



**OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT –
RENOUVELLEMENT URBAIN**

Centre-ville d'Audierne

2024-2029

**CAMPAGNE DE RAVALEMENT
INCITATIVE**

RÈGLEMENT DES AIDES

PREAMBULE

Dans le cadre de sa politique de l'habitat, la communauté de communes Cap Sizun-Pointe du Raz, en partenariat avec la Ville d'Audierne, l'Etat et l'Anah, a décidé de réaliser l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) sur le centre-ville d'Audierne pour une durée de 5 ans. L'intervention publique a été formalisée par la signature d'une convention et le lancement officiel de l'OPAH-RU sur la période 2024-2029.

L'un des volets complémentaires de cette OPAH-RU consiste en la mise en place d'une campagne de ravalement incitative qui prévoit la rénovation de 50 façades sur la durée du dispositif.

Dans le cadre de l'étude préalable à la mise en place de cette campagne, la problématique de linéaires de façades dégradées et en mauvais état a été approfondie. Cette étude a été complétée par la production d'un guide chromatique.

Un périmètre opérationnel a été défini. Dans ce périmètre, chaque façade a fait l'objet d'une cotation variant de l'état « très sale » à « propre ». Cette cotation se base sur l'état des toitures, parements, menuiseries, ferronneries, devantures et réseaux. Elle a permis de calibrer financièrement le dispositif.

Les objectifs de cette campagne de ravalement sont :

- La remise en état des façades les plus visibles et dégradées,
- La préservation de l'identité architecturale du centre-ville,
- Une visibilité à court terme de la dynamique engagée sur le centre-ville,
- Un embellissement du centre-ville.

Le présent règlement a pour objectif de fixer les conditions d'éligibilité des propriétaires des immeubles privés à cette opération.

Table des matières

| | |
|---|---|
| ARTICLE 1 – CONDITIONS RELATIVES AUX DEMANDEURS | 4 |
| ARTICLE 2 – PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION | 4 |
| 3.1 – Types de bâtiments subventionnables | 5 |
| 3.2 – Etat général du bâtiment et confort..... | 5 |
| ARTICLE 4 – CONDITIONS RELATIVES AUX TRAVAUX | 5 |
| 4.1 – Les travaux éligibles à l'aide au ravalement | 6 |
| 4.2 – Travaux non éligibles à l'aide au ravalement | 6 |
| 4.3 – Conditions de réalisation | 6 |
| ARTICLE 5 : CONDITIONS GENERALES POUR LES DÉCISIONS D'OCTROI ET LE VERSEMENT DE LA SUBVENTION | 7 |
| 5.1 - Durée opérationnelle limitée dans le temps..... | 7 |
| 5.2 – Pièces constitutives du dossier | 7 |
| 5.3 – Modalités d'instruction des dossiers..... | 7 |
| ARTICLE 6 – CALCUL DU MONTANT DE LA SUBVENTION | 7 |
| ARTICLE 7 : DUREE DE VALIDITE DE LA NOTIFICATION DE L'AIDE PAR LA VILLE D'AUDIERNE ET LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CAP SIZUN – POINTE DU RAZ..... | 8 |
| ARTICLE 8 : MODALITES DE VERSEMENT DE LA SUBVENTION | 9 |

ARTICLE 1 – CONDITIONS RELATIVES AUX DEMANDEURS

Les propriétaires occupants privés, les propriétaires bailleurs privés, les usufruitiers et les SCI peuvent bénéficier, sans condition de ressources, de la subvention liée au ravalement incitatif des façades.

Sont exclus du champ d'application :

- Les collectivités locales,
- Les établissements publics locaux ou nationaux,
- Les offices publics d'H.L.M et SA d'H.L.M.

Pour les immeubles sous statut de copropriété, l'aide au ravalement est exclusivement attribuée **au syndicat des copropriétaires** au regard des parties communes.

ARTICLE 2 – PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION

Les immeubles concernés par cette campagne de ravalement de façades sont répertoriés par leur référence cadastrale (cf. Annexe – notation des façades). Ce périmètre comprend des axes de ravalement incitatif permettant le ravalement des façades notées par un indice de non propreté dans le périmètre opérationnel de l'OPAH RU.

Les immeubles éligibles par cette campagne de ravalement de façades sont situés sur ce périmètre :



ARTICLE 3 – CONDITIONS RELATIVES AUX BÂTIMENTS

3.1 – Types de bâtiments subventionnables

Sont concernés par l'opération, les façades et les éléments de façades des immeubles privés, visibles, donnant sur rue(s), place(s) et ruelle(s).

