# Règlement d'attribution des aides à l'amélioration de l'habitat de la Communauté des Communes du Diois et de la Ville de Die

Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain
« Habitons mieux le centre-ville »

**Règlement adopté en conseil communautaire du 28 Mars 2024 et en conseil municipal du 19 mars 2024, modifié en conseil communautaire le 26/02/26 et en conseil municipal le 27/02/26**

Ville de Die
ville de Die
ville de Die

Pays Diois
aux Sources de la Drôme
Communauté des Communes du Diois

# Table des matières


Fondements du règlement ..... 3
Conditions générales ..... 4
Nature et montant des aides ..... 5
1. Rénovation de logement très dégradés avec conventionnement locatif : ..... 5
2. Conventionnement locatif après travaux de rénovation énergétique ..... 7
3. Fond social à destination des propriétaires occupants très modestes ..... 8
4. Accompagnement à la structuration d'une copropriété ..... 8
5. Travaux lourds avec changement de destination dans un immeuble très dégradé ..... 9
Constitution de la demande d'aide ..... 10
Engagement juridique de l'aide financière : ..... 11
Paiement des aides ..... 11
Engagements du propriétaire ..... 12
Entrée en vigueur et durée du règlement ..... 13
ANNEXE 1 : Périmètre de l'OPAH ..... 14
ANNEXE 2 : LOC'AVANTAGES : ..... 17
ANNEXE 3 : PRESENTATION DE L'INTERMEDIATION LOCATIVE ..... 19
ANNEXE 4 : PLAFONDS DE RESSOURCES DES PROPRIETAIRES OCCUPANTS BENEFICIAIRES DU DISPOSITIF MA PRIME RENOV' ..... 20

# Fondements du règlement

La Communauté des Communes du Diois et la Ville de Die ont lancé en décembre 2023 l'opération programmée d'amélioration de l'habitat – renouvellement urbain (OPAH - RU) du centre-ville de Die appelée **« habitons mieux le centre-ville** ».

Ce dispositif d'une durée de cinq ans, participe d'une vision d'ensemble pour la Ville au travers l'Opération de Revitalisation des Territoires **« Die, Petite ville de demain ».** C'est dans ce cadre que s'articulent les actions de revitalisation concernant les espaces publics, les commerces, la mobilité, les équipements… et l'habitat.

Dans un contexte de crise du logement, d'augmentation des couts de l'énergie et de la précarité, les enjeux principaux en matière de rénovation sur le centre-Ville sont de **lutter contre l'habitat indigne** d'une part et d'autre part de parvenir à **développer une nouvelle offre de logements abordables et performants, notamment en rénovant le parc vacant du centre-ville**.

Face au niveau très élevé du marché immobilier, les logements abordables créés doivent l'être sur une **longue durée pour sécuriser l'accès au logement et les parcours résidentiels des Diois**.

Enfin, l'opération « **Habitons mieux le centre-Ville »** entend apporter une réponse adaptée aux problématiques spécifiques **d'absence d'organisation des copropriétés, ainsi que la conciliation entre rénovation énergétique, amélioration du confort des logements et préservation du patrimoine**.

Pour parvenir à répondre à ces enjeux, le dispositif induit des concours financiers inédit de l'Agence national de l'habitat (Anah) et des aides importantes du conseil départemental.

D'autres partenaires mobilisent leurs aides comme PROCIVIS, la Fondation du Patrimoine, l'UDAP auxquels peuvent également s'ajouter des dispositifs fiscaux.

La Ville de Die et la Communauté des Communes du Diois, ont voté un budget d'aides locales à la rénovation de 500 000€ pour compléter les aides de l'ANAH (Agence Nationale d'Amélioration de la l'Habitat) et du département de la Drôme. Elles ciblent les enjeux précisés ci-dessus, nécessitant un besoin de financement supplémentaire pour créer un effet levier significatif.

Le présent règlement présente les modalités d'attributions de ces aides financières ciblées.

La Ville de Die et la Communauté des Communes du Diois ont également mis en place un accompagnement technique et administratif. Cette mission, qui a été confiée à l'association Soliha permet aux habitants et propriétaires du périmètre du centre-ville de Die d'être d'accompagnés gratuitement pour le montage technique, le suivi financier et administratif de leur projet.

---

Pour simplifier la lecture du règlement :

« l'opérateur » désigne l'Association Soliha Drôme en charge de l'accompagnement technique financier et administratif des projets dans le cadre de l'opération« Habitons mieux le centre-ville »

« La collectivité » désigne la Ville de Die et la Communauté des Communes du Diois.

# Conditions générales

## Périmètre

Le règlement s'applique sur l'ensemble du périmètre du centre-ville de la commune de Die tel que présenté en annexe 1.

## Accompagnement

Les projets doivent être accompagnés par l'opérateur d'« Habitons mieux le centre-ville », en charge de la visite à domicile, du conseil technique et du suivi financier et administratif.

## Logements

Les projets concernent des logements achevés depuis plus de 15 ans, occupés au titre de résidence principale, par le propriétaire ou le locataire en cas de logement loué.

