

Extrait du Registre des délibérations

Conseil Municipal du 26/09/2024 à 18 h 00

Présents :

Monsieur Marcel BAUER, Monsieur Jacques MEYER, Madame Nadège HORNBECK, Monsieur Philippe DESAINTEQUENTIN, Monsieur Claude SCHALLER, Madame Cathy OBERLIN-KUGLER, Monsieur Erick CAKPO, Monsieur Eric CONRAD, Monsieur Stéphane ROMY, Madame Tania SCHEUER, Madame Marion SENGLER, Monsieur Laurent GEYLLER, Madame Mathilde FISCHER, Monsieur Denis BARTHEL, Madame Birgül KARA, Madame Fadimé CALIK, Monsieur Guillaume VETTER-GENOUD, Monsieur Hugo RAPP, Monsieur Denis DIGEL, Madame Frédérique MEYER, Madame Sylvie BERINGER-KUNTZ, Monsieur Yvan GIESSLER, Madame Caroline REYS, Monsieur Bertrand GAUDIN, Madame Sylvia HUMBRECHT

Absents ayant donné procuration :

Madame Geneviève MULLER-STEIN donne procuration à Madame Cathy OBERLIN-KUGLER, Madame Nadine MUNCH donne procuration à Monsieur Laurent GEYLLER, Monsieur Robert ENGEL donne procuration à Monsieur Claude SCHALLER, Madame Orianne HUMMEL donne procuration à Monsieur Eric CONRAD, Madame Jennifer JUND donne procuration à Monsieur Marcel BAUER, Madame Anne BALLAND-EGELE donne procuration à Monsieur Jacques MEYER, Madame Emmanuelle PAGNIEZ donne procuration à Madame Sylvie BERINGER-KUNTZ, Monsieur Jean-Pierre HAAS donne procuration à Monsieur Denis DIGEL

Modification du règlement relatif à l'attribution des aides pour les travaux de ravalement/restauration des façades/mise en valeur patrimoniale des immeubles au centre-ville

N° DCM_102_2024

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

Le 26 octobre 2023, le Conseil Municipal a approuvé la dernière version du règlement traitant de l'attribution des aides pour les travaux de ravalement, de restauration des façades et de mise en valeur patrimoniale des immeubles du centre-ville.

La mise en œuvre de ce règlement a révélé la nécessité de le faire à nouveau évoluer.

Précisément, les modifications suivantes sont soumises à l'approbation du Conseil Municipal :

1) Auto-rénovation :

Il paraît opportun de subventionner partiellement ou intégralement certains travaux directement réalisés par les pétitionnaires en leur allouant un aide financière visant à couvrir les frais d'acquisition des matériaux nécessaires à la réalisation de leur chantier.

2) Maîtrise d'œuvre :

Le régime en vigueur subventionne les interventions des maîtres d'œuvre portant sur les missions consistant à élaborer les dossiers et/ou à suivre les chantiers.

Force a été de constater que les travaux non suivis par les maîtres d'œuvre sont trop souvent peu qualitatifs et ne répondent pas strictement aux prescriptions des autorisations d'urbanisme accordées.

Pour cette raison, le versement de la subvention correspondant au coût de la maîtrise d'œuvre sera conditionné par la prise en charge, par le maître d'œuvre, du montage du dossier de la demande d'autorisation d'urbanisme mais aussi du suivi du chantier jusqu'à son complet achèvement.

3) Aides publiques plafonnées à 70 % :

Suppression de la mention relative aux aides publiques en raison de la complexité des vérifications qu'impliquent cette règle et la multiplicité du nombre d'aides.

Le règlement modifié, joint en annexe de la présente délibération, sera applicable aux demandes d'autorisations d'urbanisme déposées 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 17/09/2024

- VU** *le Code Général des Collectivités Territoriales.*
- VU** *le Code de la Construction et notamment les articles L.132-1 et suivants.*
- VU** *la délibération du Conseil Municipal du 26 octobre 2023 portant modification du règlement d'attribution des aides pour les travaux de ravalement/restauration de façades/mise en valeur patrimoniale.*
- VU** *le projet de règlement modifié d'attribution des aides pour les travaux de ravalement/restauration de façades/mise en valeur patrimoniale.*
- APPROUVE** le règlement modifié d'attribution des aides pour les travaux de ravalement/restauration de façades/mise en valeur patrimoniale 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 politique patrimoniale

Adopté à l'unanimité

Pour extrait conforme
Le Maire

Marcel BAUER

Le secrétaire de séance

Mathilde FISCHER

CENTRE HISTORIQUE

REGLEMENT D'ATTRIBUTION DES AIDES FINANCIERES

POUR LES TRAVAUX DE RAVALEMENT /

RESTAURATION DES FACADES /

MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE

Dernière modification le 04/07/2024

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 indécents 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 ;
- 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 INSTALATIONS 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 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 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 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^{ème} siècle) 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.~~

~~Les travaux doivent se conformer strictement aux prescriptions émises au titre de l'autorisation d'urbanisme délivrée préalablement par la Ville.~~

~~Ils pourront être réalisés :~~

- soit par des professionnels du bâtiment qualifiés et compétents pour la réalisation des travaux projetés,
- soit directement par le pétitionnaire (auto-rénovation) pour tout ou partie des travaux projetés.

