



# GUIDE

DE L'HABITAT  
ET DE  
L'URBANISME  
DE LA  
VILLE D'AGEN

# ÉDITO

*De tous temps, les sociétés organisées ont essayé de réguler l'urbanisme au travers de règles qui s'imposent à tous. On retrouve cette idée à toutes les époques et même parmi les plus anciennes puisque par exemple, Lao Tseu qui vivait 600 ans avant notre ère écrivait : «la façade d'une maison n'appartient pas à son propriétaire mais à celui qui la regarde». C'est cette formule qui résume le mieux encore à notre époque le fondement de nos règles d'urbanisme. Effectivement, elle apparaît comme une limite du droit de propriété puisque tout n'est pas permis mais contient aussi l'idée de l'intérêt général et collectif puisqu'il s'agit de préserver l'esthétique d'un cadre public, en préservant l'authenticité et le patrimoine de la ville.*

*Ces règles concernent aussi bien l'aménagement de l'espace public que les biens privés. La Ville d'Agen, sous l'autorité du Maire Jean DIONIS du SÉJOUR, a lancé un vaste chantier de rénovation du centre-ville coordonné par Madame Clémence BRANDOLIN-ROBERT, mais aussi la révision et la simplification de nos règles d'urbanisme dont la charge m'a été confiée.*

*En parallèle une opération de réhabilitation des logements du centre-ville a été dynamisée par tout un système d'aides financières ou techniques.*

*Alors ce petit fascicule permet de rappeler toutes les évolutions en matière d'urbanisme et d'habitat mais aussi, les obligations de chacun concernant les autorisations à demander et les préconisations à respecter.*

*Jean PINASSEAU  
Adjoint au Maire d'Agen en charge de l'urbanisme,  
de l'habitat et du logement*

**La réalisation de travaux de rénovation, de modification de façade ou d'extension sur votre bien sont des démarches importantes. Cependant, des précautions s'imposent avant de se lancer dans cette aventure.**

**Quelles sont les formalités ? À qui s'adresser ?**

**Ce livret vous permettra de connaître les différentes démarches à effectuer et les principales règles et aides applicables sur la ville d'Agen.**

# SOMMAIRE

**4**  
**5** Les documents  
d'urbanisme en vigueur

**6** Certificat d'urbanisme  
Permis de démolir

**7** Déclaration préalable  
de travaux

**8** Permis  
de construire

**9** Délais d'instruction  
des autorisations  
d'urbanisme

**10** Quand avoir recours  
à un architecte ?

**11** Lexique pour y voir plus  
clair

**12**  
**13** Que dit le code civil ?

**14** Police de l'urbanisme

**15** Logement : bénéficiaire  
des aides de la Ville :  
**17** OPAH

**18** Le prêt à taux zéro

**19** La plateforme de  
rénovation énergétique

**20** Où s'adresser ?

DIRECTEUR DE LA PUBLICATION  
*Le Maire d'Agen*

RESPONSABLE DE LA RÉDACTION  
*Jean Pinasseau*

RÉDACTION  
*Service Urbanisme et service Habitat et Logement*

COORDINATION  
*Karine Goolen, Aurélie Tingaud et Aurélie Dus*

CRÉATION GRAPHIQUE  
*PAO/COM Ville d'Agen*

PHOTOS  
*Ville d'Agen - Fotolia*

IMPRESSION  
*IGS*

Retrouvez-nous sur les réseaux sociaux de la Ville :  
[www.facebook.com/villeagen](http://www.facebook.com/villeagen)  
[twitter.com/villeagen](https://twitter.com/villeagen)

# LES DOCUMENTS D'URBANISME

*Vous projetez de construire votre logement ? de réaliser un garage ? d'édifier une clôture ? de changer vos fenêtres ? avant de réaliser vos travaux, vous devez obtenir une autorisation préalable en conformité avec les règlements d'urbanisme en vigueur.*

**Sur Agen, deux principaux documents de planification de l'urbanisme sont à respecter :**

## **Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)**

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal est un document de planification à l'échelle des 31 communes de l'Agglomération. Il établit un projet global d'urbanisme, d'aménagement et de développement durable. Il fixe des règles générales d'utilisation du sol, de surface constructible sur chaque parcelle, d'implantation, de hauteur...

## **Le Site Patrimonial Remarquable (SPR)**

Le Site Patrimonial Remarquable (anciennement ZPPAUP puis AVAP) est un nouveau document dont l'objectif est de promouvoir et de mettre en valeur notre patrimoine local en lien étroit avec le développement durable. Un repérage des bâtiments en fonction de leur intérêt architectural a été réalisé pour le centre-ville d'Agen et ses coteaux. Un règlement «sur mesure» a donc été rédigé selon la localisation de l'immeuble et ses caractéristiques pour avoir une règle la plus adaptée.



### **À SAVOIR !**

**Dans le centre historique d'Agen, les menuiseries doivent être en bois ou en aluminium (le PVC est interdit).**

Les documents sont disponibles :

À la Maison de l'Habitat : Accueil de la Mairie d'Agen

Sur le site internet de l'Agglomération d'Agen :

[www.agglo-agen.net/-Urbanisme](http://www.agglo-agen.net/-Urbanisme)

**La ville d'Agen est également soumise au Plan de Prévention des Risques d'Inondation, Plan de Prévention des Risques mouvement de terrain, Risques de retrait gonflement des argiles**

Ces plans de prévention des risques sont des servitudes d'utilité publique, réalisées par les services de l'Etat pour évaluer et protéger les populations des risques naturels. La Direction Départementale des Territoires du Lot-et-Garonne pilote ces études. Après analyse des risques et des enjeux, les PPR réglementent les possibilités de construire et peuvent même interdire la construction si le risque est important... Il s'agit du PPR mouvement de terrain sur le coteau de l'Ermitage, du PPRi Garonne pour la partie sud d'Agen et du PPR argile sur toute la commune.

