

RAVALEMENT DES FAÇADES

AIDES FINANCIÈRES ACCORDÉES AUX PROPRIÉTAIRES D'IMMEUBLES

DANS LE CADRE D'UN RAVALEMENT OBLIGATOIRE DES FAÇADES ;

NOUVEAU RÈGLEMENT D'ATTRIBUTION : PRINCIPES ET CRITÈRES

I - PREAMBULE

Ce nouveau règlement intervient suite à la décision du Département des Bouches-du-Rhône de participer au financement des aides allouées aux propriétaires dans le cadre du dispositif d'injonctions municipales de ravalement des façades mis en place sur les axes dont la liste figure en annexe.

Ces travaux sont ainsi éligibles à un dispositif de subvention cofinancé à la fois par la Ville de Marseille et le Département des Bouches-du-Rhône, respectivement à hauteur de 20% et 80 %.

Les subventions accordées obéissent à plusieurs principes :

- La constitution d'un dossier de demande de subvention dûment complété et signé par le demandeur, selon un formulaire de demande; ce dossier devra être déposé auprès du service instructeur et la subvention notifiée par la Ville de Marseille **avant** tout démarrage de travaux faisant l'objet de la demande ;
- La réfection préalable, le cas échéant, des éléments signalés comme dangereux dans le cadre du diagnostic réalisé sur les parties communes par un mandataire de la Ville de Marseille ;
- Un plafonnement des dépenses subventionnables, précisé ci-après (voir § II.2) ;
- La notification nominative des subventions engagées par le Conseil Municipal, aux bénéficiaires ou le cas échéant, à leur mandataire, ;
- La caducité de la subvention si les travaux n'ont pas été achevés **dans un délai de 30 mois à compter de la date de réception du courrier d'injonction** . Passé ce délai, aucun dossier de demande de subvention ne sera instruit. De plus, la Ville de Marseille se réserve le droit d'engager une procédure auprès du Tribunal de Grande Instance pour travaux non – ou partiellement – réalisés ;
- Le respect, par le demandeur, des clauses stipulées dans l'acte d'engagement figurant dans le formulaire de demande de subvention ci-annexé ; un remboursement peut être demandé par la Ville de Marseille en cas de rupture d'engagement.
- La transmission au service instructeur du dossier de demande de mise en paiement,
- Le versement de la subvention sur présentation des factures acquittées, des autorisations administratives requises et d'une visite de contrôle de l'administration attestant l'achèvement et la conformité des travaux ;

II - CONDITIONS DE SUBVENTIONNEMENT DES TRAVAUX

I.1) Bénéficiaires

Le présent dispositif s'applique aux propriétaires et copropriétaires des immeubles :

- ayant reçu une injonction et/ou un arrêté municipal prescrivant le ravalement de façades à compter du 13 juillet 2016, adressé(s) par la Ville de Marseille par lettre recommandée avec accusé de réception, en application des articles L.132-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) et de l'arrêté municipal N°12/052/SG précisant les dispositions du CCH en matière de ravalement de façades d'immeubles.
- situés sur un des axes prioritaires de ravalement obligatoire, dont la liste figure en annexe du présent règlement.

Sont éligibles au bénéfice des subventions, les propriétaires suivants :

- Les particuliers en nom propre ou par l'intermédiaire d'une Société Civile Immobilière (SCI) ;
- Les Microentreprises (TPE) et Petites et Moyennes Entreprises (PME) sous certaines conditions (cf. ci-après les activités non éligibles), ainsi que leurs SCI éventuelles ;
- Les professions libérales, artisans et commerçants indépendants (franchisés exclus).
- Les associations ayant fait l'objet d'une déclaration en Préfecture et d'une publication au Journal Officiel (à l'exception des associations culturelles).

