



AIDE A LA RENOVATION DES FACADES

Règlement du dispositif

Dans le cadre de sa politique d'urbanisme, la Ville de Cléry-Saint-André a fait de la requalification du centre-ville et des quartiers anciens une priorité.

L'embellissement des façades est un des volets de cette démarche. Le nouveau PLU a intégré un renforcement des dispositions applicables dans les zones de bâti ancien (zone Up). En complément, la Ville de Cléry-Saint-André met en place une politique de subvention des projets de rénovation de façades.

1. Eligibilité du projet

a. Critères relatif au bâtiment

L'aide à la rénovation des façades est ouverte aux bâtiments sous les conditions suivantes (cumulatives) :

- Le projet doit se situer dans le périmètre classé « Up » du nouveau plan local d'urbanisme approuvé en décembre 2018.
- L'aide est accordée exclusivement pour la ou les façades du bâtiment principal majoritairement visibles de la voie publique.
- Le délai minimum entre deux opérations sur une même façade est de 20 ans.
- Le bâtiment concerné doit être antérieur à 1960.

Les murs de clôture situés à l'alignement du domaine public et bâtiments annexes pourront bénéficier de la subvention s'ils sont visibles depuis l'espace public, respectent les conditions ci-dessus et sont traités en même temps que le bâtiment principal.

Exceptionnellement et sur décision spéciale de la commission urbanisme, des travaux sur les murs de clôture situés à l'alignement du domaine public et annexes pourront être acceptés indépendamment de la rénovation de façade du bâtiment principal si le bâtiment principal a déjà fait l'objet d'un ravalement et n'appelle pas de nouveaux travaux.

b. Critères relatifs au propriétaire

La subvention est attribuée aux propriétaires d'immeubles ayant un projet de rénovation et/ou d'embellissement de façades ou aux personnes autorisées par le propriétaire à faire les travaux

Les propriétaires bailleurs sont autorisés à bénéficier du présent dispositif, à l'exception des sociétés commerciales, des SCI soumises à l'impôt sur les sociétés et des bailleurs sociaux.

Dans le cadre d'une copropriété, l'opération est éligible si elle porte sur l'intégralité d'une même façade.

Les travaux prescrits à la suite d'une condamnation en justice ou d'une procédure d'insalubrité ne sont pas éligibles.

c. Locaux commerciaux

Les façades des locaux commerciaux ou professionnels sont éligibles. Dans ces dossiers, toutes les dispositions relatives à la réglementation sur la publicité et les enseignes et les pré-enseignes devront alors être strictement respectées pour que le projet soit éligible.

Lorsque le projet porte sur un bâtiment comprenant un local commercial vacant, le propriétaire doit impérativement engager conjointement des opérations pour remettre le local en location, soit pour le transformer en un autre usage. La remise en location ou la transformation effective conditionnera le versement de la subvention.

d. Autorisation d'urbanisme

Le projet doit avoir fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme préalable à l'engagement des travaux et être réalisé conformément à celle-ci. Tout démarrage des travaux avant l'obtention de l'autorisation d'urbanisme annule l'éligibilité à la subvention.

Le projet doit être conforme aux règles du plan local d'urbanisme (PLU). Le PLU est consultable sur le site internet de la commune et en mairie.

Les travaux qui auraient fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme avant l'adoption du présent règlement peuvent être éligibles s'ils n'ont pas fait l'objet d'un commencement d'exécution.

e. Période de dépôt des dossiers

La mise en œuvre du dispositif est échelonnée par secteurs. Le conseil municipal fixe par délibération pour chaque année civile les secteurs éligibles au sein de la zone Up. Pour les années 2019 et 2020, le dispositif est ouvert à l'intégralité de la zone Up.

Les dossiers situés dans les secteurs éligibles font l'objet d'une instruction par la Commission urbanisme et l'attribution des aides est déléguée au Maire par arrêté, dans la limite des crédits budgétaires.

Des dossiers déposés hors d'un secteur ouvert pour l'année civile concernée peuvent faire l'objet d'une attribution de subvention sur décision du conseil municipal.

En l'absence de nouvelle délibération pour une année, les secteurs autorisés de l'année précédente sont reconduits.

