

| |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Règlement d'attribution des aides aux propriétaires dans le cadre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) de la Communauté de Communes du Bassin d'Aubenas (2016-2022)</p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Article 1 : Exposé des motifs et objet de la convention

L'OPAH-RU du Bassin d'Aubenas est régie par une convention d'opération, signée le 7 juin 2016 par les représentants respectifs de l'Etat, l'Anah Ardèche, la Communauté de Communes du Bassin d'Aubenas, les communes d'Aubenas et de Vals-les-Bains (sous convention de maîtrise d'ouvrage déléguée avec la CCBA) et ce du 1^{er} mai 2016 au 31 décembre.

L'OPAH-RU a pour objectif d'accompagner financièrement et techniquement les propriétaires (occupants, bailleurs, primo-accédants) à réaliser des travaux sur leurs biens suivants 4 enjeux inscrits dans la convention d'opération :

- Améliorer l'efficacité énergétique des logements,
- Accompagner les personnes en perte d'autonomie,
- Diversifier et développer une offre nouvelle de logement économe en charge et à loyer modéré,
- Lutter contre l'habitat indigne et dégradé.

La convention d'opération prévoit les mesures d'aides à la rénovation / réhabilitation de l'habitat privé, suivant les priorités définies par l'Anah (nationale et locale). Elle précise par ailleurs les dispositions particulières définies par les collectivités locales et leurs modalités d'interventions.

L'objectif du présent règlement est de préciser :

- Les conditions d'octroi des subventions aux propriétaires, en référence à la convention d'opération,
- Les engagements des propriétaires bénéficiaires de l'OPAH-RU.

Article 2 : Périmètres d'intervention

L'OPAH-RU est mise en œuvre sur 19 communes de la Communauté de Communes du Bassin d'Aubenas (CCBA). Sont concernées les communes-ci : Aizac, Genestelle, Juvinas, Labastide-sur-Besorgues, Labégude, 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'Antraigues-Asperjoc, Vals-les-Bains et Vesseaux.

Les 9 autres de communes de la CCBA restent en secteurs diffus.

Trois périmètres prioritaires ont aussi été définis et concernent le quartier du centre historique d'Aubenas, le quartier de Pont d'Aubenas, et le quartier du Château à Vals-les-Bains.

Les périmètres sont consultables dans la convention d'opération ainsi que sur le site internet de la CCBA (www.bassin-aubenas.fr, rubrique habitat).

Article 3 : Publics concernés par l'OPAH-RU

3.1. Les propriétaires occupants

Les propriétaires occupants sont des propriétaires :

- Habitant sur l'une des communes concernées par l'OPAH-RU,
- Sous plafonds de ressources définis par l'Anah chaque année au 1^{er} janvier,
- Occupant un logement à titre de résidence principale qui, pour des raisons de confort, de sécurité, de mises aux normes ou d'adaptation à la perte d'autonomie, doit être rénové, ou des propriétaires réalisant la réhabilitation d'un bien dégradé en vue de l'occuper,
- S'engageant après les travaux à habiter dans leur logement pendant au moins 6 ans après les travaux.

3.2. Les propriétaires primo-accédants

Les propriétaires primo-accédants sont des ménages :

- Composés d'au moins 3 personnes, ou 1 personne seule avec enfants, ou un couple sans enfants dont la somme des âges n'excède pas 60 ans,
- Ne devant pas avoir été propriétaires de leur logement au cours des 2 années précédentes,
- S'engageant à occuper le logement à titre de résidence principale pendant au moins 6 ans après les travaux,
- Qui réhabilitent un logement vacant et/ou très dégradé en zone prioritaire de l'OPAH-RU
- Respectant les conditions de ressources suivantes : au-dessus des plafonds Anah mais respectant les plafonds PSLA (Prêt Social Location Accession).

3.3. Les propriétaires bailleurs

Les propriétaires bailleurs sont des propriétaires :

- Souhaitant réhabiliter un ou plusieurs logements, qu'ils soient vacants ou occupés, afin de produire une offre locative sociale ou très sociale de qualité,
- Acceptant de conventionner le ou les logements réhabilités pendant 9 ans induisant un plafonnement des loyers au m² et un plafonnement des ressources des locataires.

