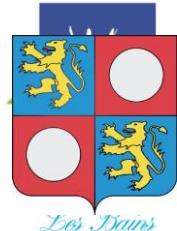




MINISTÈRE  
DE LA TRANSITION  
ÉCOLOGIQUE  
ET DE LA COHÉSION  
DES TERRITOIRES  
*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



## **OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT ET DE RENOUVELLEMENT URBAIN (OPAH-RU) DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU BASSIN D'AUBENAS**

**Période 2023 - 2028**

Numéro de la convention : 007PRO032

Date de signature de la convention : 04 avril 2023

### **AVENANT N°2**

la **Communauté de Communes du Bassin d'Aubenas**, ci-après dénommée CCBA, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par son **Président, Monsieur Max TOURVIEILHE** ;

la **ville d'Aubenas**, collectivité mandante, représentée par son **Maire, Monsieur Jean-Yves MEYER** ;

la **ville de Vals-les-Bains**, collectivité mandante, représentée par son **Maire, Monsieur Michel CEYSSON** ;

la **ville d'Ucel**, collectivité mandante, représentée par son **Maire, Marc SOUTEYRAND** ;

la **ville de Saint-Privat**, collectivité mandante, représentée par son **Maire, Serge REYNIER** ;

l'**État**, représenté par Mme la **Préfète du département de l'Ardèche, Sophie ELIZEON** ;

**l'Agence nationale de l'habitat**, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée par Madame la Préfète du Département de l'Ardèche, agissant dans le cadre des articles R. 321-1, et suivants du code de la construction et de l'habitation et dénommée ci-après «Anah» ;

**Action Logement Services** sis 21 quai d'Austerlitz - 75643 PARIS Cedex 13, représenté par le Directeur Régional Auvergne Rhône-Alpes, Monsieur Noël Petrone ci-après dénommé Action Logement ;

**la Caisse des Dépôts et Consignations, représentée par Hubert ROCHE**, en sa qualité de Directeur Territorial Drôme et Ardèche, dûment habilité à l'effet des présentes en vertu d'un arrêté portant délégation de signature de Monsieur le Directeur Général en date du 1 juin 2020 ;

Et **PROCIVIS** Vallée du Rhône, représentée par son **Directeur Général Monsieur Stéphane SAUTIER**.

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1 (OPAH) / R. 327-1 (PIG), L. 321-1 et suivants, R. 321-1 et suivants,

Vu le règlement général de l'Agence nationale de l'habitat,

Vu la circulaire n°2002-68/UHC/IUH4/26 relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et au programme d'intérêt général, en date du 8 novembre 2002,

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), adopté par la Préfète de l'Ardèche et le président du conseil départemental de l'Ardèche, le 1<sup>er</sup> février 2024,

Vu le Programme Local de l'Habitat 2022/2027, adopté par la CCBA, le 4 novembre 2021,

Vu la charte partenariale portant sur le fonctionnement du repérage et traitement de l'habitat indigne et non-décent dans le département de l'Ardèche signée le 04/11/2021,

Vu la convention d'Opération de Revitalisation de territoire (ORT) prise en application de l'article L.303-2 du code de la construction et de l'habitation, adoptée par le préfet et le président du département de l'Ardèche, le président de la CCBA, le Maire de la ville d'Aubenas et celui de Vals-les-bains, le directeur de la Caisse des dépôts, le président du comité régional d'Action Logement et la directrice d'EPARECA, le 28 septembre 2018,

Vu la convention initiale d'OPAH-RU signée le 4 avril 2023,

Vu la délibération du conseil municipal de la ville d'Ucel, en date du 25 septembre 2024, autorisant la signature de la convention initiale,

Vu la délibération du conseil municipal de la ville de Saint-Privat, en date du 20 novembre 2024, autorisant la signature de la convention initiale,

Vu la délibération du conseil communautaire de la CCBA, en date du **xx** autorisant la signature du présent avenant,

Vu la délibération du conseil municipal de la ville d'Aubenas, en date du **xx**, autorisant la signature du présent avenant,

Vu la délibération du conseil municipal de la ville de Vals-les-Bains, en date du **xx** autorisant la signature du présent avenant,

Considérant la nécessité de rehausser les objectifs quantitatifs de l'OPAH-RU au vu de l'augmentation des dossiers réalisés, de remettre à jour les montants de financements correspondants à cette hausse, de modifier la liste des copropriétés en difficulté et des immeubles en RHI-THIRORI ;

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat de l'Ardèche, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 17 septembre 2024,

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région,

Il a été exposé ce qui suit :

## Table des matières

Table des matières .....	4
Préambule .....	6
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application. ....	12
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux.....	12
1.1. Dénomination de l'opération.....	12
1.2. Périmètre et champs d'intervention .....	12
Chapitre II – Enjeux de l'opération.....	16
Article 2 – Enjeux .....	16
2.1. Les enjeux à échelle intercommunale : .....	16
2.2. Enjeux à l'échelle des secteurs prioritaires .....	17
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.....	19
Article 3 – Volets d'action.....	19
3.1. Volet urbain .....	19
3.2. Volet foncier.....	22
3.3. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé.....	23
3.4. Volet copropriétés en difficulté.....	27
3.5. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique .....	28
3.6. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat.....	30
3.7 Volet social .....	31
3.8. Volet patrimonial et environnemental .....	32
3.9. Volet économique et développement territorial .....	33
3.10. Volet accession à la propriété.....	33
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation .....	35
4.1 Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'Anah .....	35
4.3 Dont Les objectifs spécifiques aux secteurs prioritaires .....	36
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.....	37
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération .....	37
5.1. Financements de l'Anah .....	37
5.2. Financements hors taxes de la Communauté de Commune du Bassin d'Aubenas.....	39
5.3. Financements hors taxes des communes d'Aubenas et Vals-les-Bains .....	40
5.4. Financements des communes d'Ucel et de Saint-Privat .....	43
Article 6 – Engagements complémentaires.....	43
6.1 Action Logement.....	43
6.2 La Caisse des Dépôts et Consignations.....	45
6.3. Financements de PROCIVIS.....	46
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.....	47
Article 7 – Conduite de l'opération .....	47
7.1. Pilotage de l'opération .....	47
7.2. Suivi-animation de l'opération .....	47
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées.....	48
7.4. Mon Accompagnateur Rénov' .....	49
Chapitre VI – Communication.....	50
Article 8 – Communication .....	50
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation. ....	51
Article 9 - Durée de la convention .....	51
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention .....	51
Article 11 – Transmission de la convention .....	51
Annexes.....	52
Annexe 1 : Carte du périmètre d'intervention.....	52
Annexe 2 : Carte et parcelles concernées par le périmètre prioritaire du centre-ville d'Aubenas .....	53
Annexe 3 : Carte et parcelles concernées par le périmètre prioritaire du Pont d'Aubenas .....	59
Annexe 4 : Carte et parcelles concernées par le périmètre prioritaire de Vals-les-Bains.....	62
Annexe 5 : Carte et parcelles concernées par le périmètre prioritaire de Pont d'Ucel .....	66
Annexe 6 : Carte et parcelles concernées par le périmètre prioritaire de Saint-Privat.....	68
Annexe 7 : Parcelles et adresses des îlot de renouvellement urbain.....	72

AR CONTROLE DE LEGALITE : 007-210703310-20251219-DEL202564-DE en date du 19/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DEL202564	
Annexe 8 : Immeubles prioritaires et copropriétés en difficulté .....	73
Annexe 9 : Calendrier prévisionnel .....	74
Annexe 10 : Objectifs quantitatifs.....	75
Annexe 11 : Détail des aides applicables par les collectivités.....	78

## Préambule

### Objet du présent avenant

Les subventions de l'Anah aux propriétaires occupants ont sensiblement augmenté au 1<sup>er</sup> janvier 2024. Cette hausse significative, ainsi que des critères élargis pour la perte d'autonomie, ont eu pour effet de générer plus de demandes que les années précédentes. Aussi le calibrage des objectifs et le budget des aides aux travaux de la convention d'OPAH-RU 2023/2028 ne semblent plus en concordance avec les enjeux actuels. Il est donc prévu dans le présent avenant une rehausse des budgets financiers à partir de l'année 2026, et une légère réévaluation à la baisse des objectifs quantitatifs.

Ce 2<sup>ème</sup> avenant permet d'intégrer l'obligation d'audit énergétique lors des dépôts de dossier ma prime rénov' logement décent et ma prime rénov parcours d'ampleur. Elle permet par ailleurs de modifier la liste des immeubles prioritaires qui évolue au gré des diagnostics réalisés en secteurs renforcés par l'opérateur (vente, travaux, impossibilité d'entrée en contact avec les propriétaires...).

Pour rappel, les objectifs en termes de ravalement de façade ont été supprimés du fait de la fin de l'expérimentation de l'Anah au 31/12/2023.

### Présentation du territoire

La Communauté de Communes du Bassin d'Aubenas a été créée le 1<sup>er</sup> janvier 2017 par la fusion de la communauté de communes de l'ex-Communauté de Communes du Pays d'Aubenas-Vals moins la commune de Lachamp-Raphaël et de l'ex-Communauté de Communes du Vinobre moins la commune de Lanas, plus la commune de Lavilledieu issue de la communauté de communes Bergues et Coiron.

Elle comprend aujourd'hui 28 communes, et compte près de 40 310 habitants (source : INSEE-2019) et environ 24 706 logements (source : INSEE- 2019).

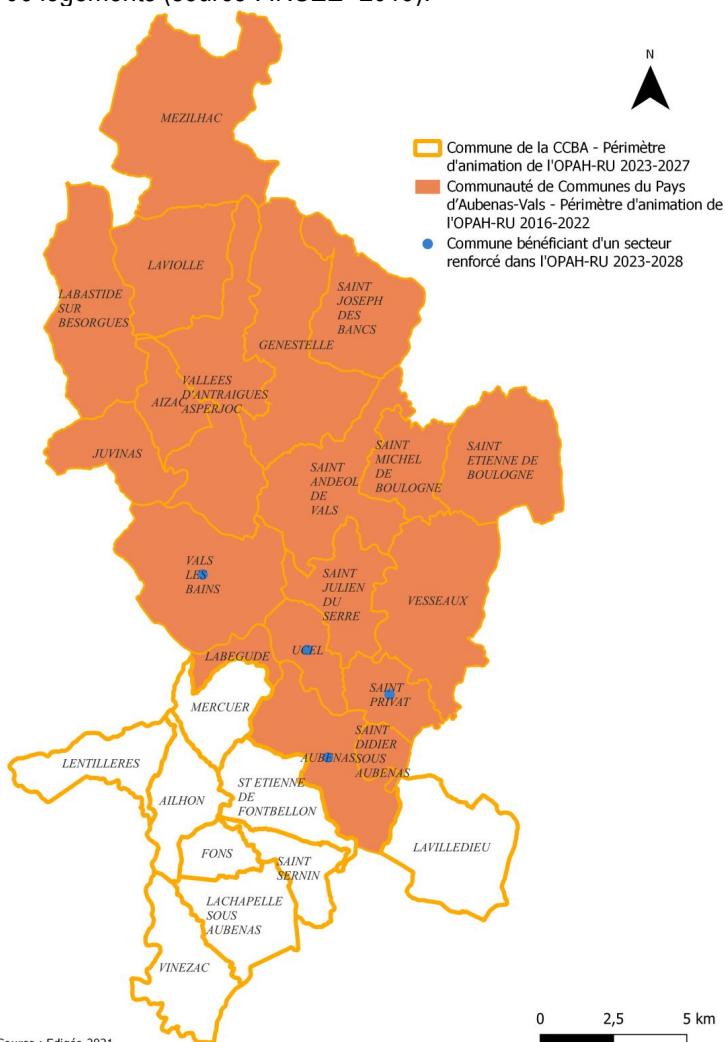


Figure 1 : Présentation du territoire

Située en Rhône-Alpes, au cœur du département de l'Ardèche et dans le Parc Naturel Régional des Monts d'Ardèche, la Communauté de Communes du Bassin d'Aubenas (CCBA) est riche de paysages variés. Le territoire allie des espaces ruraux et des espaces urbains. En effet, le pôle urbain composé des communes d'Aubenas et de Vals-les-Bains concentre la majorité des emplois du territoire, ce qui en fait la « capitale » du Sud Ardèche tandis que les autres communes du bassin ont une vocation plus résidentielle. C'est de ces contrastes que la communauté de communes tire sa force et son attrait : bassin d'emploi, qualité de vie privilégiée, attachement des habitants à leur territoire et arrivée de nouveaux ménages.

Le diagnostic du second Programme Local de l'Habitat, réalisé en 2021, met en évidence 4 échelles territoriales, correspondant à l'armature territoriale du SCoT de l'Ardèche Méridionale.

Les quatre groupes de communes sont les suivants :

Aubenas, la ville-centre qui rassemble plus de 10 000 habitants et concentre les principaux équipements et commerces ;  
le pôle central correspondant aux communes limitrophes d'Aubenas qui possèdent une offre développée en emplois, commerces et services ;  
les bourgs périphériques qui se sont fortement développés au cours des dernières années et accueillent une population de plus en plus importante ;  
les villages marqués par une plus faible densité de population et des services et équipements très inégalement développés.

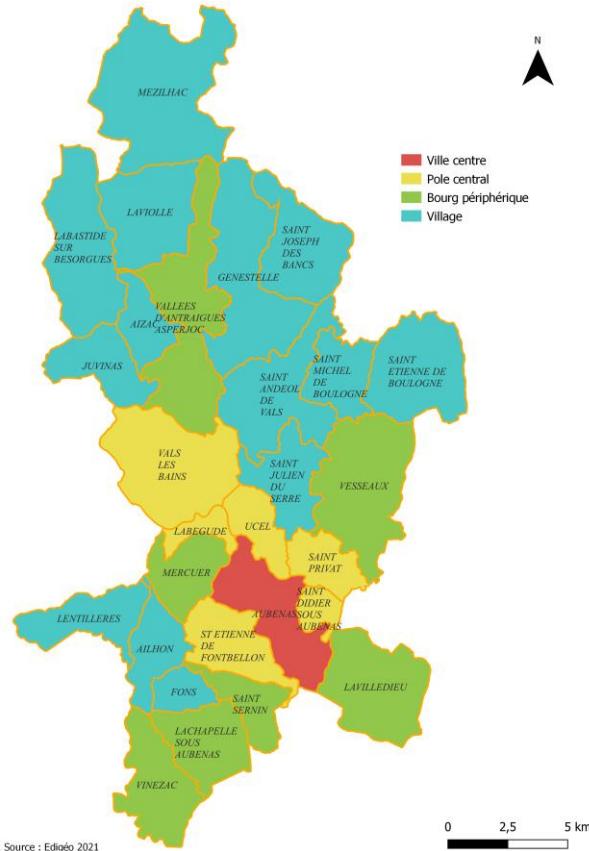


Figure 2: Armature territoriale du PLH

### Une croissance démographique dynamique malgré un vieillissement de la population

La CCBA est marquée par une croissance démographique continue. La population a augmenté de 3.5% entre 2013 et 2018. Cette croissance est exclusivement due au solde migratoire. Ces dynamiques sont néanmoins contrastées, elles montrent un mouvement de périurbanisation des communes du sud de la collectivité, proche de la ville-centre, et une dévitalisation des communes rurales au nord. Cependant, à l'échelle de la CCBA, la croissance démographique est supérieure de 1.6 point à celle du département sur la période 2013-2018. Ces données témoignent de l'attractivité du territoire auprès des nouveaux habitants.

La collectivité apparaît particulièrement attractive auprès des retraités. En effet, le nombre de 60 ans et + a augmenté de 11% entre 2013 et 2018 tandis que les jeunes ménages ont tendance à quitter le territoire. Cette dynamique crée des déséquilibres, il y a notamment des effectifs en baisse sur certains groupes scolaires du territoire. Par ailleurs, la taille moyenne des ménages est en constante diminution, en lien avec l'augmentation du nombre de personnes seules, personnes âgées et familles monoparentales.

### Des besoins d'amélioration du parc de logements sur l'ensemble des communes de la CCBA

en date du 19/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DEL202564  
 A l'exception des centres-villes d'Aubenas et de Vals-les-Bains, le logement-type sur le territoire est une maison individuelle (69 % du parc privé), construite entre 1950 et 2010, un phénomène qui correspond au développement du pavillon en périphérie des centres urbains à partir des années 1960-1970.

Ces logements plus ou moins bien entretenus au fil des années présentent souvent des niveaux de performance énergétique qui ne sont pas en adéquation avec l'objectif de neutralité carbone à horizon 2050 fixé dans le cadre de la Loi de Transition Énergétique pour la Croissance Verte (LTECV). Ayant pris conscience des enjeux environnementaux et des bénéfices économiques procurés par un projet d'amélioration énergétique et sensibles aux campagnes nationales d'incitation, bon nombre de ménages sont aujourd'hui en demande d'accompagnement pour l'amélioration énergétique de leur logement. D'autant que la plupart disposent de revenus modestes, qui freinent la réalisation de projets d'amélioration globaux, pourtant le seul moyen d'obtenir une bonne performance énergétique (isolation de la toiture et des murs, remplacement du système de chauffage). Cette problématique est accentuée dans les communes d'altitude, comme les communes rurales au nord de la collectivité, où la facture énergétique résidentielle moyenne dépasse souvent 1 000 €/hab/an, soit deux fois plus que pour les communes de la vallée du Rhône.

Il est important de noter que des aléas climatiques (sécheresse) et la typologie géologique par endroit (substrat composé de roches sédimentaires) entraînent une fragilisation du bâti par fissuration de murs porteurs.

L'amélioration énergétique semble donc être une des priorités pour le territoire de la CCBA, mais d'autres besoins majeurs relatifs à l'habitat ont été repérés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle intercommunale.

Le territoire de la CCBA est confronté à un fort vieillissement de la population et particulièrement dans les communes rurales au nord de la CCBA. Les aides liées à l'autonomie et l'adaptation des logements aux personnes vieillissantes ont été fortement mobilisées dans le dispositif en cours. Il s'agit de continuer à permettre aux propriétaires occupants et vieillissants de faire le choix de rester dans leur logement.

A terme, des logements qui sont peu ou mal rénovés peuvent conduire à des situations d'habitat indigne, une problématique toujours présente sur la CCBA. D'après l'Agence Régionale de Santé, la Communauté de communes est l'un des territoires de l'Ardèche qui recense le plus grand nombre de signalements liés à des situations d'habitat indigne. Qu'ils soient propriétaires, occupants ou locataires, plusieurs ménages vivent encore en situation non conforme au règlement sanitaire départemental qui fixe les critères de décence, confort et de qualité minimale des logements.

### **Aubenas et Vals-les-Bains, des polarités urbaines aux problématiques renforcées**

Aubenas (12 479 habitants, source : Insee 2019) et Vals-les-Bains (3 530 habitants, source : Insee 2019) sont les communes les plus peuplées de la CCBA.

Boudé par les ménages et particulièrement les actifs et familles au fort pouvoir d'achat, attirés par les espaces périurbains et ruraux offrant plus d'espaces extérieurs, le parc de logements des centres-bourgs s'est progressivement vidé à partir des années 1950. Largement dépréciés, les logements des centres historiques petits et mal éclairés ont progressivement accueilli une population de plus en plus pauvre : des propriétaires occupants accédant à la propriété à moindre coût, mais surtout des locataires aux revenus modestes, logés par des propriétaires bailleurs parfois peu soucieux de la qualité de leurs logements.

Les centres historiques d'Aubenas et de Vals-les-Bains n'ont pas échappé à ce phénomène. Pour preuve, la vacance structurelle (supérieure à 2 ans) des logements est importante : 14% dans le centre-ville d'Aubenas et 16% dans le centre-ville de Vals-les-Bains. En parallèle, la dégradation lourde de certains bâtiments a fortement augmenté, conduisant parfois à des situations de péril que les maires doivent gérer, la prise d'un arrêté de mise en sécurité étant de leur responsabilité. Cet abandon progressif s'explique par une offre de logements en décalage avec les attentes des ménages (petites pièces, pas d'extérieur, pas de stationnement). Cette offre demande à être profondément restructurée pour s'adapter aux standards de vie actuels.

Les parcs de logements des deux centres-villes ont une vocation locative importante (70 % du parc de logements privés dans le centre d'Aubenas et 50 % du parc de logement privé dans celui de Vals-les-Bains).

L'offre existante ne peut pas permettre la mixité sociale. Même s'il existe quelques appartements de cachet, l'offre

en date du 19/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DEL202564  
de logements de qualité (à l'acquisition ou à la location) à destination des ménages aux revenus plus élevés reste insuffisante.

Par ailleurs, la valeur patrimoniale indéniable des quartiers anciens d'Aubenas est aujourd'hui peu apparente, du fait de la forte dégradation du bâti. Le château, silhouette emblématique de la ville et les ruelles du centre-ville renvoient au riche passé de la cité des Montlaur datant du XI<sup>e</sup> siècle. Le caractère patrimonial constitue autant un atout qu'un inconvénient pour la revitalisation d'un centre ancien : sa préservation contribue au cadre de vie attractif, mais peut aussi compliquer les projets de réhabilitation. Un équilibre entre la protection du patrimoine et son évolution est à trouver pour revitaliser le centre historique et répondre aux besoins actuels des ménages.

### **Pont d'Aubenas, Pont d'Ucel et Saint-Privat, des polarités anciennes impactées par la dévitalisation**

Le repérage terrain réalisé au début de l'étude pré-opérationnelle fin 2021 a mis en évidence qu'au-delà des centres d'Aubenas et de Vals-les-Bains, certains autres quartiers historiques du pôle central subissent un manque d'entretien du bâti. En effet, si les communes d'Ucel et de Vals-les-Bains disposent d'un pouvoir d'attractivité à l'échelle locale, cela n'est pas le cas de leur centre ancien. Quant au quartier du Pont d'Aubenas, dynamique et populaire, il présente un parc majoritairement composé de petites maisons de villes, mais désuet qui correspondrait à des jeunes ménages néo-accédants. Aussi, on observe au sein de ces lieux, les mêmes signaux de fragilité que dans les centres d'Aubenas et de Vals-les-Bains : un parc vacant important ; une dégradation du bâti notable ; une population modeste, voire en voie de paupérisation.

Et si une dynamique balbutiante de rénovation a été observée au cours de l'étude pré-opérationnelle, il reste de nombreuses rénovations à entreprendre et les travaux qui sont réalisés le sont parfois à moindre coût. Les investisseurs ont souvent une vision à court terme et des projections peu optimistes quant à la rentabilité de leur immeuble, ils ne s'engagent alors pas dans des programmes de travaux ambitieux.

### **Une inadaptation de l'offre à la demande de logements**

Différents types de publics ont des difficultés à se loger dans de bonnes conditions sur le territoire :

- les personnes âgées aux faibles revenus qui vivent dans de grands logements anciens au confort limité et qui recherchent un logement adapté à leur perte d'autonomie ;
- les actifs aux revenus aisés (jeunes couples, médecins, cadres d'industrie, enseignants) souhaitant s'installer sur le territoire, qui sont à la recherche de biens de qualité et performants sur le plan énergétique ;
- les personnes seules et petits ménages modestes (jeunes salariés, personnes en recherche d'emploi, stagiaires), qui sont contraints de se loger dans un parc locatif privé plutôt médiocre avec des charges énergétiques élevées ;
- certains ménages modestes qui font le choix de l'acquisition, facilitée par de faibles taux d'emprunt, mais qui peuvent repartir à la hausse, et des prix attractifs dans l'ancien, mais demeurent en incapacité financière de réaliser des travaux de réhabilitation globaux ou d'amélioration énergétique.

Ces différentes situations incitent aujourd'hui les pouvoirs publics locaux à poursuivre les actions et renforcer les outils d'aide à l'amélioration des logements.

### **Des actions déjà engagées par les collectivités au service de l'amélioration de l'habitat**

#### Le SCOT Ardèche Méridionale et les grandes orientations d'aménagement

La CCBA fait partie du territoire du SCOT Ardèche Méridionale qui est en cours d'approbation. Le projet de PADD qui définit les grandes orientations d'aménagement a été présenté au COPIL de février 2020 et définit les enjeux suivants en matière de logement et d'habitat :

- **Ajuster le rythme de la production de logements à la diversité des vocations du territoire :**

« En termes de production de logements, les besoins associés sont estimés à environ 17 550 sur la période « 2016 – 2043 » (27 ans), soit environ 650 logements supplémentaires par an en moyenne. Cette projection additionne les besoins en logement issus de l'effet démographique et ceux nécessaires au maintien de la population actuelle («

en date du 19/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DEL202564  
 point mort »). En cohérence avec la répartition des apports de population entre les 3 bassins, ce stock supplémentaire se ventile comme suit :

- environ 10 400 logements supplémentaires sur le bassin Albenassien (environ 385 / an) ;
- environ 6 000 logements supplémentaires sur le bassin Sud Ardèche (environ 220 / an) ;
- environ 1 150 logements supplémentaires sur le bassin Montagne (environ 45 / an) ». Extrait du PADD.

**- Reconquérir l'habitat dans les centres bourgs :**

« Afin de renforcer l'attractivité globale des principales centralités et de lutter contre l'étalement urbain, la part relevant de la résorption de la vacance structurelle est fixée à 14,5 % du parc total de logements vacants de 2016, représentant environ 900 unités à l'échelle du SCoT. Cet effort de reconquête concerne plus particulièrement les pôles de l'armature et prioritairement les communes dont le taux de vacance est supérieur à 10 % ». Extrait du PADD.

**- Stimuler la construction de logements diversifiés :**

« Il s'agit d'abord de tendre vers un équilibre de production entre accession et location. Pour faciliter les parcours résidentiels des ménages et l'accueil de nouveaux habitants, la part des logements locatifs est renforcée. Constitué majoritairement de maisons individuelles, essentiellement privées et de grande taille, le parc actuel ne répond pas pleinement aux différentes étapes d'un parcours résidentiel classique ».

