

Règlement d'attribution des aides à l'amélioration de l'habitat

Aides aux travaux dans le cadre des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat en Renouvellement Urbain (OPAH-RU)

Conformément à la délibération n°2018-016 approuvant le PLH, le présent règlement est approuvé par Décision n° 2021_D07 du 02 février 2021 de la Vice-présidente déléguée à l'Habitat, en vertu de l'arrêté du Président n°2020-A085 du 11 juillet 2020.

Objectifs du PLH auxquels se rattache les OPAH de Romans et valence

- **Renforcer les centralités (orientation 1)**
- **Concentrer sur les centres anciens l'action publique en faveur du renouvellement urbain**, afin de réhabiliter les îlots et les immeubles les plus dégradés, renverser l'effet de dépréciation qu'ils contribuent à diffuser sur l'ensemble du centre et favoriser l'arrivée de nouveaux ménages (**action 1.3**).

Objectifs des aides financières de l'Agglo

Dans le cadre de la convention de mise en œuvre de l'OPAH-RU de Romans et Valence, les aides financières déployées par l'Agglo, visent :

- **La lutte contre l'habitat indigne et insalubre**, en finançant les travaux permettant la sortie de dégradation des logements des propriétaires occupants ;
- **La lutte contre la précarité énergétique** des ménages sous plafond de revenu, par la réalisation de travaux encourageant le confort thermique des logements et les économies sur la facture énergétique. L'Agglo conditionne ses aides à l'atteinte d'un niveau minimum de performance thermique et encourage à cette fin la réalisation de rénovations complètes ;
- **La résorption de la vacance et la valorisation du patrimoine bâti**, en favorisant les réhabilitations adaptées au bâti ancien et respectueuses de la qualité patrimoniale des bâtiments et du paysage urbain ;
- **Le développement de nouveaux produits logements, notamment pour les familles**, favorisant l'arrivée sur les centres anciens de nouveaux ménages à revenu intermédiaires ;
- **Le développement d'une offre de logements à loyer conventionné**, avec la remise sur le marché de logements vacants et/ou très dégradés, qui apporteront aux locataires des logements de qualité et économes en énergie.

Sur ces périmètres, des îlots urbains ont été définis pour des actions de recyclage foncier et immobilier. Ils sont exclus des aides aux travaux de l'Anah et de l'Agglo pendant la durée de l'opération de portage public. Les immeubles qui, à l'issue de l'opération de portage public, seront remis en vente à la découpe, sous forme de logements à rénover ou en Vente en l'état futur de réhabilitation, pourront faire l'objet d'une aide de l'Agglo.

Bénéficiaires des aides de l'Agglo

Les bénéficiaires de l'aide sont :

- Les **propriétaires occupants** dont les ressources sont inférieures ou égales aux plafonds du Prêt à Taux Zéro, logés en maison individuelle ou en copropriété :
 - qui souhaitent réaliser des travaux d'amélioration de la performance énergétique de leur logement ;
 - qui entreprennent des travaux lourds : sortie de dégradation d'un logement très dégradé (dégradation attestée par l'opérateur de l'OPAH-RU en fonction des critères de l'Anah) ; réhabilitation d'un logement indigne ou insalubre (situation attestée par l'opérateur de l'OPAH-RU en fonction de la réglementation en vigueur) ; constitution d'un logement familial par fusion de plusieurs logements préexistants ; rénovation comprenant le changement de destination et la transformation de locaux non destinés à l'habitation.
- Les **propriétaires bailleurs de logements** en maison individuelle ou en copropriété, qui souhaitent réhabiliter un logement locatif ou un immeuble pour du locatif et qui privilégie le développement de nouveaux produits logements, notamment pour les familles à revenu intermédiaires.

