

**Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouveau-
ment Urbain (OPAH-RU)**
Sur le centre ancien de Tournon sur Rhône 2014 – 2019

**Règlement d'attribution des aides directes d'Arche Agglo aux propriétaires
pour la réhabilitation de l'habitat privé.**

Exposé des motifs

Une OPAH RU a été mise en œuvre sur le centre ancien de la commune de Tournon sur Rhône, périmètre joint en annexe.

Elle est régie par une Convention d'Opération, signée par les représentants respectifs de **l'Etat, l'ANAH Ardèche, la Communauté de Communes HTCC, la Commune de Tournon sur Rhône**, en Décembre 2013.

La Convention d'Opération prévoit les mesures d'aides à la réhabilitation de l'habitat privé, suivant les priorités définies par l'Anah ; elle précise par ailleurs les dispositions particulières définies par les collectivités locales.

La collectivité locale Arche Agglo signataire participe financièrement à l'OPAH RU, notamment pour la réhabilitation des immeubles ou logements privés et selon des logiques propres d'intervention qui sont définies dans la convention d'opération.

L'objectif du présent règlement est de déterminer pour la communauté d'agglomération les conditions d'octroi, en référence à la convention d'opération, et au mode de gestion (instruction, attribution, paiement...) de ces aides envers les propriétaires d'immeubles privés.

Les objectifs qualitatifs de l'OPAH-RU ont été déterminés ainsi (extrait de la convention d'OPAH RU):

LES AIDES EN FAVEUR DES PROPRIETAIRES OCCUPANTS

- L'accompagnement dans le cadre du programme Habiter Mieux
- L'aide au maintien à domicile des personnes âgées
- L'aide en faveur des accédants à la propriété qui recyclent un logement vacant

LES AIDES EN FAVEUR DES PROJETS LOCATIFS

- L'aide en faveur de la performance énergétique du parc locatif

Les bénéficiaires des aides directes à la réhabilitation

Les propriétaires occupants (sous conditions de ressources) et le parc locatif pour des logements de plus de 15 ans situés dans le périmètre d'intervention.

L'aide pour les **propriétaires occupants**

- pour des travaux d'adaptation des logements (maintien à domicile, handicap),
- pour des travaux d'économie d'énergie (aide complémentaire au dispositif ASE dans le cadre du programme Habiter Mieux),
- pour les travaux réalisés par les accédants à la propriété qui recyclent un logement vacant et /ou de locaux non habitat transformables en habitation.

L'aide pour le **parc locatif**

- en faveur de la performance énergétique.

Article 1 : Conditions générales d'octroi des aides d'Arche Agglo :

- Les aides sont allouées sous conditions d'exercice d'une maîtrise d'œuvre obligatoire dans certains cas (travaux supérieurs à 100 000 € H.T, travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé) et/ou d'une mission d'assistance assurée par la mission de suivi animation.
- Pour les **propriétaires occupants**, l'aide d'Arche Agglo est allouée aux ménages à revenus modestes et très modestes selon les critères de l'Anah. Pour les nouveaux accédants qui recyclent et réhabilitent des logements vacants ou des locaux non habitat, et pour le maintien à domicile, Les critères de ressources sont les plafonds PAS (Prêt à l'Accession Sociale) en vigueur au moment du dépôt du dossier.
- Pour le **parc locatif**, les aides sont allouées dans le cadre de l'aide à la performance thermique pour les logements conventionnés, ou intermédiaires.
Pour les transformations d'usage en logements locatifs : l'aide d'Arche Agglo, vient en complément de l'Anah, celle-ci étant accordée en fonction de l'intérêt socio-économique du projet et suivant l'accord préalable de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH).

L'octroi de ces aides est conditionné au respect de l'ensemble des critères définis par l'Anah (ressources, gains énergétiques, degré d'autonomie, travaux éligibles...), hormis les plafonds de ressources pour les propriétaires occupants maintien à domicile et nouveaux accédants.

Article 2 : Immeubles ou logements concernés :

L'aide d'Arche Agglo est applicable à la réhabilitation de tout immeuble ou logement de plus de 15 ans du périmètre de l'OPAH RU.

