



**OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT
DE RENOUVELLEMENT URBAIN (OPAH-RU)
DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU BASSIN D'AUBENAS**

Période 2016 - 2022

007PRO011

DATE DE LA SIGNATURE DE LA CONVENTION : 07 / 06 / 2016

AVENANT N°5

Le présent avenant est établi :

Entre la **Communauté de Communes du Bassin d'Aubenas**, ci-après dénommée CCBA, maître d'ouvrage de l'opération programmée représentée par son Président, Monsieur Max TOURVIEILHE ;

La **ville d'Aubenas**, collectivité mandante, représentée par son Maire, Monsieur Jean-Yves MEYER ;

La **ville de Vals-les-Bains**, collectivité mandante, représentée par son Maire, Monsieur Jean-Claude FLORY ;

l'État, représenté par Mme le Préfet du département de l'Ardèche, Madame Françoise SOULIMAN ;

l'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté par Monsieur le Préfet du Département de l'Ardèche, agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction de l'habitation et dénommée ci-après « Anah ».

Action logement services, représenté par son directeur régional Monsieur Nicolas BONNET ;

Procivis Vallée du Rhône, représentée par son directeur général Monsieur Stéphane SAUTET ;

Et la Banque des territoires, représentée par son directeur territorial Monsieur Hubert ROCHE ;

Vu la convention initiale d'OPAH-RU signée le 7 juin 2016 ;

Vu l'avenant n°1 à la convention d'OPAH-RU en date du 23 novembre 2016 ;

Vu l'avenant n°2 à la convention d'OPAH-RU en date du 7 avril 2017 ;

Vu l'avenant n°3 à la convention d'OPAH-RU en date du 6 mars 2018 ;

Vu l'avenant n°4 à la convention d'OPAH-RU en date du 8 avril 2019 ;

Vu la délibération de la CCBA, en date du 24 septembre 2020, autorisant la signature du présent avenant,

Vu la délibération de la ville d'Aubenas en date du 30 septembre 2020, autorisant la signature du présent avenant,

Vu la délibération de la ville de Vals-les-Bains en date du 09/11/2020, autorisant la signature du présent avenant,

Vu la convention de maîtrise d'ouvrage déléguée n°2015-18 du 14 décembre 2015 et ses avenants n°1 du 28 septembre 2017 et n°2 du 25 novembre 2020 signés entre la CCBA, la ville d'Aubenas et de Vals-les-Bains, confiant la mission du portage du suivi-animation de l'OPAH-RU par la CCBA, maître d'ouvrage délégué ;

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées, adopté par arrêté conjoint du Préfet et du Président du Conseil Départemental de l'Ardèche le 26 février 2018,

Vu la convention Action Cœur de Ville d'Aubenas en date du 28 septembre 2018 et son 1^{er} avenant en date du 19 décembre 2019, prévoyant notamment la prorogation de l'OPAH-RU de la CCBA jusqu'au 31 décembre 2022, une étude pré-opérationnelle d'ORI et un dispositif d'aides à la rénovation des façades ;

Considérant les dispositifs d'aides pouvant être complémentaires à l'OPAH-RU déployés par Action Logement et PROCIVIS Vallée du Rhône ;

Considérant la nécessité d'améliorer la lisibilité de la convention d'OPAH-RU et d'en stabiliser le contenu pour éviter de nouveaux avenants ;

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat de l'Ardèche en date du 4 septembre 2020 ;

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région ;

La convention est ainsi modifiée comme suit :

Table des matières

Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application	10
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux.....	10
1.1. Dénomination de l'opération	10
1.2. Périmètres d'intervention	10
1.3. Champs d'intervention	11
Chapitre II – Enjeux de l'opération	12
Article 2 – Enjeux.....	12
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération	13
Article 3 – Volets d'action.....	14
3.1. Volet urbain.....	14
3.2. Volet foncier	16
3.3. Volet immobilier	17
3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé	18
3.5. Volet copropriété en difficulté.....	20
3.6. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux.....	21
3.8. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat.....	23
3.9 Volet social	24
3.10. Volet patrimonial et environnemental.....	24
3.11. Volet économique et développement territorial.....	26
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation	26
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.....	29
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération	29
5.1. Financements de l'Anah.....	29
5.2. Financements des collectivités maître d'ouvrage.....	30
Article 6 – Engagements complémentaires.....	30
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.....	34
Article 7 – Conduite de l'opération	34
7.1. Pilotage de l'opération.....	34
7.1.1. Mission du maître d'ouvrage, CCBA.....	34
7.1.2. Instances de pilotage.....	34
7.2. Suivi-animation de l'opération	35
7.2.1. Équipe de suivi-animation	35
7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation	36
7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle	38
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées	38
7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs	38
7.3.2. Bilans et évaluation finale.....	38

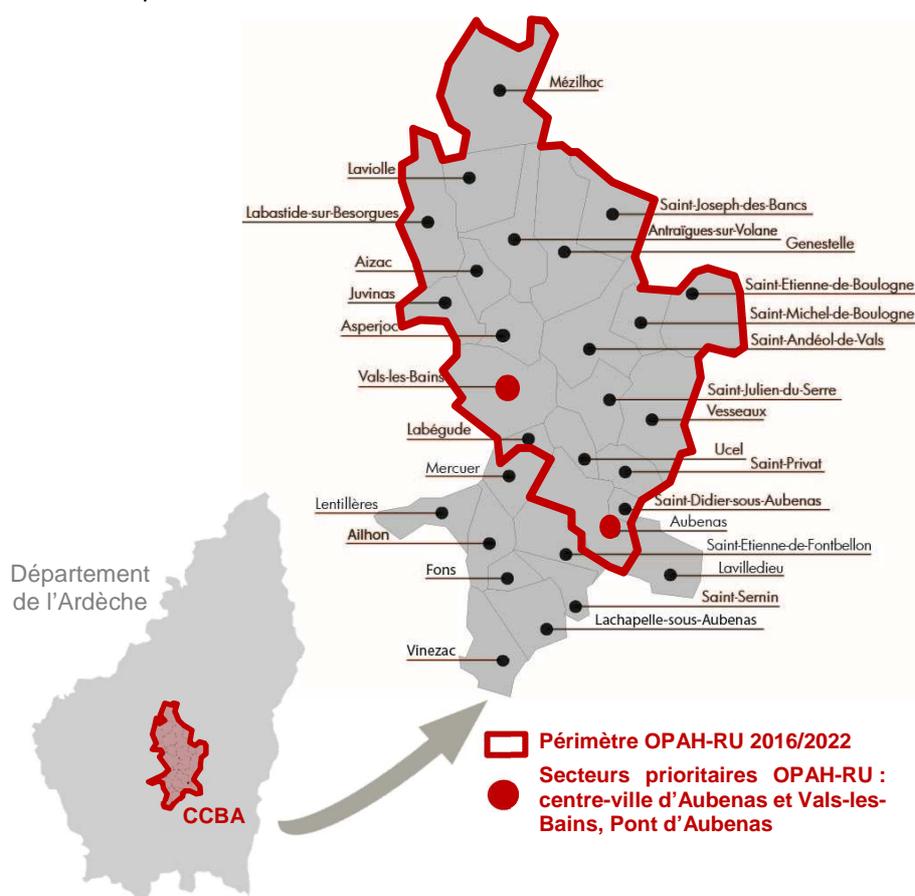
Article 8 – Bilan annuel	38
8.1. Bilan final	38
Chapitre VI – Communication	39
Article 9 - Communication.....	39
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.....	40
Article 10 - Durée de la convention	40
Article 11 – Révision et / ou résiliation de la convention	40
Article 12 – Transmission de la convention.....	40
Annexes	42
Annexe 1. Périmètres de l'opération	42
Annexe 2. Récapitulatif des aides apportées (à titre indicatif à la date de conclusion de la convention)	44
Annexe 3. Règlements communaux d'aides aux façades.....	47

Préambule

Située en Rhône-Alpes, au cœur du département de l'Ardèche, et dans le PNR des Monts d'Ardèche, la Communauté de Communes du Bassin d'Aubenas (CCBA), regroupe actuellement **28 communes et compte près de 40 000 habitants**. La CCBA, créée le 1^{er} janvier 2017 est issue de la fusion de 2 communautés de communes (CC Pays d'Aubenas-Vals et CC du Vinobre), et de l'adhésion de la commune de Lavilledieu.

Les deux communes les plus importantes en termes de population sont Aubenas (12 172 habitants) et Vals-les-Bains (3 582 habitants).

Riche de paysages diversifiés, le territoire de la CCBA associe monde rural et espaces urbains. Le pôle urbain d'Aubenas-Vals, de par son activité économique très forte dans le secteur de l'industrie et surtout du tertiaire, offre des services uniques sur tout le sud du département ardéchois, faisant de ce pôle urbain la « capitale » du Sud Ardèche. De ses contrastes, la communauté de communes tire sa force et son attrait : bassin d'emploi, qualité de vie privilégiée, attachement des habitants à leur territoire et attractivité croissante pour de nouveaux arrivants.



La CCBA est marquée par **une dynamique de croissance continue de la population**, bien que très variable d'une période à l'autre. La population a augmenté de près de 1% entre 2011 et 2016, correspondant au gain de

près de 2 000 habitants, soit un taux de croissance plus important qu'à l'échelle du département (+0,5% entre 2011 et 2016). Cette croissance est exclusivement **portée par le solde migratoire**. En effet, le solde naturel est négatif ou nul depuis 1975, témoignant ainsi du vieillissement important de la population sur le territoire.

Le solde migratoire est quant à lui très élevé, témoignant de l'attractivité du territoire auprès de nouveaux habitants.

Une OPAH-RU qui s'inscrit dans la politique de l'Habitat portée par la CCBA

Adopté le 27 février 2014, le 1^{er} Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CCBA s'articule à travers 3 axes majeurs :

- Orienter le développement du territoire communautaire en affirmant la centralité des pôles urbains d'Aubenas et Vals-les-Bains
- Repenser le mode de développement des communes et du parc de logements en réinvestissant les centres urbains et en limitant la consommation foncière
- Diversifier l'offre pour répondre aux différents besoins en développant notamment le parc locatif

Une des actions de ce PLH vise à mettre en place un dispositif d'aide à l'amélioration du parc privé sur le territoire de la CCBA. L'étude pré-opérationnelle menée dans ce cadre par le bureau d'études Urbanis d'octobre 2014 à septembre 2015, a permis de mieux cibler les problématiques et enjeux déjà relevés dans le PLH intercommunal et d'y répondre par la mise en place d'une OPAH RU.

En effet, plusieurs enjeux ont été relevés dans le diagnostic de cette étude pré-opérationnelle sur le territoire de l'ex Communauté de Communes du Pays d'Aubenas-Vals :

• **Un parc de logements privés anciens, concentrés sur les pôles urbains et un fort taux de vacance**

La CCBA concentre 23 528 logements en 2015, dont 43% (10 154 logements) sont situés à Aubenas. Le centre-ville d'Aubenas est un haut lieu patrimonial avec la présence de 3 monuments classés et 4 inscrits à l'inventaire des Monuments Historiques. Plusieurs éléments présents sur les bâtis rappellent l'histoire médiévale de la ville (fenêtres à meneaux médiévaux, baies arquées, portes anciennes...).

Si 78% du nombre total de logements présents sur la CCBA sont des résidences principales, 9% (2 186) sont des logements vacants. Ils sont d'autant plus nombreux à Aubenas (14% - 1041) que sur le reste des 27 autres communes.

La vacance dans les centres anciens atteint jusqu'à 50 %. L'habitat y est plus dégradé. Lors du travail de terrain, l'analyse du bâti a montré un fort besoin en réhabilitation à Aubenas et Vals-les-Bains et une part importante de logements vacants.

Le relevé de terrain réalisé dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle sur les centres ville d'Aubenas et de Vals-les-Bains, a permis de répertorier 76 bâtiments présentant un besoin de réhabilitation lourde (travaux sur le gros œuvre) dû à un état médiocre ou très dégradé.

Les diagnostics techniques réalisés sur les immeubles tests ont permis de confirmer les besoins de réhabilitation lourde de nombreux logements en particulier pour ceux caractérisés par une « vacance lourde », et à usage locatif. Enfin, dans les centres anciens, la présence d'un parc locatif vétuste est confirmée par les professionnels de l'immobilier et les travailleurs sociaux.

• **Un habitat dégradé à traiter et un parc locatif à améliorer**

Ces points sont apparus à travers l'étude pré-opérationnelle comme des enjeux majeurs sur ces deux communes centres. Apporter un accompagnement technique aux propriétaires de ces logements pour les conseiller dans les travaux à entreprendre et les guider vers les aides disponibles permettra d'agir sur ces thématiques. L'accompagnement et une expertise technique seront essentiels pour agir sur le parc de logements dégradés et promouvoir une offre de qualité et attractive (intervention technique adéquate et adaptée à la demande).

Enfin, des besoins ont été identifiés sur les copropriétés, notamment sur celles situées à Aubenas. Le suivi animation a été l'occasion d'approfondir le travail de repérage des copropriétés en difficulté avec une étude menée de 2017 à fin 2018 qui a permis d'inclure un volet « copropriétés en difficulté » en 2019 par voie d'avenant à la présente convention.

Dans les communes périurbaines, au regard du parc vacant et des objectifs définis au travers du PLH de la CCBA (limiter la consommation foncière, reconquérir les bourgs centre des villages), il semble également opportun d'agir sur la vacance et la dégradation du parc.

• **Un vieillissement de la population marqué à prendre en compte**

Dans l'ensemble le taux de personnes âgées de plus de 60 ans sur le territoire de la CCBA est très supérieur à la moyenne départementale, et l'indice de jeunesse est assez faible. Le vieillissement est plus marqué à Aubenas,

Vals-les-Bains et dans le secteur rural nord.

66% des ménages éligibles à l'Anah (PO très modestes) sont des propriétaires occupants de plus de 60 ans.

L'adaptation des logements est donc un enjeu majeur en terme de maintien à domicile des personnes à mobilité réduite.

Il s'agit de permettre aux propriétaires occupants de faire le choix de rester dans leur logement en réalisant des travaux permettant de pallier la perte d'autonomie dans leur vie quotidienne.

• **L'amélioration du parc de logement au niveau thermique**

C'est également un enjeu important d'autant plus qu'il existe un réel potentiel auprès des propriétaires occupants vivant dans ces secteurs. 60% des RP ont été construites avant la réglementation thermique de 1975 (75 % des logements du parc locatif à Aubenas, 78 % à Vals, 71 % pour les communes hors du pôle urbain).

D'après les différentes études menées sur les logements visités, le gain énergétique moyen calculé pour un projet de propriétaire occupant est d'environ 55% sur un bâti traditionnel rural, et peut être supérieur à 75% pour les projets de propriétaires bailleurs.

Cet enjeu recoupe aussi celui de la précarité énergétique et plus globalement celui de la transition énergétique qui incombe dorénavant aux EPCI. Un effort devra donc être particulièrement mené dans ce domaine pour que les réhabilitations intègrent les meilleures performances énergétiques possibles.

Enfin, la **mise aux normes des systèmes d'assainissement** apparaît comme un besoin spécifique aux secteurs périurbains et ruraux. Sur les 1 500 systèmes d'Assainissement Non Collectif (ANC) actuellement en cours de contrôle sur la CCPAV, 75% ne seraient pas conformes (source : SPANC). Les coûts des travaux de mise en conformité sont principalement à la charge des propriétaires ce qui représente un frein pour leur réalisation. Cet enjeu apparaît aussi important pour les communes que le traitement du parc vacant.

Par ailleurs, on observe que les eaux pluviales sont ponctuellement mal gérées sur le territoire. L'aménagement des sols, très imperméable aux eaux pluviales entraîne des phénomènes de capillarité en pied de mur participant à la dégradation des soubassements. Le quartier du Château à Vals-les-Bains est notamment très touché par ce problème.

Cette action n'étant plus financée par l'Agence de l'Eau, l'Anah ne peut plus apporter d'aide complémentaire.

• **Une OPAH-RU qui s'inscrit dans le contrat de ville d'Aubenas...**

Cette OPAH-RU devra de fait répondre aux enjeux du nouveau contrat de ville d'Aubenas signé le 6 juillet 2015, et qui concerne 3 quartiers prioritaires : le centre-ville, le quartier de Pont d'Aubenas et le quartier des Oliviers.

Concernant ce dernier quartier, un Programme de Rénovation Urbaine est en phase d'achèvement puisque la convention se termine le 31 décembre 2015. Ce programme a permis notamment :

- 164 logements démolis
- 78 logements sociaux reconstruits sur le quartier (17 PLUS CD et 57 PLUS et 4PLAI)
- 15 logements construits en accession sociale
- 86 logements sociaux construits hors quartier (64 PLUS CD – 19 PLUS et 3 PLAI)
- 309 logements réhabilités
- 363 logements résidentialisés

Les enjeux pour ces quartiers recoupent ceux cités dans le PLH visant à redonner de l'attractivité à ces derniers. Pour ce faire, l'OPAH-RU ciblera particulièrement la remise sur le marché des logements vacants et la réhabilitation des logements dégradés tout en veillant à respecter un objectif de mixité sociale.

Par ailleurs, l'enjeu pour le centre historique et le quartier de Pont d'Aubenas consiste également à favoriser le retour des jeunes ménages, notamment des néo accédants. Ceci permettrait alors de compléter l'offre pour le parcours résidentiel des ménages en offrant la possibilité aux jeunes ménages de devenir propriétaire de leur logement,

d'autant plus que le diagnostic a démontré qu'une demande était présente.

