Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 25/06/2024
Publié le 26.06.2024
ID : 007-240700864-20240620-2024_083-DE

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 xxx

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 25/06/2024
Publié le
ID : 007-240700864-20240620-2024_083-DE

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 25/06/2024
Publié le
ID : 007-240700864-20240620-2024_083-DE

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 Mme la Préfète du département de l'Ardèche, Madame Sophie ELIZEON,

L'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté par Madame Sophie ELIZEON, déléguée locale 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 le Programme Local de l'Habitat, adopté par la Communauté de Communes Du Rhône Aux Gorges de l'Ardèche, le 24 mai 2012

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date du 07/05/2024,

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,

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 25/06/2024
Publié le
ID : 007-240700864-20240620-2024_083-DE

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,

Vu la mise à disposition du public du projet d'avenant n°1 à la convention d'OPAH-RU du 5 avril 2024 au 5 mai 2024, 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_xxx 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°1 à la convention d'OPAH-RU

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

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

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

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

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

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

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

Vu la délibération n°D2024-xxx du Conseil municipal de la Commune de Bidon en date du xxx, autorisant la signature de l'avenant n°1 à la convention d'OPAH-RU,

Vu la délibération n°2024_xx du Conseil municipal de la Commune de Gras en date du xxx, 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°1 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 30 avril 2024,

Il a été exposé ce qui suit :

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 25/06/2024
Publié le
ID : 007-240700864-20240620-2024_083-DE

L'avenant n°1 à la convention d'OPAH-RU, porte sur la modification des articles suivants (modification surlignée en bleu) :

- **Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.**
- **Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux**
  - **1.2. Périmètre et champs d'intervention**

L'opération s'applique à l'ensemble des neuf communes de la Communauté de Communes Du Rhône Aux Gorges de l'Ardèche, soit : Bidon, Bourg-Saint-Andéol, Gras, Larnas, Saint-Just d'Ardèche, Saint-Marcel d'Ardèche, Saint-Martin d'Ardèche, Saint-Montan, Viviers.

Les deux centre-bourgs de Bourg-Saint-Andéol et de Viviers ont été retenus pour bénéficier d'un secteur renforcé en raison des besoins spécifiques d'amélioration du parc de logements :

- Le **centre-ville de Bourg-Saint-Andéol**
- Le **centre-ville de Viviers**

Ces périmètres sont illustrés dans les cartes présentées en annexe 1 à la présente convention.
Au regard de la continuité du tissu urbain, des besoins spécifiques d'amélioration de l'habitat recensés sur les pourtours immédiats de ces secteurs renforcés (notamment sur Bourg-Saint-Andéol), et par souci de cohérence avec les dispositifs connexes (opération façades notamment), ceux-ci ont été élargis.

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

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

- **Article 3 – Volets d'action**
  - **3.2. Volet foncier**

3.2.2. Intervention ciblée sur les immeubles issus des études de faisabilité à l'îlot

Dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle, 2 études d'îlot ont été réalisés sur des secteurs sélectionnés du centre-historique de Bourg-Saint-Andéol et Viviers. Il est ressorti de cette investigation et analyse des besoins, une nécessité d'intervention coercitive sur 6 immeubles (3 situés à Bourg Saint Andéol et 3 à Viviers). Ces immeubles ont été identifiés pour des opérations de recyclage foncier et immobilier, afin de renouveler l'offre. D'autres leviers d'intervention sont par ailleurs envisagés sur les autres immeubles des 2 îlots, allant d'un accompagnement incitatif à une action pro-active auprès des propriétaires ou occupants et sont détaillés en annexe de la présente convention. Des acquisitions immobilières par les collectivités sont donc envisagées sur certains immeubles mais également la prise d'une Déclaration d'Utilité Publique Opération de Restauration Immobilière.

Les ORI constituent des opérations d'aménagement foncier au sens du titre III du Code de l'urbanisme. Elles permettent à la collectivité publique compétente (en l'occurrence, les communes sur la CC DRAGA), d'enclencher la réalisation de travaux importants de réhabilitation complète d'immeubles ou d'îlots dégradés, dans le cadre de politiques locales volontaristes d'amélioration de l'habitat ou de lutte contre l'habitat indigne. C'est un outil coercitif qui est utilisé en dernier recours lorsque toutes les actions en amont (aides incitatives de l'OPAH-RU, procédures des pouvoirs de police administrative des maires et des préfets) n'ont pas fonctionné. Les travaux sont déclarés par la collectivité d'utilité publique et notifiés aux propriétaires. Les propriétaires sont alors dans l'obligation de réaliser les travaux sous peine d'expropriation.

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 25/06/2024
Publié le
ID : 007-240700864-20240620-2024_083-DE

Cet outil permet d'inciter fortement les propriétaires :

- soit à réhabiliter leur immeuble suivant le programme de travaux préconisé dans la DUP travaux;
- soit à vendre à des investisseurs privés prêts à réaliser le programme de travaux ;
- soit à exercer leur droit de délaissement à la collectivité.

La mise en œuvre d'une ORI, à Bourg Saint Andéol et Viviers, sera validée en comité de pilotage s'il s'avère nécessaire de mobiliser cet outil.





Ilot Grande Rue / rue du Château / rue du Fournas à Viviers et îlot Avenue Jean Jaurès / rue de Tourne à Bourg Saint Andéol

L'opérateur sera chargé de :

- préparer la DUP travaux sur les immeubles en ORI et de réaliser l'animation auprès des propriétaires de ces immeubles ;
- étudier la faisabilité d'opérations d'aménagement pour produire de nouveaux logements dans l'existant.

Les partenaires de l'OPAH-RU s'engagent à mobiliser les moyens nécessaires pour permettre la réalisation de ces opérations.

Des dossiers d'éligibilité RHI/THIRORI devront être réalisés pour calibrer finement le projet et valider les conditions de financement de l'Anah, dans le cas où le propriétaire use de son droit de délaissement et que la collectivité fait les travaux (financement Anah en ORI).

D'autres actions pourront également être engagées dans le cadre de l'OPAH-RU en fonction de la volonté de la Communauté de Communes et des Mairies concernées pour envisager l'acquisition de bien permettant de bénéficier de subventions de l'ANAH centrale, telle que la réalisation d'étude de calibrage RHI/THIRORI.

La liste des adresses prioritaires et les actions à initier pour chacune des adresses est annexé à la présente convention.

Par ailleurs des études de faisabilité sur d'autres immeubles situés au sein des périmètres renforcées pourront également être réalisées dans le cadre de l'animation de l'OPAH-RU, afin d'envisager les leviers coercitifs adaptés.

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 25/06/2024
Publié le
ID : 007-240700864-20240620-2024_083-DE

Un immeuble à Bourg-Saint-Andéol complémentaire aux immeubles identifiés dans les îlots pourra faire l'objet d'une prise de DUP ORI, il s'agit de l'immeuble situé au 26 boulevard Rambaud, dont les étages sont vacants depuis de nombreuses années et qui a fait l'objet d'un arrêté de péril imminent et de travaux d'office réalisés par la collectivité et d'un arrêté de péril ordinaire lié à des infiltrations. Devant l'inertie du propriétaire vis-à-vis de la réalisation d'un projet de travaux, il est donc envisagé la prise d'une DUP ORI sur cet immeuble.

