



**OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION
DE L'HABITAT (OPAH)**

**DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES
BARRES-COIRON**

2006 / 2007 / 2008 / 2009

AVENANT N°2

A LA CONVENTION D'OPERATION SIGNEE LE 8 JUIN 2006

ET A L'AVENANT N°1 SIGNE LE 4 SEPTEMBRE 2007

Entre :

La COMMUNAUTE DE COMMUNES BARRES COIRON, représentée par son Président, Monsieur Robert COTTA, en vertu de la délibération du Conseil communautaire en date du 8 février 2006

L'ETAT représenté par le Monsieur le Préfet de L'Ardèche, ou son représentant

L'AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT représentée par son délégué départemental, M. le Préfet de l'Ardèche, agissant dans le cadre des articles R 321.1 à 17 du code de la construction de l'habitation, et dénommée ci-après l'Anah.

Il a été exposé ce qui suit :

PREAMBULE

Menée sur les 10 communes que constituent la Communauté de Communes Barrès-Coiron, le suivi / animation de l'OPAH sur les trois premières années a permis de mettre en évidence les besoins et les potentialités existants en matière de réhabilitations de logements.

Ce présent avenant fait acte des modifications apportées à la convention signée le 8 juin 2006 et à l'avenant n°1 signé le 4 septembre 2007 entre la Communauté de communes Barrès-Coiron, l'Etat et l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat.

Ce présent avenant modifie principalement l'article 10 concernant la durée de l'OPAH. Pour plus de lisibilité, l'intégralité des articles a été reprise dans cet avenant.

Article 1er : Dénomination de l'Opération

L'« Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de la Communauté de Communes de Barrès-Coiron » est dénommée :

OPAH BARRES-COIRON

Article 2 : Le périmètre de l'OPAH et les bénéficiaires de l'opération

Le champ d'application de la présente convention est défini par le territoire de la Communauté de Communes Barrès-Coiron soit 10 communes qui sont Baix, Cruas, Meysse, Rochemaure, St Bazile, St Lager-Bressac, St Martin sur Lavezon, St Symphorien sous Chomérac, St Pierre la Roche et St Vincent de Barrès.

La présente convention s'applique :

- à tous les propriétaires de logements loués à titre de résidence principale
- à tous les propriétaires de logements vacants pouvant être améliorés et loués à titre de résidence principale
- aux propriétaires occupants

Article 3 : Objectifs qualitatifs de l'OPAH

Les objectifs assignés à l'OPAH sont :

- Le développement d'une offre locative à loyer maîtrisé qui propose des logements de qualité et économes en charge (étiquettes énergie)
- La levée de la vacance résiduelle et l'utilisation du parc ancien comme levier et potentiel majeur pour développer une offre nouvelle (à l'opposé d'un éclatement urbain par le biais de constructions neuves qui nuit parfois à la préservation du cadre de vie et la qualité environnementale de certaines communes)
- Le traitement de l'insalubrité et des situations relevant du péril
- La préservation et la valorisation du patrimoine bâti ancien avec transformations d'usage
- L'augmentation du confort et l'adaptation des logements aux personnes âgées pour favoriser notamment le maintien à domicile
- L'amélioration du cadre et des conditions de vie (isolation phonique sur les abords de la RN 86 et de la voie ferrée SNCF) et le traitement des façades en accompagnement de l'initiative publique (curetage, traitement des traversées).

Article 4 : Les objectifs quantitatifs de l'Opération

Les objectifs quantitatifs de l'OPAH sont :

- **65 logements occupés par leur propriétaire** (ANAH-PO)
- **130 logements locatifs**. Ces logements locatifs se répartiront entre **52 logements occupés à améliorer et 78 logements vacants à remettre sur le marché** (dont 54 logements conventionnés).
- au moins **20 logements insalubres** sont à améliorer.

La mixité sociale devra être favorisée. Ainsi, dans les immeubles comprenant au moins 3 logements réhabilités dans le cadre de l'OPAH, il devra être prévu au moins un logement conventionné. Pour les opérations de 4 et 5 logements, il sera demandé de conventionner au moins 2 logements. Pour les opérations plus importantes, les proportions indiquées ci-avant seront respectées.

Article 5 : Les actions d'amélioration du cadre de vie

Les logements prioritaires répertoriés pour vacance et/ou insalubrité, constituent les principaux objectifs de cette convention.

1- Logements insalubres

Tous les immeubles insalubres repérés dans l'étude seront prioritaires (voir les cartographies réalisées par Urbanis Ceser figurant dans l'étude de réalisation) ainsi que toutes les situations d'insalubrité identifiées par les différents partenaires sur le territoire de la Communauté de Communes Barrès-Coiron.

