

SUBVENTIONS POUR LE RAVALEMENT DES FAÇADES PRIVÉES DANS LE RESPECT DU PATRIMOINE BÂTI

Règlement administratif, technique et financier

**Ville de MANDUEL - Opération Programmée de l'Amélioration
de l'Habitat "Cœurs de Bourgs"**



Accusé de réception en préfecture
030-213001555-20250304-DELIB-25-017-DE
Date de télétransmission : 07/03/2025
Date de réception préfecture : 07/03/2025

Table des matières

Préambule	3
Article 1 - Champ d'application	4
1- Conditions d'éligibilité	4
1.1 Les bénéficiaires de la subvention	4
1.2 Les catégories d'immeubles éligibles	4
1.3 Périmètres d'intervention	4
1.4 Décence pour les logements locatifs	4
1.5 Démarrage des travaux	5
2- Montant de la subvention	5
3- Commission façade	5
4- Critères techniques	5
4.1 Les travaux subventionnables	6
4.2 Les travaux non subventionnables	6
Article 2 - Constitution du dossier	7
1- La démarche à suivre par le demandeur	7
2 - Les pièces à fournir	8
2.1 Pour le dépôt du dossier de demande de subventions	8
2.2 Pour la demande de versement	9
Article 3 - Prise d'effet	10
Annexe 4 - Les périmètres	11

Préambule

L'OPAH RU Cœurs de Bourgs, pilotée par la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole (CA NM), concerne 5 communes : Clarensac, Générac, Manduel, Marguerittes et Milhaud.

Afin de revaloriser le centre ancien de ces communes, ces dernières, accompagnées par la CA NM, font le choix de mettre en œuvre une OPAH RU. Dans le cadre des actions entreprises par les villes et la Métropole de Nîmes pour valoriser et dynamiser les Cœurs de Bourgs de ces 5 communes, il a été fait le choix de compléter le dispositif par une "Opération Façade" dénommée façades Cœurs de Bourgs. Elle vise à apporter collectivement des aides incitatives allant de 40% à 50% des dépenses HT du ravalement et de l'embellissement des façades. Le but de ces actions est la revalorisation du patrimoine architectural dans un souci de regain d'attractivité en termes d'habitat, de cadre de vie, mais également dans une perspective de redynamisation économique.

Ce dispositif propose un accompagnement technique et financier au projet de rénovation de façade pour les propriétaires des biens situés dans les périmètres définis. L'un des objectifs principaux étant la mise en valeur du patrimoine architectural. A cette fin, les subventions ne sont allouées qu'aux projets respectant les prescriptions locales de chaque réglementation (Plan Local d'Urbanisme, avis des Architectes des Bâtiments de France...).

L'aide consiste en une subvention accordée aux propriétaires privés dans les conditions précisées aux articles suivants. L'accompagnement technique est assuré par l'opérateur qui conseille et accompagne de manière neutre et indépendante.

L'objet du présent règlement est de définir les règles d'attribution des subventions accordées aux propriétaires, celles de l'instruction des dossiers administratifs, ainsi que les techniques de travaux.

Article 1 - Champ d'application

1- Conditions d'éligibilité

1.1 Les bénéficiaires de la subvention

Le demandeur peut être propriétaire ou copropriétaire dans le périmètre de l'opération, notamment :

- Propriétaire (en nom propre ou en SCI)
- Syndicat de copropriétaires

Aucune condition de ressource financière n'est exigée pour l'octroi de la subvention.

1.2 Les catégories d'immeubles éligibles

La subvention s'applique **uniquement aux façades visibles depuis le domaine public**.

La construction à ravalier doit être :

- Ne pas être rénovée suite à un sinistre indemnisé,
- Un immeuble contenant au moins un logement,
- Les murs de clôture rattachés à l'immeuble bénéficiant de la subvention peuvent être financés.

La subvention sera accordée si le programme de travaux permet de résoudre la dégradation de la façade identifiée par l'opérateur de l'OPAH RU. Elle sera calculée pour chacune des façades rénovées visibles de l'espace public si plusieurs façades d'un même bâtiment font l'objet d'une rénovation. Le devis devra préciser la surface de chacune des façades et les interventions prévues sur chacune d'entre elles.

1.3 Périmètres d'intervention

Seuls les immeubles situés dans le périmètre prioritaire de l'OPAH-RU pourront bénéficier des subventions façades.