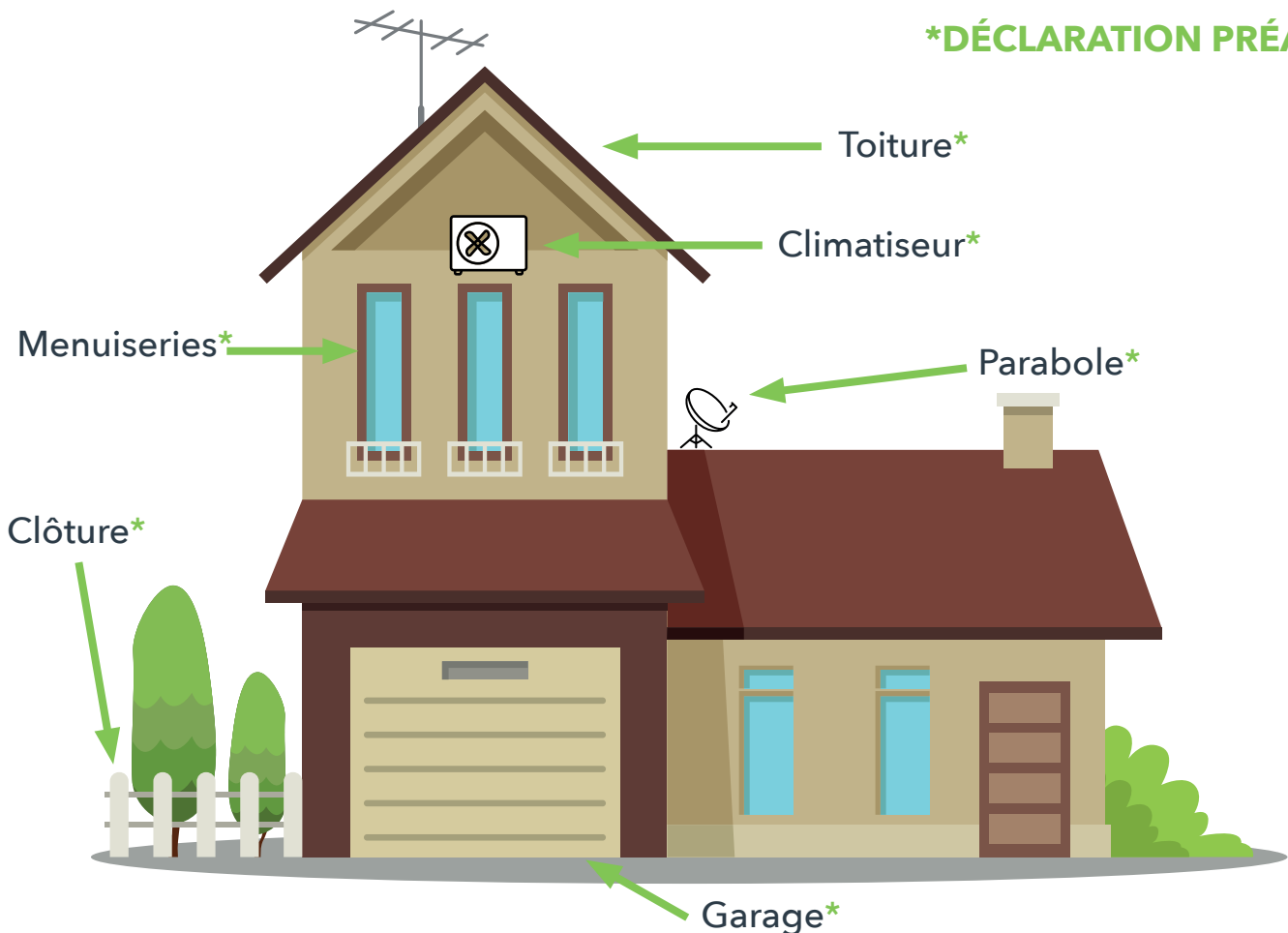
# LES DOCUMENTS D'URBANISME

## ATTENTION !

- 📦 **Entrepreneurs, maîtres d'œuvre**, en tant que professionnels, vous avez un devoir de conseil et engagez votre responsabilité si le projet n'est pas conforme aux documents d'urbanisme, au permis de construire, déclaration préalable ...
- 📦 Les travaux qui ne sont soumis à aucune formalité au titre du code de l'urbanisme doivent néanmoins respecter les règles d'urbanisme (Plan de Prévention des Risques, Plan Local de l'Urbanisme...)
- 📦 Tous travaux réalisés sans autorisation préalable vous exposent à des sanctions pénales prévues par l'article L 480-4 du code de l'urbanisme.  
**Renseignez-vous avant d'entreprendre tout type de travaux.**
- 📦 Les pièces à joindre à la demande sont différentes selon la nature des travaux.

### TRAVAUX DISPENSÉS DE TOUTES FORMALITÉS (PRINCIPAUX CAS) :

- Création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol  $< 5 \text{ m}^2$  et avec une hauteur inférieure à 12 mètres
- Les murs de soutènement
- Les ouvrages d'infrastructures (voies, ponts...)
- Les constructions temporaires  $< 3$  mois (hors ABF)
- Les constructions relatives à un chantier (durée du chantier)...



# FAIRE UNE DEMANDE

## CERTIFICAT D'URBANISME

### CHAMP D'APPLICATION : VOUS SOUHAITEZ ACHETER UN BIEN OU FAIRE CONSTRUIRE ?

Vous pouvez demander un certificat d'urbanisme. Il vous donnera les informations nécessaires sur les règles d'urbanisme et les servitudes applicables au terrain, sur la constructibilité du terrain. Ce n'est pas une obligation mais une recommandation.

Il existe deux catégories de certificats d'urbanisme :

- Le certificat d'urbanisme d'information (CUa),
- Le certificat d'urbanisme opérationnel (CUb).

#### ► Le certificat d'urbanisme d'information (CUa) :

Il permet de connaître le droit de l'urbanisme applicable à un terrain, les limitations administratives au droit de propriété (servitudes d'utilité publique, droit de préemption...), et les taxes et participations d'urbanisme (raccordement à l'égout, voirie et réseaux...).

#### ► Le certificat d'urbanisme opérationnel (CUb).

Il indique, en plus des informations données par le certificat d'information, si le terrain peut être utilisé pour la réalisation du projet de construction et il donne l'état des équipements publics existants ou prévus desservant le terrain.

