



Annexe à la délibération N° du Conseil
Communautaire du 13/02/2023

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

*Règlement d'Attribution approuvé par délibérations
du Conseil Communautaire en date du 11 octobre 2018
modifié par délibérations du Conseil Communautaire
en date du 5 décembre 2019, du 20 février 2021, du 29 mars 2021, du 15 novembre 2021
et du 4 avril 2022 et du 13 février 2023*

SOMMAIRE

Préambule

I) Aide aux travaux de réhabilitation

1. Aide à la réhabilitation complète d'un logement
 - a) Aide aux propriétaires occupants
 - b) Aides aux syndicats de copropriétaires

2. Aide à la rénovation énergétique
 - a) Aide aux propriétaires bénéficiant de revenus intermédiaires
 - b) Aides aux syndicats de copropriétaires

3. Aides aux travaux situés en rez-de-chaussée
 - a) Aide à la transformation d'usage d'un local en rez-de-chaussée vacant en garage
 - b) Aide à la mise en place de batardeaux

II) Aide aux travaux de ravalement

1. Aide au ravalement de façades
 - a) En OPAH-RU « action cœur de ville »
 1. Dans le périmètre des campagnes de ravalement obligatoire
 2. Hors périmètre des campagnes de ravalement obligatoire

 - b) En PIG centres anciens
2. Aide au ravalement des murs de clôtures

PRÉAMBULE

L'Agglomération Béziers Méditerranée est délégataire des aides à la Pierre. A 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 existants.

Le soutien financier apporté s'inscrit dans sa stratégie d'intervention en faveur de la réhabilitation du parc de logements situés en centres anciens des communes. (cf. annexe 1)

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 (devenus obsolètes) 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.

Ce présent règlement définit les modalités applicables pour les aides octroyées dans le cadre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) de la Ville de Béziers et du Programme d'Intérêt Général (PIG) en centres anciens des communes de l'Agglomération.

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

Les travaux devront débuter dans la première année suivant la notification de l'aide et se terminer dans un délai maximum de 3 ans. Dans le cas contraire, les aides seront annulées. Pour les aides aux ravalements, les travaux devront être réalisés dans un délai de 1 an à compter de l'engagement de la subvention.

Toutes les aides sont conditionnées à l'obtention des autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation des travaux.

La Communauté d'Agglomération a seule le pouvoir de décider de l'engagement et du paiement des subventions. Elle se réserve également le droit, comme l'Anah, de demander le reversement des subventions, si les engagements des propriétaires sont rompus.

Les subventions, qui peuvent être cumulables avec les autres aides du présent règlement, sont accordées dans la limite des crédits réservés à cet effet.

I) Aides aux travaux de réhabilitation

1. Aide à la réhabilitation complète

a) Aide aux propriétaires occupants

Cette aide vise 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 sur fonds propres peuvent venir en complément des aides de l'Anah.

Projet	Périmètre	Ménages éligibles	Plafond de travaux HT / Igt	Taux de subvention	+ Prime complémentaire
Réhabilitation complète du logement	OPAH-RU	Propriétaires occupants aux revenus intermédiaires	100 000 €	25 %	5 000 €
	OPAH-RU et PIG	Propriétaires occupants aux revenus très modestes, modestes	50 000 €	25 %	5 000 €

La prime complémentaire est réservée aux jeunes actifs de moins de 35 ans.

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. Les revenus « élevés » ne sont pas concernés par les aides.

La prime complémentaire concerne les ménages « en activité » faisant l'objet d'une première acquisition sur le territoire.

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

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 :

- 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'un gain énergétique d'au moins 35 % du fait de la réalisation des travaux pour les revenus modestes et très modestes. Ce gain doit dépasser 40 % pour les revenus intermédiaires. L'Audit énergétique est réalisé par le technicien de l'Agence ou l'opérateur Rénov'Occitanie.
- 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.

b) 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	5 000 €

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 importante 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 un bureau d'étude ou un technicien de l'Agence de l'Habitat.
- 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. Aide à la rénovation énergétique

a) Aide aux propriétaires bénéficiant de revenus intermédiaires

Cette aide vise à financer des projets de rénovation énergétique ambitieux de propriétaires dont le plafond de revenus est intermédiaire*.