Montant des aides de l'Agglo

| Nature travaux | Conditions particulières | public éligible | Montant de l'aide Agglo |
|--|---|--|-------------------------|
| Aide travaux lourds | Habitat très dégradé (dégradation > 0.55 selon la grille de dégradation) ; habitat indigne ou insalubre | Propriétaire Occupant sous plafond PTZ | 15 % |
| | Fusion de logements ; création d'un extérieur ; changement de destination de commerce vacant <i>(aide en pourcentage du montant HT des travaux, dans les plafonds de travaux précisés par le règlement de l'Anah en vigueur)</i> | Propriétaire Bailleur éligible Anah | 10 % |
| Aide travaux énergie | Atteinte niveau D, sauf exception avec poste travaux BBC Compatible Et gain énergétique conforme au règlement en vigueur de l'Anah | Propriétaire Occupant sous plafond PTZ | 3 000 € |
| | Atteinte niveau C, sauf exception avec poste travaux BBC Compatible Et gain énergétique conforme au règlement en vigueur de l'Anah | Propriétaire Occupant sous plafond PTZ | 5 000 € |
| | | Propriétaire Bailleur éligible Anah | 4 000 € |
| | Travaux niveau BBC rénovation | Propriétaire Occupant sous plafond PTZ | 8 000 € |
| | | Propriétaire Bailleur éligible Anah | 6 000 € |
| Fonds social pour permettre aux ménages en difficulté financière, au cas par cas, d'atteindre les critères énergétiques de l'Agglo | Propriétaire Occupant modeste et très modeste éligible Anah | 3 000 € | |

Dans tous les cas, les conditions d'octroi et contreparties attendues des aides de l'Anah s'appliquent également à celles de l'Agglo, sauf mention spécifique.

Le fonds social relève d'une majoration possible des aides de l'Agglo après débat en comité technique de l'OPAH-RU, afin de permettre à des ménages en situations sociales complexes de réaliser des travaux énergétiques permettant d'atteindre l'un des seuils énergétiques définis par l'Agglo (étiquette D à minima).

Les aides sont apportées dans la limite des crédits inscrits au budget de l'Agglo.

Accompagnement des particuliers

Pour bénéficier des aides de l'Agglo en centre ancien, les porteurs de projet doivent être accompagnés par l'opérateur en charge du suivi-animation de l'OPAH-RU. Cet opérateur propose non seulement une assistance au montage du dossier de demande de subvention, mais aussi un accompagnement social, juridique, technique et financier, pour l'élaboration des projets.

La prise en charge financière de cet accompagnement est gratuite pour les porteurs de projet. Elle est assumée par l'Agglo, avec le soutien de l'Anah et de la Caisse des Dépôts et Consignations, conformément à la convention de mise en œuvre de l'OPAH-RU.

Pour toute information, prendre contact avec la Maison de l'Habitat de Valence Romans Agglo.

Conditions d'éligibilité des aides

Conditions d'éligibilité du demandeur

Les aides de l'Agglo sont octroyées :

- aux propriétaires occupants sous [plafonds de ressources](#) définis par l'Anah, en complément des aides de l'Anah,
- aux propriétaires occupants non éligibles à l'Anah mais dont les ressources sont inférieures ou égales aux plafonds du Prêt à Taux Zéro défini par arrêté ministériel pour la zone B2 dont relève la commune de Romans et Valence.

Pour les propriétaires bailleurs, il s'agira en contrepartie du conventionnement de respecter [un loyer plafond](#) et de destiner le logement pendant 9 ans à des locataires sous [plafond de ressources](#), tels que définis par l'Anah.

Conditions d'éligibilité du logement

Le logement doit répondre aux critères fixés par l'Anah, sauf mention spécifique.

L'octroi des aides aux travaux énergétiques de l'Agglo est conditionné à l'atteinte, d'après le Diagnostic de Performance Énergétique, au niveau de performance D pour les propriétaires occupants, et au niveau C pour les propriétaires bailleurs.

