



AIDES FINANCIERES COMMUNALES POUR LA MISE EN VALEUR DES FACADES

Règlement communal relatif à l'attribution des subventions

Vu l'avis favorable de la commission d'urbanisme communale le 22 janvier 2015

Préambule

Contexte : Le présent règlement a pour objet d'édicter les conditions de recevabilité des demandes de subventions en faveur de la mise en valeur des façades du centre ancien.

Ce règlement s'inscrit dans la continuité des aides incitatives existantes de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat (« Opah ») conduite par la communauté d'agglomération Arles-Crau-Camargue-Montagnette (« ACCM ») depuis mars 2012.

Cette « Opah » intervient sur l'ensemble du territoire de la commune de TARASCON. Cependant, afin de compenser les coûts élevés des réhabilitations attachées à un patrimoine bâti ancien, la ville de TARASCON souhaite renforcer ce dispositif par la mise en place d'une subvention en vue de la réhabilitation des façades, à l'intérieur du périmètre « Opah » du centre ancien historique.

Annexe 2 – PERIMETRE – Commune de Tarascon



Une première opération « façades » a été engagée en juin 2012, un règlement ayant été approuvé par délibération du conseil municipal de TARASCON le 20 juin 2012.

En 2015, le système ayant été rôdé, il y a lieu de l'améliorer en diversifiant les actions financières pour mieux cibler les aides à la réhabilitation.

Enjeux : L'opération communale d'aides aux façades a pour vocation d'accompagner :

- la dynamique de réhabilitation et de valorisation du centre ancien,
- la remise sur le marché du parc de logement existant,
- la préservation du patrimoine architectural, culturel et identitaire.

Objectif : Encourager les particuliers à la réfection de leurs façades ayant un impact direct sur l'espace public en posant en postulat que la qualification des façades privées participe à la qualification des actions d'aménagement des espaces publics actuellement portées par la collectivité (et vice-versa).

Action : Mise en place d'un dispositif multiple d'aides financières en faveur du ravalement des façades. Ce dispositif, animé par la collectivité, doit permettre un accès simplifié à l'information et doit faciliter les démarches liées au montage et à l'instruction des dossiers de demande de subvention. Il doit également s'articuler autant que possible avec les priorités définies dans le cadre de l'Opah : remettre sur le marché locatif les logements vacants, lutter contre l'habitat insalubre ou indigne et les marchands de sommeil, favoriser les économies d'énergies, produire du logement locatif social.

Article 1 - Objet

Le présent règlement a pour but de définir les conditions techniques, administratives et financières des aides apportées par la Commune de TARASCON.

Article 2 – Commission d'attribution « façades »

2.1 – Missions de la Commission d'attribution :

- Examiner les dossiers de demande de subventions et, en particulier, le respect des critères d'éligibilité et des prescriptions architecturales et techniques,
- Emettre un avis concernant l'attribution et le montant des subventions communales.

2.2 – Composition de la Commission :

- Maire ou adjoint délégué à l'urbanisme et aux affaires foncières,
- Architecte des Bâtiment de France (Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine),
- Service Urbanisme et Affaires Foncières.

Article 3 - Conditions générales d'éligibilité

3-1 - Conditions relatives aux immeubles

Seuls les travaux liés à des opérations de ravalement de façades portant sur des immeubles respectant les critères suivants seront éligibles :

- Les façades uniquement implantées en limite du domaine public communal et départemental (Place, rue, boulevard, emprise publique...),
- Les immeubles à usage d'habitation ou à usage mixte (habitation, commerce et service),

- ☑ Les immeubles compris dans le périmètre arrêté de l'Opah ACCM actuelle, tel qu'il est décrit dans le préambule du présent règlement,
- ☑ Les immeubles répondant au respect des normes de décence des logements définies dans le décret n°202-120 du 30 janvier 2002, ainsi qu'au respect du règlement départemental d'Hygiène et de Santé. Une visite préalable du (ou des) logement(s) par le service instructeur de la collectivité sera obligatoire pour recevoir le dossier de demande de subvention.

3-2 - Conditions relatives au demandeur

Seuls les propriétaires, personnes physiques et morales de droit privé, peuvent déposer une demande de subvention pour le ravalement des façades :

- En nom propre,
- Pour le compte d'une indivision au travers d'un mandataire commun sous seing privé,
- Au nom d'une Société Civile Immobilière, SARL, etc.
- Au nom d'une copropriété, au travers d'un syndic bénévole ou professionnel,
- Au nom d'un usufruit pour le compte du nu propriétaire.

Aucune condition de ressources n'est exigée.

3-3 - Conditions relatives aux travaux

3-3-1 - Les travaux de traitement de la façade seront éligibles selon les conditions suivantes :

- Les travaux devront être conformes :
 - aux documents d'urbanisme en vigueur et avoir fait l'objet des autorisations nécessaires ;
 - aux prescriptions architecturales de l'Architecte des Bâtiment de France.
- Les travaux ne doivent pas avoir commencé avant le dépôt de la demande de subvention ;
- Les travaux doivent être réalisés par une entreprise du Bâtiment inscrite au RCS ou par le demandeur si celui-ci est un professionnel du bâtiment.

3-3-2 – Deux types de dossiers de demandes de subvention pourront être déposés à l'examen de la commission d'attribution :

1) Les « ravalements de façades complets » :

Le descriptif des devis présentés devra décrire :

- la nature du ravalement et la surface de façades traitées par des :
 - badigeons,
 - peintures,
 - enduits de type traditionnel,
 - pierres apparentes ;
- les travaux de remplacement, de nettoyage et remise en peinture des dispositifs de fermeture (portes, croisées, châssis, volets, persiennes, grilles...) et des ouvrages de protection et de défense (barres d'appui, balcons, garde corps, barreaux, auvent, marquise...) ;
- la réfection des génoises ou corniches, débordement de toiture (chevrons et voliges apparentes), encadrement de portes et fenêtres ;

- la mise en conformité des dispositifs d'évacuation des eaux pluviales, obsolètes ou absents ;
- la mise en discrétion des réseaux secs et humides courant sur la façade ;
- la mise en discrétion d'éléments techniques déjà posés en façades et visibles depuis le domaine public (voies et emprises publiques) ; sont notamment visés les climatiseurs et paraboles ;
- les travaux relatifs aux souches et conduits de fumée ou de ventilation donnant en façade, visibles de l'espace public ;
- les travaux portant sur les éléments d'intérêt architectural, tels que : restauration de fenêtre à jambage et/ou meneaux, encorbellement, corniches, corbeaux, saillies, etc.) ;
- les frais de préparation et d'installation du chantier ;
- les honoraires de maîtrise d'œuvres.

2) Les interventions ponctuelles ciblées :

Non cumulables entre elles, elles sont limitées aux cas suivants :

- Remplacement et/ou remise en peinture d'un ensemble « menuiserie » (portes, croisées, châssis, volets, persiennes, grilles...) / « ouvrages de protection et de défense » (barres d'appui, balcons, garde corps, barreaux, auvent, marquise...) ;
- Mise en discrétion, déplacement ou suppression des climatiseurs et/ou paraboles déjà posées en façades (voies et emprises publiques) ;
- Mise en conformité des dispositifs d'évacuation des eaux pluviales, obsolètes ou absents.

3-3-3- Arbitrage budgétaire :

Une subvention n'est pas de droit. Elle est attribuée dans la limite des crédits annuels inscrits au budget communal. Si un arbitrage budgétaire s'avérait nécessaire, les priorités d'attribution seront les suivantes :

- Priorité 1 : Les opérations de ravalement complet permettant le traitement de l'intégralité de la façade, du pied de l'immeuble au bord de la toiture ;
- Priorité 2 : Les interventions ponctuelles ciblées.

La commission d'attribution est souveraine dans l'exercice de cet arbitrage.

Les demandes de subvention seront attribuées jusqu'à consommation de la ligne budgétaire courante de l'année en cours. Les dossiers qui n'auront pu être pris en compte budgétairement seront reportés sur l'exercice suivant.

Article 4 - Modalités de calcul de la subvention,

La décision d'attribution dépend de l'intérêt architectural, technique et économique de l'opération et des priorités définies par la commission d'attribution. Lorsque le coût du ravalement est anormalement élevé, la commission d'attribution se réserve la possibilité de demander de revoir le dossier présenté.

