre National des Copropriétés, pouvant témoigner d'une fragilité, notamment au niveau de la gestion. À l'échelle de la commune, les copropriétés présentes sont majoritairement petites, avec 14 d'entre elles composées de moins de 10 logements dont 8 de 3 logements ou moins.

L'analyse de la structure d'occupation du parc privé sur le périmètre opérationnel met en évidence une répartition caractéristique : 63 logements occupés par leur propriétaire (propriétaires occupants), 86 logements détenus par des propriétaires bailleurs, et 48 logements vacants. Cette configuration révèle un parc majoritairement tourné vers la mise en location (58 % du parc connu), accompagné d'un niveau de vacance significatif (environ 24 % dont 11 % depuis plus de 2 ans), traduisant un enjeu important de revalorisation du parc inoccupé.

Ces données orientent les modalités d'intervention : développement d'aides à la remise sur le marché des logements vacants, mobilisation des dispositifs de conventionnement à loyer maîtrisé à destination des bailleurs privés, et maintien d'un axe fort sur la rénovation énergétique et l'adaptation pour les propriétaires occupants. Ce premier état des lieux a permis d'ajuster le ciblage des aides et les priorités d'action dans le cadre du programme.

Le diagnostic en marchant, les investigations de terrain ainsi que les enquêtes domiciliaires réalisés soulignent un nombre relativement important de bâtiments dégradés voire en ruine sur le périmètre, des façades défraîchies et des logements vacants, notamment sur les immeubles dont le RDC est occupé par un commerce. Le périmètre SPR semble limiter les possibilités d'amélioration de l'habitat selon de nombreuses personnes rencontrées : l'avis obligatoire de l'Architecte des Bâtiments de France semble contraignant tant techniquement que financièrement, rendant ainsi tous travaux modifiant la façade (ravalement, isolation, etc.) plus difficile à mettre en œuvre.

Aussi, il a été identifié :

- 5 immeubles à enjeux occupés, apparaissant dégradés au vu de la façade
- 12 immeubles potentiellement vacants
- 40 immeubles vacants (partiellement ou en totalité)
- dont 12 immeubles vacants et paraissant dégradés

Aussi, 3 immeubles pourraient être proposés en ORI :

- Le 10 rue de Dinan, véritable verrue urbaine dans l'hypercentre du bourg, a vu une partie de son mur ainsi que l'intégralité de sa charpente et couverture s'effondrer en fin d'année 2023. Cet immeuble est vacant et à l'état de ruine.
- Le 24 rue Louison Bobet est en vente à la suite d'une succession, mais le prix est trop élevé compte tenu de l'état très dégradé de l'immeuble situé en entrée de centre-bourg et très visible.
- Le 43 rue Louison Bobet, situé en face du 24 rue Louison Bobet, est un immeuble en indivision. Les héritiers sont en conflit sur la vente ou non du bien considéré comme patrimoine remarquable mais en état de dégradation avancée.

Après ces différentes analyses, l'opportunité de mettre en place une OPAH RU sur Saint-Méen-le-Grand est avérée, du fait notamment de :

- Des propriétaires laissant leur(s) bien(s) se dégrader : 29 rue de Merdrignac, 24 et 43 rue Louison Bobet ...
- Une présence affirmée de logements vacants depuis longtemps (vacance structurelle) : 11 rue de Plumaugat, 20 rue de Dinan...
- Des ruines présentes et visibles : 10 rue de Dinan, 24 rue Louison Bobet...
- Des façades en mauvais état
- Une pauvreté marquée sur le centre-ville

Au vu de ces différentes constatations, l'OPAH RU semble l'outil approprié à mettre en œuvre sur le centre-ville, ce qui est validé par la collectivité.

Le périmètre concerné est présenté en annexe. Ce dernier a fait l'objet de quelques adaptations par rapport au périmètre proposé par l'étude.

Dans une logique de « aller-vers », une collaboration étroite sera mise en place entre les services de la mairie et l'opérateur en charge du suivi-animation afin d'identifier les ménages susceptibles d'être en situation de précarité énergétique. Cette coopération permettra d'établir une cartographie fine des logements du périmètre, en croisant les données issues du fichier LOVAC, des classifications cadastrales et des signalements de terrain. L'objectif est de repérer pro-activement les logements dégradés ou énergivores et d'orienter leurs occupants vers un accompagnement adapté. Cette approche vise à ne pas se limiter aux seules demandes spontanées, mais à aller à la rencontre des ménages les plus vulnérables, parfois éloignés des dispositifs d'aide.

Dans le cadre du Pacte Territorial, les volets d'action mis en œuvre par la Communauté de Communes Saint-Méen Montauban sont les suivants :

- Volet 1 : Dynamique territoriale auprès des ménages et des professionnels (mobilisation des ménages, des publics prioritaires « Allers-Vers » et des professionnels) ;
- Volet 2 : Missions d'information, de conseil et d'orientation (ICO) des ménages (guichet téléphonique, rendez-vous personnalisé et mission d'appui au parcours d'amélioration de l'habitat).

Au cours de ce premier Pacte territorial, la Communauté de Communes Saint-Méen Montauban n'envisage pas de mettre en place le volet 3 sur l'accompagnement. Cependant, il n'est pas exclu qu'au regard des demandes, des attentes des habitants et des besoins ou manquements observés, que la Communauté de Communes puisse étudier la mise en place d'un accompagnement par voie d'avenant.

Une bonne articulation entre l'animation de l'OPAH-RU de Saint-Méen-le-Grand et celle du SPRH de la Communauté de Communes est nécessaire.

Afin d'assurer cette articulation, un principe est acté : une mutualisation sur certaines actions sera étudiée si cela n'entrave pas la bonne réalisation des actions communales et intercommunales. Par exemple, des rencontres (pour la mobilisation des professionnels par exemple) pourront être mutualisées en bonne intelligence et dans une logique d'entonnoir : un portage de la Communauté de Communes pour la partie générale de l'information (aide ANAH, PLH/Pacte) et un portage communal pour la partie plus précise d'information sur l'OPAH-RU et les aides communales.

Pour permettre aux propriétaires occupants d'effectuer des travaux d'amélioration de leur logement, mais également inciter les propriétaires bailleurs à améliorer leurs logements locatifs, la Communauté de Communes Saint-Méen Montauban a décidé de déployer un Service Public de la Rénovation de l'Habitat (SPRH) dans le cadre d'un partenariat avec l'Agence nationale de l'habitat. Un

Espace Conseil France Rénov' (ECFR) a été créé et mutualisé à l'échelle du Pays de Brocéliande, regroupant Montfort Communauté et Brocéliande Communauté, sous le nom de CONSEIL RENOV' ENERGIE. Il est désormais renommé CONSEIL RENOV' HABITAT. Le Syndicat Mixte du Pays de Brocéliande intervient depuis octobre 2021 auprès des porteurs de projet privés, souhaitant réaliser des travaux d'amélioration d'habitat via le Service Public de la Rénovation de l'Habitat (SPRH). Ce service dispense un conseil généraliste de 1er niveau ;

Il est prévu de renvoyer les ménages couverts par l'OPAH-RU vers l'opérateur systématiquement (une fois mis en place). Le rôle du CRH est, en effet, de renvoyer les ménages vers l'opérateur dès que l'adresse du ménage est connue.

La communication autour de l'opération est une responsabilité partagée entre l'ensemble des partenaires impliqués. Si chaque acteur reste libre de valoriser ses propres dispositifs et aides, il est essentiel que les supports de communication mentionnent également, de manière cohérente, les aides proposées par les autres partenaires. Chaque structure s'engage ainsi à jouer un rôle de relais d'information, dans un esprit de coopération, afin d'assurer une diffusion claire, complète et coordonnée auprès des habitants du territoire. L'objectif commun est de garantir une information lisible et accessible, pour permettre aux bénéficiaires de mieux comprendre et mobiliser l'ensemble des dispositifs existants.

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

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

Article 1 – Dénomination, périmètre et champ d'application territorial

1.1. Dénomination de l'opération

Saint-Méen-le-Grand, l'État et l'Anah décident de réaliser l'opération dénommée: «OPAH-Renouvellement Urbain de Saint-Méen-le-Grand».

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre de la présente convention concerne une partie du centre-ville de Saint-Méen-le-Grand., il s'appuie en partie sur les investigations terrain réalisées lors de l'étude pré opérationnelle. En effet, le périmètre OPAH-RU concentre les indicateurs discriminants sur le parc de logements privés mêlés aux enjeux d'attractivité du centre-ville :

- Indicateurs discriminants sur le parc de logements : mal-logement, dégradation du bâti, copropriétés en difficultés, ancienneté, performance énergétique et accessibilité des logements,
- Enjeux d'attractivité du centre-ville : linéaires commerciaux, périmètre de centralité et enjeux patrimoniaux.

Il est présenté en annexe et intéresse tous les immeubles qui s'y trouvent. Le champ d'intervention couvre l'ensemble des thématiques de l'habitat privé.

L'opération interviendra sur un périmètre prioritaire défini au sein du centre-ville de Saint-Méen-le-Grand, identifié pour ses enjeux de renouvellement urbain, de dégradation du parc ancien et de vacance. Les champs d'intervention retenus dans le cadre de l'OPAH-RU sont les suivants :

- la lutte contre l'habitat indigne ou très dégradé ;
- l'amélioration de la performance énergétique des logements ;
- l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap ;
- le traitement de la vacance par la remise sur le marché de logements vacants depuis plus de deux ans ;
- le soutien aux copropriétés fragiles ou dégradées ;
- et l'accompagnement des propriétaires bailleurs dans une logique de conventionnement à loyer maîtrisé.

Ces interventions s'inscrivent dans une stratégie globale d'amélioration de l'habitat et de redynamisation du tissu urbain, en cohérence avec les objectifs de l'ORT et du programme Petites Villes de Demain.

Chapitre II – Enjeux de l'opération

Article 2 – Enjeux de l'opération

L'OPAH RU de Saint-Méen-le-Grand s'inscrit dans un projet global de revitalisation des cœurs de ville engagé depuis plusieurs années et dans la continuité de la politique de réhabilitation des logements menée par les collectivités. Cette future opération s'inscrit également dans les Opérations de Revitalisation de Territoire (ORT) et dans le programme « Petites Villes de Demain ».

L'étude pré-opérationnelle a permis de faire émerger trois priorités d'intervention majeures sur le périmètre de l'OPAH-RU. En premier lieu, la dégradation du bâti ancien, parfois sévère, nécessite une action ciblée sur les immeubles les plus fragilisés, situés en cœur de bourg. Cette ambition affirmée inclut la ferme volonté de s'attacher à l'éradication de tout logement offrant à ses occupants des conditions d'habitat indigne. Il s'agit ainsi d'œuvrer à la résorption de l'habitat indigne, en intervenant le cas échéant sur les situations les plus lourdes et pour lesquelles les dispositifs classiques n'apparaissent pas suffisamment ambitieux, mais également de renforcer et de diversifier l'offre en logements dans le centre-ville par la remise sur le marché de logements auparavant vacants.

Le second enjeu porte sur la vacance structurelle des logements, qui contribue à la perte d'attractivité résidentielle du centre-ville et fragilise le tissu urbain. Cette vacance, souvent liée à un état de vétusté ou à un manque de portage par les propriétaires, appelle des actions ciblées de réhabilitation et de revalorisation. L'objectif est de remettre ces logements sur le marché locatif, dans une logique d'offre de logements abordables et de qualité, adaptés aux besoins des ménages. Cela implique notamment d'accompagner les propriétaires bailleurs dans leurs projets de rénovation, en mobilisant les dispositifs d'aides existants, afin de favoriser une remise en location encadrée, sécurisée et durable, au bénéfice de la dynamique de revitalisation du centre-bourg.

Enfin, la précarité énergétique, largement corrélée à l'ancienneté du bâti et aux faibles performances thermiques, impose d'agir sur les logements énergivores, au bénéfice des ménages les plus vulnérables. L'opération a pour but d'inciter le maximum de propriétaires de résidences principales à entreprendre tous les travaux d'amélioration nécessaires pour que les logements qu'ils habitent eux-mêmes, ou qu'ils proposent à la location, offrent toutes les conditions voulues de confort, de sécurité, d'hygiène, d'économies de charges, dans un souci de développement durable et de préservation de l'état général du bâti.

Toutefois, l'intérêt de cette OPAH-RU réside également dans sa capacité à répondre de manière transversale à d'autres problématiques repérées localement : amélioration de l'accessibilité, adaptation du logement au vieillissement, traitement des copropriétés fragiles ou encore accompagnement des propriétaires bailleurs dans un cadre de loyer maîtrisé. Il s'agit ainsi d'un outil global d'intervention sur l'habitat, permettant d'apporter des réponses adaptées à l'ensemble des enjeux identifiés sur le territoire.

En effet, les objectifs visés par la mise en place de l'OPAH RU sont à la fois d'ordre économique, social, sanitaire, environnemental et architectural et s'inscrivent aussi bien à court qu'à long terme.

La réponse à ces enjeux induit un renforcement des partenariats déjà existants avec les différents acteurs et services concernés. L'OPAH RU devra également s'articuler avec le Pacte Territorial qui va se mettre en place à l'échelle de l'EPCI.

Ces objectifs nécessitent également une ingénierie poussée de la part de l'opérateur, pour aller au-delà de la conception des dossiers de subventions (contacts, relances et rencontres des propriétaires, conseils à la vente/cession, à la requalification, à la transformation d'usage des biens) et du temps dédié à ces missions. En fonction des objectifs opérationnels recherchés et de la complexité des situations (actions spécifiques sur les copropriétés, la lutte contre la vacance, la lutte contre l'habitat indigne...), l'opérateur devra dépasser « l'approche guichet » en matière d'accueil du public pour adopter une démarche plus ciblée et proactive en allant au-devant du public afin de chercher à mobiliser les propriétaires concernés.

Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l’opération

Les objectifs principaux de l’intervention publique seront d’enrayer le processus de dévalorisation de l’habitat privé dans le centre-ville de Saint-Méen-le-Grand. Cette ambition repose sur une stratégie opérationnelle déclinée en 4 axes principaux présentés ci-dessous :

Axe n°1 : Renforcer les actions de lutte contre l’habitat indigne et le mal-logement

- Amplifier les actions de repérage et mobiliser les partenaires,
- Renforcer les appuis en ingénierie au sein de la commune de Saint-Méen-le-Grand,
- Anticiper le frein du relogement pour les ménages en situation d’habitat indigne,
- Accompagner les copropriétés dans une gestion saine de leur patrimoine.

