

Règlement d'attribution des subventions dans le cadre du dispositif d'aide au ravalement de façades

Préambule :

Depuis le 13 mars 2023, le centre bourg de la commune de Saint-Romain-de-Colbosc est couvert par une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain (OPAH-RU) qui s'inscrit dans le programme d'actions Petites Villes de Demain (Opération de Revitalisation du Territoire).

Ce dispositif, d'une durée de 5 ans, permet d'inciter les propriétaires, occupants ou bailleurs, à entreprendre des travaux d'amélioration grâce à des subventions publiques de l'Agence Nationale de l'Habitat, de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole et du Département de la Seine Maritime. Les travaux éligibles peuvent concerner l'amélioration énergétique (changement des menuiseries, mode de chauffage, isolation, ventilation...), le traitement des désordres (réfection plomberie, mise aux normes électricité, reprise de planchers...) ou encore les travaux pour le maintien à domicile (adaptation salle de bain, installation volets électriques, cloisonnement ...).

La Communauté Urbaine, maître d'ouvrage du dispositif, assure le suivi animation de l'opération. Les propriétaires éligibles sont donc accompagnés via une information sur les aides, la réalisation d'étude de faisabilité technique et financière, le suivi administratif des demandes d'aides et le suivi des travaux jusqu'à leur réception.

En parallèle de ce dispositif, il est proposé une aide communale concernant exclusivement le ravalement des façades et permettant notamment :

- De préserver et de valoriser le patrimoine bâti ancien de la commune ;
- D'améliorer le confort des habitants ;
- De renforcer l'attractivité du centre-bourg ;
- De contribuer à améliorer la prise en charge des travaux financés dans le cadre de l'OPAH-RU Petites Villes de Demain.

A noter que le dispositif d'aide au ravalement de façades est un dispositif indépendant, porté par la commune. Il n'est donc pas conditionné à l'obtention d'aides aux travaux dans le cadre de l'OPAH-RU.

Art. 1 : Bénéficiaires

Le présent règlement s'applique aux bâtiments anciens, construits avant 1948, à vocation d'habitation, ou mixte (avec locaux commerciaux ou tertiaires par exemple), situés à l'intérieur du périmètre de l'OPAH-RU (voir plan en annexe 1).

Les subventions ne peuvent être octroyées que dans la limite de l'enveloppe budgétaire annuelle votée au budget primitif de la commune.

Peuvent bénéficier de la subvention, sous réserve de l'ensemble des conditions ci-après énumérées :

- Les personnes physiques ou morales usufruitières, propriétaires d'une habitation en pleine propriété ou en indivision, qu'ils occupent à titre principal, ou non, voire qu'ils destinent à la location.
- Les copropriétaires d'un immeuble représentés par un syndic ou un représentant mandaté.

L'aide n'est pas soumise à un quelconque plafond de ressources.

Sont exclus :

- Les collectivités territoriales les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale.
- Les organismes publics et parapublics, les sociétés d'HLM, et les sociétés d'économies mixtes.
- Les immeubles ne répondant pas à la réglementation sanitaire départementale ou étant frappés (ou en cours de procédure) d'un arrêté d'insalubrité ou de péril ; sauf s'il existe un projet de rénovation globale de l'immeuble ou du logement concerné.

Art. 2 : Conditions d'éligibilité

2.1 Travaux éligibles :

Peuvent faire l'objet de la subvention, les travaux visant à sauvegarder ou restaurer le caractère patrimonial des façades et à prévenir des désordres sur le bâti, notamment :

- Le piquage des enduits en ciment ;
- Le piquage des joints en ciment ;
- Le gommage / ponçage de la brique ;
- Le rejointoiement des maçonneries de briques et/ou silex ;
- La réalisation d'enduits adaptés (à la chaux notamment) ;
- La reprise des murs en pan de bois ;
- Les travaux d'intérêt architectural, en accompagnement d'un projet de ravalement : remplacement des volets / persiennes, des garde-corps, modénatures, ferronneries etc. ;
- Les prestations induites, notamment le coût de l'échafaudage ;
- La mise en peinture de façades (sous réserve que le support ne présente pas de signes de dégradation).

Cette liste n'est pas exhaustive.

2.2 Les façades concernées sont :

- Les façades principales des bâtiments d'habitation, ou mixte commerce / habitation ;
- Prioritairement les façades en limite de l'espace public ;
- Les pignons et façades visibles depuis l'espace public ;
- Les murs d'enceinte (clôtures) d'intérêt architectural situés en limite de l'espace public ;

- Les devantures commerciales en limite de l'espace public.