**- Répondre aux besoins spécifiques de certaines catégories de population :**

Il s'agit ici de répondre aux besoins en logement :

- des étudiants ;
- des séniors ;
- des gens du voyage.
- des touristes ;

**Le service public de la rénovation de l'habitat : France Rénov'**

Depuis janvier 2021, le Service Public de la Performance Energétique de l'Habitat (SPPEH) s'est déployé sur le territoire de la CCBA. L'objectif du SPPEH est de répondre aux enjeux de rénovation des bâtiments privés pour limiter les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre. Pour cela, il s'agit de faciliter le parcours des usagers et de proposer un seul service dédié à la rénovation énergétique.

Plusieurs axes d'actions ont été ciblés par la région :

- stimuler puis conseiller la demande,
- accompagner les ménages,
- accompagner le petit tertiaire privé,
- mobiliser et animer l'ensemble des acteurs de l'offre (publics et privés).

Au 1 janvier 2022 le SPPEH a évolué vers un nouveau service : « France Rénov' ». Celui-ci se traduit par la mise en place d'une plateforme internet unique et d'un numéro unique. Au niveau local, les guichets France Renov' (anciens espaces conseil FAIRE) accompagnent les propriétaires dans leur parcours de travaux. En Ardèche, c'est l'ALEC, à Aubenas, qui joue ce rôle.

**Le Plan Climat Air Energie Territoire**

Le projet territorial de développement durable, permettant de planifier la transition énergétique, l'adaptation au changement climatique et l'amélioration de la qualité de l'air au sein du territoire de la Communauté de communes, a été validé par le conseil communautaire en décembre 2021. Il définit une stratégie et des objectifs ambitieux, qui impact le secteur de l'habitat, pour faire face aux enjeux climatiques.

Pour atteindre ces objectifs, la stratégie proposée pour 2030 se décompose en 5 axes :

- Favoriser la performance énergétique des bâtiments
- Exploiter localement nos énergies renouvelables
- Circuler autrement sur notre territoire
- Modifier les habitudes de consommations pour les rendre plus vertueuses
- Maintenir notre qualité de vie et nos activités

## Le dispositif « Action Cœur de Ville » : un cadre de projet opportun pour Aubenas

Face au constat de dévitalisation de nombreux centres de villes moyennes en France, l'Etat a lancé en novembre 2017 le programme Action Cœur de Ville, auquel 222 villes ont été lauréates, dont celle d'Aubenas.

Le programme se décline en plusieurs axes d'intervention :

AXE 1 : De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat,

AXE 2 : Favoriser un développement économique et commercial équilibré,

AXE 3 : Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions,

AXE 4 : Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine,

AXE 5 : Fournir l'accès aux équipements et services publics.

La transition énergétique et écologique, l'innovation, le recours au numérique et l'animation du cœur de ville sont intégrés au projet comme thématiques transversales.

Par l'adhésion à ce dispositif, la Ville d'Aubenas se donne les moyens de revitaliser son centre historique en bénéficiant d'un cadre de projet multithématique. Le 24 avril 2020, la ville a signé avec l'Etat pour la mise en place d'une Opération de Revitalisation du Territoire (ORT). Déclinée en plusieurs volets dont celui de l'habitat, l'ORT permet de disposer d'une batterie d'outils complémentaires, mobilisant plus directement les partenaires financeurs et ouvrant des possibilités de défiscalisation (loi dit « Denormandie »). Le premier axe de travail du volet « Habitat - Logement » de la convention est la prorogation du dispositif d'OPAH-RU.

## Une dynamique engagée avec la précédente OPAH-RU 2016- 2022 qu'il convient de poursuivre

Une des actions du premier PLH visait à mettre en place un dispositif d'aide à l'amélioration du parc privé sur l'ancien territoire de la CCBA, la CCPAV. C'est ainsi qu'à vu le jour, en juin 2016, la première OPAH-RU intercommunale qui se terminera à la fin de l'année 2022.

Cette OPAH-RU en cours est un outil essentiel pour répondre aux enjeux du territoire en matière de :

- amélioration énergétique du parc de logements, principalement construit avant la réglementation thermique de 1975 ;
- accompagnement des personnes vieillissantes à l'adaptation de leur logement ;
- lutte contre l'habitat indigne et amélioration de la qualité du parc locatif ;
- mobilisation du parc vacant et dégradé.

Si l'OPAH-RU a permis la réhabilitation de nombreux logements, les besoins sont toujours importants à l'échelle intercommunale et des centres-anciens du pôle central. C'est pourquoi la communauté de communes, la ville d'Aubenas et de Vals-les-Bains ont décidé de renouveler l'OPAH-RU sur l'ensemble de l'intercommunalité.

L'étude pré-opérationnelle a été réalisée entre les mois de septembre 2021 et juillet 2022 par SOLIHA Drôme, sous la maîtrise d'ouvrage de la CCBA. Cette étude a permis notamment de dresser une analyse critique du précédent dispositif afin de réorienter la nouvelle OPAH-RU et de confirmer la pertinence de mettre en place un dispositif d'intervention sur l'habitat privé à deux niveaux, un niveau intercommunal et un niveau renforcé sur 5 centralités.

**À l'issue de ce constat il a été convenu ce qui suit :**

# Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.

## Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux

### 1.1. Dénomination de l'opération

La Communauté de Communes du Bassin d'Aubenas, La ville d'Aubenas, de Vals-les-Bains, de Saint-Privat, et d'Ucel, l'État, l'Anah, Action Logement, Procivis, et la Banque des Territoires décident de lancer une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) dénommée OPAH-RU de la Communauté de Communes du Bassin d'Aubenas.

Cette nouvelle OPAH-RU fait suite à une précédente OPAH-RU qui s'est déroulée de juin 2016 à décembre 2022 sur l'ancien territoire, la Communauté de Communes du Pays d'Aubenas et Vals. La prolongation de cette OPAH-RU est un des objectifs inscrits au volet habitat du programme Action Cœur de Ville de la commune d'Aubenas.

### 1.2. Périmètre et champs d'intervention

L'OPAH-RU sera conduite sur 2 niveaux. L'enjeu pour la collectivité est de territorialiser son action et d'agir sur la totalité du parc de la CCBA en priorisant les centres-bourgs, tout en restant dans un dispositif simple et lisible pour tous.

Le périmètre d'intervention concerne l'ensemble des 28 communes (cf. annexe 1), soit :

- Ailhon
- Aizac
- Aubenas
- Fons
- Genestelle
- Juvinas
- Labastide-sur-Bésorgues
- Labégude
- Lachapelle-sous-Aubenas
- Lavilledieu
- Laviolle
- Lentillères
- Mercuer
- Mézilhac
- Saint-Andéol-de-Vals
- Saint-Didier-sous-Aubenas
- Saint-Étienne-de-Boulogne
- Saint-Étienne-de-Fontbellon
- Saint-Joseph-des-Bancs
- Saint-Julien-du-Serre
- Saint-Michel-de-Boulogne
- Saint-Privat
- Saint-Sernin
- Ucel
- Vallées-d'Antraigues-Asperjoc
- Vals-les-Bains
- Vesseaux
- Vinezac

**Cinq périmètres prioritaires** ont aussi été définis (cf. annexe 1). Ils concentrent près de 2700 logements appartenant au parc privé. Deux d'entre eux concernent la ville d'Aubenas, le quartier du centre historique et le quartier du Pont d'Aubenas, ils étaient déjà inscrits comme quartiers prioritaires dans l'OPAH-RU précédente. Le quartier du château à Vals-les-Bains, également inscrit dans l'OPAH-RU précédente, évolue et s'étend tout le long de l'avenue Jean Jaurès. Le centre historique de Saint-Privat ainsi que le secteur de l'avenue de la Soie et le quartier Pont d'Ucel viennent compléter la liste des secteurs renforcés.

Pour le **centre historique d'Aubenas**, les limites sont les suivantes :

- Place de l'Arette
- Rue Charles Demars, côté boulevard Gambetta
- Avenue Victor Hugo, jusqu'au n°20, côté pair
- Allée de la guinguette du n°1 au n°26A, côté pair
- Rue de la Paix, jusqu'à la place de la Paix côté impair
- Boulevard Pasteur, du n°2 au n°16 côté pair, puis jusqu'à la place Charles de Gaulle côté pair et côté impair
- Boulevard de Vernon côté pair et côté impair
- Boulevard Jean Mathon, du n°1 et n°25 côté pair et côté impair, puis du n°27 au n°33 côtés impair
- Rue du docteur Louis Pargoire, jusqu'au 7B
- Rue Jules Maneval, côté pair
- Rue René Grimaud, jusqu'au n°21 côté impair
- Rue des Réservoirs, jusqu'au n°8
- Route de Vals, du n°33 au n°25 côté impair, puis du n°22 au n°4 côté pair et côté impair et enfin du n°3 au n°4 côté impair

Ce périmètre comporte plus de 1 500 logements privés. La liste complète des parcelles du périmètre est consultable en annexe 2 de la présente convention.

Pour le périmètre du **Pont d'Aubenas**, les limites sont les suivantes :

- Rue de l'Eglise, jusqu'au n°53B côté impair et 36 côté pair
- Faubourg Jean Mathon, jusqu'au n°21 côté impair et n°12 côté pair
- Chemin de Ânes, du n°3 au n°5
- Impasse Deguilhem
- Rue du Canal
- Rue de Tartary, jusqu'au n°14 côté pair et 5 côté impair
- Rue de l'Expert, n°33
- Quai de l'Ardèche, jusqu'au n°18

Ce périmètre comporte 236 logements privés. La liste complète des parcelles du périmètre est consultable en annexe 3 de la présente convention.

Pour le périmètre du **centre-ville de Vals-les-Bains**, les limites sont les suivantes :

Partie Nord :

- Quai Lieutenant-Colonel Tourre, n° 1 et n°3
- Rue Jean Jaurès, jusqu'au n°110 côté pair et côté impair
- Chemin du Calvaire côté pair
- Place du Château du n°1 au n°13
- Montée du Portalet
- Rue du Prieuré
- La limite Est est la rivière de la Volane

Partie Sud :

- Passage Saint-Jean
- Rue Jean Jaurès, du n°114 au n°118
- Avenue Claude Expilly, le n°1
- Rue Auguste Clément, du n°1 au n°32
- Montée de Taillades
- Rue des Prades, n°2

Ce périmètre comporte près de 830 logements privés. La liste complète des parcelles du périmètre est consultable

Pour le périmètre de **Pont d'Ucel**, les limites sont les suivantes :

- Route de Vals, côté pair et côté impair, puis du n°37 et au n°47 côté impair
- Route de la Manufacture Royal, jusqu'au n°14 côté pair et côté impair
- Route de Saint-Julien, du n°1 au n°13
- Route du Lauzas, du n°1 au n°12

Ce périmètre comporte près de 130 logements privés. La liste complète des parcelles du périmètre est consultable en annexe 5 de la présente convention.

Pour le périmètre du centre-bourg de **Saint-Privat**, les limites sont les suivantes :

Partie village historique :

- Rue de l'Houmé
- Montée de la Lauzière, à partir du n°10 côté pair et côté impair
- Rue des Ecoliers, jusqu'au n°7
- Place de l'Eglise
- Montée du Vignal, depuis la place de l'Eglise et jusqu'à la traversée du Vignal

Partie avenue de la Soie :

- Rue du Luol, depuis la montée du Vignal et jusqu'à l'avenue de la Soie
- Rue des Jardins, jusqu'au n°6
- Avenue de la Soie, du n°1 au 887
- Chemin du Feugier
- Petite traverse
- Rue du Buis
- Chemin des Moulinage, jusqu'au n°10 côté pair et côté impair

Ce périmètre comporte près de 240 logements privés. La liste complète des parcelles du périmètre est consultable en annexe 6 de la présente convention.

Les champs d'intervention se différencient selon les périmètres d'intervention, et sont les suivants :

**Les champs d'intervention à l'échelle intercommunale :**

- L'amélioration de la performance énergétique des bâtiments
- Le maintien à domicile en améliorant l'autonomie des personnes dans leur logement
- La lutte contre l'habitat indigne

En plus de l'animation qui sera portée par l'opérateur du dispositif, pour ces différentes actions, la CCBA apportera pour les ménages les plus modestes un financement complémentaire.

**Les champs d'intervention à l'échelle des périmètres prioritaires :**

- Le renouvellement urbain d'îlots ou immeubles dégradés

Cette action porte sur des secteurs concentrant des problématiques liées à l'habitat (vacance, dégradation, etc.), mais aussi présentant des opportunités de renouvellement urbain fortes (localisation stratégique, besoin de recomposition urbaine). Ils feront l'objet d'une maîtrise foncière publique et de démolitions, reconstructions ou de restructurations afin de créer de nouveaux logements.

Trois îlots, un à Pont d'Ucel (route de Vals), un à Pont d'Aubenas (au 101-111 faubourg Jean Mathon et 1/13 rue de l'église), et un à identifier dans le cadre de la poursuite de l'OPAH-RU, ont été retenus comme prioritaires pour la mise en œuvre de projets de renouvellement urbain.

Ils sont représentés sur les cartes des secteurs prioritaires en annexes. Les références cadastrales et les adresses des parcelles concernées sont listées en annexe 7.

Ces îlots feront l'objet d'une étude de faisabilité RHI/THIRORI qui sera lancée au démarrage de l'opération.

▪ Adresses prioritaires et demandes spontanées :

Des actions pro-actives seront mises en œuvre dans le cadre de l'OPAH-RU sur les **29 adresses identifiées comme prioritaires en secteurs renforcés** (liste en annexe 8 et localisation des adresses présentée sur les cartes des secteurs prioritaires en annexes), immeubles choisis pour leur état de dégradation avancé, bénéficieront d'une animation renforcée pour garantir leur réhabilitation pendant le temps du dispositif d'OPAH-RU :

- **19 immeubles à Aubenas,**
- **5 à Vals-les-Bains,**
- **5 à Ucel**
- **et 5 à Saint-Privat**

Sur ces adresses, l'opérateur et les partenaires de l'OPAH-RU conduiront un suivi pro-actif, basé sur un plan d'action individualisé proposé par l'opérateur et suivi en comité technique partenarial. L'objectif est de mettre tous les moyens en œuvre, incitatifs et coercitifs, pendant la durée de l'OPAH-RU, pour que ces immeubles soient réhabilités et les situations d'habitat indigne qu'ils abritent éradiquées.

Cette liste est évolutive et pourra être modifiée dans le courant de l'OPAH-RU. Cette évolution devra passer obligatoirement par la signature d'un avenant à la présente convention.

Enfin, les aides et l'assistance à maîtrise d'ouvrage assurée par l'animateur de l'OPAH-RU, s'appliquent également à toute demande spontanée de propriétaires occupants sous plafond de ressources Anah ou bailleurs dans le cadre d'un conventionnement avec l'Anah et possédant un/des logements dans le périmètre de l'OPAH-RU.

## Chapitre II – Enjeux de l'opération.

### Article 2 – Enjeux

#### 2.1. Les enjeux à échelle intercommunale :

##### Enjeu 1 : Accompagner l'amélioration de la performance énergétique des logements sur tout le territoire de la CCBA

L'étude pré-opérationnelle a montré que 62 % des logements du parc privé ont été construits avant 1975 (1ère réglementation thermique). L'âge du parc de logements privés se lit dans les consommations d'énergie qui sont très importantes, surtout dans les communes d'altitude, comme les communes rurales du nord de la CCBA. Or, les ménages occupant ces logements sont en général modestes. Entre 2019 et 2020, près de 74 000 € ont été dépensées par le Département, au titre du FUL, pour honorer les factures énergétiques de locataires dans l'impasse financière.

La problématique de la précarité énergétique apparaît dès lors que certains ménages :

- adoptent une stratégie de sous-chauffe du logement dans le but de réduire leurs charges budgétaires ;
- ont des difficultés à payer leur factures d'énergie ;
- ressentent de l'inconfort thermique.

L'isolation thermique des logements et le passage à des systèmes de chauffage plus performants permet de prévenir cette situation.

L'amélioration énergétique est d'autant plus importante dans un contexte général de réchauffement climatique, qu'elle assure le confort des ménages en hiver comme en été, et permet la diminution des émissions de gaz à effet de serre dans l'atmosphère. Par ailleurs, face à l'augmentation récente des coûts de l'énergie, et plus particulièrement celui du gaz, il devient impératif pour certains ménages de réduire leur facture énergétique.

Le nombre de dossiers d'amélioration énergétique, financés par l'Anah sur les 5 dernières années, est croissant. Pour l'Anah, l'objectif de l'OPAH intercommunale est de continuer à financer les travaux d'amélioration énergétique, en privilégiant les rénovations globales, c'est-à-dire qui comportent plusieurs postes de travaux (isolation des murs, toiture, planchers, système de chauffage, menuiseries, etc.). Car seules les rénovations ambitieuses permettent d'améliorer durablement la performance énergétique des logements. Au sein de la CCBA, les propriétaires occupants ont été nombreux à solliciter les aides à la rénovation énergétique durant l'OPAH-RU précédente. L'enjeu aujourd'hui est d'inciter les propriétaires à aller plus dans leur projet de rénovation énergétique et de viser des performances plus ambitieuses. C'est dans ce sens que s'inscrivent les aides de la future OPAH-RU.

##### Enjeu 2 : Adapter le logement au vieillissement de la population

La part des habitants de plus de 60 ans sur le territoire de la CCBA est en nette augmentation depuis une décennie (+ 11 % entre 2013 et 2018). Les besoins d'adaptation des logements à la perte de mobilité augmentent ainsi mécaniquement. Par ailleurs, les personnes âgées souhaitent de plus en plus se maintenir à domicile, en lien parfois avec des ressources financières modestes.

Les communes les plus concernées sont principalement des villages ruraux avec une population de retraités avoisinant les 50% : Mézilhac, Laviolle, Juvinas, Aizac et Genestelle.

Les personnes âgées occupent généralement du bâti ancien (d'avant 1975) et de grande taille (T4 ou +). Ces logements sont souvent mal adaptés aux besoins d'occupants à la mobilité limitée : présence de marches sur le perron, d'escaliers extérieurs ou intérieurs, absence de garde-corps, baignoire dans la salle de bain, évier classique, dimensions des ouvertures standards (< à 70cm), etc.

Dans les centre-bourgs, cette problématique est d'autant plus accentuée par les contraintes architecturales et patrimoniales du bâti ancien : maison mitoyenne, couloir fréquemment étroit, différences de niveaux, laissant parfois peu de marges de manœuvres pour réadapter les espaces.

A travers l'OPAH intercommunale, la CCBA se fixe pour objectif de repérer les besoins d'adaptation du logement à la perte de mobilité. L'opérateur devra faire connaître le dispositif auprès des acteurs locaux, assurer un relais auprès des publics cibles : CCAS et Maison de la Santé, aide à domicile, personnel soignant : infirmières, kinés,

en date du 19/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DEL202564  
travailleurs sociaux du département, aidés à domicile, associations locales et élus locaux pour améliorer le repérage et le traitement des situations et fluidifier l'articulation entre les acteurs.

L'étape suivante consiste à inciter les propriétaires âgés à adapter leur logement à la perte d'autonomie en apportant une aide supplémentaire aux subventions déjà existantes de l'Anah et des différentes caisses de retraite.

### Enjeu 3 : Lutter contre l'habitat indigne

Sont considérés comme indignes « les locaux ou les installations utilisés aux fins d'habitation et impropre par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes, pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé » (source : ANIL).

Si tous les logements dégradés ne sont pas classés au titre de l'habitat, la CCBA compte parmi les territoires présentant le plus de situations en Ardèche. Elles touchent toutes les communes du territoire et plus particulièrement la ville d'Aubenas et de Vals-Bains. Si l'OPAH-RU en cours a permis de mettre en place un dispositif de repérage des logements indignes efficace (formations des travailleurs sociaux –du CMS et du CCAS, bonne mise en relation des différents acteurs et centralisation de la part de l'animateur de l'OPAH-RU) et un travail de suivi important qui a permis des résultats probants, la démarche est avant tout incitative et reste parfois au stade du diagnostic, faute d'utilisation des pouvoirs de police du maire (mise en sécurité et RSD).

Il y a donc un enjeu à poursuivre le travail mené au service d'un parc locatif de qualité, mais aussi à contraindre les propriétaires indécents à réaliser les travaux de mise en conformité des logements et ainsi protéger la santé et de la sécurité des ménages. Pour cela et afin de repérer les situations, l'opérateur devra faire connaître le dispositif chez les acteurs locaux, relais auprès des publics cibles : acteurs sociaux du Département, CCAS, élus et secrétaires de mairie. Les élus et employés de mairie étant parfois démunis face aux situations d'habitat indigne, l'opérateur devra également les former et les accompagner dans le traitement des situations rencontrées au cours de l'OPAH.

## 2.2. Enjeux à l'échelle des secteurs prioritaires

### Enjeu 1 : Résorber la vacance et la dégradation en développant une offre nouvelle de logements économies en charges

L'analyse du parc de logements a montré que la vacance structurelle (supérieure à 2 ans), touche 6% du parc privé et qu'elle se concentre dans les centres anciens du territoire. Il s'agit ici de reconquérir ce parc vacant, particulièrement présent dans les 5 secteurs renforcés des communes de la CCBA afin de :

- Développer le parc de logements locatifs privés et conventionnés : La demande locative est insatisfaite. L'OPAH-RU vise à la mise en place d'un dispositif attractif pour inciter les propriétaires bailleurs à rénover et remettre sur le marché des biens en centre-bourg et centre-ville afin de compléter l'offre existante.
- Favoriser l'accession à la propriété des nouveaux ménages : les périmètres prioritaires de la ville d'Aubenas et de la ville de Vals-les-Bains portent la majorité du parc locatif du territoire, l'enjeu est de diversifier l'offre de logements et d'aider les propriétaires occupants à accéder et réhabiliter des biens et particulièrement des familles pour apporter plus de mixité.

Ces actions s'inscrivent notamment dans le cadre de l'orientation n°1 du projet de PLH n°2 : « Poursuivre la réhabilitation du parc existant et encourager le réinvestissement du parc vacant pour la création de logements. »

### Enjeu 2 : Améliorer la qualité du parc et lutter contre l'habitat indigne

L'étude pré-opérationnelle a permis de repérer dans les secteurs prioritaires, 112 immeubles d'habitat privés avérés ou présumés dégradés (364 logements).

Parmi les logements non vacants, ils appartiennent à :

- des bailleurs qui réalisent des travaux de réhabilitation a minima et pratiquent des loyers bas ;
- des propriétaires occupants qui n'ont pas les moyens de réaliser des travaux et/ou qui ne savent pas comment s'y prendre.

Pour une amélioration générale du parc, il convient donc de communiquer auprès des bailleurs et occupants, et de

les accompagner financièrement et techniquement dans la réalisation de travaux. De même, il y a un enjeu à poursuivre, avec les partenaires, l'identification des situations de mal logement, et se saisir d'outils adaptés pour contraindre les propriétaires indélicats à réaliser les travaux de mise en conformité des logements, et ainsi protéger la santé et de la sécurité des ménages.

### **Enjeu 3 : Accompagner les copropriétés fragiles et dégradées, de leur structuration jusqu'à la mise en œuvre d'un programme de travaux**

Certaines copropriétés confrontées à des problématiques d'organisation ou de gestion se trouvent en difficulté lorsqu'il s'agit d'engager des travaux de rénovation. Il est important de pouvoir les accompagner au plus tôt afin de prévenir la dégradation du bâti, pouvant mener à des situations de péril ou d'insalubrité.

Parmi les 6 copropriétés présentant des signes de fragilités identifiées, 4 se trouvent en périmètre renforcé et 2 (3 boulevard de Vernon à Vals les Bains et Dugradus à Ucel) se trouvent hors du périmètre renforcé et étaient suivies dans l'OPAH-RU précédente. Ce sont des petites copropriétés de centre ancien (8 logements en moyenne). Au sein d'immeubles très anciens, elles sont majoritairement composées de logements locatifs que les propriétaires entretiennent à minima. Les difficultés de gestion constatées dans nombre de copropriétés non constituées, sont souvent un frein au projet de réhabilitation.

Trois d'entre elles étaient déjà suivies dans l'OPAH-RU qui se termine à la fin de l'année et nécessitent de continuer l'accompagnement. Il conviendra au début de l'OPAH-RU de préciser pour chacune d'elles les interventions nécessaires, qui pourront concerter :

- l'organisation de la propriété ;
- l'apurement des impayés ;
- la définition d'un programme de travaux.

Il s'agira pour les trois autres de réaliser un diagnostic multi-critères afin de déterminer les besoins en accompagnement nécessaires.

### **Enjeu 4 : Travailleur à l'échelle de l'îlot pour changer l'image de certains secteurs et renouveler l'offre de logements**

Le repérage terrain réalisé au cours de l'étude pré-opérationnelle a mis en évidence certains immeubles / îlots très dégradés et dont la forme et la qualité des logements ne correspondent plus aux standards d'aujourd'hui : tailles des logements et/ou des pièces pas adaptées aux besoins de ses habitants ; desservis par d'étroites impasses empêchant le bon éclairement des logements.

Dans l'optique d'attirer de nouveaux ménages dans le centre historique, il semble nécessaire de recomposer ponctuellement la trame urbaine en vue de répondre aux critères de confort actuels (éclairement, extérieurs), et ce dans le respect et la préservation du patrimoine.

Dans les secteurs les plus touchés par la vacance et la dégradation, la recomposition d'îlots doit permettre la création de logements adaptés aux besoins du territoire - petits logements de type T2/T3 et logements avec extérieur, type T3/T4 pour accueillir des familles - au sein d'un cadre de vie renouvelé : équipements, requalification des espaces publics, aménagement d'espaces verts, etc.

## Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.

