



Règlement d'attribution des aides de la Ville dans le cadre de l'OPAH-RU

Dans le cadre de la convention Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH-RU) signée par l'ensemble des partenaires, la Ville s'est engagée à financer, pour partie, des travaux d'amélioration des immeubles et logements concernés par le dispositif et notamment :

- La réhabilitation lourde d'immeubles de logements entiers, généralement vacants ;
- La transformation d'usage d'immeubles structurants pour le tissu urbain ;
- La réhabilitation de logements très dégradés à moyennement dégradés de propriétaires occupants et leurs parties communes ;
- La réfection des façades dégradées d'immeubles.

Le présent règlement a pour objet de définir les règles d'attribution des subventions communales liées à cette OPAH-RU en complément des aides prévues par celle-ci.

La durée de validité du présent dispositif d'aides correspond à la durée de validité de l'OPAH-RU.

Le périmètre retenu pour l'application des aides complémentaires objet de ce règlement est celui de l'OPAH-RU.

Article 1 : Aide à la réhabilitation lourde d'immeubles entiers de logements généralement vacants, très ou moyennement dégradés, insécures et réhabilitables.

1. Champ d'application de l'aide

La classification du bien entrant dans ce champ d'application, se fera sur la base de la grille de dégradation de l'ANAH.

Statut du bien

Pour bénéficier de la présente aide, le logement doit être soit vacant, soit très ou moyennement dégradé, insécure et réhabilitable selon les critères de l'ANAH. L'éligibilité du logement sera évaluée par le prestataire chargé du suivi-animation de l'OPAH RU.

Concernant les propriétaires bailleurs, les aides concernent des logements locatifs ou acquis pour être mis en location.

Concernant les propriétaires occupants, les aides concernent les projets d'acquisition d'un logement avec travaux de rénovation pour constituer une résidence principale.

La subvention est conditionnée par la réalisation de travaux de réhabilitation tels que prévus au point 2 du présent dispositif.

Eligibilité des demandeurs

Les particuliers et les personnes morales sont éligibles au présent dispositif.

Pour les personnes morales, l'ensemble des revenus des membres de la société sera pris en compte pour la détermination du taux de subvention.

Les promoteurs immobiliers et les marchands de biens ne rentrent pas dans le cas d'application de ce dispositif. Il s'agit de toute personne physique ou morale dont l'activité principale consiste à intervenir, à titre rémunéré, dans les opérations relatives aux biens immobiliers (vente, achat, location), pour le compte de tiers ou pour son propre compte.

Cette aide est subordonnée aux conditions cumulatives suivantes :

- Réalisation d'un bouquet de travaux permettant de rendre le logement conforme aux normes de confort et d'habitabilité ;
- Pour un immeuble entier, réalisation d'un projet global de rénovation, comprenant la remise en état des éléments dégradés, afin de remettre sur le marché un immeuble rénové intégralement, façades comprises. Les rénovations partielles antérieurement réalisées sur la façade pourront être conservées, à condition

qu'elles soient en bon état et qu'elles s'intègrent harmonieusement au projet architectural de rénovation.

- Gain de la classe énergétique de 35 % minimum, dans le cadre d'une opération globale de rénovation du logement ;
- Conventionnement ANAH pour les propriétaires bailleurs ;
- Financement et plafonds de revenus référencés par l'ANAH pour les propriétaires occupants.

2. Nature des travaux retenus

Les subventions accordées par la Ville concernent les travaux réalisés par des professionnels du bâtiment.

Seuls sont éligibles les logements d'une superficie minimale de 40 m² ;

Sont considérés comme travaux ouvrant droit à subvention ceux figurant à la liste non exhaustive suivante :