Le suivi de l'ORI est intégré aux prestations de l'opérateur et subventionnée par l'ANAH au titre du suivi-animation de l'OPAH RU.

Calendrier de mise en place de l'ORI
La mise en place de l'opération de restauration immobilière se fera après démarrage de l'OPAH-RU et selon des calendriers différents en fonction des immeubles. La phase de constitution de dossier DUP ORI sur les premiers immeubles pourra être engagée à partir du second trimestre 2023 pour une prise d'arrêté préfectoral qui pourrait intervenir en 2024, la phase d'animation d'ORI démarrerait donc en 2024. Les autres immeubles pourront faire l'objet d'un dossier de DUP ORI en 2024 pour une prise d'arrêté envisagée en 2025 permettant d'engager la phase d'animation sur ces immeubles cette même année.

○ 3.3. Volet immobilier et lutte contre la vacance

3.3.1 Agir sur la vacance et le parc le plus dégradé, conventionner les logements locatifs

L'objectif de cette action est de :

- favoriser les réhabilitations de qualité en complétant le dispositif "classique" de l'OPAH-RU sur le périmètre communautaire,
- rendre les périmètres renforcés d'OPAH-RU suffisamment attractifs pour des investisseurs, notamment afin d'atténuer les surcoûts de travaux des immeubles les plus dégradés,
- produire des logements locatifs de qualité à loyers et à charges maîtrisés.

Les aides des collectivités sont définies dans un règlement d'aide spécifique (cf. annexe 2 – règlement d'attribution des aides des collectivités OPAH-RU 2022-2027). Ce règlement d'aides pourra être amené à évoluer sur la période de l'OPAH-RU au regard des évolutions des aides de l'ANAH ainsi que des bilans annuels dressés sur la convention, sans que cela nécessite un avenant à la présente convention.

3.3.2 Agir sur la vacance et le parc le plus dégradé, appui aux nouveaux PO acquéreurs dans l'ancien

Pour renforcer l'acquisition de logements au sein du parc ancien compte tenu du potentiel de reconquête (Taux de vacance particulièrement important dans les centres de Viviers et Bourg-Saint-Andéol), la CC DRAGA veut, au travers de l'OPAH-RU, encourager les nouveaux acquéreurs dans leur projet de rénovation de logements dégradés et vacants.
S'agissant de propriétaires déjà occupants de logements dégradés ou très dégradés, elle souhaite également les encourager et les soutenir dans la réalisation de travaux d'amélioration de l'habitat.

Les aides des collectivités sont définies dans un règlement d'aide spécifique (cf. annexe 2 – règlement d'attribution des aides des collectivités OPAH-RU 2022-2027). Ce règlement d'aides pourra être amené à évoluer sur la période de l'OPAH-RU au regard des évolutions des aides de l'ANAH ainsi que des bilans annuels dressés sur la convention, sans que cela nécessite un avenant à la présente convention.

3.1.3 Engager des actions pro-actives en direction des propriétaires de logements vacants

Sur la base des éléments travaillés en phase d'étude pré-opérationnelle, actualisé par les données LOVAC, un courrier accompagné d'un questionnaire seront envoyés aux propriétaires de logements vacants. Il s'agira de

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 25/06/2024
Publié le
ID : 007-240700864-20240620-2024_083-DE

comprendre les raisons de la vacance notamment à Bourg Saint Andéol et Viviers. Le courrier invitera à une prise de contact de l'opérateur pour envisager une visite et un diagnostic de l'immeuble et mettra en avant les aides aux travaux apportées dans le cadre de l'OPAH-RU.
Cette action est à réaliser au démarrage de l'OPAH-RU et pourra être reproduite et adaptée en cours d'opération en fonction du taux de retour et de l'efficacité de la démarche.
Par ailleurs une action sera engagée auprès des professionnels de l'immobilier pour les informer du lancement du dispositif et pour qu'ils se fassent les relais des opportunités qu'ils présentent auprès des potentiels acquéreurs et porteurs de projets.

	Liste des adresses prioritaires RU - immeubles vacants		
	Adresses	**Parcelle**	**Problématique**
Bourg-Saint-Andéol	26 rue Trives	AT0073	Immeuble dégradé et vacant
Bourg-Saint-Andéol	6 rue Baleine	AT0075	Immeuble dégradé et vacant
Viviers	20 Faubourg La Cire	AP0077	Immeuble partiellement vacant
Viviers	3 rue du Fournas	AP174 – AP175	Immeuble dégradé et vacant

Objectifs et indicateurs de résultats :

Lutter contre la vacance par la réhabilitation des immeubles	Nb de logements ayant engagé une réhabilitation dont : - Conception du projet en cours (maître d'œuvre missionné) - Travaux décidés (devis validés) - Travaux en cours de réalisation - Travaux terminés Coût moyen des travaux réalisés dans les logements (distinction PO, PB) Montant des aides financières mobilisées et taux de reste à charge moyen par profil (PO M, PO TM, PB) Nombre de primes mobilisées (vacance, travaux communs, accessibilité) Nombre de logements vacants remis sur le marché

○ 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 les communes de Bourg-Saint-Andéol et Viviers.

Le fichier PPPI dénombre sur Bourg Saint-Andéol une centaine de situations de potentiel habitat indigne soit 50% de la DRAGA et 45 situations à Viviers. Sur Bourg-Saint-Andéol, 3 logements potentiellement indignes sur 4 sont des constructions antérieures à 1949. Le croisement des ménages à bas revenus et des constructions anciennes constituant un facteur aggravant de suspicion d'habitat indigne, ces centres-villes constituent des périmètres à fort enjeu dans le traitement de l'habitat indigne.

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 25/06/2024
Publié le
ID : 007-240700864-20240620-2024_083-DE

Sur les 200 immeubles évalués en dégradation lourde ou en état de ruine lors du repérage terrain, 26% sont occupés au moins partiellement, soit 51 immeubles sur les 2 communes (15 à Viviers et 36 à Bourg Saint Andéol). Le repérage d'une potentielle dégradation ne constitue pas à lui seul une détermination de l'habitat indigne mais renforce la suspicion de présence d'habitats indignes sur ces secteurs.

➔ Un parc ancien de qualité médiocre sur le plan thermique et en particulier le parc locatif occupé par un fort pourcentage de ménages à faibles ressources :

Près de 85% des logements potentiellement indignes présents sur le territoire d'étude ont été construits avant 1949, 56,7% (117) des ménages vivant dans le PPPI sur l'intercommunalité sont des locataires alors qu'ils représentent 27,7% dans la part des résidences principales. Cette proportion est supérieure à celle du département dont le taux s'élève à 41,8%.

