

Accusé de réception en préfecture

Reçu le

RÉPUBLIQUE FRANCAISE – DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-VIENNE

------
COMMUNE DE LIMOGES

----------
**EXTRAIT DES PROCÈS-VERBAUX
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

------
SÉANCE DU 20 mars 2024
----------

L'an deux mille vingt quatre, le vingt mars à dix-neuf heures, le Conseil municipal de la Commune de Limoges, légalement convoqué le 14 mars 2024 en séance publique par M. le Maire, s'est réuni en l'Hôtel de Ville dans la salle ordinaire de ses séances, sous la présidence de M. LOMBERTIE, Maire.

Gilbert BERNARD est élu(e) à l'unanimité des suffrages exprimés pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

Sont présents :

M. LOMBERTIE, M. JALBY, Mme RIFFAUD, M. GUERIN, Mme ROZETTE, M. LAGEDAMONT, Mme MAUGUIEN-SICARD, M. LEONIE, Mme RIVET, M. PAULIAT-DEFAYE, M. VIROULAUD, Mme MAURY, M. BROUSSE, Mme DEBOURG, Mme UPTON-DESOBRY, M. BIENVENU, M. BRUTUS, M. CUBERTAFOND, M. ADAMSKI, Mme ARCHAMBEAUD, M. BENN, M. BOST, M. FATIMI, Mme LECOMTE-CHAULET, Mme NAJIM, Mme VERCOUSTRE, Mme JAYAT, Mme LASKAR, Mme TERQUEUX, Mme ROBERT, Mme TAYOT, Mme MEZILLE, Mme VILLARD, M. OXOBY, Mme ZIANI BEY, M. BATTISTINI, Mme TREHET, M. PARNEIX, Mme LEBLANC, M. BERNARD, M. ROCH, M. MIGUEL, Mme YILDIRIM, Mme ZAITER, Mme MERLIER, M. DUCOURTIEUX, M. BERGERON, M. ELDID, M. COLAS.

Absents excusés avec délégation de pouvoirs :

Mme GENTIL qui donne pouvoir à M. LOMBERTIE, M. DIA qui donne pouvoir à M. JALBY, M. MANDON qui donne pouvoir à M. BROUSSE, M. REY qui donne pouvoir à M. LEONIE, Mme JULIEN qui donne pouvoir à M. PARNEIX, Mme ANIS qui donne pouvoir à M. MIGUEL.

Accusé de réception en préfecture

Reçu le

L'ORDRE DU JOUR EST

Ravalement obligatoire des façades - Evolution du règlement de soutien financier

N° 51

Mme Catherine MAUGUIEN-SICARD, rapporteur, s'exprime en ces termes :

Mes chers collègues,

Depuis 2014, la Ville de Limoges, dotée d'un centre-ville classé Site Patrimonial Remarquable, s'est engagée dans une démarche de redynamisation de celui-ci. Cette volonté s'est notamment traduite par des projets d'envergure tels que les réaménagements des rues piétonnes, de la place de la République et des bords de Vienne.

En outre, la Ville ne cesse d'améliorer le paysage urbain grâce aux démarches incitatives de réhabilitation des façades du centre-ville (CARPP) menées depuis plus de 20 ans et aux campagnes de ravalement obligatoire (RO) initiées en 2017. Pour mémoire, la 5^{ème} campagne, lancée en décembre dernier, concerne l'avenue du Général Leclerc jusqu'à son croisement avec la rue de Londres.

Au vu de l'expérimentation du soutien financier au recyclage des rez-de-chaussée commerciaux vacants menée depuis 2022, il apparaît pertinent de l'associer au dispositif du RO afin d'en améliorer la portée incitative. À ce titre, dans le cas d'un recyclage de rez-de-chaussée commercial vacant, une bonification du taux de 10 % de l'aide prévue pour la rénovation de la façade pourrait être accordée.

Afin de déployer rapidement ces évolutions dans un calendrier compatible avec le programme « Action Cœur de Ville 2 » et de permettre aux propriétaires concernés de bénéficier de ces nouvelles modalités, il vous est proposé de modifier le règlement de soutien financier du RO des façades en conséquence.