3.4. Les copropriétaires

Les copropriétaires peuvent bénéficier d'aides de l'Anah et des collectivités à titre individuel (et non au titre de la copropriété), au prorata de leur quote-part établi par le règlement de la copropriété. Les conditions sont les mêmes que pour les propriétaires occupants ou les propriétaires bailleurs stipulés ci-dessus.

A noter : certaines copropriétés restent éligibles aux aides de l'Anah en secteur diffus. Ces copropriétés sont les suivantes et sont toutes situées sur la communes d'Aubenas : résidence le Capricorne, résidence Le Tanargue, résidence Les Terrasses, résidence Le Val de Loire, résidence Val Fleury, et résidences Le Vallon I (Petit Vallon) et Le Vallon II.

Article 4 : Travaux concernés et conditions de réalisation

4.1. Type de travaux pouvant bénéficier des aides

Afin de déposer une demande de subventions auprès de l'Anah et des collectivités le cas échéant, les propriétaires devront veiller à ce que leur projet de travaux se porte sur un bien ayant plus de 15 ans ou un bien ayant été achevé au 1er janvier 2001 pour les aides Habiter Mieux à la date où est acceptée la demande d'aide.

Le projet doit respecter l'une des entrées de travaux suivantes et les critères qui s'y réfèrent :

- **Travaux d'économie d'énergie** : il s'agit d'un projet de travaux portant uniquement sur des travaux permettant des économies d'énergie, à savoir : isolation des combles, isolation des murs par l'extérieur ou l'intérieur, changement de menuiseries, équipements de chauffage et d'eau chaude sanitaire, système de ventilation. A l'exception d'un changement de chaudière vétuste, vous devez réaliser un bouquet de travaux (soit au minimum deux types de travaux d'énergie différents) qui doit

permettre d'atteindre un gain énergétique au minimum de 25% pour les propriétaires occupants et de 35% pour les propriétaires bailleurs (+ étiquette D minimum après travaux pour les bailleurs). SOLIHA, prestataire retenu par la CCBA pour le montage des dossiers Anah, évalue avec le propriétaire les solutions permettant d'envisager le meilleur gain énergétique possible.

Remarque : Dans le cadre de l'isolation des combles, la réfection d'une toiture fuyarde peut être retenue comme travaux subventionnables en tant que travaux induits. Cependant la réfection de la charpente si elle est nécessaire, ne sera pas considérée comme travaux induits et donc non pris en charge.

- **Travaux d'adaptation du logement au handicap / perte d'autonomie** : il s'agit d'un projet de travaux portant sur l'adaptation d'un logement d'une personne âgée ou handicapée, justifiant d'un GIR (Groupe Iso-Ressources) entre 1 à 6 pour les personnes de plus de 60 ans ou d'un justificatif de handicap (décision CDAPH ou carte d'invalidité). Les propriétaires sont incités à coupler ces travaux avec des travaux d'économie d'énergie (les personnes en GIR 6 jusqu'à 69 ans au moment du dépôt du dossier ne sont pas prioritaires).

Remarque : pour les logements présentant des pièces de vie utilisées à l'étage (ex : chambre, salle de bains, ...), la solution consistant à aménager une unité de vie accessible au RDC devra prioritairement être envisagée avant celle visant la mise en place d'un monte-escalier.

- **Travaux lourds dans le cadre d'une réhabilitation d'un logement très dégradé ou indigne** : il s'agit de travaux nécessitant une intervention sur du gros œuvre et dont l'ampleur des travaux dépasse une simple mise aux normes des équipements ou des travaux d'économie d'énergie. Une visite sur place par l'animatrice de l'OPAH-RU est nécessaire afin de mesurer le niveau de dégradation du logement. Dans ce cadre, il est demandé au propriétaire de faire appel à un maître d'œuvre dont les honoraires sont pris en compte dans le calcul du montant des subventions (mission de maîtrise d'œuvre complète obligatoire ou limitée à un suivi de chantier uniquement dans certains cas).

- **Travaux dans le cadre d'une amélioration de la sécurité et de la salubrité** : il s'agit de travaux de mise en sécurité des équipements communs, ou de suppression d'un danger dans le logement (risque de saturnisme, électrique...), ou de résorption d'une situation d'insalubrité dont l'ampleur est plus limitée que dans le cadre de travaux lourds comme décrits précédemment.