## Travaux

Les travaux retenus pour la subvention de la collectivité sont ceux pris en compte par l'Anah. La liste des travaux subventionnables est défini par l'Anah.
Les travaux portant sur l'amélioration énergétique doivent-être réalisés par des artisans labellisés RGE.
Les propriétaires occupants peuvent recourir au dispositif d'auto réhabilitation accompagnée permettant un encadrement technique pour réaliser eux-mêmes une partie des travaux.
Les travaux lourds et les travaux supérieurs à 100 000€ HT sont suivis par un maître d'œuvre qui effectue une mission complète.

## Qualité architecturale et patrimoniale

Les logements sont situés dans le centre ancien de Die, couvert par un site patrimonial remarquable (SPR). Une attention particulière est portée aux enjeux patrimoniaux, de qualité architecturale et de confort des logements. La collectivité conditionne son aide dans certains cas à :

- La réalisation de travaux de réfection de façade pour les immeubles qui le nécessitent et menant une réhabilitation globale. Ces projets seront éventuellement éligibles aux aides de l'opération façades mises en place sur le périmètre par la collectivité.
- La conservation et la mise en valeur des éléments patrimoniaux, en lien avec les éventuelles préconisations du service des Architectes des Bâtiments de France et l'architecte conseil.
- La prise en compte de critères de confort du logement comme le volume des pièces, la luminosité ou le confort thermique estival appréciés par l'opérateur.

Les projets de rénovation d'ensemble seront systématiquement soumis à l'architecte conseil soit par l'opérateur soit par le bénéficiaire.
L'aide ne sera délivrée qu'une fois les autorisations d'urbanisme obtenues (déclaration ou permis de construire).

## Cumul avec d'autres aides financières

Les aides du présent règlement sont cumulables avec l'ensemble des autres dispositifs de subventions : ANAH, département de la Drôme, la subvention façade communale, Fondation du Patrimoine, UDAP, dispositifs de défiscalisation …

# Nature et montant des aides

## 1. Rénovation de logement très dégradés avec conventionnement locatif :

- **Objectifs :**

Favoriser la création de logements locatifs de qualité et abordables nécessitant des travaux importants avant remise en location. Pour permettre au propriétaire de financer des travaux lourds tout en maîtrisant les loyers de sortie, la collectivité propose une aide financière adossée au dispositif Loc'avantages de l'Anah et qui le complète.

- **Montant :**

**Bonification par la collectivité de 5 à 25% de l'aide aux « travaux lourds » de l'ANAH permettant la rénovation de logements très dégradés. La bonification s'applique aux dépenses de travaux et maîtrise d'œuvre**.
Pour rappel, l'aide socle de l'ANAH correspond à 35% d'un montant plafonné à 1000€/m² et à 80m² de surface fiscale. L'aide de la collectivité vient porter ce montant jusqu'à 60%.
Le propriétaire bénéficie également des réductions d'impôts de Loc'Avantages (annexe 2).

- Taux de base : entre 5 et 15%

Cette aide visant à soutenir les porteurs de projet dans la réhabilitation des bâtiments les plus dégradés, son taux varie selon le coût du projet hors taxe (coût des travaux HT + honoraires de maîtrise d'œuvre HT, prix d'achat exclu) rapporté à la surface habitable créée.

| Coût du projet | Taux d'aide | Coût du projet | Taux d'aide |
|---|---|---|---|
| dès 1000 € / m² | 5% | dès 2100 € / m² | 11% |
| dès 1200 € / m² | 6% | dès 2200 € / m² | 12% |
| dès 1400 € / m² | 7% | dès 2300 € / m² | 13% |
| dès 1600 € / m² | 8% | dès 2400 € / m² | 14% |
| dès 1800 € / m² | 9% | 2500 € / m² et au-delà | 15% |
| dès 2000 € / m² | 10% | | |

*Progressivité du taux d'aide locale venant bonifier l'aide ANAH*

Afin d'encourager la production de logements de qualité et s'inscrivant dans le développement durable de la ville, viennent s'ajouter à ce taux de base les **bonus cumulatifs** suivants :

- **Utilisation de matériaux biosourcés ou recyclés : + 5%**.
  Le bonus matériaux biosourcés ou recyclés pourra être sollicité dès lors que l'isolation mise en œuvre est réalisée en utilisant l'un des matériaux suivants : ouate de cellulose, laine de bois, fibre de bois, laine de chanvre, laine de lin, laine fabriquée à partir de fibres textiles recyclées, laine de mouton, liège expansé, paille, brique de chaux/chanvre, ou béton chaux/chanvre... En cas d'utilisation de matériaux issus d'une filière non normée, la justification du niveau de performance thermique devra être apportée par le porteur de projet et/ou l'entreprise qui réalise les travaux.

- **Création de logements particulièrement confortables et économes en énergie : + 5%**
  La commission locale d'attribution (voir chapitre « constitution de la demande d'aide ») étudie les spécificités techniques des projets : efforts réalisés afin de rendre les logements confortables, durables et agréables pour les locataires. Aucun critère n'est rédhibitoire. seront étudiés :

- Confort d'été : épaisseur importante d'isolation des rampants, création d'espaces tampon (conserver des combles perdus), mise en place de brasseurs d'air si double hauteur, brise soleil. La climatisation est exclue.
- Confort acoustique : isolation acoustique des planchers pour les bruits d'impacts, VMC particulièrement silencieuse, grille de ventilation acoustique voir VMC double flux lorsque bruit extérieur important, isolation acoustique entre les logements
- Habitabilité : luminosité, volumétrie, rangements généreux, espaces extérieurs.
- Eco-conception énergétique : énergie de chauffage biosourcée, chauffage central hydraulique, performance énergétique étiquette C ou mieux

Le porteur de projet pourra rencontrer la ville et la CCD afin de discuter du projet, vérifier son éligibilité aux bonus etc.