L'OPAH-RU intercommunale du Bassin d'Aubenas a pour objectifs de :

- lutter contre la précarité énergétique et améliorer l'efficacité énergétique des logements et des immeubles ;
- favoriser le maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie dans leur logement, personnes âgées et handicapées ;
- lutter contre l'habitat indigne et dégradé et favoriser la réhabilitation des logements et des immeubles ;
- lutter contre la vacance des logements, en particulier au sein des périmètres prioritaires ;
- favoriser le développement d'une offre locative conventionnée sociale et économique en énergie ;
- améliorer le fonctionnement et l'entretien des copropriétés fragiles ou en difficulté repérées ;
- participer à l'amélioration de l'image des centres anciens.

### Article 3 – Volets d'action

#### 3.1. Volet urbain

L'étude a mis en évidence la pertinence d'agir pour la redynamisation des périmètres identifiés comme prioritaires en améliorant le cadre de vie, notamment par l'aménagement des espaces publics.

##### 3.1.1 Descriptif du dispositif

Il est programmé dans le temps de l'OPAH-RU (calendrier prévisionnel en annexe 9), une intervention sur :

- **Le centre historique d'Aubenas :**

##### Le programme Action Cœur de Ville :

La Ville d'Aubenas a été sélectionnée avec 221 autres communes pour le développement du programme « Action Cœur de Ville » dès 2018 jusqu'en 2026. Le périmètre d'action comprend 3 secteurs, dont 2 qui sont en périmètre prioritaire de la future opération : le centre-ville et le Pont d'Aubenas. Avec ce dispositif, l'Etat souhaite relancer une politique d'aménagement du territoire ciblée sur les villes moyennes et les enjeux de revitalisation, en particulier dans les centres villes, en reposant sur 5 axes d'interventions prioritaires :

→Axe 1 – De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville :

- Le renouvellement du dispositif d'OPAH-RU avec le lancement de celle-ci.
- La mise en place d'une Opération de Restauration Immobilière, qui sera envisagée après deux années d'animation de l'opération 2023 -2028, soit en 2025.
- L'accompagnement des investisseurs dans la requalification du bâti de centre-ville avec le maintien d'aides aux particuliers pour la rénovation d'immeubles dans leur intégralité (façades, rénovation thermique...).
- La Transformation de rez-de-chaussée commerciaux en logements et/ou services à destination des résidents (locaux à vélos, espaces communs...).

→Axe 2 – Favoriser un développement économique et commercial équilibré :

- La mise en place des outils de gestion du centre-ville afin de mesurer la perception des acteurs et des utilisateurs du centre-ville, la performance de l'environnement urbain, les potentialités commerciales et son degré d'attractivité.
- Définir les grandes orientations d'une politique commerciale intercommunale portant sur le commerce, l'artisanat et les services.
- Création d'une charte intercommunale de développement commercial. Il s'agit d'un outil de veille et d'aide à la décision permettant d'accompagner les élus dans les choix stratégiques qu'ils sont amenés à faire pour atteindre les objectifs ainsi fixés.
- Lancer une étude de marché visant l'identification des opportunités économiques futures du centre-ville et leur compatibilité avec des gisements fonciers existants ou à venir.

→ Axe 3 – Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions :

- La modernisation du système de stationnement, parkings automatisés et horodateurs.
- Réflexion autour d'un plan vélo.

→ Axe 4 – Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine :

- Poursuivre la politique d'amélioration du cadre de vie par l'aménagement qualitatif des espaces publics donnant une place accrue aux piétons, le recours à des matériaux moins imperméabilisant et une augmentation de la végétalisation.
- Capitaliser l'image de la ville sur son patrimoine historique et architectural. L'enjeu alors recherché consiste à mettre en valeur ce patrimoine et à lui donner un usage pour qu'il participe à la dynamique du cœur de ville.

→ Axe 5 – Fournir l'accès aux équipements et services publics :

- Relocaliser les équipements publics dans ou à proximité directe du cœur de ville pour être au plus proche des usagers et assurer ainsi la multifonctionnalité du centre historique et de Pont d'Aubenas.

A ce jour, le programme d'Aubenas comprend 29 actions en cours ou terminées.

Dans le cadre de la prorogation du dispositif Action Cœur de Ville sur la période 2023-2026, la commune travaille actuellement à la formalisation de nouvelles actions en lien avec la rénovation urbaine, notamment :

Sur le centre-ville :

- la requalification des allées de la Guinguette ;
- la piétonnisation de la place de la République ;
- le devenir de la friche de l'ancien cinéma Le Palace ;
- la relocalisation en centre-ville d'un Hôtel pour accroître l'offre en hébergement touristique ;
- la recherche d'une réutilisation des étages du bâtiment détenu par France Telecom situé sur l'Agora du Champs de Mars
- la démolition / reconstruction de 4 maisons de Ville sur le rue des Cordeliers pour la création de 6 logements locatifs sociaux ;
- la mise en place d'une politique de stationnement tarifaire pour les résidents du centre-ville ;
- la poursuite de la réhabilitation du parc immobilier privé du cœur de Ville avec la signature fin 2022 d'une convention de réservation de crédits avec Action Logements à hauteur de 3 000 000 €.

Sur Pont d'Aubenas :

→ L'amélioration du cadre de vie par une intervention sur l'espace public :

- la démolition de l'immeuble situé sur la parcelle A 1365 et la création d'une placette en entrée de quartier ;
- la requalification du faubourg Jean Mathon qui a dû être retardée ;
- la création d'une fresque sur l'immeuble du 70, faubourg Jean Mathon pour modifier l'image de ce quartier-rue.

→ La poursuite de l'amélioration de l'offre nouvelle en logements dans le quartier du Pont d'Aubenas avec notamment :

- la démolition de 50 logements locatifs sociaux des années 1960 au croisement entre la rue de Tartary et le chemin du Buridan dont la forme urbaine et la typologie ne sont plus adaptées à l'habitabilité d'aujourd'hui ;
- la construction d'environ 50 logements sur la rue de Tartary et le chemin du Buridan ;
- la réhabilitation d'un immeuble au 70 faubourg Jean Mathon avec la création de 3 logements locatifs ;
- la démolition / reconstruction d'un îlot situé au croisement entre le faubourg Jean Mathon et la rue de l'Eglise avec la construction de 12 à 15 logements nouveaux.

▪ **Le centre historique de Vals-les-Bains :**

Les projets d'aménagement et de renouvellement urbain sont les suivants :

→ La démolition de l'ancien hôtel TOURING (début des travaux le 7/11/22) puis aménagement du site en parking avec l'objectif de créer 28 places de stationnement minimum (en rez-de-chaussée). Une étude sera réalisée après

en date du 19/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DEL202564  
 la démolition pour analyser la faisabilité d'un niveau R+1. Cet ancien hôtel est situé au cœur du secteur prioritaire, cette réfection a permis « d'aérer » le quartier, et créer du stationnement pour les riverains, les touristes, la clientèle des commerces.

→ La poursuite de l'aménagement du quartier historique avec la création d'un parcours autour d'une mise en lumière du site (il y a une étude en cours avec les Allumeurs de rêve).

→ La possible réhabilitation d'un îlot dégradé à identifier dans le cadre de la poursuite de l'OPAH-RU pour la réalisation d'une étude de faisabilité RHI/THIRORI.

▪ **Le quartier de Pont d'Ucel :**

Les projets d'aménagement et de renouvellement urbain sont les suivants :

→ Construction d'un immeuble avec des commerces de proximité, localisé en face du siège de la Communauté de Communes du Bassin d'Aubenas.

→ La commune d'Ucel a pour projet l'aménagement et la réhabilitation de l'îlot dégradé, situé route de Vals-les-Bains à la sortie du pont. L'élargissement de la voirie (Route de Vals) ainsi que la prise en compte des besoins en stationnement sont des axes majeurs de réflexion des élus sur ce projet.

La quasi-totalité des biens a été acquis par la commune et l'EPORA.

Cet îlot a été visé par l'étude de faisabilité RHI/THIRORI lancée en début d'opération. Une convention avec EPORA a été signée afin d'obtenir un accompagnement sur ce projet.

▪ **Le centre-bourg et ancien de Saint Privat :**

Les projets d'aménagement et de renouvellement urbain sont les suivants :

→ Le développement de l'offre de logements sociaux par la restauration des logements, appartenant à la commune, situés à l'étage de l'ancienne école, 14 rue de l'Houmé. Pas d'échéance fixée à ce jour.

→ Le développement de la vie associative par la restauration de l'étage de la salle de la Lauzière, en bureaux pour des associations. Pas d'échéance fixée à ce jour.

→ Travaux de restauration de l'Eglise, prévus pour 2023 : toiture, façade et parvis avec un accès pour les personnes à mobilité réduite.

### 3.1.2 Objectifs

Objectifs	Indicateurs de résultats
Améliorer la qualité du parc de logements dans les périmètres prioritaires	Nombre de rénovations réalisées dans le cadre de l'OPAH-RU dans les périmètres prioritaires
Redynamiser l'offre commerciale	Nombre d'installations de nouveaux commerces Evolution du chiffre d'affaires cumulé sur le centre-ville Evolution du nombre de commerces vacants
Développer les mobilités et le stationnement	Nombre de cheminements piétons sécurisés Retour des riverains sur les continuités piétonnes Evolution du nombre de stationnements Retour des riverains sur les difficultés de stationnement en ville
Requalifier les espaces publics et mettre en valeur le patrimoine	Nombre de projets d'espaces publics amorcés Nombre de projets finalisés Nombre de projets façades financés Plus de fréquentations du centre-ville et de ces espaces
Accès aux équipements et services publics	Meilleure signalisation et identification des équipements et services

## 3.2. Volet foncier

### 3.2.1 Descriptif du dispositif

#### ▪ Ilots de requalification :

Le travail de terrain réalisé lors de l'étude a mis en évidence la présence de bâtiments très dégradés, inhabitables sur lesquels l'OPAH-RU, à travers le volet incitatif, et l'action privée ne permettront pas une opération viable. La réhabilitation de ces immeubles nécessitera l'intervention publique.

Ainsi, 3 îlots sont visés :

- îlot route de Vals à Pont d'Ucel ;
- îlot à Pont d'Aubenas, au 101-111 faubourg Jean Mathon et 1-13 rue de l'église ;
- 1 îlot restant à identifier dans le cadre de la poursuite de l'OPAH-RU

Le détail des parcelles concernées est consultable en annexe 7 et le calendrier prévisionnel en annexe 9, de la présente convention.

Des études préalables restent nécessaires pour préciser les modalités d'intervention à retenir pour le traitement de ces îlots. Les collectivités s'engagent à réaliser les études de faisabilité et d'éligibilité RHI/THIRORI au démarrage de l'OPAH-RU, en 2023. Elles auront pour objectif de confirmer la possibilité de mobiliser les financements RHI/THIRORI et d'esquisser les projets de sortie et les montants financiers. Un dossier d'éligibilité sera présenté en fin d'étude de faisabilité, en 2024. Celui-ci validera ou non l'opportunité d'une procédure RHI/THIRORI.

Si les conditions de mise en œuvre sont validées, les collectivités enclencheront en 2025 une étude de calibrage, afin de déterminer les modalités opérationnelles.

Le déficit d'opération de RHI/THIRORI sera porté à 100% par Vals-les-Bains et Aubenas pour les îlots qui les concernent et pour Ucel le pourcentage porté par la CCBA et la commune reste à définir.

Sur Pont d'Ucel et Aubenas, un partenariat avec EPORA est déjà en cours.

Sur l'ensemble des îlots, il est prévu :

- le portage et la réhabilitation de plusieurs immeubles en vue de remettre sur le marché des logements en accession, sociale et libre.
- lorsque cela est nécessaire, la démolition-reconstruction d'immeubles en vue d'adapter les nouveaux logements aux standards actuels (éclairage, taille des logements, création d'extérieurs, etc) ;
- éventuellement, l'aménagement des espaces non bâties, afin de créer du stationnement, ainsi que des jardins communs.

Les partenaires de l'OPAH-RU s'engagent à mobiliser des moyens conséquents pour permettre la réalisation de ces opérations de portage (aides au financement du déficit d'opération).

#### ▪ Opération de Restauration Immobilière :

Cet outil permet, pour des immeubles stratégiques dont les perspectives sont bloquées, la réalisation de travaux encadrés par déclaration d'utilité publique et donc de débloquer des situations où les propriétaires étaient récalcitrants à l'idée de faire des travaux, de faciliter les mutations, de lutter contre la vacance d'immeubles stratégiques et de favoriser la venue de nouveaux propriétaires ou locataires.

Pour le moment, sur la commune d'Aubenas, une liste de potentiels immeubles en ORI a été dressée et présentée en annexe 8, parmi la liste des immeubles qui feront l'objet d'une animation pro-active dans le cadre de l'étude de l'OPAH-RU. Une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) de type ORI pourra être enclenchée au début de la troisième année du dispositif, au sein des secteurs prioritaires de la commune d'Aubenas. Celle-ci pourra contenir les immeubles préalablement identifiés dans l'étude comme immeuble prioritaire et dont la situation n'a pas évolué.

Enfin, la convention prévoit un soutien de l'Anah sur les opérations visant à acquérir des biens immobiliers dégradés et à développer une offre à loyers maîtrisés ou de les céder à des propriétaires occupants modestes dans le cadre d'une Vente d'Immeuble à Rénover (VIR) ou d'un Dispositif d'Intervention Immobilière et Foncière (DIIF). Une aide de 25% du montant de l'opération, plafonnée à 900 000€ de travaux par opération, est mobilisable pour les porteurs de projet, privés ou opérateurs institutionnels et parapublics (EPF, HLM, SPL, etc).

A Aubenas et à Vals-les-Bains, il est estimé un potentiel d'environ 2 immeubles, soit environ 11 logements, pour réaliser des projets via la VIR ou le DIIF sur le périmètre de l'OPAH-RU (voir les détails des adresses en annexe 8).

### 3.2.2 Objectifs

Objectifs	Indicateurs de résultats
Recyclage de 3 îlots d'habitat vacant et dégradé	Nombre d'acquisitions réalisées Nombre de logements en accession libre et accession sociale remis sur le marché Nombre de logements locatifs sociaux produits Nombre d'espaces publics réaménagés
Opérations de restauration immobilière	Nombre d'immeubles faisant l'objet de travaux des propriétaires suite à la procédure d'ORI Nombre d'immeubles donnant lieu à acquisition par la collectivité suite à l'exercice du droit de délaissément/suite à une expropriation

## 3.3. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé

### 3.3.1. Descriptif du dispositif

#### Suivi des immeubles prioritaires

Un travail de repérage des immeubles dégradés et des logements indignes a été réalisé dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle, à partir :

- des tableaux de suivi des signalements LHI (CCBA, ARS) ;
- d'un repérage terrain exhaustif des immeubles depuis la rue ;
- d'investigations approfondies dans le cadre d'études-test sur certains immeubles et îlots à enjeux.

Une liste de **29 immeubles prioritaires (dont 6 copropriétés en difficulté)** a été dressée à la suite, au titre :

- de l'état de dégradation des immeubles ;
- de leur vacance présumée ou avérée ;
- de leur situation géographique par rapport aux secteurs prioritaires à enjeux.

Sur ces immeubles situés dans les périmètres prioritaires, l'opérateur de l'OPAH-RU ainsi que ses partenaires devront réaliser un suivi proactif incluant :

- la réalisation d'un diagnostic multicritère (technique, social, financier et juridique) au cours des deux premières années de l'opération ;
- la définition et la validation en comité technique d'une stratégie d'intervention et d'un plan d'action adapté à chaque adresse, comprenant des actions incitatives et coercitives ;
- le pilotage et la mise en œuvre de plan d'action, en coordination avec l'ensemble des partenaires concernés (services communaux, ARS, CAF, etc.).

L'enjeu sur ces parcelles est de mobiliser l'ensemble des outils et dispositifs existants pour favoriser leur réhabilitation et le cas échéant leur sortie de vacance d'ici à la fin de l'opération. Des actions d'accompagnement spécifiques devront être déployées également à l'égard des ménages en situation d'habitat indigne pour protéger leur santé et leur sécurité et permettre l'amélioration de leurs conditions de logement. Ces actions comprennent a

en date du 19/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DEL202564  
minima l'information sur les risques existants dans leurs logements et les précautions à prendre et peuvent aller jusqu'à la réalisation de mission d'assistance sanitaire et sociale en vue d'un hébergement temporaire ou d'un relogement définitif.

La liste des immeubles prioritaires (présentée en annexe 8) pourra évoluer au cours de l'OPAH-RU, suivant les repérages réalisés et l'avancement des réalisations par les propriétaires. Cette évolution devra passer obligatoirement par la signature d'un avenant à la présente convention.

### **Des aides renforcées des collectivités sur les périmètres prioritaires**

En complément des aides de l'Anah, un soutien pour les projets bailleurs de sortie d'habitat indigne ou très dégradé sera donné par la CCBA, ainsi que par Aubenas et Vals-les-Bains sur leur commune respective.

Par ailleurs, la CCBA dédiera une aide supplémentaire pour les projets bailleurs complexes : vacance de longue durée (supérieure à 5ans), projet complexe ou intérêt patrimonial, coût de travaux au m<sup>2</sup> important (supérieur à 2 000€ HT/m<sup>2</sup>), etc. Cette aide sera délivrée pour un projet en secteur prioritaire hors Aubenas et Vals-les-Bains, sur décision de la communauté de communes, mobilisée pour l'occasion.

Une aide aux projets de réhabilitation des logements indignes ou très dégradés existera également pour les propriétaires occupants, elle sera portée par la CCBA pour les communes dont elle détient la compétence habitat, par Vals-les-Bains et par Aubenas.

Ces aides pourront évoluer selon les modifications apportées aux aides de l'Anah.

### **Animer le réseau des partenaires pour le repérage des situations**

L'OPAH-RU devra permettre de poursuivre le repérage des situations d'habitat indigne et/ou dégradé.

L'opérateur devra mener des actions de sensibilisation pour et avec les partenaires afin d'améliorer le repérage des situations : élus, secrétaires de mairie, travailleurs sociaux, CAF, MSA, ARS, ASLL, centre socio-culturel, CCAS et tous autres acteurs pouvant être concernés par cette thématique.

Le CCAS, l'unité territoriale sud-ouest du conseil départemental et les associations locales sont des acteurs ressources du territoire pour aider au repérage des situations.

Des ateliers de formation sur la mobilisation de la police spéciale de l'habitat du maire, seront organisés à destination des élus et des techniciens en charge du traitement administratif. Un accompagnement à la mobilisation de ces outils sera proposé par l'opérateur.

### **Coordonner les actions et les partenaires à travers les instances de suivi**

Les situations présumées d'habitat indigne repérées à l'occasion des diagnostics d'immeubles ou des visites de terrain devront être systématiquement signalées à la mairie concernée et débattues dans le cadre du comité technique de l'opération.

Les situations avérées d'habitat indigne seront orientées pour un suivi en Commission habitat indigne départementale, afin de favoriser la coordination avec l'ARS, la CAF, les partenaires sociaux et la collectivité. L'ensemble des partenaires du PDLHI communiqueront également à l'équipe d'animation de l'OPAH-RU les plaintes nouvelles reçues dans le périmètre d'intervention. Des visites conjointes seront organisées lorsqu'une double approche technique et sociale est requise pour l'analyse des situations.

Le PDLHI07 a développé un nouvel outil dématérialisé de signalements et de gestion de ces signalements nommé HISTOLOGE. Les partenaires de l'OPAH-RU devront nécessairement communiquer au grand public l'existence de cet outil qui deviendra l'unique outil de signalement à l'horizon juin 2023, et devront s'approprier l'outil pour le suivi des situations traitées dans le cadre des CHI.

A la demande de la CAF, dans le cadre de la procédure de la levée de la conservation de l'Allocation Logement, l'équipe d'animation de l'OPAH-RU effectuera une visite après travaux (vérification de la décence du logement).

### Accompagner les ménages pour répondre à la situation

L'opérateur devra apporter un accompagnement renforcé à tout propriétaire et tout ménage concerné par un logement et/ou un immeuble dégradé :

- information des ménages et des propriétaires sur les risques, les droits et devoirs ;
- assistance sanitaire et sociale ;
- évaluation sociale et orientation si nécessaire vers des travailleurs sociaux ;
- réalisation d'un diagnostic technique et socio-économique qui sera ensuite transmis aux personnes concernées (propriétaire du bien, locataire, CAF, maire de la commune, travailleurs sociaux, autres si nécessaire) ;
- accompagnement et information du ménage sur les démarches juridiques à engager, lorsqu'elles sont requises ;
- travail de médiation entre le propriétaire et l'occupant, lorsque nécessaire ;
- assistance technique et administrative pour le montage d'un projet de travaux et la mobilisation éventuelle d'aides financières ;
- suivi du bon déroulement de la phase de travaux et appui pour trouver des solutions de relogement, si requis ;
- coordination avec les partenaires impliqués.
- 

### Former et accompagner les maires dans la mise en œuvre de leurs pouvoirs de police

Les pouvoirs de police spéciale en matière d'habitat (arrêté de mise en sécurité, mise en application du RSD) ont été conservés par les communes.

Or, l'Agence Régionale de Santé constate que de manière générale, environ 80% des situations d'habitat indigne nécessiteraient une mise en œuvre du pouvoir de police du maire pour être résolues. Mais bien souvent, les élus et secrétaires de mairie sont démunis face à ces situations et à ces procédures complexes, qu'ils ne maîtrisent pas ou peu ou dont ils n'ont pas connaissance.

L'opérateur devra apporter un soutien et un accompagnement aux maires et aux secrétaires de mairie qui devront mettre en place, selon les situations, des procédures coercitives. Cet objectif se traduit à travers deux actions de mise en œuvre :

- Former les maires et secrétaires de mairie chaque année sur les pouvoirs de police du maire dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne.
- Accompagner pas à pas les maires et secrétaires de mairie dans l'exécution du pouvoir de police du maire dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne lorsque la situation se présente.

Ainsi, les maires des communes de la CCBA s'engagent à utiliser les pouvoirs de police qui leur incombent pour lutter contre l'habitat indigne.

#### 3.3.2 Objectifs

Objectifs	Indicateurs de résultats
Définir et suivre un plan d'action pour chaque adresse prioritaire	Nb de diagnostics d'immeubles réalisés Nb d'examen de ces immeubles en comité technique
Favoriser la réhabilitation des adresses prioritaires	Nb d'immeubles prioritaires ayant engagé une réhabilitation dont : <ul style="list-style-type: none"><li>- Conception du projet en cours (maître d'œuvre missionné)</li><li>- Travaux décidés</li><li>- Travaux en cours de réalisation</li><li>- Travaux terminés</li></ul> Nb de logements aidés par les financeurs

	Montant des travaux dans les immeubles Montant des travaux dans les logements Montant des aides financières mobilisées
Améliorer le repérage des situations	Nb de situations d'habitat indigne avérées repérées Nb de signalements de l'opérateur pour suspicion d'infraction au RSD / d'insalubrité / de péril Nb de signalements reçus par les partenaires : élus, travailleurs sociaux, CAF, ...
Favoriser la rénovation des logements dégradés et/ou indignes, dans et hors des immeubles prioritaires	Nb de logements dégradés rénovés Nb de logements aidés par les financeurs Montant des travaux dans les logements Montant des aides financières mobilisées
Favoriser la mise en œuvre des procédures coercitives de lutte contre l'habitat indigne partout où la situation le justifie	<i>Nb d'actions de sensibilisation / d'animation réalisées auprès des mairies.</i> <i>Nb de mairies qui ont eu un soutien / un appui de l'opérateur suite à des signalements.</i> <i>Nb de visites conjointes opérateur / mairie</i> <i>Nb de procédures administratives LHI engagées (CGCT, RSD, CCH, CSP), avancement</i> <i>Nb de procédures administratives LHI levées</i> <i>Nb de procédures judiciaires engagées et résultats obtenus</i>
Permettre la sortie d'habitat indigne des situations repérées	<i>Nb de situations résolues</i> <i>Dont avec le départ du locataire</i> <i>Dont avec le relogement du locataire</i> <i>Dont avec travaux</i>

### 3.4. Volet copropriétés en difficulté

#### 3.4.1. Descriptif du dispositif

##### Suivi-animation des copropriétés en difficulté

La liste des immeubles prioritaires comprend **6 copropriétés, soit 57 logements**, qui constituent le volet « copropriété en difficulté » de l'OPAH-RU et devront recevoir une attention particulière :

- En phase de diagnostic multicritère, la situation juridique, la gestion et le fonctionnement des copropriétés devront être finement étudiés ;
- Des préconisations devront être formulées le cas échéant pour améliorer la gestion des copropriétés ;
- Des actions d'accompagnement spécifiques devront être prévues dans les plans d'action, comprenant notamment :
  - o L'information et la formation des copropriétaires sur leurs droits et devoirs ;
  - o L'aide à la mise en place ou au renouvellement d'organes de gestion (syndic, conseil syndical) ;
  - o L'aide à la construction et au suivi d'un plan de recouvrement des impayés de charges ;
  - o L'aide à la rationalisation des charges ;
  - o L'accompagnement social des copropriétaires en difficulté ;
  - o L'aide à la décision collective pour la mise en place de travaux de réhabilitation.

La liste des copropriétés en difficulté présumée est présentée en annexe 8 à la présente convention. Elle pourra évoluer suite à la réalisation des diagnostics multicritères et/ou au repérage de nouvelles copropriétés dégradées. Cette évolution devra passer obligatoirement par la signature d'un avenant à la présente convention.

##### Aides aux travaux pour les copropriétés en difficulté

Dans le cas où le diagnostic multi-critère confirme la situation de copropriété en difficulté de l'immeuble, une aide au syndicat pourra être prévue par l'Anah et la collectivité pour le programme de travaux prescrit sur les parties communes par l'opérateur. Les modalités de financement seront présentées par l'opérateur à la CCBA/Aubenas/Vals-les-Bains et à l'Anah : taux, mixage des aides, assiette des travaux subventionnables par l'Anah.