- Les frais d'expertise, d'architecte ou de maîtrise d'œuvre dans la mesure où ces missions seront suivies de travaux réalisés ;
- Les frais de diagnostics autres que ceux qui sont rendus obligatoires dans le cadre de la vente d'un bien immobilier et dans la mesure où ces diagnostics seront suivis de travaux réalisés ;
- La mise en œuvre de consolidation temporaire (intervention d'urgence, étaieage) ;
- Les travaux d'isolation de la toiture, de ventilation ;
- Les travaux de désamiantage, de déplombage ;
- Les travaux de regroupements de logements de petite taille ;
- Les travaux de restructuration lourde ;
- Les travaux de gros œuvre ;
- Les travaux de couverture et d'étanchéité ;
- Les travaux de charpente ;
- Les travaux de menuiseries extérieures ;
- Les travaux de menuiseries intérieures ;
- Les travaux de plâtrerie, d'isolation, de réalisation de cloisons ;
- Les travaux de sols souples ;
- Les travaux de carrelage, de faïence dans la limite de 50 € le m² (fourniture et pose) ;
- Les travaux de peinture, de revêtements muraux dans la limite de 50 € le m² (hors travaux de reprise des doublages intérieurs) ;
- Les travaux d'isolation et de doublage intérieurs dans la limite de 120 € le m² ;
- Les travaux d'électricité, d'installation d'une VMC ;
- Les travaux de plomberie, de sanitaires (équipements sanitaires) dans la limite de 200 € le m² ;
- Le remplacement de chaudière et d'appareils de chauffage (radiateurs) dans la limite de 200 € le m².

Les travaux de façade sont détaillés à l'article 4 du présent règlement.

L'ensemble des postes de travaux devra être réalisé par des professionnels du bâtiment, dans le respect des normes en vigueur.

3. Montant de l'aide

La subvention municipale aux travaux de rénovation est fixée comme suit :

Aide sous conditions de ressources :

Concernant les propriétaires bailleurs, l'aide est octroyée en fonction des plafonds de ressources suivants :

Revenu fiscal de référence	Taux de subvention %
< 15 000 €	40 %
De 15 000 € à 25 000 €	35 %
De 25 000 € à 35 000 €	30 %
De 35 000 € à 45 000 €	25 %
Au-delà de 45 000 €	20 %

Concernant les propriétaires occupants, se référer au dispositif municipal d'aides aux logements vacants.

Le calcul est appliqué sur un montant de travaux TTC.

Une subvention de **20 000 €** maximum par logement rénové et **5 000 € correspondant aux parties communes**, peut être accordée dans la limite d'un total d'aides municipales de **50 000 € par immeuble**.

Aide aux travaux structurels dite « aide structure »

Une aide complémentaire sera accordée aux propriétaires **en cas de travaux sur la structure de l'immeuble indispensables à sa préservation, sa solidité et à son habitabilité qui devront être obligatoirement réalisés**.

Il s'agit de travaux de gros œuvre touchant à la **structure** de l'immeuble (fondations, planchers, toiture, murs porteurs, travaux de suppression de la mэрule...).

Ces travaux seront conditionnés :

- A la réalisation d'un diagnostic complet (sanitaire et structurel) sur la base d'un cahier des charges qui sera fourni au propriétaire dans le cadre de la mission suivi animation de l'OPAH-RU ;
- A la désignation d'un architecte en mission complète ;

Cette aide est fixée comme suit :

- 30 % du montant TTC travaux des travaux de gros œuvre structurels.

Le plafond est fixé à **20 000 € par immeuble** dans la limite d'un total d'aides municipales de 50 000 € par immeuble.

4. Plafond de subventions

Le montant total des subventions de la Ville ne peut excéder **50 000 €** par opération (immeuble entier).

Article 2 : Aide à la transformation d'usage

1. Champ d'application de l'aide

Cette aide concerne les propriétaires bailleurs et **est soumise à l'accord préalable de l'ANAH.**

Elle concerne la transformation d'usage d'un immeuble entier dont l'affectation d'origine n'est pas à usage d'habitation.

L'immeuble doit être vacant depuis plus d'un an à la date du dépôt de la demande de subvention et doit être qualifié de structurant pour le projet urbain, en particulier ceux identifiés dans le cadre de la convention OPAH-RU.

2. Montant de l'aide

La subvention municipale aux travaux de transformation d'usage est fixée comme suit :

	Assiette des travaux subventionnables	Taux maximal de subvention
Transformation d'usage	750 € HT /m ² de surface de plancher dans la limite de 80 m ² /logement pour une surface minimale de 30 m ² par logement.	20 % soit 12000€/logement et 50 000 € par immeuble entier

3. Conditions de l'aide

Les subventions accordées par la Ville concernent les travaux réalisés par des professionnels du bâtiment et permettant :

- De produire des logements conformes aux normes de confort et d'habitabilité ;
- De réaliser un projet global de rénovation visant à remettre un immeuble entier de nouveaux logements sur le marché, y compris la rénovation de ses façades ;
- D'atteindre une classe énergie A, B, C ou D dans le cadre d'une opération globale de production des logements ;

Sont considérés comme travaux ouvrant droit à subvention ceux figurant à l'article 1.2 (cf supra) « Nature des travaux retenus ».

