

## Extrait du Registre des délibérations

### Conseil Municipal du 26/10/2023 à 18 h 00

#### Présents :

Monsieur Marcel BAUER, Monsieur Jacques MEYER, Madame Nadège HORNBECK, Monsieur Philippe DESAINQUENTIN, Madame Geneviève MULLER-STEIN, Monsieur Claude SCHALLER, Madame Cathy OBERLIN-KUGLER, Monsieur Erick CAKPO, Madame Nadine MUNCH, Monsieur Eric CONRAD, Monsieur Robert ENGEL, Monsieur Stéphane ROMY, Madame Orianne HUMMEL, Monsieur Laurent GEYLLER, Madame Mathilde FISCHER, Madame Jennifer JUND, Monsieur Denis BARTHEL, Madame Birgül KARA, Madame Fadimé CALIK, Madame Anne BALLAND-EGELE, Monsieur Guillaume VETTER-GENOUD, Monsieur Denis DIGEL, Madame Frédérique MEYER, Madame Sylvie BERINGER-KUNTZ, Monsieur Yvan GIESSLER, Madame Caroline REYS, Madame Sylvia HUMBRECHT

#### Absents ayant donné procuration :

Madame Tania SCHEUER donne procuration à Monsieur Jacques MEYER, Madame Marion SENGLER donne procuration à Madame Geneviève MULLER-STEIN, Monsieur Lionel MEYER donne procuration à Monsieur Marcel BAUER, Monsieur Jean-Pierre HAAS donne procuration à Monsieur Denis DIGEL, Monsieur Bertrand GAUDIN donne procuration à Madame Caroline REYS

#### Absents non représentés :

Madame Emmanuelle PAGNIEZ

## **Ravalement/restauration des façades/mise en valeur patrimoniale des immeubles au centre-ville**

### **N° DCM\_109\_2023**

Domaine : Délibération  
Sous-domaine : Urbanisme et Habitat  
Service instructeur : Aménagement Urbain  
Rapporteur : Monsieur Stéphane ROMY

La Ville de Sélestat a lancé, en octobre 2016, une politique volontariste de mise en valeur de son centre-ville historique.

Depuis cette date, les travaux de restauration, de conservation et de mise en valeur des immeubles compris dans un périmètre donné, sont subventionnés sous conditions.

Une première modification de ce dispositif a été adoptée le 31/05/2018 en vue d'augmenter les montants des aides financières allouées aux propriétaires d'immeubles qui s'engagent dans cette démarche de revalorisation de leur patrimoine, mais aussi pour encourager la rénovation, la restauration et la création de vitrines commerciales de factures traditionnelles.

Dans le même sens et afin d'inciter les propriétaires à faire appel aux services de maîtres d'œuvre, une aide complémentaire a été prévue lorsque les maîtres d'ouvrage se font assister par un professionnel.

Dans un souci de prise en considération des situations de force majeure, le conseil municipal a, par délibération du 24/06/2021, décidé de prolonger le délai d'exécution accordé aux maîtres d'ouvrage pour finaliser les travaux autorisés, en le portant à 24 mois.

Une commission d'attribution examine les demandes, valide les projets, le montant des subventions et le cas échéant, impose des travaux complémentaires.

Ces derniers mois, force a été de constater que les coûts des matériaux et des travaux ont nettement été revus à la hausse. Cela constitue un frein pour certains maîtres d'ouvrage, désormais plus réticents à s'engager dans une démarche de mise en valeur de leur patrimoine ancien. Une révision du montant des subventions doit être envisagée afin de les adapter au nouveau contexte économique.

De plus, il paraît utile d'inciter davantage les propriétaires bailleurs à investir et à rénover les bâtiments anciens, en rendant plus attractif le montant des subventions qui leur sont allouées.

Enfin, certains travaux ne requièrent pas d'être subventionnés, il s'agit notamment des travaux exécutés sur des immeubles sans intérêt historique et architectural, édifiés après 1960 ou encore des fresques murales dont la vocation est purement décorative et non patrimoniale.

