

VILLE DE CLERMONT-FERRAND

Ravalement de façades

Campagnes obligatoires

REGLEMENT GENERAL D'ATTRIBUTION

Par délibération du 30 septembre 2016, la ville de Clermont Ferrand a décidé d'instaurer l'obligation décennale de ravalement de façades et a approuvé le règlement général d'attribution des subventions des nouvelles campagnes ainsi que leurs périmètres. La délibération du 12 avril 2019 a modifié la délibération du 30 septembre 2016 : modification des périmètres et des modalités de calcul de subventions dans le cadre de la 2ème campagne . La délibération du 05 mars 2021 a modifié les périmètres et les modalités de calcul dans le cadre de la 3ème campagne. La délibération du 9 novembre 2021 a complété la liste des bénéficiaires. Par délibération du 15 avril 2022, dans le cadre de la 3ème campagne, la ville abroge le règlement d'attribution des aides adopté par délibération du 30 septembre 2016, modifié par délibérations du 12 avril 2019 et du 05 mars 2021 et du 9 novembre 2021 et approuve le nouveau règlement général d'attribution des subventions des campagnes de ravalement de façade en modifiant les modalités d'attribution et de paiement de l'aide et en complétant la liste des bénéficiaires des aides. Par délibération du 3 mars 2023, la ville de Clermont Ferrand a décidé de poursuivre l'obligation décennale de ravalement de façades et a approuvé le règlement général d'attribution des subventions des 4, 5 et 6èmes campagnes ainsi que leurs périmètres.

Cette obligation concerne les immeubles situés dans les périmètres définis par ces délibérations. La liste des immeubles concernés est établie par arrêté municipal.

En contrepartie de l'obligation faite aux propriétaires de ravalier la façade de leur bien immobilier, la Ville de Clermont Ferrand a décidé d'octroyer une aide aux propriétaires et copropriétaires.

Le présent règlement a pour objet de présenter les modalités et conditions d'attribution et de versement de cette aide.

I- PRESENTATION DES MODALITES DE DEROULEMENT D'UNE CAMPAGNE OBLIGATOIRE DE RAVALEMENT

Une campagne est mise en oeuvre par arrêté municipal sur la base d'une délibération du Conseil Municipal actant le lancement de campagnes obligatoires de ravalement de façades. Cette délibération précise les secteurs concernés par l'obligation de ravalement.

L'arrêté de mise en œuvre précise le périmètre, la liste des rues et les numéros desdites rues concernées par la campagne.

L'arrêté fait l'objet d'un affichage en Mairie.

I-1/ DUREE D'UNE CAMPAGNE

La durée d'une campagne est de 4 (quatre) ans

Ce délai court à compter de la date de l'arrêté pris par Le Maire actant l'ouverture de la campagne de ravalement.

I-2/ MISE EN ŒUVRE : LES DELAIS A RESPECTER

Pour obtenir les aides, les propriétaires devront déposer leur dossier de demande d'aides dans les deux (2) premières années de déroulement de la campagne.

Ils devront également obtenir les autorisations d'urbanisme ou administratives nécessaires à la réalisation des travaux (Permis de construire, Déclaration Préalable) préalablement au dépôt de ce dossier puisqu'elles constituent une des pièces du dossier de demande (cf. III-1/).

Un dossier déposé lors de la 3ème année ouvrira droit à une aide minorée (cf. IV/).

Les dossiers ne pourront plus être déposés lors de la 4ème et dernière année de la campagne.

Les travaux devront être achevés et payés au plus tard au dernier jour de la campagne compté à partir de la date de l'arrêté prescrivant la mise en œuvre de la campagne.

I-3/ MISE EN ŒUVRE : LES MODALITES DE DEROULEMENT D'UNE CAMPAGNE

Les propriétaires dont le bien se situe dans le périmètre d'une campagne obligatoire seront contactés personnellement durant la 1^{ère} année de la campagne obligatoire pour les informer des obligations de ravalement et des conditions d'octroi de l' aide (nature des travaux, modalités de réalisation des travaux, délais pour la réalisation des travaux, modalités de calcul de l'aide, ...) et fixer un rendez vous sur site, dit «rendez vous en pied d'immeuble» pour arrêter les prescriptions relatives aux ravalements qui permettront aux potentiels bénéficiaires des aides de contacter des entreprises pour l'établissement des devis puis la réalisation des travaux.

