EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU **30 septembre 2016 à 18 h 00**

AUJOURD'HUI **trente septembre deux mille seize**

LE CONSEIL MUNICIPAL de la Ville de Clermont-Ferrand, convoqué par Monsieur le Maire le 23 septembre 2016, s'est réuni dans la salle ordinaire des séances.

Après avoir ouvert la séance, Monsieur le Maire procède à l'appel.

Etaient présents Mmes et MM. les Membres du Conseil dont les noms suivent :

Olivier BIANCHI, Maire, présidant la séance

Présent(e)s :	**Olivier BIANCHI, Françoise NOUHEN, Christine DULAC-ROUGERIE, Monique BONNET, Manuela FERREIRA DE SOUSA, Philippe BOHELAY, Simon POURRET, Isabelle LAVEST, Grégory BERNARD, Cécile AUDET, Jérôme GODARD, Cyril CINEUX, Jérôme AUSLENDER, Nicaise JOSEPH, Marion CANALES, Saïd Akim BARA, Gérard BOHNER, Nicolas BONNET, Valérie BERNARD, Christophe BERTUCAT, Jean-Luc BLANC, Jean-Pierre BRENAS, Dominique BRIAT, Edith CANDELIER, Jean-Christophe CERVANTES, Alparslan COSKUN, Louis COUSTÈS, Sondès EL HAFIDHI, Magali GALLAIS, Nadia GUERMIT-MAFFRE, Patricia GUILHOT, Pascal GUITTARD, Christiane JALICON, Claudine KHATCHADOURIAN-TECER, Marianne MAXIMI, Abdelmajid MELLOUKI, Pierre MIQUEL, Fabienne MONTEL, Didier MULLER, Florent NARANJO, Nicole PRIEUX, Dominique ROGUE-SALLARD, Sylviane TARDIEU, Odile VIGNAL, Guillaume VIMONT**
Excusé(e)s ayant donné pouvoir :	**Dominique ADENOT à Pascal GUITTARD, Géraldine BASTIEN à Edith CANDELIER, Alain LAFFONT à Marianne MAXIMI, Jean-Pierre LAVIGNE à Jean-Pierre BRENAS, Christian PORTEFAIX à Philippe BOHELAY, Laurence SCHLIENGER à Patricia GUILHOT**
Excusé(e)s :	**François BARRIÈRE, Isabelle PADOVANI, Antoine RECHAGNEUX**
Absent(e)s :	**Anne FAUROT**
Secrétaire :	**Marianne MAXIMI**

Mme Sondès EL HAFIDHI quitte la séance pendant le débat de la question n°2 et donne pouvoir à Mme Isabelle LAVEST.
Mme Nicaise JOSEPH arrive avant le vote de la question n°4 (fin du pouvoir donné à Mme Françoise NOUHEN).
M. Simon POURRET quitte la séance avant le vote de la question n°4 et donne pouvoir à M. le Maire.
Mme Nadia GUERMIT-MAFFRE arrive avant le vote de la question n°5 (fin du pouvoir donné à M. Jean-Luc BLANC).
Mme Nicaise JOSEPH quitte la séance avant le vote de la question n°50 et donne pouvoir à Mme Françoise NOUHEN.
Mme Christine DULAC-ROUGERIE quitte la séance avant le vote du vœu A puis revient à l'ouverture du débat du vote B.

Rapport N° 1

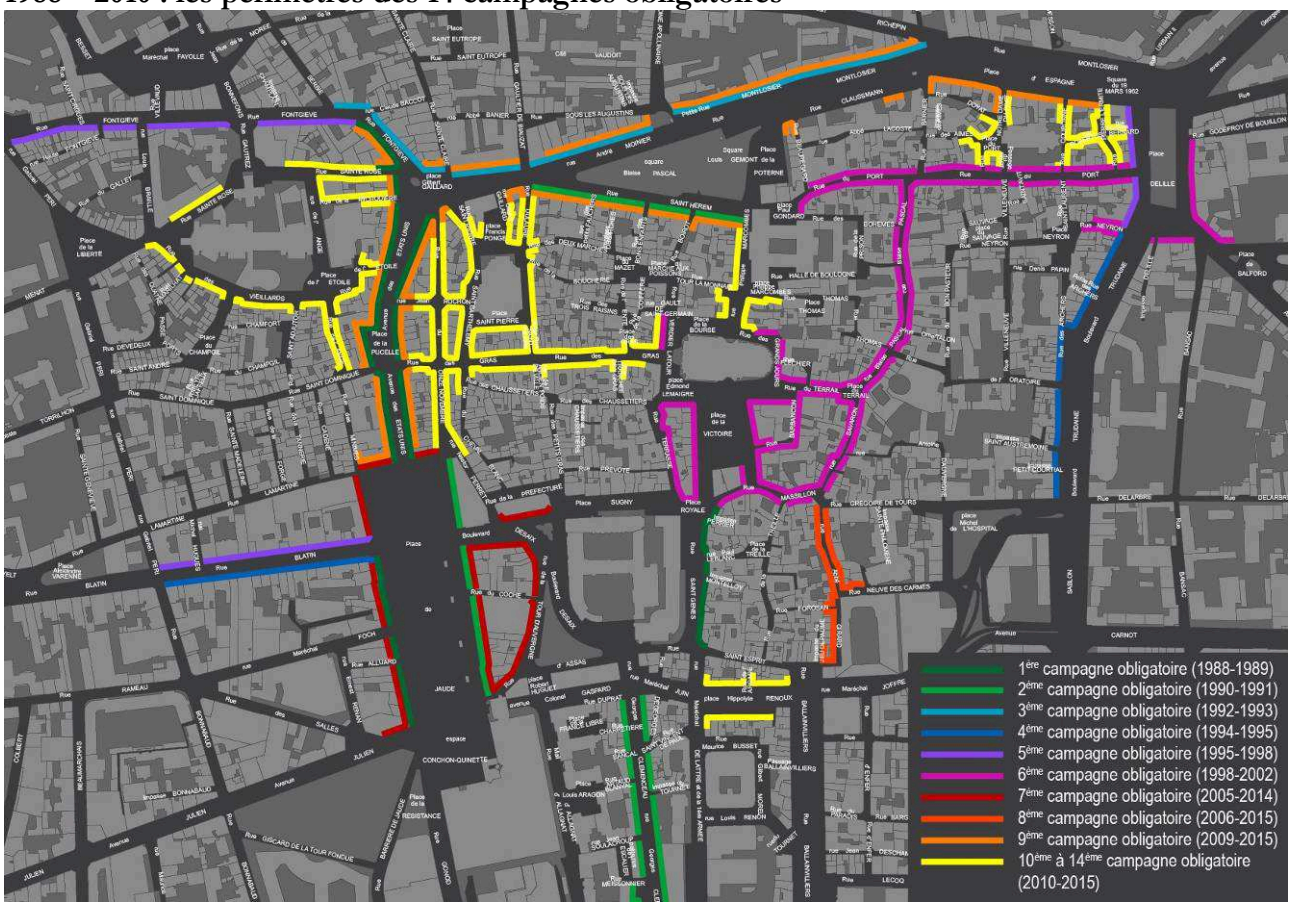
REFONDATION DE L'ACTION RAVALEMENT DE FAÇADES - NOUVEAUX PERIMETRES ET MODALITES D'INTERVENTION

