

OPERATION FAÇADES

REGLEMENT RELATIF A L'OCTROI D'UNE AIDE COMMUNALE INCITANT LES PROPRIETAIRES D'IMMEUBLES A EFFECTUER LE RAVALEMENT DE LEURS FAÇADES.

ANNEE 2024-2025-2026

L'objectif de l'opération façades est de contribuer à protéger, entretenir, embellir les immeubles composants le centre ancien de Loriol-sur-Drôme en participant à l'amélioration de l'aspect des rues et des espaces publics.

Cette opération devra faciliter la réalisation de travaux de qualité dans le cadre notamment des exigences liées aux secteurs de préservation du patrimoine.

La prise en charge par la commune d'une partie du coût des travaux engagés par les propriétaires apparait comme la contrepartie naturelle aux exigences qualitativement imposées.

Le dispositif permet une assistance technique gratuite assortie d'une aide financière aux propriétaires effectuant des travaux de ravalement de façade, dans la limite du budget communal alloué à l'opération sur la durée définie.

Le plafond annuel affecté à cette opération est fixé à 10 000€ pour l'année 2024. Pour 2025 et 2026, cette enveloppe peut être amenée à évoluer. Le dispositif entrera en vigueur après la délibération soumise au vote du conseil municipal du 13 mai 2024.

La Ville de Loriol-sur-Drôme se réserve le droit de modifier à tout moment le présent règlement par une nouvelle délibération.

1. Périmètre d'aide :

Les façades éligibles au dispositif d'aide communale doivent être situées dans le périmètre suivant défini par le plan ci-après.



Le périmètre à taux de base est délimité en ORANGE.

Les façades situées sur le linéaire du périmètre délimité en JAUNE bénéficieront d'un taux majoré.

Les rez-de-chaussée commerciaux bénéficient d'un dispositif spécifique semblable sur l'ensembles des 2 périmètres.

IMPORTANT : Les secteurs identifiés en JAUNE dans le cadre de l'opération façades 2024-2026 ne seront plus éligibles au taux majoré si le dispositif est renouvelé. D'autres secteurs seront alors mis en valeur.

2. Date d'achèvement des immeubles et bénéficiaires

Les immeubles ou les logements individuels doivent avoir plus de 10 ans (date d'achèvement des travaux).

Pour les bâtis plus anciens, les derniers travaux de ravalement de façades doivent avoir plus de 10 ans (date d'achèvement des travaux).

Les bénéficiaires sont 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 privés, sont exclus :

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

Un locataire, s'il recueille l'accord de son propriétaire peut également être bénéficiaire. Tout propriétaire peut déléguer à un tiers le droit de bénéficier de ladite subvention sous réserve de signer une procuration sous seing privé.

Sont exclus du dispositif les immeubles supportant des critères d'indignité, d'insalubrité ou de péril, définis dans le règlement sanitaire départemental, ou dans le code de la construction et de l'habitation ou dans le code de la santé publique. Il est alors indispensable de régulariser la situation avant de pouvoir prétendre au dispositif.

3. Nature des travaux éligibles :

Les travaux doivent porter sur le ravalement de l'ensemble des façades visibles depuis l'espace public, au sens du domaine public communal, y compris les murs pignons, même situés en élévation, les immeubles d'angle ou les faces arrière visibles de l'espace public.

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

Sont éligibles les travaux qualitatifs et durables suivants, à savoir :

- Dépose d'un enduit existant (sur l'ensemble de la façade ou de façon partielle) pour la reconstitution d'un enduit à la chaux ou au plâtre et à la chaux ; reconstitution de la modénature ou du décor architectural ; application d'un badigeon de lait de chaux sur l'ensemble de la façade à enduire, mise en peinture selon les cas
- Pour le bâti contemporain : nouvel enduit,
- Eventuellement pour les immeubles en pierre : hydrogommage et restauration des pierres et de leurs joints, ainsi que des balustres, sculptures, modénatures, corniches ou autres éléments de décor.
- La restauration des balcons, consoles, encadrement, frises, corniches, bandeaux, entablements, décors divers...
- Les dispositifs de fermeture (portes, menuiseries, huisseries, contrevents, persiennes, soupiraux...)
- La zinguerie et ses accessoires,

Pour être éligibles les travaux devront prévoir obligatoirement :

- Les travaux permettant d'intégrer qualitativement une unité de climatisation extérieure déjà existante

- Les travaux permettant d'intégrer qualitativement un volet roulant déjà existant lié à une activité commerciale
- Les travaux de mise en discrétion des réseaux. Il sera préconisé de mutualiser les pénétrations de réseaux en un point unique du bâtiment.
- Les boîtes aux lettres devront être intégrées.