Ils pourront également contacter eux-mêmes le prestataire désigné par la Ville pour mettre en œuvre la campagne pour obtenir des informations, des conseils ou fixer un rendez vous pour l'établissement des préconisations.

Les préconisations relatives au ravalement seront discutées lors d'un rendez vous sur site qui regroupe le ou les propriétaires et leur ou leurs représentants et conseils, les représentants du groupement prestataire, les services de la Ville en charge de ce dossier et s'il y a lieu l'Architecte de Bâtiments de France ou son représentant. L'ensemble de ces personnes ressources forme la « commission façade ».

Les préconisations relatives au ravalement qui seront arrêtées dans ce cadre, seront retranscrites dans un document dit «fiche de préconisations» établie immeuble par immeuble en partenariat avec les propriétaires bénéficiaires potentiels des aides et envoyée au(x) propriétaire(s) et/ou leur(s) représentant(s).

Sur cette base, le(s) propriétaire(s) ou leur(s) représentant(s) pourront solliciter les entreprises pour obtenir les devis correspondants.

Après dépôt des demandes d' autorisations d'urbanisme ou administratives préalables nécessaires à la réalisation des travaux (Permis de construire, Déclaration Préalable) le(s) propriétaires ou leur(s) représentant(s) devront déposer un dossier de demande d'aides (cf. III-1/ Dossier de demande d'aides).

Après instruction dudit dossier par le prestataire, ils recevront une convention d'engagement qu'ils devront retourner signée avant engagement des travaux de ravalement (cf. III-2/).

A l'issue des travaux, ils devront établir un dossier de demande de solde à envoyer au prestataire avec les factures acquittées (cf. III-4/).

I-4/ MISE EN ŒUVRE : LE RECOURS A UN PRESTATAIRE, ROLE ET MISSIONS DU PRESTATAIRE

Pour la mise en œuvre d'une campagne, la Ville fait appel à un prestataire.

Ce prestataire est l'interlocuteur des pétitionnaires pour tout renseignement sur la campagne, la constitution puis l'instruction des dossiers relatifs à l'aide (demande, paiement, avances), la définition des travaux de ravalement, les formalités et vérifications préalables au versement de l'aide.

Une de ses missions principales est d'aider à la définition des prescriptions urbaines et architecturales relatives aux travaux de ravalement en partenariat avec l'Architecte des Bâtiments de France s'il y a lieu et les propriétaires ou leur(s) représentant(s). Pour se faire il constitue, convoque et assure le secrétariat de la «commission façade», puis établit la «fiche de préconisations ravalement» (définition des caractéristiques des travaux au regard des caractéristiques urbaines et architecturales de l'immeuble à ravalement).

Il est également en charge de l'instruction des dossiers ci-avant évoqués. Dans ce cadre il peut jouer un rôle de conseil sur les devis des entreprises.

Dans le cadre des dossiers de solde, préalablement au versement de l'aide, il procède aux vérifications sur site et valide la conformité des travaux aux prescriptions de ravalement transcrites dans la fiche « préconisations ravalement ». Il vérifie les factures acquittées fournies et calcule le montant définitif de l'aide en fonction du montant réel des travaux réalisés.

Il peut aussi solliciter toutes pièces nécessaires au déclenchement du paiement de l'aide par la Ville

En cas d'avance (cf. III-3/), le prestataire identifie et sollicite l'ensemble des pièces justificatives qui doivent lui être fournies pour bénéficier de l'avance.

Pour rappel, une avance sur l'aide pourra être obtenue pour les copropriétaires très modestes.

Pour la définition du propriétaire très modeste la Ville dans le cadre de la présente opération se référera et fera application de la réglementation ANAH (Agence Nationale de l'Habitat) en vigueur à la date de la demande de l'aide.