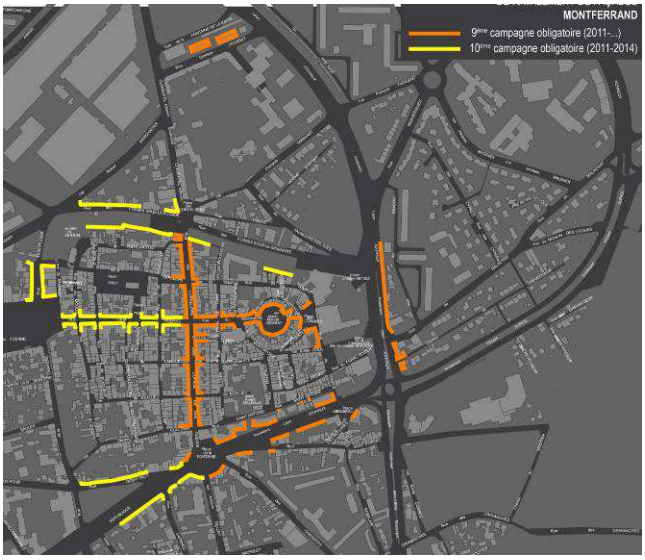
Rapporteur : Madame Dominique BRIAT

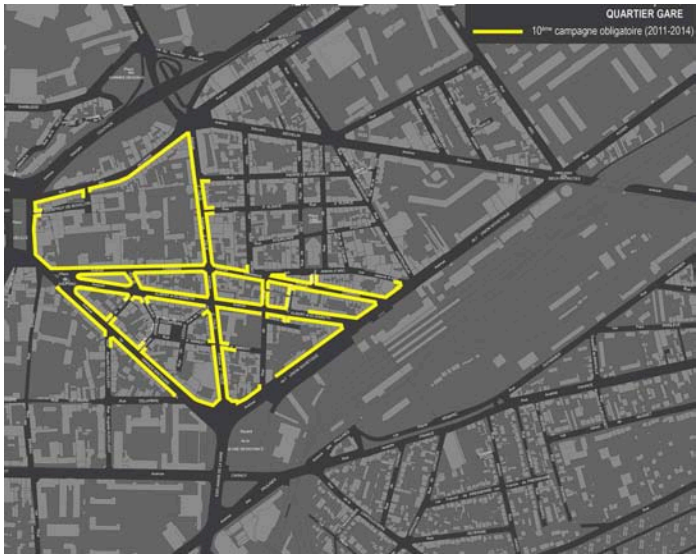
Ravalement de façades : une action inscrite dans la durée

Depuis 1988, la Ville de Clermont-Ferrand accompagne et incite à l'embellissement de la Ville par une action forte et continue : les campagnes de ravalement de façades consistent en une aide tant technique pour la définition de projets de ravalement que financière avec l'octroi de subventions

1988 – 2010 : les périmètres des 14 campagnes obligatoires







C'est ainsi 14 campagnes obligatoires qui ont été lancées et mises en oeuvre de 1988 à 2015, soit 27 années, ce qui pour une politique publique montre la continuité et la constance des objectifs poursuivis.