Article 3 : Bénéficiaires de la subvention :

Le bénéficiaire des aides est le propriétaire de l'immeuble, personne physique ou personne morale pour les bailleurs. Dans le cas d'un bail à réhabilitation, le bénéficiaire est le maître d'ouvrage des travaux. Pour les immeubles de copropriétés dégradées, le syndic de copropriété est le bénéficiaire de l'aide sur les travaux concernant les parties communes.

Article 4 : Les travaux concernés et conditions de réalisation :

Les travaux retenus pour la subvention d'Arche Agglo, sont ceux pris en compte pour le dossier Anah. La liste des travaux subventionnables est définie par l'Anah.

Sont subventionnables tous travaux de réhabilitation sur l'immeuble ou dans les logements (amélioration du confort des logements, de sortie d'insalubrité, mise en conformité,...).

Les travaux doivent être réalisés par des entreprises ou dans le cadre du dispositif de l'auto réhabilitation accompagnée (ARA) pour les PO.

Pour les projets dans les copropriétés nouvellement constituées résultant de la 'vente à la découpe', l'aide d'Arche Agglo, abondant les aides de l'Anah est conditionnée au fait que l'immeuble a fait, ou fait l'objet d'un projet global avec intervention sur les parties communes de l'immeuble (suivant état initial, sur recommandation de l'équipe de suivi animation, et sur avis préalable du Comité Technique).

Une attention particulière est apportée à la qualité architecturale, de confort, et urbaine des réhabilitations ; à ce titre, l'aide d'Arche Agglo sera conditionnée à :

- la réalisation des travaux de réfection des façades pour les immeubles qui le nécessitent et dans le cas d'un projet de réhabilitation globale d'un immeuble: revêtement existant dégradé, façade sale, ... (cumulable avec l'aide opération façade).

- la conservation et la mise en valeur des éléments patrimoniaux internes ou externes aux logements, la prise en compte de critères de confort (volumes, confort thermique estival, ...), le recours aux techniques et matériaux innovants et durables (énergie renouvelable, éco matériaux, ...), etc...

Pour tous travaux relevant de la modification de l'aspect extérieur d'un immeuble, et qui, à ce titre, nécessite une autorisation administrative (déclaration préalable ou permis de construire), ces démarches devront être effectuées par les propriétaires, et abouties (autorisations acquises ou arrêté de permis délivré).

Le rôle de l'équipe d'animation est d'apprécier l'opportunité de telles obligations de travaux. En cas d'incertitude, ou de litige, la proposition de l'équipe d'animation sera soumise au comité technique de l'OPAH, pour décision.

Article 5 : Le montant des aides financières :

Aides aux Propriétaires Occupants

- Accompagnement dans le cadre du programme Habiter Mieux

- **500 €** pour les propriétaires occupants modestes et très modestes qui réalisent des travaux permettant d'atteindre un gain énergétique compris entre 25% et 50%
- **1 000 €** pour les propriétaires occupants modestes et très modestes qui réalisent des travaux permettant d'atteindre un gain énergétique supérieur à 50%

- Aides au maintien à domicile des personnes âgées

- **prime de 1 000 €** pour les ménages les plus modestes (plafond Anah très modeste)
- **prime de 750 €** pour les ménages modestes
- **Aide de 15%** plafonné à 8 000 € de travaux pour les ménages hors plafond Anah dans la limite d'un plafond majoré à 120% du plafond PAS

- Aides en faveur des accédants à la propriété qui recyclent un logement vacant

- en apportant un financement de **20% du montant HT** des travaux d'amélioration dans la limite de 20.000 € réalisés par des accédants à la propriété
- Ces futurs propriétaires sont soumis à des conditions de ressources : leurs revenus devront être inférieurs à 120 % des plafonds PAS (Avis d'imposition N-2)

Aides aux Propriétaires Bailleurs en faveur de la performance énergétique

Pour les logements bénéficiant de l'aide de l'ANAH : logement décent atteignant 35 % d'économie d'énergie

- 20 % en complément des aides de l'ANAH avec un plafond de 20 000 € par logement (ou 100 000 € de travaux pour un logement)
- 25 % de 25 000 € maximum de travaux d'économie d'énergie par logement pour les logements arrivant en classe B (un bouquet performant), et selon le même mode d'attribution. Cette aide sera cumulable avec les 20% précédents.

