



VICHYCOMMUNAUTÉ

**REGLEMENT D'APPLICATION
DES AIDES
DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT
(2020-2025)**

RAVALEMENT DE FACADES

La délibération N°58 du conseil communautaire du 08 juillet 2021 abroge la délibération N°48 du conseil communautaire du 20 septembre 2018.

L'aide au ravalement de façades s'inscrit dans le cadre de la stratégie de redynamisation des centres-villes et des centres bourgs.

Le dispositif a vocation à accompagner les propriétaires dans leurs travaux de restauration ou de conservation du patrimoine bâti dans la chair des communes.

L'aide s'adresse :

- aux propriétaires privés occupants.
- aux propriétaires privés bailleurs.
- aux syndicats de copropriétés.

Pour pouvoir bénéficier de l'aide, le projet doit remplir deux conditions essentielles concernant :

- La localisation de l'immeuble.
- Et la nature des travaux.

❖ **Périmètre d'application du dispositif :**

D'une part, l'immeuble doit être situé :

- dans le centre-ville ou le centre-bourg de la commune, conformément au périmètre de centralité arrêté par délibération du conseil municipal.

S'agissant des communes de Vichy et de Billy,

- dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR).

D'autre part, les façades et les pignons doivent être visibles depuis l'espace public.

❖ Travaux subventionnables :

L'aide concerne les immeubles d'habitation (individuels et collectifs).

Sont subventionnés les travaux de restauration de l'ensemble de la façade et/ou pignon d'un immeuble. La restauration s'entend depuis l'entretien des chéneaux jusqu'au nettoyage de muret sur rue.

Les travaux portant sur les devantures commerciales, les locaux d'activités tertiaires ou autres annexes situées en rez-de-chaussée, peuvent être financés dès lors qu'ils font partie intégrante d'un immeuble d'habitation, et qu'ils relèvent d'un projet global de ravalement de façade.

Peuvent également être inclus dans l'assiette de travaux, la restauration ou la restitution des éléments de décor, d'ornement, de ferronnerie, de muret de clôture, de porte de garage ou autre annexe, à condition toujours de participer à un projet d'ensemble de ravalement de façades. Autrement dit, les travaux isolés ne sont pas subventionnés, sauf cas particuliers.

En revanche, l'aide ne prend pas en compte le remplacement des menuiseries.

Nature des travaux éligibles :

- **La réfection du corps d'enduit défectueux après décrépissage.** L'enduit sera respectueux et adapté aux maçonneries supports permettant leur bonne perspiration et respecter le DTU 26.1. L'enduit traditionnel à la chaux naturelle sera privilégié pour les immeubles patrimoniaux, ainsi que l'enduit plâtre selon l'enduit et dispositif d'origine. Dès lors que le bâtiment est construit avec des matériaux traditionnels, le ciment est proscrit. Les travaux de maçonnerie en réparation/restitution et de remise en valeur architecturale.
- **La remise en peinture après nettoyage des façades.** Le décapage et la préparation seront adaptés aux supports permettant la bonne perspiration des maçonneries traditionnelles. Dès lors que le bâtiment est construit avec des techniques anciennes, le DTU 42.1 ne s'applique pas. La remise en peinture s'effectuera avec des peintures minérales ou badigeons de chaux naturelle. Les produits filmogènes de type pliolite, peinture organo-minéral, semi-épais, imperméabilisant ne sont pas subventionnés.
- **Pour les immeubles en pierres :** nettoyage, hydro gommage à faible pression et restauration des pierres et de leurs joins, ainsi que des balustres, sculptures ou autres éléments de décors et les restitutions nécessaires.
- Pour les façades sans modénature ni caractère patrimonial, les **travaux d'isolation thermique par l'extérieur** assurant l'étanchéité des façades et améliorant significativement la performance énergétique globale du logement.
- **Peintures des menuiseries, ferronneries, débords de toiture et décors architecturaux,** lorsqu'ils sont prévus avec la réfection complète des façades.