En parallèle, il est également nécessaire de procéder à d'autres adaptations du règlement et en particulier les conditions de versement des aides (visite des locaux intérieurs).

Je vous demande :

- d'approuver le nouveau règlement de soutien financier du RO ci-après annexé,
- d'autoriser Monsieur le Maire à procéder à toutes les démarches nécessaires à la bonne exécution de cette mesure.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

Accusé de réception en préfecture

Reçu le

POUR EXTRAIT CONFORME

LE MAIRE

Émile Roger LOMBERTIE

Conformément au Code général des
Collectivités Territoriales
Formalités de publicité effectuées
le 25 mars 2024



Direction Stratégie urbaine et Urbanisme réglementaire

Règlement de soutien financier aux propriétaires entrant dans le cadre du ravalement obligatoire

**Approuvé par délibération du conseil municipal du 3 avril 2018
modifié le 11 avril 2019 et le 20 mars 2024**

SOMMAIRE

PREAMBULE	2
OBJET	2
Article 1 : RAPPEL DE LA PROCEDURE DE RAVALEMENT OBLIGATOIRE	2
Article 2 : CONDITIONS GENERALES	2
2-1 Autorisation d'urbanisme	2
2-2 Autres autorisations	2
2-3 Conditions d'octroi	3
Article 3 : AIDE FINANCIERE	3
Article 4 : BENEFICIAIRE DE SUBVENTION	4
Article 5 : DEPENSES OUVRANT DROIT A SUBVENTION	4
Article 6 : CONSTITUTION DE LA DEMANDE DE SUBVENTION	5
Article 7 : GESTION DES SUBVENTIONS	6
7-1 Généralités	6
7-2 Instruction de la demande	6
Article 8 : EXECUTION DES TRAVAUX	7
Article 9 : CONTROLE DES TRAVAUX ET PAIEMENT DES AIDES	7

OBJET

Afin de mener à bien l'opération de ravalement obligatoire, la Ville accompagne les propriétaires des immeubles concernés dans leur démarche en apportant un soutien financier décrit dans le présent règlement.

Celui-ci définit ci-après les conditions et modalités d'octroi des aides financières attribuées.

Les travaux de ravalement doivent être engagés et conduits dans le respect de la réglementation en vigueur, notamment sous condition des autorisations éventuellement nécessaires, en particulier quand sont en jeu des mesures de protections d'ordre historique, esthétique et/ou architecturale.

Il faut entendre par façade d'immeuble la partie bâtie maçonnée ainsi que tout élément constitutif tels que les dispositifs de fermeture (menuiseries extérieures, châssis, volets, persiennes, rideaux métalliques, ferronneries, etc.) les modénatures (corniches, statues, frises décoratives, etc.) et les ouvrages divers de protection (garde-corps, barres d'appui, zinguerie, etc.).

Les façades pouvant bénéficier d'une subvention sont uniquement celles visibles du domaine public.

Article 1 : RAPPEL DE LA PROCEDURE DU DISPOSITIF DE RAVALEMENT OBLIGATOIRE

À compter de la réception du courrier de notification informant le propriétaire de son obligation de ravalement de façade, celui-ci dispose d'un délai maximum de 14 mois pour déposer un dossier complet de demande d'aides financières délivrées dans le cadre du présent règlement.

A défaut de présentation, dans ce délai, du document d'urbanisme relatif aux travaux, des poursuites seront engagées envers le ou les propriétaires des immeubles concernés pour obtenir l'exécution des travaux prescrits :

- a) Injonction (délai supplémentaire de 6 mois pour la réalisation des travaux) ;
- b) Sommation avec arrêté de prescription (délai supplémentaire de 12 mois) ;
- c) Travaux à frais avancés (référé auprès du Président du Tribunal de Grande Instance et exécution par la Ville aux frais du propriétaire, recouverts par voie d'impôt direct).

Article 2 : CONDITIONS GENERALES

2-1 Autorisation d'urbanisme

L'octroi de la subvention est conditionné par l'obtention de l'autorisation d'urbanisme nécessaire.