### LE FORMULAIRE :

La demande de certificat d'urbanisme doit être effectuée au moyen du **Cerfa n°13410\*03**

### LES PIÈCES À FOURNIR

Un plan de situation du terrain  
Une note descriptive succincte.

*Pour un certificat d'urbanisme d'information (CUa) fournir la pièce 1,*

*Pour un certificat d'urbanisme opérationnel (CUb) fournir les pièces 1 et 2.*

## PERMIS DE DÉMOLIR

**CHAMP D'APPLICATION :** le permis de démolir est demandé pour toute démolition partielle ou totale d'une construction protégée ou située dans un secteur protégé d'Agen (ZPPAUP AVAP MH). Toutefois, lorsque la démolition s'accompagne de travaux d'extension faisant l'objet d'une déclaration préalable, d'un permis de construire ou d'aménager, les surfaces à démolir peuvent être déclarées sur ce formulaire.

### LE FORMULAIRE :

La demande de permis de démolir doit être effectuée au moyen du **Cerfa n°13405\*04**

### LA COMPOSITION DU PERMIS DE DÉMOLIR

- Un plan de situation du terrain,
- Un plan de masse des constructions à démolir ou, s'il y a lieu, à conserver,
- Une photographie du ou des bâtiments à démolir.

**Les demandes d'autorisation d'urbanisme permettent de vérifier la légalité des travaux envisagés. La demande doit être faite et l'accord donné avant le démarrage des travaux.**

**La demande doit être conforme avec les règles d'urbanisme issues notamment du PLUi, et des servitudes d'utilité publique applicables.**

# FAIRE UNE DEMANDE

## DÉCLARATION PRÉALABLE DE TRAVAUX

**CHAMP D'APPLICATION (cas principaux) :** la déclaration préalable est une autorisation qui est généralement exigée pour la réalisation de travaux de faible importance. **Elle est utilisée pour**

- ▶ Création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol > à 5 m<sup>2</sup>, sans dépasser 20 m<sup>2</sup> et avec une hauteur inférieure à 12 mètres (abri de jardin...),
- ▶ Création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol > à 20 m<sup>2</sup>, sans dépasser 40 m<sup>2</sup> pour une extension en zone U des POS et PLU (sauf si l'extension a pour effet de porter la surface totale de la construction au-delà de 150 m<sup>2</sup>),
- ▶ Les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'une construction : ravalement de façade, modification de la couleur des volets, pose d'une parabole ou d'un climatiseur...
- ▶ Les piscines dont le bassin est < à 100 m<sup>2</sup>
- ▶ Les changements de destinations sans travaux,
- ▶ Les clôtures...

**LES FORMULAIRES CERFA :** la demande de permis de construire doit être effectuée au moyen de l'un des formulaires suivants : **Cerfa n°13703\*05, Cerfa n°13404\*05 et cerfa n°13702\*04.**

**LA COMPOSITION DU DOSSIER DE DÉCLARATION PRÉALABLE :**

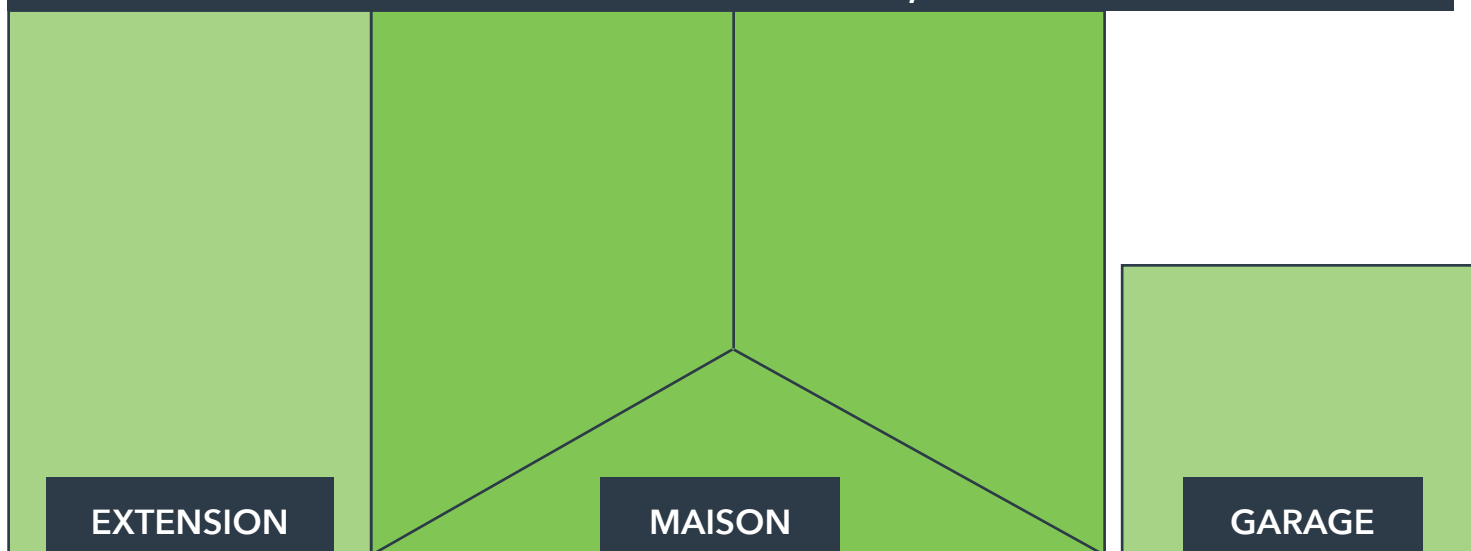
- ▶ Un plan de situation du terrain,
- ▶ Un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier,
- ▶ Un plan en coupe du terrain et de la construction,
- ▶ Un plan des façades et des toitures,
- ▶ Un document graphique d'insertion,
- ▶ Une photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement proche,
- ▶ Une photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement lointain.

### ZOOM SUR LA DÉCLARATION PRÉALABLE À 40 M<sup>2</sup>

Dans les zones U du PLUi une simple déclaration préalable est requise pour tous projets d'extension d'une construction existante créant une emprise au sol ou de surface de plancher comprise entre 20m<sup>2</sup> et 40m<sup>2</sup> inclus à condition que la construction après travaux ait une emprise au sol et une surface de plancher totale inférieure à 150m<sup>2</sup> chacune.

