

AMELIORATION DU CADRE DE VIE

RÈGLEMENT D'ATTRIBUTION DES AIDES À LA RESTAURATION DES FAÇADES D'IMMEUBLES

PREAMBULE

Afin d'améliorer la qualité de l'habitat et le cadre de vie, la ville met en place une campagne d'aide au ravalement de façades.

ARTICLE 1 – PERIMETRE ET OBJET DU REGLEMENT

Pour ouvrir droit aux subventions, les immeubles pour lesquels sont envisagés les travaux de ravalement de façades doivent être **situés à l'intérieur du périmètre composé par l'ensemble des voiries urbaines correspondant aux zones U du Plan Local d'Urbanisme.**

Dans les limites et conditions suivantes, les personnes concernées qui pourront bénéficier des aides au ravalement sont les propriétaires des immeubles situés en dehors du périmètre instauré sur certaines rues du centre ville par délibération du conseil municipal le 17 octobre 2013, celui-ci faisant l'objet d'un règlement d'attribution spécifique.

ARTICLE 2 – BENEFICIAIRES

Sous réserve des conditions énumérées ci-après, l'aide pourra être accordée :

- **Aux personnes physiques ou morales** qui occupent le local dont elles sont propriétaires, usufruitières ou propriétaires indivis
- **Aux personnes physiques ou morales** qui affectent leurs locaux d'habitation ou leurs locaux commerciaux à la location.
- **Aux locataires** qui réalisent les travaux en lieu et place du propriétaire, après accord de celui-ci.
- **Aux copropriétaires** qui sont représentés par un syndic ou un représentant mandaté par les copropriétaires de l'immeuble.
- **Aux associations** qui sont propriétaires des bâtiments dans lesquels s'exerce leur objet social.

Sont exclus du bénéfice de la prime, les personnes morales de droit public, les organismes H.L.M, les services marchands tels que les agences bancaires, les agences immobilières, les cabinets d'assurances ou mutuelles, et les agences d'intérim et les personnes susceptibles d'être subventionnées par l'aide au ravalement de façades spécifique au périmètre défini par délibération du conseil municipal du 17 octobre 2013

Dans le cas d'une copropriété, le montant des travaux sera réparti en fonction des millièmes et chaque copropriétaire bénéficiera d'une subvention calculée sur sa part de travaux d'une subvention calculée par rapport à ses revenus.

Cas des sociétés ou des SCI :

Lorsque des sociétés ou des SCI entreprendront des travaux de ravalement dans le secteur considéré, une étude sera faite aux cas par cas par la commission communale qui jugera de l'opportunité d'accorder une subvention.

Cas des associations :

Les associations à but non lucratif (loi 1901) peuvent bénéficier de subventions pour le ravalement de façade des bâtiments qu'elles occupent dans le cadre de leurs activités.

Cette subvention est ouverte aux associations quand elles sont propriétaires de leurs locaux ou quand elles peuvent réaliser ce type de travaux en fonction de leur bail.

Le montant de la subvention sera calculé sur la base de :

- 25 € / m² de façade de rue
- 20 € / m² pour les pignons visibles de la rue.

La surface maximale subventionnable est de 100 m² par association.

ARTICLE 3 – CONDITIONS D'OBTENTION DE LA PRIME

CONDITIONS RELATIVES AUX IMMEUBLES

Pourront faire l'objet d'une aide spécifique tous les immeubles, quel que soit leur usage (habitat, mixte habitat et commercial ou commerce et activité seul) et quelle que soit leur époque de construction :

- sous réserve qu'ils aient été achevés depuis plus de 10 ans à la date du dépôt du dossier,
- sous réserve qu'ils n'aient pas déjà bénéficié d'une prime municipale dans les dix dernières années,
- sous réserve qu'ils ne soient pas destinés à être démolis,
- sous réserve qu'ils soient occupés ou destinés à être occupés après les travaux subventionnés par de l'habitation ou un usage ouvrant droit à subvention

Certaines parties à usage professionnel (usines, entrepôts, garages...) sont exclues du bénéfice de la subvention. En revanche les locaux de « réserves » situés au-dessus de commerces de rez de chaussée sont concernés par l'aide au ravalement.