2-2 Autres autorisations nécessaires

La modification, le remplacement ou la création d'enseigne sont régis par le règlement de la publicité de la Ville de Limoges et le règlement du Site Patrimonial Remarquable (SPR) - ancienne Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) et doivent donc faire l'objet d'une déclaration d'enseigne.

À l'issue de la déclaration préalable ou déclaration d'enseigne, le propriétaire ou la copropriété devra déposer une demande d'autorisation d'occupation du domaine public, en cas d'échafaudage en emprise sur le domaine public.

2-3 Conditions d'éligibilité

Pour l'ensemble des opérations, les subventions pourront être accordées :

- Aux immeubles respectant le décret du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent ou faisant l'objet d'une réhabilitation intérieure ;
- Aux immeubles compris dans le périmètre défini par la délibération en vigueur ;
- Aux façades ou parties d'ouvrage visibles, même partiellement, du domaine public ;
- Aux travaux ayant aboutis à un traitement complet des façades concernées, y compris le rez-de-chaussée commercial, si celles-ci sont manifestement dégradées et n'ont pas été réhabilitées dans les dix dernières années.

À noter : s'il existe plusieurs immeubles sur une parcelle ou un ensemble de parcelles, les travaux sur chaque immeuble sont subventionnés indépendamment.

Dans le cadre du présent dispositif, ne sont pas éligibles :

- Les projets subventionnés depuis moins de dix ans ;
- Les immeubles faisant l'objet d'une procédure administrative de démolition (arrêté d'insalubrité irrémédiable ou de péril) ;
- Les régularisations de travaux ayant fait l'objet d'un procès-verbal d'infraction.

Article 3 : CONDITIONS D'ATTRIBUTION DES AIDES

- Dépôt du dossier dans les quatorze mois suivant la notification préalable de la Ville de l'obligation de ravalement (**subvention de 30 % du montant hors taxe des travaux plafonné à 130 000 €**).
- Taux de l'aide majorée de 10 % pour les immeubles bénéficiant d'une aide au recyclage des rez-de-chaussée commerciaux vacants, les plafonds de dépense demeurant inchangés.
- Réalisation des travaux dans un délai de dix-huit mois à compter de l'obtention de l'autorisation d'urbanisme.

À défaut, le propriétaire perdra le bénéfice de cette subvention et recevra une lettre d'injonction lui donnant un délai de six mois aux conditions de l'arrêté en vigueur.

Informations complémentaires

. Les subventions accordées par la Ville de Limoges sont cumulables avec d'autres aides telles que les subventions de l'ANAH. Toutefois, le total cumulé des différentes subventions ne pourra pas dépasser 80 % du montant des travaux de mise en valeur extérieure.

. Le pétitionnaire sera exonéré des frais inhérents à la dépose – repose des éléments d'éclairage public installés sur la façade pour permettre le ravalement.

Article 4 : BENEFICIAIRES

L'aide municipale pourra être attribuée à tous les propriétaires et copropriétaires ainsi qu'aux locataires qui supportent les charges du propriétaire-bailleur, en particulier les titulaires de baux commerciaux.

Lorsque les demandeurs sont des copropriétaires, la subvention sera versée au syndicat de copropriétaires de l'immeuble qui effectuera la répartition.

Lorsque les demandeurs sont des locataires, usufruitiers, titulaires d'un droit en viager, preneurs d'un bail à réhabilitation ou d'un bail emphytéotique, ils pourront bénéficier de la même subvention qu'un propriétaire, sous réserve que celui-ci donne son accord.

Les immeubles faisant l'objet de travaux aidés bénéficieront d'une exonération des taxes de voirie (occupation du domaine public).

Sont exclus du bénéfice de l'aide :

- Les personnes morales de droit public possédant l'immeuble dans son entier ;
- Les administrations et organismes de droit administratif.

Article 5 : DEPENSES OUVRANT DROIT A SUBVENTION

Les travaux réalisés devront respecter les documents d'urbanisme en vigueur (PLU – Plan Local d'urbanisme, SPR – Site Patrimonial Remarquable...) et donner lieu aux autorisations administratives requises pour le projet.

