



AIDE MUNICIPALE AU RAVALEMENT DES FAÇADES

Règlement

Annexe à la délibération « Mise en place d'une aide au ravalement des façades dans le centre-ville historique pour la période 2020 / 2025 »

Table des matières

Préambule	2
Le périmètre d'application	2
Rues éligibles	4
Les conditions générales de recevabilité	5
Le montant de la subvention.....	7
Les conditions d'attribution	8
La liste des pièces à fournir	9
Les modalités de versement de la subvention.....	9
La procédure à suivre	10
La composition de la commission d'attribution.....	10
Les dispositions particulières	11

Préambule

Depuis plusieurs années, la Ville de Clamart mène de nombreuses actions en faveur de la sauvegarde et de la mise en valeur de son patrimoine immobilier. Pour ce faire, la Commune a mis en place des dispositifs et des outils :

- Création d'un service hygiène, sécurité et santé
- Mise en place d'un partenariat avec la fondation du patrimoine ouvrant droit aux propriétaires effectuant des travaux sur un élément du patrimoine privé remarquable non inscrit à une aide fiscale de l'Etat,
- Création d'un fonds de soutien à la sauvegarde du patrimoine local visant à favoriser la rénovation d'immeubles et maisons en Site Patrimonial Remarquable.

Aujourd'hui, la Ville souhaite renforcer significativement son action et offrir une aide incitative au ravalement des façades afin de favoriser l'embellissement de son paysage urbain et la revalorisation de son patrimoine immobilier ancien dans le centre-ville historique. L'objectif de cette aide est de mieux prendre en compte les éléments du patrimoine architectural de qualité ou ayant un fort impact urbain et conforter ainsi l'attractivité de la Ville. Les logements qui peuvent prétendre à ce nouveau dispositif sont ceux relevés lors du diagnostic du cabinet Urbanis effectué fin 2018, ainsi que ceux qui font l'objet d'une démarche spontanée de leur propriétaire. Les critères identifiés le sont sous l'angle de l'esthétique, de la pérennité, de la sécurité, de la salubrité et de l'amélioration des performances énergétiques des immeubles pour lesquels l'aide est sollicitée. Afin d'accompagner les propriétaires bailleurs ou occupants dans cette démarche d'embellissement, la ville leur offre une aide technique, administrative et financière exceptionnelle.

Le montant consacré chaque année à cette aide sera défini par le Conseil municipal. Cette « opération façade » est mise en œuvre pour une durée de 5 ans, reconductible.

Le pilotage de cette campagne de ravalement des façades et de réfection des devantures commerciales sera assuré par les services de la Ville et de son assistant à maîtrise d'ouvrage.

Il est convenu comme suit :

Le périmètre d'application

L'aide municipale au ravalement s'applique à tous les immeubles situés dans le périmètre ci-dessous, riverains d'une voie publique ou privée. Ce périmètre compte 530 parcelles et environ 4 500 logements.

Périmètre opérationnel de l'aide au ravalement



Rues éligibles

- Rue Pierre et Marie Curie
- Rue Chef de Ville
- Avenue Jean Jaurès
- Avenue René Samuel
- Avenue Victor Hugo
- Rue Gabriel Péri
- Rue Paul Vaillant-Couturier
- Rue du centre
- Place de l'église
- Rue du Trosy
- Rue Fillassier
- Rue Princesse
- Rue Martin
- Rue Pierre Louvrier
- Rue Denis Gogue
- Rue d'Estienne d'Orves
- Rue Pierre Corby
- Avenue Jean-Baptiste Clément
- Rue Pierre Franquet
- Rue du Plessis Piquet
- Rue Gathelot
- Rue de Bièvres
- Rue du Guet
- Allée du Grand Cèdre
- Rue du Nord
- Rue Taboise
- Rue Duffaut
- Rue Hévin
- Cité Leisnier
- Rue des blanchisseurs
- Rue des ruisseaux
- Villa Cour Creuse
- Rue Traversière
- Rue François Desprez
- Rue Saint-Christophe
- Rue Gabriel Péri
- Rue Louis Guespin
- Rue Martial Grandchamp
- Allée Pierre Louvrier
- Allée Balanche
- Villa d'Estienne d'Orves

Les conditions générales de recevabilité

L'aide au ravalement est octroyée sans condition de ressources, pour les immeubles collectifs et l'habitat individuel: au propriétaire du bâtiment, au syndicat de copropriété, ou au commerçant lorsque les travaux concernent la réfection des devantures commerciales. Elle concerne les propriétés édifiées depuis plus de 15 ans.

Pour être déclaré éligible l'ensemble des bâtiments et devantures commerciales doit être situé dans le périmètre opérationnel défini.

