

REGLEMENT D'ATTRIBUTION DES AIDES COMMUNALES AU RAVALEMENT DE FACADES

PREAMBULE

Depuis de nombreuses années, la Ville de Vincennes soutient une démarche de rénovation des façades et propose un dispositif d'aide financière aux propriétaires éligibles afin de les inciter à réaliser des travaux de préservation, d'amélioration énergétique et d'embellissement de leurs biens.

L'objectif général est de maintenir un cadre de vie agréable et de valoriser un patrimoine architectural de qualité, qui est l'identité de notre ville.

Il a été convenu ce qui suit :

1) CONDITIONS GENERALES DE RECEVABILITE DES DEMANDES

Article 1 : Tous les immeubles d'habitation tels que définis à l'article 2 situés sur le territoire communal peuvent prétendre aux aides décrites ci-dessous.

Article 2 : Le dispositif d'aide au ravalement concerne les maisons individuelles, les immeubles d'habitation hors façades commerciales à condition qu'ils aient été édifiés depuis plus de 15 ans et ravalés depuis plus de 10 ans.

Article 3 : Les travaux de façades éligibles aux aides de la Ville concernent les façades sur rue, sur cour ou les pignons.

Les subventions portent sur les postes de travaux suivants :

a). Subvention pour ravalement.

Il s'agit de travaux de ravalement de l'ensemble des façades :

- Mise en place de l'échafaudage.
- Préparation de la façade.
- Travaux de ravalement des façades.
- Mise en peinture des portes ou volets existants (uniquement persiennes ou à battants).
- Traitement des ouvrages annexes comme les descentes des eaux usées/pluviales, les zingueries et les ferronneries.

b) Subvention pour un surcoût architectural.

Il s'agit de travaux d'amélioration architecturale et d'embellissement des façades complémentaires aux travaux de ravalement. Seules les façades sur rue ou pignons visibles de l'espace public sont éligibles aux aides de la ville :

- Réintégration de modénatures ou rénovation d'éléments architecturaux intéressants.
- Réintégration ou remplacement des occultations : pose de persiennes ou volets à battants.
- Enfouissement des réseaux, isolation des gaines visibles, dissimulation des coffrets techniques d'alimentation ou suppression des moteurs de climatisation non conformes.

c) Subvention pour travaux d'amélioration énergétique.

Il s'agit de travaux d'isolation thermique par l'extérieur, complémentaires aux travaux de ravalement :

- Pose et fixation de l'isolant ou pose d'un enduit extérieur à capacité isolante avec restitution des éléments architecturaux existants.

Article 4 : Les attributions seront données uniquement après l'obtention d'une autorisation d'urbanisme dûment délivrée. (Article R 421-17 du Code de l'urbanisme).

Article 5 : Le dossier de demande de subvention doit être déposé au nom du propriétaire ou du syndic de l'immeuble.

Article 6 : Le demandeur (propriétaire ou syndic) est responsable des travaux.

Article 7 : Pour les copropriétés, l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires devra avoir été obtenu au préalable.

Article 8 : Les travaux de ravalement des façades devront avoir été réalisés dans les trois ans après obtention de l'autorisation d'urbanisme.

Article 9 : Les travaux doivent être réalisés par des professionnels du bâtiment, inscrits au répertoire des métiers ou au registre du commerce.

Les travaux d'isolation thermique (ITE) par l'extérieur devront être réalisés par des entreprises labellisées RGE.

Le bénéficiaire de la subvention est entièrement responsable de l'entreprise ou de l'artisan qu'il missionne pour la réalisation des travaux.

Article 10 : Les versements seront donnés uniquement après avoir obtenu la conformité des travaux réalisés, au regard de l'autorisation d'urbanisme délivrée (Déclaration Attestant de l'Achèvement et de la Conformité des Travaux).

Article 11 : En copropriété, la subvention est versée au syndicat des copropriétaires. En monopropriétés, elle est versée au propriétaire.