Projet	Périmètre	Ménages éligibles	Plafond de travaux HT/lgt	Taux de subvention	+ Prime complémentaire
Travaux d'amélioration énergétique du logement	CABM	Propriétaires occupants aux revenus intermédiaires*	20 000 €	25 %	3 000 €

La prime complémentaire est réservée aux jeunes actifs de moins de 35 ans.

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. Les revenus « élevés » ne sont pas concernés par les aides.

La prime complémentaire concerne les ménages « en activité » faisant l'objet d'une première acquisition sur le territoire.

La subvention est cumulable avec le prêt à taux zéro pour l'acquisition pour les revenus intermédiaires uniquement.

La subvention n'est pas cumulable avec l'aide attribuée via le dispositif « MaPrimeRénovCopro » de l'Anah.

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 :

- Par la réalisation de travaux permettant d'atteindre un gain énergétique d'au moins 40 %, validés par le technicien de l'Agence de l'Habitat.
- Par la réalisation d'un audit énergétique et un accompagnement aux travaux réalisés dans le cadre de « Rénov'Occitanie »

b) Aide aux syndicats de copropriétaires

Cette aide vise à favoriser la mise en œuvre de travaux d'amélioration énergétique sur les parties communes de copropriétés.

Elle est versée aux syndicats de copropriétaires et vient 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			1 000 € / logts	-	60 000 € / copro

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 ans, le taux de subvention s'élève à 50 % du montant 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 de l'audit, plafonnée à 5 000 €.

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

Les travaux doivent permettre d'atteindre un gain énergétique d'au moins 40 % et comprendre au moins l'isolation d'une des parois de la copropriété.

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 aux travaux situés en rez-de-chaussée

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

Cette aide consiste en une subvention sur les travaux de transformation d'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	OPAH-RU et PIG	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 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.

b) 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 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

a) 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 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 le logement soit décent.

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 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. Dans les périmètres de campagnes de ravalement obligatoire

Campagnes « Place de la Madeleine »

Remarquable.Périmètre concerné :

Place de la Madeleine (n°1 et 2), rue Paul Riquet (n°17, 19, 21, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46), rue Porte Olivier (n°1, 1bis, 2, 3, 3bis, 5 et 7), rue d'Envedel (n°20), rue Léopold Dauphin (n°6), rue Trencavel (n°9), rue Saint Esprit (n°2). – Campagne 2021 / 2023

Projet	Ménages éligibles	Plafond de travaux TTC	Taux de subvention	Plafond de la subvention
Ravalement complet	Propriétaires occupants, bailleurs, autres	120 € / m ²	20 %	8 000 €
TIP « Menuiseries »		80 € / m ²	20 %	
TIP « Patrimoine »		80 € / m ²	20 %	

Modalités :

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 (subvention de ravalement complet et TIP) ne pourra pas excéder 8 000 € par face ravalée.

Campagnes « Avenues Colonel d'Ornano et Marne » et « Place St Jude » :

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).

Campagne « Place St Jude » : 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, 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.

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 %	

Modalités :

La subvention concerne les travaux des façades visibles depuis l'espace public.

Dans tous les cas, la subvention globale (subvention de ravalement complet et TIP) ne pourra pas excéder 10 000 € par face ravalée.

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 %	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.

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).

b) En PIG « Centres anciens »

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 à réaliser des ravalements de façade complets et de qualité.

Le soutien financier est attribué pour un ravalement d'ensemble de la façade sous réserve que le logement soit décent.

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.

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.

Projet	Ménages éligibles	Plafond de travaux TTC	Taux de subvention	Plafond de la subvention
Ravalement de façades	Propriétaires occupants	100 € / m ²	40 %	4 000 € ou 6 000 €
	Propriétaires bailleurs	100 € / m ²	20 %	

Modalités :

- **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 :**

L'aide est plafonnée à 4 000 € si le demandeur réalise un ravalement de façade « simple » : Notamment le nettoyage des murs extérieurs, peinture....

L'aide est plafonnée à 6 000 € si le demandeur réalise un ravalement de façade « complet » : Notamment la 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....

2. Aide au ravalement des murs de clôtures

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

L'aide consiste en une subvention sur les travaux de ravalement des murs de clôture, accordée aux propriétaires privés et 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 subventionnables sont ceux nécessaires au ravalement des murs de clôture.

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.