



DHPV – Service Politiques de l’Habitat

**Règlement de soutien financier aux  
propriétaires entrant dans le cadre du  
ravalement obligatoire**

**Approuvé par délibération du conseil municipal du 3 avril 2018**

# SOMMAIRE

<b>OBJET</b>	<b>2</b>
<b>Article 1 : RAPPEL DE LA PROCEDURE DE RAVALEMENT OBLIGATOIRE</b>	<b>2</b>
<b>Article 2 : CONDITIONS GENERALES</b>	<b>2</b>
<b>2-1 Autorisation d'urbanisme</b>	<b>2</b>
<b>2-2 Autres autorisations</b>	<b>2</b>
<b>2-3 Conditions d'octroi</b>	<b>3</b>
<b>Article 3 : AIDE FINANCIERE</b>	<b>3</b>
<b>Article 4 : BENEFICIAIRE DE SUBVENTION</b>	<b>4</b>
<b>Article 5 : DEPENSES OUVRANT DROIT A SUBVENTION</b>	<b>4</b>
<b>Article 6 : CONSTITUTION DE LA DEMANDE DE SUBVENTION</b>	<b>5</b>
<b>Article 7 : GESTION DES SUBVENTIONS</b>	<b>6</b>
<b>7-1 Généralités</b>	<b>6</b>
<b>7-2 Instruction de la demande</b>	<b>6</b>
<b>Article 8 : EXECUTION DES TRAVAUX</b>	<b>7</b>
<b>Article 9 : CONTROLE DES TRAVAUX ET PAIEMENT DES AIDES</b>	<b>7</b>

## **OBJET**

Afin de mener à bien l'opération de ravalement obligatoire, la Ville décide d'accompagner les propriétaires des immeubles concernés dans leur démarche en apportant un soutien financier décrit dans le présent règlement.

Le présent règlement définit ci-après les conditions et modalités d'octroi des aides financières attribuées.

Les travaux de ravalement doivent être engagés et conduits dans le respect de la réglementation en vigueur, notamment sous condition des autorisations éventuellement nécessaires, en particulier quand sont en jeu des mesures de protections d'ordre historique, esthétique, architectural.

Il faut entendre par façade d'immeuble la partie bâtie maçonnée ainsi que tout élément constitutif tel que les dispositifs de fermeture (menuiseries extérieures, châssis, volets, persiennes, rideaux métalliques, ferronneries, etc.), les modénatures (corniches, statues, frises décoratives, etc.) et les ouvrages divers de protection (garde-corps, barres d'appui, zinguerie, etc.).

Les façades pouvant bénéficier d'une subvention sont uniquement celles visibles du domaine public.

## **Article 1 : RAPPEL DE LA PROCEDURE DU DISPOSITIF DE RAVALEMENT OBLIGATOIRE**

A 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 l'obtention d'une autorisation d'urbanisme relative aux travaux considérés et 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 document d'urbanisme relatif aux travaux, des poursuites seront 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 de Grande Instance et exécution par la Ville aux frais du propriétaire, recouverts par voie d'impôt direct).

## **Article 2 : CONDITIONS GENERALES**

### **2-1 Autorisation d'urbanisme**

L'octroi de la subvention est conditionné par l'obtention de l'autorisation d'urbanisme.

### **2-2 Autres autorisations nécessaires**

La modification, le remplacement ou la création d'enseigne sont régis par le règlement de la publicité de la Ville de Limoges et le règlement du Site Patrimonial Remarquable (SPR) - ancienne Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) et doivent donc faire l'objet d'une déclaration d'enseigne.

A l'issue de la déclaration préalable ou déclaration d'enseigne, le propriétaire ou la copropriété devra déposer une demande d'autorisation d'occupation du domaine public, en cas d'échafaudage en emprise sur le domaine public.

## **2-3 Conditions d'octroi**

Les travaux de ravalement doivent aboutir à un traitement complet des façades concernées y compris le rez-de-chaussée commercial, si celles-ci sont manifestement dégradées et n'ont pas été réhabilitées depuis moins de dix ans.

Les immeubles doivent respecter le décret du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent, ou faisant l'objet d'une réhabilitation intérieure.

La subvention municipale concernant le ravalement des façades est attribuée pour les immeubles compris dans le périmètre défini par la délibération en vigueur et seulement pour les façades ou parties d'ouvrage visibles même partiellement, du domaine public.

Celle-ci ne sera accordée que pour les travaux réalisés en conformité avec les préconisations définies avec le Service Politiques de l'habitat en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France, lors de l'instruction du dossier.

S'il existe plusieurs immeubles sur une parcelle ou un ensemble de parcelles, les travaux sur chaque immeuble sont subventionnés indépendamment.

La subvention n'est pas attribuable pour :

- a. les immeubles ravalés depuis moins de 10 ans,
- b. les immeubles faisant l'objet d'une procédure administrative de démolition (arrêté d'insalubrité irrémédiable ou de péril),
- c. les régularisations de travaux ayant fait l'objet d'un procès-verbal d'infraction.

## **Article 3 : AIDE FINANCIERE**

Le principe d'une subvention dégressive est adopté par le conseil municipal :

Si le pétitionnaire obtient son autorisation d'urbanisme dans les dix mois suivant la notification préalable de la Ville de l'obligation de ravalement, il pourra obtenir une subvention de 30 % du montant hors taxe des travaux plafonné à 130 000 €.