Remarques :

Dans le cas d'un dossier avec plusieurs entrées de travaux (dossier dit « mixte »), le taux de subvention le plus favorable est privilégié par l'Anah ainsi que par les collectivités (sauf pour les dossiers couplés avec d'autres travaux comme la mise au norme ANC).

Les critères de travaux décrits ci-dessus sont basés sur le Programme d'Actions Territorial établi chaque année par l'Anah locale et sont donc susceptibles d'être modifiés d'une année sur l'autre.

4.2. Conditions de réalisation des travaux

Les travaux doivent être réalisés ou encadrés par **des professionnels du bâtiment inscrits** au répertoire des métiers ou au registre du commerce (pour la fourniture et la pose) et **labellisés RGE** à compter du 1^{er} juillet 2020.

La désignation de l'entreprise ou de l'artisan missionné pour la réalisation des travaux relève de la décision du propriétaire.

Les aides concernent uniquement des travaux à réaliser et non des travaux déjà exécutés ou engagés.

Pour tous travaux relevant de la modification de l'aspect extérieur d'un logement, et qui, à ce titre, nécessitent une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis de construire), ces démarches devront être effectuées par les propriétaires, et l'autorisation acquise ou l'arrêté de permis délivré avant l'engagement des travaux. La CCBA sera attentive au respect des règles d'urbanisme en vigueur.

Article 5 : Procédures d’instruction des dossiers et conditions d’octroi des aides des collectivités

5.1. Dépôt du dossier de demande de subventions

Les propriétaires prennent en 1^{er} lieu contact avec l’opérateur SOLiHA Ardèche qui vérifie la recevabilité de la demande et la cohérence des éléments fournis selon le type de dossier.

5.2. Procédure d’instruction

Tous les dossiers recevables sont ensuite présentés lors du Comité OPAH-RU de la CCBA, instance consultative de l’opération constituée des services de l’Anah, de SOLIHA, d’élus et de techniciens des communes concernées par l’OPAH-RU, notamment des communes d’Aubenas et de Vals-les-Bains, qui se tient tous les 2 mois.

Tous les dossiers sont analysés au regard des critères énoncés ci-dessus. Toutefois, le comité OPAH-RU se doit de respecter les objectifs de la convention notamment en termes de quantité de dossier (plafond annuel par type de travaux), aussi il se réserve le droit de prioriser les dossiers en fonction du caractère urgent de la situation relevée, du type de travaux envisagés... Il se peut que certains dossiers soient laissés sur liste d’attente afin de les reporter sur l’année suivante si les objectifs quantitatifs sont atteints sur l’année en cours.

Concernant les dossiers des propriétaires bailleurs, le comité OPAH-RU analyse les dossiers au regard de la localisation du logement (secteurs prioritaires), de son niveau de dégradation, de la typologie du logement prévu, du plafond de loyer envisagé qui doit répondre aux profils des potentiels demandeurs de logements sociaux. Les projets de rénovation de propriétaires bailleurs situés en dehors des secteurs prioritaires, des centres-bourgs ou des hameaux significatifs des communes situés dans le périmètre de l’opération ne sont pas considérés comme prioritaires.

Certains compléments peuvent être demandés auprès du propriétaire, dans ce cas le dossier est représenté au comité OPAH-RU suivant.

Si le Comité OPAH-RU émet un avis défavorable à la poursuite du dossier, le propriétaire en est tenu informé par courrier dans les meilleurs délais.

5.3. Montage et dépôt des demandes de subventions

Si l’avis reçu par le comité OPAH-RU est favorable, la CCBA déclenche la poursuite du dossier via un bon de commande effectué auprès de l’opérateur technique SoliHa en charge du diagnostic technique du ou des logements et du montage du dossier de subvention.

SoliHa contacte alors sous 15 jours le propriétaire afin d’effectuer la visite technique et de conseiller sur les travaux à faire. Il est demandé au propriétaire de se rendre disponible pour cette visite. SoliHa en accord avec le propriétaire, monte le dossier de demande de subvention auprès de l’Anah et se charge de l’envoyer.