Les subventions communales sont calculées sur un montant de travaux HT figurant sur les devis et sont versées sur la base des factures réalisées, sans pouvoir être revues à la hausse.

4-1 – Aide au « ravalement complet » des façades :

4-1-1 – Conditions générales :

Les dossiers de demandes de « ravalement complet de façades » sont dits de « **priorité 1** » en cas d'arbitrage budgétaire.

Le devis fera le descriptif de la rénovation complète de la façade (voir point 3-3-2-1). Ce descriptif sera un point de recevabilité de la demande de subvention.

Deux types de subvention ont été identifiés par le mode de traitement de façades :

- Les travaux de propreté : simple colorisation de la façade et des encadrements après nettoyage et brossage ;
- Les travaux de ravalement : travaux de décaissage, piquetage ou hydro gommage de l'enduit existant, nettoyage ou remplacement des pierres d'encadrement et de rejointement de l'appareillage, pose d'un enduit, réfection des éléments d'ornement ainsi que la réalisation ou la repose des ouvrages annexes (descente de gouttière, zinguerie, réseaux secs, etc.).

Ces travaux devront être réalisés conformément aux prescriptions de l'architecte des Bâtiments de France et sous son contrôle.

4-1-2 – Le mode de calcul de la subvention :

Il est basé sur deux critères et dans la limite des seuils de subvention :

a) Taux de subvention communal :

- **35% du montant HT** des travaux pour les **travaux de ravalement** (enduits, pierres apparentes) ;
- **25% du montant HT** des travaux pour **travaux d'entretien** (badigeons, peintures).

b) Seuils de subvention : ils sont plafonnés en fonction de l'importance des surfaces traitées et du type d'intervention. Ils sont indiqués dans le tableau suivant :

	< 30 m ²	30 à 60 m ²	61 à 100 m ²	> 100 m ²
Travaux de propreté	1500 €	2000 €	2500 €	3000 €
Travaux de ravalement	2000 €	2500 €	3000 €	3500 €

4-1-3 – Le délai de neutralisation :

Dans le cas de projets de « ravalement complet de façades » multiples faisant l'objet de tranches espacées dans le temps, **un délai de 1 an s'imposera avant le dépôt d'une nouvelle demande**, qu'elle intéresse un « projet de ravalement complet de façades » ou une « intervention ponctuelle ciblée ».

Ce délai de neutralisation débutera à compter de la date de délivrance du certificat administratif accordant la subvention de la 1^{ère} tranche.

4-1-4 – Aide exceptionnelle aux travaux d'intérêt architectural :

Sur **prescriptions de l'architecte des Bâtiments de France et sur proposition de la commission d'attribution**, une majoration du taux et des seuils de subvention pourra être appliquée sur le montant des travaux, et uniquement pour les éléments de façade dont le caractère exceptionnel aura été défini.

Ces travaux seront subventionnables sous réserve de produire une étude préalable, réalisée par un maître d'œuvre, exposant la mise en œuvre des Travaux d'Intérêt Architectural prescrits par l'architecte des Bâtiments de France.

La collectivité se réserve néanmoins **un arbitrage budgétaire** qui ne pourra être contesté.

4-1-5 – Aide exceptionnelle aux façades du boulevard Victor HUGO :

Le réaménagement récent par la collectivité du **boulevard Victor HUGO** a conduit à une importante requalification de l'espace public dont les effets doivent être prolongés par une action privée volontaire qu'il convient d'accompagner.

Pour ce faire, et à titre incitatif exceptionnel, tous les dossiers de ravalement **déposé à compter du 1^{er} janvier 2015** pour des façades donnant sur le boulevard Victor HUGO feront l'objet **d'une majoration de 10 % du montant de la subvention accordée**, supplémentaire et automatique. Cette majoration exceptionnelle est convenue pour une période qui n'excèdera pas 3 ans, soit jusqu'au 31 décembre 2017.

Durant ce délai, en cas de consommation de la ligne budgétaire affectée par la Ville pour l'exercice en cours, les dossiers dûment enregistrés seront reportés sur l'exercice suivant.