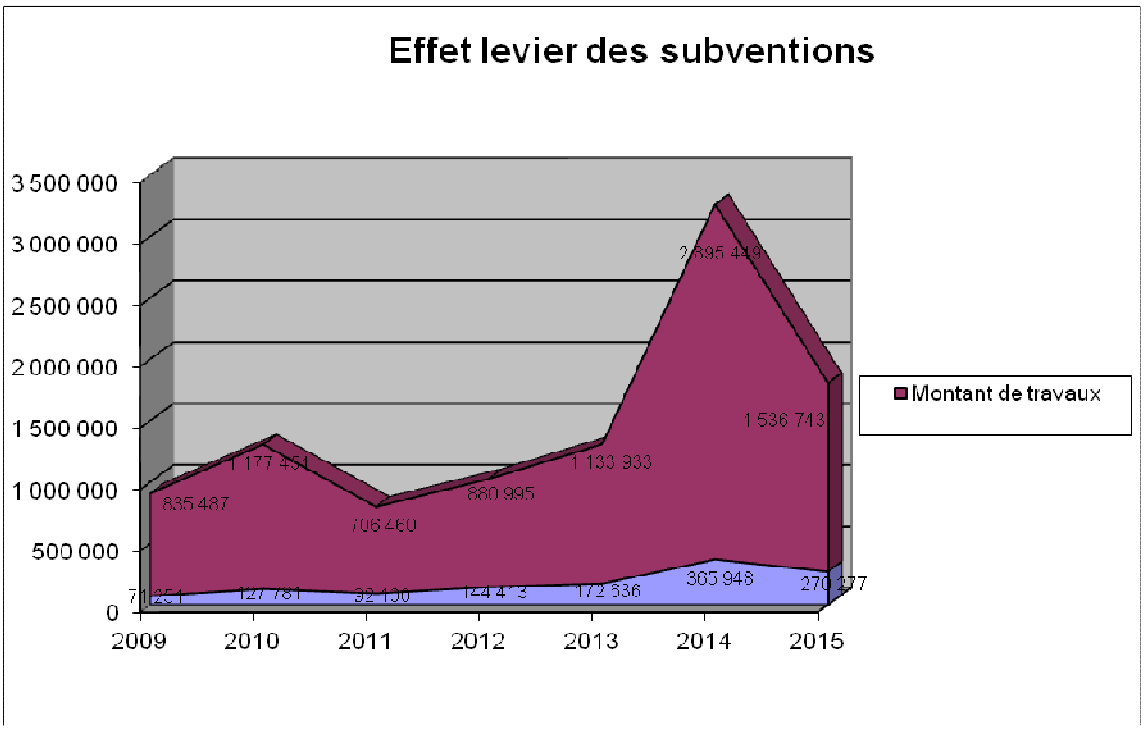
Cependant, en 2015, dans une logique d'évaluation des politiques publiques et face à la multiplication des critiques diverses, et parfois contradictoires formulées à son encontre (opération à bout de souffle, plus adaptée, sur de mauvais secteurs avec des périmètres trop larges, trop étroits, …), la Ville a souhaité dresser un bilan de cette action pour en évaluer la pertinence, le bien fondé, les résultats.
Ce bilan, le plus complet possible, a été réalisé en 2016 : quantitatif, qualitatif, financier, organisationnel, comparatif (avec d'autres collectivités et portant sur ce même type d'opération), …

Une incontestable réussite : Bilan 2009-2015 des campagnes de ravalement :

Le bilan 2009-2015 des campagnes de ravalement dressé en 2015 montre sans conteste l'intérêt de cette opération.

Bilan quantitatif :

De 2009 à 2015, 401 bâtiments ont été revalorisés avec l'appui d'aides techniques et financières de la Ville. Ces aides ont généré plus de 9,2 M € de travaux pour 1.244 M € de subventions, ce qui représente un effet levier conséquent avec un effet multiplicateur de 7.84.



Bilan qualitatif :

Pour rendre compte du volet qualitatif de l'action ravalement de façades, l'approche visuelle est la plus pertinente et les photos ci-après permettent de mettre en exergue la qualité des réalisations et leurs impacts urbains.

Place de Jaude



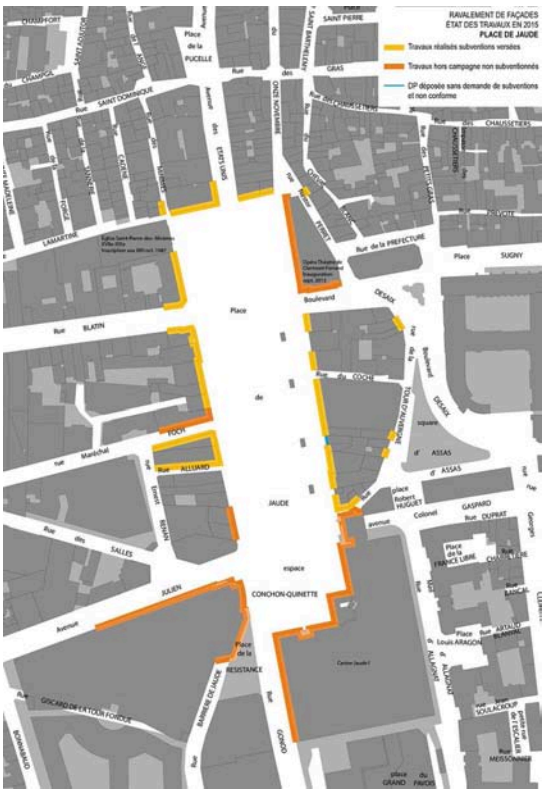












Centre ville élargi



Bonnabaud



Julien



Fleury



Blatin



De Gaulle



Ballainvilliers



Gaillard





Lafayette



Salins

Fontgève / Gaillard



Rouget-de-l'Isle

Secteur Gare


Grande Bretagne


Charras




Charras






Jeanne d'Arc










Albert Elisabeth

Jacobins










Italie





Mais un besoin de redonner des bases claires et solides à l'action

Le bilan ainsi dressé, confirme la pertinence de cette politique. Aussi, la Ville a décidé de relancer les campagnes de ravalement dès 2017.

Toutefois, le travail de bilan, ayant été très riche d'enseignements, la Ville en a tiré les leçons pour ajuster ses modes de faire pour plus d'efficacité et d'adéquation à ses objectifs.

En effet, ravaler la façade d'un immeuble reste une obligation pesant en premier lieu sur les propriétaires et copropriétaires, imposée par le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), articles L 132-1 à 5 dudit Code.

Si la Ville souhaite appuyer ces actions par l'octroi de subventions, c'est que le patrimoine bâti, même privé, participe de l'attractivité du territoire et de la qualité du cadre de vie des habitants et usagers au quotidien, deux objectifs fondamentaux et constants de l'action municipale.

Toutefois, pour être efficace et utile l'action de la ville en ce domaine doit :

- ✓ Apporter un réel plus aux propriétaires, d'où une ingénierie d'accompagnement renforcée ;
- ✓ Etre resserrée dans le temps : ce sont des délais de campagne plus courts et plus encadrés ;
- ✓ Etre cohérente avec l'ensemble des autres actions menées sur le territoire par la ville : d'où des périmètres de ravalement ciblés autour d'opérations d'aménagement en cours ou tout juste réalisées ;
- ✓ Etre plus transparente et incitative, d'où des règles d'attribution des subventions redéfinies.

C'est sur la base de ces 4 objectifs principaux que les nouvelles règles et les nouveaux périmètres des nouvelles campagnes ont été définis.
L'ensemble de ces caractéristiques est décrit dans le **règlement général** de l'opération ravalement que vous trouverez joint en annexe en format CD.
En effet, la Ville a fait le choix d'introduire plus de formalisme dans son intervention pour plus de clarté de son action et de transparence donc d'équité auprès des bénéficiaires de subvention. Ce formalisme prend pour première forme l'établissement d'un règlement général d'attribution des subventions.

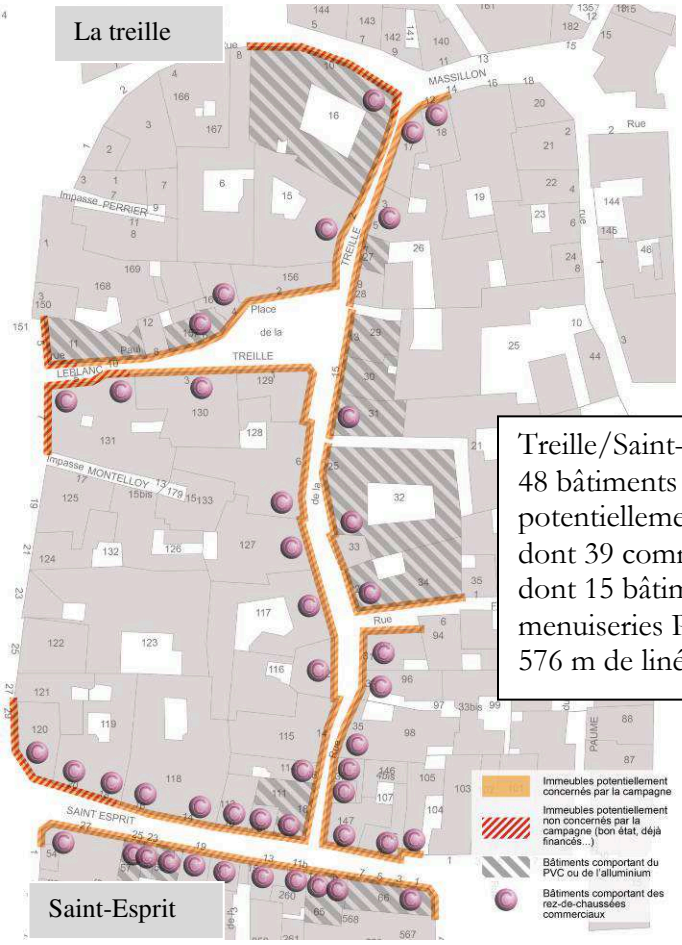
Principales caractéristiques des campagnes de ravalement refondées :

Ces principales caractéristiques se retrouvent dans le Règlement Général d'attribution des subventions.
Ce sont les suivantes :

➔**<u>Des secteurs de campagnes plus ciblés pour un effet levier maximum</u>** :

Les trois secteurs de campagnes identifiés sont les suivants :

1 La Treille /St Esprit / Mazet - Marché aux poissons/ Fayolle - Fontgième: 2017 - 2020



Treille/Saint-Esprit
48 bâtiments à traiter potentiellement
dont 39 commerces
dont 15 bâtiments avec menuiseries PVC, Alu,...
576 m de linéaire



Fayolle / Fontgième :
32 bâtiments à traiter potentiellement
dont 42 commerces
dont 17 bâtiments avec menuiseries PVC, Alu,...
616 m de linéaire



Mazet/ Marché-aux-poissons : 19 bâtiments à traiter potentiellement
dont 16 commerces
dont 3 bâtiments avec menuiseries PVC, Alu,...
240 m de linéaire

2 Kessler Rabanesse / Charras : 2019 2022 ;

Kessler/Rabanesse



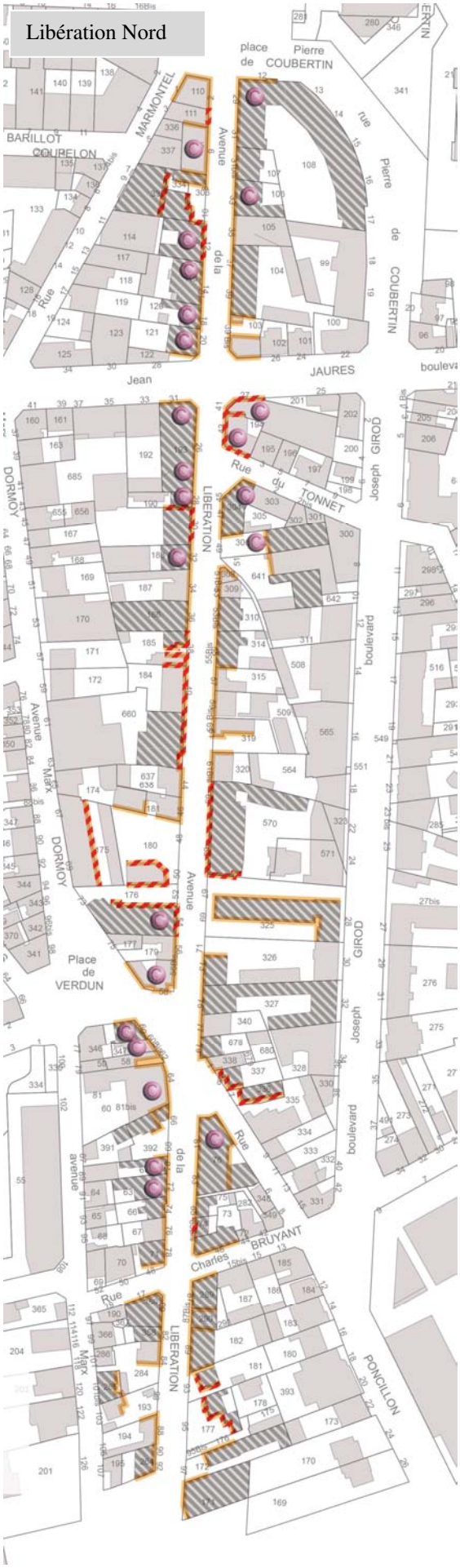
37 bâtiments à traiter potentiellement
dont 9 commerces
dont 25 bâtiments avec menuiseries PVC, Alu,...
1 060 m de linéaire

40 bâtiments à traiter potentiellement
dont 32 commerces
dont 15 bâtiments avec menuiseries PVC, Alu,...
800 m de linéaire

Charras



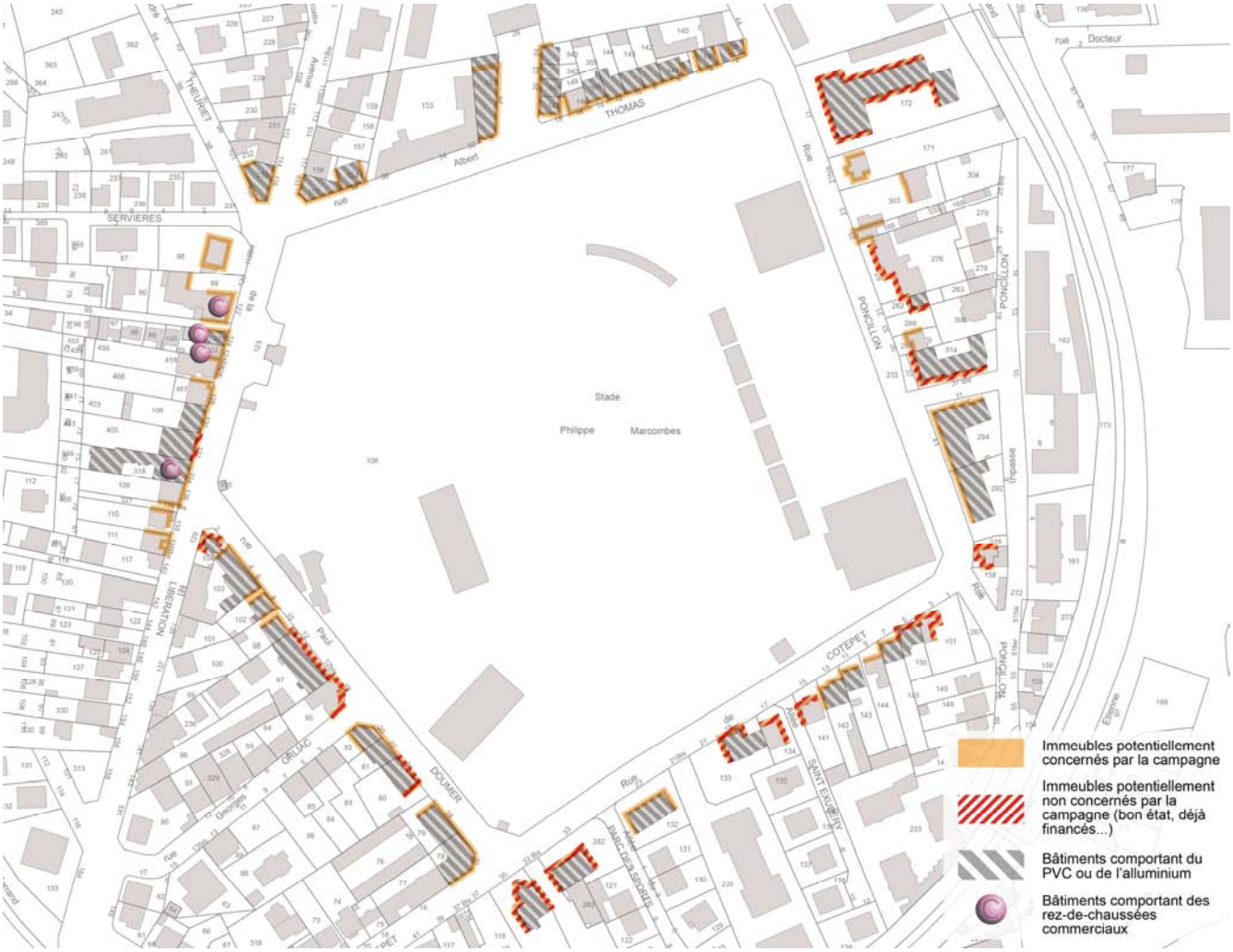
3 Libération Nord dont Marcombes : 2021 -2024



