



Aides intercommunales en faveur de la redynamisation de l'habitat privé en centres anciens



SOMMAIRE

Préambule	p.3
I. Aide aux travaux de réhabilitation	
1. Aide à la réhabilitation complète d'un logement.....	p.5
1.1 Aide aux propriétaires occupants	p.5
1.2 Aides aux syndicats de copropriétaires	p.6
2. Aide à la rénovation énergétique des syndicats de copropriétaires.....	p.7
3. Aide au conventionnement « Loc Avantages »	p.8
4. Aides aux travaux situés en rez-de-chaussée	p.9
4.1 Aide à la transformation d'usage d'un local en rez-de-chaussée vacant en garage.....	p.9
4.2 Aide à la mise en place de batardeaux	p.9
II. Aide aux travaux de ravalement	
1. Aide au ravalement de façades	p.11
1.1 En OPAH-RU « action cœur de ville »	p.12
1.1.1 Dans le périmètre des campagnes de ravalement obligatoire	p.12
1.1.2 Hors périmètre des campagnes de ravalement obligatoire	p.14
1.2 Dans les centres anciens du Pacte territorial CABM Rénov'.....	p.15
2. Aide au ravalement des murs de clôtures	p.16

PRÉAMBULE

L'Agglomération Béziers Méditerranée est délégataire des aides à la Pierre. À ce titre, elle gère les fonds de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) et participe également sur ses fonds propres en faveur de la réhabilitation des logements de propriétaires privés existants, dans le cadre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain « Action Cœur de Ville)(OPAH-RU) de la Ville de Béziers et du Pacte territorial CABM Rénov' (PTCR) sur les communes de l'Agglomération.

Le soutien financier apporté s'inscrit dans sa stratégie d'intervention en faveur de la réhabilitation du parc des logements situés en centres anciens des communes.

Les aides proposées visent à réduire la vacance des logements, à favoriser l'accession à la propriété en centre ancien, à lutter contre la précarité énergétique et mettre aux normes d'habitabilité les logements occupés par leurs propriétaires disposant de revenus intermédiaires, modestes ou très modestes.

Elles doivent permettre également de remettre sur le marché des logements locatifs de qualités et adaptés aux besoins de locataires, séduits par la vie en centres anciens et de favoriser la transformation des rez-de-chaussée d'immeubles vacants en garages.

Il est également apporté un soutien financier en faveur de travaux de ravalement de façade qui participe à valoriser le bâti et à embellir le centre ancien des communes.

Les modalités administratives et financières définies ci-dessous s'appliquent pour les dossiers validés par l'Agence de l'Habitat et dont les travaux démarrent à compter de la mise en vigueur du présent règlement.

En contrepartie des aides apportées, le propriétaire devra accepter toutes formes de communication de l'Agglomération pour le financement du projet (banderoles, panneaux de travaux, etc.)

Les travaux devront débuter dans la première année suivant la réception du courrier informant du montant de l'aide et se terminer dans un délai maximum de 3 ans. À l'exception des travaux de ravalements de façades qui devront être réalisés dans un délai de 1 an.

Dans le cas contraire, les aides seront annulées.

Toutes les aides sont conditionnées à l'obtention des autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation des travaux et le respect des prescriptions indiquées..

Seule la Communauté d'Agglomération a le pouvoir de décider du financement des subventions. Elle se réserve également le droit, comme l'Anah, de demander le reversement des aides, en cas de non respect du présent règlement.

Toutes les subventions prévues dans ce règlement peuvent être cumulables dans la limite des crédits réservés à cet effet.

I. Aides aux travaux de réhabilitation

1. Aides à la réhabilitation complète

1.1 Aides aux propriétaires occupants

Ces aides visent à favoriser l'accès à la propriété en luttant contre la vacance des logements en centres anciens et de financer la réhabilitation complète des logements indignes et dégradés occupés par des propriétaires.