Notamment, ne sont pas éligibles les propriétaires suivants :

- Les Entreprises de Taille Intermédiaire (ETI) et Grandes Entreprises (GE) ;
- Les foncières immobilières, les marchands de biens et promoteurs immobiliers ;
- Les sociétés financières, sociétés d'assurance ou mutuelles d'assurance ainsi que leurs filiales ou SCI éventuelles ;
- Les institutions religieuses et associations culturelles ;
- Les organismes consulaires et les entreprises ou établissements publics financés par l'Etat et/ou par des collectivités territoriales.

II.2) Façades subventionnables et taux d'application

Les façades concernées par le présent dispositif d'aides sont les façades des immeubles visibles depuis les rues concernées, ainsi que les façades en retour de ces mêmes immeubles sur des rues adjacentes.

Travaux subventionnables :

- ✓ Le nettoyage ou la réfection des éléments qui constituent la façade (pierre ou brique) ou qui recouvrent la structure, selon qu'il s'agit d'un habillage ou d'un revêtement (enduit) ;
 - ➔ Sont compris : la dépose d'éléments parasites, le remplacement d'éléments de maçonnerie, la réparation des épaufrures et, le cas échéant, le piquetage et la réfection complète de l'enduit ;
- ✓ Le nettoyage et la remise en peinture, ou le remplacement des éléments constitutifs de la façade ; ces mesures s'appliquant également aux dispositifs annexes, accessoires et ouvrages en relief, tels que :
 - ➔ les dispositifs de fermeture (portes, volets, châssis, rideaux métalliques, grilles, etc.), le changement des fenêtres étant exclu,
 - ➔ les ouvrages de protection et de défense (barres d'appui, balcons, garde-corps, ferronneries, etc.),
 - ➔ la zinguerie (descentes d'eau, gouttières, chenaux, etc.) ;
- ✓ Le déplacement et la dissimulation des câbles d'alimentation, des climatiseurs apparents en façade ou des antennes de réception.

Taux de subvention dégressif

Le montant des travaux subventionnés est plafonné à 200 € TTC par m² de façade traitée*.

La dégressivité du taux alloué est calculée **soit à compter de la date de réception du courrier d'injonction, soit pour les ravalements spontanés et/ou par anticipation, à partir de la date de réception de la notification d'octroi de subvention :**

- **50 % du montant TTC des travaux, si le ravalement est achevé dans les 18 mois ;**
- **30 % du montant TTC des travaux, si le ravalement est achevé entre le 19^{ème} et le 30^{ème} mois inclus ;**
- **Au delà du 30^{ème} mois, aucune subvention ne sera attribuée.**

N.B. : Les honoraires de maîtrise d'œuvre pourront être subventionnés (plafonnement à 10 % du montant TTC des travaux) si le plafond par mètre carré de façade traitée* n'a pas été atteint et à condition que le ravalement soit réalisé dans les délais énoncés.

** Les immeubles classés ou inscrits au titre des Monuments Historiques ou remarquables comme ayant un intérêt architectural et/ou patrimonial par le Plan Local d'Urbanisme (PLU), peuvent bénéficier d'un plafond réévalué à 250 € TTC par m² de façade traitée.*

II. 3) Dossier de demande de subvention municipale

Le dossier type de demande de subvention municipale, comprenant la liste des pièces à fournir, est remis, sur simple demande, par le service instructeur, ou téléchargeable sur le site internet de la Ville (www.marseille.fr – thématique logement et urbanisme> amélioration de l'habitat > ravalement de façades).

Concernant les ravalements de façades en copropriété, les dossiers complets transmis par chacun des copropriétaires au service instructeur, seront présentés de façon simultanée lors d'une même séance du Conseil Municipal.