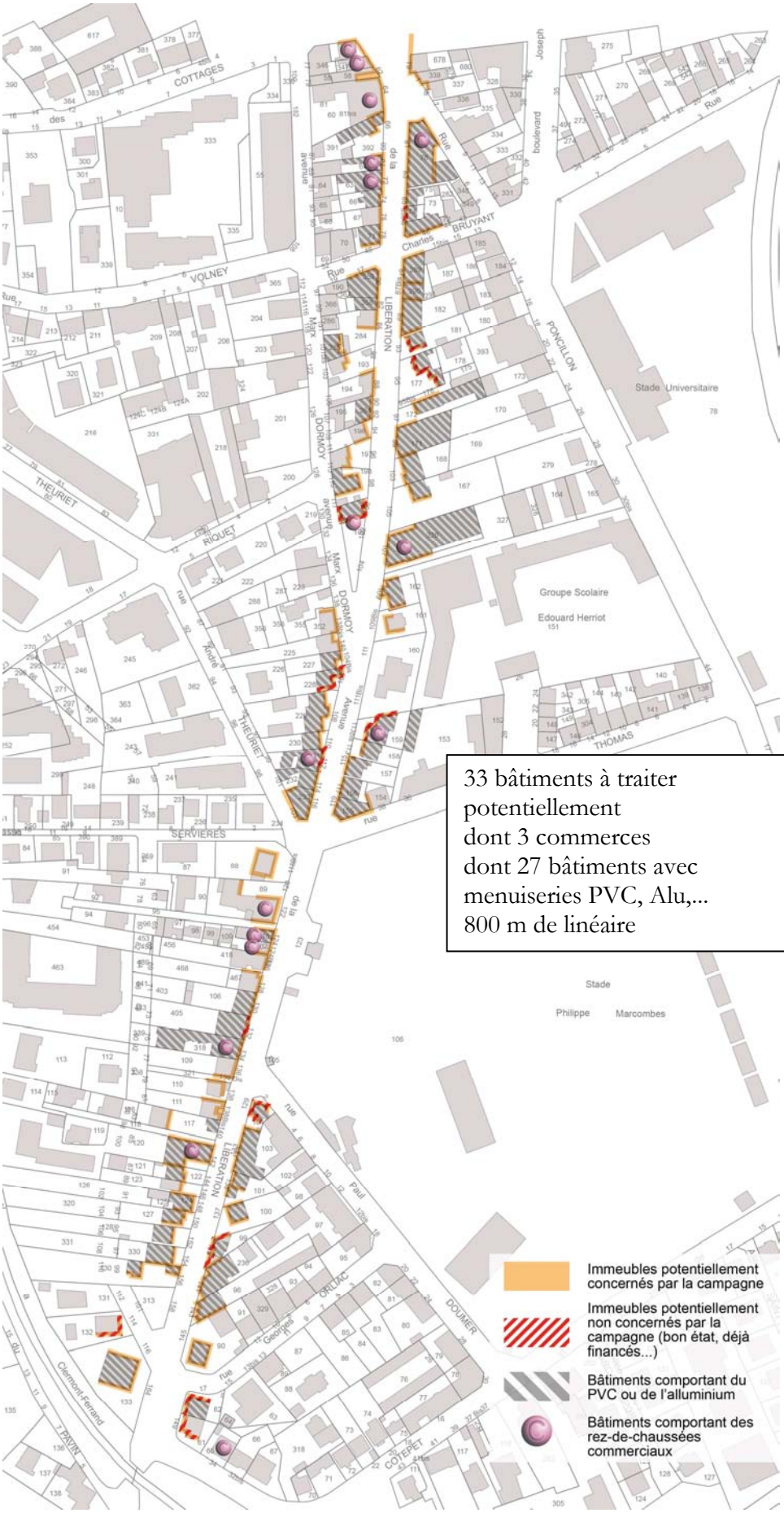
62 bâtiments à traiter potentiellement
dont 19 commerces
dont 38 bâtiments avec menuiseries PVC, Alu,...
1 485 m de linéaire

Marcombes

45 bâtiments à traiter potentiellement
dont 4 commerces
dont 30 bâtiments avec menuiseries PVC, Alu,...
1 050 m de linéaire



❹ Un 4ème secteur pourrait être mise en œuvre : Libération Sud: 2023-2026.