Les plans des périmètres sont annexés à ce règlement.

1.4 Décence pour les logements locatifs

Pour bénéficier des subventions du dispositif façades, les logements des immeubles concernés devront être décents, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée par l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain et du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002, concernant les caractéristiques du logement. Ils doivent également être conformes au Décret n° 2023-695 du 29 juillet 2023 portant règles sanitaires d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation et assimilés, au Code de la construction et de l'habitation et au Code de la santé publique.

Une visite des logements sera effectuée par l'opérateur de l'OPAH RU Cœurs de Bourgs afin de pouvoir attester de la décence des logements du bâtiment concerné par la subvention façade.

1.5 Démarrage des travaux

Les travaux ne doivent en aucun cas être commencés avant le dépôt du dossier de demande de subvention.

Tous travaux démarrés avant le dépôt du dossier ne seront pas éligibles à la subvention façades.

2- Montant de la subvention

L'aide communale s'inscrit dans le dispositif OPAH RU Cœurs de Bourgs et vient en complément de l'aide de Nîmes Métropole. L'aide de la ville de Manduel est d'un montant de 15% des travaux HT. L'assiette subventionnable est de 100€/m², la subvention est plafonnée à 5 000€. Les travaux d'intérêt patrimonial prescrits par l'ABF ayant un surcoût notable n'entreront pas dans le calcul de ce plafond de 100€/m² (encadrement en pierre de taille, restauration d'une porte remarquable, reconstitution de l'encadrement pierre...). L'opérateur sollicitera la Commission Façade, organisée par Nîmes Métropole, en ce sens et détaillera les postes concernés.

Cette subvention est cumulable avec les autres aides octroyées dans la limite de 100% du montant HT des travaux subventionnables.

Les dossiers, complets uniquement, seront traités par ordre chronologique de dépôt.

3- Commission façade

La commission est composée :

- Des élus de la commune de manière facultative,
- Des techniciens de Nîmes Métropole,
- De l'opérateur de l'OPAH RU,
- Des techniciens de la commune.

La commission reste seule décisionnaire de l'octroi de la subvention et peut s'accorder le droit de refuser toute ou partie d'une demande.

La commission façade se réunira à minima 1 fois par mois. Toutefois la périodicité des réunions pourra être revue selon le nombre de dossiers déposés.

4- Critères techniques

Les travaux (fourniture et pose) devront être réalisés par une ou plusieurs entreprises pour être pris en compte dans la demande de subvention. Ces derniers doivent faire l'objet de devis et de factures pour être subventionnables.

Les travaux devront être réalisés suivant les prescriptions de l'opérateur, de l'Architecte des Bâtiments de France le cas échéant, et en application du règlement de Plan Local d'Urbanisme de chaque commune.

4.1 Les travaux subventionnables

Liste non exhaustive des travaux pouvant être subventionnés :

- Echafaudage et protection (bâches, filets,...), **hors redevance d'occupation du domaine public,**
- Les travaux de ravalement de façade : décroustage, traitement des pierres de taille, entretien des menuiseries et ferronneries, des souches de cheminées, des génoises ou débords de toiture...,
- Les travaux de peinture pour les parements de maçonnerie (peintures minérales : chaux-silicates),
- Les éléments de détail (gouttières, menuiseries, ferronneries...) ne sont intégrés dans la demande seulement si la façade est traitée en intégralité,
- Les réfections de zingueries, chenaux et descentes d'eaux pluviales, ne sont intégrés dans la demande seulement si la façade est traitée en intégralité,
- Restauration / Acquisition et pose de volets, fenêtres et portes bois (configuration à définir selon l'époque du bâti), y compris dépose de volets roulants,
- Les réfections d'escaliers et des entrées extérieures visibles du domaine public
- La réfection de murets, grilles de jardin, murs d'enceinte...,
- La mise en discrétion des éléments subsistants (grilles de ventilations, câbles,...) et la suppression des éléments inutiles,
- La mise en discrétion des réseaux électriques et téléphoniques,
- La suppression des réseaux d'eaux usées en façade,
- Les dispositifs de mise en discrétion des systèmes de climatisation, nouveaux ou existants le cas échéant, y compris leur déplacement quand cela est possible.

Les honoraires de maîtrise d'œuvre totale ou partielle, attachés à ces travaux, sont pris en compte dans le calcul de l'aide financière.

