

Communauté de communes
Du Rhône Aux Gorges de l'Ardèche

OPÉRATION PROGRAMMÉE D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT DE RENOUVELLEMENT URBAIN OPAH-RU

Période 2022 – 2027

Convention n°007PRO028 signée le 31/08/2022
Avenant n°1 signé le 11/07/2024
Avenant n°2 signé le xxx

PROJET

PROJET

Le présent avenant est établi entre

La **Communauté de communes Du Rhône Aux Gorges de l'Ardèche**, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par sa présidente, Françoise GONNET-TABARDEL,

La commune de Bidon, représentée par son maire Brigitte DUMARCHE,

La commune de Bourg Saint Andéol, représentée par son 1er adjoint Patrick GUERIN,

La commune de Gras, représentée par son maire Olivier CHAUTARD,

La commune de Larnas, représentée par son maire Bernard CHAZAUT,

La commune de Saint Just d'Ardèche, représentée par son maire Brigitte PUJUGUET-GUIGUE,

La commune de Saint Marcel d'Ardèche, représentée par son maire Jérôme LAURENT,

La commune de Saint Martin d'Ardèche, représentée par son maire Daniel ARCHAMBAULT,

La commune de Saint Montan représentée par son maire Christophe MATHON,

La commune de Viviers, représentée par son maire Martine MATTEI,

L'État, représenté par M. le Préfet du département de l'Ardèche, Monsieur Benoît TREVISANI,

L'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté par Monsieur Benoît TREVISANI, délégué local de l'Anah dans le 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»

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

Vu le règlement général de l'Agence nationale de l'habitat,

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

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées, approuvé le 1er février 2024,

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

Vu la charte partenariale portant sur le fonctionnement du repérage et traitement de l'habitat indigne et non-décent dans le département de l'Ardèche signée le 12/06/2023,

PROJET

Vu la convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) n°007PRO028 portant sur le territoire de la Communauté de communes DRAGA, signée en date du 31/08/2022 et son avenant n°1, signé en date du 11/07/2024,

Vu la convention de Pacte Territorial France Rénov' (PIG) 2025-2027, signée en date du 19/12/2024

Vu la mise à disposition du public du projet d'avenant n°2 à la convention d'OPAH-RU du xxx au xxx, au siège de la Communauté de communes Du Rhône Aux Gorges de l'Ardèche et sur le site internet de la CC DRAGA, en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation,

Vu la délibération n°2024-083 du Conseil communautaire de la Communauté de communes DRAGA, maître d'ouvrage de l'opération, en date du xxx, autorisant la signature de l'avenant n°2 à la convention d'OPAH-RU

Vu la délibération n°2024_06_19_08 du Conseil municipal de la Commune de Bourg-Saint-Andéol en date du 19 juin 2024, autorisant la signature de l'avenant n°1 à la convention d'OPAH-RU,

Vu la délibération n°2024-069 du Conseil municipal de la Commune de Viviers en date du 19 juin 2024, autorisant la signature de l'avenant n°1 à la convention d'OPAH-RU,

Vu la délibération n°2024-40 du Conseil municipal de la Commune de Saint-Marcel d'Ardèche en date du 13 mai 2024, autorisant la signature de l'avenant n°1 à la convention d'OPAH-RU,

Vu la délibération n°2024-45 du Conseil municipal de la Commune de Saint-Martin d'Ardèche en date du 22 mai 2024, autorisant la signature de l'avenant n°1 à la convention d'OPAH-RU,

Vu la délibération n°2024310526 du Conseil municipal de la Commune de Saint-Just d'Ardèche en date du 31 mai 2024, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération n°2024_07_043D du Conseil municipal de la Commune de Saint-Montan en date du 9 juillet 2024, autorisant la signature de l'avenant n°1 à la convention d'OPAH-RU,

Vu la délibération n°D2024025 du Conseil municipal de la Commune de Larnas en date du 17 juin 2024, autorisant la signature de l'avenant n°1 à la convention d'OPAH-RU,

Vu la délibération n°2024-015 du Conseil municipal de la Commune de Bidon en date du 17 juin 2024, autorisant la signature de l'avenant n°1 à la convention d'OPAH-RU,

Vu la délibération n°2024-17 du Conseil municipal de la Commune de Gras en date du 28 mai 2024, autorisant la signature de l'avenant n°1 à la convention d'OPAH-RU,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat de l'Ardèche sur le projet d'avenant n°2 à la convention d'OPAH-RU, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du xxx,

Il a été exposé ce qui suit :

PROJET

L'avenant n°2 à la convention d'OPAH-RU vise à mettre à jour les montants « ingénierie » inscrits dans la convention d'origine au regard de l'intégration, depuis le 1er janvier 2025, des prestations « Mon Accompagnateur Rénov' » dans le marché confié à l'équipe d'animation de l'OPAH-RU. Il intègre par ailleurs une mise à jour des montants d'aides aux travaux réservées dans le cadre de l'opération et précise l'articulation de l'OPAH-RU avec le Pacte Territorial France Rénov'. Le présent avenant ne porte donc que sur la modification des articles suivants (modification surlignée en bleu) :

▪ Chapitre II – Enjeux de l'opération

▪ Article 2 – Enjeux

Les enjeux en matière d'actions sur l'amélioration de l'habitat privé sont les suivants :

➔ **La rénovation énergétique comme enjeu fort du territoire reposant sur une bonne articulation entre OPAH-RU et Service public de la rénovation ~~énergétique~~ de l'habitat (SPRH)**

