

SUBVENTIONS AUX RAVALEMENTS DE FACADES



Règlement et critères d'attribution des subventions

Approuvé par délibération du Conseil Municipal du 10 Avril 2024



Préambule

Depuis 1993, la Commune du Puy-en-Velay fait partie des Communes pouvant imposer un ravalement de façades aux bâtiments non ravalés depuis plus de 10 ans¹ selon les dispositions des articles L 132-1 et suivants et L 152-11 du Code de la construction et de l'Habitation. Cette procédure permet à la Commune de valoriser son patrimoine, et d'aider, par le biais de subventions, les propriétaires se voyant imposer ce type de travaux.

Depuis différentes délibérations du Conseil Municipal ont défini des taux et conditions d'attribution de subvention dont la dernière en date du 10 avril 2024.

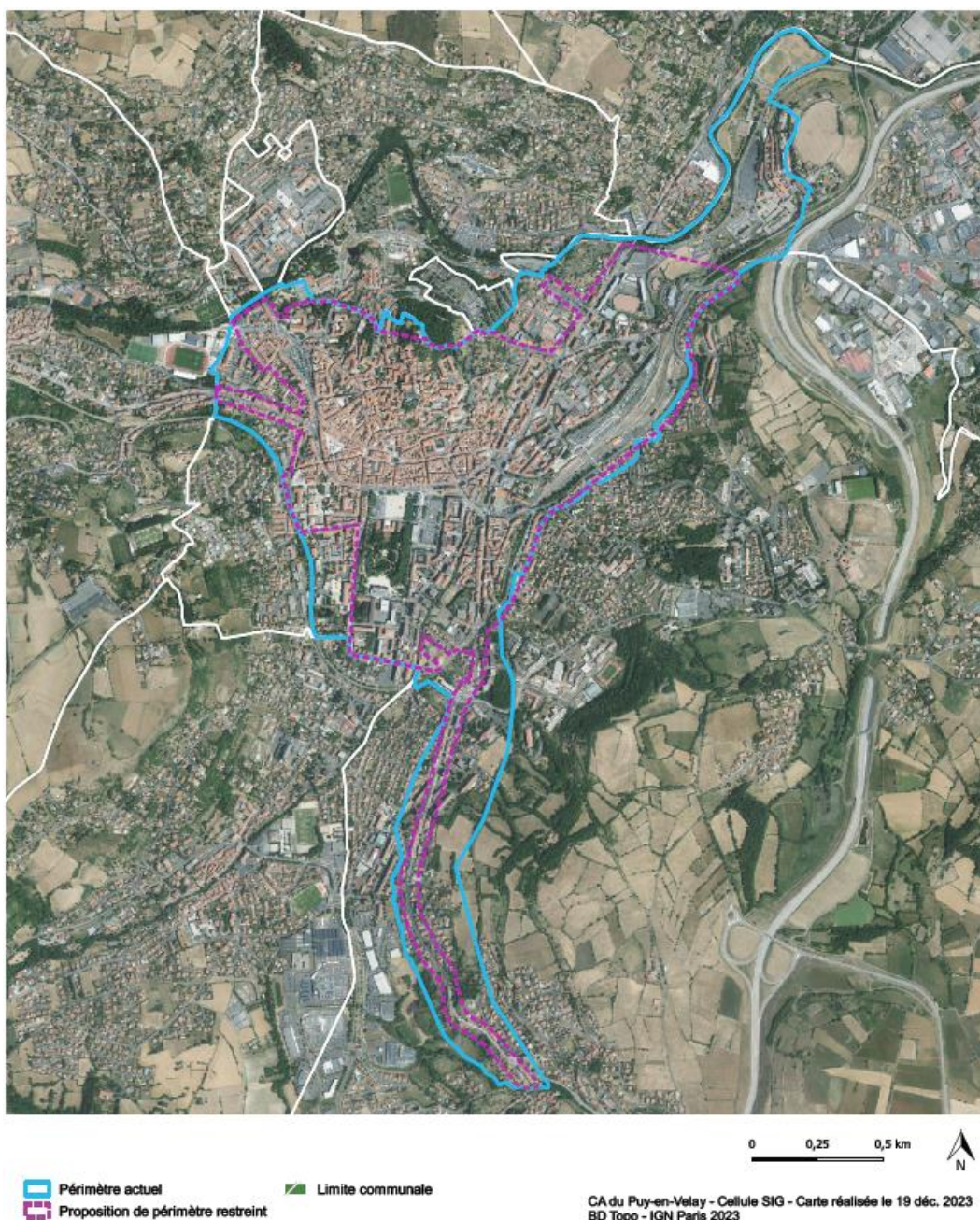
¹ Arrêté préfectoral n° D.A.E.A.D 93/4/37

I. Critères d'éligibilité

1. Périmètre

Le ravalement de façade peut être imposé par la collectivité et donner droit à subvention uniquement dans le périmètre ci-après.