Les bailleurs dont les logements seront détectés lors du diagnostic comme nécessitant des travaux d'amélioration ou mise en décence seront fortement invités à réaliser des travaux d'amélioration du logement loué.

##### Sensibilisation et prévention des copropriétés présentant des signes de fragilité

Si les copropriétés sont minoritaires parmi les parcelles d'habitat privé du périmètre de l'OPAH-RU, elles se caractérisent fréquemment par une absence ou une faiblesse d'organisation juridique. Cette difficulté, induite par la petite taille des immeubles collectifs du secteur, devra être traitée de manière transversale.

Ainsi, au-delà des copropriétés listées dans ce volet, des actions d'animation générales devront être déployées auprès de l'ensemble des copropriétés du périmètre :

- Actions d'information-formation des copropriétaires sur le fonctionnement et la gestion des copropriétés, et en particulier les modalités d'organisation des petites copropriétés sans syndic ;
- Conseils et accompagnement juridique aux copropriétaires demandeurs.

#### 3.4.2. Objectifs

Objectifs	Indicateurs de résultats
Favoriser le renforcement de la gestion des copropriétés ciblées	Nombre de changements ou de nomination de syndic (professionnel ou bénévole) accompagnés Nombre de conseils syndicaux créés ou renforcés Nombre et montant des impayés de charges / budget des copropriétés ciblées, évolution dans le temps Nombre de copropriétaires endettés accompagnés Nombre de réunions avec les conseils syndicaux et syndics Nombre de participations en AG
Sensibiliser les copropriétaires du périmètre	Nombre de séances d'information-formation collectives dédiées à l'organisation des copropriétés Nombre de participants et nombre de copropriétés représentées Satisfaction des participants Nombre de copropriétés conseillées hors copropriétés de la liste

### 3.5. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique

#### 3.5.1 Descriptif du dispositif

##### Repérage des ménages en situation de précarité énergétique

L'OPAH-RU devra permettre de favoriser la détection des ménages en situation de précarité énergétique via :

- les élus, les secrétaires de mairie, les personnes ressources locales : CCAS, Maison de la Santé, centre socio-culturel, etc. ;
- les partenaires sur les questions liées à l'énergie (France Rénov') ;
- les visites de logement réalisées dans le cadre de l'animation de l'OPAH-RU ;
- la mobilisation des travailleurs sociaux de la commune et du Département ;
- la mobilisation éventuelle des fichiers du FUL énergie (identification des demandes récurrentes d'aide au paiement de la facture énergétique) ;
- un partenariat à construire avec les fournisseurs d'énergie pour identifier les ménages en difficulté de paiement de leurs factures.
- les artisans du territoire ; à travers des actions d'information et de sensibilisation auprès d'eux.

##### Sensibilisation des propriétaires aux enjeux de la rénovation énergétique

L'OPAH-RU devra permettre de sensibiliser plus globalement les propriétaires de logements sur les avantages, bénéfices et moyens de la rénovation énergétique de leurs immeubles. Des actions d'information-formation collectives devront être animées ou co-animées avec le service France Rénov'. Des supports de communication spécifiques devront être développés dans le cadre du plan de communication de l'opération.

##### Mobilisation des aides des collectivités et lien avec le service France Rénov'

La CCBA conduit une politique active de sensibilisation et d'accompagnement des propriétaires de logements sur la rénovation énergétique, à travers sa plateforme territoriale de rénovation énergétique « Rénofuté ».

Fruit de la loi Transition Énergétique de 2015, le nouveau service public de la rénovation de l'habitat entend faire de la rénovation des bâtiments l'une des solutions au réchauffement climatique et à l'effort de réduction des gaz à effet de serre.

Les objectifs généraux de réduction des consommations énergétiques dans l'habitat de l'agglomération s'appliquent sur les secteurs de l'OPAH-RU. A ce titre, l'opérateur de l'OPAH-RU devra coordonner ses actions de communication avec celles du service France Rénov'. Il sera également chargé de :

- orienter les propriétaires souhaitant réaliser des travaux de rénovation énergétique ;
- promouvoir et instruire les aides à la rénovation énergétique performante prévues par les collectivités à

en date du 19/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DEL202564  
destiné à la mise en œuvre de l'OPAH-RU, et d'inciter les propriétaires à réaliser des projets les plus performants possibles ;

- inciter les copropriétaires à entreprendre prioritairement la rénovation énergétique de leur immeuble avant celle de leur logement ;
- aider à la valorisation des CEE.

Par ailleurs, le service France Rénov' devra réorienter vers l'OPAH-RU les ménages éligibles Anah ayant un projet d'amélioration global.

#### Mise en œuvre de l'accompagnement des propriétaires

Les propriétaires occupants souhaitant réaliser des travaux de rénovation énergétique de leur logement et/ou en situation de précarité énergétique se verront proposer un accompagnement complet au montage et à la mise en œuvre de leur projet de travaux, répondant aux exigences du décret « Mon accompagnateur rénov' » comprenant :

- Une visite initiale sur site ;
- Un audit énergétique conforme à l'article 8 de l'arrêté du 17 novembre 2020, répondant aux conditions relatives aux caractéristiques techniques et modalités de réalisation de travaux et prestations dont les dépenses sont éligibles à la prime de transition énergétique. L'opérateur peut soit réaliser cet audit énergétique lui-même s'il répond aux conditions de qualification mentionnées au VII de l'article 2 du décret n°2020-26 du 14 janvier 2020, soit le sous-traiter à un organisme répondant à ces conditions de qualification ;
- L'examen de l'état du logement sur la base de la grille d'évaluation simplifiée fournie par l'ANAH ;
- L'aide au montage du projet de travaux : aide au choix du scénario à la suite de l'audit, aide à la recherche de devis, réalisation d'un plan de financement, aide au montage des dossiers de demande de subvention ;
- L'aide à la réalisation des travaux : conseils sur le suivi de chantier, aide à la réception de chantier par la fourniture de fiches de réception, mise à jour du plan de financement définitif, mise à jour de l'audit le cas échéant ;
- La visite finale de prise en main du logement et l'aide à la création ou la mise à jour du carnet d'information du logement ;
- La rédaction d'un rapport d'accompagnement

Selon les spécificités du projet, l'opérateur fera également le lien avec les partenaires suivants :

- Les travailleurs sociaux du département ;
- L'UDAP en lien avec la nécessité de prendre en compte des questions architecturales ou patrimoniales.

#### Accompagnement « Ma Prime Rénov' » des propriétaires occupants et bailleurs

Pour les propriétaires privilégiant un financement « Ma Prime Rénov' », la visite sera prise en charge par l'opérateur de l'OPAH-RU à partir du moment où le propriétaire a un projet ou est intéressé par un projet qui est éligible à l'OPAH-RU. Si, à la suite de la visite, le propriétaire mobilise l'aide « Ma Prime Rénov' » par poste sur les travaux qu'il réalise, il ne pourra pas bénéficier de l'assistance à maîtrise d'ouvrage de l'OPAH-RU.

#### Accompagnement des copropriétés fragiles et saines

Il convient de préciser qu'aucun objectif n'a été calibré dans la présente OPAH-RU pour la mise en œuvre du dispositif MPR copropriétés pour les copropriétés saines et fragiles. Ce dispositif sera donc suivi dans le secteur diffus de l'Anah.

### 3.5.2 Objectifs

Objectifs	Indicateurs de résultats
Animer le repérage des ménages en situation de précarité énergétique	Nombre d'actions d'information auprès des partenaires, nombre d'intervenants touchés Nombre de signalements des partenaires Nombre de ménages repérés sur le terrain Nombre de ménages diagnostiqués
Conduire des actions de sensibilisation du public à la rénovation énergétique	Nombre d'actions d'informations-formation sur la thématique de la rénovation énergétique du bâti ancien Nombre de participants Satisfaction des participants
Favoriser la réalisation de travaux de rénovation énergétique performants	Nombre d'immeubles rénovés énergétiquement, nombre de logements dans ces immeubles (PO / PB) Nombre de logements rénovés énergétiquement (PO / PB) Nombre de logements atteignant le niveau BBC (PO / PB) Nombre de logements avec projet réalisé en BBC compatible (PO / PB) Nombre de logements en étiquette D/C/B après travaux (PO / PB) % d'économies d'énergie réalisées moyen Gain total en kWh/m <sup>2</sup> Cep / an Gain total en émission de GES/an

## 3.6. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat

### 3.6.1 Descriptif du dispositif

#### Animation des partenaires et sensibilisation des personnes âgées et/ou les personnes en situation de handicap

L'opérateur sollicitera les partenaires (caisses de retraites, travailleurs sociaux, CCAS) pour repérer et orienter les personnes ayant besoin d'un accompagnement spécifique pour adapter leur logement.

Les personnes âgées ont besoin d'un interlocuteur rassurant et identifié par leur aide à domicile ou la collectivité, par les élus, par les secrétaires de mairie, etc, pour intervenir ensuite à domicile sur les thématiques d'adaptation, mais également énergétique. C'est pour cela qu'il est important en amont de créer des liens avec les acteurs locaux du territoire et avec les « tiers de confiance » de ces personnes âgées qui sont parfois méfiantes envers des intervenants extérieurs.

L'opérateur devra faire connaître le dispositif chez d'autres acteurs locaux qui peuvent être relais auprès des publics cibles (aide à domicile, associations, personnel soignant, kiné, élus, secrétaires de mairie).

L'opérateur devra mener des actions de sensibilisation pour et avec les partenaires auprès du public. Ces actions seront mises en œuvre à travers une communication adaptée, des temps d'échange collectifs et des actions d'information-formation.

#### Accompagnement vers un projet de travaux cohérent

L'opérateur d'OPAH-RU sera chargé d'accompagner les personnes concernées dans le montage de projets d'adaptation de leurs logements : conseil technique, simulations financières, montage de dossiers de demande de subventions, conseils d'usage, orientation éventuelle vers des partenaires pour la mise en place d'aides à domicile.

en date du 19/12/2025 ; REFERENCE ACTE : DEL202564  
 Une aide financière de la CCBA, d'Aubenas et de Vals-les-Bains sera proposée aux propriétaires occupants, en complément des aides de l'Anah et des caisses de retraites, pour financer une partie de leurs travaux.  
 L'opérateur devra amener une réflexion globale sur l'ensemble du logement et préconiser des solutions sur le long terme : création d'unité de vie plus petite, accessible et confortable, mise en accessibilité du rez-de-chaussée, amélioration du confort énergétique des logements.

### 3.6.2 Objectifs

Objectifs	Indicateurs de résultats
Sensibiliser les propriétaires, personnes âgées et/ou en situation de handicap du périmètre à l'adaptation de leurs logements et de leurs immeubles	Nombre d'actions d'information-formation collectives organisées sur le thème, nombre de participants et satisfaction
Accompagner des projets d'adaptation des logements	Nombre de ménages accompagnés et logements adaptés Nombre de projet « complexe – unité de vie » réalisé

## 3.7 Volet social

### 3.7.1 Descriptif du dispositif

Ce volet est transversal aux 4 autres volets de la présente convention : maintien à domicile, lutte contre l'habitat indigne, lutte contre la précarité énergétique, revitalisation des centre-bourgs.

#### Evaluation et accompagnement social des ménages en difficulté

L'opérateur de l'OPAH-RU devra proposer aux ménages repérés comme en difficulté une évaluation sociale pour déterminer la nature des difficultés et le cas échéant les objectifs de suivi social à fixer, en lien ou non avec le logement.

Il devra à la suite orienter les ménages vers les partenaires lorsqu'un accompagnement social semble requis. Le suivi par l'opérateur d'OPAH-RU ne doit en effet en aucun cas se substituer à celui des travailleurs sociaux de la commune ou du Département.

L'opérateur devra ainsi travailler en partenariat avec ces derniers ainsi qu'avec tous les partenaires (CCAS, associations, CAF, caisses de retraite) susceptibles d'intervenir sur la situation sociale des ménages.

Il incitera l'ensemble des travailleurs sociaux partenaires à lui signaler les ménages suivis en situation présumée de précarité énergétique, d'habitat indigne ou de perte d'autonomie dans leurs logements.

#### Assistance sanitaire et sociale des ménages en situation d'habitat indigne

L'opérateur d'OPAH-RU mettra en œuvre une assistance sanitaire et sociale pour prévenir les difficultés de santé des ménages en situation d'habitat indigne et aider à l'organisation éventuelle des travaux (information préventive dans l'attente des travaux, organisation et accompagnement vers une solution d'hébergement pendant travaux, informations sur les précautions à prendre en cas de travaux en site occupé).

Il réalisera également le cas échéant un accompagnement au relogement des ménages vivant dans des logements inadaptés à leur taille et/ou en cas de procédure de mise en sécurité ou d'insalubrité avec interdiction définitive d'habitat.

#### Accompagnement des ménages accédants

L'opérateur d'OPAH-RU réalisera une évaluation budgétaire des ménages en voie d'acquisition, afin de s'assurer de la faisabilité et de la viabilité financière de leur projet d'accession. Il s'agira notamment de s'assurer de la capacité de ces ménages à s'acquitter durablement des charges courantes et des frais d'entretien de leur logement et de la copropriété lorsqu'ils acquièrent en immeuble collectif.

A cette occasion, l'opérateur mènera un travail de sensibilisation des nouveaux copropriétaires à leurs droits et

## Accompagnement des ménages locataires de logements conventionnés

L'opérateur orientera les propriétaires bailleurs conventionnant leurs logements dans le cadre de l'OPAH-RU vers une possible prise en gestion par l'ADLS (Ardèche Drôme location sociale, Agence immobilière à vocation sociale), afin de sécuriser leurs locations.

### 3.7.2 Objectifs

Objectifs	Indicateurs de résultats
Délivrer une information préventive aux ménages en situation présumée ou avérée d'habitat indigne (sur l'usage du logement)	Nombre de ménages informés individuellement ou collectivement
Déetecter et évaluer les ménages en difficulté sociale	Nombre de ménages en difficulté repérés Nombre d'évaluations sociales réalisées
Orienter les ménages nécessitant un suivi social vers les partenaires adéquats	Nombre d'orientations par partenaire et par objectif (ouverture de droits logement, mobilisation du FUL maintien ou énergie, insertion professionnelle, mise en place aides à domicile, etc.)
Accompagner les ménages dans la recherche et l'organisation de solutions d'hébergement pendant travaux	Nombre de ménages accompagnés, Nombre d'hébergements organisés par type (dans la famille, dans un autre logement du même propriétaire, à l'hôtel, en résidence sociale, etc.)
Accompagner les ménages dont le logement est inadapté à la taille ou aux ressources vers une solution de relogement	Nombre de ménages accompagnés pour un relogement Nombre de ménages relogés dans le parc social / dans le parc privé

## 3.8. Volet patrimonial et environnemental

### 3.8.1 Descriptif du dispositif

Les réhabilitations réalisées dans le cadre de l'OPAH-RU au sein des périmètres prioritaires et notamment la valorisation des éléments patrimoniaux doivent participer à l'attractivité résidentielle globale de ces centres. Il s'agit en effet de rendre attractif le parc de logements pour attirer des populations nouvelles.

L'opérateur d'OPAH-RU devra, dans les missions d'assistance à la maîtrise d'ouvrage technique qu'il déploie, veiller à la qualité architecturale des projets, tant par les aspects patrimoniaux qu'en matière de normes d'habitabilité. Les projets financés dans le cadre de l'OPAH-RU devront respecter les règles d'urbanisme incluant le PLU, puis du PLUI, une fois celui-ci approuvé.

Les projets d'isolation thermique devront, tant dans leur conception que dans le choix des techniques et matériaux, tenir compte des caractéristiques du bâti concerné : composition des murs, fonctionnement hygrométrique, éléments patrimoniaux à préserver (matériau noble apparent en façade, modénatures, menuiseries, etc.).

Tout projet ambitieux modifiant les parties communes d'un immeuble sera soumis, avant octroi des financements, à la validation du comité technique de l'OPAH-RU et si besoin un représentant de l'UDAP. L'architecte-conseiller de la DDT pourra aussi être mobilisé au cas par cas.

### Aides au ravalement des façades des collectivités

Les communes d'Aubenas, de Vals-les-Bains et d'Ucel entendent soutenir la mise en valeur des façades dans leur périmètre prioritaire de l'OPAH-RU, en accordant une subvention au ravalement des façades.

### 3.8.2 Objectifs

Objectifs	Indicateurs de résultats
Sensibiliser les propriétaires et habitants à la valeur patrimoniale de leurs immeubles et du quartier	Nombre d'actions d'information-formation
Favoriser la mise en valeur des immeubles, en particulier ceux d'intérêt architectural	Nombre de projets de ravalement sur rue réalisés Nombre de projets de réhabilitation intégrant une dimension patrimoniale Nombre d'aides à la rénovation patrimoniale sollicitées
Garantir une rénovation énergétique respectueuse du bâti ancien	Nombre de projets d'isolation thermique intégrant des matériaux biosourcés/perméables à la vapeur d'eau
Favoriser la mise en valeur des enseignes commerciales	Nombre d'aides à la rénovation des enseignes mobilisées

## 3.9. Volet économique et développement territorial

### 3.9.1 Descriptif du dispositif

La vitalité économique d'un centre historique est fonction de sa capacité à préserver son offre commerciale existante, et à anticiper ses évolutions. La réponse à cet enjeu consiste en la mise en valeur des commerces et une adaptation de l'offre aux nouveaux modes de consommation. L'attractivité globale d'un centre-ville induit également de développer l'offre commerciale en facilitant et accompagnant l'implantation de nouveaux porteurs de projets.

A Aubenas, l'axe n°2 du Programme Action Cœur de Ville porte sur les actions qui favorisent le développement économique équilibré de son centre-ville. Les 4 autres axes d'intervention sont liés et ont donc un impact sur l'économie de la ville. En effet, proposer une mobilité plus sûre et plus fluide avec des espaces publics et des équipements requalifiés ainsi qu'une offre de logements rénovés aura forcément un impact positif sur le commerce et l'économie du centre-ville.

## 3.10. Volet accession à la propriété

### 3.10.1 Descriptif du dispositif

Pour favoriser le développement de l'accession à la propriété et notamment l'installation de familles en centre-ville, la Ville d'Aubenas prévoit un régime d'aide visant à attirer spécifiquement les potentiels accédants à la propriété : aides à la réhabilitation travaux lourds aux propriétaires éligibles aux aides de l'Anah.

Il est rappelé également que le cadre opérationnel de l'OPAH-RU autorise les ménages ayant bénéficié d'un PTZ dans les 5 dernières années à recourir aux subventions de l'Anah.

Enfin, il sera demandé à l'opérateur de l'OPAH-RU de déployer un plan de communication visant non seulement les ménages habitant déjà le centre-ville (propriétaires et locataires susceptibles d'accéder à la propriété) mais encore plus largement le public hors centre-ville dans le bassin de vie.

### 3.10.2 Objectifs

Objectifs	Indicateurs de résultats
Favoriser l'accession à la propriété de nouveaux ménages au sein du centre-ville d'Aubenas	Nombre d'aides à l'accession et/ou l'accession-amélioration mobilisées Nombre de mutations par an par des acquéreurs souhaitant occuper leur logement

Favoriser le maintien des propriétaires occupants en place	Nombre de projets d'amélioration aidés pour des propriétaires occupants en place dont propriétaires ayant un PTZ en cours
--	---

## Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

### 4.1 Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'Anah

#### Les objectifs à l'échelle intercommunale.

Les objectifs globaux de l'Anah sont évalués à **486 logements minimum**, répartis comme suit :

- **396 logements occupés** par leur propriétaire ;
- **37 logements locatifs** appartenant à des bailleurs privés, dont 6 sont hors secteurs prioritaires (3 logements indignes ou très dégradés et 3 autres travaux de rénovation énergétique ou LHI) ;
- **53 logements en copropriété**, aidés en « aides au syndicat » ;
- **0 logements** d'un immeuble faisant l'objet d'une **Vente d'Immeuble à Rénover (VIR)**.

#### TABLEAU MODIFIÉ

Nombre de logements aidés (Anah)	2023	2024	2025	2026	ancienne version	propositio n	ancienne version	proposition	ancienne version	propositio n	ancienne version	TOTAL
<b>Logements de propriétaires occupants</b>	<b>41</b>	<b>88</b>	<b>89</b>	<b>89</b>	<b>77</b>	<b>74</b>	<b>74</b>	<b>74</b>	<b>27</b>	<b>27</b>	<b>423</b>	<b>396</b>
• dont logements indignes ou très dégradés	0	5	4	4	4	4	4	4	2	2	19	19
• dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	21	43	45	45	33	45	30	15	15	15	214	187
• dont aide pour l'autonomie de la personne	20	40	40	40	40	40	40	10	10	10	190	190
<b>Logements de propriétaires bailleurs</b>	<b>1</b>	<b>5</b>	<b>7</b>	<b>9</b>	<b>11</b>	<b>11</b>	<b>11</b>	<b>11</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>35</b>	<b>37</b>
• dont logements indignes ou très dégradés	1	3	5	7	8	9	9	9	2	2	27	28
• dont autres travaux - rénovation énergétique	0	2	2	2	3	2	2	0	0	0	8	9
<b>Logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriété</b>	<b>0</b>	<b>14</b>	<b>23</b>	<b>13</b>	<b>13</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>53</b>	<b>53</b>
• dont copropriétés en difficulté	0	14	23	13	13	3	3	3	0	0	53	53
<b>Logements faisant l'objet d'un projet façades</b>	<b>0</b>										<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Logements faisant l'objet d'un projet VIR/DIIF</b>				<b>6</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>0</b>			<b>0</b>	<b>9</b>	<b>0</b>
	<b>TOTAL</b>	<b>42</b>	<b>107</b>	<b>119</b>	<b>117</b>	<b>101</b>	<b>106</b>	<b>88</b>	<b>29</b>	<b>29</b>	<b>520</b>	<b>486</b>

A propos du dispositif Loc'Avantage, le niveau de loyer Loc'1 a été choisi. Ce niveau de loyer reste élevé pour la plupart des demandeurs de logement social, au regard des ressources moyennes de la population du territoire. Cependant, dans un contexte national de renchérissement du coût des travaux de rénovation et de difficulté accrue d'accès au crédit, ce niveau de loyer est le plus avantageux pour les propriétaires bailleurs de logements conventionnés et est perçu comme un levier d'action indispensable à l'équilibre financier de leur opération de réhabilitation.

### 4.3 Dont Les objectifs spécifiques aux secteurs prioritaires

Parmi les objectifs intercommunaux de l'Anah, les objectifs à l'échelle spécifique aux secteurs prioritaires sont évalués à **130 logements minimum**, répartis comme suit :

- 56 logements occupés par leur propriétaire ;
- 26 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés ;
- 39 logements en copropriété, aidés en « aides au syndicat » (la copropriété au 3 boulevard de Vernon, de 14 logements, ne se trouve pas en secteur prioritaire) ;
- 9 logements faisant l'objet d'une Vente d'Immeuble à Rénover.

Par ailleurs, il est fixé un objectif d'aider 2 projets de ravalement de façade dans le périmètre ORT d'Aubenas en 2023.

Nombre de logements aidés (Anah)	2023	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL
<b>Logements de propriétaires occupants</b>	<b>6</b>	<b>9</b>	<b>12</b>	<b>13</b>	<b>13</b>	<b>3</b>	<b>56</b>
· dont logements indignes ou très dégradés	0	0	2	3	3	0	8
· dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	3	5	6	6	6	2	28
· dont aide pour l'autonomie de la personne	3	4	4	4	4	1	20
<b>Logements de propriétaires bailleurs, conventionnés selon le dispositif Loc'Avantage : Loc'1</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>5</b>	<b>9</b>	<b>10</b>	<b>1</b>	<b>26</b>
· dont logements indignes ou très dégradés	1	2	5	7	9	1	25
· dont autres travaux - rénovation énergétique	0	0	0	2	1	0	3
<b>Logements faisant l'objet d'un projet VIR/DIIF</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>23</b>	<b>13</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>39</b>
· dont copropriétés en difficulté	0	0	23	13	3	0	39
<b>Logements faisant l'objet d'un projet façades</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2</b>
<b>TOTAL (hors façade)</b>	<b>7</b>	<b>11</b>	<b>40</b>	<b>41</b>	<b>29</b>	<b>4</b>	<b>130</b>

Le détail des objectifs quantitatifs de la CCBA, d'Aubenas, de Vals-les-Bains, d'Ucel et de Saint-Privat sont présentés en annexe 10 et le détail des aides applicables par les collectivités est présenté dans le tableau en annexe 11 et de la présente convention.

## **Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.**

### **Article 5 – Financements des partenaires de l'opération**

#### **5.1. Financements de l'Anah**

##### **5.1.1. Règles d'application**

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération découlent de la réglementation de l'Anah, c'est à dire du code de la construction et de l'habitation, du règlement général de l'agence, des délibérations du conseil d'administration, des instructions du directeur général, des dispositions inscrites dans le(s) programme(s) d'actions et, le cas échéant, des conventions de gestion passées entre l'Anah et le délégataire de compétence.

Les conditions relatives aux aides de l'Anah et les taux maximaux de subvention sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah.

### 5.1.2 Montants prévisionnels d'aides aux travaux

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de 8 019 240 €, selon l'échéancier suivant :

## TABLEAU MODIFIE

### **5.1.3 Financement des opérations en RHI/THIRORI**

Le montant prévisionnel de financement pour les études de faisabilité d'un dossier RHI/THIRORI, à prévoir sur les 3 sites visés dès le démarrage de l'opération est estimé à 80 000 € HT.

L'Anah finance cette étude à hauteur de 50% du HT, soit 40 000 € HT. Cette aide n'est pas intégrée aux aides du suivi-animation indiquées dans la présente convention, elle fera l'objet d'une demande de subvention séparée.

### **5.1.4 Prime MOUS (maîtrise d'œuvre urbaine et sociale) à l'accompagnement sanitaire et social renforcé**

Cette aide s'intègre dans les programmes qui agissent pour la lutte contre l'habitat indigne. L'accompagnement personnalisé, sur plusieurs années, a pour objectif de résoudre la situation d'habitat indigne des ménages concernés, avec ou sans travaux subventionnés par l'Anah.

