

RENOUVELLEMENT URBAIN DES CENTRES ANCIENS

AIDE COMMUNALE AU RAVALEMENT DE FACADE

Règlement d'attribution

Approuvé par délibération n°14 du conseil municipal du
21 mars 2013

Prise d'effet au 1er avril 2013

◆ **Préambule**

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

A ce titre, elle a déjà instauré une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP, bientôt remplacée par une AVAP), 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.

Par ailleurs, la mise en œuvre de Périmètres de Restauration Immobilière (P.R.I.) encourage, à travers la défiscalisation, les propriétaires privés à réhabiliter leurs biens immobiliers.

La Ville est partenaire de premier ordre de la communauté d'agglomération dans l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de renouvellement urbain, qu'elle a mise en œuvre sur ces mêmes quartiers.

Instaurée en 1998, l'aide communale au ravalement de façades doit évoluer pour accompagner la mise en œuvre de ces dispositifs et permettre de s'adapter à la diversité des situations rencontrées.

◆ **Article 1 : Validité du présent règlement**

Ce règlement entre en vigueur le **1er avril 2013**. Il sera applicable jusqu'à ce qu'une délibération du conseil municipal le fasse évoluer.

◆ **Article 2 : Périmètre concerné**

Le périmètre concerné par cette aide communale est celui de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de renouvellement urbain des centres anciens de Châtellerault, ci-annexé.

◆ **Article 3 : Critères généraux de recevabilité**

- ~ L'immeuble devra être situé dans le périmètre défini à l'article 2.
- ~ Seuls peuvent être subventionnés les façades et leurs éléments constitutifs, porches et murs de clôture visibles du domaine public,
- ~ Les travaux ne devront être ni commencés, ni terminés avant d'avoir reçu la notification de subvention et l'autorisation d'urbanisme.

- ~ Les travaux devront correspondre point par point aux travaux accordés par l'autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis de construire).
- ~ 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 complet / entier des façades concernées.
- ~ L'aide au ravalement de façade est cumulable avec d'autres aides publiques ou dispositifs de défiscalisation telles 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 et d'une défiscalisation ne pourra dépasser le montant HT des travaux.
- ~ Ne sont pas recevables les immeubles frappés d'alignement et les immeubles publics appartenant à une personne publique.
- ~ Pour les travaux sur une copropriété, le montant des travaux sera réparti conformément au règlement de copropriété et la subvention sera versée au syndic de l'immeuble qui effectuera sa répartition.

◆ **Article 4 : Nature des travaux ouvrant droit à subvention**

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

Gros-œuvre / taille de pierre:

- Remplacement et reprise des pièces défectueuses du gros-œuvre
- Remplissage éventuel entre pans de bois et traitement des bois
- Les échafaudages, les nacelles et les 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

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.

◆ Article 5 – Montant des aides

Le montant de l'aide communale dépend :

- du **statut de l'immeuble** (majoration de l'aide si l'immeuble est sous déclaration d'utilité publique des travaux)
- de **la nature des travaux**, soit travaux courants soit travaux d'intérêt architectural (travail de taille de pierre spécifique),
- de **l'imposition** ou non du propriétaire occupant à l'impôt sur le revenu des personnes physiques (IRPP).

Cas n° 1 - Immeubles en périmètre d'OPAH-RU :

Les travaux « courants » sont subventionnés à hauteur de **25%** du montant HT des travaux. Ce taux sera augmenté de 5% pour les propriétaires occupants non imposables sur le revenu, soit **30%**.

Les travaux reconnus « d'intérêt architectural » sont subventionnés à hauteur de **35%** du montant HT des travaux. Ce taux sera augmenté de 5% pour les propriétaires occupants non imposables sur le revenu, soit **40%**.

Cas n° 2 - Immeubles sous déclaration d'utilité publique de travaux (Périmètre de Restauration Immobilière) :

Les travaux « courants » sont subventionnés à hauteur de **35%** du montant HT des travaux. Ce taux sera augmenté de 5% pour les propriétaires occupants non imposables sur le revenu, soit **40%**.

Les travaux reconnus « d'intérêt architectural » sont subventionnés à hauteur de **40%** du montant HT des travaux. Ce taux sera augmenté de 5% pour les propriétaires occupants non imposables sur le revenu, soit **45%**.

Dans tous les cas, le montant de la subvention ne pourra dépasser 30 000 € par immeuble.

◆ 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,
- 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),
- Une photo couleur des façades ou porches ou murs de clôture de l'immeuble faisant l'objet de la demande,
- Une copie de l'autorisation d'urbanisme ou au minimum de son récépissé de dépôt au service Urbanisme et gestion foncière de la commune,
- Un relevé d'identité bancaire,

Cas particuliers :

- Un avis d'imposition pour les propriétaires occupants justifiant de leur non-imposabilité.

◆ Article 7 : Instruction de la demande

1. Retrait du dossier et informations au local « Rénovons ensemble votre habitat », 30 rue St Jacques ou au service Habitat et action immobilière à l'hôtel de ville.
2. Rencontre avec l'architecte des bâtiments de France lors de ses permanences en mairie, muni de photos récentes de l'immeuble et 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 et gestion foncière de la commune.
5. Dépôt du dossier de demande d'aide communale au ravalement de façades au local « Rénovons ensemble votre habitat », 30 rue St Jacques
6. Notification au pétitionnaire, sous la forme d'un arrêté du maire, 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 8 : Exécution des travaux**

L'accord de subvention est valable 2 ans à compter de la date de l'arrêté de notification. Les factures des travaux réalisés devront être déposées dans ce délai, au local « Rénovons ensemble votre habitat ». Passé ce délai, la subvention deviendra caduque.

En cas d'impossibilité de réaliser les travaux dans ce délai, indépendamment de la volonté du pétitionnaire, le délai pourra être prolongé par un nouvel arrêté, sans dépasser le date d'échéance de l'OPAH-RU.

◆ **Article 9 : Contrôle des travaux et paiement de la subvention**

Le paiement de la subvention interviendra après la réalisation des travaux, sur présentation des factures acquittées et après validation du comité d'engagement des subventions et constat de la conformité des travaux avec l'autorisation d'urbanisme.

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. Le paiement se fera par mandat administratif, en une seule fois.

◆ **Article 10 : Engagement du bénéficiaire**

Le demandeur s'engage à remplir les obligations suivantes :

- ~ obligation d'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
- ~ obligation de restituer le panneau à 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.

CONTACTS UTILES

Aide communale

« Rénovons ensemble votre habitat » - 30 rue St Jacques 86 100 CHATELLERAULT
05 49 93 00 05 / 05 49 93 98 57.

Service Habitat et action immobilière – Hôtel de ville – 78 boulevard Blossac – BP 619
86106 CHATELLERAULT cedex - 05 49 20 30 61

Autorisation d'urbanisme

Service Urbanisme et Gestion Foncière – Hôtel de ville – 78 boulevard Blossac – BP 619
86106 CHATELLERAULT cedex 05 49 20 20 80

Autorisation d'occupation du domaine public

Service Gestion du domaine public – centre technique municipal – rue d'Antran - 86 100
CHATELLERAULT – 05 49 20 21 66