- **...et dorénavant dans la convention Action Cœur de Ville**

Depuis 2018 la commune d'Aubenas est bénéficiaire du programme Action Cœur de Ville lancé par l'Etat. Face aux difficultés recensés, la ville a mis en place une stratégie forte au sein de ce programme, affirmant le centre-ville d'Aubenas comme le « cœur rayonnant de l'agglomération ».

Afin de faire coïncider la date d'achèvement de l'OPAH-RU (prévue initialement en mai 2021) avec celle du programme ORT, il s'avère nécessaire de **prolonger l'OPAH-RU jusqu'au 31 décembre 2022**.

La mise en place d'action incitative de ce type nécessitant un travail de fond (repérage, sensibilisation des propriétaires), son inscription dans la durée ne pourra que conduire à améliorer plus significativement le parc de logements privés. De plus, dans un souci de lisibilité et de cohérence entre les actions portées dans le cadre de l'ORT, **les quartiers prioritaires de l'OPAH-RU délimités initialement en 2016 sont étendus à la totalité du périmètre ORT du centre-ville et de Pont d'Aubenas**.

Concernant le volet « Lutte contre l'Habitat Indigne », la prolongation de l'OPAH-RU permettra grâce à l'animation territoriale dédiée de se saisir des outils coercitifs (arrêtés de périls, RSD...) pour appuyer les éventuelles Opérations de Restaurations Immobilières.

Face à ces différents constats et dans l'objectif de répondre aux enjeux du PLH, du Contrat de Ville d'Aubenas, et de la convention Action Cœur de Ville, la Communauté de communes du Bassin d'Aubenas, les villes d'Aubenas et de Vals-les-Bains ont souhaité mettre en place des actions fortes à travers une OPAH-RU communautaire articulée à un projet global de requalification du centre historique d'Aubenas, de Vals-les-Bains et du quartier Pont d'Aubenas.

À l'issu 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 champs d'application territoriaux

1.1. Dénomination de l'opération

Les communes d'Aubenas, de Vals-les-Bains, la CCBA, l'État et l'Anah décident de réaliser une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) sur une partie du territoire de la Communauté de Communes du Bassin d'Aubenas, dénommée « **OPAH-RU du Bassin d'Aubenas** » pour une durée de 6,5 ans soit du 7 juin 2016 au 31 décembre 2022 (cf. fiche action n°1.1 de la convention Action Cœur de Ville).

1.2. Périmètres d'intervention

Dans le cadre de cette OPAH, le dispositif opérationnel mis en place est à trois niveaux. L'enjeu pour la collectivité est de territorialiser son action tout en restant dans un dispositif simple et lisible pour tous.

Le périmètre d'intervention concerne **19 communes** de la CCBA, soit :

- Aizac
 - Aubenas (maîtrise d'ouvrage déléguée à la CCBA)
 - Genestelle
 - Juvinas
 - Labastide-sur-Besorgues
 - Labégude
 - Lachamp-Raphaël
 - Laviolle
 - Mézilhac
 - Saint-Andéol-de-Vals
 - Saint-Didier-sous-Aubenas
 - Saint-Etienne-de-Boulogne
 - Saint-Joseph-des-Bancs
 - Saint-Julien-du-Serre
 - Saint-Michel-de-Boulogne
 - Saint-Privat
 - Ucel
 - Vallées-d'Antraïgues-Asperjoc (commune nouvelle)
 - Vals-les-Bains (maîtrise d'ouvrage déléguée à la CCBA)
 - Vesseaux
- **Une intervention renforcée** visant à développer une offre nouvelle en logements locatifs, en lien avec l'objectif de résorption de la vacance du PLH de la CCBA, qui s'appuiera sur la rénovation du bâti existant des **centres-bourgs et des hameaux significatifs** des 17 communes pour lesquelles la CCBA a compétence à agir. Cet objectif concerne aussi Vals-les-Bains dont le périmètre d'intervention est annexé à la présente convention.
- **Trois périmètres prioritaires** ont aussi été définis et concernent le quartier du **centre historique d'Aubenas**, le **quartier du Pont d'Aubenas**, et le **quartier du Château / rue Jean Jaurès à Vals-les-Bains** (cf. annexe 1).

A titre d'information les 9 communes de la CCBA restant en secteur diffus sont les suivantes : Ailhon, Fons, Lachapelle sous Aubenas, Lavilledieu, Lentillères, Mercuer, Saint-Etienne-de-Fontbellon, Saint Semin et Vinezac.

Liste des copropriétés n'entrant pas dans le périmètre de l'OPAH-RU :

- Résidence le Capricorne – 24 chemin de Ferrières, 07200 AUBENAS
- Résidence le Tanargue – 36 avenue Victor Hugo, 07200 AUBENAS
- Résidence les Terrasses – 22 rue de Baza, 07200 AUBENAS
- Résidence Le Val de Loire – 14, 16, 18, 20 Bd Maréchal Lyautey, 07200 AUBENAS
- Résidence Val Fleury – 4, 6, 8, 10, 12 rue Baptiste Marcet, 07200 AUBENAS
- Résidences Le Vallon I (Petit Vallon) et Le Vallon II – rue Louis Vidal, 07200 AUBENAS

1.3. Champs d'intervention

Les champs d'intervention se différencient selon plusieurs échelles territoriales, et sont les suivants :

- **Les champs d'intervention à l'échelle intercommunale :**

- L'amélioration de la performance énergétique des bâtiments
- Le maintien à domicile en améliorant l'autonomie des personnes dans leur logement
- La mise aux normes des systèmes d'assainissement autonome (action terminée en 2018)

Pour ces différentes actions, la CCBA apportera pour les ménages les plus modestes un financement complémentaire, à l'exception de la mise aux normes des systèmes d'assainissement, co-financés par ailleurs par l'Agence de l'eau.

Rappel du potentiel :

L'amélioration de la performance énergétique des bâtiments : 77% de propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah (1 620) occupent un logement construit avant la réglementation thermique de 1975.

L'action sur le maintien à domicile des personnes âgées en améliorant leur autonomie dans leur logement : 66% des propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah ont plus de 60 ans, dont 70% sont « très modestes ».

La mise aux normes des systèmes d'assainissement autonome : sur les 1 500 ANC en cours de contrôle, 75% ne seraient pas conformes.

- **Les champs d'intervention à l'échelle des centres-bourgs et hameaux significatifs :**

- Diversifier et développer une nouvelle offre locative en s'appuyant sur le parc existant en cœur de village, notamment en résorbant le parc vacant.

La CCBA apportera des financements complémentaires à l'Anah afin de développer une offre locative nouvelle de logement à loyers maîtrisés en s'appuyant sur le parc existant en cœur de village (compatibilité PLH / action sur la vacance).

- **Les champs d'intervention à l'échelle des périmètres prioritaires :**

- Enrayer la concentration de l'habitat très dégradé et des logements vacants en centre-ville (Aubenas et Vals-les-Bains)
- Attirer de nouveaux ménages en veillant à respecter un objectif de mixité sociale (locataires et accédants à la propriété)
- Rendre ces centres anciens attractifs et renouveler le cadre de vie (poursuite des actions engagées) en lien avec les objectifs du PLH sur les pôles urbains et le contrat de ville d'Aubenas

- Intervenir sur les immeubles sujets à restructuration et visant une amélioration des conditions d'habitabilité à Pont d'Aubenas en particulier.

Les projets réalisés dans ces secteurs bénéficieront des aides de l'Anah, mais également de financements de la CCBA ainsi que des communes en appui à la réhabilitation de logements vacants très dégradés.

Chapitre II – Enjeux de l'opération

Article 2 – Enjeux

▪ **Enjeu 1 : Améliorer l'efficacité énergétique des logements**

L'analyse du parc de logements a mis en évidence un potentiel d'intervention important sur la thématique énergétique. La typologie du parc de logements à l'échelle intercommunale et l'occupation de ce parc sont particulièrement propices à l'amélioration thermique des logements. En effet, le bâti ancien fortement consommateur d'énergie est majoritaire : 60% des résidences principales situées sur l'ex-CCPAV ont été construites avant la réglementation thermique de 1975, dont 34% avant 1948.

Cette problématique concerne à la fois les propriétaires occupants et les logements locatifs. Les revenus des ménages étant inférieurs à la moyenne départementale, ils sont donc plus soumis aux contraintes financières concernant le chauffage.

Le nombre de propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah (modestes et très modestes) s'élève ainsi à 3 043 ménages, soit 23% de l'ensemble des ménages propriétaires occupants du périmètre OPAH-RU.

75% (2 264 sur 3 043) des propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah occupent un logement construit avant 1975 avec à :

- Aubenas : 700 propriétaires concernés soit 31% de l'ensemble des propriétaires occupants présents sur le territoire et vivant dans un logement construit avant 1975
- Vals-les-Bains : 382 propriétaires, soit 17%
- sur les 17 communes restantes du périmètre : 1 182 propriétaires concernés, soit 52%

▪ **Enjeu 2 : Accompagner les personnes en perte d'autonomie**

La part croissante que représente les ménages de plus de 60 ans sur l'ex-CCPAV est significative (un peu plus de 30% des ménages). L'enjeu est donc de maintenir à domicile les personnes en perte d'autonomie grâce à la réalisation de travaux d'adaptation de leur logement.

▪ **Enjeu 3 : Diversifier et développer une offre nouvelle de logement économe en charge et à loyer modéré**

Il s'agit de :

- Reconquérir le parc de logements vacants pour répondre qualitativement à la demande locative insatisfaite, en maîtrisant les loyers et les charges.

L'analyse du parc de logement a mis en évidence plus de 2 000 logements vacants, soit 12% en moyenne, mais beaucoup plus marqué sur les communes d'Aubenas (15%) et de Vals-les-Bains (18%). Face aux enjeux de renouvellement urbain, la reconquête de logements vacants constitue une cible privilégiée d'intervention dans le cadre de cette OPAH-RU. Le développement d'une offre de logements à loyers et charges maîtrisés pourra s'appuyer

sur la production de logements locatifs privés conventionnés, répondant aux caractéristiques de performance énergétique les plus élevées possibles. L'OPAH-RU vise donc la mise en place d'un dispositif attractif pour inciter les propriétaires privés à rénover et remettre leur logement sur le marché à loyers et charges maîtrisés afin de compléter l'offre destinée aux ménages locaux.

- Favoriser l'accèsion à la propriété de nouveaux ménages.

L'un des enjeux de cette OPAH-RU sera d'accompagner les accédants dans le parc ancien des périmètres prioritaires définis sur Aubenas et Vals-les-Bains afin de favoriser la mixité de ces quartiers majoritairement occupés par des locataires.

▪ **Enjeu 4 : La lutte contre l'habitat indigne et dégradé**

Les statistiques relatives aux logements du PPPI (Parc Privé Potentiellement Indigne) ont mis en évidence, sur Aubenas et Vals-les-Bains, la présence de 200 logements potentiellement indignes.

Au vu du parc potentiellement indigne identifié lors de la phase d'étude pré-opérationnelle, cet enjeu sera traité de façon prioritaire dans le cadre de l'OPAH-RU et fera l'objet d'un suivi spécifique conformément aux dispositions de l'Anah (cf. volet spécifique de la convention développé au point 3.4)

L'action conduite dans le cadre de cette OPAH-RU visera notamment le traitement des logements et immeubles frappés de procédure :

- D'insalubrité au sens de l'article L1331-26 du Code de la Santé Publique
- De locaux impropres par nature au sens de l'article L1331-22 du Code de la Santé Publique
- De mesure d'urgence contre le saturnisme infantile au sens de l'article L1334-1 du Code de la Santé Publique
- De danger ponctuel imminent pour la santé publique en matière d'habitat au sens de l'article L1311- 4 du Code de la Santé Publique
- De péril au sens de l'article L511-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation
- De sécurité des parties communes d'immeubles d'habitation au sens de l'article L129-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

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

Afin de répondre au mieux aux objectifs affichés de l'OPAH-RU, la CCBA s'engage à mettre en place des actions telles que définies ci-dessous.

L'OPAH-RU devra permettre d'enclencher une dynamique de réhabilitation requalifiante qui devra produire un renouvellement durable du parc de logements anciens et initier une valorisation du marché immobilier.

L'OPAH-RU mettra en place un dispositif combinant :

▪ **Un levier incitatif sur l'ensemble du périmètre d'OPAH-RU, via :**

- des aides incitatives en faveur de l'amélioration de l'habitat et du développement d'une offre nouvelle : aides à la réhabilitation de qualité, correspondant au dispositif financier de l'Anah,
- des aides incitatives à la réhabilitation thermique dans le cadre du programme national « Habiter Mieux »,
- des aides à l'accèsion à la propriété, avec un conseil et un accompagnement aux bénéficiaires.

▪ **Un levier renouvellement urbain et qualité de vie sur les périmètres prioritaires d'actions renforcées, via :**

- des actions en matière d'amélioration du cadre de vie (requalification des espaces publics, réseaux viaires,

parkings, actions en faveur du commerce de proximité...),

- des actions en faveur d'une meilleure qualité résidentielle,
- des interventions foncières et la mobilisation des procédures de droit public en faveur du renouvellement urbain à l'étude (quartier Pont d'Aubenas en particulier).

▪ **Un levier coercitif de la lutte contre l'habitat indigne (développé au point 3.4) :**

L'action conduite dans le cadre de cette OPAH-RU vise notamment le traitement des logements et des immeubles sous le coup d'un arrêté (péril/insalubrité). Ceci passe par la mise en œuvre d'actions incitatives et de mesures plus coercitives, et notamment par la réalisation de travaux d'office.

A noter que dans ce cadre, la commune d'Aubenas a décidé de mettre en place la THLV (Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants) à partir de 2016. La CCBA a étudié cette possibilité sans donner suite, sachant que la commune d'Ucel a mis en place la THLV depuis 2010.

Article 3 – Volets d'action

3.1. Volet urbain

Lors de l'étude, il a été mis en évidence des faiblesses de nature à fragiliser et desservir l'attractivité des centres historiques d'Aubenas et de Vals-les-Bains (quartier du Château).

La redynamisation des périmètres identifiés comme prioritaires passe par une amélioration de leur cadre de vie et de leur image, notamment par l'aménagement des espaces publics en accompagnement de l'OPAH-RU et l'action sur le patrimoine bâti.

Il est programmé dans le temps de l'OPAH-RU, une intervention sur :

Aubenas - quartier Pont d'Aubenas

- > Réaménagement des 3 places du Faubourg (petite Arménie, atelier d'antan, place de l'école)
- > Réaménagement de la traversée du Faubourg
- > Réflexion sur le réaménagement du carrefour faubourg Jean Mathon / avenue de Roqua (entrée de Bourg)
- > Réflexion sur les liaisons douces (berges de l'Ardèche, liaison avec le cœur de ville, voie verte)
- > Projet de centralité commerciale: réalisation d'une étude de faisabilité et d'une étude de marché
- > Restructuration et extension du groupe scolaire
- > Extension des locaux du centre social
- > Réflexion sur la réaffectation des locaux de la caserne des pompiers en équipement public
- > Aménagement d'un parc urbain et de jardins familiaux
- > Création d'un jardin pédagogique au cœur du quartier

Aubenas – cœur de ville

- > Réaménagement du champ de Mars et réalisation d'une agora paysagère et d'un parc de stationnement souterrain de deux niveaux dans le centre-ville d'Aubenas
- > Réflexion sur l'aménagement de la liaison ouest du cœur de ville (place de la Grenette, rue des Cordeliers, rue Nationale, Place Jacques Roure)
- > Réflexion sur l'amélioration de l'espace public des jardins du Dôme Saint Benoît
- > Création d'un complexe cinématographique de centre-ville
- > Création d'un espace muséal d'art contemporain dans le château de Montlaur (projet culturel et rénovation technique du château engagé)
- > Création d'un pôle d'artisanat d'art
- > Réflexion sur la transformation des RDC commerciaux en logements adaptés ou dans l'optique de services supplémentaires pour les résidents
- > Mise en place d'un plan Vélo et d'une politique de stationnement pour les résidents

- > Création de 2 opérations de requalifications d'îlots bâtis autour d'une Dôme pour créer de nouveaux logements à destination de nouveaux publics (accession sociale, logements pour jeunes...)
- > Elaboration d'un nouveau plan Propreté (canisites, bacs enterrés, composteurs...)
- > Réimplantation de la police Municipale en plein cœur historique
- > Lancement d'une étude pré-opérationnelle pour étudier l'opportunité d'un volet coercitif pour lutter contre l'habitat insalubre

Outre l'intervention de la commune d'Aubenas envisagée sur le faubourg de Pont d'Aubenas, notamment au travers de 2 îlots prioritaires qui ont fait l'objet d'une étude de faisabilité pré-opérationnelle menée par l'Etablissement Public Foncier Ouest Rhône-Alpes (EPORA), le volet urbain de la ville d'Aubenas s'inscrit dans la poursuite des nombreux aménagements réalisés sur les espaces publics depuis 2000 et vise à la fois à améliorer le cadre de vie des habitants des quartiers historiques et à affirmer le centre-ville comme cœur rayonnant de l'agglomération albenassienne (commercial, culturel, patrimonial, touristique).