CONDITIONS RELATIVES AUX FAÇADES SUBVENTIONNABLES

Pourront faire l'objet d'une prime les façades d'immeubles à usage d'habitation ou mixte, les devantures commerciales si elles sont intégrées dans la réfection totale de l'immeuble, et les retours pignons **vus directement du domaine public**.

Dans le cadre d'un immeuble en copropriété, seul le représentant ou le syndic mandaté par l'assemblée des copropriétaires pour ces travaux, sera habilité à faire la demande de prime, et sera chargé de répartir cette somme au prorata des millièmes de chaque copropriétaire.

CONDITIONS DE RESSOURCES

Seules les personnes assujetties à l'ISF ne peuvent prétendre au versement de la prime dans le cadre de cette opération.

ARTICLE 4 – NATURE DES TRAVAUX SUBVENTIONNES

Ouvriront droit à la subvention :

- les travaux de réfection des enduits de façades qui seront réalisés de la manière suivante :
 - piochage de l'ancien enduit,
 - application d'un gobetis, d'un dégrossi et/ou d'une couche de finition. La couche de finition sera réalisée à base de chaux et de sable de carrière ou de rivière. Elle sera de préférence grattée ou feutrée. Elle ne sera en aucun cas de teinte blanche, blanc cassé trop clair ou gris béton,
 - la couche de finition sera réalisée au nu du parement des ouvrages en pierre de taille (encadrement de baies, chaînes d'angle) et ne présentant aucune surépaisseur,
 - isolation extérieure à parement à base d'enduit hydraulique.
- la restauration des façades ou éléments de façade en pierre de taille qui devra être réalisée de la manière suivante :
 - nettoyage en fonction des supports, brossage à l'eau ou au jet d'eau à pression moyenne voire si nécessaire sablage humide, puis rinçage. Le nettoyage chimique et rinçage sont tolérés s'ils sont pris en charge par un professionnel. Le ponçage, le brossage à sec, le jet de sable à sec et le nettoyage à l'acide sont strictement interdits.
 - la restauration des pierres altérées sera effectuée ainsi : remplacement par des pierres neuves de même nature, injection de produit durcissant, emploi d'un mortier de poudre de pierre et de chaux de même teinte
- les travaux d'entretien simple de crépis de façade si ceux-ci sont en bon état et qui comprennent :
 - le lavage de l'enduit existant
 - l'application d'un badigeon sur l'enduit conservé
 - la peinture sur les façades enduites est interdite.

ARTICLE 5 – TRAVAUX NON PRIS EN COMPTE

Toute modification ou intervention sur le gros œuvre ne sera pas prise en considération.

Sont également exclus tous travaux somptuaires et ne respectant pas les caractéristiques architecturales des immeubles.

Ne seront pas pris en compte :

- les travaux de dissimulation des divers réseaux de distribution d'énergie et télécommunication,
- les travaux de zinguerie,
- les travaux de toiture et les travaux sur les cheminées,
- les travaux d'isolation,
- les travaux liés à des remplacements d'éléments existants ou création de nouveaux éléments techniques ou architecturaux en façade (ex. : remplacement de fenêtres, de volets de porte ou de grille, pose de vitrine, pose de bardage...),
- les travaux liés à l'enseigne commerciale ou à l'activité commerciale, y compris les travaux de lettres,
- les dépenses liées à l'installation et repli de l'échafaudage et celles liées à la signalisation du chantier.

La commission de ravalement appréciera les cas particuliers qui pourraient lui être présentés.

ARTICLE 6 – EXECUTION DES TRAVAUX

Aucune aide ne pourra être accordée pour des travaux commencés avant le dépôt du dossier et avant la notification par la ville de la subvention prévisionnelle.

Sous réserve de l'observation des autres articles, seuls les travaux réalisés par des artisans ou des entreprises pourront être subventionnés.

Lorsque l'immeuble n'est pas en conformité avec les normes minimales d'habitabilité ou avec le règlement sanitaire départemental, l'aide municipale au ravalement des façades ne sera pas accordée sauf si les travaux de mises aux normes sont réalisés préalablement au ravalement.

CONDITIONS DE RÉALISATION

Les conditions de réalisation devront se conformer aux dispositions particulières applicables à la zone U du règlement du Plan Local d'Urbanisme, et aux prescriptions édictées par l'Architecte des Bâtiments de France lors de l'instruction de la déclaration préalable ou du permis de construire.

