

**Règlement d'attribution des aides de la
Ville de Vallauris Golfe-Juan dans le cadre
de l'OPAH-RU du centre-ancien
2022 - 2025**

/ SOMMAIRE

/ SOMMAIRE	2
PREAMBULE	3
Article 1 – Périmètre de l’OPAH-RU	3
Article 2 – Bénéficiaires	3
Article 3 – Modalités générales d’attribution des aides	3
Article 4 – Travaux subventionnables	5
Article 5 – Nature et montant des aides	6
1. Aides aux travaux à l’attention des propriétaires occupants	6
2. Aides aux travaux à l’attention des propriétaires bailleurs	7
3. Aides de la ville de Vallauris Golfe-Juan en faveur du ravalement des façades	8
4. Aides en faveur de la création de nouvelles ouvertures dans les pièces aveugles des logements.	8
5. Aides en faveur de la constitution et l’organisation des copropriétés.	9
Article 6 – Constitution d’un dossier de subvention	10
1. Pièces à fournir pour les travaux en parties communes	10
2. Pièces à fournir pour les travaux en parties privatives	10
Article 7 – Versement de la subvention	11
1. Demande de paiement	11
2. Versement des aides	11
Article 8 – Communication	11
Article 9 – Durée	12
Annexe 1 – Périmètre de l’OPAH-RU	13
Annexe 2 – Critères de ressources ANAH des propriétaires occupants pour l’année 2022	14
Annexe 3 – Critères de ressources ANAH des propriétaires occupants pour l’année 2022	15

PREAMBULE

Dans le cadre de la convention de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat renouvellement Urbain (OPAH-RU) du centre-ville de Vallauris Golfe-Juan, signée le 20 mars 2020, la Ville de Vallauris Golfe-Juan s'engage à apporter des financements aux propriétaires privés et syndicats de copropriétaires réalisant des travaux de réhabilitation sur les logements ou immeubles qu'ils occupent ou qu'ils destinent à la location.

Article 1 – Périmètre de l'OPAH-RU

Le présent règlement s'applique aux immeubles situés dans le périmètre de l'OPAH-RU du centre-ville de Vallauris Golfe-Juan, dont la cartographie est présentée en annexe.

Article 2 – Bénéficiaires

La ville de Vallauris Golfe-Juan a souhaité encourager les travaux d'amélioration de l'habitat au sein du périmètre de l'OPAH-RU. Les publics concernés sont :

- Les propriétaires occupants (PO) qui occupent leur logement à titre de résidence principale ;
- Les propriétaires occupants acquérant une première résidence principale ;
- Les propriétaires bailleurs (PB) souhaitant réhabiliter un logement occupé ou vacant ;
- Les propriétaires ou syndicats de copropriétaires engageant des travaux de réfection de façades visibles depuis l'espace public (ravalement, travaux architecturaux, devantures commerciales) ;
- Les propriétaires souhaitant créer des ouvertures dans les pièces aveugles de leur logement ;
- Les copropriétés souhaitant s'organiser ;

Les logements des bailleurs sociaux ne sont pas éligibles.

Article 3 – Modalités générales d'attribution des aides

Le règlement d'attribution s'applique dans la limite des crédits disponibles.

Les conditions de recevabilité des dossiers sont celles de la réglementation Anah, sauf exceptions précisées à l'article 5 du présent règlement. Les conditions de recevabilité de l'ANAH sont détaillées en annexe 3 du présent règlement.

Les critères de ressources pris en compte sont les mêmes que ceux du dispositif Maprimerénov'Sérénité de l'ANAH.

Sont exclus de toute subvention les logements ou locaux restant vacants après travaux. Pour un propriétaire occupant, l'aide est validée lorsque qu'il est avéré que le logement est bien la résidence principale du demandeur au regard de l'avis d'imposition de ce dernier. Pour un PB, le délai pour signer un bail après la signature de la convention est de 6 mois à compter de la signature de la convention.

Les aides de la ville décrites dans le présent règlement sont cumulables entre elles et avec celles des autres financeurs. Les aides des partenaires seront détaillées pour chaque catégorie de subvention dans le présent règlement.

Un montant minimum de travaux subventionnables de 1 500 € H.T. devra être réalisé pour qu'une demande de subvention puisse être déposée. Ce montant minimum s'applique à tous les travaux (parties communes ou privatives) et tout statut d'occupation (PO, PB, autres locaux), exception faite pour les propriétaires occupants présentant des ressources très modestes suivants les critères de l'ANAH.

Les subventions sont calculées sur un montant HT de travaux, la TVA restant à la charge du propriétaire.

Les honoraires des missions du maître d'œuvre et des autres prestataires (B.E.T, bureau de contrôle...) sont financés par la Ville et les autres financeurs, au même titre que les travaux.