Le service instructeur se réserve le droit de notifier au(x) (co)propriétaire(s) une date limite pour le dépôt de leur demande de subvention, afin que tous les dossiers d'une même copropriété soient présentés lors d'une même séance du Conseil Municipal et afin que les subventions puissent être votées, notifiées et les travaux réalisés avant la fin du délai légal. Il convient notamment aux copropriétaires et leur syndic, de prévoir une marge de temps suffisante entre le dépôt du dossier, le vote des subventions en Conseil Municipal et l'échéance du délai octroyé pour la réalisation des travaux. Aucun dépôt de dossier de demande de subvention hors délai ne pourra donc être engagé lors d'un Conseil Municipal subséquent, sauf cas de force majeure qui devra être justifié (par exemple, hospitalisation imprévue ou déplacement professionnel de longue durée). Dans ces cas précis, des justificatifs seront exigés par le service instructeur.

Après le vote du Conseil Municipal, la Ville de Marseille notifie, à chaque (co)propriétaire, le montant de la subvention attribuée.

Si un propriétaire estime qu'une erreur a été commise lors de l'instruction de son dossier et que le Conseil Municipal lui a octroyé une subvention inférieure au montant auquel il pouvait prétendre, il dispose d'un délai de 1 mois maximum après réception du courrier de notification, pour contester le montant de sa subvention. S'il est fait droit à sa demande, la rectification du montant de la subvention allouée devra impérativement être actée lors du plus proche Conseil Municipal.

II.4) Dossier de demande de paiement de la subvention

Ce dossier comprend :

- ✓ les factures acquittées,
- ✓ la copie de l'autorisation d'urbanisme délivrée suite à la Déclaration Préalable (DP) ou au Permis de Construire (PC),

- ✓ l'attestation sur l'honneur du respect, par le bénéficiaire, de toutes les prescriptions particulières précisées dans le courrier de notification d'octroi de la subvention préalablement transmis,
- ✓ un Relevé d'Identité Bancaire (RIB),
- ✓ un justificatif de domicile récent.
- ✓

Important : Le cas échéant, le montant de la subvention pourra être minoré au prorata des factures par rapport aux devis.

Dans le cas d'un décès du bénéficiaire après la notification de sa subvention, celle-ci pourra être versée uniquement sur le compte bancaire de la succession chez le notaire.

Conditions requises pour l'instruction du dossier :

Les travaux doivent être réalisés conformément aux termes de l'autorisation d'urbanisme préalablement délivrée (Déclaration Préalable ou Permis de Construire), notamment en ce qui concerne les prescriptions émises, le cas échéant, par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine des Bouches-du-Rhône (UDAP 13).

Le dossier de demande de paiement de la subvention doit être transmis à la Ville de Marseille **dans un délai maximum de 6 mois** après la date d'achèvement des travaux et de levée des réserves. Au-delà de ce délai, cette subvention devient caduque.

Le versement de la subvention municipale ne sera effectué que si le copropriétaire s'est acquitté de l'intégralité de sa quote-part de travaux auprès du syndic. Ainsi, lors de la mise en paiement des subventions, le service instructeur réclamera systématiquement au syndic de copropriété, la liste des copropriétaires défaillants.

II.5) Devantures commerciales

Les travaux nécessaires à la requalification, à la valorisation, à l'aménagement des locaux en pied d'immeuble, et en particulier les devantures commerciales, ne sont pas éligibles au dispositif d'aide objet du présent règlement.

En revanche, la dépose d'anciennes enseignes et/ou de coffrages peut être subventionnée au titre de la suppression des éléments parasites (voir §II. 2) sous réserve que ces travaux soient pris en charge par le propriétaire des murs.

N.B. : Conformément au Règlement Local de Publicité (RLP), les dispositifs supportant la publicité, les enseignes et pré-enseignes ou tout autre support, doivent être déposés dans les 3 mois qui suivent la cessation d'activité. Le service instructeur se réserve donc le droit de ne pas délivrer de subvention au propriétaire des murs dont les dispositifs en place contreviendraient au RLP.

II.6) Communication chantier :

Les échafaudages installés au droit des façades dont les propriétaires bénéficient de l'aide financière pourront être munis de bâches de communication, dès mise à disposition des entreprises par le service instructeur.

* * *

ANNEXE : liste des axes concernés, répartition par secteurs géographiques.