Toutefois, si une façade non visible de l'espace public, nécessite un ravalement dans une logique de remise en état cohérente, sa réalisation sera fortement recommandée au propriétaire. Bien que non financée, la commission d'attribution des aides pourra conditionner son aide sur les autres façades à des travaux sur l'ensemble. Toute autre situation pourra être examinée par la commission d'attribution des aides.

La subvention s'applique pour l'ensemble de ces façades, quel que soit leur usage (habitation, activités commerciales, bureaux, mixte), hors devantures commerciales et enseignes.

Sont concernées par les aides aux travaux, les propriétaires des façades d'immeubles notés 2 et 3 lors de l'étude préalable et situés sur les axes : Place de la République, Rue Laënnec, Rue Ernest Renan, Rue Victor Hugo, rue Gambetta, Place des Halles, Place de la Liberté, Quai Anatole France, Rue du 14 Juillet (jusqu'au n°59/66).

3.2 – Etat général du bâtiment et confort

Sont exclus :

- Les immeubles non décents, ne répondant pas à la réglementation sanitaire départementale ou étant frappés d'un arrêté d'insalubrité (sauf si projet de réhabilitation globale de l'immeuble ou du logement concerné).
- Les immeubles comportant des matériaux ou des accessoires n'ayant pas fait l'objet d'une autorisation du droit des sols de la ville d'Audierne, sauf si le propriétaire s'engage à une mise en conformité du bâtiment au regard de la réglementation en vigueur.

ARTICLE 4 – CONDITIONS RELATIVES AUX TRAVAUX

Sont retenus pour le calcul de la subvention, les travaux de ravalement, de restauration ou de réfection des façades et pignons réalisés conformément, tant pour les matériaux que pour les techniques et modalités de mise en œuvre :

- Aux prescriptions des documents d'urbanisme en vigueur, et de l'Architecte des Bâtiments de France dans le cadre de la déclaration préalable de travaux ou du permis de construire,
- Aux recommandations architecturales et/ou de coloration existantes (cf. fiche immeuble et guide chromatique).

4.1 – Les travaux éligibles à l’aide au ravalement

Les travaux suivants sont éligibles à la subvention pour ravalement dès lors qu’ils sont inclus dans la réfection ou la rénovation des façades dans leur ensemble. Les éléments dévalorisants de la façade pourront être à reprendre sur décision de la commission d’attribution des aides.

Travaux liés à la façade :

- Nettoyage et ravalement des façades, en pierre de taille, enduites, peintes ou badigeonnées, à pans de bois,
- Réfection des souches de cheminées,
- Réfection et reprise des éléments de modénatures : bandeaux, corniches et tout élément architectural remarquable.

Travaux annexes éligibles à condition qu’ils soient complémentaires au ravalement général de la façade :

- Nettoyage, peinture et réfection des garde-corps et des balcons,
- Réfection des éléments de zingeries (gouttières, chéneaux, descentes d’eaux pluviales),
- Réfection, mise en peinture des volets battants, gonds,
- Installations de nouveaux volets battants,
- Les coûts d’installation de chantier (installation et repli d’échafaudages, signalisation, nettoyage du chantier).

La subvention est cumulable avec les autres aides à la pierre, notamment celles de l’ANAH (en cas de travaux en parties privatives), de la Fondation du Patrimoine. En revanche, si des éléments de la façade sont financés dans le cadre d’un projet dans l’OPAH-RU (rénovation énergétique ou rénovation lourde du bâti), ceux-ci seront déduits des travaux subventionnables dans le cadre de l’aide locale au ravalement.

4.2 – Travaux non éligibles à l’aide au ravalement

Ne sont pas subventionnés :

- Les simples travaux d’entretien et les ravalements partiels des façades,
- Les travaux de remise en état des devantures commerciales et des enseignes dans la mesure où une autre aide soutient ce type de travaux (Pass Commerce & Artisanat),
- Les travaux de réfection de toiture.

4.3 – Conditions de réalisation

- Les travaux ne doivent pas être déjà réalisés ou engagés,
- Les travaux doivent être réalisés par des entreprises du bâtiment inscrites au registre des métiers,
- Les travaux doivent avoir fait l’objet d’une autorisation d’urbanisme en cours de validité,
- Les travaux pourront être réalisés par des autoentrepreneurs à condition qu’ils proposent bien la fourniture des matériaux en plus de la main d’œuvre.

