

DÉPARTEMENT
des ALPES-DE-HAUTE-PROVENCE

**CHÂTEAU-ARNOUX
SAINT-AUBAN**



**Commune de Château-Arnoux-Saint-Auban
1 Rue Victorin Maurel
04 160 CHÂTEAU-ARNOUX-SAINT-AUBAN**

**PRINCIPES ET MODALITÉS D'ATTRIBUTION DE SUBVENTIONS COMPLÉMENTAIRES
DE LA COMMUNE DANS LE CADRE DE L'OPAH-RU 2023-2028 (engagée par
convention N° 004PROO18 signée le 13 Décembre 2024)**

CAHIER DES CHARGES

PRÉAMBULE

L'Opération d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) a été lancée fin 2023 pour une durée de 5 ans. Ce dispositif a pour objectif d'accompagner les propriétaires dans la rénovation de leur bien, en mettant à leur disposition un accompagnement technique, administratif et financier.

La Commune de Château-Arnoux-Saint-Auban assure la maîtrise d'ouvrage de l'OPAH-RU et finance une équipe opérationnelle de l'agence CITEMETRIE chargée de la mise en œuvre du dispositif de suivi-animation.

La Commune intervient sur le financement des travaux avec les mêmes conditions d'éligibilité des demandeurs que celles régissant les financements de l'Anah.

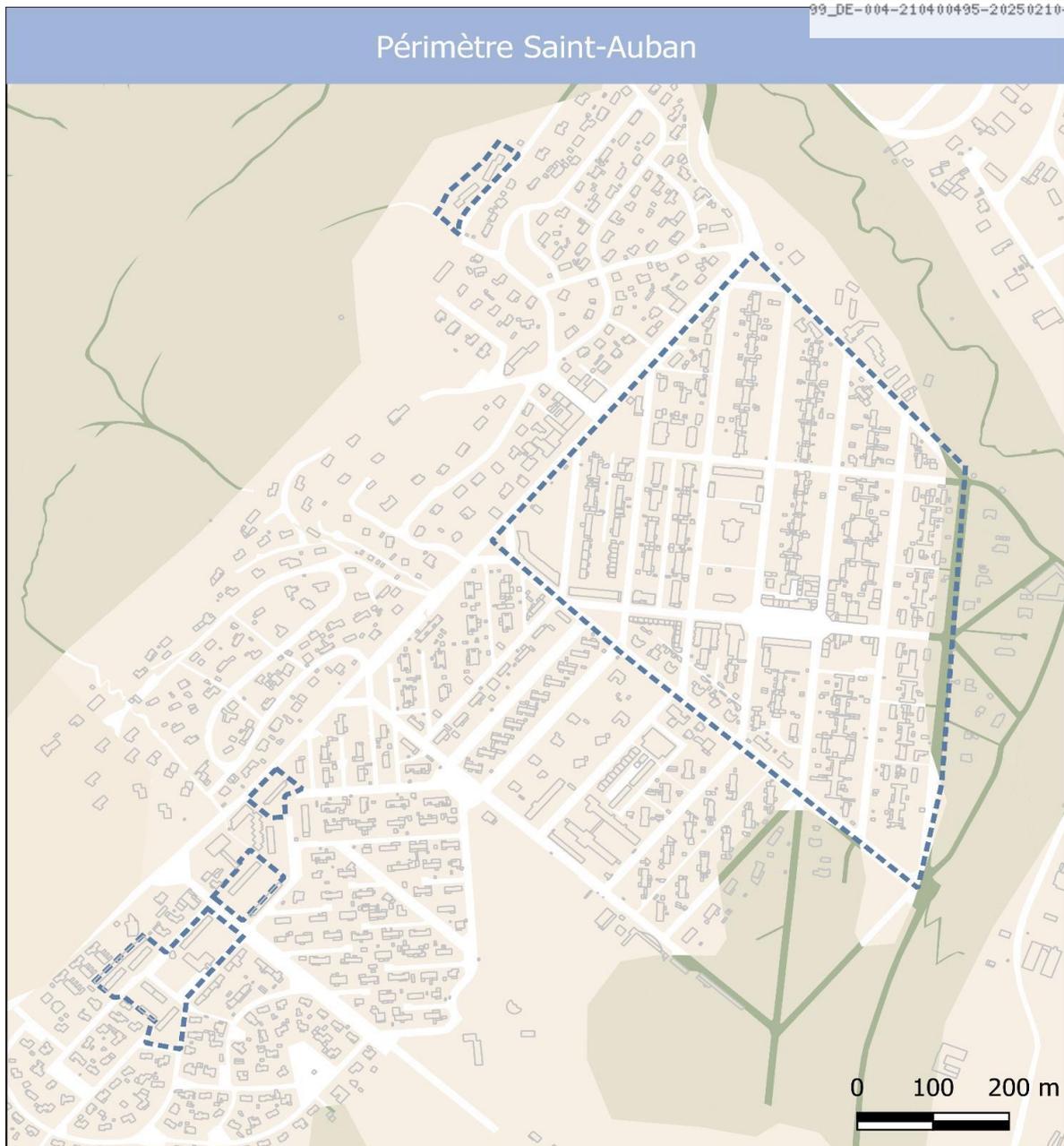
Par ailleurs, la commune a décidé de renforcer l'attractivité du dispositif de l'OPAH-RU en attribuant des subventions complémentaires à celles de l'ANAH, toutes conditionnées à la réalisation de travaux d'amélioration de l'habitat dans le cadre de l'OPAH-RU :

