

## RENOVATION DU CENTRE-VILLE

### Deux dispositifs complémentaires pour aider les propriétaires en centre-ville à améliorer leur logement

Vous êtes propriétaire en centre-ville de La Seyne-sur-Mer d'un logement que vous occupez en résidence principale ou que vous louez ? Vous êtes copropriétaire dans un immeuble ? Vous envisagez un projet de travaux de rénovation, d'amélioration énergétique ou d'adaptation pour personne à mobilité réduite ? Vous êtes locataires et souhaitez adapter votre logement ?

Vous cherchez à améliorer le fonctionnement et la gestion de votre copropriété ?

Pour toutes ces situations, la **Métropole Toulon Provence Méditerranée**, la **Ville de La Seyne-sur-Mer** l'Agence nationale de l'amélioration de l'habitat (**Anah**) ont lancé début 2020, en partenariat avec la **Région**, le **Département** et **Action Logement**, deux dispositifs complémentaires pour aider les propriétaires et les syndicats de copropriété dans leur démarche :

- **L'OPAH RU** : Opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement Urbain (maîtrise d'ouvrage Métropole), pour obtenir des subventions sur de nombreux travaux relatifs :
  - à la **rénovation énergétique**
  - à la réalisation de **travaux lourds** et à la **remise aux normes de confort**
  - à l'adaptation du logement à la perte d'**autonomie des personnes âgées ou handicapées**
- Le **POPAC** : Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (maîtrise d'ouvrage Ville), pour obtenir un soutien gratuit aux copropriétés dans le but d'améliorer leur organisation et de se mettre en conformité avec la loi (immatriculation au Registre National, désignation d'un syndic, etc).

### 1- L'Opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain (OPAH – RU)

#### Une nouvelle OPAH-RU sur le centre-ville de La Seyne-sur-Mer ?

L'Opération Programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain, (**OPAH-RU**), permet d'obtenir des aides financières et techniques pour la rénovation des logements du centre-ville de La Seyne-sur-Mer.

Grâce à la **Métropole Toulon Provence Méditerranée**, la **Ville de La Seyne-sur-Mer**, l'**Anah**, la **Région**, le **Département** et **Action Logement**, des subventions conséquentes sont mobilisées et une équipe est mise à disposition des propriétaires qui souhaitent réaliser des travaux (et des locataires pour certains travaux) à travers cette 3<sup>ème</sup> OPAH -RU. Ce dispositif au long cours permet la réhabilitation progressive des immeubles du centre-ville. Plus de 900 logements en ont bénéficié.



Dans ce cadre, **Urbanis** vous accompagne **gratuitement** dans vos démarches pour le dépôt d'un dossier auprès de l'Anah et vous fournit une assistance administrative, technique, juridique et sociale.

## Des aides... pour quels projets ?

**La rénovation énergétique** : isolation des combles, des murs extérieurs, pose de fenêtres à double vitrage, changement du système de chauffage, du système de ventilation, etc. Un gain énergétique d'au moins 25% pour les propriétaires occupants et 35% pour les logements locatifs est requis pour prétendre à ces aides.

**L'amélioration du confort des logements et la réalisation de travaux lourds**, pouvant représenter des travaux importants au coût

élevé : rénovation de la structure du bâtiment, remplacement de la toiture, remise aux normes des installations électriques et de la plomberie, etc.

**L'autonomie des personnes âgées ou handicapées** : adaptation des accès au logement, passage d'une baignoire à une cabine de douche, remplacement des toilettes par un modèle plus adapté, etc.

## Des aides... à quelles conditions ?

**Tous les propriétaires peuvent bénéficier d'aides aux travaux, certains locataires également. Ces aides sont abondées dans certaines conditions.**

### Les propriétaires occupants

Les propriétaires qui occupent leur logement à titre de résidence principale. Leur niveau de ressources ne doit pas dépasser un certain plafond, ils ne doivent pas avoir bénéficié d'un prêt à taux zéro dans les cinq années précédentes, et leur logement doit avoir au moins 15 ans au moment de la demande de subvention. Certaines aides de la métropole sont sans conditions de ressources.

### Les propriétaires bailleurs

Les propriétaires possédant un ou plusieurs biens immobiliers qu'ils louent ou souhaitent louer peuvent prétendre à des aides. Ils s'engagent à conventionner le loyer auprès de l'Anah (plafonnement du loyer pendant 9 ans). Le conventionnement permet de bénéficier d'un avantage fiscal sur les revenus locatifs et de subventions pour la réalisation de travaux. Il solvabilise le locataire par le versement direct de l'APL.

### Les copropriétaires et les syndicats de copropriété

Dans le cadre de travaux pour les parties communes, le syndicat des copropriétaires peut obtenir des subventions pour la réfection de la toiture, des façades, de la cage d'escaliers ou encore des planchers. Le dossier est déposé au nom de la copropriété par le syndic après le vote en assemblée générale des travaux et du recours aux subventions

### Les locataires

Munis de l'autorisation de leur propriétaire bailleur de réaliser les travaux à leurs frais dans le logement, les locataires du parc privé peuvent déposer un dossier de demande de subventions pour des travaux de maintien à domicile. Ils doivent alors répondre aux mêmes obligations que les propriétaires occupants (ressources et durées d'occupation du logement à titre de résidence principale)

## Comment déposer une demande de subventions ?

**Nous accueillons le public sur rendez-vous à la Maison de l'habitat**, située au 1 rue de la République, pour toute demande concernant vos projets de travaux, le **mercredi de 9h30 à 12h et le jeudi de 13h30 à 17h**.

Vous pouvez nous joindre par téléphone au numéro suivant : **06 29 70 48 94**, ou par courriel à l'adresse suivante : [opah.laseyne@urbanis.fr](mailto:opah.laseyne@urbanis.fr) pour tout renseignement ou pour une demande de rendez-vous.

## Les cinq étapes majeures du montage du dossier :

**1** Un **premier contact** où sont présentés le dispositif et les différents postes de travaux subventionnés. On procède à la vérification de l'éligibilité du demandeur, selon des critères administratifs, géographiques et techniques. Si les conditions sont respectées, un rendez-vous est organisé avec un architecte pour la visite technique du logement.

**2** Une **visite technique** durant laquelle est établi un premier état des lieux. Le technicien préconise un projet de travaux, constate la faisabilité du projet puis rédige un rapport qui sera envoyé au propriétaire.

**3** Le **montage du dossier** : le propriétaire crée son dossier en ligne sur le site de l'Anah et fait établir

des devis. Urbanis collecte les pièces nécessaires, répond aux questions du propriétaire et établit le calcul des subventions qui seront demandées à l'Anah et aux partenaires financeurs.

**4** Le **dépôt du dossier** s'effectue par Urbanis après l'accord du propriétaire. Celui-ci doit valider le dépôt du dossier en ligne ; ensuite les travaux convenus au titre de la demande d'aide peuvent démarrer.

**5** La **demande de paiement** est réalisée à la fin des travaux, et après visite finale du technicien. Après transmission des factures signées par l'entreprise, Urbanis s'occupe de la validation de la demande de paiement auprès de l'Anah et des partenaires.

## 2- Le Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC)



### L'intérêt d'organiser sa copropriété

Structurer sa copropriété en y désignant un syndic et en y animant des assemblées générales permet de garantir un fonctionnement collectif durable, de prévenir les difficultés et d'anticiper l'entretien des éléments communs, tout en certifiant la conformité de l'immeuble avec la loi.

C'est aussi l'assurance de maîtriser les cycles de dégradation du bâtiment et d'empêcher les défauts d'entretien qui peuvent mener à la perte de valeur du bien immobilier.

L'organisation durable de la copropriété est également un prérequis pour prétendre aux subventions allouées par l'Anah pour les projets de travaux de rénovation, soit l'opportunité d'être soutenu par un dispositif public dans la revalorisation de son patrimoine.

### Le POPAC, un outil au service de la copropriété

Le Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (**POPAC**), propose un soutien gratuit à la copropriété pour se mettre en conformité sur de nombreux points et améliorer son organisation. Par l'appui extérieur qu'il constitue, il est une opportunité pour les copropriétés rencontrant certaines difficultés d'engager une nouvelle dynamique.

Vous êtes propriétaire occupant ou bailleur au sein d'une copropriété ? Vous vous questionnez sur le rôle du syndic ? Vous souhaitez mieux maîtriser vos charges, prévenir les impayés ? Vous vous sentez démuné dans

la gestion de votre copropriété ? Vous envisagez de lancer un programme de travaux mais le vote en AG est sans cesse repoussé ?

Si tel est le cas, n'hésitez pas à venir nous consulter pour un premier avis. L'équipe Urbanis vous conseille et vous accompagne gratuitement en permanence **sur rendez-vous** : le jeudi de 9h30 à 12h à la **Maison de l'habitat** de La Seyne-sur-Mer, située au 1 rue de la République.

Vous pouvez nous joindre par téléphone au numéro suivant : **06 29 70 48 94** , ou par courriel à l'adresse suivante : [popac.laseyne@urbanis.fr](mailto:popac.laseyne@urbanis.fr) **pour tout renseignement, demande de rendez-vous ou suivi de votre dossier.**

## Quels services sont proposés pour aider une copropriété ?

**Auprès des copropriétés déjà structurées, mobilisées et sensibilisées** : mise en place d'actions collectives, conseils et informations, sessions de formation sur le fonctionnement d'une copropriété et sur les documents relatifs à son fonctionnement.

**Auprès des copropriétés ayant des difficultés légères** : aide à la résolution des premières difficultés, soutien aux démarches pour la mobilisation des copropriétaires, l'organisation d'une assemblée générale ou la mise en place d'un projet de travaux. Pour une copropriété sans structure initiale et souhaitant s'organiser, accompagnement dans les premières étapes de mise en conformité (organisation de la première assemblée générale, recherche d'un syndic, immatriculation de la copropriété, etc).

**Auprès des copropriétés les plus en difficulté** : un accompagnement complet est proposé pour résoudre des problèmes financiers, techniques, sociaux, de gestion ou de mobilisation, tel que rétablissement d'un lien de confiance entre le syndic et les copropriétaires via des actions de médiations, le travail sur la diminution des impayés de charges, des actions pour le rééquilibrage des finances, etc.

oo

QUE CE SOIT POUR LE **POPAC** OU POUR **L'OPAH** TOUT EST EN PLACE POUR VOUS ACCUEILLIR ET VOUS ACCOMPAGNER GRATUITEMENT DANS VOTRE PROJET. PROFITEZ DE L'EXPERTISE DES SPECIALISTE ET **CONTACTEZ URBANIS** QUI VOUS RECEVRA A LA MAISON DE L'HABITAT – 1, RUE DE LA REPUBLIQUE.



# PERIMETRE