La signature du Pacte Territorial France Rénov' par la CC DRAGA pour la période 2025-2027, ~~mise en place d'un Service Public de Performance Énergétique de l'Habitat (SPPEH / France Rénov) au 1er janvier 2021, porté par le Département de l'Ardèche et~~ dont la mise en œuvre opérationnelle est confiée à l'ALEC 07 permet actuellement de centraliser les demandes d'informations et d'apporter un conseil de premier niveau sur les projets de travaux de rénovation (énergétique, adaptation, copropriétés, lutte contre l'habitat indigne) ~~énergétique~~ à tous les publics (principe de guichet unique). Il permet également d'encourager la dynamique territoriale de travaux auprès des ménages et des professionnels. ~~En fonction du projet envisagé, un accompagnement gratuit peut ensuite être proposé.~~
Le dispositif programmé d'OPAH-RU prévoit un accompagnement gratuit aux particuliers, sur les plans technique, administratif et financier par l'opérateur à destination des publics dits "modestes" (soumis à conditions de ressources fixées par l'ANAH) ainsi qu'aux propriétaires bailleurs (acceptant de conventionner leur logement avec l'ANAH) sur la base d'une visite-conseil.
La coordination entre SPRH ~~SPPEH~~ et OPAH-RU est un objectif fort, pour assurer une cohérence d'action, une meilleure visibilité sur le territoire, éviter les "actions doublons" et assurer une communication thématique. Lors des tables-rondes, les élus ont souligné la complexité du contexte mouvant des aides à la rénovation et la nécessité d'organiser le premier contact et l'accompagnement d'un porteur de projet. **Cette organisation repose sur l'articulation entre l'OPAH-RU et son opérateur et le SPRH ~~SPPEH~~ (Pacte Territorial France Rénov').**

Une organisation efficiente qui vise :

- Pour le porteur de projet, un accompagnement qui permet d'aboutir à un projet de rénovation de qualité et cohérent par rapport aux besoins du logement en visant une optimisation financière des différentes aides qui existent (en dehors même de l'OPAH-RU).
- Pour la collectivité, une efficacité de l'action publique à travers le financement de deux dispositifs : l'OPAH-RU et le SPRH ~~SPPEH~~.

A cet effet, des **outils communs** seront mis en place pour optimiser la coordination entre SPRH ~~SPPEH~~ et OPAH-RU. Afin de ne perdre aucun contact, un récapitulatif des primo-contacts reçus dans le cadre du SPRH et éligibles à l'OPAH-RU, sera transmis mensuellement à l'opérateur de l'OPAH-RU. Les permanences assurées sur chacun des 2 dispositifs seront organisées, autant que possible, sur un même lieu géographique et sur le même créneau horaire afin de fluidifier les échanges et faciliter les renvois. Rappelons que l'opérateur du SPRH assurera le rôle de guichet d'entrée des dispositifs d'amélioration de l'habitat et que l'opérateur de l'OPAH-RU assurera l'accompagnement des projets, dès lors que l'éligibilité du public et du projet aux aides de l'ANAH aura été vérifiée par l'opérateur du SPRH. Pour ce faire, l'opérateur du SPRH pourra notamment proposer des visites de préqualification de projet afin de vérifier la faisabilité d'atteinte d'un saut de classe énergétique par exemple. ~~Aussi et pour assurer une réactivité et une forte disponibilité auprès des porteurs de projet, les 2 dispositifs SPPEH et OPAH-RU seront présents comme porte d'entrée et comme possibles accompagnateurs à la rénovation. Le fléchage~~

PROJET

~~vers l'un ou l'autre des dispositifs se fera en fonction du niveau de ressources des ménages : les ménages au-dessus des plafonds ANAH seront invités à s'adresser au SPPEH et les ménages sous ces plafonds de ressources s'adresseront à l'opérateur de l'OPAH-RU. Ce fléchage permettra d'orienter les ménages directement vers les bons interlocuteurs en limitant les renvois vers l'un ou l'autre des dispositifs. Cela permettra aussi de ne pas engorger le SPPEH et permettre plus de réactivité, ainsi qu'une implantation locale renforcée. Une organisation entre le SPPEH et l'OPAH-RU sera toutefois nécessaire pour recontacter les ménages n'ayant pas sollicité le dispositif adapté à leur situation.~~ L'opérateur d'OPAH-RU accompagnera ensuite le porteur de projet jusqu'à la réalisation des travaux et l'obtention des aides et ce quel que soit le type d'aide ANAH mobilisée~~.: Ma Prime Rénov Sérénité ou Ma Prime Rénov.~~

➔ **Mettre en place une opération façade sur les communes volontaires :**

Il a été constaté lors du diagnostic un besoin de rénovation des façades sur certaines communes. De plus, certains élus ont manifesté leur intérêt pour engager une action volontaire sur cet aspect. ~~L'ANAH a récemment ouvert la possibilité de financer ce type d'opération sous certaines conditions.~~ L'opportunité de déployer ces outils sur les communes du territoire est donc saisie comme venant compléter le panel des moyens mobilisables dans le cadre de l'OPAH-RU.

➔ **Maintenir le principe de secteurs renforcés sur Bourg-Saint-Andéol et Viviers compte-tenu des enjeux spécifiques de ces centralités**, et des besoins d'intervention en matière de renouvellement urbain.

Les centres historiques de ces communes concentrent des particularités, des problématiques et donc des enjeux spécifiques (offre en logements locatifs à soutenir, parc de logements vacants important, habitat dégradé prégnant, secteurs sauvegardés…) Il convient donc de conserver les périmètres renforcés déterminés dans la précédente OPAH-RU et de proposer des actions spécifiques sur ces centres : aide à la rénovation, opération de restauration immobilière, actions foncières...

➔ Mise en œuvre opérationnelle d'actions coercitives sur des immeubles ou îlots dégradés en centre-ville (Bourg-Saint-Andéol / Viviers), **nécessitant des interventions fortes, complémentaires au cadre incitatif.**

S'assurer de l'éligibilité des opérations aux financements RHI THIRORI, mobilisables en cas de déficit foncier, en lien avec les procédures à initier (DUP Loi Vivien, DUP ORI, arrêtés de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité avec ou sans interdiction définitive d'habiter).

