

REGLEMENT D'ATTRIBUTION DE PRIMES AU RAVALEMENT DE FACADES

Préambule

La municipalité s'est engagée dans un processus de redynamisation de la ville pour la rendre plus attractive tant d'un point de vue résidentiel et commercial que touristique et patrimonial.

A cet effet, elle s'inscrit dans le processus en cours de revitalisation du centre-bourg qui pourrait aboutir à un SPR (Site Patrimonial Remarquable) et permettre une candidature pour le label Petites Cités de Caractère. En effet, le patrimoine bâti de la commune offre une richesse qu'il est important de préserver et revaloriser dans son ensemble. La mise en valeur du bâti ancien, en grande partie constitué par les immeubles civils destinés à l'habitation, est une priorité aussi bien en termes de sauvegarde du patrimoine architectural que d'attractivité et de redynamisation de la ville.

L'une des actions prioritaires est la restauration des immeubles. Le ravalement des façades est un élément essentiel qu'il convient d'encourager et d'accompagner. C'est pourquoi la commune met en place, avec ses partenaires, cette campagne de ravalement des façades pendant une première période 2023-2027.

L'objectif essentiel consiste à permettre une campagne de ravalement des façades privées de la Ville de Vaucouleurs, accessible à tous publics, y compris modestes ou très modestes. **Objectif global : 20 façades en centre-Ville en 4 ans.**

Le présent règlement détermine les conditions générales d'application, qui seront complétées, pour la bonne communication aux candidats de croquis, schémas, photos, nuanciers, etc, de façon à susciter l'envie, l'adhésion, l'idée et enfin la décision de faire... Il précise les conditions d'intervention de la Ville.

ARTICLE 1 : Définition du périmètre

Le périmètre est défini par le zonage du permis de louer (voir plan joint).

ARTICLE 2 : Bénéficiaires de l'aide

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

- aux personnes physiques ou morales qui occupent le logement dont elles sont propriétaires, usufruitiers ou propriétaires en indivision ou dont leurs ascendants ou ceux de leur conjoint sont propriétaires ou copropriétaires au prorata des millièmes.
- aux personnes physiques ou morales qui affectent leur logement à la location ou à la résidence secondaire.
- aux locataires qui réalisent les travaux en lieu et place du propriétaire sous réserve de l'accord de ce dernier.
- aux copropriétaires qui sont représentés par un syndic ou un représentant mandaté par les copropriétaires de l'immeuble.

Sont exclus du bénéfice de la subvention, le patrimoine des organismes HLM, des collectivités locales et administratives et les bâtiments à vocation exclusivement artisanale et commerciale.

Aucune condition de ressource n'est exigée pour l'octroi de la subvention.

Une seule aide par édifice pourra être apportée sur une période de 10 ans.

Art 3 : Immeubles concernés

Seules les constructions de 10 ans et plus pourront bénéficier de l'aide communale (la date qui importe est le premier jour d'habitabilité des locaux).

Plus précisément, pourront faire l'objet de la prime :

- les immeubles à usage d'habitation principale
- les résidences secondaires insérées dans le tissu urbain
- les bâtiments à vocation artisanale et commerciale dans la continuité du bâti des habitations
- les immeubles à usage mixte d'habitation et à caractère commercial ou industriel.

Les travaux subventionnables :

- les façades (mur gouttereau), pignons et cheminées vus de la rue ou du domaine public (voirie, parc, canal d'eau...)
- le traitement partiel des façades sera pris en charge sous condition de vérification par l'UDAP/CAUE
- les murs de clôtures vus du canal de la Vaise.

ARTICLE 4 : Travaux subventionnés

- Les ravalements de façades seuls (**voir conditions en annexe 1 : notice du CAUE**)

Les travaux subventionnés doivent conduire à l'objectif final d'embellissement de la commune en respectant le caractère architectural local.

Seuls pourront être subventionnés **les travaux réalisés par des entreprises qualifiées. Un contrôle à posteriori sera effectué**, quant au respect du devis, par le CAUE / l'UDAP.

