

REGLEMENT D'ATTRIBUTION DES SUBVENTIONS POUR TRAVAUX DE RAVALEMENT DES FAÇADES

Préambule

Ce règlement abroge et remplace la précédente version et détermine les critères d'éligibilité dans le cadre des aides financières allouées aux (co)propriétaires lors d'un ravalement de façade mis en œuvre sur des secteurs délimités par délibération du conseil municipal.

Les secteurs visés par l'opération de ravalement de façade ont vocation à évoluer dans le temps.

1.Objectif de l'opération d'obligation de ravalement de façades

Afin de préserver et valoriser le patrimoine bâti du centre ancien, d'améliorer le cadre de vie de ses habitants, la commune de Lesparre Médoc a décidé depuis 2017, de mettre en place des campagnes d'aide au ravalement de façades par l'octroi de subventions aux particuliers.

Les objectifs de ces campagnes sont :

- De conforter l'attractivité du centre-ville par une mise en valeur globale du paysage urbain ;
- D'inciter à un ravalement raisonné, respectueux des caractéristiques architecturales du patrimoine bâti de la commune et ainsi de contribuer à la pérennisation du bâti ;

La prise en charge par la commune d'une partie du coût des travaux de ravalement engagés par les particuliers apparaît comme la contrepartie naturelle aux exigences qualitativement posées.

2.Périmètre de l'opération

La commune de Lesparre-Médoc définit par délibération un « **périmètre d'obligation de ravalement de façade** » à l'intérieur duquel s'applique le présent règlement. Dans ce périmètre et pour 3 ans à compter de la date mentionnée dans la délibération municipale, la démarche est accompagnée d'une subvention municipale fonction de la nature des travaux envisagés.

Au terme de ce délai de 3 ans, les immeubles ne seront plus éligibles à la subvention communale. De plus, à défaut d'exécution des travaux de ravalement, des procédures coercitives seront engagées envers les propriétaires afin d'obtenir l'exécution des travaux prescrits.

3.Recevabilité des demandes

Tout projet de ravalement de façades d'immeubles situés dans le périmètre d'obligation de ravalement façade, ouvrira droit et sous conditions à une subvention municipale. Les subventions ne pourront être octroyées que dans la limite de l'enveloppe budgétaire annuelle votée à cet effet en conseil municipal.

- Seuls sont subventionnables les immeubles ne présentant pas un caractère vacant ou faisant l'objet d'un projet global de restauration aux fins de sortie de vacances.
- Les immeubles à destination d'habitation (ou mixte commerce-habitation) seront subventionnables uniquement s'ils respectent les caractéristiques de décence et de salubrité du ou des logement(s), c'est-à-dire ceux ne présentant pas de risques manifestes pour la sécurité physique et la santé des occupants et pourvu(s) des équipements habituels permettant son (leur) habitabilité.
- Les immeubles présentant des problèmes importants de structure, de solidité ou de salubrité pourront être subventionnables seulement si le propriétaire y porte remède parallèlement aux travaux de ravalement projetés.
- Pour être subventionnés, les travaux devront faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme approuvée (déclaration préalable ou permis de construire) et respecter les règles générales afférentes à la réalisation de travaux autorisés (autorisation de voirie, dépôt d'une déclaration d'ouverture de chantier dans le cas d'un PC).
- La subvention ne sera pas applicable aux demandes liées à une régularisation. C'est-à-dire aux travaux de ravalement de façade ayant fait l'objet d'une réalisation sans demande préalable d'autorisation d'urbanisme.

- Afin de préserver la qualité architecturale des immeubles concernés et l'efficacité du dispositif, le ravalement par étage ou partiel ne sera pas éligible aux subventions. Les travaux de couverture sont également exclus du dispositif.

3.1- Façades éligibles

Un immeuble est un tout, sa mise en valeur suppose un traitement d'ensemble de ses façades du sol jusqu'au toit ; en conséquence, une subvention ne peut être accordée qu'au vu d'un projet de traitement global, de l'ensemble des façades et murs pignons visibles depuis l'espace public.