- **Les travaux de zinguerie** : remplacement des gouttières et des descentes d'eaux pluviales, lorsqu'ils sont prévus avec la réfection complète des façades.

Les travaux doivent être réalisés par des professionnels agréés.

NB : Les peintures et les enduits imperméabilisants ne sont pas subventionnés.

◆ **Sur les communes de Vichy et de Billy**, les travaux réalisés doivent être conçus en cohérence avec la qualité architecturale du bâti et dans le respect strict des règles d'urbanisme et du règlement du Site Patrimonial Remarquable (remplaçant la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysage).

Les travaux annexes sont éligibles à condition qu'ils soient visibles de la rue, complémentaires au ravalement général de la façade et dans la mesure où la façade est traitée dans son intégralité :

- la restauration, le nettoyage et la remise en peinture des dispositifs de fermeture : portes, fenêtres, volets, persiennes, portes de garage, avancées de toit;
- la restauration, le nettoyage et la remise en peinture des dispositifs de protection : barres d'appui, gardes-corps, balcons...
- le déplacement ou la suppression de coffrets de branchement et des arrivées de lignes sur façade.

Les éléments dévalorisants de la façade pourront être à reprendre sur préconisations éventuelles de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les travaux suivants sont éligibles à la subvention pour la restauration des devantures commerciales dès lors qu'ils sont inclus dans la réfection ou la rénovation de la façade de l'immeuble dans son ensemble :

- restauration extérieure de la façade commerciale (menuiseries, ferronneries, pierre de taille ...),
- création d'une devanture bois en restitution d'un modèle ancien.
- mise aux normes d'accessibilité PMR du commerce,
- création d'une entrée indépendante pour accès au logement au-dessus du commerce.

Il est précisé que les travaux ne doivent pas avoir commencés avant :

- 1/ l'octroi de l'autorisation d'urbanisme délivrée par le Maire et, le cas échéant, avant d'avoir obtenu l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France ou de la Conservation Régionale pour les travaux sur monuments historiques.
- 2/ la notification de subvention.

❖ **Montant de l'aide :**

L'aide est financée à parts égales par la communauté d'agglomération et par la commune, dans les conditions suivantes :

- Taux de subvention de 20% du montant des travaux subventionnables plafonné à 10 000 € TTC par bâtiment, pour les bâtiments situés dans le périmètre de centralité défini par la commune dans le cadre de la politique de redynamisation des cœurs de ville et des centres-bourgs.

Régime particulier pour les immeubles situés :

1. dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Vichy et de Billy :

- Taux de subvention de 20% du montant des travaux subventionnables plafonné à 15 000 € TTC par bâtiment, pour les bâtiments répertoriés dans le Plan de règlement du Site Patrimonial Remarquable (SPR) comme :
 - Immeuble ou partie d'immeuble classé(e) au titre des Monuments Historiques
 - Immeuble exceptionnel.
 - Immeuble remarquable.

Pour les projets soumis au label de la Fondation du Patrimoine, l'aide des collectivités est déplafonnée pour atteindre 20% du montant TTC des travaux, afin de permettre au maître d'ouvrage de bénéficier d'une défiscalisation à hauteur de 100% du montant TTC des travaux (cf encadré ci-après).

- Taux de subvention de 20% du montant des travaux subventionnables plafonné à 12 000 € TTC par bâtiment, pour les bâtiments répertoriés dans le Plan de règlement du Site Patrimonial Remarquable (SPR) comme :
 - immeuble intéressant.
- Taux de subvention de 20% du montant des travaux subventionnables plafonné à 10 000 € TTC par bâtiment, pour les bâtiments non répertoriés (C4) dans le Plan de règlement du Site Patrimonial Remarquable (SPR).

2. dans le périmètre « renaissance du cœur thermal » de Vichy¹ :

- Taux de subvention de 20% du montant TTC des travaux subventionnables par bâtiment afin de permettre au maître d'ouvrage de bénéficier d'une défiscalisation à hauteur de 100% du montant TTC des travaux.

