



CARPENTRAS

**OPÉRATION RAVALEMENT DE FAÇADES
2019 - 2025**

RÈGLEMENT

La revitalisation du centre ancien est une des priorités de la Municipalité.

De nombreuses actions de fond ont été engagées pour renforcer le rôle du centre ancien *notamment* par la signature d'une convention PNRQAD (Programme de Rénovation des Quartiers Anciens Dégradés) avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU), l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah), l'Etat, Action Logement, la Communauté d'Agglomération Ventoux Comtat Venaissin (CoVe), la Région, le Département, la Caisse de Dépôts et Consignations (CDC), Vaucluse Logement / Grand Delta Habitat et la SEM concessionnaire de la Ville.

La volonté et la cohérence de l'action entreprise par la Ville reposent sur la simultanéité des investissements publics et privés. C'est la raison pour laquelle la Municipalité initie également une opération *Ravalement de Façades* qui a pour objectif de valoriser le patrimoine du centre ancien par une campagne de ravalement.

Le ravalement de façades est une obligation pour les propriétaires qui découle de l'article L 132-1 du code de construction et de l'habitation. *Il précise: « les façades des immeubles doivent être tenues en bon état de propreté. Les travaux nécessaires doivent être effectués au moins une fois tous les dix ans, sur injonction qui est faite au propriétaire par l'autorité municipale ».*

L'opération *Ravalement de Façades* consiste donc à la mise en place d'un **dispositif d'aide** par subventions aux particuliers afin de les soutenir dans la réalisation **des travaux sur les façades** de leur immeuble et dans le respect du règlement de l'AVAP.

La contrepartie de ces aides publiques est **l'obligation**, pour le propriétaire, **de respecter les prescriptions architecturales fixées au préalable**.

L'objectif de l'opération est de traiter 25 façades par an, durant 7 ans, sur la période du 1^{er} janvier 2019 au 31 décembre 2025, soit 175 façades en tout, dans la limite du budget adopté annuellement par le conseil municipal.

Il a été convenu ce qui suit :

I. PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION

Sont prises en compte les façades des immeubles situés dans le **centre ancien** intra-muros délimité par les boulevards extérieurs (côtés pair et impair, également inclus) :

- Avenue Jean Jaurès
- Boulevard Alfred Rogier
- Boulevard du Nord
- Boulevard Maréchal Leclerc
- Boulevard Gambetta
- Boulevard Albin Durand.

II. BÉNÉFICIAIRES DE LA SUBVENTION

Tous les propriétaires ou locataires (avec l'accord du propriétaire) d'immeubles de plus de 15 ans (situés dans le périmètre défini sur les plans ci-annexés).

III. IMMEUBLES SUBVENTIONNABLES

- Immeubles de plus de 15 ans situés dans le périmètre défini sur les plans ci-annexés
- Immeubles ne faisant pas l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou d'un arrêté au titre du règlement sanitaire départemental afin d'éviter une opération de ravalement sur un bâti présentant un risque structurel. La Commune peut être amenée à demander à entrer dans les lieux
- Seules les façades visibles d'une rue ou d'un espace public sont subventionnables
- Globalité de l'opération : un immeuble est un tout. Sa mise en valeur suppose un **traitement d'ensemble** de la façade. En conséquence, une subvention ne peut être accordée qu'au vu d'un projet de **traitement global** du sol au toit, y compris la devanture commerciale si nécessaire.

La présence de plusieurs façades ouvre droit à plusieurs subventions.

EXCLUSIONS :

- Les immeubles à usage majoritaire de commerce et/ ou de service ne sont pas éligibles au présent dispositif de subventions
- Le ravalement des retours, pignons et façades non visibles depuis le domaine public.
- Les murs de clôture, de soutènement ne sont pas pris en compte à l'exception de ceux attenants à la maison d'habitation et donnant sur le domaine public.
- Les annexes (garages, dépendances..) non attenantes à l'habitation ne sont pas subventionnables
- Bâtiments voués à démolition.

IV. TRAVAUX SUBVENTIONNES

- Traitement de la surface de façade (enduit mono couche, deux ou trois couches, mise en peinture, application de badigeon à la chaux, nettoyage et protection des pierres, etc...
- Restauration d'éléments de modénature (encadrement de fenêtres, corniches, etc...)
- Remplacement des gouttières et descentes d'eaux pluviales ; suppression des potences ; dissimulation, déplacement ou encastrement des climatiseurs ; enlèvement d'enseignes vétustes...
- Mise en peinture des menuiseries extérieures : fenêtres, portes, volets, portes de garage, etc.....
- Maîtrise d'œuvre : conception du projet et suivi de chantier

Compte tenu de l'objectif municipal de mettre en valeur le centre ancien et ce notamment à travers la mise en couleur des façades, une attention particulière sera apportée par la Ville pour harmoniser les interventions individuelles.

