

Opération d'aide au ravalement de façades et devantures

Centre-ville de Romans-sur-Isère

2021-2026

REGLEMENT D'ATTRIBUTION

L'opération de Mise en valeur des façades 2021 - 2026 a pour objectifs :

- d'inciter et d'aider les propriétaires d'immeubles à ravalier les façades de leurs immeubles tout en :
 - conservant tous les éléments authentiques
 - reconstituant les parties détruites ou endommagées
 - éliminant les ajouts incompatibles avec le contexte architectural de base
- d'inciter et d'aider les propriétaires à aménager leur devanture commerciale de rez-de-chaussée en l'adaptant à la composition de la façade.

ARTICLE 1 : LOCALISATION DES IMMEUBLES

Les immeubles concernés par les travaux incitatifs sont les îlots bâtis qui participent à la qualité de l'espace public dans les rues désignées en annexe n°1 du présent règlement. Les immeubles sont ceux directement visibles depuis les rues désignées.

ARTICLE 2 : CONDITIONS D'ELIGIBILITE DES SUBVENTIONS

2-1 : Les bénéficiaires

Les propriétaires et titulaires d'un bail emphytéotique ou assimilé constitués par :

- des personnes physiques, propriétaires et/ou copropriétaires, y compris celles regroupées en SCI majoritairement constituées de personnes physiques
- des associations, des unions d'associations ou des fondations déclarées ou reconnues d'utilité publique, ces structures étant à but non lucratif.

Sont exclues les autres personnes morales de droit privé et de droit public.

Sont exclus les bailleurs sociaux.

2-2 : Les immeubles concernés

- Les immeubles de plus de 10 ans dont les façades n'ont pas été ravalées dans les 10 dernières années
- Sont exclus les immeubles frappés d'emplacements réservés au PLU et les immeubles faisant l'objet d'une procédure administrative de démolition dans le cadre d'un arrêté d'insalubrité ou de péril.

2-3 : Les façades concernées

- Les façades alignées sur le domaine public ou participant à l'espace public des rues et places figurant dans l'annexe n°1 du présent règlement, et les façades en retour, ainsi que les pignons visibles depuis le domaine public et les clôtures alignées sur le domaine public.

ARTICLE 3 : CADRE JURIDIQUE A RESPECTER

3-1 : Documents cadres

L'ensemble des travaux devra respecter :

- les prescriptions du Site Patrimonial Remarquable (SPR)
- les prescriptions du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
- le règlement de voirie.

Pour les devantures, les travaux devront respecter également:

- Le Règlement Local de Publicité
- la Charte des devantures et terrasses
- la réglementation en matière d'enseignes

Ces documents sont consultables auprès des services de la Ville et sur le site Internet de la Ville.

3-2 : Engagements du propriétaire/syndic

Pour la réalisation des travaux, le pétitionnaire s'engage :

- À missionner une entreprise dont les qualifications professionnelles et techniques sont reconnues. La qualification professionnelle des entreprises peut notamment s'apprécier au regard des certificats de capacité établis au nom de l'entreprise pour des travaux de ravalement et par la formation de ses employés sur les techniques de ravalement des bâtiments anciens, pouvant faire l'objet de la remise d'une attestation de formation valide.
- À faire réaliser les travaux par une entreprise en situation régulière au regard des règles d'immatriculation y compris en matière de garantie décennale.

ARTICLE 4 : TRAVAUX ET PRESTATIONS SUBVENTIONNABLES

4-1 : Les travaux

Les travaux, selon la typologie des immeubles, concernent :

- les façades en pierre de taille et toutes modénatures associées (balcons, consoles, encadrement, frises, corniches, bandeaux, entablements, décors divers,...)
- les façades enduites ou peintes ou recouvertes de bardage en plaques fibro-ciment
- les dispositifs de fermeture (portes, menuiseries, contrevents, persiennes, soupiraux,...)
- les ouvrages de protection et de défense (grilles, barreaudages, garde-corps, auvents, marquises,...)
- les ouvrages de menuiseries et charpentes visibles : avant-toit, galerie, devant de lucarne...
- la zinguerie et ces accessoires,

- la filerie
- les murs de clôture surmontés ou non de grilles
- les portails en bois ou en métal.