4.2 Travaux et postes non subventionnables

- Les travaux de surélévation et d'extension,
- Les façades ayant moins de 10 ans,
- Les travaux de toiture,
- La création/rénovation d'éléments inadaptés à l'habitat ancien,
- Les volets, les fenêtres, et portes ne répondant pas aux critères patrimoniaux,
- Les travaux non conformes aux prescriptions de l'opérateur, de l'Architecte des Bâtiments de France le cas échéant, et au règlement de Plan Local d'Urbanisme de chaque commune,
- Les travaux réalisés par le propriétaire ou sans devis,
- La pose de dispositif de climatisation. (À l'inverse des travaux d'intégration)

Article 2 - Constitution du dossier

1- La démarche à suivre par le demandeur

L'obtention d'une subvention est conditionnée aux étapes suivantes :

ETAPE 1 :

Le demandeur sollicitera l'opérateur de l'OPAH-RU pour obtenir un conseil gratuit. Suite à la prise d'informations, l'opérateur se rendra sur place avec le propriétaire afin de réaliser une préconisation façade qui indique les critères patrimoniaux à respecter pour une rénovation qualitative. A cette occasion, un contrôle de la décence est effectué.

ETAPE 2 :

Le demandeur fait établir un ou plusieurs devis par des artisans sur la base de la préconisation architecturale. Il sélectionne librement l'entreprise de son choix qui exécutera les travaux, elle devra être inscrite au registre des métiers et recensée dans une branche d'activité en lien avec les travaux prévus.

Le demandeur transmet son devis à l'opérateur, qui contrôle que les travaux chiffrés respectent la fiche de préconisations architecturales et s'assure de la cohérence des prix. Une fiche de calcul estimant les aides cumulées de la Commune et de la CA NM sera transmise au propriétaire pour une aide à la décision.

ETAPE 3 :

Le demandeur dépose en mairie (contre récépissé) une autorisation d'urbanisme. Après son obtention et l'envoi de l'ensemble des pièces constitutives du dossier, détaillées au 2. 2.1 du présent règlement, l'opérateur se charge de déposer un dossier de demande de subvention auprès des financeurs.

ETAPE 4 :

La commission façade se réunira une fois par mois pour examiner le projet de ravalement de façade. Les projets validés feront l'objet d'une délibération de Nîmes Métropole et de la commune. Une fois délibérés, chaque instance notifiera la subvention réservée

ETAPE 5 :

Dès accord de la commission, et la validation de l'autorisation d'urbanisme, le demandeur informe la mairie de la date d'ouverture du chantier. Une demande d'occupation du domaine public liée à l'installation du chantier sera déposée en mairie avant le démarrage des travaux, par l'artisan ou le propriétaire.

Le bénéficiaire de l'aide financière doit réaliser les travaux dans un délai de 2 ans à compter de l'envoi du courrier de notification de l'aide accordée.

ETAPE 6 :

Une fois les travaux achevés, le demandeur transmet à l'opérateur la facture des travaux.

Une visite sur place est effectuée pour acter la conformité des travaux avec le projet prévu initialement. L'opérateur en profite pour attester de la décence des logements concernés si les logements n'étaient pas conformes lors de la première visite.

Le demandeur sollicite le service urbanisme pour obtenir la conformité de la demande d'urbanisme (DAACT).

ETAPE 7 :

L'opérateur se charge de transmettre aux financeurs la demande de solde accompagnée des pièces justificatives nécessaires pour procéder au paiement de la subvention (cf. 2. 2.2 du présent règlement).

Le montant définitif de la subvention allouée sera recalculé par l'opérateur sur la base des factures acquittées, le montant sera revu à la baisse si le coût est réduit, la subvention ne pourra en revanche pas être revue à la hausse au moment du paiement. Les financeurs procèdent au paiement de la subvention par virement bancaire.

2 - Les pièces à fournir

2.1 Pour le dépôt du dossier de demande de subventions

Le dossier de demande de subventions sera constitué de :

- L'arrêté d'autorisation d'urbanisme obtenu pour le projet
- Formulaire de demande complété et signé,
- Fiche de préconisations établie par l'opérateur signée par le demandeur,
- Les devis descriptifs et détaillés fournis par les entreprises,
- Une attestation de propriété (acte notarié de moins de 3 mois ou dernier avis de taxe foncière),
- Plan de financement établi par l'opérateur,
- Carte d'identité ou Passeport.