Article 3 : Aide à la réhabilitation des parties communes des copropriétés

1. Champ d'application de l'aide

Cette aide concerne les parties communes des copropriétés telles qu'elles sont définies par la loi et comprennent notamment :

- Le sol, les cours, les voies d'accès,
- Le gros œuvre* des bâtiments,
- Les éléments d'équipement commun tels que les systèmes de chauffage et les compteurs, l'électricité, les parties de canalisations qui traversent des locaux privés ;
- Les coffres, gaines et têtes de cheminées ;
- Les locaux des services communs ;
- Les passages et corridors.

Sont Exceptés :

- Les parcs et jardins ;
- Les éléments d'équipement commun tels que les ascenseurs, les systèmes de climatisation, les antennes collectives, les boîtes aux lettres, les interphones ;

*Le gros œuvre désigne les parties d'une construction qui constituent l'ossature de celle-ci et qui comprennent à la fois :

- Les éléments porteurs qui concourent à la stabilité ou à la solidité du bâtiment et tous autres éléments qui leur sont intégrés ou forment corps avec eux ;
- Les éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité à l'exclusion de leurs parties mobiles.

Exemples : escaliers, planchers, revêtements des murs (sauf peinture et papiers peints), plafonds, cloisons fixes, isolation, bâtis et huisseries des portes, fenêtres, et verrières...

L'ensemble des postes de travaux devra être réalisé par des professionnels du bâtiment, dans le respect des normes en vigueur.

Les travaux éligibles à l'aide devront être prévus dans le programme de travaux établi par un architecte dans le cadre du diagnostic multicritères prévu ci-dessous en point 2.

Les façades faisant l'objet d'une rénovation complète une fois l'ensemble des éléments dégradés traités pourront bénéficier de l'aide visée à l'article 4 ci-après.

2. Conditions d'éligibilité à l'aide

Cette aide est conditionnée à la réalisation par un architecte d'un **diagnostic multicritères** tenant compte des problématiques à la fois techniques (sanitaire et structurel) mais aussi des problématiques de gestion administrative et financière de la copropriété. Ce diagnostic sera réalisé sur la base d'un cahier des charges qui sera fourni aux propriétaires par le bureau d'étude chargé du suivi animation de l'OPAH-RU. Il sera subventionné par l'ANAH.

Les conclusions de ce diagnostic préalable définiront des préconisations qui seront traduites dans le cadre d'un programme de travaux établi par l'architecte et qu'il conviendra de mettre en œuvre pour remédier aux désordres ou dysfonctionnements constatés.

Les conclusions de ce diagnostic multicritères permettront ainsi de constater le niveau de difficulté de la copropriété et de déterminer :

- Si la copropriété est fragile et en difficulté, c'est-à-dire si elle cumule des difficultés à la fois d'ordre administratif et financier mais aussi technique ;
- Ou si la copropriété est saine tout en présentant toutefois des désordres sérieux qui, sans aller jusqu'au stade « moyennement ou très dégradé », doivent faire l'objet de travaux de gros entretien afin de prévenir une dégradation plus sévère desdites parties communes.

3. Montant de l'aide

Pour les copropriétés fragiles et en difficulté

La subvention municipale aux travaux de rénovation des parties communes est fixée comme suit :

- 20 % du montant des travaux HT éligibles par l'ANAH.

Le plafond de subvention est fixé à **20 000 € par copropriété**.

Pour les copropriétés présentant des risques de fragilité

Uniquement lorsque les copropriétés ne peuvent prétendre à l'aide « ma prime rénov » de l'ANAH, l'aide est octroyée en fonction des plafonds de ressource suivants :

Revenu fiscal de référence	Taux de subvention %
< 15 000 €	30 %
De 15 000 € à 25 000 €	25 %
De 25 000 € à 35 000 €	20 %
De 35 000 € à 45 000 €	15 %
Au-delà de 45 000 €	10 %

L'ensemble de ces plafonds sont à comparer au revenu fiscal de référence(RFR) figurant sur l'avis d'imposition de l'année antérieure (ou année n – 1).