➔ Engager une **réflexion globale** sur les aménagements urbains de manière complémentaire aux actions portées sur l'habitat et les îlots dégradés, et en lien avec le programme "**Petites Villes de Demain"** :

A Bourg-Saint-Andéol : dans la continuité de ce qui a déjà été fait avec des aménagements sur le cœur de ville, en lien avec les interventions sur l'habitat dégradé à conduire sur l'îlot av. Jean Jaurès notamment,
A Viviers, en liant le projet urbain à la politique habitat, ciblée sur les axes concernés et envisager des requalifications d'espaces publics dans le cœur de ville.

➔ **Intervenir sur les copropriétés** :

Accompagner la rénovation énergétique des grandes copropriétés d'après-guerre. Le dispositif Ma Prime Rénov Copropriété a mis en place, à l'échelle nationale, une aide au syndicat des copropriétaires, pour toutes les copropriétés. Il s'agit de s'appuyer sur ce dispositif pour favoriser la rénovation énergétique, notamment du parc des grands ensembles d'après-guerre.

Redressement de la copropriété la Jeannette : la situation de la Jeannette s'avère prioritaire et nécessite une intervention adaptée afin d'améliorer la situation de la copropriété de manière pérenne. Au moyen d'un POPAC, puis d'une OPAH Copropriété Dégradée, une action de redressement sur le long terme est envisagée, en intervenant dans un premier temps par des actions sur l'amélioration de la gestion, avant d'engager une ~~préalables à toute~~ démarche travaux.

➔ **Renforcer la position des communes dans le repérage, le signalement et le suivi des situations d'habitat indigne**. Il est proposé, pour permettre l'échange et l'implication des élus dans le dispositif d'OPAH-RU, d'organiser un comité de suivi afin de suivre les dossiers en cours et réalisés de l'OPAH-RU

PROJET

mais également de faire un point sur les situations d'habitat indigne. L'ensemble des communes sera convié afin de bénéficier de leurs retours sur les situations, de partager les informations et de construire une stratégie commune. L'objectif est donc double : informer au mieux les élus du territoire sur les projets de rénovation à l'œuvre sur leur commune et créer une instance d'échange sur les situations de mal logement. Ce suivi de l'habitat indigne et des besoins de relogement permettra également un suivi de l'expérimentation Permis de Louer envisagée sur 3 communes du territoire (Saint-Marcel d'Ardèche, Bourg-Saint-Andéol, Viviers).

➔ Renforcer l'animation et la communication entre l'opérateur, la DRAGA, l'opérateur du Pacte Territorial France Rénov' ~~SPPEH~~ et les communes. **Des outils de suivi précis seront mis en place pour assurer le pilotage de la future OPAH-RU**. Ces outils devront être mis à la disposition de la DRAGA mais également des communes afin d'assurer une bonne lisibilité des actions sur les communes. Par le retour d'information, les élus pourront plus facilement guider les propriétaires sur les interlocuteurs à mobiliser et l'opportunité que représente l'OPAH-RU.

- **Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation**

  - **4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention**

Les objectifs globaux sur la durée totale de l'OPAH-RU sont évalués à 311 logements minimum, répartis comme suit :

- 162 logements occupés par leur propriétaire
- 54 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés
- 38 logements en copropriétés dégradées (aide au syndicat de copropriétés dégradées) et 57 propriétaires occupants très modestes et modestes éligibles à une prime individuelle dans le cadre d'un dossier MPR Copropriété auxquels s'ajoute une aide au financement de l'AMO Ma Prime Rénov' Copropriété pour 300 logements.

Objectifs de réalisation de la convention

Logements subventionnés par l'ANAH	2022	2023	2024	2025	2026	2027	TOTAL
Logements de propriétaires occupants (PO) – hors façade	**8**	**26**	**35**	**35**	**35**	**23**	**162**
dont logements indignes, très dégradés ou dégradés	1	4	5	5	5	3	23
dont aide pour l'autonomie de la personne	4	12	15	15	15	10	71
dont travaux d'amélioration de la performance énergétique	3	10	15	15	15	10	68
Ravalement de façade	2	7					9
Logements de propriétaires bailleurs (PB) – hors façade	**4**	**12**	**10**	**12**	**10**	**6**	**54**
dont logements indignes, très dégradés	3	8	8	8	8	5	40
dont aide pour l'autonomie de la personne		1		1			2
dont logements dégradés, travaux d'amélioration de la performance énergétique et transformation d'usage	1	3	2	3	2	1	12
Ravalement de façade	1	4					5
Logements (copropriétés) traités dans le cadre des aides aux syndicats de copropriétaires	**50**	**64**	**64**	**64**	**64**	**32**	**338**

PROJET

dont logements en copropriétés (MPR Copropriétés hors convention OPAH)	30	60	60	60	60	30	300
dont logements en copropriétés dégradées		4	4	4	4	2	18
dont logements Copropriété La Jeannette	20						20
Logements Habiter Mieux	**4**	**16**	**14**	**16**	**14**	**8**	**72**
- dont PO Habiter Mieux	0	0	0	0	0	0	0
- dont PB Habiter Mieux	4	12	10	12	10	6	54
- dont SDC Habiter Mieux	0	4	4	4	4	2	18