- **Subvention façade** : 10 ravalements simples (nettoyage peinture) - immeubles construits avant 1945. 10 ravalements lourds (réfection totale) - immeubles construits avant 1945.
- **Aide à l'organisation des copropriétés** : 10 mises à jour de l'état descriptif de division.
- **Aide à l'acquisition dans l'ancien** (avant 1945) pour les propriétaires occupants modestes et très modestes, avec un engagement d'au moins 6 ans comme résidence principale : objectif de 10 primes.
- **Prime vacance** : pour 20 logements vacants depuis plus d'un an.

Le présent cahier des charges précise le périmètre éligible et les modalités d'attribution de ces aides.

1. Conditions relatives aux périmètres éligibles





2. Conditions relatives aux bénéficiaires de subventions

a. Bénéficiaires d'une aide

Les subventions d'aides complémentaires de la commune sont destinées aux :

- Propriétaires occupants de leur logement à titre de résidence principale et personnes assurant la charge effective des travaux pour leurs ascendants ou descendants propriétaires occupants. **L'aide à l'acquisition dans l'ancien (avant 1945) s'adresse aux propriétaires occupants modestes et très modestes.*
- Propriétaires bailleurs louant leur logement ou qui s'engagent à le remettre en location à la fin des travaux, à l'exclusion des bailleurs sociaux.
- Copropriétaires occupants ou bailleurs, syndicats de copropriétaires, SCI.

Les aides complémentaires ne sont pas cumulables, la plus avantageuse de ces aides complémentaires sera retenue pour le demandeur.

b. Engagements des bénéficiaires d'une aide

Les propriétaires occupants bénéficiaires de l'aide s'engagent à occuper leur logement en résidence principale pendant une durée de 3 ans.

Les propriétaires bailleurs bénéficiaires de l'aide s'engagent à louer leur logement pendant une durée de 6 ans.

3. Conditions relatives aux travaux

a. Types de dépenses subventionnables

➤ Concernant la subvention façade :

Les dépenses devront porter sur l'ensemble de la façade. Les travaux partiels ne pourront être subventionnés. La subvention façade ne pourra être mobilisée que pour des immeubles datant d'avant 1945 et dont l'ensemble des autres parties communes (planchers, toiture, cage d'escalier) ne présente pas de dangerosité particulière.

Les travaux subventionnés sont tous les travaux qui concourent au nettoyage et au ravalement de la façade :

- de ravalements simples, avec prise en charge possible à hauteur de 10€/m²
- de ravalements lourds, avec prise en charge possible à hauteur de 30€/m²

Ces aides sont conditionnées à la réalisation de travaux d'amélioration de l'habitat.

➤ Concernant la subvention d'aide à l'organisation des copropriétés :

L'objectif est d'une part, repérer et engager les petites copropriétés à s'organiser en syndicat permettant une gestion financière saine à long terme et la réalisation de travaux sous l'accord de l'ensemble des copropriétaires. Une prime à l'organisation est mobilisable pour inciter les propriétaires à s'organiser et réduire le coût de cette organisation. Cette prime octroyée par la commune vise à participer **aux frais de réalisation ou de mise à jour de l'Etat Descriptif de Division (EDD) pour les copropriétés présentant au moins 70% de résidences principales, afin de financer les honoraires d'un géomètre et/ou d'un notaire.**

➤ Concernant la subvention d'aide à l'acquisition dans l'ancien :

Pour enclencher une dynamique bénéfique sur les centres anciens de la commune il est nécessaire d'attirer de jeunes ménages actifs profitant de la proximité de la commune aux différents pôles d'emploi du département. Ainsi une prime à l'acquisition de la ville est mobilisable pour inciter les propriétaires occupants à investir les centres anciens. Cette action permettra de dynamiser les secteurs commerciaux centraux, notamment la place Pechiney.

Les dépenses devront porter sur l'acquisition.

➤ Concernant la subvention "Prime Vacance" :

La mobilisation du parc vacant est nécessaire dans un contexte de tension du marché locatif. La remise sur le marché de ces biens permet de :

- Sortir ou prévenir de la dégradation
- Loger des populations à l'année
- Redynamiser les quartiers et le secteur commercial.

Une prime de sortie de vacance est mobilisable pour inciter les propriétaires à réhabiliter et encourager de nouveaux propriétaires à investir la commune.

Les dépenses devront porter sur l'acquisition de logement vacant depuis plus d'un an.

b. Conditions de réalisation des travaux

Les travaux ne doivent pas être commencés avant le dépôt du dossier et doivent être réalisés par des professionnels du bâtiment conformes aux devis validés dans le dossier de demande de subvention.

Les travaux doivent être conformes :

- Aux prescriptions détaillées des autorisations d'urbanisme
- Aux prescriptions propres à l'immeuble définies par l'architecte de l'opérateur en charge du suivi animation de l'OPAH RU
- Aux prescriptions de l'ABF le cas échéant
- Aux devis présentés lors de la demande de subvention

4. Calcul et montant des aides complémentaires de la commune

a. Montant des aides

		Plafonds (sur dépenses HT)	Objectifs de dossiers sur 5 ans
Subvention façade	Ravalement simple (Nettoyage peinture) Avant 1945	10€/m ² Plafond 2500€	10
	Ravalement lourd (réfection totale) Avant 1945	30€/m ² Plafond 3 000€	10
Aide à l'organisation copropriété	Organisation des copropriétés (Mises à jour de l'état descriptif de division)	70% des dépenses dans la limite de 3 000 €	10
Aide à l'acquisition	Prime à l'acquisition dans l'ancien (PO Modeste/Très Modeste) Avant 1945 Engagement résidence principale a minima 6 ans	Forfait de 3 000 €	10
Prime Vacance	Logement Vacant depuis plus de 1 an	Forfait de 2 000 €	20

b. Calcul des aides

Une aide sera calculée et versée par foyer.

Le montant subventionnable sera calculé sur les montants d'acquisition et/ou la part des travaux.

Les aides ne sont pas cumulables, la plus avantageuse sera retenue pour le demandeur.

5. Instruction de la demande de subvention

a. Prise de contact avec l'opérateur en charge du suivi animation de l'OPAH RU

Avant toute démarche, le propriétaire prendra contact avec l'opérateur en charge du suivi de l'OPAH-RU : **CITEMETRIE**

Par téléphone au 0 805 280 208 ou lors de sa permanence les 1^{er} et 3^{ème} mercredi du mois de 9h-12h et 13h-16h à l'Espace HENRI WALLON au 2 rue Gabriel Cordier 04160 CHATEAU-ARNOUX-SAINT-AUBAN.

Lors de ce premier entretien, l'opérateur CITEMETRIE fournira au propriétaire des explications sur le dispositif et les démarches à entreprendre, les différents documents nécessaires et fixera un rendez-vous de visite.

b. Visite

Une visite technique sera effectuée par l'opérateur CITEMETRIE. Cette visite donnera lieu après échange avec le propriétaire à une fiche de préconisations détaillées de travaux.

c. Pièces nécessaires à la demande de subvention

- Toutes les pièces nécessaires à la demande de subvention de l'ANAH déjà fournis
- Pièces justificatives pour ces aides complémentaires (KBIS, date de l'immeuble...)
- Fiche de préconisation établie par l'opérateur CITEMETRIE et l'ABF le cas échéant

d. Procédure d'instruction de la demande

Les dossiers de demande de subvention doivent être adressés à Monsieur le Maire, auprès de l'opérateur CITEMETRIE.

Tout dossier incomplet fera l'objet d'une demande de pièces complémentaires.

Une fois le dossier déclaré complet, la demande sera instruite par l'opérateur CITEMETRIE. Après instruction du dossier de demande, si accord du service instructeur et du représentant de la commune ayant délégation, à savoir Monsieur le Maire, le bénéficiaire se verra notifier la subvention par courrier indiquant le montant prévisionnel de travaux et de subvention.

L'octroi de la subvention est subordonné :

- A l'obtention des autorisations d'urbanisme
- Au dépôt du dossier de demande préalablement à tout commencement de travaux
- A la présentation de devis clairs et détaillés, poste par poste
- Avis du maire ou son représentant délégué à l'urbanisme

6. Versement de la subvention

a. Conditions de versement de la subvention

Le versement est soumis à l'accord et à la notification de la décision d'attribution de subvention de la commune. Pas d'avance au démarrage des travaux.

La subvention sera versée après la réalisation des travaux et sur attestation de conformité de l'opérateur CITEMETRIE.

La subvention sera recalculée sur la base des factures définitives acquittées, au prorata sans dépasser le plafond fixé.

Validité de la subvention : les travaux doivent être commencés dans un délai de 12 mois après la notification d'accord de subvention et réceptionnés dans les 2 ans.

b. Instruction de la demande de paiement

A la fin des travaux et suite à la visite de l'opérateur CITEMETRIE attestant de leur bonne réalisation, le propriétaire déposera une demande de paiement à l'attention de Monsieur le Maire auprès de CITEMETRIE.

Le règlement des aides sera effectué par virement administratif sur le compte du bénéficiaire, après vérifications et sur présentation des pièces ci-dessous :

- Attestation sur l'honneur de sollicitation du paiement
- RIB - Factures définitives acquittées ou accompagnées de la preuve de paiement
- Attestation de conformité des travaux délivrée par l'opérateur CITEMETRIE

c. Modalités de versement

L'aide sera versée en une seule fois à la réception des travaux.

7. Communication et droit à l'image

Les propriétaires ayant bénéficié d'une subvention autorisent la Commune à utiliser librement l'image de leur immeuble dans le cadre d'actions de promotion du dispositif et autorisent la Commune à disposer un panneau et /ou une banderole sur leur bâtiment pour une durée minimale de 6 mois, informant les habitants du soutien de la commune dans le cadre de l'Opération d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU).