

REGLEMENT DE L'OPÉRATION DE SOUTIEN AU RAVALEMENT DE FACADE

Article 1 : Objet

Dans le cadre de sa politique d'amélioration du cadre de vie de ses habitants et plus spécifiquement, pour préserver et valoriser la richesse et la diversité du patrimoine bâti sur son territoire, la Ville de BERNAY a décidé de mettre en place une opération d'aide et de soutien au ravalement de façade.

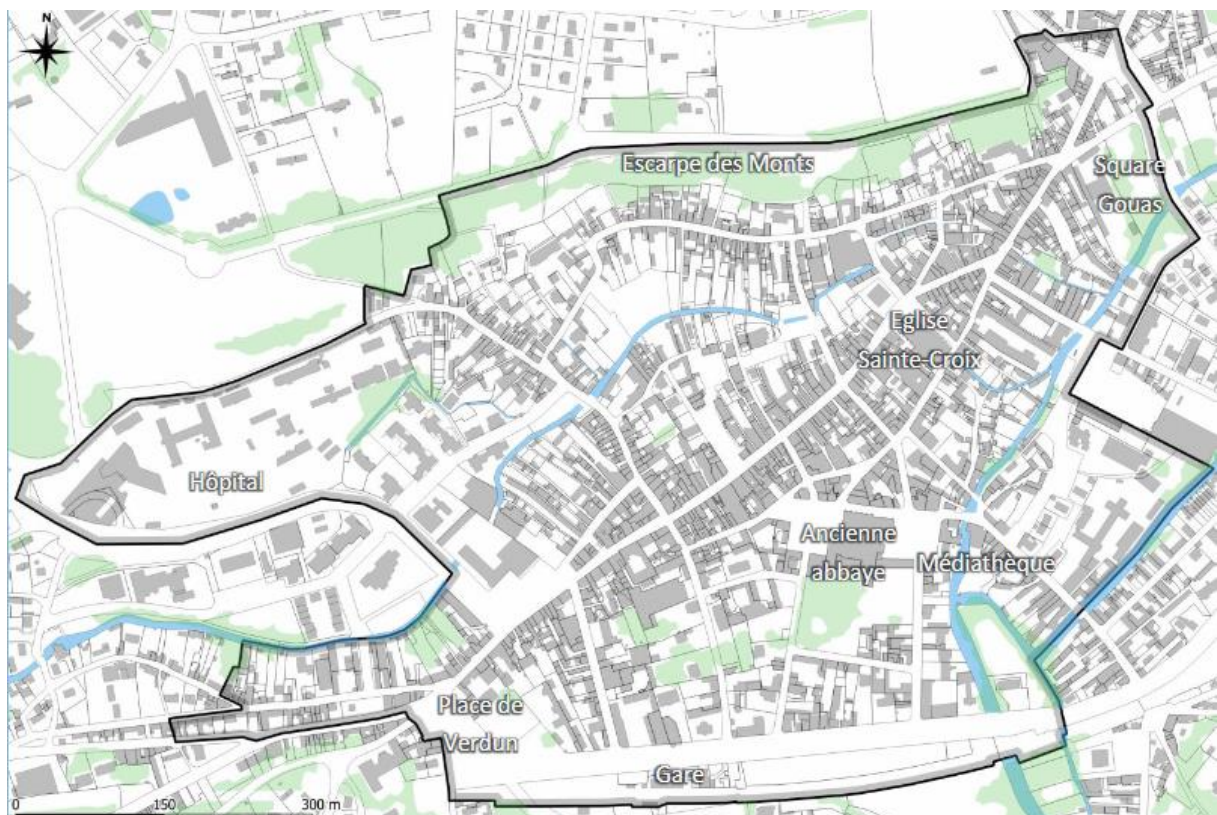
Ce projet part du constat du vieillissement du bâti et de son manque d'attractivité résidentielle en centre-ville. Il s'intègre dans la démarche commune de protection et de mise en valeur du patrimoine avec la révision du PLU et le travail sur l'AVAP, d'Opération de Revitalisation du Territoire et du programme Petites Villes de Demain, et ce dans la droite lignée du classement « Ville d'art et d'histoire » depuis 2012 et récemment renouvelé.