Ainsi, la technique de ravalement utilisée (enduit, peinture, badigeon, pierres, etc...), les caractéristiques techniques des matériaux mis en œuvre et la finition feront l'objet d'un descriptif détaillé.

V. ENGAGEMENT DU PROPRIÉTAIRE

En contrepartie de l'aide accordée par la Ville, le propriétaire se devra de respecter l'engagement pris à la signature du dossier de demande de subvention d'un ensemble de conditions et dont l'obligation demeure au profit des propriétaires et acquéreurs successifs.

- Climatiseurs : l'encastrement en façade supprimant le surplomb du domaine public, le déplacement vers un point non visible du domaine public ou la dissimulation est obligatoire dans toutes les opérations subventionnées sous peine de remboursement intégral du montant obtenu, après mise en demeure, (par Recommandé avec accusé de réception) de s'exécuter dans un délai de 7 jours, demeurée infructueuse. A défaut, tout acte de procédure pourra être pris à cet effet.
- Câbles en façade : les câbles doivent être proprement remis en place après réfection de la façade sous peine de non versement de la subvention.
- Le demandeur installe, pendant la durée des travaux, sur l'échafaudage de la façade le panneau de l'opération façade mis gracieusement à sa disposition par la ville. Il s'oblige à restituer ce panneau à la ville à l'issue des travaux, dans son état initial avant utilisation.
- Le demandeur doit communiquer à la ville les justificatifs et les documents nécessaires à l'exercice du contrôle des travaux réalisés.
- Le demandeur autorise la ville à utiliser et à diffuser les photos des façades avant et après ravalement dans un cadre strict de valorisation de cette opération (presse, site de la ville, internet...)
- Cette subvention est soumise à l'obligation de publicité. L'attribution d'une subvention implique que le bénéficiaire s'engage à afficher le concours financier de la collectivité par la pose d'un panneau de chantier. Le panneau de chantier sera remis au bénéficiaire et devra être affiché en façade, du démarrage des travaux jusqu'à la visite de réception.
- Le demandeur autorise, en sa présence ou sur mandat, la visite de l'immeuble par l'architecte conseil et le technicien de la ville

VI. MONTANT DE LA SUBVENTION « VILLE DE CARPENTRAS »

Le calcul de la subvention s'applique **au montant TTC des travaux**.

La subvention est calculée selon trois critères :

1 - Plafonnement du pourcentage de la subvention par rapport au montant total du devis de travaux T.T.C.

La subvention municipale est plafonnée à **60 %** du montant total du devis TTC.

2 - Plafonnement du prix unitaire de ravalement

Le prix unitaire de ravalement est plafonné à :

40 € TTC le m² pour une façade en badigeon ou mono-couche,
76 € TTC le m² pour une façade en enduit.

Ce prix comprend toutes sujétions entrant dans le ravalement (article IV).

3 - Plafonnement forfaitaire de la subvention

Le montant de la subvention ne pourra pas dépasser :
Pour les façades **en badigeon ou mono couche** : **1 440 € TTC**
Pour les façades **en enduit** : **2 736 € TTC**

Tableau récapitulatif

	Taux de subvention	Plafond au m ² TTC subventionnable	Plafond de travaux TTC subventionnable	Subvention maximale
Façades en badigeon ou en mono-couche	60%	40 €	2 400 €	1 440 €
Façades en enduit	60%	76 €	4 560 €	2 736

Les subventions attribuées concernent le montant des travaux exclusivement et ne prennent pas en compte les honoraires du syndic, les frais d'assurance ou autres dépenses tels que les droits de voirie.

4 - Majoration de la subvention

Dans l'intérêt du projet urbain centre-ville et en cohérence avec les opérations menées dans le cadre du programme de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD) et de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain (OPAH-RU), une majoration de 20 % de la subvention attribuée sera appliquée sur certaines rues définies comme prioritaires. La majoration concerne :

- Les boulevards périphériques (côtés pairs et impairs) : Maréchal Leclerc, Gambetta, Albin Durand, Jean-Jaurès, Alfred Rogier, Nord
- Les rues : Porte de Monteux, Raspail, des Halles, Vigne, République, Porte de Mazan, Porte d'Orange, Plan Porte d'Orange, de l'Auzon, du Mouton, des Versins, Beaurepaire, Piquepeyre, Lices Monteux, de la Tour, de l'Evêché, de la Sous-Préfecture
- Place de l'Hôtel de Ville, Place du Docteur Cavaillon, Place de l'Horloge, Place Aristide Briand
- Passage Boyer

VII. Durée de Validité de la demande de subvention

La demande de subvention est valable 1 an à compter de la date d'envoi du courrier d'information et de transmission des documents. Au-delà de ce terme, une nouvelle demande devra être formulée

Un délai de 15 ans minimum est nécessaire pour qu'un même immeuble puisse bénéficier du dispositif de subventions municipales pour le ravalement des façades. Il pourra être dérogé à cette règle en ramenant ce délai à 10 ans si l'immeuble concerné présente un intérêt particulier de par son architecture ou sa situation dans la ville.