Le montant de la prime est de 1 450 € par ménage, elle ne peut être attribuée qu'une seule fois par ménage.

L'accompagnement se traduit par :

- la réalisation d'un diagnostic social et juridique du ménage concerné et une orientation éventuelle vers les services sociaux ;
- l'information et la sensibilisation du ménage concerné sur ses droits et obligations, notamment en matière de paiement des loyers et charges ;
- la médiation avec son propriétaire et, le cas échéant, un appui juridique ;
- l'appui au relogement ou à l'hébergement provisoire.

Les montants prévisionnels de financement des primes MOUS par l'Anah, dans le cadre de cette OPAH-RU, doivent prévoir un dossier par an, soit **1 450 € HT par année**.

## **5.2. Financements hors taxes de la Communauté de Commune du Bassin d'Aubenas**

### **5.2.1. Règles d'application**

Les aides aux travaux prévues par la communauté de communes s'adressent à deux catégories de bénéficiaires :

- les propriétaires occupants éligibles à l'Anah ;
- les propriétaires bailleurs conventionnant leurs logements avec l'Anah.

Les communes de Vals-les-Bains et d'Aubenas portent la compétence habitat, ainsi la CCBA n'apporte pas de subventions sur ces communes et elles doivent financer leur part de l'ingénierie. La répartition du financement de la part de l'ingénierie est calculée ainsi :

- CCBA 55% des frais ;
- Aubenas 35% des frais ;
- Vals-les-Bains 10%.

## 5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la CCBA pour l'opération sont de **799 951 €**, selon l'échéancier suivant :

				Ancienne version		Ancienne version		Ancienne version		Ancienne version	
Engagements financiers (CCBA)	2023	2024	2025	2026		2027		2028		TOTAL	TOTAL
<b>Aides aux travaux</b>	<b>47 000 €</b>	<b>91 500 €</b>	<b>97 500 €</b>	134 250 €	134 250 €	119 500 €	119 500 €	29 000 €	29 000 €	<b>518 750 €</b>	<b>518 750 €</b>
• dont aides individuelles	47 000 €	91 500 €	97 500 €	118 000 €	118 000 €	119 500 €	119 500 €	29 000 €	29 000 €	<b>502 500 €</b>	<b>502 500 €</b>
• dont aides aux syndicats de copropriété	- €	- €	- €	16 250 €	16 250 €	- €	- €	- €	- €	<b>16 250 €</b>	<b>16 250 €</b>
<b>Ingénierie</b>	<b>40 640 €</b>	<b>43 516 €</b>	<b>44 085 €</b>	<b>42 325 €</b>	<b>50 621 €</b>	<b>40 326 €</b>	<b>85 507 €</b>	<b>7 740 €</b>	<b>16 833 €</b>	<b>218 632 €</b>	<b>281 201 €</b>
• dont ingénierie animation du dispositif	40 640 €	43 516 €	44 085 €	42 325 €	50 621 €	40 326 €	85 507 €	7 740 €	16 833 €	218 632 €	<b>281 201 €</b>
<b>Montant total prévisionnel</b>	<b>87 640 €</b>	<b>135 016 €</b>	<b>141 585 €</b>	<b>176 575 €</b>	<b>184 871 €</b>	<b>159 826 €</b>	<b>205 007 €</b>	<b>36 740 €</b>	<b>45 833 €</b>	<b>737 382 €</b>	<b>799 951 €</b>

## Financement des opérations en RHI/THIRORI

Le montant prévisionnel de financement pour l'étude de faisabilité d'un dossier RHI/THIRORI, à prévoir sur les 3 sites visés dès le démarrage de l'opération est estimé à 80 000 € HT.

L'Anah finance cette étude à hauteur de 50% du HT, soit un reste à charge à prévoir de 40 000 € HT pour la CCBA.

## 5.3. Financements hors taxes des communes d'Aubenas et Vals-les-Bains

### 5.3.1 Règles d'application

Les aides aux travaux prévues par la communauté de communes s'adressent à deux catégories de bénéficiaires :

- les propriétaires occupants éligibles à l'Anah ;
- les propriétaires bailleurs conventionnant leurs logements avec l'Anah.

Pour rappel, les communes de Vals-les-Bains et d'Aubenas portent la compétence habitat, ainsi la CCBA n'apporte pas de subventions sur ces communes et elles doivent financer leur part de l'ingénierie. La répartition du financement de la part de l'ingénierie est calculée ainsi :

- CCBA 55% des frais ;
- Aubenas 35% des frais ;
- Vals-les-Bains 10%.

### 5.3.2. Montants prévisionnels d'Aubenas et de Vals-les-Bains

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la commune d'Aubenas à l'opération est de 805 946 € et les montants des enveloppes prévisionnelles consacrées par la commune de Vals-les-Bains à l'opération est de 248 627 €.

Elles sont appliquées selon l'échéancier suivant :

TABLEAU MODIFIÉ AUBENAS

Engagements financiers (Aubenas)	2023	2024	2025	2026		2027		2028		TOTAL	TOTAL
Aides aux travaux	118 250 €	111 000 €	130 500 €	102 500 €	102 500 €	118 250 €	118 250 €	46 500 €	46 500 €	627 000 €	627 000 €
· dont aides individuelles	43 250 €	36 000 €	55 500 €	72 500 €	72 500 €	88 250 €	88 250 €	16 500 €	16 500 €	312 000 €	312 000 €
· dont aides façades	75 000 €	75 000 €	75 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	315 000 €	315 000 €
Ingénierie	25 862 €	27 692 €	28 054 €	26 934 €	32 213 €	25 662 €	54 413 €	4 926 €	10 712 €	139 129 €	178 946 €
· dont ingénierie animation du/des dispositifs	25 862 €	27 692 €	28 054 €	26 934 €	32 213 €	25 662 €	54 413 €	4 926 €	10 712 €	139 130 €	178 946 €
<b>Total</b>	<b>144 112 €</b>	<b>138 692 €</b>	<b>158 554 €</b>	<b>129 434 €</b>	<b>134 713 €</b>	<b>143 912 €</b>	<b>172 663 €</b>	<b>51 426 €</b>	<b>57 212 €</b>	<b>766 129 €</b>	<b>805 946 €</b>

TABLEAU MODIFIE VALS

Engagements financiers (Vals-les-Bains)	2023	2024	2025	2026		2027		2028		TOTAL	TOTAL
Aides aux travaux	10 000 €	40 000 €	44 500 €	39 000 €	39 000 €	54 000 €	54 000 €	10 000 €	10 000 €	197 500 €	197 500 €
· dont aides individuelles	4 000 €	28 000 €	32 500 €	27 000 €	27 000 €	42 000 €	42 000 €	4 000 €	4 000 €	137 500 €	137 500 €
· dont aides façades	6 000 €	12 000 €	12 000 €	12 000 €	12 000 €	12 000 €	12 000 €	6 000 €	6 000 €	60 000 €	60 000 €
Ingénierie	7 389 €	7 912 €	8 015 €	7 695 €	9 204 €	7 332 €	15 547 €	1 407 €	3 060 €	39 750 €	51 127 €
· dont ingénierie animation du/des dispositifs	7 389 €	7 912 €	8 015 €	7 695 €	9 204 €	7 332 €	15 547 €	1 407 €	3 060 €	39 751 €	51 127 €
<b>Total</b>	<b>17 389 €</b>	<b>47 912 €</b>	<b>52 515 €</b>	<b>46 695 €</b>	<b>48 204 €</b>	<b>61 332 €</b>	<b>69 547 €</b>	<b>11 407 €</b>	<b>13 060 €</b>	<b>237 250 €</b>	<b>248 627 €</b>

## 5.4. Financements des communes d'Ucel et de Saint-Privat

### 5.4.1 Règles d'application

Les communes d'Ucel et des Saint-Privat sont concernées par secteur renforcé, afin de soutenir la réhabilitation au sein de ces périmètres prioritaires, elles prévoient des aides aux travaux qui s'adressent :

- aux propriétaires bailleurs pour Ucel ;
- aux propriétaires bailleurs pour Saint-Privat.

### 5.4.2. Montants prévisionnels d'Ucel et de Saint-Privat

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la commune d'Ucel à l'opération est de 58 000 € et les montants des enveloppes prévisionnelles consacrées par la commune de Saint-Privat à l'opération est de 24 000 €. Elles sont appliquées selon l'échéancier suivant :

Engagements financiers (Ucel)	2023	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL
Aides aux travaux	0 €	5 000 €	16 000 €	16 000 €	21 000 €	0 €	58 000 €
· dont aides individuelles	0 €	0 €	6 000 €	6 000 €	6 000 €	0 €	18 000 €
· dont aides façades	0 €	5 000 €	10 000 €	10 000 €	15 000 €	0 €	40 000 €
Total	<b>0 €</b>	<b>5 000 €</b>	<b>16 000 €</b>	<b>16 000 €</b>	<b>21 000 €</b>	<b>0 €</b>	<b>58 000 €</b>
Engagements financiers (Saint-Privat)	2023	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL
Aides aux travaux	0 €	0 €	0 €	12 000 €	12 000 €	0 €	24 000 €
· dont aides individuelles	0 €	0 €	0 €	12 000 €	12 000 €	0 €	24 000 €
Total	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>12 000 €</b>	<b>12 000 €</b>	<b>0 €</b>	<b>24 000 €</b>

## Article 6 – Engagements complémentaires

### 6.1 Action Logement

Depuis plus de soixante-cinq ans, la vocation du groupe Action Logement est de faciliter l'accès au logement pour favoriser l'emploi.

Dans le cadre de cette convention d'OPAH-RU sur la Communauté de Communes du Bassin d'Aubenas (CCBA), Action logement met à disposition son offre de produits et services en faveur des salariés, qu'ils soient propriétaires occupants, propriétaires bailleurs ou locataires du secteur privé. Pour les propriétaires bailleurs, ce dispositif allie rénovation du logement et sécurisation de la gestion locative, tout en facilitant l'accès aux logements privés à vocation sociale à des salariés à revenus modestes et très modestes.

L'intervention d'Action Logement dans cette convention complémentaire à la convention tripartite entre Action Logement et, la Ville d'Aubenas et la CCBA, qui s'inscrit dans le cadre du dispositif national « Action Cœur de Ville », confirme également la volonté de flécher ses aides dans la revitalisation des centres anciens, afin de les rendre plus attractifs et d'améliorer le confort de vie des habitants.

Dans ce cadre, Action Logement Services mobilise ses produits et ses services dans le respect des textes qui régissent ses interventions.

#### **Pour les propriétaires bailleurs :**

- L'aide à la recherche de locataires salariés : Action Logement Services, en lien notamment avec les entreprises du territoire, recueille les demandes des salariés à la recherche de logements locatifs, et eu égard aux caractéristiques des logements mis en location, peut proposer aux bailleurs la candidature de salariés.
- Des dispositifs de solvabilisation des locataires et de sécurisation du propriétaire : la Garantie VISALE, l'Avance Loca-Pass®, le dispositif Mobili-Jeunes®.
- En cas de difficultés ponctuelles liées à une problématique logement, Action Logement Services apporte une aide personnalisée au locataire présenté par lui dans le cadre du service CIL-PASS ASSISTANCE® : service d'accueil, de diagnostic et de prise en charge globale de la situation par la mise en place de solutions avec des partenaires et/ou des aides financières d'Action Logement Services.
- Un prêt travaux d'amélioration de la performance énergétique : prêt à taux réduit en complément des aides du programme « Habiter mieux » pour les propriétaires bailleurs salariés des entreprises privées assujetties à la PEEC.
- **Dans le cadre du programme Action Cœur de Ville dont est bénéficiaire la ville d'Aubenas**, Action Logement mobilisera également ses produits et services spécifiques afin de soutenir les opérations de production de logements locatifs privés sur le centre-ville de :
  - o Financement des opérations d'acquisition-amélioration ou réhabilitation **d'immeubles entiers**, affectés à usage d'habitat en résidence principale après travaux (à l'exception du bail mobilité) ou à un usage mixte d'habitation à titre accessoire des commerces, activités, services ou équipements.
  - o Les immeubles et parcelles doivent être situés dans la ville d'Aubenas éligible au programme national Action Cœur de Ville, et être inclus :
    - soit dans les périmètres définis dans les conventions cadres pluriannuelles Action Cœur de Ville ;
    - soit dans les secteurs d'intervention des opérations de revitalisation territoriale (ORT) citées à l'article L.303-2-1 du CCH.
  - o Financement composé principalement d'un prêt long terme qui pourra être complété par une subvention. Le financement en prêt long terme et/ou subvention financent les travaux sur les parties privatives et communes et est plafonné au montant des travaux éligibles (y compris honoraires y afférents), dans la limite de 1 000 € TTC par m<sup>2</sup> de surface habitable. La quotité de subvention sera appréciée par Action Logement services au regard de la présence d'un financement Anah et des caractéristiques intrinsèques de l'opération ; elle pourra atteindre 30% minimum pour les opérations qui permettront d'atteindre l'étiquette D après travaux.
  - o **Contreparties** : Action Logement Services obtient du maître d'ouvrage des réservations locatives localisées sur le bien financé, à hauteur de 75% minimum des logements de l'opération. Le bailleur s'engage par ailleurs à louer pendant 9 ans les logements à des plafonds de loyers et de ressources définis dans le cadre des aides de l'Anah. Cependant, les programmes financés pourront comprendre un maximum de 25% de logements à loyer libre (logements dont les loyers et les ressources des locataires dépassent les plafonds du logement locatif intermédiaire) qui pourront également faire l'objet de réservations.

Les financements apportés par Action Logement Services au titre du dispositif Action Cœur de Ville sont exclusifs des autres financements Action Logement Services.

#### **Pour les propriétaires occupants, salariés d'une entreprise du secteur privé :**

- Prêt complémentaire pour l'acquisition d'un logement ancien vendu par un organisme de logement social (vente HLM) ou la construction d'un logement neuf destiné à la résidence principale.

- Subvention sous forme de prime de 10 000€ destinée aux ménages primo-accédants (sous plafonds de ressources) pour l'acquisition d'un logement neuf (mise en place du dispositif courant 2021).
- Prêt agrandissement par addition ou surélévation, ou la transformation en surface habitable, de locaux qui n'étaient pas destinés à l'habitation.
- Prêt travaux pour l'amélioration de l'habitat.
- Prêt travaux d'accessibilité et/ou d'adaptation liés au handicap.
- Un prêt à taux réduit pour des travaux réalisés dans les copropriétés dégradées ciblées par l'OPAH-RU, (uniquement si volet copropriété), pour les propriétaires occupants salariés des entreprises privées assujetties à la PEEC.

#### **Pour les futurs acquéreurs ou les propriétaires réalisant des travaux :**

- Service d'ingénierie financière : conseils d'expert pour sécuriser les projets, étude personnalisée, restructuration de crédits pour dégager de la capacité d'emprunt, optimisation du financement, accompagnement dans les démarches.

Dans le cadre de ces engagements réciproques, afin d'optimiser les résultats de ce partenariat et communiquer le plus en amont possible auprès des propriétaires bailleurs et des propriétaires occupants, Action Logement Services participera aux différentes instances ou groupes de travail et de pilotage mis en place.

*La collectivité maître d'ouvrage s'assure que l'opérateur de l'OPAH informe les propriétaires bailleurs et occupants salariés du secteur privé sur les avantages proposés par Action Logement Services. L'opérateur intégrera dans ses simulations financières les aides d'Action Logement Services pour apprécier l'équilibre des opérations. Il mettra ensuite les propriétaires bailleurs et occupants en relation avec le correspondant local d'Action Logement Services, qui complétera son information et pourra, le cas échéant, réserver le logement au bénéfice de salariés d'entreprises cotisantes.*

Action Logement Services s'engage sur les dispositifs présentés sous réserve des modifications réglementaires qui pourraient intervenir pendant la durée de cette convention et dans le cadre des enveloppes budgétaires qui seront définies dans le cadre de la future Convention Quinquennale avec l'Etat sur la période 2023-2027.

## **6.2 La Caisse des Dépôts et Consignations**

La Banque des Territoires s'engage à participer au financement de l'ingénierie de la mission animation OPAH-RU ; à titre exceptionnel, cet engagement vaut pour la durée d'un cycle quinquennal se poursuivant, ainsi, au-delà du terme de la présente convention signée entre l'Etat, l'Anah et la Banque des Territoires. Toutefois, le montant de la participation financière annuelle de la Banque des Territoires ne pourra pas être supérieur au montant HT cofinancé par la commune d'Aubenas et représenter plus de la moitié du montant HT cofinancé par l'Anah. Le montant précis sera déterminé annuellement en fonction des plans de financement annualisés et du cahier des charges transmis.

Les modalités définitives d'intervention devront également être soumises à la décision des Comités d'Engagement compétents de la Banque des Territoires.

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la Caisse des Dépôts et Consignations pour l'opération sont de **72 170 €**, selon l'échéancier suivant :

	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Montant prévisionnel	10 920 €	15 365 €	14 130 €	13 330 €	12 965 €	5 460 €

## 6.3. Financements de PROCIVIS

Dans le cadre d'une politique locale de l'habitat et au moyen de ses fonds propres, PROCIVIS Vallée du Rhône (holding du groupe Valrim) favorise le financement des logements des ménages modestes qui, sans cette aide, ne pourraient accéder à la propriété ni être maintenus dans leur habitation.

Ces aides sont des **prêts sans intérêt** dédiés :

- à l'accession sociale à la propriété : en zone ANRU, en PSLA (location-accession), en faveur de la vente du patrimoine HLM (Habitat Dauphinois) ;
- aux propriétaires occupants : PROCIVIS Vallée du Rhône propose des prêts 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.

Ces prêts MISSIONS SOCIALES sans intérêt permettent de financer le reste à charge et/ou préfinancer tout ou partie des subventions en complément des aides accordées par l'Anah, les collectivités, les Caisse de retraite, les CAF, la Fondation Abbé Pierre....

- au préfinancement des subventions de l'Anah et des collectivités locales pour les copropriétés fragiles ou en difficulté.

**Règles d'application :**

Les bénéficiaires des prêts PROCIVIS Vallée du Rhône doivent justifier que leurs revenus sont inférieurs aux plafonds de revenus du PSLA :

Les plafonds de revenus applicables en 2022 = revenus fiscal net de référence de 2021

NOMBRE D' OCCUPANTS	Plafonds PSLA, 100%
1	26 921,00 €
2	35 899,00 €
3	41 525,00 €
4	46 014,00 €
5 et plus...	50 489,00 €

Les conditions de remboursement sont adaptées à la situation particulière de chaque propriétaire occupant, établies à la suite d'une étude budgétaire globale et sont facilitées par la possibilité de différés de remboursement. PROCIVIS Vallée du Rhône se réserve le droit d'affecter ou non l'aide Missions Sociales après l'étude de chaque dossier par la commission d'attribution des prêts Missions Sociales qui se réunit tous les deux mois.

## Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.

### Article 7 – Conduite de l'opération

#### 7.1. Pilotage de l'opération

##### 7.1.1. Mission du maître d'ouvrage, Communauté de Communes du Bassin d'Aubenas

Le maître d'ouvrage sera chargé de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Il s'assurera par ailleurs de la bonne exécution par le prestataire du suivi-animation.

##### 7.1.2. Instances de pilotage

Les comités de pilotage ont pour objectif la coordination et l'animation des partenariats. Des réunions seront organisées autant que nécessaire en vue d'assurer un bon déroulement de l'opération. À cet effet, deux comités de pilotage seront mis en place.

Le **comité de pilotage** stratégique sera chargé de définir les orientations de l'opération et de permettre la rencontre de l'ensemble des partenaires concernés. Il se réunira au moins une fois par an. Ce comité comprendra les représentants (élus et techniciens) de l'ensemble des signataires de la présente convention ainsi qu'un représentant de l'Agence Régionale de Santé (ARS) et de l'Espace Conseil France Rénov (ECFR), et il sera animé par l'opérateur.

Le **comité technique** supervisera la conduite opérationnelle. Il se réunira en moyenne 6 fois par an pour traiter de l'avancement des projets et coordonner les actions à mener. Il sera composé des représentants techniques de la CCBA, d'Aubenas, de Vals-les-Bains, d'Ucel, de Saint-Privat, de l'ARS, de l'ECFR et de l'Anah (DDT07).

#### 7.2. Suivi-animation de l'opération

##### 7.2.1. Équipe de suivi-animation

La CCBA s'engage à désigner un prestataire chargé du suivi-animation de l'opération, et retenu conformément au Code des marchés publics.

L'équipe d'animation retenue devra comprendre les compétences suivantes :

- pilotage de projet ;
- communication ;
- assistance technique à la maîtrise d'ouvrage de projets de réhabilitations ;
- architecture du patrimoine ;
- ingénierie financière des projets de travaux ;
- accompagnement social ;
- assistance sanitaire et sociale ;
- connaissance des outils et procédures de lutte contre l'habitat indigne ;
- mise en œuvre des procédures d'Opération de Restauration Immobilière ;
- conseil juridique en matière de relations locatives, de lutte contre l'habitat indigne et de copropriété ;
- l'aide à la valorisation des CEE.

##### 7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

Les missions de suivi-animation sont décrites dans chacun des volets thématiques de la convention (article 3).

### 7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

L'opérateur aura pour mission la coordination opérationnelle de l'ensemble des partenaires intervenant sur l'habitat privé (organismes financeurs, SCHS, DRP, CAF, services sociaux, etc.), à travers les comités techniques de l'OPAH-RU ainsi que dans le cadre de relations bilatérales avec chacun d'eux.

Il participera également aux instances de suivi technique du projet de requalification du centre-ville dans le cadre du projet « Action Cœur de Ville » et devra être attentif à la complémentarité des actions de l'OPAH-RU avec les actions développées par la Ville et ses partenaires dans les domaines de l'aménagement urbain, de l'habitat social et de la revitalisation commerciale.

Le travail de l'opérateur sera notamment fortement en lien avec l'intervention du/des opérateurs sur les îlots en renouvellement urbain. Un travail important de coordination des actions sera à mener dans ce contexte.

## 7.3. Évaluation et suivi des actions engagées

### 7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis aux articles 3 et 4. Les objectifs seront suivis grâce aux indicateurs de résultats définis pour chaque volet.

### 7.3.2. Bilans et évaluation finale

Un bilan au moins annuel et un bilan final de l'opération seront réalisés et présentés sous la responsabilité du maître d'ouvrage en comité de pilotage stratégique. Ils seront adressés aux différents partenaires de l'opération.

#### Bilan annuel

Le bilan annuel établi sous la responsabilité du maître d'ouvrage sera plus complet que le rapport d'avancement dans la mesure où il ouvrira des perspectives pour la bonne continuité du programme. Il sera validé à l'occasion du comité stratégique annuel.

Ce rapport devra faire état des éléments suivants :

- Pour les opérations réalisées : localisation, nature et objectif ; coûts et financements ; maîtrise d'œuvre ; impact sur le cadre de vie et la vie sociale ;
- Pour les opérations en cours : localisation, nature et objectif ; état d'avancement du dossier ; plan et financement prévisionnel ; points de blocage.

En fonction des difficultés rencontrées sur les plans techniques, administratifs et financiers, des mesures seront proposées pour corriger la tendance et atteindre les objectifs fixés par la convention. Elles feront si nécessaire l'objet d'un avenant à la convention.

#### Bilan intermédiaire à 3 ans

Sur la base des bilans annuels des trois premières années, un point d'étape à trois ans de l'avancement du dispositif sera réalisé.

Ce point d'étape portera particulièrement sur l'atteinte des objectifs et le respect des engagements de la convention sur le volet renouvellement urbain, et permettra de vérifier que le dispositif d'OPAH RU intercommunale permet bien d'apporter une réponse adaptée aux enjeux identifiés sur les centres. Le cas échéant, le dispositif et son financement pourront être réajustés.

#### Bilan final

Sous la responsabilité du maître d'ouvrage, un bilan final du programme sous forme de rapport devra être présenté au comité de pilotage stratégique en fin de mission.

Ce rapport devra notamment :

- Rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs ; exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre ; présenter les résultats obtenus au regard des objectifs.

- Analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives) lors de l'animation sur ses différentes phases : sensibilisation des propriétaires (et locataires) et acteurs de l'habitat ; coordination du projet et des acteurs ; problèmes techniques, déroulement des chantiers ; relations entre les maîtres d'ouvrage, les maîtres d'œuvre et les entreprises ; maîtrise des coûts ; dispositifs spécifiques ou innovants.
- Recenser les solutions mises en œuvre.
- Lorsque l'opération le permet, fournir un récapitulatif ou des fiches des opérations financées avec la nature et le montant prévisionnel des travaux effectués et le détail des subventions et aides perçues.
- Synthétiser l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques et la vie sociale.

Ce document pourra comporter des propositions d'action à mettre en œuvre pour prolonger la dynamique du programme ainsi que des solutions nouvelles à initier.

## 7.4. Mon Accompagnateur Rénov'

La loi Climat et Résilience du 22 aout 2021, portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, a introduit une obligation progressive de recourir à un accompagnateur obligatoire pour bénéficier des aides à la rénovation énergétique de l'Anah.

Le décret n° 2022-1035 du 22 juillet 2022 et son Arrêté d'application du 21 décembre 2022, précise les modalités de mise en place du réseau national d'accompagnateurs (cf. annexe 12).

À compter du 1er janvier 2023, les prestations d'accompagnement restent celles prévues par la réglementation de l'Anah. Les prestations d'accompagnement, telles que définies par l'arrêté du 21 décembre 2022, s'appliqueront à compter du 1er septembre 2023 (à l'exception des prestations réalisées dans le cadre des conventions d'Opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) ou aux Programmes d'intérêt général (PIG) d'amélioration de l'habitat, qui seront concernées à compter du 1er juillet 2024.