L'objectif de cette action est :

- de redonner une attractivité au quartier du Pont et au centre historique d'Aubenas,
- de favoriser l'investissement privé par l'amélioration de l'image des espaces publics,
- d'améliorer la qualité résidentielle, le cadre de vie, et l'accessibilité.

Vals-les-Bains – centre-ville et quartier du Château

Dans le prolongement de la requalification réalisée rue Jean Jaurès, une intervention est nécessaire sur le quartier du Château au niveau du traitement des espaces publics, de l'accessibilité et du traitement des eaux pluviales. Un diagnostic sur l'état des réseaux est en cours, en lien avec les opérateurs concernés, et notamment le SEBA, qui a engagé un programme de rénovation des réseaux d'assainissement dans un objectif de diminution des eaux parasites. La commune, confrontée à d'importants dégâts provoqués par les dernières inondations n'est pas en mesure de programmer une intervention sur ce quartier à court terme. Le démarrage du projet est envisagé à horizon 2018/2019. En parallèle, le site a été étudié dans le cadre du diagnostic foncier établi avec EPORA et figure en priorité n°1 pour la commune. La requalification du quartier poursuit plusieurs objectifs :

- Améliorer le cheminement piéton (voiries, calades) et l'accessibilité du quartier
- Etanchéifier les réseaux humides afin de limiter les infiltrations d'eau dans les sous-sols des bâtiments
- Améliorer le cadre de vie et les espaces publics.

Dans un second temps, en lien avec EPORA, la commune envisage de requalifier certains bâtiments, en particulier des rez-de-chaussée, dans le but d'attirer des artisans d'art et d'améliorer l'attractivité commerciale et touristique du quartier. L'opération aurait également pour but la mise en valeur du patrimoine bâti ancien.

Coût prévisionnel global estimé :

Aubenas – cœur de ville	23 M
Pont d'Aubenas	5 M
Vals-Les-Bains	1 M

3.2. Volet foncier

3.2.1 Descriptif du dispositif

Le diagnostic a mis en évidence la présence de parcelles présentant des critères d'habitabilité défavorables (enclavée, non traversante, mauvaise exposition).

L'OPAH-RU à travers son volet incitatif pourra ne pas avoir d'effet. La réhabilitation des immeubles les plus défavorisés pourra nécessiter une intervention sur le foncier dans un objectif de restructuration interne / reconfiguration du bâti permettant une meilleure habitabilité des logements concernés (typologie, amélioration des prises de jour et de vue...).

Le volet foncier vise à poursuivre les démarches engagées sur deux îlots d'Aubenas identifiés comme stratégiques (effet levier recherché) et la mise en œuvre d'opérations de réhabilitation et/ou démolition reconstruction :

- > Îlot de l'église
- > Îlot du quai

L'objectif est d'étudier la faisabilité d'une intervention à l'échelle d'îlots (réhabilitation / démolition reconstruction), et le remembrement éventuel du parcellaire au moyen :

- > De réhabilitation,
- > Démolition / Reconstruction
- > Dédensification
- > Maîtrise du foncier

Plusieurs conventions d'étude et de veille foncière avec l'EPORA sont en cours sur le territoire :

- Une convention d'étude de gisements fonciers à l'échelle de l'ex-CCPAV a permis de retenir 5 secteurs à l'échelle intercommunale qui ont été étudiés de manière plus fine en faisant ainsi l'objet d'un cadrage urbain et d'une analyse technico-financière. Il a été proposé un site en centre-ville d'Aubenas qui est inclus dans le périmètre prioritaire : il s'agit du site du dôme St Benoît.
- Une convention d'études et de veille foncière entre la commune d'Aubenas, la CCBA et l'EPORA sur les quartiers du centre historique et de Pont d'Aubenas.
- Une convention d'études et de veille foncière entre la commune de Vals-les-Bains, la CCBA et l'EPORA sur l'îlot CMA.

Si la nécessité s'avère démontrée par le biais des études EPORA ou d'études pré-opérationnelles, une intervention en ORI / THIRORI à l'échelle d'îlots, voire d'immeubles, pourront faire l'objet de ce volet.

La commune d'Aubenas a engagé fin 2019 une étude d'opportunité et pré-opérationnelle pour la mise en place d'actions coercitives en matière de lutte contre l'habitat insalubre qui pourra se traduire par la mise en place d'une ORI.

En fonction de l'avancement des projets de renouvellement urbain fléchés, et/ou de l'opportunité à agir sur certains immeubles dégradés, les nouveaux dispositifs votés par l'Anah le 17 juin 2020, pourraient être mobilisés sur certains immeubles ou îlots, à savoir :

- Le Dispositif d'Intervention Immobilière et Foncière (DIIF), en secteur ORT
- La Vente d'Immeuble à Rénover (VIR), en secteur ORT et OPAH-RU

Cela nécessitera en parallèle la mobilisation des bénéficiaires de ces nouveaux régimes d'aides.

3.3.2. Objectifs

Il s'agira pour l'EPORA d'accompagner les communes d'Aubenas et de Vals-les-Bains (voire d'autres communes si celles-ci le souhaitent) dans le portage foncier et dans la définition d'une stratégie d'intervention la plus efficiente possible.

Plus précisément cela nécessitera la conduite d'études préalables permettant de préciser le périmètre opérationnel d'initiative publique, la définition du projet ainsi que ses conditions de faisabilité, de financement et de mise en œuvre.

Sur les périmètres identifiés comme présentant un intérêt stratégique, l'EPORA assure une veille foncière, et peut alors, le cas échéant, acquérir des biens immobiliers pour le compte de la collectivité.

3.3. Volet immobilier

3.3.1. Remise sur le marché de logements vacants

Ce volet a pour objectif d'agir plus particulièrement sur le parc vacant très dégradé, situé dans les centres villages et hameaux significatifs ainsi qu'à l'échelle des périmètres prioritaires de l'OPAH-RU (Aubenas, Vals-les-Bains).

Le périmètre opérationnel compte environ 2 000 logements vacants, soit 12 % du parc. Cette vacance touche particulièrement les villes d'Aubenas et de Vals-les-Bains puisque ces logements représentent respectivement 15% et 18%, soit près de 1 500 logements. Ainsi 72 % de la vacance se concentre sur ces 2 communes. Elle pose problème en termes de dégradation du patrimoine, d'attractivité et d'image de ces centres villes.

La lutte contre la vacance constitue par conséquent un des objectifs forts de l'OPAH-RU. Il est ainsi prévu l'accompagnement pour la remise sur le marché de logements vacants pour lesquels les propriétaires pourront bénéficier d'aides exceptionnelles.

- **Mobilisation du parc vacant en faveur d'une production de logements locatifs privés conventionnés et économes en charges**

Objectifs : pendant la durée de l'OPAH-RU, il s'agira mobiliser des logements vacants très dégradés pour produire en 1^{er} lieu des logements locatifs conventionnés

Indicateurs de résultats : nombre de logements vacants réhabilités et conventionnés Anah

- **Mobilisation du parc vacant en faveur de l'accession et d'une mixité de l'offre en centre ancien**

Compte tenu du foncier disponible constitué par le parc ancien vacant (taux de vacance particulièrement important dans le centre d'Aubenas, Pont d'Aubenas et le quartier du château de Vals les Bains), les Villes d'Aubenas et de Vals-les-Bains entendent, au travers de l'OPAH-RU, encourager les accédants souhaitant s'installer dans de l'habitat ancien (quartiers prioritaires notamment) à travers la mise en œuvre d'une aide financière spécifique. Ceci a également pour but de proposer à la population locale un parcours résidentiel adapté et diversifié.

Il s'agit d'inciter les futurs propriétaires occupants à investir sur les périmètres prioritaires en subventionnant la réalisation de travaux au moyen d'une aide communale visant à favoriser le recyclage foncier en faveur d'accédants à la propriété en centre ancien. L'OPAH-RU vise ainsi à encourager un type d'habitat moins consommateur d'espace. La mixité sociale et d'occupation est également recherchée à travers cette action, le centre historique d'Aubenas étant en majorité habité par des ménages locataires. Par ailleurs, le phénomène recherché du réinvestissement du parc immobilier du centre historique et du faubourg de Pont d'Aubenas ainsi que le retour de propriétaires occupants a aussi pour effet levier de participer à la redynamisation du tissu économique et plus particulièrement le commerce de proximité de ces 2 quartiers.

Objectifs : pendant la durée de l'OPAH-RU, il s'agira d'encourager les primo accédants sous plafonds de revenus Anah ou PSLA pour l'acquisition et la rénovation de biens sur les secteurs prioritaires

Indicateurs de résultats : nombre de logements vacants acquis et réhabilités par des primo-accédants sur les périmètres prioritaires de l'OPAH-RU

3.3.2. Capter des logements conventionnés entrant dans le champ de l'intermédiation locative

Dans le cadre du plan Logement d'abord et du PDALHPD de l'Ardèche 2018-2023, le Sud Ardèche dont fait partie la CCBA, est ciblé pour développer un parc de logements conventionnés en intermédiation locative.

Afin d'aider à l'atteinte des objectifs les associations SOLIHA et SOLEN qui portent opérationnellement ce dispositif, la CCBA en tant que structure animatrice de l'OPAH-RU s'engage à promouvoir ce dispositif auprès des propriétaires bailleurs. Le but étant notamment d'arriver en priorité à conventionner des logements locatifs de petites tailles (< à 50m²), typologie qui fait défaut sur le territoire albenassien au vu des nombreuses demandes de logements sociaux de type T1 et T2 enregistrées dans le Système National d'Enregistrement.

3.3.3. Proposer une offre de logements intermédiaires de qualité

Afin d'accroître l'attractivité du dispositif auprès des bailleurs privés et investisseurs, il pourra être étudié la possibilité au cas par cas de conventionner des logements locatifs en loyers intermédiaires. En effet, les dispositifs de défiscalisation couplés aux aides Anah ou d'autres financeurs, pourraient permettre d'envisager des opérations de réhabilitation de meilleure qualité demandant un surinvestissement au bailleur amorti par des plafonds de loyers plus élevés, tout en assurant une mixité sociale répondant aux objectifs de la convention Action Cœur de Ville d'Aubenas d'attirer des salariés en centre-ville sous plafonds PLS.

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

L'étude pré-opérationnelle a mis en évidence des problématiques d'habitat indigne sur le territoire et plus particulièrement sur Aubenas et Vals-les-Bains :

- > 200 logements potentiellement indignes
- > Sur 98 signalements « habitat dégradé » recensés entre 2000 et 2014, 48% (47) sont localisés à Aubenas et 22% (22) à Vals-les-Bains.
- > Sur 37 infractions au RSD (2000-2014), 20 sont situés à Aubenas et 4 à Vals-les-Bains.
- > Sur 221 signalements Plomb (2000-2014), 74 se situent à Aubenas et 58 à Vals-les-Bains.

Le parc ancien est jugé médiocre sur le plan thermique, et en particulier le parc locatif occupé par des ménages à faibles ressources : 84% des locataires du parc privé entrent dans les plafonds de ressources HLM en 2013, et 71% des logements du parc privé de plus de 15 ans a été construit avant 1974 contre 60% des résidences principales sur le périmètre OPAH-RU.

Avec cette OPAH-RU, la CCBA, les communes d'Aubenas et de Vals-les-Bains s'engagent dans une politique active sur le parc privé qui passe par la lutte contre l'insalubrité et les situations de péril et en particulier par la mise en œuvre de mesures coercitives, à l'intention des bailleurs indécents.

Un partenariat est recherché entre les services de l'Anah, la CCBA, les communes, l'ARS, la DDT, le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI), le Conseil Départemental, les CCAS, la CAF... afin de mettre en œuvre des actions visant à résorber les situations recensées / signalées durant l'OPAH-RU.

Ce partenariat au plan local se fera de manière continue avec l'animateur ou le prestataire en charge du suivi animation de l'OPAH-RU.

Le Comité « OPAH-RU » (cf. modalités de pilotage), est mis en place et se réunit tous les deux mois, notamment sur cette thématique, permettant un suivi particulier des situations.

Le traitement de l'insalubrité s'effectuera selon plusieurs étapes :

Le repérage de ces immeubles sera réalisé notamment à partir de l'actualisation des données recensées, des situations repérées au cours de l'étude pré-opérationnelle et celles relevées dans le cadre de l'animation de l'OPAH-RU, ainsi que celles qui seront portées à la connaissance de la CCBA par les différents partenaires pendant la durée de l'OPAH-RU.

Pendant toute la durée du suivi-animation de l'OPAH-RU, un partenariat permanent est instauré entre l'animateur ou le prestataire, les travailleurs sociaux, l'ARS, la CAF, la MSA et le Conseil Départemental notamment.

Le travail partenarial permet à l'opérateur et aux organismes de se saisir mutuellement et de travailler en concordance, en cas de signalements ainsi qu'à la rédaction de prescriptions les plus complètes.

Le repérage et la réalisation d'un diagnostic approfondi des logements et des immeubles doit permettre d'aboutir à la réhabilitation de ces logements, soit par le biais éventuel des subventions qui pourront être proposées aux propriétaires soit par une procédure coercitive afin de contraindre les propriétaires concernés à réaliser des travaux.

La CCBA mobilisera des moyens en ingénierie (en régie ou externalisés) pour mettre en œuvre les missions suivantes :

- **Réalisation d'un diagnostic complet** des immeubles et des logements (comprenant une évaluation énergétique avant travaux et une évaluation de la dégradation de l'habitat) et dans le cas de logements insalubres occupés, un signalement devra être fait au PDLHI et à l'ARS afin que ceux-ci puissent mettre en œuvre une procédure.
- **Etablissement de scénarii de travaux**, ciblant les travaux les plus efficaces en termes d'amélioration de la performance énergétique (comprenant une évaluation énergétique avant et projetée après travaux) et ceux qui seront nécessaires pour résoudre les désordres et supprimer l'état de dégradation,
- **Aide à l'élaboration du projet et montage du dossier de financement** (appui à l'obtention des devis, montage des dossiers de demande de subvention, de conventionnement, information sur les prêts, d'aides fiscales...),
- **Appui à la réception des travaux** et aux démarches permettant d'obtenir les financements sollicités.

Actions envers les propriétaires bailleurs :

Qu'il s'agisse de logements indignes ou très dégradés, la démarche sera :

- Une incitation des propriétaires bailleurs privés à réaliser les travaux en bénéficiant des aides de l'OPAH-RU afin d'offrir des logements réhabilités selon les modalités définies dans le Programme d'Action Territorial (PAT) et d'un niveau de performance énergétique minimum exigé après travaux et dont le conventionnement est obligatoire.
- Une incitation des bailleurs à réaliser des travaux d'économie d'énergie avec au minimum le gain énergétique exigé par l'Anah.
- Une incitation au maintien dans les lieux pour les logements occupés.

Actions envers les propriétaires occupants :

- Aide à la réhabilitation des logements très dégradés ou indignes nécessitant des travaux lourds pour traiter l'insalubrité ou une dégradation très importante.
- Aide à la réhabilitation des logements nécessitant des travaux pour traiter l'insalubrité ou un péril d'ampleur limité ou de répondre à une procédure liée à la mise en sécurité des équipements communs ou au risque saturnisme.
- Action concomitante avec le travailleur social référent pour prendre en compte tous les paramètres d'occupation : social et technique.

Il s'agira donc de mobiliser l'ensemble des aides incitatives existantes pour traiter ces situations au titre :

- > Des "travaux lourds", travaux de grande ampleur pour résoudre une situation d'habitat indigne ou de dégradation importante,
- > Puis les travaux "d'amélioration" permettant de traiter la sécurité et la salubrité de l'habitat.

Ces aides seront renforcées par les collectivités afin de favoriser la réhabilitation des logements les plus dégradés.

Objectifs : pendant la durée de l'OPAH-RU, il s'agira de traiter les logements présentant des signes d'indignité ou d'insalubrité avec le concours des aides de l'Anah.

Indicateurs de résultats pour le volet de lutte contre l'habitat indigne : nombre de situations avec ou sans subvention traitées dans le cadre de l'OPAH-RU, nombre de signalements, nombre de diagnostics, accompagnement à la recherche d'hébergement.

En cas de carence des propriétaires, la commune pourra se substituer à eux dans le cadre des procédures relevant du pouvoir de police du Maire. L'animateur aura un rôle de conseil auprès des communes pour les assister si besoin dans ces démarches sans toutefois se substituer à une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage.

3.5. Volet copropriété en difficulté

Une liste d'immeubles en copropriété identifiée comme fragilisée n'a pas pu être établie au cours de l'étude pré-opérationnelle de l'OPAH-RU malgré la présence 383 copropriétés fragiles selon les statistiques Anah (classe C). Il s'agit en majorité de petits immeubles de centre-ville (2 à 11 logements).

Un travail complémentaire a donc été conduit sur cette thématique de janvier 2017 à décembre 2018, qui a permis de diagnostiquer plus précisément les adresses à intégrer dans un dispositif incitatif de résorption des problématiques recensées. Ainsi, à l'appui d'un diagnostic multicritère réalisé pour identifier la stratégie de redressement la plus opportune, 6 adresses ont été retenues au titre d'un « volet copropriétés en difficulté ».

Ces dernières sont moyennement voire très dégradées et nécessitent surtout une 1^{ère} phase d'accompagnement (mobilisation des propriétaires, amélioration de la gestion voire recomposition / scission de la copropriété...) et par la suite une aide technique pour réaliser des travaux (parties communes voire même privatives).