Quels que soient les éléments traités, seuls les travaux complets qui améliorent l'aspect et l'esthétique de la façade, dans le respect de la typologie de l'immeuble, sont éligibles à la subvention.

Pour être éligibles à la subvention, les travaux doivent porter sur le traitement simultané de tous les éléments composant la façade.

Tous les procédés et les matériaux employés pour la restauration de l'immeuble devront être précisés dans le dossier de demande de subvention ou dans la demande d'autorisation d'urbanisme. Il en est notamment ainsi pour la nature, l'aspect et la teinte des peintures, des badigeons ou des enduits.

La présentation d'essais de matériaux, de teintes ou de procédés de mise en oeuvre en exécution finale pourra être demandée par la Ville et par l'Architecte des Bâtiments de France.

Pour les devantures, la subvention est réservée aux travaux permettant d'adapter la devanture commerciale à la composition de la façade.

Les travaux de simple nettoyage et de remise en peinture sont exclus, à l'exception des projets permettant de finaliser la mise en valeur globale de l'immeuble ou la restauration d'une devanture ancienne en recherche de conservation.

ARTICLE 5 : CONDITIONS D'ATTRIBUTION DE SUBVENTION

5-1 : Principes

Les accords de subventions sont pris après examen des dossiers, présentés par l'architecte conseil, dans la limite de l'enveloppe budgétaire annuelle affectée à l'opération.

Les travaux ne peuvent pas commencer avant la notification de l'accord de subvention, ainsi que la validation des échantillons des couleurs, diligentée par les services de la Ville ou de l'Architecte des Bâtiments de France.

Le ravalement des façades sera réalisé avec soin de manière à ne pas dégrader les matériaux, éléments de décor ou les modénatures.

L'acceptabilité d'un dossier pourra être subordonnée :

- à la restitution de l'unité et/ou de l'intégralité d'une construction
- la reconstitution d'ordonnances, de décors, de modénatures altérées, modifiées ou disparues
- au respect des couleurs ayant fait l'objet d'une proposition préalablement à la déclaration préalable.

5-2 : Délais

Les subventions sont attribuées sous réserve du respect du **délai d'un an** à compter de la décision d'attribution de la subvention, pour l'exécution des travaux.

Sur demande expresse, un délai supplémentaire pour exécuter les travaux peut être autorisé s'il est justifié par des impératifs de coordination de chantier ou de la survenue d'imprévus indépendants de la volonté du bénéficiaire. A défaut de respect des délais, le dossier de subvention sera classé sans suite, et le bénéficiaire devra rembourser le coût de la prestation de l'architecte conseil.

5-3 : Conditions liées aux règles d'urbanisme

Un propriétaire qui aurait réalisé, sans autorisation, des travaux de modification de la façade portant atteinte à son identité architecturale, sera de fait exclu du dispositif d'aide financière, sauf s'il entreprend les travaux de restauration prescrits.

Dans le cas d'une copropriété, la subvention sera réduite des tantièmes correspondants au lot concerné par les travaux réalisés sans autorisation, sur présentation par le syndic de la répartition de ces tantièmes.

5-4 : Conditions liées aux règles d'habitabilité

La subvention pour les travaux de ravalement de façades pourra être attribuée si les logements de l'immeuble sont conformes aux conditions d'habitabilité définies dans le Règlement Sanitaire Départemental, dans le code de la construction et de l'habitation et dans le code de la santé publique. Pour un propriétaire unique, si un seul des logements ne satisfait pas aux conditions d'habitabilité, la subvention sera supprimée en totalité.

La Ville se réserve le droit de visiter les immeubles et logements faisant l'objet d'une demande d'aide au titre de la présente opération. Le refus de visite entraînera la réduction de l'aide de la Ville en proportion des tantièmes non visités relatifs à un même logement dans le cas d'une copropriété et la suppression totale de l'aide pour un propriétaire unique ou indivis.

Si le propriétaire entreprend des travaux de rénovation intérieure pour rendre les logements habitables, en même temps que les travaux de ravalement, une visite sera effectuée à l'issue des travaux. En cas de conformité, le propriétaire pourra bénéficier d'une subvention sous réserve du respect des autres dispositions du présent règlement.

