



# Programme d'Actions 2025

## Communauté d'Alès Agglomération

### Table des matières

I. Champ d'application du programme d'actions.....	2
II. Le contexte local.....	2
III. Les priorités et objectifs nationaux pour 2025.....	4
IV. Conditions générales.....	4
V. Les actions et opérations du territoire.....	5
1) Priorités d'intervention et critères de sélection des projets.....	9
a) Pour les propriétaires occupants :.....	9
b) Pour les propriétaires bailleurs :.....	9
c) Pour les aides aux travaux en direction des Syndicats de copropriétaires.....	9
2) Modalités financières d'intervention de l'Anah sur Alès Agglomération en 2025.....	12
3) Règles locales relatives aux travaux recevables :.....	13
4) Les financements complémentaires de la Communauté Alès Agglomération et de la Ville d'Alès et d'Anduze.....	15
5) Application des loyers dans le cadre du dispositif « Loc'Avantages ».....	19
6) Cas de consultation préalable de la CLAH.....	20
7) Plan annuel de contrôles pour l'année 2025.....	20
8) Conditions de suivi, d'évaluation et de restitution annuelle des actions mises en œuvre.....	23

## I. Champ d'application du programme d'actions

Le programme d'actions constitue le support opérationnel pour l'attribution des aides publiques en faveur de la rénovation de l'habitat privé sur le territoire d'Alès Agglomération. Il est la mise par écrit de la doctrine de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH).

A ce titre, il se décline par territoires, en fonction de l'existence ou non de délégations de compétence pour l'attribution des aides à la pierre.

Le département du Gard est concerné par 2 de ces délégations : depuis 2005 pour la communauté d'agglomération du Grand Alès en Cévennes, désormais communauté d'agglomération d'Alès Agglomération, et depuis 2006 pour celle de Nîmes Métropole.

L'existence de ces délégations se traduit, pour ces deux territoires ainsi que pour le reste du département, par l'individualisation d'enveloppes financières et d'objectifs de production de logements spécifiques. Dans ce cadre, il appartient à ces territoires de se doter de leur propre programme d'actions.

Le présent document fixe les priorités locales d'intervention, ainsi que les modalités d'adaptation des règles d'octroi des aides aux propriétaires bailleurs, comprenant à la fois des dispositions restrictives et incitatives, établies au regard des enjeux locaux.

Par conséquent, concernant les dossiers déposés en 2025, chaque engagement se fera en respectant les priorités locales d'intervention définies au regard de la politique de mobilisation et de valorisation du parc privé d'Alès Agglomération, mais aussi en fonction des priorités nationales.

**Pour rappel, les aides déléguées de l'ANAH à Alès Agglomération et les aides sur fonds propres d'Alès Agglomération sont attribuées dans la limite des dotations budgétaires disponibles.**

Le champ territorial du présent programme d'actions concerne le territoire de la Communauté Alès Agglomération soit **71** communes.

## II. Le contexte local

La communauté Alès Agglomération constitue un territoire contrasté par sa géographie, ses contextes historiques et économiques et par la diversité de l'offre en logements.

Alès Agglomération compte 62640 résidences principales (*source : INSEE 2020*) et présente un taux de propriétaire occupants (57,5%) comparable à ceux du département (58,9%) et de la France Métropolitaine (58%).

Sur la ville centre d'Alès, on observe un équilibre entre les différents segments de l'offre en logements : propriétaires occupants (38,7%), locataires du parc privé (36,7%) et locataire du parc social (23,1%).

Avec un taux de propriétaires occupants de 71,6%, la 1ère couronne de la ville centre se caractérise par une utilisation monofonctionnelle de l'espace qui entraîne un déficit de l'offre locative, en particulier d'offre locative sociale (4% des résidences principales).

46,5 % du parc locatif privé de l'agglomération se concentre sur le cœur de ville (Alès centre).

La partie Est de la ville d'Alès se caractérise par une offre en logements locatifs privés de petite taille plus développée que dans le reste du territoire communautaire. Ce secteur concentre la moitié des T1 et T2.

A contrario, c'est dans les communes les plus éloignées de la ville centre que l'on trouve la part la plus importante de grands logements locatifs.

A noter que depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022, la Communauté Alès Agglomération est délégataire des aides à la pierre de l'Anah de type 3 et assure en régie l'instruction des demandes de subvention parc privé et parc public.

**Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2025, Alès Agglomération est maître d'ouvrage du Pacte Territorial France Rénov' d'Alès Agglomération et à ce titre se positionne en porte d'entrée unique du Service Public de la Rénovation de L'habitat sur l'ensemble du territoire . L'organisation territoriale est définie comme suit :**

- **Sur le volet dynamique territoriale auprès des ménages et des professionnels :**
  - **Mobilisation des ménages**
  - **Mobilisation des publics prioritaires « Aller-vers »**
  - **Mobilisation des professionnels**

**Ces missions sont assurées conjointement par Alès Agglomération, le CPIE du Gard dans le cadre de l'animation de l'espace conseil France Rénov' (ECFR), et l'opérateur Urbanis**

- **Sur le volet information, conseil orientation :**
  - **Information ; réponses au ménage, entretien avec le ménage**
  - **Conseil : qualitatif, adapté, neutre et gratuit**
  - **Orientation des ménages : proposition de conseil renforcé, orientation vers une AMO, etc.**

**Ces missions seront assurées conjointement par Alès Agglomération, le CPIE du Gard dans le cadre de l'animation de l'espace conseil France Rénov' (ECFR), et l'ADIL du Gard.**

- **Sur le volet accompagnement :**
  - **L'accompagnement des ménages aux travaux liés à l'accessibilité ou l'adaptation des logements au vieillissement ou au handicap**
  - **L'accompagnement des ménages dans le cadre de travaux de lutte contre l'habitat indigne ou dégradé**

**Ces missions seront assurées par l'opérateur retenu pour assurer les missions d'accompagnement : Urbanis**

### III. Les priorités et objectifs nationaux pour 2025

Pour 2025, les priorités de l'Anah (cf. Circulaire de programmation du 19 février 2025) sont les suivantes :

- Rénovation énergétique des logements,
- Adaptation des logements à la perte d'autonomie
- Plan initiatives copropriétés
- Interventions sur l'habitat privé en centres anciens, notamment dans le cadre des programmes Action Cœur de Ville, Petites Villes de Demain et France Ruralités/villages d'Avenir
- Recyclage et lutte contre l'habitat indigne
- Intervention pour la mobilisation du parc locatif privé à des fins sociales et aides aux propriétaires bailleurs
- Humanisation

Les enveloppes financières correspondant à ces priorités ont été soumises en CRHH du 27 mars 2025 et se traduisent par une dotation prévisionnelle totale Anah de 4 229 375 € pour le territoire d'Alès Agglomération, répartie comme suit :

	Aides aux Propriétaire Bailleur	Aides Propriétaire Occupant MPLD	Aide Propriétaire Occupant MPA	Aide Propriétaire Occupant PA	Total
Objectifs 2025	32	5	102	51	190

	Copropriétés fragiles	Copropriétés en difficulté	Copropriétés autres	Total
Objectifs S1 2025	0	19	0	19

### IV. Conditions générales

Conformément aux articles R321-10, R321-10-1 et R321-11 du code de la construction et de l'habitation (CCH), le Programme d'actions territorial (PAT) établi par le délégué de l'Agence dans le département est soumis pour avis à la Commission locale de l'amélioration de l'habitat (CLAH) du territoire concerné.

Il précise les conditions d'attribution des aides de l'Anah en faveur de la réhabilitation du parc privé dans le respect des orientations générales de l'Agence et des enjeux locaux tels qu'ils ressortent notamment des programmes locaux de l'habitat, du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées, du plan départemental de l'habitat et de la connaissance du marché local.

Le Programme d'Action Territorial d'Alès Agglomération prendra effet le lendemain de sa publication conformément à l'article L221-2 du code des relations entre le public et l'administration. Il prendra fin dès l'approbation et publication d'un nouveau Programme d'Action Territorial.

**L'article 11 du Règlement général de l'Anah (RGA)** prévoit que la décision d'attribution de subvention est prise sur le territoire de la délégation en application du programme d'actions.

La décision repose sur l'intérêt économique, social, environnemental et technique du projet lui-même évalué en fonction des priorités dans le cadre du programme d'actions.

En cas d'absence ou d'insuffisance d'intérêt du projet, l'aide de l'Anah peut être refusée, minorée ou soumise à des conditions supplémentaires ayant trait à la consistance du projet ou à des engagements particuliers du propriétaire.

**La subvention Anah n'est donc pas de droit.**

Dans tous les cas, les subventions sont attribuées dans la limite des enveloppes financières annuelles.

**L'article 13 du RGA** prévoit que les travaux financés dans le cadre du dossier doivent impérativement être réalisés par des professionnels du bâtiment (fourniture et mise en œuvre).

En outre, pour toute opération intégrant des travaux de rénovation énergétique globale, selon des modalités définies par instruction du directeur général, ces derniers doivent être réalisés par des entreprises bénéficiant de la qualification « RGE » (Reconnu Garant de l'Environnement) lorsqu'une telle qualification existe pour les travaux.