Ces travaux obligatoires sont pris en charge dans le calcul de la subvention.

- ➔ Les enseignes et devantures apposées sur les façades font l'objet d'une aide spécifique.
- ➔ Les aides peuvent être cumulatives sauf pour :
 - les menuiseries et vitrines
 - les intégrations des équipements existants

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

Si la demande ne concerne qu'une partie de la façade ou qu'une catégorie de travaux, l'intérêt du projet est laissé à l'appréciation discrétionnaire de la commune de Loriol sur Drôme.

Le traitement unique des rez-de-chaussée commerciaux est possible.

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

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.

Le traitement des clôtures situées en limite de l'espace public peut être envisagé. Ces demandes seront étudiées si il reste des crédits annuels disponibles.

Pour résumer : 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 et 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 commune 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 Commune et par l'Architecte des Bâtiments de France.

Les opérations aidées devront être effectuées dans un esprit de conservation et de mise en valeur du patrimoine local par des professionnels du bâtiment (fourniture et pose des matériaux).

Tous travaux réalisés différemment de ceux ayant été autorisés ne seront pas pris en compte dans le calcul de la subvention.

- ➔ L'architecte conseiller de la commune, lors d'un rendez préalable pris en charge par la Ville, accompagne le demandeur dans l'identification de ses besoins.

IMPORTANT :

Valorisation du patrimoine local : l'enjeu du dispositif porte aussi sur la valorisation du patrimoine local, dans le cas d'une façade dénaturée par rapport à l'esprit d'origine, une remise en état peut être demandée et la subvention allouée qu'à cette condition.

Préservation et transmission du patrimoine local : la subvention porte sur les travaux d'enduit et de finition de façade. Lorsque ces travaux viennent en complément d'une isolation thermique, celle-ci se doit d'être en cohérence avec la maçonnerie.

Tous travaux de finition qui ne respectent pas la cohérence de support ne seront pas subventionnés. Exemple : les murs en pierres ne doivent pas être isolés avec un isolant étanche du type polystyrène. Si le propriétaire retient ce type d'isolant, l'enduit de finition ne sera pas subventionné et même si celui-ci est à la chaux naturelle.

4. La mission de l'Architecte conseiller

La mission de l'Architecte conseiller est prise en charge par la commune au titre de l'accompagnement des demandeurs porteurs de projets éligibles et dont les opérations de ravalement respectent les dispositions du présent règlement.

Pour information cette prestation de prise en charge s'élève à **300€HT**.

5. Commencement des travaux :

Le dispositif d'aide ne concerne que les travaux de ravalement de façades à réaliser et non des travaux déjà engagés ou exécutés à la date de dépôt de la demande de subvention.

6. Taux de subventionnement et modalités de versement :

Le dispositif d'aide communale permet le versement d'une subvention selon le tableau ci-dessous et dans la limite de l'enveloppe annuelle de subventions affectée par le budget municipal. Ces montants seront valables pour toute la durée du dispositif.

<i>Le calcul en vigueur est le suivant, établi sur le montant total de travaux éligibles :</i>	Taux de BASE	Taux MAJORE (Périmètre prioritaire)
Façades Maison/immeuble	25 % coût HT Plafond 2 500 €	40% coût HT Plafond 5 000 €
Façades de rez-de-chaussée commerciaux (hauteur maximum 3 mètres)	50% coût HT Plafond 3 500€	50% coût HT Plafond à 5 000€
Fenêtres	50€/unité	75€/unité
Volets (1 unité = 1 paire)	50€/unité	75€/unité
Toutes portes extérieures logement	100€/unité	150€/unité
Vitrines commerciales / porte commerce	Forfait global de 500€	Forfait global de 500€
Intégration de la climatisation	Forfait de 100 €	Forfait de 150 €
Intégration du volet roulant	Forfait de 100 €	Forfait de 150 €
Surcoût architectural identifié par l'architecte Conseiller	Supplément de 650 €	Supplément de 800 €

Dans le cas où un propriétaire bailleur ou une SCI propriétaire de plusieurs immeubles souhaite réaliser plusieurs façades la même année, le plafond de 5000 euros serait appliqué à l'ensemble des travaux réalisés.