À l'intérieur du périmètre de travaux de ravalement de façade, sont éligibles à la subvention :

- Toutes les façades situées sur un axe éligible et intégralement visible depuis l'espace public quelle que soit l'affectation de l'immeuble (résidence principale, secondaire, à usage habitation, professionnel, mixte, etc.) ;
- Peut-être également éligible une façade latérale appartenant à une rue adjacente lorsqu'un immeuble se trouve à l'intersection de deux rues dont une au moins est éligible au dispositif.



Dans cet exemple, les façades en vert sont éligibles au dispositif alors que la façade arrière en rouge ne l'est pas, car elle ne fait pas directement un angle avec un axe éligible et ne peut donc être visible de celui-ci

- Le ravalement des immeubles mixtes comportant une devanture commerciale seront subventionnés à condition que la devanture soit restaurée si nécessaire et que les enseignes soient mises aux normes, simultanément aux travaux de ravalement, dans le respect des autorisations d'urbanisme afférentes.
- Les murs de clôture donnant sur l'espace public et présentant un intérêt architectural particulier.
- Les travaux de menuiseries extérieures entrepris conjointement aux travaux de ravalement.

Sont exclus de l'aide :

- Les immeubles de moins de 20 ans ;
- Les édifices à usage de service public.
- Le ravalement des retours, pignons et façades n'ayant pas une vue directe sur le domaine public.
- Les immeubles ayant déjà bénéficié d'une subvention dans les dix années à la date du dépôt de la demande, pour une même nature de travaux.

Pour que la demande de subvention puisse être instruite, la ou les façades concernées ne devront pas laisser apparaître les éléments ou les superstructures figurant dans la liste ci-dessous :

- Coffrets de volets roulants extérieurs
- Antennes paraboles et climatiseurs fixés en façade
- Menuiseries en bois dégradées (remplacement ou restauration exigée)
- Enseignes non conformes ou dégradées (spots, caissons lumineux...)
- Balcons en fer ou pierre non restaurés
- Eléments assurant l'évacuation des eaux de pluies et des eaux usées ou la protection des saillies contre l'eau de ruissellement (zinc, cuivre, plomb) non conforme, en mauvais état et/ou détériorés
- Portes de soupiraux ou grilles de ventilation en mauvais état
- Eléments situés en façade non-conforme tels que les réseaux de télécommunication, d'électricité et de gaz (câbles volants, boîtier dégradés...)

En cas de non-respect de ces contraintes, le demandeur est informé que la subvention pourra lui être refusée.

3.2 – Personnes éligibles

Est éligible à ladite subvention, tout propriétaire qui souhaite effectuer des travaux de ravalement sur la (les) façades(s) de l'immeuble, sous réserve du respect des autres conditions d'éligibilité et à l'exception des organismes suivants :

- Bailleurs sociaux et les personnes morales de droit public
- Les entreprises ou établissements publics financés par l'Etat et/ou des collectivités territoriales.
- Les entreprises de Taille Intermédiaire (ETI) et Grandes Entreprises (GE) ;
- Les foncières immobilières, les marchands de biens et promoteurs immobiliers ;
- Les sociétés financières, sociétés d'assurance ou mutuelles d'assurance ainsi que leurs filiales ou SCI éventuelles ;
- Les institutions religieuses et associations culturelles ;

Peut également être éligible à la subvention :

- La personne physique ou morale usufruitière de l'immeuble avec accord écrit du décisionnaire.
- Le locataire réalisant les travaux en lieu et place du propriétaire avec son accord écrit.
- Les copropriétaires d'un immeuble représentés par un syndic ou un représentant mandaté.

3.3- Détail des travaux éligibles

Les travaux subventionnables comprennent la remise en bon état du revêtement avec ses saillies et retraits, et de tous les accessoires apparents de la façade et intègrent :

- Les travaux **de maçonnerie ou de peinture sur la façade** de l'immeuble pouvant comprendre :
 - L'échafaudage,
 - Les confortements liés aux désordres structurels ou fortement dégradés de certains ouvrages de la façade (balcons, tassements, fissures de maçonnerie...),
 - Le nettoyage, la mise en peinture et la réfection d'enduits (totale ou partielle suivant la nécessité),
 - La réfection des débords de toiture,
 - Le rejointoiement et les calfeutrements,
 - L'hydrofugation de façades parées,
 - L'entretien et la restauration des ouvrages en pierre de taille (corps de façade, corniche, soubassement, bandeau, chaînage, encadrements d'ouvertures, éléments de modénature, etc.),
 - La peinture des éléments constitutifs de la façade et les dispositifs accessoires : balcons en fer, ferronneries, garde-corps, volets...
 - La peinture des faces extérieurs des fenêtres,
- Les travaux de menuiseries extérieures telles que le remplacement ou la rénovation des fenêtres, portes fenêtres, baie vitrées et portes d'entrée.