*France Rénov met à disposition un annuaire des professionnels RGE et des architectes :*

<https://france-renov.gouv.fr/annuaires-professionnels/artisan-rge-architecte>

**L'article 6 du RGA** prévoit que les immeubles ou les logements dans lesquels les travaux sont réalisés doivent être achevés depuis quinze ans au moins à la date de la notification de la décision d'octroi des subvention. Une dérogation exceptionnelle à ce délai d'ancienneté des immeubles peut être accordée par le délégué de l'agence dans le département ou le délégataire lorsque les travaux envisagés tendent à réaliser l'adaptation des logements aux besoins spécifiques des personnes handicapées ou des personnes âgées.

Des dérogations à ce délai peuvent également être accordées par le délégué de l'agence dans le département ou le délégataire en fonction de l'urgence et de l'intérêt des travaux à réaliser dans les situations suivantes :

- immeuble présentant un risque pour la sécurité ou la santé des personnes ou nécessitant des travaux de mise en sécurité d'équipements communs à usage collectif;
- travaux consécutifs à une catastrophe naturelle ou technologique, ou aux effets du vent dû aux tempêtes, ouragans et cyclones, dûment constatés en application des articles L. 125-1, L. 122-7 et L. 128-1 du code des assurances;
- travaux sur des logements ou immeubles affectés de manière prépondérante à l'usage d'habitation situés dans le périmètre d'un plan de sauvegarde prévu à l'article L. 615-1 du CCH, d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue à l'article L. 303-1 du CCH ou d'une opération de requalification de copropriétés dégradées prévue à l'article L. 741-1 du CCH, lorsque cette opération vise, dans son ensemble ou dans un volet dédié, au redressement d'une ou plusieurs copropriétés rencontrant des difficultés sur le plan technique, financier, social ou juridique, et identifiées à la suite d'actions de repérage et de diagnostic, ou lorsqu'un administrateur provisoire a été désigné, conformément aux dispositions des articles 29-1 ou 29-11 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis;
- travaux relatifs à la prévention des risques naturels ou technologiques ou visant à lutter contre les nuisances sonores aux abords des aérodromes ou autre site particulièrement exposé.

**Tous les dossiers qui font l'objet d'un diagnostic** permettant de vérifier l'adéquation du projet à ses besoins réels (travaux de lutte contre l'habitat indigne ou dégradé, travaux d'accessibilité et d'adaptation du logement au vieillissement ou au handicap, travaux de rénovation énergétique, réhabilitation d'un logement locatif dégradé, travaux réalisés à la suite d'une procédure « règlement sanitaire départemental » ou d'un contrôle de décence) **devront remédier à l'ensemble des besoins identifiés.**

**En application de l'article 4 du décret n°2020-26 du 14 janvier 2020 modifié**, le bénéficiaire ne peut pas cumuler l'aide « Ma Prime Rénov' Parcours Accompagné » pour un ou des travaux identiques réalisés dans un même logement ou pour une ou des prestations identiques réalisées dans un même logement, avec la prime de transition énergétique « Ma Prime Rénov' ».

*Les règles de cumul des aides publiques sont reprises en annexe 6.*

**Conditions d'occupation du logement** Le logement rénové doit être occupé au moins 3 ans à titre de résidence principale suivant la date de réception par l'Anah de la demande complète de paiement du solde de l'aide. Les logements subventionnés par l'Anah doivent être occupés à titre de résidence principale, soit au moins huit mois par an sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure.

## **V. Les actions et opérations du territoire**

**Rappel des actions et opérations :**

**Depuis 2016**, différentes actions sont mises en place pour permettre la réalisation des objectifs nationaux tout en prenant en compte les problématiques du territoire.

Ainsi l'Agglomération s'est dotée d'un **Observatoire des loyers** pour lequel l'ADIL a été missionnée. Dans le même temps, l'ADIL assure des permanences juridiques sur le territoire et se fait l'écho des dispositifs en place. Cet observatoire est depuis 2023 labellisé, ce qui permet une adaptation fine des plafonds de loyers notamment dans le cadre du dispositif Loc' Avantages.

#### **En 2017 :**

- Max Roustan, Maire d'Alès, a mis en place les **États Généraux du Cœur de Ville**. La concertation qui s'est tenue a fait ressortir le besoin de valorisation du centre-ville. En conséquence, une action a été mise en place pour soutenir financièrement les personnes souhaitant réaliser des travaux dans leur logement. Ces financements abondent ceux de l'Anah. D'autres financements ont aussi été créés pour les ravalements de façades et devantures commerciales.

- En parallèle de ces actions, le **protocole de préfiguration du NPNRU** a été signé en 2017. Il a permis notamment le financement et la réalisation de deux études importantes : l'étude pré-opérationnelle d'OPAH RU d'Alès et le VOC pour les 7 grandes copropriétés du secteur Rénovation à Alès.

#### **En 2018 :**

Alès a été retenue au titre du **programme Action Cœur de Ville**, qui a repris le périmètre d'action des États généraux du Cœur de Ville tout en l'élargissant. En 2019 cette convention est devenue convention d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT), favorisant ainsi l'investissement privé dans le centre ancien. C'est aussi dans ce cadre qu'a été signée la convention avec Action Logement pour accompagner les investisseurs ou bailleurs dans la réhabilitation d'immeubles complets.

A aussi été réalisée l'étude du quartier du Plan d'Alès qui a permis d'identifier les problématiques de ce quartier en lien direct avec le centre-ville.

#### **En 2019 :**

Alès Agglomération a mis en place en octobre 2019 deux **PIG** sur l'ensemble du territoire :

- **Un PIG « Mieux Habiter Mieux Louer »** ayant vocation à accompagner les particuliers dans leurs projets d'amélioration énergétique et d'adaptation du logement à la perte d'autonomie
- **Un PIG « Lutte contre l'Habitat Indigne »** ayant pour objectif d'accompagner les personnes en situation d'insalubrité et de permettre la résorption de l'insalubrité en accompagnant les propriétaires bailleurs. Le tout en liaison directe avec le Pôle de Lutte contre l'Habitat Indigne (PLHI).

Ces deux PIG ont été conclus pour une durée de 3 années et ont été prolongés de deux années complémentaires. **Ils ont pris fin en février 2024.**

#### **En 2020 :**

- Missionnée pour la mise en œuvre de la **Veille et Observatoire des Copropriétés (VOC)**, l'Agence d'Urbanisme a rendu son atlas des copropriétés dans lequel elle rend compte de l'état des copropriétés de plus de 10 logements (seuil abaissé à 7 logements dans les secteurs QPV). C'est suite à la mise en œuvre du VOC qu'Alès Agglomération a souhaité la mise en place d'un **POPAC** (Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété) pour renforcer le partenariat avec les professionnels immobiliers locaux, les habitants des copropriétés et les gestionnaires, mais également pour approfondir la connaissance des copropriétés et leur santé et ainsi amener un accompagnement personnalisé pour chacune d'entre elles.

- Alès Agglomération a été retenue pour porter le **Guichet Unique Rénov'** Occitanie suite à l'appel à candidature lancée par la Région Occitanie. Répondre à cette action permet, pour le territoire d'Alès Agglomération, d'accompagner les demandeurs quelle que soit leur situation d'occupation ou de ressources. En missionnant le CPIE du Gard, l'EPCI se garanti la qualité de conseil et l'animation sur le territoire et auprès des instances du secteur professionnel.

- l'Agglomération a également été retenue pour coordonner le dispositif national **Petite Ville de Demain** sur le territoire. Dans ce dispositif, quatre communes sont concernées : **Anduze, La Grand' Combe, Saint-Hilaire-de-Brethmas et Saint-Jean-du-Gard**. Le dispositif prévoit un volet habitat, aussi appuyé par le diagnostic du PLH approuvé le 9 décembre 2021. Si Anduze est déjà concernée par une OPAH-RU, il semble qu'il soit cohérent d'envisager d'autres actions ou opérations, à minima sur les territoires de Saint-Jean-du-Gard et de La Grand' Combe.

Le programme Petite Ville de Demain a aussi amené à reconsidérer le périmètre de l'ORT, qui englobe ces nouveaux secteurs d'action.

#### **En 2021 :**

- Sur la base des diverses études réalisées sur le territoire, l'**OPAH RU d'Alès et d'Anduze** ont été toutes deux lancées en 2021. Elles mobilisent les financements des partenaires et des collectivités durant 5 ans, sur des périmètres resserrés qui concentrent les difficultés liées à la dégradation du bâti.

#### **En 2022 :**

- Une **étude préalable** a été réalisée sur 3 des 4 communes actuellement labellisées Petite Ville de Demain (Saint-Jean-du-Gard, La Grand'Combe et Saint-Hilaire-de-Brethmas - la Ville d'Anduze faisant déjà l'objet d'une OPAH-RU). Elle a permis la mise en place de la convention d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) et l'identification des différentes problématiques présentes sur ces 3 communes.