RAPPEL

Avec le label de la Fondation du Patrimoine, les propriétaires peuvent déduire :

- De leur revenu global imposable :
 - 50% du montant TTC des travaux de restauration.
 - 100% du montant TTC des travaux de restauration lorsque ceux-ci ont obtenu au moins 20% de subventions publiques et de la Fondation du Patrimoine.

Le montant défiscalisable est calculé net de subventions :

- De leurs revenus fonciers lorsque l'immeuble est donné en location :
 - 100% du montant des travaux TTC.

❖ Conditions d'obtention de l'aide :

La demande de subvention **doit impérativement être déposée auprès de Vichy Communauté avant le démarrage des travaux**. Les travaux commencés seront exclus du calcul de l'aide.

Les travaux doivent :

- être réalisés par des entreprises du bâtiment inscrites au registre des métiers.
- avoir fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme en cours de validité et être strictement conformes aux prescriptions et aux règles de l'art.
- Des échantillons pourront éventuellement être réclamés avant ou en cours de chantier et des contrôles en cours de chantiers pourront être diligentés.

Les travaux doivent être réalisés par des professionnels agréés. Leur attestation d'assurance sera demandée.

¹ Immeubles situés à Vichy : Rue du Président Wilson, Rue du Parc, Rue du Casino, Rue Petit, Rue Prunelle, Rue de Belgique, Bd de Russie, Square du Général Leclerc, Passage Noyer, Rue Abbé de l'Arbre, Rue de Banville, Source de l'Hôpital, rue d'Italie, rue Aristide Briand, Rue Alquié, Rue de Belgique, et N°101-101B-102-103-104-104B-105-106-106B-107-108-109-109B-112-114-116-118-120-122 BD des Etats-Unis.

Modalités de versement de la subvention :

- Après réception de la ou des facture(s) acquittée(s) revêtues du cachet et de la signature de la ou des entreprises et établies au nom du demandeur concernant les travaux préalablement acceptés suite à la déclaration préalable de travaux ou du permis de construire.
- Après présentation d'un justificatif, fourni par l'entreprise ayant réalisé ou coordonné les travaux, certifiant de la réalisation des travaux conformément au dossier de demande.
- le cas échéant, après avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

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

La subvention est versée au demandeur, en deux fois, à parts égales par la communauté d'agglomération et la commune.

Délai de réalisation des travaux :

○ Pour les logements individuels

Le propriétaire dispose d'un délai de réalisation des travaux de 12 mois, à compter de la date notification de la subvention par la communauté d'agglomération et la commune.

○ Pour les copropriétés

- Les propriétaires disposent d'un délai de réalisation des travaux de 24 mois à compter de la date notification de la subvention par la communauté d'agglomération et la commune.

Passés ces délais de réalisation, la subvention devient caduque.

Composition du dossier :

- L'imprimé de demande de subvention, fourni sur demande par le service urbanisme de Vichy Communauté ou téléchargeable en ligne sur le site internet de la ville et de la Maison de l'habitat,
- L'arrêté du Maire autorisant les travaux (DP ou PC, ou autorisation spéciale pour les MH),
- Les devis détaillés avec descriptif technique des matériaux employés,
- Les fiches techniques des produits utilisés (Documents Techniques Unifiés),
- L'attestation d'assurance de l'entreprise,
- Le plan de situation de l'immeuble, et ses références cadastrales.
- Une photographie de la (des) façade(s) concernée(s), et de son environnement immédiat.

- Le diagnostic de performance énergétique incluant des recommandations et une estimation du gain énergétique pour les travaux d'isolation par l'extérieur (ITE).
- En cas d'immeubles en copropriété, la délibération de l'assemblée générale des copropriétaires décidant l'engagement des travaux de ravalement,
- En cas de SCI, copie des statuts et extrait K BIS,
- Un RIB.

