

RÈGLEMENT D'ATTRIBUTION de PRIMES AU RAVALEMENT DE FAÇADES

Ville de COMMERCY

dans le cadre de la démarche Petites Villes de Demain

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 commercial et résidentiel que touristique et patrimonial. À cet effet, elle s'inscrit dans le processus en cours de revitalisation « Centre-Bourg », de mise en valeur du SPR (Site Patrimonial Remarquable)

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 remarquable et remarquable des façades privées de la Ville de Commercy accessible à tous public.

Objectif global : 60 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 pourra ultérieurement évoluer en cas d'intérêt évident ou de correction judiciaire.

Le présent règlement précise les conditions d'intervention de la Ville:

ARTICLE 1 : Priorisation par périmètre

La priorité étant de préserver le patrimoine bâti ancien, 4 zones de priorités ont été définies,

- Zone 1 : Quartier de la paroisse et ses abords y compris les rues Blum et Jaurès
- Zone 2 : Quartier place de Gaulle et ses abords + capucins
- Zone 3 : Avenue Stanislas, Voltaire et ses abords
- Zone 4 : Rue Poincaré y compris quartier de Breuil.

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 artisanale et commerciale.**

Règlement Primes ravalement de façades Commercy 2023-2027

Aucune condition de ressource n'est exigée pour l'octroi de la subvention. Une ~~condition de ressource~~ ~~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 façades (mur gouttereau), pignons et cheminées vus de la rue ou du domaine public (voirie, parc, Canal d'eau...)

ARTICLE 4 : Travaux subventionnés

Les ravalements de façades seuls (voir conditions en annexe 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 **une seule façade visible de la rue** seront pris en compte.

Détail des travaux à prendre 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.
- Dans le cadre d'un traitement global et d'ampleur sur une façade, les coûts de remplacement des huisseries (portes, fenêtres, volets...), réalisé en accord avec la réglementation en vigueur sur le secteur, ne sont pas éligibles à la prime mais pourront être prise en compte dans les aides de l'ANAH.
- 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 (par exemple ouverture de baies obstruées de façon disharmonieuse. A VOIR travaux d'isolation extérieure.
- Travaux liés à des remplacements d'éléments existants en façade y compris les menuiseries extérieures si elles sont en bois, ou profilé bois et/ou aluminium si le modèle reprend les profils des menuiseries traditionnelles / selon la typologie du bâti. Les menuiseries seules ou travaux sans lien avec le ravalement ne sont pas financés.

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,
- Les fenêtres de toit type Velux.

Dossiers non recevables :

- Travaux non-conformes aux prescriptions des dossiers de permis de construire ou de déclaration de travaux,
- Traitements partiels de façades ne satisfaisant pas à l'ensemble des exigences d'entretien de réparation et de protection qui s'imposent,
- 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...)

FAIRE RÉFÉRENCE À UNE NOTICE D'UTILISATION CAUE**ARTICLE 5 : Montant de la prime (et majorations éventuelles)**

La Ville de Commercy 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 2000 €**.
- **Exceptions** : Néanmoins, pour des immeubles de surface très importante ou pour des immeubles nécessitant des travaux pour un intérêt architectural lourd (Immeuble classé « Bâtiment Historique » ou « Maison remarquable ») ou pour des dossiers dans lesquels les propriétaires présentent des difficultés financières particulières (sur justificatifs), la commission, 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

- **Attribution de la subvention** : Pour tous les immeubles, la prime sera accordée par la Ville de Commercy au vu d'un dossier présenté par le demandeur et remplissant les conditions de l'Article 3. Avant le démarrage effectif des travaux
- **Contenu du dossier** : Toute demande devra être déposée à la Mairie de Commercy

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. **plan cadastral** de l'immeuble,
2. **deux photographies** couleurs de la façade (avant travaux)
3. **un devis** descriptif, quantitatif, estimatif et détaillé des travaux conforme aux prescriptions de l'UDAP
4. **une déclaration préalable** réglementaire dûment remplie
5. **une demande de Prime Municipale** d'Aide au Ravalement. Formulaire de demande de prime dûment rempli et signé faire figurer 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.
Un engagement à faire réaliser les travaux selon les prescriptions d'urbanisme dans un délai de 18 mois maximum (30 Mois en cas de changement de menuiseries extérieures)
6. **Un relevé d'identité bancaire.**

• Procédure d'instruction et de versement :

Elle 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. Les bâtiments concernés par la campagne de ravalement sont situés en périmètre des monuments historiques.
 - Du CAUE (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement)
- 2 Réalisation de devis par des artisans.
3. Ce dossier est présenté à la commission à la Mairie de Commercy (voir article 8)

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.

Le dossier suit la procédure habituelle d'instruction des déclarations préalables de la commune. Lorsque la prime est validée par l'adjoint délégué (après avis éventuel du bureau municipal), le propriétaire en est informé et il peut alors commencer les travaux.

4. Le versement de la prime interviendra après présentation du dossier de fin de travaux constitué par : la (les) facture(s) originale(s), détaillée(s) et acquittée(s) des entreprises et des fournisseurs,

Une fiche de contrôle de fin de travaux dûment remplie. (comprenant l'autorisation d'urbanisme délivré, copie de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux, photographie des travaux réalisés, RIB

5. A la fin des travaux, leur conformité aux prescriptions et leur bonne exécution est contrôlée par le CAUE/l'UDAP. La conformité des travaux aux prescriptions est vérifiée.

6. 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 une demande de délai supplémentaire.

7. 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.

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 l'adjoint délégué suite au dépôt de la Déclaration de Travaux ou du Permis de Construire.

La validité de la prime est d'**un an** à compter de l'accord par la commission. Sur demande écrite du propriétaire, ce délai pourra être prolongé dans la limite maximum d'un an, avec l'accord de l'Adjoint délégué

Au-delà de ces délais, la prime sera caduque et une nouvelle demande devra être constituée. En cas de réserve sur les travaux contrôlés, celles-ci devront être levées dans un délai de 6 mois au risque de perdre le bénéfice de la prime. Cependant, le demandeur pourra soumettre à l'Adjoint délégué une demande de délai supplémentaire.

La subvention est accordée dans la limite des crédits inscrits dans la programmation annuelle et dans l'ordre d'arrivée des dossiers complets.

ARTICLE 8 : Composition de la commission technique :

Le comité technique se réunit au fil de l'eau pour examiner les dossiers

Le comité technique se réunit en cas de **litige ou de doute** de l'Adjoint délégué et du bureau municipal pour examiner les dossiers. La commission technique comprend :

- Le Maire de Commercy
- l'Adjoint en charge de l'urbanisme ou du patrimoine
- Le Directeur des services techniques

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
- 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'achèvera au plus tard le **30 juin 2026** compte tenu de l'approbation initiale de la présente convention.

ARTICLE 9: Modification du présent règlement

La Ville de Commercy 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 Commercy le **Juin 2023**

Le Maire,

Jérôme LEFEVRE

PJ : Plan zone SPR

Une notice explicative et charte CAUE

Un imprimé de demande