## Chapitre VI – Communication.

### Article 8 – Communication

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et l'opérateur s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous. Il est ainsi impératif de porter le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de la charte graphique de l'Etat. Ceci implique tous les supports d'information print et digitaux, tels que : dépliants, plaquettes, vitrophanies, sites internet ou communications presse portant sur l'OPAH-RU.

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro gris (0 808 800 700) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et digitaux dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.

L'opérateur assurant les missions de suivi-animation indiquera dans tous les supports de communication qu'il élaborera, quels qu'ils soient, l'origine des subventions allouées par l'Anah.

Il reproduira dans ces supports à la fois le logo type et la mention du numéro et du site internet de l'Agence, dans le respect de la charte graphique.

Dans le cadre des OPAH, pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux ...) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'Anah ». Le logo du ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération.

Lors des réunions d'information destinées à présenter les financements, l'organisme d'animation devra travailler en étroite collaboration avec la délégation locale (ou le cas échéant le déléataire des aides à la pierre) et remettre un dossier qui aura été élaboré avec celle-ci ou celui-ci.

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la DDT (ou le cas échéant le déléataire des aides à la pierre), qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématique, enjeux locaux, etc. et qui validera les informations concernant l'Anah.

Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Agence à destination du public devront être largement diffusés. Il appartient au maître d'ouvrage du programme et à l'opérateur de prendre attache auprès du pôle Communication, coordination et relations institutionnelles (PCCRI) de l'Anah afin de disposer en permanence des supports existants : guides pratiques, liste des travaux recevables, dépliants sur les aides, etc.

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'opérateur apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme.

En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs à l'OPAH, ils s'engagent à les faire connaître au PCCRI de l'Anah et les mettre à sa disposition libre de droits.

Enfin, le maître d'ouvrage et l'opérateur assurant les missions de suivi-animation dans le secteur programmé s'engagent à informer la direction de la communication de l'Anah de toute manifestation spécifique consacrée à l'opération afin qu'elle relaie cette information.

Afin de faciliter les échanges, l'ensemble des outils de communications (logos et règles d'usage) sont à disposition sur l'extranet de l'Agence.

## **Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.**

### **Article 9 - Durée de la convention**

La présente convention est conclue pour une période de 5 années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah du 04/04/2023 au 03/04/2028.

### **Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention**

Si l'évolution du contexte budgétaire, de la politique en matière d'habitat, ou de l'opération (analyse des indicateurs de résultat et des consommations de crédits), le nécessite, des ajustements pourront être effectués, par voie d'avenant.

Toute modification des conditions et des modalités d'exécution de la présente convention fera l'objet d'un avenant.

La présente convention pourra être résiliée, par le maître d'ouvrage ou l'Anah, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des autres parties. La lettre détaillera les motifs de cette résiliation. L'exercice de la faculté de résiliation ne dispense pas les parties de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

### **Article 11 – Transmission de la convention**

La convention de programme signée et ses annexes sont transmises aux différents signataires, au porteur associé du programme SARE, ainsi qu'au délégué de l'agence dans la région et à l'Anah centrale en version PDF.

Le délégué de l'Anah dans le département est chargé de l'intégration des informations de la convention dans Contrat Anah.

Fait en 2 exemplaires à Ucel, le 25/11/2024

Pour la CCBA,  
Max TOURVIEILHE,  
Président

Pour la commune d'Aubenas  
Jean-Yves MEYER, Maire

Pour la commune de Vals-les-Bains  
Michel CEYSSON, Maire

Pour la commune d'Ucel  
Marc SOUTEYRAND, Maire

Pour la commune de Saint-Privat  
Serge REYNIER, Maire

Pour l'Etat et pour l'Anah,  
Sophie ELIZEON, La Préfète

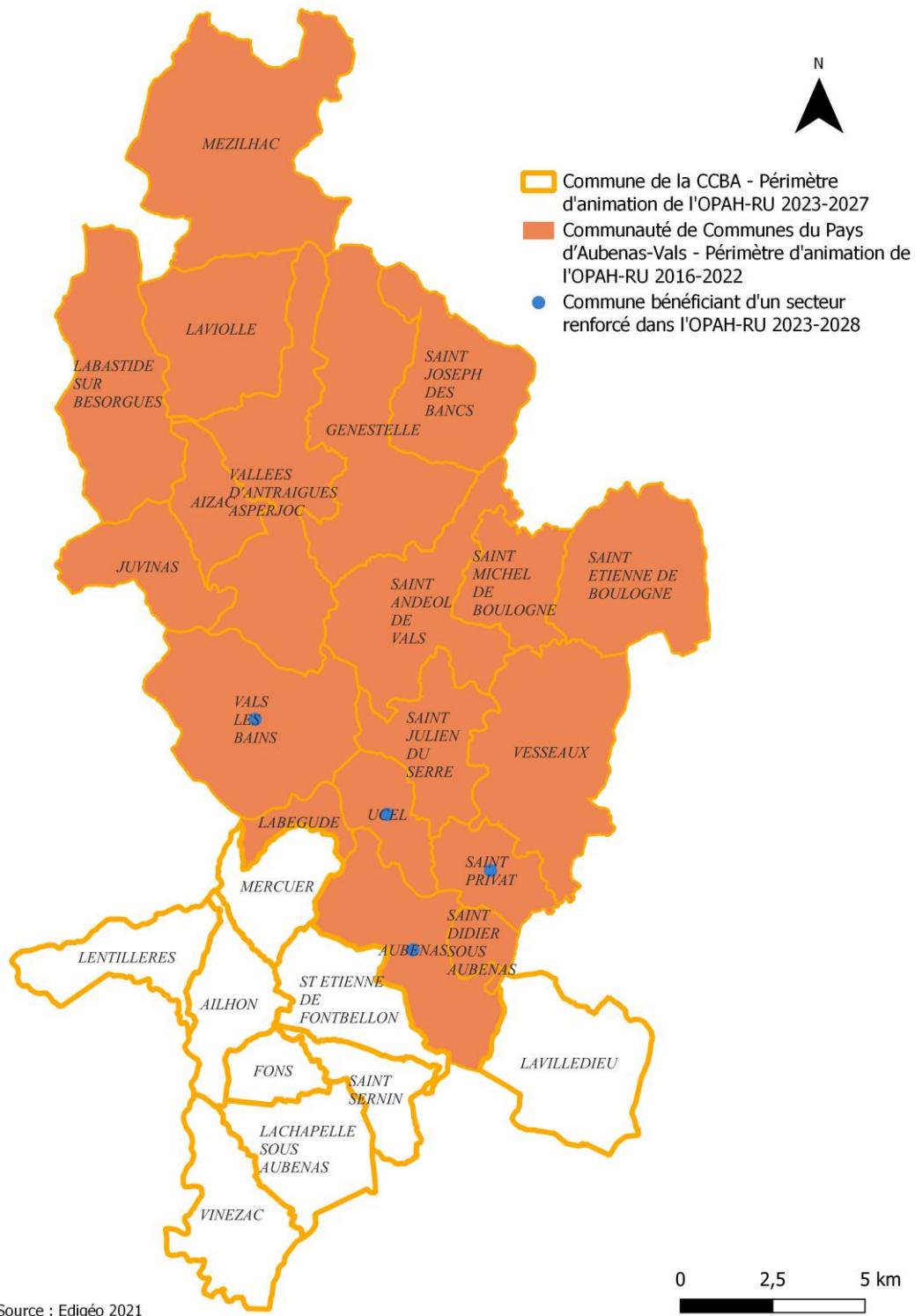
Pour Procivis

Pour la Banque des Territoires

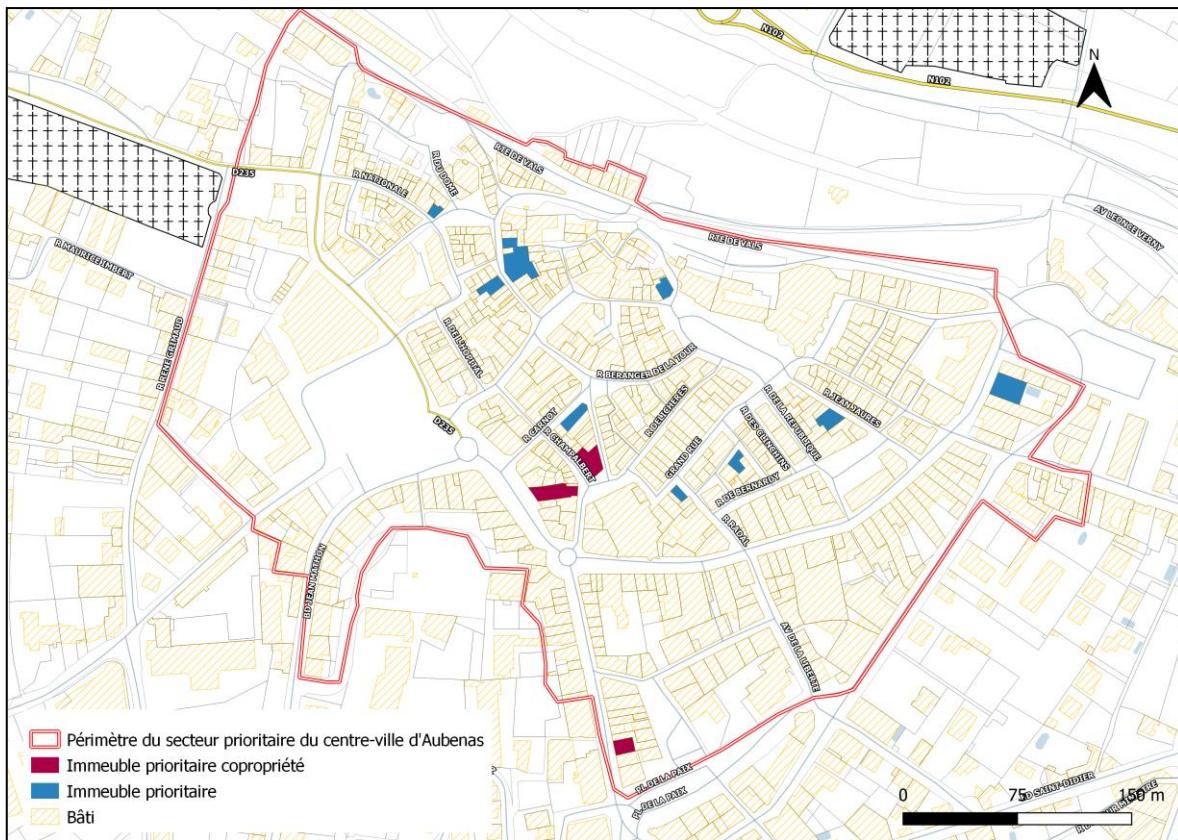
Pour Action Logement

## Annexes

### Annexe 1 : Carte du périmètre d'intervention



## Annexe 2 : Carte et parcelles concernées par le périmètre prioritaire du centre-ville d'Aubenas



Se rapporter à la liste des immeubles en Annexe 8

### N° Parcellaires :

070190000A3418  
070190000A1718  
070190000A1218  
070190000A1217  
070190000A1216  
070190000A1215  
070190000A1214  
070190000A1213  
070190000A1212  
070190000A1211  
070190000A2099  
070190000A2098  
070190000A2094  
070190000A1536  
070190000A1535  
070190000A1534  
070190000A1533  
070190000A1532  
070190000A1530  
070190000A1529  
070190000A1528  
070190000A1527

070190000A1526  
070190000A1523  
070190000A1522  
070190000A1521  
070190000A1518  
070190000A1228  
070190000A1225  
070190000A1224  
070190000A1223  
070190000F1302  
070190000F1310  
070190000F1042  
070190000F1165  
070190000F1166  
070190000F0879  
070190000F0875  
070190000F0876  
070190000F1076  
070190000F1353  
070190000F1354  
070190000F0798  
070190000F1344  
070190000F0785  
070190000F0786  
070190000F1140

070190000F0788  
070190000F0789  
070190000F0790  
070190000F0791  
070190000F0792  
070190000F1107  
070190000F1312  
070190000F1342  
070190000F1108  
070190000F0818  
070190000F1144  
070190000F1142  
070190000F1150  
070190000F1397  
070190000F1424  
070190000F1440  
070190000F0449  
070190000F1323  
070190000F0318  
070190000F0319  
070190000F0320  
070190000F0321  
070190000F0322  
070190000F0324  
070190000F0325

070190000F0451	070190000F0754	070190000F1259
070190000F0452	070190000F0755	070190000F0526
070190000F0453	070190000F0756	070190000F0528
070190000F0454	070190000F0757	070190000F0529
070190000F0455	070190000F0758	070190000F0531
070190000F0456	070190000F0759	070190000F0533
070190000F0457	070190000F0762	070190000F0534
070190000F0458	070190000F0763	070190000F1158
070190000F0459	070190000F0764	070190000F1016
070190000F0460	070190000F0765	070190000F1203
070190000F0461	070190000F1299	070190000F1197
070190000F0462	070190000F0945	070190000F1196
070190000F0463	070190000F1003	070190000F0536
070190000F0464	070190000F1004	070190000F0537
070190000F0465	070190000F0750	070190000F0538
070190000F0466	070190000F1257	070190000F1035
070190000F0467	070190000F0431	070190000F1191
070190000F0468	070190000F0432	070190000F1325
070190000F0469	070190000F0437	070190000F0612
070190000F0470	070190000F0438	070190000F0619
070190000F0471	070190000F0439	070190000F0620
070190000F0472	070190000F0440	070190000F0621
070190000F0473	070190000F0441	070190000F1419
070190000F0474	070190000F0442	070190000F1416
070190000F0475	070190000F0443	070190000F1415
070190000F0476	070190000F0444	070190000F1417
070190000F0477	070190000F0445	070190000F1418
070190000F0478	070190000F0446	070190000F1420
070190000F0479	070190000F0448	070190000F1383
070190000F0480	070190000F0915	070190000F1382
070190000F0481	070190000F0323	070190000F1471
070190000F0482	070190000F1472	070190000F1470
070190000F0483	070190000F1209	070190000F1024
070190000F1212	070190000F1210	070190000F0610
070190000F0509	070190000F1052	070190000F0613
070190000F1349	070190000F1053	070190000F1389
070190000F1350	070190000F0513	070190000F0003
070190000F0511	070190000F0514	070190000F0004
070190000F0260	070190000F0515	070190000F0038
070190000F0261	070190000F0516	070190000F0040
070190000F0777	070190000F0517	070190000F0042
070190000F1040	070190000F1285	070190000F0043
070190000F0771	070190000F0519	070190000F0044
070190000F0772	070190000F0520	070190000F0045
070190000F0773	070190000F1157	070190000F0046
070190000F0774	070190000F1328	070190000F0047
070190000F1201	070190000F1335	070190000F0048
070190000F1326	070190000F1254	070190000F0049
070190000F0767	070190000F1255	070190000F0050
070190000F0752	070190000F1256	070190000F0052
070190000F0753	070190000F1258	070190000F0053

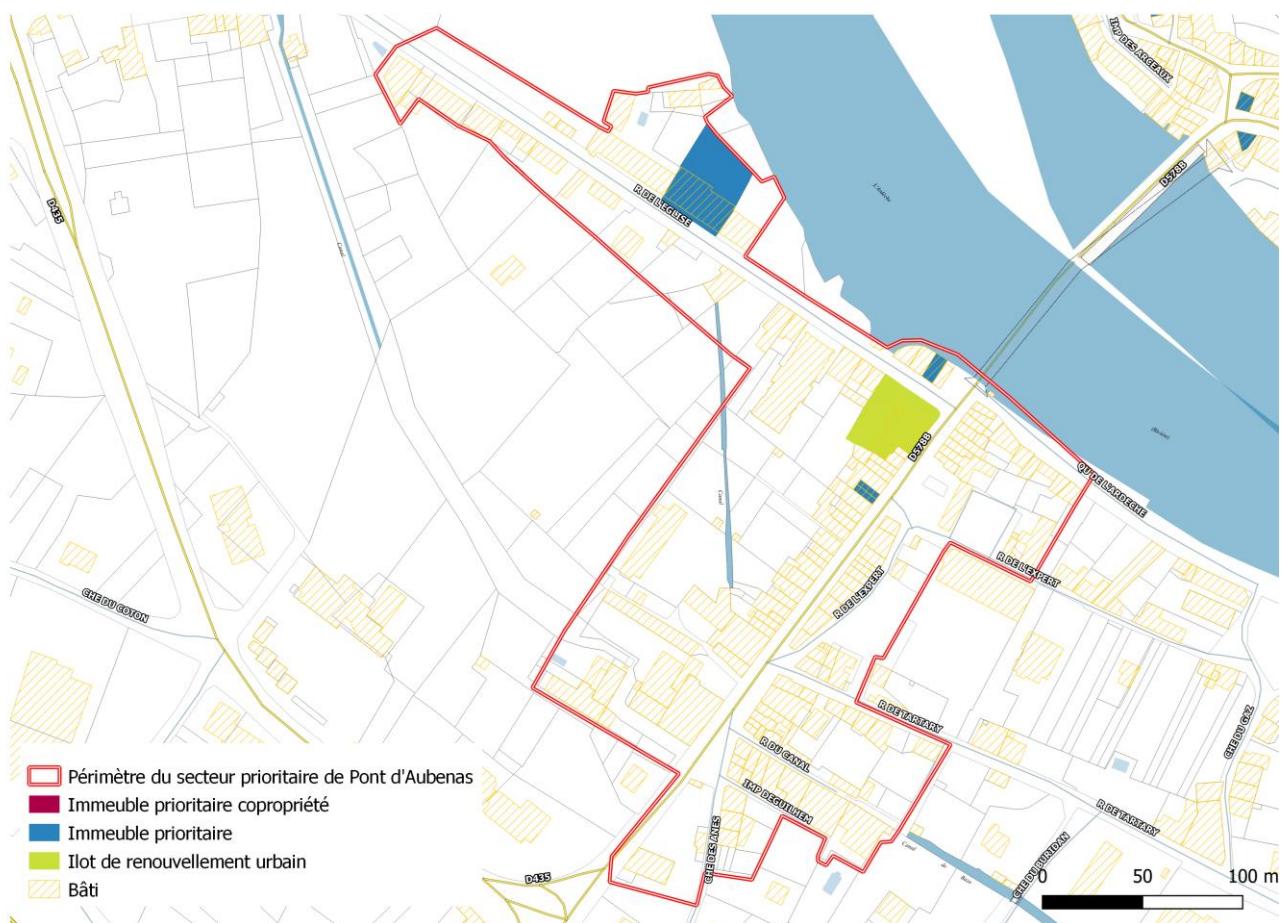
070190000F0054	070190000F0906	070190000F0074
070190000F0055	070190000F0888	070190000F0080
070190000F0056	070190000F0889	070190000F0081
070190000F0057	070190000F0890	070190000F0082
070190000F0058	070190000F1124	070190000F0083
070190000F0059	070190000F1125	070190000F0084
070190000F0060	070190000F1126	070190000F0085
070190000F0061	070190000F1077	070190000F0088
070190000F0063	070190000F0783	070190000F0925
070190000F1217	070190000F1376	070190000F0926
070190000F0067	070190000F1398	070190000F0091
070190000F0068	070190000F1444	070190000F0092
070190000F0069	070190000F1423	070190000F0093
070190000F0070	070190000F1443	070190000F0094
070190000F0071	070190000F1442	070190000F0095
070190000F0072	070190000F1435	070190000F0096
070190000F0073	070190000F0008	070190000F0097
070190000F0075	070190000F0009	070190000F0098
070190000F0076	070190000F0010	070190000F0099
070190000F0077	070190000F0011	070190000F0100
070190000F0078	070190000F0012	070190000F0101
070190000F0079	070190000F0013	070190000F0102
070190000F0086	070190000F0014	070190000F0103
070190000F0087	070190000F0015	070190000F0104
070190000F1272	070190000F0145	070190000F1135
070190000F1269	070190000F0146	070190000F1136
070190000F0896	070190000F0147	070190000F0106
070190000F0897	070190000F0148	070190000F0107
070190000F0895	070190000F0149	070190000F0108
070190000F0900	070190000F0150	070190000F1028
070190000F1268	070190000F0151	070190000F1033
070190000F0959	070190000F0152	070190000F1032
070190000F0960	070190000F0153	070190000F1036
070190000F0961	070190000F0016	070190000F1329
070190000F0963	070190000F0017	070190000F0112
070190000F0964	070190000F0018	070190000F0113
070190000F0965	070190000F0019	070190000F0114
070190000F0966	070190000F0020	070190000F0115
070190000F1267	070190000F0021	070190000F0116
070190000F0986	070190000F0022	070190000F0117
070190000F0987	070190000F0023	070190000F0118
070190000F0988	070190000F1215	070190000F0119
070190000F0989	070190000F0029	070190000F0120
070190000F0924	070190000F0030	070190000F0121
070190000F1177	070190000F0031	070190000F0122
070190000F1178	070190000F0032	070190000F0123
070190000F1179	070190000F0033	070190000F0124
070190000F1180	070190000F0034	070190000F0125
070190000F1181	070190000F0035	070190000F0126
070190000F1341	070190000F0036	070190000F0127
070190000F0905	070190000F0037	070190000F0128

070190000F0129	070190000F0188	070190000F0285
070190000F0130	070190000F0189	070190000F0286
070190000F0131	070190000F0190	070190000F0287
070190000F0132	070190000F0191	070190000F0288
070190000F0133	070190000F0192	070190000F0289
070190000F0134	070190000F0193	070190000F0290
070190000F0135	070190000F0194	070190000F0291
070190000F0136	070190000F0195	070190000F0292
070190000F0137	070190000F0196	070190000F0293
070190000F0138	070190000F0197	070190000F0294
070190000F0139	070190000F0198	070190000F0295
070190000F0140	070190000F0199	070190000F0296
070190000F0141	070190000F0200	070190000F0297
070190000F0142	070190000F1331	070190000F0298
070190000F0143	070190000F0204	070190000F0299
070190000F0144	070190000F0205	070190000F0300
070190000F1159	070190000F0206	070190000F0306
070190000F0155	070190000F0207	070190000F0308
070190000F0156	070190000F0208	070190000F0309
070190000F0157	070190000F0209	070190000F0310
070190000F0159	070190000F0210	070190000F0311
070190000F0160	070190000F0211	070190000F0312
070190000F0161	070190000F0212	070190000F0313
070190000F0162	070190000F0213	070190000F0314
070190000F0163	070190000F0214	070190000F0315
070190000F0164	070190000F0215	070190000F0316
070190000F0165	070190000F0216	070190000F0317
070190000F0969	070190000F0217	070190000F0326
070190000F0970	070190000F1294	070190000F0327
070190000F0168	070190000F1295	070190000F0328
070190000F0169	070190000F1303	070190000F0329
070190000F0170	070190000F1334	070190000F0330
070190000F0171	070190000F0223	070190000F0332
070190000F1330	070190000F0224	070190000F1292
070190000F0173	070190000F1167	070190000F1293
070190000F0176	070190000F1168	070190000F0226
070190000F0177	070190000F1169	070190000F0227
070190000F0178	070190000F1345	070190000F0228
070190000F0179	070190000F1346	070190000F0229
070190000F0180	070190000F0388	070190000F0230
070190000F0181	070190000F0385	070190000F0231
070190000F0182	070190000F0273	070190000F0232
070190000F0183	070190000F0274	070190000F0233
070190000F0184	070190000F0275	070190000F0234
070190000F1305	070190000F0276	070190000F0235
070190000F1306	070190000F0277	070190000F0236
070190000F1307	070190000F0279	070190000F0237
070190000F1308	070190000F0281	070190000F0238
070190000F1309	070190000F0282	070190000F0239
070190000F0186	070190000F0283	070190000F0240
070190000F0187	070190000F0284	070190000F0241

070190000F0242	070190000F0391	070190000F0333
070190000F1332	070190000F0392	070190000F0334
070190000F0245	070190000F0394	070190000F0335
070190000F0247	070190000F0922	070190000F0336
070190000F0248	070190000F1186	070190000F0337
070190000F0249	070190000F0547	070190000F0338
070190000F0251	070190000F0549	070190000F0339
070190000F0252	070190000F0395	070190000F0340
070190000F0253	070190000F0396	070190000F0341
070190000F0254	070190000F0397	070190000F0342
070190000F0255	070190000F0398	070190000F1273
070190000F1262	070190000F0400	070190000F1274
070190000F0257	070190000F0401	070190000F1327
070190000F0258	070190000F0402	070190000F0346
070190000F0259	070190000F0403	070190000F0347
070190000F0262	070190000F0404	070190000F0348
070190000F0263	070190000F0405	070190000F0349
070190000F0264	070190000F0406	070190000F0350
070190000F0265	070190000F0407	070190000F0351
070190000F0266	070190000F0409	070190000F0352
070190000F0267	070190000F0410	070190000F0353
070190000F0268	070190000F0411	070190000F0354
070190000F0269	070190000F0412	070190000F0355
070190000F0270	070190000F0413	070190000F0356
070190000F0271	070190000F0414	070190000F0357
070190000F0272	070190000F0415	070190000F0358
070190000F0949	070190000F0416	070190000F0359
070190000F0782	070190000F0417	070190000F0360
070190000F0780	070190000F0418	070190000F0361
070190000F0921	070190000F0419	070190000F0362
070190000F0778	070190000F0420	070190000F0363
070190000F0779	070190000F0421	070190000F0364
070190000F1039	070190000F1333	070190000F0365
070190000F0219	070190000F0423	070190000F0366
070190000F1194	070190000F0425	070190000F0367
070190000F1195	070190000F0426	070190000F0368
070190000F1362	070190000F0427	070190000F0369
070190000F1363	070190000F0428	070190000F0370
070190000F1399	070190000F0429	070190000F0371
070190000F1455	070190000F0430	070190000F0372
070190000F1430	070190000F0433	070190000F0373
070190000F1431	070190000F0434	070190000F0374
070190000F1432	070190000F0435	070190000F0375
070190000F1429	070190000F0436	070190000F0376
070190000F1448	070190000F0301	070190000F0377
070190000F1447	070190000F0302	070190000F0378
070190000F1456	070190000F0303	070190000F0379
070190000F1365	070190000F0304	070190000F0380
070190000F0384	070190000F0305	070190000F0381
070190000F1160	070190000F0307	070190000F0382
070190000F0390	070190000F0331	070190000F0383