➔ Des immeubles impactés par le séisme du 11 novembre 2019

Suite au séisme de novembre 2019, il est constaté une augmentation du nombre de signalements et l'accentuation des problématiques structurelles sur certains bâtiments : 38 arrêtés d'évacuation à Viviers et 17 à Saint-Montan et de nombreux signalements sur plusieurs communes du territoire.
Au regard de l'état du bâti constaté lors de l'arpentage terrain, le nombre de procédures relatives à la sécurité des bâtiments pourrait être plus important (soupçons de périls potentiels sur d'autres éléments bâtis).

3.4.1 Descriptif du dispositif

Dans le cadre de l'organisation départementale retenue en matière de lutte contre l'habitat indigne, la signature de cette convention vaut acceptation de la charte partenariale portant sur le fonctionnement du repérage et traitement de l'habitat indigne et non-décent dans le département de l'Ardèche. L'opérateur devra également se conformer aux pratiques décrites dans la charte.

Animer le réseau des partenaires pour le repérage des situations

L'OPAH-RU devra permettre de poursuivre le repérage des situations d'habitat indigne et/ou dégradé.

L'opérateur devra mener des actions de sensibilisation pour et avec les partenaires afin d'améliorer le repérage des situations : élus, secrétaires de mairie, travailleurs sociaux, CAF, MSA, ARS, ASLL, centre socio-culturel, CCAS et tout autre acteur pouvant être concerné par cette thématique.

Coordonner les actions et les partenaires à travers les instances de suivi

Les situations présumées d'habitat indigne repérées à l'occasion des diagnostics d'immeubles ou des visites de terrain pourront être au besoin partagées avec la mairie. En cas d'échec au traitement amiable de ces situations avec les propriétaires des logements concernés, elles pourront faire l'objet d'un échange au cours des comités de suivi OPAH-RU.

Les situations avérées d'habitat indigne seront orientées pour un suivi en Commission habitat indigne départementale, afin de favoriser la coordination avec l'ARS, la CAF, les partenaires sociaux et la collectivité.

L'ensemble des partenaires du PDLHI communiqueront également à l'équipe d'animation de l'OPAH-RU les plaintes nouvelles reçues dans le périmètre de l'OPAH-RU. Des visites conjointes seront organisées lorsqu'une double approche technique et sociale est requise pour l'analyse des situations.

A la demande de la CAF, dans le cadre de la procédure de la levée de la consignation de l'Allocation Logement, l'équipe d'animation de l'OPAH-RU effectuera une visite après travaux (vérification de la décence du logement).

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 25/06/2024
Publié le
ID : 007-240700864-20240620-2024_083-DE

Accompagner les ménages pour répondre à la situation

L'opérateur devra apporter un accompagnement renforcé à tout propriétaire et tout ménage concerné par un logement et/ou un immeuble dégradé :

- information des ménages et des propriétaires sur les risques, les droits et devoirs ;
- assistance sanitaire et sociale ;
- évaluation sociale et orientation si nécessaire vers des travailleurs sociaux ;
- réalisation d'un diagnostic technique et socio-économique qui sera ensuite transmis aux personnes concernées (propriétaire du bien, locataire, CAF, maire de la commune, travailleurs sociaux, autres si nécessaire) ;
- accompagnement et information du ménage sur les démarches juridiques à engager lorsqu'elles sont nécessaires ;
- travail de médiation entre le propriétaire et l'occupant, lorsque nécessaire ;
- assistance technique et administrative pour le montage d'un projet de travaux et la mobilisation éventuelle d'aides financières ;
- accompagnement, si besoin au relogement du ménage
- suivi du bon déroulement de la phase de travaux et appui pour trouver des solutions de relogement temporaire, si nécessaire ;
- coordination avec les partenaires impliqués.

Former et Accompagner les maires dans la mise en œuvre de leurs pouvoirs de police

L'opérateur devra apporter un soutien et un accompagnement aux maires et aux secrétaires de mairie qui devront mettre en place, selon les situations, des procédures coercitives. Cet objectif se traduit à travers deux actions de mise en œuvre :

- Des formations seront proposées lors de comités de suivi ou de bilan de dispositif. Plutôt que de prévoir des formations spécifiques, il est proposé de former les élus lors de la présentation de situations réelles. Ainsi les maires et les secrétaires de mairie pourront être conviés à cette occasion pour expliciter les pouvoirs de police du maire dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne. Ce format semble plus adapté au besoin de la mairie et permettrait de garantir une participation active des élus.
- Accompagner pas à pas les maires et secrétaires de mairie dans l'exécution du pouvoir de police du maire dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne lorsque la situation se présente.

Créer un fonds de solidarité pour lutter contre l'habitat indigne chez les propriétaires occupants

Pour lutter contre les situations d'habitat indigne de propriétaire occupant, la communauté de communes DRAGA décide de la création d'un fonds de solidarité intercommunal. Ce fonds permettra de déverrouiller des situations bloquées en raison de l'impossibilité des ménages à financer le reste à charge travaux. En effet il a été constaté lors de la précédente OPAH-RU que sur un nombre très limité de situations et malgré la mobilisation de tous les financements, des dossiers ne trouvaient pas d'issue favorable. Le montant de cette aide alloué par la DRAGA dépendra du plan de financement du propriétaire et sera ajusté en fonction de la situation du ménage et dans la limite de l'enveloppe budgétaire disponible pour ce fonds.

Les modalités d'accès à ce fonds de solidarité ainsi que son montant total sont définis dans un règlement d'aide spécifique (cf. annexe 2 – règlement d'attribution des aides des collectivités OPAH-RU 2022-2027). Ce règlement d'aides pourra être amené à évoluer sur la période de l'OPAH-RU au regard des évolutions des aides de l'ANAH ainsi que des bilans annuels dressés sur la convention, sans que cela nécessite un avenant à la présente convention.

Engager des actions proactives en direction d'immeubles prioritaires au cœur des périmètres renforcés

Le repérage réalisé dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle, ainsi que l'expérience acquise lors du précédent dispositif ont permis d'établir une liste d'immeubles sur laquelle des actions pro-actives seront engagées.

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 25/06/2024
Publié le
ID : 007-240700864-20240620-2024_083-DE

Ces actions seront à engager dès la première année de l'OPAH-RU et sont de plusieurs natures :

- visites des logements et parties communes des immeubles
- rencontre avec les propriétaires pour connaître leur stratégie patrimoniale et présenter le dispositif d'aide
- rencontre des occupants des immeubles pour identifier d'éventuelles fragilités sociales, besoin de suivi social, de prises de procédures, de relogement…

La liste des immeubles prioritaires figure ci-après :

	Liste des adresses prioritaires RU – lutte contre l'habitat indigne		
	Adresses	**Parcelle**	**Problématique**
Bourg-Saint-Andéol	63 rue Olivier de Serre	AT0112	Suspicion LHI
Bourg-Saint-Andéol	33 rue Olivier de Serre	AT0095	Suspicion LHI
Bourg-Saint-Andéol	29 rue Olivier de Serre	AT0094	Suspicion LHI
Bourg-Saint-Andéol	25 rue Olivier de Serre	AT0089	Suspicion LHI
Bourg-Saint-Andéol	27 rue Olivier de Serre	AT0087	Suspicion LHI
Bourg-Saint-Andéol	48 avenue Jean Jaurès	AT0198	Suspicion LHI
Viviers	18 Faubourg La Cire	AP0078	Suspicion LHI
Viviers	1 place Honoré Flaugergues	AP0090	Suspicion LHI
Viviers	11-13-15 Faubourg La Cire	AP0641	Suspicion LHI

