



Règlement d'attribution des aides financières dans le cadre de l'opération façades 2020-2025 Ville de Blois

Article 1 – Cadre du présent règlement

Article 1.1 – Considérations générales

Les campagnes de ravalement de façades incitatives constituent l'un des volets essentiels des projets de remise en valeur du patrimoine historique de la Ville tant sur la rive droite de la Loire dans le cadre du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, que sur la rive gauche (quartier de Vienne).

Elles permettent de compléter les actions menées sur les espaces publics par une initiative privée. La campagne 2020-2025 fait suite à des campagnes qui ont démontré leurs effets sur notre territoire (OPAH 2006-2011 et son prolongement, campagnes de ravalement des façades 2012-2015 et 2015-2018 prolongée jusqu'en avril 2019) et complète des actions menées par la Ville.

En septembre 2014, la municipalité a engagé un vaste projet « Aménagement Cœur de Ville - Loire »(ACVL) sur les espaces publics majeurs du quartier de Vienne et du Centre Ville afin de rendre le centre historique plus accessible et plus attractif.

En 2020, une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) est engagée pour 5 ans. La municipalité souhaite accompagner ce vaste dispositif d'une nouvelle opération façades apportant conseils experts et subventions, destinés à soutenir les propriétaires qui entreprennent des travaux de ravalement dans le périmètre défini correspondant au quartier historique, touristique et commerçant.

Article 1.2 – Objet du présent règlement

Le présent règlement définit les modalités d'attribution des aides au ravalement des façades apportées par la Ville de Blois.

Ces aides sont destinées à favoriser la réalisation de la campagne de ravalement et à promouvoir la qualité architecturale et patrimoniale de la Ville ainsi que l'attractivité touristique et commerçante des quartiers historiques.

Article 1.3 - Entrée en vigueur du règlement et durée

Le présent règlement entrera en vigueur dès qu'il aura été rendu exécutoire. Il pourra le cas échéant être modifié selon les mêmes formes que celles adoptées pour son approbation. Le dispositif d'aide au ravalement tel qu'organisé dans le présent règlement a vocation à s'appliquer sur les exercices de 2020 à 2025, sous réserve et dans la limite des enveloppes budgétaires annuelles votées.

Article 2 - Bénéficiaires des subventions et Nature des travaux subventionnés

Article 2.1 – Bénéficiaires

Les subventions pourront être accordées :

- Aux personnes physiques ou morales qui occupent le local dont elles sont propriétaires,

maj février 2022

usufruitières ou propriétaires indivis,

- Aux personnes physiques ou morales qui affectent leurs locaux d'habitation ou leurs locaux commerciaux à la location,
- Aux locataires qui réalisent les travaux en lieu et place du propriétaire, après accord de celui-ci.
- Aux copropriétaires qui sont représentés par un syndic ou un représentant mandaté par les copropriétaires de l'immeuble.

Elles ne seront pas accordées aux personnes morales de droit public et aux organismes de logements sociaux.

La subvention ne pourra en aucun cas être attribuée aux titulaires de baux dérogatoires, conventions d'occupation précaire et assimilés.

Article 2.2 - Immeubles

Le dispositif d'aide au ravalement concerne les immeubles situés dans le périmètre défini au plan annexé à condition qu'ils aient été ravalés depuis plus de 10 ans, l'immeuble ne devant pas avoir bénéficié de subventions municipales depuis 10 ans pour des travaux de même nature.

Pour les immeubles d'angle inclus pour partie dans le périmètre du dispositif, l'aide au ravalement s'appliquera à l'ensemble des faces visibles de la rue.

Les logements contenus dans l'immeuble pourront faire l'objet d'une visite afin d'en apprécier la décence. Cette appréciation de la décence des logements permettra au propriétaire de bénéficier de conseils personnalisés. Il sera invité à effectuer des travaux de mises aux normes et pourra être accompagné pour le montage du dossier.

Article 2.3 : Nature des Travaux

Les travaux éligibles au bénéfice des subventions seront les suivants :

Travaux de ravalement :

- Travaux de maçonnerie tels que les reprises des enduits, les piochages et réfection des enduits, le changement des pierres de taille, interventions sur les pans de bois et l'isolation par l'extérieur sous réserve de l'autorisation d'urbanisme.

- Travaux de traitement des façades par nettoyage fin, gommage, lessivage des façades,

En complément des travaux de ravalement pourront être compris la restauration ou le remplacement des menuiseries et/ou la mise en peinture, la zinguerie et les descentes d'eaux pluviales, les dispositifs particuliers pour l'éloignement des pigeons, les sculptures et modénatures, les dispositifs de fermetures (ferroserie) etc.

Les travaux de rénovation des devantures commerciales uniquement si les travaux sont entrepris concomitamment à ceux du ravalement de la façade de l'ensemble de l'immeuble.

Dans un souci d'homogénéité et d'unité esthétique, le ravalement de façade s'étend du sol jusqu'à la gouttière et l'avant toit, l'acrotère, et comprend par exception les éléments architecturaux au-delà de cette limite qui participent à l'ordonnancement de cette façade (devants de lucarnes en pierre ou en bois par exemple, et restauration des souches de cheminées anciennes). Les éléments de couverture (tuile, zinguerie...) visibles depuis le domaine public seront éligibles.

L'harmonie de l'ensemble de l'immeuble sera recherchée (colorimétrie, matériaux etc).

Il pourra être demandé aux commerçants dans le cadre des travaux de ravalement de déposer les enseignes et éléments contraires au Règlement Local de Publicité.

Les travaux partiels ne respectant pas les préconisations de l'architecte conseils ne pourront être

financés dans le cadre de ce dispositif.

Dans le cadre des travaux de ravalement, il pourra être demandé de modifier des ouvrages qui auraient été réalisés sans autorisation.

Le propriétaire demeure maître d'ouvrage de ses travaux et libre du choix de ses entreprises. Les propriétaires doivent faire appel pour la réalisation des travaux à des professionnels du bâtiment (fourniture et main d'œuvre) disposant d'une qualification ou pouvant justifier de références en rapport avec l'objet des travaux, régulièrement inscrits soit au registre du commerce soit au répertoire des métiers et dûment assurés en responsabilité civile et professionnelle.

L'auto-réhabilitation n'est pas éligible à ce dispositif.

Les entreprises retenues devront demander les autorisations nécessaires auprès des services de la ville ou auprès des concessionnaires avant d'exécuter les travaux (permission d'échafauder, de stationner, de déposer les torsades de réseaux d'électricité, d'éclairage public et autres).

Article 3 : Montant des subventions

Le calcul du montant de la subvention municipale se fera par application des taux suivants au regard des devis fournis par les propriétaires dans leur dossier de demande de subventions et le versement au regard des factures.

Subvention des travaux de ravalement :

- 30% du montant H.T. des travaux de ravalement incluant les travaux annexes (art.2.3) avec application d'un plafond de travaux subventionnables :
 - le montant des travaux subventionnés n'excédera pas 400 €/m² H.T. pour les travaux de maçonnerie, pans de bois, isolation par l'extérieur,
 - le montant des travaux subventionnés n'excédera pas 200 €/m² H.T. pour les travaux de traitement des façades et de réfection du rez de chaussée commercial et de la devanture.

Subvention des travaux de ravalement lors d'un arrêté de péril en secteur sauvegardé :

- 30% du montant H.T des travaux de ravalement lors d'un arrêté de péril en secteur sauvegardé, le montant des travaux subventionnés n'excédera pas 750 €/m² H.T.

