

Seules les façades et murs de clôture donnant sur la voie publique sont subventionnables, sauf exception signalée sur la carte.

Dans les angles de rue, les 2 faces sont subventionnables.

Il s'agit d'une campagne mixte.

Il y a des bâtiments devant obligatoirement être ravalés et d'autres où le ravalement est incité.

Article 2.1. : Ravalement obligatoire

Sur les bâtiments identifiés, la commune est autorisée à prendre des arrêtés de ravalement obligatoire désignant les adresses et les façades devant être traitées. Les propriétaires concernés recevront alors une injonction du Maire.

Les propriétaires ont la possibilité de lancer eux-mêmes la procédure de ravalement sans attendre l'injonction du Maire.

- Rue Aristide Briand : numéros 20, 22, 24, 28, 30, 30 bis, 32
- Rue Joseph Savoyat : 4
- Rue d'Italie : 21, 23 ; 2, 4 bis, 6, 8, 10, 16, 18, 20, 32, 36
- Rue de la République : 7, 9, 27, 33, 37, 39, 41 ; 2, 4, 6, 28, 38, 40, 42
- Place Prunelle : 8

Article 2.2. : Ravalement incitatif

- Rue Aristide Briand : à partir du n°33 et à partir du n°18
- Rue d'Italie : jusqu'au n°27 bis (bâtiment angle rue de Chabons) et au n°36
- Place Antonin Dubost : jusqu'au n°8
- Rue de la République : jusqu'au n°69 et au n°48
- Place de la Nation
- Place Prunelle

ARTICLE 3 : CADRE REGLEMENTAIRE

L'opération s'appuie sur le règlement du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Un panel de couleurs a été mis en place par la commune. Pour être subventionnés, les travaux devront respecter cet outil qui a pour objet la mise en valeur du patrimoine bâti de la commune.

ARTICLE 4 : LES ELEMENTS ELIGIBLES

La façade est entendue comme tout élément bâti maçonné, avec tous les éléments qui la constitue, comme :

- Les dispositifs de fermetures : menuiseries extérieures, châssis, jacobines, volets, persiennes, ferronneries, balcons, marquises, auvents...
- Les modénatures : corniches, statues, chaînes d'angle et autres éléments décoratifs.
- Les ouvrages de protection : grilles, garde-corps, appuis/barres d'appui, zingueries.
- Les sous-faces de toiture, bandeaux de rives, gouttières et descentes d'eaux pluviales visibles en façades.
- Les murs, les portails et les clôtures.

ARTICLE 5 : LES TRAVAUX ELIGIBLES

Les travaux éligibles sont les suivants :

- Les échafaudages
- Le nettoyage et la mise en peinture des dépassées de toiture
- La réfection complète ou partielle des enduits
- Le rejointoiement dans les cas appropriés
- Le nettoyage, la restauration ou le remplacement de matériaux de façades
- Le nettoyage et la peinture des ouvrages débordants de la façade (balcons, consoles, corniches, bandeaux ...)
- Le nettoyage, la remise en peinture des éléments de décor, de fermeture ou de protection (huisseries, lambrequins, rideaux métalliques, barreaudages)
- Le nettoyage et la remise en état des fenêtres et des portes d'entrée
- Le nettoyage, la remise en peinture des systèmes d'occultation (volets bois, persiennes métalliques)
- La réfection ou la dépose et repose des éléments de zinguerie destinés à l'évacuation des eaux pluviales
- La réparation de l'enduit des souches de cheminées
- La dépose et repose des câbles d'alimentation.
- Le nettoyage et la remise en peinture des devantures commerciales et des accessoires extérieurs des rez-de-chaussée (marquises, stores...).

Dans ce cas, la subvention sera accordée sous réserve que l'enseigne soit mise en conformité avec les prescriptions de la Charte communale concernant les enseignes (voir le document « Charte des enseignes et devantures commerciales ») et de l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France.

A noter

Les opérations de ravalement de façades devront faire l'objet, au frais du propriétaire, d'une dépose et repose des climatiseurs, paraboles, antennes et tous les appareils visibles du domaine public.

Dans ce cas, la subvention ne sera accordée que sous réserve que ces appareils soient repositionnés dans une zone des bâtiments non visible du domaine public (en façade arrière, sur le toit, dans un grenier...) ou éventuellement intégrés pour les climatiseurs avec des caches les plus discrets et qualitatifs possibles.

La subvention au ravalement de façades est conditionnée au changement des menuiseries (en bois, avec petits bois et volets en bois battants, pas de PVC, pas de volets roulants et aux frais du propriétaire) dès lors que l'animateur de l'OPAH RU juge que les fenêtres sont trop anciennes. Seule la mise en peinture sera alors subventionnée. Les caractéristiques des fenêtres seront déterminées par l'animateur de l'OPAH-RU, après validation du service urbanisme.