L'aide maximale est donc de 15 + 5 + 5 = 25%.

*Exemple : Réhabilitation d'un bâtiment créant 120 m² habitable. Logements de qualité, économes en énergie et isolés en biosourcé. Cout de la rénovation 270 000 €.*

- ➔ *Cout du projet : 270 000 € / 120 m² = 2250 €/m².*
- ➔ *Aide socle ANAH : 120 (m²) x 1000 (€/m²) x 35% = 42 000 €*
  *Diverses primes peuvent se rajouter selon les cas, contactez l'opérateur SOLIHA DROME.*
- ➔ *Aide de la mairie de Die et la Communauté de communes :*
  *120 (m²) x 1000 (€/m²) x 22% = 26 400 €*

- **Conditions :**

Travaux permettant la sortie d'une très forte dégradation constatée par l'opérateur sur la base d'une grille spécifique.
Bénéficier d'une aide de l'Anah aux travaux lourds pour prétendre à la bonification de la collectivité.
En vue de garantir la qualité architecturale des projets de travaux, tous les projets de rénovation doivent, préalablement à tout dépôt d'autorisation d'urbanisme, faire l'objet d'une présentation à l'architecte-conseillère.

Les conditions d'éligibilité sont celles du dispositif « Loc'Avantages », notamment :

- Propriétaires éligibles : personnes physiques, les indivisions et les sociétés non soumise à l'impôt sur les sociétés.
- Logement loué nu à usage d'habitation principale dont le loyer est plafonné.
- Ressources du locataire ne dépassant pas des plafonds, fixés par décret.
- Le recours à un architecte ou un maitre d'œuvre portant une mission complète de conception-suivi de travaux est obligatoire.
- Les travaux énergétiques respectent les critères techniques de l'ANAH.

La location fait l'objet d'un cadrage spécifique :

- Le logement sera loué au minimum pendant 9 ans, sous les plafonds de ressources et de loyer de Loc'Avantages. Cela équivaut à l'engagement initial de location de 6 ans assorti d'une prorogation triennale.
- les loyers plafonds sont ceux de LOC2 ou LOC 3, soit respectivement 30% ou 45% en dessous des loyers du marché.

Les conditions de loyers, de ressources des locataires ainsi que les avantages fiscaux de « Loc'Avantages » sont présentées en annexe 2.

**A noter :** Cette subvention étant complémentaire à celle de l'Anah, la collectivité se réserve le droit d'ajuster son taux d'aide en cas d'évolution favorable du dispositif de l'Anah.
Cumul avec les aides de l'opération façade : Si les travaux intègrent le traitement de la façade et bénéficient d'une aide de l'ANAH, de la collectivité et éventuellement d'autres financeurs (fondation du Patrimoine, UDAP, département…), la subvention communale sur les façades apportée par la Ville de Die sera étudiée au cas par cas dans la limite d'un financement public de 80% de l'ensemble de l'opération.

## 2. Conventionnement locatif après travaux de rénovation énergétique

- **Objectifs :**

Encourager les bailleurs à conventionner des logements récemment rénovés afin de proposer des loyers abordables pour les Diois. Proposer aux propriétaires bailleurs un cadre sécurisant par une gestion professionnelle du bien et des garanties de perception des loyers.

- **Montant :**

**Prime de 2000€ par logement bénéficiant d'un conventionnement « loc'avantages » après travaux de rénovation énergétique récents.**

- **Conditions :**

Le logement a fait l'objet de travaux de rénovation récents via Ma Prime Rénov ou à titre exceptionnel des travaux de rénovation hors dispositif, attestées par les propriétaires.
Le logement fait l'objet d'une visite préalable par l'opérateur pour apprécier les caractéristiques du logement et valider son éligibilité.

Les conditions d'éligibilité sont celles du dispositif « Loc'Avantages ».
La location fait l'objet d'un cadrage spécifique :

- Le logement sera loué au minimum pendant 9 ans, sous les plafonds de ressources et de loyer. Cela équivaut à l'engagement initial de location de 6 ans assorti d'une prorogation triennale.
- Les loyers plafonds seront ceux de LOC2 ou LOC 3, soit respectivement 30 ou 45% en dessous des loyers du marché.
- Le propriétaire bailleur doit recourir à l'intermédiation locative : c'est-à-dire de confier la gestion locative à une **agence immobilière sociale**, ou de prendre pour locataire un **organisme agréé par l'État** qui sous-louera le logement.

Les conditions de loyers, de ressources des locataires ainsi que les avantages fiscaux de « Loc'Avantages » sont présentés en annexe 2.

L'intermédiation locative est présentée **en annexe 3.** Elle est source de sérénité pour le propriétaire puisqu'elle permet :
- Une gestion professionnelle via une agence immobilière (mandat de gestion) ou un organisme agréé par l'Etat (location/sous location)
- Une garantie sur la perception des loyers par le propriétaire.