Seuls les travaux sur **façades visibles de la voie publique** seront pris en compte :

- sécurité des personnels (échafaudages, protection du personnel)
- protection des ouvrages, des personnes, du cours d'eau (bâches, filets...)
- travaux de nettoyage (parements de pierres, d'enduits anciens, de modénatures), réparation ou conservation d'enduits anciens, décapage des anciennes peintures synthétiques
- travaux de remplacement, si cela s'avérait nécessaire, des pièces de bois sur les élévations charpentées
- travaux d'entretien ou de création de modénatures (corniche, frises, bandeaux, plinthes, chaînes d'angles...)
- travaux d'entretien ou de restauration de mur de clôture ou de mur bahut visible du domaine public
- travaux d'entretien ou de restauration du second-œuvre (chéneaux, dauphins et descentes d'eaux pluviales...)
- travaux de rénovation de devantures commerciales de qualité (en bois, enseignes soignées...)
(uniquement si l'intégralité de la façade est rénovée en cas de pluralité des types de biens)
- travaux de remise en état d'origine de fenêtres ou ouvrants revenant à un état ancien hors menuiserie
(par exemple ouverture de baies obstruées de façon disharmonieuse).

Les travaux non subventionnés :

- travaux de toiture
- travaux liés à des créations ou des rénovations d'éléments fantaisistes en façade
- travaux neufs (rehausse d'un bâtiment par exemple, ou remplacement d'une fenêtre par une porte-fenêtre)
- travaux de ravalement ou de restauration suite à un sinistre indemnisé par assurance, sous réserve d'étude du dossier
- fenêtres de toit type Velux
- travaux d'isolation par l'extérieur bénéficiant d'autres dispositifs.

Dossiers non recevables :

- travaux non-conformes aux prescriptions des dossiers de permis de construire ou de déclaration de travaux
- substitution des volets battants ou persiennes (le cas échéant) par des volets roulants
- ne peuvent être subventionnés les travaux de ravalement partiel (partie de pan de mur...)

ARTICLE 5 : Montant de la prime (et majorations éventuelles)

La Ville de Vaucouleurs soutient les opérations objets du présent document par une aide financière établie selon les modalités fixées ci-dessous :

Taux de la subvention pour les immeubles :

Pour tous les immeubles, la subvention sera calculée sur la base de 50% du montant TTC des travaux subventionnables, suivant les conditions du présent règlement.

Plafond de subvention : Pour un immeuble classique : Pour un ravalement réalisé par une entreprise, le plafond de travaux subventionnables est de 4 000 € TTC **soit une aide maximum de 2 000 €.**

Les Ménages « Modestes » et « Très modestes » (revenus établis selon les barèmes ANAH) sur présentation des justificatifs fiscaux : Pour les ménages occupant à titre de résidence principale, l'immeuble concerné par le ravalement de façade, et rentrant dans les conditions de ressources « Modestes » ou « Très Modestes » indiqué par l'ANAH, l'aide pourra être majorée :

- Pour les ménages rentrant dans les conditions de ressources « Modestes », la majoration sera calculée sur la base de 20% du montant TTC des travaux subventionnables, soit 400 € de subvention complémentaire
- Pour les ménages rentrant dans les conditions de ressources « Très Modestes », la majoration sera calculée sur la base de 40% du montant TTC des travaux subventionnables, soit 800 € de subvention complémentaire.

Exceptions : Néanmoins, pour des immeubles de surface très importante ou pour des immeubles nécessitant des travaux pour un intérêt architectural lourd (immeuble protégé au titre des monuments historiques, recensé ou repéré à l'inventaire général, ou ayant un intérêt patrimonial pour la commune) ou pour des dossiers dans lesquels les propriétaires présentent des difficultés financières particulières (sur justificatifs), la commission technique, après consultation, pourra modifier le montant de la prime ou son plafond.

Cumuls : Cette subvention est totalement indépendante et cumulable avec d'autres aides dont pourraient bénéficier les propriétaires.

ARTICLE 6 : Modalités d'attribution

Avant le démarrage effectif des travaux, toute demande devra être déposée à la Mairie de Vaucouleurs.

Pour tous les immeubles, la prime sera accordée par la Ville de Vaucouleurs au vu d'un dossier présenté par le demandeur et remplissant les conditions de l'Article 3. La mairie sera en charge de la diffusion auprès des partenaires des éléments propres à leurs conditions techniques ou de financements (**hors les démarches d'urbanisme**).