Logements subventionnés par les collectivités (EPCI & Communes)	**2022 (réalisé/ objectif)**	**2023 (réalisé/ objectif)**	**2024 (réalisé/ objectif)**	**2025**	**2026**	**2027**	**TOTAL**
Logements de propriétaires occupants (PO)							
dont logements indignes, très dégradés ou dégradés	0/1	1/4	2/5	5	5	3	19
dont aide pour l'autonomie de la personne	0/1	4/3	5/12	12	12	8	48
dont travaux d'amélioration de la performance énergétique	1/3	13/10	-	-	-	-	14
Bonus "projet performant"	1/1	2/2	-	-	-	-	3
Bonus travaux d'intérêt patrimonial	0/2	0/7	4/3	3	3	1	10
Ravalement de façade	0/7	1/21	3/14	14	14	9	52
Prime "sortie de vacance"	0/1	0/4	0/4	4	4	3	20
Aide au financement de la MOE	0/1	0/2	-	-	-	-	-
Fonds de solidarité intercommunal pour l'habitat		0/1	1	1	1	1	5
Logements de propriétaires bailleurs (PB)							
dont logements indignes, très dégradés	0/3	0/8	3/8	8	8	5	29
dont transformation d'usage	-	-	0/2	3	2	1	8
Bonus travaux d'intérêt patrimonial	0/2	0/7	3/3	3	3	2	11
Ravalement de façade	0/3	0/9	0/7	7	7	5	26
Prime "réfection parties communes"	0/1	0/2	1/2	2	2	1	10
Prime "mise en accessibilité" (par logement)	0/1	0/2	0/2	2	2	1	10
Prime "sortie de vacance"	0/2	0/6	3/6	6	6	4	30
Logements (copropriétés) traités dans le cadre des aides aux syndicats de copropriétaires							
dont logements en copropriétés (AMO MPR Copropriétés)	0/30	40/60	-	-	-	-	40
dont logements en copropriétés (MPR Copropriétés indiv)	0/7	8/14	0/14	14	14	7	57
dont logements en copropriétés dégradées		0/4	0/4	4	4	2	18
dont logements Copropriété La Jeannette	0/20	20/0					20

PROJET

▪ Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.

▪ Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

○ 5.1. Financements de l'Anah

5.1.1 Règles d'application

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération découlent de la réglementation de l'Anah, c'est à dire du code de la construction et de l'habitation, du règlement général de l'agence, des délibérations du conseil d'administration, des instructions du directeur général, des dispositions inscrites dans le programme d'action territorial fixé chaque année.

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 aides aux travaux**

Les ratios ci-dessous ont été appliqués pour l'estimation des montants d'aides aux travaux versés par l'ANAH à compter de 2025. Ils correspondent aux montants d'aides moyens versés par la délégation locale de l'ANAH de l'Ardèche en 2024.

		Ratio moyen du montant d'aide aux travaux de l'ANAH, versé par logement, en 2024
Propriétaire bailleur		22 853 €
Propriétaire occupant	**Ma Prime Logement Décent (Lutte contre l'habitat indigne / Très dégradé)**	51 484 €
	Ma Prime Rénov' Parcours Accompagné	43 007 €
	Ma Prime Adapt'	5 399 €
Copropriétés	**Copropriété en difficulté**	9 881 €

A compter de 2025, les montants des primes ingénierie - part variable considérés seront les suivants :

Type de dossiers	**Prime ingénierie part variable unitaire**
PO Autonomie	600 €
PO/PB Energie (prestations MAR)	
Ressources TM	2 000 €
Ressources M	1 600 €
PO/PB lutte contre l'habitat indigne sans rénovation énergétique	2 000 €
PO/PB lutte contre l'habitat indigne avec un volet rénovation énergétique (MAR)	4 000 €
PB Energie dans le cadre d'une aide aux travaux soumise à l'obligation de conventionnement (Habiter Mieux)	1 600 €
PB moyenne dégradation sans volet énergie	300 €

PB Transformation d'usage hors volet énergie	156 €
Primes MOUS	1 450 €

Ces nouveaux montants découlent de l'intégration des prestations « Mon Accompagnateur Rénov' » confiées à l'équipe d'animation dans le cadre du marché de suivi-animation de l'OPAH-RU depuis le 1er janvier 2025.

- **Les aides à l'ingénierie**

Dans les limites de dotations budgétaires annuelles, l'Anah s'engage à :

- subventionner la Communauté de Communes Du Rhône Aux Gorges de l'Ardèche à hauteur de 50% maximum du coût HT au titre de l'équipe opérationnelle dans la limite de 250 000€ HT de dépense par an. À cette subvention s'ajoute la participation de l'ANAH sur la part variable (en fonction du type d'accompagnement apporté sur chaque dossier).
- réserver un montant prévisionnel pour les autorisations d'engagement de 3 366 649 €, sur la période 2025-2027, selon l'échéancier suivant :

	sept-déc 2022 (réalisé)	2023 (réalisé)	2024 (réalisé)	2025	2026	jan-août 2027	**Total**
Autorisations d'engagements (montant réel ou prévisionnel)	**18 581 €**	**346 317 €**	**630 621 €**	**1 053 962 €**	**1 404 128 €**	**908 559 €**	**4 362 168 €**
dont aides aux travaux	6 144 €	281 867 €	540 333 €	902 749 €	1 228 711 €	795 392 €	3 755 196 €
dont aides à l'ingénierie							
> dont part fixe	11 837 €	52 810 €	65 888 €	75 113 €	81 917 €	54 767 €	342 332 €
> dont part variable	600 €	11 640 €	24 400 €	76 100 €	93 500 €	58 400 €	264 640 €

Ce montant prévisionnel d'engagement n'intègre pas les aides ANAH (AMO et travaux) relatives au dispositif « Ma Prime Rénov' Copropriété », ni la subvention relative à l'étude de calibrage sur l'immeuble situé au 26 boulevard Rambaud à Bourg-Saint-Andéol.

