

2014-125

**26/ MODIFICATION DES MODALITÉS D'ATTRIBUTION DES AIDES
FINANCIÈRES AU TITRE DU PLAN DE RAVALEMENT DE FAÇADES
OBLIGATOIRE ET DES TRAVAUX RÉALISÉS DANS LA ZONE DE PROTECTION
DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER**

Rapporteur : M. DEVAUX

Par délibération n° 2007-211 du 15 novembre 2007, le Conseil municipal a décidé de lancer un deuxième plan de ravalement obligatoire des façades (P.R.F.). Les critères et modes d'attribution de l'aide municipale ont été définis par cette délibération et modifiés par la délibération n° 2010-89 du 27 mai 2010.

Par délibération n° 2010-88 du 27 mai 2010, le Conseil municipal a décidé de mettre en œuvre une aide financière pour accompagner les travaux réalisés sur l'ensemble des immeubles inclus dans le périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (Z.P.P.A.U.P.).

La Ville de Châlons-en-Champagne s'est aujourd'hui engagée à simplifier les démarches administratives mais aussi à revoir et à recentrer ses politiques locales.

Le bilan des aides allouées a permis de constater un dépassement régulier et important des budgets prévisionnels annuels. Aussi, il a été noté que certains pétitionnaires profitent de l'effet d'aubaine du système lié notamment au seuil des tranches du barème. De ce fait, il est proposé de revenir à une aide établie sur un pourcentage du montant des travaux.

Il est apparu nécessaire de conserver une aide financière pour accompagner les propriétaires de cellules commerciales ou les exploitants qui souhaitent réhabiliter leur commerce situé dans la Z.P.P.A.U.P. afin de poursuivre l'action municipale sur la redynamisation commerciale du centre-ville.

Aussi, pour accompagner les propriétaires dans la restauration de leur bien, il est proposé à l'Assemblée délibérante d'accorder une aide dans le cadre du plan de ravalement de façades, afin de poursuivre la mise en couleur de la Ville, ainsi qu'une aide leur permettant de bénéficier des avantages fiscaux auxquels ils peuvent prétendre au titre de la Z.P.P.A.U.P.

Enfin, il est utile de rappeler que la Ville poursuit son action de communication et de pédagogie, en offrant les services d'un architecte conseil qui assure tous les mois, gratuitement, des permanences au profit des professionnels et des particuliers.

Cette délibération a donc pour objet de modifier le principe d'attribution des aides financières aux propriétaires soumis au ravalement obligatoire ou réalisant des travaux en Z.P.P.A.U.P. Elle abroge donc toutes les modalités d'attribution des aides financières décidées antérieurement.

Nouvelles modalités proposées :

1/ Champ d'application de l'aide P.R.F. :

Les propriétaires des immeubles répertoriés dans une campagne du deuxième plan de ravalement de façades obligatoire, doivent procéder au ravalement des façades et/ou pignons sur rue et parties d'immeubles visibles de la rue.

Les éléments subventionnables sont les suivants : ravalement de façades ou pignons (y compris les rez-de-chaussée des immeubles comprenant des locaux commerciaux ou administratifs indépendants), des clôtures, nettoyages et remises en peinture de tous les dispositifs de fermeture (portes, croisées, châssis, volets, persiennes, rideaux métalliques, grilles, etc...), des ouvrages divers de protection et de défense (barre d'appui, balcons, garde-corps, barreaudages, etc.), ainsi que les accessoires extérieurs (marquises, stores, bat-flanc, etc.).

Le coût de l'échafaudage, du calfeutrement, de l'enlèvement de gravois à la décharge, du nettoyage du chantier et des honoraires d'un maître d'œuvre, sont pris en compte dans le coût des travaux. Mais il est rappelé qu'en aucun cas les travaux de gros œuvre, les travaux de toiture, les travaux d'isolation, ni les travaux liés à l'enseigne ou au remplacement de la devanture commerciale ne sont pris en compte.

Il est ici précisé que, lorsqu'une façade est partiellement visible de l'espace public, elle est soumise au ravalement obligatoire et que les travaux de ravalement portant sur l'ensemble de cette façade (même pour la partie non visible de la rue) sont subventionnables.