Les périmètres correspondant au taux de base et au taux majoré sont précisés dans l'article 1.

Les dossiers présentés alors que l'enveloppe annuelle est consommée seront financés l'année suivante de la campagne et au-delà sous réserve de renouvellement du dispositif.

La subvention est versée aux demandeurs sous réserve du respect du contenu de l'autorisation de travaux et si les travaux sont réalisés dans le délai de validité de deux ans à compter de la date d'accord de l'autorisation d'urbanisme.

Le versement de la subvention au bénéficiaire aura lieu après l'accomplissement des formalités suivantes :

- Dépôt de la déclaration achèvement de travaux
- Dépôt des factures acquittées auprès de la Mairie (Direction de l'Urbanisme)
- Retour du panneau de communication,
- Un contrôle de conformité sur place par l'architecte conseiller,

Les factures devront être adressées à la Commune avant le délai de deux ans à compter de la date d'accord de l'autorisation d'urbanisme, faute de quoi le demandeur perdra le bénéfice de sa subvention. Dans ce cas, le demandeur sera redevable de la moitié des honoraires de l'architecte conseil de la commune en vigueur l'année de la réalisation de la mission de conseil.

Les subventions sont établies sur la base des devis. Si les montants des factures s'avèrent inférieurs à ceux des devis, les aides seront révisées à la baisse sur la base des montants des factures. A l'inverse, les montants des travaux supérieurs à ceux ayant servi à établir les montants des subventions accordées par la commune (en raison d'un ou plusieurs montants de factures supérieurs à ceux des devis ou d'un ou plusieurs montants de devis complémentaires) n'entraîneront pas la révision à la hausse du montant de l'aide octroyée.

En cas de non-conformité des travaux réalisés, le demandeur en sera informé par courrier RAR et le versement de la subvention n'aura pas lieu.

L'aide communale est versée aux demandeurs par la Trésorerie Principale.

7. Procédure d'instruction des dossiers :

Les dossiers de demande de subvention doivent être adressés en Mairie (déposés dans les bureaux de la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme) contre récépissé ou transmis en Mairie par courrier en recommandé avec accusé de réception, **avant le démarrage des travaux** par le demandeur ou son représentant.

Tout dossier incomplet fera l'objet d'une demande de pièces complémentaires. Les demandeurs disposent d'un délai de trois mois pour fournir la totalité des pièces complémentaires. Passé ce délai, si le dossier n'a pas été complété ou si la totalité des pièces n'a pas été fournie, le demandeur sera informé par courrier du classement sans suite de sa demande.

La commune consultera l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) sur chaque dossier déposé. En cas de prescriptions de l'ABF nécessitant des devis complémentaires, le dossier

devra être complété par le demandeur. Le dossier est réputé complet à réception de ces devis complémentaires.

Les demandeurs sont informés de la décision de la Ville par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de trois mois à compter du dépôt de leur demande complète ou de la date du dépôt des pièces complémentaires (en cas d'incomplet).

IMPORTANT : L'instruction de dossier de demande de subvention se fait en lien avec la demande d'autorisation d'urbanisme.

La décision de subvention ne peut être accordée **QUE si l'autorisation d'urbanisme afférente a été accordée**. A cette fin, la commune peut informer le demandeur que son dossier fait l'objet d'une prolongation d'instruction.

8. Composition du dossier de demande de subvention :

Les dossiers de demande de subvention doivent comporter les pièces suivantes :

- Lettre de demande de subvention datée et signée, (formulaire disponible)
- Attestation de qualité du demandeur (titre de propriété et/ ou autorisation donnée par l'assemblée générale de la copropriété ou de la SCI avec la liste complète des copropriétaires),
- En cas de location : copie du bail et d'une autorisation écrite du propriétaire accompagnée d'une copie de sa carte d'identité. Tout propriétaire peut déléguer à un tiers le droit de bénéficier de ladite subvention sous réserve de signer une procuration sous seing privé.
- Coordonnées bancaires du demandeur (RIB),
- Notice descriptive des travaux précisant les éléments suivants : la durée estimée des travaux, ainsi qu'un planning de réalisation, incluant des photos de l'immeuble et des façades concernées.
- Fiche conseil produite par l'architecte conseiller de la commune avec projet de coloration
- Devis détaillés des travaux conformes aux prescriptions de l'architecte conseiller
- Tout élément probant jugé utile par le demandeur (plan, étude, historique de l'immeuble, etc.)
- L'autorisation d'urbanisme si elle est déjà disponible au moment du dépôt. Dans tous les cas, l'attribution ne pourra se faire qu'après validation des autorisations nécessaire.