Des dérogations pourront être accordées par le comité technique de l'OPAH-RU sur justification, eu égard à la spécificité du bâti ou à l'impossibilité de parvenir à un vote de travaux en parties communes par les instances de la copropriété.

Le projet doit embarquer, autant que possible, la réalisation de **travaux énergétiques BBC compatibles**. Pour ce faire, les travaux énergétiques devront à minima respecter les critères techniques d'éligibilité au [Crédit d'Impôt pour la Transition Énergétique](#) (CITE) 2018 ou dispositif s'y substituant.

Conditions d'éligibilité des travaux entrepris

Les types travaux subventionnés et choix techniques doivent répondre aux critères fixés par l'Anah, sauf mention spécifique.

Les travaux peuvent concerner la transformation de locaux non destinés à l'habitation, ou l'agrandissement d'un ou plusieurs logements existants, par fusion, extension ou surélévation, ou encore création d'un espace extérieur.

Les travaux des bailleurs devront **privilégier autant que possible la création de logements adaptés aux familles** (logements T3 - T4 bénéficiant d'un bon ensoleillement et d'un extérieur,...), en évitant les divisions des immeubles familiaux existants. L'Agglomération se réserve le droit de ne pas subventionner les petits logements issus du découpage de grands logements préexistants.

Le projet doit embarquer, autant que possible, la réalisation de **travaux énergétiques BBC compatibles**. Pour ce faire, les travaux énergétiques devront à minima respecter les critères techniques d'éligibilité au [Crédit d'impôt pour la Transition Énergétique](#) (CITE) 2018 ou dispositif s'y substituant,

Les choix techniques retenus (isolation extérieure, intérieure,...) pour un logement en copropriété ne doivent pas compromettre la possibilité d'une rénovation complète et performante de l'ensemble de la copropriété.

Contreparties attendues des bénéficiaires

Les propriétaires occupants bénéficiaires s'engagent à **occuper le logement, en tant que résidence principale, pendant au moins 6 ans** à compter de la date d'acquisition, comme le précise le règlement de l'Anah.

Les propriétaires bailleurs s'engagent à conventionner leurs logements avec l'Anah pendant au moins 9 ans, afin d'offrir un loyer modéré à des ménages aux faibles ressources.

Il est également attendu des bénéficiaires qu'ils :

- achèvent les travaux dans un délai de 3 ans, après notification de la subvention
- autorisent l'Agglo à valoriser l'accompagnement et le financement du projet, notamment par l'utilisation de photos et données, ou encore par l'affichage de la participation de la collectivité (banderole, panneau de chantier...).

Le non-respect de ces clauses fera l'objet d'une demande de remboursement totale ou partiel de l'aide octroyée.

Modalités de paiement

L'aide de l'Agglo est versée en une fois, après réalisation des travaux dont la conformité aura été attestée par l'opérateur en charge du suivi - animation de l'OPAH-RU, sur la base d'un dossier constitué par ce dernier en amont de l'engagement des travaux.

L'aide aux travaux est versée sur présentation des pièces suivantes :

- le cas échéant : permis de construire ou déclaration préalable de travaux accordée,
- copie des factures acquittées,
- procès-verbal de réception des travaux ou, en l'absence de maîtrise d'œuvre, d'un dossier de photos après réalisation,
- mis à jour bilan énergétique après travaux lorsque le logement acquis présentait une étiquette énergétique de niveau inférieur à D et que les travaux réalisés sont différents de ceux projetés
- test d'étanchéité à l'air, pour les travaux de niveau BBC rénovation

Dans le cas d'une aide aux travaux conséquente, une avance de 50% peut être accordée sur présentation des devis des entreprises signés et le cas échéant, de l'autorisation d'urbanisme (permis de construire ou de la déclaration préalable de travaux).

Fait à Valence, le

Pour le Président,
Par délégation,
Annie Paule TENNERONI
Vice-présidente déléguée
à l'Habitat et au Logement