- Alès Agglomération est, depuis janvier 2022, **déléataire des aides à la pierre de l'Anah de type 3** en matière d'habitat privé. Cette action permettra de maîtriser particulièrement l'évolution des besoins en matière de rénovation de l'habitat mais également d'abonder en informations fiables le prochain PLH.

#### **En 2023 :**

- Le **Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC)** a été lancé en début d'année sur 30 copropriétés (6 immeubles situés à la Grand'Combe, 1 sur la ville des Salles du Gardon et 23 immeubles sur la ville d'Alès) pour une durée de 3 ans. Cette action permettra non seulement d'abonder le VOC, mais également approfondir les connaissances sur les immeubles repérés. Le POPAC a aussi pour objectif de mettre en place des actions d'accompagnement permettant d'agir sur les 1<sup>ère</sup> difficultés et d'éviter à certaines copropriétés d'entrer dans une spirale de dégradation et de paupérisation.

#### **En 2024 :**

- L'Anah a fait évoluer sa doctrine d'intervention en matière de rénovation énergétique en créant le **nouveau parcours revalorisé « Ma Prime Rénov' Parcours accompagné »**.

L'objectif affiché est de massifier les rénovations globales et performantes des logements, et cet objectif se traduit par une valorisation importante des taux de subvention et des plafonds de dépenses éligibles, comme en témoigne les délibérations du CA de l'Anah du 6 décembre 2023 et du 16 mars 2024.

Dans ce contexte interviennent de nouveaux acteurs afin d'assurer l'accompagnement obligatoire des ménages pour leurs projets de travaux de rénovation énergétique : **Mon Accompagnateur Rénov'**.

A ce jour, un plusieurs accompagnateurs Rénov' sont recensés sur le territoire d'Alès Agglomération et permettront d'assurer l'accompagnement des ménages demandeurs.

Ainsi, la volonté d'Alès Agglomération est de poursuivre les efforts et de continuer à répondre aux enjeux de lutte contre les exclusions et de santé publique avec, comme objectif premier, l'amélioration des conditions d'habitat des ménages précaires, en besoin d'adaptation du logement à la perte d'autonomie, et/ou vivants dans des conditions de mal logement (habitat non décent, dégradé, indigne) – tout en **laissant opérer les acteurs privés agréés sur le volet énergétique**.

**Ainsi un PIG « Mieux Habiter Mieux Louer »** nouvelle mouture est en cours de lancement, et **couvrira sur l'ensemble du territoire d'Alès Agglomération les volets Lutte contre l'Habitat Indigne et adaptation du logement au handicap et à la perte d'autonomie**, pour 3 années.

- En parallèle, une étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU est lancée sur les communes lauréates du programme Petites Villes de Demain (PVD). L'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU est un préalable obligatoire au lancement d'une OPAH, afin de déterminer si c'est l'outil adapté aux enjeux en termes d'habitat privé du territoire, de définir le type d'OPAH puis, si judicieux, préparer les conditions de mise en œuvre d'une OPAH.

Forte du travail déjà réalisé dans l'étude préalable habitat, l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU se concentrera sur un travail de terrain, à travers une enquête sociale des occupants, des visites et diagnostics techniques afin de mieux cerner les moyens opérationnels et financiers à mobiliser dans le futur programme d'actions.

Ces études de faisabilité, ainsi que les discussions avec les financeurs potentiels, permettront de mettre en forme le programme d'actions de l'OPAH-RU et ainsi son projet de convention définissant les objectifs quantitatifs.

#### En 2025 :

La collectivité se concentre sur la poursuite et la réussite des opérations et études menées sur le territoire.

Concernant l'OPAH-RU d'Alès, qui arrive à terme au 31 décembre 2025, l'évaluation de l'opération permettra de dresser un bilan quantitatif et qualitatif, d'identifier les enjeux et juger de l'opportunité de lancer une nouvelle opération.

#### Récapitulatif des opérations en cours sur le territoire en 2025 :

*Périmètres en annexe 1*

Opération	Opérateur	Temporalité	Secteur
<b>PIG Pacte Territorial</b>	<b>Urbanis</b>	<b>2025-2027</b>	<b>Alès Agglomération</b>
OPAH-RU Alès	Urbanis	2021 - décembre 2025	Centre ville d'Alès
OPAH-RU Anduze	Urbanis	2021 – septembre 2026	Centre ville d'Anduze
VOC	AUDRNA	Bisannuel	Alès Agglomération
POPAC	Citémétrie	2023 - 2025	30 copropriétés

## 1) Priorités d'intervention et critères de sélection des projets

Les priorités sont hiérarchisées en fonction de la nature des travaux proposés et de leur caractère social, conformément aux orientations de la programmation de l'Anah pour 2025.

### a) Pour les propriétaires occupants :

La priorité des aides est donnée, dans l'ordre suivant, aux travaux de :

- Lutte contre l'habitat indigne >>> *Ma Prime Logement Décent* :
- Maintien à domicile permettant l'autonomie de la personne vieillissante ou en situation d'handicap dans son lieu d'habitation >>> *Ma Prime Adapt'* :
  - Dossiers dits « prioritaires » en particulier les dossiers liés à un retour à domicile de bénéficiaires hospitalisés
  - Bénéficiaires GIR 1 à 4
- Rénovation énergétique >>> *Ma Prime Rénov' Parcours Accompagné* :
  - Projets permettant l'atteinte de l'étiquette A ou B après travaux
  - Projets permettant de traiter les passoires énergétiques

### b) Pour les propriétaires bailleurs :

- Lutte contre l'habitat indigne >>> *Ma Prime Logement Décent* :
- Maintien à domicile permettant l'autonomie de la personne vieillissante ou en situation d'handicap dans son lieu d'habitation >>> *Ma Prime Adapt'* :
  - Dossiers dits « prioritaires » en particulier les dossiers liés à un retour à domicile de bénéficiaires hospitalisés
  - Bénéficiaires GIR 1 à 4
- Rénovation énergétique >>> *Ma Prime Rénov' Parcours Accompagné* :
  - Projets permettant l'atteinte de l'étiquette A ou B après travaux
  - Projets permettant de traiter les passoires énergétiques

La priorité sera donnée aux dossiers se trouvant dans :

- Les OPAH–RU
- Les communes carencées SRU ou soumises à la TLV,
- Les communes relevant des programmes nationaux Action Cœur de Ville, Petites Villes de Demain et Villages d'Avenir

Si nécessaire de prioriser d'avantage, la priorité sera donnée aux dossiers comprenant un conventionnement des logements en LOC 2.

### c) Pour les aides aux travaux en direction des Syndicats de copropriétaires

- Le financement des travaux d'urgence pour assurer la sécurité des occupants, pouvant atteindre 100% des dépenses HT si la copropriété fait l'objet d'un arrêté de police administrative.

- Pour les copropriétés se trouvant dans le POPAC, le recours des aides à la gestion pourra être envisagé. Il en est de même pour les immeubles dont le projet de travaux est suffisamment « mûr » et pour lesquels une aide au syndicat pour des travaux de rénovation pourrait être demandée.
- Les travaux d'amélioration de la performance énergétique des copropriétés.
- Pour les copropriétés en difficulté (en dehors des travaux de rénovation énergétique) et si la situation de la copropriété le nécessite, le recours au mixage des aides doit permettre de diminuer les quotes-parts des propriétaires occupants modestes et très modestes et d'inciter les propriétaires bailleurs à pratiquer les loyers conventionnés.
- Dans les copropriétés mixtes incluant la présence de bailleurs sociaux, quel que soit le nombre de lots appartenant au bailleur social, celui-ci sera incité à céder tout ou partie de sa quote-part de subvention afin qu'elle puisse bénéficier aux propriétaires les plus modestes.

**La priorité sera donnée aux copropriétés identifiées dans les conventions d'opérations OPAH-RU et POPAC.**

Les autres dossiers ne seront agréés qu'en fonction de la disponibilité des crédits. Un point systématique de la situation budgétaire sera présenté aux membres de la CLAH. Il est rappelé que toute demande de subvention qui n'a pas fait l'objet d'une notification au bout de quatre mois est réputée rejetée : le demandeur pourra alors déposer une autre demande (sous réserve de ne pas avoir commencé les travaux).

**Les plafonds de ressources pour l'année 2025 sont les suivants :**

Les aides de l'Anah sont conditionnées aux ressources des propriétaires. Ce plafond est fixé nationalement. Le taux d'aide de l'Anah peut varier en fonction des ressources « modestes » ou « très modestes ».

**Plafonds de ressources 2025**

<b>Nombre de personnes composant le ménage</b>	<b>Ménages aux ressources très modestes (€)</b>	<b>Ménages aux ressources modestes (€)</b>
1	17 173 €	22 015 €
2	25 115 €	32 197 €
3	30 206 €	38 719 €
4	35 285 €	45 234 €
5	40 388 €	51 775 €
Par personne supplémentaire	+ 5 094 €	+ 6 525 €

Ces montants sont des "revenus fiscaux de référence" indiqués sur les feuilles d'impôts.