Pour les logements ne bénéficiant pas de l'aide de l'ANAH : logement décent

- 15 % de 20 000 € pour un bouquet classique de travaux énergétiques. Le conventionnement sera alors demandé (convention sans travaux avec l'Anah).

Aide aux ravalements de façade sur le périmètre de l'OPAH RU

L'aide de l'Agglomération en complément de l'aide communale existante sera accordée selon deux conditions :

- 1- Le logement doit se situer dans le périmètre de l'OPAH RU
- 2- La décence du logement : Les opérateurs OPAH devront donc effectuer une visite du logement au préalable des travaux.

Le montant de l'aide est limité à 5 000€ par immeuble et concerne les travaux d'enduit de finition ou de rejointoiement des pierres.

Pour les façades dont le logement n'a pas de dossier OPAH RU et ANAH :

- 10 % du montant HT pour les façades sur le périmètre de l'OPAH RU
- 15% du montant HT pour les façades sur le secteur renforcé de l'OPAH RU correspondant à l'hyper centre ancien de Tournon

Pour les façades dont le logement a un dossier OPAH RU déposé auprès de l'ANAH :

- 15 % du montant HT pour les façades sur le périmètre de l'OPAH RU
- 20 % du montant HT pour les façades sur le secteur renforcé de l'OPAH RU correspondant à l'hyper centre ancien de Tournon

Article 6 : L'instruction du dossier de demande

Une demande de subvention est à déposer auprès d'Arche Agglo. Elle est constituée d'une fiche d'opération transmise par l'équipe chargée du suivi animation. Elle comprend l'identification du propriétaire et de l'immeuble, du maître d'ouvrage, le descriptif des travaux, le montant des subventions prévisionnelles.

Les travaux ne peuvent démarrer qu'après la notification des aides Anah.

Celle-ci notifiera par courrier au pétitionnaire, destinataire de la subvention.

- le montant prévisionnel de la subvention,
- un rappel des obligations du demandeur : réalisation des travaux conformes au dossier de demande, obligation particulière de réfection de façade si c'est le cas, etc.

- une copie du présent règlement. Celui-ci devra être retourné signé par le pétitionnaire, en préalable à toute demande de versement de la subvention

Article 7 : Le rôle du comité technique de l'OPAH RU

Le comité technique de l'OPAH RU est tenu régulièrement informé du déroulement de l'opération. En cas de doute, ou de litige sur un dossier, il sera amené à examiner la demande et à statuer sur le dossier. Il se réserve le droit de procéder à une visite des lieux.

Article 8 : Le paiement des aides financières

L'aide est versée après l'achèvement des travaux qui doit intervenir dans un délai de trois ans à 5 ans à compter de la date de notification de la subvention visée à l'article 6.

Pour les copropriétés, l'aide est versée au syndic sur un compte spécifiques travaux.

La demande de règlement est établie par l'équipe de suivi sous forme de 'fiche d'opération pour paiement'. La fiche fait office d'attestation de réalisation des travaux conformes au dossier », délivré par l'équipe de suivi animation après visite des lieux et vérification des factures. elle est accompagnée de la fiche de calcul au paiement de l'ANAH.

Le montant des financements d'Arche Agglo sera éventuellement réajusté en fonction du montant final des travaux réalisés.

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

Article 9 : La durée de l'opération

L'aide d'Arche Agglo est allouée pour la durée de l'OPAH RU, soit du 01 Janvier 2014 au 31 Décembre 2018. En cas de poursuite de l'OPAH RU ou sur décision d'Arche Agglo, elle pourra être reconduite, année par année.

Article 10 : le budget alloué à l'opération

Sur la durée de réalisation de l'opération, Arche Agglo s'engage à affecter les sommes inscrites dans la convention d'OPAH RU.

Les dossiers seront financés dans l'ordre d'arrivée, et dans la limite des prévisions annuelles.

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de **895 200 €**, selon l'échéancier extrait de la convention d'OPAH RU.