Ces aides intercommunales peuvent venir en complément des aides de l'Anah.

Projet	Périmètre	Ménages éligibles	Plafond max de travaux HT / Igt	Taux de subvention	Prime complémentaire
Réhabilitation complète du logement	Centres anciens CABM	Propriétaires occupants aux revenus intermédiaires	70 000 €	20 %	5 000 €
		Propriétaires occupants aux revenus supérieurs	70 000 €	10 %	5 000 €

Modalités :

L'aide concerne les ménages dont le « revenu fiscal de référence » ne dépasse pas les plafonds prévus par le dispositif « MaPrimeRénov' » de l'Anah.

La prime complémentaire concerne les ménages « en activité » faisant l'objet d'une première acquisition sur le territoire. Elle est réservée aux jeunes actifs de moins de 35 ans.

Les aides sont cumulables avec le prêt à taux zéro pour l'acquisition.

Le financement de la prestation du maître d'œuvre pour le suivi du chantier bénéficiera du taux de subvention affecté aux travaux. Le coût de cette prestation sera financée hors plafond de travaux.

Les modalités d'attribution, de reversement et les conditions de versement de la subvention se réfèrent au dispositif des aides de l'Anah (c.f. Règlement Général de l'Anah).

L'aide à la réhabilitation complète est conditionnée :

- par une dégradation importante avérée du bien, suite à l'analyse d'une grille d'insalubrité ou de dégradation de l'Anah, réalisée par un technicien de l'Agence de l'Habitat,
- à l'atteinte d'une étiquette énergétique « D » après la réalisation des travaux. L'audit énergétique est réalisé par le technicien de l'Agence ou par un opérateur externe. En cas d'impossibilité technique ou de contraintes architecturales, une étiquette « E » pourra être acceptée.
- par l'obligation faite au propriétaire de faire appel à un maître d'œuvre pour la conception du projet de réhabilitation et le suivi des travaux.

1.2 Aide aux syndicats de copropriétaires

Cette aide vise à favoriser la mise en œuvre de travaux de réhabilitation des parties communes de copropriétés dégradées.

Elle est versée aux syndicats de copropriétaires et vient en complément du dispositif de l'Anah.

Projet	Périmètre	Ménages éligibles	Subvention	Subvention max
Réhabilitation des parties communes	OPAH-RU	Syndicats de copropriétaires	10 % du montant HT des travaux	10 000 €

Modalités :

Ces aides sont versées sous réserve que les décisions soient votées en Assemblée Générale et que la copropriété soit immatriculée.

Les modalités d'attribution, de reversement et les conditions de versement de la subvention se réfèrent au dispositif des aides de l'Anah (c.f. Règlement Général de l'Anah).

L'aide est conditionnée :

- à la réalisation, par le bureau d'étude missionné par l'Agglo, d'un diagnostic multicritères définissant les caractéristiques et la stratégie de redressement de la copropriété,
- à une dégradation avérée du bien, suite à l'analyse d'une grille de dégradation de l'Anah, d'un arrêté de péril ordinaire, ou d'un arrêté d'insalubrité remédiable,
- à la décence des logements de la copropriété, pour lesquels une visite de contrôle sera réalisée au préalable par le bureau d'étude,
- par l'obligation faite aux copropriétaires de faire appel à un maître d'œuvre pour la conception du projet de réhabilitation et le suivi des travaux.

2. Aides à la rénovation énergétique des syndicats de copropriétaires

Ces aides visent à favoriser la mise en œuvre de travaux d'amélioration énergétique sur les parties communes de copropriétés.

Elles sont versées aux syndicats de copropriétaires et viennent en complément du dispositif « MaPrimeRénovCopro » de l'Anah.

