



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

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

2006 / 2007 / 2008 / 2009

Convention d'opération

entre

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES BARRES-COIRON

L'ETAT

et

L'AGENCE NATIONALE POUR L'AMELIORATION DE L'HABITAT

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 POUR L'AMELIORATION DE L'HABITAT représentée par son
délégué départemental, M. Samuel NAVORET, 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, l'étude de réalisation d'OPAH a permis de mettre en évidence les besoins en matière de logements.

Les objectifs assignés à cette opération, qui s'inscrivent dans le volet logement du plan de Cohésion Sociale initié par l'Etat, sont la production de logements locatifs à loyers maîtrisés, la remise sur le marché de logements vacants, et la lutte contre l'habitat indigne.

Ces objectifs se traduisent concrètement par des engagements de la Communauté de Communes, de l'Etat, de l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat dans le cadre de la présente convention. Elle précise les engagements de chacun et rappelle les actions d'accompagnement susceptibles de favoriser la réussite de l'OPAH.

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 pour les 3 premières années :

- 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 ainsi que toutes les situations émergeant de la cellule de suivi du logement indigne mis en place par la Communauté de Communes Barrès-Coiron.

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 lutte contre l'effet de serre et la maîtrise de l'énergie, l'ANAH attribuera des primes spécifiques pour tous les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs : de 80 € par fenêtre de TH 7 ou plus, à 900 € pour les chaudières à condensation, les chaudières individuelles à bois label flamme verte, les pompes à chaleur (air/eau) et les chauffe-eau solaire individuel. Cette prime est de 1800 € pour l'installation d'un chauffage géothermique ou d'un plancher solaire direct conformes aux certifications exigées par l'ANAH.

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, des primes spécifiques seront données pour l'isolation acoustique et 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 € par m² par an.

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 éventuellement 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, en complément des aides de l'ANAH à :

- Accorder une aide de **15 %** du montant des travaux subventionnés par l'ANAH aux logements des propriétaires occupants situés sur tout le territoire et dont les conditions de ressources sont celles de l'ANAH, cette aide étant plafonnée à 2 000 €/ logement.
- Accorder une aide maximum de **10 %** du montant des travaux subventionnés par l'ANAH (plafonnés à 30 000 € par logement) pour tous les logements conventionnés, soit un maximum de 3 000 €/ logement.

Cette aide représentera donc pour la Communauté de Communes un montant de 240 000 € sur 3 ans.

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- 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.

3- L'ANAH s' engage

3.1- Equipe du suivi animation

Compte tenu de la thématique insalubrité de l'OPAH Barrès-Coiron, l'ANAH s'engage à subventionner la Communauté de Communes Barrès-Coiron à hauteur de 50 % du coût de l'équipe opérationnelle, pour un montant total prévisionnel de 97 650 € sur la période 2006/2009 (soit 32 550 € par an). Cet engagement est conditionné par la mise en œuvre effective du volet insalubrité et des objectifs en terme de logements insalubres traités annuellement. En absence de mise en œuvre, le taux de subvention de droit commun de 20 % sera appliqué. Le versement annuel de la subvention tiendra compte également du nombre de logements insalubres agréés.

3.2- Aides à la réhabilitation de logements pour les propriétaires occupants

L'ANAH s'engage à accorder prioritairement ses aides selon la réglementation en vigueur à la date du dépôt du dossier à la délégation de l'ANAH pour financer l'amélioration des logements des propriétaires occupants. Elle réserve pour cela un crédit de 162 500 € correspondant à l'amélioration de 65 logements de propriétaires occupants pour la période 2006/2009.

3.3- Aides à la réhabilitation de logements pour les logements locatifs

L'ANAH s'engage à accorder prioritairement ses aides selon la réglementation en vigueur à la date du dépôt du dossier à la délégation pour financer la création ou l'amélioration des logements locatifs. Elle réserve pour cela un crédit de 1 165 000 € correspondant à la création ou l'amélioration de 130 logements locatifs sur la période 2006/2009.