070190000F1190  
070190000F1235  
070190000F1170  
070190000F0943  
070190000F0543  
070190000F1364  
070190000F0541  
070190000F1237  
070190000F1366  
070190000F1422  
070190000F1421  
070190000F1466  
070190000F1467  
070190000F0557  
070190000F0558  
070190000F0559  
070190000F1187  
070190000F1296  
070190000F1297  
070190000F1238  
070190000F0548  
070190000F0546  
070190000F0614  
070190000F0615  
070190000F0616  
070190000F0617  
070190000F0618  
070190000F1390  
070190000F1388

### **Annexe 3 : Carte et parcelles concernées par le périmètre prioritaire du Pont d'Aubenas**



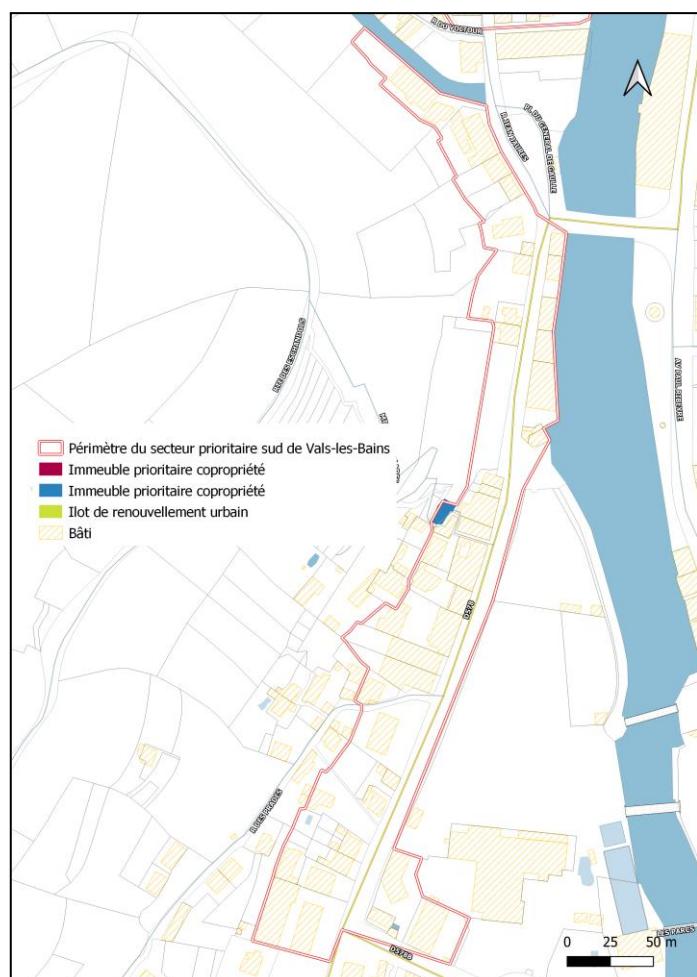
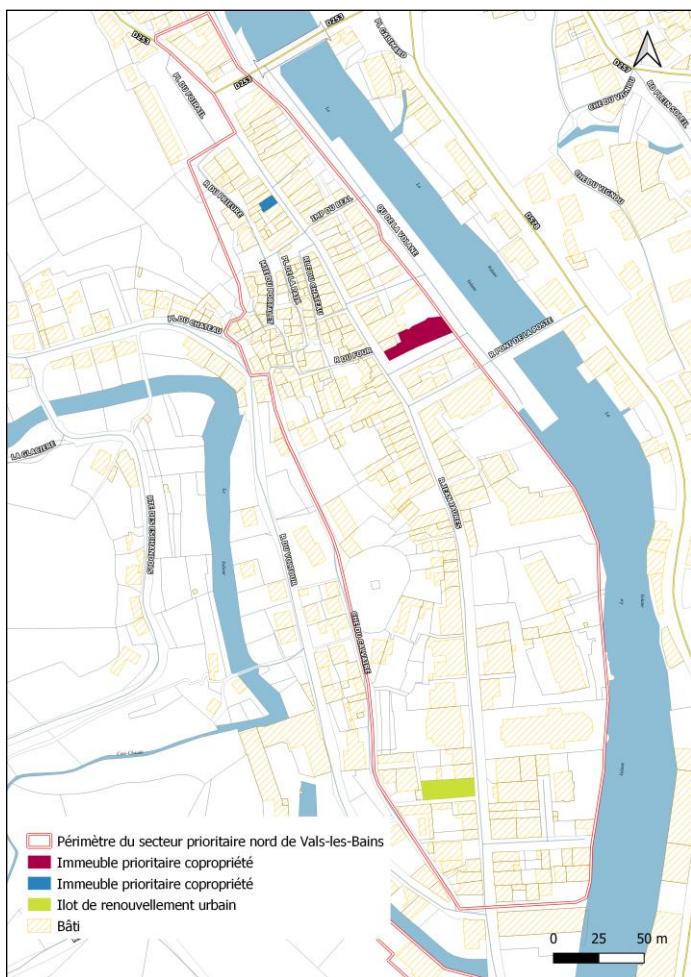
## N° Parcellaires :

070190000A1157	070190000A1302	070190000A1327
070190000A1158	070190000A1303	070190000A1328
070190000A1159	070190000A1304	070190000A1329
070190000A1160	070190000A1306	070190000A1330
070190000A1162	070190000A1307	070190000A1332
070190000A1166	070190000A1308	070190000A1333
070190000A1167	070190000A1309	070190000A1334
070190000A1279	070190000A1312	070190000A1335
070190000A1281	070190000A1313	070190000A1336
070190000A1287	070190000A1314	070190000A1337
070190000A1288	070190000A1315	070190000A1338
070190000A1289	070190000A1316	070190000A1339
070190000A1292	070190000A1318	070190000A1340
070190000A1294	070190000A1319	070190000A1342
070190000A1295	070190000A1321	070190000A1343
070190000A1296	070190000A1322	070190000A1344
070190000A1297	070190000A1323	070190000A1345
070190000A1298	070190000A1324	070190000A1346
070190000A1299	070190000A1325	070190000A1347
070190000A1300	070190000A1326	070190000A1348

070190000A1349	070190000A1460	070190000A2106
070190000A1356	070190000A1461	070190000A2120
070190000A1357	070190000A1462	070190000A2121
070190000A1358	070190000A1463	070190000A2156
070190000A1360	070190000A1476	070190000A2175
070190000A1361	070190000A1477	070190000A2176
070190000A1362	070190000A1478	070190000A2249
070190000A1363	070190000A1479	070190000A2250
070190000A1364	070190000A1480	070190000A2251
070190000A1365	070190000A1481	070190000A2252
070190000A1367	070190000A1482	070190000A2266
070190000A1368	070190000A1483	070190000A2267
070190000A1369	070190000A1484	070190000A2457
070190000A1370	070190000A1489	070190000A2458
070190000A1372	070190000A1498	070190000A2488
070190000A1373	070190000A1499	070190000A2489
070190000A1374	070190000A1662	070190000A2560
070190000A1375	070190000A1677	070190000A2561
070190000A1376	070190000A1682	070190000A2562
070190000A1377	070190000A1683	070190000A2563
070190000A1378	070190000A1687	070190000A2710
070190000A1383	070190000A1690	070190000A2781
070190000A1384	070190000A1714	070190000A2783
070190000A1385	070190000A1724	070190000A2784
070190000A1386	070190000A1730	070190000A2785
070190000A1387	070190000A1788	070190000A2786
070190000A1388	070190000A1793	070190000A2787
070190000A1389	070190000A1804	070190000A2788
070190000A1429	070190000A1805	070190000A2836
070190000A1436	070190000A1806	070190000A2837
070190000A1437	070190000A1807	070190000A2855
070190000A1438	070190000A1810	070190000A2993
070190000A1440	070190000A1811	070190000A2994
070190000A1441	070190000A1845	070190000A3045
070190000A1442	070190000A1848	070190000A3047
070190000A1443	070190000A1849	070190000A3277
070190000A1444	070190000A1864	070190000A3278
070190000A1445	070190000A1872	070190000A3279
070190000A1446	070190000A1924	070190000A3280
070190000A1447	070190000A1925	070190000A3309
070190000A1449	070190000A1926	070190000A3317
070190000A1450	070190000A1927	070190000A3353
070190000A1451	070190000A1937	070190000A3386
070190000A1452	070190000A1938	070190000A3388
070190000A1453	070190000A1939	070190000A3389
070190000A1454	070190000A2034	070190000A3507
070190000A1455	070190000A2036	070190000A3508
070190000A1456	070190000A2037	070190000A3583
070190000A1457	070190000A2041	070190000A3584
070190000A1458	070190000A2044	070190000A3601
070190000A1459	070190000A2091	070190000A3602

070190000A3636	07331000AN0544
070190000A3720	07331000AN0545
070190000A3721	07331000AN0584
070190000A3724	07331000AN0590
070190000A3725	07331000AN0593
070190000A3769	07331000AN0598
070190000A3770	07331000AN0599
070190000A3840	07331000AN0605
070190000A3841	07331000AN0606
070190000A4254	07331000AN0612
070190000A4255	07331000AN0622
07331000AN0123	07331000AN0623
07331000AN0124	07331000AN0624
07331000AN0161	07331000AN0625
07331000AN0168	07331000AN0651
07331000AN0175	07331000AN0652
07331000AN0176	07331000AN0653
07331000AN0177	07331000AN0654
07331000AN0179	07331000AN0655
07331000AN0180	07331000AN0656
07331000AN0181	07331000AN0657
07331000AN0182	07331000AN0658
07331000AN0248	07331000AN0659
07331000AN0249	07331000AN0660
07331000AN0250	07331000AN0663
07331000AN0251	07331000AN0684
07331000AN0252	07331000AN0685
07331000AN0253	07331000AN0686
07331000AN0254	07331000AN0691
07331000AN0255	07331000AN0692
07331000AN0256	07331000AN0693
07331000AN0257	07331000AN0708
07331000AN0258	07331000AN0709
07331000AN0259	07331000AN0717
07331000AN0260	07331000AN0718
07331000AN0261	07331000AN0719
07331000AN0262	07331000AN0720
07331000AN0263	07331000AN0721
07331000AN0264	
07331000AN0265	
07331000AN0266	
07331000AN0270	
07331000AN0271	
07331000AN0299	
07331000AN0300	
07331000AN0301	
07331000AN0315	
07331000AN0317	
07331000AN0318	
07331000AN0319	
07331000AN0321	

**Annexe 4 : Carte et parcelles concernées par le périmètre prioritaire de Vals-les-Bains**



**N° Parcellaires :**

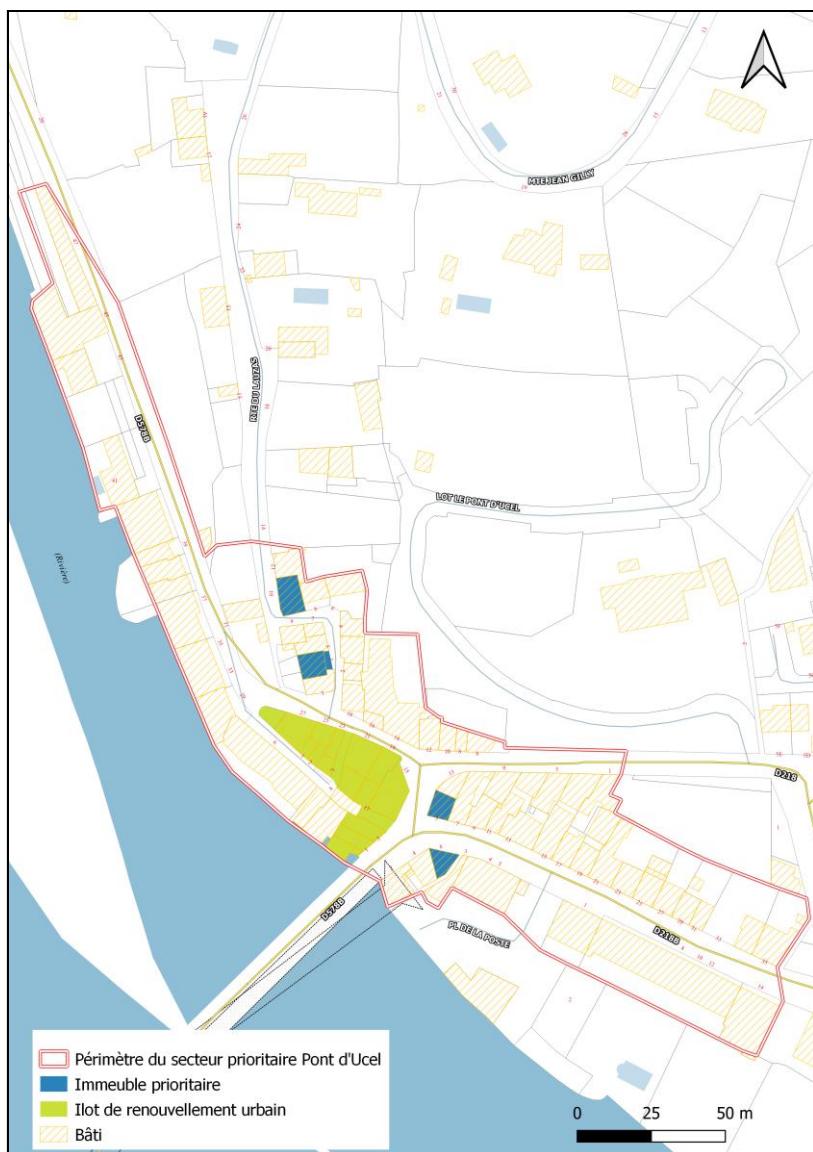
07331000AM0047	07331000AN0275	07331000AN0716
07331000AM0124	07331000AN0326	07331000AN0690
07331000AM0125	07331000AN0328	07331000AN0603
07331000AM0126	07331000AN0329	07331000AN0604
07331000AM0127	07331000AN0331	07331000AN0667
07331000AM0128	07331000AN0332	07331000AN0668
07331000AM0143	07331000AN0333	07331000AN0661
07331000AM0142	07331000AN0334	07331000AN0662
07331000AN0628	07331000AN0336	07331000AN0363
07331000AN0459	07331000AN0337	07331000AN0364
07331000AN0687	07331000AN0671	07331000AN0365
07331000AN0688	07331000AN0674	07331000AN0366
07331000AN0689	07331000AN0342	07331000AN0367
07331000AN0356	07331000AN0344	07331000AN0368
07331000AN0621	07331000AN0700	07331000AN0371
07331000AN0669	07331000AN0696	07331000AN0350
07331000AN0670	07331000AN0715	07331000AN0351
07331000AN0346	07331000AN0714	07331000AN0352
07331000AN0369	07331000AN0713	07331000AN0353

07331000AN0354	07331000AN0198	07331000AN0228
07331000AN0617	07331000AN0192	07331000AN0229
07331000AN0618	07331000AN0197	07331000AN0230
07331000AN0357	07331000AN0613	07331000AN0231
07331000AN0576	07331000AN0614	07331000AN0208
07331000AN0359	07331000AN0183	07331000AN0209
07331000AN0360	07331000AN0184	07331000AN0210
07331000AN0361	07331000AN0185	07331000AN0211
07331000AN0597	07331000AN0186	07331000AN0212
07331000AN0596	07331000AN0187	07331000AN0213
07331000AN0309	07331000AN0188	07331000AN0214
07331000AN0578	07331000AN0189	07331000AN0215
07331000AN0636	07331000AN0269	07331000AN0216
07331000AN0312	07331000AN0273	07331000AN0217
07331000AN0313	07331000AN0274	07331000AN0218
07331000AN0512	07331000AN0276	07331000AN0219
07331000AN0306	07331000AN0278	07331000AN0220
07331000AN0587	07331000AN0279	07331000AN0221
07331000AN0588	07331000AN0280	07331000AN0232
07331000AN0589	07331000AN0281	07331000AN0233
07331000AN0304	07331000AN0282	07331000AN0234
07331000AN0586	07331000AN0283	07331000AN0128
07331000AN0349	07331000AN0284	07331000AN0129
07331000AN0347	07331000AN0285	07331000AN0130
07331000AN0370	07331000AN0286	07331000AN0505
07331000AN0373	07331000AN0287	07331000AN0132
07331000AN0374	07331000AN0288	07331000AN0133
07331000AN0375	07331000AN0289	07331000AN0134
07331000AN0325	07331000AN0290	07331000AN0135
07331000AN0327	07331000AN0291	07331000AN0136
07331000AN0335	07331000AN0554	07331000AN0137
07331000AN0680	07331000AN0555	07331000AN0138
07331000AN0682	07331000AN0316	07331000AN0139
07331000AN0702	07331000AN0320	07331000AN0140
07331000AN0699	07331000AN0322	07331000AN0141
07331000AN0701	07331000AN0323	07331000AN0142
07331000AN0705	07331000AN0199	07331000AN0143
07331000AN0711	07331000AN0200	07331000AN0144
07331000AN0710	07331000AN0201	07331000AN0145
07331000AN0725	07331000AN0202	07331000AN0235
07331000AN0570	07331000AN0203	07331000AN0236
07331000AN0330	07331000AN0204	07331000AN0237
07331000AN0683	07331000AN0205	07331000AN0238
07331000AN0131	07331000AN0206	07331000AN0239
07331000AN0635	07331000AN0207	07331000AN0240
07331000AN0637	07331000AN0222	07331000AN0241
07331000AN0191	07331000AN0223	07331000AN0242
07331000AN0193	07331000AN0224	07331000AN0571
07331000AN0194	07331000AN0225	07331000AN0539
07331000AN0195	07331000AN0226	07331000AN0540
07331000AN0196	07331000AN0227	07331000AN0541

07331000AN0126	07331000AN0263	07331000AR0069
07331000AN0146	07331000AN0264	07331000AR0070
07331000AN0147	07331000AN0265	07331000AR0071
07331000AN0148	07331000AN0266	07331000AR0072
07331000AN0149	07331000AN0254	07331000AR0073
07331000AN0150	07331000AN0123	07331000AR0074
07331000AN0151	07331000AN0124	07331000AR0076
07331000AN0152	07331000AN0168	07331000AR0077
07331000AN0153	07331000AN0606	07331000AR0078
07331000AN0154	07331000AN0691	07331000AR0079
07331000AN0155	07331000AN0270	07331000AR0080
07331000AN0156	07331000AN0271	07331000AR0081
07331000AN0157	07331000AN0693	07331000AR0247
07331000AN0158	07331000AN0692	07331000AR0248
07331000AN0159	07331000AN0684	07331000AR0249
07331000AN0160	07331000AN0685	07331000AR0250
07331000AN0162	07331000AN0686	07331000AR0251
07331000AN0163	07331000AN0321	07331000AR0254
07331000AN0165	07331000AN0708	07331000AR0255
07331000AN0166	07331000AN0709	07331000AR0085
07331000AN0167	07331000AN0721	07331000AR0086
07331000AN0169	07331000AN0720	07331000AR0087
07331000AN0173	07331000AN0719	07331000AR0088
07331000AN0174	07331000AN0717	07331000AR0089
07331000AN0175	07331000AN0718	07331000AR0090
07331000AN0176	07331000AN0584	07331000AR0098
07331000AN0177	07331000AN0663	07331000AR0062
07331000AN0179	07331000AN0299	07331000AR0063
07331000AN0182	07331000AN0300	07331000AR0273
07331000AN0651	07331000AN0660	07331000AR0302
07331000AN0652	07331000AN0598	07331000AR0303
07331000AN0653	07331000AN0599	07331000AR0066
07331000AN0654	07331000AN0301	07331000AN0458
07331000AN0655	07331000AN0315	07331000AN0462
07331000AN0656	07331000AN0622	07331000AN0638
07331000AN0657	07331000AN0623	07331000AN0519
07331000AN0658	07331000AN0624	07331000AN0466
07331000AN0161	07331000AN0625	07331000AN0470
07331000AN0605	07331000AN0590	07331000AN0480
07331000AN0249	07331000AN0593	07331000AN0463
07331000AN0250	07331000AN0317	07331000AN0464
07331000AN0251	07331000AN0318	07331000AN0518
07331000AN0252	07331000AN0319	07331000AN0467
07331000AN0253	07331000AN0544	07331000AN0468
07331000AN0255	07331000AN0545	07331000AN0626
07331000AN0257	07331000AN0180	07331000AN0627
07331000AN0258	07331000AN0181	07331000AN0633
07331000AN0259	07331000AN0659	07331000AN0472
07331000AN0260	07331000AR0060	07331000AN0473
07331000AN0261	07331000AR0061	07331000AN0581
07331000AN0262	07331000AR0068	07331000AN0582

07331000AN0583	07331000AP0316	07331000AP0197
07331000AN0546	07331000AP0317	07331000AP0198
07331000AN0476	07331000AP0311	07331000AP0199
07331000AN0475	07331000AP0181	07331000AP0200
07331000AP0421	07331000AP0420	07331000AP0389
07331000AP0419	07331000AP0313	07331000AP0408
07331000AP0179	07331000AP0314	
07331000AP0315	07331000AP0344	

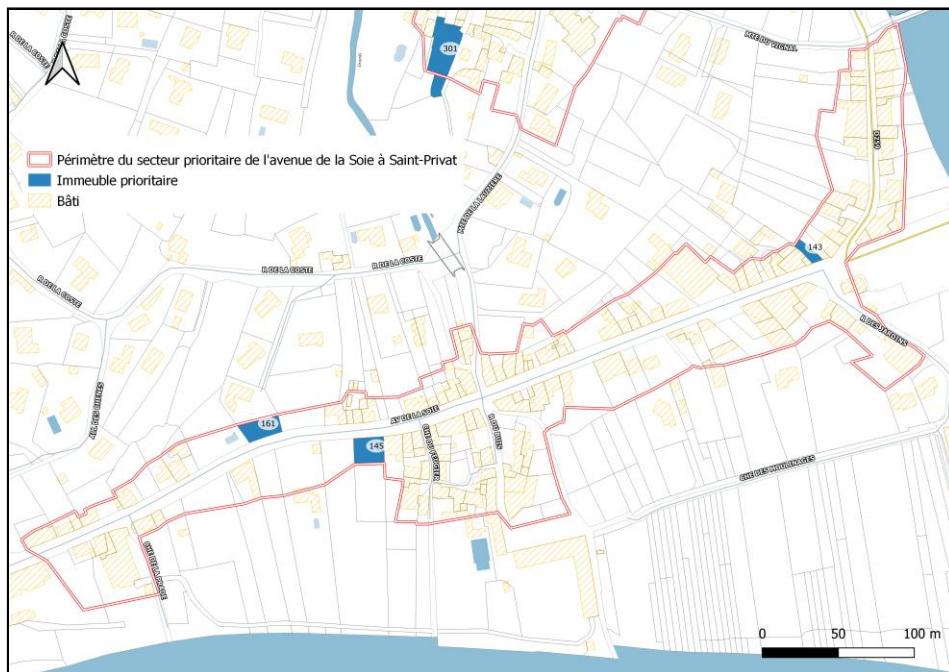
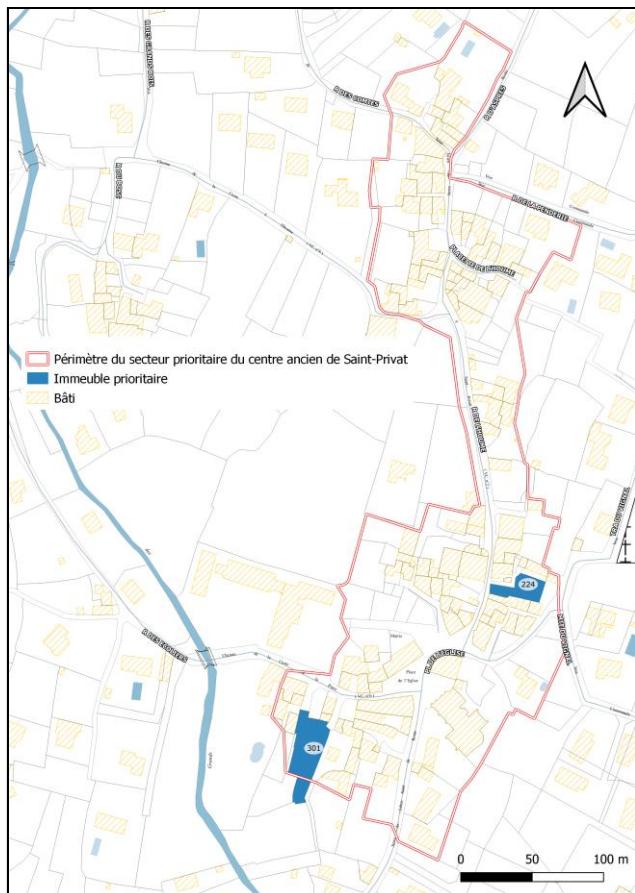
**Annexe 5 : Carte et parcelles concernées par le périmètre prioritaire de Pont d'Ucel**



N°		Parcellaires :
07325000AI0173	07325000AK0048	07325000AK0206
07325000AI0110	07325000AK0049	07325000AK0207
07325000AI0001	07325000AK0050	07325000AK0189
07325000AI0005	07325000AK0051	07325000AK0190
07325000AI0006	07325000AK0066	07325000AK0188
07325000AI0008	07325000AK0067	07325000AK0191
07325000AI0009	07325000AK0070	07325000AK0077
07325000AI0010	07325000AK0071	07325000AK0078
07325000AI0171	07325000AK0075	07325000AK0082
07325000AI0002	07325000AK0076	07325000AK0079
07325000AI0003	07325000AK0080	07325000AK0083
07325000AI0109	07325000AK0081	07325000AK0230
07325000AK0042	07325000AK0186	07325000AK0231
07325000AK0043	07325000AK0187	07325000AK0229
07325000AK0047	07325000AK0192	07325000AK0232