Les travaux doivent être réalisés par des professionnels du bâtiment (fourniture et main d'œuvre) régulièrement inscrits, soit au registre du commerce soit au répertoire des métiers, agréés et dûment assurés en responsabilité civile et professionnelle et garantissant l'assurance décennale.

Les travaux éligibles à cette aide sont les travaux complets de ravalement des façades et de réfection des devantures commerciales. Ces travaux doivent impérativement respecter les qualités architecturales du bâti (types d'enduits, modénatures, percements,...), les modes constructifs, la réalisation des travaux dans les règles de l'art et les avis des services consultés lors du dépôt de la demande d'autorisation ainsi que les normes en vigueur.

Sont également éligibles les travaux de valorisation architecturale, d'optimisation énergétique et de mise en sécurité, de type, (liste non exhaustive) :

- Travaux de traitement des ouvrages annexes comme la zinguerie ou la ferronnerie,
- Remplacement ou installation de volets,
- Suppression des volets roulants,
- Reprise des sous-faces des balcons en pierre,
- Remplacement / installation de garde-corps,
- Réintégration de modénatures et d'éléments architecturaux intéressants,
- Enfouissement de réseaux (électricité, téléphone, câble) ou de plomberie disgracieuse en façade et leur mise aux normes,
- Travaux d'isolation des combles et réfection de toitures,
- Remplacement de chaudière,
- Remplacement de baies...

L'aide municipale est accordée sous réserve d'une conformité aux prescriptions et recommandations architecturales (cf cahier de recommandations architecturales, et règlement de la Z.P.P.A.U.P., documents annexes du Plan Local d'Urbanisme, et du « cahier de recommandations ravalement » en cours de réalisation), ainsi que de l'obtention des autorisations nécessaires.

Dans le cadre des périmètres classés, préservés ou sauvegardés, toute déclaration doit recevoir un avis favorable de l'architecte des bâtiments de France. La rénovation des façades doit permettre d'assurer la pérennité de l'édifice mais aussi sa mise en valeur comme élément du patrimoine tout en respectant l'architecture de son époque.

L'aide municipale au ravalement est conditionnée à une visite technique préalable qui permettra de vérifier si d'autres travaux sont indispensables en accompagnement de la démarche de rénovation.

Cette aide ne pourra concerner les travaux déjà engagés ou réalisés au moment du dépôt de la demande de l'aide municipale. Seuls seront éligibles les travaux à réaliser. Aucune subvention ne sera versée en cas de démarrage de travaux sans accord préalable de la commission d'attribution des aides.

Ces travaux doivent être réalisés par les professionnels de la construction, inscrits dans le répertoire des métiers ou au registre du commerce.

Pour les immeubles en copropriété :

Le dossier de demande de subvention doit être déposé au nom du syndicat des copropriétaires. Les travaux de ravalement doivent avoir été, au préalable, votés en Assemblée Générale. Le bénéficiaire de l'aide municipale sera le syndicat des copropriétaires. Pour les commerçants qui sollicitent une aide pour la réfection de leur vitrine l'autorisation de la copropriété sera nécessaire.

Pour les immeubles en mono propriété:

Le dossier de demande de subvention doit être déposé par le propriétaire. Le bénéficiaire de l'aide municipale sera donc le propriétaire, qu'il soit bailleur ou occupant.

Chaque bénéficiaire ne pourra solliciter une subvention qu'une seule fois par tranche de 5 ans révolus, sauf si le projet de travaux est phasé dans le temps car participant d'un vaste programme de travaux.

Le demandeur effectuera toutes les démarches administratives nécessaires à la réalisation des travaux, notamment la demande d'autorisation d'urbanisme prévue par l'article R 421-17 du code de l'urbanisme. La commission prendra en compte l'avis de l'architecte des bâtiments de France pour valider le dossier et accorder l'autorisation de démarrage des travaux.

Le demandeur restera entièrement responsable de l'entreprise ou de l'artisan désignés pour réaliser ses travaux.

Toutes les modifications du projet apportées en cours d'exécution des travaux devront être signalées à la Direction de l'urbanisme et du logement de la Ville de Clamart qui devra s'assurer que la ou les modifications apportées rentrent toujours dans les critères d'éligibilité, puis régularisées administrativement.

Le demandeur met à disposition des services de la Ville tous les justificatifs nécessaires au contrôle des travaux et permet la visite de contrôle préalable au versement de la subvention.

Le montant de la subvention

Pour toutes les aides qui suivent :

La subvention municipale est calculée sur le montant TTC des travaux, et doit relever à minima d'une des catégories détaillées ci-après.