Article 12 : Le demandeur avise la Ville de Vincennes par écrit, de toutes modifications qui pourraient être apportées en cours d'exécution des présentes au droit des propriétés de l'immeuble objet du ravalement.

2) DETAIL DES AIDES PROPOSEES PAR LA VILLE

Section 1- Subvention pour ravalement.

Article 13 : le taux de subvention est de :

- 25 % du montant hors taxe des travaux;

Le montant de subvention est plafonné à :

- 20 000 € HT par maison individuelle et jusqu'à trois logements,
- 60 000 € HT par immeuble comptant au moins quatre logements.

Article 14 : un complément de subvention de 50 % des honoraires hors taxe plafonné à 2 000 € par logement, peut être alloué si l'intervention d'un architecte est requise.

Section 2- Subvention pour travaux d'amélioration énergétique.

Article 15 : cette subvention a pour objectif d'améliorer la consommation énergétique du bâtiment en incitant les propriétaires à réaliser une isolation thermique complémentaire au ravalement de façades, lorsque cette démarche est autorisée.

Article 16 : le taux de subvention est de :

- 25 % du montant hors taxe des travaux ;

Le montant de subvention est plafonné à :

- 2 500 € HT par maison individuelle et jusqu'à trois logements,
- 20 000 € HT par immeuble comptant au moins quatre logements.

Section 3- Subvention pour surcoût architectural.

Article 17 : cette subvention accordée sans condition de ressources permet de restituer la qualité architecturale qui préexistait aux façades. Les travaux doivent être complémentaires d'un ravalement.

Article 18 : Une demande de subvention complémentaire devra être recherchée auprès de la Fondation du Patrimoine dans le cas d'un immeuble situé dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable de Vincennes.

Article 19 : le taux de subvention est de :

- 20 % du montant hors taxe des travaux de modénatures, de mise en place de volets bois ou de persiennes métalliques, et des travaux de fixation ou d'enfouissement des câbles en façades.

Application d'un plafond de travaux subventionnables :

- 5 000 € HT par maison individuelle
- 15 000 € HT par immeuble comptant au moins quatre logements.

Section 4- Cumuls des subventions

Article 20 : Le montant de travaux pris en compte est le montant hors taxe des travaux de ravalement. Les honoraires HT d'un architecte pour lequel un complément de subvention sera accordé sous condition (voir ci-après).

Article 21 : Les différentes aides définies dans ce règlement sont cumulables par type de travaux, et renouvelables après une durée de 10 ans calculée à compter de l'achèvement des travaux de ravalement.

Article 22 : Ces aides sont cumulables avec les aides pouvant être proposées par d'autres financeurs.

Article 23 : Ces aides sont cumulables dans la limite des plafonds indiqués.

Article 24 : Les bénéficiaires :

- En copropriété, le bénéfice de l'aide est réservé au syndicat des copropriétaires. Le syndicat est chargé de verser le montant de l'aide communale aux propriétaires occupants ou propriétaires bailleurs concernés par des travaux de ravalement.
- En monopropriétés, le bénéfice de l'aide est réservé au propriétaire.

Pour être éligibles :

- Les demandeurs doivent présenter des devis détaillés poste par poste (modénatures, câbles, volets, et justifier de l'autorisation administrative adaptée aux travaux concernés);
- Les propriétaires bailleurs doivent percevoir un loyer de sortie inférieur à 22€/m² maximum base janvier 2023 au moment de la demande. Ce loyer sera révisé chaque année en fonction de l'indice IRL;
- Les ressources des propriétaires occupants doivent être inférieures au plafond de ressources appliqué pour les logements sociaux financés en P.L.U.S.

Les ressources prises en compte pour calculer le plafond portent sur la moyenne des revenus fiscaux de référence de l'ensemble du foyer relevée au cours des deux dernières années.

3) CONDITIONS D'ATTRIBUTION ET DE VERSEMENT DES SUBVENTIONS

Section 1 - Conditions d'attribution de la subvention

Article 25 : Le dossier de demande de subvention pourra être retiré à l'accueil du service urbanisme ou sur le site internet de la ville, puis devra être déposé ou envoyé au service urbanisme de la ville. Les dossiers sont instruits par les services de la Ville qui vérifient la recevabilité de la demande.

