



## **RAVALEMENT OBLIGATOIRE**

# **Règlement de soutien financier**

Approuvé par délibération du conseil municipal du 3 avril 2018, modifiée par délibérations des 11 avril 2019, 20 mars 2024 et 27 novembre 2024.

# SOMMAIRE

Article 1 – Objectifs

Article 2 – Rappel de la procédure de ravalement obligatoire

Article 3 – Conditions d'éligibilité

Article 4 – Bénéficiaires

Article 5 – Montant et conditions d'attribution des aides

Article 6 – Dépenses ouvrant droit à subvention

Article 7 – Constitution de la demande de subvention

Article 8 – Instruction des travaux

Article 9 – Exécution des travaux

Article 10 – Contrôle des travaux et paiement des aides

Article 11 – Engagement du demandeur

## Article 1<sup>er</sup> – Objectifs

Depuis plusieurs années, la Ville de Limoges a entrepris la reconquête de son centre-ville par différentes actions portant sur le logement privé, les espaces, les équipements et le patrimoine architectural public ou privé. Ces actions ont d'ailleurs contribué à l'obtention du label *Ville d'Art et d'Histoire* en 2007.

Les campagnes de ravalement obligatoire des façades (RO) visent à requalifier des immeubles situés sur des secteurs ou axes stratégiques. Afin de mener à bien ces opérations, la Ville accompagne les propriétaires des immeubles concernés dans leur démarche en apportant un soutien financier.

Elles contribuent ainsi à sauvegarder le patrimoine bâti limougeaud, révéler son paysage urbain et à remettre sur le marché des logements décents, augmentant ainsi l'attrait de la ville et de son centre ancien.

## Article 2 – Rappel de la procédure du ravalement obligatoire

À compter de la réception du courrier de notification informant le propriétaire de son obligation de ravalement de façade, celui-ci dispose d'un délai maximum de 14 mois pour déposer un dossier complet de demande d'aides financières délivrées dans le cadre du présent règlement.

A défaut de présentation, dans ce délai, du dossier de demande d'aide, des poursuites pourront être engagées envers le ou les propriétaires des immeubles concernés pour obtenir l'exécution des travaux prescrits :

- a) Injonction (délai supplémentaire de 6 mois pour la réalisation des travaux) ;
- b) Sommation avec arrêté de prescription (délai supplémentaire de 12 mois) ;
- c) Travaux à frais avancés (référé auprès du Président du tribunal judiciaire et exécution par la Ville aux frais du propriétaire, recouverts par voie d'impôt direct).

## Article 3 – Conditions d'éligibilité

Pour l'ensemble des opérations, les subventions pourront être accordées :

- Aux immeubles
  - o Compris dans le périmètre défini par délibération ;
  - o Respectant le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent ou faisant l'objet d'une réhabilitation intérieure.
- Aux façades ou parties d'ouvrages visibles, même partiellement, du domaine public ;
- Aux travaux :
  - o N'ayant pas démarré avant le dépôt de demande de subvention ;
  - o Ayant abouti à un traitement complet des façades concernées, y compris le rez-de-chaussée commercial, si celles-ci sont dégradées et n'ont pas été réhabilitées dans les dix dernières années ;
  - o Respectant les documents d'urbanisme en vigueur (PLU – plan Local d'urbanisme, SPR – site patrimonial remarquable...) et donner lieu aux autorisations administratives requises pour le projet.

Dans le cadre du présent dispositif, ne sont pas éligibles :

- Les projets subventionnés depuis moins de dix ans ;
- Les immeubles frappés d'alignement et les propriétés publiques ;

- Les immeubles faisant l'objet d'une procédure administrative de démolition (arrêté d'insalubrité irrémédiable ou de péril) ;
- Les régularisations de travaux ayant fait l'objet d'un procès-verbal d'infraction.

## **Article 4 – Bénéficiaires**

L'aide communale pourra être attribuée à tous les propriétaires et copropriétaires ainsi qu'aux locataires qui supportent les charges du propriétaire-bailleur, en particulier les titulaires de baux commerciaux.

Lorsque les demandeurs sont des copropriétaires, la subvention sera versée au syndic de l'immeuble qui effectuera la répartition.

Lorsque les demandeurs sont des locataires, usufruitiers, titulaires d'un droit en viager, preneurs d'un bail à réhabilitation ou d'un bail emphytéotique, ils pourront bénéficier de la même subvention qu'un propriétaire, sous réserve que celui-ci donne son accord.

Sont exclus du bénéfice de l'aide :

- Les personnes morales de droit public ;
- Les bailleurs sociaux de nature publique ou privée.