En complément, pour les copropriétés :

- PV d'AG stipulant l'accord du syndicat de copropriétaires pour la réalisation des travaux et le choix des entreprises,
- Fiche synthétique de la copropriété (attestation d'enregistrement de la copropriété au registre national des copropriétés),
- Règlement de copropriété qui précise les tantièmes des différents copropriétaires.

En complément, pour les immeubles appartenant à une SCI :

- Le Kbis de la SCI,
- Les statuts de la SCI.

2.2 Pour la demande de versement

Le demandeur informe l'opérateur de l'achèvement du chantier qui vérifiera sur place l'exécution des travaux.

Le dossier de paiement sera constitué de :

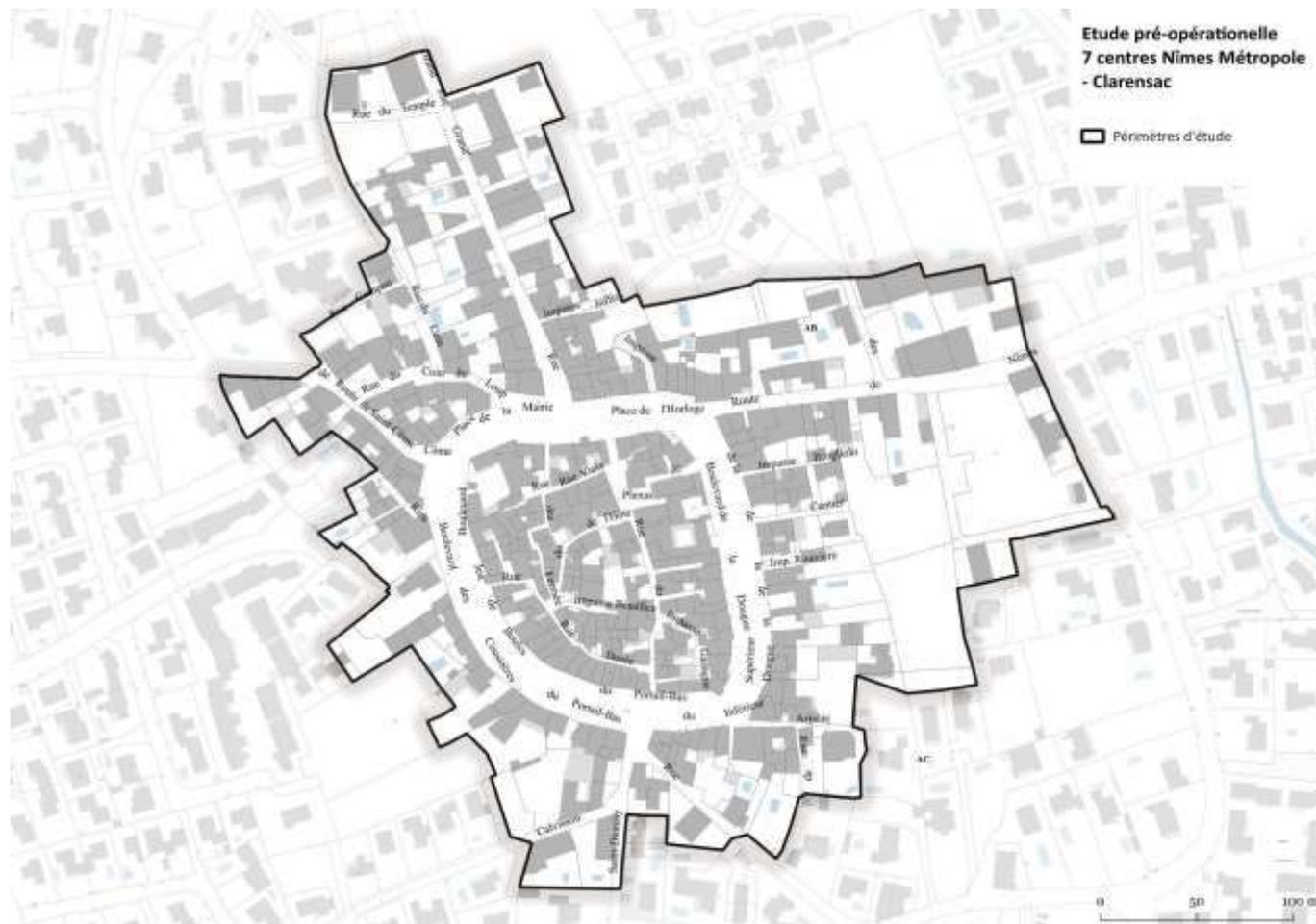
- Factures des entreprises,
- RIB au nom et prénom du demandeur, syndicat de copropriétaires ou SCI,
- Plan de financement actualisé,
- Photos de la façade après travaux,
- L'autorisation d'urbanisme validée,
- Document de l'opérateur qui atteste de la décence des logements concernés, et de la conformité des travaux inscrits à la demande initiale
- Les notifications de subventions des deux institutions.