Chaque dossier de demande doit contenir :

- Le dossier complété et signé ;
- Les devis correspondant aux travaux, détaillant chaque poste de travaux concerné par les aides (notamment ravalement, modénatures, volets, câbles) ;
- Un titre de propriété (pour les dossiers individuels ou les monopropriétés) ;
- Le procès-verbal de l'Assemblée Générale ayant voté les travaux en copropriété ;
- L'attestation de quote-part, fournie par le syndic, pour les travaux en copropriété ; ou, pour les aides à la personne, un récapitulatif indiquant la clé de répartition des travaux selon les lots d'habitation ;
- L'arrêté favorable de déclaration préalable du projet ;
- Un RIB du syndic ou du propriétaire (pour les aides à l'immeuble, en copropriété ou en monopropriété) ;
- Pour les propriétaires occupants : les deux derniers avis d'imposition sur le revenu (pour l'aide à la personne).
- Pour les propriétaires bailleurs : le titre de propriété, bail de location, dernière quittance de loyer, certificat de surface loi Carrez.

Section 2 - Composition et fonctionnement de la commission d'attribution et de versement

Article 26 : La commission des aides communales au ravalement de façade est chargée d'étudier les dossiers présentés, portant sur l'attribution et le versement des subventions. Elle est présidée par le Maire ou son représentant, et composée de quatre autres membres du conseil municipal désignés par le Maire. Ces cinq membres ont voix délibérative pour l'attribution des aides de la ville. La commission ne peut valablement délibérer qu'en présence d'au moins trois de ses membres à voix délibérative.

Assistent également aux réunions de cette commission, avec voix consultative, un représentant de l'administration communale, et tout autre membre que le président souhaiterait inviter afin d'assister la commission dans sa décision.

La commission se réunit, autant que de besoin, en fonction du nombre de dossiers de demandes à étudier.

Article 27 : La subvention est attribuée au vu de la délivrance d'un procès-verbal de la commission d'attribution, signé par le Président et les autres membres à voix délibérative présents.

Section 3 – Calcul de l'attribution et versement de la subvention

Article 28 : Le montant de la subvention fait l'objet d'une première estimation calculée à partir du devis délivré par l'entreprise et des pièces figurant au dossier, qui sont présentés à la commission d'attribution, avant le commencement des travaux.

Article 29 : Le versement global de la subvention intervient après l'achèvement des travaux, sur présentation des factures d'intervention des entreprises ayant effectué les travaux et de l'attestation de fin de travaux établie par le syndic pour les copropriétés et par les propriétaires pour les monopropriétés, et après vérification de la conformité des travaux par le service urbanisme de la ville (Dépôt DAACT).

Article 30 : Il n'est pas envisagé de versement de tout ou partie de la subvention par acompte, ni en cas de réalisation partielle du descriptif de la déclaration préalable.

Article 31 : Le montant de la subvention ne peut dépasser celui estimé à partir des devis au moment de l'attribution. Il peut en revanche être recalculé si le montant des factures acquittées par le demandeur est inférieur au montant des devis.

Article 32 : Les factures doivent être éditées par l'entreprise ayant réalisé les travaux. Le maître d'ouvrage peut choisir une entreprise différente de celle présentée dans le dossier soumis à la commission d'attribution sous la condition que celle-ci réalise les travaux prévus dans l'enveloppe des devis initiaux.

Les travaux indiqués sur les factures doivent correspondre aux travaux acceptés. Si des travaux ont été ajoutés ou modifiés, le calcul de la subvention en vue du versement de la subvention, ne prendra en compte que les travaux présentés lors de l'attribution de la subvention.

4) DISPOSITIONS PROPRES A LA CONVENTION

Article 33 : Le présent règlement peut être modifié par délibération du Conseil municipal, notamment sur proposition de la commission.