Le niveau des ressources du ménage demandeur est constaté à la date du dépôt de la demande de subvention (année N). Il est égal à la somme des revenus fiscaux de référence (RFR) de chaque personne composant le ménage, c'est-à-dire de chaque personne destinée à occuper le logement :

- au titre de la dernière année précédant celle de la demande de subvention (N-1), si l'avis d'impôt sur les revenus (AIR) relatif à l'année N-1 est disponible pour l'ensemble du ménage à la date du dépôt de la demande auprès de l'Anah. Les ménages non-imposables au titre de l'impôt sur le revenu peuvent fournir l'avis de situation déclarative à l'impôt sur le revenu (ASDIR) relatif à l'année N-1 pour justifier de leur situation. L'ASDIR n'est pas accepté pour les ménages imposables au titre de l'impôt sur le revenu ;
- au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la demande de subvention (N-2), si l'AIR (ou l'ASDIR pour les ménages non-imposables) relatif à l'année N-1 n'est pas disponible ;
- cependant, à titre exceptionnel, jusqu'au 30 septembre 2025, pour les ménages aux ressources modestes et très modestes uniquement, l'instruction des dossiers peut s'effectuer sur l'avis d'impôt relatif à l'année N-2, y compris lorsque l'avis d'impôt relatif à l'année N-1 est disponible.

## 2) Modalités financières d'intervention de l'Anah sur Alès Agglomération en 2025

Les règles définies au plan national par l'Anah s'appliquent, avec cependant les adaptations ci-après indiquées, reproduites dans l'annexe 2 à la « convention pour la gestion des aides à l'habitat privé » signée avec l'Anah le 5 août 2022, et ses avenants.

L'adaptation aux règles de recevabilité et conditions d'octroi des aides de l'Anah ne concernent que les périmètres des OPAH-RU en cours sur le territoire, et pour les catégories de travaux « Travaux lourds » et « Amélioration de la performance énergétique globale du logement » telle que détaillée dans les tableaux suivant :

Propriétaires bailleurs – Secteur OPAH-RU					
	Plafond national	Plafond adapté	Taux national	Taux adapté	Observations
Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	1 000 €/m <sup>2</sup>	<b>1250€ / m<sup>2</sup></b>	35%	<b>45 % en Loc 2 et Loc 3</b>	Majoration de 25 % du plafond de travaux pour tous les conventionnements (Loc 1, 2 et 3) Taux national inchangé en conventionnement Loc 1 Majoration de 10 points du taux national pour les conventionnement Loc 2 et Loc 3.
Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	750 €/m <sup>2</sup>		35%		Pas d'adaptation
Travaux pour l'autonomie de la personne			35 %		Pas d'adaptation
Travaux pour réhabiliter un logement moyennement dégradé			25 %		Pas d'adaptation
Travaux de rénovation énergétique visant à améliorer la performance globale du logement (Habiter mieux)			25 %	<b>35 % en Loc 2 et Loc 3</b>	Plafond de travaux national inchangé Taux national inchangé en conventionnement Loc 1 Majoration de 10 points du taux national pour les conventionnement Loc 2 et Loc 3.
Travaux suite à une procédure RSD ou un contrôle de décence			25 %		Pas d'adaptation
Travaux de transformation d'usage			25 %		Pas d'adaptation

**Afin de faciliter la maîtrise générale des loyers, l'octroi des aides hors rénovations énergétiques sont conditionnées à la signature d'une convention « Loc Avantage » avec l'Anah.** Les propriétaires bailleurs, sur une même opération, sont invités à mixer les types de conventionnement (LOC1, LOC 2, LOC 3).

### 3) Règles locales relatives aux travaux recevables :

Les travaux recevables sont définis par la délibération n° 2025-06 du conseil d'administration de l'Anah en date du 12 mars 2025.

Aucune aide pour la réalisation de travaux de rénovation énergétique ne peut être attribuée par l'Agence dans le cas ou :

- les travaux projetés conduisent a une augmentation des gaz a effet de serre ;
- le projet de travaux prévoit l'installation ou le remplacement d'une chaudière alimentée majoritairement aux énergies fossiles ;
- après travaux, la chaudière ou la production d'eau chaude sanitaire du logement est alimentée majoritairement au fioul.
- l'installation ou le remplacement d'une chaudière au gaz n'est pas éligible à MPR Parcours accompagné. Si le logement dispose déjà d'une chaudière au gaz, le propriétaire peut conserver cette chaudière si son projet de travaux est éligible a MPR Parcours accompagné.
- Les systèmes de chauffage hybrides sont éligibles a MPR Parcours accompagné tant que l'équipement de chauffage décarboné couvre au moins 70% du besoin de chauffage, et donc que l'appoint fonctionnant aux énergies fossiles n'apporte pas plus de 30% du besoin de chauffage.
- L'installation d'une chaudière utilisant du biogaz est éligible tant que le niveau d'émissions de gaz a effet de serre de celle-ci est inférieur à 150gCO<sub>2</sub>eq/kWh PCI.

**L'installation des pompes à chaleur air-air et radiateurs électriques** peut-être subventionnée en dispositif Maprimrenov' Parcours accompagne si le technicien conseil de l'opérateur le justifie dans le dossier de demande de subvention.

**Les volets** seront subventionnables uniquement pour :

- des travaux d'Isolation thermique par l'extérieur (ITE),
- des travaux de rénovation énergétique hors ITE si leur remplacement est indique dans l'audit énergétique.
- Les travaux d'adaptation du domicile

**La domotique** n'est pas subventionnée sauf :

- si elle répond a un besoin identifié par un diagnostic Autonomie,
- si elle s'intègre dans l'utilisation du système de chauffage.

Aucun abonnement a ce titre ne sera pris en charge.

**Les Travaux induits :**

- travaux directement liés aux travaux prioritaires,
- travaux permettant d'assurer la sécurisation des travaux prioritaires,
- travaux permettant d'assurer la pérennité des supports,

**L'annexe 3 de l'arrêté du 17 novembre 2020 définit les dépenses induites éligibles pour chaque poste de travaux.**

**Prise en compte des travaux induits :**

- Partiels et peu coûteux par rapport à l'ensemble des travaux
- Pour les dossiers « énergie », la réfection complète de la toiture ne pourra pas être comptée au titre des travaux induits. En tout état de cause, sa prise en compte dans le projet de travaux ne pourra pas être supérieure à 10 000 € HT
- Pour les dossiers « autonomie », la demande de financement seule d'une PAC air/air ne sera pas recevable

- L'appréciation et la prise en compte des devis sera étudiée au cas par cas

#### **Travaux somptuaires ou manifestement surévalués :**

Dans l'objectif d'une bonne répartition de l'enveloppe annuelle des crédits délégués, le service instructeur d'Alès Agglomération évaluera la pertinence économique du projet au regard des montants moyens des travaux constatés sur le territoire.

Le service instructeur pourra limiter l'assiette des dépenses subventionnables, sur la base des plafonds des dépenses subventionnables du dispositif 'Ma Prime Rénov' Geste par geste. Le demandeur aura la possibilité de fournir un autre devis.

#### **Précisions complémentaires :**

Il est enfin rappelé (article 11 du RGA, règlement général de l'Agence) que la CLAH apprécie l'opportunité de la prise en compte des travaux envisagés, en fonction de l'intérêt économique, social, environnemental et technique du projet et des orientations générales fixées par le conseil d'administration. Dès lors, des refus motivés ou l'application de taux de subventions inférieurs aux taux standards peuvent être notifiés par la CLAH sur ces bases.

Ainsi le taux de subvention accordé à un projet pourra notamment être éventuellement limité en fonction des aides apportées par d'autres organismes, ou de la rentabilité des projets locatifs.

#### **4) Les financements complémentaires de la Communauté Alès Agglomération et de la Ville d'Alès et d'Anduze**

Du fait de la mise en place de **différentes opérations sur le territoire, Alès Agglomération a fait le choix d'apporter des financements complémentaires. Ceux-ci varient en fonction des secteurs.**

En plus de l'aide complémentaire d'Alès Agglomération ci-dessous mentionnée, des subventions complémentaires peuvent être mobilisées sur de nombreux secteurs de l'agglomération. Ces financements sont en place depuis 2013.

Ces financements exceptionnels sont définis dans la délibération du 11 avril 2019 intitulée C2019\_04\_15 OPAH Subventions Propriétaires à savoir :

- En 2017 dans le cadre des États Généraux du Cœur de Ville, la ville d'Alès a mis en place des financements pour les propriétaires occupants ou bailleurs, les ravalements et les devantures commerciales. Ces subventions se cumulent aux subventions de l'Agglomération.
- En 2021 la mise en place des OPAH-RU permettent aux communes d'Alès et d'Anduze de bénéficier de modalités de financement spécifiques (modalités ci-dessous). Sur ces périmètres, s'ajoutent aux subventions de l'agglomération nouvellement recalibrées, les subventions des communes concernées.

Ainsi là où s'appliquent les subventions spécifiques aux opérations, ne s'appliquent pas les subventions de la délibération du 11 avril 2019 ni celles des États Généraux du Cœur de Ville.