3.4 Devantures commerciales

Les travaux nécessaires à la requalification, à la valorisation et à l'aménagement des locaux commerciaux et de services en pied d'immeuble, ne sont pas éligibles à la subvention communale. Ils restent cependant obligatoires, les travaux de ravalement de façade doivent inclure le traitement et la mise en conformité des rez-de-chaussée commerciaux par rapport aux règlements en vigueur. Le versement des subventions aux (co)propriétaires en dépend.

4.Calcul et taux de la subvention pour travaux de ravalement de façade

À l'intérieur du périmètre, la commune décide d'accorder des subventions au ravalement de façade à hauteur de **40% du montant HT** des travaux subventionnables, suivant les devis remis par le propriétaire et **dans la limite d'un plafond de 4000€ pour les travaux de maçonnerie** ou de **1600€ pour les travaux de peinture**.

Pourront également être pris en compte pour le calcul des subventions en complément des travaux de maçonnerie ou de peinture, le remplacement des menuiseries telles que :

- Les fenêtres et portes-fenêtres extérieures dans la limite de 200€ par dispositif et plafonné à 600€
- Une porte d'entrée par immeuble plafonné à 250€.

Lorsque le ravalement porte sur un immeuble d'angle avec façade limitrophe du domaine public, les travaux de maçonnerie **seront majorés de 750€** et les travaux de peinture de **500€**.

La subvention communale pour travaux de ravalement de façade est cumulable avec toute autre aide de droit commun (ANAH, Caisses de retraites, crédit d'impôt pour la transition énergétique, éco prêt à taux zéro, etc.), sans toutefois dépasser le montant définitif des travaux et études.

5. Déroulement de la procédure

5.1 – La mise au point du projet de ravalement de façade

Le propriétaire (pétitionnaire) s'assure préalablement que le(s) logement(s) de l'immeuble à ravalement sont décents et salubres. Dans le cadre d'un projet de rénovation globale de l'immeuble aux fins de remise en état de(s) logement(s) vacant(s) il lui appartiendra d'en apporter la preuve.

Il prend alors contact avec le service urbanisme en charge de l'opération ravalement de façade auquel il soumet son intention de ravalement afin de prendre connaissance des contraintes d'urbanismes qui peuvent s'imposer à son projet.

5.2. L'instruction de la demande de subvention

Le pétitionnaire dépose simultanément **et avant tout commencement de travaux** :

1. Une déclaration préalable (ou permis de construire) auprès du service urbanisme, en 3 exemplaires ou par voie dématérialisée comprenant toutes les pièces demandées.
2. Une demande de subvention pour travaux de ravalement de façade auprès du service urbanisme, comprenant :
 - L'imprimé « demande de subvention pour travaux de ravalement de façade et engagement du demandeur » dûment rempli et signé ;
 - Le(s) devis de(s) l'entreprise(s) consultée(s) par le pétitionnaire et réalisé(s) conformément aux exigences réglementaires (devis détaillé(s) précisant la surface traitée, les prix unitaires, la nature des ouvrages et des matériaux et le cas échéant par façade traitée quand certaines ne sont pas exigibles à la subvention) ;
 - Un justificatif de l'état de salubrité, décence et sécurité des logements : permis de louer, diagnostics locatifs, grille d'évaluation du logement complétée ou dans le cadre d'un projet de sortie de vacance les détails des aménagements et de composition du ou des logement(s)
 - Le présent règlement d'attribution de la subvention pour travaux de ravalement de façade daté et signé ;
 - Le relevé d'identité bancaire ou postal ;
 - Pour les sociétés propriétaires, un extrait K-bis ;
 - Dans le cas de propriété en indivision, la lettre des propriétaires désignant un mandataire commun pour déposer le dossier et éventuellement percevoir la subvention.
 - Pour les immeubles soumis au statut de la copropriété, une copie de la délibération de l'assemblée générale des copropriétaires adoptant le principe des travaux.
 - Pour les demandes non soumises à autorisation d'urbanisme : un plan de situation de l'immeuble et des photos couleurs des façades concernées par les travaux.