L’envoi du récépissé de complétude du dossier par l’Anah vaut autorisation de démarrer les travaux. Cependant il est fortement conseillé d’attendre la lettre d’agrément de l’Anah pour démarrer les travaux.

SoliHa reste l’interlocuteur des propriétaires pour l’avancement du dossier jusqu’à son solde.

Le montage des dossiers est gratuit pour le propriétaire mais a un coût pour les collectivités. Aussi il est demandé aux propriétaires qui s’engagent dans le montage d’un dossier de respecter les modalités inscrites dans le présent règlement.

5.4. Procédure d'attribution des aides des collectivités

Une fois l'accord de subvention de l'Anah délivré, et si une aide des collectivités est mobilisable, ces dernières envoient par courrier une décision d'attribution de subvention au propriétaire indiquant le montant de l'aide octroyée.

Article 6 : Engagements des propriétaires

6.1. Engagement des propriétaires occupants et primo-accédants

Les propriétaires occupants bénéficiaires d'une subvention de l'Anah, voire des collectivités, s'engagent :

- Dans le cadre du dossier de subvention, à respecter un délai de 6 mois maximum à partir de la visite de l'opérateur pour rendre les devis nécessaires au montage du dossier auprès de l'opérateur technique SOLIHA. A défaut, le dossier sera considéré comme abandonné par la CCBA sauf justifications recevables,
- A signaler tout changement dans le dossier le plus rapidement possible auprès de l'animatrice de l'OPAH-RU ou de l'opérateur technique SoliHa,
- A habiter le logement pendant 6 ans à titre de résidence principale à la suite de la réalisation des travaux. Ils devront rembourser la subvention au prorata des années qui restent à courir dans le cas de la vente du logement sauf conditions exceptionnelles (décès, perte d'emploi, raisons familiales...) qui devront être justifiées auprès de l'Anah.
- A utiliser les subventions allouées dans le seul but d'acquitter les factures des artisans intervenus dans le cadre des travaux subventionnés.

6.2. Engagement des propriétaires bailleurs

Les propriétaires bailleurs bénéficiaires d'une subvention de l'Anah, voire des collectivités, s'engagent :

- Dans le cadre du dossier de subvention, à respecter un délai de 6 mois maximum à partir de la visite de l'opérateur pour rendre les devis nécessaires au montage du dossier auprès de l'opérateur technique
- A signaler tout changement qui pourrait modifier le projet le plus rapidement possible à l'animatrice ou à l'opérateur technique SoliHa. Le dossier sera alors réétudié systématiquement lors du Comité OPAH-RU suivant.
- A louer le ou les logements subventionnés dans les conditions afférentes au conventionnement avec l'Anah :
 - o Conventionnement du logement pendant 9 ans minimum à un niveau de loyer plafonné. Le montant du plafonnement devra être débattu avec l'opérateur en vue d'adapter le montant du loyer aux besoins du marché locatif
 - o Location non meublée à titre de résidence principale des locataires
 - o Location du bien à des ménages dont les revenus sont inférieurs aux plafonds de ressources définis par l'Anah à la date de signature du bail (renouvellement du bail si le logement est déjà occupé)
 - o Pas de location à un membre de la famille du bailleur
 - o Respect pendant la durée de location des caractéristiques de décence du logement
- A rembourser la subvention au prorata des années qui resteront à courir si le logement est vendu avant la fin de ce délai ou si les conditions de location ne sont pas respectées.
- A utiliser la subvention allouée dans le seul but d'acquitter les factures des artisans intervenus dans le cadre des travaux subventionnés.

6.3. Information et communication

Dans le cadre de sa mission d'information et de communication, la CCBA en tant que maître d'ouvrage peut être amenée à solliciter le propriétaire en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques destinés à alimenter ses publications (lettre de l'intercommunalité, flyer, affiche) et son site Internet (cf. encadré au bas du présent règlement).

Pour les articles à paraître dans la presse locale, la CCBA pourra solliciter le propriétaire pour un reportage dans son logement.

Le propriétaire s'engage à apposer un panneau de chantier (en limite du domaine public) durant le temps des travaux, panneau qui sera fourni par la CCBA mentionnant les partenaires de l'opération.