ARTICLE 6 : SUIVI DE L'OPERATION - DEMARCHES

Sylvie BARGE du service urbanisme assure le suivi de l'opération ravalement de façades.

6 rue de l'hôtel de Ville – La Tour du Pin

Téléphone : 04.74.83.24.43

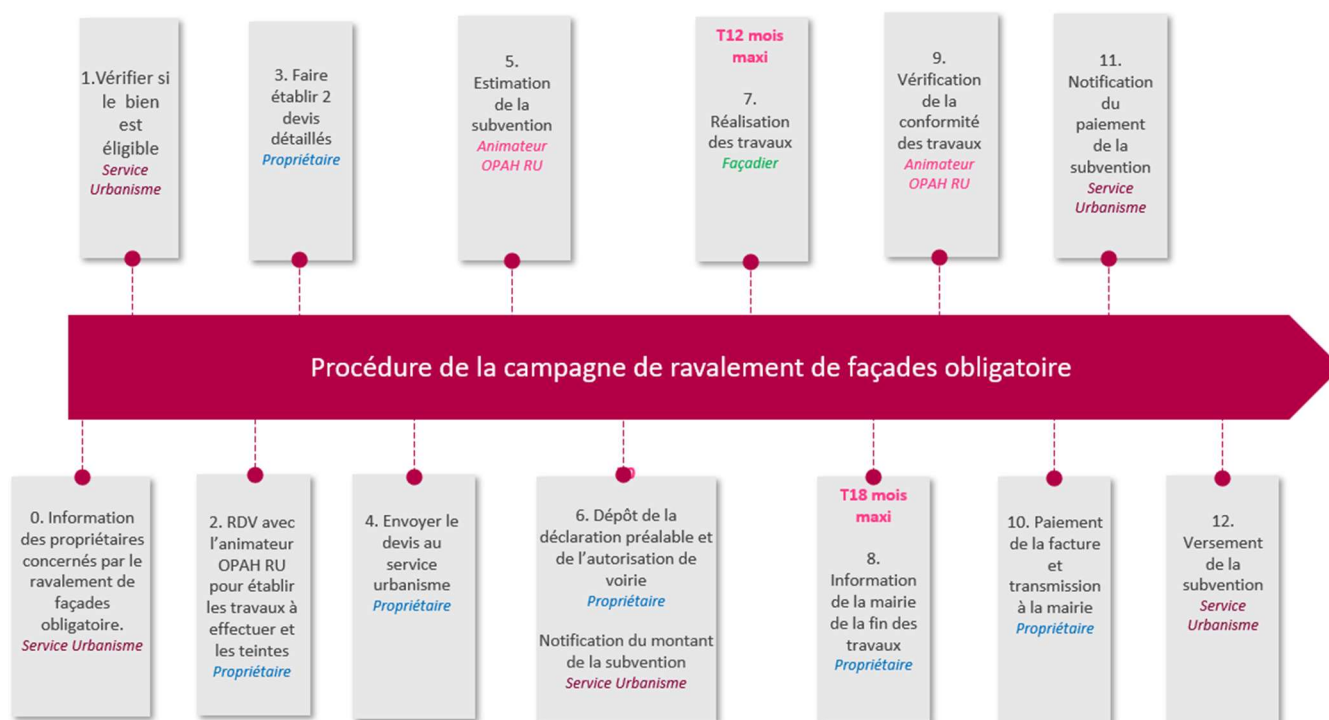
Mail : ravalementdefaçades@latourdupin.fr

L'animateur de l'OPAH RU apporte ses conseils techniques et donne ses prescriptions sur les travaux et teintes à réaliser. Il contrôle la conformité architecturale des travaux en fin de chantier. Il fait le lien entre le propriétaire et la commune. Il calcule la subvention.

Le service urbanisme apporte les premiers renseignements aux usagers et traite le volet administratif.

