

Opération d'aide au ravalement de façades et devantures commerciales

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 les propriétaires à réaliser des travaux de ravalement des façades de leurs immeubles, tout en :
 - conservant l'ensemble des éléments authentiques
 - reconstituant les parties détruites ou endommagées
 - éliminant les ajouts incompatibles avec les éléments architecturaux d'origine ayant un caractère patrimonial
- d'inciter les propriétaires à réaliser les travaux d'aménagement de leur devanture commerciale en rez-de-chaussée, en adaptant leur composition à celle de la façade de l'immeuble.

ARTICLE 1 : LOCALISATION DES IMMEUBLES

Les immeubles concernés par le présent règlement sont les immeubles et îlots bâtis qui participent à la qualité de l'espace public dans les secteurs désignés en annexe n°1 du présent règlement. Les immeubles sont ceux ayant au moins une façade directement visible depuis l'espace public.

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.

Ces aides financières étant essentiellement destinées aux propriétaires privées, sont exclus :

- les autres personnes morales de droit privé et de droit public,
- les bailleurs sociaux et organismes HLM.

2-2 : Les immeubles concernés

Sont concernés au titre du présent règlement, les immeubles de plus de 10 ans dont l'état des façades nécessite, au sens des articles L126-1 à L126-6 du code de la construction et de l'habitation, de réaliser des travaux de ravalement.

Sont exclus :

- les immeubles frappés d'emplacements réservés au PLU,
- les immeubles faisant l'objet d'une procédure administrative de démolition dans le cadre d'un arrêté d'insalubrité ou de péril,
- Les immeubles bénéficiant d'une aide financière au titre de travaux de rénovation, entrant dans le champ de l'OPAH-RU de Romans, et ne pouvant justifier de l'achèvement et conformité de ces derniers.

2-3 : Les façades concernées

Sont éligibles à la présente « opération façades » :

- les façades alignées sur le domaine public ou participant à l'espace public des rues et places,
- les façades en retour, ainsi que les pignons visibles depuis le domaine public et les clôtures alignées sur le domaine public,

figurant en annexe n°1 du présent règlement.

ARTICLE 3 : CADRE JURIDIQUE A RESPECTER

3-1 : Documents cadres

L'ensemble des travaux devra respecter :

- les prescriptions du Site Patrimonial Remarquable (SPR) ainsi que les préconisations de l'architecte conseiller de la Ville de Romans
- les prescriptions du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
- le règlement de voirie

Pour les devantures commerciales, les travaux devront respecter également :

- le Règlement Local de Publicité de la Ville de Romans
- la Charte devantures et terrasses commerciales de la Ville de Romans

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

3-2 : Engagements du bénéficiaire

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 de ses obligations administratives et sociales, et justifiant d'une garantie décennale valide.
- A apposer pendant la durée des travaux, une bâche sur l'échafaudage ou la façade de l'immeuble indiquant les aides financières apportées aux travaux de ravalement par la Mairie de Romans et tout autre partenaire institutionnel.

ARTICLE 4 : TRAVAUX ET PRESTATIONS SUBVENTIONNABLES

4-1 : Les travaux

Une opération de ravalement consiste en une rénovation, visant à la remise en état des parties extérieures d'une construction.

Cette remise en état s'entend ici, soit d'un curage, décroustage partiel ou total de l'enduit existant afin d'apposer un nouvel enduit de façade, soit d'une remise en peinture partielle ou totale de la façade.

Les opérations de simples nettoyages ne comprenant aucune rénovation ou remise en état de la façade ne sont pas subventionnés au titre de la présente « opération façades ».

Lors de la reprise de façade, la mise en discrétion des réseaux sera préconisée, conformément aux prescriptions du Site Patrimonial Remarquable. Ces travaux sont éligibles au titre de la présente aide au ravalement.

Pour des travaux de réhabilitation d'ensemble d'un immeuble, il sera préconisé mutualiser les pénétrations de réseaux en un point unique du bâtiment.

L'intégralité de la façade abîmée ou en mauvais état sera à reprendre, ainsi que l'ensemble des éléments qui la composent :

- 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, huisseries, 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,
- les gouttières
- la filerie
- les murs de clôture surmontés ou non de grilles
- les portails en bois ou en métal

Les travaux d'isolation par l'extérieur ne sont pas éligibles.

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 qui ont besoin d'être rénovés.

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. Ces éléments seront précisés par l'Architecte conseiller de la Ville de Romans au moyen d'une note de préconisations qui sera versée au dossier de demande de subvention ainsi qu'au dossier de déclaration préalable.

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

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

Les travaux de simple nettoyage sont exclus.

4-2 : Rôle de l'Architecte conseiller

L'architecte conseiller détermine si le projet de ravalement présente un surcoût architectural éligible à la présente « opération façades ».

Les éléments pris en charge pour le surcoût architectural sont ceux définis à l'article 4.1 du présent règlement.

La mission de l'Architecte conseiller est prise en charge par la Ville de Romans au titre de l'accompagnement des pétitionnaires porteurs de projets éligibles au titre de la présente « opération façades », et dont les opérations de ravalement respectent les dispositions du présent règlement.