Axe n°2 : Améliorer les conditions d’habitat des habitants du centre-ville

- Lutter contre la précarité énergétique,
- Favoriser le maintien à domicile des personnes en perte d’autonomie ou en situation de handicap,
- Encourager la réhabilitation durable du parc de copropriétés,
- Traiter les dysfonctionnements urbains aux différentes échelles d’intervention (immeuble, îlot, quartier...).

Axe n° 3 : Diversifier l’offre de logements dans un objectif de mixité sociale

- Développer une offre nouvelle et diversifiée de logements par la mobilisation du parc dégradé ou vacant,
- Inciter les propriétaires bailleurs au conventionnement,
- Favoriser l’accession à la propriété en centre ancien.

Axe n°4 : Améliorer la qualité urbaine par la réhabilitation ou la restructuration du bâti très dégradé ou insalubre

- Assurer une veille constante sur les îlots/immeubles situés dans des secteurs à enjeux,
- Mobiliser les outils coercitifs et urbains adaptés,
- Identifier le potentiel foncier d’îlots prioritaires,
- Recycler les immeubles/ilots en situation de blocage.

Cette stratégie nécessite :

- De prendre en compte l’échelle de l’immeuble et de l’îlot et non uniquement celui du logement pour assurer un traitement cohérent et visible sur le plan urbain et patrimonial,
- De mobiliser en compléments d’outils incitatifs, des procédures coercitives afin d’enclencher la restauration d’immeubles « bloqués » ou en déshérence, traduisant la défaillance ou le désinvestissement des propriétaires,
- De mener des actions spécifiques auprès de copropriétés fragiles ou en difficulté (formation des copropriétaires et des syndicats bénévoles, mise en place des protocoles de redressement de la gestion),
- De cibler et prioriser le volet urbain et foncier sur les points durs identifiés afin de concentrer les moyens humains et financiers et créer ainsi un effet levier d’une dynamique de requalification,

- D'articuler et créer des synergies avec les projets d'aménagements urbains en cours ou à venir,
- D'être en position d'observation sur les composantes du centre-ville, ainsi que de vigilance et de veille sur les immeubles du périmètre afin de prévenir des processus de dégradation et de mesurer l'impact de la politique engagée.

Article 3 – Volets d'action

3.1. Volet urbain

3.1.1. Descriptif du dispositif

Le territoire se caractérise par la présence d'un patrimoine bâti ancien et remarquable, parfois laissé à l'abandon. Il conviendra de tenir compte des spécificités de ce bâti lors des travaux de réhabilitation.

Des aménagements urbains pourraient contribuer à améliorer l'environnement des logements. Les ménages doivent se sentir bien dans leur logement, mais aussi dans leur quartier. Ces aménagements sont nécessaires et complètent les actions de réhabilitation du parc existant environnant ; ils sont tout particulièrement importants dans le cadre de l'OPAH RU.

Aussi, le centre-ville de Saint-Méen-le-Grand est concerné par plusieurs opérations en cours ou en réflexion, intégrées au programme « Petites villes de demain »

- La construction d'une maison de santé pluri-professionnelle
- La requalification de l'îlot de la Brasserie, avec la création d'une nouvelle surface d'activité et des logements sociaux communaux
- Création d'un commerce éphémère
- Développement des mobilités douces
- Renforcement des marchés
- La requalification de la place centrale
- La mise en place du permis de végétaliser

La commune souhaite également mettre en place une aide de 1 500 € pour la restructuration d'une cour d'îlot.

3.1.2. Objectifs

- Niveau d'avancement des différents projets

3.2. Volet foncier

3.2.1. Descriptif du dispositif

Ce volet doit traiter des actions destinées à résorber les dysfonctionnements urbains ou certaines situations d'habitats ou d'immeubles particulièrement dégradés en procédant à des acquisitions ponctuelles et opportunes de logements et/ou immeubles : opérations de RHI/THIRORI (résorption de l'habitat insalubre/traitement de l'habitat insalubre remédiable ou dangereux et opérations de restaurations immobilières). Ces opérations ont pour objectifs de débloquer, voire enclencher les projets qui revêtent un intérêt stratégique. Dans ce cadre, l'EPF pourra être sollicité.

Il est noté à ce stade trois adresses ciblées pour une Opération de Restauration Immobilière à Saint-

Méen-le-Grand, située au n°10 rue de Dinan, au n°24 et au n°43 rue Louison Bobet.

Un travail de suivi tout au long de l'OPAH RU permettra d'identifier des situations complémentaires, notamment au travers la Commission RU.

3.2.2. Objectifs

- Nombre de logements identifiés ayant fait l'objet de travaux
- Nombre de logements traités
- Situation de chaque adresse en fin d'OPAH RU
- Nombre d'immeubles sous ORI
- Situation des immeubles concernés par une ORI

3.3. Volet de lutte contre l'habitat indigne

3.3.1. Descriptif du dispositif

Une des priorités de l'OPAH RU est le traitement des logements insalubres, très dégradés ou indécents. Il s'agira d'inciter les propriétaires à effectuer les travaux de sortie d'indignité en bénéficiant des aides de l'OPAH RU. Peu de logements ont à ce jour été repéré.

Ce volet d'action a pour objectifs :

- D'améliorer la prise en compte des situations de mal logement selon leur spécificité,
- De leur apporter une réponse adaptée et partenariale,
- De permettre la réalisation de travaux pérennes.

Veille et repérage

Un travail de veille sera maintenu tout au long de l'OPAH-RU avec notamment :

- Les visites effectuées dans le cadre du suivi des DIA, des études de faisabilité sur les immeubles prioritaires, des visites de logements/immeubles dans le cadre d'une demande de subventions,

Durant la phase de suivi-animation, la commune veillera à mobiliser tous les partenaires et acteurs de terrain (ADIL, CCAS, associations, SDIS...) susceptibles de repérer et signaler des situations de mal-logement sur le périmètre. Des ateliers d'informations sur le mal-logement pourront être organisés, durant lesquels la fiche de repérage du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) sera distribuée.

Par ailleurs, afin d'intensifier le travail de veille et de repérage des situations d'habitat indigne et de mal-logement, l'instauration du permis de louer sur le périmètre pourrait être étudiée au cours de l'opération.

Une ingénierie renforcée

Une ingénierie technique, sociale et juridique renforcée sera assurée par l'opérateur retenu, afin d'accompagner la collectivité et les occupants dans la mise en œuvre et le bon déroulement des procédures.

Les missions confiées à l'opérateur sur ce volet comprennent :

- La poursuite du repérage,
- La réalisation de diagnostics techniques et sociaux pour les logements signalés ou repérés, en présence de la ville. Ces pré-diagnostics sur site comprendront un relevé des désordres du

bâti avec reportage photographique, élaboration d'une grille de cotation et orientation procédurale,

- L'Établissement de scénarii ciblant les travaux nécessaires pour résoudre les désordres et supprimer l'état de dégradation,
- Aide à l'élaboration du projet et du montage du dossier de financement (appui à l'obtention des devis ; montage des dossiers de demande de subventions, de conventionnement, de prêts d'aides fiscales, ...),
- Une assistance juridique dans la mise en œuvre et la sécurisation des procédures,
- Un accompagnement des propriétaires, locataires et syndicats de copropriétés dans la mise en œuvre des travaux liés aux procédures d'éradication de l'habitat indigne,
- Un accompagnement de la collectivité, en cas de carence du propriétaire, dans la mise en œuvre de la procédure de relogement,
- La vérification de la bonne réalisation des travaux prescrits (visite et rapport) pour les logements signalés ou repérés pendant la durée l'opération, et frappés d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité (y compris projets non financés par des aides aux travaux prévues dans le cadre de l'OPAH-RU),
- Une assistance à maîtrise d'ouvrage pour la réalisation des travaux d'office (rédaction du DCE, consultation des entreprises, suivi de chantier), l'assistance au recouvrement des créances (inscription au privilège spécial immobilier) et la mobilisation des financements de l'Anah,
- Un accompagnement sanitaire et social des ménages, en lien avec le CCAS de la Ville, pour la gestion des relogements temporaires et définitifs.

La Commune assurera un rôle de coordination dans la gestion des situations relevant de l'habitat indigne par le biais de :

- La transmission au référent du PDLHI des relevés de désordres listés en visite ainsi que la grille de cotation,
- La coordination des différents acteurs en charge de la prise et du suivi des arrêtés : ARS et Préfecture (arrêtés d'insalubrité), Commune (arrêtés de mise en sécurité). Dans le cadre de son pouvoir de police générale, la Commune de Saint-Méen-le-Grand conserve et traite les immeubles/logements relevant des situations de mise en sécurité (rédaction, suivi des arrêtés, hébergement/relogement, le cas échéant travaux d'office) avec la collaboration de l'opérateur,
- Le suivi renforcé des situations en PDLHI (DDTM, CAF, ARS et Conseil Départemental d'Ille-et-Vilaine),
- Les situations seront étudiées dans le cadre des commissions « RU ». Les services de la DDTM, le service d'Action sociale du Conseil Départemental et d'autres acteurs locaux intervenant sur cette thématique pourront être associés ponctuellement,

Depuis le 1^{er} janvier 2024, l'Anah a revu sa politique d'intervention concernant l'habitat indigne via Ma Prime Logement Décent. L'aide vise les rénovations d'ampleur de logements très dégradés, en fonction de l'analyse de la grille de dégradation (ou arrêté de péril ou d'insalubrité). L'accompagnement AMO est obligatoire.

Aussi, l'Anah soutient la réhabilitation de :

- 5 logements propriétaires occupants très dégradés (2 très modestes et 3 modestes),
- 5 logements propriétaires bailleurs Travaux lourds, logements très dégradés,
- 1 logement propriétaire bailleur sécurité/salubrité,

La commune de Saint-Méen-le-Grand soutient la réhabilitation de :

- 5 logements propriétaires bailleurs Travaux lourds, logements très dégradés, à hauteur de 5 % du montant des travaux (plafond maximum de subvention de 5 000 € par logement),
- 1 logement propriétaire bailleur sécurité/salubrité, à hauteur de 5 % du montant des travaux (plafond maximum de subvention de 3 748 € par logement).

Les conditions d'attribution de ces aides seront fixées par le règlement d'aide de la commune de Saint-Méen-le-Grand, en lien avec les aides apportées dans le cadre du Programme Local de l'Habitat par la Communauté de Communes.

Des propositions d'actions coercitives devront être faites pour aider à sortir les situations « bloquées ». Elles seront évoquées lors des Commissions RU notamment (cf. ci-après).

L'opérateur constituera le réseau d'acteurs nécessaire à la lutte contre l'habitat indigne sur le territoire. Il mobilisera les acteurs sociaux du secteur, les élus pour faciliter le signalement et le traitement des situations d'habitat indigne, ainsi que l'accompagnement des ménages.

Il conseillera les élus dans la prise de décision, la préparation des éléments pour le signalement et jusqu'à la résorption de la situation. Au besoin, et en cas d'inoccupation du bien, il accompagnera les propriétaires pour la réhabilitation et la remise sur le marché du logement.

Les partenaires seront ainsi associés à une **commission locale** de lutte contre l'habitat indigne/commission RU (animée conjointement par l'opérateur et la collectivité concernée) destinée à faire remonter, suivre et traiter les situations de logements allant de la non-décence à l'insalubrité pour les logements occupés.

À l'instar du Pôle départemental, cette commission, composée des services de la commune de Saint-Méen-le-Grand, des représentants de la collectivité, de l'animateur d'OPAH RU et des partenaires, mutualisera les moyens pour un repérage efficace des logements non décents et des situations d'insalubrité et aura également pour objet de statuer sur le devenir de chaque immeuble et situation des occupants (relogements) et sur la possibilité d'engager des mesures coercitives.

Dans l'animation de cette commission, il est attendu de l'opérateur une action forte de pédagogie, de sensibilisation et de prévention afin d'avoir un réseau opérationnel et réactif pour le repérage et le traitement des situations. Cette commission locale de suivi des situations complexes se réunira autant que de besoin et a minima trois fois par an et sera animée conjointement par l'opérateur et Saint-Méen-le-Grand.

3.3.2. Objectifs

- Nombre de logements identifiés
- Nombre de propriétaires accompagnés
- Nombre de dossiers habitat très dégradé traités
- Nombre de dossiers habitat sécurité/salubrité traités

3.4. Volet immobilier

3.4.1. Descriptif du dispositif

Afin d'offrir de meilleures conditions d'habitat, en lien avec les besoins identifiés localement, ce volet se déclinera notamment par :

- La création d'une offre locative sociale (cf. volet social),
- La remise sur le marché de logements vacants,
- La transformation d'usage

L'opérateur en charge du suivi-animation déploiera toute action utile favorisant une identification des logements vacants, des causes de cette vacance, ainsi qu'une prise de contact avec les propriétaires de ces biens. À l'occasion des prises de contact avec les propriétaires de logements vacants, l'opérateur leur proposera systématiquement un plan de financement adapté pour une remise aux normes de leur patrimoine, en encourageant la modération des loyers et intégrant les avantages fiscaux mobilisables. L'opérateur sera en mesure de définir/considérer les blocages pour la mise en œuvre des travaux et orienter les propriétaires vers la vente le cas échéant.

Il fera la promotion du dispositif d'OPAH RU et accompagnera le propriétaire dans la levée de tous obstacles à la réhabilitation et remise sur le marché du bien locatif concerné.

L'opérateur mettra en place les outils adéquats permettant d'assurer le suivi de la vacance. L'outil de suivi sera alimenté et mis à jour en s'appuyant sur l'ensemble des données à sa disposition (données LOVAC ou des services fiscaux, remontées de terrain, résultats d'enquêtes...).

En tant que de besoin, il sera possible de mobiliser des montages « Vente d'Immeubles à Rénover » (VIR) et « Dispositif d'Intervention Immobilière et Foncière » (DIIF).