Le dossier de demande de subvention, complet, est examiné par le service urbanisme conformément au présent règlement. Il établit, en fonction des dispositions dudit règlement un avis sur l'octroi de la subvention et le montant de l'aide à laquelle peut prétendre le pétitionnaire.

5.3 L'attribution de la subvention pour travaux de ravalement de façade

Pour donner lieu à l'attribution de la subvention, les travaux de ravalement doivent être définis et exécutés conformément :

- À la déclaration préalable ou au permis de construire ;
- Le cas échéant, aux prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France ;

Le Maire notifie au propriétaire :

- L'arrêté d'autorisation à effectuer les travaux objets de la déclaration préalable ou du permis de construire,
- L'accord de principe et le montant prévisionnel de la subvention pour travaux de ravalement de façade.

L'attribution définitive se fera après vérification des travaux et sur production des factures acquittées.

5.4. Le suivi des travaux

Le propriétaire ne peut entreprendre les travaux qu'après réception de la notification de l'attribution de la subvention pour travaux de ravalement de façade et de l'arrêté d'autorisation de travaux.

Il choisit librement son maître d'œuvre et ses entreprises. Ces dernières doivent être régulièrement inscrites aux registres des chambres consulaires, chambres de commerce ou chambres de métiers.

Il lui est conseillé d'aviser le service d'urbanisme de la date de commencement des travaux.

5.5 Le versement de la subvention pour travaux de ravalement de façade

Le bénéficiaire devra solliciter le versement de la subvention dans un **délais de 18 mois à compter la date d'attribution de la subvention** par la Commune.

Pour ce faire, il informe la commune de l'achèvement des travaux par l'intermédiaire du formulaire de demande de paiement de la subvention, auquel il doit annexer la (les) facture(s) conforme(s) au(x) devis validé(s). Dans le cas d'un permis de construire, ou d'une déclaration préalable, il doit également déposer une DAACT (Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux).

En cas de désordres sur un immeuble frappé d'une procédure d'insalubrité ou de mise en sécurité au titre de la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations, le versement de la subvention ne pourra intervenir qu'après mainlevée de la procédure et sous respect du délai de 18 mois précité.

À réception de ces documents, un agent du service urbanisme vérifie sur place la bonne exécution des travaux conformément à l'autorisation délivrée et, le cas échéant, aux prescriptions ou recommandations de l'Architecte des Bâtiments de France.

Si le bénéficiaire de la subvention, par lettre motivée adressée avant l'expiration du délai de validité de l'aide, est en mesure de justifier que le retard est indépendant de sa volonté et était imprévisible, une prorogation du délai pourra lui être délivré, pour une période qui ne pourra excéder 6 mois, à compter de l'échéance initiale. Au-delà de ce délai la subvention sera annulée.

Le propriétaire accepte que des photographies puissent être prises et utilisées par la commune pour le suivi administratif du dossier et la promotion de cette opération.

En cas de non-respect des recommandations architecturales et techniques ou malfaçons techniques notables, la subvention, ayant fait l'objet d'un engagement initial pourra être minorée ou annulée selon la décision prise par le Maire de la commune.

De même, le non-respect des prescriptions mentionnées dans les autorisations d'urbanisme relatives aux travaux subventionnés entraînera l'annulation de la subvention notifiée.

Le montant de la subvention est fonction du coût prévisionnel de l'opération de ravalement de façade. Si la dépense n'atteint pas le coût prévisionnel figurant sur le devis, la subvention sera versée sur la base du montant des dépenses effectivement réalisées et sera donc minorée en fonction des factures acquittées.

Le

A

Le demandeur,

Nom :

Prénom :

Signature, précédée des mentions « lu et approuvé »