Subvention des travaux de restauration pour les propriétaires de monuments historiques en secteur sauvegardé :

- 30% du montant H.T des travaux de restauration pour les propriétaires de monuments historiques en secteur sauvegardé le montant des travaux subventionnés ne pourra excéder 750 €/m² H.T.,

Bonification de l'aide pour les propriétaires occupants aux revenus modestes :

Les propriétaires occupants dont le revenu fiscal de référence ne dépasse pas les plafonds de ressources (majorés) de l' A.N.A.H. pour l'année en cours (ressources N-2) bénéficieront d'une majoration de subvention de 10% du montant des travaux.

Bonification de l'aide pour les propriétaires effectuant des travaux de rénovation énergétique :

Une prime de 2500 euros sera accordée à tout bénéficiaire d'une subvention Rénov'FACADES qui

maj février 2022

concomitamment s'engagerait dans un projet de rénovation thermique éligible à une subvention Rénov'HABITAT.

Le cumul des aides financières liées aux travaux de rénovation énergétique, dont cette prime de 2 500€, ne pourra être supérieur au prix HT des travaux de rénovation énergétique.

Plafonds de subvention par immeuble :

Les subventions octroyées ne pourront en aucun cas excéder 24 000 € par immeuble.

Cette subvention est indépendante des autres aides accordées par la Ville, l' A.N.A.H ou d'autres organismes. Toutefois le cumul des subventions ne pourra excéder 80% du montant global H.T. des travaux. Dans ce cas, la subvention pour le ravalement des façades sera ajustée.

Article 4 : Modalités d'octroi des subventions

Article 4.1- Instruction des dossiers

Seules pourront être subventionnées les demandes déposées préalablement à la réalisation des travaux. Le dispositif d'aide ne concerne que les travaux de ravalement à réaliser et non des travaux déjà engagés ou exécutés.

En aucun cas les travaux ne devront avoir commencé avant l'accord d'attribution de la subvention par le conseil municipal.

Une première analyse du projet et de l'immeuble sera proposée au(x) propriétaire(s). Si l'éligibilité au dispositif est a priori confirmée, un rendez vous sur place lui sera proposé pour :

. faire une visite intérieure du ou des logements constitutifs de l'immeuble, afin d'en apprécier la décence Cette appréciation de la décence des logements permettra au(x) propriétaire(s) de bénéficier de conseils personnalisés pour une éventuelle mise aux normes si besoin,

. réaliser une visite extérieure de l'immeuble afin d'établir une fiche de prescription par l'architecte conseil missionné. Cette fiche de prescription détaillera les travaux à réaliser sur la façade et servira de support au dépôt de la déclaration préalable ou du permis de construire. Elle permettra aux propriétaires de demander des devis aux entreprises.

Le(s) propriétaire(s) bénéficieront de l'accompagnement d'un architecte conseil ensuite tout au long du projet. Cet accompagnement se décompose en 4 phases :

- une phase de description des travaux : l'architecte conseil réalisera un diagnostic préalable en y répertoriant les désordres techniques et esthétiques et en identifiant l'ensemble des éléments architecturaux à préserver et à mettre en valeur,
- une phase d'analyse des devis, pour s'assurer de l'adéquation entre les exigences de l'UDAP et les solutions techniques proposées par les entreprises retenues,
- une phase de suivi du chantier, avec des réunions au démarrage, en cours de chantier et fin de chantier,
- une phase d'analyse des factures.

Après obtention de l'autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis de construire) et avis favorable de l'A.B.F, un dossier de demande de subvention sera déposé par le(s) propriétaire(s) ou leur représentant auprès du service Habitat permettant de justifier les dépenses.

Le dossier de demande de subvention doit être déposé au nom du ou des propriétaires ou du syndic de l'immeuble. Pour les copropriétés, les travaux devront avoir été votés en assemblée générale.

Dans le cas d'un projet de travaux qui comprendrait et des travaux de ravalement de façades et des travaux intérieurs, le(s) propriétaires seront également guidés sur les dossiers de demandes de subvention à réaliser s'il y en a plusieurs.