Le permis de construire reste obligatoire quand le projet porte la surface de plancher ou l'emprise au sol constitutive de surface de plancher du bâtiment existant à plus de 150m<sup>2</sup> après les travaux.

### MAISON EN ZONE U EXTENSION AVEC DOUBLE CONDITION : - 40M<sup>2</sup> ET ACCOLÉE = , DP



Développe à la fois :

- de la surface de plancher
- de l'emprise au sol

**PEUT ENCLENCHER LE RECOURS OBLIGATOIRE D'UN ARCHITECTE**

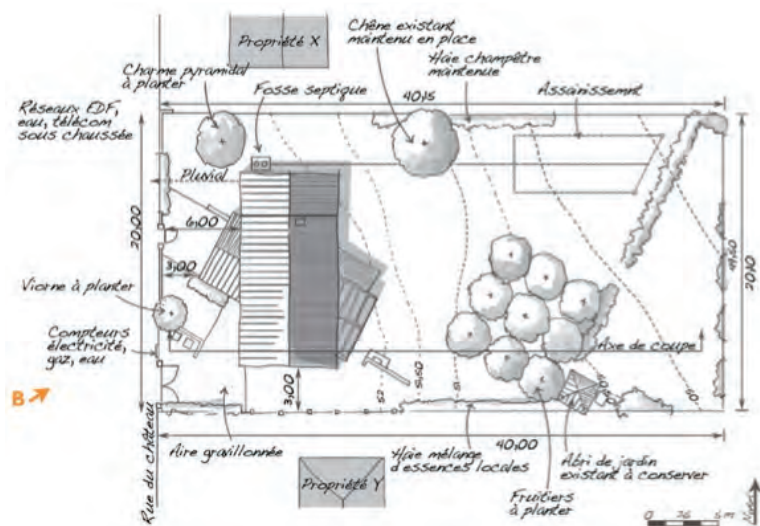
Développe de l'emprise au sol mais pas de surface de plancher

**NE PEUT PAS ENCLENCHER LE RECOURS OBLIGATOIRE D'UN ARCHITECTE**

# FAIRE UNE DEMANDE

## PERMIS DE CONSTRUIRE

**CHAMP D'APPLICATION (cas principaux) :** la construction d'une maison individuelle ou la réalisation de travaux d'agrandissement nécessite l'obtention préalable d'un permis de construire. Étape contraignante mais indispensable à la réalisation de votre chantier.



EXEMPLE DE PLAN DE MASSE

- Création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol > à 20 m<sup>2</sup> ou > à 40 m<sup>2</sup> pour une extension accolée en zone U du PLU,
- Les changements de destination avec modification de la façade ou des structures porteuses,
- Les piscines dont la couverture est > 1,80 mètres

**LES FORMULAIRES CERFA :** la demande de permis de construire est constituée d'un formulaire cerfa (**Cerfa n°13406\*05 pour une maison individuelle et/ou annexes, Cerfa n°13409\*05 pour les autres constructions**).

### LES PIÈCES DU DOSSIER À FOURNIR :

- Un plan de situation du terrain,
- Un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier,
- Un plan en coupe du terrain et de la construction,
- Un plan des façades et des toitures,
- Un document graphique d'insertion,
- Une photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement proche,
- Une photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement lointain.

**Quelques exemples de pièces complémentaires exigibles en fonction de la localisation ou de la nature du projet :**

- **Si le projet est tenu de respecter la réglementation thermique :**  
le formulaire attestant la prise en compte de la réglementation thermique,
- **Si le projet est accompagné de la réalisation/ réhabilitation d'une installation d'assainissement non collectif :**  
l'attestation de conformité du projet d'installation (SPANC),
- **Si le projet se situe dans un lotissement :**  
le certificat indiquant la surface constructible attribuée au lot et le certificat attestant l'achèvement des équipements desservant le lot (si pas de DAACT),
- **Si le projet porte sur un Établissement Recevant du Public :**  
le dossier spécifique permettant de vérifier la conformité du projet avec les règles d'accessibilité aux personnes handicapées et le dossier spécifique permettant de vérifier la conformité du projet avec les règles de sécurité...



# DÉLAIS D'INSTRUCTION

Les délais d'instruction sont garantis aux demandeurs :  
un délai de base de droit commun leur est indiqué dès le dépôt de la demande.

	Le délai de droit commun	Possibilités de majoration des délais
La déclaration préalable	1 mois	Projet subordonné à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France (Périmètre Monuments historiques, ZPPAUP, AVAP...),
Le Permis de construire maison individuelle	2 mois	
Le Permis de construire autre que maison individuelle	3 mois	• Projet portant sur un Établissement Recevant du Public,
Le Permis d'aménager	3 mois	• Permis précédé d'une autorisation de défrichement...
Le certificat d'urbanisme d'information (CUa)	1 mois	
Le certificat d'urbanisme opérationnel (CUb)	2 mois	


**Le délai de base peut faire l'objet d'une prolongation, qui doit impérativement être notifiée dans le mois qui suit le dépôt de la demande.**

**À ce titre vous serez informé par lettre recommandée.**


Au terme de ce délai, l'absence de réponse au demandeur vaut décision tacite de non opposition.

# RECOURS À UN ARCHITECTE

## LE RECOURS À L'ARCHITECTE EST OBLIGATOIRE DANS TROIS CAS :

 **1. S'il s'agit d'une construction à usage agricole**  
*Le recours à un architecte est obligatoire dès lors que l'emprise au sol ou la surface de plancher dépasse 800 m<sup>2</sup> et pour les serres de production dès lors que la surface de plancher ou l'emprise au sol dépasse 2000 m<sup>2</sup> avec une hauteur au pied droit supérieure à 4m.*

 **2. S'il s'agit d'une construction à usage autre qu'agricole**  
*Le recours à un architecte est obligatoire pour toute construction d'au moins 150 m<sup>2</sup> à compter du 1<sup>er</sup> mars 2017.*

 **3. S'il s'agit d'une extension conduisant la surface de plancher totale à plus de 150m<sup>2</sup>, le recours à un architecte sera obligatoire.** On cumule en effet la surface de plancher existante et la surface à créer.