Il s'agit des 6 adresses suivantes qui représentent au total 43 logements :

- 1 rue Carnot – Aubenas (3 logements)
- 10 rue Champalbert – Aubenas (12 logements)
- 8 bd de Vernon / Bâtiment A – Aubenas (3 logements)
- 3 place du Barry – Aubenas (5 logements)
- 82 bis rue Jean Jaurès – Vals-les-Bains (7 logements)
- Le Jeanne d'Arc – Vals-les-Bains (13 logements)

Sur ces 6 copropriétés il est mis en place une animation dédiée via un prestataire qualifié afin d'accompagner les syndicats et copropriétaires à résoudre les difficultés diagnostiquées. Pour chaque copropriété, le prestataire analysera de manière précise les quotes-parts résiduelles de tous les copropriétaires, en attachant une vigilance particulière aux PO. La solvabilité des PO sera étudiée de manière plus fine afin d'évaluer, au cas par cas, la pertinence de mixer aides au syndicat et aides individuelles. Le prestataire interviendra lors des AG pour présenter aux copropriétaires les dispositifs d'accompagnement proposés dans le cadre de l'OPAH-RU.

Par ailleurs, le Code de Santé Publique impose que si des travaux en parties communes sont prévus et qu'ils peuvent altérer substantiellement les revêtements, ces travaux doivent être précédés d'un CREP. Le prestataire s'assurera que la réglementation est bien respectée, d'autant plus dans le cas où l'obligation générale de faire établir un CREP dans les communs n'aurait jamais été satisfaite (*rappel : depuis 2008, toutes les parties à usage commun d'un immeuble collectif d'habitation antérieur au 1er janvier 1949 doivent avoir fait l'objet d'un CREP (Art. L1334-8 du CSP).*)

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

Le volet « énergie et précarité énergétique » vaut protocole territorial permettant d'engager des crédits du programme Habiter Mieux sur le territoire de l'opération programmée, en complément d'autres aides publiques ou privées.

Ce protocole constitue une déclinaison locale du Contrat Local d'Engagement (CLE) contre la précarité énergétique du département de l'Ardèche.

Le dispositif se décline en distinguant le statut du bénéficiaire des aides, à savoir propriétaires occupants ou projets locatifs.

3.6.1 Intervention en faveur des propriétaires occupants

Dans le cadre du programme « Habiter Mieux » la CCBA s'engage à mobiliser une équipe de suivi-animation de l'OPAH-RU pour répondre aux objectifs suivants :

- > Réaliser des évaluations énergétiques pour apporter aux propriétaires une aide à la décision,
- > Identifier et accompagner les propriétaires occupants aux revenus les plus modestes pour la réalisation de travaux prioritaires leur permettant d'obtenir une amélioration de la performance énergétique en bénéficiant des subventions (Anah, Habiter Mieux, CCBA, ville d'Aubenas dans les secteurs prioritaires, ville de Vals-les-Bains dans le secteur prioritaire et renforcé),
- > Mettre en place des actions de mobilisation auprès des milieux professionnels étant à même de relayer l'information (artisans, travailleurs sociaux, associations d'aides à domicile...).

Une des clés de réussite de ce programme repose sur deux aspects :

- > Un repérage efficace des ménages éligibles,
- > Un accompagnement adapté de la conception du projet jusqu'à sa réception ainsi que son financement.

Concernant le repérage, l'opérateur, exploitera plusieurs sources :

- > Les relais d'informations locaux et en particulier les acteurs sociaux (CCAS, CAF, etc.), qui lui transmettront les fiches « repérage » mentionnées dans le CLE de l'Ardèche,
- > Les entreprises et artisans notamment chauffagistes et électriciens,
- > Les fichiers des fournisseurs d'énergie et d'eau.

Sur la base d'un diagnostic complet du logement et de la situation socio-économique du ménage, l'opérateur élaborera un programme de travaux ciblant une amélioration de la performance énergétique. L'opérateur devra également apporter aux occupants une information sur le bon usage des logements de façon à optimiser l'impact des travaux sur la consommation énergétique.

Une fois le projet validé par le ménage, l'opérateur l'assistera pour le montage des dossiers de financement, et en particulier recherchera les possibilités de financements complémentaires (subventions, prêts aidés, aides aux logements...).

3.6.2 Intervention en faveur des propriétaires bailleurs

L'analyse du parc de logements a mis en évidence un potentiel d'intervention important sur la thématique énergétique. La typologie du parc de logements locatifs et son occupation sont particulièrement propices à l'amélioration thermique des logements.

75% du parc locatif privé a été construit avant 1975, dont 42% avant 1948. Le parc d'avant 1975 est reconnu comme consommateur en énergie (absence d'isolation), les premières réglementations en matière énergétique apparaissent à cette période. Les ménages locataires sont donc susceptibles d'avoir à supporter des charges de chauffage

élevées, en particulier si les logements n'ont pas connu de réhabilitation depuis leur construction. Situation d'autant plus inquiétante que le parc locatif accueille les ménages disposant des ressources les plus faibles.

Les objectifs de cette action consistent à améliorer l'efficacité énergétique des logements locatifs en :

- > Sensibilisant les propriétaires bailleurs à l'efficacité énergétique : il s'agira ici de généraliser l'approche énergétique dans l'habitat,
- > Encourageant la réalisation de travaux d'amélioration énergétique cohérents. Il s'agira, entre autre, de respecter les particularités techniques et thermiques du bâti ancien (respiration naturelle des matériaux), de favoriser l'approche globale (bouquet de travaux) de rénovation énergétique pour une amélioration significative,
- > Mutualisant les différentes aides techniques et financières existantes pour créer une offre « clé-en-main »,
- > Produisant des logements locatifs de qualité à loyers et à charges maîtrisés.

Les logements locatifs financés dans le cadre de l'OPAH-RU devront respecter l'éco-conditionnalité des aides de l'Anah. Dans tous les cas, une recherche d'atteinte du niveau énergétique le plus performant possible sera recherchée.

Le dispositif proposé s'articule autour des actions suivantes :

- > La mobilisation de l'ensemble des aides existantes (subventions, crédits d'impôt, Eco prêt...),
- > Le renforcement des financements pour encourager l'amélioration énergétique et inciter au respect de l'éco conditionnalité aux subventions. Des dérogations seront étudiées au cas par cas, notamment lorsque le gaz de ville n'est pas disponible.

3.7. La solution alternative de l'Auto-réhabilitation accompagnée

En parallèle, la CCBA étudie en collaboration avec l'association des Compagnons Bâisseurs (antenne Rhône-Alpes) la possibilité d'articuler pour les ménages les plus précaires et mal logés, l'accompagnement de l'animateur d'OPAH-RU avec une solution d'auto-réhabilitation encadrée.

L'expérimentation vise les logements occupés par leur propriétaire pour des travaux de lutte contre l'Habitat Indigne ou de sortie de précarité énergétique. Sont ciblées les ménages aux ressources modestes et très modestes, motivés par l'auto-réhabilitation et en capacité de réaliser les travaux par eux-mêmes tout en étant encadré.

Outre la lutte contre le mal logement et la précarité énergétique, la réalisation de travaux en auto-réhabilitation accompagnée constitue un axe de travail en matière d'insertion des publics défavorisés.

L'animateur sera chargé dès la première année de repérer les ménages dont les projets pourraient faire l'objet d'un accompagnement en 2017 si cette piste se concrétisait.

L'opérateur de l'OPAH RU continuera d'exercer les missions qui lui ont été confiées dans ce cadre pour les chantiers réalisés en auto-réhabilitation accompagnée : animation de l'OPAH-RU et montage technique, administratif et financier des dossiers de travaux ; l'intervention des Compagnons Bâisseurs étant complémentaire à la mission de l'opérateur.

L'expérimentation confiée aux Compagnons Bâisseurs devra être conduite dans le respect des dispositions prévues dans la délibération n°2014-24 du conseil d'administration du 7 octobre 2014 de l'Anah relative au financement des travaux réalisés en auto-réhabilitation, qui précise dans son article 3 les engagements de l'organisme réalisant la prestation d'accompagnement et l'encadrement technique adaptés. Les Compagnons Bâisseurs s'engagent vis-à-vis du propriétaire et de l'Anah à respecter et à faire respecter les dispositions de la délibération susmentionnée.

Deux actions sont déployées avec les Compagnons Bâisseurs à titre expérimental en 2018, puis poursuivies jusqu'à fin 2021 si l'intérêt est démontré.

3.7.1. L'ARA en diffus (hors quartiers prioritaires)

Objectifs :

- > **1 dossier / an destiné aux propriétaires occupants modestes ou très modestes** complétées par la CCBA à hauteur maximum de 50% des dépenses TTC (accompagnement et matériaux), soit une aide de 6 000 € par dossier, non cumulable avec l'aide que la CCBA apporte dans un dossier classique d'OPAH-RU.

3.7.2. L'action ARA dite « territoriale » sur Pont d'Aubenas

Cette action vise à être complémentaire à l'OPAH-RU qui incite financièrement les ménages à rénover leur logement. Le but étant que les Compagnons Bâisseurs puissent sensibiliser voire accompagner les ménages à réaliser de petits travaux sans forcément bénéficier d'aide pour améliorer leur quotidien, connaître les bonnes pratiques / gestes pour entretenir leur logement, faire des économies d'énergie, etc. Cette action se veut aussi être une alternative pour les locataires parfois captifs d'un logement qu'ils ne souhaitent pas quitter mais qui ne répond pas forcément aux critères de décence, et pour lequel le propriétaire n'intervient pas malgré les aides ou les mesures coercitives.

Objectifs :

- > **2018** : 15 jours d'animation des Compagnons Bâisseurs sur le quartier à destination des propriétaires occupants et des locataires, soit 8 000 € à charge pour la CCBA
- > **2019 à 2021** : objectifs et financements déterminés dans la convention tripartite CBRA / CCBA / commune d'Aubenas

Rôle des acteurs dans la mise en œuvre de cette action ARA territoriale :

- La CCBA coordonne, finance, suit et évalue l'action territoriale. L'animation OPAH-RU pourra être redéployée afin d'avoir un point relais sur les quartiers prioritaires (information OPAH-RU ciblée, repérages des ménages éligibles, animation lutte contre l'habitat indigne...)
- Le Centre social Pont d'Aubenas aide au repérage des ménages, se fait relais d'information et met à disposition des moyens humaine et logistiques. Le but étant de s'appuyer avant tout sur les outils et animations existants sur le centre social et limiter les impacts sur les moyens humains.
- Les Compagnons Bâisseurs animent, informent, mettent à disposition du matériel et accompagnent techniquement les chantiers ARA.

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

L'étude pré-opérationnelle montre qu'en 2011, 32% de la population avait plus de 60 ans et que ce nombre est en constante augmentation sur le territoire de l'ex-CCPAV.

66% des ménages éligibles à l'Anah (PO très modestes) sont des propriétaires occupants de plus de 60 ans, et 42% d'entre eux sont des propriétaires âgés de plus de 74 ans. Les ménages concernés sont plus de 2 000 sur l'ensemble des communes de l'ex-CCPAV.

Le vieillissement de la population du territoire est donc un enjeu majeur en termes de maintien à domicile des personnes à mobilité réduite dont font partie les personnes âgées. Il en ressort un besoin évident en termes d'adaptation des logements de personnes vieillissantes.

Il s'agit de permettre aux propriétaires occupants de faire le choix de rester dans leur logement en réalisant des travaux permettant de pallier la perte d'autonomie dans leur vie quotidienne.

Le dispositif de l'OPAH-RU s'articule autour des actions suivantes :

- > Mobiliser les partenaires médico-sociaux en vue du repérage et de l'accompagnement des propriétaires occupants concernés (CCAS, intervenants à domicile, Conseil Départemental, MDPH, etc.),

- > Conformément aux exigences de l'Anah, réaliser des diagnostics « autonomie » dans les logements qui nécessiteraient des travaux d'adaptation pour permettre à leurs occupants de rester à leur domicile,
- > Monter les différents dossiers de demandes de subventions auprès des organismes concernés et permettre aux propriétaires de financer leur projet,
- > Apporter une aide complémentaire aux financements de l'Anah par les différentes collectivités (CCBA, Villes d'Aubenas et de Vals-les-Bains) selon les périmètres retenus.

Objectifs : sensibiliser et accompagner les ménages en situation de perte d'autonomie / d'handicap à l'adaptation de leur logement

Indicateurs de résultats : nombre de logements adaptés, nombre et type d'actions de sensibilisation effectuées sur la thématique

3.9 Volet social

En lien avec l'action de lutte contre l'habitat indigne et très dégradé, ce volet social constitue une action transversale à la réalisation des objectifs de l'OPAH-RU et consiste en l'accompagnement des ménages les plus fragiles.

Dans le cadre de l'action en faveur de la résorption de l'habitat indigne et du traitement de la précarité énergétique, l'OPAH-RU veillera à la fois au maintien dans leur logement (ou la gestion de leur relogement quand cela est nécessaire) des résidents actuels et organisera leur accompagnement selon les besoins identifiés. La mise en œuvre du volet social de l'OPAH-RU s'articulera avec le PDALHPD, notamment concernant le règlement relatif à la gestion des secours du Conseil Départemental pour les FUL « accès » soumis à la présentation d'un DPE.

Les interventions proposées dans le cadre de l'OPAH-RU sont les suivantes :

- > Réaliser un diagnostic social permettant d'évaluer les besoins et les contraintes (notamment budgétaires) des ménages bénéficiaires de l'OPAH-RU en situation de précarité, mise en contact avec les services sociaux de proximité le cas échéant,
- > Solvabiliser les propriétaires occupants pour la réalisation des travaux par le bénéfice des aides de l'Anah, des collectivités et autres partenaires possibles,
- > Coordonner les différents partenaires et intervenants au moyen d'un comité permettant un suivi spécifique des situations de logements indignes,
- > Accompagner les ménages pour des relogements définitifs ou hébergements temporaires en cas de nécessité, et veiller au respect du droit des occupants,
- > Inciter les propriétaires bailleurs à réaliser des travaux en bénéficiant des subventions de l'Anah et de la CCBA. L'OPAH-RU à travers la réhabilitation du parc locatif a pour objectif de développer des logements à loyers conventionnés sociaux.

3.10. Volet patrimonial et environnemental

3.10.1 Améliorer la qualité des façades sur Aubenas et Vals-les-Bains

Aubenas : « Le Cœur de Ville fait peau neuve »

Un nouveau règlement d'aides aux façades intervient suite à l'application sur Aubenas du dispositif national pour soutenir le dynamisme des centres-villes intitulés « Action Cœur de Ville » et dont la convention a été signée le 28 septembre 2018 pour une durée de 5 ans (jusqu'au 31 décembre 2024). La commune d'Aubenas a ainsi décidé d'augmenter, sur cette période, les aides allouées aux propriétaires. Les façades concernées étant de caractères

variés, allant de la modeste petite maison de ville à l'ancien Hôtel Particulier et n'ayant – pour la plupart – bénéficié d'aucun ou de peu de travaux d'entretien depuis des décennies, leur rénovation n'est plus inspirée par le seul souci de mise en valeur ou d'esthétique mais aussi par des préoccupations hygiénistes (salubrités) et de sécurité (chutes de revêtements ou d'accessoires sur le domaine public).

- Le périmètre d'intervention est inclus dans le secteur prioritaire OPAH-RU du centre-ville d'Aubenas.
- Aides municipales: application d'une participation pour chaque m² de revêtement réalisé. Elle peut représenter jusqu'à 50% du montant TTC des travaux, dans la limite de 40 000€ de dépenses TTC par opération. Le plafond de 50% pourra être dépassé et monter jusqu'à 75% pour des raisons de qualité des matériaux employés, de la qualité architecturale de l'immeuble ou de sa localisation. Les modalités de financements sont détaillées dans le règlement ci-annexé (cf. annexe n°3). Pour la partie du secteur prioritaire de l'OPAH-RU qui ne serait compris dans l'opération « Le Cœur de Ville fait peau neuve », elles sont couvertes en majeure partie par l'opération façade classique mise en œuvre depuis le début des années 2000. Cette dernière reprend les mêmes conditions d'application que l'opération « Le Cœur de Ville fait peau neuve » mais avec une aide moins importante.

Vals-les-Bains : opération façades

Afin de valoriser le patrimoine du centre-ville, la commune a souhaité encourager la rénovation du bâti appartenant à des propriétaires privés. Pour ce faire, une opération-façades est mise en place, par le biais de subvention, sur une durée de 3 ans (du 01/01/2019 au 31/12/2021) pour la réalisation de travaux de ravalement de façades.

- Le périmètre d'intervention correspondant au secteur prioritaire OPAH-RU (secteur rue Jean Jaurès – quartier du Château)
- Aides : 40% du montant TTC dans la limite de 14 000€ de dépenses TTC par opération. Les modalités de financements sont détaillées dans le règlement ci-annexé (cf. annexe n°3)

Intervention de l'Anah sur la rénovation des façades : cadre d'expérimentation en faveur de la redynamisation des centres-villes

Par délibération du 17 juin 2020, le conseil d'administration de l'Anah autorise, à titre expérimental, dans les collectivités bénéficiaires du programme Action Cœur de Ville ou couverte par une OPAH-RU, le financement de la rénovation des façades. Aussi les aides des communes d'Aubenas et de Vals-les-Bains pourront être cumulées avec celles de l'Anah selon les modalités définies dans la délibération n°2020-25.

