



Aides financières accordées pour le ravalement de façades

Règlement d'attribution

Version janvier 2023

TABLE DES MATIÈRES

ARTICLE 1.	OBJET ET ENTRÉE EN VIGUEUR DU PRÉSENT RÈGLEMENT	3
ARTICLE 2.	CHAMPS D'APPLICATION DU REGLEMENT.....	4
ARTICLE 3.	LES TRAVAUX SUBVENTIONNES	5
ARTICLE 4.	LES GARANTIES DE QUALITÉ DU PROJET	6
ARTICLE 5.	CONDITIONS D'ATTRIBUTION	7
ARTICLE 6.	LE MONTANT DE LA SUBVENTION.....	7
ARTICLE 7.	CONSTITUTION DU DOSSIER DE LA DEMANDE D'AIDE	8
ARTICLE 8.	LA COMMISSION FAÇADES.....	9
ARTICLE 9.	DECISION D'ATTRIBUTION DE L'AIDE	9
ARTICLE 10.	DEMARRAGE DES TRAVAUX ET REGLES DE CADUCITE.....	9
ARTICLE 11.	PAIEMENT DES SUBVENTIONS	9
ARTICLE 12.	ENGAGEMENTS DES DEMANDEURS ET BÉNÉFICIAIRES.....	10
ARTICLE 13.	MODIFICATION DU RÈGLEMENT	10
ARTICLE 14.	ANNEXE 1 : formulaire de demande de subvention	11

PRÉAMBULE

Le ravalement des façades est obligatoire au moins une fois tous les dix ans aux termes de l'article L126-2 du code de la construction et de l'habitation. Mais, surtout, le ravalement des façades :

- protège les immeubles : un entretien régulier contribue à le maintenir dans un état sanitaire durable ;
- affirme la valeur du patrimoine car un ravalement réalisé dans les règles de l'art valorise les biens ;
- participe à l'amélioration du cadre de vie des habitants ;
- concourt à la valorisation du patrimoine sparnacien et à l'attractivité de la ville.

La commune d'Epernay est par ailleurs couverte par un Site Patrimonial Remarquable (préalablement ZPPAUP). Il a pour objectifs de protéger et mettre en valeur le patrimoine architectural, urbain et paysager de la ville. Le Site Patrimonial Remarquable (SPR) régit la rénovation des façades et les constructions neuves de qualité s'intégrant dans le patrimoine architectural.

En accompagnement de cette démarche, la Ville a mis en place deux systèmes de subventions destinés aux habitations. L'un concerne les biens repérés d'intérêt architectural dans le périmètre du SPR. L'autre concerne les campagnes de ravalement de façade obligatoire initiée par la commune.

Le présent règlement a pour but de préciser le règlement de ces deux systèmes d'aides.

Ces dispositifs sont par ailleurs complémentaires avec les subventions destinées à améliorer les devantures commerciales au sein du périmètre d'Opération de Revitalisation de Territoire. Ce périmètre est le cadre juridique du projet de revitalisation de centre-ville mené par la Ville d'Epernay, "*Epernay, centre-ville du futur*", déclinaison locale du programme national Action cœur de ville.

Aussi, la Ville d'Epernay prend le parti d'attribuer des subventions incitatives à destination de l'amélioration des façades afin de déclencher une dynamique générale d'amélioration du patrimoine et du cadre de vie sparnaciens.

ARTICLE 1. OBJET ET ENTRÉE EN VIGUEUR DU PRÉSENT RÈGLEMENT

Les présentes dispositions ont pour objectif de fixer les conditions d'attribution des subventions de la Mairie d'Epernay pour le financement des opérations de ravalement de façade.

Le présent règlement est applicable à la date de son approbation par le Conseil Municipal d'Epernay.

1. Immeubles éligibles

Sont éligibles :

- **les immeubles d'habitation** situés dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR), tel que délimité par l'arrêté ministériel de création en date du 21 août 1986 (ancien secteur sauvegardé, appellation modifiée par la LOI n°2016-925 du 7 juillet 2016) et **repéré d'intérêt architectural** ou étant caractérisé par l'architecte des bâtiments de France comme d'intérêt architectural, mais ne figurant pas à la carte du SPR.
- **les immeubles d'habitation et professionnels dans les rues concernées par des campagnes obligatoires**, qui sont précisées par délibération du conseil municipal.

Le dispositif d'aide pour les ravalements de façades des biens repérés d'intérêt architectural est en vigueur depuis 2003. Il s'agit d'un dispositif permanent.

Les périmètres des campagnes de ravalements sont précisés par délibération et pour une durée limitée : 2 ans renouvelables. Cinq campagnes ont été réalisées depuis 2003. La sixième démarre en 2022.

