



RÈGLEMENT D'ATTRIBUTION DES AIDES COMMUNALES AU RAVALEMENT DE FAÇADES

PREAMBULE

Depuis de nombreuses années, la Ville de Vincennes s'implique fortement dans la réhabilitation patrimoniale de ses quartiers notamment par la réalisation d'opérations d'envergure telles que les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH Centre ancien et OPAH ouest) ou la requalification de son domaine public visant à améliorer la qualité de son environnement.

En complément de ces actions, la Ville souhaite favoriser les interventions sur le bâti par la mise en place d'un système d'aides incitatives aux ravalements de façades, cette action de requalification très visible du bâti étant susceptible d'amorcer un changement d'image notable et rapide.

L'objectif général est d'assurer la qualité des ravalements et de conserver un tissu urbain et un patrimoine caractéristiques de notre ville.

Ces aides visent également à transformer l'image de la ville, de permettre à ses habitants de se l'approprier, de la rendre attractive.

Il a été convenu ce qui suit :

1) CONDITIONS GÉNÉRALES DE RECEVABILITÉ 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 éligibles aux aides de la Ville sont les travaux de ravalement et de traitement des façades (préparation de la façade, traitement complet ou partiel, traitement des ouvrages annexes comme les descentes, zingeries ou ferronneries).

Ces travaux peuvent concerner les façades sur rue, sur cour, ou les pignons.

Certaines subventions portent sur des postes de travaux complémentaires aux travaux de ravalement, uniquement sur façade rue comme la réintégration de modénatures ou d'éléments architecturaux intéressants, les changements d'occultation, et l'enfouissement des réseaux.

→ les travaux de changement d'occultation se rapportent au remplacement de l'ensemble des volets, ou leur réintégration s'ils ont été supprimés.

→ les travaux d'enfouissement des réseaux portent sur les réseaux câblés ou les tuyauteries disgracieuses (électricité, téléphone, câble...). Tous ces réseaux ne devront plus apparaître sur la façade pour pouvoir bénéficier de la subvention.

→ la réintégration de modénatures ou d'éléments architecturaux intéressants concerne leur rénovation et leur création.

Article 4 : L'aide communale ne concerne que les travaux à réaliser et non des travaux déjà exécutés ou engagés. Aucune subvention ne sera versée en cas de démarrage des travaux avant l'autorisation de la commission définie à l'article 30.

Article 5 : Une demande d'autorisation exceptionnelle de commencer les travaux pourra être adressée au président de la commission par une lettre du propriétaire ou du syndic expliquant les raisons pour lesquelles les travaux ne peuvent attendre pour débiter.

Article 6 : Les travaux doivent être réalisés par des professionnels du bâtiment, inscrits au répertoire des métiers ou au registre du commerce.
Les entreprises intervenantes doivent répondre aux exigences légales d'assurance.
Le bénéficiaire de la subvention est entièrement responsable de l'entreprise ou de l'artisan qu'il missionne pour la réalisation des travaux.

Article 7 : Le demandeur est responsable de la réalisation de l'ensemble des démarches administratives nécessaires à l'exécution des travaux et il doit s'assurer qu'il possède l'ensemble des autorisations (notamment la déclaration préalable, obligatoire pour tous travaux de ravalement, y compris pour les façades sur cour ou pignons).

Article 8 : Pour les copropriétés, les travaux devront avoir été votés en Assemblée Générale.

Article 9 : Un délai de réalisation des travaux est imposé : le chantier doit être commencé dans les 6 mois suivant la décision d'attribution de subventions et achevé dans les 12 mois qui suivent le commencement de celui-ci sauf dérogation écrite accordée par la commission d'attribution.

Article 10 : Le dossier de demande de subvention doit être déposé au nom du propriétaire ou du syndic de l'immeuble.

Article 11 : En copropriété, le bénéfice de l'aide à l'immeuble est réservé au syndicat des copropriétaires. Les demandes individuelles de subvention ne pourront être prises en compte.

Article 12 : En monopropriété, le bénéfice de l'aide à l'immeuble est réservé au propriétaire bailleur ou occupant.

Article 13 : Le demandeur installe, pendant la durée des travaux, sur l'échafaudage de la façade un logo de la ville de Vincennes mis gracieusement à sa disposition par la Ville indiquant sa participation, et s'oblige à la redonner à la Ville à l'issue des travaux, dans son état initial avant utilisation.

Article 14 : Le demandeur avise la Ville de Vincennes par écrit, de toutes modifications qui pourraient être apportées en cours d'exécution des présentes au droit de propriété de l'immeuble objet du ravalement.

Article 15 : Le demandeur permet à la Ville de Vincennes de visiter les lieux et lui communiquer les justificatifs et documents nécessaires à l'exercice du contrôle.

2) DÉTAIL DES AIDES PROPOSÉES PAR LA VILLE

Section 1- Subvention pour ravalement.

Article 16 : le taux de subvention est de :

- 25 % du montant des travaux hors taxes ;

- application d'un plafond de travaux subventionables : 20 000 €HT par maison individuelle, 60 000 €HT par immeuble comptant au moins quatre logements.