○ 5.2 Financements des collectivités maîtres d'ouvrage

5.2.1. Règles d'application de la Communauté de Communes Du Rhône Aux Gorges de l'Ardèche

La Communauté de Communes Du Rhône Aux Gorges de l'Ardèche s'engage, dans la limite des dotations budgétaires, à mettre en place et à financer une équipe opérationnelle pour un montant de 806 685 € TTC, soit 161 373 € /an dont 28 000 € TTC /an dédié à l'opération façades. Ces montants prévisionnels sont évoqués hors participation financière ANAH.

Ces montants intègrent depuis le 1er janvier 2025, les prestations « Mon Accompagnateur Rénov' » confiées à l'équipe d'animation dans le cadre du marché de suivi-animation de l'OPAH-RU.

La Communauté de Communes Du Rhône Aux Gorges de l'Ardèche s'engage également dans la mise en œuvre d'aides financières complémentaires aux travaux définis à l'annexe 2 pour un montant prévisionnel de 1 042 250 €, soit 208 450 € /an en moyenne (intégrant les aides aux façades 2022 à 2027).

5.2.2. Règles d'application de la ville de Bourg Saint Andéol

La ville de Bourg Saint Andéol intervient de manière renforcée dans le secteur défini à l'article 1 et en annexe 1.
A ce titre, elle intervient via des aides complémentaires aux travaux définis à l'annexe 2 pour un montant prévisionnel de 256 250 €, soit 51 250 € /an en moyenne (intégrant les aides aux façades 2022 à 2027). La ville de Bourg-Saint-Andéol participe également au financement de l'ingénierie du volet renouvellement urbain de l'OPAH-RU à hauteur de 25% du reste à charge après déduction des aides de l'ANAH, soit un montant prévisionnel annuel de 4 333 € annuel soit 21 665 € sur 5 ans.

5.2.3. Règles d'application de la ville de Viviers

La ville de Viviers intervient de manière renforcée dans le secteur défini à l'article 1 et en annexe 1.
A ce titre, elle intervient via des aides complémentaires aux travaux définis à l'annexe 2 pour un montant prévisionnel de 211 250 €, soit 42 250 € /an en moyenne (intégrant les aides aux façades 2022 à 2027). La ville de Viviers participe également au financement de l'ingénierie du volet renouvellement urbain de l'OPAH-RU à hauteur de 25% du reste à charge après déduction des aides de l'ANAH, soit un montant prévisionnel annuel de 4 333 € annuel soit 21 665 € sur 5 ans.

5.2.4. Règles d'application des autres communes du territoire

Les Communes de Bidon, Gras, Larnas, Saint Just d'Ardèche, Saint Marcel d'Ardèche, Saint Martin d'Ardèche et Saint Montan interviennent sur les périmètres communaux sur des actions ciblées et au gré des opportunités de projets.
A ce titre, elles interviennent via des aides complémentaires aux travaux définis à l'annexe 2 pour un montant prévisionnel de 53 750 €, soit 10 750 € /an en moyenne (intégrant les aides aux façades 2022 à 2027). Cette somme est repartie de la manière suivante entre les communes pour toute la durée de l'opération : Bidon : 5 179 € (intégrant les aides aux façades 2022 à 2027) ; Gras : 5 179 € (intégrant les aides aux façades 2022 à 2027) ; Larnas : 2 679 €; Saint Just d'Ardèche : 12 679 € (intégrant les aides aux façades 2022 à 2027) ; Saint Montan : 12 679 € (intégrant les aides aux façades 2022 à 2027) ; Saint Marcel d'Ardèche : 12 679 € (intégrant les aides aux façades 2022 à 2027) et Saint Martin d'Ardèche : 2 679 €. Attention : la répartition proposée considère, au stade de la convention, un lissage géographique sur les 7 communes des aides aux travaux envisagées sur le volet patrimonial et environnemental ainsi que de la prime « sortie de vacance ». Ce lissage est établi à titre indicatif sachant que les dépenses réelles correspondront au volume de dossiers effectivement réalisés sur chaque commune. Les aides aux façades ont quant à elles été réparties selon le volume prévisionnel suivant : 4 dossiers / an sur Saint-Marcel d'Ardèche, 4 dossiers / an sur Saint-Montan, 4 dossiers / an sur Saint-Just, 1 dossier / an sur Gras, 1 dossier / an sur Bidon.

5.2.4 Montants prévisionnels

Les engagements financiers des communes sont inchangés par rapport à la convention initiale.
Les engagements annuels de la CC DRAGA, déduction faite de la participation financière de l'ANAH, ont été réévalués en intégrant les prestations « Mon Accompagnateur Rénov' » confiées à l'équipe d'animation dans le cadre du marché de suivi-animation de l'OPAH-RU depuis le 1er janvier 2025.
L'engagement financier « aides aux travaux » de la CC DRAGA sur les 5 ans de l'opération est inchangé.

	sept-déc 2022 (réalisé)	2023 (réalisé)	2024 (réalisé)	2025	2026	jan-aout 2027	**Total**
Montant réel ou prévisionnel	**18 026€**	**115 369 €**	**139 359 €**	**297 426 €**	**380 924 €**	**282 501 €**	**1 233 605 €**
Ingénierie DRAGA	15 363 €	54 065 €	52 316 €	29 176 €	21 304 €	19 131 €	191 355 €
Aides aux travaux DRAGA	2 663 €	61 304 €	87 043 €	268 250 €	359 620 €	263 370 €	1 042 250 €

Fait en 11 exemplaires à Bourg-Saint-Andéol, le . . . . . .