Le calcul est appliqué sur un montant de travaux TTC.

L'aide SPR devra être soustraite avant calcul quand elle est mobilisée.

Le plafond de subvention est fixé à **5 000 € par propriétaire**.

Article 4 : Aide à la rénovation des façades dégradées

1. Champ d'application de l'aide

Le présent dispositif s'applique en OPAH-RU en zone SPR et hors SPR.

Le présent dispositif d'aides peut être attribué aux propriétaires occupants et aux propriétaires bailleurs.

Pour les immeubles situés dans le périmètre OPAH-RU et hors périmètre SPR, la Ville de Fougères se réserve le droit de recourir à l'avis simple de l'architecte des bâtiments de France dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

L'aide à la rénovation de la façade sera conditionnée au bon état des logements existants dans l'immeuble bénéficiaire.

Les subventions accordées par la Ville de Fougères concernent les travaux réalisés par des professionnels du bâtiment et concernent les façades dégradées dans leur ensemble, selon les critères de l'ANAH.

Les façades ouvrant droit à cette subvention doivent être visibles de l'espace public.

Les travaux de rénovation doivent aboutir à une rénovation entière de la façade dégradée, ceux-ci s'entendent largement et comprennent, au-delà du ravalement de façade stricto-sensu, le remplacement des menuiseries, la réfection de la toiture et de ses ouvrants, la réfection des cheminées, des balcons ou grille, ainsi que de tous les éléments dégradés de la façade. Ces travaux ne doivent pas consister en un simple nettoyage mais à un réel embellissement.

La subvention ne peut concerner uniquement des éléments partiels de la façade ; elle doit porter sur un programme complet de travaux visant à une restauration complète de la façade. Cependant, les rénovations partielles antérieurement réalisées sur la façade pourront être conservées, à condition qu'elles soient en bon état, qu'elles s'intègrent harmonieusement au projet architectural de rénovation, et qu'elles aient obtenu les autorisations d'urbanisme requises.

Par ailleurs, la subvention ne pourra être accordée que si les travaux sont conformes à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Elle ne sera attribuée que sous réserve du respect intégral des prescriptions émises dans cet avis.

Par ailleurs, l'octroi de la subvention est conditionné à la remise en état, dans le cadre d'un projet global, des autres éléments de construction dégradés visibles depuis l'espace public, (tels que les clôtures, abris de jardins, appentis, etc.), et non seulement la façade.

2. Montant de l'aide

Hors SPR :

La subvention municipale aux travaux définis ci-dessus est fixée comme suit :

TRAVAUX SUBVENTIONNES	SUBVENTIONS		PLAFONDS DE SUBVENTIONS
	RFR* > Plafond de ressources (tableau ci-dessous)	RFR* < Plafond de ressources (tableau ci-dessous)	
Habitations			
Réfection de façade : nettoyage, démoussage, enduit, peinture de ravalement, bardage (bois, zinc..). Hors travaux de maçonnerie	25 %	35 %	5000 €
Travaux de maçonnerie sur bâtiment : - rejointoiement, autres travaux de maçonnerie. - Réfection de cheminée	25 %	35%	5 000 € 5 000 €
Réfection de toiture et lucarnes	25 %	35%	5 000 €
Réfection des balcons	20 %	30 %	3 000 €
Les menuiseries	20 %	30 %	5 000 €
Les peintures extérieures	20%	30 %	2 000 €
Ferronneries	20 %	30%	3 000 €
Les murs de clôtures et grilles	15%	20 %	2 500 €
Honoraires d'architecte sur monuments inscrits à l'inventaire	50 %		1 000 €
Maisons à pans de bois			
Diagnostics sur façades	50 %		3 000 €
Diagnostics structure et charpente			
Honoraires d'architecte	50 %		1000 €

Réfection de la façade à pans de bois	50 %	20 000 €
---------------------------------------	------	----------

Exceptions

Dans le cas d'immeubles présentant une grande qualité architecturale ou à forte valeur patrimoniale (ex : anciens édifices religieux, monuments classés ou inscrits à l'inventaire des monuments historiques), et après avis de l'Architecte de Bâtiments de France, la commission municipale pourra majorer les pourcentages d'aides financières pour prendre en considération des travaux exceptionnels. Dans cette hypothèse, la subvention pourra être dé plafonnée.