Procédure à suivre

1. Contacter le service urbanisme afin de vérifier, préalablement à toute démarche, que le bâtiment est éligible et si oui, quelles façades sont concernées.
2. Prendre rendez-vous auprès du service urbanisme avec l'animateur de l'OPAH RU afin qu'il se rende sur place pour définir le projet (techniques appropriées, choix des teintes...) et remplisse une fiche de prescription avec le propriétaire, qui l'utilisera comme support pour demander des devis aux entreprises.
3. Faire établir au moins deux devis détaillés (fiche produit, les techniques de mise en œuvre et les surfaces traitées) auprès d'artisans en leur donnant la fiche de prescriptions et faire remplir par l'entreprise retenue la fiche descriptive estimative.
4. Envoyer le devis et la fiche descriptive au service urbanisme (par mail de préférence) qui l'étudiera et confirmera la conformité vis-à-vis des attentes techniques et financières de la commune, après avis de l'animateur de l'OPAH RU.
5. L'animateur de l'OPAH RU établit une estimation de la subvention.
6. Le propriétaire (obligatoirement et non le façadier) dépose une Déclaration Préalable en mairie accompagnée d'une autorisation de voirie.
La mairie instruit la demande dans le délai de deux mois et délivre l'autorisation par arrêté du maire.
Un courrier notifiant le montant prévisionnel de la subvention est adressé au propriétaire. Il engage la commune à régler la subvention pour des travaux conformes au(x) devis et à la déclaration préalable présentés.
7. Les travaux peuvent débuter.
Dans le cas où en cours de réalisation la nature des travaux ou des travaux supplémentaires devaient être entrepris, l'accord devra être demandé au service urbanisme (et à l'animateur de l'OPAH RU via le service urbanisme). Si l'accord est donné, la subvention sera alors recalculée.
8. A l'achèvement des travaux, le propriétaire informe le service urbanisme.
9. L'animateur de l'OPAH RU vérifie la conformité des travaux et les services de la ville vérifient la remise en état et le nettoyage du domaine public après travaux.
10. Le propriétaire règle la facture à l'artisan et joint à la commune une facture acquittée et de l'attestation type signée par l'entreprise et d'une photo de la pose du panneau sur la façade.
11. Un courrier de paiement de subvention est envoyé au propriétaire.
12. Versement de la subvention de la mairie dans le mois suivant.



Composition du dossier

- Un RIB au nom du demandeur
- Un document justifiant des droits de propriété du demandeur (exemple : copie de la taxe foncière ou de l'acte notarié)
- Un extrait cadastral (à obtenir sur cadastre.gouv.fr)
- Dans le cas d'une copropriété : copie de l'accord des copropriétaires concernant les travaux de façades faisant l'objet de la demande de subvention
- Dans le cas d'une copropriété : tableau des copropriétaires avec les tantièmes de chacun
- 2 photos couleur avant travaux (l'une en vue rapprochée, l'autre en vue éloignée)
- La copie de la fiche de préconisations architecturales remise par l'animateur de l'Opah-RU.
- Une copie du récépissé du dépôt de la déclaration préalable de travaux ou de la demande du permis de construire,
- Le(s) devis descriptifs et estimatifs du chantier comportant avec précision la nature des travaux, les techniques choisies, le choix des matériaux, la référence des teintes, les menuiseries le cas échéant, etc.... Les devis devront être suffisamment détaillés pour permettre d'évaluer la nature précise et la qualité des travaux envisagés. Il mentionne la surface totale en m² à réhabiliter. Il indiquera le nombre de façades visibles depuis le domaine public.

ARTICLE 7 : SUBVENTION COMMUNALE

Article 7.1. : Conditions d'obtention

- Le versement de la subvention est soumis au respect des prescriptions architecturales et colorimétriques de l'architecte conseil ainsi que du présent règlement.
Les parties s'engagent formellement à respecter toutes les indications figurant sur la fiche de prescription (ravalement de façades, et en particulier les finitions d'enduit et les teintes).
Dans le cas où le constat serait fait du non-respect de ces conditions, l'attribution de la subvention serait annulée. Elle ne serait finalement maintenue que dans le cas d'une remise en conformité par rapport aux prescriptions établies préalablement.
- Les travaux doivent être réalisés par une entreprise ayant un numéro de siret. Les travaux réalisés par les propriétaires eux-mêmes ne sont pas subventionnables.
- Toutes les façades vues depuis l'espace public doivent être reprises pour obtenir la subvention. Il est donc impossible de réaliser les travaux en plusieurs phases sur une même construction.
Par exemple, il ne sera pas possible de faire changer les menuiseries, puis l'année d'après effectuer le ravalement.
- Tous les travaux commencés avant l'octroi de la subvention ne seront pas subventionnés.
- Les travaux doivent être commencés au plus tard 12 mois suivant la notification de la subvention au propriétaire et terminés dans les 18 mois qui suivent cette même notification.
Tous les travaux réalisés après le délai imparti dans le courrier de notification de subvention ne seront pas subventionnés (sauf raison valable laissée à la discrétion de la commune).
Quand un dossier ANAH est déposé pour le financement du changement des menuiseries et/ou de travaux sur l'immeuble, ces délais sont suspendus de façon à ne pas pénaliser les propriétaires.
- Les alentours du chantier doivent être rendus propres et ne pas laisser de traces sur l'espace public.

Article 7.2. : Bénéficiaires

Les dispositions des aides s'appliquent à tous les propriétaires, ainsi qu'aux locataires lorsqu'ils supportent les charges du propriétaire (en particulier les titulaires de baux commerciaux et notamment les SCI, les structures à statut associatif, les commerçants et professionnels indépendants).