Le préfet de l'Ardèche, délégué départemental
de l'Agence nationale de l'habitat (Anah)
Monsieur TREVISANI

Pour le maître d'ouvrage,
La Présidente de la Communauté de
communes du Rhône aux Gorges de l'Ardèche
Madame GONNET-TABARDEL

Pour la commune de Bourg-Saint-Andéol,
Le 1er adjoint,
Monsieur GUERIN

Pour la commune de Gras,
Le Maire,
Monsieur CHAUTARD

Pour la commune de Viviers,
Le Maire
Madame MATTEI

Pour la commune de Larnas,
Le Maire,
Monsieur CHAZAUT

Pour la commune de Bidon,
Le Maire,
Madame DUMARCHE

Pour la commune de Saint Just d'Ardèche
Le Maire,
Madame PUJUGUET

PROJET

Pour la commune de Saint Marcel d'Ardèche
Le Maire
Monsieur LAURENT

Pour la commune de Saint Martin d'Ardèche
Le Maire
Monsieur ARCHAMBAULT

Pour la commune de Saint Montan
Le Maire,
Monsieur MATHON

PROJET

➔ ANNEXES

Annexe 1 : inchangée
Carte des périmètres renforcés de Bourg Saint Andéol et Viviers : **agrandissement des périmètres de Bourg-Saint-Andéol et Viviers**

Annexe 2
Règlement d'attribution des aides des collectivités OPAH-RU 2022-2027 – évolution concernant l'aide en faveur des copropriétés dégradées « en difficulté » : suppression du plafond de travaux

Annexe 3 : inchangée
Règlement d'attribution des aides « Opération façades 2024-2027 » - CC DRAGA

Annexe 4 : inchangée
Synthèse des actions à réaliser sur les immeubles au cœur des îlots prioritaires

PROJET

REGLEMENT D'ATTRIBUTION DES AIDES DES COLLECTIVITES

OPAH-RU 2022-2027

CC DRAGA

Version en vigueur au xx 2025

PROJET

ARTICLE I. OBJECTIF DU REGLEMENT

Dans le cadre de sa politique de rénovation de l'habitat privé et plus particulièrement de la mise en œuvre de son Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat sur la période 2022-2027, la CC DRAGA souhaite inciter les propriétaires à mener des travaux d'amélioration au sein de leurs logements.

Pour ce faire, la CC DRAGA, et ses communes membres interviennent sur 2 axes complémentaires, en mettant à disposition :

- Une assistance technique, administrative et financière aux propriétaires, lors de l'élaboration et du suivi de leur projet de travaux, grâce à l'intervention d'Urbanis ou des Compagnons Bâtisseurs, opérateurs missionnés et financés par la CC DRAGA. L'accompagnement réalisé dans ce cadre est gratuit pour le propriétaire ;
- Des aides financières pour la réalisation de travaux d'amélioration des logements selon les conditions détaillées dans le présent règlement.

ARTICLE II. CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT

1. Périmètres de l'opération

Les aides décrites dans le présent règlement sont mobilisables pour tous les logements situés sur le territoire de la Communauté de communes DRAGA (9 communes), faisant l'objet de travaux d'amélioration de l'habitat. Certaines aides aux travaux font toutefois l'objet de périmètre d'éligibilité restreints, détaillés en annexes au présent règlement.

2. Date d'entrée en vigueur

Le présent règlement d'aides est effectif à compter du xxxx, jusqu'au 31 août 2027, date de fin de la convention d'OPAH-RU 2022-2027.

Il pourra être modifié par délibérations du conseil communautaire et des conseils municipaux, sans conséquence sur la convention d'OPAH-RU 2022-2027 si les budgets globaux des collectivités ne sont pas modifiés. Sa révision pourra notamment être motivée par un recalibrage ou une réorientation des objectifs de l'OPAH-RU.

Seuls les dossiers de demande de subvention complets engagés avant le 31 août 2027 sont éligibles aux aides décrites dans le présent règlement.

3. Conditionnement des aides à l'obtention d'une aide de l'ANAH

L'intégralité des aides décrites dans le présent règlement sont conditionnées à l'obtention d'une aide de l'ANAH. A ce titre, les critères d'éligibilité définis par l'ANAH, en vigueur au moment du dépôt de la demande d'aide, s'appliquent (exemple : logements de plus de 15 ans, maitrise d'œuvre obligatoire pour les travaux de plus de 100 000€ HT, gains ou étiquettes énergétiques à satisfaire, liste des travaux éligibles, conventionnement du logement pour les propriétaires bailleurs…)

PROJET

4. Bénéficiaires de l'aide

Les aides décrites dans le présent règlement sont ouvertes aux propriétaires occupants, propriétaires bailleurs ou syndicats de copropriétaires, porteurs d'une demande de subvention ANAH pour la réalisation de travaux de rénovation au sein d'un ou plusieurs logements occupés à titre de résidence principale ou d'un immeuble.
Pour les propriétaires occupants, les aides sont conditionnées aux ressources : seuls les propriétaires occupants modestes et très modestes (selon les seuils en vigueur définis par l'ANAH*) sont éligibles aux aides décrites dans le présent règlement.
**plafonds de ressources consultables sur le site France Rénov' : france-renov.gouv.fr*

Les aides publiques pour un propriétaire ne peuvent dépasser 80% pour les ménages modestes et 100% pour les ménages très modestes. En cas de situation d'écrêtement, la CC DRAGA, puis les communes réaliseront cet écrêtement de manière prioritaire sur l'ANAH.

5. Travaux éligibles

Les travaux retenus pour le calcul des subventions de la CC DRAGA ou de ses communes membres sont ceux pris en compte pour le dossier ANAH. Les travaux relevant de l'amélioration de la performance énergétique doivent être réalisés par des entreprises labellisées RGE.
Pour être pris en compte, les travaux ne doivent pas avoir commencé ou avoir été payés avant la notification d'attribution des subventions.

Article III. Description des aides aux travaux et budgets annuels alloués

Les subventions seront accordées dans la limite des budgets annuels alloués par les collectivités (CC DRAGA et communes), définis dans la convention d'OPAH-RU 2022-2027 et précisés en annexe 1.

