



RENOUVELLEMENT URBAIN DES CENTRES ANCIENS

AIDE COMMUNALE AU RAVALEMENT DE FAÇADE

Règlement d'attribution

Avenant

Approuvé par délibération n°17 du conseil municipal du
12/12/2023

Prise d'effet au 1er janvier 2024.



La commune de Châtelleraut souhaite valoriser le patrimoine de ses centres anciens (centre-ville et Châteauneuf) et les réhabiliter.

A ce titre, elle a instauré un Site Patrimonial Remarquable, outil d'urbanisme réglementaire qui vient compléter les dispositions du Plan Local d'Urbanisme, et qui définit de manière précise les interventions sur le bâti au regard de son intérêt patrimonial.

La Ville est partenaire de premier ordre de la communauté d'agglomération dans l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain, qui a débuté le 1^{er} juin 2019 jusqu'en 2024.

Instaurée en 1998, l'aide communale au ravalement de façades s'inscrit pleinement dans les objectifs du programme Action Cœur de Ville et vise à concentrer les efforts sur un périmètre restreint pour obtenir un résultat visible susceptible de changer l'image du centre-ville.

Article 1 : Validité du présent règlement

Cet avenant au règlement entre en vigueur le **1^{er} janvier 2024**. Il sera applicable jusqu'à ce qu'une délibération du conseil municipal le fasse évoluer.

Article 2 : Périmètre concerné

L'aide communale s'applique dans le périmètre cartographié en annexe, en l'occurrence le centre-ville et Châteauneuf.

Article 3 : Critères généraux de recevabilité

L'attribution d'une aide communale au ravalement de façade ne peut être considérée comme de droit. Elle est soumise à approbation en commission, qui est souveraine pour déterminer le montant et les conditions de l'aide attribuée.

Des critères de recevabilité sont définis ci-après :

- L'immeuble devra être situé dans le périmètre défini à l'article 2. Une dérogation au présent périmètre pourra cependant être proposée par la commission d'attribution, pour les biens présentant un intérêt architectural certain, ou présentant une nécessité d'intervention de travaux de mise en sécurité sur la façade, situés en proximité immédiate du périmètre ou dans le périmètre de l'OPAH-RU des centres-anciens de Châtelleraut, sous réserve de crédits disponibles suffisants. L'autorisation de dérogation sera étudiée par la commission d'attribution de subvention, celle-ci étant souveraine pour toute décision.
- Les travaux recevables sont de quatre ordres :
 - ravalement de la façade et de ses éléments constitutifs, porches et murs de clôture visibles depuis le domaine public,
 - rénovation et modernisation de la devanture commerciale (sous réserve d'un traitement minimal de l'ensemble de la façade),
 - restructuration du rez-de-chaussée existant (sous réserve d'un traitement minimal de l'ensemble de la façade) dans l'optique de créer un accès indépendant aux étages ou dans le cas d'un projet de changement de

destination, avec travaux, d'une cellule commerciale vacante et située hors du linéaire à destination commerciale en Site Patrimonial Remarquable.

- travaux ponctuels de sécurité et salubrité du bâtiment (lutte contre les nuisibles de type éco-pics et reprises structurelles).
- **Les travaux ne devront être ni commencés, ni terminés avant d'avoir reçu la notification de subvention et l'autorisation d'urbanisme.** Une dérogation pourra être possible sur demande écrite et circonstanciée du demandeur.
- Les travaux devront correspondre point par point aux travaux accordés par l'autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis de construire) et faire l'objet d'une visite de conformité.
- Le cas échéant, **si l'autorisation d'urbanisme fait état de prescriptions supplémentaires, celles-ci devront être scrupuleusement respectées.**
- Les travaux de ravalement doivent aboutir à un traitement global des façades concernées.
- L'aide au ravalement de façade est cumulable avec d'autres aides publiques ou dispositifs de défiscalisation tels que les subventions de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, de la Fondation du Patrimoine ou de l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat). Toutefois, le cumul des différentes subventions ne pourra dépasser le montant HT des travaux.
- Ne sont pas recevables les immeubles frappés d'alignement et les immeubles appartenant à une personne publique.
- Pour les travaux sur une copropriété, la subvention sera versée au représentant du syndicat de copropriété et sera répartie aux tantièmes généraux conformément au règlement de la copropriété.

Les travaux d'un montant inférieur à 1 500€ HT ne pourront pas faire l'objet d'une demande de financement.

L'aide communale au ravalement de façade est accordée sous condition expresse de décence des logements qui composent l'immeuble (répondant pleinement aux normes d'habitabilité en vigueur). Une visite technique des parties privatives pourra être demandée par le service instructeur avant passage en commission d'attribution de subvention.