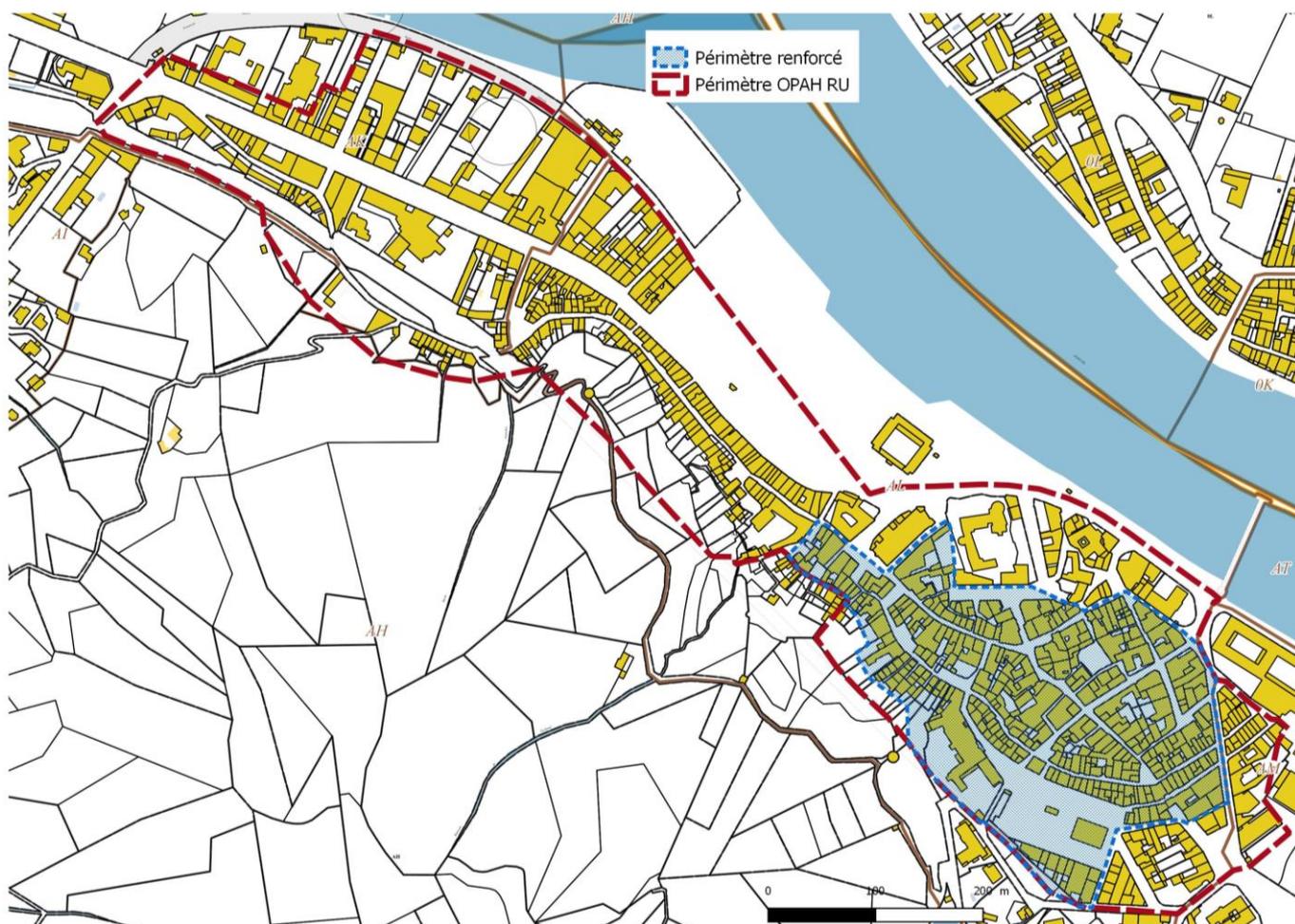
Nom – Prénom du demandeur :

.....

Signature précédée de la mention « lu et approuvé »:

ANNEXES

Le périmètre de l'OPAH RU du centre ancien de Tournon sur Rhône et le périmètre du secteur renforcé



DEFINITION DU 'BOUQUET DE TRAVAUX' POUR LES PROPRIETAIRES BAILLEURS

Bouquet de travaux « classique » :

Ce bouquet de travaux sera composé en choisissant au moins 2 catégories de travaux dans les postes ci-après. De plus, pour connaître le bouquet de travaux adapté au logement, le propriétaire se conformera aux prescriptions de l'opérateur :