Article 3 - Prise d'effet

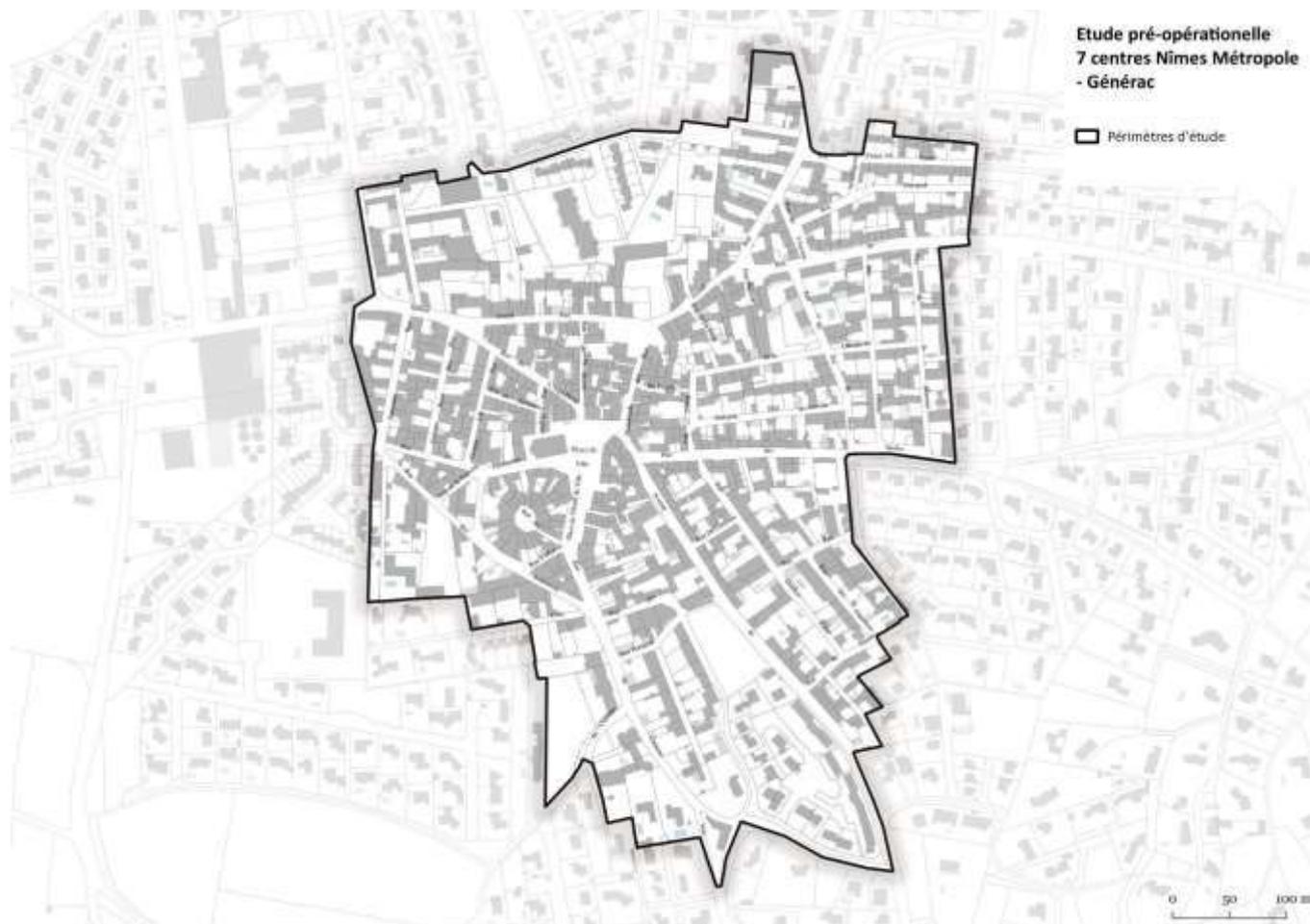
Le présent règlement prendra effet pour les dossiers instruits à compter de l'approbation du présent règlement par l'assemblée délibérante.