Projet	Périmètre	Ménages éligibles	Subvention	Majoration possible	Subvention max
Réalisation d'un audit énergétique	CABM	Syndicats de copropriétaires	50 %	100 %	5 000 €
Travaux d'amélioration énergétique	PACTE TERRITORIAL		1 000 € / logts	-	50 000 € par copropriété
Travaux d'amélioration énergétique	OPAH-RU		2 000 € / logts	-	100 000 € par copropriété

Modalités :

Ces aides sont versées sous réserve que les décisions soient votées en Assemblée Générale et que la copropriété soit immatriculée.

Les modalités d'attribution, de reversement et les conditions de versement de la subvention se réfèrent au dispositif des aides de l'Anah (c.f. Règlement Général de l'Anah).

- **Concernant l'audit énergétique :**

Si la copropriété bénéficie de l'audit énergétique et ne vote aucun des travaux préconisés dans un délai de 1 an, le taux de subvention s'élève à 50 % du montant TTC de l'audit.

Si la copropriété réalise l'audit énergétique et au moins un des travaux préconisés pour l'isolation du bâtiment, la subvention est majorée à 100 % du montant TTC de l'audit, plafonnée à 5 000 €.

- **Concernant l'aide aux travaux d'amélioration énergétique :**

La copropriété doit obligatoirement avoir fait l'objet d'un audit énergétique avant la réalisation des travaux.

Les travaux doivent permettre d'atteindre un gain énergétique d'au moins 35 % et comprendre au moins l'isolation d'une des parois de la copropriété. En cas de contraintes techniques et/ou architecturales, le gain énergétique devra atteindre au moins 15 %.

Les travaux d'isolation devront démarrer au plus tard 2 ans après la réalisation de l'audit. Si ces délais sont dépassés, les subventions seront annulées.

3 – Aides au conventionnement « Loc Avantages »

Cette aide vise à développer le conventionnement à loyers maîtrisés dans les communes soumises à la loi SRU. Cette prime s'applique dans les conditions précisées ci-dessous :

Projet	Périmètre	Ménages éligibles	Prime/logt	Type conventionnement
Conventionnement logement	Communes « SRU »	Propriétaires bailleurs	2 000 €	« LOC 2 » ou « LOC 3 »

Modalités :

Cette prime est accordée par logement répondant aux conditions indiquées ci-dessous. Elle ne concerne pas les logements faisant l'objet d'une subvention de l'Anah dans le cadre du conventionnement dit avec travaux.

Tous types de propriétaires (propriétaire privé, public, parapublic,...) est éligible à ce dispositif.

L'aide est conditionnée :

- à la décence du logement, pour lequel une visite de contrôle sera réalisée au préalable par un technicien de l'Agence de l'Habitat. En cas de travaux préconisés, seule la réalisation conforme de ceux-ci donneront lieu à l'obtention de la prime.
- à l'obligation de conventionner le logement en « Loc 2 » ou « Loc 3 » du dispositif fiscal « Loc' Avantages » de l'Anah. L'inscription de la demande devra être réalisée sur la plateforme dédiée « Monprojet.anah.gouv.fr »
- à l'atteinte d'une étiquette énergétique minimale de « D ». Ce diagnostic devra être réalisé par un professionnel habilité. En cas d'impossibilité technique ou de contraintes architecturales, une étiquette « E » pourra être acceptée.

3 . Aides aux travaux situés en rez-de-chaussée

3.1 Aide à la transformation d'usage d'un local en rez-de-chaussée vacant en garage

Cette aide vise à transformer l'usage d'un local vacant en garage fermé, situé au rez-de-chaussée d'un immeuble d'habitation et accordée aux propriétaires privés dans les conditions précisées ci-dessous :

Projet	Périmètre	Ménages éligibles	Plafond de travaux HT	Taux de subvention	Plafond de la subvention
Transformation de local situé en RDC en garage	Centres anciens CABM	Propriétaires occupants, bailleurs et syndicats de copropriétaires	10 000 €	50 %	5 000 €

Modalités :

L'aide est subordonnée au respect des prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) émises avec son avis sur la Déclaration Préalable (DP) de travaux ou le permis de construire, le cas échéant.