II- LES CONDITIONS D'ATTRIBUTION DES AIDES

II-1/ LES BENEFICIAIRES DES AIDES

Pourront bénéficier des aides dans le cadre des campagnes obligatoires :

- Les propriétaires bailleurs ou occupants ou leur représentant,
- Les Offices Publics d'Aménagement et de la Construction,
- Les Entreprises Sociales pour l'Habitat,
- Les Sociétés Civiles Immobilières ,
- Les preneurs de baux commerciaux.

Sont donc exclues les autres personnes morales de droit privé et les autres personnes morales de droit public (administrations, collectivités territoriales, ...).

II-2/ LES TRAVAUX ELIGIBLES

Les travaux ouvrant droit à une aide sont ceux ci-après listés:

- Les travaux de restauration de façades, à l'exclusion donc du simple entretien.
- Les travaux réalisés sur les façades visibles depuis les voies et espaces publics ainsi que les travaux réalisés sur les façades visibles depuis des lieux ouverts au grand public,
- Les travaux réalisés sur les ouvrages maçonnés ou en boiseries des toitures visibles depuis l'espace public et les lieux privés ouverts au grand public.
- Les travaux prescrits de mise en conformité des travaux non autorisés et non conformes antérieurs au ravalement de façades.

Sont donc exclus les travaux de couverture et tous les travaux intérieurs ainsi que tous les travaux isolés qui ne font pas partie d'un projet global de restauration.

II-3/ AUTRES CONDITIONS D'ELIGIBILITE

II-3-1/ LA REALISATION D'UN PROJET GLOBAL

Pour être éligible le projet de ravalement doit être un projet d'ensemble et porter sur tous les lots des parties extérieures (incluant enduit, peinture, maçonnerie, taille ou restitution de pierres, zinguerie, ferronnerie, menuiserie,...).

Le projet doit aussi prendre en compte l'intégration des réseaux (électricité, téléphone,...), mais aussi l'intégration des éléments « parasites » tels que les dispositifs de climatisation, les paraboles...

Dans le cas de bâtiments comportant des rez de chaussée commerciaux, les devantures commerciales devront aussi être intégrées au projet d'ensemble.

Dans le cas de travaux incluant une isolation, tous les travaux liés à l'isolation sont exclus.

II-3-2/ LA REALISATION DES TRAVAUX PAR DES PROFESSIONNELS

Pour ouvrir droit à une aide les travaux devront être réalisés par des «professionnels».

Par professionnels on entend toutes personnes et entreprises de maçonnerie et peinture et spécialisées dans la restauration et le ravalement des façades.

II-3-3/ L'OBTENTION PREALABLE DES AUTORISATIONS

Les travaux de ravalement ne pourront débuter qu'après réception par le propriétaire de l'avis favorable de la Déclaration préalable ou du Permis de Construire et de la notification de l'octroi de l'aide.

III/ MODALITES D'ATTRIBUTION ET DE PAIEMENT DES AIDES

III-1/ LE DOSSIER DE DEMANDE DES AIDES

Pour bénéficier d'une aide financière, les bénéficiaires potentiels devront déposer un dossier de demande d'aide.

Le dossier de demande d'aide sera composé des pièces suivantes :

Un dossier technique comprenant :

- la fiche de préconisations sur les caractéristiques des travaux de ravalement à réaliser ;
- les devis descriptifs et estimatifs des travaux, datés et signés par les entreprises exécutantes et correspondants aux préconisations de la fiche de préconisations ;
- Le récépissé de dépôt de la déclaration préalable pour travaux non soumis à permis de construire ou du permis de construire. (Devra être joint au dossier de déclaration préalable ou de permis de construire, la fiche de préconisations de la commission façades ainsi que le devis correspondant);
- Le récépissé de dépôt de la demande d'autorisation préalable de modification ou d'installation d'un dispositif supportant une enseigne ;
- La convention d'engagement signée par le pétitionnaire (cf. Point I-4/).

En complément pour les copropriétés :

- Le procès verbal de l'assemblée générale autorisant les travaux et approuvant les devis correspondants.

III-2/ LA CONVENTION D'ENGAGEMENT

Sur la base de ce dossier le prestataire instruit la demande d'aide, calcule le montant prévisionnel de l'aide.