Article 4 : Nature des travaux ouvrant droit à subvention

Sont subventionnables les travaux suivants, sous réserve de l'autorisation d'urbanisme :

1 : aide au ravalement de la façade et à la restructuration du rez-de-chaussée de l'immeuble :

Gros-œuvre / taille de pierre:

- Remplacement et reprise des pièces défectueuses du gros-œuvre
- Remplissage éventuel entre pans de bois et traitement des bois
- Installation des échafaudages, nacelles et protections nécessaires aux opérations
- Réfection des façades (préparation du support, enduit ou mise en peinture)
- Traitement préventif contre les graffitis (base protectrice)
- Travaux de réfection ou réalisation d'éléments extérieurs intéressants du point de vue artistique ou historique

- Remplacement ou mise en place de ferronnerie
- Création d'éléments de gros œuvre en adéquation avec la restructuration du rez-de-chaussée de l'immeuble dont les éléments de second œuvre induits visibles depuis l'extérieur de l'immeuble

Zinguerie :

- Remplacement des égouts pluviaux
- Remplacement des descentes d'eaux pluviales

Menuiseries :

- Remplacement ou restauration des chambranles, embrasures, tablettes d'appui
- Remplacement, restauration ou pose de volets extérieurs ou intérieurs
- Remplacement ou restauration des fenêtres
- Remplacement ou restauration des portes extérieures
- Réparation et remise en jeu des menuiseries existantes défectueuses

Peinture :

- La peinture des éléments de menuiseries extérieures et des ferronneries
- La peinture des clôtures sur rue

Effacement des réseaux :

- L'intégration aux façades, notamment par encastrement des coffrets et boîtes de raccordement aux divers réseaux (gaz, électricité, téléphone, câble ...)
- L'enfouissement des réseaux
- Les gaines techniques, goulottes de distribution intérieure de l'immeuble destinées à l'effacement des réseaux de la façade. Elles devront être convenablement dimensionnées pour satisfaire aux besoins actuels et à venir de l'immeuble.

Les demandeurs devront consulter en amont des travaux les opérateurs concessionnaires réseaux.

2 : aide à la rénovation des devantures commerciales :

- rénovation ou remplacement des menuiseries extérieures, vitrerie et ferronneries faisant partie de la devanture commerciale
- rénovation de l'enseigne
- mise aux normes d'accessibilité PMR du commerce
- installation d'un système automatisé pour l'accès au commerce
- habillage des gaines techniques et éléments de type ventilation afférents à l'activité commerciale
- effacement des réseaux
- store terrasse

3 : travaux de sécurité et salubrité des bâtiments :

- reprise structurelle des pierres de façade
- installation de dispositifs anti nuisibles de type picots répulsifs à pigeons
- installation de gardes corps pour mettre en conformité la façade au titre de la sécurité

Article 5 : Montant des aides

(Voir tableau annexé)

Le montant de l'aide communale dépend :

- du **statut de l'immeuble**,
- de **la nature de la façade traitée après travaux**,
- de **la localisation de l'immeuble**,
- du **dernier revenu fiscal de référence** pour les propriétaires occupants.

Le montant de la subvention de ravalement de façade ne pourra dépasser 30 000 € par immeuble. Une exception pourra être acceptée, sur proposition de la commission d'attribution, pour les projets jugés stratégiques du cœur de ville. Cette exception permettra de dé plafonner l'aide accordée en appliquant le taux de subvention retenu sur la totalité du montant HT travaux et honoraires.

Le montant de la subvention portant sur la la rénovation de la devanture commerciale ne pourra pas excéder 12 800€ par boutique.

Article 6 : Pièces constitutives du dossier

Le dossier de demande d'aide est constitué des pièces suivantes :

- Un imprimé de demande dûment rempli et signé,
- Une copie du présent règlement paraphé et signé,
- Les devis détaillés des différents corps d'état, avec un mémoire technique pour la maçonnerie,
- Une attestation de propriété (attestation notariée ou avis de taxe foncière) ou un bail commercial (pour les demandeurs commerçants exploitants),
- Une photo couleur des façades ou porches ou murs de clôture de l'immeuble faisant l'objet de la demande,
- Une procuration sous seing privé, si le versement de la subvention n'est pas effectué au propriétaire ayant formulé la demande,
- Un relevé d'identité bancaire,
- Une attestation des cotisations d'URSSAF (pour les demandeurs commerçants exploitants),
- Extrait de KBIS de moins de 3 mois (pour les demandeurs commerçants exploitants),

Selon les travaux prévus :

