



Opération Façades

Règlement

Mise à jour - Décembre 2023

Communauté des Communes Gienneses

Contexte

Par arrêté préfectoral en date du 06 février 2023, La Ville de Gien a été inscrite sur la liste des communes autorisées à imposer le ravalement des façades des immeubles.

A cet effet, la Ville de Gien lance la procédure d'instauration suivant un périmètre défini. Par conséquent, il convient de revoir le règlement de l'Opération Façades de la CDCG afin de ne pas réaliser un cumul de subventions sur ce type d'opération.

Cette modification du règlement est complétée de diverses mises à jour ou de précisions dans la rédaction du présent document.

Article 1 : Objet de l'Opération Façades

En lien avec l'OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat), la Communauté des Communes Giennoises a mis en place une opération façades à compter de la date de sa délibération au Conseil communautaire du 27 avril 2012.

Son objectif est d'inciter financièrement et techniquement les propriétaires occupants ou bailleurs privés à rénover les façades.

En complément des aides possibles aux particuliers en faveur d'une amélioration du confort des logements, l'opération façades s'inscrit dans une politique de développement global avec pour objectif de développer l'activité économique. En renforçant l'attractivité du territoire, tant pour ses habitants que pour les personnes extérieures, l'opération façades permet de mettre en valeur le patrimoine bâti ancien et ainsi d'offrir un cadre de vie harmonieux et agréable.

Cette opération doit améliorer l'image des 11 communes de la Communauté des Communes Giennoises et renforcer leur attractivité, elle participera à l'embellissement des communes et favorisera le développement de l'activité touristique.

Le dispositif d'aide communautaire à la rénovation des façades est mis en place pour une durée illimitée dans la limite des crédits ouverts pour cette opération.

Article 2 : Périmètre de l'Opération Façades

Faisant suite à une étude pré-opérationnelle, un périmètre, déterminant, par commune, les limites de secteurs offrant la possibilité d'une subvention au ravalement des façades, a été décidé (cartes annexées)

L'opération concerne toutes les communes adhérentes à la Communauté des Communes Giennoises. Les centres-bourgs ont été inclus prioritairement dans le périmètre opérationnel éligible.

Ces périmètres sont consultables dans chaque mairie et à la Communauté des Communes Giennoises.

Article 3 : Bâti concerné par l'Opération Façades

L'Opération Façades concerne tous les propriétaires privés (personne physique ou morale) de bâtiments situés dans le périmètre à l'exclusion des propriétaires publics, des collectivités locales et des organismes H.L.M.

Sont concernées par l'opération, les façades des bâtiments obligatoirement visibles de la voie publique et situés dans les périmètres retenus. Lorsqu'un bâtiment possède une ou plusieurs façades visibles depuis la voie publique, **il devra être procédé au ravalement de la totalité desdites façades.**

Sont concernées par les aides, les façades de bâtiments construits avant 1974 à usage d'habitation, bureaux, garages, mur de soutènement ou de clôture sur rue, visibles du domaine public.

Les parties commerciales ou artisanales sont exclues (vitrines, devantures, enseignes,).

De même, la Ville de Gien ayant instauré un périmètre « Ravalement obligatoire », les bâtiments concernés annuellement par ce périmètre renforcé, obtiendront la subvention allouée à cet effet par la Ville de Gien. Ils ne pourront cumuler la subvention « Opération façades » de la CDCG.

Il est précisé que la subvention « Opération Façades Commerciales » est maintenue, n'étant pas intégrée aux ravalements obligatoires institués par la Ville de Gien.

Tous les bâtiments appartenant à une des communes membres ou à la Communauté des Communes Giennoises ne peuvent bénéficier de cette subvention.

Sont concernés les immeubles construits avant 1973 et ayant bénéficié de travaux de rénovation de façade depuis plus de 20 ans.

Article 4 : Travaux subventionnables

L'aide ne peut être accordée que si les travaux de rénovation concernent l'intégralité de la façade avec obligatoirement la prise en compte en premier lieu, des maçonneries extérieures ; à l'exception des immeubles qui accueillent des commerces en activité avec vitrine au rez-de-chaussée pour qui le ravalement partiel est autorisé.

Les travaux éligibles sont les suivants :

- *Travaux de rénovation des maçonneries extérieures (dont nettoyage des supports)*
- *Nettoyage, peinture des garde-corps, des balcons et des menuiseries (1)*
- *Réfection et reprise des éléments de modénature : bandeaux, corniches, peinture des sous toiture (1)*
- *Réfection des éléments de zinguerie associés à la façade (gouttières, descentes d'eaux pluviales, dauphins...) (1)*
- *La mise en conformité des volets battants (ou des persiennes) soit par remplacement soit par entretien (nettoyage et mise en peinture) si ceux-ci sont conformes aux prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France (1)*

(1) Travaux éligibles sous réserve de travaux de rénovation (ravalement – nettoyage) des maçonneries extérieures.