3.4.2 Objectifs et indicateurs de résultats

Améliorer le repérage des situations	Nb de signalements des locataires pour suspicion d'infraction au RSD/d'insalubrité / de péril Nb de signalements reçus par les partenaires : élus, travailleurs sociaux, CAF, … Nb de situations d'habitat indigne avérées repérées (détail infraction RSD, insalubrité, péril) Nb de logements situés dans les immeubles prioritaires confirmant une situation d'habitat indigne / Nb de logements visités situés dans les immeubles prioritaires

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 25/06/2024
Publié le
ID : 007-240700864-20240620-2024_083-DE

Favoriser la mise en œuvre des procédures coercitives de lutte contre l'habitat indigne partout où la situation le justifie	Nb d'actions de sensibilisation / d'animation réalisées auprès des mairies et partenaires. Nb de mairies qui ont eu un soutien / un appui de l'opérateur suite à des signalements. Nb de procédures administratives LHI engagées (RSD, CCH, CSP), avancement Nb de procédures administratives LHI levées
Permettre la sortie d'habitat indigne des situations repérées	Nb de situations résolues Dont avec relogement Dont avec travaux Nb de dossiers mobilisant le fonds de solidarité

○ 3.5. Volet copropriété

3.5.1 Syndicat de copropriétaires - Aide aux copropriétés énergivores

Plusieurs copropriétés présentant des besoins en matière d'amélioration énergétique ont été repérées. Il s'agit ici d'accompagner les copropriétés ne présentant pas de signes aggravés de fragilités à engager un programme de travaux d'amélioration énergétique ambitieux.

Les aides des collectivités, prévues en complément des aides de l'ANAH, sont définies dans un règlement d'aide spécifique (cf. annexe 2 – règlement d'attribution des aides des collectivités OPAH-RU 2022-2027). Ce règlement d'aides pourra être amené à évoluer sur la période de l'OPAH-RU au regard des évolutions des aides de l'ANAH ainsi que des bilans annuels dressés sur la convention, sans que cela nécessite un avenant à la présente convention.

L'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) de ces copropriétés n'est pas compris dans le marché de suivi-animation confié à l'opérateur de l'OPAH-RU.

3.5.2 Syndicat de copropriétaires - Aide aux copropriétés dégradées « en difficulté »

Les petites copropriétés de centre-ville connaissent des dégradations importantes et une difficulté à les résorber. Sur la base d'une liste d'immeubles situés dans les centres historiques de Bourg-Saint-Andéol et Viviers, il est proposé de mettre en place une aide aux travaux pour inciter ces copropriétés à mettre en œuvre les travaux.

Cette aide est définie dans un règlement d'aides spécifique (cf. annexe 2 – règlement d'attribution des aides des collectivités OPAH-RU 2022-2027). Ce règlement d'aides pourra être amené à évoluer sur la période de l'OPAH-RU au regard des évolutions des aides de l'ANAH ainsi que des bilans annuels dressés sur la convention, sans que cela nécessite un avenant à la présente convention.

Ces copropriétés feront par ailleurs l'objet de diagnostics multicritères approfondis afin d'améliorer la connaissance de l'état des immeubles, des besoins de travaux et des situations des copropriétaires.

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 25/06/2024
Publié le
ID : 007-240700864-20240620-2024_083-DE

	Liste des adresses prioritaires RU - volet copropriétés	
	Adresses	parcelles
Bourg-Saint-Andéol	2 à 10 rue de Tourne et 16 rue Vierna	AT251, AT252, AT253
Bourg-Saint-Andéol	10 à 14bis rue de Tourne	AT0802
Bourg-Saint-Andéol	20 rue de Tourne	AT0975
Bourg-Saint-Andéol	Quai Docteur Tzélépoglou	AV0493
Bourg-Saint-Andéol	1 rue de Tourne	AT0113
Bourg-Saint-Andéol	15 Avenue Frédéric Mistral	AT0264
Bourg-Saint-Andéol	3 Boulevard Rambaud	AV0243
Viviers	Les Lauriers Roses, 34-36 place de la roubine	AN0187
Viviers	65 Grande Rue	AP0108
Viviers	75 Grande Rue	AP0111

➔ **Situation particulière du redressement de la Jeannette, "copropriété en difficulté"**

La copropriété la Jeannette connaît des difficultés importantes : les différents critères attestent d'une copropriété dégradée avec de nombreuses problématiques de gestion et de fonctionnement : plusieurs changements de syndic, un taux d'impayés extrêmement important, un conseil syndical qui malgré quelques membres très investis peine à mobiliser, ainsi que des difficultés à prendre des décisions en AG qui se traduisent par un défaut d'entretien courant de la copropriété.
Il apparaît prématuré pour la copropriété de les engager dans une démarche de travaux compte tenu des dysfonctionnements actuels de la copropriété.
Ainsi pour accompagner la copropriété à la résorption des difficultés de fonctionnement, il a été proposé de mettre en place un POPAC dont le contenu fait l'objet d'une convention spécifique, détaillant son contenu.
Cette copropriété figure toutefois dans la liste des adresses prioritaires précédemment référencées de façon à pouvoir lui permettre de réaliser des travaux identifiés comme « urgents ».

3.5.3 Objectifs et indicateurs de résultats

Accompagner les copropriétés dans un programme d'amélioration énergétique	Nb de copropriétés accompagnées (via un subventionnement de l'AMO) et nombre de logements correspondants Montant des travaux de rénovation énergétique engagés (totaux et par logement) Montant des aides financières mobilisées Gain total en $kWh_{ep}/m^2/an$ Gain total en émission Ges kgeq CO2/ m^2/an

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 25/06/2024
Publié le
ID : 007-240700864-20240620-2024_083-DE

Aider les copropriétés dégradées des secteurs renforcés	Nb de diagnostics multicritères réalisés Nb de copropriétés dégradées rénovées Montant des travaux réalisés Montant des aides financières mobilisées

○ 3.6. Volet énergie et précarité énergétique

3.6.1 Intervention en faveur des propriétaires occupants

Face à l'accroissement récent des aides mobilisables sur la thématique de la rénovation énergétique des logements, la participation financière de la DRAGA dans le dispositif d'OPAH-RU a été questionnée. Le règlement d'aides des collectivités OPAH-RU 2022-2027, ne prévoit pas d'abondement aux aides de l'ANAH sur cette thématique de travaux spécifiquement. Toutefois, ce règlement d'aides pourra être amené à évoluer sur la période de l'OPAH-RU au regard des évolutions des aides de l'ANAH ainsi que des bilans annuels dressés sur la convention, sans que cela nécessite un avenant à la présente convention.