ARTICLE 5 : CONDITIONS GENERALES POUR LES DÉCISIONS D'OCTROI ET LE VERSEMENT DE LA SUBVENTION

5.1 - Durée opérationnelle limitée dans le temps

- 12 mois pour déposer une demande de subvention à partir de la notification du démarrage opérationnel de la campagne de ravalement
- 12 mois pour réaliser les travaux à partir de la notification de la subvention

Démarrage opérationnel :

Le démarrage opérationnel du dispositif commencera à la date de notification par courrier AR des collectivités aux propriétaires concernés :

- Façades notées 3 : juin 2025
- Façades notées 2 : octobre 2025

5.2 – Pièces constitutives du dossier

- L'imprimé de demande,
- Le dossier d'autorisation d'urbanisme (DP ou PC),
- Les devis détaillés avec descriptif technique des matériaux employés, indication des teintes à partir des nuanciers existants,
- Un RIB,
- L'attestation notariée de propriété,
- 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,
- Autorisation(s) d'urbanisme antérieure(s), le cas échéant.

5.3 – Modalités d'instruction des dossiers

Pour toute demande, le propriétaire devra s'adresser à la société Urbanis, qui assure le suivi animation de l'OPAH RU pour le compte de la collectivité. Urbanis se charge de l'information et du conseil aux particuliers, du montage des dossiers, ainsi que de la présentation des projets en commission thématique Façade.

ARTICLE 6 – CALCUL DU MONTANT DE LA SUBVENTION

Les dossiers seront agréés par la commission thématique Façade dans la limite du budget affecté à cette opération. Les coûts variant selon la nature de la façade, la subvention est modulée en fonction de la typologie du bâti avec des aides calculées sur la base d'un plafond / m² / typologie.

Pour les bâtis d'angle ayant plusieurs façades notées 2 et/ou 3, la commission d'attribution des aides attribuera, au cas par cas et de manière argumentée, l'octroi des aides au traitement d'une unique façade.

La subvention est calculée selon les règles suivantes :

Concernant la réfection des façades ainsi que ses éléments annexes, l'aide financière sera de **50 % du montant HT des travaux** dans la limite d'un plafond de travaux ainsi défini :

| Surface façade inférieur à 70 m ² | Surface façade supérieur à 70 m ² |
|---|---|
| <p>* Réfection complète d'une façade en pierre de taille : 200 € / m² plafonné à 16 000 € de travaux HT (soit une subvention maximale de 8 000 €)</p> <p>* Réfection complète de l'enduit ou reprise simple (nettoyage et léger redressage des joints) d'une façade en pierre de taille : 140 € / m² plafonné à 11 200 € de travaux HT (soit une subvention maximale de 5 600 €)</p> <p>* Façades peintes/badigeonnées et/ou reprise simple : 70 € /m² plafonné à 5 600 € de travaux HT (soit une subvention maximale de 2 800 €)</p> | <p>* Reprise complète d'une façade en pierre de taille : 200 € / m² plafonné à 30 000 € de travaux HT (soit une subvention maximale de 15 000 €)</p> <p>* Réfection de l'enduit ou reprise simple (nettoyage et léger redressage des joints) d'une façade en pierre de taille : 145 € / m² plafonné à 21 750 € de travaux HT (soit une subvention maximale de 10 875 €)</p> <p>* Façades peintes/badigeonnées et/ou reprise simple : 75 € /m² plafonné à 11 250 € de travaux HT (soit une subvention maximale de 5 625 €)</p> |

ARTICLE 7 : DUREE DE VALIDITE DE LA NOTIFICATION DE L'AIDE PAR LA VILLE D'AUDIERNE ET LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CAP SIZUN – POINTE DU RAZ

Les travaux ne doivent pas être entrepris avant la date de dépôt du dossier et la notification d'accord de la subvention par la commune et l'EPCI, sous peine que le dossier ne soit plus recevable ni éligible.

Attention, l'autorisation administrative de travaux délivrée par la Mairie ne fait pas office d'acceptation de la demande de subvention.

A compter de la date de notification d'accord de subvention par la commune et l'EPCI, les bénéficiaires disposeront d'un délai de 12 mois pour justifier les dépenses réalisées et procéder à la demande de paiement.

Toute situation exceptionnelle impactant ces délais de réalisation devra faire l'objet d'une demande argumentée pour solliciter un avenant à la convention d'attribution d'aide.

ARTICLE 8 : MODALITES DE VERSEMENT DE LA SUBVENTION

Le versement de la subvention se fera :

- Sur réception par Urbanis de la ou des facture(s) acquittée(s) revêtues du cachet et de la signature de la ou des entreprises, concernant les travaux préalablement acceptés par la ville suite à la déclaration préalable de travaux,
- Sur présentation au deux collectivités co-financeuses d'un rapport réalisé par Urbanis, certifiant de la réalisation des travaux conformément au dossier de demande.

Urbanis transmettra l'ensemble des pièces aux deux collectivités.

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, sauf exception dûment justifiée et acceptée par la commission d'attribution des aides, n'est pas revalorisé, même si le plafond de celui-ci n'était pas atteint.