L'usage du garage devra être réservé prioritairement aux logements de l'immeuble où il est situé.

3.2 Aide à la mise en place de batardeaux

La subvention porte sur les travaux imposés par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) validés par la commune et imposés par le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN).

Elle est en complément de l'aide financière de la commune.

Elle représente 10 % des travaux T.T.C, plafonnée à 500 € par parcelle cadastrale.

II. Aides aux travaux de ravalement

1. Aide au ravalement des façades

1.1 En OPAH-RU « action cœur de ville »

L'aide vise à revaloriser le patrimoine architectural et l'image générale du centre ancien de Béziers, en incitant les propriétaires privés à réaliser des ravalements de façade complets et de qualité.

Elle vient en complément :

- soit de l'intervention financière de la Ville de Béziers et concerne les périmètres de campagnes de ravalement obligatoire,
- soit du financement par l'Anah de projets de réhabilitations intérieures lourdes et complètes situés en dehors du périmètre de campagnes de ravalement obligatoire .

Le soutien financier est attribué pour un ravalement d'ensemble de la façade sous réserve que les logements du bâtiments soient décents.

Une visite de contrôle peut être effectuée au préalable par les services de l'Agence.

L'aide est subordonnée au respect des préconisations particulières déposées par le Département Urbanisme en charge du Site Patrimonial Remarquable de la Ville de Béziers ou par le cabinet d'études mandaté par la Ville de Béziers sur la campagne de ravalement obligatoire, ainsi que les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) émise avec son avis sur la Déclaration Préalable (DP) de travaux.

Les travaux subventionnables sont ceux nécessaires au ravalement complet des façades visibles depuis le domaine public, y compris les murs pignons et les éléments composant la façade comme les menuiseries, la zinguerie, les éléments de serrures, la dissimulation des groupes de climatisation, le déplacement en toiture des paraboles....

Dans les périmètres des campagnes de ravalement obligatoire, des aides complémentaires peuvent être délivrées au regard de l'intérêt patrimonial du projet. Les Travaux d'Intérêt Patrimonial (TIP) concernent la restauration ou le changement des menuiseries et tous autres travaux de restauration ou de restitution d'éléments patrimoniaux jugés d'intérêt patrimonial par la Ville en accord avec l'ABF.

Les travaux devront être réalisés dans un délai de 1 an à compter de l'engagement de la subvention (sous réserve de conditions particulières dictées par les autorisations municipales).

Au-delà de ce délai, l'attribution de la subvention sera annulée.

1.1.1 Dans les périmètres de campagnes de ravalement obligatoire

Campagne « Pont Neuf-Garibaldi » Avenues Colonel d'Ornano et Marne

Périmètres concernés :

Campagne « Avenues Colonel d'Ornano et Marne » : L'intégralité des avenues de la Marne et du Colonel d'Ornano, rampe du 96^{ème} (côté pair : du n°2 au n°18), rue Raspail (n°2), rue du 22 septembre (n°1, 2, 4, 6, 8, 10) place Garibaldi (n°6), avenue Gambetta (n°2).

Projet	Ménages éligibles	Plafond de travaux TTC	Taux de subvention	Plafond de la subvention
Ravalement complet	Propriétaires occupants, bailleurs, autres	150 € / m ²	30 %	10 000 €
TIP « Menuiseries »		100 € / m ²	40 %	
TIP « Patrimoine »		100 € / m ²	40 %	

Modalités :

Le plafond des travaux subventionnables se limite aux m² de façade comptés pleins pour vides.

Dans tous les cas, la subvention globale (subvention de ravalement complet et TIP) ne pourra pas excéder 10 000 € par face ravalée.(façade principale ,éventuels retours et pignons visibles de l'espace public).