Concernant des immeubles entiers à rénover, et dans le cas où les propriétaires ne souhaiteraient pas engager des travaux, il sera également étudié des solutions opérationnelles, via les montages :

- Vente d'Immeubles à Rénover : en périmètre OPAH RU et ORT, ce dispositif rend certains opérateurs (EPA, SEM, SPL, SPLA, HLM) éligibles directement aux aides de l'Anah lorsqu'ils mènent un projet de vente d'immeubles à rénover, alors même que l'acquéreur potentiel n'est pas connu initialement. C'est donc par l'intermédiaire de l'opérateur que le propriétaire final, bailleur ou occupant, bénéficie indirectement de l'aide ;
- Dispositif d'Intervention Immobilière et Foncière : ce montage permet, en complément de celui du VIR, de subventionner via l'Anah des opérateurs (EPF, EPFL, EPA, SEM, SPL, SPLA et concessionnaires d'opérations d'aménagement) dans le cadre d'opérations de rénovation suivie d'une période de location à loyer maîtrisé, puis d'une vente à un destinataire final. Il est réservé aux territoires en ORT.

Ces dispositifs seront mobilisés par voie d'avenant à la présente convention d'OPAH-RU une fois les immeubles concernés identifiés.

3.4.2. Objectifs

Prime pour lutter contre la vacance des logements

Cette action, visant à réduire la vacance rencontrée localement, se traduit par la mise en place d'une prime à la sortie de vacance.

En direction des propriétaires bailleurs ou occupants :

- Objectif prévisionnel : 8 logements
- Coûts prévisionnels commune : prime de 3 000 € par logement,

Prime à l'accession dans l'ancien :

Cette action visant à favoriser l'achat et la rénovation de logements anciens se traduit par la mise en place d'une prime.

En direction des propriétaires bailleurs ou occupants :

- Objectif prévisionnel : 5 logements
- Coûts prévisionnels commune : prime de 3 000 € par logement vacant depuis au moins 2 ans,

Soutien à la transformation d'usage

Cette action, visant à augmenter le nombre de logements locatifs, se traduit par la mise en place d'une aide complémentaire, avec conventionnement obligatoire du logement après travaux et un plafond de travaux maximal de 74 960 €.

Aussi, l'Anah soutient la transformation d'usage pour :

- 2 logements propriétaires bailleurs à hauteur de 35 % du montant moyen des travaux,

La commune de Saint-Méen-le-Grand soutient la transformation d'usage pour :

- 2 logements propriétaires bailleurs à hauteur de 5 % du montant des travaux (plafond maximum de subvention de 4 500 € par logement).

Les conditions d'attribution de ces aides seront fixées par le règlement d'aide de la commune de Saint-Méen-le-Grand, en lien avec les aides apportées dans le cadre du Programme Local de l'Habitat par la Communauté de Communes.

Indicateurs de suivi :

- Nombre de logements sortis de la vacance
- Nombre de logements ayant bénéficié de la prime « sortie de vacance »
- Nombre de logements vacants
- Nombre de logements locatifs sociaux mis sur le marché
- Nombre de logements ayant changé d'usage
- Nombre de dossiers VIR ou DIIF

3.5. Volet copropriétés en difficultés

3.5.1. Descriptif du dispositif

L'étude pré-opérationnelle a souligné l'existence de copropriétés présentes à l'échelle du périmètre défini.

Selon l'Observatoire des Copropriétés (RIC), 9 copropriétés sont présentes sur le périmètre de l'OPAH RU, représentant 49 logements. Elles sont principalement de très petite taille puisque 5 d'entre elles possèdent 5 logements ou moins.

Au regard des éléments disponibles, les copropriétés du 2 rue de Gaël et 10 rue de Merdrignac présentent au moins un signe de fragilité.

5 des copropriétés présentes sur le périmètre ne sont pas immatriculées au RNC, ce qui est une condition obligatoire pour bénéficier des subventions de l'Anah.

Le dispositif d'OPAH RU doit permettre de mettre en place des aides précises/adaptées aux problématiques rencontrées.

Au cours de la première année, une liste des copropriétés dégradées à intégrer à la présente convention par avenant sera proposée par l'opérateur au comité de pilotage.

Pour ces copropriétés, l'opérateur sera chargé de réaliser des diagnostics multicritères permettant de dresser les dysfonctionnements (environnement urbain, gestion financière, gouvernance, état

technique des parties communes et privatives), d'analyser l'occupation, les fragilités sociales et les besoins en accompagnement. Ce travail permettra d'établir une feuille de route avec les syndicats de copropriétaires concernés et d'identifier les capacités à réaliser un programme de travaux. Il vérifiera également l'éligibilité du syndicat de copropriétaires aux aides de l'Anah. L'opérateur continuera ensuite le suivi-animation du volet copropriétés dégradées de l'opération, conformément à la stratégie d'intervention établie pour chacune des copropriétés intégrées à ce volet, en proposant :

- Un accompagnement à la mise en œuvre d'une gestion conforme et pérenne,
- Un accompagnement à la mise en œuvre d'un programme de travaux (participation aux assemblées générales, veille à l'implication des propriétaires, appui à la définition du programme de travaux, mobilisation des financements...).

Les conditions d'éligibilité prendront en compte le dispositif expérimental MaPrimeRénov' Petite copro, dispositif particulièrement adapté au parc de copropriétés du périmètre. L'opérateur informera le syndicat de copropriétaires sur la durée de cette expérimentation (jusqu'à fin 2026) et évaluera sa capacité à formaliser un programme de travaux avant son échéance. En cas de pérennisation de ce dispositif, les objectifs en termes d'accompagnement de copropriétés dégradées pourraient être réévalués par avenant.

3.5.2. Objectifs

La commune Saint-Méen-le-Grand soutient les copropriétés pour :

- 2 copropriétés, avec une prime de 5 000 € pour la réalisation de travaux sur les parties communes, représentant un engagement de 10 000 €

Les conditions d'attribution de ces aides seront fixées par le règlement d'aide de la commune de Saint-Méen-le-Grand, en lien avec les aides apportées dans le cadre du Programme Local de l'Habitat par la Communauté de Communes.

Indicateurs de suivi :

- Nombre de copropriétés accompagnées
- Nombre de dossiers copropriétés
- Gain énergétique des copropriétés accompagnées

3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique

3.6.1. Descriptif du dispositif

Sur le périmètre restreint de l'opération, 25 logements sont classés en catégorie cadastrale 7 et 8, témoignant de conditions de confort potentiellement dégradées ; toutefois, en raison de la taille limitée du périmètre, il n'est pas possible de quantifier avec précision le nombre de ménages en situation de précarité énergétique. Cependant, grâce à l'analyse croisée avec le fichier LOVAC, environ 67 logements peuvent être considérés comme potentiellement concernés par ces situations.

L'amélioration des conditions d'habitat des habitants du centre-ville constitue un axe d'intervention majeur de cette opération. La commune de Saint-Méen-le-Grand s'engage à mobiliser les moyens humains, financiers et à coordonner ses actions avec l'ensemble des acteurs et partenaires locaux.

Le maître d'ouvrage souhaite soutenir les travaux d'amélioration énergétique. Conscient que :

- Les situations de précarité énergétique ont une traduction financière pour les pouvoirs publics sous forme d'aides aux impayés des factures d'énergie et de dépenses de santé,
- La résorption des situations de précarité énergétique contribue directement à l'objectif

national de réduction des dépenses d'énergie du Grenelle de l'Environnement et à économiser à la collectivité les coûts actuels et futurs de leurs effets externes.

Il s'engage à mobiliser l'équipe d'animation de l'opération, pour répondre aux objectifs suivants :

- Identifier et accompagner les propriétaires occupants aux revenus les plus modestes de l'opération programmée pour la réalisation de travaux prioritaires leur permettant d'obtenir une amélioration de la performance énergétique du logement, leur ouvrant droit notamment à l'aide de l'Anah,
- Accélérer l'amélioration thermique du parc de logements privés des propriétaires occupants de l'opération programmée et contribuer ainsi aux efforts nationaux de réduction des consommations énergétiques.

Le maître d'ouvrage participe au repérage des logements les plus énergivores occupés par des propriétaires aux revenus modestes et très modestes, confrontés ou non à des situations d'impayés, en mobilisant notamment les services sociaux du Département et les CCAS dans l'identification des ménages propriétaires.

La commune de Saint-Méen-le-Grand, dans le cadre de son repérage, mobilise également les différents partenaires :

- Le Département pour le repérage et l'accompagnement des ménages fragiles (FSL, travailleurs sociaux, ...),
- L'ARS,
- Les organismes sociaux (CAF, MSA, ...),
- Le monde associatif pour la connaissance de certains ménages en œuvrant sur certaines problématiques,
- Les associations caritatives (Restos du Cœur, Secours Catholique, ...) ...
- ...

À partir des premiers éléments de repérage, l'opérateur contactera les ménages ciblés afin de leur apporter les informations relatives aux travaux d'économie d'énergie et les inciter à s'inscrire dans une démarche de «sortie de situation de précarité énergétique».

Le Comité de Pilotage de l'opération programmée est chargé de veiller à la bonne mise en œuvre du présent volet.

Sur la thématique de la rénovation énergétique, l'intervention dans le cadre de l'OPAH-RU sera articulée de la façon suivante :

- Le premier contact des ménages concernés par l'OPAH-RU pourra être assuré, soit par renvoi du CRH soit par contact direct dans un premier temps, par la cheffe de projet « Petites Villes de Demain », référente du dispositif à l'échelle de la collectivité, et, à terme, par le ou la chef(fe) de projet ANAH une fois en poste. Ce premier accueil permettra de délivrer une information générale, de vérifier l'éligibilité de la demande au regard du programme et d'orienter les ménages vers l'interlocuteur adapté. À ce titre, la cheffe de projet pourra effectuer un premier niveau d'information et d'orientation, notamment sur les dispositifs d'aide, le périmètre de l'opération et les grandes étapes du parcours. Les ménages seront ensuite orientés vers l'opérateur en charge du suivi-animation de l'OPAH-RU, qui assurera l'accompagnement technique, administratif et financier individualisé.
- Le conseil renforcé et l'accompagnement des ménages sera réalisé par : L'opérateur en charge du suivi-animation pour les propriétaires occupants modestes et très modestes en

collectif, les propriétaires bailleurs et les syndicats de copropriété (mission intégrée à l'OPAH-RU).

Information, orientation et conseil personnalisé

Pour l'ensemble des publics situés dans le périmètre de l'OPAH-RU et engagés dans un projet de rénovation énergétique, la cheffe de projet « Petites Villes de Demain » assurera la mission suivante :

- Un premier entretien sera proposé afin de répondre aux premières interrogations du ménage. Ce temps d'échange permettra d'apporter un conseil neutre et adapté, de préciser les grandes lignes du projet (travaux envisagés, statut du logement, situation du ménage) et d'orienter, si nécessaire, vers la structure compétente pour un accompagnement technique et administratif plus poussé. Cette étape vise à clarifier les dispositifs existants, à situer le projet dans le cadre de l'OPAH-RU, et à initier le parcours d'accompagnement.

Une démarche proactive de type « aller vers » sera mise en œuvre afin de repérer et d'orienter les ménages en situation de précarité énergétique sur le périmètre de l'OPAH-RU. À cette fin, une coopération étroite sera engagée avec les services de la collectivité, le CCAS, les travailleurs sociaux du Département, ainsi que les structures associatives de proximité. Ces partenaires seront sensibilisés à la détection des situations de mal-logement et outillés pour orienter les ménages vers le dispositif OPAH-RU. Cette coopération pourra prendre la forme de réunions régulières, de formations croisées, et d'un partage d'informations encadré, permettant une remontée ciblée de situations à fort enjeu énergétique.

Le conseil renforcé et l'accompagnement des ménages

À l'issue d'un premier contact assuré par la cheffe de projet « Petites Villes de Demain », si le projet entre dans le périmètre de l'OPAH-RU et présente un intérêt au regard des objectifs de l'opération, le ménage sera alors orienté vers l'opérateur en charge du suivi-animation. Celui-ci assurera la prise en charge complète du ménage à travers un conseil renforcé, permettant d'engager efficacement le parcours de travaux et, le cas échéant, de confirmer l'orientation vers l'opérateur pour mobiliser les aides de l'ANAH. Ce conseil renforcé concernera notamment les propriétaires occupants modestes et très modestes en collectif, les propriétaires bailleurs et les syndicats de copropriétaires situés sur le périmètre de l'opération. L'opérateur en charge du suivi-animation pour les publics suivants situés sur le périmètre de l'OPAH-RU : propriétaires occupants modestes et très modestes en collectif, propriétaires bailleurs ou syndicats de copropriétés.

Ce conseil renforcé assuré par l'opérateur se traduira notamment par :

- La réalisation d'une visite-conseil (y compris parties communes pour les logements situés en collectif) et la restitution d'un rapport de visite au ménage. Cette visite permettra notamment de s'assurer de la pertinence thermique du projet et d'identifier les potentiels dysfonctionnements à l'échelle du logement, de l'immeuble, de la copropriété et/ou de situations relevant potentiellement de l'habitat indigne.
- Un conseil technique adapté au bâti et à la situation du ménage permettant de stabiliser le projet de travaux
- Une présentation détaillée des différents dispositifs d'aides (notamment ceux prévus dans le cadre de l'OPAH-RU) et une vérification de l'éligibilité du ménage.

S'il s'avère pertinent de continuer à accompagner le ménage en cohérence avec les dispositifs ANAH

mobilisables dans le cadre de l'OPAH-RU, l'opérateur pourra assurer différentes prestations d'AMO :

- Une prestation MAR (Mon Accompagnateur Rénov') dans le cadre d'un parcours Ma Prime Rénov' Accompagné pour les propriétaires occupants modestes et très modestes
- Une prestation d'AMO pour le conventionnement avec travaux auprès des propriétaires bailleurs (Dispositif Loc'Avantages)
- Une prestation d'AMO dans le cadre du dispositif MaPrimeRénov' Copropriétés (voir ci-dessous).

Dans le cadre de l'OPAH-RU, une attention particulière sera portée aux propriétaires bailleurs détenant des logements énergivores, classés E à G. Ces derniers seront incités à réaliser des travaux de rénovation énergétique en mobilisant les aides disponibles, notamment les subventions de l'ANAH dans le cadre du conventionnement à loyer maîtrisé. L'objectif est de prévenir la sortie du parc locatif de logements devenus non conformes aux normes de décence énergétique, tout en améliorant la qualité du parc privé.

L'opérateur de l'OPAH-RU assurera l'identification de ces situations, la sensibilisation des propriétaires, ainsi que l'accompagnement technique, administratif et financier jusqu'à la mobilisation des aides et le suivi des travaux.

La rénovation énergétique des copropriétés

Le parc de logements du périmètre de l'opération se caractérise par son ancienneté, en lien direct avec sa situation en cœur de bourg. Ce tissu bâti ancien comprend quelques copropriétés, souvent de petite taille, dont certaines présentent un fonctionnement peu structuré.