ARTICLE 7 – MODALITES D'INSTRUCTION DE LA PRIME AU RAVALEMENT

ATTRIBUTION DE LA PRIME

Seules pourront être subventionnées les demandes examinées par le service habitat de la ville **avant la réalisation des travaux**.

Pour tous les immeubles, la prime municipale sera accordée au vu d'un dossier présenté par le demandeur et remplissant les conditions du présent règlement.

Dans les limites et conditions définies par le présent règlement, les subventions seront allouées jusqu'à concurrence du crédit voté annuellement par le Conseil Municipal dans le cadre de son budget.

Le dépôt d'une **demande de prime au ravalement de façade** auprès du service habitat s'accompagnera obligatoirement d'une demande de **Déclaration préalable (D.P)** ou d'un **Permis de Construire (P.C)** auprès du service Urbanisme - Droits des sols, selon l'immeuble et la nature des travaux.

CONTENU DU DOSSIER

La demande sera présentée sous forme d'un dossier comprenant les pièces suivantes :

- un formulaire de demande de prime municipale de ravalement,
- un plan de situation de l'immeuble ou plan du cadastre,
- un plan de façade avant et après travaux avec les cotes nécessaires ou 2 photographies de l'immeuble, entières et de qualité,
- un devis descriptif et un devis quantitatif et estimatif des travaux de ravalement détaillés par nature de travaux et par façade traitée, établis conformément aux prescriptions émises lors de la délivrance de la déclaration de travaux ou du permis de construire.

Les devis devront détailler les dimensions des façades à raveler (façade ou pignon sur rue et façade ou pignon en retour).

Important : le coût du ravalement de façade doit être maîtrisé et ne pas résulter d'une surestimation de devis.

- copie de la déclaration de travaux ou du permis de construire accordé,
- une pièce justificative des ressources (avis d'imposition ou non imposition) du ou des demandeurs,
- une attestation sur l'honneur certifiant l'occupation des locaux après travaux (quand ces derniers sont vacants au moment de la demande de subvention).
- une attestation sur l'honneur certifiant le non assujettissement à l'ISF du ou des demandeur(s)

- les accords des propriétaires ou la délibération de l'assemblée générale des copropriétaires si le dossier est déposé par un tiers autre que le propriétaire,
- le mandat de l'assemblée générale au représentant des copropriétaires,
- la liste et les adresses des copropriétaires et l'attestation de répartition des millièmes,
- un relevé d'identité bancaire, postal ou de compte Caisse d'Épargne du demandeur.

PROCÉDURE D'INSTRUCTION ET DE SUIVI DES DOSSIERS

Le service Habitat assurera le secrétariat de la commission municipale d'aide au ravalement de façade en relation avec les services municipaux concernés. Les dossiers examinés en commission auront été préalablement instruits par les différents services compétents : le service urbanisme- Droits des sols, l'Architecte des bâtiments de France et le service habitat.

La procédure sera la suivante :

- retrait du dossier auprès du service Urbanisme
- dépôt du dossier auprès du service Urbanisme
- instruction du dossier de demande d'aide au ravalement par le service Habitat,
- étude du dossier par la commission d'attribution,
- notification de la décision d'octroi de la prime et du montant de l'aide par le Maire de Vierzon et par courrier,
- réalisation des travaux.

L'entreprise mandatée pour la réalisation des travaux aura accompli préalablement les démarches administratives réglementaires auprès du gestionnaire de la voirie.

Le versement de la prime interviendra sur présentation des factures acquittées de l'entreprise, **après** vérification de leurs conformités avec les devis approuvés **et après** contrôle de la réalisation des travaux sur place par le service Habitat.

Le montant de la subvention ne sera révisable que dans les cas prévu à l'article 8 ci-après.

En cas de rejet du dossier, la décision sera motivée. Un nouveau dossier pourra être déposé ou le cas échéant complété.

PRESCRIPTION DU VERSEMENT DE LA SUBVENTION

Il y aura prescription automatique du versement de la subvention lorsque les factures acquittées n'auront pas été déposées au service Habitat dans le délai d'un an à compter de la date de notification de la subvention au demandeur.

ARTICLE 8 – CALCUL DU MONTANT DE LA SUBVENTION

Dans les limites et conditions définies par le présent règlement, les personnes réalisant les travaux de ravalement sur un ou plusieurs logements pourront bénéficier de primes municipales au ravalement de façades dans la limite du crédit voté annuellement par le conseil municipal.