Sont exclus du champ d'application de cette aide :

- les bâtiments jugés « non solides » ou présentant des problèmes importants de structure, si le propriétaire n'y porte pas remède parallèlement aux travaux de façades projetés ;
- les bâtiments jugés « insalubres » ou présentant des problèmes liés à l'insalubrité après enquête du service d'hygiène, si le propriétaire n'y porte pas remède parallèlement aux travaux de façades projetés ;
- les immeubles ayant fait l'objet d'un arrêté de péril.

Précisions pour les biens repérés d'intérêt architectural :

- Le bien concerné par les travaux doit être destiné principalement à l'habitation soit au moins à 50 % de sa surface plancher.
- Les habitations collectives comme individuelles sont éligibles.

2. LES BENEFICIAIRES (Pétitionnaire)

Les bénéficiaires de ce dispositif pourront être :

Les dispositions des aides aux travaux s'appliquent à tous les propriétaires, ainsi qu'aux locataires qui supportent les charges du propriétaire.

Ce dispositif est ouvert :

- aux personnes physiques ;

- aux personnes morales ayant pour objet social la gestion immobilière et dont les membres sont des personnes physiques (SCI,...)* ;
- aux personnes morales suivantes, possédant l'immeuble dans son entier :
 - les opérateurs de logements sociaux privés ou publics ;
 - associations « loi 1901 » ;
 - associations cultuelles, sous statut loi de 1905, lorsque l'édifice est affecté au culte public,
 - ou autre institution religieuse sous un régime antérieur (congrégation...).

* Les demandeurs apporteront les justificatifs démontrant que chaque membre composant la SCI est une personne physique.

Dans le cadre des campagnes de ravalement obligatoire :

- les personnes morales de droit privé possédant l'immeuble dans son entier, non listées ci-dessus ;

Sont exclus du bénéfice de ces aides :

- les personnes morales de droit public possédant l'immeuble dans son entier ;
- les administrations et organismes administratifs.

ARTICLE 3. LES TRAVAUX SUBVENTIONNES

Sont éligibles au dispositif de subventions :

- tous les niveaux de la façade depuis le rez-de-chaussée jusqu'au dernier étage avec ses éléments de couverture (entablement, avant-toit, gouttière, acrotère y compris lucarnes), y compris les murs pignons, visibles depuis le domaine public.
- les éléments en limite de l'espace public tels que les murs de clôture, portails, etc. ;
- travaux afférant à ces modifications (restauration de la maçonnerie, reprise des enduits, luminaires, marquises, etc...) ;

Ne sont pas éligibles :

- Les travaux de couverture.
- Afin de préserver la qualité architecturale de l'immeuble concerné, le ravalement par étage sera refusé.

Dans le détail, les travaux éligibles sont les suivants :

- les échafaudages et les frais de dispositifs de surveillance d'échafaudage ;
- le nettoyage de la maçonnerie, des éléments de décors et de modénature ;
- les confortements liés aux désordres structurels ou fortement dégradés de certains ouvrages la façade (balcons , tassements, fissures de maçonnerie ..) ;
- le nettoyage, la mise en peinture et la réfection d'enduits ;
- La restauration des matériaux constituant les murs de la façade (pans de bois, terre cuite, pierre, béton) : la leur remise en état ou leur remplacement ;
- le rejointoiement et les calfeutrements ;
- l'application des finitions et la pose des protections procédant à leur pérennité, ainsi que les produits anti-tags ;
- le nettoyage, la restauration ou le remplacement des éléments de second-œuvre, menuiseries, marquises et ferronnerie et de décors associés à ces derniers ;
- La mise en place d'ouvrage pour le renforcement de l'isolation thermique et phonique (double vitrage, double fenêtre intérieure) ;
- la réfection ou la dépose des éléments de zinguerie assurant l'évacuation des eaux de pluie ;
- la réparation des souches de cheminées et des lucarnes en toiture ;
- la dépose et la remise en conformité des réseaux situés en façade tels les câbles d'alimentation, les climatiseurs et la dépose de canalisations extérieures non conformes ;
- les honoraires du syndic de copropriété liés à la coordination et au montage du dossier de subvention façade ;
- les honoraires de maîtrise d'œuvre depuis les études de diagnostic du bâti au suivi de chantier jusqu'à son parfait achèvement ;
- le constat d'huissiers contradictoire des façades ;

ATTENTION : Les frais liés à l'occupation du domaine public ne sont pas éligibles à la subvention.

ARTICLE 4. LES GARANTIES DE QUALITÉ DU PROJET

4.1 Prescription architecturale

Le maître d'ouvrage s'engage à réaliser les travaux en accord avec la réglementation applicable à son secteur du PLU et du Site Patrimonial Remarquable.