### Comment la surface de construction est-elle calculée ?

La surface est calculée en fonction de l'emprise au sol de la construction constituée par la surface de plancher. Cela veut dire que seules les surfaces habitables sont prises en compte pour le calcul.

Par exemple, les surfaces des garages, des auvents, des loggias ou des balcons n'entrent pas dans le calcul de la surface de plancher.

Pour les constructions d'au moins un étage, il convient d'additionner les surfaces de plancher de chaque niveau pour calculer la surface globale.

*Le recours à un architecte est obligatoire pour toute personne morale (administration, SCI, SARL...)* et ce même si la surface de plancher réalisée est inférieure à 150 m<sup>2</sup>.

## À SAVOIR

L'OBLIGATION DE RECOURIR À UN ARCHITECTE NE CONCERNE QUE LES DEMANDES DE PERMIS DE CONSTRUIRE ET LES PERMIS D'AMÉNAGER SI CONSTRUCTION.

# SURFACE PLANCHER, SURFACE TAXABLE ET EMPRISE AU SOL



## La surface de Plancher

La surface de plancher d'une construction doit être déclarée dans le formulaire de demande d'autorisation. Elle est égale à la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades, après déduction, sous certaines conditions, des embrasures des portes et fenêtres, des vides et trémies, des aires de stationnement, des combles, des locaux techniques et des caves ou celliers ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation [Article R. 112-2 du code de l'urbanisme]



## La surface taxable

La surface taxable de la construction doit être déclarée dans le formulaire de déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions. La surface taxable est identique à la surface de plancher, mais sans déduction des surfaces de stationnement (=garages) et des combles. La surface taxable est utilisée pour déterminer la base d'imposition de la taxe d'aménagement



## L'emprise au sol

La notion d'emprise au sol est désormais définie à l'article R. 420-1 du Code de l'urbanisme comme la "projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus".

**Cette définition est utilisée en complément de la surface de plancher, pour déterminer si un projet de construction requiert une déclaration préalable ou un permis de construire. Elle est également utilisée pour apprécier si un projet de construction agricole soumis à permis de construire peut-être dispensé de l'obligation de recourir à un architecte (art. R. 431-2).**

## SCHÉMA RÉCAPITULATIF



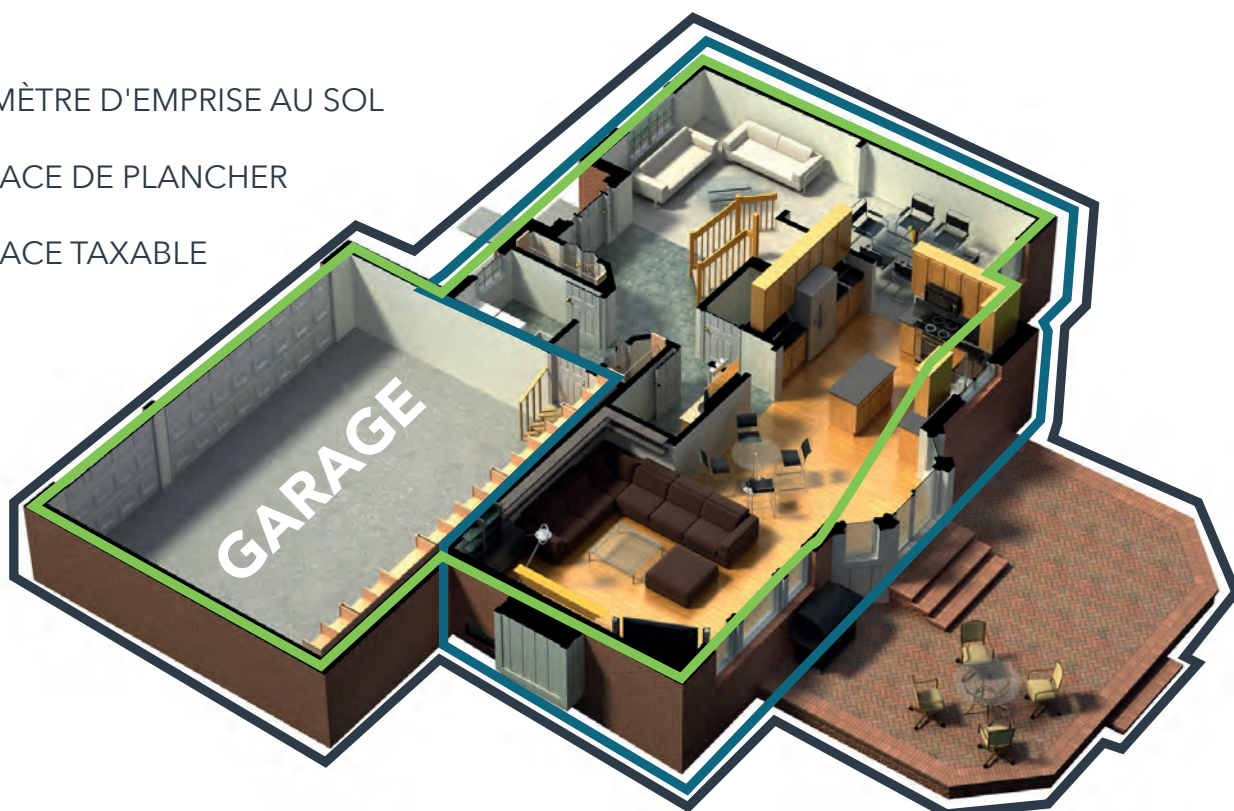
PÉRIMÈTRE D'EMPRISE AU SOL



SURFACE DE PLANCHER



SURFACE TAXABLE



# QUE DIT LE CODE CIVIL ?

## RÉGLEMENTATION DES VUES ET DES JOURS

*Afin de protéger chacun contre les indiscretions de ses voisins, la loi impose de respecter une distance minimale pour créer des ouvertures (fenêtres, balcons, terrasses etc.) dans une construction, dès lors que ces ouvertures permettent d'avoir une «vue» sur le voisin. Décryptage de la réglementation relative à ces deux types d'ouverture que sont les vues et les jours.*

### LES VUES

La «vue» est une ouverture pratiquée par un propriétaire dans une construction à partir de laquelle il peut plonger son regard sur la propriété voisine. Cet aménagement peut prendre la forme d'une fenêtre, d'une terrasse, d'un balcon, mais encore d'un escalier d'accès ou d'une échelle fixe extérieure. Le Code civil impose des distances minimales à respecter pour la création de vues.