Article 17 : un complément de subvention de 50 % des honoraires hors taxe plafonné à 2 000 € par immeuble d'au moins quatre logements, peut être alloué si l'intervention d'un architecte est requise.

Section 2- Subvention pour travaux d'économie d'énergie.

Article 18 : cette subvention a pour objectif d'inciter les propriétaires à réaliser une isolation par l'extérieur des façades lors des ravalements.

Article 19 : le taux de subvention est de :

- 20 % du montant hors taxe des travaux ;

- application d'un plafond de travaux subventionnables : 2 500 € par maison individuelle et 20 000 € par immeuble comptant au moins quatre logements.

Section 3- Subvention pour un surcoût architectural.

Article 20 : cette subvention accordée sans conditions de ressources permet un accompagnement afin de restituer des éléments de modénature, la pose de volets bois ou de persiennes métalliques ainsi que l'enfouissement et la fixation des câbles de toutes natures.

Article 21 : pour être éligibles, les travaux doivent être en complément d'un ravalement.

Article 22 : le taux de subvention est de :

- 20 % du montant hors taxe des travaux de modénatures ;

- 20 % du montant hors taxe des travaux de mise en place de volets bois ou de persiennes métalliques ;

- 10 % du montant hors taxe des travaux de fixation et d'enfouissement des câbles en façades ;

- application d'un plafond de travaux subventionnables : 5 000 € par maison individuelle et 15 000 € par immeuble comptant au moins quatre logements.

Section 4- Cumul des subventions

Article 23 : Le montant de travaux pris en compte est le montant hors taxe des travaux de ravalement. Les subventions attribuées concernent le montant des travaux exclusivement et ne prennent pas en compte les honoraires du syndic, les frais d'assurances ou autres dépenses tels que les droits de voirie à l'exception du recours à un architecte pour lequel un complément de subvention sera accordé sous condition (voir ci-après).

Article 24 : 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 25 : Ces aides sont cumulables avec les aides pouvant être proposées par d'autres financeurs.

Article 26 : Les immeubles de moins de quatre logements seront assimilés à une maison individuelle et bénéficieront à ce titre des subventions décrites dans cette typologie de construction.

Article 27 : Ces aides sont cumulables dans la limite des plafonds indiqués. Néanmoins, la commission d'attribution des subventions seule compétente se réserve le droit de refuser son aide financière (ou d'en revoir le montant) si la réalisation ne correspond pas aux travaux décrits initialement dans le dossier de demande de subvention Ville de Vincennes.

Article 28 : les bénéficiaires sont les propriétaires occupants et propriétaires bailleurs concernés par des travaux de ravalement (y compris les propriétaires de murs de commerce). **Les subventions relatives aux travaux de ravalements (section 1) et aux travaux d'économies d'énergie (section 2) sont soumises à des conditions de ressources.**

Pour être éligibles :

- ils 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 20€/m² maximum base janvier 2013 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 29 : Le dossier de demande de subvention pourra être retiré à l'accueil de la mairie puis devra être déposé ou envoyé à la Direction Générale des Services Techniques de la ville.

Les dossiers sont instruits par les services de la Ville qui vérifient la recevabilité de la demande), préalablement à tout démarrage des travaux et avant d'être soumis à la commission d'attribution chargée de se prononcer sur l'attribution des subventions, à partir des éléments fournis par le demandeur.

Chaque dossier de demande doit contenir :

- Le dossier complété et signé ;
- les devis correspondant aux travaux, détaillant bien chaque poste de travaux concerné par les aides (notamment ravalement, modénatures, volets, câbles) ;
- un justificatif 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 ;
- la déclaration préalable qui n'a pas reçu une opposition de la Mairie ;
- Un RIB du syndic (pour les aides à l'immeuble, en copropriété) ; Les deux derniers avis d'imposition sur le revenu (pour l'aide à la personne).

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

Article 30 : La commission d'attribution est chargée d'étudier les dossiers présentés, d'attribuer les subventions et de valider les versements de subvention.

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 ses travaux.

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

Section 3 - Calcul et versement de la subvention

Article 31 : 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.

Article 32 : 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 33 : 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 mono-propriétés, et après vérification de leur conformité par les services de la ville par rapport au devis et la déclaration préalable.

Article 34 : Il n'est pas envisagé de versement de tout ou partie de la subvention par acompte.

Article 35 : Il n'est pas envisagé de versement de tout ou partie de la subvention en cas de réalisation partielle du descriptif technique de la déclaration préalable.

Article 36 : Le montant de la subvention est arrondi à l'euro le plus proche et 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 37 : 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.

Article 38 : Le montant des factures à répartir s'inscrit dans le montant total de subvention voté annuellement par le conseil municipal.

4) DISPOSITIONS PROPRES À LA CONVENTION

Article 39 : Le présent règlement peut être modifié par délibération du Conseil municipal, notamment sur proposition de la commission d'attribution.