#### **Subvention sur le territoire d'Alès Agglomération, périmètre du PIG Pacte [Territorial](#) (hors périmètres OPAH – RU)**

- **subvention « façade »** (pour façades sur rues) : 30% du montant HT des travaux de ravalement. Elle est plafonnée à 20 €/m<sup>2</sup> de façade ravalée et concerne les secteurs retenus par délibération C2019\_04\_15 du 11 avril 2019 ;

- **Subvention « propriétaire occupant »** : 15% du montant HT des travaux de réhabilitation, et plafonnée à 1 500 € par logement. Subvention attribuée sous les mêmes conditions de ressources que l'ANAH. Elle concerne les secteurs retenus par délibération C2019\_04\_15 du 11 avril 2019 ;

- **Subvention « sanitaires »** (pour un propriétaire occupant d'un logement dépourvu de sanitaires). Aide attribuée sous les mêmes conditions de ressources en vigueur de l'Anah. Elle peut représenter, cumulée avec d'autres subventions, 100% du montant HT des travaux de création de sanitaires). Elle est plafonnée à 1 500 € par logement. Elle concerne les secteurs retenus par délibération C2019\_04\_15 du 11 avril 2019 ;

- **Subvention énergie « Habiter mieux »**. Elle accompagne, pour les propriétaires occupants dont les revenus sont modestes, la subvention « Ma Prime Rénov' Sérénité » de l'ANAH. Son montant, de 500 € forfaitaire est attribué aux projets permettant une rénovation énergétique globale. Elle s'applique à tout le territoire d'Alès Agglomération.

#### **Subventions de la ville d'Alès dans le cadre des États Généraux du Cœur de Ville :**

- **Subvention « façade »** : Subvention de 25% du montant HT des travaux. Montant de subvention plafonné à 30€/m<sup>2</sup>. Prime complémentaire pour modénatures ou éléments architecturaux. 30% du montant HT. Montant de subvention plafonné à 1 500€,

- **Propriétaire occupant** : Sous conditions de ressources. Subvention de 30% du montant HT des travaux. Montant de subvention plafonné à 3 000€.

- **Propriétaire bailleur** : Sous conditions de travaux financés par l'ANAH. Subvention / logement de 20% du montant HT des travaux. Montant de subvention plafonné 10 000€ / opération. Prime complémentaire pour sortie de vacance de 1 500€.

**Subventions applicables spécifiquement dans le cadre de l'OPAH-RU « Centre-ancien et faubourgs d'Alès », dite « Rénovons votre Habitat Ancien »**

Dans le cadre de l'OPAH-RU d'Alès, les financements de la Communauté Alès Agglomération et de la Ville d'Alès ont été adaptés aux objectifs de l'opération :

	Aides d'Alès Agglomération		Aides de la Ville d'Alès	
	Taux de subvention	Plafond de subvention	Taux de subvention	Plafond de subvention
<b>Subventions Propriétaires occupants</b>				
Travaux lourds, logement indigne ou très dégradé	10 %	5 000 €	5 %	2 500 €
Petite Lutte contre l'Habitat Indigne	10 %	2 000 €	5 %	1 000 €
Travaux pour l'autonomie de l'occupant	10 %	2 000 €	5 %	1 000 €
Travaux de lutte contre la précarité énergétique exclusivement	10 %	3 500 €	5 %	1 750 €
Prime à l'accession			10 %	10 000 €
<b>Subventions Propriétaires bailleurs</b>				
Travaux lourds, logement indigne ou très dégradé	15 %	9 000 €	5 %	3 000 €
Travaux pour la sécurité et la salubrité	15 %	3 000 €	5 %	1 500 €
Transformation d'usage	15 %	3 000 €	5 %	1 500 €
Travaux pour l'autonomie de l'occupant	15 %	2 000 €	5 %	1 000 €
Travaux d'amélioration de logements dégradés ou RSD ou décence	15 %	3 000 €	5 %	1 500 €
Travaux de lutte contre la précarité énergétique des logements	15 %	3 000 €	5 %	1 500 €
<b>Subvention Copropriétés (aide au syndicat de copropriété)</b>				
Rénovation énergétique (par logement)	10 %	1 000 €/log	5 %	500 €/log
Copropriété dégradée (par logement)	10 %	2 000 €/log	5 %	1 000 €/log
<b>Subvention Façades</b>	<b>30 %</b>	<b>5 000 €</b>	<b>15 %</b>	<b>2 500 €</b>
<b>Ravalement de façade obligatoire</b>				
Pour les dossiers déposés et les travaux engagés dans les 12 mois qui suivent la réception d'une injonction	40 %	250€/m <sup>2</sup> façades en pierre de taille	20 %	250€/m <sup>2</sup> façades en pierre de taille
Pour les dossiers déposés et les travaux engagés du 13ème au 18ème mois qui suivent la réception d'une injonction	35 %	150€/m <sup>2</sup> tout autre type de façade 5 250 €	15 %	150€/m <sup>2</sup> tout autre type de façade 5 250 €
Au delà du 18ème mois suivant la réception d'une injonction	25 %	3 100 €	10 %	1 100 €
Prime modénature (par immeuble)			Forfait	1 500 €

Subvention devantures commerciales	30 %	2 000 €	40 %	10 000 €
Prime pour sortie de vacance			-	1 500 €
Subvention pour AMO*			70 %	500 €

\* Assistance à Maîtrise d'ouvrage

## Subventions applicables spécifiquement dans le cadre de l'OPAH-RU d'Anduze

Dans le cadre de l'OPAH-RU d'Anduze, les financements d'Alès Agglomération et de la ville d'Anduze ont été adaptés aux objectifs de l'opération :

	Aides d'Alès Agglomération		Aides de la Ville d'Anduze	
	Taux de subvention	Plafond de subvention	Taux de subvention	Plafond de subvention
<b>Subventions Propriétaires occupants</b>				
Travaux lourds, logement indigne ou très dégradé	10 %	9 000 €	5 %	3 000 €
Petite Lutte contre l'Habitat Indigne	10 %	3 000 €	5 %	1 000 €
Travaux pour l'autonomie de l'occupant	10 %	2 100 €	5 %	700 €
Travaux de lutte contre la précarité énergétique exclusivement	10 %	2 100 €	5 %	700 €
Prime à l'accession			10 %	7 000 €
<b>Subventions Propriétaires bailleurs</b>				
Travaux lourds, logement indigne ou très dégradé	15 %	9 000 €	5 %	3 000 €
Travaux pour la sécurité et la salubrité	15 %	4 500 €	5 %	1 500 €
Prime pour sortie de vacance			-	1 000 €
Travaux pour l'autonomie de l'occupant	15 %	2 100 €	5 %	700 €
Travaux d'amélioration de logements dégradés ou RSD ou décence	15 %	3 000 €	5 %	1 000 €
Travaux de lutte contre la précarité énergétique des logements	15 %	2 100 €	5 %	700 €
<b>Subvention Copropriétés (aide au syndicat de copropriété)</b>				
Rénovation énergétique (par immeuble)	15 %	4 200 €	5 %	1 400 €
Copropriété dégradée (par immeuble)	15 %	8 400 €	5 %	2 800 €
<b>Subvention Façades incitatif</b>				
Subvention Façades incitatif	25 %	3 100 €	10 %	1 100 €
Prime modénature (par immeuble)			Forfait	1 500 €
<b>Ravalement de façade obligatoire</b>				
Pour les dossiers déposés et les travaux engagés dans les 12 mois qui suivent la réception d'une injonction	40 %	250€/m <sup>2</sup> façades en pierre de taille	25 %	250€/m <sup>2</sup> façades en pierre de taille
Pour les dossiers déposés et les travaux engagés du 13ème au 18ème mois qui suivent la réception d'une injonction	35 %	150€/m <sup>2</sup> tout autre type de façade	25 %	150€/m <sup>2</sup> tout autre type de façade
		5 250 €		5 250 €
Au delà du 18ème mois suivant la réception d'une injonction	25 %	3 100 €	10 %	1 100 €
Prime modénature (par immeuble)			Forfait	1 500 €
<b>Subvention devantures commerciales</b>				
Prime pour sortie de vacance			-	700 €
Subvention pour AMO			70 %	350 €

## 5) Application des loyers dans le cadre du dispositif « Loc'Avantages »

Le diagnostic du PLH a souligné la faiblesse des revenus, voire la précarité croissante de nombreux ménages présents sur le territoire de l'Agglomération, notamment dans l'ancien bassin minier au nord du territoire, ainsi qu'à Alès. L'importance du parc social sur Alès de même que le rôle clef joué par le parc privé ancien apportent de réelles solutions de logement pour les plus démunis. Néanmoins, des problématiques de spécialisation territoriale apparaissent en matière d'habitat et de peuplement.

En adéquation avec les orientations du PLH, mais également du document-cadre de la Conférence Intercommunale du Logement d'Alès Agglomération, un travail sur la mixité sociale en Quartier Prioritaire de la Ville (QPV) est en cours. Pour rappel les communes d'Alès, d'Anduze et de La Grand Combe, Les Salles du Gardon et Branoux-les-Taillades comportent un QPV.

