

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU BASSIN D'AUBENAS

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE  
SEANCE DU 14 MARS 2023

L'an deux mille vingt-trois et le 14 mars, le Conseil Communautaire s'est réuni au nombre prescrit par ses statuts, dans l'Espace Séraphin Gimbert à Vesseaux, en session ordinaire, sous la présidence de M Max TOURVIELHE, Président de la Communauté de communes du Bassin d'Aubenas

La séance est ouverte à 19H30 en présence de :

**PRESENTS :** M BOCCARD, MC SAUSSAC, JY MEYER, M ALLAMEL, M BOUSCHON, S CIVIER, J DAUMAS, C FAURE, P GAILLARD, R KAPPEL, I NGUYEN, B PERRUSSET (proc de G FANGIER), E ROCHE, J SOUBEYRAND, M THINON, P MAISONNEUVE JM DEVES, JC COURT, S CAVIGGIA, JY PONTHER, S GENEST, G SAUCLES, C PASTRE, R MOULIN, B TEYSSIER, J LAFFONT, M GUYON, G ANTONY, P ROUX, P CORTIAL, MF MARTIN, J SEBASTIEN, JL ARNAUD, S REYNIER, C WIOT, J BOYER, G DOZ, F CHASSON (proc de M CEYSSON), A ROUSSET, B SOUCHE, M TOURVIELHE, M TAUPENAS et A LAURENT.

**Nombre de conseillers**

En exercice : 52

Présents : 43

Procurations : 2

Votants : 45

Absents : 7

Date de convocation : 8/03/2023

**Secrétaire de séance :** P MAISONNEUVE

**Absents :** K ESSAYAR, MF TASTEVIN, P DUPONT, D BERAL, M CHAZE, V VANDUYNLAGER, A CHARROUD.

**En présence des suppléants non votants :** B LADRAY et JP MARRON

**Objet :** Approbation de la convention OPAH-RU 2023-2028 et de la convention de maîtrise d'ouvrage déléguée avec Aubenas et Vals les Bains.

Le Président rappelle que dans le cadre du Programme Local de l'Habitat (PLH) 2022/2027 approuvé par le conseil communautaire en date du 4 novembre 2021, l'orientation n°1 du plan d'actions prévoit de poursuivre le soutien à la réhabilitation du parc de logements privés existants et d'encourager le réinvestissement du parc vacant pour la création de logements.

Cette action consiste à assurer la continuité de la 1<sup>ère</sup> Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) qui s'est achevée le 31/12/2022. Aussi dès avril 2021, une étude pré-opérationnelle à la mise en place d'un nouveau dispositif d'aide à l'amélioration de l'habitat pour les propriétaires occupants et les bailleurs privés a été engagée.

L'étude étant arrivée à son terme en juin 2022, les scénarios ont été présentés en Bureau exécutif le 28 juin 2022, avec une concertation continue des communes d'Aubenas, Vals-les-Bains, Ucel et Saint-Privat pour leurs secteurs renforcés respectifs, ainsi que des services de l'Anah (Agence nationale de l'habitat). Le calibrage financier, quant à lui, a été validé en Conseil Communautaire le 8 novembre 2022 pour le lancement de la procédure de consultation par procédure formalisée de marché public. Puis, la phase de rédaction de la convention avec l'Anah et les différents partenaires signataires a été réalisée.

Suite aux résultats de l'étude et aux avis émis, le Président propose de lancer une OPAH-RU pour une durée de 5 ans à compter de 2023, établie selon les éléments suivants :

**1- Descriptif de l'OPAH-RU 2023/2028**

• **Périmètres d'intervention**

L'enjeu pour la CCBA est de territorialiser son action et d'agir sur la totalité du parc de logements en priorisant les centres-bourgs, tout en restant dans un dispositif simple et lisible pour tous.

Ainsi, l'OPAH-RU sera conduite à 2 niveaux :

- Sur l'ensemble des 28 communes membres de la CCBA
- et sur 5 périmètres prioritaires définis avec les communes concernées : le quartier du centre historique d'Aubenas et le quartier du Pont d'Aubenas, le quartier du château et l'avenue Jean Jaurès à Vals-les-Bains, le centre historique de Saint-Privat ainsi que le secteur de l'avenue de la Soie et le quartier Pont d'Ucel.

- **Champs d'intervention**

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 lutte contre l'habitat indigne

En plus de l'animation qui sera portée par l'opérateur du dispositif, pour ces différentes actions, la CCBA apportera, pour les ménages les plus modestes, un financement complémentaire.