Selon les cas :

- Extrait K-BIS de la société (N° de SIREN)
- Certificat d'inscription au Répertoire des Entreprises et des Etablissements (N° SIRENE),

9. Obligation de communication :

Les bénéficiaires devront afficher, de façon nettement visible et lisible, un panneau de signalisation de l'opération façades financée par la commune pendant la durée du chantier. Une photo attestant son installation devra être jointe au dossier de demande de versement de la subvention. Le panneau fourni gratuitement par la Ville sera à restituer à l'issue des travaux. Il sera installé au niveau R+1 maximum.

Le bénéficiaire autorise la Ville à utiliser et à diffuser les photos des façades avant et après ravalement dans un cadre strict de valorisation de cette opération (presse, site de la ville, internet).

10. Autorisation d'occupation du domaine public pendant le chantier :

Les demandes d'occupation temporaire du domaine public nécessaires au chantier, notamment sur trottoirs, ne sont pas exigées au moment du dépôt du dossier de demande de subvention. Ces demandes devront être adressées à la Direction des Services Techniques 4 semaines avant le commencement du chantier, conformément au règlement de voirie communal.

Les bénéficiaires de subvention bénéficieront d'un abattement de la redevance d'occupation du Domaine Public pour une durée maximum de 3 semaines.

11. Procédure de demande de paiement de la subvention

Lorsque les travaux seront achevés, le bénéficiaire informera la commune afin d'effectuer une visite de contrôle permettant de vérifier la conformité des travaux.

Après la visite de conformité des travaux, le bénéficiaire transmettra une demande de versement constituée des pièces suivantes :

- Un courrier de demande de versement ;
- Les factures détaillées et dûment acquittées par les entreprises avec une mention de règlement acquitté ou à défaut une attestation comptable détaillant chaque facture et son règlement.
 - Les factures devront indiquer l'adresse du chantier (la même que celle figurant dans les demandes d'autorisation et de subvention), le nom du bénéficiaire/demandeur de la subvention.
- L'attestation de conformité fournie par l'architecte conseiller.
- Une photo attestant l'installation du panneau de chantier pendant les travaux

L'aide est versée au bénéficiaire de la subvention octroyée après délibération du conseil municipal.

Le paiement s'effectuera en un versement unique.

Le versement de la subvention s'effectue par virement sur le compte bancaire du bénéficiaire.

12. Récapitulatif de la procédure

Préalables :

- Prendre contact avec le service urbanisme afin de recueillir des informations qui me permettront de mieux appréhender mon projet dans sa globalité
- Prendre rendez-vous avec l'architecte conseiller (voir service urbanisme)
- Faire réaliser des devis conformément aux prescriptions de l'architecte conseiller de la commune
- Déposer ma demande d'autorisation d'urbanisme
- Déposer ma demande de subvention

AVANT/PENDANT les travaux :

- ✓ L'autorisation d'urbanisme a été accordée
- ✓ La subvention a été accordée
- ✓ La demande d'autorisation d'occupation du domaine public a été accordée
- Selon les modalités définies dans l'attribution de la subvention, un échantillonnage pourra être demandé à l'entreprise chargée d'exécuter les travaux. L'architecte conseiller effectuera une visite pour valider l'échantillon.
- Poser la communication demandée par la commune.
- Réaliser les travaux conformément aux autorisations accordées

APRES les Travaux :

- Déclarer l'achèvement des travaux au service urbanisme
- Envoyer les factures acquittées au service urbanisme
- Envoyer la photo de justification de la communication
- Prendre rendez-vous avec l'architecte conseiller qui viendra vérifier la conformité des travaux avant le versement de la subvention
- Ramener le panneau de communication

➤ Versement de la subvention

13. Prérogatives de la ville de Loriol-sur-Drôme

Une subvention n'est pas un droit. Les subventions sont accordées par délibération prise par le Conseil municipal de la Ville de Loriol-sur-Drôme, et dans la limite des crédits annuels réservés à cet effet.

La Ville de Loriol-sur-Drôme se réserve également le droit de modifier à tout moment le présent règlement.

Contact :

Service urbanisme

04 75 61 63 76

urbanisme@loriol.com

Règlement approuvé par la délibération n°70 du 13 mai 2024.

Règlement applicable à partir du 1^{er} juin 2024.