
D'ARDÈCHE EN HERMITAGE



Mise en œuvre des actions 3 et 6 du Programme Local de l'Habitat

Règlement d'aides aux propriétaires privés dans le cadre du Programme d'intérêt général et de l'Opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain.

Service Habitat

ARCHE Agglo

Approuvé en conseil d'agglomération le 13 novembre 2019

Règlement d'attribution des aides d'Arche Agglo en faveur des propriétaires privés ayant réalisé des travaux de rénovation dans leur logement.

Table des matières

Préambule	3
Article 1 : Conditions générales.....	4
Article 2 : Le dépôt et l'instruction des aides de ARCHE Agglo	5
Article 3 : Validité du règlement d'aides et budget	6
Article 4 : Détails des aides financières.....	6
Article 5 : Aides financières en centralités	6
5.a Propriétaire occupant	7
5.b Propriétaire bailleur	9
Article 6 : Aides hors centralités visant à améliorer le parc privé	10
6.a Propriétaire occupant	10
6.b Propriétaire bailleur	11

Préambule

Le présent règlement s'inscrit dans les actions 3 et 6 du PLH. Celui-ci, en compatibilité avec le SCoT du Grand Rovaltain a défini de grands enjeux :

- Rendre le territoire plus solidaire entre villes et campagnes grâce à une meilleure répartition de la croissance entre les centres et les périphéries, en termes d'habitat, d'emplois, de commerces et de services
- Limiter l'extension urbaine et promouvoir des formes de développement urbain plus denses, notamment en recentrant la production immobilière vers le pôle urbain.
- Rééquilibrer le peuplement en diversifiant et en rééquilibrant l'offre de logements disponibles
- Optimiser la consommation de la ressource foncière
- Agir sur le parc existant : remettre les logements vacants sur le marché, lutter contre l'habitat indigne, adapter les logements à la perte d'autonomie, favoriser l'amélioration énergétique des logements
- Prendre en compte les besoins spécifiques : vieillissement de la population, gens du voyage, jeunes et travailleurs saisonniers.

Une étude pré-opérationnelle a été réalisée entre Juillet 2018 et Septembre 2019 afin de définir de nouveaux dispositifs répondant aux problématiques d'habitat privé présentes sur le territoire. Cette étude pré-opérationnelle a confirmé les principaux enjeux de l'habitat privé sur le territoire de ARCHE Agglo à savoir :

- L'habitat dégradé
- La rénovation énergétique
- Les logements vacants
- L'acquisition/amélioration en centres-bourgs
- L'habitat indigne
- L'adaptation du logement à la perte d'autonomie

Le conseil d'agglomération du 17 Septembre 2019 a validé la mise en œuvre de deux dispositifs :

- Un programme d'intérêt général qui se traduit par un accompagnement et des aides à la rénovation ou à l'adaptation des logements, proposés aux propriétaires privés de deux façons : à travers une communication grand public, et à travers des démarches ciblées sur les communes concentrant le plus de difficultés ;
- Une Opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain : une intervention renforcée en ingénierie et aides financières pour agir de manière proactive sur la vacance et la dégradation de l'habitat, dans le cadre des projets communaux de revitalisation de ces territoires en déprise.

L'Agence nationale de l'amélioration de l'habitat, le département de la Drôme, Action logement soutienne la réhabilitation des logements. L'intervention financière est propre à chacun de ces organismes et spécifiée dans leur règlement d'aides.

Procivis peut également intervenir auprès des propriétaires occupants soit par

- Des prêts sans intérêt complémentaires aux aides publiques pour améliorer la performance énergétique des logements, permettre le maintien à domicile des personnes âgées ou en situation de handicap, lutter contre la précarité énergétique et contribuer à la résorption de l'habitat insalubre.
- Le préfinancement des subventions de l'Anah et des collectivités locales pour les copropriétés fragiles ou en difficulté.

Dans le cadre du Bonus de Performance Energétique, la Région soutient la rénovation énergétique des logements privés en abondant les aides de ARCHE Agglo par une aide équivalente. L'enveloppe de la Région représente 229 100€ sur une période de 3 ans.

Ainsi les aides d'ARCHE Agglo permettent de débloquer des aides régionales du Bonus de Performance énergétique. Sous réserve que le projet concerne :

- Les logements à usage d'habitation principale
- Les propriétaires occupants de maisons individuelles et les propriétaires bailleurs (hormis les SCI et les locations touristiques)
- Les postes de travaux concernant l'isolation (toits, murs, planchers bas et fenêtres)
- Les performances thermiques plus importantes que celle exigées par le Crédit d'Impôt Transition Energétique de 2017.