- Aides : 25% dans la limite d'un plafond de travaux subventionnables de 5 000€ HT / logement (aide complémentaire de la collectivité d'au moins 10% dans la limite d'un plafond de travaux subventionnables de 5 000 € HT / logement)
- Bénéficiaires classiques OPAH-RU
- Sur des logements respectant les règles d'habitabilité (décent...)

En fonction de l'instruction de l'Anah, les règlements des communes pourront être amenés à évoluer afin de les faire concorder avec le règlement de l'Anah et ainsi maximiser les aides pour les bénéficiaires éligibles.

3.10.2 Mise aux normes des systèmes d'assainissement autonomes

D'après le service SPANC de l'ex-CCPAV, sur les 1 500 ANC en cours de contrôle en 2015, 75% ne seraient pas conformes, c'est-à-dire présentant un risque sanitaire ou environnemental.

Cet enjeu est donc apparu comme majeur.

Néanmoins la disparition des aides de l'Agence de l'Eau ont mis fin aux objectifs initiaux de la convention au nombre de 8 assainissements autonomes aidés (pour mémoire : 3 dossiers ANC subventionnés par l'Anah sur 2016/2018).

3.10.3 Sensibilisation aux fonds pouvant être sollicités dans le cadre des Plans de Préventions des Risques

Certains secteurs opérationnels de l'OPAH-RU sont situés en zones à risques et notamment en zones inondables. C'est notamment le cas des communes couvertes par un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), à savoir : Aubenas, Labégude, Saint-Didier-sous-Aubenas, Saint Privat, Vals-les-Bains, et Ucel (la CCPBA pourra mettre à disposition de l'opérateur ces plans).

Sur ces secteurs, une attention particulière sera accordée aux prescriptions en matière de travaux de réhabilitation de façon à s'assurer de leur conformité avec les principes réglementaires d'urbanisme liés à ces zonages. L'opérateur sera aussi chargé d'informer les propriétaires des démarches à suivre pour mobiliser le fonds de prévention des risques naturels majeurs, dit fonds Barnier.

3.10.4. La transformation d'un local à usage autre que d'habitation en local à usage collectif en copropriété

Ce nouveau dispositif pourrait être mobilisé, mais nécessite en amont l'identification d'un périmètre géographique et une aide complémentaire de la collectivité. Le diagnostic pour définir le périmètre pourra s'appuyer sur les études déjà menées sur les quartiers prioritaires (étude pré-opérationnelles, étude copropriétés dégradées, étude ORI, Fisac, le dispositif Action Cœur de Ville / fiche action 1.6 de l'ORT d'Aubenas...), afin de démontrer l'opportunité de cette action et flécher les linéaires d'activités ou les emplacements commerciaux qui ont vocation à changer d'usage.

3.11. Volet économique et développement territorial

Une communication ciblée, destinée à sensibiliser les professionnels de l'habitat

Entreprises et artisans du bâtiment représentent des partenaires sur lesquels l'opérateur de l'OPAH-RU devra s'appuyer afin de faciliter :

- > Le repérage des ménages susceptibles de bénéficier du dispositif de l'OPAH-RU,
- > L'atteinte des objectifs d'amélioration énergétique pour lesquels il est en effet souhaitable qu'une bonne coordination technique sur le terrain existe entre l'équipe d'animation dans son rôle prescripteur et les professionnels du bâtiment dans leur rôle de conseil et de réalisation.

Afin d'initier ce partenariat et de mieux coordonner les interventions, un plan de communication devra prévoir des actions spécifiques en direction des professionnels du bâtiment, via leurs principales fédérations et notamment celles qui sont partenaires de l'Etat dans le cadre du Programme Habiter Mieux (CAPEB et FFB).

La mise en place de cette OPAH-RU sera aussi un véritable levier pour la filière BTP de l'agglomération albenassienne.

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sont évalués à 541 logements minimum, répartis comme suit :

- 381 logements occupés par leur propriétaire (dont 15 accédants ciblés au-dessus des plafonds de ressource Anah et en-dessous des plafonds PSLA)
- 117 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés
- 6 copropriétés (représentant 43 logements) avec un enjeu de rénovation des parties communes voire privatives.

4.2 Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'Anah

Les objectifs globaux sont évalués à 526 logements minimum (+94 par rapport à l'avenant n°4), répartis comme suit :

- 366 logements occupés par leur propriétaire (+70)
- 117 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés (+24)
- 6 copropriétés (représentant 43 logements) avec un enjeu de rénovation des parties communes voire privatives.

4.3 Objectifs quantitatifs portant sur le périmètre ORT

Sur le secteur ORT d'Aubenas les objectifs sont pour la période 2020-2022 :

- 27 logements propriétaires occupants dont 5 primo-accédant dont les revenus sont supérieurs au plafond Anah mais sous le seuil PSLA dont 22 éligibles aux aides de l'Anah
- 18 logements propriétaires bailleurs conventionnés
- 23 logements correspondant au redressement des 4 copropriétés en difficultés

Au vu des bilans annuels établis depuis 2016 faisant état d'une faible mobilisation des crédits sur les dossiers PO travaux lourds et propriétaires bailleurs tous travaux confondus, l'atteinte des objectifs fléchés nécessitera une forte mobilisation en matière d'animation dédiée, notamment en secteur ORT, d'identifier les freins à cette faible mobilisation et de réorienter au besoin les actions pour répondre aux besoins pourtant identifiés.

Objectifs de réalisation de la convention (selon ceux actés dans la convention Action Cœur de Ville 2020/2022)

STATUT	TYPES DE TRAVAUX	Pour mémoire 2016- 2019	2020		2021		2022		Total 2016- 2022	Dont total ORT 2020- 2022
			CCBA	Dont ORT	CCBA	Dont ORT	CCBA	Dont ORT		
Objectifs PO (hors PO accédant hors Anah)	Logement indigne ou très dégradé	17	5	4	5	4	4	3	31	11
	<i>dont primo-accédant PSLA</i>	11	2	2	2	2	1	1	16	5
	Sécurité / salubrité	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Autonomie	50	15	2	15	1	15	1	95	4
	Précarité énergétique	120	35	4	35	4	35	4	225	12
	Autres travaux PO TM (ANC)	13	2	0	0	0	0	0	15	0
Sous-Total PO		200	57	10	55	9	54	8	366	27
	<i>Dont nombre de dossiers PO « HABITER</i>	146	40	8	40	8	39	7	265	23
Objectifs PB	Logement indigne ou très dégradé	53	13	5	10	5	10	2	86	12
	Sécurité / salubrité	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Logement dégradé	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	RSD / décence	9	2	2	2	2	2	2	15	6
	Performance énergétique	10	2	0	2	0	2	0	16	0
Sous-Total PB		72	17	7	14	7	14	4	117	18
	<i>Dont nombre de dossiers PB « HABITER</i>	72	17	7	14	7	14	4	117	18
TOTAL PO ET PB		272	74	17	69	15	68	12	483	45
Dont objectifs copropriétés en difficulté	Redressement de la gestion (syndic), travaux en parties communes		3	3	35	15	5	5	43	23
	<i>Dont nombre de dossiers copropriétés « HABITER MIEUX »</i>		0	0	13	0	0	0	13	0
TOTAL (PO / PB / COPROPRIETES)		272	77	20	104	30	73	17	526	68

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 applicable 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

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement (AE) de l'Anah pour l'opération sont de **7 163 727 €** selon l'échéancier suivant (sous réserve de la disponibilité de l'enveloppe budgétaire en délégation locale de l'Anah) :

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Total	Dont ORT 2020-2022
Aides aux travaux PO	178 530 €	515 652 €	539 852 €	518 805 €	518 805 €	494 88 €	473 758 €	3 240 207 €	357 960 €
Aides aux travaux PB	200 960 €	396 068 €	464 744 €	464 744 €	363 244 €	294 58 €	294 568 €	2 478 896 €	366 000 €
Aides aux travaux copros				0 €	21 000 €	171 192 €	33 000 €	225 192 €	225 192 €
Aides à l'ingénierie copros (aide au redressement)				0 €	0 €	20 000 €	0 €	20 000 €	10 000 €
Aides à l'ingénierie (part variable)	2 721 €	5 769 €	24 200 €	22 960 €	11 830 €	14 350 €	13 510 €	95 340 €	1 200 €
Aides à l'ingénierie (part fixe)	30 000 €	45 000 €	47 667 €	52 555 €	50 000 €	52 750 €	53 500 €	331 472 €	
Aides à l'ingénierie (chef de projet OPAH ou ACV)					20 000 €	40 000 €	40 000 €	100 000 €	100 000 €
Sous-total AE prévisionnels	412 211 €	962 489 €	1 076 463 €	1 059 064 €	984 879 €	087 665 €	908 336 €	6 491 107 €	1 060 352 €
Primes Habiter Mieux PO	FART	FART	82 000 €	80 000 €	80 000 €	80 000 €	78 000 €	400 000 €	46 000 €
Primes Habiter Mieux PB	FART	FART	33 000 €	33 000 €	25 500 €	21 000 €	21 000 €	133 500 €	27 000 €
Primes Habiter Mieux copropriétés				0 €	0 €	26 000 €	0 €	26 000 €	0 €
Ingénierie Habiter Mieux	FART	FART	22 960 €	22 960 €	22 400 €	22 400 €	22 400 €	113 120 €	22 960 €
Sous-total AE prévisionnels Habiter Mieux			137 960 €	135 960 €	127 900 €	149 400 €	121 400 €	672 020 €	95 960 €
TOTAL AE prévisionnels	412 211 €	962 489 €	1 214 423 €	1 195 024 €	1 112 779 €	237 065 €	1 029 736 €	7 163 727 €	1 156 312 €

5.2. Financements des collectivités maitre d'ouvrage

5.2.1. Règles d'application de la CCBA

La CCBA s'engage :

- à financer un opérateur externe et / ou un poste d'animateur en interne en tant que maitre d'ouvrage et maitre d'ouvrage délégué pour les communes d'Aubenas et Vals-les-Bains ;
- à mettre à disposition ses moyens pour la diffusion de l'information concernant l'OPAH-RU ;
- inciter les propriétaires occupants et bailleurs à réaliser des travaux via les aides complémentaires à l'Anah décrites à l'annexe 2 applicables sur les communes en secteur OPAH-RU hors Aubenas et Vals-les-Bains.

5.2.2. Règles d'application de la commune d'Aubenas

La Ville d'Aubenas intervient de manière renforcée sur les 2 périmètres des quartiers prioritaires définis à l'article 1 et en annexe 1, soit le Centre historique et Pont d'Aubenas.

A ce titre elle intervient via des aides complémentaires aux travaux définies en annexe 2 sur ces quartiers uniquement. Une attention particulière est apportée à la mobilisation des propriétaires bailleurs et des primo-accédants.

5.2.3 Règles d'application de la commune de Vals-les-Bains

La Ville de Vals-les-Bains intervient de manière renforcée sur les 2 périmètres définis à l'article 1 et en annexe 1, soit le quartier du château (périmètre prioritaire) et une zone agglomérée du centre-ville (périmètre renforcé).

A ce titre elle intervient via des aides complémentaires aux travaux définies en annexe 2 sur ces quartiers uniquement. Une attention particulière est apportée à la mobilisation des propriétaires bailleurs et des primo-accédants.

5.2.4. Montants prévisionnels

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par les 3 collectivités (CCBA, Aubenas et Vals-les-Bains) sont estimées à :

		CCBA	Vals	Aubenas
OPAH-RU	Coût ingénierie	99 541 €	18 098 €	63 344 €
	Subventions travaux	280 716 €	64 000 €	334 922 €
	TOTAL OPAH-RU 2016/2022	380 257 €	82 098 €	398 266 €
Actions complémentaires	ARA 2018/2021	62 000 €	- €	15 000,00 €
	Etude copropriétés (reste à charge)	7 318 €	1 331 €	4 657 €
	Volet copro ingénierie (reste à charge max.)	13 803 €	2 510 €	8 784 €
	Volet copro subvention travaux parties communes	- €	24 000 €	34 400 €
	TOTAL GENERAL 2016/2022	463 378 €	109 939 €	461 107 €
Pour mémoire Total convention initiale		397 240 €	105 135 €	648 971 €

La ventilation des montants par année est indiquée dans la convention de Maitrise d'Ouvrage Déléguée.

Article 6 – Engagements complémentaires

6.1. Partenariat avec Action Logement

Au terme de la convention quinquennale signée avec l'Etat le 1er janvier 2018 et couvrant la période 2018-2022, Action Logement s'est engagée à l'initiative des partenaires sociaux à financer la rénovation immobilière des centres-bourgs pour appuyer les collectivités locales qui portent un projet de redynamisation de leur centre et de rééquilibrage de leur tissu urbain et péri-urbain, dans le cadre d'un projet global économique et d'aménagement.

Par ailleurs, face aux problèmes d'accès au logement, d'entrée dans l'emploi et d'égalité des territoires, les partenaires sociaux ont demandé au Groupe Action Logement de mobiliser une enveloppe supplémentaire pour faciliter l'accès au logement des salariés, favoriser leur mobilité et ainsi agir au profit de l'accès à l'emploi.

Ce plan permet d'accompagner, en particulier, les salariés les plus modestes directement concernés par les problèmes d'accès au logement, d'entrée dans l'emploi et de pouvoir d'achat.

Les mesures sont consacrées à l'amélioration des performances énergétiques des logements, à la rénovation des logements locatifs et à l'aide apportée aux salariés pour se rapprocher de leur lieu de travail. Elles sont également destinées à financer les travaux d'adaptation des logements au vieillissement de leurs occupants, à la production de logements sociaux et intermédiaires et à la lutte contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées.

Le projet territorial de la Communauté de communes du Bassin d'Aubenas s'inscrit dans cette dynamique et Action Logement confirme son souhait d'être partenaire de l'OPAH-RU.

Action Logement s'engage à communiquer sur ce programme, auprès des entreprises assujetties à la participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC) et auprès des entreprises adhérentes.

Un travail sera engagé avec les services de la CCBA, l'Anah, les opérateurs spécialisés dans le suivi-animation afin que :

- Les ménages salariés, ciblés par ces dispositifs, puissent être identifiés et se voir proposer les aides d'Action Logement
- Les propriétaires bailleurs qui le souhaitent puissent avoir accès à des candidatures adaptées de salariés sécurisés

Pour ce faire, Action Logement mobilisera ses produits et services, dans le respect des textes qui régissent ses interventions :

- aide aux travaux d'amélioration de la performance énergétique,
- aide aux salariés qui déménagent pour se rapprocher de leur entreprise ou prendre un nouvel emploi,
- aide pour adapter les sanitaires et prévenir le risque de chute des personnes âgées,
- en cas de difficultés ponctuelles liées à une problématique logement, service CIL-PASS ASSISTANCE®: Service d'accueil, de diagnostic et de prise en charge globale de la situation par la mise en place de solutions avec des partenaires et/ou des aides financières d'Action Logement,
- A destination des propriétaires bailleurs : aide à la recherche de locataires salariés et dispositifs gratuits de solvabilisation des locataires et de sécurisation du propriétaire : Garantie Visale, avance Loca-Pass®, dispositifs Mobili-Pass® et Mobili-Jeunes®.

Action Logement financera également les travaux liés à des opérations d'acquisition-amélioration, de réhabilitation seule d'immeubles entiers situés dans le centre-ville d'Aubenas labélisé Action Cœur de Ville / ORT dans le cadre du dispositif Action Cœur de Ville.

Ces opérations devront produire des logements et contribuer ainsi à la production d'une offre nouvelle de logements locatifs privés intermédiaires, sociaux voire libres (dans la limite de 20% de l'opération).

L'engagement d'Action Logement est conditionné à l'accord de son comité des crédits et à l'accord de la Ville. Les investisseurs bénéficieront de financement sous forme de prêts long terme, pouvant être complétés par une subvention.

Action Logement s'engage dans le présent dispositif sous réserve des modifications réglementaires qui pourraient intervenir pendant la durée de cette convention.

La collectivité maître d'ouvrage s'assure que l'opérateur du dispositif opérationnel informe les bénéficiaires des aides proposées par Action Logement Services. L'opérateur mettra les bénéficiaires des aides Action Logement en relation avec le correspondant local d'Action Logement Services, qui complétera son information. Un suivi des aides Action Logement proposées par l'opérateur et de l'orientation des bénéficiaires sera réalisé par l'opérateur.

Action Logement est associé au pilotage stratégique du « dispositif opérationnel ».

6.2. Participation de PROCIVIS

La convention MISSIONS SOCIALES est signée entre l'Etat et les 52 groupes PROCIVIS qui s'engagent à atteindre un objectif global et collectif de financement compris entre 340 et 445 millions d'euros entre 2018 et 2022.

Dans le cadre d'une politique locale de l'habitat et au moyen de ses fonds propres, PROCIVIS Vallée du Rhône (holding du groupe Valrim) favorise le financement des logements des ménages modestes qui, sans cette aide, ne pourraient accéder à la propriété ni être maintenus dans leur habitation.

Ces aides sont des **prêts sans intérêt** dédiés :

- **A l'accession sociale à la propriété** : en zone ANRU, en PSLA (location-accession), en faveur de la vente du patrimoine HLM

- **Aux propriétaires occupants** : PROCIVIS Vallée du Rhône propose des prêts complémentaires aux aides publiques pour améliorer la performance énergétique des logements, permettre le maintien à domicile des personnes âgées ou en situation de handicap, lutter contre la précarité énergétique et contribuer à la résorption de l'habitat insalubre.