Il est donc proposé au Conseil Municipal d'approuver les modifications suivantes :

Montant des subventions :

- propriétaires bailleurs : 30 % du coût TTC ou HT (en cas d'assujettissement du maître d'ouvrage au régime de récupération de la TVA ou du FCTVA) des travaux éligibles avec un montant de dépense subventionnable plafonné à 35 000 euros et 10 % supplémentaires pour les dépenses excédant 35 000 euros dans la limite de 100 000 euros TTC ou HT,
- propriétaires occupants : 50 % du coût TTC ou HT (en cas d'assujettissement du maître d'ouvrage au régime de récupération de la TVA ou du FCTVA) des travaux éligibles avec un montant de dépense subventionnable plafonné à 40 000 euros et 20 % supplémentaires pour les dépenses excédant 40 000 euros dans la limite de 100 000 euros TTC ou HT,
- les copropriétés : 50 % du coût TTC ou HT (en cas d'assujettissement du maître d'ouvrage au régime de récupération de la TVA ou du FCTVA) des travaux éligibles avec un montant de dépense subventionnable plafonné à 40 000 euros et 15 % supplémentaires pour les dépenses excédant 40 000 euros dans la limite de 100 000 TTC ou HT.

Nature des travaux complétée et modifiée comme suit:

- suppression de l'obligation de mise en place de tuiles de type « monument historique » au profit de tuiles traditionnelles choisies selon l'époque de construction de l'immeuble et ses caractéristiques techniques,
- subvention accordée pour les travaux de zinguerie uniquement si des travaux de toiture sont réalisés simultanément,
- seuls les travaux exécutés sur des immeubles construits antérieurement à 1960 restent subventionnables sauf intérêt architectural particulier,
- le financement des nouvelles fresques réalisées à l'initiative des propriétaires des immeubles concernés restera à leur charge,

- les menuiseries en aluminium qui peuvent être autorisées sont exclues du dispositif de subvention,
- l'agrandissement, la transformation et la restauration de lucarnes sont désormais subventionnées.

Le règlement modifié, joint en annexe de la présente délibération, sera applicable aux demandes d'autorisations d'urbanisme adressées au maire, à compter du caractère exécutoire de la présente délibération.

## **LE CONSEIL MUNICIPAL**

### **après avis favorable de la Commission Aménagement et Cadre de Vie réunie le 19/10/2023**

**VU** *le Code Général des Collectivités Territoriales.*

**VU** *le Code de la Construction et notamment les articles L132-1 et suivants.*

**APPROUVE** le règlement modifié d'attribution des aides pour les travaux de ravalement/restauration de façades/mise en valeur du patrimoine, ci-joint.

**PRÉCISE** que les crédits nécessaires au dispositif seront déterminés par le Conseil Municipal qui statuera annuellement dans le cadre du vote du budget primitif sur le montant alloué en fonction des besoins et des ressources de la commune.

**AUTORISE** Monsieur le Maire ou son représentant légal à procéder à toutes les démarches nécessaires et à signer tous les documents se rapportant à ces décisions.

P.J. : - règlement  
- plan périmètre

**Adopté à l'unanimité**

Pour extrait conforme  
Le Maire

Marcel BAUER

Le secrétaire de séance

Eric CONRAD

# PROJET DE MODIFICATION

## CENTRE HISTORIQUE

REGLEMENT D'ATTRIBUTION DES AIDES FINANCIERES

POUR LES TRAVAUX DE RAVALEMENT /

RESTAURATION DES FACADES /

MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE

MODIFIE LE 24 JUIN 2021

[MODIFIE LE](#)

## Article 1 : Objet et entrée en vigueur du présent règlement

- 1.1 Les présentes dispositions ont pour objet de fixer les conditions d'attribution des subventions de la Ville de Sélestat pour les opérations de ravalement/restauration des façades/mise en valeur du patrimoine.
- 1.2 Dispositions transitoires :  
Le nouveau dispositif sera applicable aux déclarations préalables et aux demandes de permis de construire déposés après l'entrée en vigueur de la délibération portant modification du présent règlement.