Considérant que l'échelle de l'immeuble est souvent la plus pertinente pour une amélioration significative de la performance énergétique et une requalification durable des logements situés en collectif, la rénovation énergétique des copropriétés est un des volets prioritaires de l'opération. La collectivité souhaite notamment s'appuyer de manière significative sur le dispositif expérimental Ma Prime Rénov' Petite Copro et expérimentation Petite Copro lancé par l'Anah le 1er janvier 2024. Ce dispositif vise à lever les freins à l'éligibilité aux aides de l'Anah des petites copropriétés situées en centres anciens, soumises à de fortes contraintes techniques et patrimoniales.

En lien avec les services de la commune de Saint-Méen-le-Grand et les partenaires intervenant sur cette thématique, une animation renforcée sera lancée dès le début de l'opération à destination notamment des syndicats de copropriétés professionnels.

Les missions de l'opérateur prévues pour l'accompagnement des syndicats de copropriétés sur cette thématique seront les suivantes :

- Accompagner la collectivité dans le repérage, l'animation et la mobilisation des copropriétés intéressées par le dispositif,
- Réorientation éventuelle de copropriétés montrant des signes de fragilité ou de dégradation vers l'accompagnement des collectivités en difficulté,
- Assistance à Maîtrise d'Ouvrage telle que prévue par le dispositif Ma Prime Rénov' Copropriétés (sécurisation du parcours, accompagnement technique, financier et social),

Une évolution du périmètre OPAH-RU pourrait-être envisagée en cours d'opération, afin d'intégrer une ou des copropriétés avec de forts enjeux de rénovation énergétique et situées à proximité immédiate de ce périmètre.

3.6.2. Objectifs

L'Anah soutient la réhabilitation de :

- 20 logements propriétaires occupants :
 - 12 PO très modestes : 7 pour deux sauts de classe, 4 pour trois sauts de classe et 1 pour quatre sauts de classe,
 - 8 PO modestes : 4 pour deux sauts de classe, 3 pour trois sauts de classe et 1 pour quatre sauts de classe,
- 5 logements propriétaires bailleurs, sous condition de loyers conventionnés,
- 10 logements propriétaires bailleurs, pour des loyers non conventionnés :
 - 6 PO très modestes : 3 pour deux sauts de classe, 2 pour trois sauts de classe et 1 pour 4 sauts de classe,
 - 4 PO modestes : 3 pour deux sauts de classe et 1 pour trois sauts de classe.
- 40 logements en copropriétés,

Consciente que le montant du reste à charge conditionnera la décision d'engagement de travaux de rénovation, la commune de Saint-Méen-le-Grand a décidé d'accorder une aide supplémentaire aux travaux :

- Pour les 20 propriétaires occupants modestes et très modestes visant aux économies d'énergie. À ce titre, elle prévoit d'apporter un abondement de 5 % du montant des travaux. Les plafonds maximum de subvention sont de 2 000 € pour 2 sauts de classe énergétique, 2 750 € pour 3 sauts de classe et 3 500 € pour 4 sauts de classe.
- Pour les propriétaires bailleurs, sous condition de loyers conventionnés :
 - Une aide de 5 % du montant des travaux (plafond maximum de subvention de 3 748 €), complémentaire à l'aide Anah.

La commune souhaite également mettre en place une prime destinée à encourager les travaux de rénovation de qualité :

- Un bonus, sortie de passoire énergétique de 2 000 € pour 5 logements, représentant un engagement financier de 10 000 €,

Les conditions d'attribution de ces aides seront fixées par le règlement d'aide de la commune de Saint-Méen-le-Grand, en lien avec les aides apportées dans le cadre du Programme Local de l'Habitat par la Communauté de Communes.

Les objectifs prévisionnels sont répartis annuellement de la manière suivante :

Objectifs	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total
Nombre de logements repérés	13	20	20	20	20	7	100
Nombre de logements rénovés PO	2	4	5	3	4	2	20
Nombre de logements rénovés PB conventionnés	0	1	1	1	1	1	5
Nombre de logements rénovés PB non-axe	1	1	3	1	2	2	10

Nombre de logements au sein de copropriétés rénovées	0	0	0	15	9	16	40
Dont copropriété fragiles/dégradé (en logements)	0	0	0	11	2	0	13

Indicateurs de suivi :

- Nombre de visites réalisées
- Nombre de logements rénovés
- Nombre de copropriétés subventionnées
- Évaluation des gains énergétiques
- Montant et % des aides attribuées (Anah et autres financeurs)
- Nombre de bonus attribués

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

3.7.1. Descriptif du dispositif

Face à la problématique du vieillissement de la population du territoire, le maintien à domicile des personnes âgées et/ou handicapées compte parmi les enjeux de l'OPAH RU. L'adaptation et l'accessibilité des logements s'inscrivent en effet dans une démarche constituant l'une des actions prioritaires de l'Anah.

Ce volet prévoit :

- La mobilisation des partenaires médico-sociaux locaux (CCAS, CLIC, MDPH, CARSAT, MSA, Département, ...) visant notamment au repérage des ménages concernés par le programme ;
- Une assistance spécifique dans l'accompagnement des projets des propriétaires ;
- La mise en place d'une politique d'aides incitatives à l'aboutissement des projets ;
- L'assistance dans le cadre de la réalisation de travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat.

Pour les occupants, il s'agit de faciliter le maintien à domicile de personnes en situation de handicap par la réalisation de travaux adaptés au vieillissement et aux handicaps pathologiques ou accidentels.

La préconisation de travaux se fait après visite du domicile, sur la base d'un diagnostic autonomie et d'une analyse du mode d'habiter, et en fonction de la nature des difficultés à résoudre, qu'elles soient immédiates ou évolutives.

L'équipe opérationnelle est chargée :

- De mobiliser les partenaires médico-sociaux en vue du repérage et de l'accompagnement des propriétaires occupants concernés ;
- De visiter systématiquement les logements des personnes âgées ou handicapées éligibles à l'aide de l'Anah et dont les travaux sont liés à l'autonomie (sur justificatif), qu'il s'agisse d'un projet de transformation, d'agrandissement ou de redistribution ;
- D'informer sur les possibilités techniques d'adaptation du logement et de réaliser le diagnostic autonomie nécessaire au dépôt du dossier Anah ;
- De procéder à une concertation avec l'environnement médico-social des personnes et de leur famille si nécessaire ;
- Du montage des dossiers de demandes de subvention auprès des différents organismes concernés.

3.7.2. Objectifs

L'Anah s'engage à hauteur de :

- 20 logements propriétaires occupants (12 TMO et 8 MO),
- 1 logement propriétaire bailleur.

Afin d'encourager l'adaptation des logements, la commune de Saint-Méen-le-Grand s'engage :

- Pour un propriétaire bailleur à hauteur de 5 %, avec un plafond maximum de subvention de 3 748 €,

Les objectifs prévisionnels sont répartis annuellement de la manière suivante :

Objectifs	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total
Nombre de logements adaptés PO	1	4	4	4	4	3	20
Nombre de logements adaptés PB					1		1

Indicateurs de suivi :

- Nombre de logements rénovés
- Types de travaux réalisés

3.8. Volet social

3.8.1. Descriptif du dispositif

Le volet social a pour objectif l'accompagnement et le maintien dans leur logement des habitants du périmètre de l'opération dans le respect de leurs attentes et de leurs modes d'occupation des lieux. Il constitue une action transversale à la réalisation des objectifs de l'OPAH RU. La lutte contre l'indignité de l'habitat, la lutte contre la précarité énergétique et la production de logements locatifs à loyer maîtrisé sont des enjeux essentiels de l'OPAH RU, afin de préserver la mixité.

La commune prévoit de mettre en place le permis de louer sur la rue de Merdrignac, sous la forme d'une déclaration de mise en location. Le périmètre souhaité n'étant pas intégré à l'OPAH RU, le permis de louer ne fera pas partie intégrante de cette convention.

Propriétaires occupants

L'OPAH vise le financement de 26 réhabilitations de logements appartenant à des propriétaires occupants à ressources très modestes.

En cas de relogement nécessaire, il conviendra de mobiliser les acteurs locaux qui devront tout mettre en œuvre pour le relogement, temporaire ou définitif, des familles qui devraient quitter leur logement du fait d'une opération de réhabilitation.

Propriétaires bailleurs

L'OPAH doit permettre de proposer sur le marché 14 logements locatifs à loyers maîtrisés (plus particulièrement 10 LOC 1, 3 LOC 2 et 1 LOC 3).

Dans le cadre de cette action, le rôle de l'opérateur consistera également à assurer la promotion du

conventionnement sans travaux afin de développer l'offre locative sociale.

3.8.2. Objectifs

- Nombre de propriétaires très modestes
- Nombre de logements locatifs très sociaux créés
- Nombre de logements ayant bénéficié des aides pour la transformation d'usage
- Nombre de logements ayant bénéficié de la prime à l'intermédiation locative

3.9. Volet patrimonial et environnemental

3.9.1. Descriptif du dispositif

Ce volet prévoit la prise en compte des enjeux du Grenelle de l'Environnement et de la qualité architecturale du bâti historique des centres anciens, notamment en collaboration étroite avec les professionnels de la préservation du patrimoine (Architecte des Bâtiments de France, Fondation du Patrimoine, CAUE...).

Le centre-ville de Saint-Méen-le-Grand est couvert par un Site Patrimonial Remarquable (SPR). Les caractéristiques particulières et la qualité architecturale du bâti seront donc à préserver et à prendre en compte lors des travaux de réhabilitation. L'opérateur devra veiller à ce que les projets de rénovation soient conformes aux prescriptions architecturales. Pour ce faire, il travaillera en coordination avec les instructeurs du service urbanisme et l'Architecte des Bâtiments de France.

Pour donner suite à l'étude menée et afin de valoriser le bâti, il est proposé par Saint-Méen-le-Grand de mettre en place des aides au ravalement de façades sur le périmètre de l'OPAH RU.

3.9.2. Objectifs

Sur ce volet, la commune propose :

- Une prime fixe pour un ravalement complexe de 4 000 € pour 5 façades, soit un engagement moyen de 20 000 €.
- Une prime fixe pour un ravalement simple de 2 000 € pour 5 façades, soit un engagement moyen de 10 000 €.

Le règlement reste à définir.

Indicateurs de suivi :

- Nombre de dossiers de demande de subventions « ravalement de façades »
- Montant de subventions façades accordées
- Types de projets financés au titre de la subvention ravalement de façade

3.10. Volet économique et développement territorial

3.10.1. Descriptif du dispositif

Au-delà de la réhabilitation de l'habitat ancien, la mise en place d'une OPAH RU a des répercussions sur l'économie locale en la faisant vivre davantage grâce au travail des artisans locaux. La participation des entreprises locales aux projets de réhabilitation a également pour effet de rassurer les propriétaires dans leur démarche.

Au travers d'actions de résorption de vacance et de production d'offre nouvelle, l'OPAH RU concourt à maintenir et accroître une population constituant la chalandise naturelle des commerces de cœur de ville.

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

Les objectifs globaux sont évalués à 109 logements minimum, répartis comme suit :

- 45 logements occupés par leur propriétaire
- 14 logements locatifs conventionnés appartenant à des bailleurs privés
- 10 logements locatifs non conventionnés appartenant à des bailleurs privés
- 40 logements en copropriétés

Objectifs de réalisation de la convention

NB : ce tableau ne comporte pas de double compte

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	TOTAL
Nombre de logements PO*	3	8	10	9	9	6	45
Dont Ma Prime Logement Décent	0	0	1	2	1	1	5
Dont MaPrimeRénov' très modestes	2	2	3	1	2	2	12
Dont MaPrimeRénov' modestes	0	2	2	2	2	0	8
Dont MaPrimeAdapt'	1	4	4	4	4	3	20
Nombre de logements PB conventionnés*	0	1	5	2	4	2	14
Dont Ma Prime Logement Décent	0	0	2	1	1	1	5
Dont sécurité/salubrité	0	0	1	0	0	0	1
Dont MaPrimeRénov' Parcours Accompagné	0	1	1	1	1	1	5
Dont MaPrimeAdapt'	0	0	0	0	1	0	1
Dont transformation d'usage	0	0	1	0	1	0	2
Nombre de logements PB non conventionnés (MPRPA)	1	1	3	1	2	2	10
Dont « très modestes »	1	1	2	1	1	1	7
Dont « modestes »	0	0	1	0	1	1	3
Nombre de logements financés au titre de la VIR (le cas échéant)							-
Nombre de logements financés au titre du DIIF (le cas échéant)							-
Nombre de logements MaPrimeRenov' Petites Copropriété*	0	0	0	15	9	16	40
dont copropriétés saines	0	0	0	4	7	16	27

MPR Petites Copropriétés							
dont copropriétés fragiles	0	0	0	11	2	0	13
MPR Petites Copropriétés							
dont copropriétés dégradées	0	0	0	0	0	0	0
Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés Loc'Avantages		1	5	2	4	2	14
Dont loyer intermédiaire Loc'1		1	4	1	3	1	10
Dont loyer conventionné social Loc'2		0	0	1	1	1	3
Dont loyer conventionné très social Loc'3		0	1	0	0	0	1

Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

5.1. Financements de l'Anah

5.1.1. Règles d'application

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

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

5.1.2. Montants prévisionnels

L'Anah s'engage dans la limite des dotations budgétaires annuelles :

► à accorder chaque année au maître d'ouvrage sa contribution par voie de subvention au titre du **suivi-animation** assuré par l'équipe opérationnelle selon les modalités suivantes, selon la réglementation en vigueur :

- Une part fixe de 50 % maximum du montant hors taxes de la mission de suivi-animation sur facture, pour un montant maximum de 250 000 € HT (plafond annuel). Le coût de la mission sera précisé et annexé au présent document dès notification à l'opérateur.
- Une part variable selon les objectifs et le nombre de dossiers subventionnés par l'Anah et ayant nécessité un appui renforcé du propriétaire et qui auront fait l'objet d'une décision d'octroi de subvention pour la réalisation :
 - Pour les travaux concernant les logements dégradés (PO/PB) de 2 000 € par logement (4 000 € quand cumul dégradation et énergie) ;
 - Pour les travaux concernant les logements moyennement dégradés PB de 300 € par logement ;

- Pour les travaux liés à la transformation d'usage de 156 € par logement ;
- Pour les travaux liés à l'adaptation de 600 € par logement ;
- Pour les travaux liés à MaPrimeRénov' Parcours accompagné de 2 000 € par logement pour les PO très modestes et de 1 600 € par logement pour les PO modestes et les propriétaires bailleurs.