Des règles de plafonnement des coûts des travaux sont établies et détaillées ci-après. Elles s'appliquent à l'ensemble des travaux réalisés durant le dispositif d'OPAH.

Les travaux doivent être exécutés par des entreprises professionnelles du bâtiment inscrites au registre du commerce et des sociétés, au répertoire des métiers ou légalement installées dans un pays membre de l'Union Européenne.

Les entrepreneurs ou artisans doivent être soumis aux règles générales de garantie légale. Les entreprises doivent présenter un code APE correspondant aux corps de métiers pour lesquels elles interviennent. Dans le cas contraire, l'entreprise devra fournir une attestation d'assurance en cours de validité précisant qu'elle est bien assurée pour réaliser lesdits travaux, sous peine que ceux-ci ne soient jugés irrecevables. Les travaux d'économie d'énergie devront être réalisés par les entreprises ayant le label RGE (Reconnu garant de l'environnement).

L'intervention des entreprises doit comprendre la fourniture et la mise en œuvre des matériaux et équipements.

L'achat direct des matériaux par le propriétaire exclut de la subvention les travaux réalisés avec ces matériaux.

Les dossiers sont constitués par l'équipe opérationnelle de suivi-animation à partir des éléments fournis préalablement à tout démarrage de travaux par les pétitionnaires. L'opérateur recueille les pièces demandées, vérifie la recevabilité de la demande et la cohérence des éléments fournis.

Pour les dossiers éligibles aux aides de l'ANAH, l'envoi du récépissé de complétude du dossier par l'ANAH vaut autorisation dérogatoire de démarrer les travaux. Pour certains dossiers, l'accord des services municipaux sollicités sera également nécessaire.

Aucune intervention ne doit être entreprise avant la décision d'octroi de la subvention sauf autorisation spéciale délivrée par les services de la Ville.

Les travaux faisant l'objet d'une demande de subvention auprès de la Ville doivent débuter dans un délai d'un an (1 an) à compter de la décision d'octroi de la subvention et devront être terminés dans un délai de trois ans (3 ans) à compter de la date d'octroi de l'aide. Dans le cas contraire ladite subvention ne sera pas attribuée.

Article 4 – Travaux subventionnables

La ville de Vallauris Golfe-Juan apporte des financements complémentaires aux aides de l'ANAH sur les cibles suivantes :

- Travaux lourds : logements faisant l'objet d'un arrêté de péril/d'insalubrité ou ayant fait l'objet d'une grille de dégradation réalisée par l'opérateur et dont l'indice est supérieur à 0,5.
- Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat : logements présentant une insalubrité ou un péril limité caractérisé par un indice de dégradation supérieur à 0,35.
- Travaux pour l'autonomie de la personne.
- Travaux de lutte contre la précarité énergétique.

De plus, la Ville de Vallauris Golfe-Juan a souhaité déployer des aides spécifiques sur certaines thématiques pour les propriétaires occupants et les syndicats de copropriétaires.

- Aide à la réalisation d'un ravalement de façade : la ville subventionne, dans les limites prescrites par le présent règlement, tous les coûts des travaux inhérents au ravalement des façades. L'occupation du domaine public fait l'objet d'une gratuité dans la limite d'une durée de 3 ans à compter du commencement des travaux (aide mobilisable pour tout projet de ravalement comprenant au moins une façade rue). La notification de cette aide sera soumise à l'avis du maître d'œuvre de la copropriété demandeuse qui devra préalablement attester qu'aucun désordre structurel ne vient contre indiquer la réalisation d'un ravalement sur l'immeuble.
- Aide à la réalisation d'un diagnostic « structure » pour les copropriétés dont l'état ne permet pas la réalisation d'un ravalement sans une intervention préalable en faveur de la consolidation du bâti.
- Aide à la création de nouvelles ouvertures dans les pièces aveugles des logements ;
- Aide à la rédaction du règlement pour les copropriétés non organisées.

Article 5 – Nature et montant des aides

1. Aides aux travaux à l'attention des propriétaires occupants

Périmètre d'intervention	OPAH-RU			
	Catégories de travaux	Catégorie	Taux de l'aide communale sur montant travaux éligibles ANAH	Plafond de travaux subventionnable
Financement de l'OPAH-RU	Travaux lourds ou très dégradés	Très Modeste	10%	50 000 € HT
		Modeste		
	Travaux pour la sécurité et la salubrité	Très Modeste	10%	20 000 € HT
		Modeste		
	Autonomie	Très Modeste	15%	20 000 € HT
		Modeste		
	Amélioration performance énergétique	Très Modeste	15%	20 000 € HT
		Modeste		
	Travaux induits par la réalisation de postes subventionnables	Très modeste	15%	20 000 € HT
		Modeste (uniquement pour les travaux concernant une copropriété en difficulté)		

Autres financements cumulables	• Aides de l'ANAH
	• Aides de la Région PACA
	• Aides des caisses de retraite
	• Aides du conseil départemental des Alpes-Maritimes
	• Aides de la CASA

2. Aides aux travaux à l'attention des propriétaires bailleurs

Favoriser le conventionnement avec travaux			
Périmètre d'intervention	Périmètre de l'OPAH-RU		
	Catégories de travaux	Taux de l'aide sur montant travaux subventionnés par ANAH lié à l'application d'un loyer social ou très social avec conventionnement	Plafond de travaux subventionnable
	Travaux lourds ou très dégradés	10%	1 000 €/m ² dans la limite de 80 m ² par logements
	Travaux pour la sécurité et la salubrité	10%	750 €/m ² dans la limite de 80 m ² par logements
Autres financements cumulables	• Aides de l'ANAH		
	• Aides des caisses de retraite		
	• Aides de la CASA		

3. Aides de la ville de Vallauris Golfe-Juan en faveur du ravalement des façades

Périmètre d'intervention	OPAH-RU		
Financement de l'OPAH-RU	Catégorie de travaux	Taux de l'aide communale sur montant des travaux éligibles ANAH	Plafond de travaux subventionnable
	Réalisation d'un ravalement avec remise en état des éléments de façades ayant un intérêt architectural	30%	66 667 € HT *
	Réalisation d'un diagnostic « structure »	2000 €	Prime fixe
	Devantures commerciales	30%	3 333 € HT
Bénéficiaires	Propriétaires occupants, bailleurs ou syndicats des copropriétaires		
Conditions d'intervention	<ul style="list-style-type: none"> Respect des règles d'urbanisme édictées par le Plan Local d'Urbanisme et des prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France, le cas échéant. 		
	<ul style="list-style-type: none"> Voies concernées par les subventions à la réalisation de nouvelles devantures commerciales ou la réfection globale d'une devanture existante : rue Clément Bel et rue Clemenceau. 		
Postes éligibles à l'aide aux travaux architecturaux	<ul style="list-style-type: none"> Réfection ou remplacement des ferronneries, réfection ou remplacement des modénatures, réparation ou remplacement des volets, taille de pierres. 		
Autres financements cumulables	<ul style="list-style-type: none"> Aides de l'ANAH. 		

*Il est indiqué que la ville de Vallauris-Golfe Juan s'engage à participer au financement des ravalements de façades à hauteur de 30% du montant total HT du ravalement avec un plafond de 20 000 euros par opération.

4. Aides en faveur de la création de nouvelles ouvertures dans les pièces aveugles des logements.

Périmètre d'intervention	OPAH-RU		
Financement de l'OPAH-RU	Catégories de travaux	Taux de l'aide communale sur montant travaux éligibles ANAH	Plafond de travaux subventionnable
	Travaux de création de nouvelles ouvertures dans pièces aveugles des logements	1 500 €/ouverture	/

5. Aides en faveur de la constitution et l'organisation des copropriétés.

Périmètre d'intervention	OPAH-RU		
Financement de l'OPAH-RU	Prestations	Taux de l'aide communale sur montant des prestations éligibles ANAH	Plafond de subvention
	Prestations du géomètre et du notaire dans le cadre d'une création de copropriété	70%	2 500 €
Bénéficiaires	Syndicat des copropriétaires		

Article 6 – Constitution d'un dossier de subvention

1. Pièces à fournir pour les travaux en parties communes

Pièces à fournir par le syndic dans le cadre de l'aide au ravalement

- Procès-verbal de l'Assemblée Générale validant :
 - La réalisation d'une étude structure ;
 - Le choix du prestataire ;
 - Le montant de la mission et les dates d'exigibilité des appels de fonds ;
- Etat de division des millièmes ;
- Contrat du bureau d'étude (mission de base) choisi ;
- RIB au nom du syndicat des copropriétaires ;
- Récépissé ou accord de la déclaration préalable déposée en mairie ;

Pièces à fournir dans le cadre d'une aide à la constitution d'une copropriété

- Devis du géomètre ;
- RIB au nom du syndicat des copropriétaires ;

2. Pièces à fournir pour les travaux en parties privatives

Pièces à fournir par tous les propriétaires :

- Un formulaire de demande de subvention signé par le propriétaire. Dans le cas où un mandataire est désigné, une procuration précisant la personne habilitée à déposer la demande, à percevoir les fonds ou à prendre tout engagement subordonné à l'octroi de l'aide ;
- Copie du livret de famille ou copie de la carte d'identité des propriétaires ;
- Dernier avis de taxe foncière ;
- Déclaration préalable de travaux acceptée ou permis de construire si les travaux sont concernés ;
- Devis détaillés, datés, numérotés et signés des entreprises ;
- R.I.B ;

Pièces complémentaires à fournir par tous les propriétaires voulant créer une nouvelle ouverture

- Procès-verbal de l'assemblée Générale autorisant l'ouverture d'une ouverture en façade de l'immeuble.

Pièces complémentaires à fournir par les propriétaires occupants

- Copie de l'avis d'imposition de l'année n-2 de chaque personne occupant le logement ;

- Certificat de scolarité pour tout enfant à charge de plus de 16 ans ;
- Engagement d'occupation si le propriétaire n'habite pas encore le logement.

Pièces à fournir par les propriétaires bailleurs

- Copie du bail de location ;
- Copie de l'attestation d'assurance du locataire en cours de validité ;
- En cas de SCI : copie des statuts et KBIS de moins de 6 mois.

Article 7 – Versement de la subvention

1. Demande de paiement

Les aides communales sont versées à la fin des travaux et après constat de la réalisation effective de ces derniers.

L'équipe Urbanis réceptionne, valide et transmet :

- Une attestation de fin de travaux certifiant que les travaux prévus pour l'obtention des aides communales ont été effectués et sont conformes au projet initial dans le respect du Plan Local d'Urbanisme ;
- Les factures et notes d'honoraires acquittées et datées ;
- Plan de financement définitif établi par l'opérateur.

2. Versement des aides

Le montant de la subvention à payer ne peut être supérieur au montant engagé et notifié au demandeur lors de la décision d'octroi. Si le montant des travaux effectués est inférieur à celui engagé, la subvention sera minorée.

Aucun acompte sur la subvention municipale au prorata de l'avancement du chantier n'est possible.

Dans le cas de travaux sur parties communes engagés par une copropriété, la subvention de chaque propriétaire occupant ou bailleur est versée sur le compte de la copropriété.

Article 8 – Communication

Dans le cadre de sa mission d'information et de communication, la ville de Vallauris Golfe-Juan, en tant que maître d'ouvrage de l'OPAH-RU, peut être amenée à solliciter le propriétaire en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet.

Ainsi, les bénéficiaires autorisent la ville de Vallauris Golfe-Juan à communiquer sur les projets subventionnés.

Article 9 – Durée

Le présent règlement est valable sur toute la durée de la phase opérationnelle de l'OPAH-RU, soit la période couvrant le caractère exécutoire de la délibération. Il prendra effet après l'adoption de la délibération du conseil municipal transmise au Contrôle de Légalité et la réalisation des mesures de publicité afférentes. De plus, il ne pourra être modifié que par une nouvelle délibération du conseil municipal.

Annexe 1 – Périmètre de l'OPAH-RU



Annexe 2 – Critères de ressources ANAH des propriétaires occupants pour l'année 2022

Nombre de personnes composant le ménage	Ménages aux ressources très modestes (€)	Ménages aux ressources modestes (€)
1	15 262	19 565
2	22 320	28 614
3	26 844	34 411
4	31 359	40 201
5	35 894	46 015
Par personne supplémentaire	+ 4 526	+ 5 797

Les critères de ressources de l'ANAH seront réévalués chaque année.

Annexe 3 – Conditions générales de recevabilité de l'ANAH pour les propriétaires occupants

Les conditions concernant la situation du propriétaire occupant et son logement

- Ne pas dépasser un niveau de ressources fixé nationalement ;
- Le logement doit avoir été construit il y a plus de 15 ans à la date où est acceptée la demande d'aide ;
- Ne pas avoir bénéficié d'un PTZ (Prêt à taux zéro pour l'accession à la propriété) dans les cinq dernières années.

Les conditions concernant les travaux

- Les travaux ne concernent pas la décoration du logement, ils ne sont pas assimilables à une construction neuve ni à un agrandissement ;
- Le montant minimum des travaux est de 1 500 €.

Les conditions locales

- Les délégations locales de l'Anah et les délégataires déclinent localement les modalités d'intervention nationales dans des documents intitulés « programmes d'actions » en fonction des enjeux territoriaux.

Les engagements

- Ne pas avoir commencé les travaux avant d'avoir déposé le dossier d'aide auprès de l'Anah ;
- Faire intégralement réaliser les travaux par des professionnels du bâtiment ;
- Habiter le logement en tant que résidence principale pendant au moins 6 ans après la fin des travaux.

Annexe 4 – Conditions générales de recevabilité de l'ANAH liées au conventionnement des logements des propriétaires bailleurs

Le propriétaire doit signer une convention avec l'ANAH où il s'engage à :

- Louer un bien non meublé pour une durée minimale de 6 ans ;
- Ne pas dépasser un montant maximal de loyer ;
- Louer, en tant que résidence principale, à un locataire ayant des revenus inférieurs à des plafonds de ressources fixés par l'État ;
- Le locataire ne doit pas être un membre de la famille du propriétaire ;
- Ne pas louer une passoire thermique, soit tout logement classé en étiquette F et G.