Principe de calcul de la subvention :

L'aide est définie en fonction du Revenu Fiscal de Référence (RFR).

Niveau de ressources fiscales ouvrant droit aux taux d'aides maximum (avis d'imposition n-1).

Catégorie des ménages	Plafond de ressources
1 personne seule	22 000-€
2 personnes	32000 €
3 personnes (ou personne seule + 1 personne à charge)	39 000 €
4 personnes (ou personne seule + 2 personne à charge)	45 000 €
5 personnes (ou personne seule + 3 personne à charge)	52 000 €
Par personne supplémentaire	+ 6 000 €

Pour les personnes morales, l'ensemble des revenus des membres de la société (y compris ceux qui n'habitent pas le logement) sera pris en compte pour la détermination du taux de subvention.

- Pour les propriétaires privés : le calcul est appliqué sur un montant de travaux TTC ;
- Pour les sociétés (SCI, ...) : le calcul se fait sur le montant HT ;
- S'il s'agit d'une société qui ne récupère pas la TVA, il conviendra de fournir une attestation des services fiscaux indiquant que les travaux n'ouvrent pas droit à récupération de la TVA. Dans ce cas, la subvention sera calculée sur un montant de travaux TTC.

Un plafond d'aide est appliqué par lot et par immeuble.

3. Plafond de l'aide

Le montant total de l'aide est plafonné à 20 000 € par immeuble.

Article 5 : Dispositions communes aux aides municipales précitées

1. Complémentarité avec d'autres aides

Les aides précitées sont cumulables avec les autres aides, crédits d'impôts et déductions fiscales existants quand elles sont mobilisables selon les dossiers, notamment :

- Les aides de l'ANAH ;
- Les crédits d'impôt ;
- Les déductions fiscales;
- L'aide à l'accession primo accédant du Département...

Les aides précitées seront calculées sur la base d'un plan de financement prévisionnel prenant en compte l'ensemble des aides mobilisables. Ces subventions seront calculées sur la base d'un montant de travaux éligibles.

2. Plafond d'aides publiques cumulées

Les aides du présent règlement sont calculées sur le reste à charge après déduction de l'aide en SPR.

La participation de la Ville de Fougères ne doit pas conduire à porter le total des aides publiques à plus de 80 % de la dépense TTC des travaux et à plus de 50 % pour l'aide à la transformation d'usage.

Dans cette limite, le montant total des aides municipales est plafonné à 50 000 € par immeuble.

3. Conditions générales d'attribution

Le dépôt du dossier de demande de subvention doit se faire avant tout commencement de travaux auprès du bureau d'étude en charge du suivi animation de l'OPAH-RU.

L'aide de la Ville sera versée sous réserve du respect du présent règlement et dans la limite des crédits disponibles.

Les travaux devront avoir fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme si celle-ci s'avère nécessaire et devront respecter l'ensemble des réglementations applicables au secteur dans lequel l'immeuble réhabilité se situe.

La commission urbanisme et logement examinera les demandes de subvention sur les conseils des techniciens du bureau d'étude en charge du suivi animation de l'OPAH-RU qui auront instruit les dossiers.

La commission appréciera les travaux éligibles au présent dispositif d'aides et donnera un accord de principe sur l'éligibilité et le montant de la subvention.

La décision attributive de subvention relève du conseil municipal.

4. Constitution du dossier de demande de subvention

Montage et suivi des dossiers

Les demandeurs seront accompagnés dans le montage et le suivi de leurs dossiers par le bureau d'étude en charge du suivi animation de l'OPAH-RU.

Des conseils leur seront donnés sur l'ensemble des aides financières mobilisables en fonction de la nature des travaux à réaliser.

Une visite du bien sera effectuée avant le dépôt de la demande de subvention afin d'évaluer les étapes nécessaires à la réhabilitation de celui-ci avec le bénéficiaire, selon le projet, et son éligibilité aux aides.