La subvention de base sera calculée sur le montant TTC des devis estimatifs déposés lors de la demande ou de la facture acquittée si le montant est inférieur au devis.

Après les travaux, si la réalisation n'est pas conforme au présent règlement ou aux prescriptions contenues dans l'autorisation de travaux, la commission pourra ne pas octroyer la prime ou minorer son montant.

La subvention est calculée sur la base de 25 € par m² de façade ou pignon sur rue et sur la base de 20 € par m² de façade ou pignon en retour mais visible de la rue.

La subvention est plafonnée à 60 m² de façade et/ou pignon par logement pour les immeubles collectifs et à 100 m² de façade et/ou pignon pour un logement individuel.

Dans tous les cas, la subvention de base n'excèdera pas 30 % du montant TTC des devis estimatifs déposés lors de la demande ou de la facture acquittée si le montant est inférieur au devis.

Le montant de la subvention sera modulé suivant les ressources des propriétaires.

Pour les propriétaires dont les revenus sont inférieurs aux plafonds des ressources du prêt à taux 0 %, la subvention s'élèvera à 100 % de la subvention de base possible. Elle ne pourra cependant pas excéder la somme de 2 500 €.

Pour les propriétaires dont les revenus sont supérieurs aux plafonds des ressources du prêt à taux 0 %, la subvention ne pourra pas excéder 70 % de la subvention de base possible, soit : 1 750 €.

Cette aide au ravalement pourra être cumulée avec les autres aides octroyées pour l'amélioration de l'habitat et dont l'immeuble pourrait bénéficier.

ARTICLE 9 – MODALITES DE VERSEMENT DE LA SUBVENTION

Le versement des subventions ne pourra être effectué que sur présentation des factures acquittées pour des travaux effectués par une entreprise ou un artisan et après constat de la bonne exécution de ces travaux par les techniciens de la ville.

Le versement de la subvention sera effectué après vérification de la conformité des factures avec les devis approuvés. Les factures devront comporter les dates d'exécution des travaux.

Dans le cas où le montant des factures acquittées serait inférieur à la dépense prévue aux devis estimatifs, la subvention sera recalculée sur le montant des factures acquittées. Dans le cas contraire, l'engagement pris par la commission municipale au moment de l'accord de subvention ne saurait être révisé.

La subvention ainsi allouée sera versée en une seule fois au bénéficiaire dans un délai maximum de 45 jours après réception de toutes les factures acquittées et visa par le service habitat.

ARTICLE 10 – EMPLACEMENT PUBLICITAIRE

Pendant une période de dix ans après le versement de la subvention :

- les murs ravalés ne pourront en aucun cas être utilisés comme supports publicitaires,
- l'emplacement de support publicitaire sur la même parcelle, appartenant au même propriétaire, ne devra pas gêner la visibilité des murs ravalés.

ARTICLE 11 – COMPOSITION DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION

L'aide au ravalement de façade est octroyée par la ville. Aussi les dossiers de demande de subvention seront présentés à la commission d'attribution.

La composition de la commission municipale d'attribution a été fixée par délibération du conseil municipal en date du 22 mai 2008.

Cette commission se réunira dans un délai de 45 jours maximum après le dépôt de chaque demande d'aide au ravalement déclarée complète.

Cette commission jugera si les travaux envisagés peuvent entrer dans le cadre des travaux subventionnables, étudiera les devis présentés et fixera le montant de la subvention prévisionnelle.

Elle est chargée, au vu des informations fournies par le technicien, de suivre l'évolution de la campagne de ravalement et de prendre toute décision concernant les problèmes qui pourraient apparaître.

Elle se compose de tous les partenaires intéressés par le déroulement de l'opération et elle pourra s'adjoindre toute personne dont elle jugerait la présence nécessaire.

ARTICLE 12 – DUREE DU PRESENT REGLEMENT

Le présent règlement prendra effet à sa date de signature après accord du conseil municipal.

Le règlement d'attribution des subventions municipales pour des travaux de ravalement de façade est reconduit pour une année, à compter de l'expiration de la période précédente et renouvelable chaque année de façon tacite et dans la limite des crédits inscrits au budget pour cette opération.

A Vierzon, le

Le Maire,
Nicolas SANSU.