## 3. Fond social à destination des propriétaires occupants très modestes

- **Objectifs :**

Faire aboutir les projets des personnes traversant une situation sociale et financière compliquée, ayant un besoin de travaux important, pour sortir d'une situation d'insalubrité, de précarité énergétique ou de très grande dégradation du logement avérée.

- **Montant :**

**De 1000€ à 5000€, selon situation examinée au cas par cas.**
La situation sociale et financière est caractérisée par l'opérateur avec l'appui éventuel d'un travailleur social en lien avec le ménage.
L'opérateur détermine le montant du fond proposé, en lien avec la capacité financière du ménage et le reste à charge maximum qu'elle peut accepter.
Il tient compte dans son appréciation des éventuelles charges de travaux d'amélioration n'entrant pas dans les travaux subventionnables, pouvant peser sur le reste à vivre du ménage.

- **Conditions :**

Les projets éligibles au fond social sont :
- Travaux de rénovation d'un logement indigne ou très dégradé via « ma prime logement décent »
- Travaux de rénovation énergétique via « Ma Prime Rénov parcours accompagné »
- Travaux de rénovation d'ensemble portés par un syndicat de copropriété, via « Ma Prime Rénov » « Ma Prime Rénov petites copropriétés » ou « copropriété en difficulté »

Le propriétaire a des revenus « très modestes » au sens de l'Anah et respecte les plafonds de ressources en vigueur de Ma Prime Rénov' (cf. annexe 4).

Le propriétaire présente au besoin à la conseillère sociale de l'opérateur les éléments d'économie familiale permettant d'apprécier les incidences du projet de travaux sur le reste à vivre.

NB : Le projet, le plan de financement et les éléments d'évaluation sociale dégageant l'impact sur le reste à vivre sont présentés en commission locale d'attribution pour validation du montant de l'aide.

## 4. Accompagnement à la structuration d'une copropriété

- **Objectif :**

Faciliter la structuration des petites copropriétés du centre-ville qui n'ont pas de règlement de copropriété ou qui ont des besoins de mise à plat de celui-ci, nécessitant l'engagement de frais financier.

- **Montant :**

**Prime de 80% des honoraires TTC, plafonnée à 2000€ de subvention, aux copropriétés du périmètre, pour participation aux frais de constitution ou de révision des documents réglementaires de la copropriété.**

- **Conditions :**
- La copropriété doit-être inscrite au registre national des copropriétés (sauf en cas de création)
- Le projet de structuration de la copropriété est accompagné par l'opérateur.

- Le projet a été dument validé en Assemblée Générale ou en cas d'absence de règlement, par une assemblée représentative des co-propriétaires.
- La copropriété possède un compte bancaire.

- **Dépenses ouvrant droit à la prime forfaitaire :**

- Honoraires de notaire pour établir ou modifier le règlement de copropriété
- Honoraires de géomètre pour établir l'état descriptif de division, plans et relevés relatifs à la régularisation de la copropriété

## 5. Travaux lourds avec changement de destination dans un immeuble très dégradé

- **Objectif** :

Accompagner la rénovation d'ensemble d'un immeuble très dégradé par une aide spécifique permettant de valoriser les combles ou de réaliser des travaux de réfection d'un local commercial vacant très dégradé.

- **Montant :**

**L'aide de la collectivité aux travaux lourds est de 20% plafonnés à 1000€/m² et 80m² de surface de logement ou de commerce.**

- **Conditions :**

Valorisation des combles :

- L'aide de la collectivité s'inscrit dans un projet de rénovation d'ensemble de l'immeuble incluant la rénovation d'un ou plusieurs logements existants.
- En plus du logement créé dans les combles, au moins un logement existant est très dégradé et fait l'objet d'un conventionnement avec travaux via le dispositif « Loc'Avantages ».
- Le logement réalisé dans les combles fait l'objet d'un conventionnement par l'ANAH (financement changement d'usage) dans le cadre de « Loc'Avantages »

Rénovation d'un local commercial très dégradés :

- La rénovation du commerce s'effectue dans le cadre d'une rénovation d'ensemble d'un immeuble très dégradé,
- Le local devra avoir un besoin de rénovation structurelle important, être très dégradé et vacant depuis plus de 2 ans.
- Les travaux visent à rétablir la vocation de commerce ou d'activité.
- Le projet fait l'objet d'une une visite sur site organisée avec les représentants de collectivité, le propriétaire ou son mandataire, le maître d'œuvre et éventuellement le cas échéant le futur exploitant du local.
- Le concours financier de la collectivité est validé en comité technique.

# Constitution de la demande d'aide

1°/ Le propriétaire prend contact dès le démarrage de son projet avec l'opérateur d'« Habitons mieux le centre-ville » en charge de l'accompagnement technique et administratif.

2°/ Dès lors que le projet est stabilisé, l'opérateur propose le dossier en **commission locale d'attribution,** composée des élus et techniciens compétents des deux collectivités, de l'opérateur et potentiellement de professionnels du bâtiment. La commission statue sur la recevabilité du dossier et le montant attribué sous réserve de finalisation du dossier.
Cet arbitrage permet au propriétaire de finaliser son projet avec une vision claire de l'aide financière accordable. Si le projet évolue de manière significative, il peut être présenté à nouveau en commission pour statuer sur celle-ci.

3°/ Le propriétaire transmet à l'opérateur le projet définitif permettant l'engagement définitif de l'aide par la collectivité (voir chapitre « engagement juridique de l'aide financière »). L'opérateur notifie par mail au propriétaire la complétude du dossier et la date de celle-ci. **Il transmet à la collectivité pour le compte du propriétaire les éléments suivants :**

- **Acte d'engagement** signé par le propriétaire portant sur le respect du présent règlement et des engagements liés à l'aide financière accordée par la collectivité.
- **Relevé d'identité bancaire** du propriétaire ou syndicat des copropriétaires pour l'aide copropriété
- **Pièces complémentaires selon la nature de l'aide, ci-dessous :**

**Rénovation de logement très dégradés avec conventionnement locatif :**
- Pièces du dossier ANAH permettant de présenter le projet dont le plan de financement listant l'ensemble des aides sollicitées
- Courrier d'attestation de dépôt à l'Anah

**Conventionnement locatif :**
- Compte-rendu de visite préalable menée par l'opérateur attestant de l'éligibilité du bien au conventionnement
- Convention de location sociale ou très sociale Anah signée
- Document Anah d'engagement spécifique pour l'intermédiation locative, signé

**Structuration des copropriétés :**
- Justificatif de l'accord du syndicat des copropriétaires pour engager les dépenses de structuration.
- Numéro de SIRET de la copropriété
- Devis du notaire et/ou du géomètre relatifs aux frais de structuration

**Fond travaux :**
- Pièces du dossier ANAH permettant de le présenter le projet de travaux dont le plan de financement listant l'ensemble des aides sollicitées
- Courrier d'attestation de dépôt à l'Anah
- Eléments d'évaluation sociale de l'opérateur dégageant l'impact sur le reste à vivre.

**rénovation des locaux commerciaux très dégradés**
- Dossier technique : (Plans existants et projet / Devis des entreprises et du maître d'œuvre)
- Plan de financement indiquant l'ensemble des financements sollicités
- Fiche de présentation du projet réalisée par l'opérateur ou par les équipes techniques de la ville de Die sur la base des éléments fournis par le propriétaire

# Engagement juridique de l'aide financière :

Le dossier complet est proposé pour délibération de l'aide financière :

- **Pour la commune de Die** : le dossier fera l'objet d'une décision du Conseil Municipal.
- **Pour la Communauté des Communes du Diois** : le dossier fera l'objet d'une décision du bureau communautaire.

La collectivité notifiera par son représentant leur décision d'acceptation ou de refus de la demande au titre du présent règlement d'aides locales pour l'opération programmée d'amélioration de l'habitat – renouvellement urbain au demandeur.

Pour bénéficier de l'aide de la collectivité, les travaux pour lesquels l'aide est sollicitée ne doivent pas avoir commencés à la date du dépôt de demande de subvention auprès de l'opérateur.

En cas d'engagement des travaux avant la réception du courrier de notification, le demandeur court le risque d'engager des frais sans certitude de l'attribution de l'aide.

**A noter :**
Dans le cadre de l'attribution des aides locales, la Communauté des Communes et la ville de Die se baseront sur un dossier unique au titre de la simplification administrative.
Par ailleurs, la Communautés des Communes du Diois et la Ville de Die se répartiront autant que faire se peut les dossiers jusqu'à due concurrence de leurs engagements respectifs à savoir 250 000 € par collectivité sur 5 ans afin d'éviter des financements croisés.

# Paiement des aides

- **Versement de l'aide rénovation de logement très dégradé avec conventionnement locatif ou rénovation d'ensemble d'immeuble avec changement avec changement d'usage (combles) ou intervention sur commerces.**

L'aide de la collectivité sera versée en 2 temps :

- 70 % d'acompte au démarrage de l'opération sur présentation de la première demande d'acompte ANAH ou des pièces fournies par l'entreprise attestant du démarrage du chantier (ordre de service, factures).
- 30 % du solde de la subvention après réalisation des travaux dont la conformité des travaux aura été attestée par l'opérateur après visite et vérification des pièces justificatives constitutives du dossier (Factures, justification de la non opposition à la (DAACT) au titre de l'urbanisme...et tout autre document justificatif).

Le versement du solde de l'aide locale interviendra dans un délai maximum de 2 mois après la validation du dossier complet par l'opérateur.

**A noter :**
Les aides ont une durée de validité de 3 ans. Le bénéficiaire de l'aide aura la possibilité de demander une prorogation de la durée de validité de l'aide pour 2 fois 1 an sur demande circonstanciée du propriétaire. Cette décision sera prise dans les formes identiques à son attribution.

- **Versement des autres aides :**

Les aides ci-dessous sont versées en une fois selon des modalités suivantes :

- Fond social (jusqu'à 5000€) : versement sur présentation de la demande d'avance Anah ou devis signés
- Structuration d'une copropriété (80% du TTC plafonné à 2000€) : versement sur présentation des devis signés par le représentant légal de la copropriété ou des factures des honoraires éligibles
- Aide au conventionnement locatif après travaux de rénovation énergétique (2000€) : Versement sur présentation de la convention Anah signée.