Ces prêts MISSIONS SOCIALES sans intérêt permettent de financer le reste à charge et/ou préfinancer tout ou partie des subventions en complément des aides accordées par l'Anah, les collectivités, les Caisses de retraite, la CAF, la Fondation Abbé Pierre...

- Au **préfinancement des subventions** de l'Anah et des collectivités locales pour les **copropriétés fragiles** ou en difficulté.

6.2.1. Règles d'application

Les bénéficiaires des prêts PROCIVIS Vallée du Rhône doivent justifier que leurs revenus sont inférieurs aux plafonds de revenus du PSLA en vigueur (zone C). Leur demande est soumise à l'approbation d'une commission d'attribution des prêts MISSIONS SOCIALES qui se réunit 5 fois par an.

Les conditions de remboursement sont adaptées à la situation particulière de chaque propriétaire occupant, établies à la suite d'une étude budgétaire globale et sont facilitées par la possibilité de différés de remboursement.

PROCIVIS Vallée du Rhône se réserve le droit d'affecter ou non l'aide MISSIONS SOCIALES après l'étude de chaque dossier par la commission d'attribution des prêts MISSIONS SOCIALES qui se réunit tous les 2 mois.

6.3. Participation de la Banque des territoires

Les collectivités ont acquis au lancement de l'OPAH-RU un cofinancement de l'ingénierie de projet de la Banque des territoires pour la période 2016/2020 via la signature d'une convention.

L'inclusion d'un volet copropriétés en difficultés depuis avril 2019 ainsi que la prolongation de l'OPAH-RU à fin 2022 ont augmentés de fait les frais d'ingénierie liés au suivi-animation du dispositif. Ainsi les montants de cofinancement de l'ingénierie de projet sollicités auprès de la Banque des territoires ont été revus via l'octroi d'une subvention complémentaire en 2019.

6.3.1. Montants prévisionnels

Afin d'améliorer la lisibilité du cofinancement apporté par la Banque des territoires, les montants inscrits dans la Convention Action Cœur de Ville sont reportés ci-dessous. L'aide apportée s'élève à 25% des frais d'ingénierie HT (hors frais généraux) plafonnée à l'autofinancement de la CCBA, pour un total prévisionnel de **63 846 €**.

		OPAH-RU / FRAIS INGENIERIE 2016/2022						TOTAL	
		Réel 2016	Réel 2017	Réel 2018	2019	2020	2021		2022
AIDE INGENIERIE CDC*		4 198 €	3 788 €	4 710 €	9 650 €	13 500 €	14 000 €	14 000 €	63 846 €
Reste à charge		18 319 €	20 627 €	23 223 €	27 852 €	25 607 €	30 948 €	34 408 €	180 984 €
CCBA	55%	10 076 €	11 345 €	12 772 €	15 319 €	14 084 €	17 021 €	18 924 €	99 541 €
AUBENAS	35%	6 412 €	7 219 €	8 128 €	9 748 €	8 962 €	10 832 €	12 043 €	63 344 €
VALS	10%	1 832 €	2 063 €	2 322 €	2 785 €	2 561 €	3 095 €	3 441 €	18 098 €

6.4. Participation du Conseil Départemental de l'Ardèche

Le Conseil Départemental sera également sollicité dans le cadre des différents partenariats nécessités par la politique de lutte contre l'habitat indigne et le maintien à domicile des personnes âgées. Dans ce cadre, il sera un partenaire indispensable au repérage des ménages.

6.5. Participation de la Région Rhône-Alpes

La Région Rhône-Alpes sera sollicitée pour accorder ses aides à l'amélioration thermique des logements du parc privé dans le cadre de sa politique générale.

6.6. Participation du Pays de l'Ardèche Méridionale

Le Pays pourra être sollicité en fonction de ses compétences en matière d'amélioration thermique des logements du parc privé.

6.7. Autres financements

L'opérateur sollicitera les dispositifs d'aides d'autres partenaires : les aides de la CARSAT, MSA, Agence de l'eau et de prêts de la CAF, voire tout autre financement disponible.

Il devra aussi veiller, au deuxième trimestre de chaque année, que les bénéficiaires des subventions en année N-1, déclarent bien leurs travaux pour bénéficier des crédits d'impôts correspondants (en leur faisant parvenir un courrier par exemple).

Article 7 – Conduite de l'opération

7.1. Pilotage de l'opération

7.1.1. Mission du maître d'ouvrage, CCBA

La CCBA, maître d'ouvrage, assure le pilotage de l'opération, veille au respect de la convention et à la bonne coordination des différents partenaires. Elle s'assure par ailleurs de la bonne exécution par le prestataire du suivi-animation.

Le suivi de l'OPAH-RU est assuré par la chargée de mission Habitat / chef de projet OPAH-RU, et supervisé par la responsable du pôle Economie-Habitat-Urbanisme.

La coordination inter-service sera favorisée : pôle Economie-Habitat-Urbanisme de la CCBA, service politique de la ville et pôle développement urbain de la ville d'Aubenas, service de la ville de Vals-les-Bains, CCAS et opérateur afin d'assurer cette transversalité.

Le pôle développement urbain de la ville d'Aubenas permettra une articulation entre les principaux volets du projet et notamment le volet urbain, foncier, rénovation urbaine et patrimonial.

7.1.2. Instances de pilotage

Pour favoriser cette articulation et assurer une gouvernance adaptée, cohérente et sans redondance, 2 niveaux de pilotage sont envisagés : stratégique et technique.

- Comité de pilotage stratégique sur l'ensemble du projet
- Comité « OPAH-RU » de mise en œuvre et suivi du projet

7.1.2.1. Le comité de pilotage

Il a pour objectif la coordination et l'animation des partenaires. Au vu des rapports réalisés par l'opérateur, le comité de pilotage sera chargé d'apprécier le déroulement et l'état d'avancement de l'opération et de se prononcer sur les réorientations stratégiques si nécessaire.

Calendrier prévisionnel et fréquence

Le calendrier prévisionnel prévoit de réunir ce 1er comité de pilotage au démarrage du suivi-animation.

Il sera réuni au moins 1 fois par an à l'occasion du bilan annuel du PLH dans lequel s'intègre l'action OPAH-RU, dans le cadre du comité de pilotage PLH déjà instauré.

Composition

Il se compose :

- des représentants de l'État (Préfet, sous-préfet, DDT/DDCSPP, Anah)
- du Vice-président en charge du logement et du Vice-président en charge de l'action sociale du Conseil Départemental de l'Ardèche
- des représentants du Conseil Régional Auvergne-Rhône-Alpes
- du Président de la CCBA
- des Vice-présidents en charge de l'Habitat et de l'Economie à la CCBA
- du Vice-président en charge de l'habitat du Pays de l'Ardèche Méridionale
- des élus désignés représentants l'ensemble des communes de la CCBA
- de la Directrice Générale des Services de la CCBA
- du Directeur Général des Services de la ville d'Aubenas
- du directeur du pôle développement urbain de la ville d'Aubenas
- de la Directrice Générale des Services de Vals-les-Bains
- d'un représentant de l'ARS

- d'un représentant du STAP
- des représentants de la CAF et de la MSA
- des partenaires sociaux
- de l'équipe de suivi-animation de l'OPAH-RU
- et de tout autre partenaire pouvant apporter ses compétences à l'opération.

7.1.2.2. Le comité « OPAH-RU »

Ses principaux objectifs sont :

- d'étudier et de statuer sur les dossiers de demande de subvention,
- d'assurer le suivi des dossiers et de répondre aux problématiques rencontrées (signalements, indignité, situation nécessitant un accompagnement social renforcé...),
- de suivre l'état d'avancement des différents volets de l'OPAH-RU.

Il pourra être amené à rendre un avis d'opportunité sur certains dossiers devant faire l'objet d'un arbitrage, en particulier si l'action publique doit être mobilisée pour le traitement des logements indignes. En fonction des thèmes traités, des représentants des institutions, structures et personnes concernées pourront y être associés.

Calendrier prévisionnel et fréquence

Il sera réuni tous les 2 mois, à date fixe, sous réserve que des dossiers soient à présenter.

Composition

Il se compose de :

- 3 élus communautaires des communes rurales et périurbaines (et 3 suppléants)
- 1 élu communautaire de la commune d'Aubenas (et 1 suppléant)
- 1 élu communautaire de la commune de Vals-les-Bains (et 1 suppléant)
- l'animateur / opérateur de l'OPAH-RU
- les techniciens de la CCBA, d'Aubenas et de Vals-les-Bains en charge du suivi de l'opération
- le délégué Anah local
- au besoin : les services sociaux du Département, les CCAS, la CAF, l'ARS, la DDCSPP ou tout autre service dont les compétences sont en rapport avec les besoins recensés.

7.2. Suivi-animation de l'opération

7.2.1. Équipe de suivi-animation

La CCBA s'engage à désigner une équipe opérationnelle pour le suivi animation de cette OPAH-RU, composée d'un opérateur qui sera retenu conformément au code de la commande publique et avec le concours d'un animateur en interne si cela s'avère nécessaire.

Les **compétences recherchées et nécessaires** pour l'animation sont les suivantes :

- Compétences **architecturales et patrimoniales** pour intervenir sur les bâtiments existants, et en particulier dans les domaines de l'adaptation du logement et des économies d'énergie, des copropriétés et pour conseiller sur la qualité des réhabilitations
- Compétences dans le **domaine social** indispensable
- Compétences **financières** pour le suivi et l'orientation des ménages (plan de financement)
- Compétences au plan **juridique et réglementaire** : droit de l'urbanisme, de la construction, et de l'immobilier, réglementation liées à l'habitat et aux copropriétés
- Compétences **techniques et réglementaire** dans le domaine de la **lutte contre l'habitat indigne**
- Compétences **administratives** pour le montage des dossiers de demande de subvention
- Compétences au plan **financier et fiscal** : prêts, systèmes de crédit relais, garanties locatives, aides complémentaires, fiscalité liée au conventionnement et à la restauration immobilière
- Compétence en **conduite de projet et animation de partenariat**

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

7.2.2.1 Mission générale de suivi et d'animation de l'opération

L'animateur / l'opérateur devra assurer les missions générales d'information, de mobilisation, et d'assistance auprès des particuliers, des collectivités locales et de l'ensemble des acteurs locaux du bâtiment, de l'immobilier, des services sociaux de secteur ; ainsi que de suivi de l'opération et d'établissement des bilans intermédiaires et du bilan final.

Il devra assurer également des missions plus spécifiques liées aux objectifs prioritaires du dispositif de lutte contre l'habitat indigne, au volet copropriétés en difficulté, et aux mesures d'accompagnement social, telles que décrites au point 3.8.

Actions de communication et d'information générale :

- Communication : assistance à la préparation des réunions publiques, événements, expositions, conception des documents d'information (affiches, plaquettes, site internet...)
- Tenue de permanences (physiques et téléphoniques) régulières d'accueil et d'information auprès des particuliers du territoire
- Mobilisation et prospection des propriétaires privés et copropriétés susceptibles d'engager des travaux
- Organisation et participation aux actions de mobilisation et d'information des professionnels locaux de l'immobilier et du bâtiment
- Organisation du repérage des besoins en matière de lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique, d'adaptation du logement, en lien avec les partenaires locaux et les services sociaux.

Assistance générale à la CCBA et aux communes :

- Assistance à l'élaboration d'un plan de communication
- Information sur l'ensemble des aides complémentaires mises en place par la CCBA, les communes d'Aubenas et Vals-les-Bains, et constitution des dossiers administratifs pour l'engagement des aides de la CCBA et des dossiers de demande de paiement lorsqu'elles sont complémentaires aux aides de l'Anah
- Création et enrichissement d'une base de données en vue de la tenue des tableaux de bord de l'OPAH-RU
- Coordination avec l'ensemble des actions et acteurs du projet global de territoire, suivi régulier de l'OPAH-RU et des indicateurs d'avancement, établissement des bilans annuels et final
- Participation et animation des comités de pilotage et comités « OPAH-RU »

Assistance aux propriétaires (et si nécessaire copropriétaires privés) :

- Conseil technique, juridique, administratif et financier et aide à la décision avec la réalisation de pré-études de faisabilité pour la réalisation de travaux répondant aux exigences des financeurs.

Une attention particulière sera à apporter aux diagnostics préalables à fournir aux demandeurs en matière :

- d'habitat dégradé et très dégradé et d'habitat insalubre ou présentant des signes de péril tant au niveau des logements que des parties communes des immeubles
- de conseil préalable en termes de performance énergétique (il est attendu une forte mobilisation sur ce volet pour engager les travaux les plus performants possibles énergétiquement)
- de conseil préalable en termes d'adaptation du logement au vieillissement et au handicap
- Signalement de situations de saturnisme à l'ARS.
- Sensibilisation aux contraintes architecturales et information quant aux contraintes réglementaires à respecter; orientation vers les services instructeurs, le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP) et l'Architecte Conseil de la campagne de mise en valeur des façades de la Ville d'Aubenas.
- Coordination avec les maîtres d'œuvre locaux.
- Constitution, instruction, dépôt et suivi des dossiers de demandes de financement auprès des services de l'Anah, de la CCBA, d'Aubenas et de Vals-les-Bains.
- Assistance à la constitution des demandes d'aides sociales complémentaires pouvant être obtenues auprès notamment des fonds sociaux des caisses de retraite, des services sociaux de

secteur, de la Fondation Abbé Pierre...

- Assistance à l'établissement de demande d'acomptes (70 %) sur subventions de la part de l'Anah,
- Assistance à la mobilisation de prêts sociaux spécifiques si ces dispositifs sont mobilisables.
- Assistance à la rédaction des conventions de loyer social et très social Anah-bailleur pour les logements locatifs privés.
- Assistance et information des bailleurs privés pour la mise en location de logements vacants à loyers conventionnés, information sur les différents dispositifs facilitant la location.
- La mobilisation de mesures d'accompagnement à l'auto-réhabilitation pour les propriétaires occupants, en lien avec les Compagnons Bâisseurs, lorsque ces mesures seront adoptées.

7.2.2.2 Mission spécifique de lutte contre l'habitat indigne dans le cadre du volet incitatif

Afin de conduire la lutte contre l'habitat indigne, une mission spécifique de repérage de l'indignité sera mise en œuvre en étroite collaboration avec les services de l'ARS, les services sociaux de secteur, et les services compétents des communes. Le dispositif de repérage comprendra :

- La mobilisation, l'organisation et l'animation d'un réseau composé des différents intervenants susceptibles de visiter des logements indignes et de les dépister.
- L'exploitation des données existantes de l'étude pré-opérationnelle quant aux repérages d'immeubles très dégradés déjà effectués.

Le traitement de l'habitat indigne comprendra les actions suivantes :

- L'établissement d'un diagnostic social et technique approfondi. Les modes opératoires les plus appropriés selon le niveau d'insalubrité ou de péril seront étudiés et présentés dans le cadre d'un Comité « OPAH-RU », associant les services compétents en la matière.
- La négociation avec les propriétaires et l'accompagnement technique, juridique et financier pour définir les travaux à réaliser et constituer les dossiers de demandes de financements afférents.
- Le suivi constant en lien avec l'ARS et les services compétents des communes des procédures coercitives de police publique notifiées, des délais de mise en œuvre, des résultats, et l'établissement de propositions de mesures correctrices qui s'avéreront nécessaires au bon aboutissement des procédures.
- La recherche et la mobilisation de solutions de relogement transitoire ou définitif, en lien avec les services sociaux de secteur compétents et les associations spécialisées, ainsi que la préconisation si besoin est de mesures d'accompagnement social personnalisé selon les occupants (locataires ou propriétaires occupants).
- L'assistance aux occupants quant à une information sur leurs droits et les dispositifs de soutiens mobilisables à leur profit (aide au relogement), réalisée en étroite collaboration avec les travailleurs sociaux de secteur.
- Le conseil aux communes concernées pour la mise en œuvre des mesures coercitives associées au traitement de l'habitat indigne.

7.2.2.3 Mission spécifique auprès des copropriétés en difficulté / dégradées

L'opérateur devra être en capacité de :

- Poursuivre le repérage des copropriétés dégradées sur le territoire et déterminer celles qui nécessitent une intervention publique
- Produire un diagnostic « copropriété » technique, juridique, social et financier
- Proposer le cas échéant un avenant à l'OPAH-RU permettant de constituer des dossiers de demandes de subventions spécifiques au titre de la copropriété et du syndic.

Les missions de suivi-animation de l'opération programmée incluent les missions d'accompagnement définies dans l'arrêté du 2 avril 2012 relatif au règlement des aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART).

7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

L'équipe de suivi animation sera en lien direct avec la chargée de mission Habitat de la CCBA et la responsable hiérarchique du pôle Economie-Habitat-Urbanisme, pour faire un point régulier d'avancement sur les dossiers, les difficultés rencontrées et la préparation des différentes réunions.

Elle sera aussi étroitement associée aux différents dispositifs de coordination prévue sur le territoire et veillera à une mobilisation régulière des différents partenaires impliqués, notamment :

- les services de la CCBA et des communes : service instructeur des autorisations de travaux, service de la Ville d'Aubenas chargé de la politique de la ville,
- l'architecte conseil missionné dans le cadre de l'opération de valorisation des façades de la ville d'Aubenas,
- les CCAS,
- les services de l'État : Sous-Préfecture, ARS, STAP, DDCSPP,
- les services du Département : Service Habitat, Service de l'Action Sociale,
- les services communaux : Police Municipale,
- l'ALEC 07,
- les Fonds sociaux des organismes de retraite,
- la Fondation Abbé Pierre,
- la Fondation du Patrimoine,
- les Confédérations du bâtiment et de l'artisanat,
- etc.