La décision d'attribution de l'aide et la détermination de son montant prévisionnel font l'objet d'une notification au bénéficiaire qui prend la forme d'une convention d'engagement qui précise :

- L'identification du bien objet des travaux ;
- L'identification du ou des bénéficiaire(s) de l'aide ;
- Les caractéristiques des travaux à réaliser (fiche de préconisations) ;
- Les délais de réalisation à respecter ;
- Le montant prévisionnel de l'aide (sur la base des devis) avec le détail du calcul correspondant.

Ce document devra être retourné signé au prestataire.

Les propriétaires peuvent alors commencer les travaux.

III-3/ LES AVANCES

Des demandes d'avance pourront être accordées avant l'engagement des travaux pour les propriétaires très modestes. Le bénéficiaire en fera la demande écrite au prestataire.

Il devra fournir tout document qui atteste de ce statut qui lui sera demandé par le prestataire (avis de non imposition, ...).

Seront considérés comme très modestes les propriétaires bénéficiant de ce statut dans le cadre de la réglementation ANAH (application des mêmes critères de ressources que la réglementation ANAH en vigueur au jour de l'instruction du dossier de demande d'aide).

Cette avance ne pourra excéder 50 % du montant estimatif de l'aide calculée sur la base des devis.

En cas de copropriétaires très modestes, le copropriétaire devra justifier de son statut auprès du prestataire, le syndic devra calculer le montant de travaux que devra acquitter le copropriétaire très modeste au regard des tantièmes dont il dispose au sein de la copropriété et fournir ces éléments au prestataire.

L'avance correspondante à ces tantièmes sera versée au syndic et le copropriétaire informé de ce versement.

Lors de la demande de solde, le montant définitif sera ajusté selon le même mécanisme.

III-4/ LE DOSSIER DE DEMANDE DE PAIEMENT DE L'AIDE

L'aide est versée après réalisation des travaux en une seule fois.

Le bénéficiaire envoie au prestataire un dossier comprenant l'ensemble de la (des) factures) détaillée(s) acquittée(s) avec cachet de l' (des) entreprise(s) actant ce (ces) paiement(s).

Sur cette base le prestataire :

- Vérifie la conformité des travaux réalisés à la fiche de préconisations ;
- Vérifie le respect de l'ensemble des conditions prescrites au présent règlement ;
- Calcule le montant définitif de l'aide ;
- Valide la demande de paiement et son montant qu'il envoie pour paiement à la Ville.

Pour ouvrir droit au versement de l'aide, les travaux auront dû être réalisés et acquittés pendant les 4 années de la campagne comptées à partir de la date de l'arrêté d'ouverture de la campagne.

La demande de paiement pourra intervenir après la 4ème année si les travaux ont bien été réalisés en temps et en heure et les factures acquittées avant l'achèvement de la campagne.

III-5/ CAS DE NON VERSEMENT DE L'AIDE

L'aide pourra ne pas être versée dans les cas suivants :

- La non-conformité des travaux aux différents règlements : POS- Plan d'Occupation des Sols, PLU- Plan Local d'Urbanisme, PSMV – Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Secteur Sauvegardé de Montferrand, futur SPR- Site Patrimonial Remarquable, RLP- Règlement Local de la Publicité et des Enseignes, futur RLPi- Règlement local de la Publicité et des Enseignes Intercommunal.
- La non-conformité aux préconisations de la fiche de préconisations ravalement dont notamment la non-mise en conformité des travaux non autorisés et non conformes réalisés antérieurement au ravalement (aux conditions prévues à l'Article IV ci-après).
- Le dépôt de la demande de l'aide et la réalisation des travaux en dehors des délais présentés à l'article I-2/ et I-3/.

III-6/ CAS DE VERSEMENT D'UNE AIDE MINOREE

En cas de non réalisation d'un lot de façades , de la non mise en conformité des travaux non autorisés et non conformes antérieurs au ravalement, actés dans la fiche de préconisation, l'aide sera minorée aux conditions prévues à l'article IV ci-après.