6.4. Suivi des consommations énergétiques après travaux

SOLIHA Ardèche a pour mission dans le cadre de l'OPAH-RU de réaliser un suivi énergétique des consommations une fois les travaux réalisés par les propriétaires afin de valoriser les actions engagées dans ce cadre. Aussi il est demandé aux propriétaires concernés de bien vouloir participer à ce suivi, cette démarche étant volontaire et les données présentées aux partenaires restants anonymes (cf. encadré au bas du présent règlement). Les informations recherchées concerneront notamment : les consommations d'énergie (électricité, gaz...) avant et après travaux, ainsi que le confort de l'habitat.

Article 7 : Versement des aides par les collectivités

7.1. Versement de la subvention

Pour l'ensemble des dossiers de demande de subvention, le versement de la subvention de la CCBA, d'Aubenas ou de Vals-les-Bains est subordonné au versement de l'aide de l'Anah. Il n'est pas prévu de pouvoir verser des acomptes par les collectivités.

Le versement se fera sur présentation des justificatifs à transmettre à SoliHa, et dans le respect des règles d'urbanisme en vigueur.

Remarque : le versement des subventions Anah peut s'effectuer en plusieurs acomptes, notamment pour les propriétaires bailleurs. Le paiement pour solde s'effectue à l'entrée d'un locataire dans le logement.

7.2. Litiges et reversement de la subvention

En cas de non-respect des engagements du propriétaire exposés ci-dessus, la collectivité demandera la restitution des sommes indument perçues dans les mêmes conditions que celles en vigueur à l'Anah.

7.3. Délai de validité

Les travaux faisant l'objet d'une décision favorable d'attribution de l'Anah, voire des collectivités, devront être engagés dans un délai d'un an à compter de la date de notification de la décision d'attribution et réalisés dans les 3 ans.

Article 8 : Modification du présent règlement

La CCBA se réserve la faculté de réviser à tout moment ce règlement et notamment en fonction des évolutions réglementaires.

Elle réalise annuellement un bilan l'appui duquel elle pourra modifier certaines clauses du règlement en conséquence.

Je soussigné(e), propriétaire du/des logement(s) sis.....

a « lu et approuve » le présent règlement

souhaite recevoir un panneau de chantier gratuitement durant le temps des travaux en cas d'obligation d'une autorisation d'urbanisme (permis de construire ou déclaration préalable). Le panneau est fourni par l'animatrice de l'OPAH-RU et est à récupérer à la Maison de l'Amélioration de l'Habitat.

Autorise la Communauté de Communes de Communes et son prestataire SOLiHA Ardèche à :

prendre des photos avant/pendant/après travaux du logement concerné et à les diffuser au besoin sur les supports de communication décrits à l'article 6.3

reprendre contact annuellement avec moi pendant la durée de l'OPAH-RU pour établir un suivi des consommations énergétiques du logement après travaux à des fins statistiques (les données divulguées restant anonymes).

A..... Le.....

Signature du demandeur :

Les informations recueillies font l'objet d'un traitement par la Communauté de communes Bassin d'Aubenas et son prestataire SOLIHA 07. Nous ne traiterons ou n'utiliserons vos données que dans la mesure où cela est nécessaire pour le montage de votre dossier dans le cadre de l'OPAH-RU. Vos informations personnelles sont conservées pendant une durée le temps nécessaire à la réalisation de l'objectif poursuivi, à moins que vous exerciez votre droit de suppression ou si la durée de conservation doit être allongée en vertu d'une obligation légale ou réglementaire. Pendant cette période, nous mettons tout en œuvre pour assurer la confidentialité et la sécurité de vos données personnelles. Conformément à la loi "informatique et libertés" du 6 janvier 1978 modifiée et au règlement européen n°2016/679/UE du 27 avril 2016 applicable dès le 25 mai 2018, vous bénéficiez d'un droit d'accès, de rectification, d'opposition, de limitation, de suppression et de portabilité de vos données en cas de motifs légitimes. Pour toute information complémentaire ou réclamation vous pouvez contacter la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés ou notre délégué à la protection des données à l'adresse suivant rgpd@inforoutes.fr.