## Article 2 : Champs d'application du règlement

### 2.1 Immeubles éligibles

Sont éligibles tous les immeubles situés dans le centre-ville historique (cf : carte jointe en annexe du présent règlement) à l'exception de ceux édifiés postérieurement à 1960, sauf intérêt architectural particulier relevé par le conseil en patrimoine et validé par la commission patrimoniale. Pour les édifices ayant connus plusieurs campagnes de construction, c'est la date de construction de la façade sur rue qui fera foi.

Sont exclus de ce dispositif les immeubles déclarés insolides ou insalubres non remédiables et ce, afin d'éviter une opération de ravalement sur un bâti présentant un risque, ainsi que les immeubles dont un ou plusieurs logements sont indécentes si le propriétaire n'y porte pas remède parallèlement aux travaux projetés.

### 2.2 Travaux éligibles

Peuvent faire l'objet d'une subvention : les travaux s'inscrivant dans une **démarche de mise en valeur patrimoniale globale** (sauf dispositif spécifique notamment prévu pour les façades commerciales ou d'activité économique et les copropriétés) des façades et **toitures** des immeubles, c'est-à-dire intégrant notamment :

- les façades et tous les éléments de la façade tels que les boiseries, ferronneries,...
- tous les étages depuis le sol jusqu'à la gouttière et l'avant toit, l'entablement ou l'acrotère formant la partie haute de cette délimitation ainsi que les éléments architecturaux situés au-dessus de cette limite ;
- les murs pignons ;
- les couvertures (~~sous certaines conditions~~) ;
- les éléments en limite de l'espace public tels que les murs de clôture, portails, ...

Dans le détail, les travaux éligibles sont les suivants (liste non exhaustive) :

### **POUR LES ETUDES ET SUIVI DE CHANTIER**

- Les diagnostics archéologiques du bâti (exemple : étude de dendrochronologie sur les bois anciens,...) ;
- les honoraires de maîtrise d'œuvre.

### **POUR LES INSTALLATIONS DE CHANTIER**

- Les échafaudages (pose, location, filet de protection).  
Pour rappel ne sont pas éligibles les frais liés à l'occupation du domaine public. En effet, les chantiers concernés par ce dispositif d'aides en sont exonérés.

### **POUR LE RAVALEMENT DES FACADES**

- La réfection totale ou partielle des enduits traditionnels de façade (piquage des enduits détériorés puis mise en œuvre d'enduit à base de chaux);
- le nettoyage, le rejointoiement, la restauration ou le remplacement des éléments en pierre de taille des façades;
- la restauration des éléments de pans de bois;
- la peinture des façades (hors nouvelles fresques), des éléments de pans de bois et de boiseries (exemple corniche, planche de toit,...) ;
- la restauration, la restitution et la remise en peinture des éléments de ferronneries;
- la restauration d'escalier d'accès anciens en grès depuis le domaine public;
- la restauration de décor.

### **POUR LES MENUISERIES EXTERIEURES**

- La restauration et la remise en peinture des éléments de menuiseries anciennes conservés (fenêtres, volets extérieurs, portes);
- la mise en œuvre de fenêtres bois neuves respectant les préconisations du cahier des charges (fourniture et pose),
- le remplacement ou la restitution de volets bois extérieurs (volets pleins, persiennes, à jalousies, en fonction des caractéristiques du bâtiment),
- la mise en œuvre de porte bois neuve de dessin traditionnel en accord avec l'architecture de l'édifice.



## POUR LES TOITURES

- ~~— Les réfections des couvertures anciennes;~~
- la mise en œuvre de couverture traditionnelle : tuiles (modèle en cohérence avec l'époque de construction de l'édifice);
- Les réfections partielles ou totales des couvertures existantes avec des tuiles traditionnelles, ardoises..... dont les modèles seront en cohérence avec l'époque de construction de l'immeuble;
- la réfection des faîtières, arêtières et rives au mortier,...
- la mise en peinture des membrons sur les toitures dit à la Mansart ;
- ~~— la suppression de velux et leur remplacement par des lucarnes ;~~
- la création (le nombre et les dimensions des lucarnes seront conditionnés par la composition des façades du bâtiment), la restauration des lucarnes et leur éventuel agrandissement;
- la restauration par des techniques traditionnelles des cheminées anciennes visibles depuis l'espace public ;
- la restauration ou restitution des éléments de modénature des toitures (exemple : épis de faitage, crête,...) ;
- ~~— la pose de volets en bois à battants ;~~
- la réfection ou le remplacement des éléments de zinguerie assurant l'évacuation des eaux de pluie si la toiture fait également l'objet de travaux de réfection.