L'attribution de la subvention sera subordonnée au respect des prescriptions architecturales édictées par les services compétents : Architecte des Bâtiments de France et Mairie d'Épernay. Dans ce cadre, seront indiquées lors du dépôt des autorisations administratives, les divers procédés et techniques utilisés pour les travaux de ravalement des façades. Ceux-ci seront examinés au cas par cas par les services compétents.

4.2 Compétence de la Moe et des entreprises

Les travaux (fourniture et pose) devront obligatoirement être exécutés par un entrepreneur qualifié.

L'intervention d'un architecte pour une maîtrise d'œuvre complète est fortement conseillée lorsque celle-ci n'est pas demandée par le Code de l'Urbanisme. L'intervention d'un concepteur qualifié (maître d'œuvre en bâtiment, designer vitrine...) est également conseillée pour une maîtrise d'œuvre complète.

4.3 Techniques interdites

Le nettoyage des façades par ponçage, par sablage ou par tout procédé physique ou chimique susceptible de dégrader l'épiderme du bâti, d'incommoder ou de nuire à la santé des occupants de l'immeuble et des personnes chargées des travaux est interdit.

L'emploi de mortier ciment ou hydraulique artificiel sur des maçonneries anciennes comportant des terres cuites moulées, torchis et pierre est à proscrire.

ARTICLE 5. CONDITIONS D'ATTRIBUTION

- 5.1** L'immeuble ayant fait l'objet de travaux de restauration et de ravalement de la totalité de la façade dans le cadre d'une campagne incitative ou obligatoire, depuis moins de 10 ans n'est pas éligible.
- 5.2** Les aides pour les travaux d'intérêt architectural et des campagnes de ravalement ne sont pas cumulables.
- 5.3** Le demandeur devra avoir sollicité les autorisations préalables obligatoires à la réalisation des travaux, conformément aux Codes de l'urbanisme, du patrimoine et de l'environnement.
- 5.4** Il devra s'engager à ne pas démarrer les travaux avant obtention de l'accord par le conseil municipal.
- 5.5** Clauses particulières : l'aide municipale pourra être diminuée, voire supprimée si l'exécution des travaux n'est pas réalisée dans le respect des prescriptions.

ARTICLE 6. LE MONTANT DE LA SUBVENTION

- 6.1** Le calcul des subventions s'effectue sur la base des devis remis lors du dépôt du dossier de demande de subvention. Le montant des subventions constitue un plafond. Le

versement de la subvention accordée sur la base des factures acquittées (et non des devis).

La subvention est calculée sur la base du montant de travaux éligibles comme le prévoit l'article 3 du présent règlement, TTC ou HT en cas d'assujettissement du maître d'ouvrage au régime de récupération de la TVA ou du FC TVA.

6.2 Un taux de subvention unique s'applique à tous les immeubles éligibles au dispositif tels que défini dans l'article 2 du présent règlement sauf aux immeubles concernés par les campagnes obligatoires. C'est ce qu'on appelle le régime des aides incitatives. Dans ce cadre, **le taux de subvention est de 20% du montant total des travaux éligibles TTC plafonné à 4 600,00 € par adresse** correspondant à un montant de travaux de 23 000,00 €.

6.3 Un taux de subvention dégressif dans le temps s'applique à tous les immeubles concernés par les campagnes obligatoires tels que défini par arrêté municipal. C'est ce qu'on appelle le régime des campagnes de ravalement obligatoire. Dans ce cadre, le taux de subvention est dégressif dans le temps. Il est **plafonné à 4 600,00 € par adresse** :

- à **20 % du montant TTC** des travaux éligibles les deux premières années,
- à **15 % du montant TTC** des travaux éligibles la troisième et quatrième année,
- à **10 % du montant TTC** des travaux éligibles la cinquième et sixième année.

ARTICLE 7. CONSTITUTION DU DOSSIER DE LA DEMANDE D'AIDE

7.1 La demande doit être formalisée et adressée au Maire d'Épernay. Elle sera transmise au service Développement Urbain. Elle doit être envoyée par courrier simple en mairie ou par mail à :

Hôtel de Ville
Service Développement urbain
7bis avenue de Champagne
51200 EPERNAY
Mail : developpementurbain@ville-epernay.fr

7.2 Le dossier comprendra :

1. Le formulaire de demande de subvention dûment complété, daté et signé par les propriétaires ou par le syndic de copropriété.
2. Le ou les devis descriptif(s) détaillé(s) des travaux à réaliser faisant apparaître l'adresse des travaux, le détail des travaux prévus, la superficie de la façade rénovée et les coûts unitaires.
3. Un relevé d'identité bancaire.