ARTICLE 6 : DOSSIER DE DEMANDE DE SUBVENTION

6-1 : constitution du dossier de demande de subvention

6-1-1 Démarches préalables :

- Une visite et un entretien avec l'architecte conseil de la Ville définiront précisément le projet du demandeur, et donneront lieu à la rédaction par l'architecte conseil d'une fiche immeuble, contenant les préconisations de travaux à réaliser.
- Une réunion pourra être diligentée entre la Ville, le propriétaire ou le syndic, l'architecte et /ou le maître d'oeuvre et les entreprises retenues pour les travaux
- La Ville se réserve le droit de procéder à la visite des logements en cas de doute sur leur état d'habitabilité
- Le propriétaire ou le syndic diligentera toutes les démarches nécessaires à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme auprès du service de l'urbanisme de la Ville. Un rendez-vous préalable au dépôt d'un dossier est conseillé avec le service de l'urbanisme

- Le propriétaire ou le syndic engagera toutes les démarches nécessaires à l'intervention des gestionnaires des réseaux présents en façade des immeubles en vue de leur dévoiement et/ou dissimulation

6-1-2 Contenu du dossier

Le dossier comprend :

- L'imprimé de demande de subvention dûment complété, daté et signé
- L'autorisation d'urbanisme (DP ou PC) accompagnée de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France
- Le récépissé de notification de l'autorisation d'urbanisme, et ses documents annexes, aux entreprises
- Le titre de propriété pour une mono-propriété et pour une copropriété l'état des copropriétaires, accompagné soit du mandat valide du syndic, soit du procès-verbal de l'assemblée générale de la copropriété désignant le syndic
- Les devis des entreprises
- Les fiches techniques des produits mis en oeuvre et leurs références aux DTU et normes en vigueur
- Un R.I.B.

6-2 Dépôt du dossier de demande de subvention

Le dossier **complet** doit être déposé auprès du service Urbanisme de la mairie.
Seuls les dossiers complets seront enregistrés.

ARTICLE 7 : CALCUL DU MONTANT DE LA SUBVENTION

Le taux de subvention est indiqué par délibération du Conseil Municipal.

Le calcul en vigueur est le suivant :

	Taux de BASE	Taux MAJORE (périmètres prioritaires)
Maison/immeuble < 10 log	20 % coût TTC Plafond 3 000 €	40% coût TTC Plafond 4 000 €
Immeuble ≥ 10 log	10 % coût TTC Plafond 5 000 €	20 % coût TTC Plafond 7 000 €
Surcoût architectural	20% du surcoût TTC Plafond 1 000 €	40% du surcoût Plafond 2 000 €
Devanture rdc	20% coût TTC Plafond 1 000 €	40 % coût TTC Plafond 2 000 €

Les périmètres correspondant au taux de base et au taux majoré, ainsi que leur durée d'éligibilité, figurent en ANNEXE 2 du présent règlement.

La subvention est calculée sur le montant TTC des travaux.

La subvention maximale est calculée par l'application du taux, puis plafonnée dans la limite des plafonds ci-dessus.

ARTICLE 8 : CONDITIONS DE VERSEMENT DE LA SUBVENTION

8-1 Démarches préalables

8-1-1 : Démarches liées aux règles d'urbanisme

A l'achèvement des travaux, le propriétaire ou syndic diligentera les démarches nécessaires à la délivrance du certificat de non-opposition à la DAACT auprès du service de l'urbanisme.

8-1-2 : Démarches liées à la qualité des travaux

La Ville vérifiera la conformité des travaux avec le présent règlement et la fiche à l'immeuble, ce qui conditionnera le versement de la subvention.

Le propriétaire ou syndic préviendra la Ville de l'achèvement des travaux, au minimum 10 jours ouvrables avant le démontage de l'échafaudage, la Ville se réservant la possibilité de réaliser une visite pour vérifier la qualité des travaux réalisés. En cas de mauvaise exécution et/ou mise en oeuvre faisant obstacle au versement de la subvention, cette visite fera l'objet d'un courrier au propriétaire ou au syndic rendant compte des défauts constatés.