L'attribution de la subvention sera conditionnée à une visite de décence des logements pour les propriétaires bailleurs, effectuée en amont de tout dépôt de dossier

Art 3. Modalités financières et administratives

3.1 Montant de la subvention mobilisable

La participation communale est fixée à un taux de 20% ou 35% du montant HT des travaux en fonction de la nature de l'intervention :

- 35% du montant HT des travaux dans le cadre d'une intervention à vocation patrimoniale, dans la limite d'un plafond de travaux fixé à 250 € HT / m².
- 20% du montant HT des travaux dans le cadre d'une simple mise en peinture, dans la limite d'un plafond de travaux fixé à 100 € HT /m².

En complément, des travaux d'intérêt architectural pourront être pris en charge à hauteur de 35% du montant HT des travaux dans la limite d'une dépense de 5 000 € HT par demande, soit une subvention maximum de 1 750 €.

L'aide maximum allouée par dossier est de 4 000 €.

3.2 Obligations réglementaires

Les travaux devront être réalisés par des entreprises qualifiées, inscrites soit au registre du commerce, soit au répertoire des métiers, et devront porter sur la fourniture et la main d'œuvre.

Le dossier de demande de subvention devra être déposé auprès de la commune et validé en commission communale (*accusé de réception – dossier complet*) avant tout commencement de travaux (*signature des devis*) sur la base d'une analyse technique réalisée par les chargés d'opération mobilisés sur l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat. Les commissions se réuniront à minima tous les 2 mois.

Par ailleurs, les travaux, soumis à autorisation de l'administration, devront faire l'objet d'une déclaration préalable auprès de la commune dans le cadre des obligations réglementaires en matière d'urbanisme. Les prescriptions fixées par la Ville ou par l'Architecte des bâtiments de France doivent être respectées.

Dès l'achèvement des travaux, le bénéficiaire de l'aide devra déposer une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux.

Une visite de contrôle après travaux sera organisée sur place afin de vérifier la conformité par rapport aux documents fournis (facture acquittée, demande d'urbanisme) et permettra de déclencher le versement de la subvention selon les conditions énumérées dans les articles suivants.

3.3 Pièces à fournir au dépôt de la demande – constitution du dossier

Le propriétaire souhaitant bénéficier de subventions dans le cadre du dispositif d'aide au ravalement de façades, devra transmettre à la commune un dossier composé des pièces suivantes :

- Le formulaire de demande d'aide complété, daté et signé ;
- Pièce(s) d'identité(s) du(es) demandeur(s) recto/ verso en cours de validité ;
- Un titre de propriété ;
- Un devis précis des travaux décrivant les matériaux, la mise en œuvre, les procédés utilisés ;
- L'avis favorable de l'administration suite à la déclaration préalable des travaux
- Un RIB.
- *Dans le cas des copropriétés* : un mandat du syndic et le procès-verbal d'assemblée générale ayant voté les travaux ;

3.4 Pièces à fournir après réalisation des travaux – demande de paiement

- La facture originale, détaillée, et acquittée des travaux ;
- La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux.
- Un RIB (si différent)

3.5 Délais de réalisation des travaux

La demande de paiement devra intervenir à l'issue des travaux, dans un délai maximum de 18 mois à compter de la notification de la subvention.

Sur demande justifiée, un délai supplémentaire de 6 mois pourra être accordé.

A l'expiration de ce délai, la caducité de la subvention sera confirmée au bénéficiaire.

3.6 Calcul de la subvention :

Le montant de la subvention versée par la commune est calculé selon les modalités décrites dans l'article 3, paragraphe 1 (« *Montant de la subvention mobilisable* »)

Dans le cas où la facture acquittée est supérieure au devis initial, le montant de l'aide n'est pas revalorisé.

Si la facture acquittée est inférieure aux estimations initiales, le montant de l'aide sera automatiquement ajusté à la dépense réellement effectuée.

Si le montant total des subventions publiques excède 80% du montant TTC des travaux, un recalcul de la subvention de la commune pourra être effectué.

3.7 Motifs de non-paiement de la subvention

La commune se réserve le droit de ne pas attribuer une aide au ravalement de façade si les travaux sont incomplets, non conformes à la déclaration préalable accordée par la commune, non exécutés, ou n'étant pas conformes au présent règlement (articles 1 et 2).

Art. 4 : Modifications du règlement

Le conseil municipal pourra modifier à tout moment le présent règlement par délibération du conseil municipal

Art. 5 : Règlement des litiges

En cas de litige, la juridiction compétente est le tribunal administratif de Rouen.

ANNEXE 1 : Périmètre d'application