2. Contenu du projet

a. Travaux éligibles

Les travaux pris en compte sont exclusivement ceux se rapportant au nettoyage et à la restauration des enduits avec piquages et ragréages éventuels.

Sont également éligibles les travaux de restauration de appareillages, fenêtres ou éléments anciens en pierre de taille situés sur une façade éligible.

En cas de réalisation conjointement à des travaux cités ci-dessus et sur un délai maximum d'un an à compter de ceux-ci, sont également éligibles le changement de menuiseries (hors devantures commerciales) ou l'application de peinture sur les menuiseries et ferronneries extérieures. Ces mêmes travaux réalisés seuls ne sont pas éligibles.

Sont exclus tous les autres travaux tels que, descentes d'eaux pluviales, zingueries diverses, travaux en toitures, pose de bardages.

b. Constitution du dossier de demande de subvention

La personne souhaitant bénéficier de la subvention doit présenter un dossier comprenant :

- Un formulaire de demande dûment complété,
- Un plan de situation du bâtiment concerné par la demande,
- Les copies des devis des travaux envisagés,
- Des photos de l'état existant,
- Le récépissé de la demande d'autorisation d'urbanisme pour les travaux concernés ou, s'il a déjà été délivré, l'arrêté autorisant les travaux assorti le cas échéant des prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France,
- Un justificatif de propriété, ou à défaut l'autorisation du propriétaire de réaliser ces travaux,
- Le cas échéant, l'accord de labellisation du projet par la Fondation du Patrimoine,
- Le cas échéant, les justificatifs des autres aides financières demandées ou obtenues (ANAH, autres collectivités...),
- Un RIB d'un compte bancaire domicilié en France.

c. Contrôle technique et esthétique

La subvention n'est pas automatique ; le projet doit s'appuyer sur un diagnostic technique et esthétique et proposer des solutions adaptées aux désordres constatés. Chaque demande fait l'objet d'une instruction technique et esthétique.

Pour les dossiers situés dans le périmètre de protection des monuments historiques, l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France sur le dossier vaut validation technique et esthétique.

Pour les dossiers situés hors de ce périmètre mais ayant été acceptés par la Fondation du Patrimoine, cette labellisation vaut validation technique et esthétique.

Pour les autres dossiers, les subventions sont attribuées après avis de la commission Urbanisme. La nature et la matière des enduits proposées pourront être soumises pour avis à l'architecte des bâtiments de France ou à un architecte conseil le cas échéant.

Lorsque le dossier le justifie, la commission peut préconiser un simple nettoyage plutôt qu'un ravalement.

3. Calcul du montant prévisionnel de la subvention – Attribution

a. Montant de la subvention - Superficie utilisée pour le calcul de la subvention

Le montant de la subvention est fixé à 18 euros par m² de façade rénové. Ce montant peut être actualisé par délibération du conseil municipal de Cléry-Saint-André.

La superficie utilisée pour le calcul est la superficie de murs figurant sur le devis des entreprises et confirmée par les plans de l'autorisation d'urbanisme.

Lorsque des rénovations de fenêtres ou de menuiseries entre dans les travaux éligibles :

- En cas de remplacement complet d'une ouverture, le montant de l'aide est de 200 euros. Ce montant peut être actualisé par délibération du conseil municipal de Cléry-Saint-André.
- En cas de simple réfection des peintures d'ouvertures, la superficie de celles-ci est ajoutée à la superficie des murs pour le calcul de la superficie éligible.

En cas de modification du montant d'aide entre la date d'attribution et la date de réalisation des travaux, il sera utilisé le montant en vigueur au moment de l'arrêté attributif pour le calcul de la subvention définitive.

Le montant de l'aide est plafonné à 20 % du montant HT des travaux et à 3 000 € par projet.

Sont exclus du calcul de la subvention : les frais de fourniture, montage et pose d'échafaudages, les frais de protection du chantier, les frais de nettoyage du chantier et d'évacuation des gravats, les frais de déplacement des artisans.

b. Arrêté attributif de subvention – Délai de réalisation

Le montant prévisionnel de subvention est calculé sur la base des superficies et devis présentés à l'appui du dossier.