#### ► La vue droite

La vue droite (ou directe) permet de voir chez le voisin sans se pencher, ni tourner la tête.

On ne peut exercer une vue droite sur la propriété voisine que s'il y a une distance minimale de 1,90 m entre celle-ci et l'ouverture pratiquée.

#### ► La vue oblique

La vue oblique (ou indirecte) permet de voir la propriété voisine mais en tournant la tête à droite ou à gauche et en se penchant. La distance minimale à respecter en cas de vue oblique est de 0,60 m.

### LES JOURS

Les jours sont de petites ouvertures qui ne laissent passer que la lumière, et au travers desquelles il est impossible de voir (par exemple un carré de verre).

- 2,60 m au moins du rez-de-chaussée,
- 1,90 m si la pièce est située à l'étage.



# QUE DIT LE CODE CIVIL ?

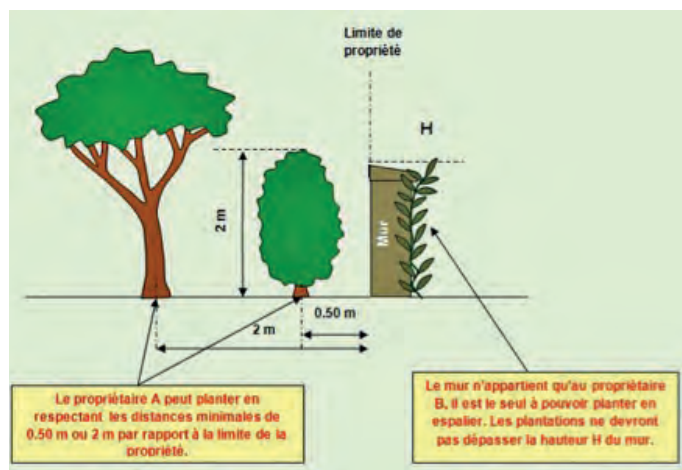
## RÉGLEMENTATION PLANTATIONS / MURS MITOYENS / VOISINAGE

### PLANTATIONS

*Vous ne pouvez pas faire de plantations trop près de la propriété du voisin. Afin de préserver les relations de bon voisinage et d'éviter les conflits engendrés par une branche qui dépasse sur la parcelle voisine, des racines qui endommagent le mur voisin, des règles de plantations doivent être respectées.*

Le Code civil indique des distances minimales pour les plantations. La distance est de :

- ▶ **2 mètres** de la ligne séparative entre les deux terrains pour les plantations dont la hauteur dépasse 2 mètres ;
- ▶ **50 cm** pour les plantations dont la hauteur est inférieure à 2 mètres.
- ▶ La **distance** se calcule du centre de l'arbre à la ligne séparative et s'il y a un mur mitoyen au milieu du mur.



### MUR MITOYEN

*Un mur mitoyen engendre un certain nombre de contraintes en termes d'entretien et de réparations.*

Définition :

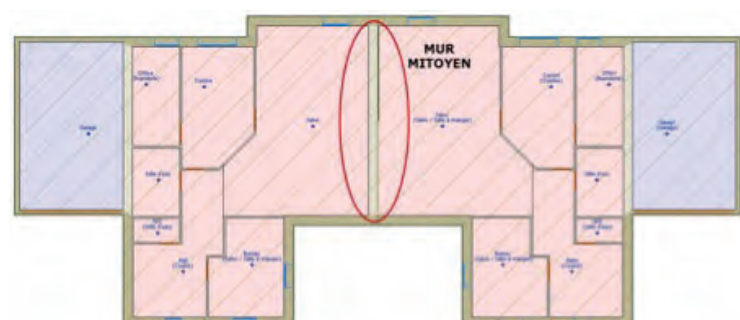
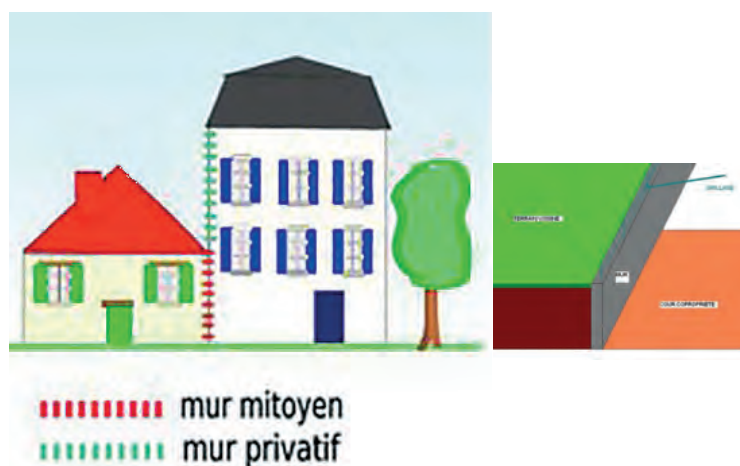
un mur est présumé mitoyen dès lors qu'il sert de séparation entre :

- ▶ deux bâtiments jusqu'à l'héberge,
- ▶ ou entre une cour et un jardin,
- ▶ ou entre enclos dans les champs.

Exception :

toutefois, le mur n'est pas mitoyen s'il existe :

- ▶ une pente unique à son sommet,
- ▶ ou des tuiles ou corniches d'un seul côté.



**À noter : la preuve de la non mitoyenneté peut également être apportée par un titre de propriété ou par prescription.**

# LA POLICE DE L'URBANISME

## LE RESPECT DES DROITS ET DES DEVOIRS DE CHACUN

Les pouvoirs de police de l'urbanisme du Maire, et de toute personne commissionnée par lui à cet effet, est une «compétence liée» c'est-à-dire exercée par le Maire au nom de l'État.