La CC DRAGA s'engage par ailleurs, d'ici le 31/12/2025, à intégrer, pour ce qui relève des dossiers énergie et travaux lourds, les prestations « Mon Accompagnateur Rénov' » dans le cadre des accompagnements assurés par l'équipe d'animation sur cette thématique de travaux.

Objectifs et indicateurs de résultats :

Lutter contre la précarité énergétique	Nb dossier Ma Prime Rénov Sérénité/Ma Prime Rénov' Parcours Accompagné engagés Montant des travaux de rénovation énergétique engagés (totaux et par logement) Montant des aides financières mobilisées Gain total en $kWh_{ep}/m^2/an$ Gain total en émission de Ges kgeq CO2 /m²/an

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

La part importante de personnes âgées identifiées lors du diagnostic fait état d'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 la vie quotidienne.

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 25/06/2024
Publié le
ID : 007-240700864-20240620-2024_083-DE

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 Général, MDPH …),
- Conformément aux exigences de l'Anah, réaliser des diagnostics « autonomie » dans les logements qui nécessitent des travaux d'adaptation pour permettre à leurs occupants de rester sur place,
- Monter les différents dossiers de demandes de subventions auprès des organismes concernés et permettre aux propriétaires de financer leur projet.

Le travail d'information et de partenariat sera réalisé avec les acteurs traitant de cette problématique : Maison Départementale des Personnes Handicapées (MDPH), caisses de retraites, service d'aide à domicile.

Les aides des collectivités, prévues en complément des aides de l'ANAH, sont définies dans un règlement d'aide spécifique (cf. annexe 2 – règlement d'attribution des aides des collectivités OPAH-RU 2022-2027). Ce règlement d'aides pourra être amené à évoluer sur la période de l'OPAH-RU au regard des évolutions des aides de l'ANAH ainsi que des bilans annuels dressés sur la convention, sans que cela nécessite un avenant à la présente convention.

Objectifs et indicateurs de résultats :

Accompagner des projets d'adaptation des logements	Nb de ménages accompagnés et logements adaptés Montant des travaux d'adaptation engagés (totaux et par logement) Montant des aides financières mobilisées

○ 3.8. Volet social

Ce volet est transversal aux différents volets de la présente convention : maintien à domicile, lutte contre l'habitat indigne, lutte contre la précarité énergétique, revitalisation des centre-bourgs. Il a pour objectif l'accompagnement des ménages les plus fragiles.

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, solvabiliser les propriétaires occupants pour la réalisation des travaux par le bénéfice des aides de l'Anah, des collectivités et autres partenaires possibles,
- coordonner différents partenaires et intervenants au moyen du comité de suivi d'OPAH-RU permettant un suivi des situations de logements indignes, d'accompagner les ménages pour des relogements définitifs ou hébergements temporaires en cas de nécessité, veiller au respect du droit des occupants, inciter les propriétaires bailleurs à réaliser des travaux en bénéficiant des subventions de l'Anah et/ou de la CC DRAGA.

L'OPAH-RU à travers la réhabilitation du parc locatif va permettre de développer des logements à loyers conventionnés sociaux. Cet objectif sera aussi poursuivi grâce à la possibilité pour les bailleurs de recourir à l'intermédiation locative. Les porteurs de projets seront ainsi encouragés à s'inscrire dans cette démarche permettant notamment de bénéficier d'avantages fiscaux complémentaires.

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 25/06/2024
Publié le
ID : 007-240700864-20240620-2024_083-DE

Objectifs et indicateurs de résultats :

Accompagner les ménages les plus fragiles	Nb de diagnostics sociaux réalisés Nb de relogement mise en œuvre Nb de dossiers en intermédiation locative engagés

○ 3.9. Volet patrimonial et environnemental

3.9.1 Préservation patrimoniale et valorisation

Les visites ont révélé le caractère exceptionnel du patrimoine local. Ces richesses architecturales sont parfois menacées par un défaut d'entretien courant ainsi que des interventions inappropriées.
Ces immeubles constituent à plus d'un titre un patrimoine à conserver, à mettre en valeur et à valoriser.

L'objectif recherché sera de favoriser la sauvegarde et mise en valeur du patrimoine architectural par des appuis financiers mobilisés en complément ou pas des financements Anah définis dans la présente convention.

Les aides des collectivités, prévues sur cette thématique, sont définies dans un règlement d'aide spécifique (cf. annexe 2 – règlement d'attribution des aides des collectivités OPAH-RU 2022-2027). Ce règlement d'aides pourra être amené à évoluer sur la période de l'OPAH-RU au regard des évolutions des aides de l'ANAH ainsi que des bilans annuels dressés sur la convention, sans que cela nécessite un avenant à la présente convention.

En complément de cette aide, les communes de Viviers et de Bourg-Saint-Andéol prévoient également, notamment dans le cadre du programme Petites Villes de Demain, des interventions visant à préserver et valoriser le patrimoine bâti communal.
À court terme, les projets programmés par les communes sont :

- À Viviers :
  - Mise en œuvre d'un plan pluriannuel chiffré de la restauration des Monuments Historiques et des abords
  - Restauration de la maison des Chevaliers (tranche 1 en cours) et du Théâtre municipal (étude en cours)

- À Bourg-Saint-Andéol :
  - Rénovation et mise en valeur de la chapelle Saint Polycarpe (étude en 2022) avec la création d'un lieu d'accueil AOP Saint Andéol.
  - Rénovation du Château Pradelle (étude en 2022)

Objectifs et indicateurs de résultats :

Favoriser la mise en valeur des immeubles	Nb de projets de réhabilitation de logements privés intégrant une dimension patrimoniale Montant des aides aux travaux « patrimoine » mobilisées Nombre de bâtiments patrimoniaux remarquables rénovés par les communes

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 25/06/2024
Publié le
ID : 007-240700864-20240620-2024_083-DE

3.9.2 Aides au ravalement de façades

Des besoins assez prégnants ont pu être relevés lors du diagnostic sur quelques communes notamment les centres de Viviers, Bourg Saint Andéol, et des intérêts manifestés par les communes de Saint-Marcel d'Ardèche, Saint-Just d'Ardèche, Saint Montan, Gras et Bidon. Une opération façades intercommunale a ainsi pu être définie, prévoyant des aides aux travaux de la part des collectivités.

L'intégralité des conditions d'éligibilité est précisée dans le règlement d'attribution des aides qui s'y rapporte (annexe 3).