En effet, avec des taux de pauvreté supérieurs à 49 % et une part de logements sociaux de plus 70 %, les QPV d'Alès Agglomération concentrent encore particulièrement les difficultés socio-économiques (*source : <https://sig.ville.gouv.fr/>*). C'est pourquoi la stratégie poursuivie sur ces communes peut se résumer ainsi :

- éviter d'aggraver la paupérisation de la ville centre en privilégiant une offre locative sociale ordinaire (type PLUS), voire Intermédiaire,
- sur la Grand Combe, poursuivre la rétractation du parc locatif social surnuméraire et déqualifié, privilégier la mixité sociale.

A l'échelle de l'EPCI, le rééquilibrage de l'offre locative abordable passera par une accentuation de la production de logement locatif social sur les communes SRU en déficit, les communes susceptibles d'être prochainement soumises à la loi SRU (dont Anduze, Saint Julien les Rosiers et Salindres), la première couronne et les centralités de bassin. L'adaptation de la production nouvelle à la demande, en particulier le développement de l'offre en petits logements pour les personnes seules et les jeunes ménages, sera aussi recherchée.

Les loyers pratiqués en conventionnement privé peuvent contribuer à la mise en œuvre de cette stratégie globale. Près de 7 900 logements soit 15 % du parc de résidences principales sont potentiellement indignes, situations majoritairement localisées sur la ville centre d'Alès, (28 % du parc privé potentiellement indigne (PPPI)), La Grand Combe (32 % du PPPI) et les deux bourgs centres d'Anduze et Saint-Jean-du-Gard.

On trouve également dans ces secteurs une part importante des logements vacants du territoire. La remise sur le marché de logements vacants, avec des travaux suffisants, doit donc contribuer à développer un parc locatif abordable et de qualité.

Enfin en zone C, des besoins restent à couvrir sur certaines communes peu équipées en logements locatifs de qualité et avec des loyers abordables.

### ◆ Conventionnement des loyers :

#### **Pour l'ensemble du territoire :**

Conventionnement possible en LOC 1, LOC2 et LOC 3.

Toutefois, **pour les projets de 4 logements ou plus**, il est attendu une mixité dans les typologies et les conventionnements. Il sera notamment demandé, sous réserve de l'avis des membres de la CLAH, une proportion d'environ 75 % LOC 2 et 25 % LOC 1 et **jusqu'à 50 % de LOC 2 en QPV**.

A noter que la volonté d'Alès Agglomération est d'être facilitateur et de ne pas entraver la concrétisation de projets ambitieux et bénéfiques au territoire. Il pourra ainsi être étudié, au cas par cas et après avis des membres de la CLAH, la possibilité de déroger aux attendus pré-cités.

Le conventionnement avec travaux est conditionné à l'obtention d'une **étiquette D après travaux**.

## 6) Cas de consultation préalable de la CLAH

Conformément aux dispositions de l'article R. 321-10 du CCH, la commission est consultée pour son territoire de compétence sur :

1. le programme d'actions établi par l'autorité décisionnaire,
2. le rapport annuel d'activité,
3. toute convention intéressant l'amélioration de l'habitat et engageant l'Agence (convention de programme etc.).

L'avis préalable de la CLAH est requis avant décision du Président d'Alès Agglomération dans les cas prévus par l'article R. 321-10 du CCH et le règlement général de l'Agence.

Il s'agit des décisions relatives :

1. aux demandes de subvention pour lesquelles le règlement général de l'agence prévoit que l'avis de la commission est requis à savoir les décisions relatives :
  - aux demandes concernant l'aide au syndicat des copropriétaires avec cumul d'aide individuelle (RGA art 15H / IV) ;
  - aux conventions d'opérations importantes de réhabilitation (OIR) (RGA art 7) ;
  - à l'aide aux établissements publics d'aménagement intervenant dans le cadre d'un dispositif coordonné et d'un protocole approuvé par le conseil d'administration (RGA art 15 J) ;
2. aux recours gracieux formés auprès de l'autorité décisionnaire (5° des I et II du R. 321-10 du CCH).

En outre, l'avis préalable de la CLAH peut-être sollicité autant que nécessaire, par le service instructeur ou les opérateurs, en cas de dossiers complexes et/ou dossier présentant un montant de subvention prévisionnel supérieur à 100 000 €.

## 7) Plan annuel de contrôles pour l'année 2025

Dans le cadre de la DLC3 applicable dès le 1<sup>er</sup> janvier 2022, et afin de garantir la transparence et la qualité des processus ainsi que la bonne utilisation des deniers publics, la mise en place de contrôles est prévu.

Ces contrôles sont une obligation conventionnelle, relevant de l'article 8-1 de la convention de gestion, par laquelle la Communauté Alès Agglomération s'engage à mettre en place une politique pluriannuelle de contrôle et des plans annuels de contrôle interne et externe. Dans ce cadre, un bilan annuel des contrôles sera transmis à l'Ahan au plus tard le 31 mars de l'année suivante.

Ce contrôle comporte deux volets :

- **le contrôle externe** qui se compose essentiellement du contrôle sur place et effectué par les instructeurs. Cette démarche permet de vérifier de la bonne réalisation des travaux, de leur conformité et de la cohérence avec le projet subventionné.
- **Le contrôle interne** exercé par les responsables hiérarchiques des instructeurs pour vérifier la qualité de l'instruction et lutter contre les risques de détournement ou de mauvaise utilisation des crédits.

Aucun type de dossier ne sera exclu du champ du contrôle, aussi bien externe qu'interne.

### Plan pour l'année 2025 :

Dans la continuité des actions engagées pour l'année, les principes retenus en matière de contrôle aléatoire sont les suivants :

Catégories de dossier	Contrôle de 1 <sup>er</sup> niveau	Contrôle sur place	Contrôle hiérarchique
Propriétaire occupant	5 %	5 %	3 dossiers

Propriétaire bailleur	10 %	10 %	
CST*	5 %	5 %	

\* conventionnement sans travaux

Par ailleurs, tenant compte du déploiement des opérateurs « Mon Accompagnateur Rénov' » depuis 2024, une vigilance particulière sera portée sur tout dossier déposé par un nouvel opérateur, **ainsi que pour toutes les demandes de solde des nouveaux opérateurs. Pour ces raisons, les objectifs de contrôle pourront être augmentés afin d'atteindre un taux cible de 10 % tout dossier confondu.**

Cette politique de contrôle systématique vise à fiabiliser les dossiers, contenir la fraude, et développer un lien mutuel de confiance avec ces nouveaux intervenants.

Dans ce cadre, le plan prévisionnel de contrôle pour l'année 2025 est défini comme suit :

		Personnes responsables
<b>CONTRÔLE INTERNE</b>	<b>Contrôles Hiérarchiques</b>	Laura GIRABET responsable du service habitat
	<b>Contrôle de premier niveau</b>	Eva CHERCHI, chargée de mission
<b>CONTRÔLE EXTERNE</b>	<b>Contrôles sur place</b>	Jessica FORTUNE, instructrice Natacha FRIQUET, instructrice Eva CHERCHI chargée de mission
	<b>Contrôle des engagements pris</b>	Jessica FORTUNE instructrice Natacha FRIQUET, instructrice Eva CHERCHI chargée de mission

◆ **Le contrôle interne :**

Il se fait à 2 niveaux :

- **le contrôle de 1<sup>er</sup> niveau** qui est effectué au fil de l'eau par le responsable de l'unité instructeur. Cette vérification se fait sur contrôle des pièces présentées dans le dossier de demande de subvention et que l'instructeur a bien suivi toutes les règles et effectué toutes les vérifications nécessaires pour assurer une instruction de qualité en respectant les objectifs de l'Ahah.
- **Le contrôle hiérarchique** est effectué par le supérieur hiérarchique du responsable d'unité instructeur qui se fait assister en tant que de besoin par ce dernier. Il contrôle un nombre de dossiers prévu dans le plan de contrôle annuel, choisis à n'importe quel stade de l'instruction, tant sur la forme que sur le fond.

◆ **Le contrôle externe :**

Il se fait également à 2 niveaux :

- Le contrôle sur place avant paiement (d'un acompte ou du solde) pour prémunir des fraudes ou avant engagement pour comprendre un projet complexe et apprécier son opportunité et son adéquation avec les objectifs et priorités du territoire.
- Le contrôle des engagement après solde a pour but de vérifier, après le paiement du solde de la subvention, que les engagements pris par le propriétaire vis-à-vis de l'Ahah sont respectés. Bien que ce contrôle soit centralisé au siège de l'Ahah par le contrôle des engagements, le service instructeur d'Alès Agglomération reste associé à certaines étapes de la procédure.

◆ **Le contrôle des conventions sans travaux :**

Ce contrôle relève intégralement de la responsabilité de la Communauté d'Alès Agglomération, qu'il s'agisse du contrôle avant validation de la convention ou contrôle des engagements. Avant validation de la convention, le contrôle permettra de s'assurer que le logement est bien conforme aux déclarations du propriétaire et qu'il n'y a pas un défaut manifeste de décence. Après validation de la convention, des contrôles aléatoires sur pièces peuvent être organisés.