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.

7.3.2. Bilans et évaluation finale

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

Un bilan semestriel établi à partir de tableaux de bord est aussi attendu pour pouvoir établir un point intermédiaire sur l'avancement de l'OPAH-RU; ainsi que les titres de recettes que la CCBA devra établir pour récupérer les frais d'ingénierie engagés sur Aubenas et Vals-les-Bains, conformément à la convention de maîtrise d'ouvrage déléguée.

Article 8 – Bilan annuel

Le bilan annuel établi à partir des bilans semestriels notamment, devra aussi intégrer des perspectives pour la bonne continuité du programme. Il sera validé à l'occasion du comité de pilotage annuel.

Ce rapport devra faire état des éléments suivants :

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

En fonction des difficultés rencontrées sur les plans techniques, administratifs et financiers, des mesures seront proposées pour corriger la tendance et atteindre les objectifs fixés par la convention. Elles feront si nécessaire l'objet d'un avenant à la convention.

8.1. 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 rapport devra notamment :

- Rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs ; exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre ; présenter les résultats obtenus au regard des objectifs.
- Analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives) lors de l'animation sur ses différentes phases : sensibilisation des propriétaires (et locataires) et acteurs de l'habitat ; coordination du projet et des acteurs ; problèmes techniques, déroulement des chantiers ; relations entre les maîtres d'ouvrage, les maîtres d'œuvre et les entreprises ; maîtrise des coûts ; dispositifs spécifiques ou innovants.
- Recenser les solutions mises en œuvre.
- 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.
- Synthétiser l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques et la vie sociale.

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

Chapitre VI – Communication

Article 9 - Communication

La CCBA, les signataires et l'opérateur s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication dans le respect de la charte de communication de l'Anah. Ceci implique les supports d'information de type : dépliants, plaquettes, vitrophanies, site internet ou communication presse portant sur l'OPAH-RU.

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro indigo (0 820 15 15 15) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et « on line » dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.

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

Il reproduira dans ces supports à la fois le logo type, la mention du numéro indigo et du site internet de l'Agence dans le respect de la charte graphique ;

Dans le cadre des OPAH, pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux ...) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'Anah ».

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

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

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la DDT (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre), qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématique, enjeux locaux, etc. et validera les informations portées sur 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 de la direction de la communication de l'Anah afin de disposer en permanence des supports existants : guides pratiques, liste des travaux recevables, dépliants sur les aides, etc.

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

Enfin, la CCBA 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 10 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de six années et demi, soit jusqu'au 31/12/2022. Elle portera ses effets à compter de sa date de signature par tous les contractants.

Au-delà de sa date d'échéance, les demandes de subventions auprès de l'Anah ne pourront plus bénéficier des avantages de la présente convention et seront instruites selon la réglementation générale de l'Agence. De même, les interventions financières de la CCBA, d'Aubenas et de Vals-les-Bains ne seront plus octroyées aux propriétaires.

Article 11 – 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 12 – Transmission de la convention

La convention de programme signée et ses annexes sont transmises aux différents signataires, ainsi qu'au délégué de l'agence dans la Région et à l'Anah centrale en version PDF.

Fait à Privas, en 7 exemplaires, le 4/01/21 .

Pour la CCBA,
Le Président, Max TOURVIELHE



Pour l'Etat et l'Anah,

Le Préfet,

Francoise SOULIMAN

Pour la Banque des Territoires,

H. ROCHE



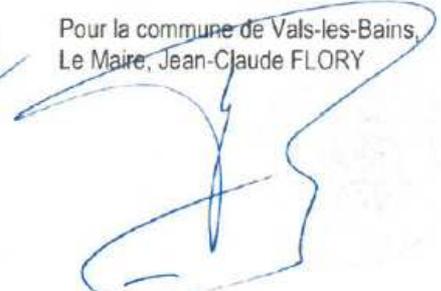
Pour la commune d'Aubenas,
Le Maire, Jean-Yves MEYER



Pour Action Logement,

Nicolas BONNET
Délégation Régionale Auvergne-Rhône-Alpes

Pour la commune de Vals-les-Bains,
Le Maire, Jean-Claude FLORY



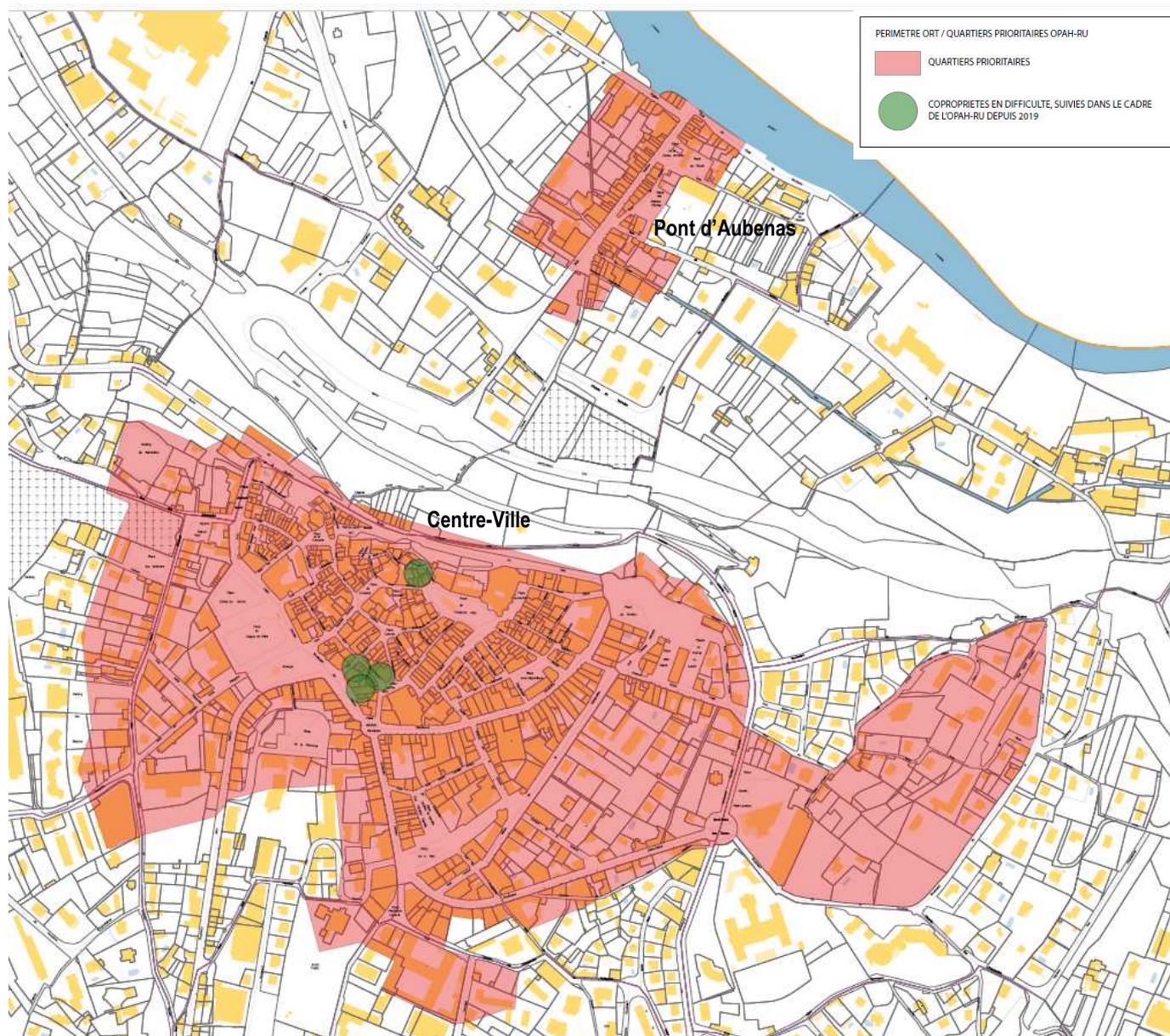
Pour PROCIVIS,

PROCIVIS Vallée du Rhône
24 rue Balzac
26000 VALENCE
Tél 04 75 44 04 77

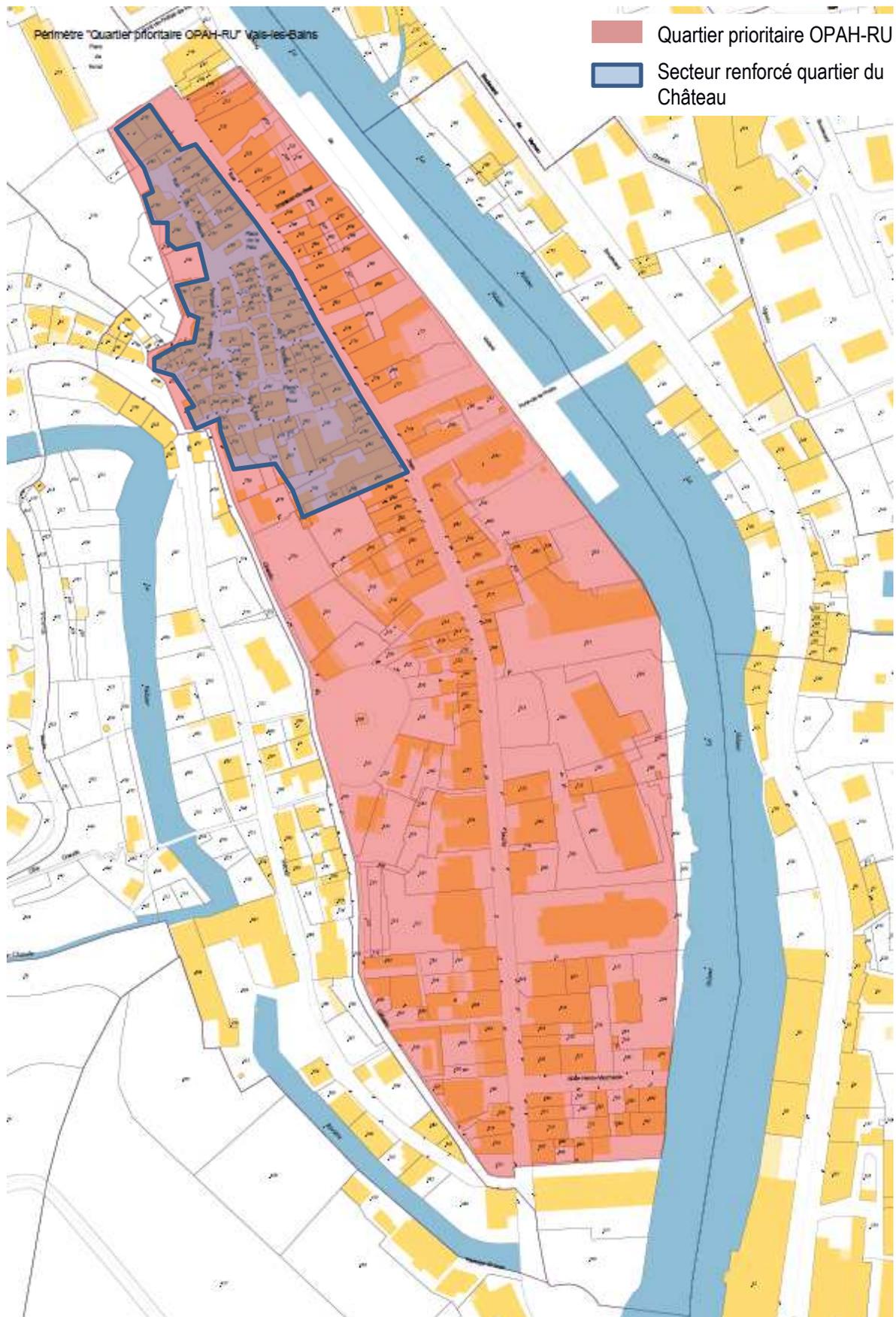
son directeur Général M Stéphane Saubie

Annexe 1. Périmètres de l'opération

1.1. Périmètres prioritaires d'Aubenas



1.2. Périmètre prioritaire et secteur renforcé de Vals-les-Bains



Annexe 2. Récapitulatif des aides apportées (à titre indicatif à la date de conclusion de la convention)

2.1. Financements Propriétaires Bailleurs – Périmètres prioritaires dont secteur renforcé de Vals-les-Bains

Types de travaux	Plafond de travaux maximum HT	Anah	Vals-les-Bains	Aubenas	Primes complémentaires	Niveau de performance exigé après travaux
Travaux lourds	1 000 € HT/m ² dans la limite de 80 000 € par logement	35%	10% plafonné à 60 000 € de travaux (6 000 € max.)	20% plafonné à 60 000 € de travaux (12 000€ max.)	Habiter Mieux de 1 600 € si gain énergétique > à 35 %	Etiquette "C"
Réhabilitation d'un logement dégradé	750 € HT/m ² dans la limite de 80 000 € par logement	25%				Etiquette "D"
Sécurité et Salubrité		35%				
Amélioration de la performance énergétique		25%				
Travaux suite à une procédure RSD ou contrôle de décence				15% plafonné à 40 000 € de travaux (6 000€ max.)		
Autonomie de la personne	750€ HT/m ² dans la limite de 80 000 € par logement	35%				

2.2. Financements Propriétaires Occupants et primo accédants - Périmètres prioritaires dont secteur renforcé Vals-les-Bains

Types de travaux	Plafond de travaux maximum HT	Anah / HM		Aubenas			Vals-les-Bains	
		Très Modestes	Modestes	Très Modestes	Modestes	Accession dans l'ancien (plafond PSLA) / pas d'aides Anah	Très Modestes	Modestes
Travaux Lourds (accédant à la propriété)	50 000 €	50%	50%	5% plafonné à 30 000 € de travaux (1 500 € max.)		40% (dont 5% CCBA) plafonné à 30 000 € de travaux (12 000€ max.)	Seulement sur secteur renforcé 5% plafonné à 30 000 € de travaux (1 500 € max.)	
Sécurité et Salubrité	20 000 €	50%	50%					
Autonomie et adaptation	20 000 €	50%	35%	10% plafonné à 15 000 € de travaux Travaux > à 5 000 € (1 500€ max.)			10% plafonné à 15 000 € de travaux Travaux > à 5 000 € (1 500€ max.)	
Economie Energie	20 000 €	50% - 10% plafonné à 2 000 €	35% - 10% plafonné à 1 600 €	Prime de 500 € si gain > à 25 % et < à 50 %			Prime de 500 € si gain > à 25 % et < à 50 %	
				Prime de 1 500 € si gain > à 50 %			Prime de 1 500 € si gain > à 50 %	

2.3. Financements Propriétaires Occupants - Périmètres CCBA (hors Aubenas et Vals-les-Bains)

Types de travaux	Plafond de travaux maximum HT	Aides Anah / HM		Aides CCBA	
		Très Modestes	Modestes	Très Modestes	Modestes
Travaux Lourds	50 000 €	50%	50%		
Sécurité et Salubrité	20 000 €	50%	50%		
Autonomie adaptation	20 000 €	50%	35%	10% plafonné à 15 000 € de travaux Travaux > à 5 000 € (1 500 € max.)	
Economie Energie – HM (Gain > 0,25 %)	20 000 €	50 % HM 10% plafonné à 2 000 €	35 % HM 10% plafonné à 1600€	Prime de 500 € si gain > à 25 % et < à 50%	
				Prime de 1500 € si gain > à 50 %	

2.4. Financements Propriétaires Bailleurs - Périmètres CCBA (centres-bourgs et hameaux significatifs)

Types de travaux	Plafond de travaux maximum HT	Aides Anah	CCBA	Primes complémentaires
Travaux lourds	1 000 € HT/m ² dans la limite de 80 000 € par logement	25%	10% plafonné à 60 000 € de travaux (6 000 € max.)	Habiter Mieux 1 600 € lorsque le projet financé génère un gain énergétique de 35 %
Réhabilitation d'un logement dégradé	750 € HT/m ² dans la limite de 80 000 € par logement	15%		
Sécurité et Salubrité		25%		
Amélioration de la performance énergétique		15%		
Travaux suite à une procédure RSD ou contrôle de décence				
Autonomie de la personne	750 € HT/m ² dans la limite de 80 000 € par logement	25%		

Annexe 3. Règlements communaux d'aides aux façades

3.1. Règlements d'intervention sur les façades - Aubenas



RAVALEMENT DES FAÇADES

Dispositif « Le CŒUR DE VILLE fait peau Neuve »

**Aides municipales pour la rénovation des façades des immeubles anciens
Nouveau règlement d'attribution : principes et critères**

I - PREAMBULE

Ce nouveau règlement intervient suite à l'application sur AUBENAS du dispositif national pour soutenir le dynamisme des centres-villes intitulés « Action cœur de ville » et dont la convention a été signée le 28 septembre 2018 pour une durée de plus de 6 ans (jusqu'au 31 décembre 2024). Au total, 222 villes en sont bénéficiaires, pour une mobilisation de 5 milliards d'euros. La commune d'AUBENAS a ainsi décidé d'augmenter, sur cette période, les aides allouées aux propriétaires. Les façades concernées étant de caractères variés, allant de la modeste petite maison de ville à l'ancien Hôtel Particulier et n'ayant – pour la plupart – bénéficié d'aucun ou de peu de travaux d'entretien depuis des décennies, leur rénovation n'est plus inspirée par le seul souci de mise en valeur ou d'esthétique mais aussi par des préoccupations hygiénistes (salubrités) et de sécurité (chutes de revêtements ou d'accessoires sur le domaine public).