3.4- Aides au développement durable

L'ANAH financera tous les projets utilisant des énergies renouvelables et distribuera les primes correspondantes pour les menuiseries et le chauffage pour les projets locatifs répondant à des normes de qualité sur les travaux de chauffage et d'eau chaude avec, soit le Label Promotélec (en cas de chauffage électrique), soit une évaluation de la dépense prévisionnelle de 12 € par m² par an pour les autres énergies. Une attestation par un organisme autorisé sera demandée.

Le cas échéant, une convention avec un prestataire du volet « maîtrise d'énergie » sera établie. Une prestation de sensibilisation et d'aide à la décision aux propriétaires de logements du territoire de la Communauté de Communes Barrès-Coiron en matière de maîtrise des dépenses énergétiques et d'utilisation d'énergies renouvelables sera apportée à l'occasion des travaux de réhabilitation de leur logement. La mission, les moyens humains et matériels, ainsi que les engagements respectifs seront définis dans cette convention.

3.5- Projets partiels pour lutter contre le bruit

L'ANAH s'engage à financer les projets partiels liés à la protection contre le bruit le long de la voie ferrée SNCF et de la RN 86.

Article 8 : Missions de l'équipe opérationnelle

1. Mission d'information sur toutes les procédures liées à l'amélioration des logements
2. Mission de coordination de tous les intervenants concernés par l'amélioration de l'habitat
3. Mission de conseil et d'assistance gratuite auprès des personnes désireuses de réaliser des travaux

4. Mission gratuite de montage et de suivi des dossiers jusqu'au paiement du solde avec rédaction de la convention régissant la location privée, et ceci y compris après la fin de l'OPAH. Le montage des dossiers comprend, selon la nature de l'opération, une visite avant et après travaux avec élaboration de la fiche correspondante pour l'ANAH.
5. Mission de réalisation des objectifs de l'opération pour l'amélioration des logements prioritaires que sont les vacants et les insalubres :
 - Mobilisation du milieu professionnel de l'immobilier, des investisseurs potentiels
 - Mise en place de la cellule de suivi du logement indigne dont le fonctionnement est inscrit dans l'étude
 - Assistance architecturale pour la réhabilitation des immeubles d'intérêt architectural et coordination avec l'ABF.
6. Orientation des bailleurs désireux d'entamer un projet de logements d'insertion en direction de la MOUS départementale
7. Rapports semestriels d'avancement de l'opération.

Pour des raisons déontologiques, l'équipe d'animation s'interdit toute maîtrise d'œuvre dans le cadre de l'OPAH.

Article 9 : Suivi de l'opération

L'opérateur, sera en charge de réaliser, d'organiser et d'animer les bilans, réunions et débats du comité de pilotage qui se réunira tous les semestres.

Une commission de suivi et de coordination est constituée et présidée par Monsieur le Président de la Communauté de Communes. Cette commission, convoquée à l'initiative et par les soins de la Communauté de Communes, se réunit une fois par semestre, afin d'émettre son avis sur l'avancement de l'opération, et résoudre les problèmes qui pourraient apparaître en cours d'opération, notamment sur les immeubles prioritaires.

Elle se composera, en fonction des points prévus à l'ordre du jour :

- Des membres de la commission logement et cadre de vie, et des élus concernés
- Du Directeur Départemental de l'Équipement ou de son représentant
- Du Délégué Départemental de l'ANAH de l'Ardèche ou de son représentant
- De l'Architecte des Bâtiments de France.
- Du Directeur Départemental des Affaires Sanitaires et Sociales

- De tous les services administratifs, professions et personnes qualifiées en tant que de besoin (CAPEB, assistantes sociales, représentants des locataires et des propriétaires...)

Chaque semestre lors du comité de pilotage seront donnés les indicateurs de résultats suivants :

- Nombre de logements selon le statut d'occupation
- Nombre de logements vacants avant travaux et la durée
- Nombre de logements insalubres
- Montant des subventions de chaque partenaire
- Montant des loyers pratiqués
- Nombre de conventions entre les propriétaires et l'ANAH
- Nombre de contacts.....