Objectifs et indicateurs de résultats :

Favoriser la mise en valeur des immeubles	Nb de projets de ravalements réalisés Nb de projets de ravalements ayant fait l'objet d'autres travaux Montant des aides aux travaux « ravalement de façades » mobilisées

- **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 205 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

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 25/06/2024
Publié le
ID : 007-240700864-20240620-2024_083-DE

Logements (copropriétés) traités dans le cadre des aides aux syndicats de copropriétaires	**50**	**64**	**64**	**64**	**64**	**32**	**338**
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**	**2025**	**2026**	**2027**	**TOTAL**
Logements de propriétaires occupants (PO)							
dont logements indignes, très dégradés ou dégradés	0/1	1/4	5	5	5	3	19
dont aide pour l'autonomie de la personne	0/1	4/3	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	3	3	3	1	10
Ravalement de façade	0/7	1/21	14	14	14	9	52
Prime "sortie de vacance"	0/1	0/4	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	8	8	8	5	29
dont transformation d'usage	-	-	2	3	2	1	8
Bonus travaux d'intérêt patrimonial	0/2	0/7	3	3	3	2	11
Ravalement de façade	0/3	0/9	7	7	7	5	26
Prime "réfection parties communes"	0/1	0/2	2	2	2	1	10
Prime "mise en accessibilité" (par logement)	0/1	0/2	2	2	2	1	10
Prime "sortie de vacance"	0/2	0/6	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	14	14	14	7	57
dont logements en copropriétés dégradées		0/4	4	4	4	2	18
dont logements Copropriété La Jeannette	0/20	20/0					20

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 25/06/2024
Publié le
ID : 007-240700864-20240620-2024_083-DE

- **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 2024.

		Ratio moyen du montant d'aide aux travaux de l'ANAH, versé par logement, à compter de 2024	Ingénierie part variable (sans intégration des prestations MAR)
Propriétaire bailleur		20 867 €	2000 €
Propriétaire occupant	**Ma Prime Logement Décent (Lutte contre l'habitat indigne / Très dégradé)**	45 600 €	2000 €
	Ma Prime Rénov' Parcours Accompagné	26 703 €	600 €
	Ma Prime Adapt'	5 800 €	600 €
Copropriétés	**Copropriété en difficulté**	10 000 €	0 €

a. L'aide aux propriétaires occupants : article supprimé

b. L'aide aux projets locatifs : article supprimé

c. L'aide aux copropriétés et copropriétaires : article supprimé

- **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 3 971 066 €, à compter de 2024, selon l'échéancier suivant :

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 25/06/2024
Publié le
ID : 007-240700864-20240620-2024_083-DE

	2024	2025	2026	jan-août 2027	**Total**
AE Prévisionnels	**1 081 625 €**	**1 124 199 €**	**1 081 625 €**	**683 617 €**	**3 971 066 €**
dont aides aux travaux	962 415 €	1 003 789 €	962 415 €	605 952 €	3 534 571 €
dont aides à l'ingénierie					
> dont part fixe	74 010 €	74 010 €	74 010 €	49 065 €	271 095 €
> dont part variable	45 200 €	46 400 €	45 200 €	28 600 €	165 400 €

Ce montant prévisionnel d'engagement n'intègre pas les aides ANAH (AMO et travaux) relatives au dispositif « Ma Prime Rénov' Copropriété ».

○ 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.

A ce stade, les prestations « Mon Accompagnateur Rénov' » ne sont pas intégrées au marché confié à l'équipe d'animation. Elles nécessiteront une révision du marché avant le 31/12/2025.

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.

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 25/06/2024
Publié le
ID : 007-240700864-20240620-2024_083-DE

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 modifications d'objectifs indiqués à l'article 4, le règlement d'attribution des aides des collectivités OPAH-RU 2022-2027 joint en annexe 2 ainsi que les montants financiers réels de la CC DRAGA pour les années 2022 et 2023.
L'engagement financier « aides aux travaux » de la CC DRAGA sur les 5 ans de l'opération est inchangé.

	sept-déc 2022 (réel)	2023 (réel)	2024	2025	2026	jan-aout 2027	**Total**
Montant prévisionnel	**18 026€**	**115 369 €**	**324 601 €**	**323 068 €**	**323 068 €**	**208 394 €**	**1 312 526 €**
Ingénierie DRAGA	15 363 €	54 065 €	54 818 €	54 818 €	54 818 €	36 394 €	270 276 €
Aides aux travaux DRAGA	2 663 €	61 304 €	269 783 €	268 250 €	268 250 €	172 000 €	1 042 250 €

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

La préfète de l'Ardèche, déléguée départemental de l'Agence nationale de l'habitat (Anah)
Madame ELIZEON

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

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 25/06/2024
Publié le
ID : 007-240700864-20240620-2024_083-DE

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

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

Pour la commune de Viviers,
Le Maire
Madame MATTEI

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

Pour la commune de Bidon,
Le Maire,
Madame DUMARCHE

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

Pour la commune de Gras,
Le Maire,
Monsieur CHAUTARD

Pour la commune de Saint Montan
Le Maire,
Monsieur MATHON

Pour la commune de Larnas,
Le Maire,
Monsieur CHAZAUT

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 25/06/2024
Publié le
ID : 007-240700864-20240620-2024_083-DE

➔ ANNEXES

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

Annexe 2
~~Détail des aides de la CC DRAGA, de la commune de Bourg-Saint-Andéol et de la commune de Viviers prévues dans l'OPAH-RU~~
Remplacé par :
Règlement d'attribution des aides des collectivités OPAH-RU 2022-2027

Annexe 3 :
~~Carte des périmètres « opération façade » sur Bourg-Saint-Andéol et Viviers~~
Remplacé par :
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

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 25/06/2024
Publié le
ID : 007-240700864-20240620-2024_083-DE

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

Bourg-Saint-Andéol



Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 25/06/2024
Publié le
ID : 007-240700864-20240620-2024_083-DE

Viviers



Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 25/06/2024
Publié le
ID : 007-240700864-20240620-2024_083-DE

- **Annexe 2 : Règlement d'attribution des aides des collectivités OPAH-RU 2022-2027**

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 25/06/2024
Publié le
ID : 007-240700864-20240620-2024_083-DE

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

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 25/06/2024
Publié le
ID : 007-240700864-20240620-2024_083-DE

REGLEMENT D'ATTRIBUTION DES AIDES DES COLLECTIVITES

OPAH-RU 2022-2027

CC DRAGA

Version en vigueur au xxx

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 25/06/2024
Publié le
ID : 007-240700864-20240620-2024_083-DE

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 xxx 2024, 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…)

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 25/06/2024
Publié le
ID : 007-240700864-20240620-2024_083-DE

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.

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 25/06/2024
Publié le
ID : 007-240700864-20240620-2024_083-DE

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.

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 25/06/2024
Publié le
ID : 007-240700864-20240620-2024_083-DE

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.

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 25/06/2024
Publié le
ID : 007-240700864-20240620-2024_083-DE

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	**15 000 € HT / logement**	**5 %**

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 25/06/2024
Publié le
ID : 007-240700864-20240620-2024_083-DE

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.