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de 2 671 070 €, selon l'échéancier suivant :

	2025 année partielle	2026	2027	2828	2029	2030 année partielle	Total
AE prévisionnels	141 317 €	314 234 €	570 062 €	577 291 €	556 911 €	492 138 €	2 671 070 €
dont aides aux travaux	114 717 €	241 034 €	485 106 €	494 091 €	473 155 €	429 638 €	2 256 858 €
dont aides à l'ingénierie :	20 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	40 000 €	300 000 €
- Part fixe							
- Part variable	6 600 €	13 200 €	24 956 €	23 200 €	23 756 €	22 500 €	114 212 €

	2025 année partielle	2026	2027	2828	2029	2030 année partielle	Total
AE prévisionnels PO	89 800 €	191 200 €	285 770 €	254 340 €	243 770 €	153 970 €	1 218 850 €
Habitat indigne et très dégradé	0 €	0 €	52 570 €	105 140 €	52 570 €	52 570 €	262 850 €
Rénovation énergétique Très modestes	84 000 €	84 000 €	126 000 €	42 000 €	84 000 €	84 000 €	504 000 €
Rénovation énergétique modestes	0 €	84 000 €	84 000 €	84 000 €	84 000 €	0 €	336 000 €
Perte d'autonomie	5 800 €	23 200 €	23 200 €	23 200 €	23 200 €	17 400 €	116 000 €

Total pour les propriétaires occupants :

1 218 850 €

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	TOTAL
AE prévisionnels PB	24 917 €	49 834 €	199 336 €	74 751 €	149 502 €	99 668 €	598 008 €
Habitat très dégradé	0 €	0 €	49 834 €	24 917 €	24 917 €	24 917 €	124 585 €
Sécurité/salubrité	0 €	0 €	24 917 €	0 €	0 €	0 €	24 917 €
PB précarité énergétique conventionné	0 €	24 917 €	24 917 €	24 917 €	24 917 €	24 917 €	124 585 €
PB précarité énergétique non conventionné Très modestes	24 917 €	24 917 €	49 834 €	24 917 €	24 917 €	24 917 €	171 419 €
PB précarité énergétique non conventionné	0 €	0 €	24 917 €	0 €	24 917 €	24 917 €	74 751 €

Modestes							
Perte d'autonomie	0 €	0 €	0 €	0 €	24 917 €	0 €	24 917 €
Transformation d'usage	0 €	0 €	24 917 €	0 €	24 917 €	0 €	49 834 €

Total pour les-propriétaires bailleurs : 598 008 €

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	TOTAL
AE prévisionnels Copro	0 €	0 €	0 €	165 000 €	99 000 €	176 000 €	440 000 €
dont copropriétés saines	0 €	0 €	0 €	0 €	77 000 €	77 000 €	154 000 €
dont en petites copropriétés	0 €	0 €	0 €	44 000 €	0 €	99 000 €	143 000 €
dont copropriétés fragiles	0 €	0 €	0 €	88 000 €	0 €	0 €	88 000 €
dont en petites copropriétés	0 €	0 €	0 €	33 000 €	22 000 €	0 €	55 000 €

Total pour les copropriétés : 440 000 €

Une OPAH-RU est une opération complexe nécessitant une importante ingénierie de l'opérateur) et une implication forte de la collectivité. Aussi, l'Anah participe au financement d'une chef(fe) de projet permettant de faire le lien entre la collectivité et l'opérateur et ainsi, coordonner les opérations et interventions. Le poste est financé à hauteur de 50 % d'une quotité d'ETP (en salaire chargé), plafonné à 80 000€. Les missions à assurer, en lien avec l'opérateur, sont les suivantes :

- Mettre en œuvre et suivre les partenariats financiers ;
- Mobiliser et animer l'ensemble des partenaires opérationnels et des intervenants de l'opération ;
- Élaborer une stratégie de concertation avec les habitants et la mettre en œuvre ;
- Élaborer une stratégie de communication et de valorisation du programme et de ses réalisations ;
- Assurer une fonction d'appui et de conseil auprès des instances décisionnelles du maître d'ouvrage ;
- Assurer le suivi et le bilan du programme et organiser l'évaluation du programme.

L'instruction relative au paiement de la subvention consistera à prendre connaissance d'une note de bilan des tâches accomplies par le(la) chef(fe) de projet pendant l'année et précisant le cas échéant les actions envisagées pour l'année suivante.

5.2 Financements de la commune de Saint-Méen-le-Grand

5.2.1. Règles d'application

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de 497 482 €, selon l'échéancier suivant :

	2025	2026	2027	2828	2029	2030	Total
AE prévisionnels	27 825 €	90 398 €	112 307 €	91 486 €	102 894 €	72 573 €	497 482 €
dont aides aux travaux	7 825 €	30 398 €	52 307 €	31 486 €	42 894 €	32 573 €	197 482 €
dont aides à l'ingénierie	20 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	40 000 €	300 000 €

La commune de Saint-Méen-le-Grand, en tant que maître d'ouvrage de l'OPAH RU, s'engage :

► à mettre en place **une équipe opérationnelle** dont les missions sont décrites à l'article 7, et à en assurer le financement en complément des différents partenaires,

► à intervenir dans les conditions suivantes :

En direction des propriétaires occupants :

- Aide de 5 % pour l'amélioration énergétique des propriétaires modestes et très modestes (maximum 2 000 € pour 2 sauts de classe énergétique, 2 750 € pour 3 sauts de classe et 3 500 € pour 4 sauts de classe), pour un objectif de 20 logements, représentant un engagement moyen de 45 187€.
- Prime de 2 000 € de sortie de passoire, pour un objectif de 5 logements, représentant un engagement de 10 000 €.

En direction des propriétaires bailleurs :

- Aide de 5 % pour l'habitat très dégradé (maximum 5 000 €), pour un objectif de 10 logements, représentant un engagement moyen de 13 301 €.
- Aide de 5 % pour la sécurité/salubrité de l'habitat, dit « petite LHI » (maximum 3 748 €), pour un objectif de 1 logement, représentant un engagement moyen de 2 660 €.
- Aide de 5 % pour l'autonomie pour les ménages modestes et très modestes (maximum 3 748 €), pour un objectif de 1 logement, représentant un engagement moyen de 2 069 €.
- Aide de 5 % pour la rénovation énergétique avec loyer conventionné (maximum 3 748 €), pour un objectif de 5 logements, représentant un engagement moyen de 13 301 €.
- Aide de 5 % pour la transformation d'usage (maximum 3 748 €), pour un objectif de 2 logements, représentant un engagement moyen de 3 317 €.

En direction des propriétaires bailleurs ou occupants :

- Aide de 3 000 € en sortie de vacance de 2 ans ou plus, pour un objectif de 8 logements, représentant un engagement de 24 000 €.
- Aide de 3 000 € pour l'accession dans l'ancien, pour un objectif de 5 logements, représentant un engagement de 15 000 €.

En direction des copropriétés :

- Aide de 5 000 € pour la réalisation de travaux dans les parties communes, pour un objectif de 2 copropriétés, représentant un engagement de 10 000 €.

En direction des façades :

- Aide de 2 000 € pour le ravalement de façades simple, pour un objectif de 5 façades, représentant un engagement maximum de 10 000 €.
- Aide de 4 000 € pour le ravalement de façades complexe, pour un objectif de 5 façades, représentant un engagement maximum de 20 000 €.

En direction des cours d'ilot :

- Aide de 1 500 € pour la structuration d'une cour d'ilot, représentant un engagement de 1 500 €.

5.3. Financements complémentaires

La Communauté de Communes Saint-Méen Montauban pourrait être amenée à abonder les aides de la commune dans le cadre de ses interventions déclinées dans le programme d'actions de son Programme Local de l'Habitat.

Article 6 - Engagements complémentaires

Néant

Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation

Article 7 – Conduite de l'opération

7.1. Pilotage de l'opération

7.1.1. Mission du maître d'ouvrage

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

7.1.2. Instance de pilotage

Des réunions avec les partenaires de l'opération seront organisées, autant que nécessaire, en vue d'assurer un bon déroulement de l'opération.

Le Comité de Pilotage sera chargé de définir les orientations de l'opération et de permettre la rencontre de l'ensemble des partenaires concernés. Il permettra également de suivre l'avancement et le bilan de l'opération et d'apporter des solutions et des réajustements si nécessaires. Lors de cette instance seront validées par voie d'avenant à la convention d'OPAH RU les adaptations ou/et recalibrages si nécessaire.

Il sera composé au minimum :

- Des élus de la commune de Saint-Méen-le-Grand
- Du vice-président de la Communauté de Communes Saint-Méen Montauban en charge de l'Habitat, la mobilité et la transition écologique
- Du DGS de la commune de Saint-Méen-le-Grand
- Des techniciens des services urbanisme et habitat de la ville

- Du chef de projet « Petites villes de demain »
- Des représentants de l'État
- De la DDTM
- De la délégation de l'Anah
- De l'opérateur OPAH RU.

Le Comité de pilotage se réunira à minima une fois par an.

7.1.3. Comité technique

L'opérateur préparera et co-animera avec le maître d'ouvrage les comités techniques qui auront lieu à minima deux fois par an.

Ces rencontres permettront de suivre de façon régulière l'avancement des objectifs et de trouver des solutions sur d'éventuels points de blocage.

Le Comité technique pourra être composé des élus référents, des techniciens de la commune et de la Communauté de Communes et des partenaires signataires et associés si nécessaire.

Des groupes de travail pourront être organisés autant que de besoin pour échanger sur des sujets/thématiques précis en associant des acteurs locaux en fonction de leur expertise (DDTM, Anah, Région, Conseil Départemental, EPF, ARS, DRAC, ABF, CAUE, CAF, CCAS, ADIL, représentants d'agences immobilières et notaires, ADEME, ...)

À l'usage et en fonction des besoins réels, la fréquence de ce point de suivi pourra être adaptée.

7.1.4. Commission RU

Une Commission spécifique pour le repérage et le traitement coordonné des situations de précarité les plus marquées sera mise en place. Elle vise à favoriser la mise en place d'un protocole opérationnel de traitement des problématiques liées à la lutte contre l'habitat indigne. Elle :

- Réunit les différents acteurs publics impliqués et l'opérateur ;
- Statue sur la mise en œuvre des programmes d'actions (stratégie, ordre et priorité des actions à engager) ;
- Statue pour chaque dossier sur la pertinence de l'engagement des procédures de coercition (insalubrité, péril, indécence, saturnisme, ...) ;
- Assure le contrôle du travail de l'opérateur ;
- Relais l'opérateur pour les tâches d'information et de communication.

Elle se réunira à minima deux fois par an.

7.2. Suivi-animation de l'opération

7.2.1. Équipe de suivi-animation

Le maître d'ouvrage choisira un opérateur, conformément à la réglementation sur les marchés publics, afin d'assurer l'information, l'animation et le suivi de l'opération.

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

- **Missions de communication et d'information**

L'opérateur sensibilisera la population à l'OPAH RU à travers des outils de communication et d'information dédiés. Il assurera un accueil du public par téléphone, mail, ou lors de permanences sur rendez-vous sur la commune de Saint-Méen-le-Grand. En effet, l'opérateur n'informera que les ménages habitant ou étant propriétaire d'un bien dans le périmètre de l'OPAH-RU. Les autres ménages seront redirigés vers le guichet unique dédié à l'amélioration de l'habitat privé de la Communauté de Communes Saint-Méen Montauban, le Service Conseil France Rénov'.

L'opérateur réalisera, en partenariat avec la commune, un plan de communication. Seront ciblés à la fois les propriétaires et les acteurs économiques du territoire (artisans, professionnels de l'immobilier...). L'opérateur assurera en parallèle la coordination des acteurs intégrés à l'OPAH RU. Afin de mener à bien ces missions, l'opérateur adoptera une démarche proactive, et prendra contact avec les propriétaires susceptibles d'être concernés par l'opération.

- Volet accompagnement

L'opérateur accompagnera les porteurs de projets tout au long de leur parcours et sur les différents volets relatifs à l'OPAH RU (autonomie, lutte contre l'habitat indigne, patrimoine...).

Concernant spécifiquement la mission d'accompagnement du service public de la performance énergétique de l'habitat, conformément au décret n°2022-1035 du 22 juillet 2022 modifié par décret n°2024-995 du 6 novembre 2024, et à l'arrêté du 14 décembre 2023 modifiant l'arrêté du 21 décembre 2022 relatif à la mission d'accompagnement du service public de la performance énergétique de l'habitat. L'opérateur devra disposer de l'agrément Mon Accompagnateur Rénov' (MAR) prévu à l'article L232-3 du Code de l'Energie. L'opérateur devra obligatoirement réaliser l'ensemble des missions prévues à l'annexe 1 de l'arrêté du 14 décembre 2023.

Les principales prestations d'accompagnement obligatoires (annexe I) explicitées dans l'arrêté du 21 décembre 2022 modifié le 14 décembre 2023, sont les suivantes :

- l'information préalable du ménage comprenant une visite initiale
- un diagnostic de la situation initiale du ménage
- la réalisation ou le recours à un audit énergétique
- un examen de l'état du logement réalisé sur site
- en cas de situation manifeste d'habitat indigne, d'indécence, de non décence, de non adaptation à la perte d'autonomie ou d'inadaptation des ressources et des conditions d'existence du ménage, l'accompagnateur agréé signale ces situations à l'Anah et aux guichets d'information, de conseil et d'accompagnement. Il doit également réaliser en complément les prestations renforcées (annexe II de l'arrêté du 21 décembre 2022)
- l'accompagnement du ménage au titre de la préparation du projet de travaux
- l'accompagnement du ménage dans la réalisation du projet de travaux
- l'accompagnement du ménage au titre de la prise en main du logement après travaux
- la rédaction d'un rapport d'accompagnement remis et contresigné par le ménage

Il est possible de prévoir des prestations d'accompagnement facultatives (annexe III de l'arrêté).

Toutes thématiques confondues, l'opérateur sera donc en mesure de réaliser les diagnostics adéquats (diagnostic technique ; audit énergétiques ; diagnostic social et juridique). Il proposera aux propriétaires la stratégie et les outils adaptés. Il aura ainsi un rôle d'aide à la décision auprès des

propriétaires. Il apportera aux pétitionnaires une aide administrative et s'assurera de la conformité des travaux réalisés dans le cadre de l'OPAH RU.