Cette compétence permet de relever les infractions au titre du code de l'urbanisme. Ces infractions sont liées d'une part sur le fond, au respect de se conformer aux règlements opposables et d'autre part sur la forme, à l'obtention préalable des autorisations administratives d'urbanisme nécessaires.

Les infractions au code de l'urbanisme sont sur un plan pénal, des délits. Les infractions constatées sont transmises au Procureur de la République. Elles peuvent faire l'objet d'amendes de 1200€ à 300 000€, de peine de prison en cas de récidive, et de démolition du bien illicite.

Le contrôle au titre de la police de l'urbanisme peut s'effectuer dès le commencement de travaux et jusqu'à 6 ans après leurs achèvements (prescription pénale).

### *Les obligations administratives gérées par la Mairie, qui jalonnent la construction sont :*

- ▶ **L'obtention de l'autorisation** (permis de construire, déclaration préalable...)
- ▶ **La déclaration d'ouverture de chantier** (en abréviation DOC) déposée par le pétitionnaire en Mairie
- ▶ **La déclaration attestant l'achèvement conforme des travaux** (en abréviation DAACT) annoncée par le pétitionnaire et déposée en Mairie. L'administration peut, après contrôle des travaux sur site, s'opposer à cette déclaration dans un temps donné de 3 ou 5 mois suivant les cas.



### **MIEUX VAUT PRÉVENIR QUE GUÉRIR**

**M. PRELEUR, agent commissionné et assermenté au titre de la police de l'urbanisme pour la Ville d'Agen, est à votre disposition pour répondre à vos interrogations sur ce sujet au 05 53 69 21 80.**



# LOGEMENT

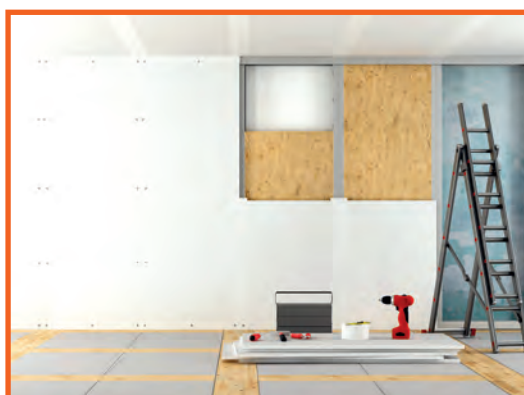
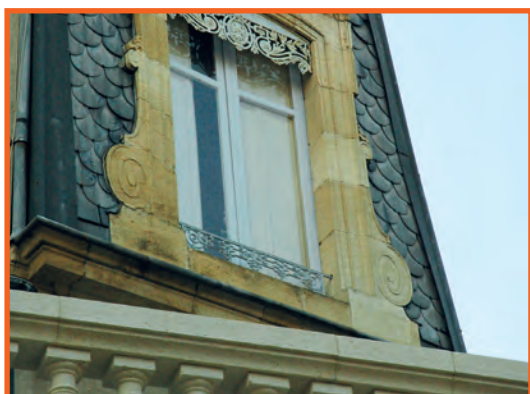
## COMMENT BÉNÉFICIER DES AIDES DE LA VILLE

# LES AIDES LIÉES À L'OPAH D'AGEN

La Ville d'Agen s'est engagée depuis 2008 dans la redynamisation de son centre-ville. Le projet urbain «Agen cœur battant» décline plusieurs actions et projets visant à rendre plus attractif le centre-ville. Dans ce cadre la Ville a mis en place une opération programmée d'amélioration de l'habitat privé, l'OPAH "Agen cœur battant".

*Une opération ambitieuse pour accompagner les propriétaires privés dans la revitalisation du centre-ville.*

L'opération Agen Cœur Battant concentre des aides exceptionnelles pour la rénovation de l'habitat dans un périmètre «cœur de ville», incluant le quartier du Pin.



# LES AIDES LIÉES À L'OPAH D'AGEN

## INFORMATIONS AIDES CONSEILS URBANISME LOCATIONS ACCESSION RÉNOVATION

### L'OPAH en cours participe à :

- ▶ Requalifier le centre-ville d'Agen
- ▶ Lutter contre l'habitat indigne
- ▶ Créer une offre de logements locatifs de qualité à prix modérés
- ▶ Améliorer les performances énergétiques des logements
- ▶ Adapter les logements à l'âge et/ou au handicap pour favoriser le maintien à domicile
- ▶ Embellir les façades dégradées en complément de la requalification de l'espace public.

### Des aides exceptionnelles mobilisées par la Ville d'Agen, l'Agglomération d'Agen et l'ANAH

Les propriétaires occupants à faible ressources peuvent être aidés jusqu'à **70 % du montant HT des travaux**, tous financeurs publics confondus. Pour les personnes retraitées, une aide complémentaire peut être mobilisée auprès de leur caisse de retraite.

Les propriétaires bailleurs qui créent des logements locatifs à loyer modéré peuvent être aidés jusqu'à **50% du montant HT des travaux** (avec des plafonnements en surface et en montant de travaux). À l'issue des travaux, le propriétaire s'engage à louer pendant 9 ans à un tarif conventionné.

### Une équipe de professionnels vous accompagne gratuitement dans votre projet

Des professionnels accompagnent les porteurs de projet, situés dans le périmètre de l'OPAH, qu'ils soient propriétaires occupants ou propriétaires bailleurs. Cet accompagnement permet :



D'informer sur l'ensemble des aides mobilisables en fonction du projet et des critères d'éligibilité (périmètre, ressources...)



De définir précisément un programme de travaux cohérent techniquement et éligible aux aides de l'OPAH



D'établir un plan de financement prévisionnel des subventions possibles,



De constituer le dossier de demande de financement auprès des financeurs publics

**CONTACT : MAISON DE L'HABITAT**  
05 53 69 05 04

# LE PRÊT À TAUX ZÉRO DE LA VILLE D'AGEN

## POUR POUVOIR BÉNÉFICIER DU PRÊT À TAUX ZÉRO (PTZ) DE LA VILLE D'AGEN, VOUS DEVEZ :

### FAIRE L'ACQUISITION D'UN LOGEMENT :

- ▶ situé dans un périmètre précis,
- ▶ et faire l'objet de travaux de réhabilitation ou de transformation d'un local,
- ▶ ou avoir fait l'objet d'une rénovation dans un délai maximum d'un an avant l'acquisition,
- ▶ ou acquis en Vente en l'État Futur d'Achèvement

Le logement doit devenir votre résidence principale au plus tard un an après la fin des travaux ou son acquisition.