Ces travaux sont ainsi éligibles à un dispositif d'aides financé par la Ville d'AUBENAS. Une participation de l'Etat est actuellement sollicitée dans le cadre du dispositif « Action Cœur de Ville »

Les subventions accordées obéissent à plusieurs principes :

- La convention de demande de subvention dûment complétée et signée par le demandeur, selon un formulaire de demande intitulé « **OPERATION PEAU NEUVE EN CŒUR DE VILLE** », Aide municipale pour la mise en valeur des façades »; cette convention devra être déposée auprès du service urbanisme de la mairie et la subvention notifiée par la Ville de d'AUBENAS avant tout démarrage de travaux faisant l'objet de la demande ;
- Un plafonnement des dépenses subventionnables, précisé ci-après (voir § 4.2) ;
- La notification nominative des subventions engagées par le Conseil Municipal, aux bénéficiaires ou le cas échéant, à leur mandataire,
- La caducité de la subvention si les travaux n'ont pas été achevés dans un délai de 12 mois à compter de la notification du montant de la subvention et dans tous les cas au plus tard le 31 décembre 2023;
- Le versement de la subvention sur présentation des factures acquittées, des autorisations administratives requises et d'une visite de contrôle de l'administration attestant l'achèvement et la conformité des travaux.

II - CONDITIONS DE SUBVENTIONNEMENT DES TRAVAUX

ARTICLE 1/ DUREE DE L'OPERATION

L'action « Le CŒUR DE VILLE fait peau Neuve » est temporaire. Les aides ainsi allouées par la ville d'Aubenas sont valables uniquement pour les travaux qui seront achevés au plus tard le 31 décembre 2023.

ARTICLE 2/ LE PERIMETRE D'INTERVENTION : *Le périmètre des aides de l'action « Le CŒUR DE VILLE fait peau Neuve »* s'applique uniquement sur le périmètre dont le plan est joint en annexe 1, subdivisé en 4 sous-secteurs d'intervention que sont :

- Sous-secteur 1, quartiers Dôme et Grenette
- Sous-secteur 2, les Boulevards
- Sous-secteur 3, quartiers Jaurès-Grand Rue
- Sous-secteur 4, quartiers Cocon – Ronde

Toutefois, à noter que pour l'ensemble des immeubles non compris dans le périmètre ci-dessus mais qui sont situés dans le périmètre des subventions municipales classiques (cf. périmètre sur le plan joint en annexe 2), le montant des aides voté en Conseil Municipal le 21 janvier 2003 continue à s'appliquer.

ARTICLE 3/ BENEFICIAIRES

Sont éligibles au bénéfice des subventions, les propriétaires et copropriétaires suivants :

- Ayant un immeuble situés dans le périmètre de l'action « Le CŒUR DE VILLE fait peau Neuve » tel que représenté au plan joint en annexe 1,
- Les particuliers en nom propre ou par l'intermédiaire d'une Société Civile Immobilière (SCI) ;
- Les syndicats représentants de copropriétés,
- Les institutions religieuses et associations culturelles ;
- Les organismes consulaires et les entreprises ou établissements publics financés par l'Etat et/ou par des collectivités territoriales,
- Les bailleurs sociaux (OPHLM ou SA)

ARTICLE 4/ FAÇADES SUBVENTIONNABLES ET DETAIL DE L'ACCOMPAGNEMENT

Les façades concernées par le présent dispositif d'aides sont les façades des immeubles donnant directement sur le domaine public, ou vues de la rue, ou des rues desservant l'immeuble.

ARTICLE 4.1/ Travaux subventionnables :

Les travaux qui pourront être pris en compte dans les dépenses subventionnables sont :

- Le nettoyage ou la réfection des éléments qui constituent la façade (pierre ou brique) ou qui recouvrent la structure, selon qu'il s'agit d'un habillage ou d'un revêtement (enduit),
- Le remplacement d'éléments ornementaux de maçonnerie, la réparation des épaufrures et, le cas échéant, le piquetage et la réfection complète de l'enduit,
- Le changement ou la réfection de portes
- dans certains cas (étudiés au cas par cas par la commission d'urbanisme) des aides supplémentaires pourront s'appliquer au déplacement et à la dissimulation des câbles d'alimentation, des climatiseurs apparents en façade ou des antennes de réception.
- Seuls sont subventionnables les travaux exécutés sur les immeubles antérieurs aux années 1950 et/ou ayant un intérêt patrimonial manifeste,
- Seuls sont subventionnables les travaux exécutés par des professionnels inscrits au registre du Commerce ou au Répertoire des Métiers.

ARTICLE 4.2 DETAIL DE L'ACCOMPAGNEMENT FINANCIER DES TRAVAUX :

La Commune d'Aubenas s'engage à subventionner les travaux de réfection à entreprendre sur la façade dudit immeuble sur la base de :

TYPES DE TRAVAUX	AIDES inscrites au dispositif « le Cœur de ville fait Peau Neuve »	AIDES inscrites avec BONUS TEMPORALITE*
Porte de caractère (l'unité)	400 €	400 €
Fausse fenêtre (l'unité)	230 €	230 €
Fresque en trompe l'œil (par m ²) Plafonnée à	200 € 4 000 €	200 € 4 750 €
Réfection d'élément ornemental de la façade, sous réserve de faire partie de la réfection d'ensemble de la façade visible du domaine public. Plafonnée à	2250 €	2250 €
Réfection d'enduits, vides non déduits, le m ²	25 €	35 €
Rejointements, vides non déduits, le m ²	25 €	35 €
Peinture ou badigeon, vides non déduits, le m ²	10 €	15 €
Peinture anti-graffitis, le m ²	15 €	20 €

Concernant le « **BONUS TEMPORALITE** »

Pour parvenir à un effet visuel modifiant en profondeur l'image du cœur de ville, des périodes d'intervention ont été définies et permettront alors d'obtenir une aide BONIFIÉE. La programmation d'intervention est prévue de la manière suivante :

- Les quartiers « **Dôme – Grenette** » → pour les travaux réalisés en 2019 – 2020 et 2021
- Les **boulevards** → pour les travaux réalisés en 2020 – 2021 et 2022
- Les quartiers « **Jaurès – Grand Rue** » → pour les travaux réalisés en 2021 et 2022
- Les quartiers « **Cocons – Rotonde** » → pour les travaux réalisés en 2022 et 2023

Conditions particulières requises d'application de l'aide :

Le montant total de la subvention est plafonné à 50% de la dépense subventionnable totale TTC, y compris échafaudage et toutes sujétions dans la limite **de 40 000 € TTC de dépenses.**

En ce qui concerne les portes de caractères, les fausses fenêtres, les fresques en trompe l'œil, les enduits et la réfection de tout élément ornemental de la façade :

- le montant des subventions peut-être majoré de 50% pour des raisons de qualité des matériaux utilisés, de la qualité de l'immeuble concerné voire d'étude particulière nécessaire pour évaluer l'ampleur des travaux,
- le montant des subventions peut-être diminué de 50% si à l'occasion de la demande de subvention, d'anciens travaux réalisés sans autorisation (climatiseurs, fenêtre PVC non autorisées, volets roulants...) sont identifiés.

Dans les 2 cas, ces propositions de majoration ou de diminution décrites ci-dessus seront examinées au cas par cas par la commission d'urbanisme.

La subvention est calculée à titre prévisionnel à partir de devis quantitatifs et estimatifs. Elle n'est pas susceptible d'être révisée à la hausse en cas d'écart entre le montant des devis et le coût réel des travaux.

Une fois, la décision de principe d'octroi de la subvention municipale prise par la Commission Urbanisme, celle-ci est communiquée au propriétaire (ou son représentant).



Les travaux doivent être réalisés conformément aux termes de l'autorisation d'urbanisme préalablement délivrée (Déclaration Préalable ou Permis de Construire), notamment en ce qui concerne les prescriptions émises, le cas échéant, par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Ardèche (UDAP 07).

Le dossier de demande de paiement de la subvention doit être transmis à la Ville d'AUBENAS dans un délai maximum de 6 mois après la date d'achèvement des travaux. Au-delà de ce délai, cette subvention devient caduque.

ARTICLE 5/ DOSSIER DE DEMANDE DE SUBVENTION MUNICIPALE

Le dossier type de demande de subvention municipale, comprenant la liste des pièces à fournir, est remis, sur simple demande, par le service instructeur, ou téléchargeable sur le site internet de la Ville (www.aubenas.fr – cadre de vie> urbanisme).

Concernant les ravalements de façades en copropriété, 1 seul dossier sera déposé par le représentant pour l'ensemble de la copropriété.

Après la décision d'octroi de la subvention par la commission d'urbanisme, la Ville d'AUBENAS notifie, à chaque (co)propriétaire, le montant de la subvention attribuée.

Si un propriétaire estime qu'une erreur a été commise lors de l'instruction de son dossier et que le montant de la subvention qui lui a été octroyée est inférieur au montant auquel il pouvait prétendre, il dispose d'un délai de 1 mois maximum après réception du courrier de notification, pour contester le montant de sa subvention. S'il est fait droit à sa demande, la rectification du montant de la subvention allouée devra impérativement être actée par la commission d'urbanisme.

ARTICLE 6/ DOSSIER DE DEMANDE DE PAIEMENT DE LA SUBVENTION MUNICIPALE

Ce dossier comprend :

- les factures acquittées,
- la copie de l'autorisation d'urbanisme délivrée suite à la Déclaration Préalable (DP) ou au Permis de Construire (PC),
- un Relevé d'Identité Bancaire (RIB),

NB Important : Le cas échéant, le montant de la subvention pourra être minoré au prorata des factures par rapport aux devis.

Dans le cas d'un décès du bénéficiaire après la notification de sa subvention, celle-ci pourra être versée uniquement sur le compte bancaire de la succession chez le notaire.

Le maire d'AUBENAS,

REGLEMENT DE L'OPERATION FACADES 2019 - 2021

Afin de valoriser le patrimoine du centre-ville, la commune souhaite encourager la rénovation du bâti appartenant à des propriétaires privés. Pour ce faire, il est proposé de mettre en place une opération-façades, par le biais de subvention, sur une durée de 3 ans (du 01/01/2019 au 31/12/2021) pour la réalisation de travaux de ravalement de façades inclus dans le secteur rue Jean Jaurès – quartier du Château.

1 - OBJECTIFS DE L'OPERATION

Cette Opération-façades vise un triple objectif :

- Améliorer le cadre de vie des habitants,
- Préserver et valoriser le patrimoine bâti,
- Améliorer l'attractivité du quartier.

L'action consiste à apporter :

- **Une aide financière** aux propriétaires pour la réalisation de travaux de ravalement d'immeubles inclus dans le secteur délimité,
- **Une aide indirecte, par le biais d'un groupement de commande public-privé**, qui permettrait aux particuliers regroupés en association, aux syndicats et aux sociétés civiles immobilières de bénéficier des tarifs d'un marché groupé coordonné par les services municipaux. Il est précisé que le groupement de commande, légalement, est accessible uniquement à des personnes morales (SCI, associations, syndicats).

2 - DELIMITATION DES SECTEURS DE L'OPERATION 2019-2021

La nouvelle opération-façades est concentrée pour les 3 ans à venir sur le secteur principal correspondant au quartier prioritaire défini dans le cadre de l'OPAH-RU menée par la Communauté de Communes du Bassin d'Aubenas, à savoir la rue Jean Jaurès et le quartier du Château. De nouveaux secteurs pourront être définis par délibération du conseil municipal.

Le plan annexé au présent règlement délimite ce secteur.

3- CONDITIONS D'ATTRIBUTION DE LA SUBVENTION

Projets subventionnables

- **Les bâtiments d'habitation de plus de 30 ans. Sur ces bâtiments, seules les façades visibles du domaine public seront subventionnées**, à condition qu'elles soient traitées en totalité : murs, menuiseries extérieures, passes de toit ou génoises, ferronnerie et éléments d'ornementation éventuels.

La surface est comptée plein pour vide (ouvertures non déduites) afin de tenir compte du traitement des tableaux des ouvertures.

- **Les murs de clôture donnant directement sur les rues concernées.**

N. B. : une façade est considérée comme visible du domaine public si au moins le tiers de sa surface est vue du domaine public.

Seront pris en compte pour le calcul de la subvention, avant plafonnement, les travaux suivants :

- La réfection des enduits de façades, après piquage de l'enduit existant,
- Le rejointoiement des façades, à têtes vues,
- L'application de badigeons à la chaux ou de peintures minérales sur support sain,
- Le traitement en peinture des ouvrages en bois ou en métal, menuiseries, volets, persiennes, bandeaux.

Aides supplémentaires pour les éléments de façade particuliers

▪ Zinguerie :

Remplacement des chéneaux et descente d'eaux pluviales par des éléments en zinc ou cuivre. Le montant de l'aide est de 5€ par mètre linéaire, elle est plafonnée à 300 € par opération.

▪ Eléments architecturaux :

Certaines façades présentent des éléments architecturaux intéressants à mettre en valeur, tels que des arcs en pierre, des encadrements de portes moulurés, etc...

Le montant de l'aide se monte à 40% du coût de la rénovation ou de la reprise à neuf, elle est plafonnée à 1000 € TTC de dépenses éligibles par opération.

Les travaux devront être réalisés par des entreprises professionnelles du BTP.

Subventions et plafonds de travaux :

Chaque année, une enveloppe globale pour l'opération sera inscrite au budget communal.

Le plafond des travaux subventionnables est limité à une enveloppe de dépenses éligibles de 14 000€ TTC.

L'aide sera plafonnée à 40% du montant TTC des travaux de ravalement des façades (ou clôtures) visibles du domaine public dans le respect du plafond subventionnable.

Le plafonnement tient compte de l'ensemble des prestations nécessaires à l'exécution des travaux (échafaudage, préparation des supports, évacuation des gravats, etc...)

Un prix maximum au m² :

piquage des enduits et des joints existants et enduits, selon le DTU 26.1., finition grattée, frottée ou lissée	35 €/m ² TTC
piquage des enduits et des joints existants et rejointoiement, à têtes vues	35 €/m ² TTC
nettoyage et traitement des façades par peinture minérale ou badigeon	16 €/m ² TTC
le traitement en peinture des ouvrages en bois ou en métal, menuiseries, volets, persiennes, bandeaux	8 €/m ² TTC

NE SONT PAS SUBVENTIONNABLES

- Les enduits ou rejointoiements réalisés au ciment
- La restauration ou le remplacement des menuiseries, des volets ou ferronneries.

4 - DEMARCHE A SUIVRE

La démarche est simple et les formalités réduites :

- Prendre rendez-vous en Mairie avec l'adjoint au Maire en charge des travaux et de l'urbanisme et/ou du Directeur des Services Techniques, auprès du secrétariat des services techniques (04.75.37.42.08).
- Une fiche de prescriptions sera établie en concertation avec le propriétaire.
- Déposer une Déclaration Préalable et la demande de subvention au service Urbanisme de la commune
- Faire établir des devis, sur la base de la fiche de prescriptions, et choisir l'artisan de votre choix ou solliciter, si vous faites partie d'une SCI ou d'un syndic, l'adhésion au groupement de commande public-privé mis en place par la commune,
- Demander une permission de voirie pour autoriser les travaux depuis le domaine public à la charge de l'entreprise
- Acceptation du dossier proposé par la collectivité (avec tous les éléments techniques et esthétiques : coloris, matériaux, type d'enduits, etc).
- Notification de la subvention au propriétaire qui fera exécuter les travaux, conformément au projet défini.
- Des photos seront prises avant et après réalisation des travaux.

Délai d'exécution des travaux

Le propriétaire s'engage à faire réaliser les travaux dans un délai **d'un an à partir de la notification**, renouvelable une fois.

Avant le début des travaux, un échantillon sera réalisé par l'entreprise chargée des travaux, Le Directeur des Services Techniques de la commune effectuera une visite sur place pour mise au point ou validation de l'échantillon. L'entrepreneur chargé des travaux devra assurer la responsabilité de l'exécution et de son contrôle dans les règles de l'art.

Après l'exécution des travaux, le Directeur des Services Techniques de la commune effectuera une visite de fin de travaux et établira le certificat de conformité.

Versement de la subvention

La subvention sera versée après réception du certificat de conformité et des factures détaillées et acquittées des entreprises.

Si le montant annuel budgété par la commune pour les opérations façades est entièrement consommé, la commune se réserve le droit de procéder au mandatement de la subvention dès que les crédits auront été approuvés.

Les dossiers seront traités par ordre de priorité en fonction des dates de validation des projets par l'adjoint au Maire en charge des travaux et de l'urbanisme et le Directeur des Services Techniques.

Refus de subvention

La subvention ne sera pas attribuée en cas de :

- non obtention des autorisations administratives
- non-respect des prescriptions de la commune,
- non obtention du certificat de conformité
- Le non-respect des délais d'exécution des travaux.

Tout bâtiment subventionné devra attendre une période de 15 ans pour pouvoir bénéficier d'une nouvelle subvention.