## POUR LES FACADES COMMERCIALES OU D'ACTIVITE ECONOMIQUE

- La réalisation et la restauration de devantures de type traditionnel (dans l'esprit du XIX<sup>ème</sup> siècle) traitement traditionnel des façades commerciales ou d'activité économique comprenant entre autres la mise en œuvre et la mise en peinture d'habillages bois, la mise en œuvre de soubassement en grès, la reprise en grès des emmarchements et seuils de porte, la mise en œuvre de vitrines ou de portes en bois. Les menuiseries en aluminium des commerces (vitrine et porte automatique), lorsque ce matériau peut être utilisé ne sont pas subventionnées.

## POUR LA COHERENCE ARCHITECTURALE DU BÂTIMENT

- la dépose des éléments techniques situés en façade tels que les câbles d'alimentation, les climatiseurs, les antennes, ...
- les travaux de restitution d'éléments d'architecture ou de modénature disparus (exemple : restitution de meneaux en pierre sur une baie d'époque renaissance, restitution de fenêtres supprimées pour la création d'une porte de garage, ...) ;

- la suppression d'éléments parasites qui altèrent la qualité architecturale d'un édifice ou sa cohérence esthétique (exemple : suppression de velux au profit de la mise en œuvre de lucarnes traditionnelles, la suppression de surélévation ou l'ajout de volumes disgracieux en toiture ou en façade, la suppression de lucarnes non traditionnelles ou / et disproportionnées,...);
- l'habillage en grès d'escalier d'accès ou la réalisation d'escalier en grès en remplacement d'escalier non traditionnels;
- la suppression des boîtes aux lettres en façade ou leur encastrement dans le bâti ou la clôture,
- la dépose de châssis pvc et / ou de volets roulants.

### 2.3 Conditions de réalisation

L'attribution de la subvention sera subordonnée au respect des prescriptions architecturales édictées par les services compétents : Architecte des Bâtiments de France et Ville de Sélestat.

Dans ce cadre, seront indiqués, lors du dépôt des autorisations administratives, les divers procédés et techniques **traditionnels** à utiliser pour les travaux. Ceux-ci seront examinés au cas par cas par les services compétents.

Les travaux doivent être réalisés par des professionnels du bâtiment et doivent se conformer strictement aux prescriptions émises au titre de l'autorisation d'urbanisme délivrée **préalablement** par la Ville.

### 2.4 Bénéficiaires

Peuvent bénéficier des subventions :

- les personnes physiques ou morales titulaires de l'autorisation d'exécuter les travaux ;
- ~~— les bailleurs sociaux uniquement dans l'hypothèse d'une opération d'acquisition/réhabilitation ;~~
- le représentant de la copropriété mandaté par les copropriétaires d'un immeuble.

## Article 3 : Montant des subventions

### 3.1 Montant général de la subvention

- **Propriétaires bailleurs** : 30 % du coût TTC ou HT (en cas d'assujettissement du maître d'ouvrage au régime de récupération de la TVA ou du FCTVA) des travaux éligibles **avec un montant de**

dépense subventionnable plafonné à 35 000 euros et 10 % supplémentaires pour les dépenses excédant 35 000 euros dans la limite de 100 000 euros TTC ou HT,

**Exemple 1** : 110 000 € de dépense subventionnable  
 $35\,000\text{ €} \times 30\% = 10\,500\text{ €} + (100\,000 - 35\,000) = 65\,000 \times 10\% = 6\,500\text{ €}$   
*soit une subvention de 17 000 €*

- **Propriétaires occupants** : 50 % du coût TTC ou HT (en cas d'assujettissement du maître d'ouvrage au régime de récupération de la TVA ou du FCTVA) des travaux éligibles avec un montant de dépense subventionnable plafonné à 40 000 euros et 20 % supplémentaires pour les dépenses excédant 40 000 euros dans la limite de 100 000 euros TTC ou HT