**A noter :** Le versement de l'aide s'effectuera sur présentation des justificatifs propre à chaque dispositions et engagements retournés signés par le bénéficiaire.

# Engagements du propriétaire

- **Engagements pour l'aide aux travaux lourds :**

Pour l'aide à la rénovation de logement très dégradé avec conventionnement locatif ou rénovation d'ensemble d'immeuble avec changement de destination (combles/rénovation de local d'activité), le propriétaire s'engage à réaliser l'ensemble des travaux prévus, destination, délais ... pour lesquels une aide locale a été attribuée.

Le non-respect des engagements entraînera selon la situation, période (en cours de chantier ou à la fin des travaux) et décision finale de la collectivité dans les formes prévues pour l'attribution de la subvention locale :

  - Soit une révision à la baisse de l'aide allouée
  - Soit une suppression de celle-ci avec demande de remboursement de l'avance effectivement versée

Le propriétaire ou le gestionnaire d'un bien loué via « Loc'Avantages » tiendra à disposition de la collectivité les moyens utiles à la vérification de ses engagements sur la durée de 9 ans.
En cas de non-respect des engagements de location le propriétaire devra rembourser l'aide au prorata du nombre d'années pendant lesquelles l'engagement n'a pas été tenu.

- **Engagements pour l'Aide Fonds Social, Copropriété, conventionnement locatif après travaux de rénovation énergétique :**

Le bénéficiaire d'une aide au titre du fonds social ou à la constitution de copropriété s'engage à justifier les factures certifiées acquittées sur simple demande de la collectivité. En cas de non justification de la facture acquittée le bénéficiaire s'engage à rembourser la subvention.

Le bénéficiaire d'une aide complémentaire au titre du conventionnement locatif après travaux énergétique tiendra à disposition de la collectivité les moyens utiles à la vérification de ses engagements sur la durée de 9 ans.
En cas de non-respect des engagements de location le propriétaire devra rembourser l'aide au prorata du nombre d'années pendant lesquelles l'engagement n'a pas été tenu.

- **Valorisation des opérations**

Les opérations aidées pourront faire l'objet d'actions de communication et de valorisation par la collectivité et ses partenaires (articles dans les supports de communication de la collectivité, visite à convenir, présentation complète des travaux).

Les bénéficiaires de l'aide concèderont à la collectivité et ses partenaires le droit d'apposer un panneau relatif au soutien de la collectivité sur la façade visible de l'espace public, d'exploiter des photographies et des informations concernant les travaux de rénovation.

Les bénéficiaires accepteront le principe de témoigner, faire visiter leur réalisation ou de témoigner de leur expérience le cas échéant auprès d'autres propriétaires ou acteurs institutionnels.

# Entrée en vigueur et durée du règlement

La présente mouture du règlement a été approuvé par la Ville de Die le 27 février 2026 et par la Communauté des Communes du Diois le 26 février 2026.

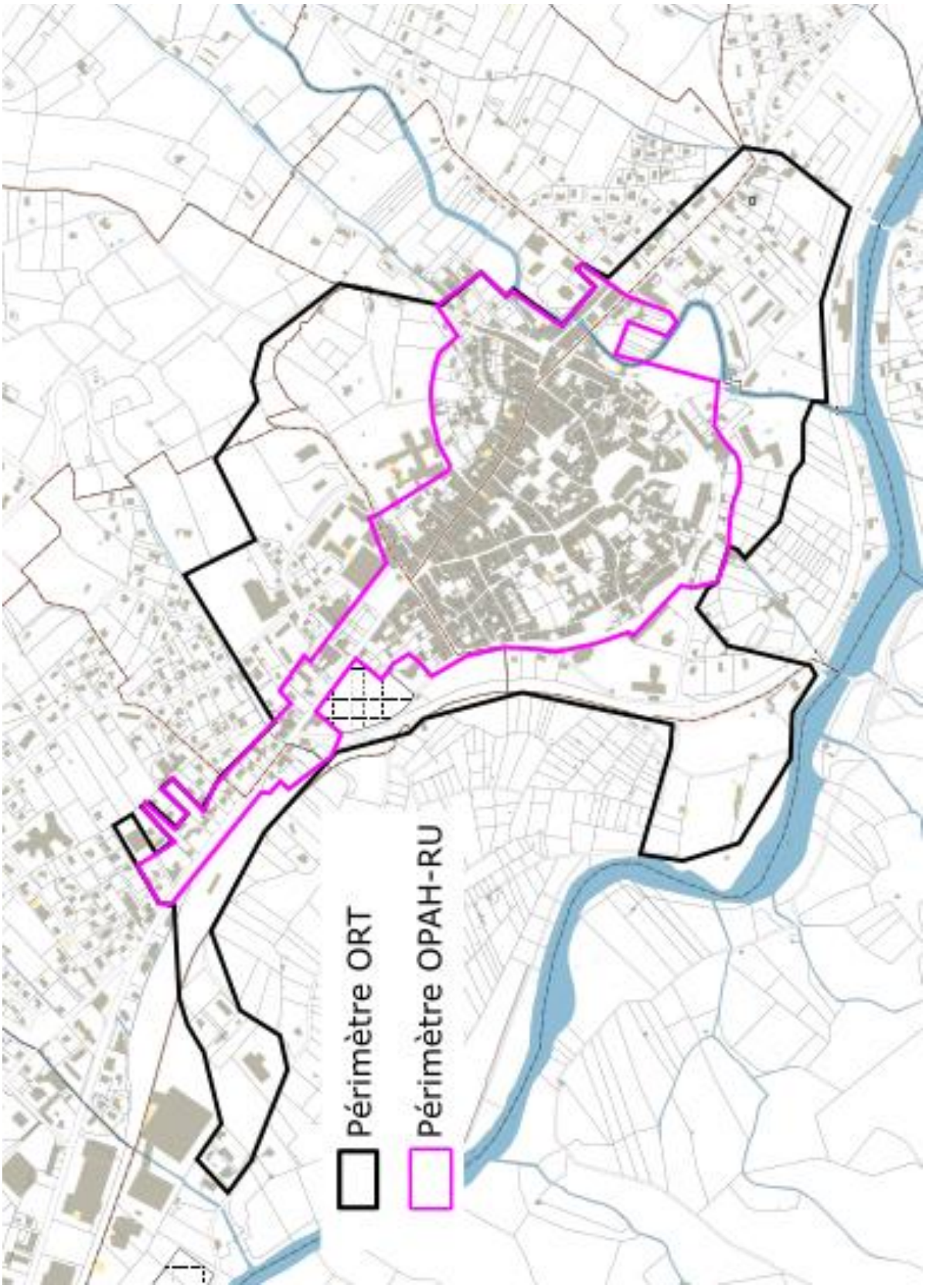
Elle entre en vigueur le 01 mars 2026.