## **Article 5 – Montant et conditions d'attribution des aides**

**Le taux de subvention est de 30 % du montant hors taxe des travaux plafonné à 130 000 €.**

**Le taux de l'aide est majoré de 10 % pour les immeubles bénéficiant d'une aide au recyclage des rez-de-chaussée commerciaux vacants, les plafonds de dépense demeurant inchangés.**

Les subventions accordées par la Ville de Limoges sont cumulables avec d'autres aides telles que les subventions de l'ANAH. Toutefois le total cumulé des différentes subventions ne pourra pas dépasser 80 % du montant des travaux de mise en valeur extérieure.

Les immeubles faisant l'objet de travaux aidés bénéficieront d'une exonération des taxes de voirie (occupation du domaine public).

Le pétitionnaire sera exonéré des frais inhérents à la dépose – repose des éléments d'éclairage public installés sur la façade pour permettre le ravalement.

## **Article 6 – Dépenses ouvrant droit à subvention**

### **Façades**

Sont éligibles les travaux suivants :

#### **Honoraires :**

- Honoraires du maître d'œuvre correspondant à l'exécution des travaux.

#### **L'installation, nettoyage et traitement des déchets**

#### **Gros œuvre :**

- Remplacement et reprise des pièces défectueuses du gros œuvre ;
- Remplissage éventuel entre pans de bois et traitement des bois ;
- Échafaudages, nacelles et protections nécessaires aux opérations ;
- Réfection des façades (préparation du support, enduit ou mise en peinture) ;
- Nettoyage des façades ;
- Travaux de clôture sur rue ;
- Réfection ou réalisation d'éléments extérieurs intéressants du point de vue artistique ou historique ;
- Végétalisation de certaines façades constituant une valorisation ;
- Remplacement ou mise en place de ferronnerie.

**Zinguerie :**

- Remplacement des égouts pluviaux (gouttières) ;
- Remplacement des descentes des eaux pluviales ;
- Suppression des évacuations d'eaux usées en façade.

**Menuiseries :**

- Remplacement des chambranles, embrasures, tablettes d'appui ;
- Remplacement ou pose de volets extérieurs ou intérieurs, ou de store ;
- Remplacement des fenêtres défectueuses ;
- Remplacement des portes extérieures défectueuses ;
- Réparation et remise en jeu des menuiseries existantes défectueuses.

***Les ensembles menuisés fenêtres et occultations en PVC n'ouvrent pas droit à subvention.***

**Peinture :**

- Peinture des éléments de menuiseries extérieures et des ferronneries ;
- Peinture des clôtures sur rue ;
- Traitement préventif contre les graffitis (base protectrice).

**Effacement des réseaux :**

- L'intégration aux façades, notamment par encastrement des coffrets et boîtes de raccordement aux divers réseaux (gaz, électricité, téléphone, câble, ...) ;
- L'enfouissement des réseaux ;
- Les gaines techniques, goulottes de distribution intérieure de l'immeuble destinées à l'effacement des réseaux de la façade. Elles devront être convenablement dimensionnées pour satisfaire aux besoins actuels et à venir de l'immeuble ;

***Les demandeurs devront consulter en amont des travaux les opérateurs ou concessionnaires de réseaux.***

## **Devantures commerciales**

Les travaux doivent aboutir à une rénovation globale de la devanture et porteront sur :

- La restauration ou réfection à l'identique d'une devanture ancienne protégée au titre de la SPR ;
- La création ou réfection d'une devanture commerciale intégrant la restitution des structures architecturales d'origine de l'immeuble ;
- La réfection ou création de devantures en placage bois à l'ancienne ;
- La création ou restauration d'enseigne de caractère ou de store ;
- La mise en œuvre ou restauration d'une devanture commerciale présentant une qualité architecturale. Il faudra veiller à une bonne harmonisation avec la façade de l'immeuble. La devanture devra bien s'intégrer dans son environnement.