Le présent règlement d'aides vise à favoriser l'atteinte des objectifs définis dans le cadre des différents dispositifs d'amélioration de l'habitat en réponse aux enjeux soulevés dans le diagnostic du PLH.

Article 1 : Conditions générales

Les projets financés sont ceux prévus dans le périmètre du PIG et de l'OPAH-RU multi-sites (cf : conventions opérationnelles).

L'octroi des aides de Arche Agglo s'appuie sur les critères d'éligibilité définis par l'ANAH pour les logements de plus de 15 ans en vigueur au moment du dépôt de demande d'aide (ex : maîtrise d'œuvre obligatoire pour les travaux de plus de 100 000€HT, gains énergétiques, travaux éligibles...). Le bénéficiaire des aides est le propriétaire de l'immeuble, personne physique ou morale pour les bailleurs.

Les subventions sont allouées aux propriétaires occupants et accédants modestes et très modestes selon les critères de l'ANAH. Concernant les propriétaires bailleurs, ils doivent respecter les critères de l'ANAH et en contrepartie conventionner le logement auprès de l'ANAH.

Les aides publiques pour un propriétaire ne peuvent dépasser 80% pour les ménages modestes et 100% pour les très modestes.

Les travaux retenus pour la subvention ARCHE Agglo sont ceux pris en compte pour le dossier ANAH. La liste des travaux subventionnables est définie par l'ANAH. Les travaux doivent être réalisés par des entreprises ou dans le cadre du dispositif de l'auto réhabilitation accompagnée (ARA) pour les PO.

Les aides de ARCHE Agglo ne sont pas cumulables entre-elles à l'exception de l'aide aux travaux ayant permis un gain énergétique de plus de 50%.

Les propriétaires doivent être accompagnés par l'équipe d'animation de ARCHE Agglo qui calculera les aides mobilisables et fera le lien avec le service Habitat de ARCHE Agglo.

Une attention particulière est apportée à la qualité architecturale, de confort et urbaine des réhabilitations notamment dans les centralités. A ce titre, et pour assurer la cohérence de son action ARCHE Agglo pourra conditionner l'aide dans certains cas à :

- La réalisation des travaux de réfection de façades pour les immeubles qui le nécessitent et dans le cas de réhabilitation globale d'un immeuble (revêtement existant dégradé, façade salie...). Ces projets seront éventuellement éligibles aux aides façades que les communes auront mises en place notamment sur les secteurs OPAH-RU.
- La conservation et la mise en valeur des éléments patrimoniaux internes ou externes aux logements (notamment sur les secteurs ABF), la prise en compte de critères de confort (volumes, confort thermique estival...) et le recours aux techniques et matériaux innovants et durables (éco matériaux...)

Pour tous travaux relevant de la modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment, et qui, à ce titre nécessitent une autorisation d'urbanisme (DP, PC...), l'aide d'ARCHE agglo ne sera délivrée qu'une fois ces démarches effectuées et abouties (autorisation acquises, PC délivré).

Article 2 : Le dépôt et l'instruction des aides de ARCHE Agglo

ARCHE Agglo assure l'instruction des dossiers. L'équipe d'animation du PIG ou de l'OPAH-RU centralisera les pièces nécessaires fournies par le propriétaire pour que ARCHE Agglo réalise dans un premier temps l'engagement financier puis le paiement des subventions. Les subventions seront engagées sous réserve de la complétude du dossier.

Dans le cadre du PIG, une fiche d'opération sera transmise par le prestataire avec les informations sur l'identification du propriétaire et de l'immeuble, le maître d'ouvrage, le descriptif des travaux, le montant des subventions prévisionnelles de tous les partenaires et la subvention prévue par ARCHE Agglo ;

Les subventions engagées devront être payées dans les 4 ans après la date d'engagement.

Le paiement sera réalisé par virement administratif après validation de fin des travaux par l'équipe d'animation du PIG ou de l'OPAH-RU. La subvention sera versée au propriétaire une fois la conformité des travaux réalisés vérifiée.

Les aides sont octroyées dans la limite des crédits inscrits chaque année au budget de ARCHE Agglo.