Justification des périmètres :

Ils ont été choisis pour permettre une intervention la plus complète possible sur des secteurs attractifs et vivants et/ou fortement fréquentés.
Ils viennent en appui et compléter des actions fortes sur l'espace public (réaménagement place du Maréchal Fayolle : 2016, début 2017, Réalisation des séquences 2 et 3 sur Kessler Rabanesse, piétonisation de la rue Kessler et réaménagement de la rue Rabanesse : 2017-2018, finalisation de l'OPAH gare : 2017 et réaménagement de la rue Charras : 2017-2018, réaménagement du stade Marcombes en pôle loisir sport ouvert sur la ville).
Les périmètres de ravalement sont donc ainsi pleinement cohérents avec les autres interventions de la Ville en matière d'aménagement urbain

➔ **Des campagnes obligatoires pour concentrer les moyens disponibles :**

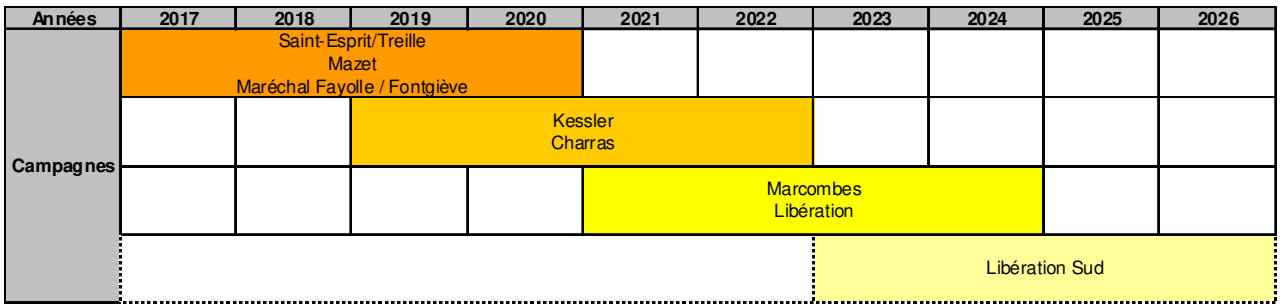
Les campagnes de ravalement couvraient jusqu'à présent 3 types de périmètres :

- ✓ obligatoire,
- ✓ volontaire,
- ✓ diffus, le diffus s'entendant de l'ensemble du territoire pour les bâtiments dont l'année de construction était antérieure à 1945.

Restreindre les périmètres permet de concentrer les effets de l'action physiquement. Le budget consacré à ces nouvelles campagnes sera identique à celui consacré antérieurement aux 3 périmètres sus évoqués. C'est ainsi 150 000 euros annuel qui seront consacrés à l'opération ravalement.
Cette concentration des périmètres et des moyens permettra aussi une intervention approfondie du prestataire qui sera en charge de la mise en œuvre de cette action de conseil / incitation auprès des propriétaires, copropriétaires et de leurs syndics.

➔ **Des délais clairement affichés et plus contraints pour une plus grande visibilité de l'action** :

Chaque campagne durera 4 ans.
Les campagnes seront lancées de deux ans en deux ans.
Les dossiers de demandes de subvention devront être déposés dans les deux premières années de la campagne pour bénéficier du taux maximum de subvention.
Le taux sera minoré pour les dossiers déposés lors de la troisième année.
Il ne pourra plus y avoir de dossier déposé lors de la quatrième année car les travaux devront être achevés lors de cette quatrième année.



Ces nouvelles modalités constituent un des principaux changements par rapport aux campagnes précédentes. Elles visent elles aussi principalement à optimiser l'effort et permettent de rendre visible l'action de ravalement donc l'action publique (l'obligation de ravalement pesant sur les propriétaires acte la nécessité d'un ravalement tous les 10 ans, si une opération dure trop longtemps les effets des 1er ravalements ne sont donc plus visibles quand les derniers s'achèvent) et de circonscrire dans le temps les nuisances liées à des interventions souvent assez lourdes.

➔ **Des ravalements globaux pour favoriser une intervention qualitative** :

Les subventions seront accordées pour des opérations les plus globales possibles afin de favoriser la qualité des projets.
Ainsi devantures commerciales, enseignes, fenêtres, équipements techniques en façades devront être traités.
Toutefois, il pourra être admis des traitements partiels (n'intégrant pas tous les éléments évoqués ci-avant) pour ne pas aboutir, par un trop grand volontarisme, à empêcher une amélioration notable mais pas totale d'une façade. Dans ces cas la subvention sera dégressive.

➔ **Un accompagnement renforcé des propriétaires** :

Les campagnes de ravalement étaient mises en œuvre par un prestataire recruté par la ville qui était l'interlocuteur des propriétaires pour le montage des dossiers de demande de subvention.
Au regard de l'évolution de la mise en œuvre des campagnes (essentiellement délais plus contraints), ce rôle du prestataire sera renforcé, il aura notamment en charge d'informer, individuellement tous les propriétaires concernés, d'aider les copropriétés à mettre en œuvre les formalités juridiques nécessaires à la prise de décisions (assemblées, …)
Ainsi le prestataire deviendra un conseil juridique et technique pour les bénéficiaires potentiels d'aides.
Cet accompagnement renforcé se traduit également par la possibilité d'octroyer des avances aux propriétaires les plus modestes.

