

VILLE DE MONTMAGNY

OPERATION DE RENOVATION DU CENTRE ANCIEN 2006-2008

REGLEMENT D'ATTRIBUTION DE LA SUBVENTION COMMUNALE POUR LE RAVALEMENT

L'aide communale attribuée aux propriétaires occupants et bailleurs pour le ravalement des façades dans le cadre de l'opération de rénovation du centre ancien lancée en 2006 a pour objet de favoriser l'amélioration du patrimoine bâti du centre ancien de Montmagny et plus largement de contribuer à la revalorisation de ce quartier, tout en accompagnant les actions de réaménagement urbain déjà engagées.

Ce dispositif a un caractère incitatif et non obligatoire.

1- CONDITIONS GENERALES DE RECEVABILITE DES DEMANDES

ARTICLE 1 : RELATIVES AUX DEMANDEURS

La subvention communale est destinée aux propriétaires ou locataires (personnes physiques ou morales) qui occupent ou qui louent leur immeuble.

ARTICLE 2 : RELATIVES AUX BATIMENTS

2a : Type de bâtiments subventionnables

La subvention est versée par immeuble (par numéro) pour le ravalement des immeubles d'habitation, ceux à occupation mixte (logements et commerce(s)) ou d'activité. Les devantures commerciales classiques situées en pied d'immeuble sont exclues.

Pour être subventionnables, les bâtiments doivent avoir été construits avant 1970. Une dérogation à cette date de construction peut toutefois être accordée par la commission d'attribution de la subvention, pour des motifs précis à justifier.

2b : Situation des bâtiments

Les bâtiments susceptibles de bénéficier de cette aide doivent être situés dans le périmètre de l'opération façades, à savoir le centre ancien, dont le plan de localisation est joint en annexe du présent règlement.

2c : Etat général du bâtiment et confort des logements

L'immeuble susceptible de bénéficier de la subvention ne doit pas faire l'objet d'un arrêté municipal de péril.

Les immeubles faisant l'objet d'une procédure d'insalubrité (arrêté d'insalubrité, enquête de salubrité devant aboutir à un arrêté ou à une simple prescription de travaux à réaliser) doivent au préalable (ou dans un même temps, si cela tend à faciliter le déroulement des travaux) faire l'objet d'une mise aux normes de confort.

Tout immeuble comportant un ou plusieurs logements à destination locative doit faire l'objet d'une visite interne du bâtiment.

Suite à cette visite technique, s'il apparaît dans un ou plusieurs logements locatifs que le confort est

insuffisant eu égard aux normes d'hygiène, de salubrité et de sécurité et nuit à de bonnes conditions de logement pour ses occupants, actuels ou à venir, soit :

- absence d'eau courante, froide et/ou chaude ;
 - absence de WC à l'intérieur du logement ;
 - absence de salle de bain ou de salle d'eau ;
 - présence d'humidité entraînant des nuisances graves ;
 - absence ou insuffisance des ventilations ;
 - installation électrique défectueuse présentant des dangers pour la santé des occupants ;
 - chauffe-eau défectueux ;
 - parties communes très dégradées ;
- des travaux de mise aux normes intérieurs devront être effectués.

Les travaux à réaliser seront notifiés par écrit au(x) propriétaire(s) concerné(s). La subvention communale ne pourra être versée que sous réserve de la réalisation de ces travaux de mise aux normes.

ARTICLE 3 : RELATIVES AUX FACADES

Seuls les travaux de ravalement des façades, pignons et clôtures à titre dérogatoire (si la commission d'attribution le décide) des bâtiments sur rue visibles depuis le domaine public peuvent être subventionnés.

ARTICLE 4 : RELATIVES AUX TRAVAUX

4a : Type de travaux subventionnables

L'aide communale est attribuée pour la réalisation de tous types de travaux de ravalement ou de nettoyage conformes aux recommandations architecturales établies, soit :

- travaux de ravalement lourd et/ou avec travaux d'étanchéité et d'isolation,
- travaux de peinture extérieure des façades,
- travaux de simple nettoyage, si celui-ci est suffisant pour retrouver l'aspect d'origine du ravalement.

Le coût relatif aux travaux complémentaires, directement liés à la réfection des enduits extérieurs (remplacement des menuiseries extérieures et mise en teinte, garde-corps,...) et participant à l'embellissement du bâtiment pourra être pris en compte, l'appréciation étant laissée à la commission d'attribution. Les travaux du mur et/ou de la grille de clôture seront également considérés comme travaux complémentaires, s'ils sont réalisés conjointement au ravalement et que leur coût est inférieur aux travaux de ravalement. Ils pourront être subventionnés à ce titre, dans la limite du plafond de travaux.