Les dossiers seront déposés avant le 30 novembre 2028, date de fin de l'opération « Habitons mieux le centre-ville ». Les dossiers engagés seront réalisés dans les délais de réalisation indiqués au chapitre « paiement des aides ».

Il pourra faire l'objet de modifications durant cette période, par délibération de la collectivité, en lien avec les évolutions réglementaires des aides à l'amélioration de l'habitat.

# ANNEXE 1 : Périmètre de l'OPAH

Carte du périmètre



Liste des rues concernées

- Le n°3 rue Auguste Bernaud
- La rue Kateb Yacine
- Le passage Chovin de Die
- Le Boulevard Adolphe Ferrier
- La rue de la Citadelle jusqu'au n°22
- La rue du Treuil
- La rue Camille Buffardel
- La rue du Fifre
- La Place du Fifre
- L'Impasse Fournat
- La rue Bouvier
- La rue du Coq
- La rue Tricolet
- L'impasse Magot
- La rue Voltaire
- Le chemin de la Beaume excepté le 93
- La rue de Chastel
- La rue des Oies
- La rue des Remparts
- La rue Saint Marcel
- La Place Antonin Chevandier
- Du n°7 au n°8 Montée des Usines
- Les n°2 et n°4 rue des aqueducs
- Le n°1 rue des Fabriques
- La rue des jardins de Meyrosse
- La rue des Tanneries
- La rue du Faubourg Saint Marcel
- Les n°1, n°2 , n°3 et n°37 , n°41 et n°45 Avenue Rhin et Danube
- La rue du Viaduc
- La rue des Jardins
- La rue du Serre
- La rue Bonnet
- La rue des Barrys
- La rue du Chapeau
- La rue Pailleuse
- La rue de la Jeunesse
- L'Impasse Sabin
- La rue Nouvelle
- La rue de l'Armellerie
- La rue Adrien Chevalier
- L'Impasse Palatin
- L'impasse Poudrel
- La rue Sainte-Claire
- La rue Saint Eymieux
- La place de la République
- La rue Elie Brochier
- La rue Saint May
- La Place du Mazel
- La rue du Centre
- La rue Joseph Reynaud
- La rue des Teinturiers
- La rue du Salin
- La rue du Milieu
- La place Jules Plan
- La rue de l'Arzonne
- La rue du Tambour
- La rue Emile Laurens
- La rue Jean Jaurès
- La rue du Four
- La rue des 4 cantons
- La rue du Chantre
- Impasse du pain
- Rue Paul Coursange
- Rue du Collège
- La rue l'Oiseau
- La Place de l'Horloge
- La rue Notre Dame
- La rue de l'Hotel de Ville
- La rue des Prêtres
- La rue de Ponnet
- La rue de l'Hôtel de Ville
- La place de l'Evêché
- La rue Reymond
- La rue du Docteur Amédée Rousset
- La rue Saint Vincent
- La rue des Casernes
- L'impasse Zig-Zag
- La rue de Tullat
- Le Boulevard du Cagnard
- Les n° impairs du Boulevard des Ursulines
- La rue de la Placette
- La rue de Laroque
- La rue Félix Germain
- La place des Cordeliers
- La rue des Cordeliers
- La rue Anglaise
- L'Impasse Saint -Laurent
- La rue Jean Jaurès
- La Place du Ha-ha
- La rue Carré
- L'impasse de la Tour
- La rue Terrot