Catégories de travaux éligibles pour un « bouquet de travaux »	Caractéristiques techniques minimales
Isolation de la toiture	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>isolants des planchers de combles perdus : $R \geq 7 (m^2.K) / W$</i> ▪ <i>isolants des rampants de combles aménagés : $R \geq 6 (m^2.K) / W$</i> ▪ <i>isolants des toitures terrasses : $R \geq 4,5 (m^2.K) / W$</i>
Isolation des murs donnant sur l'extérieur	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>isolants par l'intérieur ou par l'extérieur : $R \geq 3,7 (m^2.K) / W$</i>
Isolation des planchers bas sur sous-sol, vide sanitaire ou passage ouvert	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>isolants $R \geq 3 m^2K/W$</i>
Remplacement des fenêtres et portes-fenêtres donnant sur l'extérieur	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>fenêtre ou porte-fenêtre : métallique : $U_w \leq 1,8 W / (m^2.K)$ PVC : $U_w \leq 1,4 W / (m^2. K)$ bois : $U_w \leq 1,6 W / (m^2. K)$</i>
Et remplacement éventuel des portes donnant sur l'extérieur	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>fenêtre ou porte-fenêtre munie de volets :</i> $U_{jn} \leq 1,8 W / (m^2.K)$ ▪ <i>Portes donnant sur l'extérieur : $u_d \leq 1,7 W/m^2K$</i>
Installation ou remplacement d'un système de chauffage (associé le cas échéant à un système de ventilation performant) ou d'une production d'eau chaude sanitaire (ECS)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>chaudière + programmeur de chauffage : à condensation ou basse température</i> ▪ <i>PAC*** chauffage + programmeur de chauffage (+ECS) : $COP \geq 3,4$</i> ▪ <i>Chauffage électrique : radiateurs à eau, plancher chauffant, avec système de régulation et programmation</i> ▪ <i>VMC hygro-réglable</i>
Installation d'un système de chauffage utilisant une source d' énergie renouvelable	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>chaudière bois :</i> ▪ <i>classe 3 au moins</i> ▪ <i>rendement $\geq 80 \%$ chargement manuel ou 85% chargement automatique</i>
Installation d'une production d'eau chaude sanitaire utilisant une source d' énergie renouvelable	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>capteurs solaires : certification CSTBat, ou Solar Keymark</i>

Liste non exhaustive, se reporter à la liste des travaux subventionnables par l'Anah (normes techniques et thermiques)

▪ **Bouquet de travaux « performant » ou la rénovation basse énergie**

Ce mode de rénovation de la performance énergétique sera d'emblée recherchée afin d'inciter les propriétaires à engager des travaux dit « BBC-compatibles ». **L'aide sera attribuée avec l'obtention d'une classe B du DPE.**

Suivant les recommandations de la société ENERTECH, une liste de 10 bouquets de travaux référence a été établie, qui permet de garantir un niveau de performance énergétique satisfaisant, ne tuant pas le gisement d'économie d'énergie.

Ces 10 bouquets de travaux ont ainsi été définis afin de permettre une souplesse dans leur application par la possibilité de compenser une isolation moindre sur une paroi par une isolation renforcée sur une autre par exemple.

N° Solution	Iso l ati on Int / Ext	Etanchéité air n ₅₀ (vol/h)	Résist. additionnelles [m².K/W]			U [W/m².K]	Ventilation
			Murs	Plancher bas	Toiture	Vitrages	
1	Int	3,0	6,0	4,5	10	1,1	Double Flux
2	Int	3,0	4,5	4,5	10	0,8	Double Flux
3	Int	1,0	4,5	4,5	10	1,7	Double Flux
4	Int	1,0	4,5	2,5	7,5	1,1	Double Flux
5	Ext	3,0	4,5	4,5	7,5	1,7	Double Flux
6	Ext	3,0	4,5	2,5	7,5	1,1	Double Flux
7	Ext	3,0	6,0	4,5	10	0,8	Hygro
8	Ext	1,0	4,5	2,5	7,5	1,7	Double Flux
9	Ext	1,0	2,5	2,5	7,5	1,1	Double Flux
10	Ext	1,0	4,5	2,5	7,5	0,8	Hygro

(Tableau présenté à titre indicatif) Chaque situation sera étudiée au cas par cas.

Nom – Prénom du demandeur :

.....

Signature précédée de la mention « lu et approuvé »: