

AIDE MUNICIPALE A LA RENOVATION DE FACADES

Règlement

Annexe à la délibération « Mise en place d'une aide à la rénovation de façades dans le centre-ville historique pour la période octobre 2021 / septembre 2026 »

Table des matières

Préambule	2
Le périmètre d'application	3
Les conditions générales de recevabilité	4
Le montant de la subvention	6
Les conditions d'attribution	7
Modalités d'octroi des subventions	7
La commission d'attribution	10
Les modalités de versement de la subvention	10
Les dispositions particulières	11

Préambule

Depuis 2018, la municipalité s'est investie dans un vaste programme « Action Coeur de Ville » afin de revitaliser son territoire.

Dans ce cadre, une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Rénovation Urbaine (OPAH-RU) est engagée pour 5 ans (septembre 2021 à septembre 2026).

La Ville souhaite renforcer significativement son action et offrir une aide incitative à la rénovation des façades afin de favoriser l'embellissement de son paysage urbain et la revalorisation de son patrimoine immobilier ancien dans le centre-ville historique labellisé Site Patrimonial Remarquable (ex ZPPAUP). L'objectif de cette aide est de mieux prendre en compte les éléments du patrimoine architectural de qualité ou ayant un fort impact urbain et conforter ainsi l'attractivité de la Ville. Les critères identifiés sont définis sous l'angle de l'esthétique, de la pérennité, de la sécurité, de la salubrité et de l'amélioration des performances énergétiques des immeubles pour lesquels l'aide est sollicitée. Afin d'accompagner les propriétaires bailleurs ou occupants dans cette démarche d'embellissement, la Ville leur offre une aide technique, administrative et financière exceptionnelle.

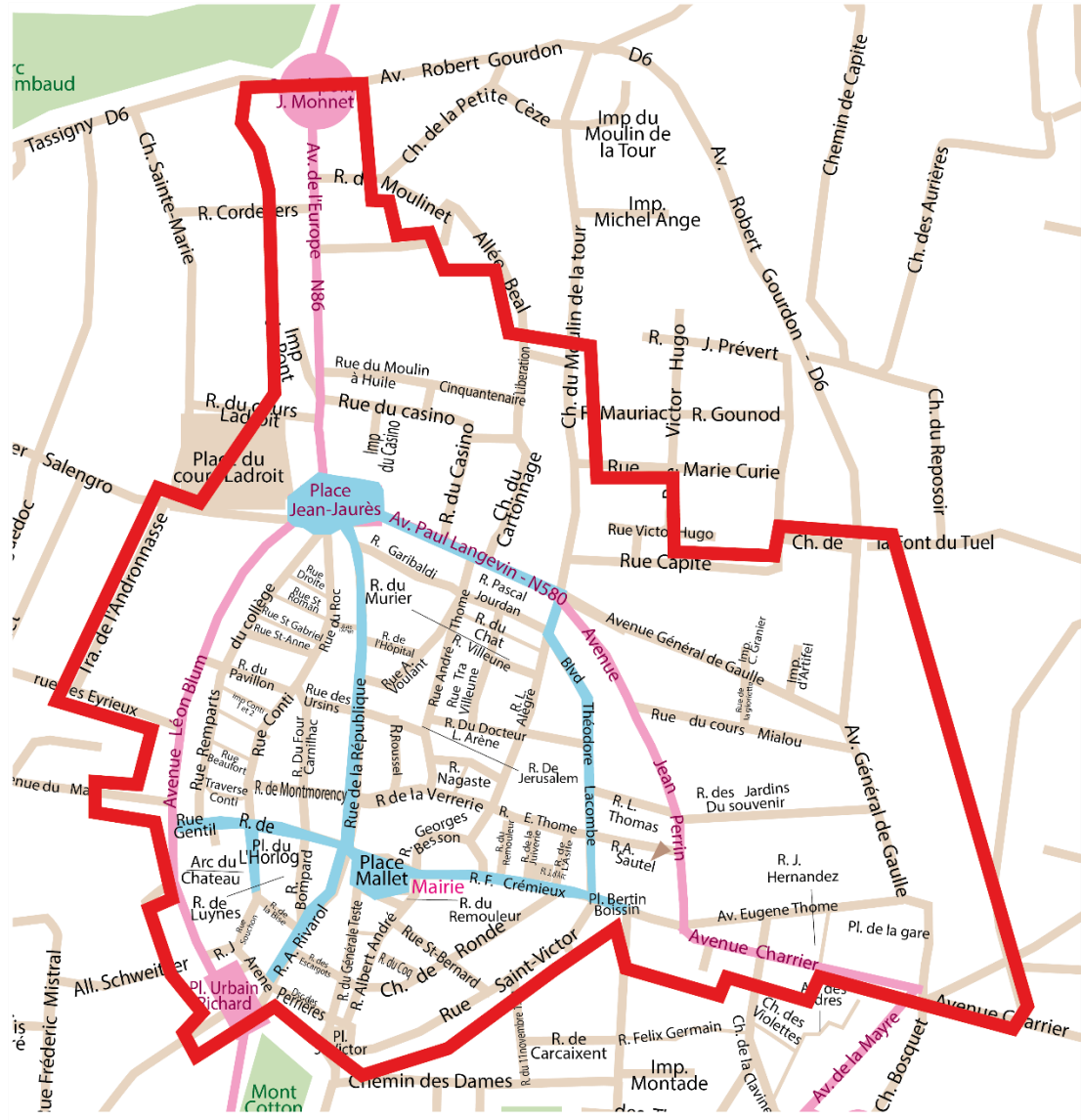
Le présent règlement entrera en vigueur dès qu'il aura été rendu exécutoire. Il pourra, le cas échéant, être modifié selon les mêmes formes que celles adoptées pour son approbation. Le dispositif d'aide au ravalement, tel qu'organisé dans le présent règlement, a vocation à s'appliquer sur les exercices de 2021 à 2026, sous réserve et dans la limite des enveloppes budgétaires annuelles votées. Il est prévu de favoriser le ravalement de 30 façades sur la durée totale de la campagne.

Le pilotage de cette campagne de rénovation des façades et de réfection des devantures commerciales sera assuré par l'opérateur OPAH-RU « la SEGAT ».

Les biens concernés sont les immeubles situés dans le périmètre principal de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Rénovation Urbaine correspondant au quartier historique, touristique et commerçant. Pour les axes avenue Paul-Langevin, place Jean-Jaurès, rue de la République, place Auguste-Mallet, boulevard Théodore-Lacombe, rue Fernand-Crémieux, place Bertin-Boissin, les ravalements estimés nécessaires par la commune de Bagnols-sur-Cèze seront rendus obligatoires dès le 10 mai 2023.

Le périmètre d'application

L'aide municipale au ravalement des façades s'applique à tous les immeubles situés dans le périmètre entouré en rouge et l'aide aux devantures des rues surlignées en bleues ci-dessous :



Légende :

- Rues concernées par l'aide aux devantures commerciales
- Périmètre concerné par l'aide au ravalement des façades

Liste des rues éligibles disponible à la Maison Cœur de Ville

Les conditions générales de recevabilité

L'aide à la rénovation est octroyée sans condition de ressources, pour les immeubles collectifs et l'habitat individuel :

- au propriétaire du bâtiment,
- au syndicat de copropriété,
- au commerçant lorsque les travaux concernent la réfection des devantures commerciales.

Elle concerne les propriétés édifiées depuis plus de 15 ans.

Pour être déclaré éligible l'ensemble des bâtiments et devantures commerciales doit être situé dans le périmètre opérationnel défini.

Les travaux doivent être réalisés par des professionnels du bâtiment (fourniture et main d'œuvre) régulièrement inscrits, soit au registre du commerce, soit au répertoire des métiers, agréés et dûment assurés en responsabilité civile et professionnelle et garantissant l'assurance décennale.

Les travaux éligibles à cette aide sont les travaux complets de rénovation des façades et de réfection des devantures commerciales. Ces travaux doivent impérativement respecter les qualités architecturales du bâti (types d'enduits, modénatures, percements...), les modes constructifs, la réalisation des travaux dans les règles de l'art et les avis des services consultés lors du dépôt de la demande d'autorisation ainsi que les normes en vigueur.

Sont éligibles les travaux de :

- Maçonnerie de façade,
- Peinture de façade,
- Travaux de traitement des ouvrages annexes comme la zinguerie, la plomberie ou la ferronnerie,
- Reprise des sous-faces des balcons en pierre,
- Remplacement / installation de garde-corps,
- Réintégration de modénatures et d'éléments architecturaux intéressants,
- Enfouissement de réseaux (électricité, téléphone, câble) ou de plomberie disgracieuse en façade et leur mise aux normes,

L'aide municipale est accordée sous réserve d'une conformité aux prescriptions et recommandations architecturales (cf. règlement du Site Patrimonial Remarquable, Plan Local d'Urbanisme) ainsi que de l'obtention des autorisations nécessaires avec un avis favorable de

l'Architecte des Bâtiments de France. La rénovation des façades doit permettre d'assurer la pérennité de l'édifice mais aussi sa mise en valeur comme élément du patrimoine tout en respectant l'architecture de son époque.

L'aide municipale au ravalement est conditionnée à une visite technique préalable qui permettra de vérifier si d'autres travaux sont indispensables en accompagnement de la démarche de rénovation.

Cette aide ne pourra concerner les travaux déjà engagés ou réalisés au moment du dépôt de la demande de l'aide municipale. Seuls seront éligibles les travaux à réaliser. Aucune subvention ne sera versée en cas de démarrage de travaux sans accord préalable de la commission d'attribution des aides.

Pour les immeubles en copropriété :

Le dossier de demande de subvention doit être déposé au nom du syndicat des copropriétaires. Les travaux de ravalement doivent avoir été, au préalable, votés en Assemblée Générale. Le bénéficiaire de l'aide municipale sera le syndicat des copropriétaires. Pour les commerçants qui sollicitent une aide pour la réfection de leur vitrine l'autorisation de la copropriété sera nécessaire.

Pour les immeubles en mono propriété :

Le dossier de demande de subvention doit être déposé par le propriétaire. Le bénéficiaire de l'aide municipale sera donc le propriétaire, qu'il soit bailleur ou occupant.

Chaque bénéficiaire ne pourra solliciter une subvention qu'une seule fois.

Le demandeur effectuera toutes les démarches administratives nécessaires à la réalisation des travaux, notamment la demande d'autorisation d'urbanisme prévue par l'article R 421-17 du code de l'Urbanisme. La commission prendra en compte l'avis de l'architecte des bâtiments de France pour valider le dossier et accorder l'autorisation de démarrage des travaux.

Le demandeur restera entièrement responsable de l'entreprise ou de l'artisan désigné pour réaliser ses travaux.

Toutes les modifications du projet apportées en cours d'exécution des travaux devront être signalées au service Aménagement urbain ou à l'opérateur OPAH-RU qui devra s'assurer que la ou les modifications apportées rentrent toujours dans les critères d'éligibilité, puis régularisées administrativement.

Le demandeur met à disposition des services de la Ville tous les justificatifs nécessaires au contrôle des travaux et permet la visite de contrôle préalable au versement de la subvention.

Le montant de la subvention

Pour toutes les aides qui suivent :

La subvention municipale est calculée sur le montant TTC des travaux, et doit relever à minima d'une des catégories détaillées ci-après.

Cette subvention est accordée sans condition de ressources pour les propriétaires bailleurs ou occupants. Elle n'est accordée qu'une seule fois. Elle s'entend par unité foncière.

Ne sont pas éligibles à la subvention : les honoraires du syndic, les frais d'assurance, les frais de droits de voirie, les honoraires du maître d'œuvre, les autres dépenses...

Aide au ravalement des façades

Le taux de subvention s'élève à 400€ par m² dans la limite de 50% maximum du montant TTC des travaux, et un montant maximum de 50 000 € par unité foncière.

Le montant de travaux minimum éligible à la subvention s'élève à 5 000 €.

Aide à la réfection des devantures commerciales situées dans les rues principales :

La subvention s'élève à 7 000 € maximum dans la limite de 30 % du montant TTC des travaux.

A savoir, les recompositions permettant de retrouver un accès indépendant aux étages seront les dossiers prioritaires.

Ces travaux de devanture devront respecter les prescriptions d'emprise, les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel celle-ci s'inscrit, une hauteur d'enseigne-bandeau définie, une surface maximale de vitrophanie, des couleurs et matériaux en harmonie avec leur environnement...

Un bonus de 5% (sur les travaux de devantures) est accordé si les travaux de ravalement et réfection de devanture commerciale sont simultanés, et est attribué à la copropriété, ou monopropriété, ainsi qu'à l'exploitant du commerce.

Les travaux de ravalement concernent les opérations de propreté et d'entretien par la réfection des matériaux de façades, des enduits, des modénatures, des percements, des descentes d'eaux pluviales, des ferronneries, le lavage et rejointoiement des briques ou pierres blanches, la reprise des corniches, la reprise des appuis de fenêtres et leur étanchéité.

Pour les immeubles d'angle inclus pour partie dans le périmètre du dispositif, l'aide au ravalement s'appliquera à l'ensemble des faces visibles de la rue.

Les logements contenus dans l'immeuble feront l'objet d'une visite afin d'en apprécier la décence.

Cette appréciation de la décence des logements permettra au propriétaire de bénéficier de conseils personnalisés. Il sera invité à effectuer des travaux de mises aux normes et pourra être accompagné pour le montage du dossier.

Nota : l'aide municipale n'est pas incompatible avec les autres aides financières déjà mises à disposition des propriétaires bailleurs ou occupants, notamment les subventions de l'Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat dans le cadre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Rénovation Urbaine (OPAH-RU).

Les conditions d'attribution

Le dossier de demande de l'aide au ravalement devra être déposé préalablement à tout démarrage de travaux lors du rendez-vous avec l'opérateur OPAH-RU à la Maison Cœur de Ville, en amont du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme, via le formulaire téléchargeable sur le site internet de la Ville de Bagnols-sur-Cèze (www.bagnolssurceze.fr) et dûment rempli :

**Maison Cœur de Ville
1 rue du Général Teste
30 200 Bagnols-sur-Cèze**

Modalités d'octroi des subventions

Seules pourront être subventionnées les demandes déposées préalablement à la réalisation des travaux. Le dispositif d'aide ne concerne que les travaux de ravalement à réaliser et non des travaux déjà engagés ou exécutés.

En aucun cas les travaux ne devront avoir commencé avant l'accord d'attribution de la subvention par le conseil municipal.

Une première analyse du projet et de l'immeuble sera proposée au(x) propriétaire(s). Si l'éligibilité au dispositif est a priori confirmée, un rendez-vous sur place sera proposé pour :

- faire une visite intérieure du ou des logements constitutifs de l'immeuble, afin d'en apprécier la décence. Cette appréciation de la décence des logements permettra au(x) propriétaire(s) de bénéficier de conseils personnalisés pour une éventuelle mise aux normes si besoin,
- réaliser une visite extérieure de l'immeuble afin d'établir une fiche de prescription par l'architecte conseil missionné. Cette fiche de prescription détaillera les travaux à réaliser sur

la façade et servira de support au dépôt de la déclaration préalable ou du permis de construire. Elle permettra aux propriétaires de demander des devis aux entreprises.

Le(s) propriétaire(s) bénéficieront de l'accompagnement d'un architecte conseil ensuite tout au long du projet. Cet accompagnement se décompose en 4 phases :

- une phase de description des travaux : l'architecte conseil réalisera un diagnostic préalable en y répertoriant les désordres techniques et esthétiques et en identifiant l'ensemble des éléments architecturaux à préserver et à mettre en valeur,
- une phase d'analyse des devis, pour s'assurer de l'adéquation entre les exigences de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine et les solutions techniques proposées par les entreprises retenues,
- une phase de suivi du chantier, en cours de chantier et fin de chantier,
- une phase d'analyse des factures.

Après obtention de l'autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis de construire) et avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France, un dossier de demande de subvention sera déposé par le(s) propriétaire(s) ou leur représentant auprès de la Maison Cœur de Ville permettant de justifier les dépenses.

Dans le cas d'un projet de travaux qui comprendrait des travaux de ravalement de façades et des travaux intérieurs, le(s) propriétaires seront également guidés sur les dossiers de demandes de subvention à réaliser s'il y en a plusieurs.

Le dossier de demande de subvention doit contenir les pièces suivantes :

Pour les immeubles en copropriété :

- Formulaire de demande de subvention dûment complété et signé,
- Plan de situation et photos avant travaux,
- Attestation de répartition des millièmes de copropriété, le nom et l'adresse des copropriétaires,
- Accords des propriétaires ou le procès-verbal de l'Assemblée Générale des copropriétaires autorisant les travaux,
- Mandat de l'assemblée générale au représentant de la copropriété ou contrat de syndic,
- Statuts de SCI, ou extrait de Kbis de moins de 3 mois,
- Statuts de l'Association et le procès-verbal de l'assemblée générale autorisant les travaux,
- Autorisation du propriétaire des murs si le locataire ou le gérant du commerce effectue les travaux pour son compte,

- Devis de travaux détaillés, précisant chaque poste de travaux concerné par l'aide au ravalement, établis conformément à l'autorisation d'urbanisme préalable,
- Attestation de responsabilité civile et professionnelle des entreprises effectuant les travaux,
- Certifications Qualibat ou équivalent en rapport avec l'objet des travaux fournies par l'entreprise,
- Copie de l'autorisation d'urbanisme favorable au projet,
- RIB du syndicat de copropriété,
- Bon pour accord à l'entreprise qui devra effectuer les travaux.

Cas spécifiques (éléments demandés en plus)

Dans le cas d'une indivision : copie du titre de propriété ou attestation notariée de moins de trois mois certifiant la propriété et donnant la liste précise des indivisaires (les indivisaires doivent obligatoirement désigner un mandataire unique pour déposer le dossier et éventuellement percevoir la subvention, s'il n'existe pas de compte unique au nom de l'indivision).

Dans le cas d'une propriété avec droit d'usufruit : copie du titre de propriété ou attestation notariée de moins de trois mois identifiant l'usufruitier.

Le demandeur avisera la Ville par écrit de toutes modifications qui pourraient être apportées en cours d'exécution au droit de propriété de l'immeuble en cours de ravalement.

Pour les immeubles en mono propriété :

- Formulaire de demande de subvention dûment complété et signé,
- Plan de situation et photos avant travaux,
- Certifications Qualibat ou équivalent en rapport avec l'objet des travaux fournies par l'entreprise,
- Avis d'imposition ou de non-imposition de l'année pour les propriétaires occupants souhaitant bénéficier de la majoration,
- Copie de la dernière taxe foncière ou copie de l'acte de propriété ou attestation notariée de propriété de moins de trois mois, ou copie du contrat de bail de location.
- Devis de travaux détaillés, précisant chaque poste de travaux concerné par l'aide au ravalement établis conformément à l'autorisation d'urbanisme préalable,
- Attestation de responsabilité civile et professionnelle des entreprises effectuant les travaux,
- Copie de l'autorisation d'urbanisme favorable au projet,
- RIB du propriétaire bailleur ou occupant,
- Bon pour accord à l'entreprise qui devra effectuer les travaux.

La commission d'attribution

La demande de subvention est étudiée par la commission d'attribution des aides qui valide le montant d'aide à verser au demandeur. La décision favorable ou défavorable indiquera l'éligibilité de la demande ainsi que le montant de l'aide attribuée et sera notifiée au demandeur par courrier.

Les travaux faisant l'objet d'une demande de subvention ne pourront être commencés avant cette notification et devront être engagés dans un délai maximum de 3 mois à compter de la date de notification de l'aide et achevés dans les 2 ans après la notification, sauf dérogation expressément accordée par la commission d'attribution.

La commission est composée de :

- un élu du Conseil Municipal,
- un représentant du service Aménagement urbain,
- un représentant de la Direction des Grands Projets Urbains,
- un représentant du service Archives et Patrimoine.

Les modalités de versement de la subvention

Le versement de la subvention sera effectué par la Ville sur présentation des factures acquittées portant la mention « payée » ainsi que le cachet de l'entreprise et la date de paiement et sur constatation d'achèvement dans le respect des prescriptions de l'autorisation d'urbanisme accordée.

En fin de chantier, au dépôt de la Déclaration d'Achèvement et Conformité des Travaux et des factures acquittées par le demandeur, une visite sera effectuée par les services de la Ville et l'architecte conseil missionné par la Ville afin de s'assurer de la bonne réalisation des travaux.

Le montant de la subvention versée ne pourra excéder le montant estimatif calculé sur la base des devis présentés (sauf travaux complémentaires ayant fait l'objet d'un engagement modificatif) mais pourra être inférieur dans le cas où le montant des factures acquittées est inférieur à la dépense prévue par les devis approuvés.

La subvention allouée sera versée en une seule fois au bénéficiaire.

Le versement de la subvention est conditionné au respect par le bénéficiaire des prescriptions contenues dans le présent règlement, de la constitution du dossier jusqu'à l'achèvement des travaux et sous réserve du respect des autorisations d'urbanisme.

Aucun acompte ou versement partiel de l'aide au ravalement ne sera versé. Le versement de l'aide sera suspendu en cas de réalisation partielle des travaux initialement prévus ou si le bénéficiaire n'est plus propriétaire ou syndic de l'immeuble après la réalisation des travaux.

Le montant de l'aide, s'il est inférieur aux devis présentés, sera recalculé à la baisse sur la base du montant des factures acquittées par le demandeur.

Si des travaux complémentaires ont été ajoutés après le passage en commission d'attribution, le montant de la subvention ne prendra en compte que les travaux présentés au moment du dépôt du dossier de demande de l'aide.

Délai imparti pour la présentation des factures acquittées :

Pour le versement de la subvention, les factures acquittées devront être déposées par le bénéficiaire dans un délai de 2 ans suivant la notification de l'arrêté relatif à l'estimation de la subvention.

A défaut de présentation dans ce délai, le bénéfice de l'aide ne sera plus acquis.

Les dispositions particulières

Le présent règlement pourra être modifié par délibération du Conseil municipal et pourra également faire l'objet d'ajustement ou de modification, afin d'améliorer le dispositif.