Article 3 : Validité du règlement d'aides et budget

Ce règlement d'aide a été validé par le conseil d'agglomération du 13 novembre 2019. Il entrera en vigueur à compter du lancement des opérations, à partir du 1^{er} Janvier 2020.

- pour une durée de 3 ans (renouvelable 2 ans) pour l'ensemble des communes de ARCHE agglo à l'exception des secteurs de l'OPAH-RU
- pour une durée de 5 ans pour les secteurs de Tournon-sur-Rhône, Saint-Félicien et Tain-l'Hermitage dont le périmètre est annexé au règlement d'aide

Sur la durée de l'opération, ARCHE Agglo s'engage à affecter les sommes inscrites dans les conventions OPAH-RU et PIG. Les dossiers seront financés dans l'ordre de complétude et dans la limite des budgets inscrits.

Le présent règlement pourra faire l'objet de modifications au cours de la période par délibération du conseil communautaire.

Article 4 : Détails des aides financières

Le règlement d'aides de ARCHE Agglo a été élaboré en prenant compte les aides départementales drômoises mobilisables et les enjeux du PLH.

Pour être pris en compte, les travaux ne peuvent démarrer qu'après notification des aides de l'ANAH. Le démarrage des travaux avant la notification des aides sera de la responsabilité du propriétaire. La notification sera envoyée par courrier au pétitionnaire avec le montant de la subvention et les obligations du demandeur. Le versement de l'aide est conditionné au retour du règlement d'aides signé par le propriétaire.

Si les travaux réalisés ne sont pas jugés conformes au dossier préalablement établi, Arche Agglo se réserve le droit d'annuler l'aide financière.

Article 5 : Aides financières en centralités

En cohérence avec la problématique des centres-villes et centres-bourgs repérée dans le cadre du diagnostic du PLH, ARCHE Agglo soutient financièrement les travaux de rénovation dans les logements anciens de ces secteurs.

Les logements éligibles doivent être situés dans les secteurs de l'OPAH-RU ou dans la centralité de la commune c'est-à-dire la zone du PLU correspondant au centre ancien (zone UA par exemple). Pour les communes non couvertes par un PLU, la zone de centralité correspond au périmètre annexé au présent règlement d'aides.

5.a Propriétaire occupant

- **Aide aux travaux liés à l'achat d'un logement dégradé**
- **Aide aux travaux pour occuper un logement vacant depuis plus de 2 ans**
- **Aide aux travaux liés à l'achat d'un logement dégradé et vacant depuis plus de 2 ans**

Le cas échéant, le propriétaire doit justifier d'une vacance de plus de 2 ans. L'équipe d'animation s'appuiera sur la grille de dégradation de l'ANAH pour justifier les besoins en travaux et la catégorie du logement.

Projet en secteur PIG :

➔ Aide de ARCHE Agglo = jusqu'à 5 000€

Le montant de l'aide d'ARCHE agglo dépend des aides mobilisables du Conseil Départemental.

Le montant de l'aide d'ARCHE agglo viendra en complément des aides mobilisables du Conseil départemental Drôme pour atteindre un montant total des 2 collectivités de 5 000 €.

Ainsi, hors OPAH-RU l'aide sera calculée de la manière suivante :

5 000€ = financement Arche Agglo + financement départemental

Projet en secteurs OPAH-RU :

➔ Aide de ARCHE Agglo = 5 000€

Les communes de TAIN L'HERMITAGE, TOURNON SUR RHONE et SAINT FELICIEN apportent une aide supplémentaire équivalente à celle de ARCHE Agglo soit 5 000€.

Si des travaux sont en cohérence avec les critères de l'aide du bonus de performance énergétique et le propriétaire éligible, il pourra également bénéficier d'une aide de la Région.

- **Aides aux travaux ayant permis un gain énergétique de plus de 50%**

Les propriétaires réalisant des travaux de rénovation énergétique permettant la réalisation d'un gain énergétique égal ou supérieur à 50% par rapport à l'état initial peuvent bénéficier de l'aide d'ARCHE agglo.

Projet en secteur PIG :

➔ Aide de ARCHE Agglo = 500€

NB : Cette aide est cumulable avec une autre aide aux travaux d'ARCHE agglo.

Si des travaux sont en cohérence avec les critères de l'aide du bonus de performance énergétique et le propriétaire éligible, il pourra également bénéficier d'une aide de la Région.

- **Aides en faveur des rénovations énergétiques de qualité permettant d'atteindre un niveau BBC**

Les propriétaires ayant réalisé des travaux énergétiques permettant d'atteindre le niveau BBC qualifié par la plateforme de rénovation énergétique *Rénofuté* pourront bénéficier d'une subvention de ARCHE Agglo en complément des aides de l'ANAH.

➔ Aide de ARCHE Agglo = jusqu'à 5 000€

Le montant de l'aide d'ARCHE agglo dépend des aides mobilisables du Conseil Départemental.

Le montant de l'aide d'ARCHE agglo viendra en complément des aides mobilisables du Conseil départemental Drôme pour atteindre un montant total des 2 collectivités de 5 000 €.

Ainsi, hors OPAH-RU l'aide sera calculée de la manière suivante :

5 000€ = financement Arche Agglo + financement départemental

Projet en secteurs OPAH-RU :

➔ Aide de ARCHE Agglo = 5 000€

Si des travaux sont en cohérence avec les critères de l'aide du bonus de performance énergétique et le propriétaire éligible, il pourra également bénéficier d'une aide de la Région.

- **Aides en faveur des travaux globaux de sortie d'insalubrité**

Les aides sont prévues en complément d'un accompagnement technique et social pour la partie ardéchoise du territoire. L'aide vient en complément des financements mobilisables sur ce volet.

L'équipe d'animation justifiera l'indignité constatée par des grilles de dégradation, d'insalubrité et des factures de travaux. Cette aide sera mobilisable seulement sur la partie ardéchoise du territoire.

➔ Aide de ARCHE Agglo = jusqu'à 5 000€

Si des travaux sont en cohérence avec les critères de l'aide du bonus de performance énergétique et le propriétaire éligible, il pourra également bénéficier d'une aide de la Région.

5.b Propriétaire bailleur

- **Aide aux travaux pour mise en location d'un logement non dégradé et vacant depuis plus de 2 ans**

Un propriétaire ayant réalisé des petits travaux de rénovation (ex : travaux sécurité, salubrité, mise aux normes...) permettant la remise sur le marché du logement pourra bénéficier d'une subvention si en contrepartie, il a été accompagné techniquement et/ou déposé un dossier auprès de l'ANAH pour le conventionnement des loyers.

Le propriétaire doit justifier d'une vacance de plus de 2 ans.

Le propriétaire doit justifier d'une convention de loyer.

Projet en secteur PIG :

➔ Aide de ARCHE Agglo = jusqu'à 2 000€

Le montant de l'aide d'ARCHE agglo viendra en complément des aides du Conseil départemental mobilisables pour atteindre un montant total de 2 000 €.

L'aide sera calculée sur le modèle suivant :

2 000 € = financement départemental + financement ARCHE agglo

Projet en secteur OPAH-RU :

➔ Aide de ARCHE Agglo = 2 000€

Les communes de TAIN L'HERMITAGE, TOURNON SUR RHONE et SAINT FELICIEN apportent une aide supplémentaire équivalente à celle de ARCHE Agglo soit 2 000€.

Si des travaux sont en cohérence avec les critères de l'aide du bonus de performance énergétique et le propriétaire éligible, il pourra également bénéficier d'une aide de la Région.

- **Aide aux travaux pour mettre en location un logement dégradé et vacant depuis plus de 2 ans**

Un propriétaire qui dépose un dossier auprès de l'ANAH pour réhabiliter un logement dégradé nécessitant des travaux lourds pourra bénéficier d'une aide financière.

Le propriétaire doit justifier d'une vacance de plus de 2 ans du logement.

Le propriétaire doit justifier d'une convention de loyer.

Projet secteur PIG :

➔ Aide de ARCHE Agglo = jusqu'à 4 000€

Le montant de l'aide d'ARCHE agglo viendra en complément des aides du Conseil départemental mobilisables pour atteindre un montant total de 4 000 €.

L'aide sera calculée sur le modèle suivant:

4 000 € = financement départemental + financement ARCHE

Projet en secteur OPAH-RU :

➔ Aide de ARCHE Agglo = 4 000€

Les communes de TAIN L'HERMITAGE, TOURNON SUR RHONE et SAINT FELICIEN apportent une aide supplémentaire équivalente à celle de ARCHE Agglo soit 4 000€.

Si des travaux sont en cohérence avec les critères de l'aide du bonus de performance énergétique et le propriétaire éligible, il pourra également bénéficier d'une aide de la Région.

Article 6 : Aides hors centralités visant à améliorer le parc privé

Arche agglo intervient sur l'ensemble du parc privé.

Les logements éligibles à ces aides hors centralités sont ceux exclus des secteurs de l'OPAH-RU ou de la centralité de la commune tel que défini à l'article 5.

6.a Propriétaire occupant

- **Aides aux travaux ayant permis un gain énergétique de plus de 50%**

Les propriétaires réalisant des travaux de rénovation énergétique permettant la réalisation d'un gain énergétique égal ou supérieur à 50% par rapport à l'état initial peuvent bénéficier de l'aide d'ARCHE agglo.

➔ Aide de ARCHE Agglo = 500€

NB : Cette aide est cumulable avec une autre aide aux travaux d'ARCHE agglo.

Si des travaux sont en cohérence avec les critères de l'aide du bonus de performance énergétique et le propriétaire éligible, il pourra également bénéficier d'une aide de la Région.

- **Aides en faveur des rénovations énergétiques de qualité permettant d'atteindre un niveau BBC**

Les propriétaires ayant réalisé des travaux énergétiques permettant d'atteindre le niveau BBC qualifié par la plateforme de rénovation énergétique *Rénofuté* pourront bénéficier d'une subvention de ARCHE Agglo en complément des aides de l'ANAH.

➔ Aide de ARCHE Agglo = 5 000€

L'aide sera calculée sur le modèle suivant :

5 000€ = financement Arche Agglo + financement départemental

Si des travaux sont en cohérence avec les critères de l'aide du bonus de performance énergétique et le propriétaire éligible, il pourra également bénéficier d'une aide de la Région.

- **Aides aux travaux globaux de sortie d'insalubrité**

Les aides sont prévues en complément d'un accompagnement technique et social pour la partie ardéchoise du territoire. L'aide vient en complément des financements mobilisables sur ce volet.

L'équipe d'animation justifiera l'indignité constatée par des grilles de dégradation, d'insalubrité et des factures de travaux. Cette aide sera mobilisable seulement sur la partie ardéchoise du territoire.

➔ Aide de ARCHE Agglo = 5 000€

Si des travaux sont en cohérence avec les critères de l'aide du bonus de performance énergétique et le propriétaire éligible, il pourra également bénéficier d'une aide de la Région.

6.b Propriétaire bailleur

- **Aide aux travaux pour mise en location d'un logement non dégradé et vacant depuis plus de 2 ans**

Un propriétaire ayant réalisé des petits travaux de rénovation (ex : travaux sécurité, salubrité, mise aux normes ...) permettant la remise sur le marché du logement pourra bénéficier d'une subvention si en contrepartie, il a été accompagné techniquement et/ou déposé un dossier auprès de l'ANAH pour le conventionnement des loyers.

Le propriétaire doit justifier d'une vacance de plus de 2 ans.

Le propriétaire doit justifier d'une convention de loyer.

Le montant de l'aide d'ARCHE agglo viendra en complément des aides du Conseil départemental mobilisables pour atteindre un montant total de 2 000 €.

➔ Aide de ARCHE Agglo = jusqu'à 2 000€

L'aide sera calculée sur le modèle suivant :

2 000€ = financement départemental + financement ARCHE agglo

Si des travaux sont en cohérence avec les critères de l'aide du bonus de performance énergétique et le propriétaire éligible, il pourra également bénéficier d'une aide de la Région.

- **Aide aux travaux pour mettre en location un logement dégradé et vacant depuis plus de 2 ans**

Un propriétaire qui dépose un dossier auprès de l'ANAH pour réhabiliter un logement dégradé nécessitant des travaux lourds pourra bénéficier d'une aide financière.

Le propriétaire doit justifier d'une vacance de plus de 2 ans du logement.

Le propriétaire doit justifier d'une convention de loyer.

Le montant de l'aide d'ARCHE agglo viendra en complément des aides du Conseil départemental mobilisables pour atteindre un montant total de 4 000 €.

➔ Aide de ARCHE Agglo = jusqu'à 4 000€

L'aide sera calculée sur le modèle suivant :

4 000 € = financement départemental + financement ARCHE agglo

Si des travaux sont en cohérence avec les critères de l'aide du bonus de performance énergétique et le propriétaire éligible, il pourra également bénéficier d'une aide de la Région.

Nom et prénom du demandeur :

Signature (précédée de la mention lu et approuvé) :

Annexe

Périmètre des centralités (article 5) – Eligibilité de l'aide à 5 000€