IV/ LES MODALITES DE CALCUL DE L'AIDE

Le montant de l'aide sera calculé comme suit :

30 % du montant des travaux éligibles définis à l'article II-2/du présent règlement.

Aide complémentaire pour les propriétaires occupants de condition modeste qui respectent les conditions suivantes :

- Propriétaire occupant, ne percevant pas de revenus fonciers, ni de revenus de capitaux mobiliers et dont le revenu fiscal de référence n'excède pas un seuil qui dépend de la composition de la famille qui occupe le logement.

Mise en place d'un système progressif d'aide financière : Cette aide est d'autant plus importante que les ressources des propriétaires sont faibles. Ainsi, 3 plafonds de ressources sont mis en place correspondant au plafond ANAH très modeste, modeste en vigueur à la date du dépôt du dossier, enfin le dernier (ressources majorées) correspond à 30 % de plus de revenu que le plafond modeste.

		Aide de base	Aide compl.	Total
Propriétaires occupants	Ressources très modestes	30 %	30 %	60 %
	Ressources modestes	30 %	20 %	50 %
	Ressources majorées	30 %	10 %	40 %
	Ressources dépassant les plafonds	30 %	-	30 %
Propriétaire bailleur		30 %	-	30 %
Résidence secondaire		30 %	-	30 %

Pour les travaux dont les dossiers de demandes d'octroi d'une aide seront déposés la 3ème année de la campagne : les montants de subvention seront minorés de moitié.

Pour les dossiers excluant un ou des lots de façades, les aides seront calculées comme suit :

- Non réalisation de la devanture commerciale : - 15 % par rapport à l'aide à taux plein

- Non réalisation d'un élément de façade : - 10 % par rapport à l'aide à taux plein
 - En cas de non réalisation de 2 ou plus d'éléments de façade, minoration de 20 % maximum

Pour les dossiers excluant des travaux de mise en conformité de travaux non autorisés et non conformes antérieurs au ravalement, les aides seront calculées comme suit , pour les bâtiments construits avant 1960:

- Non mise en conformité des menuiseries PVC : -20 % par rapport à l'aide à taux plein
- Non mise en conformité des volets roulants avec caissons non apparents : - 20 % par rapport à l'aide à taux plein
- Non mise en conformité des volets roulants avec caissons apparents: suppression de la subvention
- Concernant les bâtiments présentant un cumul conséquent de travaux non autorisés et non conformes antérieurs au ravalement , la non mise en conformité de ces travaux entrainera la suppression de la subvention.

Toutefois, hormis les cas de suppression, le taux de minoration ne pourra excéder 50 % du taux plein.

VI/ EXONERATIONS

Les propriétaires qui réaliseront leur ravalement dans le cadre d'une campagne obligatoire régie par le présent règlement pourront bénéficier des exonérations suivantes :

- Exonération de la participation due au titre de l'autorisation de voirie pour l'installation de l'échafaudage ;
- Exonération du forfait de dépose et repose de l'éclairage urbain qui s'appuie sur la façade des particuliers ;
- Exonération du forfait de dépose et repose des plaques de rue situées sur la façade concernée.

**RAPPEL DES SANCTIONS ENCOURUES AU TITRE DU CODE DE LA
CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION :**

Le Maire a autorité à sanctionner le non respect des dispositions prévues par le présent règlement.

Si les propriétaires concernés par la campagne de ravalement n'ont pas entrepris les travaux demandés dans les 6 mois de l'injonction au ravalement obligatoire de l'article L.126-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, opérée par arrêté, le Maire peut prendre un deuxième arrêté sommant les propriétaires de les réaliser (article L.126-3). En cas de non respect de ce deuxième arrêté, le maire peut, en application de l'article L.126-3 et sur autorisation du président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référés, les faire exécuter d'office, aux frais du propriétaire.

Le montant des frais est avancé par la Commune. Il est recouvré comme en matière d'impôts directs.

Le Maire peut encore sanctionner en application des dispositions de l'article L.183-12 du Code de la Construction et de l'Habitation. En application des dispositions pénales en vigueur au jour de parution du présent règlement, le montant de l'amende par défaut de ravalement dans les délais prévus est de 3 750€ par propriétaire.