1. Aide aux travaux d'adaptation

L'aide aux travaux d'adaptation définie par la CC DRAGA s'adresse aux propriétaires occupants modestes et très modestes. Elle vient en complément d'une aide « Ma Prime Adapt' » de l'ANAH, et vise à soutenir les ménages dans le financement du reste à charge de leurs projets de travaux d'adaptation.

	Propriétaires occupants très modestes	*Propriétaires occupants modestes*
Aide CC DRAGA mobilisable en complément d'une aide Ma Prime Adapt'	**1000 €** si reste à charge > 2000 € TTC	**1000 €** si reste à charge > 3000 € TTC

Le reste à charge, calculé par l'opérateur en charge de l'accompagnement au dépôt du dossier de demande de subvention ANAH, correspond au coût des travaux (exprimé en € TTC), déduction faite de toutes les aides financières mobilisables sur le projet.

PROJET

2. Aides aux travaux lourds

Les aides financières des collectivités mises en place pour soutenir la réalisation de travaux de rénovation de grande ampleur, visent à :

- Encourager l'acquisition de logements par des propriétaires occupants, nouveaux accédants ou des propriétaires bailleurs, investisseurs, en atténuant les surcoûts des travaux des immeubles les plus dégradés ;
- Remettre sur le marché des logements vacants, non consommateurs d'espace, notamment dans les centres anciens ;
- Produire des logements locatifs de qualité à loyers et à charges maîtrisés.

a. Propriétaires occupants

L'aide aux travaux lourds définie par la CC DRAGA s'adresse aux propriétaires occupants modestes et très modestes. Elle vient en complément d'une aide « Ma Prime Logement Décent » de l'ANAH.

	Plafond de dépenses éligibles	*Propriétaires occupants très modestes*	*Propriétaires occupants modestes*
Aide CC DRAGA mobilisable en complément d'une aide Ma Prime Logement Décent	**70 000 € HT**	**10 % du montant HT des travaux**	**10 % du montant HT des travaux**

Cette aide peut être complétée par les 2 bonus définis ci-dessous :

- Bonus **« sortie de vacance »** : 1000 € / logement, apporté par les communes de la CC DRAGA. Cette aide est attribuée lorsque le projet de travaux lourds porte sur la rénovation d'un logement dont la durée de vacance est au moins égale à 2 ans et est situé dans les périmètres définis en annexe 3.
- Bonus **« travaux d'intérêt patrimonial »** :
  - 20 % d'un plafond de travaux de 10 000 € HT pour les propriétaires occupants modestes ;
  - 30 % d'un plafond de travaux de 10 000 € HT pour les propriétaires occupants très modestes ;

  Cette aide, financée pour moitié par la CC DRAGA et pour moitié par ses communes membres, n'est mobilisable que sur les projets faisant état de prescriptions architecturales définies par l'Architecte des Bâtiments de France, à condition que les travaux réalisés y soient conformes. Les travaux considérés pour le calcul du plafond portent sur l'ensemble du projet. A noter : ce bonus peut être mobilisé pour les propriétaires occupants modestes ou très modestes en complément d'un dossier ANAH « Ma Prime Logement Décent » ou un dossier ANAH « Ma Prime Rénov' Parcours Accompagné ».

L'aide aux travaux lourds est également cumulable (sous réserve de l'éligibilité du projet et de la non-atteinte des seuils d'écrêtement) avec la mobilisation du fonds de solidarité décrit ci-après.

PROJET

b. Propriétaires bailleurs

Les aides aux travaux lourds définies par la CC DRAGA et les communes de Bourg-Saint-Andéol et de Viviers, sur les secteurs renforcés de la convention d'OPAH-RU (cf. annexe 2), s'adressent aux propriétaires bailleurs, mobilisant le dispositif Loc'Avantages (conventionnement du logement avec l'ANAH).

	Plafond de dépenses éligibles	*Secteurs renforcés de Bourg-Saint-Andéol ou Viviers définis dans la convention d'OPAH-RU*	*CC DRAGA hors secteur renforcé*
Aide CC DRAGA et aide communale mobilisable en complément d'un dossier de travaux lourds ANAH « Loc'Avantages »	**1000 € HT/m² dans la limite de 80m² par logement**	**20 % du montant HT des travaux** **+ 10 % du montant HT des travaux**	**20 % du montant HT des travaux**
Aide CC DRAGA mobilisable en complément d'un dossier en transformation d'usage ANAH « Loc' Avantages »	**750 € HT/m² dans la limite de 80m² par logement**	**10 % du montant HT des travaux**	-

Ces aides peuvent être complétées par les 4 bonus définis ci-dessous :

- Bonus **« sortie de vacance »** : 1000 € / logement, apporté par les communes de la CC DRAGA. Cette aide est attribuée lorsque le projet de travaux lourds porte sur la rénovation d'un logement dont la durée de vacance est au moins égale à 2 ans et est situé dans les périmètres définis en annexe 3.
- Bonus **« travaux d'intérêt patrimonial »** :
  - 20 % d'un plafond de travaux de 10 000 € HT ;

  Cette aide, financée pour moitié par la CC DRAGA et pour moitié par ses communes membres, n'est mobilisable que sur les projets faisant état de prescriptions architecturales définies par l'Architecte des Bâtiments de France, à condition que les travaux réalisés y soient conformes. Les travaux considérés pour le calcul du plafond portent sur l'ensemble du projet.
- Bonus **« réfection des parties communes »** : 2000 € / immeuble, apporté par les communes de Bourg-Saint-Andéol et Viviers, uniquement dans les secteurs renforcés de la convention d'OPAH-RU. Cette aide est mobilisable sur les bâtiments en monopropriété faisant l'objet d'une rénovation complète de l'ensemble des logements et des parties communes de l'immeuble.
- Bonus **« mise en accessibilité »** : 500 € / logement, apporté par les communes de Bourg-Saint-Andéol et Viviers, uniquement dans les secteurs renforcés de la convention d'OPAH-RU. Cette aide est mobilisable pour la réalisation de travaux d'accessibilité d'un immeuble ou d'un logement.