➔ **Un montant d'aide incitatif** :

Le bilan réalisé, qui a aussi permis de comparer l'action menée avec celle d'autres villes, a mis en exergue que les taux de subvention pratiqués par la Ville de Clermont-Ferrand se situaient plutôt dans une fourchette haute (13% du montant des travaux) donc incitative.

Exemples Nancy : 10% du montant des travaux,
Toulouse : 10% du montant des travaux en secteur sauvegardé,
Bordeaux : 10% du montant des travaux avec plafond de ressources
….

Il a donc été décidé de les maintenir.
Ainsi les subventions accordées dans le cadre de l'opération ravalement de façade refondée seront les suivantes :

- ✓ 20€ le m² pour une finition en peinture de la façade courante.
- ✓ 25€ le m² pour une finition en enduit de la façade courante ou finition en pierres apparentes avec hydrogommage et rejointoiement des pierres.

➔**Des aides indirectes pour faciliter la réalisation des travaux** :

Il a souvent été fait état par les bénéficiaires d'aides de la difficulté de trouver des entreprises acceptant d'intervenir en tissu urbain dense en raison des difficultés de stationnement.

Le système de cartes prépayées facilite désormais le stationnement des professionnels.
D'autres exonérations viendront accompagner les artisans qui interviendront sur des ravalements de façades en campagne obligatoire et principalement une exonération de la participation due au titre de l'autorisation de voirie pour l'implantation des échafaudages.

Le calendrier à venir :

Septembre 2016 :

- Validation du principe de relance des campagnes sur les périmètres et aux conditions exposées ci-avant par vote du Conseil Municipal ;
- Lancement de la consultation pour le recrutement du prestataire en charge de la mise en œuvre des campagnes ;

Décembre 2016 :

- Recrutement du prestataire en charge de la mise en œuvre des campagnes ;

Janvier 2017 :

- Lancement de la première campagne : La Treille – Saint Esprit /Mazet- Marché aux poissons / Fayolle-Fontgième;

Janvier 2019 :

- Lancement de la 2ème campagne : Kessler Rabanesse / Charras ;

Janvier 2021 :

- Lancement de la 3ème campagne : Libération dont Marcombes ;
- Clôture de la 1ère campagne ;

Au regard des éléments exposés ci-avant, il vous est proposé, en accord avec votre commission :

- De valider le règlement général d'attribution des subventions des nouvelles campagnes de ravalement ;
- De valider les périmètres des nouvelles campagnes de ravalement présentés ci-avant ;
- D'autoriser Monsieur le Maire à signer les arrêtés de lancement des campagnes ;
- D'inscrire les crédits nécessaires à la mise en œuvre de ces campagnes ;
- D'autoriser Monsieur le Maire à engager toute démarche et signer tout acte nécessaire à la mise en œuvre et à la réalisation des campagnes.

DELIBERATION

Les propositions mises aux voix sont adoptées à l'unanimité et converties en délibération.

Pour ampliation certifiée conforme.

Fait à Clermont-Ferrand, le 12 octobre 2016

Pour le Maire et par délégation,
L'Adjoint,

Grégory BERNARD

VILLE DE CLERMONT-FERRAND

Septembre 2016

Ravalement de façades

Campagnes obligatoires

REGLEMENT GENERAL D'ATTRIBUTION DES AIDES

Par délibération en date du ……, la Ville de Clermont Ferrand, ci-après désignée « la Ville », a décidé d'instaurer l'obligation décennale de ravalement de façades.

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

En contrepartie de l'obligation faite aux propriétaires de ravaler 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 1ère 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 établi la «fiche de préconisations ravalement» (définition des caractéristiques des travaux au regard des caractéristiques urbaines et architecturales de l'immeuble à ravaler).

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 réfèrera et fera application de la règlementation 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,
- Les Offices Publics d'Aménagement et de la Construction,
- Les Entreprises Sociales pour l'Habitat,
- Les Sociétés Civiles Immobilières .

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.

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 règlementation ANAH (application des mêmes critères de ressources que la règlementation 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)s 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, future AVAP – Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine ou autre dispositif s'y substituant, RLP- Règlement Local de la Publicité et des Enseignes.
- La non-conformité aux préconisations de la fiche de préconisations ravalement ;
- 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 (rez-de-chaussée commercial, menuiseries, ferronneries, volets roulants…) acté 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 :

- 20 € le m² pour une finition peinture sur la façade courante
- 25 € le m² pour une finition enduit sur la façade courante
- 25 € le m² pour hydrogommage des pierres et rejointoiement des pierres.

- Elle est calculée pour les seuls travaux éligibles définis à l'article II-2/du présent règlement.

Pour les travaux dont les dossiers de demandes d'octroi d'une aide seront déposés la 3ème année de la campagne les taux de l'aide seront portés à :

- 10 € le m² pour une finition peinture sur la façade courante
- 12,5 € le m² pour une finition enduit sur la façade courante
- 12,5 € le m² pour hydrogommage des pierres et rejointoiement des pierres

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
- Non modification de caissons de volets roulants apparents en façade, - 30 % par rapport à l'aide à taux plein

Toutefois, le taux de minoration ne pourra excéder 50 % du taux plein.

V/ 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.132-1du 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.132-3). En cas de non respect de ce deuxième arrêté, le maire peut, en application de l'article L.132-5 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.152-11 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.