Les subventions sont accordées dans la limite du budget voté par le Conseil municipal à cette fin. Les dossiers seront traités par ordre d'arrivée.

L'attribution de la subvention fait l'objet d'un arrêté municipal définissant le bénéficiaire de la subvention, le lieu des travaux, les travaux éligibles, la superficie retenue pour le calcul de la subvention et le montant prévisionnel de la subvention.

Les travaux doivent être réalisés dans un délai de 18 mois à compter de l'arrêté attributif. Ce délai ne peut pas être prolongé.

c. Cumul

Ces subventions sont cumulables avec :

- Les aides de l'Etat ou des collectivités locales relatives à l'amélioration de l'habitat et à la transition énergétique,
- Les crédits d'impôts,
- La labellisation au titre de la Fondation du Patrimoine et les aides afférentes,
- Les aides spécifiques de l'Etat ou des collectivités locales en faveur des locaux commerciaux ou artisanaux,
- Les certificats d'économie d'énergie.

Cette liste est non exhaustive et la commission Urbanisme peut accepter d'autres règles de cumul dès lors qu'elles n'ont pas pour effet de réduire à moins de 20 % la part du coût des travaux restant à la charge du demandeur après déduction de toutes les aides.

4. Communication

a. Panneau

La mairie mettra à disposition des propriétaires un panneau municipal signalant que les travaux bénéficient de l'aide à la rénovation des façades de la commune de Cléry-Saint-André. Ce panneau devra être affiché sur site et visible de la voie publique pendant toute la durée des travaux.

Le panneau devra être restitué à la fin des travaux. A défaut, une somme forfaitaire de 90 euros sera déduite du montant définitif de la subvention pour procéder au remplacement du panneau.

b. Panneau

En acceptant la subvention, le pétitionnaire autorise irrévocablement la commune de Cléry-Saint-André à :

- Communiquer sur le fait que le projet du pétitionnaire a bénéficié de l'aide à la rénovation des façades de la Ville de Cléry-Saint-André,
- Utiliser des photos du bâtiment, avant ou après travaux, issues du dossier de demande de subvention ou de photos prises par nos soins depuis le domaine public, pour les documents de communication municipale, en format papier ou dématérialisé.

5. Calcul du montant définitif de la subvention – Versement

a. Demande de versement

Une fois les travaux achevés, le propriétaire demande le versement de la subvention en produisant :

- La déclaration d'achèvement de chantier,
- La copie des factures des travaux réalisés avec preuve d'acquittement,
- Des photos de l'état après travaux,
- Une attestation sur l'honneur d'affichage pendant toute la durée des travaux du panneau fourni par la mairie accompagnée d'une photo.

b. Contrôle des travaux

La commission Urbanisme contrôle l'effectivité et la conformité des travaux par rapport à l'arrêté attributif de subvention, à l'autorisation d'urbanisme et au dossier de demande de subvention.

Dans le cadre de ce contrôle, elle peut solliciter l'accès aux locaux par un membre de la commission, le policier municipal, l'Architecte des Bâtiments de France ou son représentant, un architecte conseil ou un homme de l'art pour vérifier la conformité des travaux réalisés.

c. Montant définitif de la subvention

Le montant définitif de la subvention est calculé sur la base des factures produites à l'achèvement des travaux. Il peut donc être inférieur à celui indiqué dans le l'arrêté d'attribution de la subvention précité lorsque les travaux réalisés se sont avérées corrigées à la baisse ou en cas de modification du coût des travaux à la baisse.

Le montant définitif de la subvention ne peut pas être supérieur au montant fixé par l'arrêté attributif.

En cas de différence entre le montant indiqué dans le devis et la facture, la commission se réserve la possibilité de demander tout complément permettant de justifier de cette différence.

Si le projet est effectué en plusieurs phases, la subvention municipale pourra être versée en plusieurs fois.

d. Arrêté de versement

Le versement est autorisé par un arrêté municipal constatant la conformité des travaux au dossier de demande de subvention et fixant le montant définitif de la subvention à verser.

La subvention est versée par virement bancaire sur le compte du propriétaire ou de la personne qui a réalisé les travaux avec son autorisation.