Il appartiendra au bénéficiaire de la subvention de faire rectifier les travaux. Une visite de contrôle sera effectuée par la Ville en vue de valider les travaux et permettre le paiement de la subvention.

8-2 Versement de la subvention

8-2-1: Pièces justificatives

La subvention est versée sur présentation :

- Des factures acquittées, tamponnées et signées par l'artisan ou le syndic de copropriété dans le cas de la tenue d'une assemblée générale extraordinaire
- De l'attestation de non-contestation à la DAACT, délivrée après visite sur place.

Si cette dernière attestation est établie sans visite, la Ville se réserve le droit d'octroyer la subvention après vérification de la bonne exécution des travaux, sous réserve de la réalisation des travaux demandés par la Ville.

Si des travaux ou prestations supplémentaires ont été demandés dans le cadre de l'instruction de la demande de subvention, l'octroi de la subvention sera conditionné à leur bonne exécution.

8-2-2: Modalités de versement

- La subvention est versée en une seule fois
- Le versement s'effectue au propriétaire ou au syndic à charge pour ce dernier de répartir le montant de la subvention en fonction des tantièmes de chaque copropriétaire éligible
- En cas de factures d'un montant inférieur aux devis, le montant de la subvention est automatiquement ajusté à la dépense réelle, sous réserve que les travaux soient réalisés conformément à la fiche à l'immeuble

- En cas de factures supérieures aux devis, le montant prévisionnel de la subvention, sauf exception dûment justifiée et acceptée par la Ville, n'est pas revalorisé, même si le plafond n'est pas atteint.

8-2-3: Délais

Les factures doivent être adressées dans un délai maximum de 2 ans à compter de la notification d'accord de subvention. Passé ce délai, le dossier sera classé sans suite et aucune subvention ne pourra être versée. A titre tout à fait exceptionnel, ce délai pourra être prorogé par la Ville, sur demande expresse du bénéficiaire de la subvention.

ARTICLE 9 : ANIMATION

La Ville est chargée d'instruire les demandes de subvention des propriétaires et d'établir les préconisations techniques et architecturales pour le ravalement des façades.

Elle assurera, par l'intermédiaire de son architecte conseil, un conseil avant et pendant les travaux, à destination des propriétaires.

En aucun cas la Ville de ne peut remplacer le maître d'œuvre.

La Ville pourra, ponctuellement, assister aux assemblées générales ordinaires de copropriétés.

ANNEXE 1- Liste des rues et places concernées par l'aide communale au ravalement de façade et des devantures

<p>Périmètre taux de base</p>	<p>Délimité: - au NORD par la Place Carnot et le Bvd Gabriel Péri, - à l'Est par la place Pailherey, le Bvd Max Dormoy, l'avenue Gambetta et le Bvd Voltaire, - au Sud par la rue de l'Isère, le quai Chopin, le quai Chevalier et le quai Dauphin, - à l'Ouest par la rue Chossigny, la Place de la Presle, le quai Sainte Claire, l'avenue Chanoine Jules Chevalier, la rue Faubourg de Clérieux, la Côte des Masses et le Bvd de la Libération</p>		
	Type	Nom	Numéros
<p>Périmètre prioritaire 1</p>	Place	Carnot	17-13-9
	Rue	Jacquemart	totalité
	Rue	Bonnardel	1
	Rue	du Réservoir	1-3-5
	Rue	Roch	2-3
	Rue	Guillaume	49
	Rue	de Flirey	29-32
	Cours	Pierre Didier	4-40 3-39
	Place	Jaurès	4-82
	Petite rue	Jacquemart	1-16
	Place	Ernest Gailly	totalité
	Rue	du 75ème régiment	17
	Côte	Sainte Ursule	1-16
	Place	Jacquemart	22-28
	Place	Charles de Gaulle	5-27
	Côte	Jacquemart	totalité
	Côte	des Cordeliers	totalité
	Place	Fontaine couvert	totalité
	Place	Perrot de Verdun	totalité
	Place	Zamenhof	totalité
	Rue	Gondoin	totalité
	Rue	Perollerie	totalité
	Rue	Sarailerie	totalité
	Rue	du Secret	totalité
	Rue	Morin	totalité
	Côte	Bouverie	1-2
	Place	Maurice Faure	totalité
	Place	Nadi	15-15 bis-17-18-21
Place	Puits du cheval	totalité	
Rue	des teintures	totalité	