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 25/06/2024
Publié le
ID : 007-240700864-20240620-2024_083-DE

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

	2024	2025	2026	Jan – août 2027
Budget annuel « aides aux travaux » de la CC DRAGA*	269 783 €	268 250 €	268 250 €	172 000 €
Budget annuel « aides aux travaux » des communes de la CC DRAGA*	104 250 €	104 250 €	104 250 €	69 501 €

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

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 25/06/2024
Publié le
ID : 007-240700864-20240620-2024_083-DE

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



Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 25/06/2024
Publié le
ID : 007-240700864-20240620-2024_083-DE

Viviers



Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 25/06/2024
Publié le
ID : 007-240700864-20240620-2024_083-DE

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



Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 25/06/2024
Publié le
ID : 007-240700864-20240620-2024_083-DE

Saint-Just d'Ardèche

- Village



Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 25/06/2024
Publié le
ID : 007-240700864-20240620-2024_083-DE

Saint-Montan

- Village



Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 25/06/2024
Publié le
ID : 007-240700864-20240620-2024_083-DE

- Cité du barrage



Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 25/06/2024
Publié le
ID : 007-240700864-20240620-2024_083-DE

Gras

- Village



Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 25/06/2024
Publié le
ID : 007-240700864-20240620-2024_083-DE

Bidon

- Village



Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 25/06/2024
Publié le
ID : 007-240700864-20240620-2024_083-DE

Saint-Martin d'Ardèche

- Village



PAH-PIG 2023-2027
Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 25/06/2024
Publié le
ID : 007-240700864-20240620-2024_083-DE

Larnas

- Village



Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 25/06/2024
Publié le
ID : 007-240700864-20240620-2024_083-DE

Opération façades 2024-2027
CC DRAGA

REGLEMENT D'ATTRIBUTION DES AIDES

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 25/06/2024
Publié le
ID : 007-240700864-20240620-2024_083-DE

Table des matières

ARTICLE I. OBJECTIF DU REGLEMENT 3

ARTICLE II. CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT 3

1. Périmètres de l'opération 3

2. Durée de l'opération 3

3. Façades éligibles 3

a. Travaux subventionnables 4

b. Critères spécifiques concernant l'état des logements 4

4. Bénéficiaires de l'aide 4

Article III. Montant des subventions et budgets annuels alloués 4

Article IV. Démarche à suivre 5

1. Délai d'éxécution des travaux 6

2. Avant le début des travaux 6

3. Après l'éxécution des travaux 6

4. Versement de la subvention 6

5. Refus de subvention 6

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 25/06/2024
Publié le
ID : 007-240700864-20240620-2024_083-DE

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 réaliser des travaux de rénovation de façades en vue de répondre à 2 objectifs :

- La préservation et la valorisation du patrimoine bâti ;
- L'amélioration du cadre de vie par la requalification des paysages urbains des centres-bourgs.

Le présent règlement traduit les conditions d'accès à ce dispositif, construit autour de 2 axes distincts mais complémentaires :

- Une assistance technique aux propriétaires, lors de l'élaboration et du suivi du projet de réfection de façade de leur bâtiment, grâce à l'intervention d'un architecte conseil
- Une aide financière pour la réalisation de leurs travaux de ravalement de façades inclues dans des secteurs délimités.

ARTICLE II. CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT

1. Périmètres de l'opération

Un périmètre d'opération est défini pour chacune des communes composant la Communauté de communes DRAGA (à l'exception des communes de Saint-Martin d'Ardèche et Larnas), selon les cartes figurant en annexe 1 du présent règlement. Seules les façades inclues dans les périmètres indiqués sont concernées et donc éligibles au dispositif.

2. Durée de l'opération

L'opération façades est concomitante à l'OPAH-RU DRAGA 2022-2027.
Une première phase expérimentale s'est déroulée du 1er septembre 2022 au 31 décembre 2023.
Le présent règlement s'applique à compter du 1er janvier 2024 et prendra fin au 31 août 2027.
Seuls les dossiers de demande de subvention complets engagés avant le 31 août 2027 pourront être éligibles à l'opération.

3. Façades éligibles

Les façades éligibles au dispositif sont celles des bâtiments de plus de 20 ans comportant un ou plusieurs logements.
Seules les façades visibles depuis l'espace public sont éligibles au dispositif*.
La demande de subvention devra porter sur la totalité de la (ou des) façades à rénover à l'exception des portions de façade pouvant correspondre à des locaux commerciaux (ex : commerce à RDC d'un immeuble d'habitation).
Les ouvrages annexes aux locaux d'habitation (garages, murs de clôture…) sont exclus du dispositif sauf dans le cas où ils se trouveraient directement intégrés au volume bâti de l'habitation.

**Une façade est considérée comme visible du domaine public si au moins le tiers de sa surface est vue du domaine public.*

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 25/06/2024
Publié le
ID : 007-240700864-20240620-2024_083-DE

a. Travaux subventionnables

Les travaux de ravalement et de traitement des façades, y compris les ouvrages annexes (descentes, zinguerie, ferronnerie, modénatures, volets…), peuvent être subventionnés. Les travaux prescrits par l'Architecte des Bâtiments de France peuvent être inclus dans la limite du plafond de travaux défini.

Les travaux devront être réalisés par une entreprise dans le respect des règles de l'art et suivant les prescriptions de l'architecte conseil et des documents d'urbanisme en vigueur.
Sur la commune de Bidon, seuls les travaux portant sur la réfection d'une façade en pierres seront éligibles.

b. Critères spécifiques concernant l'état des logements

Afin de garantir une cohérence globale des travaux à mettre en œuvre sur les immeubles faisant l'objet d'une demande de subvention, les logements situés derrière les façades subventionnées devront, en outre, satisfaire les critères suivants :

- Ne pas faire l'objet d'une procédure prise en application de l'article L511.2 du Code de la Construction et de l'Habitation (protection de la sécurité et de la santé des personnes) ou faire état d'un désordre de nature à déclencher le démarrage d'une telle procédure ;
- Pour les logements locatifs ou vacants :
    - Respecter les conditions d'habitabilité définies par les réglementations en vigueur (décret du 29 juillet 2023 définissant les règles sanitaires d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation et assimilés, décret du 30 janvier 2022 relatif aux caractéristiques du logement décent…) ;
    - Disposer d'un classement énergétique D ou mieux.

4. Bénéficiaires de l'aide

Les subventions de l'opération façades sont ouvertes :

- Aux personnes physiques ou morales occupant le logement dont elles sont propriétaires (en tant que résidence principale ou secondaire), usufruitières ou propriétaires indivis ;
- Aux personnes physiques ou morales de droit privé disposant d'un logement vacant ou qui affectent leurs logements à de la location (longue durée ou courte durée), à titre individuel ou sous forme de SCI ;
- À l'exclusion de toute aide individuelle portant sur le même objet, aux syndicats des copropriétaires de copropriétés.

Article III. Montant des subventions et budgets annuels alloués

Les taux de participation au financement des travaux s'élèvent respectivement à :

- Pour la Communauté de communes DRAGA :
    - 30% du montant HT des travaux dans la limite d'un plafond de travaux de 10 000 € HT / logement pour les propriétaires occupants très modestes* ;
    - 25% du montant HT des travaux dans la limite d'un plafond de travaux de 10 000 € HT / logement pour les propriétaires occupants modestes* :
    - 20% du montant HT des travaux dans la limite d'un plafond de travaux de 10 000 € HT / logement pour les propriétaires occupants aux ressources intermédiaires et supérieures*, pour les propriétaires bailleurs ou propriétaires de logements vacants.