Exceptionnellement, les créations de clôtures seront subventionnables (si la commission d'attribution le décide) lorsqu'elles sont situées à la limite du domaine public et si elles contribuent à améliorer l'esthétique ou si elles permettent de cacher les containers d'ordures visibles depuis le domaine publique.

4b : Conditions de réalisation

L'aide communale ne concerne que des travaux à réaliser et non des travaux déjà exécutés.

Pour être subventionnables, le type et la qualité de ces travaux doivent être conformes aux recommandations architecturales générales en vigueur et aux recommandations architecturales spécifiques établies pour l'immeuble concerné par les services de la mairie, éventuellement en lien avec l'Architecte des Bâtiments de France.

Ces recommandations seront consignées dans une note propre à chaque immeuble faisant l'objet d'une demande de subvention et transmise au propriétaire. Ces recommandations serviront de référence pour l'établissement de devis.

Les travaux doivent être réalisés uniquement par des professionnels du bâtiment inscrits au répertoire des métiers ou au registre du commerce. L'entreprise chargée des travaux devra fournir une déclaration sur l'honneur dûment datée et signée par le représentant de l'entreprise qu'elle a satisfait aux obligations fiscales et sociales et qu'elle respecte les règles du Code du Travail.

Le demandeur est entièrement responsable de l'entreprise ou de l'artisan qu'il missionne pour la réalisation des travaux de ravalement.

Pour les stricts besoins de l'opération, la Ville pourra prendre des photographies des façades des

constructions concernées (photos avant et après travaux).

Une pancarte d'informations relatives à l'opération pourra être posée lors des travaux sur les façades concernées.

4c : Délai de réalisation des travaux

Les travaux faisant l'objet d'une demande de subvention communale examinée en commission d'attribution et recevant un accord de principe favorable pour l'octroi de la subvention devront être engagés dans un délai de 6 mois et terminés dans l'année à compter de la date de l'accusé de réception par le demandeur, du courrier lui notifiant la décision de la commission.

Toutefois, ce délai pourra être revu par la commission si le dossier examiné concerne un immeuble devant faire l'objet, en parallèle ou au préalable, d'une réhabilitation importante. Il appartient à la commission de fixer ce nouveau délai en appréciant la durée de ces travaux de réhabilitation, ou pour tout autre motif dûment justifié.

ARTICLE 5 : MONTANT DE L'AIDE

La subvention communale s'élève à

- 40%** du coût des travaux plafonné à 15 000 € TTC pour l'année 1 (2006),
- 40%** du coût des travaux plafonné à 15 000 € TTC pour l'année 2 (2007).
- 40%** du coût des travaux plafonné à 15 000 € TTC pour l'année 3 (2008).

L'aide n'est pas renouvelable mais des demandes de subventions complémentaires pour travaux supplémentaires pourront être examinées, dans la limite du plafond de travaux.

Les subventions accordées lors des commissions font l'objet d'une réservation sur les fonds municipaux mis en place dans le cadre de l'opération. Elles ne peuvent être attribuées que dans la limite des crédits budgétaires votés à cet effet. La commune n'a d'obligation financière qu'après notification de la subvention au demandeur.

ARTICLE 6 : CUMULS

L'aide communale est indépendante des autres aides à l'amélioration de l'habitat (subventions et prêts) dont pourraient éventuellement bénéficier les demandeurs pour financer les travaux de ravalement et tous les autres travaux directement liés à la réfection des enduits extérieurs.

L'aide communale vient en complément des autres aides.

Le cumul de l'ensemble des aides et crédits d'impôts réservés par les différents organismes financeurs ne pourra toutefois pas excéder 80 % du montant global TTC des travaux de ravalement et des autres travaux qui y sont directement liés (ou le montant global de la quote-part s'il s'agit d'un copropriétaire).

Si tel était le cas, le montant de la subvention communale serait recalculé en conséquence.

2- CONDITIONS GENERALES POUR L'ATTRIBUTION ET LE VERSEMENT DE LA SUBVENTION

ARTICLE 7 : DEPOT DE LA DEMANDE

Les dossiers de demande recevables doivent être dûment complétés et accompagnés des pièces nécessaires à l'instruction du dossier (liste des pièces qui est disponible au service Aménagement, Urbanisme et Transports de la Ville de Montmagny). Une visite technique préalable permet d'apprécier la nature des travaux et leur recevabilité, d'établir une note de recommandations architecturales et de prodiguer tout conseil utile, conformément aux recommandations architecturales.

Selon les cas prévus par le Code de l'Urbanisme, des demandes de permis de construire ou de déclarations préalables devront avoir été obtenues. Le service Aménagement, Urbanisme et Transports pourra renseigner les demandeurs sur les procédures à suivre et les aider dans leurs démarches.