Annexe 4 - Le périmètre

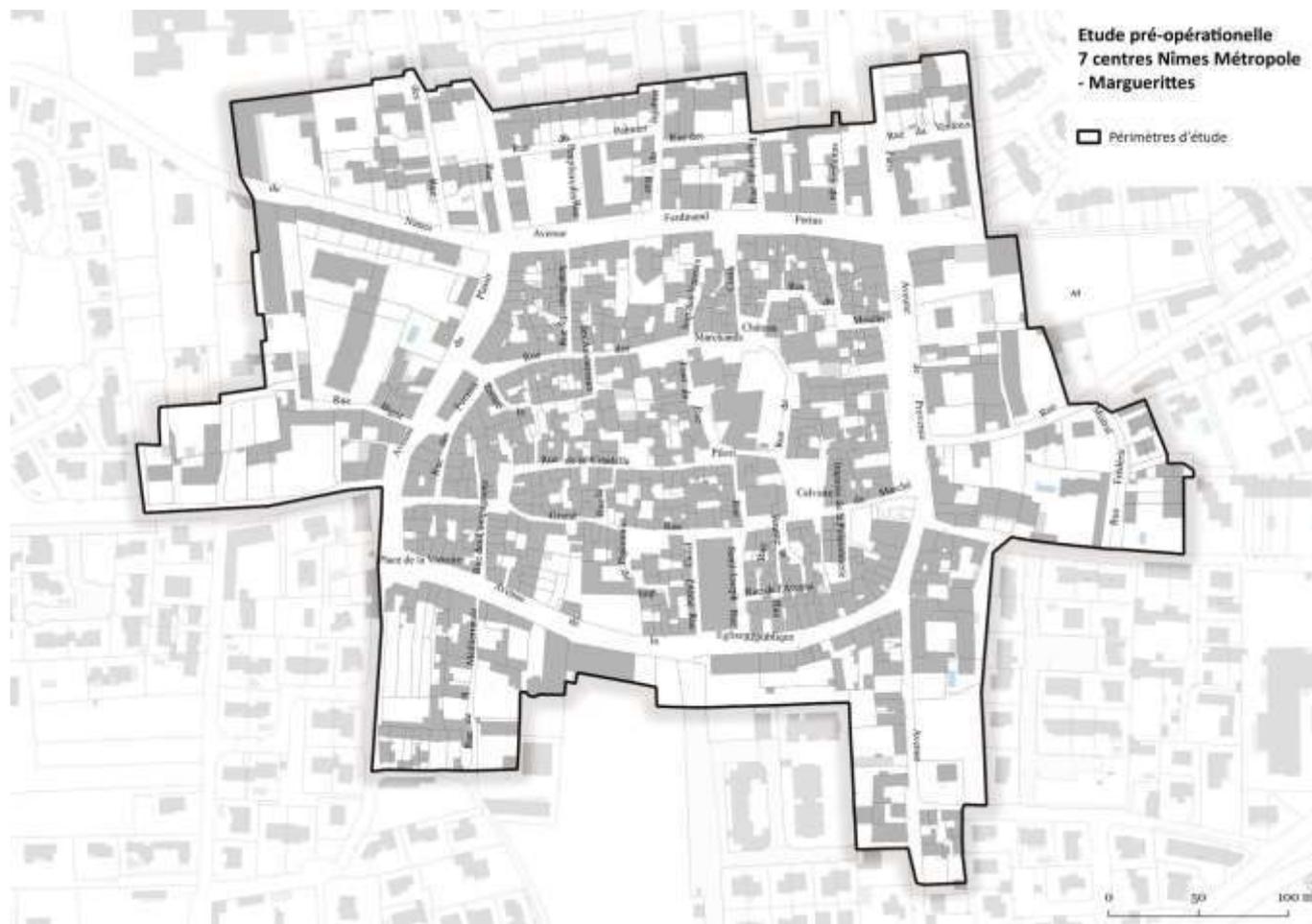
Clarensac



Générac



Marguerittes



Milhaud