Pour accompagner cette démarche, la commune met en place un soutien financier spécifique aux propriétaires occupants ou bailleurs privés concernés, sans condition de ressources. Pour cette opération, le secteur identifié pour bénéficier du soutien financier est celui de l'AVAP.

Le présent règlement a pour objectif de fixer les conditions d'éligibilité.

Article 2 : Périmètre de l'opération

Le périmètre de l'opération est celui retenu dans le cadre de l'AVAP arrêté par délibération du Conseil municipal en date du 03 juillet 2024, et déterminé selon le plan ci-dessous.



Article 3 : Conditions d'éligibilité

3.1 : PERSONNES ELIGIBLES

A l'exception des personnes publiques et des bailleurs sociaux publics ou privés, les propriétaires occupants, les propriétaires bailleurs, les usufruitiers et les SCI d'habitation, sans conditions de ressources, peuvent bénéficier de l'aide pour ravalement de façades dans la limite des crédits disponibles.

Pour les immeubles sous statut de copropriété, l'aide au ravalement est exclusivement attribuée au syndic de copropriété.

Cette aide est cumulable avec les subventions éventuellement mobilisables auprès d'autres partenaires.

3.2 LE BATI CONCERNÉ

Sont concernés : les habitats individuels ou collectifs à usage exclusif d'habitation principale. Les rez-de-chaussée commerciaux sont exclus du programme de l'aide.

Seuls les bâtiments ayant plus de 15 ans et situés dans un front bâti continu peuvent être éligibles.

Sont exclus :

- Les bâtiments dont un ou plusieurs logements ont été déclarés non décents et non sortis d'indécence.
- Les bâtiments ne répondant pas à la réglementation sanitaire départementale ou étant frappés - ou en cours de procédure d'obtention - d'un arrêté d'insalubrité ou de péril sauf s'il existe un projet de réhabilitation globale de l'immeuble ou du logement concerné.

3.3 : FAÇADES ELIGIBLES

Un bâti est un tout, sa mise en valeur suppose un traitement d'ensemble de ses façades du sol jusqu'au toit ; en conséquence, une aide ne peut être accordée qu'au vu d'un projet de traitement global, d'un ensemble de façades et murs pignons comprenant obligatoirement ceux visibles depuis l'espace public.

3.4 : TRAVAUX ELIGIBLES

Sont retenus les travaux de ravalement des façades réalisés conformément, tant pour les matériaux que pour les techniques et modes de mise en œuvre :

- Aux prescriptions du document d'urbanisme en vigueur et de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) lorsque l'ouvrage se situe dans le périmètre de protection d'un monument historique
- Aux normes en vigueur

Les travaux suivants sont recevables dès lors qu'ils sont inclus dans la réfection ou la rénovation des façades visibles, dans leur ensemble :

- Nettoyage et ravalement de façades et de murs de clôture en pierres
- Nettoyage, peinture et réfection des garde-corps et des balcons et des menuiseries,

- Réfection et reprise des éléments de modénatures : bandeaux, corniches et tout élément architectural
- □ Réfection des éléments de zinguerie associés à la façade (gouttières, descentes d'eau pluviales, dauphins...);
- Réfection des souches de cheminées,
- Traitement de l'étanchéité de la façade, des pignons droits,
- Peinture des sous-ailes et des lucarnes.

Les coûts d'installation de chantier dans le cadre d'un ravalement de façade sont éligibles à l'opération façades, à savoir :

- Installation et repli d'échafaudages,
- Signalisation et dispositifs réglementaires de protections,
- Nettoyage du chantier.

Les propriétaires veilleront à ce que les travaux effectués soient réalisés par des professionnels déclarés et justifiant des qualifications adéquates.

Le traitement de façades en cours de modification, par exemple la création d'ouvertures ou d'un niveau supplémentaire, n'est pas considérée comme des travaux de ravalement de façades. Il en va de même pour les travaux de bardages et vêtements, ainsi que la 1ère pose d'enduit sur des immeubles non encore achevés.

Concernant les travaux d'isolation de façades par l'extérieur et dans un souci d'encourager à la mise en place de dispositifs d'économie d'énergie, la remise en enduit de la façade à la suite de l'isolation sera prise en compte.