Les subventions peuvent être attribuées ponctuellement sur demande des propriétaires des biens à ravalement, après étude technique du dossier, selon les critères mentionnés dans la suite du présent règlement.



2. Champ d'application

L'obligation de ravalement, et donc la possibilité d'attribution d'une subvention, ne concerne que les bâtiments n'ayant pas été ravalés depuis plus de 10 ans.

L'ensemble des façades visibles depuis le domaine public doit être traité, dans sa totalité, y compris les pignons aveugles : les travaux doivent aboutir à un traitement complet et entier des façades concernées. Sont également concernés les bâtiments ouverts sur un passage privé, ouvert de façon continue au public.

La notion de façade constitue un ensemble, composé des murs et des éléments le composant (ouvertures, menuiseries, balcons...). Par conséquent, lorsqu'un immeuble est concerné par une obligation de ravalement, cette obligation concerne l'ensemble de ces éléments.

L'immeuble devra être traité dans sa totalité y compris les rez-de-chaussée commerciaux. Les rez-de-chaussée affectés à l'habitation, en dehors des rues dans lesquelles les linéaires commerciaux sont à préserver, pourront être subventionnés. Dans le cas contraire, cette partie ne sera pas subventionnée.

La ville du Puy-en-Velay assorti cette obligation d'une subvention, dont les modalités de perception sont précisées au chapitre III.

3. Les bénéficiaires

Les bénéficiaires d'une subvention pour un ravalement obligatoire ou libre sont les personnes physiques (propriétaires individuels ou membres d'une copropriété) et les personnes morales de droit privé (y compris syndic de copropriété, SCI, association, offices HLM...).

Pour les travaux sur une copropriété, le montant des travaux sera réparti conformément au règlement de copropriété, et la subvention sera versée au syndicat de l'immeuble qui effectuera sa répartition. En l'absence de syndicat de copropriétaire, obligation d'avoir un compte bancaire au nom de la copropriété pour le versement de l'aide.

4. Champ d'exclusion

Les immeubles suivants ne peuvent faire l'objet d'une obligation de ravalement de façades, et ne peuvent donc pas être subventionnés :

- Immeuble déjà ravalés depuis moins de 10 ans,

- Immeubles identifiés comme « immeubles ou partie d'immeuble dont la démolition ou la modification pourra être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement public ou privée » dans le Plan de Sauvegarde et de mise en valeur (PSMV),
- Immeubles concernés par des procédures en cours ne permettant pas d'intervenir : mise en sécurité, contentieux suite à sinistre, expropriation...

Les immeubles appartenant à une personne publique peuvent faire l'objet d'une obligation de ravalement mais ne peuvent être subventionnés

II. Nature des Travaux ouvrant droit à la subvention

Les travaux ne devront être ni commencés, ni terminés avant d'avoir reçu la notification de subvention et l'autorisation d'urbanisme.

Ouvrent droit à une subvention les travaux suivants :

- Le nettoyage des façades par procédé de sablage, lavage ou gommage, accompagné de badigeon ou peinture
- Le piquage de l'ancien enduit, réfection et application d'une peinture ou d'un badigeon

Les éléments suivants sont également pris en compte dans le cadre des travaux énoncés ci-dessus :

- La restauration et/ou restitution d'éléments architecturaux dégradés ou modifiés,
- Les ravalements des murs et des bâtiments annexes, traités en même temps qu'un ravalement de façade du bâtiment principal s'ils sont visibles depuis l'espace public,
- Une remise en état, le nettoyage et la peinture des fenêtres, de tous les dispositifs de fermeture (portes, croisées, châssis, volets, persiennes, rideaux métalliques, grilles, etc...), du forger de toit, des ouvrages divers de protection et de défense (barres d'appui, balcons, garde-corps, barreaudages) ainsi que les éléments de zinguerie,
- Câbles électriques ou téléphoniques : le propriétaire devra prendre contact avec le Syndicat Départemental d'Energies de la Haute-Loire ou ENEDIS pour étudier une solution technique en vue d'améliorer l'aspect esthétique,
- Installation de pics à pigeon.