VIII. CONSTITUTION DU DOSSIER DE DEMANDE DE SUBVENTION

Le dossier de demande de subvention devra être rempli, signé et déposé, avant le début des travaux.

Les techniciens de la Direction du développement urbain, du logement et des affaires juridiques (DDLJ) sont chargés du **conseil gratuit** auprès des demandeurs. Ils aident au **montage des dossiers et instruisent les demandes**.

IX. DÉROULEMENT ADMINISTRATIF

Le dossier de demande de subvention sera instruit après **l'obtention de l'avis de l'Architecte Conseil** de la Ville et en fonction du **respect des règles d'urbanisme**.

- Prise de contact avec la DDLJ pour ouverture du dossier.
- **Sur rendez-vous, une première visite** du site est réalisée par l'Architecte Conseil qui établit une **fiche de prescriptions**.
- Muni de cette fiche, le pétitionnaire consulte des entreprises pour **obtenir des devis correspondants**.
- Les devis devront être apportés à la DDLJ afin de procéder au calcul prévisionnel de la subvention.
- Attention : le dossier de subvention ne vaut pas autorisation d'urbanisme. Il est obligatoire de déposer une demande d'autorisation de travaux auprès du service urbanisme (Déclaration Préalable (DP) ou Permis de Construire (PC)) avec copie de la fiche de prescriptions et une autorisation de voirie dans les 10 jours qui suivent la réception de l'Autorisation Préalable aux travaux.
- A l'achèvement des travaux, les techniciens de la DDLJ examinent la recevabilité de la demande de paiement sur **présentation des factures** acquittées, par le propriétaire ou son représentant dûment habilité au vu des travaux entièrement réalisés. Les factures doivent être éditées par l'entreprise ayant réalisé le devis et les travaux avec le numéro SIRET. Les travaux indiqués sur les factures doivent correspondre aux travaux acceptés, c'est pourquoi une **visite** de l'Architecte Conseil permet la réception des travaux et l'établissement d'un **certificat d'achèvement**. (Attention les travaux doivent être entièrement achevés)
- Monsieur le Maire rend compte au conseil municipal de l'application du présent règlement et de l'attribution des subventions par décision.

X. CONDITIONS DE MINORATION OU DE SUPPRESSION DE LA SUBVENTION

Le montant définitif de la subvention sera arrêté au vu des dépenses réelles et attestées par la production de factures acquittées par son propriétaire ou son représentant dûment habilité. Dès lors, si les factures sont inférieures aux devis initiaux, le montant de l'aide est automatiquement ajusté à la dépense réellement effectuée. Si les factures sont supérieures au devis initial, le montant prévisionnel de la subvention ne sera en revanche pas revalorisé. Dans le cas où les logements des bâtiments concernés par la demande de subvention façade font l'objet d'une ou plusieurs infractions au règlement sanitaire départemental, la subvention ne pourra être versée que sur présentation d'un justificatif de travaux de mise en conformité.

Il n'est pas envisagé de versement de tout ou partie de la subvention par acompte.

La subvention est minorée de 20 % si le propriétaire de l'immeuble à ravalement est l'entrepreneur exécutant les travaux.

La subvention peut être supprimée en cas de non-respect des prescriptions de l'Architecte Conseil de la Ville, des autorisations d'urbanisme et de voirie (égouts bouchés, bitume abîmé, climatisation, réseaux en façade, etc...)

XI. PAIEMENT DE LA SUBVENTION

Le **paiement** de la subvention est effectué, après la présentation **indispensable** de la facture et de l'avis favorable de l'architecte conseil de la ville.

La commune peut être amenée à demander la présentation du certificat d'achèvement des travaux.

Un courrier avise le demandeur du paiement de la subvention.

Les pièces justificatives, dont un RIB, sont transmises au Service Financier de la Commune. La subvention est versée par virement par le Receveur Municipal.

XII. LITIGE OU CONTESTATION

Pour tout litige relatif à l'interprétation ou à l'exécution du présent règlement, les parties s'efforceront de régler à l'amiable le différend, à défaut les parties saisiront le juge compétent.

XIII. DISPOSITION PROPRES A LA CONVENTION

Le présent règlement peut être modifié par délibération du Conseil Municipal.