***Les devantures en PVC ne sont pas subventionnables.***

## **Article 7 – Constitution de la demande de subvention**

Pour toutes les opérations, le dossier de demande de subvention est constitué des pièces suivantes :

- La lettre de demande de subvention signée par le demandeur s'engageant à :
  - Avoir pris connaissance du règlement de soutien financier en vigueur ;
  - Avoir pris connaissance du traitement des données à caractère personnel ;
  - Réaliser les travaux conformément à la notice, si celle-ci a été réalisée ;
  - Respecter le décret du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent ;
- Les devis des différents corps d'état ;
- Le devis des matériaux pour les travaux réalisés sans entreprise ;
- L'attestation notariée de propriété et/ou le bail commercial si le commerçant n'est pas propriétaire (hors copropriété) ;
- Les statuts et un extrait K bis, dans le cas d'une société ;
- Le procès-verbal de l'Assemblée Générale ayant autorisé les travaux et désigné un mandataire pour déposer le dossier et percevoir les fonds, l'attestation d'immatriculation au registre des copropriétés, dans le cas d'une copropriété ;
- La notice de travaux signée par les entreprises ou le demandeur ;
- Le récépissé de dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme ;
- Un relevé d'identité bancaire ;
- La lettre d'autorisation du propriétaire en cas de demande par un tiers (locataire, usufruitier, titulaire d'un droit en viager, preneur d'un bail à réhabilitation ou d'un bail emphytéotique...).

## Article 8 – Instruction de la demande

Sur sollicitation du demandeur, une réunion sur site pourra être organisée pour préciser les travaux à réaliser.

À l'issue, une notice de travaux pourra être établie par le service en charge de la gestion du dispositif.

La demande sera instruite sur la base du dossier déposé par le demandeur, éventuellement complété par la notice et soumis au Comité.

Les demandes seront présentées au Comité de coordination et de gestion pour l'embellissement des façades et la requalification du bâti (dénommé ci-après « Comité »).

Il se réunira périodiquement et sera composé des personnes suivantes :

- Monsieur le Maire de la Ville de Limoges ou son représentant ;
- Des représentants du conseil municipal de la Ville de Limoges dûment désignés par délibération du conseil municipal en date du 9 juillet 2020 ;
- Le Président de la Fédération Départementale du Bâtiment et des Travaux Publics (FDBTP) ;
- Le Président de la Confédération de l'artisanat des petites entreprises du bâtiment (CAPEB) ;
- Le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) ou son représentant ;
- Le Président de la Chambre de Métiers ou son représentant ;
- Le Président de la Chambre Syndicale de la Propriété Immobilière ou son représentant ;
- L'Architecte des Bâtiments de France (ABF) ou son représentant ;
- Le Directeur du Conseil en Architecture Urbanisme et Environnement (CAUE) ou son représentant ;
- La Direction Générale des Services de la Ville de Limoges ou son représentant, et les représentants des services concernés ;
- La direction Stratégie Urbaine et Urbanisme Règlementaire ou son représentant ;
- L'Architecte de la Ville ou de son représentant ;
- Le Trésorier Principal de Limoges Municipale ou son représentant ;
- Le service en charge de la gestion du dispositif ;
- La Fondation du Patrimoine ;
- Le Président de l'Association des Commerçants du centre-ville ;
- Le service en charge des réseaux de la Ville.

Ce Comité émettra un avis sur la faisabilité et le montant des subventions accordées. Il veillera également à ce que les engagements de subventions entrent dans les limites financières prévues chaque année au budget.

Le Conseil municipal délibérera au regard des avis émis par le comité.

## Article 9 – Exécution des travaux

Le demandeur de la subvention devra signaler la date de début des travaux **au moins 8 jours avant le commencement d'exécution.**

Les travaux devront être réalisés dans les 18 mois suivant l'obtention de l'autorisation d'urbanisme.

Passé ce délai, le bénéfice de la subvention sera perdu et des poursuites pourront être engagées comme évoqué à l'article 2.

## **Article 10 – Contrôle des travaux et paiement des aides**

Le constat de la réalisation des travaux sera effectué lors d'une visite sur place, y compris de l'intérieur des locaux.

La décision de paiement des aides sera prise sur avis du Comité et sur présentation des justificatifs suivants :

- Les factures détaillées et dûment acquittées des travaux ;
- Les photos couleur des travaux exécutés.

En-deçà du montant de travaux validé par le Conseil municipal, le montant de la subvention sera réajusté aux dépenses réelles.

## **Article 11 – Engagement du demandeur**

Le demandeur s'engage à :

- Apposer une bâche de communication de cette action sur l'immeuble pendant la durée du chantier ;
- Restituer cette bâche à la ville. **Tout manquement à cet engagement pourra donner lieu à une retenue maximale de 3 000 € sur la subvention.**
- Respecter le décret du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent dans un délai de 3 ans suivant le paiement.

Tout manquement aux prescriptions du décret précité pourra faire l'objet :

- D'un non-paiement de la subvention :
  - o Si le constat est effectué durant l'instruction et/ou avant la mise en paiement ;
  - o En cas d'impossibilité d'effectuer ce constat ;
- D'une restitution de la subvention en cas de constat de non-respect dans les trois ans suivant le paiement.