◆ **Visites :**

Tous les logements faisant l'objet de travaux sont visités :

- Avant le dépôt du dossier afin de s'assurer que les travaux ne sont pas commencés mais aussi que le projet est cohérent par rapport à la décence du logement ;
- Après travaux afin de vérifier la réelle exécution du projet

Ces visites sont assurées par les équipes chargées du suivi-animation des opérations programmées du territoire (OPAH/PIG Pacte Territorial) ainsi que par les MAR.

## **8) Conditions de suivi, d'évaluation et de restitution annuelle des actions mises en œuvre**

A chaque réunion de la CLAH, un point d'avancement portant sur l'avancement des objectifs et la consommation des crédits sera réalisé.

Ces bilans d'étape viendront alimenter le bilan annuel d'activité qui sera présenté à la CLAH et qui servira de base à l'ajustement éventuel des priorités locales d'intervention.





**DEMANDE DE SUBVENTIONS LOCALES**  
**ALES AGGLOMÉRATION**  
**LES AIDES À L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT**  
SERVICE HABITAT . Mairie Prim' 11 rue Michelet 30100 ALES . 04 66 86 64 20  
[habitat@alesagglo.fr](mailto:habitat@alesagglo.fr)

Les demandes sont à adresser par mail ou par courrier.



**TOUS TRAVAUX COMMENCÉS OU RÉALISÉS NE PEUVENT ÊTRE SUBVENTIONNÉS**

## **SOMMAIRE**

- 1. Périmètre et liste des communes**
- 2. Type de subvention**
- 3. Modalités de demande de subvention**
  - 3.1 Pièces à fournir
  - 3.2 Modalité de dépôt
- 4. Modalités de demande de paiement**
  - 4.1 Pièces à fournir
  - 4.2 Modalités de versement

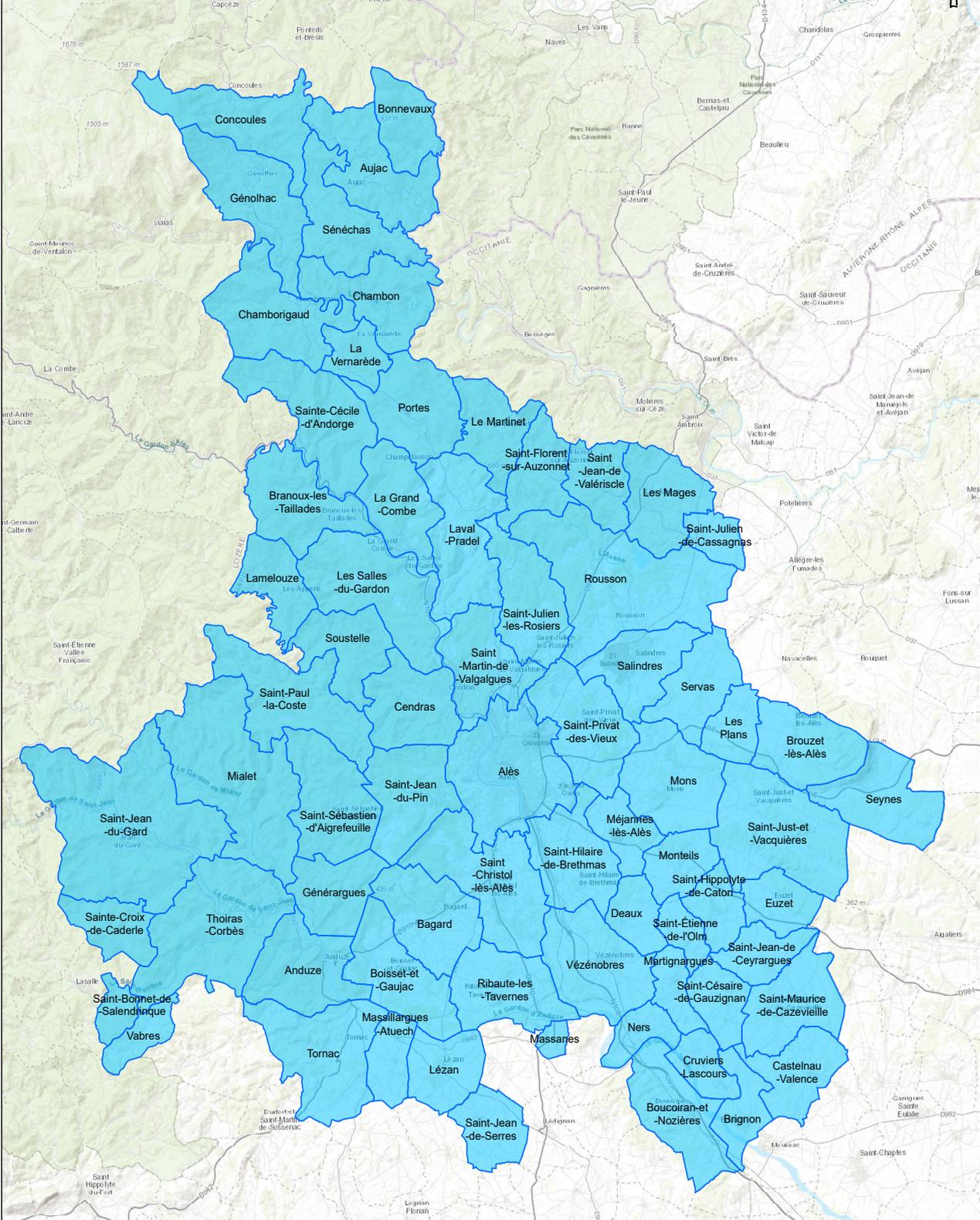
# 1. Périmètre et liste des communes

## Liste alphabétique des communes d'Alès Agglomération

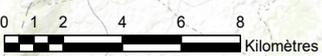
COMMUNE	CODE POSTAL
ALES	30100
ANDUZE	30140
AUJAC	30450
BAGARD	30140
BOISSET ET GAUJAC	30140
BONNEVAUX	30450
BOUCOIRAN ET NOZIERES	30190
BRANOUX LES TAILLADES	30110
BRIGNON	30190
BROUZET LES ALES	30580
CASTELNAU VALENCE	30190
CENDRAS	30480
CHAMBON	30450
CHAMBORIGAUD	30530
CONCOULES	30450
CRUVIERS LASCOURS	30360
DEAUX	30360
EUZET	30360
GENERARGUES	30140
GENOLHAC	30450
LA GRAND COMBE	30110
LAMELOUZE	30110
LAVAL PRADEL	30110
LEZAN	30350
LES MAGES	30960
MARTIGNARGUES	30360
LE MARTINET	30960
MASSANES	30350
MASSILLARGUES ATTUECH	30140
MEJANNES LES ALES	30340
MIALET	30140
MONS	30340
MONTEILS	30360
NERS	30360
LES PLANS	30340
PORTES	30530

COMMUNE	CODE POSTAL
RIBAUTE LES TAVERNES	30720
ROUSSON	30340
ST BONNET DE SALENDRINQUE	30460
STE CECILE D ANDORGE	30110
ST CESAIRE DE GAUZIGNAN	30360
ST CHRISTOL LEZ ALES	30380
STE CROIX DE CADERLE	30460
ST ETIENNE DE L OLM	30360
ST FLORENT SUR AUZONNET	30960
ST HILAIRE DE BRETHMAS	30560
ST HIPPOLYTE DE CATON	30360
ST JEAN DE CEYRARGUES	30360
ST JEAN DE SERRES	30350
ST JEAN DE VALERISCLE	30960
ST JEAN DU GARD	30270
ST JEAN DU PIN	30140
ST JULIEN DE CASSAGNAS	30500
ST JULIEN LES ROSIERS	30340
ST JUST ET VACQUIERES	30580
ST MARTIN DE VALGALGUES	30520
ST MAURICE DE CAZEVIEILLE	30360
ST PAUL LA COSTE	30480
ST PRIVAT DES VIEUX	30340
ST SEBASTIEN D AIGREFEUILLE	30140
SALINDRES	30340
LES SALLES DU GARDON	30110
SENECHAS	30450
SERVAS	30340
SEYNES	30580
SOUSTELLE	30110
THOIRAS CORBES	30140
TORNAC	30140
VABRES	30460
LA VERNAREDE	30530
VEZENOBRES	30360

## **2. Type de subvention :**



**Légende**  
 Alès Agglomération 2025



07/03/2025

Sources: Esri; HERE, Garmin, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), (c) OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

## - Subvention Propriétaires occupants

La subvention concerne les résidences principales, sous condition de revenu.

**Conditions d'éligibilités :** (plafonds de ressources HLM PLUS 2025). Ménages dont le Revenu Fiscal de Référence est inférieur au plafond PLUS. A titre indicatif pour 2025.