L'opérateur a également un rôle d'accompagnateur auprès de la collectivité, qu'il informe des avancées de l'OPAH RU, des outils à mobiliser, des choix stratégiques à mener, des évolutions réglementaires impactant l'OPAH RU...

- Volet lutte contre l'habitat indigne

La lutte contre l'habitat indigne, l'habitat dégradé et très dégradé font partie des volets stratégiques de cette OPAH RU. L'opérateur sera en mesure d'accompagner la collectivité dans la mobilisation d'outils incitatifs et coercitifs visant à répondre à ces enjeux.

L'opérateur sera en mesure d'apporter un accompagnement spécifique lorsque sera identifié un logement dégradé, très dégradé ou insalubre. Aux propriétaires, il proposera un accompagnement social, ou un accompagnement renforcé dans le cas d'un arrêté d'insalubrité. Il mobilisera des solutions d'hébergement et de relogement lorsque la situation le nécessite.

L'opérateur assurera également le suivi-animation de l'Opération de Restauration Immobilière. Pour ce faire, il assistera la ville de Saint-Méen-le-Grand dans la procédure de DUP, en tant qu'AMO. Il fournira un accompagnement juridique et technique à la collectivité. L'opérateur aura en charge la prise de contact avec les propriétaires des biens concernés par l'ORI, et leur accompagnement.

- Suivi-animation du volet « ravalement de façades » de la ville de Saint-Méen-le-Grand

L'opérateur assurera également le suivi-animation du dispositif d'aide au ravalement de façades mis en place à Saint-Méen-le-Grand. Il accueillera les porteurs de projets et les accompagnera jusqu'au dépôt de leur dossier de subvention. L'opérateur travaillera en collaboration avec les services instructeurs de la commune.

- Suivi et évaluation de l'OPAH RU

L'opérateur assurera le suivi qualitatif et quantitatif des différents volets de l'OPAH RU. Il informera la collectivité et les partenaires de l'avancement de l'opération. Il sera également en mesure de fournir une analyse des freins et leviers.

7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

L'équipe de suivi-animation assurera le lien avec l'ensemble des partenaires, notamment avec :

- Les services compétents des collectivités,
- Les services instructeurs des demandes de logements subventionnés,
- Les acteurs du secteur social.

7.3. Évaluation et suivi des actions engagées

7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis aux articles 3 et 4. Les objectifs seront suivis grâce aux indicateurs de résultats définis pour chaque volet. Ces indicateurs seront confrontés aux prévisions et figureront dans les rapports d'avancement (bilans bimestriels), les bilans annuels et le rapport final.

Des indicateurs d'activité sur les modalités de repérage, d'accompagnement et de montage des dossiers des bénéficiaires complètent ce dispositif.

Indicateurs de résultats :

- Nombre de contacts, nombre de visites ;
- Avancement des dossiers (en cours, abandonnés, irrecevables) ;
- Nombre de dossiers de subventions par financeur et nombre de logements concernés ;
- Montant total des travaux ;
- Montant des subventions Anah, montant des aides des collectivités, des partenaires ;
- Caractéristiques des dossiers engagés et en cours de montage (loyers conventionnés, travaux lourds, travaux économie d'énergie, autonomie) ;
- Aides complémentaires ;
- Coût et subvention par statut d'occupation et type de travaux (montant moyen des travaux, montant moyen de la subvention Anah accordée, montant moyen des subventions accordées par les collectivités et partenaires).

7.3.2. Suivi bimestriel

Pour assurer le suivi, l'opérateur mettra en place un tableau de bord.

Le tableau de bord présentera ces informations pour l'OPAH RU et permettra notamment d'alimenter régulièrement les supports de communication en particulier les réseaux sociaux et autres moyens de communication.

D'autres thématiques (suivi des dossiers copropriétés, de dossiers propriétaires bailleurs...) pourront également être abordées lors de ces réunions de suivi bimestrielles.

7.3.3. Bilans et évaluation finale

Des bilans annuels et un bilan final de l'opération seront réalisés et présentés sous la responsabilité du maître d'ouvrage en Comité de Pilotage. Ils seront adressés aux différents partenaires de l'opération.

Bilan annuel

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

Ce rapport devra faire état des éléments suivants :

- Le déroulement et le dynamisme de l'opération.
- L'ensemble des contacts pris avec les partenaires avec résultats et apports des partenariats.
- L'impact des actions de communication engagées.
- Les perspectives et les freins à la réhabilitation.
- L'atteinte des objectifs chiffrés pour la commune de Saint-Méen-le-Grand et pour l'Anah.
- Pour les opérations réalisées : localisation, nature et objectif, coûts et financements, maîtrise d'œuvre, impact sur le cadre de vie et la vie sociale ;
- Pour les opérations en cours : localisation, nature et objectif, état d'avancement du dossier, plan et financement prévisionnel, points de blocage.

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.

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. Ce bilan de fin d'opération pourra reprendre la forme des bilans annuels.

Ce rapport devra notamment :

- Rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs, exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre ; présenter les résultats obtenus au regard des objectifs ;
- Analyser les difficultés rencontrées, les situations non traitées (techniques, financières, administratives) lors de l'animation sur ses différentes phases : sensibilisation des propriétaires (et locataires) et acteurs de l'habitat, coordination du projet et des acteurs, problèmes techniques, déroulement des chantiers, relations entre le maître d'ouvrage, les maîtres d'œuvre et les entreprises, maîtrise des coûts, dispositifs spécifiques ou innovants ;
- Recenser les solutions mises en œuvre et/ou à mettre en œuvre sur le moyen et long terme ;
- Lorsque l'opération le permet, fournir un récapitulatif ou des fiches des opérations financées avec la nature et le montant prévisionnel des travaux effectués et le détail des subventions et aides perçues ;
- Regarder et évaluer l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques et la vie sociale.

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

Chapitre VI – Communication

Article 8 – 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 la charte graphique de l'Etat. Ceci implique tous les supports d'information print et digitaux, tels que : dépliants, plaquettes, vitrophanies, sites internet ou communications presse portant sur l'Opah / PIG.

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 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.

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

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

Article 9 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de 5 années calendaires.

Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah du 1^{er} septembre 2025 (*date qui ne peut être antérieure à la date de signature apposée par le dernier signataire*) au 31 août 2030.

Au-delà de cette durée, les demandes de subventions auprès de l'Anah ne pourront plus bénéficier des avantages de la présente convention et seront instruites selon les modalités de droit commun.

Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention

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

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

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

Article 11 – 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 la région et à l'Anah centrale en version PDF. 0

Le délégué de l'Anah dans le département est chargé de l'intégration des informations de la convention dans Contrat Anah.

Fait en 5 exemplaires à Saint-Méen-le-Grand, le xxx

Pour l'État et l'Agence nationale de l'habitat,
Monsieur le Président du Conseil Départemental
d'Ille-et-Vilaine

Pour la commune de Saint-Méen-le-
Grand,
Monsieur le Maire

Monsieur Jean-Luc CHENUT

Monsieur Pierre GUITTON

Pour la CC Saint-Méen Montauban,
Monsieur le Vice-président délégué à
l'Habitat

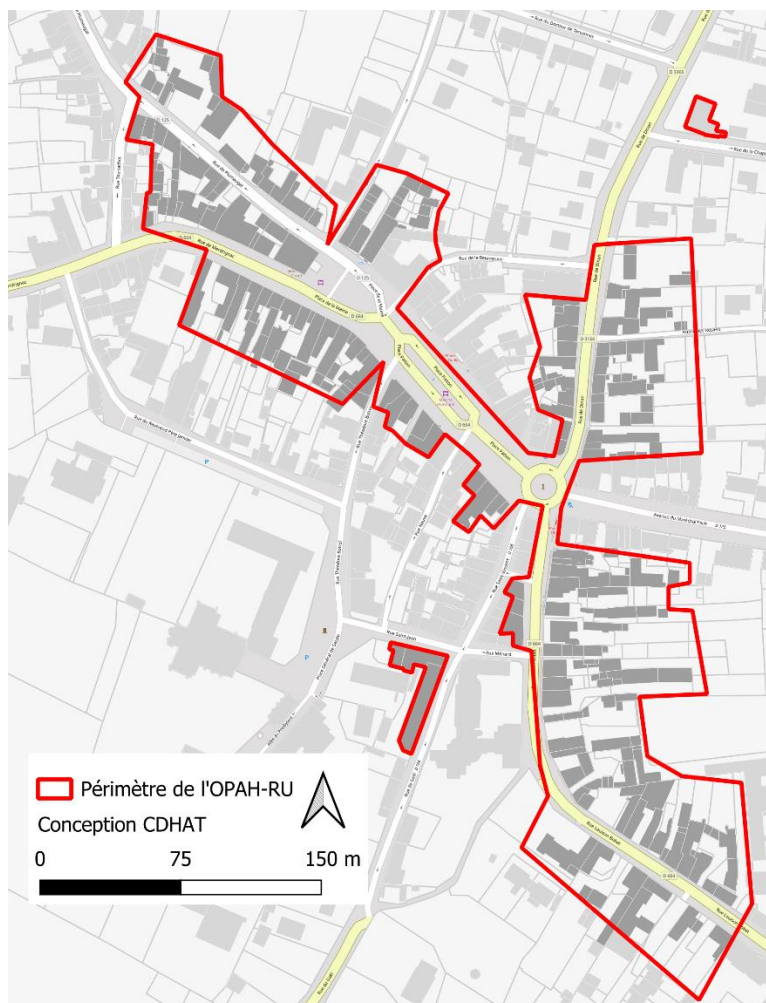
Monsieur Serge COLLET

ANNEXE 1 : PERIMETRE OPAH RU

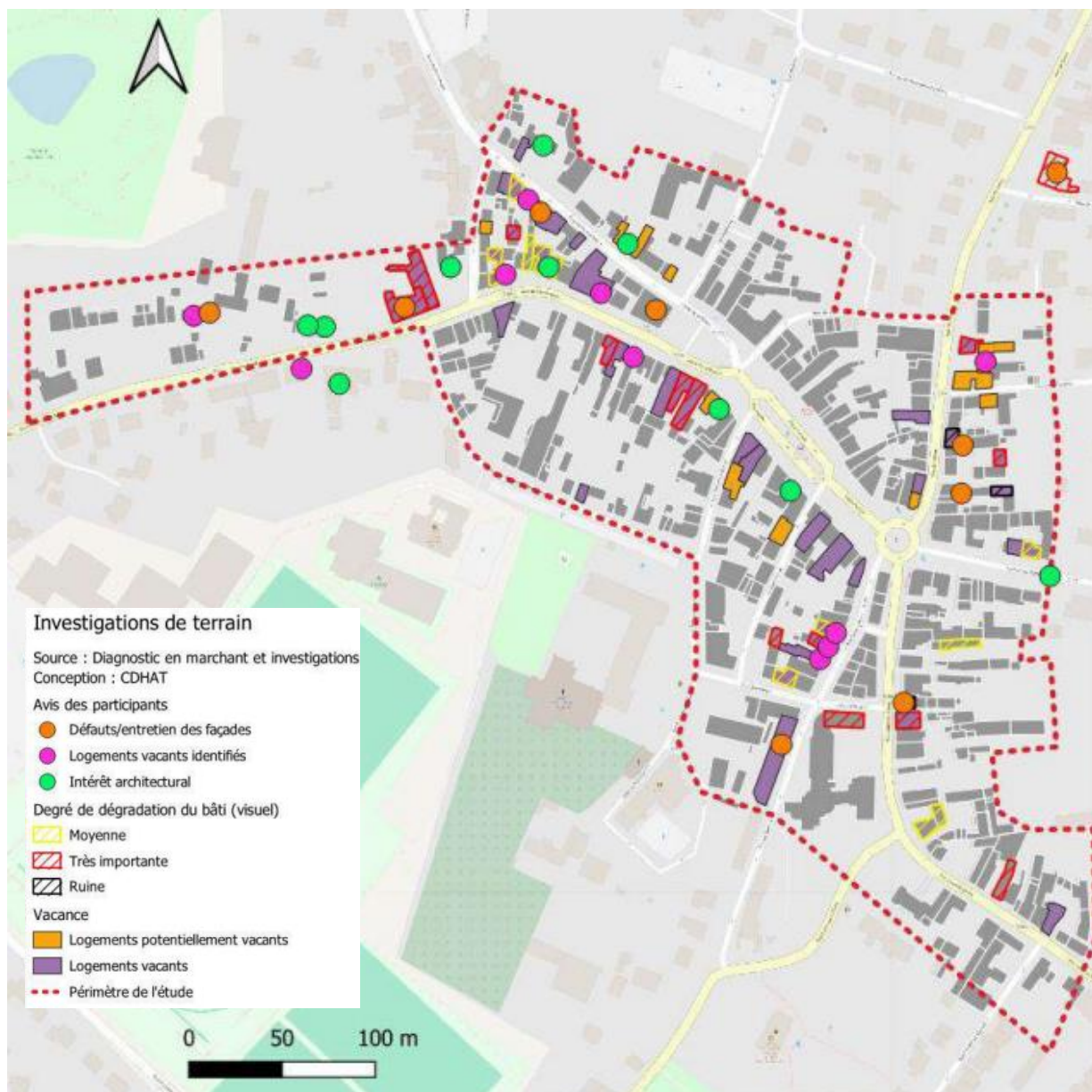
Le périmètre de l'OPAH RU de Saint-Méen-le-Grand comprend, tout ou en partie, des rues suivantes :

Avenue du Maréchal Foch	Rue de Merdrignac
Place de la mairie	Rue de Plumaugat
Place Patton	Rue du Révérend Père Janvier
Ruelle des rosiers	Rue Louison Bobet
Rue de Dinan	Rue Maurice
Rue de la Beurrerie	Rue Théodore Botrel

Auxquelles s'ajoutent le n°2 et 2B rue de Saint-Jean, le n°2 rue de Gael et le n°28 rue de Dinan.