Le Prêt à Taux Zéro de la Ville d'Agen est cumulable avec le Prêt à Taux Zéro de l'État et des aides de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) pour les propriétaires occupants.

***Vos ressources ne doivent pas dépasser un certain plafond revenus (revenu fiscal de l'année N-2) : il s'élève à 45 000 € pour une personne seule, 70 000 € pour un couple + 5000 € par enfant mineur à charge.***

## SON MONTANT VARIE EN FONCTION DE LA COMPOSITION FAMILIALE DE VOTRE MÉNAGE :

COMPOSITION FAMILIALE	MONTANT DU PRÊT À TAUX ZÉRO COMMUNAL
Ménages de 3 personnes ou moins	20 000 EUROS
Ménages de 4 personnes et plus	25 000 EUROS

LA DURÉE DE  
REMBOURSEMENT DU  
PRÊT EST FIXÉE À 15 ANS

CONTACT : MAISON DE L'HABITAT  
05 53 69 05 04

# LA PLATEFORME DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DE L'HABITAT

## UN CONSEILLER AU SERVICE DE VOTRE PROJET DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

Pour vous accompagner dans votre projet de rénovation ou tout simplement pour vous aider à diminuer vos factures de chauffage, l'Agglomération d'Agen met à votre disposition un conseiller en énergie au sein de la Maison de l'Habitat.

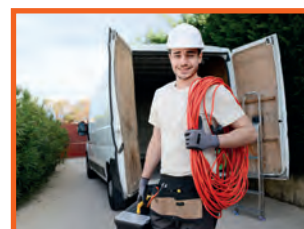
Une offre globale de conseils, gratuits neutres et indépendants pour réussir vos travaux de rénovation thermique.

Ce nouveau dispositif est **ouvert à tous et sans conditions de ressources**. La mission de cette Plateforme de Rénovation Énergétique de l'Habitat est d'aider et **d'accompagner gratuitement** les ménages souhaitant réaliser des travaux de rénovation thermique.

Un conseil personnalisé, sur mesure...

Du **conseil «simple»** sur les solutions techniques, les matériaux, les différents **dispositifs d'aides** mis en place, renvoie vers les professionnels qualifiés (RGE), le conseiller peut également intervenir chez vous pour un **conseil «approfondi»** et personnalisé avec une aide à la définition du projet de rénovation énergétique (préconisation et optimisation des travaux, simulation des consommations après travaux).

Le conseiller vous accompagne également à la compréhension des documents réglementaires, au montage des dossiers financiers et administratifs, à la **réalisation des travaux** (lecture des devis, choix des solutions, suivis des travaux, etc.) et **après-travaux** (suivi des consommations, sensibilisation à la bonne conduite).



### QUELQUES EXEMPLES ET SOLUTIONS :

- on peut facilement économiser jusqu'à 150 € en moyenne sur sa facture d'électricité avec des Eco-gestes (il en existe une centaine)
- baisser la température de 1°C, c'est économiser 7% de consommations de chauffage
- isoler ses combles permet d'économiser jusqu'à 30% sur sa facture de chauffage.

Un conseiller en énergie est à votre disposition si vous souhaitez bénéficier de ses conseils en prenant rendez-vous avec lui auprès de la Maison de l'Habitat située à l'accueil de l'Hôtel de Ville d'Agen.

Tél : 05 53 69 05 04

[plateforme.habitat.energie@agglo-agen.fr](mailto:plateforme.habitat.energie@agglo-agen.fr)



# OÙ S'ADRESSER ?

Toutes demandes de travaux d'extension, réhabilitation, panneaux photovoltaïques, piscine, clôture, menuiserie, volet..., tout projet de construction (maison individuelle, collectif, bureaux...) sur la commune d'Agen doivent être adressés à la Maison de l'Habitat.

## **QUELLE QUE SOIT LA NATURE DE MON PROJET**

**Je me renseigne auprès de la Maison de l'Habitat pour :**

- ▶ Connaître l'évolution prévisible du quartier et les servitudes publiques ou les contraintes d'urbanisme qui pèsent sur le logement
- ▶ Avoir des conseils personnalisés en matière de rénovation énergétique, adaptation du logement au vieillissement ou au handicap, mises aux normes
- ▶ Être Informé sur les aides financières et dispositifs existants concernant l'Habitat, le Logement et l'Urbanisme

La Maison de l'Habitat vous propose des rendez-vous avec le thermicien de la Plateforme de Rénovation Énergétique de l'Habitat, les conseillers de SOLIHA Lot-et-Garonne, les juristes de l'ADIL 47, les architectes du CAUE47 pour répondre à vos questions et étudier vos dossiers.

### **Localisation :**

Accueil de la Mairie d'Agen  
Place Docteur Esquirol  
47000 AGEN

Le lundi de 13h à 17h30, du mardi au jeudi de 9h à 12h  
et de 13h à 17h30, le vendredi jusqu'à 17h)

05 53 69 05 04

maison.habitat@agglo-agen.fr

**Nota :** les informations sur ce guide ne sont pas exhaustives, le présent document n'a pas la prétention de se substituer au code de l'urbanisme. Nous avons essayé cependant d'aborder les cas les plus courants.

### **Liens utiles :**

**Pour consulter le cadastre :** [www.cadastre.gouv.fr](http://www.cadastre.gouv.fr)

**Pour consulter le PLU et connaître les aides :** [www.agglo-agen.net](http://www.agglo-agen.net)

**Pour éditer les formulaires de demande :** [www.servicepublic.fr](http://www.servicepublic.fr)

**Pour s'informer de la législation :** [www.logement.gouv.fr/permis-de-construire-et-autres-autorisations-d-urbanisme](http://www.logement.gouv.fr/permis-de-construire-et-autres-autorisations-d-urbanisme)