Cette subvention est accordée sans condition de ressources pour les propriétaires bailleurs ou occupants. Elle n'est accordée qu'une seule fois. Elle s'entend par unité foncière.

Ne sont pas éligibles à la subvention les honoraires du syndic, les frais d'assurance, les frais de droits de voirie, les honoraires du maître d'œuvre, les autres dépenses...

- ***Aide au ravalement des façades***

Le taux de subvention s'élève à 20% maximum du montant TTC des travaux, dans la limite de 20 000€ par unité foncière.

Le montant de travaux minimum, éligible à la subvention s'élève à 5 000 €.

Un bonus de 5% est accordé si les travaux de ravalement et réfection de devanture commerciale sont simultanés, et est attribué à la copropriété, ou monopropriété, ainsi qu'à l'exploitant du commerce.

Les travaux de ravalement concernent les opérations de propreté et d'entretien par la réfection des matériaux de façades, des enduits, des modénatures, des percements, des descentes d'eaux pluviales, des ferronneries, le lavage et rejointoiement des briques ou pierres blanches, la reprise des corniches, la reprise des appuis de fenêtres et leur étanchéité...

- ***Aide à la réfection des devantures commerciales***

Le taux de subvention s'élève à 20% maximum du montant TTC des travaux, dans la limite de 20 000€ par devanture.

Ces travaux de devanture devront respecter les prescriptions d'emprise, les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel celle-ci s'inscrit, une hauteur d'enseigne-bandeau définie, une surface maximale de vitrophanie, des couleurs et matériaux en harmonie avec leur environnement...

- ***Aide spécifique d'optimisation énergétique en complément du ravalement***

Un bonus de 5% est accordé si les travaux de ravalement et d'optimisation énergétique sont simultanés.

Ces travaux concernent les travaux de ravalement qui seront couplés aux travaux d'isolation thermique de l'enveloppe (murs, plancher, terrasses, toitures), reprise de l'étanchéité, remplacement des menuiseries, portes, mise en place de VMC, amélioration des systèmes de production d'eau chaude sanitaire, de chauffage...

- **Aide spécifique des postes de travaux de valorisation architecturale, ou de revalorisation architecturale**

Le taux de subvention s'élève à 50% maximum du montant de travaux TTC, dans la limite de 7 500 € par unité foncière.

Pour être éligibles, les travaux de valorisation architecturale doivent être réalisés en complément d'un ravalement.

Ces travaux concernent par exemple le traitement des ouvrages annexes comme la zinguerie ou la ferronnerie, remplacement ou installation de volets, reprises de sous face de balcons en pierre, réintégration de modénatures ou éléments architecturaux intéressants, enfouissement de réseaux ou tuyauterie disgracieuses ...

- **Aide spécifique des postes de travaux sécurité, hygiène, salubrité**

Le taux de subvention s'élève à 20% maximum du montant TTC des travaux, dans la limite de 20 000€ par unité foncière.

Ces travaux concernent la remise aux normes de sécurité et d'hygiène, comme notamment la pose de garde-corps, la mise au norme des réseaux (électricité, téléphone...)...

Nota :

L'aide municipale n'est pas incompatible avec les autres aides financières déjà mises à disposition des propriétaires bailleurs ou occupants, notamment les subventions de l'Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat hors Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (O.P.A.H.) pour le bâti très dégradé, les subventions du Conseil départemental des Hauts-de-Seine (ADIL 92) en complément des actions de Vallée Sud – Grand Paris.

Le Département propose des aides pour l'amélioration de l'habitat privé occupant leur logement à titre de résidence principale et le territoire Vallée-Sud Grand Paris organise des permanences « habitat et énergie » qui permettent d'accompagner les projets de rénovation et mobilisent les aides financières spécifiques selon la nature des travaux.

Les conditions d'attribution

Le dossier de demande de l'aide au ravalement devra être déposé préalablement à tout démarrage de travaux, au moment du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme, via le formulaire téléchargé à l'adresse suivante aideauravalement@clamart.fr dument rempli, à l'accueil de la Direction de l'urbanisme et du logement ou envoyé par courrier à :

Direction de l'urbanisme et du logement
Centre administratif
1-3, avenue Jean Jaurès
92 140 Clamart

La liste des pièces à fournir

Le dossier de demande de subvention doit contenir les pièces suivantes :

Pour les immeubles en copropriété :

- le formulaire de demande de subvention dûment complété et signé,
- les devis de travaux détaillés, précisant chaque poste de travaux concerné par l'aide au ravalement,
- le procès-verbal de l'assemblée générale confirmant le vote des travaux,
- l'attestation de responsabilité civile et professionnelle des entreprises effectuant les travaux,
- une copie du récépissé du dépôt de l'autorisation d'urbanisme,
- un RIB du syndicat de copropriété,
- le bon pour accord à l'entreprise qui devra effectuer les travaux.