Campagne « Place St Jude » :

Périmètre concerné : Le pourtour du Plan Saint Jude dont les numéros de parcelles sont les suivantes : RT2, RT3, RT6, RT7, RT9, RT10, RT12, RT13, RT17, RT18, RT19, RT20, RT21, RT22, RT23, RT 25, RT26, RT28, LX4, LX7, LX17,LX20, LX21, LX22, LX23, LX24, LX32, LX33, LX34, LX35, LX36, LX37, LX39, LX50, LX65, LX67, LX939, LX940, LX994, LX1011, LX1071, LY227, LY228, LY229, LY230, LY231,LT169, LT132 et RV135.

Projet	Ménages éligibles	Plafond de travaux TTC	Taux de subvention	Plafond de la subvention
Ravalement complet	Propriétaires occupants, bailleurs, autres	120 € / m ²	30 %	10 000 €
TIP « Menuiseries »		80 € / m ²	20 %	
TIP « Patrimoine »		80 € / m ²	20 %	

Le plafond des travaux subventionnables se limite aux m² de façade comptés pleins pour vides.

Dans tous les cas, la subvention globale (subvention de ravalement complet et TIP) ne pourra pas excéder 10 000 € par face ravalée.(façade principale ,éventuels retours et pignons visibles de l'espace public).

Campagne « Bas des allées Paul Riquet » :

Parcelles concernées : LX572, LX573, LX581, LX583, LX584 soit le 72,74,76,82,84 allées Paul Riquet.

Projet	Ménages éligibles	Plafond de travaux TTC	Taux de subvention	Plafond de la subvention
Ravalement complet	Propriétaires occupants, bailleurs, autres	100 € / m ²	20 %	8 000 €

La subvention concerne les travaux des façades visibles depuis l'espace public.
Le plafond des travaux subventionnables se limite aux m² de façade comptés pleins pour vides.

Dans tous les cas, la subvention globale ne pourra pas excéder 8 000 € par face ravalée.

Campagne « Place des Alliés » :

Périmètre concerné : Le pourtour de la place des Alliés dont les numéros de parcelles sont les suivantes : LT2-LT3-LT4-LT5-LT6-LT7-LT8-LT9-LT10-LT11- LT12-LT13-LT14-LT19-LT20-LT21-LT22-LT23-LT34-LT35-LT38-LT41-LT43-LT129-LT137 .

Projet	Ménages éligibles	Plafond de travaux TTC	Taux de subvention	Plafond de la subvention
Ravalement complet	Propriétaires occupants, bailleurs, autres	150 € / m ²	30 %	8 000 €
TIP « Menuiseries »		60 € / m ²	20 %	
TIP « Patrimoine »		60 € / m ²	20 %	
Aide forfaitaire				500 €

Le plafond des travaux subventionnables se limite aux m² de façade comptés pleins pour vides.

Dans tous les cas, la subvention globale (subvention de ravalement complet et TIP) ne pourra pas excéder 8 000 € par face ravalée.(façade principale ,éventuels retours et pignons visibles de l'espace public).

Une aide forfaitaire de 500 € conditionnée au démarrage des travaux et seulement la 1ère année de la campagne pourra être attribuée ;

1.1.2 Dans l'OPAH-RU, hors périmètres de campagnes de ravalement obligatoire

Cette aide vient en complément du dispositif de l'Anah en faveur des travaux lourds de réhabilitation intérieure des logements.

Projet	Ménages éligibles	Taux de subvention	Plafond de la subvention
Ravalement complet	Propriétaires occupants, bailleurs, syndicat de copropriétaires	50 % du montant TTC des travaux	10 000 €

Modalités :

La subvention concerne les travaux des façades visibles depuis l'espace public pour un immeuble faisant l'objet d'une réhabilitation complète.

La subvention ne pourra pas excéder 10 000 € par face ravalée.(façade principale ,éventuels retours et pignons visibles).

L'aide est subordonnée au respect des préconisations de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) émises avec son avis sur la Déclaration Préalable de Travaux.