4-2 – Aide au « interventions ponctuelles ciblées » des façades

4-2-1 – Les conditions générales :

- Les dossiers de demandes « d'interventions ponctuelles ciblées » sont dits de « **priorité 2** » en cas d'arbitrage budgétaire.
- Les demandes de subvention pour des « interventions ponctuelles ciblées » **ne sont pas cumulables**.
- Délai de neutralisation : Dans le cas de projets « d'interventions ponctuelles ciblées » multiples faisant l'objet de tranches espacées dans le temps, **un délai de 1 an s'imposera avant le dépôt d'une nouvelle demande**, qu'elle intresse un projet de ravalement complet ou une intervention ponctuelle ciblée. Ce délai de neutralisation débutera à compter de la date de délivrance du certificat administratif accordant la subvention de la 1^{ère} tranche.
- Il ne peut y avoir d'aide exceptionnelle aux travaux d'intérêt architectural sur des « interventions ponctuelles ciblées ».

4-2-2 – Le mode de calcul de la subvention :

Elle est forfaitaire et appliquée à chaque dispositif décrit.

Son montant dépend du type d'intervention :

- 1) Remplacement et/ou remise en peinture de l'ensemble des « menuiseries » et des « ouvrages de protection et de défense » :
 - ⇒ 250€ par dispositifs décrits ;
 - ⇒ Le montant maximum de la subvention par façade autonome ne dépassera pas 1250€.
 - ⇒ la mention de « dispositif » vise un ensemble homogène d'une « menuiserie » et d'un « ouvrage de protection » spécifiques (Par exemple, sera subventionné une seule fois l'ensemble homogène de « fenêtre, volets, travées, persiennes, barres d'appui, grilles de défense... »).

- ⇒ Ne seront reçus que les dossiers traitant un dispositif homogène composé par l'ensemble des menuiseries et des ouvrages de protection présents sur une façade, jugée autonome sur le plan architectural (l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sera arbitre en cas de contestation)

2) Mise en discrétion, déplacement ou suppression des « climatiseurs et paraboles » :

Ces équipements techniques ne peuvent pas être implantés en façades donnant sur le domaine public (communal ou départemental). En cas d'impossibilité technique avérée, un moyen de mise en discrétion efficace sera présenté à la validation de l'Architecte des Bâtiments de France et de la commission d'attribution qui seront seuls juges.

- ⇒ 200€ par dispositifs décrits ;
- ⇒ Subvention limitée à 2 dispositifs maximum pour la totalité du bâtiment des façades du bâtiment.

3) Mise en conformité des « dispositifs d'évacuation des eaux pluviales » :

Il s'agit d'un dispositif homogène composé par la gouttière de rive, la descente d'eau et l'élément de rejet bas (dauphin) qui devra être renseigné par la demande.

- ⇒ 100€ par dispositifs décrits ;
- ⇒ Subvention limitée à 4 dispositifs maximum pour la totalité des façades du bâtiment.

4-2-3 – Tableau récapitulatif des aides :

Type d'intervention ciblée	Montant unitaire et forfaitaire	Nombre de dispositifs subventionnés	Montant maxi de la subvention
Menuiseries	250€	Dispositifs homogènes / façade autonome	1250€
Climatiseurs, paraboles	200€	2	400€
Dispositif évacuation Eaux pluviales	100€	4	400€

Article 5 – Aides complémentaires

Les travaux subventionnés par la Commune peuvent cumuler d'autres aides éventuelles :

- Communauté d'agglomération ACCM ;
- ANAH (dans le cadre des Travaux d'Intérêt Architectural notamment) ;
- Fondation du Patrimoine ;
- Conseil Général (au titre du patrimoine non protégé) ;
- Conseil Régional ;
- DRAC.

Dans tous les cas, le montant cumulé de l'aide publique ou privée **ne pourra dépasser 80%** du montant hors taxes des travaux.