Toutefois, les signataires de la présente convention souhaitent prioriser leurs actions envers les logements insalubres :

- ✓ Ainsi, pour les logements vacants déclarés insalubres (logements appelés à être remis sur le marché pour constituer une offre locative supplémentaire), l'ancienneté de l'occupation d'un logement vacant ne sera pas un critère déterminant. L'action sera orientée sur les logements situés dans un espace aggloméré c'est-à-dire les centres-bourgs, les centres villages ou encore les hameaux qui présentent un habitat regroupé. Ces derniers sont également pris en compte en raison de la configuration de nombreuses communes du territoire qui possèdent un habitat réparti sur plusieurs entités. Les bâtiments isolés ne constituent pas dans ce cadre un axe prioritaire.
- ✓ Pour les logements occupés déclarés insalubres (logements loués ou occupés par leur propriétaire), il ne sera imposé aucune contrainte de lieux.

2- Mise en valeur du patrimoine

Dans la logique de valorisation du cadre urbain, la réhabilitation complète d'immeubles locatifs ne sera financée que si la réfection de façades est comprise dans le dossier lorsque l'état en était insatisfaisant avant le montage du dossier.

3- Action « Opération façades »

Une opération façades a été mise en place par la Communauté de Communes Barrès-Coiron depuis janvier 2005 sur l'ensemble des communes de la Communauté. Celle-ci vise à aider les travaux de rénovation de façades des bâtiments d'habitation de plus de 35 ans d'âge visibles depuis le domaine public. Cette opération vient en complément de l'OPAH, dans un objectif d'amélioration du cadre de vie des habitants et de la qualité des espaces publics.

4- Développement durable

Tous les logements locatifs vacants avant travaux remis sur le marché seront économes en charge de chauffage et d'eau chaude sanitaire. Toutefois, ce dispositif pourra être adapté en cas de conservation du patrimoine.

Dans le cadre de la politique en faveur de la lutte contre la précarité énergétique, l'Anah attribuera, sous certaines conditions, des primes spécifiques, dénommées « éco primes » :

- Pour les propriétaires bailleurs, **une éco-prime de 2 000 €** peut venir en complément des aides Anah. Trois conditions doivent être remplies :
 - Le Diagnostic de Performance Energétique après travaux doit attester d'un gain d'au moins deux classes d'étiquette énergie
 - Le niveau de performance énergétique atteint doit être au minimum l'étiquette D
 - Le logement doit faire l'objet d'un conventionnement social

- Pour les propriétaires occupants, une éco prime de 1 000 € peut venir en complément de la subvention des propriétaires occupants « prioritaires ». Deux conditions doivent être remplies :
 - A l'occasion de l'évaluation thermique avant travaux, le logement doit être classé en étiquette F ou G.
 - Après travaux, le gain énergétique doit être au moins de 30% sur la consommation conventionnelle.

5- Isolation acoustique

Dans le cadre de la lutte contre le bruit dans les locaux d'habitation du parc privé exposés au bruit le long de la RN 86 et de la ligne de chemin de fer, les travaux partiels d'isolation acoustique seront acceptés.

6- Renouvellement urbain : accompagnement des projets publics

Lors d'opérations publiques d'aménagement, les travaux sur les immeubles devenus visibles après curetages seront traités prioritairement, les travaux partiels seront dans ces cas acceptés.

Article 6 : Les actions destinées à assurer la diversité de la population, à maintenir le caractère social de l'occupation des logements et à favoriser le maintien sur place des occupants

1- En faveur des propriétaires occupants :

Afin d'assurer le maintien à domicile des personnes âgées et/ou handicapées, un diagnostic sur l'accessibilité des logements sera pratiqué. Le montage des dossiers des caisses de retraite, du Conseil Général et du Conseil Régional sera réalisé par l'animateur d'OPAH en lien avec les organismes spécialisés dans ce domaine.

2- En faveur des propriétaires bailleurs

Les logements locatifs et/ou vacants avant travaux devront être économes en charge c'est-à-dire qu'ils devront respecter un seuil de qualité d'après un diagnostic thermique et le montant des charges ne devra pas excéder 12 € / m² / an.

Ainsi, la Communauté de Communes a mis en place un volet « maîtrise de l'énergie » dans le cadre de son OPAH qu'elle a conduit à compter du mois d'octobre 2006.

La Communauté de Communes a confié à l'association POLENERGIE la réalisation de prestation de sensibilisation et d'aide à la décision des propriétaires bailleurs, ouvrant droit aux aides de l'Anah, en matière de maîtrise des dépenses énergétiques.

Chaque prestation se déroulera de la manière suivante :

- ✓ Après être entré en contact avec le propriétaire par l'intermédiaire de la Communauté de communes, l'association POLENERGIE rencontre le propriétaire dans le logement, de manière à recueillir les données permettant d'évaluer l'efficacité énergétique du logement en l'état,
- ✓ L'association POLENERGIE produit un document sur support papier qui comprend la synthèse des éléments recueillis, la formalisation des préconisations, et la faisabilité technique de chaque préconisation. POLENERGIE remet ensuite ce document en mains propres au propriétaire en présence du locataire (s'il y a lieu) et de l'animateur de l'OPAH pour permettre au propriétaire de choisir parmi les préconisations.
- ✓ Une fois le choix réalisé (mode de chauffage, isolation, ...), POLENERGIE produit :
 - l'étiquette énergie indiquant comment se situe la consommation énergétique du logement en l'état et après réalisation des travaux préconisés,
 - et une fiche synthétique de l'évaluation thermique du projet reprenant les principales données du projet et la facture énergétique en €/an/m² précisant si le projet répond aux règles de l'Anah pour l'obtention des subventions « développement durable ».