ANNEXE 2 : INVESTIGATIONS DE TERRAIN ISSUES DE L'ÉTUDE PRE-OPERATIONNELLE



ANNEXE 3 : LISTE DES IMMEUBLES REPERES

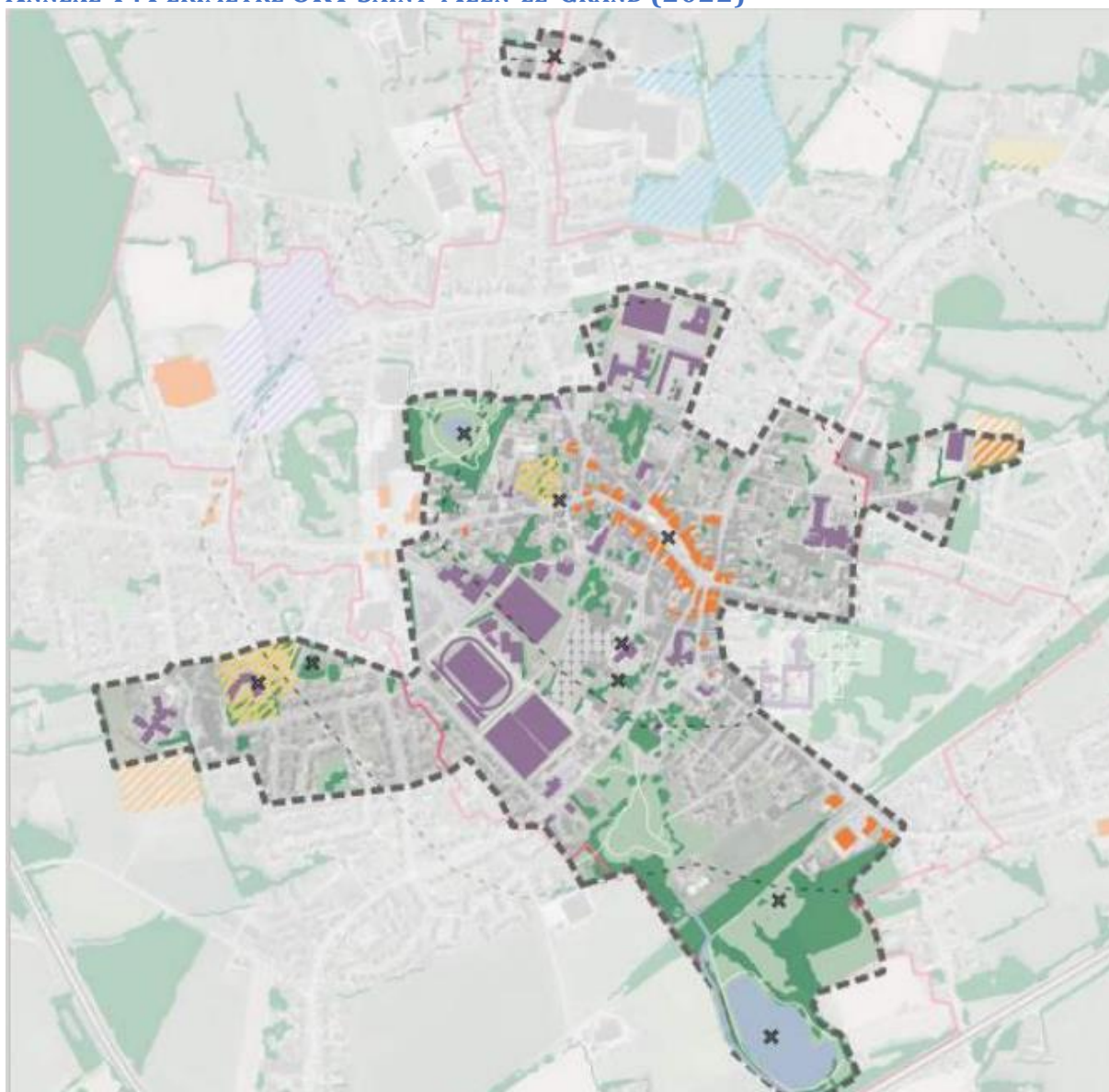
Adresse	Priorités	Nombre de logements	Individuel/collectif	Typologie de la propriété des logements
Bâti très dégradé				
10 rue de Dinan	Ruine	1	individuel	1 PO

15 rue Louison Bobet	Ruine	3	collectifs	2 PO et 1 vac
6 rue de Dinan	Ruine	2	collectifs	2 PO
Bâti dégradé visu très important				
11 rue de Plumaugat	Très importante	1	individuel	1 vac
17 rue Louison Bobet	Très importante	1	individuel	1 vac
20 rue de Dinan	Très importante	1	individuel	1 vac
3 rue de Merdrignac	Très importante	1	individuel	1 vac
43 rue Louison Bobet	Très importante	2	collectifs	1 PO et 1 VAC
6 place de la Mairie	Très importante	1	individuel	1 PB
8 place de la mairie	Très importante	2	collectifs	2 PO
8 rue de Dinan	Très importante	4	collectifs	1 PO, 1 vac, 2 PB
11 rue de Plumaugat	Très importante	1	individuel	1 vac
17 rue Louison Bobet	Très importante	1	individuel	1 vac
20 rue de Dinan	Très importante	1	individuel	1 vac
3 rue de Merdrignac	Très importante	1	individuel	1 vac
43 rue Louison Bobet	Très importante	2	collectifs	1 PO et 1 VAC
6 place de la Mairie	Très importante	1	individuel	1 PB
8 place de la mairie	Très importante	2	collectifs	2 PO
8 rue de Dinan	Très importante	4	collectifs	1 PO, 1 vac, 2 PB
Bâti dégradé visu moyen				
10 12 rue de Merdrignac	Moyenne	2	collectifs	1 PO et 1 vac
13 rue de plumaugat	Moyenne	1	individuel	0 VAC
14 rue de Merdrignac	Moyenne	1	individuel	1 vac
29 rue Louison Bobet	Moyenne	2	collectifs	2 PB

Logement potentiellement vacant (une ligne par logement)
24 Rue de Dinan
20 Rue de Dinan
51 rue Louison Bobet
15 Rue Louison Bobet
3 Rue Louison Bobet
10 Rue de Dinan
33 Rue Louison Bobet
6 Rue Saint Jean
6 Rue Saint Jean
2 Rue de Gael
2 Rue de Gael
2 Rue de Gael
2 Rue de Gael
15 Rue de Dinan
6 Rue Louison
24 Place Patton
12 Place Patton
1 Rue de Merdrignac
3 Rue de Merdrignac
4 Rue de Merdrignac
10 Rue de Merdrignac
3 Rue de Plumaugat
11 Rue de Plumaugat
14 Rue de Merdrignac
20 Rue de Merdrignac
13 Rue de Plumaugat
15 Rue de Plumaugat
21 Rue Louison Bobet
43 Rue Louison Bobet
17 Rue Louison Bobet
2 Rle des Rosiers
8 Rue Louison Bobet
2 Rue Maurice
14 Rue Louison Bobet

7 Rue Louison Bobet
2 Rue de Dinan
10 bis Place de la mairie
1 bis Rue de la Beurrerie
1 bis Rue de Plumaugat
4 Place de la mairie
4 Place de la mairie
1 Ter Rue de Plumaugat
5 Rue de Dinan
5 Rue de Dinan
8 Rue de Dinan
12 Place de la Mairie

ANNEXE 4 : PERIMETRE ORT SAINT-MEEN-LE-GRAND (2022)



ORT

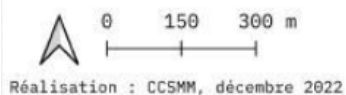
- ✕ Projets ORT localisés
- Proposition de périmètre

PLU en modification - PLU

- /// Economie
- /// Equipements
- /// Habitat
- /// Mixte
- PPM
- Equipements
- Activités commerciales

Contexte environnemental

- Parcs et jardins
- Végétation
- Hydrographie



ANNEXE 5 : ARRÊTÉ DE MISE EN SECURITE 10 RUE DE DINAN



SAINT-MÉEN-LE-GRAND

Envoyé en préfecture le 18/12/2023
Reçu en préfecture le 18/12/2023
Publié le
ID : 035-213502974-20231216-ARR_2023_611_006-ARR

COMMUNE DE SAINT-MÉEN-LE-GRAND (35290)

Département d'Ille-et-Vilaine

ARRÊTÉ N° A 2023/6.1.1/006

DE MISE EN SÉCURITÉ

Avec interdiction d'habiter et d'occupation

10, rue de Dinan – 35290 SAINT-MÉEN-LE-GRAND

Le Maire de la ville de SAINT-MÉEN-LE-GRAND (Ille et Vilaine),

Vu l'article L.2131 du code général des collectivités territoriales

Vu le code de la construction et de l'habitation et notamment les articles L.511-1 à L.511-22 et R.511-1 et R.511-13, L.521-1 à L.521-4,

Vu l'effondrement de la toiture et de la charpente d'un immeuble cadastré section AD n° 229 et 314 situé au 10, rue de Dinan à Saint-Méen-le-Grand,

Considérant l'effondrement en date du 16 décembre 2023 de la charpente et de la toiture de l'immeuble cadastré section AD parcelle n° 229 et 314 sis 10, rue de Dinan – 35290 SAINT-MÉEN-LE-GRAND.

Considérant la constatation susvisée reconnaissant un danger imminent constatant les pathologies qui présentent un risque immédiat pour la sécurité des personnes,

- L'effondrement total de la toiture et de la charpente présente un danger pour la sécurité des personnes – instabilité avec risques d'effondrement partiel permanent.

Considérant qu'il est nécessaire de préconiser des mesures afin d'assurer la sécurité des personnes et du public relatif à cet immeuble situé au 10, rue de Dinan en Saint-Méen-le-Grand :

Considérant que dans le cadre de l'application de l'article L.511-19 du code de la construction et de l'habitation, le maire ordonne par arrêté et sans procédure contradictoire préalable les mesures indispensables pour faire cesser le danger dans un délai qu'il fixe.

Considérant qu'il y a urgence à ce que des mesures provisoires et d'exécution des travaux soient prises en vue de garantir la sécurité des personnes, laquelle est menacée par l'état de l'immeuble susvisé.

Arrête :

Article 1 – L'immeuble sis 10, rue de Dinan – 35290 SAINT-MÉEN-LE-GRAND, parcelle cadastrée section AD n° 229 et 314 appartient à SCI JM Investissement (M. & Mme MANCELLE Julien et Julie) domicilié 9, rue Dupont des Loges 35520 LA MÉZIÈRE.

Le propriétaire mentionné ci-dessus doit faire cesser le péril résultant de l'état de l'immeuble sis parcelle cadastrée section AD 229 et 314 et prendre toutes mesures propres à assurer la sécurité publique et à faire cesser le danger et prendre les mesures indispensables pour préserver les bâtiments mitoyens, en faisant réaliser les **mesures d'urgence ci-dessous sous 30 jours** à dater de la notification du présent arrêté :

- Interdire avant tous travaux de mise en sécurité et de réfection l'usage de cet immeuble à quiconque étant ici en état de danger imminent. Le propriétaire devra neutraliser l'accès à l'immeuble par tous les moyens qu'il jugera utile.
- Démolir, consolider ou réparer les façades et pignons effondrés ou menaçant de s'effondrer.

Article 2 – A défaut pour le propriétaire mentionner à l'article 1^{er} de respecter les injonctions et d'avoir exécuté les mesures prescrites dans les délais prescrits, la commune procédera d'office à la réalisation desdits travaux, aux frais du propriétaires, dans les conditions prévues au code de la construction et de l'habitation.



SAINT-MÉEN-LE-GRAND

Envoyé en préfecture le 18/12/2023

Reçu en préfecture le 18/12/2023

Publié le

ID : 035-213502974-20231216-AR_2023_611_006-AR

COMMUNE DE SAINT-MÉEN-LE-GRAND (35290)

Département d'Ille-et-Vilaine

ARRÊTÉ N° A 2023/6.1.1/006

DE MISE EN SÉCURITÉ

Avec interdiction d'habiter et d'occupation

10, rue de Dinan – 35290 SAINT-MÉEN-LE-GRAND

Article 3 – Le non-respect des mesures de cet arrêté est passible des sanctions pénales prévues à l'article L.511-22 du code de la construction et de l'habitation.

Article 4 : La non-exécution des réparations, travaux ou mesures dans le délai déterminé par le présent arrêté expose le propriétaire au paiement d'une astreinte par jour de retard.

Ainsi, en cas d'inexécution de l'arrêté et postérieurement à la mise en demeure, le maire peut, sans attendre l'expiration du délai fixé par la mise en demeure, appliquer une astreinte d'un montant maximal de 1 000 € par jour de retard à l'encontre du propriétaire défaillant (art. L 511-15).

Article 5 : Le présent arrêté est transmis au président de l'EPCI compétent en matière d'habitat, aux organismes payeurs des aides personnelles au logement ainsi qu'au gestionnaire du fonds de solidarité pour le logement du département.

Article 6 : Si le propriétaire mentionné à l'article 1 réalise les travaux permettant de mettre fin au danger. Il est tenu d'en informer les services de la commune pour contrôle.

M. le Maire prendra alors acte de la réalisation des travaux prescrits par l'article 1 du présent arrêté. Après vérification sur place, il pourra être la mainlevée du présent arrêté.

Article 7 – La notification du présent arrêté sera effectuée par lettre remise aux intéressés contre signatures.

Dans l'hypothèse où les propriétaires ne seraient pas identifiés ou à défaut de connaître leur adresse, la notification sera réputée faite par affichage en mairie ainsi que par affichage sur la façade de l'immeuble. A la demande du maire, le présent arrêté est publié au fichier immobilier ou dans le livre foncier dont dépend l'immeuble pour chacun des locaux aux frais du propriétaire.

Article 8 – M. le Directeur Général des Services et M. le Responsable du Pôle des Services Techniques Municipaux sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à SAINT-MÉEN-LE-GRAND, le 16 décembre 2023



Le Maire,
Pierre GUITTON

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux dans un délai de deux mois à compter de sa notification devant M. le Maire. L'absence de réponse dans un délai de 2 mois vaut décision implicite de rejet.

Le présent arrêté peut faire l'objet de recours devant le Tribunal administratif de RENNES (Ille et Vilaine) dans un délai de deux mois à compter de sa transmission au représentant de l'État, de son affichage et de sa notification ou dans un délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé au préalable. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours Citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr.



Envoyé en préfecture le 18/12/2023
Reçu en préfecture le 18/12/2023
Publié le
ID : 035-213502974-20231218-AR_2023_611_006-AR

COMMUNE DE SAINT-MÉEN-LE-GRAND (35290)

Département d'Ille-et-Vilaine

ARRÊTÉ N° A 2023/6.1.1/006

DE MISE EN SÉCURITÉ

Avec interdiction d'habiter et d'occupation

10, rue de Dinan – 35290 SAINT-MÉEN-LE-GRAND

Les recours gracieux prolongent les délais de recours contentieux.