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

1. un plan cadastral de l'immeuble
2. deux photographies couleurs de la (des) façade(s) (avant travaux)
3. un devis descriptif, quantitatif, estimatif et détaillé des travaux conforme aux prescriptions de l'UDAP
4. une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable de travaux ou permis de construire) réglementaire dûment remplie
5. une demande de subvention au titre de ravalement de façades privées (**formulaire** de demande de prime dûment rempli et signé) comprenant notamment une attestation sur l'honneur du demandeur certifiant que le bien n'a pas fait l'objet d'une prime similaire sur les 10 années antérieures
6. un engagement à faire réaliser les travaux selon les prescriptions d'urbanisme dans un délai de 18 mois maximum
7. un relevé d'identité bancaire.

• Procédure d'instruction et de versement est comme suit :

1. Le propriétaire prend contact avec la mairie pour information et constitution du dossier et la mairie prend l'attache :
 - de l'Architecte des Bâtiments de France si le bâtiment concerné est situé en périmètre de monuments historiques
 - du CAUE si le bâtiment concerné n'est pas situé en périmètre de monuments historiques

2. Réalisation de devis par des entreprises qualifiées.
3. Ce dossier est présenté à la commission technique à la Mairie de Vaucouleurs (voir article 8) uniquement en cas de litige ou de doute.
4. L'original est envoyé à l'élu responsable du suivi de la campagne pour avis. Le dossier est présenté pour notification de la prime théorique.
5. Le dossier suit la procédure habituelle d'instruction des autorisations d'urbanisme de la commune. Lorsque l'autorisation d'urbanisme et la prime sont validées par la collectivité, le propriétaire en est informé et il peut alors commencer les travaux.
6. Le versement de la prime interviendra après présentation du dossier de fin de travaux constitué par :
 - la (les) facture(s) originale(s), détaillée(s) des entreprises et des fournisseurs.
 - la copie de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux, photographie des travaux réalisés, RIB).
 - une **fiche de contrôle de fin de travaux** dûment remplie par la collectivité (comprenant l'autorisation d'urbanisme délivrée),
Une avance peut être accordée en cas de demande expresse.
7. A la fin des travaux, leur conformité aux prescriptions et leur bonne exécution est contrôlée par le CAUE/l'UDAP. Si les travaux sont soumis à des réserves par l'équipe de contrôle, celles-ci devront être levées dans les six mois suivants cet avis au risque de perdre le bénéfice de la subvention. Cependant, le demandeur pourra soumettre à la commission technique une demande de délai supplémentaire.
8. Le versement de la subvention interviendra après la vérification de la conformité des travaux visés par le CAUE/l'UDAP où les réserves seront levées. Le remboursement de l'avance sera exigé en cas de non-conformité.

Article 7 : Calcul de la prime

La prime ne sera octroyée que si l'ensemble des conditions du présent règlement est appliqué. **Les travaux ne pourront avoir démarré avant l'accord de la collectivité suite au dépôt de la Déclaration de Travaux ou du Permis de Construire.**

La validité de la prime est de 24 mois à compter de l'accord de la prime par la commission technique.

Article 8 : Composition de la commission technique

La commission technique se réunit en cas de litige ou de doute de l'adjoint délégué pour examiner les dossiers. Elle comprend le maire de Vaucouleurs, l'adjoint en charge de l'urbanisme ou du patrimoine et la secrétaire générale de la mairie. La commission pourra prendre l'avis des personnes suivantes : le chef de projet petites villes de demain, l'architecte des bâtiments de France ou son représentant, le représentant du CAUE et le représentant de la fondation du patrimoine pour les dossiers la concernant.

Pour la validité des délibérations, 2 membres minimum doivent être présents. Chaque membre présent dispose d'une voix délibérative. En cas de désaccord ou de besoin d'approfondissement, un dossier pourra être ajourné pour réexamen ultérieur, sans que ce report vaille accord de subvention. La décision sera prise à la majorité simple.

Durée du présent règlement : Le présent règlement s'appliquera pendant une durée de 4 ans à compter du 01 juillet 2023 et s'achevant au plus tard le 30 juin 2027 compte tenu de l'approbation initiale de la présente convention.

Article 9: Modification du présent règlement

La Ville de Vaucouleurs garde la faculté conjointe de modifier les conditions générales d'octroi de la prime de ravalement, notamment en cas de situation technique et/ou sociale particulière.

Fait à Vaucouleurs, le 11 avril 2023.

Le Maire, Francis FAVÉ

PJ :

- plan des rues concernées par le dispositif
- notice explicative et charte élaborée par le CAUE
- formulaire de demande de subvention au titre de ravalement de façades privées