	Rue	Port Rivail	totalité
	Rue	Port Brûlé	totalité
	Place	du pont	totalité
	Quai	Chevalier	totalité
	Rue	des 3 carreaux	totalité
	Place	aux Herbes	totalité
	Rue	des Clercs	totalité
	Rue	Merlin	totalité
	Rue	Mathieu de la Drôme	totalité
	Rue	Sabaton	totalité
	Rue	Château Brunet	totalité
	Place	Lally Tollendal	totalité
	Rue	Tortorel	totalité
	Rue	de Loulle	totalité
	Avenue	Jourdan	totalité
	Rue	Dolet	1 à 5
	Quai	Chopin	totalité
Périmètre prioritaire 2	Cours	Pierre Didier	41-45
	Place	Jacquemart	totalité hors 22-28
	Place	Ancienne Bouverie	totalité
	Avenue	Duchesne	1
	Boulevard	de la Libération	1
	Côte	des Masses	12 au 22
	Rue	Julien de la Drôme	2 bis
	Rue	Poids des Farines	totalité
	Côte	Durant	totalité
	Place	Pavigne	2 à 8
	Impasse	Chomas	6-8
	Rue	du Bout	9
	Rue	Portefer	1 au 15
	Place	du Bout	totalité
	Rue	Montchorel	totalité
	Rue	Rousseau	totalité
	Rue	de l'Epaule	totalité
	Rue	du Fuseau	totalité
	Côte	Bonnot	totalité
	Place	Macel	totalité
	Rue	Armillerie	totalité
	Rue	du Puits du Cheval	totalité
	Rue	Folquet	totalité
	Rue	de l'Ecosserie	totalité
	Rue	du Mouton	totalité
	Rue	Baudoin	totalité
	Côte	des Crottes	totalité
Périmètre prioritaire 3	Place	Jaurès	1 à 27

	Rue	Bozambo	9 à 13
	Rue	Haute Villeneuve	38 à 50
	Rue	Sainte Marie	totalité
	Rue	de Mars	totalité
	Place	Nadi	9-11-13-15-16
	Rue	Mandrin	totalité
	Rue	Bayard	totalité
	Rue	Saint Nicolas	totalité
	Rue	du Puy	1 au 14
	Rue	Saint Antoine	totalité
	Rue	Musselon	totalité
	Rue	du Royans	totalité
	Rue	Bistour	totalité
	Rue	des Remparts Saint Nicolas	totalité
	Côte	Garenne	totalité
	Place	du Chapitre	totalité
	Rue	Saint Just	totalité
	Place	du Champ de Mars	3 à 7
	Côte	du Crotton	totalité
	Rue	Pêcherie	totalité
	Rue	Fontessort	totalité
	Place	de la Presle	2 au 16
	Impasse	Fontessort	totalité
	Rue	de l'infirmerie	totalité
	Rue	Chinard	totalité
	Rue	Romeyer	totalité
	Rue	Condillac	totalité
	Rue	des Vieilles écoles	totalité
	Place	Saint Nicolas	totalité
	Rue	Tour Saint Nicolas	totalité
	Rue	Fileprin	totalité
Périmètre prioritaire 4	Boulevard	de la Libération	totalité
	Place	Carnot	1-3-5-7
	Boulevard	Gabriel Péri	totalité
	Place	Paulin Pailherey	totalité
	Boulevard	Max Dormoy	totalité
	Avenue	Gambetta	totalité

ANNEXE 2- Périmètres correspondant aux taux de base et majoré

- Périmètre aide taux de base
- 1 Périmètre prioritaire taux majoré 2021-2023
- 2 Périmètre prioritaire taux majoré 2023-2024
- 3 Périmètre prioritaire taux majoré 2024-2025
- 4 Périmètre prioritaire taux majoré 2025-2026