Sont exclus du dispositif les organismes bancaires, les chaînes commerciales et professionnelles, sauf les entrepreneurs indépendants.

Pour les copropriétés, la subvention sera versée au syndic qui se chargera de reverser la subvention ou en l'absence de syndic, à chaque copropriétaire, au prorata des tantièmes.

Dans ce cas, la demande de subvention comprendra un tableau avec le nom de chaque copropriétaire et de ces tantièmes. Un seul copropriétaire, représentant des autres, devra déposer la déclaration préalable.

Un relevé de l'assemblée générale actant les travaux devra être joint aux devis.

Article 7.3. : Montant

Article 7.3.1. Taux de subvention : ravalement obligatoire

Le taux de subvention pour les travaux de ravalement et d'intérêt architectural est de maximum :

- **70 %** (toutes subventions cumulées) du montant total des travaux TTC la première année¹
- **50%** (toutes subventions cumulées) du montant total des travaux TTC la deuxième année
- **30%** (toutes subventions cumulées) du montant total des travaux TTC la troisième année

Article 7.3.2. Taux de subvention : ravalement incitatif

Le taux de subvention pour les travaux de ravalement et d'intérêt architectural est de maximum :

- **30 %** (toutes subventions cumulées) du montant total des travaux TTC

Article 7.3.3. Plafond de subvention : ravalement obligatoire

Il s'élève à **20.000€ TTC par bâtiment**, travaux de ravalement de façade et travaux d'intérêt architectural compris pour la subvention de 70%, à **14.000€ TTC par bâtiment** pour la subvention de 50%, à **8.600€ TTC par bâtiment** pour la subvention de 30%.

Un bonus de plafond jusqu'à 5.000€ sera alloué s'il y a plusieurs façades sur rue et dans la limite du pourcentage alloué.

Article 7.3.4. Plafond de subvention : ravalement incitatif

Il s'élève à **7.500€ TTC par bâtiment**, travaux de ravalement de façade et travaux d'intérêt architectural compris.

Article 7.3.5. Plafond de subvention/m²

- 60€ TTC/m² pour la mise en œuvre d'une simple peinture en façade
- 100€ TTC/m² pour la mise en œuvre d'un enduit de façade
- 100€ TTC/m² pour la mise en peinture des accessoires de façade.
- 100€ TTC/m² pour le rejointement des pierres.

Article 7.3.6. Budget total alloué

Les demandes seront traitées par ordre d'arrivée et les subventions sont accordées dans la limite des crédits disponibles alloués à l'opération dans le budget annuel de la commune.

Les demandes arrivant une fois ce budget atteint seront examinées l'année suivante.

NB : Si les crédits alloués annuellement sont consommés avant la fin de l'année, le dossier sera basculé sur l'année d'après, avec le pourcentage de l'année d'après.

¹ La 1^{ère} année court jusqu'au 31.12.2025, à la condition qu'un dossier complet (voir page 5 : composition du dossier) de demande de subvention ait été déposé avant cette date. La 2^{ème} année ira jusqu'au 31.12.2026 et la 3^{ème} année au 31.12.2027.

Article 7.4. : Conditions de versement

La subvention est réglée au vu :

- Des factures détaillées dûment acquittées
- De l'attestation de service fait
- De la conformité des travaux fourni par l'animateur de l'Opah-RU
- De la remise en état du domaine public constatée par la mairie
- De la pose du panneau de communication communal pendant un mois sur la façade ayant bénéficié de la subvention communale.

ARTICLE 8 : PARTENARIAT

Article 8.1. : Département de l'Isère

Les bâtiments privés peuvent obtenir 10% de la dépense subventionnable TTC (étude et travaux).
Cette aide est sans conditions de ressources.

Ce qui est subventionnable (dans le respect du patrimoine ancien) :

- Les travaux de restauration patrimoniale
- Les changements des menuiseries
- La réfection des toitures

Article 8.2. : Fondation du Patrimoine

La Fondation du patrimoine peut également permettre aux propriétaires d'obtenir un label pour leurs travaux à portée patrimoniale en leur allouant une aide fiscale liées aux travaux.

A titre d'information, et sous réserve de l'éligibilité du projet, le partenariat peut permettre au propriétaire :

- D'obtenir une aide de la Fondation du patrimoine représentant 2% du coût des travaux labellisés ;
- De bénéficier d'un avantage fiscal prévu aux articles 156 et 156 bis du code Général des Impôts, il permet au propriétaire de déduire, sous conditions :
 - Du revenu global imposable : 50% pour les travaux éligibles
 - Des revenus fonciers : 100% du montant des travaux éligibles et le reporter sur le revenu global sans application du seuil des 10.700€ durant 5 ans.

Les conditions et critères d'obtention sont à valider auprès de la Fondation du Patrimoine et de la commune de la Tour du Pin.