2/ Modalités de calcul de la prime municipale P.R.F. :

L'aide municipale est, pour les propriétaires occupants, de 15 % du coût T.T.C. des travaux subventionnables, avec un montant maximum fixé à 5 000 €. Les personnes récupérant la T.V.A. percevront une aide municipale sur la base du hors taxe.

L'aide municipale est, pour les propriétaires bailleurs et les personnes morales, de 15 % du coût H.T. des travaux subventionnables, avec un montant maximum fixé à 5 000 €.

Certaines majorations, pouvant aller jusqu'à 25 % du coût T.T.C. des travaux subventionnables (ou H.T. selon le cas – et dans la limite du montant maximum fixé à 5 000 €) pourront être envisagées pour des travaux réalisés principalement dans le périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (Z.P.P.A.U.P.) et répondant aux critères suivants :

- travaux d'intérêt architectural ou historique (façades en craie, réparation ou remplacement d'éléments de décors, restauration de fermetures,...) ;
- réfection de corniche à l'état d'origine ;
- immeubles d'angles ;
- propriétaires à revenus modestes (selon revenu fiscal de référence au sens de l'article 1417 du Code général des impôts) sur présentation de l'avis d'imposition.

Les personnes réalisant leurs travaux elles-mêmes percevront la prime municipale basée sur le montant des produits achetés pour la réalisation des travaux de ravalement.

3/ Aide PRF « hors secteur » :

Les immeubles de qualité architecturale à l'extérieur du périmètre du plan de ravalement pourront faire l'objet de la prime municipale au titre du hors secteur, sont principalement concernés les immeubles situés en Z.P.P.A.U.P.

Les immeubles inclus dans le périmètre du plan de ravalement mais faisant partie d'une campagne antérieure à celle en cours pourront faire l'objet de la prime municipale au titre du hors secteur à la condition exclusive qu'un contact ait été pris antérieurement au 9 octobre 2014, avec le Service Urbanisme, soit à l'occasion du lancement de la campagne, soit lors des relances.

La réfection des murs de soutènement châlonnais ayant leur assise dans le Mau et le Nau pourront faire l'objet de la prime municipale au titre du hors secteur, à la hauteur de 10 % du coût T.T.C. des travaux subventionnables au titre du hors secteur, avec un montant plafond de subvention fixé à 2 000 euros soit un montant subventionnable de 20 000 euros T.T.C. et ce quelque soit le linéaire de mur à reprendre.

4/ Une exonération du droit de voirie sera appliquée pendant la durée des travaux réalisés dans le cadre du P.R.F., accordée par arrêté municipal. Tout dépassement sera payant sauf cas de force majeure.

5/ Champ d'application des aides pour les travaux en Z.P.P.A.U.P. :

Il est proposé de subventionner les travaux suivants :

- La restauration des devantures commerciales et des enseignes à la condition que le projet vise à la conservation et à la valorisation des éléments authentiques du bâti, à l'exclusion des stores-bannes, auvents, systèmes d'occultation,...
- Le ravalement des façades des bâtiments visibles de la rue, le remplacement des menuiseries et huisseries, la restauration et la réfection des toitures avec des matériaux traditionnels de couverture de type ardoises naturelles, écailles de zinc (pour certaines typologies éclectiques), tuiles canal de terre cuite dites « tige de botte », tuiles plates de terre cuite dites « petit moule » ou zinc, exclusivement en accompagnement du Label de la Fondation du Patrimoine.

Le coût de l'échafaudage, du calfeutrement, de l'enlèvement de gravois à la décharge, du nettoyage du chantier, des honoraires d'un maître d'œuvre, d'un soutien technique et d'un diagnostic du bâti sont pris en compte dans le coût des travaux.

6/ Modalités de calcul de la prime municipale « Z.P.P.A.U.P. » :

L'aide municipale est, pour la restauration des devantures commerciales et des enseignes, de 15 % du coût T.T.C. des travaux subventionnables, avec un montant maximum fixé à 5 000 €. Une majoration, pouvant aller jusqu'à 25 % du coût T.T.C. des travaux subventionnables (ou H.T. selon le cas – et dans la limite du montant maximum fixé à 5 000 €) pourra être envisagée pour des travaux d'intérêt architectural ou historique.