Pour les immeubles en mono propriété:

- le formulaire de demande de subvention dûment complété et signé,
- les devis de travaux détaillés, précisant chaque poste de travaux concerné par l'aide au ravalement,
- l'attestation de responsabilité civile et professionnelle des entreprises effectuant les travaux,
- une copie du récépissé du dépôt de l'autorisation d'urbanisme,
- le justificatif de propriété,
- le RIB du propriétaire bailleur ou occupant,
- le bon pour accord à l'entreprise qui devra effectuer les travaux.

Les modalités de versement de la subvention

Aucun acompte ou versement partiel de l'aide au ravalement ne sera versé. Le versement de l'aide sera suspendu en cas de réalisation partielle des travaux initialement prévus et si le bénéficiaire n'est plus propriétaire ou syndic de l'immeuble après la réalisation des travaux.

Le montant de l'aide, s'il est inférieur aux devis présentés, sera recalculé à la baisse sur la base du montant HT des factures acquittées par le demandeur.

Si des travaux complémentaires ont été ajoutés après le passage en commission d'attribution, le montant de la subvention ne prendra en compte que les travaux présentés au moment du dépôt du dossier de demande de l'aide.

Le versement de subvention intervient sur :

- présentation des factures acquittées des entreprises ayant réalisé des travaux
- présentation de l'attestation de la déclaration d'achèvement des travaux
- présentation de l'attestation de conformité

La procédure à suivre

- 1/ Vérifier que votre immeuble se situe bien dans le périmètre du centre-ville historique (voir périmètre opérationnel page 2).
- 2/ Prendre contact avec la Direction de l'urbanisme et du logement (01 46 62 36 44), afin d'obtenir le règlement de l'aide municipale.
- 3/ Consulter les entreprises agréées de votre choix (3 devis minimum conseillés).
- 4/ Faire examiner les devis établis par le/les entreprises de votre choix par l'assistant technique de la Ville lors d'un rendez-vous sur place afin de vérifier leur complétude.
- 5/ Déposer en mairie votre autorisation d'urbanisme ([déclaration préalable](#) ou [Permis de construire](#)) accompagnée du formulaire de demande de subvention.
- 6/ Attendre la réception de l'arrêté municipal autorisant les travaux et la décision d'octroi de l'aide municipale avant de commencer vos travaux (*Bien tenir compte des prescriptions / recommandations émises par l'Architecte des Bâtiments de France qui sont jointes parfois*).
- 7/ Déposer une autorisation d'occupation temporaire du domaine public pour la mise en place des échafaudages.
- 8/ Veiller à la validation de l'ensemble des étapes de travaux (piquetage, choix de l'enduit, choix des couleurs de menuiseries...), lors de rendez-vous sur place avec les entreprises et les propriétaires/syndics, par les services de la Ville et son assistant technique. Pour toutes questions relatives aux prescriptions vous pouvez contacter la Direction de l'urbanisme et du logement, au 01 46 62 36 44.
- 9/ Déposer / envoyer en mairie, une fois les travaux terminés, les 3 exemplaires de la [Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux \(DAACT\)](#) dûment remplis.
- 10/ Demander une visite de conformité à la Direction de l'urbanisme et du logement.
- 11/ Adresser les factures acquittées ainsi que le certificat de conformité à la direction de l'urbanisme et du logement.

La composition de la commission d'attribution

La demande de subvention est étudiée par la commission d'attribution des aides qui valide le montant d'aide à verser au demandeur. La décision favorable ou défavorable indiquera l'éligibilité de la demande ainsi que le montant de l'aide attribuée, et sera notifiée au demandeur par courrier.

Les travaux faisant l'objet d'une demande de subvention ne pourront être commencés avant cette notification et devront être engagés dans un délai maximum de 3 mois à compter de la date de notification de l'aide et achevés dans les 2 ans après la notification, sauf dérogation expressément accordée par la commission d'attribution.

La commission est composée de :

- 5 élus (4 de la majorité municipale et 1 de l'opposition),
- un représentant de la Direction de l'urbanisme et du logement, et son assistant technique,
- un représentant du service commerce et artisanat,
- un représentant du pôle hygiène, sécurité et santé,
- un conseiller technique du C.A.U.E.92.
- un membre du comité de pilotage du quartier Centre

La commission d'attribution se réunira autant que de besoin.

Les dispositions particulières

Le présent règlement pourra être modifié par délibération du Conseil municipal et pourra également faire l'objet d'ajustement ou de modification, afin d'améliorer le dispositif.