Les travaux devront être effectués selon les modalités suivantes :

Si une intervention sur les câbles est nécessaire :

- Réalisation d'une DT/DICT
- Demande de dépose et repose en place et lieu : Seul Enedis étant habilitée à travailler sur le réseau, il est obligatoire de demander une protection de chantier sur la DT-DICT pour la dépose et repose en place et lieu du câble.
- Demande de déplacement : Seul Enedis étant habilitée à travailler sur le réseau, il est obligatoire de demander une protection de chantier sur la DT-DICT afin de prévoir la dépose du câble avant ravalement de façade, ainsi qu'une demande de déplacement d'ouvrage, à la charge de la copropriété/du propriétaire » .
- Les câbles téléphoniques devront être peints de la couleur identique de la façade.

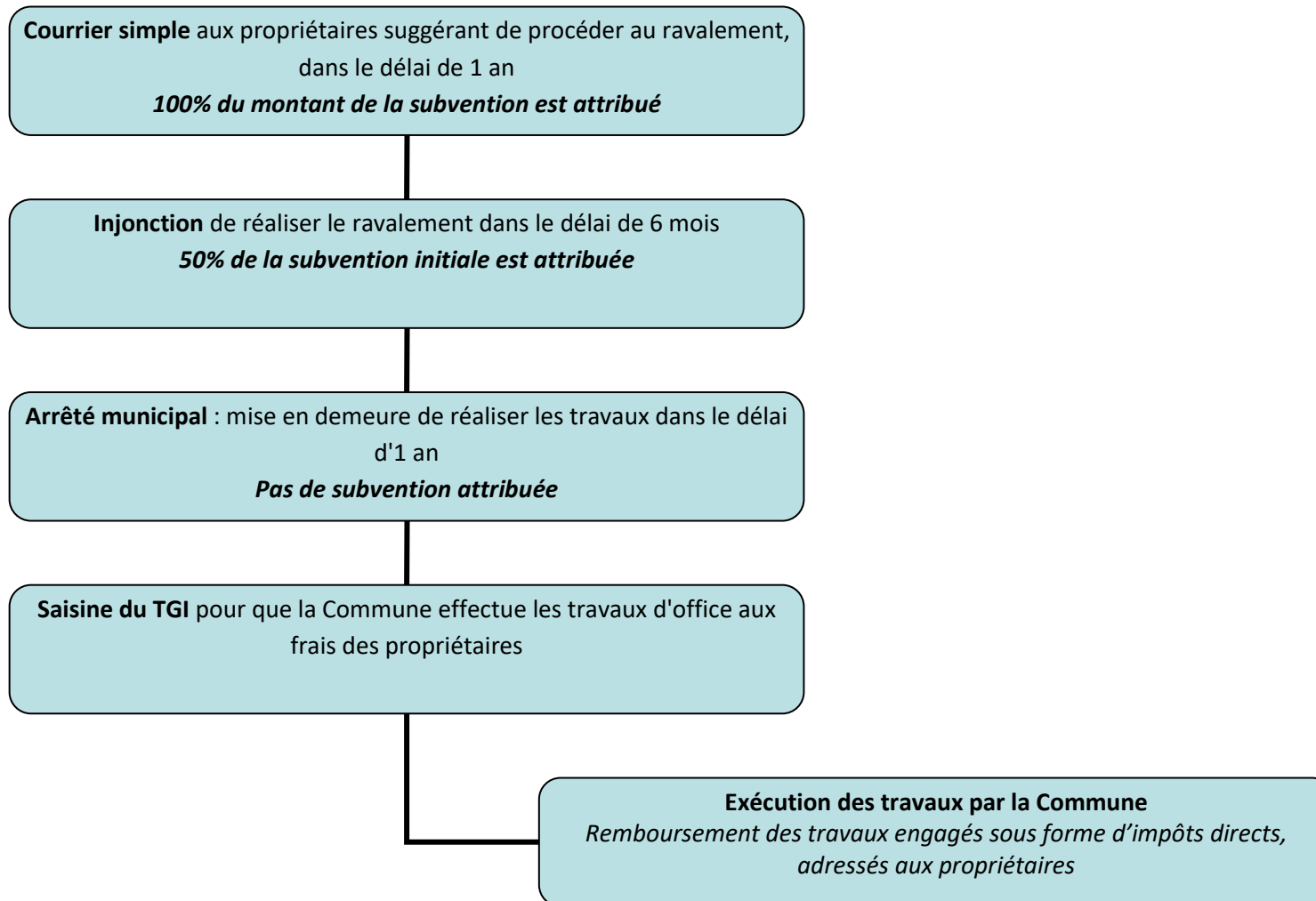
Tout dispositif publicitaire ou enseigne non conforme aux dispositions réglementaires devra être déposé et ne pourra être réinstallé que conformément au règlement de publicité, après dépôt d'un dossier en Mairie.