Article 6– Montage et instruction des dossiers

6-1 – Le contenu des dossiers de demande de subvention :

Pour être déclaré recevable, le dossier devra être constitué par les pièces suivantes :

- Attestation de propriété (copie du dernier avis de taxe foncière ou attestation notariée de moins de 3 mois justifiant de la propriété, ou copie de la fiche immeuble délivrée par la conservation des hypothèques depuis moins de trois mois) ;
- Le cas échéant, décision de la copropriété d'engagement des travaux + quote-part des copropriétaires ;
- Le cas échéant, procuration sous-seing privé mandatant la personne habilitée à remplir et signer la demande ;
- Dossier technique :
 - Permis de construire ou déclaration préalable contenant notamment :
 - Plan de situation de l'immeuble (extrait cadastral),
 - Photographie de la façade subventionnable et de son environnement AVANT TRAVAUX,
 - Note descriptive du projet : matériaux, coloris, nature des supports, etc.,
 - Avis favorable ou prescriptions favorables de l'ABF ;
 - Devis détaillé distinguant les travaux retenus et leur coût, et tenant compte des recommandations architecturales ;
 - Le cas échéant, devis d'honoraires du maître d'œuvre ou du bureau d'études ;
 - Le cas échéant, dans le cas de travaux d'intérêt architectural, la conclusion de(s) étude(s) préalable(s) réalisées(s) par un maître d'œuvre ou un « homme de l'art ».
- Fiche de renseignements sur l'occupation de l'immeuble (propriétaire, locataire, logements) ;
- Le cas échéant, le plan de financement prévisionnel ;

6-2 – Le service instructeur et l'instruction :

Le Service Instructeur :

Le Service Urbanisme et Affaires foncières sera en charge d'instruire les dossiers de demandes de subvention ainsi que ceux attachés aux demandes de paiement.

La collectivité conserve néanmoins la possibilité de déléguer par voie de convention cette mission d'étude et d'expertise auprès de l'opérateur OPAH, actuel ou futur, ou auprès de tout autre organisme compétent.

L'instruction :

Les dossiers sont instruits par le service instructeur de la collectivité :

- En début d'instruction, il aura à charge de visiter le (ou les) logement(s) pour attester du respect des normes de décences rappelées par l'article 2-1 du présent règlement.
- *A la recevabilité de la demande :*
 - Le service instructeur établira **un avis** et proposera à la commission d'attribution **une décision valant « promesse de subvention »**.
 - Cette décision sera envoyée en recommandé au demandeur et sa date de réception sera le point de départ du délai de l'agrément fixé à 2 ans (sous peine de caducité) pour réaliser les travaux.
- *A l'achèvement des travaux :*

- Les factures acquittées seront examinées et, au besoin, le montant de la subvention sera calculé au « réel ».
- le service instructeur saisira l'Architecte des Bâtiments de France pour avis sur la conformité des travaux.
- Dès l'obtention d'un avis favorable de l'ABF, le service instructeur proposera un certificat administratif de mise en paiement de la subvention.

NB : Dans le cas de travaux soumis à autorisation d'urbanisme, l'accord de la subvention sera assujéti à l'obtention préalable de l'autorisation (Permis de Construire ou Déclaration Préalable).

Article 7 – Paiement des subventions

7-1 – Les demandes de paiement de subvention :

Elles sont examinées par le service instructeur de la collectivité et elles devront comporter :

- Facture(s) originale(s) et acquittée(s) ou duplicata, relative(s) aux travaux retenus, avec tampon de l'entreprise ;
- Avis favorable (ou réserves favorables) sur conformité du l'architecte des Bâtiments de France ;
- Photographie de la façade subventionnée et son environnement APRES TRAVAUX ;
- Le cas échéant, le plan de financement définitif ;
- Relevé d'identité bancaire du demandeur.

Le montant définitif de(s) la subvention(s) sera calculé au vu des documents justificatifs devant accompagner la demande de paiement, sans dépasser le montant de subvention estimé lors de la Commission d'attribution.

7-2 – La mise en paiement des subventions :

Le service instructeur de la collectivité proposera **un certificat administratif** à la commission d'attribution qui sera envoyée pour mise en paiement au service comptable de la commune.

Aucun acompte de subvention n'est possible.

Le présent règlement a fait l'objet d'une délibération du conseil municipal le 19 février 2015.



Le Maire

Lucien LIMOUSIN