➤ Publié en Mairie, le :

ANNEXE 6 : ARRÊTÉ DE MISE EN SECURITE 6 PLACE DE LA MAIRIE



SAINT-MÉEN-LE-GRAND

Envoyé en préfecture le 12/10/2022

Reçu en préfecture le 12/10/2022

Affiché le

ID : 035-213502974-20221010-AR_2022_611_002-AR

COMMUNE DE SAINT-MÉEN-LE-GRAND (35290)

Département d'Ille-et-Vilaine

ARRÊTÉ N° A 2022/6.1.1/002

MISE EN SÉCURITÉ – PROCÉDURE D'URGENCE

6, PLACE DE LA MAIRIE – 35290 SAINT-MÉEN-LE-GRAND

Le Maire de la ville de SAINT-MÉEN-LE-GRAND (Ille et Vilaine),

Vu l'article L.2131 du code général des collectivités territoriales

Vu le code de la construction et de l'habitation et notamment les articles L.511-1 à L.511-22 et R.511-1 et R.511-13, L.521-1 à L.521-4,

Vu le rapport de visite du 11 juillet 2022 de l'expert Jean-Paul DUBOIS, désigné par le Tribunal Administratif de Rennes par ordonnance de référé du 6 juillet 2022 après requête de la ville du 5 juillet 2022,

Vu les divers documents reçus de M. Fabrice RENAULT le 3 octobre 2022,

précisant que la mise en place des étais (travaux de confortation) a été réalisée (mesures d'urgence provisoire exigée

Considérant l'immeuble sis 6, place de la Mairie – 35290 SAINT-MÉEN-LE-GRAND, parcelle cadastrée section AH n°208,

Considérant le rapport susvisé reconnaissant un danger imminent, constatant les pathologies suivantes qui présentent un risque immédiat pour la sécurité des personnes :

- Rez-de chaussée :
 - o Passage avec dalle béton situé à l'intérieur du bâtiment le long du son pignon Est, celui-ci jouxtant le pignon Ouest de la propriété sise au n°8 de la place de la Mairie : affaissement ponctuel de la maçonnerie du pignon de la propriété en partie basse.
- Sous-sol (sous-sol divisé en deux parties) :
 - o Les murs périphériques sont partiellement constitués du terrain naturel, certaines zones ayant reçu un enduit ciment taloché. En parallèle du passage béton sur une hauteur d'environ 1,50m, présence dans chacune des parties de cave d'un mur en agglomérés renforcé par un voile béton : présence d'affaissements partiels des parois périphériques, affaissement très important du terrain naturel sous la dalle béton du passage sur une hauteur de plusieurs dizaines de centimètres avec mise à jour d'un ancien collecteur d'eaux pluviales et de diverses canalisations d'évacuation d'eaux usées dont une est déboîtée et deux autres fuyardes. Installation électrique non conforme avec risque d'électrocution d'autant que le sous-sol n'est pas ventilé et qu'il présente des traces de condensation généralisées. Absence de conformité de l'ensemble d'évacuation des eaux usées. Instabilité complète du dallage béton du passage du rez-de-chaussée avec risque d'effondrement permanent.

Considérant les documents remis par M. Fabrice RENAULT, propriétaire de l'immeuble, indiquant les éléments suivants relatif à cet immeuble, préconisant les mesures suivantes afin d'assurer la sécurité des occupants et du public :

- ☞ Mesures d'urgence provisoires :
 - o L'usage du passage a été interdit à quiconque. La serrure de la porte d'accès a été remplacée et seule une clé a été remise à l'exploitant des locaux commerciaux situés au RDC.
 - o Il a été réalisé des travaux de consolidation et confortation du passage par la pose de 5 étais provisoires sous le dallage béton, étant précisé que même après étalement ce passage ne devra être utilisé que par des personnes individuelles, sans surcharge, pour des livraisons éventuelles dans l'arrière-cour.

Considérant les documents remis par M. Fabrice RENAULT, propriétaire de l'immeuble, précisant qu'une nouvelle expertise contradictoire aura lieu le 8 novembre 2022 afin de déterminer la responsabilité éventuelle des tiers et sollicitant un délai supplémentaire pour la réalisation des mesures d'urgence d'exécution des travaux.



Envoyé en préfecture le 12/10/2022
Reçu en préfecture le 12/10/2022
Affiché le
ID : 035-213502974-20221010-AR_2022_611_002-AR

COMMUNE DE SAINT-MÉEN-LE-GRAND (35290)

Département d'Ille-et-Vilaine

ARRÊTÉ N° A 2022/6.1.1/002

MISE EN SÉCURITÉ – PROCÉDURE D'URGENCE

6, PLACE DE LA MAIRIE – 35290 SAINT-MÉEN-LE-GRAND

Considérant le rapport susvisé relatif à cet immeuble, préconisant les mesures suivantes afin d'assurer la sécurité des occupants et du public :

- Mesures d'urgence d'exécution des travaux
 - o Démolition de la dalle béton litigieuse,
 - o Suppression des réseaux enterrés actuellement mis à jour,
 - o Erection de murs en blocs agglomérés armés sur semelle béton armé en périphérie (procédé STEPOC épaisseur 15 cm à faire confirmer par une note de calcul d'ingénieur conseil à charge de l'entreprise titulaire des travaux),
 - o Remblaiement par terrain naturel avec encaissement en partie supérieure, plus lit de sable,
 - o Mise en place d'un treillis soudé et coulage d'une nouvelle dalle,
 - o Les réseaux séparatifs eaux usées – eaux vannes (et eaux pluviales éventuellement) seront quant à eux établis en aérien à l'intérieur des deux pièces du sous-sol.

Considérant que dans le cadre de l'application de l'article L511-19 du code de la construction et de l'habitation, le maire ordonne par arrêté et sans procédure contradictoire préalable les mesures indispensables pour faire cesser le danger dans un délai qu'il fixe.

Considérant qu'il y a lieu de lever les mesures d'urgence provisoire,

Considérant qu'il y a lieu de conserver les mesures d'urgence d'exécution des travaux soient prises en vue de garantir la sécurité des personnes, laquelle est menacée par l'état de l'immeuble susvisé et fixer un nouveau délai de réalisation au 15 novembre 2022.

Arrête :

Article 1 – L'immeuble sis 6, place de la Mairie – 35290 SAINT-MÉEN-LE-GRAND, parcelle cadastrée section AH n°208 appartient à M. Fabrice RENAULT domicilié 8, La Coudrette 35750 IFFENDIC.

Sur la base des documents remis par M. Fabrice RENAULT, il est pris acte de la réalisation des travaux exigés portant sur les mesures d'urgence provisoire constatés dans l'arrêté n° A 2022/6.1.1/001 du 10 août 2022 de Mise en Sécurité - Procédure d'Urgence, travaux conformes aux prescriptions effectuées.

En conséquence, il est prononcé la mainlevée des mesures d'urgence provisoire prescrite dans l'arrêté.

Article 2 – L'immeuble sis 6, place de la Mairie – 35290 SAINT-MÉEN-LE-GRAND, parcelle cadastrée section AH n°208 appartient à M. Fabrice RENAULT domicilié 8, La Coudrette 35750 IFFENDIC.

Le propriétaire mentionné ci-dessus doit prendre toutes mesures propres à assurer la sécurité publique et à faire cesser le danger imminent, en faisant réaliser les mesures d'urgence d'exécution des travaux ci-dessous avant le 15 novembre 2022 :



SAINT-MÉEN-LE-GRAND

Envoyé en préfecture le 12/10/2022

Reçu en préfecture le 12/10/2022

Affiché le

ID : 035-213502974-20221010-AR_2022_611_002-AR

COMMUNE DE SAINT-MÉEN-LE-GRAND (35290)

Département d'Ille-et-Vilaine

ARRÊTÉ N° A 2022/6.1.1/002

MISE EN SÉCURITÉ – PROCÉDURE D'URGENCE

6, PLACE DE LA MAIRIE – 35290 SAINT-MÉEN-LE-GRAND

- Démolition de la dalle béton litigieuse,
- Suppression des réseaux enterrés actuellement mis à jour,
- Erection de murs en blocs agglomérés armés sur semelle béton armé en périphérie (procédé STEPOC épaisseur 15 cm à faire confirmer par une note de calcul d'ingénieur conseil à charge de l'entreprise titulaire des travaux),
- Remblaiement par terrain naturel avec encaissement en partie supérieure, plus lit de sable,
- Mise en place d'un treillis soudé et coulage d'une nouvelle dalle,
- Les réseaux séparatifs eaux usées – eaux vannes (et eaux pluviales éventuellement) seront quant à eux établis en aérien à l'intérieur des deux pièces du sous-sol.

Article 3 – Le propriétaire doit prendre les mesures afin de s'assurer que le passage n'est pas utilisé par des personnes individuelles, sans surcharge, notamment pour des livraisons éventuelles dans l'arrière-cour. Le propriétaire devra s'assurer de la pérennisation de la neutralisation et de la réservation dudit passage par tous les moyens qu'il jugera utile.

Article 4 – Si le propriétaire mentionné à l'article 1 réalise les travaux permettant de mettre fin à l'imminence du danger, sur le rapport d'un homme de l'art (ingénieur, bureau d'études spécialisé...) se prononçant sur la parfaite mise en œuvre des actions prescrites par la commune sur la base du rapport d'expertise susvisé, il est tenu d'en informer les services de la commune pour contrôle.

M. le Maire prendra alors acte de la réalisation des travaux prescrits par l'article 1 du présent arrêté.

La mainlevée concernant les mesures d'urgence d'exécution des travaux ne sera prononcée qu'après réalisation des travaux mettant fin durablement à tout danger, préconisés dans un rapport établi par un homme de l'art, qui devra attester de leur parfaite exécution.

Le cas échéant, si les mesures n'ont pas mis fin durablement au danger, le Maire poursuit la procédure dans les conditions prévues à l'article L.511-10 du code de la construction et de l'habitation.

Article 5 – A défaut pour le propriétaire de respecter les injonctions du présent arrêté dans les délais prescrits, la commune pourra procéder d'office à la réalisation desdits travaux, aux frais du propriétaires, dans les conditions prévues à l'article L.511-16 du code de la construction et de l'habitation.

La créance résultant de ces travaux est récupérable comme en matière de contributions directes.

Article 6 – Le présent arrêté sera notifié contre pli sous signature au propriétaire de l'immeuble sis 6, place de la mairie – 35290 SAINT-MÉEN-LE-GRAND.



Envoyé en préfecture le 12/10/2022
Reçu en préfecture le 12/10/2022
Affiché le
ID : 035-213502974-20221010-AJE_2022_011_002-AJE

COMMUNE DE SAINT-MÉEN-LE-GRAND (35290)

Département d'Ille-et-Vilaine

ARRÊTÉ N° A 2022/6.1.1/002

MISE EN SÉCURITÉ – PROCÉDURE D'URGENCE

6, PLACE DE LA MAIRIE – 35290 SAINT-MÉEN-LE-GRAND

Article 7 – Le présent arrêté sera affiché en mairie et sur la porte de l'immeuble. Il sera publié au recueil des actes administratifs de la ville de SAINT-MÉEN-LE-GRAND et transmis au contrôle de légalité.

Article 8 – M. le Directeur Général des Services et M. le Responsable du Pôle des Services Techniques Municipaux sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à SAINT-MÉEN-LE-GRAND, le 10 octobre 2022

**Le Maire,
Pierre GUITTON**

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux dans un délai de deux mois à compter de sa notification devant M. le Maire. L'absence de réponse dans un délai de 2 mois vaut décision implicite de rejet.

Le présent arrêté peut faire l'objet de recours devant le Tribunal administratif de RENNES (Ille et Vilaine) dans un délai de deux mois à compter de sa transmission au représentant de l'Etat, de son affichage et de sa notification ou dans un délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé au préalable. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours Citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Les recours gracieux prolongent les délais de recours contentieux.

➤ Publié en Mairie, le :

ANNEXE 7 : ARRÊTÉ DE MISE EN SECURITE 71 RUE DE MERDRIGNAC



SAINT-MÉEN-LE-GRAND

le 8 novembre 2023

Monsieur le Maire
à
Immobilière ALCOR et Cie
Tour Europaplaza – La Défense
4, avenue André Prothin
92063 PARIS LA DEFENSE

**Objet : Immeuble 71, rue de Merdrignac – Demande informations
35392 SAINT-MÉEN-LE-GRAND**

Nos réf. : PG/JP/ES/231108

Affaire suivie par :

Élu(s) : P. Guitton, Maire

Administration : J. Ph. Hamon, Directeur des services
E. Stéphan, Service Urbanisme

L.R.A.R.

Madame, Monsieur,

Vous êtes propriétaire d'un immeuble situé au 71, rue de Merdrignac à SAINT-MÉEN-LE-GRAND cadastrée section D n° 987.

Il a été porté à ma connaissance que la façade « Nord » de l'immeuble présente une fissure de plus en plus conséquente. Après constat visuel, cette fissure que progresse peut fragiliser l'immeuble dans son ensemble (voir document photographique ci-joint).

Cet état avéré semble présenter un risque majeur pour la pérennité de la structure de votre édifice.

Aussi vous voudrez bien m'apporter sous 30 jours soit avant le 11 décembre 2023 les preuves matérielles (photographies, rapport d'expert...) qui attestent de la solidité de la structure incriminée ou à défaut les mesures qui seront prises afin de mettre fin à ces désordres.

Je porte à votre connaissance que la commune a interdit le trottoir longeant cet immeuble dans l'attente de votre action.

Dans cette attente et comptant sur votre action,

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, mes salutations distinguées.

Le Maire
P. GUITTON

Commune de Saint-Méen-le-Grand
Place de la Mairie 35290 Saint-Méen-le-Grand
Téléphone 02 99 09 60 61
Mail : contact@stmeen.fr
Site : www.stmeen.fr



SAINT-MÉEN-LE-GRAND

COMMUNE DE SAINT-MÉEN-LE-GRAND (35290)

Département d'Ille-et-Vilaine

Constatation-désordres

Immeuble – cadastré section D n° 987

71, rue de Merdrignac

Photographies prises le 02 novembre 2023

Angle de vue – façade « Nord »