Article 10 : Durée

La présente convention est conclue sur une période de trois années, à compter de la date de la signature de la présente convention.

Elle pourra éventuellement être prolongée par avenant.

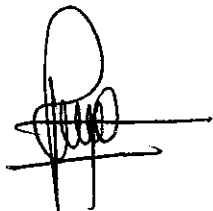
Article 11 : Résiliation et révision de la convention

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.

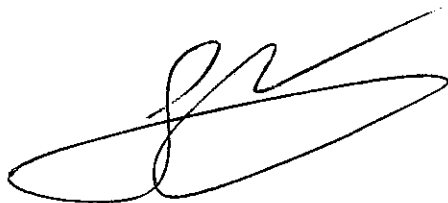
Les autres modifications qui pourraient être apportées, le seront par voie d'avenant.

Fait à Meysse, le 8 juin 2006

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

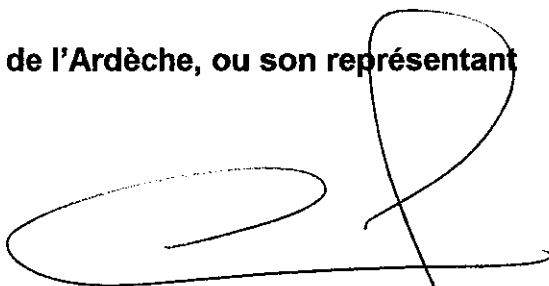


**Pour le Directeur de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'habitat,
Le délégué départemental, Samuel NAVORET**



Samuel NAVORET

Le Préfet de l'Ardèche, ou son représentant



Ghyslain
Secrétaire

CHATEL
Général

PREAMBULE

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

Cet avenant modifie uniquement les parties des articles tels qu'ils apparaissent dans la convention initiale.

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 orienté 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.

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

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 et d'utilisation d'énergies renouvelables.

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,), l'association 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.

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

1- La Communauté de Communes Barrès-Coiron s'engage

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 € sur 3 ans.

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 énergies » 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).

3- L'ANAH s'engage

3.4- Aides au développement durable

L'ANAH financera tous les projets utilisant des énergies renouvelables et distribuera les primes correspondantes pour les menuiseries et le chauffage pour les projets locatifs répondant à des normes de qualité sur les travaux de chauffage et d'eau chaude : le montant des charges ne devra pas excéder 12€/ m²/an.

Pour obtenir les subventions, une attestation faisant état de l'évaluation thermique du projet sera demandée.

Pour toutes les énergies, une évaluation de la dépense prévisionnelle de 12€/m²/an sera réalisée par POLENERGIE. Une prestation de sensibilisation et d'aide à la décision aux propriétaires de logements du territoire de la Communauté de Communes Barrès-Coiron en matière de maîtrise des dépenses énergétiques et d'utilisation d'énergies renouvelables sera apportée à l'occasion des travaux de réhabilitation de leur logement (La mission est définie dans l'article 6). POLENERGIE fournira une fiche synthétique de l'évaluation thermique du projet, reprenant les principales données du projet et la facture énergétique en €/m²/an précisant si le projet répond aux règles de l'ANAH pour l'obtention des subventions « développement durable ». Cette fiche sera annexée au dossier de demande de subvention.

En contrepartie, l'ANAH s'engage à participer à hauteur de 40% du coût total de chaque prestation fournie par POLENERGIE (soit 50% de la facture à la charge de la Communauté de Communes Barrès-Coiron).

Fait à Meysse, le 4 septembre 2007

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




**Pour le Directeur de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'habitat,
Le délégué départemental, Samuel NAVORET**



Le Préfet de l'Ardèche, ou son représentant

Pour le Préfet,
La Secrétaire Générale,



Marie-Blanche BERNARD