**Exemple 2** : 110 000 € de dépense subventionnable  
 $40\,000\text{ €} \times 50\% = 20\,000\text{ €} + (100\,000 - 40\,000) = 60\,000 \times 20\% = 12\,000\text{ €}$   
*soit une subvention de 32 000 €*

- **Copropriétés** : 50 % du coût TTC ou HT (en cas d'assujettissement du maître d'ouvrage au régime de récupération de la TVA ou du FCTVA) des travaux éligibles avec un montant de dépense subventionnable plafonné à 40 000 euros et 15 % supplémentaires pour les dépenses excédant 40 000 euros dans la limite de 100 000 TTC ou HT  
 Pour des travaux individuels : montant des subventions en fonction du statut du demandeur (propriétaire occupant ou propriétaire bailleur).

**Exemple 3** : 110 000 € de dépense subventionnable  
 $40\,000\text{ €} \times 50\% = 20\,000\text{ €} + (100\,000 - 40\,000) = 60\,000 \times 15\% = 9\,000\text{ €}$   
*soit une subvention de 29 000 €*

- **Façades commerciales ou d'activité économique** : 30 % du coût TTC ou HT en cas d'assujettissement du maître d'ouvrage au régime de récupération de la TVA des travaux éligibles avec un montant de dépense subventionnable plafonné à 30 000 € par commerce ou type d'activité.
- **Maîtrise d'œuvre** : montant se rajoutant de façon déplafonnée au montant des aides portant sur les travaux éligibles : 50 % du coût de la maîtrise d'œuvre dans la limite de 8 % du coût des travaux.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux dont le montant est inférieur au plafond de 30 000 €, 35 000 € ou 40 000 €. Dans ce cas, le coût intégral de la maîtrise d'œuvre est subventionné à

hauteur de 30 % ou 50 % dans la limite du plafond de 9 000 €, 10 500 € ou 20 000 €.

Il en va de même lorsque le coût des travaux est inférieur à 30 000 €, 35 000 € ou 40 000 € et que ces montants sont dépassés en raison du coût de la maîtrise d'œuvre.

Le montant de l'ensemble des aides publiques est plafonné à 70 % du montant TTC ou HT des travaux subventionnables selon le statut du demandeur (PO, PB,...).

- 3.2 Les subventions ne peuvent être octroyées que dans la limite de l'enveloppe budgétaire votée à cet effet par délibération du conseil municipal.

#### Article 4 : Modalités d'instruction de la subvention

- 4.1 Toute demande de subvention doit être adressée à Monsieur le Maire de Sélestat.
- 4.2 Une visite de l'immeuble est effectuée par le Conseil en Patrimoine afin d'établir une fiche diagnostic et de prescriptions.

~~Les services de la Ville de Sélestat, en lien avec l'architecte des bâtiments de France, étudient la demande et proposent à la commission d'attribution, composée d'élus, le dossier pour avis.~~

La fiche de prescriptions ~~et l'avis de principe sur l'octroi de la subvention sont~~ est transmise au demandeur afin qu'il puisse consulter les entreprises, solliciter les devis, ~~et~~ déposer la demande d'autorisation d'urbanisme ~~et son dossier de demande de subventions qui devra comprendre les pièces et informations suivantes :~~

- **formulaire de demande complété,**
- **devis détaillés,**
- **photos,**
- **coupes et profils des menuiseries.**

~~Le demandeur dépose le dossier de demande de subvention complet (formulaire de demande / devis / photos ...).~~

La commission d'attribution émet un avis sur la nature des travaux et le cas échéant, sur le montant estimatif de la subvention, calculé sur la base des devis produits. Si un devis apparaît anormalement élevé eu égard aux travaux projetés ou à la maîtrise d'œuvre, la commission se réserve la possibilité

de le rejeter. Elle peut également conditionner son accord sur la nature et le montant estimatif des travaux à la réalisation de travaux complémentaires. Dans ce cas de figure, le devis initial est à compléter.