<b>NOMBRE DE PERSONNES PAR FOYER</b>	<b>PLAFOND (en euros)</b>
1	23 201 €
2	30 984 €
3	37 259 €
4	44 982 €
5	52 915 €
6	59 636 €
Par personne supplémentaire	+ 6 652 €

### Secteur :

Les subventions sont octroyées en fonctions des secteurs listés ci-après :  
Pour les autres communes : noyaux villageois

Alès	Quai Boissier de Sauvage, Rue Croix du Fust, Rue de l'Ancien Hôpital, Rue Soeur Marianne, Rue Abbé Bruyère, Rue Saint Sébastien, Tamaris, Avenue Carnot, Quartier de la Gare du Tempèras, Route du Pont de Grabieux, Avenue d'Anduze, Rue d'Anton, Rue Daudet, Rue Joseph Loiret, Rue Arago, Rue Claris, Rue d'Herstal
Bagard	Le village
Boisset et Gaujac	Boisset, Gaujac
Corbes	Le village, l'Ecole, le Temple
Mialet	Mialet le village, Luziers, Paussan
Mons	Célas, le village
Saint Christol Les Ales	Le vieux village, la Pyramide, Montèze

Saint Hilaire de Brethmas	Le village, la Jasse de Bernard, la Lègue, Tribies, la Burgueirine, Trouillas, la Cigalière, Lamac
Saint Jean du Gard	La Grand rue, rue M de Thoiras, place de la Révolution, rue Pellet de la Lozère, rue Villeneuve, avenue Renè Boudon, rue Pasteur, rue Traversière, rue des Bourgades, place du Marché, rue Olivier de Serres, passage et rue de l'industrie, rue Josué Cardonnet, rue Général Cavalier
Saint Jean du Pin	Le village, la Traversée, la Barrière, Cazevillage
Saint Martin de Valgagues	Sauvagnac, la traversée du village, la Vabreille, le Bourg, le Soulier, rue Salvador Allende
Saint Paul la Coste	La Mairie, Fontane, Careveille, l'Église, l'Holmède, le Caila, Mandajors
Saint Privat des Vieux	Le village, Mazac
Salindres	Maisons moulées, centre ville rue H. Merle et boulevard et transversales entre ces deux rues, rue Adrien Badin, Hameau de Cauvas.
Soustelle	Sollier, Arbousse, Mas Roux, Camp Figoux
Thoiras	Massiès Nord/Sud, le Puech, Prades, les Arnauds
Tornac	La Madeleine, les Aures, le Mas du Pont Trial, la Molière, le Soulier et Laucire

### **Calcul de la subvention :**

15% du montant HT des travaux subventionnables.  
Elle est plafonnée à 1500€ par logement.

## **- Subvention Énergie :**

### **Conditions d'éligibilités :**

La subvention « ÉNERGIE HABITER MIEUX » est une subvention pour les propriétaires occupants qui bénéficient de la subvention « MA PRIME RÉNOV' PARCOURS ACCOMPAGNE » de l'ANAH.

### **Secteur :**

Tous les secteurs sont concernés hormis les secteurs OPAH RU, il suffit simplement de se trouver sur une des communes d'Alès Agglomération.  
Elle est cumulable avec la Subvention Propriétaire occupant.

### **Montant :**

La subvention « ÉNERGIE HABITER MIEUX » est d'un montant de 500 euros.

### **3. Modalité de demande de subvention :**

#### **3.1 Pièces à fournir :**

- Formulaire de demande de subvention
- RIB(nom,prénom et adresse complète)
- Dernier avis d'impôt sur les revenus
- Dernier avis taxe foncière
- Devis détaillés ( avec les quantités de chaque ouvrage et les prix unitaires) établis par des entreprises, et comprenant fourniture et pose des matériaux et équipements installés.
- Plan de Situation
- Photos avant travaux

#### **3.2 Modalité de dépôt :**

Envoyer le dossier par mail au service habitat : [habitat@alesagglo.fr](mailto:habitat@alesagglo.fr)

La demande est instruite par un instructeur du service Habitat.

Après instruction, le service Habitat envoie au propriétaire une notification d'octroi de subvention prévisionnelle. Le montant étant conditionné à la bonne réalisation des travaux conformément aux prescriptions émises.

### **4. Modalité de demande de paiement :**

#### **4.1 Pièces à fournir :**

Après achèvement des travaux et visite de conformité, envoyer au service Habitat Alès Agglomération les pièces suivantes :

- Formulaire de demande de paiement qui atteste également l'achèvement des travaux
- Factures acquittées
- Plan de financement définitif de l'ANAH
- Photos après travaux

#### **4.2 Modalité de versement de la subvention :**

Suite à la réception et à la vérification des pièces de demande de versement, le service Habitat inscrit le passage du dossier au prochain Bureau de Communauté. Dès réception de la Délibération validant l'octroi de la subvention, le paiement est demandé à la Trésorerie Municipale.

***Annexe 3 : Formulaire de demande de subvention - Aides locales Alès Agglomération***



## FORMULAIRE DE DEMANDE DE SUBVENTION :

**Demandeur :**

Nom :

Prénom :

Adresse du Propriétaire :

Adresse du Projet (si différente) :

Téléphone :

Mail :

**Travaux :**

Intitulé des Travaux	Montant HT	Montant TTC

**Aides sollicitées :**

Aides	Montant des travaux subventionnables HT	Montant de l'aide demandée
<b>HABITER MIEUX</b> (500€)		
<b>PROPRIÉTAIRE OCCUPANT</b> (15% du montant HT des travaux, subvention plafonnée à 1500 €)		

## Autres aides sollicitées :

Aides	Montant des travaux subventionnables HT	Montant de l'aide demandée
ANAH		
CAISSE DE RETRAITE		
RÉGION		
AUTRES (préciser)		

Montant total des aides accordées ou estimées : ----- €

Reste à charge TTC : ----- €

Soit -----% de reste à charge sur le montant total des travaux TTC



**Ce document ne vaut pas accord des subventions.  
Ne pas commencer les travaux avant autorisation.**



## FORMULAIRE DE DEMANDE DE PAIEMENT:

**Demandeur :**

Nom :

Prénom :

Adresse du Propriétaire :

Adresse du Projet (si différente) :

Téléphone :

Mail :

**Travaux :**

Intitulé des Travaux	Montant HT	Montant TTC

**Aides sollicitées :**

Aides	Montant des travaux subventionnables HT	Montant de l'aide demandée	Date de Notification
HABITER MIEUX			
PROPRIÉTAIRE OCCUPANT			

## Autres aides sollicitées :

Aides	Montant des travaux subventionnables HT	Montant de l'aide demandée	Date de Notification
ANAH			
CAISSE DE RETRAITE			
RÉGION			
AUTRES (préciser)			

L'opérateur atteste par la présente, la bonne réalisation des travaux pour un montant de ----- € HT et -----€ TTC par la visite effectuée le ----- au domicile du demandeur.

Date, signature et cachet de l'opérateur	Date et signature du demandeur :

Pièces à joindre à ce document dans le cadre de la demande de paiement :

- Factures acquittées
- Copie du plan de financement définitif de l'ANAH

### Annexe 5 : Règles sur les cumuls d'aides possibles

	MAPRIME RÉNOV'	MAPRIME-RÉNOV' PARCOURS ACCOMPAGNÉ	MAPRIME-RÉNOV' COPROPRIÉTÉS	AIDES DES COLLECTIVITÉS LOCALES	AIDES DES FOURNISSEURS D'ÉNERGIE	ÉCO-PRÊT À TAUX ZÉRO
MAPRIME RÉNOV'	Limite de 20 000 € par logement sur 5 ans	✗	✓ Cumul possible en parties privatives et parties collectives*	✓ avec un écrêtement de MaPrimeRénov'***	✓ avec un écrêtement de MaPrimeRénov'***	✓
MAPRIMERÉNOV' PARCOURS ACCOMPAGNÉ	✗	Rénovation en 2 étapes (cf MaPrimeRénov' Parcours accompagné)	✓ *Cumul possible en parties privatives et parties collectives	✓ avec un écrêtement de MaPrimeRénov'***	✗	✓
MAPRIMERÉNOV' COPROPRIÉTÉS	✓ Cumul possible en parties privatives et parties collectives*	✓ Cumul possible en parties privatives et parties collectives*		✓	✓ sauf en cas de copropriétés en difficulté*	✓
AIDES DES COLLECTIVITÉS LOCALES	✓ avec un écrêtement de MaPrimeRénov'***	✓ avec un écrêtement de MaPrimeRénov'*	✓		✓	✓
AIDES DES FOURNISSEURS D'ÉNERGIE	✓ avec un écrêtement de MaPrimeRénov'***	✗	✓ sauf en cas de copropriétés en difficulté*	✓		✓
ÉCO-PRÊT À TAUX ZÉRO	✓	✓	✓	✓	✓	

Le chèque énergie, l'exonération de la taxe foncière, l'aide de votre caisse de retraite peuvent également être cumulés aux aides présentées dans ce tableau.

\*Écrêtement de MaPrimeRénov' Parcours accompagné de façon à ce que le montant cumulé des aides ne dépasse pas 100 % pour les propriétaires très modestes, 80 % pour les propriétaires modestes, 60 % pour les propriétaires aux revenus intermédiaires et 40 % pour les propriétaires aux revenus supérieurs.

\*\*Écrêtement de MaPrimeRénov' de façon à ce que le montant cumulé des aides ne dépasse pas 90 % pour les propriétaires très modestes, 75 % pour les propriétaires modestes, 60 % pour les propriétaires aux revenus intermédiaires et 40 % pour les propriétaires aux revenus supérieurs.