Façades

Sont éligibles les travaux suivants :

Gros-œuvre :

- Remplacement et reprise des pièces défectueuses du gros œuvre ;
- Remplissage éventuel entre pans de bois et traitement des bois ;
- Échafaudages, nacelles et protections nécessaires aux opérations ;
- Réfection des façades (préparation du support, enduit ou mise en peinture) ;
- Nettoyage des façades ;
- Travaux de clôture sur rue ;
- Réfection ou réalisation d'éléments extérieurs intéressants du point de vue artistique ou historique ;
- Végétalisation de certaines façades constituant une valorisation ;
- Remplacement ou mise en place de ferronnerie.

Zinguerie :

- Remplacement des égouts pluviaux (gouttières) ;
- Remplacement des descentes des eaux pluviales ;
- Suppression des évacuations d'eaux usées en façade.

Menuiseries :

- Remplacement des chambranles, embrasures, tablettes d'appui ;
- Remplacement ou pose de volets extérieurs ou intérieurs, ou de store ;
- Remplacement des fenêtres défectueuses ;
- Remplacement des portes extérieures défectueuses ;
- Réparation et remise en jeu des menuiseries existantes défectueuses.

Les ensembles menuisés fenêtres et occultations en PVC n'ouvrent pas droit à subvention.

Peinture :

- Peinture des éléments de menuiseries extérieures et des ferronneries ;
- Peinture des clôtures sur rue ;
- Traitement préventif contre les graffitis (base protectrice).

Honoraires :

- Honoraires du maître d'œuvre correspondant à l'exécution des travaux.

Effacement des réseaux :

- L'intégration aux façades, notamment par encastrement des coffrets et boîtes de raccordement aux divers réseaux (gaz, électricité, téléphone, câble, ...) ;
- L'enfouissement des réseaux ;
- Les gaines techniques, goulottes de distribution intérieure de l'immeuble destinées à l'effacement des réseaux de la façade. Elles devront être convenablement dimensionnées pour satisfaire aux besoins actuels et à venir de l'immeuble ;
- Les demandeurs devront consulter en amont des travaux les opérateurs ou concessionnaires de réseaux.

Devantures commerciales

Les travaux doivent aboutir à une rénovation globale de la devanture et porteront sur :

- La restauration ou réfection à l'identique d'une devanture ancienne protégée au titre de la ZPPAUP ;
- La création ou réfection d'une devanture commerciale intégrant la restitution des structures architecturales d'origine de l'immeuble ;
- La réfection ou création de devantures en placage bois à l'ancienne ;
- La création ou restauration d'enseigne de caractère ou de store ;
- La mise en œuvre ou restauration d'une devanture commerciale présentant une qualité architecturale. Il faudra veiller à une bonne harmonisation avec la façade de l'immeuble. La devanture devra bien s'intégrer dans son environnement.

Les devantures en PVC ne sont pas subventionnables.

Article 6 : CONSTITUTION DE LA DEMANDE DE SUBVENTION

Pour toutes les opérations, le dossier de demande de subvention est constitué des pièces suivantes :

- La lettre signée par le demandeur s'engageant à :
 - Réaliser les travaux conformément à la notice, si celle-ci a été réalisée ;
 - Respecter le décret du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent ;

- Les devis des différents corps d'état ;
- Le devis des matériaux pour les travaux réalisés sans entreprise ;
- L'attestation notariée de propriété et/ou le bail commercial si le commerçant n'est pas propriétaire, hors copropriété ;
- Les statuts et un extrait K bis, dans le cas d'une société ;
- Le procès-verbal de l'Assemblée Générale ayant autorisé les travaux et désigné un mandataire pour déposer le dossier et percevoir les fonds, l'attestation d'immatriculation au registre des copropriétés, dans le cas d'une copropriété ;
- La notice de travaux signée par le propriétaire ;
- Le récépissé de dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme ;
- Un relevé d'identité bancaire ;
- La lettre d'autorisation du propriétaire en cas de demande par un tiers (locataire, usufruitier, titulaire d'un droit en viager, preneur d'un bail à réhabilitation ou d'un bail emphytéotique...).

Article 7 : INSTRUCTION DE LA DEMANDE

Sur sollicitation du demandeur, une réunion sur site pourra être organisée pour préciser les travaux à réaliser.