4. Dans le cas d'une copropriété, l'accord écrit des autres copropriétaires pouvant bénéficier de la subvention et les modalités de répartition de la subvention décidée collégalement par les copropriétaires.
5. Le récépissé de dépôt de la Déclaration Préalable ou du Permis de Construire.
6. Une photocopie de la carte nationale d'identité.

ARTICLE 8. LA COMMISSION FAÇADES

Les demandes de subvention sont préexaminées par la commission ravalement de façades et approuvées par une délibération du Conseil municipal.

Afin d'assurer, au sein du collège d'élus, une représentativité du Conseil municipal, cette commission fixe à 9 le nombre des conseillers municipaux, dont 6 de la majorité et 3 représentants de l'opposition.

A titre consultatif, elle est élargie à un membre de l'association de défense du patrimoine « Epernay Patrimoine » et un membre de l'association de commerçants, « Les Vitrines d'Epernay » pour ce qui concerne les subventions d'amélioration des devantures commerciales, dont les dossiers sont préexaminés au sein de cette même commission. Le service Développement urbain et la direction des services techniques se chargent de l'analyse des dossiers. Le service Développement urbain et la direction des services techniques se chargent de l'analyse des dossiers.

ARTICLE 9. DECISION D'ATTRIBUTION DE L'AIDE

- 9.1 Pour être étudié, tout dossier de demande de subvention devra être complet.
- 9.2 Si le dossier est complet, la commission ravalement de façades définie à l'article 8 examine la demande et le Conseil municipal approuve ou non par délibération la demande de subvention.
- 9.3 La Ville d'Epernay transmet une notification d'avis de la subvention au demandeur par courrier simple.

ARTICLE 10. DEMARRAGE DES TRAVAUX ET REGLES DE CADUCITE

- 10.1 **Toute subvention est valable 1 an** à compter de la notification par courrier de l'octroi de la subvention. Passé ce délai, l'accord de l'octroi de subvention sera caduc.
- 10.2 **Reports d'échéances :** Si le bénéficiaire de l'aide municipale, par lettre motivée adressée avant l'expiration du délai de validité de la subvention, est en mesure de justifier que le retard est indépendant de sa volonté et était imprévisible, une prorogation du délai peut être délivrée, pour une période qui ne pourra excéder 1 an, à compter de l'échéance initiale.

ARTICLE 11. PAIEMENT DES SUBVENTIONS

- 11.1 A l'achèvement des travaux, le pétitionnaire transmet à la Ville d'Epernay par courrier ou courriel :

- les factures acquittées ;
- le récépissé de dépôt de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) ;

- 11.2 A réception des documents requis, le service Développement urbain ou les services Techniques réalise une visite de conformité, à la suite de laquelle, une attestation de conformité sera établie.
- 11.3 Le non-respect des prescriptions mentionnées dans les autorisations administratives et relatives aux travaux entraînera l'annulation des subventions octroyées.
- 11.4 Le montant de la subvention est fonction du coût prévisionnel de l'opération de ravalement de façade. Si la dépense dépasse le coût prévisionnel de l'opération (devis), la différence de montant entre les devis présentés et les factures acquittées doit être justifiée sur le plan technique. Si la dépense n'atteint pas le coût prévisionnel de l'opération (devis), la subvention est versée sur la base du montant des dépenses effectivement réalisées (factures acquittées).
- 11.5 Le versement de la subvention se fait à l'issue de la visite de conformité et sur la base de l'attestation de conformité des travaux. Le paiement s'effectuera en un versement unique.
- 11.6 Le versement de la subvention s'effectue par virement sur le compte bancaire ou postal du bénéficiaire.

ARTICLE 12. ENGAGEMENTS DES DEMANDEURS ET BÉNÉFICIAIRES

L'obtention de l'aide s'accompagne :

- 12.1 **Démarrage des travaux :** Les travaux ne doivent pas commencer avant la réception du courrier de notifiatif de la subvention.
- 12.2 **Information du public :** Au moment du démarrage des travaux de ravalement, un panneau de 0,80 × 1,00 m indiquant que les travaux sont subventionnés par la Mairie devra être installé sur le chantier. Ce panneau sera à retirer à la Direction des Services Techniques, située 2 rue de Reims. Ce panneau devra être visible depuis l'espace public pendant toute la durée du chantier.
- 12.3 Le demandeur autorise permission pour la commune d'utiliser gratuitement les photographies des façades restaurées à des fins de communication ;

En cas de non-respect de l'un de ces engagements, la subvention pourra être refusée ou annulée.

ARTICLE 13. MODIFICATION DU RÈGLEMENT

- 13.1 Le présent règlement peut être modifié par délibération du Conseil Municipal.