Les champs d'intervention à l'échelle des périmètres prioritaires

- Le renouvellement urbain d'îlots ou immeubles dégradés : 3 îlots feront l'objet d'une étude de faisabilité RHI/THIRORI (Résorption de l'Habitat Insalubre / Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable ou dangereux et des Opérations de Restauration Immobilière) qui sera lancée dans le courant de l'année 2023
- Des actions proactives sur 34 immeubles (soit 154 logements) dits prioritaires
- L'accompagnement de 6 copropriétés en difficulté

- **Objectifs quantitatifs à l'échelle de la CCBA**

Les objectifs globaux de l'Anah sont évalués à 459 logements minimum, répartis comme suit :

- 361 logements occupés par leur propriétaire ;
- 32 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés, dont 4 sont hors secteurs prioritaires (2 logements indignes ou très dégradés et 2 logements pour autres travaux de rénovation énergétique ou lutte contre l'habitat indigne (LHI)) ;
- 57 logements en copropriété, aidés en « aides au syndicat » ;
- 9 logements d'un immeuble faisant l'objet d'une Vente d'Immeuble à Rénover (VIR).

Par ailleurs, il est fixé un objectif d'aider 2 projets de ravalement de façade dans le périmètre de l'opération de revitalisation du territoire d'Aubenas.

- **Types de travaux ciblés et aides des collectivités**

Au vu des enjeux repérés durant l'étude (vieillesse de la population, habitat énergivore, nombreux logements vacants, copropriétés dégradées...), il a été proposé d'inclure des aides supplémentaires, en plus de celles de l'Anah, voire de l'Etat (primes, crédits d'impôts) et d'autres partenaires (MSA, caisses de retraite...).

Le détail des aides applicables se trouve en annexe 11 du projet de convention ci-annexé.

Le guide des aides à l'habitat 2022/2027 a donc été modifié afin d'intégrer les nouvelles aides de l'OPAH-RU (ci-annexé).

- **Budget prévisionnel**

Le tableau ci-dessous récapitule les montants prévisionnels TTC maximum de l'OPAH-RU sur 5 ans. A noter que le coût pour la CCBA respecte les montants d'autorisation de programme du PLH votés en conseil communautaire le 11 février 2022.

	Ingénierie	Aides aux travaux (dont façades)	Montant total
Anah	697 845 €	4 148 500 €	4 917 945 €
Caisse des Dépôts et Consignations	72 170 €	-	72 170 €
CCBA	249 681 €	518 750 €	768 431 €
Aubenas	158 888 €	627 000 €	785 888 €
Vals-les-Bains	45 397 €	197 500 €	242 897 €
Saint-Privat	-	24 000 €	24 000 €
Ucel	-	58 000 €	58 000 €
<b>TOTAL</b>	<b>1 223 981 €</b>	<b>5 578 750 €</b>	<b>6 797 731 €</b>

Accusé de réception en préfecture  
007-200073248-20230314-DEL14032023-57-DE  
Date de télétransmission : 21/03/2023  
Date de réception préfecture : 21/03/2023

## **2- Convention de Maîtrise d'Ouvrage Déléguée avec les communes d'Aubenas et Vals-les-Bains**

Comme cela a été fait pour la précédente OPAH-RU et pour l'étude pré-opérationnelle, afin de continuer la mutualisation engagée et dans un souci d'optimiser les coûts et la lisibilité du futur dispositif, il est proposé un portage de l'OPAH-RU 2023-2028 par la CCBA en maîtrise d'ouvrage déléguée pour les communes d'Aubenas et Vals-les-Bains selon les termes du projet de convention ci-annexé.

Outre les modalités de mise en œuvre et de portage de l'OPAH-RU, cette convention prévoit également le lancement d'un marché à procédure adaptée pour les études et l'accompagnement des communes devant bénéficier d'une procédure RHI-THIRORI (Résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI) et de restauration immobilière (THIRORI)), à savoir Vals-les-Bains et Ucel. La commune d'Aubenas lancera directement son marché RHI-THIRORI pour le quartier du Pont à Aubenas.

La communauté de communes ne sera pas appelée à se substituer aux obligations incombant à la commune d'Ucel, notamment financières, pour la requalification de l'îlot dit de Pont d'Ucel, route de Vals en fonction des résultats de l'étude.

**Le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré à l'unanimité décide :**

- D'approuver le lancement d'une OPAH-RU 2023-2028 sur la base des éléments exposés ci-dessus ;
- D'approuver les modifications apportées au guide des aides à l'habitat 2022/2027 ci-annexé ;
- D'autoriser le Président à signer le projet de convention d'OPAH-RU ci-annexé avec l'Anah, les communes d'Aubenas, Vals-les-Bains, Ucel et Saint-Privat, et les partenaires mentionnés ;
- D'approuver le principe d'un portage de cette OPAH-RU et de l'étude d'accompagnement RHI-THIRORI par la CCBA en maîtrise d'ouvrage déléguée pour les communes d'Aubenas et de Vals-les-Bains et d'autoriser le Président à signer les conventions ci-annexées avec ces communes ;
- D'autoriser le Président à prendre toutes les dispositions nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Pour extrait certifié conforme  
Fait à UCEL, le 15 mars 2023  
Le Président, Max TOURVIELHE