À l'issue, une notice de travaux pourra être établie par le service en charge de la gestion du dispositif.

La demande sera instruite sur la base du dossier déposé par le demandeur, éventuellement complété par la notice et soumis au Comité.

Les demandes de subventions seront présentées par le service en charge de la gestion du dispositif, au Comité de coordination et de gestion pour la campagne d'aide à la réhabilitation et à la protection du patrimoine (dénommé dans la suite « Comité »).

Il se réunira périodiquement et sera composé des personnes suivantes :

- Monsieur le Maire de la Ville de Limoges ou son représentant ;
- Des Représentants du Conseil Municipal de la Ville de Limoges dûment désignés par délibération ;
- Le Président de la Fédération Départementale du Bâtiment et des Travaux Publics (FDBTP) ;
- Le Président de la Confédération de l'artisanat des petites entreprises du bâtiment (CAPEB) ;
- Le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) ou son représentant ;
- Le Président de la Chambre de Métiers ou son représentant ;
- Le Président de la Chambre Syndicale de la Propriété Immobilière ou son représentant ;
- L'Architecte des Bâtiments de France (ABF) ou son représentant ;
- Le Directeur du Conseil en Architecture Urbanisme et Environnement (CAUE) ou son représentant ;
- La Direction Générale des Services de la Ville de Limoges ou son représentant, et les représentants des services concernés ;
- La direction Stratégie Urbaine et Urbanisme Règlementaire ou son représentant ;
- L'Architecte de la Ville ou de son représentant ;
- Le Trésorier Principal de Limoges Municipale ou son représentant ;
- Le service en charge de la gestion du dispositif ;
- La Fondation du Patrimoine ;
- Le président de l'Association des Commerçants du centre-ville ;
- Le service en charge des réseaux de la Ville.

Ce Comité émettra un avis qui sera ensuite soumis à la validation du Maire ou de son représentant.

Il veillera également à ce que les engagements de subventions entrent dans les limites financières prévues chaque année au budget.

Article 8 : EXECUTION DES TRAVAUX

Les travaux, objet d'une aide municipale, ne devront pas être commencés avant avis du Comité et notification de la subvention. Des dérogations pourront être expressément accordées si elles sont justifiées par des exigences particulières de délais d'ouverture des commerces.

Cette possibilité ne préjuge en rien de la décision ultérieure du Comité, sous réserve des autorisations réglementaires (urbanisme, enseignes, ...).

Le demandeur de la subvention devra signaler la date de début des travaux **au moins 8 jours avant le commencement d'exécution.**

Les travaux devront être réalisés et le dossier de paiement présenté avant la fin du délai de 18 mois suivant l'obtention de l'autorisation d'urbanisme.

Passé ce délai, la subvention deviendra caduque.

Article 9 : CONTROLE DES TRAVAUX ET PAIEMENT DES AIDES

Le constat de la réalisation des travaux sera effectué lors d'une visite sur place du service en charge de la gestion du dispositif, y compris de l'intérieur des locaux.

La décision de paiement des aides sera prise sur avis du Comité.

Le paiement des aides sera effectué sur présentation des justificatifs suivants :

- Les factures détaillées et dûment acquittées des travaux ;
- Les photos couleur des travaux exécutés.

En cas de montant de travaux inférieur à celui présenté lors de l'instruction de la demande, la subvention sera recalculée à partir des factures produites.

Article 10 : ENGAGEMENT DU DEMANDEUR

Le demandeur s'engage à :

- Apposer une bâche de communication de cette action sur l'immeuble pendant la durée du chantier ;
- Restituer cette bâche au service en charge de la gestion du dispositif ;
Tout manquement à cet engagement donnera lieu à une retenue maximale de 3 000 € sur la subvention.
- Respecter le décret du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent dans un délai de 3 ans.

Tout manquement au respect de ce décret fera l'objet :

- D'un non-paiement de la subvention si le constat est effectué durant l'instruction et/ou avant la mise en paiement ;
- En cas d'impossibilité d'effectuer ce constat ;
- D'une restitution de la subvention en cas de constat de non-respect dans les trois ans suivant le paiement.

Lu et approuvé,

Émile Roger LOMBERTIE