** plafonds de ressources consultables sur le site France Rénov' : france-renov.gouv.fr*

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 25/06/2024
Publié le
ID : 007-240700864-20240620-2024_083-DE

- Pour la commune :
    - 10% du montant HT des travaux dans la limite d'un plafond de travaux de 5000 € HT / logement ;

Ces 2 subventions sont cumulables entre elles.

Les subventions seront accordées dans la limite des budgets annuels alloués au dispositif, calibrés selon les volumes de dossiers estimés suivants par an :

- Viviers : 5
- Bourg-Saint-Andéol : 5
- Saint-Marcel d'Ardèche : 3
- Saint-Montan : 3
- Saint-Just d'Ardèche : 3
- Bidon : 1
- Gras : 1

Article IV. Démarche à suivre

La démarche à suivre pour pouvoir prétendre à l'opération façades est la suivante :

- Prendre RDV avec l'architecte conseil de la Communauté de communes dans le cadre de ses permanences mensuelles ;
- L'architecte conseil établira une fiche de prescriptions en concertation avec le propriétaire ;
- **Pour les logements locatifs ou vacants uniquement :** Transmettre le DPE/l'audit énergétique du/des logements à l'opérateur en charge de l'OPAH-RU et faire réaliser une visite du/des logements par l'opérateur en charge de l'OPAH-RU qui remettra un rapport au propriétaire confirmant le respect des conditions d'habitabilité définies par les réglementations en vigueur. Le cas échéant, le rapport fera mention des travaux préalables à mener par le propriétaire pour devenir éligible à l'opération façades. Les subventions définies dans le cadre de l'OPAH-RU pourront dans ce dernier cas, et sous réserve de respecter les règles d'éligibilité définies dans la convention s'y rapportant, être mobilisées. Cette visite sera également l'occasion de sensibiliser le propriétaire et de le conseiller sur la lutte contre la dégradation, les performances thermiques et l'adaptabilité du logement ;
- Faire établir des devis, sur la base de la fiche de prescriptions de l'architecte conseil ;
- Déposer une demande d'autorisation d'urbanisme auprès du service urbanisme de la commune concernée ;
- Déposer un dossier de demande de subvention auprès de la Communauté de communes DRAGA, constitué des pièces listées en annexe ;
- Notification d'attribution de la subvention par la Communauté de communes DRAGA au propriétaire ;
- Demander, si besoin, une permission de voirie auprès du service urbanisme de la commune pour autoriser les travaux depuis le domaine public ;
- Faire réaliser les travaux ;
- Contrôle de la bonne réalisation des travaux par l'architecte conseil qui prendra des photos avant et après ;

Important : pour être éligibles, les travaux ne doivent pas avoir démarré ou avoir été payés au moment de la demande de subvention.

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 25/06/2024
Publié le
ID : 007-240700864-20240620-2024_083-DE

1. Délai d'exécution des travaux

Le propriétaire s'engage à faire réaliser les travaux dans un délai d'un an à compter de la notification d'attribution de la subvention par la Communauté de communes DRAGA. Ce délai est renouvelable une fois sur demande du pétitionnaire, avant expiration du délai initial.

2. Avant le début des travaux

L'architecte conseil de la Communauté de communes DRAGA pourra demander qu'un échantillon soit réalisé par l'entreprise chargée d'exécuter les travaux. Dans ce cas, il effectuera une visite sur place pour validation ou mise au point de cet échantillon. L'entrepreneur chargé des travaux devra assurer la responsabilité de l'exécution et de son contrôle dans les règles de l'art.

3. Après l'exécution des travaux

L'architecte conseil de la Communauté de communes DRAGA effectuera une visite de fin de travaux et établira le certificat de conformité.

4. Versement de la subvention

La subvention sera versée après réception du certificat de conformité établi par l'architecte conseil et des copies des factures acquittées des entreprises.
Les dossiers seront traités en fonction des dates de validation des projets par l'architecte conseil.

5. Refus de subvention

La subvention ne sera pas attribuée en cas de :

- Non obtention des autorisations administratives ;
- Non-respect des prescriptions de l'architecte-conseil ;
- Non-respect des critères définis à l'article 3.b. du présent règlement ;
- Non-obtention du certificat de conformité délivré par l'architecte-conseil ;
- Non-respect des délais d'exécution des travaux.

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 25/06/2024
Publié le
ID : 007-240700864-20240620-2024_083-DE

Annexe 1 : Périmètres éligibles à l'opération façades intercommunale

Bourg-Saint-Andéol

- Centre-bourg



Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 25/06/2024
Publié le
ID : 007-240700864-20240620-2024_083-DE

Viviers

- Centre-bourg



Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 25/06/2024
Publié le
ID : 007-240700864-20240620-2024_083-DE

Saint-Marcel d'Ardèche

- Village



Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 25/06/2024
Publié le
ID : 007-240700864-20240620-2024_083-DE

Saint-Just d'Ardèche

- Village



Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 25/06/2024
Publié le
ID : 007-240700864-20240620-2024_083-DE

Saint-Montan

- Village



Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 25/06/2024
Publié le
ID : 007-240700864-20240620-2024_083-DE

- Cité du barrage



Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 25/06/2024
Publié le
ID : 007-240700864-20240620-2024_083-DE

Gras

- Village



Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 25/06/2024
Publié le
ID : 007-240700864-20240620-2024_083-DE

Bidon

- Village



Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 25/06/2024
Publié le
ID : 007-240700864-20240620-2024_083-DE

Annexe 2 : Liste des pièces constitutives du dossier de demande de subventions

- Formulaire de demande de subvention dûment rempli (cf. annexe 3) ;
- Pour les propriétaires occupants : Dernier avis d'imposition disponible ;
- Fiche de prescriptions de l'architecte conseil signée par le pétitionnaire ;
- Pour les propriétaires bailleurs ou propriétaires de logements vacants : rapport de visite du/des logement(s) établi par l'opérateur d'OPAh-RU confirmant le respect des critères définis à l'article 3.b. du présent règlement ;
- Récépissé du dépôt de demande d'autorisation d'urbanisme ;
- Relevé d'Identité Bancaire ;
- Devis détaillé des travaux ;

Envoyé en préfecture le 25/06/2024
Reçu en préfecture le 25/06/2024
Publié le
ID : 007-240700864-20240620-2024_083-DE

Annexe 3 : Formulaire de demande de subvention (à joindre au dossier de demande de subvention)

Coordonnées du demandeur / bénéficiaire

Nom : ……
Prénom : ……
Téléphone : ……
Email : ……
Mandaté par *(le cas échéant)* : ……
……
…… *(dans ce cas, joindre une copie du mandat donné)*

Description du bâtiment faisant l'objet de la demande de subvention

Adresse du bâtiment : ……
……
……
Référence cadastrale : ……
Nombre de logements situés dans le bâtiment : ……

☐ J'autorise la collectivité à communiquer (par l'utilisation de visuels notamment) sur mes travaux de rénovation de façade de façon à faire bénéficier d'autres porteurs de projet de mon expérience ;
☐ J'atteste sur l'honneur l'exactitude des informations communiquées dans le cadre de ma demande de subventions ;

Fait à ……, le ……

Signature en original du demandeur