



**REGLEMENT DE SUBVENTION DE L'OPERATION DE
RAVALEMENT DE FAÇADES**

Commune de Ouistreham | 16 janvier 2023

Article 1 : Objet

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

Ce projet part du constat du vieillissement du bâti et de son manque d'attractivité commerciale et résidentielle dans certains secteurs. Il s'intègre dans la démarche commune de mise en valeur du patrimoine, de l'Opération de Revitalisation des Territoires (ORT) et du programme Petites Villes de Demain (PVD). Cette campagne vient compléter les dispositifs déjà mis en place par l'ORT et le Programme d'Intérêt Général (PIG) de Caen la mer, amendée par la commune.

Les objectifs de cette campagne sont :

- de conforter l'attractivité du centre-bourg et des secteurs identifiés par une mise en valeur globale du paysage urbain ;
- d'inciter à un ravalement raisonné, respectueux des caractéristiques architecturales du patrimoine bâti de la commune et ainsi de contribuer à la pérennisation du bâti ;
- de préserver et de valoriser le patrimoine bâti

Cette opération devra faciliter la réalisation de travaux de qualité, adaptés à l'habitat ancien.

Pour l'opération, 3 secteurs ont été identifiés pour bénéficier des subventions :

- Le centre ancien
- Le port
- L'avenue de la Mer

Pour accompagner cette démarche, la commune met en place une aide financière spécifique aux propriétaires occupants ou bailleurs privés concernés, sans condition de ressources.

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

Article 2 : Périmètre de l'opération façades :

Le périmètre de l'opération comprend 3 secteurs : le centre ancien, le port et l'avenue de la Mer.



Le centre ancien : rues Carnot, E. Herblin, Chanoine Louis Petit, Traversière, Gambetta, Grande Rue, de la Grève, de Colleville, Froide, du Marais, Av. M. Cabieu
Le port : rue de l'Yser et Place du G. de Gaulle
L' Avenue de la Mer

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 la subvention 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 subvention.

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

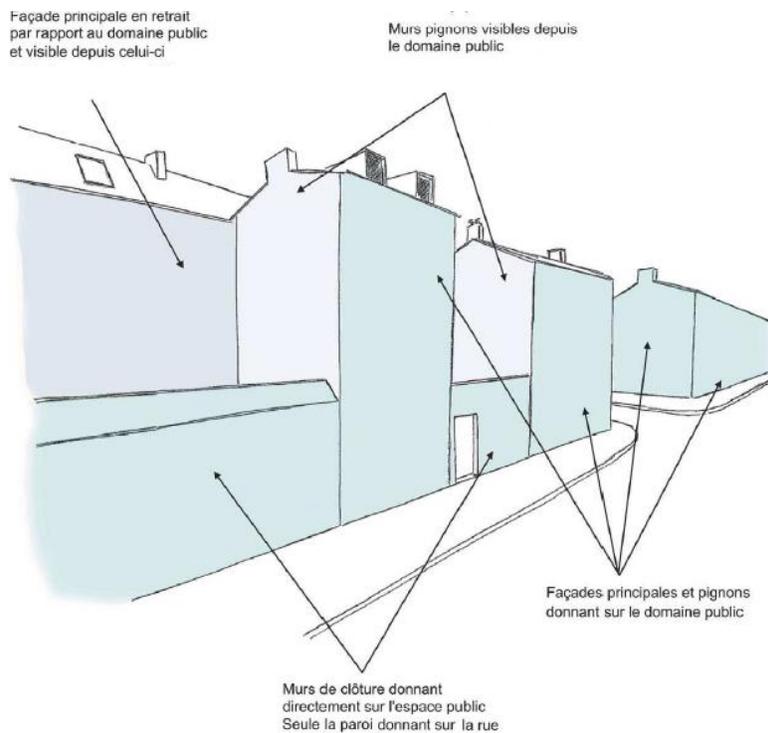
Sont exclus :

- Les bâtiments dont un ou plusieurs logements ont été déclarés non décents dans les deux ans précédant la demande d'aide et non sortis d'indécence.
- Les bâtiments ayant déjà bénéficiés d'une subvention au ravalement quel que soit son montant dans les 10 années précédentes.
- 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 subvention ne peut être accordée qu'au vu d'un projet de traitement global, de l'ensemble des façades et murs pignons visibles depuis l'espace public.

Détails schématiques des façades éligibles :



Les façades subventionnées :

Celles visibles depuis l'espace public à « hauteur d'homme » appartenant à un front bâti continu.

- 1- Façade principale en retrait mais visible
- 2- Mur pignon visible, y compris cheminée
- 3- Façade principale et pignon sur rue
- 4- Murs de clôture en **Pierre** donnant sur l'espace public

Pour le calcul de la subvention, **ne seront pris en compte que les travaux de ravalement des façades des immeubles et des murs en pierres visibles depuis l'espace public ou depuis l'espace privé accessible au public (cours communes) et appartenant à un front bâti continu.**

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** notamment la qualification 2181 (restauration patrimoine ancien).

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 suite à l'isolation sera prise en compte.

Dans le cadre de sa mission de conseil, le pétitionnaire pourra solliciter le Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement du Calvados (CAUE 14) afin d'obtenir des conseils sur son projet de ravalement de façade.

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 communale :

Le dossier de demande de subvention pourra être retiré (en mairie) ou téléchargé sur le site Internet de la Ville puis, une fois complété, il devra être déposé en mairie.

Les dossiers sont instruits par les services communaux qui vérifient la recevabilité de la demande, préalablement à tout démarrage des travaux et avant d'être soumis à la commission d'attribution chargée de se prononcer sur l'attribution des subventions, 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 de subvention,
- 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 la subvention 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 subvention.

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

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

Article 5 : Calcul du montant de la subvention

L'aide financière de la commune **est accessible sans condition de ressources**.

Les dossiers seront acceptés par la commune de Ouistreham dans la limite du budget réservé à l'opération et par ordre de dépôt.

La subvention est calculée sur le montant hors taxe des travaux selon les modalités suivantes :

		MONTANT DES SUBVENTIONS
TAUX DE SUBVENTION		30 %
PLAFOND DE SUBVENTION HT		3 000 € HT par propriété

Article 6 : Durée de l'opération de ravalement façades :

L'opération de ravalement des façades se déroule sur une durée de 3 ans (2023-2025).

Article 7 : Modalité de versement de la subvention :

Le versement global de la subvention 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 la subvention par acomptes.

Il n'est pas envisagé de versement de tout ou partie de la subvention 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 la subvention en vue de son versement, ne prendra en compte que les travaux présentés lors de l'attribution de la subvention. 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.

Article 8 : Modification du présent règlement

La commune se réserve la faculté de réviser à tout moment ce règlement.