PROJET

3. Fond de solidarité

Ce fond de solidarité, financé par la Communauté de communes DRAGA, a pour objectif de lutter contre les situations d'habitat indigne de propriétaires occupants. Il vise à déverrouiller des situations bloquées en raison de l'impossibilité des ménages à financer le reste à charge des travaux et s'adresse, en ce sens, prioritairement à des ménages occupants très modestes sollicitant par ailleurs une aide ANAH.

Le montant total alloué à ce fond est de 21 533 €.

Sont éligibles au fond de solidarité, les projets démontrant que la mobilisation d'une aide financière complémentaire permettrait de :

- Rendre le projet supportable financièrement pour le ménage ;
- Mener un projet de travaux de rénovation plus cohérent et plus abouti ;
- Solliciter une prestation de maîtrise d'œuvre contribuant à améliorer la qualité du projet ;
- Réaliser des travaux nécessaires complémentaires à des travaux par ailleurs subventionnés par l'ANAH ;

L'attribution d'une aide dans le cadre de ce fond de solidarité est soumise à l'avis du comité de suivi de l'OPAH-RU.
Le montant attribué dépendra du plan de financement du propriétaire et sera ajusté en fonction de la situation du ménage et de l'enveloppe budgétaire disponible pour ce fond.
Le montant maximum de l'aide ne pourra pas dépasser 6000 €.

4. Aide à la rénovation énergétique des copropriétés

L'aide à la rénovation énergétique des copropriétés définie par la CC DRAGA s'adresse aux copropriétaires occupants modestes et très modestes. Elle vient en complément d'une aide « Ma Prime Rénov' Copropriété » de l'ANAH, mobilisée à l'échelle de la copropriété par le syndicat des copropriétaires.

	Copropriétaires occupants très modestes	*Copropriétaires occupants modestes*
Aide CC DRAGA mobilisable en complément d'une aide « Ma Prime Rénov' Copropriété »	**1500 €**	**750 €**

5. Aide aux copropriétés dégradées « en difficulté »

L'aide aux copropriétés en difficulté définie par les communes de Bourg-Saint-Andéol et de Viviers s'adresse aux syndicats des copropriétaires des copropriétés inscrites dans la convention d'OPAH-RU. Elle vient en complément d'une « aide aux copropriétés en difficulté » de l'ANAH.

	Plafond de travaux	*Aide aux syndicats des copropriétaires des copropriétés inscrites dans la convention d'OPAH-RU*
Aide de la commune de Bourg-Saint-Andéol ou de Viviers mobilisable en complément d'une « aide aux copropriétés en difficulté » de l'ANAH	**Suppression du plafond de travaux**	**5 %**

PROJET

Article IV. Démarche à suivre

1. Dépôt du dossier de demande de subvention

Le dépôt du dossier de demande de subvention auprès des collectivités sera assuré, avec l'accord du propriétaire, par l'opérateur en charge de l'accompagnement du dossier de demande de subvention établi auprès de l'ANAH.

Le service Habitat de la CC DRAGA se chargera de son instruction pour ce qui relève des aides aux travaux des collectivités.
La notification d'attribution des aides des collectivités sera adressée par courrier au propriétaire avec le montant prévisionnel de la / des subvention(s) allouée(s) et les obligations du demandeur.

Rappel : pour être éligibles, les travaux ne doivent pas avoir démarré ou avoir été payés avant la notification d'attribution des subventions.

2. Délai d'exécution des travaux

Le propriétaire s'engage à faire réaliser les travaux dans un délai de 3 ans à compter de la notification d'attribution des subventions par les collectivités. Ce délai peut être prolongé pour une durée d'1 an, sur demande du pétitionnaire, avant expiration du délai initial.

3. Versement de la subvention

Le versement de l'aide est conditionné au retour de la convention d'attribution des aides des collectivités signée par le propriétaire et à la transmission de l'ensemble des pièces justificatives attestant de la bonne réalisation des travaux par l'opérateur assurant l'accompagnement du dossier.
Si les travaux réalisés ne sont pas jugés conformes au dossier préalablement établi ou que les engagements ANAH ne sont pas respectés, la CC DRAGA et les communes se réservent le droit d'annuler tout ou partie des aides financières attribuées ou d'en demander le remboursement total ou partiel.

PROJET

Annexe 1 : Budgets annuels alloués par les collectivités dans le cadre de la convention d'OPAH-RU 2022-2027, modifiée par avenants

	2025	2026	Jan – août 2027
Budget annuel « aides aux travaux » de la CC DRAGA*	268 250 €	359 620 €	263 370 €
Budget annuel « aides aux travaux » des communes de la CC DRAGA*	104 250 €	104 250 €	69 501 €

* Les budgets indiqués intègrent également les aides aux travaux réservées dans le cadre de l'opération façade intercommunale.

PROJET

Annexe 2 : Secteurs renforcés de Bourg-Saint-Andéol et Viviers définis dans la convention d'OPAH-RU 2022-2027, modifiée par avenant

Bourg-Saint-Andéol



Viviers



Annexe 3 : Périmètres éligibles au bonus « sortie de vacance »

Bourg-Saint-Andéol

Périmètre identique au secteur renforcé défini en annexe 2

Viviers

Périmètre identique au secteur renforcé défini en annexe 2

Saint-Marcel d'Ardèche

- Village



Saint-Just d'Ardèche

- Village



Saint-Montan

- Village



- Cité du barrage



Gras

- Village



Bidon

- Village



Saint-Martin d'Ardèche

- Village



Larnas

- Village