ARTICLE 5 : CONDITIONS D'ATTRIBUTION DE SUBVENTION

5-1 : Principes

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

Les travaux ne peuvent pas commencer avant :

- **la notification de l'accord de subvention,**
- **l'obtention tacite ou expresse de l'arrêté de non opposition à déclaration préalable, après dépôt du dossier complet auprès des services municipaux,**
- **la validation des échantillons des couleurs, diligentée par les services de la Ville ou l'Architecte des Bâtiments de France.**

L'acceptabilité d'un dossier pourra être subordonnée :

- à la restitution de l'unité et/ou de l'intégralité d'une construction,
- à la reconstitution d'ordonnances, de décors, de modénatures altérées, modifiées ou disparues,
- au respect des tons et couleurs ayant fait l'objet d'une préconisation par l'Architecte conseiller de la Ville de Romans ou l'Architecte des Bâtiments de France.

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 et l'achèvement des travaux**.

Sur demande expresse, un délai supplémentaire pour exécuter les travaux peut être autorisé par la Ville de Romans sur demande motivée 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 conseiller, à savoir :

- Visite sur place : 90 €
- Etablissement d'une fiche immeuble : 245 €
- Contrôle des devis : 45 €
- Echantillonnage : 110 €
- Contrôle de conformité et fiche de synthèse : 140 €

5-3 : Conditions liées aux règles d'urbanisme

L'éligibilité de toute opération de ravalement à la présente « opération façades » est conditionnée au respect des prescriptions listées au présent règlement, ainsi que des règles d'urbanisme en vigueur. A ce titre, **l'obtention d'une autorisation d'urbanisme conditionne l'attribution des subventions afférentes à toute opération de ravalement éligible.**

Tout pétitionnaire ayant réalisé des travaux de ravalement ou modification de façade, sans autorisation ou portant atteinte à son identité architecturale, sera de fait exclu du dispositif d'aide financière, sauf s'il entreprend les travaux de restauration prescrits après avoir dûment régularisé l'obtention d'une déclaration préalable auprès des services municipaux.

5-4 : Conditions liées aux règles d'habitabilité

La subvention pour les travaux de ravalement de façades pourra être attribuée si l'ensemble des 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.

La Ville pourra effectuer une visite des logements dans les deux ans à compter de l'exécution des travaux de façade. Le refus de visite pourra entraîner le retrait de l'aide de la Ville.

Si le propriétaire entreprend des travaux de rénovation intérieure pour rendre les logements habitables, concomitamment aux travaux de ravalement, une visite pourra être 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 conseiller de la Ville définiront précisément le projet du demandeur, et donneront lieu à la rédaction par l'architecte conseiller 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'œuvre 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 mise en discrétion.

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
- L'engagement des entreprises à respecter les prescriptions de l'autorisation d'urbanisme
- 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 œuvre, demandées si l'architecte conseiller le juge nécessaire
- Un R.I.B.
- Une copie de la carte d'identité du demandeur, ou un extrait Kbis s'il s'agit d'une SCI

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 pourront être instruits.

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, établi sur le montant total de travaux éligibles :

	Taux de BASE	Taux MAJORE (périmètre prioritaire)
Maison/immeuble < 10 log ou équivalent si destination autre	20 % coût TTC Plafond 3 000 €	40% coût TTC Plafond 4 000 €
Immeuble ≥ 10 log ou équivalent si destination autre	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 commerciale en rdc	20% coût TTC Plafond 1 000 €	40 % coût TTC Plafond 2 000 €

La subvention maximale est calculée par l'application des taux et des plafonds ci-dessus, afférents cumulativement :

- au type d'immeuble concerné,
- à la présence d'une devanture commerciale
- aux surcoûts architecturaux identifiés

Le périmètre correspondant au taux de base et au taux majoré figurent en ANNEXE 2 du présent règlement.

ARTICLE 8 : CONDITIONS DE VERSEMENTS 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 au dépôt d'une Déclaration d'Achèvement et Conformité des Travaux (DAACT) auprès du service de l'urbanisme de la Ville de Romans

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

La Ville vérifiera la conformité des travaux avec le présent règlement préalablement au 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 œuvre 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 pourra être effectuée par la Ville en vue de valider les travaux et permettre le versement 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
- De l'attestation de non-contestation à la DAACT, délivrée après visite de conformité sur place.

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

8-2-2: Modalités de versement

- La subvention est versée en une seule fois après l'achèvement des travaux et dépôt d'une DAACT auprès des services urbanisme de la Ville de Romans.
- Le versement s'effectue au bénéficiaire, propriétaire ou syndic à charge pour ce dernier de répartir le montant de la subvention afférente à chaque copropriétaire
- En cas de factures d'un montant inférieur aux devis, le montant de la subvention est automatiquement ajusté sur le montant des dépenses réelles, sous réserve que les travaux soient réalisés conformément aux prescriptions établies.
- En cas de factures supérieures au montant déclaré de l'opération, le montant de la subvention ne sera pas réévalué, sauf exception dûment justifiée, après avis favorable de la Ville.
- L'attribution des subventions afférentes à la présente « opération façades » fera l'objet d'une délibération du Conseil Municipal, préalablement à leur versement.