La décision d'octroi de la subvention relève du Conseil Municipal après examen par la commission d'attribution. Elle est notifiée au bénéficiaire par [lettre recommandée avec avis de réception](#).

Une visite de contrôle est organisée par les services de la Ville [et effectuée par le Conseil en Patrimoine](#) dès l'achèvement des travaux (des visites de contrôle pourront également être effectuées [en cours de chantier](#)).

La commission examine le dossier au vu des constatations réalisées lors de la [visite de réception des travaux](#). Si ceux-ci ne devaient pas être strictement conformes à l'autorisation d'urbanisme et aux demandes de la commission patrimoniale, cette dernière pourra réduire le montant de la subvention ou émettre un avis défavorable au versement de la subvention dans son intégralité si les travaux non exécutés ou mal exécutés portent atteinte au patrimoine. Enfin, elle pourra, à l'achèvement des travaux, requérir du pétitionnaire qu'il fasse exécuter des travaux complémentaires (mise en peinture d'une boîte aux lettres...).

.../...

La Ville procédera au versement de la subvention après réception :

- des copies des factures acquittées comportant les mentions obligatoires,
- de la déclaration attestant l'achèvement des travaux (DAACT),
- d'un RIB établi au nom du bénéficiaire de la subvention,
- de photographies après travaux,
- attestation en cas de non assujettissement au régime de la TVA et attestation du statut du demandeur (propriétaire occupant, bailleur,...).

**et**

~~— après vérification de la conformité des travaux par les services de la Ville et par l'architecte des bâtiments de France dans le cas de récolement obligatoire qui donnera lieu à une visite sur place en vue d'établir un certificat d'achèvement des travaux.~~

~~Les factures devront être adressées au plus tard 24 mois après la date de décision d'octroi de la subvention. Le non-respect des prescriptions mentionnées dans les autorisations administratives et relatives aux travaux fait obstacle au versement des subventions.~~



Le montant de la subvention est non révisable à la hausse même si la dépense réalisée dépasse le coût prévisionnel de l'opération **validé par le Conseil Municipal**. Si la dépense n'atteint pas le coût prévisionnel de l'opération (devis), la subvention est versée au prorata du montant des dépenses effectivement réalisées.

#### 4.3 Caducité des subventions

Toute subvention est valable 24 mois à compter de la notification de la décision d'attribution. Les subventions ne seront pas versées si les pièces justificatives conformes, exigibles pour le paiement, n'ont pas été fournies avant la fin du délai de 24 mois.

Toutefois, si le bénéficiaire de l'aide municipale, par lettre motivée adressée au Maire avant l'expiration du délai précité, est en mesure de justifier que le retard est indépendant de sa volonté, une prorogation de délai pourra être accordée.

En cas d'absence de demande de prolongation du délai dans les 24 mois, il y aura lieu de déposer un nouveau dossier de demande de subvention.

Par ailleurs, si l'autorisation d'occuper le domaine public par l'emprise du chantier impose de décaler le chantier dans le temps, les échéances seront reportées d'autant.

### **Article 5 : Engagement des bénéficiaires**

- 5.1 Les travaux faisant l'objet d'une demande de subvention ne peuvent débuter avant l'obtention de l'autorisation d'urbanisme et l'accord de la commission patrimoniale validant la nature des travaux et le montant estimatif de la subvention. Le pétitionnaire en sera averti par courrier. Le conseil municipal se réserve le droit de ne pas valider l'avis de la commission patrimoniale.

Dans ce cas, le service urbanisme en informera le pétitionnaire dans les plus brefs délais par lettre recommandée avec avis de réception.

- 5.2 Une bâche d'information à l'en-tête de la Ville de Sélestat sera remise gracieusement au bénéficiaire de la subvention. Elle sera installée sur le site des travaux et devra être visible depuis l'espace public pendant toute la durée du chantier. A la fin du chantier elle sera restituée au service urbanisme.
- 5.3 Le demandeur autorise la Ville de Sélestat à utiliser les photos des façades avant et après travaux.

**Article 6** Ce règlement pourra faire l'objet de modifications par délibération du conseil municipal.