Le dossier de demande de subvention pour l'opération façades comprendra les pièces ci-dessous :

- Le formulaire de demande signé,
- Plan de situation et photos avant travaux,
- Les devis descriptifs et le quantitatif estimatif des travaux de ravalement détaillé par nature des travaux et par façade traitée, établis conformément à l'autorisation d'urbanisme préalable,
- Certifications Qualibat ou équivalent en rapport avec l'objet des travaux fournies par l'entreprise,
- Copie de l'accord à la déclaration préalable ou au permis de construire,
- Avis d'imposition ou de non imposition de l'année n-2 (revenus 2010 pour 2012 par exemple), pour les propriétaires occupants souhaitant bénéficier de la majoration,
- Copie de la dernière taxe foncière ou copie de l'acte de propriété ou attestation notariée de propriété de moins de trois mois, ou copie du contrat de bail de location.

Pour les copropriétaires, les SCI :

- L'attestation de répartition des millièmes de copropriété, le nom et l'adresse des copropriétaires,
- Les accords des propriétaires ou le procès verbal de l'Assemblée Générale des copropriétaires autorisant les travaux,
- Le mandat de l'assemblée générale au représentant de la copropriété ou contrat de syndic
- Les statuts de SCI, ou extrait de Kbis de moins de 3 mois
- Les statuts de l'Association et le procès verbal de l'assemblée générale autorisant les travaux,
- L'autorisation du propriétaire des murs si le locataire ou le gérant du commerce effectue les travaux pour son compte,
- Le relevé d'identité bancaire du demandeur,

Dans le cas d'une indivision : copie du titre de propriété ou attestation notariée de moins de trois mois certifiant la propriété et donnant la liste précise des indivisaires (les indivisaires doivent obligatoirement désigner un mandataire unique pour déposer le dossier et éventuellement percevoir la subvention, s'il n'existe pas de compte unique au nom de l'indivision).

Dans le cas d'une propriété avec droit d'usufruit : copie du titre de propriété ou attestation notariée de moins de trois mois identifiant l'usufruitier.

Le demandeur avisera la Ville par écrit de toutes modifications qui pourraient être apportées en cours d'exécution au droit de propriété de l'immeuble en cours de ravalement.

Article 4.2 : Modalités d'attribution

Ce dossier fera l'objet d'un examen en commission afin de vérifier la conformité de la demande aux contraintes fixées par le présent règlement.

Après avis favorable de la commission, l'estimation de la subvention sera établie et notifiée par délibération du conseil municipal.

Article 4.3 : Versement de la subvention

Le versement de la subvention sera effectuée par la Ville sur présentation des factures acquittées portant la mention « payée » ainsi que le cachet de l'entreprise et la date de paiement et sur constatation d'achèvement dans le respect des prescriptions de l'autorisation d'urbanisme accordée. En fin de chantier, au dépôt de la Déclaration d'Achèvement et Conformité des Travaux et des factures acquittées par le demandeur une visite sera effectuée par les services de la Ville et l'architecte conseil missionné par la Ville afin de s'assurer de la bonne réalisation des travaux.

Le montant de la subvention versée ne pourra excéder le montant estimatif calculé sur la base des devis présentés (sauf travaux complémentaires ayant fait l'objet d'un engagement modificatif) mais pourra être inférieur dans le cas où le montant des factures acquittées est inférieur à la dépense prévue par les devis approuvés.

La subvention allouée sera versée en une seule fois au bénéficiaire de toutes les factures acquittées.

Le versement de la subvention est conditionné par le respect par le bénéficiaire des prescriptions contenues dans le présent règlement, de la constitution du dossier jusqu'à l'achèvement des travaux et sous réserve du respect des autorisations d'urbanisme.

Article 4.4 : Délai imparti pour la présentation des factures acquittées

Pour le versement de la subvention les factures acquittées devront être déposées par le bénéficiaire dans le délai de 2 ans de la notification de l'arrêté relatif à l'estimation de la subvention.

A défaut de présentation dans ce délai, le bénéfice de l'aide ne sera plus acquis.