Les travaux non éligibles

- Les simples travaux d'entretien, les suites de percement de nouvelles baies, les travaux conduisant à l'altération des modénatures extérieures des façades,
- Les travaux de remise en état des devantures commerciales et des enseignes
- Les travaux de réfection de toiture

Article 4 : Conditions d'attribution de l'aide

Le dossier de demande d'aide pourra être retiré en mairie ou téléchargé sur le site Internet de la Ville de Bernay (www.bernaylaville.fr) puis, une fois complété, il devra être déposé auprès du service compétent.

Les dossiers sont instruits par le service compétent qui vérifient la recevabilité de la demande, préalablement à tout démarrage des travaux, à partir des éléments fournis par le demandeur.

Les pièces à joindre au dossier sont les suivantes :

- L'imprimé de demande d'ouverture de dossier complété et signé du ou des propriétaires incluant la demande d'aide,
- Le procès-verbal de l'Assemblée Générale ayant voté les travaux en cas de copropriété
- Le ou les devis détaillés par poste, datés et signés de(s) l'entreprise(s) qui réalisera(ont) les travaux, avec descriptif technique des matériaux employés, indication des teintes et indication de la date de démarrage des travaux ainsi que de la durée.

- L'attestation de responsabilité civile et professionnelle des entreprises effectuant les travaux
- Un Relevé d'Identité Bancaire.
- Un justificatif de propriété ;
- Une copie de l'arrêté de non-opposition à déclaration préalable ou de permis de construire

Les travaux de ravalement de façades ne doivent pas commencer avant la décision d'attribution de l'aide notifiée par courrier au propriétaire.

L'autorisation administrative au titre du code de l'urbanisme délivrée par la commune ne fait pas office d'acceptation de l'aide.

Les bénéficiaires disposeront d'un délai de 12 mois à compter de la date de notification de la décision de l'aide pour réaliser leurs travaux de ravalement et justifier des dépenses y afférentes.

Le propriétaire pourra demander, par courrier motivé, la reconduction de l'aide pour une année. Après analyse de la demande, la commune se réserve le droit de reconduire ou non l'aide. A défaut, la notification sera caduque et le pétitionnaire devra déposer un nouveau dossier

Article 5 : Calcul du montant de l'aide

L'aide financière de la commune est accessible sans condition de ressources. Les dossiers seront acceptés par la Ville de Bernay dans la limite du budget réservé à l'opération.

Les crédits sont attribués dans la limite de l'enveloppe annuelle définie par le budget voté en conseil municipal et par ordre de dépôt de dossier complet.

L'aide est calculée sur le montant hors taxe des travaux selon les modalités suivantes :

Taux de soutien : 30 %

Plafond d'aide: 5000 € par propriété cadastrale

Article 6 : Modalité de versement de l'aide

Le versement global de l'aide intervient après l'achèvement des travaux et en transmettant les pièces justificatives suivantes :

- Présentation des factures acquittées d'intervention des entreprises ayant effectué les travaux.
- Attestation de fin de travaux établie par les propriétaires ou par le syndic pour les copropriétés.
- Un rapport photographique avant et après travaux.

Il n'est pas envisagé de versement de l'aide par acomptes. Il n'est pas envisagé de versement de tout ou partie de l'aide en cas de réalisation partielle du descriptif technique de la déclaration préalable.

Les factures doivent être éditées par l'entreprise ayant réalisé les travaux. Le maître d'ouvrage peut choisir une entreprise différente de celle présentée dans le dossier soumis

à la commission d'attribution sous la condition que celle-ci réalise les travaux prévus dans l'enveloppe des devis initiaux.

Les travaux indiqués sur les factures doivent correspondre aux travaux acceptés. Si des travaux ont été ajoutés ou modifiés, le calcul de l'aide en vue de son versement, ne prendra en compte que les travaux présentés lors de l'attribution initiale.

En cas de factures inférieures aux devis initiaux, le montant de l'aide est automatiquement ajusté à la dépense réellement effectuée. En cas de factures supérieures aux estimations initiales, le montant prévisionnel de l'aide n'est pas revalorisé, même si le plafond de celui-ci n'était pas atteint