- Une copie de l'autorisation d'urbanisme,
- Une copie des autorisations de travaux pour la mise en conformité des ERP,
- Une copie de l'autorisation de pose d'enseigne,
- Une copie de l'autorisation d'occupation du domaine public

Cas particuliers :

- Un avis d'imposition pour les propriétaires occupants

Article 7 : Examen de la demande en commission d'attribution de subvention

La commission d'attribution se compose de la manière suivante :

- La première adjointe déléguée à l'urbanisme et au patrimoine
- Le service urbanisme
- Le service habitat et foncier

La commission d'attribution, souveraine dans la prise de décision d'octroi de la subvention communale, exerce un droit de regard sur l'intérêt global du projet, sa réponse aux attentes résidentielles et à la demande locative des usagers dans le centre-ville, pour se prononcer.

Les projets d'envergures et présentant un intérêt architectural certain, devant concéder à des prestations techniques onéreuses, pourront se voir attribuer une aide déplafonnée, définie selon le pourcentage de calcul, actuellement en vigueur, sur le montant total HT des travaux.

Article 8 : Instruction de la demande

1. Retrait du dossier et informations à la Maison de l'Habitat située au 1 square Gambetta,
2. Rencontre avec l'architecte des bâtiments de France lors de ses permanences en mairie, muni de photos récentes de l'immeuble, de devis et mémoires techniques le cas échéant, pour définir la nature des travaux à réaliser,
3. Réalisation des devis,
4. Dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis de construire) auprès du service Urbanisme de la commune,
5. Dépôt du dossier de demande d'aide communale au ravalement de façades à la Maison de l'Habitat, 1 square Gambetta,
6. Notification au pétitionnaire, de la décision du comité d'engagement des subventions d'accord ou de rejet de la demande,

Les engagements de subventions se feront dans la limite de l'enveloppe annuelle allouée au budget communal.

Article 9 : Exécution des travaux

L'accord de subvention est valable 2 ans à compter de la date de notification. Les factures des travaux réalisés devront être déposées dans ce délai, à la Maison de l'Habitat située 1 square Gambetta. Passé ce délai, la subvention deviendra caduque.

En cas d'impossibilité de réaliser les travaux dans ce délai, sur motif dûment explicité par le pétitionnaire, le délai pourra être prolongé jusqu'à deux ans après demande écrite du pétitionnaire.

Article 10 : Contrôle des travaux et paiement de la subvention

Le paiement de la subvention par mandat administratif, interviendra après la réalisation des travaux, sur présentation des factures et après validation du comité d'engagement des subventions et constat de la pleine conformité des travaux avec l'autorisation d'urbanisme ainsi qu'à ses prescriptions.

Un paiement par acompte, au fur et à mesure de la réalisation des travaux est autorisé pour les propriétaires d'immeubles placés en Opération de restauration Immobilière (ORI), afin de faciliter la réalisation de travaux particulièrement onéreux. Un acompte pourra être versé, à hauteur de 50% de la subvention accordée, après constatation par une visite technique, qu'au moins la moitié du chantier a été réalisé. Le paiement de la subvention par acompte devra faire l'objet d'une demande écrite adressée au service instructeur par le propriétaire et d'une facture intermédiaire réalisée par l'entreprise assurant la conduite des travaux (ou de son maître d'œuvre).

La subvention sera recalculée à la baisse si les factures sont d'un montant inférieur aux devis. Elle ne pourra pas l'être à la hausse, si les factures sont supérieures aux devis. En l'absence d'acompte, le paiement se fera par mandat administratif unique. En cas d'acompte, le reliquat sera versé en une seule fois.

Article 11 : Engagement du bénéficiaire

Le demandeur s'engage à remplir les obligations suivantes :

- respecter les termes du présent règlement,
- afficher sur la façade en restauration un panneau de chantier fourni par la commune de Châtellerault pendant toute la durée des travaux et deux mois après la fin des travaux,
- restituer le panneau 2 mois après la fin du chantier.

Le demandeur autorise la commune à utiliser dans ses publications l'image de sa façade qui a fait l'objet d'une subvention communale.

Le propriétaire reconnaît avoir pris connaissance du présent règlement et accepte par la présente de s'y conformer.

Fait à Châtellerault, le

Signature

Aide communale

Maison de l'Habitat
1 square Gambetta
86100 CHATELLERAULT
05 49 93 00 05
renovonsvotrehabitat@grand-chatellerault.fr

Autorisation d'urbanisme

Service Urbanisme – Hôtel de ville
78 boulevard Blossac
86100 CHATELLERAULT
05 49 20 20 49

Autorisation d'occupation du domaine public

Service Gestion du domaine public – centre technique municipal
208 rue d'Antran 86100 CHATELLERAULT
05 49 20 21 66