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 DU DISPOSITIF « OPERATION FACADES »

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

Elle assurera, par l'intermédiaire de son architecte conseiller, un accompagnement des pétitionnaires avant et pendant les travaux.

En aucun cas la Ville de Romans ne saurait assurer les missions et responsabilités du maître d'œuvre.

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

Le périmètre à taux de base est délimité :

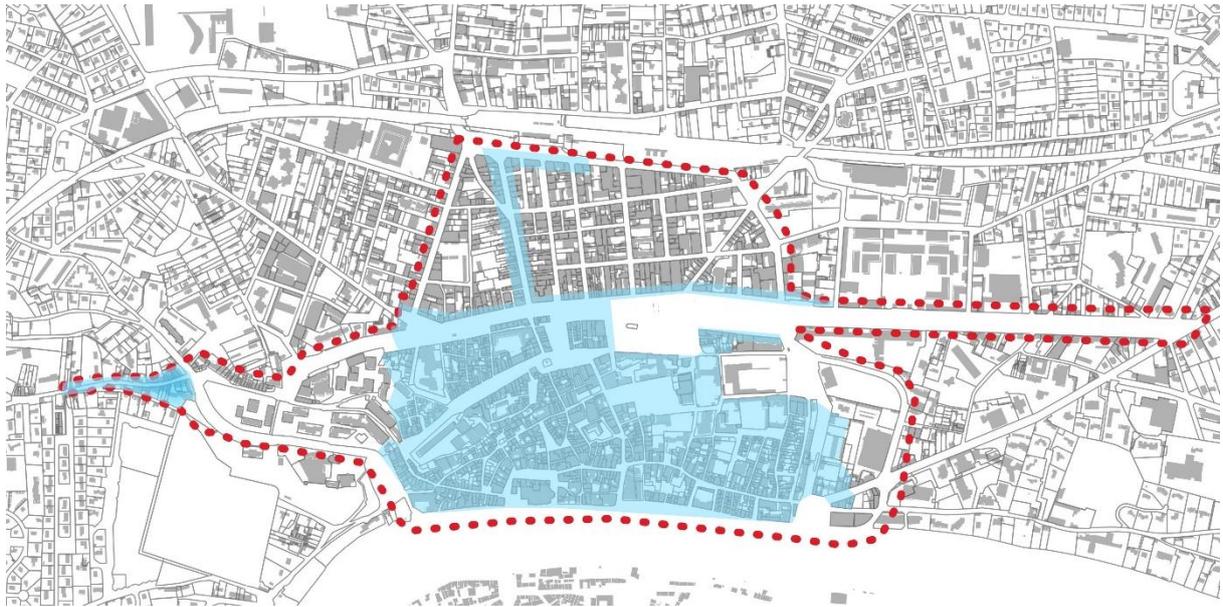
- au nord par la Place Carnot et le boulevard Gabriel Péri,
- à l'est par la place Pailherey, le boulevard Max Dormoy, l'avenue Gambetta et le boulevard Voltaire,
- au sud par la rue de l'Isère, le quai Chopin, le quai Chevalier et le quai Dauphin,
- à l'ouest par la rue Chossigny, la Place de la Presle, le quai Sainte Claire, l'avenue Chanoine Jules Chevalier, la rue Faubourg de Clérieux, la Côte des Masses et le boulevard de la Libération.

Le périmètre à taux majoré est délimité :

- Au sud par les quais Chopin, Chevalier et Dauphin.
- A l'ouest par la rue Chossigny, la place de la Presle, la côte Durand, la place de la Pavigne, l'angle de la rue Bonnevaux et de la côte des Masses, le 1 avenue Duchesne et le 1 boulevard de la Libération. L'avenue Berthelot, des n°1 à 31, est également comprise dans le périmètre.
- Au nord par le côté nord du cours Pierre Didier et de la place Jean Jaurès jusqu'au croisement avec la rue Nugues. De plus la rue Jacquemart, la place Carnot des n°1 à 13, et les n° 31 à 33 du boulevard Gabriel Peri sont compris dans ce périmètre majoré.
- A l'est par la rue du 75^e RI, la rue du Capitaine Bozambo, les immeubles de la place du Champs de Mars situés en prolongement de la rue du Puy, les numéros 1 à 35 de la place Jean Jaurès, la rue Sainte Marie jusqu'au croisement avec la rue Saint Just, la rue Saint Just côté sud, la rue Colonel J. Martin, la côte Garenne, l'avenue Charles Jourdan, des numéros 1 à 13 et 2 à 8, la place Massenet.

ANNEXE 2- Périmètres correspondant aux taux de base et majoré

Périmètre éligible aux subventions à taux de base (en **pointillés rouge**)



Périmètre éligible aux subventions à taux majoré (en **bleu**)