# ANNEXE 2 : LOC'AVANTAGES :

Plafonds de ressources des locataires

| | loc1 | loc2 | loc3 |
|---|---|---|---|
| **Personne seule** | 32 243 € | 23 604 € | 12 981 € |
| **Couple** | 43 056 € | 31 523 € | 18 914 € |
| **Personne seule ou couple ayant une personne à charge** | 51 778 € | 37 907 € | 22 744 € |
| **Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge** | 62 510 € | 45 764 € | 25 308 € |
| **Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge** | 73 535 € | 53 836 € | 29 611 € |
| **Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge** | 82 873 € | 60 674 € | 33 371 € |
| **Majoration par personne à charge supplémentaire à partir de la cinquième** | 9 243 € | 6 768 € | 3 721 € |

Source :
https://monprojet.anah.gouv.fr/pb/inscription/fb6693da-dbed-48ca-9a67-5ba01e3b4e2e/simulation

Exemple de loyers à Die ( en 2026) :

### Pour 40m²

| loc1 | loc2 | loc3 |
|---|---|---|
| 456,80 € / mois<br>11,42 € / m² | 376,80 € / mois<br>9,42 € / m² | 296,00 € / mois<br>7,4 € / m² |

### Pour 60m²

| loc1 | loc2 | loc3 |
|---|---|---|
| 592,20 € / mois<br>9,87 € / m² | 488,40 € / mois<br>8,14 € / m² | 384,00 € / mois<br>6,4 € / m² |

### Pour 80m²

| loc1 | loc2 | loc3 |
|---|---|---|
| 728,00 € / mois<br>9,1 € / m² | 600,00 € / mois<br>7,5 € / m² | 471,20 € / mois<br>5,89 € / m² |

Source :
https://monprojet.anah.gouv.fr/pb/inscription/fb6693da-dbed-48ca-9a67-5ba01e3b4e2e/simulation

Réduction d'impôt dont bénéficie le propriétaire

| Convention Anah conclue au plus tard le 31 décembre 2024 | Réduction d'impôt sur le revenu SANS intemédiation locative | Réduction d'impôt sur le revenu AVEC intermédiation locative |
|---|---|---|
| Loyer intermédiaire (*loc1*) | **15 %** | **20 %** |
| Loyer social (*loc2*) | **35 %** | **40 %** |
| Loyer très social (*loc3*) | / | **65 %** |

Source :
https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34825

# ANNEXE 3 : PRESENTATION DE L'INTERMEDIATION LOCATIVE

| | Agence immobilière sociale | Organisme agréé par l'Etat |
|---|---|---|
| | **mandat de gestion** | **location/sous-location** |
| **Missions** | L'agence se charge de la gestion locative, notamment de :<br># Vous mettre en relation avec le futur locataire, qui va utiliser le logement comme résidence principale.<br># Rédiger le bail, que vous et le locataire signerez<br># Réaliser l'état des lieux d'entrée et de sortie avec le locataire<br># Percevoir le paiement des loyers et des charges, pour votre compte | **L'organisme devient votre locataire.**<br>Il sous-loue le logement à une personne en précarité. Il a notamment à sa charge de :<br># Choisir la personne qui va utiliser le logement comme résidcence principale. Cette personne bénéficie d'un accompagnement social.<br># Vous payer le loyer et les charges<br># Faire l'entretien courant et les petites réparations (hors vétusté normale)<br># Remettre en état du logement, lorsque l'occupant du logement le dégrade |
| **Garantie de paiement des loyers** | L'agence peut vous proposer une garantie de loyers (garantie visale) | L'organisme vous paie le loyer et des charges, y compris durant le délai qui sépare le départ du précédent occupant et l'entrée dans les lieux de l'occupant suivant |
| **Accompagnement social** | Le locataire peut bénéficier d'un accompagnement social, si nécessaire | L'occupant du logement bénéficie d'un accompagnement social |

# ANNEXE 4 : PLAFONDS DE RESSOURCES DES PROPRIETAIRES OCCUPANTS BENEFICIAIRES DU DISPOSITIF MA PRIME RENOV'

Les montants ci-dessous correspondent aux « revenus fiscaux de référence » des personnes composant le ménage. Si ces dernières ont des avis d'imposition distincts, le montant a prendre en compte est la somme de leurs « revenus fiscaux de référence ».

## PLAFONDS DE RESSOURCES HORS ÎLE-DE-FRANCE ET EN OUTRE-MER AU 1ER JANVIER 2026

| NOMBRE DE PERSONNES COMPOSANT LE MÉNAGE | MÉNAGES AUX REVENUS TRÈS MODESTES | MÉNAGES AUX REVENUS MODESTES | MÉNAGES AUX REVENUS INTERMÉDIAIRES | MÉNAGES AUX REVENUS SUPÉRIEURS |
|---|---|---|---|---|
| 1 | **17 363 €** | **22 259 €** | **31 185 €** | **supérieur à 31 185 €** |
| 2 | **25 393 €** | **32 553 €** | **45 842 €** | **supérieur à 45 842 €** |
| 3 | **30 540 €** | **39 148 €** | **55 196 €** | **supérieur à 55 196 €** |
| 4 | **35 676 €** | **45 735 €** | **64 550 €** | **supérieur à 64 550 €** |
| 5 | **40 835 €** | **52 348 €** | **73 907 €** | **supérieur à 73 907 €** |
| par personne supplémentaire | **+5 151 €** | **+6 598 €** | **+9 357 €** | **+ 9 357 €** |

Source : Guide des aides financières édition 2026, France Rénov.