Concernant les syndicats de copropriétaires, les aides sont versées sous réserve que les décisions soient votées en Assemblée Générale et que la copropriété soit immatriculée.

Les modalités d'attribution, de reversement et les conditions de versement de la subvention se réfèrent au dispositif des aides de l'Anah (c.f. Règlement Général de l'Anah).

1.2 Dans les « centres anciens » du Pacte Territorial CABM Rénov'

Cette subvention s'applique dans le périmètre « façades » des centres anciens des communes de l'Agglomération.

Elle vise à revaloriser le patrimoine architectural et l'image générale du centre ancien en incitant les propriétaires privés à réaliser des ravalements de façade complets et de qualité.

Projet	Ménages éligibles	Règlement communal	Plafond de travaux TTC	Taux de subvention	Plafond de la subvention
Ravalement de façades	Propriétaires occupants	NON	100 € / m ²	40 %	4 000 €* ou 6 000 €**
		OUI	150 € / m ²		6 000 €* ou 8 000 €**
	Propriétaires bailleurs	NON	100 € / m ²	20 %	4 000 €* ou 6 000 €**
		OUI	150 € / m ²		6 000 €* ou 8 000 €**
	Syndicats de copropriétaires	NON	100 € / m ²	30 %	6 000 €* ou 8 000 €**
		OUI	150 € / m ²		

* façade simple ** façade complète

Modalités :

L'aide est subordonnée à l'obtention d'une Déclaration Préalable de Travaux et au respect des préconisations de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) émises le cas échéant.

Le type d'enduit à appliquer et le coloris de la façade devront être conformes aux exigences réglementaires communales.

Une prescription architecturale pourra être réalisée par un bureau d'étude missionné par l'Agglomération afin d'accompagner le propriétaire dans son projet.

Le soutien financier est attribué pour un ravalement de la façade sous réserve que le logement soit décent et que l'autorisation de louer soit accordée le cas échéant.

Les travaux devront être réalisées dans un délai de 1 an, à compter de l'engagement de la subvention (sous réserve de conditions particulières dictées par les autorisations municipales).

Au-delà de ce délai, l'attribution de la subvention sera annulée.

- **Concernant le plafond de travaux :**

Le plafond des travaux subventionnables concerne les m² de façade comptés pleins pour vides. La subvention est attribuée par façades visibles depuis l'espace public.

Une seule demande de subvention est autorisée par parcelle cadastrale sur la durée du dispositif.

- **Concernant le plafond de la subvention :**

Dans le cadre d'un ravalement de façade « simple » : nettoyage des murs extérieurs et peinture, etc. L'aide est plafonnée à 4 000 € et pourra atteindre 6 000 € en cas d'aide communale.

Dans le cadre d'un ravalement de façade « complet »: remise en état des murs extérieurs, enduits, parements, nettoyage, remplacement des menuiseries existantes, réparation des balcons et des éléments de ferronnerie, remplacement de la zinguerie, réfection de la génoise, etc.

L'aide est plafonnée à 6 000 € et pourra atteindre 8 000 € en cas de subvention communale.

2. Aide au ravalement des murs de clôtures

Cette aide financière vise à revaloriser l'image générale des centres anciens des communes.

Cette subvention est accordée aux propriétaires privés, pour les travaux de ravalement des murs de clôture, et est subordonnée au respect des règles d'urbanisme.

Projet	Périmètre	Ménages éligibles	Subvention	Règlement communal	Plafond de subvention
Ravalement des murs de clôtures	OPAH-RU et PIG	Propriétaires occupants, bailleurs et copropriétaires	50 % du montant TTC du devis	NON	1 000 €
				OUI	1 500 €

Modalités :

Une seule demande de subvention est autorisée par parcelle cadastrale sur la durée du dispositif.

Les travaux devront être réalisés dans un délai de 1 an à compter de l'engagement de la subvention (sous réserve de conditions particulières dictées par les autorisations municipales). Au-delà de ce délai, l'attribution de la subvention sera annulée.