Pour les demandes effectuées en fin d'année ou d'opération, la date de dépôt du dossier en mairie contre récépissé ou celle du cachet de la poste, si le dossier est envoyé par courrier, fait foi.

ARTICLE 8 : COMPOSITION ET ROLE DE LA COMMISSION MUNICIPALE D'ATTRIBUTION

La commission d'attribution est composée des membres de la Commission Urbanisme-Travaux, qui ont voix décisionnelles. Elle est complétée par l'Architecte des Bâtiments de France en tant que de besoin, des membres des services municipaux, sur proposition du président de la commission.

La commission municipale se réunit régulièrement, en fonction des demandes sur convocation du président.

L'ordre du jour est préparé par les services de la commune.

Elle examine chaque dossier et donne, ou non, un accord de principe pour l'octroi de la subvention. Cet accord de principe peut être donné sous certaines(s) réserve(s) par exemple la réalisation de travaux intérieurs de mise aux normes ou de dépôt de pièces complémentaires.

Cet avis est entériné par une lettre (notification) avec accusé de réception adressé au demandeur par le Maire (ou son représentant) portant notification de l'octroi de la subvention, son montant estimé à partir des devis fournis par le demandeur, précisant le délai de réalisation des travaux et les réserves éventuelles émises par la commission.

La commission est aussi habilitée à examiner toutes les autres demandes et questions liées au fonds communal et au règlement d'attribution des subventions communales (demande de prolongation du délai de réalisation, réexamen d'un dossier de demande de subvention, suspension du versement de la subvention) et à statuer.

Un compte rendu des décisions prises par la commission sera rédigé.

Les dossiers de demande s'inscrivant dans un cadre dérogatoire par rapport aux règles générales de recevabilité édictées ci-dessus feront l'objet d'un examen particulier.

Dans tous les cas, la décision finale est laissée au libre choix de la commission au vu des éléments qui lui sont présentés par l'équipe d'animation et en fonction des priorités et des nécessités budgétaires.

ARTICLE 9 : CALCUL DE LA SUBVENTION

Le montant de la subvention fait l'objet d'une première estimation calculée à partir des devis présentés par le propriétaire. Le devis doit être précis et décomposer les différentes façades et les différentes opérations (ravalement, changement des fenêtres, gardes-corps...). Le demande sera considérée comme incomplète si le devis n'est pas précis et détaillé.

Son montant définitif ne peut dépasser celui estimé à partir des devis. Il peut en revanche être recalculé si le montant des factures est inférieur au montant des devis.

A titre exceptionnel, ce montant pourra aussi être recalculé s'il apparaît, au cours des travaux, des désordres techniques nécessitant d'autres travaux importants, non prévisibles lors de l'élaboration du premier devis. En ce cas, les travaux complémentaires devront faire l'objet d'un devis qui sera examiné par la commission, afin que le montant initial de subvention soit recalculé avant réalisation de ces travaux complémentaires.

Il peut aussi être recalculé si le montant global des différentes aides financières et crédits d'impôts réservés par l'ensemble des organismes financeurs pour un même propriétaire ou copropriétaire est supérieur au montant des travaux TTC ou, pour un copropriétaire, à celui de sa quote-part.

ARTICLE 10 : VERSEMENT DE LA SUBVENTION

La subvention communale est versée directement au demandeur. Pour une copropriété, le versement est généralement effectué auprès du syndic bénévole ou professionnel mandaté officiellement par les autres copropriétaires. Les autres copropriétaires sont tenus informés de la date du règlement par courrier.

A titre exceptionnel, le règlement de la subvention pourra être directement effectué auprès de l'entreprise ayant réalisé les travaux si les factures n'ont pas été acquittées par le demandeur.

Le versement de la subvention intervient après achèvement de l'ensemble des travaux, sur présentation des factures et après vérification de la conformité des travaux par rapport au devis et aux recommandations architecturales. Une attestation de réalisation de travaux et de conformité est alors établie.

Les réserves éventuelles émises par la commission accompagnant l'accord de principe doivent être levées pour que le versement puisse s'effectuer. De même, les travaux de mise aux normes prescrits par l'équipe d'animation ou tout autre document officiel (arrêté d'insalubrité, notification municipale...) doivent être réalisés.

S'il apparaît que l'attestation de réalisation et de conformité des travaux ne peut être établie, le versement sera suspendu dans l'attente que le dossier soit conforme dans sa totalité aux conditions précisées dans le présent règlement ou énoncées par la commission.

Dans l'absence de régularisation et notamment en cas de réalisation de travaux non conformes aux recommandations architecturales, la subvention pourra être annulée.

ANNEXES

- Périmètre de l'Opération