L'aide municipale est, pour les travaux de ravalement des façades, de remplacement des menuiseries et huisseries et/ou de restauration et de réfection des toitures – en accompagnement du Label de la Fondation du Patrimoine – de 1 % du coût T.T.C. des travaux subventionnables, avec un montant maximum fixé à 1 000 €.

Les personnes récupérant la T.V.A. percevront une aide municipale sur la base du montant Hors Taxe des travaux subventionnables.

7/ Sont exclus du champ d'application de ces aides P.R.F. et Z.P.P.A.U.P. :

Les travaux réalisés par ou pour le compte des organismes d'habitations à loyer modéré au sens de l'article L. 411-2 du Code de la construction et de l'habitation, des administrations et des établissements publics.

Les bâtiments jugés "non solides" ou présentant des problèmes importants de structures, après enquête des services municipaux compétents, si le propriétaire n'y porte pas remède parallèlement aux travaux projetés.

8/ Clauses particulières communes pour ces aides P.R.F. et Z.P.P.A.U.P. :

La demande de subvention devra être déposée en Mairie en même temps que la demande de travaux.

L'octroi de la prime est conditionné par l'obtention d'une autorisation de travaux obtenue préalablement à l'ouverture du chantier.

L'aide peut être supprimée si l'exécution des travaux n'est pas réalisée dans le respect des prescriptions émises dans l'autorisation de travaux.

L'aide peut être supprimée si les enseignes, pré enseignes et publicités apposées sur l'immeuble ou sur le terrain d'assiette du projet sont non conformes avec le règlement local de publicité.

La demande de prime sera présentée au Conseil municipal, une fois les travaux réalisés, sur présentation des factures acquittées et de la déclaration attestant d'achèvement et la conformité des travaux (D.A.A.C.T.) et après visite sur le terrain pour contrôle des travaux.

Le Conseil municipal appréciera les cas particuliers qui pourraient lui être présentés.

Le montant annuel des subventions versées par la Ville au titre du plan de ravalement de façades obligatoire ou au titre des travaux réalisés dans la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager ne pourra dépasser le montant des crédits alloués à ces opérations et voté au budget de l'année considérée.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU l'article L. 2121-29 du Code général des collectivités territoriales ;

VU le Code de la Construction et de l'habitation ;

VU l'article 1417 du Code général des impôts,

VU l'arrêté préfectoral du 8 octobre 1991 ;

VU les délibérations n° 2007-211 du 15 novembre 2007, n° 2010-88 et n°2010-89 du 27 mai 2010 ;

VU l'avis favorable de la Commission des affaires économiques du 16 septembre 2014 ;

VU l'avis favorable de la Commission des affaires administratives générales du 23 septembre 2014 ;

OUI l'exposé qui précède ;

APPROUVE les critères et le mode d'attribution de l'aide municipale ci-dessus précisés.

CHARGE Monsieur le Maire de prendre toutes les mesures nécessaires pour mener à bien ces dispositifs d'aides relatifs au plan de ravalement de façades obligatoire et à la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager.

DIT que ces nouvelles modalités d'attribution des aides financières sont applicables aux dossiers de demande de subvention déposés à compter du 10 octobre 2014.

DIT que le montant annuel des subventions versées par la Ville ne pourra excéder le montant des crédits alloués à ces opérations et voté au budget de l'année considérée.

**Le rapporteur,
Signé: M. DEVAUX**

**Après en avoir délibéré,
Le Conseil Municipal à l'unanimité,
Prend une délibération conforme**

Copie certifiée conforme par Le Maire, qui atteste que le compte rendu de la séance dans laquelle a été prise la présente délibération sera affiché à la porte de la Mairie, conformément à la loi.

Le Maire
Benoist APPARU

P/Le Maire, par délégation,
Le Directeur Général des Services,

Certifié exécutoire compte tenu de la
réception à la Préfecture le 15/10/2014 et de
la date d'affichage le 15/10/2014.



Philippe CHANAL