07325000AK0054	07325000AH0193	07325000AH0210
07325000AK0055	07325000AH0195	07325000AH0211
07325000AK0056	07325000AH0336	07325000AH0213
07325000AK0057	07325000AH0225	07325000AH0214
07325000AK0058	07325000AH0226	07325000AH0215
07325000AK0059	07325000AH0227	07325000AH0216
07325000AK0060	07325000AH0306	07325000AH0217
07325000AK0061	07325000AH0189	07325000AH0218
07325000AK0062	07325000AH0191	07325000AH0219
07325000AK0063	07325000AH0192	07325000AH0220
07325000AK0064	07325000AH0196	07325000AH0221
07325000AK0065	07325000AH0198	07325000AH0222
07325000AH0379	07325000AH0199	07325000AH0224
07325000AH0181	07325000AH0200	07325000AH0303
07325000AH0182	07325000AH0201	07325000AH0304
07325000AH0183	07325000AH0202	07325000AH0305
07325000AH0184	07325000AH0203	07325000AH0212
07325000AH0185	07325000AH0204	07325000AH0208
07325000AH0186	07325000AH0206	07325000AH0197
07325000AH0187	07325000AH0207	07325000AH0190
07325000AH0188	07325000AH0209	

**Annexe 6 : Carte et parcelles concernées par le périmètre prioritaire de Saint-Privat**



**N° Parcellaires :**

07289000AI0170

07289000AI0171

07289000AI0172

07289000AI0173	07289000AI0154	07289000AK0160
07289000AI0174	07289000AI0160	07289000AK0373
07289000AI0175	07289000AI0161	07289000AK0374
07289000AI0307	07289000AI0162	07289000AK0165
07289000AI0177	07289000AI0306	07289000AK0198
07289000AI0188	07289000AI0320	07289000AK0202
07289000AI0189	07289000AI0364	07289000AK0203
07289000AI0190	07289000AI0367	07289000AK0205
07289000AI0191	07289000AI0101	07289000AK0206
07289000AI0192	07289000AI0102	07289000AK0208
07289000AI0194	07289000AI0103	07289000AK0210
07289000AI0305	07289000AI0111	07289000AK0214
07289000AI0329	07289000AI0100	07289000AK0381
07289000AI0201	07289000AK0172	07289000AK0285
07289000AI0226	07289000AK0178	07289000AK0286
07289000AI0227	07289000AK0179	07289000AK0287
07289000AI0228	07289000AK0180	07289000AK0296
07289000AI0332	07289000AK0181	07289000AK0300
07289000AI0333	07289000AK0182	07289000AK0299
07289000AI0321	07289000AK0184	07289000AK0390
07289000AI0345	07289000AK0175	07289000AK0411
07289000AI0098	07289000AK0183	07289000AK0409
07289000AI0099	07289000AK0382	07289000AK0408
07289000AI0112	07289000AK0284	07289000AK0454
07289000AI0113	07289000AK0288	07289000AK0453
07289000AI0114	07289000AK0295	07289000AK0124
07289000AI0115	07289000AK0302	07289000AK0127
07289000AI0116	07289000AK0303	07289000AK0128
07289000AI0118	07289000AK0308	07289000AK0130
07289000AI0119	07289000AK0309	07289000AK0133
07289000AI0120	07289000AK0301	07289000AK0137
07289000AI0121	07289000AK0435	07289000AK0139
07289000AI0122	07289000AK0407	07289000AK0138
07289000AI0123	07289000AK0410	07289000AK0141
07289000AI0124	07289000AK0167	07289000AK0142
07289000AI0125	07289000AK0168	07289000AK0143
07289000AI0126	07289000AK0170	07289000AK0144
07289000AI0131	07289000AK0177	07289000AK0145
07289000AI0132	07289000AK0169	07289000AK0153
07289000AI0134	07289000AK0171	07289000AK0154
07289000AI0135	07289000AK0176	07289000AK0155
07289000AI0138	07289000AK0125	07289000AK0156
07289000AI0139	07289000AK0126	07289000AK0157
07289000AI0140	07289000AK0129	07289000AK0437
07289000AI0141	07289000AK0131	07289000AK0436
07289000AI0142	07289000AK0132	07289000AH0229
07289000AI0143	07289000AK0134	07289000AH0231
07289000AI0144	07289000AK0135	07289000AH0232
07289000AI0145	07289000AK0140	07289000AH0233
07289000AI0146	07289000AK0146	07289000AH0246
07289000AI0147	07289000AK0158	07289000AH0248

07289000AH0249	07289000AH0291	07289000AK0219
07289000AH0247	07289000AH0293	07289000AK0223
07289000AH1076	07289000AH0294	07289000AK0234
07289000AH1077	07289000AH1029	07289000AK0213
07289000AH0234	07289000AH1030	07289000AK0389
07289000AH0235	07289000AH0296	07289000AK0011
07289000AH0236	07289000AH0297	07289000AK0032
07289000AH0237	07289000AH0311	07289000AK0413
07289000AH0238	07289000AH0312	07289000AK0367
07289000AH0239	07289000AH0313	07289000AK0368
07289000AH0240	07289000AH0314	07289000AK0248
07289000AH0241	07289000AH0315	07289000AK0250
07289000AH0242	07289000AH0316	07289000AK0251
07289000AH0243	07289000AH0317	07289000AK0252
07289000AH0244	07289000AH0318	07289000AK0253
07289000AH0245	07289000AH0319	07289000AK0254
07289000AH0250	07289000AH0320	07289000AK0255
07289000AH0251	07289000AH0321	07289000AK0256
07289000AH0254	07289000AH0322	07289000AK0257
07289000AH0255	07289000AH0323	07289000AK0258
07289000AH0257	07289000AH0324	07289000AK0259
07289000AH0258	07289000AH0298	07289000AK0260
07289000AH0261	07289000AH1134	07289000AK0262
07289000AH0262	07289000AH1135	07289000AK0263
07289000AH0263	07289000AL0211	07289000AK0264
07289000AH0264	07289000AL0213	07289000AK0265
07289000AH0265	07289000AL0217	07289000AK0266
07289000AH0274	07289000AL0277	07289000AK0268
07289000AH0275	07289000AL0212	07289000AK0270
07289000AH0276	07289000AL0216	07289000AK0271
07289000AH0277	07289000AL0218	07289000AK0272
07289000AH0285	07289000AL0219	07289000AK0273
07289000AH0286	07289000AL0379	07289000AK0275
07289000AH0287	07289000AL0377	07289000AK0276
07289000AH0288	07289000AK0310	07289000AK0218
07289000AH0289	07289000AK0280	07289000AK0220
07289000AH0292	07289000AK0311	07289000AK0221
07289000AH0302	07289000AK0312	07289000AK0222
07289000AH1094	07289000AK0212	07289000AK0224
07289000AH1093	07289000AK0283	07289000AK0225
07289000AH1095	07289000AK0298	07289000AK0226
07289000AH1118	07289000AK0269	07289000AK0227
07289000AH1117	07289000AK0274	07289000AK0228
07289000AH1121	07289000AK0277	07289000AK0229
07289000AH0303	07289000AK0278	07289000AK0230
07289000AH1026	07289000AK0279	07289000AK0231
07289000AH0309	07289000AK0281	07289000AK0232
07289000AH0299	07289000AK0282	07289000AK0237
07289000AH1105	07289000AK0215	07289000AK0387
07289000AH1106	07289000AK0216	07289000AK0239
07289000AH0290	07289000AK0217	07289000AK0242

07289000AK0243	07289000AK0031	07289000AK0397
07289000AK0244	07289000AK0354	07289000AK0398
07289000AK0245	07289000AK0033	07289000AK0399
07289000AK0246	07289000AK0034	07289000AK0400
07289000AK0013	07289000AK0035	07289000AK0401
07289000AK0355	07289000AK0036	07289000AK0402
07289000AK0356	07289000AK0037	07289000AK0404
07289000AK0014	07289000AK0039	07289000AK0403
07289000AK0015	07289000AK0040	07289000AK0414
07289000AK0016	07289000AK0041	07289000AK0412
07289000AK0017	07289000AK0043	07289000AK0392
07289000AK0019	07289000AK0044	07289000AK0388
07289000AK0020	07289000AK0045	07289000AK0446
07289000AK0021	07289000AK0046	07289000AK0447
07289000AK0022	07289000AK0047	07289000AK0445
07289000AK0023	07289000AK0049	07289000AK0448
07289000AK0024	07289000AK0050	07289000AK0449
07289000AK0025	07289000AK0052	07289000AK0450
07289000AK0026	07289000AK0054	07289000AK0455
07289000AK0027	07289000AK0055	07289000AK0456
07289000AK0028	07289000AK0057	
07289000AK0029	07289000AK0249	

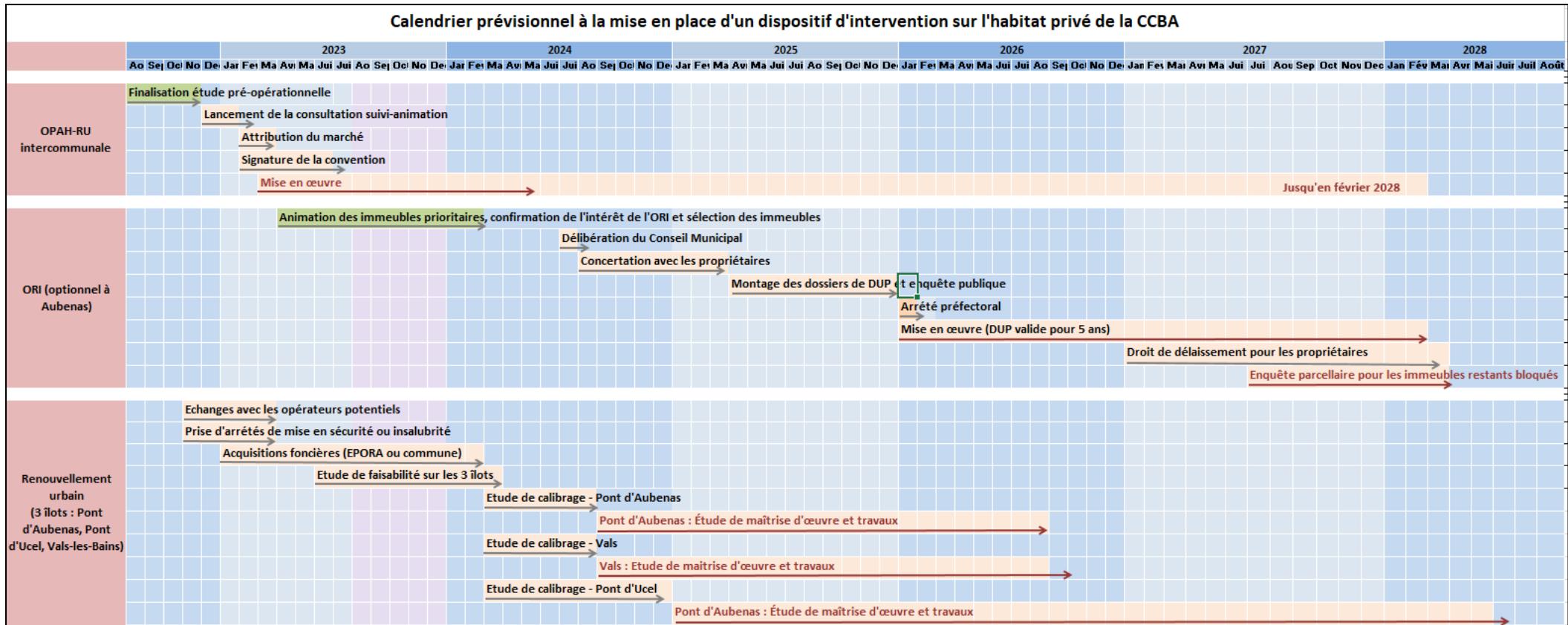
**Annexe 7 : Parcelles et adresses des îlot de renouvellement urbain**

	Parcelles	Adresses
<b>îlot route de Vals à Ucel</b>	AK0051	
	AK0192	27 route de Vals-les-Bains
	AK0054	25 route de Vals-les-Bains
	AK0055	1 impasse des Arceaux
	AK0056	2 impasse des Arceaux
	AK0057	3 impasse des Arceaux
	AK0058	23 route de Vals-les-Bains
	AK0059	21 route de Vals-les-Bains
	AK0060	19 route de Vals-les-Bains
	AK0061	15 route de Vals-les-Bains
	AK0062	
	AK0063	3 route de Vals-les-Bains
	AK0064	1 route de Vals-les-Bains
	AK0065	
<b>îlot 101 à 111 Fbg J Mathon et 1/13 rue de l'église à Aubenas</b>	0A3841	101 à 109 Fbg J Mathon + 13 Rue de l'église
	0A1332	1/3/5 rue de l'Eglise et 111 Fbg J Mathon
	0A1333	9 et 11 rue de l'Eglise
	0A1730	Parcelle non bâtie dans la cour
<b>3<sup>ème</sup> îlot</b>	A déterminer	A déterminer

**Annexe 8 : Immeubles prioritaires (28) et copropriétés en difficulté (6)**

Commune	Parcelles	Adresses	Accompagnement	Outil envisagé
Aubenas (22)	070190000F0257	8 boulevard de Vernon	Copropriété en difficulté	
	070190000F0263	10 rue Champalbert	Copropriété en difficulté	
	070190000F0480	8 boulevard Pasteur	Copropriété en difficulté	
	070190000A1324	85 faubourg Jean Mathon	Monopropriété	
	070190000A1325	87 faubourg Jean Mathon	Monopropriété	
	070190000A1364	8 rue Nationale	Monopropriété	
	070190000F0016	10 rue Nationale	Monopropriété	
	070190000A2993	26 rue de l'Eglise	Monopropriété	
	070190000A1364	8 rue de l'Eglise	Monopropriété	
	070190000F0195	8 place de l'Hôtel de Ville	Monopropriété	
	070190000F0272	1 rue Carnot bis	Monopropriété	
	070190000F0949	1 rue Carnot	Copropriété en difficulté	
	070190000F0328	2 rue Radal	Monopropriété	
	070190000F0338	5 rue de la Prévoté	Monopropriété	
	070190000F1186	3 boulevard Gambetta	Monopropriété	
	070190000F0102	14 rue de l'hôpital	Monopropriété	
	070190000F0366	10 rue Jean Jaurès	Monopropriété	
	070190000F0367	12 rue Jean Jaurès	Monopropriété	
	070190000F0163	34 rue du Quatre Septembre		
	070190000F0125	35 rue du Quatre Septembre	Monopropriété	
	070190000F0164	36 rue du Quatre Septembre	Monopropriété	
	070190000F0162	38 rue du Quatre Septembre	Monopropriété	
Vals-les-Bains (4)	07331000AN0177	47 rue Jean Jaurès	Copropriété	
	07331000AN0315	63 rue Jean Jaurès	Monopropriété	
	07331000AN0476	4 Montée des Taillades	Monopropriété	
	07331000AO0130	3 boulevard de Vernon (en dehors du périmètre prioritaire)	Copropriété en difficulté	
	07331000AN0137	14 rue Jean Jaurès	Monopropriété	
	07331000AN0346	8 chemin du Calvaire	Monopropriété	VIR ou DIIF
Ucel (4)	07325000AL0068	32 route Dugradus (en dehors du périmètre prioritaire)	Copropriété en difficulté	
	07325000AH0221	3 chemin de Lauzas	Monopropriété	Dossier PO LHI
	07325000AH0225	10 chemin de Lauzas	Monopropriété	
	07325000AI0003	6 route de la Manufacture Royale	Monopropriété	
	07325000AI0192	17 route de la Manufacture Royale	Copropriété	
Saint-Privat (4)	07289000AK0143	4 avenue de la Soie	Monopropriété	
	07289000AI0145	53 avenue de la Soie	Monopropriété	
	07289000AI0162	61 avenue de la soie	Monopropriété	
	07289000AK0224	10 rue de l'Houmé	Monopropriété	
	07289000AK0301	chemin de la Coste	Monopropriété	

## Annexe 9 : Calendrier prévisionnel



## Annexe 10 : Objectifs quantitatifs

### La CCBA

Les objectifs de financement de la CCBA, à l'échelle intercommunale sont évalués à 189 logements minimum. Ils portent sur toutes les communes à l'exception d'Aubenas et de Vals-les-Bains qui possèdent la compétence habitat. Ils sont répartis comme suit :

- 165 logements occupés par leur propriétaire ;
- 11 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés ;
- 13 logements en copropriété, aidés en « aides au syndicat ».

Nombre de logements aidés (CCBA)	2023	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL
<b>Logements de propriétaires occupants</b>	<b>19</b>	<b>32</b>	<b>33</b>	<b>35</b>	<b>35</b>	<b>11</b>	<b>165</b>
· dont logements indignes (travaux lourds logements occupés)	0	1	1	2	1	0	5
· dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	7	11	12	13	14	3	60
· dont aide pour l'autonomie de la personne	12	20	20	20	20	8	100
<b>Logements de propriétaires bailleurs, conventionnés selon le dispositif Loc'Avantage : Loc'1</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>12</b>
· dont logements indignes ou très dégradés	0	1	1	3	2	1	9
· dont logements indignes ou très dégradés avec un soutien renforcé	0	1	0	0	0	0	1
· dont autres travaux - rénovation énergétique/LHI	0	0	1	0	1	0	2
<b>Logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>13</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>13</b>
· dont copropriétés en difficulté	0	0	0	13	0	0	13
<b>TOTAL</b>	<b>19</b>	<b>34</b>	<b>35</b>	<b>51</b>	<b>39</b>	<b>12</b>	<b>190</b>

### La commune d'Aubenas

Les objectifs de la commune d'Aubenas sont évalués à 83 logements aidés par la commune minimum, répartis comme suit :

- 45 logements occupés par leur propriétaire ;
- 16 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés ;
- 22 logements en copropriété, aidés en « aides au syndicat ».

Par ailleurs, la commune d'Aubenas prévoit d'aider 40 ménages à réaliser des travaux de ravalement de façade

Nombre de logements aidés (Aubenas)	2023	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL
<b>Logements de propriétaires occupants</b>	<b>5</b>	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>3</b>	<b>45</b>
· dont logements indignes ou très dégradés (occupés)	0	0	0	1	1	0	2

. dont logements très dégradés accession	0	0	1	1	1	0	3
. dont logements faisant l'objet d'un projet d'adaptation du logement au vieillissement et handicap	5	8	8	8	8	3	40
<b>Logements de propriétaires bailleurs, conventionnés selon le dispositif Loc'Avantage : Loc'1</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>16</b>
· dont logements indignes ou très dégradés	1	2	3	3	4	1	14
· dont autres travaux (LHI et rénovation énergétique)	0	0	0	1	1	0	2
<b>Logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires</b>	<b>19</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>22</b>
· dont copropriétés en difficultés	19	0	0	0	3	0	22
<b>Logements faisant l'objet d'un projet façades</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>40</b>
· dont façades ravalées	10	10	10	4	3	3	40
<b>TOTAL (hors façade)</b>	<b>25</b>	<b>10</b>	<b>12</b>	<b>14</b>	<b>18</b>	<b>4</b>	<b>83</b>

## La commune de Vals-les-Bains

Les objectifs de la commune de Vals-les-Bains sont évalués à 52 logements aidés par la commune minimum, répartis comme suit :

- 25 logements occupés par leur propriétaire ;
- 5 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés ;
- 22 logements en copropriété, aidés en « aides au syndicat ».

Par ailleurs, la commune de Vals-les-Bains prévoit d'aider 10 ménages à réaliser des travaux de ravalement de façade.

Nombre de logements aidés (Vals-les-Bains)	2023	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL
<b>Logements de propriétaires occupants</b>	<b>2</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>2</b>	<b>25</b>
· dont logements indignes ou très dégradés (occupés)	0	0	0	0	1	0	1
· dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	1	3	3	3	3	1	14
· dont logements faisant l'objet d'un projet d'adaptation du logement au vieillissement et handicap	1	2	2	2	2	1	10
<b>Logements de propriétaires bailleurs, conventionnés selon le dispositif Loc'Avantage : Loc'1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>5</b>
· dont logements indignes ou très dégradés	0	0	1	1	2	0	4
· dont autres travaux (LHI rénovation énergétique)	0	0	0	1	0	0	1

<b>Logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires</b>	<b>0</b>	<b>14</b>	<b>8</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>22</b>
· dont copropriétés en difficultés	0	14	8	0	0	0	22
<b>Logements faisant l'objet d'un projet façades</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>10</b>
· dont façades ravalées	2	2	2	2	2	0	10
<b>TOTAL (hors façade)</b>	<b>2</b>	<b>19</b>	<b>14</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>2</b>	<b>52</b>

## La commune d'Ucel

Les objectifs de la commune d'Ucel sont évalués à 11 logements minimum, répartis comme suit :

- 3 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés

Par ailleurs, la commune d'Ucel prévoit d'aider 8 ménages à réaliser des travaux de ravalement de façade.

Nombre de logements aidés (Ucel)	2023	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL
<b>Logements de propriétaires bailleurs, conventionnés selon le dispositif Loc'Avantage : Loc'1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>3</b>
· dont logements indignes ou très dégradés	0	0	1	1	1	0	3
<b>Logements faisant l'objet d'un projet façades</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>8</b>
· dont façades ravalées	0	1	2	2	3	0	8
<b>TOTAL (hors façade)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>3</b>

## La commune de Saint-Privat

Les objectifs de la commune de Saint-Privat sont évalués à 4 logements minimum, répartis comme suit :

- 0 logements occupés par leur propriétaire ;
- 4 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés.

Nombre de logements aidés (Saint-Privat)	2023	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL
<b>Logements de propriétaires bailleurs, conventionnés selon le dispositif Loc'Avantage : Loc'1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>4</b>
· dont logements indignes ou très dégradés	0	0	0	2	2	0	4
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>4</b>

## Annexe 11 : Détail des aides applicables par les collectivités

La CCBA ainsi que les communes d'Aubenas, de Saint-Privat, d'Ucel et de Vals-les-Bains (uniquement sur leurs secteurs renforcés) apportent un financement complémentaire aux aides de l'Anah selon le type de travaux envisagés et selon la localisation du logement.

### Clauses générales :

- Les aides sont mobilisables sous réserve des crédits votés annuellement par les collectivités et peuvent être modifiées en fonction des évolutions des aides nationales (MaPrimeRénov, Anah, CEE...)
- Les subventions sont attribuées dans la limite de 80% d'aides publiques par dossier. La CCBA se réserve le droit d'écrire le montant d'aide pour respecter ce taux.

Public éligible	Nature de l'aide	Subvention CCBA	Subvention Aubenas	Subvention Vals-les-Bains	Subvention St-Privat	Subvention Ucel
Propriétaires occupants	Logements indignes ou très dégradés OCCUPES			10 % travaux plafonnés à 70 000 € HT <b>7 000 € max.*</b>		
	Logements indignes ou très dégradés PRIMO ACCEDANT (< PSLA > Anah)**	-	10% des travaux plafonné à 75 000€ HT <b>7 500 € max.</b>	-	-	-
	Lutte contre la précarité énergétique			Cf. Aides en vigueur au titre du PCAET		
	Autonomie de la personne (travaux > à 5 000€ HT)			10% travaux plafonnés à 22 000 € HT <b>2 200 € max.*</b>		
Propriétaires bailleurs***	Logements indignes ou très dégradés	10% travaux plafonnés à 1000 € HT /m <sup>2</sup> ET jusqu'à 60 m <sup>2</sup> <b>6 000 € max.</b>	20% des travaux plafonnés à 1000€ HT/m <sup>2</sup> jusqu'à 80m <sup>2</sup> <b>16 000 € max.</b>	20% des travaux plafonnés à 1000€ HT/m <sup>2</sup> jusqu'à 80m <sup>2</sup> <b>16 000 € max.</b>	10% des travaux plafonnés à 1000€ HT/m <sup>2</sup> jusqu'à 80m <sup>2</sup> <b>8 000 € max.</b>	10% des travaux plafonnés à 1000€ HT/m <sup>2</sup> jusqu'à 80m <sup>2</sup> <b>8 000 € max.</b>
	Logements indignes ou très dégradés (secteurs renforcés)	<u>Sur les secteurs renforcés aide supplémentaire CCBA pour</u> : Soutien renforcé pour sortie de vacance longue durée, projet complexe, coût de travaux important : 5% travaux plafonnés à 1000 € HT /m <sup>2</sup> ET jusqu'à 60m <sup>2</sup> . <b>3 000 € max.</b>				
	Autres travaux (LHI)	10% travaux plafonnés à 40 000 € HT <b>4 000 € max.</b>	15% travaux plafonnés à 40 000 € HT <b>6 000 € max.</b>	15% travaux plafonnés à 40 000 € HT <b>6 000 € max.</b>	Aide CCBA	Aide CCBA
Syndicats de copropriétaires	Copropriétés en difficulté	5 % des travaux plafonnés à <b>20 000 € d'aide par immeuble</b>	5 % des travaux plafonnés à <b>20 000 € d'aide par immeuble</b>	5 % des travaux plafonnés à <b>20 000 € d'aide par immeuble</b>	Aide CCBA	Aide CCBA

\* Uniquement en secteurs renforcés sur Aubenas et Vals-les-Bains

\*\* Le demandeur doit être éligible aux critères de revenus PSLA, attester que c'est un 1<sup>er</sup> achat ou bien qu'il était locataire au moins les 2 dernières années, logement très dégradés selon la grille de cotation Anah, le demandeur ne doit pas dépasser 35 ans pour une personne seule et 60 ans en âge cumulé pour un couple.

\*\*\* Conventionnement obligatoire du logement.

## Annexe 12 : Schéma récapitulatif « Mon Accompagnateur Rénov' »