Tous les éléments techniques devront être intégrés à la façade, conformément aux règlements d'urbanisme : climatiseurs, coffrets, boîtes aux lettres, câbles...

Les plaques indiquant le numéro de l'immeuble, s'il y a lieu, le nom de la voie, seront nettoyées et repositionnées dès la fin des travaux. Il en sera de même pour les plaques commémoratives.

III. Ravalement Obligatoire

1. Procédure



2. Modalités d'attribution des aides

A – Les étapes à suivre

Lorsque le ravalement de façades est imposé par la collectivité

- Un courrier de la Ville est adressé au propriétaire ou au syndic de copropriété mentionnant l'obligation de ravalement.
- Etablissement d'une fiche conseil de l'immeuble par la collectivité mentionnant les préconisations de l'Architecte des Bâtiments de France pour les travaux. Celle-ci sera réalisée à partir d'un rendez-vous fixé sur place avec le propriétaire ou syndic et les services concernés. Pour les propriétaires bailleurs, une visite de l'immeuble sera effectuée pour s'assurer de l'état d'habitabilité de l'immeuble.
- Le pétitionnaire devra remettre un double de cette fiche à son artisan pour établir un devis conforme aux prescriptions.
- Si des câbles en façade nécessitent une dépose, transmettre le formulaire DT/DICT.
- Dépôt d'un dossier de déclaration préalable au Service Urbanisme en vue de l'obtention d'une autorisation d'urbanisme pour réaliser les travaux. La fiche conseil devra être signée par le pétitionnaire et l'artisan et sera jointe avec le devis à cette demande. Le **délai d'instruction maximum d'une déclaration préalable est de 2 mois**. Un arrêté de non-opposition sera alors remis au pétitionnaire. Cet arrêté peut contenir des prescriptions qui devront obligatoirement être respectées.
- Parallèlement remplir le formulaire de demande de subvention accompagné d'un RIB.
- En matière de communication, une bâche de chantier en phase travaux sera « prêtée » au bénéficiaire.

B- Montant de l'aide

Le taux de subvention est de **25% du montant des travaux H.T.** Le montant de la subvention est **plafonné à 20 000€**.

Sur les années 2024 à 2027, dans le cadre du PACTE 43, les 25% seront pris en charge par la Région Auvergne Rhône Alpes à hauteur de 12.5% et par la Ville du Puy-en-Velay à hauteur de 12.5%.

Une aide à la personne peut être attribuée sous condition de ressources. Cette aide **majore de 50% l'aide à la pierre**, pour les propriétaires occupants aux revenus modestes.

Les plafonds de ressources pris en compte pour l'attribution de l'aide aux propriétaires occupants sont ceux pratiqués par l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH). Ces plafonds sont révisés au 1er janvier de chaque année. ²

C- Conditions d'octroi

- La subvention est attribuée aux propriétaires sous condition de réalisation des travaux conformément à l'autorisation préalable délivrée. La subvention est attribuée après achèvement des travaux. Un contrôle de leur conformité est effectué par l'Architecte des Bâtiments de France et le service urbanisme.
- Les immeubles des propriétaires bailleurs feront l'objet d'une visite de la collectivité afin de s'assurer de l'état d'habitabilité des logements. Attention, si cette dernière est refusée, l'aide ne sera pas versée (il en est de même pour les copropriétés, aide non versée au copropriétaire bailleur refusant la visite indépendamment des autres).
- Produire une photo de la bâche de chantier.

NB : Si pour une raison technique, une partie des travaux n'a pu être réalisée dans le délai imparti mais est programmée ultérieurement (document à produire) une quote-part de la subvention pourra être versée.

La subvention est versée dans la limite des crédits inscrits chaque année au budget de la Ville du Puy-en-Velay.

² Pour tout renseignement sur ces aides, site ministère du logement ou de l'ANAH.

IV- Ravalement libre

1. Modalités d'attribution des aides

La possibilité de se voir attribuer une subvention concerne uniquement les immeubles antérieurs à 1970. La subvention n'est pas systématique et l'analyse s'effectue au cas par cas. Le dossier fourni par le propriétaire doit faire l'objet d'un examen préalable afin d'étudier l'opportunité de subventionner le bâtiment en fonction de son état de dégradation et du budget annuel disponible.