~~Dans le cas de l'auto-rénovation, le pétitionnaire devra réaliser les travaux dans les règles de l'art. La commission patrimoniale se réserve le droit de suspendre le versement de la subvention jusqu'à reprise des éventuelles imperfections relevées, ou de s'opposer au versement de la subvention si la commission juge les travaux exécutés insatisfaisants. Les travaux seront subventionnés sur la fourniture seule des matériaux (sur présentation des factures), dans les conditions définies ci-après (article 3 du présent règlement).~~

2.4 Bénéficiaires

Peuvent bénéficier des subventions :

- les personnes physiques ou morales titulaires de l'autorisation d'exécuter les travaux ;
- 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 dé plafonnée 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 **et ce, uniquement pour les dossiers faisant l'objet du suivi de chantier par le maître d'œuvre.**

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.

La fiche de prescriptions est transmise au demandeur afin qu'il puisse consulter les entreprises solliciter les devis (**matériaux et/ou travaux**), **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.**

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,...).

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.

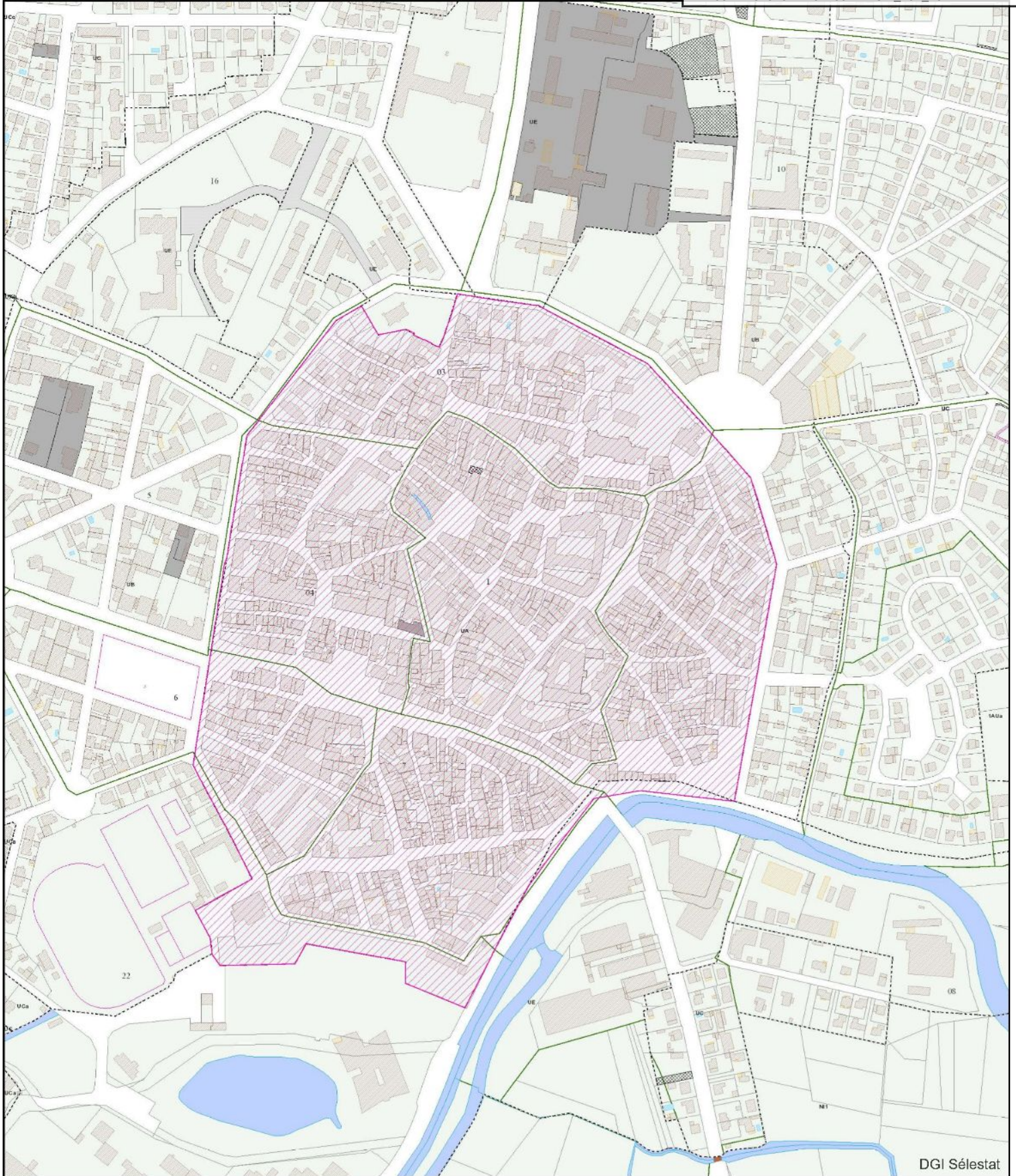
Le conseil municipal se réserve le droit de ne pas valider l'avis de la commission patrimoniale.

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

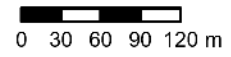
5.2 Une bâche d'information à l'en-tête de la Ville de Sélestat sera remise gracieusement au bénéficiaire de la subvention. Elle sera installée sur le site des travaux et devra être visible depuis l'espace public pendant toute la durée du chantier. A la fin du chantier elle sera restituée au service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



DGI Sélestat



Envoyé en préfecture le 27/09/2024

05/10/2023

Reçu en préfecture le 27/09/2024

Publié le



ID : 067-216704627-20240927-DCM_102_2024-DE