Cette prestation, qui a pour finalité la mise en place des étiquettes énergie sur les logements locatifs en amélioration ou en création, sera obligatoire pour tous les propriétaires bailleurs qui envisagent des projets globaux ou encore des travaux de changement de fenêtres, de chauffe eau ou de chauffage. En ce qui concerne d'autres travaux que ceux cités précédemment, la prestation sera proposée mais non obligatoire.

3- Les loyers maîtrisés

Systématiquement en contre partie des changements d'usage, un loyer maîtrisé sera exigé, ainsi que dans les logements insalubres occupés avant travaux selon les ressources du locataire. Le conventionnement sera obligatoire dans les logements insalubres et vacants avant travaux.

4- Les loyers plafonds des logements

Les loyers conventionnés seront déplafonnés conformément à la décision de la Commission d'Amélioration de l'Habitat de l'Ardèche du 22 décembre 2005.

Article 7 : Financement de l'action d'amélioration de l'habitat

1- La Communauté de Communes Barrès Coiron s'engage

1.1- Equipe opérationnelle

La mise en place d'une équipe opérationnelle qui doit correspondre à un équivalent temps plein, dont un animateur OPAH pour deux tiers de temps, dont les missions sont décrites à l'article 8, sera d'un coût de 150 600 € avec l'aide de l'Anah de 50 %, et l'aide de la Région Rhône-Alpes dans le cadre du Contrat de Développement du Pays de l'Ardèche Méridionale.

1.2- Aides à la réhabilitation

La Communauté de Communes Barrès-Coiron s'engage (délibération prise par le Conseil Communautaire à la séance du 2/10/06), en complément des aides de l'Anah à :

✓ Accorder une aide pour les logements des propriétaires occupants :

- × La Communauté de communes interviendra à hauteur de **15% (avec une aide plafonnée à 2 000 €/ logement)** sur les logements des propriétaires occupants entrants dans les plafonds de ressources classiques ou très sociaux, dans le cas de

maintien à domicile des personnes âgées, ou encore dans le cas des travaux d'adaptation au handicap.

- * La Communauté de communes interviendra à hauteur de **15% (sans plafond)** dans le cas des travaux de sortie d'insalubrité ou de péril

✓ **Accorder une aide pour les logements des propriétaires bailleurs :**

- * La Communauté de Communes interviendra à hauteur de **10% (avec une aide plafonnée à 3 000 € par logement)** sur les logements en loyer maîtrisé.
- * La Communauté de Communes interviendra à hauteur de **5% (sans plafond)** sur les logements en sortie d'insalubrité.

Cette aide représentera donc pour la Communauté de Communes un montant de 240 000 €.

En complément des aides accordées à la réhabilitation des logements, la Communauté de Communes accordera des aides pour la réfection des façades des logements, selon les termes définis dans le cadre du règlement d'aide validé par la Communauté de Communes.

1.3 Aides au développement durable

Dans le cadre du volet « maîtrise des énergie » qui préconise la mise en place des étiquettes énergie sur les logements locatifs en amélioration et en création, la Communauté de Communes Barrès-Coiron s'engage à participer à hauteur de 40% du coût total de la prestation proposée par POLENERGIE (20% du coût total de la prestation restant à la charge du propriétaire).

1.4 Panneaux de chantiers

Un panneau de chantier indiquant que l'opération est financée dans le cadre de l'OPAH sera apposé sur les immeubles concernés (uniquement les propriétaires bailleurs).

2- L' ETAT s'engage

A verser l'APL dans les conditions fixées par le Code de la Construction et de l'Habitation en ce qui concerne les logements conventionnés.

l'OPAH Barrès-Coiron. L'animation de l'OPAH pourra se poursuivre **jusqu'au 31 décembre 2009**, et le dépôt des dossiers à l'Anah dans le cadre de cette opération sera possible jusqu'à cette date.

Article 11 : Résiliation et révision de la convention

Un comité de pilotage spécifique, composé de l'ensemble des membres prévus à l'Article 9, se réunira pour analyser le bilan à mi parcours.

Les autres modifications qui pourraient être apportées, le seront par voie d'avenant.

**Fait à Cruas en 3 exemplaires,
le 27 juillet 2009**

**Le Président de la Communauté de Communes Barrès Coiron,
Monsieur Robert COTTA**



**Pour le Directeur de l'Agence Nationale de l'habitat,
Le délégué départemental, Préfet de l'Ardèche**

Amaury de SAINT-QUENTIN