Sur cette base, le demandeur sera conseillé dans le montage du plan de financement des travaux.

L'ouverture du chantier ne pourra commencer qu'après que le propriétaire a obtenu l'accord de principe d'attribution de l'aide municipale rendu par la commission urbanisme et logement.

L'achèvement des travaux devra être signalé au bureau d'étude en charge du suivi animation de l'OPAH-RU ainsi qu'à la Direction de l'Aménagement Urbain de la Ville par la transmission de la déclaration d'achèvement de travaux lorsqu'une autorisation d'urbanisme était requise et une attestation de l'architecte sur la réalisation des travaux si le recours à architecte est exigé.

Constitution du dossier

Le dossier de demande de subvention envoyé au bureau d'étude en charge du suivi animation de l'OPAH-RU doit être composé des documents suivants :

- Le formulaire de demande de subvention dûment signé par le(s) demandeur(s) ;
- Les devis détaillés des travaux ;
- Un plan de financement prévisionnel des travaux ;
- Une copie du récépissé de dépôt de l'autorisation d'urbanisme le cas échéant ;
- Une copie du dernier avis d'imposition (ou de non-imposition) sur le revenu ;
- Un justificatif de propriété ;
- Un RIB du propriétaire ;
- Une copie de l'accord de l'ANAH le cas échéant dans les cas précités ;
- Les statuts de la copropriété (article 3) ;
- L'acte d'engagement du propriétaire visé au point 6 ci-dessous ;
- L'attestation de non assujettissement à TVA pour les sociétés ;
- Pour l'application du critère d'éligibilité au titre des logements vacants : l'attestation mentionnant que le bien est vacant depuis plus de trois ans avec justificatifs à l'appui.

Concernant les aides visant à l'article 1 et 2 :

- Le descriptif des travaux (surface de plancher des futurs logements réhabilités, la hauteur sous plafond et le volume habitable, le nombre de fenêtres) ;
- Un plan côté faisant apparaître la situation avant et après travaux ;

- Un justificatif d'insalubrité, d'indignité et/ou de grosse dégradation délivrée par l'équipe du suivi animation (article 1 seulement).

Le récépissé d'accusé de réception du dossier complet établi par la Ville ne préjuge pas de la suite qui sera donnée à la demande de subvention.

5. Versement de l'aide

Le versement de l'aide est effectué sous réserve de l'éligibilité du dossier complet et respect des prescriptions émises dans l'autorisation d'urbanisme :

- Après délibération du conseil municipal ;
- Après la réalisation complète des travaux ou sur situation intermédiaire ;
- Sur présentation d'un certificat de conformité des travaux délivré par le service des bâtiments de France, le cas échéant, ou d'une visite de fin de travaux par le bureau d'étude en charge du suivi animation de l'OPAH-RU ;
- Sur présentation d'une attestation de gain énergétique de 35 % et d'une étiquette D minimum pour les propriétaires bailleurs (article 1) ;
- Sur présentation d'une attestation de classe énergie A, B, C ou D (article 2) ;
- Sur présentation des factures des travaux acquittées (ou sur situation intermédiaire acquittée afin de permettre l'avancement des travaux par le paiement d'acomptes aux artisans) par le propriétaire ou le bénéficiaire, portant la mention « payé » par l'entreprise, sur chacune d'entre elles.

La Ville de Fougères se réserve le droit de refuser le versement de la subvention dans l'hypothèse où les travaux n'auraient pas été exécutés conformément aux devis tels qu'ils ont été validés par la commission urbanisme et logement dans le cadre de la demande de subvention, ou dans l'hypothèse où le montant et la nature des travaux figurant dans la facture acquittée ne correspondraient pas à ceux réellement réalisés, ou encore en cas de fausse déclaration.

Le bénéficiaire s'engage à autoriser l'accès au(x) logement(s) et aux parties communes pour une visite de contrôle (article 1, 2 et 3).

6. Engagements du propriétaire

Le bénéficiaire s'engage à signer et à respecter les clauses d'une convention ayant pour objet de définir le cadre et les modalités des engagements réciproques entre la Ville et le bénéficiaire de la subvention. Cette convention sera soumise à l'approbation du conseil municipal et comportera une annexe contenant le présent règlement, que le bénéficiaire devra également signer.

Annexe : Convention