Si le pétitionnaire obtient son autorisation d'urbanisme entre le dixième et le quatorzième mois suivant la notification de la Ville de l'obligation de ravalement, il pourra obtenir une subvention de 10 % du montant hors taxe des travaux plafonné à 130 000 €.

Cette subvention sera maintenue uniquement si les travaux sont réalisés dans un délai de dix mois à compter de l'obtention de l'autorisation d'urbanisme.

A défaut, le propriétaire perdra le bénéfice de cette subvention et recevra une lettre d'injonction lui donnant un délai de six mois aux conditions de l'arrêté en vigueur.

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.

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 4 BENEFICIAIRES DE SUBVENTION

L'aide municipale 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.

Dans le cas de copropriétés, l'aide sera versée au syndicat.

Sont exclus du bénéfice de l'aide :

- les personnes morales de droit public possédant l'immeuble dans son entier,
- les administrations et organismes de droit administratif.

## Article 5 DEPENSES OUVRANT DROIT A SUBVENTION

### Pour les façades

Sont recevables les travaux suivants :

#### 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,
- 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).

#### Honoraires :

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

### **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.*

## **Pour les 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 ZPPAUP,
- 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,
- la mise en œuvre ou restauration d'une devanture commerciale présentant une qualité architecturale. On veillera 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 6 CONSTITUTION DE LA DEMANDE DE SUBVENTION**

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

- une demande dûment remplie,
- les devis des différents corps d'état,
- l'attestation notariée de propriété récente (de moins de 6 mois) et / ou le bail commercial si le commerçant n'est pas propriétaire, hors copropriété,
- dans le cas d'une société, ses statuts, et son numéro SIREN,
- dans le cas d'une copropriété, le procès-verbal de l'Assemblée Générale ayant autorisé les travaux et désigné un mandataire pour déposer le dossier,
- la lettre signée par le demandeur l'engageant à :
  - réaliser les travaux conformément à la notice,
  - respecter le décret du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent, (joindre copie du décret paraphé sur toutes les pages et signé),
- la notice de travaux signée par le propriétaire,
- une copie de l'autorisation d'urbanisme et/ou de l'autorisation de l'enseigne,
- 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 7 GESTION DES SUBVENTIONS

## 7-1 Généralités

Lorsque les demandeurs sont des copropriétaires, la subvention sera versée au syndicat de copropriétaires 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.

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

## 7-2 Instruction de la demande

Suite au premier contact pris par le demandeur avec le service en charge de l'opération : Service Politiques de l'Habitat de la Direction de l'Habitat et de la Politique de la ville de la Ville de Limoges (DHPV), une réunion sur le site du projet est organisée.

Les participants sont le demandeur et l'équipe en charge du suivi de la campagne : la DHPV, l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) et le Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement (CAUE). Cette réunion a pour objectif de préciser les travaux à réaliser.

Une notice de travaux est rédigée par la DHPV en concertation avec les autres membres de l'équipe.

Ce document est ensuite adressé au demandeur avec une lettre d'engagement et le formulaire de demande de subvention qu'il doit signer et retourner au service.

La demande de subvention sera ensuite transmise au service qui assure l'instruction, calcule la subvention sur la base des devis et présente la demande au comité défini ci-dessous.

Le comité de coordination et de gestion pour la campagne d'aide à la réhabilitation et à la protection du patrimoine, dont la composition est la suivante, a été arrêté par délibération du 2 juin 2016 :

- 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,
- 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,
- le Directeur Général des Services de la Ville de Limoges ou son représentant,
- le Directeur de l'Habitat et de la Politique de la Ville ou son représentant,
- l'Architecte de la Ville ou son représentant,
- le Trésorier Principal de Limoges Municipale ou son représentant,
- l'opérateur de la campagne ou son représentant,
- la Fondation du Patrimoine,
- le Président de l'Association des Commerçants du centre-ville « Limoges Commerce »,
- l'interlocuteur réseaux de la Ville.

Ce comité émettra un avis sur chaque demande de subvention qui sera ensuite soumis à la validation du Maire ou de son représentant. En outre, il veillera à ce que les engagements de subvention entrent dans les limites financières prévues chaque année au budget municipal.

## Article 8 EXECUTION DES TRAVAUX

Les travaux, objet de la demande de subvention peuvent commencer dès l'obtention de l'autorisation d'urbanisme.

Cette possibilité ne préjuge en rien de la décision ultérieure du Comité de Coordination et de Gestion, sous réserve des autorisations réglementaires (urbanisme, enseignes,...).

Le demandeur de la subvention devra prévenir le service en charge de l'opération au moins 8 jours avant le début des travaux.

Il devra faire exécuter les travaux et présenter son dossier de paiement avant la fin du délai de 10 mois suivant l'autorisation d'urbanisme.

Passé ce délai, la subvention deviendra caduque.

## Article 9 CONTROLE DES TRAVAUX ET PAIEMENT DES AIDES

La décision de paiement sera prise sur avis du Comité de Coordination et de Gestion, après réalisation de l'ensemble des travaux et constat de leur conformité avec la notice de travaux ayant fait l'objet de la décision d'attribution de la subvention.

Ce constat sera effectué lors d'une visite sur place des représentants de l'équipe en charge de la campagne.

Le paiement des aides sera effectué sur justificatif des factures de travaux détaillées et dûment acquittées en une fois.

En cas de montant de travaux inférieur, la subvention sera recalculée à partir des factures produites.

En cas de montant de travaux supérieur, aucune augmentation de subvention ne sera accordée.

Lu et approuvé, le 3 avril 2018



Emile Roger LOMBERTIE  
Maire de Limoges