A- Etapes à suivre

Lorsque le ravalement de façade relève de l'initiative du propriétaire

- Courrier de demande de subvention adressé à la Mairie. Joindre un dossier comprenant au minimum deux devis descriptifs des travaux à réaliser, photos, indication de l'utilisation des locaux.
- Etude de la demande par un Comité Technique ravalement de façade. Ce comité est composé de l'Elu en charge de l'Urbanisme, de l'Architecte des Bâtiments de France, de l'Architecte du CAUE et d'un agent du service Urbanisme.
- Si avis favorable du Comité, un accord de principe de financement par la Ville est formalisé par écrit au propriétaire.
- Etablissement d'une fiche conseil de l'immeuble par la collectivité mentionnant les préconisations de l'Architecte des Bâtiments de France pour les travaux. Celle-ci sera réalisée à partir d'un rendez-vous fixé sur place avec les services concernés. Pour les propriétaires bailleurs, une visite de l'immeuble sera effectuée pour s'assurer de l'état d'habitabilité de l'immeuble.
- Le pétitionnaire devra remettre un double de cette fiche à son artisan pour établir un devis conforme aux prescriptions.
- Si des câbles en façade nécessitent une dépose, transmettre le formulaire DT/DICT.
- Dépôt d'un dossier de déclaration préalable au Service Urbanisme en vue de l'obtention d'une autorisation d'urbanisme pour réaliser les travaux. La fiche conseil devra être signée par le pétitionnaire et l'artisan. Elle sera jointe avec le devis à la demande d'autorisation d'urbanisme. **Le délai maximum d'une déclaration préalable est de 2 mois.** Un arrêté de non-opposition sera alors remis au pétitionnaire. Cet arrêté peut contenir des prescriptions qui devront obligatoirement être respectées.
- Parallèlement remplir le formulaire de demande de subvention accompagné d'un RIB.

- En matière de communication, une bâche de chantier en phase travaux sera « prêtée » au bénéficiaire.

B- Montant de l'aide

Le taux de subvention est de **25% du montant des travaux H.T.** Le montant de la subvention est **plafonné à 10 000€.**

Sur les années 2024 à 2027, dans le cadre du PACTE 43, les 25% seront pris en charge par la Région Auvergne Rhône Alpes à hauteur de 12.5% et par la Ville du Puy-en-Velay à hauteur de 12.5%.

C- Conditions d'octroi

- La subvention est attribuée aux propriétaires sous condition de réalisation des travaux conformément à l'autorisation préalable délivrée. La subvention est attribuée après achèvement des travaux. Un contrôle de leur conformité est effectué par l'Architecte des Bâtiments de France et le service urbanisme.
- Les immeubles des propriétaires bailleurs feront l'objet d'une visite de la collectivité afin de s'assurer de l'état d'habitabilité des logements. Attention, si cette dernière est refusée, l'aide ne sera pas versée (il en est de même pour les copropriétés, aide non versée au copropriétaire bailleur refusant la visite indépendamment des autres).
- Produire une photo de la bâche de chantier.

La subvention est versée dans la limite de 30% des crédits inscrits chaque année au budget de la Ville du Puy-en-Velay.

V- DIVERS - REGLEMENTATION

Les travaux ne devront pas commencer avant l'autorisation délivrée au titre du Code de l'Urbanisme (déclaration préalable ou permis de construire).

L'arrêté d'autorisation devra être affiché sur le site.

En cas d'utilisation du domaine public pour pose d'échafaudage, solliciter le service réglementation au moins quinze jours avant le début du chantier (en principe formalités sollicitées par l'entreprise)

En cas de ravalement obligatoire être terminés dans les délais impartis.

En cas de ravalement libre et de sollicitation d'une aide, ne pas commencer les travaux sans avoir eu l'accord écrit de la Ville d'attribution de la subvention et de réalisation de la fiche préconisations.

Le cumul des aides ne doit pas dépasser 80 % du montant HT des travaux.

Le montant engagé de la subvention est calculé en fonction du devis et fiche prescription signés par le propriétaire et l'artisan. Celui-ci reste inchangé jusqu'au versement de l'aide.



Contacts utiles

Autorisation d'urbanisme et Subvention aux ravalements

Service Aménagement Habitat Urbanisme- 16 place de la Libération – 43000 Le Puy-en-Velay – 04.71.04.08.35

Autorisation d'occupation du domaine public

Service Règlementation- 1 place du Martouret – 43000 Le Puy-en-Velay –
04.71.04. 08.34

Service Aménagement Habitat Urbanisme – 16 place de la Libération – 43000 Le Puy-en-Velay - 04.71.04.07.92

Envoyé en préfecture le 11/04/2024

Reçu en préfecture le 11/04/2024

Publié le



ID : 043-214301574-20240411-DEL_2024_0051-DE