Ne sont pas subventionnables au titre de l'Opération Façades :

- *Remplacement des menuiseries (fenêtres, portes, volets, volets roulants)*
- *Travaux d'entretien partiels,*
- *Les vitrines,*
- *Matériaux et main-d'œuvre liés aux travaux d'isolation par l'extérieur.*

Les travaux doivent être réalisés par un professionnel déclaré et faire l'objet d'une facturation.

N'est pas éligible le coût de la main d'œuvre relative aux travaux réalisés par l'entreprise pour elle-même ou par des professionnels en dehors de leur corps de métiers.

Les devis fournis doivent permettre à la CDCG de pouvoir dissocier ce qui est subventionnable (matériel et main d'œuvre).

Les travaux doivent être réalisés par un professionnel déclaré et faire l'objet d'une facturation.

Ils devront être conformes, tant pour les matériaux que pour les techniques et modalités de mises en œuvre:

- A la législation relative aux périmètres de protection des Monuments Historiques (articles L621-1 à L621-33 du Code du patrimoine)
- Aux prescriptions du document d'urbanisme de la CDCG (PLUi).

Article 5 : Règles financières d'attribution de la subvention

L'aide financière de la Communauté des Communes Giennes est accessible sans conditions de ressources :

- Pour les travaux projetés sur des bâtiments situés hors Périmètres Délimités des Abords des monuments historiques :
 - 25 % des travaux subventionnables TTC (plafond de travaux : 20 000 €) – aide plafonnée à 5 000 €.
- Pour les travaux projetés sur des bâtiments situés dans les Périmètres Délimités des Abords (avec avis favorable conforme de l'Architecte des Bâtiments de France) :
 - 25 % des travaux subventionnables TTC (plafond de travaux : 28 000 €) – aide plafonnée à 7 000 €.

Les dossiers seront acceptés par la Communauté des Communes Giennes dans la limite du budget voté annuellement.

L'avis de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France étant nécessaire à l'établissement du calcul de la subvention, l'arrêté de subvention ne pourra être pris avant l'obtention de l'autorisation d'urbanisme autorisant les travaux.

Article 6 : Constitution du dossier

Les dossiers sont programmés au fur et à mesure de leur date de réception en CDCG.

Les pièces suivantes devront être fournies :

1. *Une copie de l'acte de propriété,*
2. *Un Kbis (si nécessaire),*
3. *Une photo avant travaux,*
4. *Une pièce administrative, (acte de propriété ou autre), attestant de la date de construction de l'immeuble,*
5. *Une copie de l'autorisation d'urbanisme,*
6. *Un devis de l'entreprise qui réalisera les travaux,*
7. *Un descriptif des travaux si devis non détaillé,*
8. *Un RIB ou RIP,*
9. *Le règlement daté et signé par le propriétaire.*

La Communauté des Communes Giennes est souveraine en matière d'attribution des subventions. Elle peut refuser, différer ou ajourner l'attribution de l'aide, si les travaux ne sont pas conformes aux prescriptions architecturales, aux engagements du demandeur, et/ou du dossier présenté initialement.

Les travaux ne devront pas débuter avant la date de la décision d'obtention d'une subvention signée du président de la CDCG.

Le montant de la subvention sera révisable selon les factures effectivement présentées en justificatifs de réalisation des travaux et acquittées ; dans tous les cas, la subvention payée ne sera jamais supérieure à la subvention programmée.

Article 7 : Conditions d'exécution des travaux

Les travaux devront être terminés dans une période de 18 mois à compter de la notification de l'arrêté du président de la CDCG.

Article 8 : Condition de versement de la prime

A la fin des travaux et dans tous les cas dans le mois suivant l'achèvement des travaux, les demandeurs fourniront :

- Une copie de la Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT)
- La ou les factures acquittées
- La ou les photos (en couleur) des façades traitées

La subvention sera versée au demandeur sur factures acquittées en conformité entre les recommandations édictées et la conformité du résultat final.

Après réception de la ou des facture(s) acquittée(s), la Communauté des Communes Giennoises se prononcera sur le respect des prescriptions (techniques, coloris choisis et qualité de la réalisation).

Pour cela, elle pourra vérifier sur place.

La Communauté des Communes Giennoises se réserve le droit de ne pas verser l'aide pour les travaux qui n'auront pas été réalisés conformément aux prescriptions.

Le virement de la subvention se fera dans les meilleurs délais à la suite de la bonne réception des pièces listées ci-dessus, de l'obtention d'une non-opposition à la DAACT et à la vérification des travaux.

Article 9 : Engagements complémentaires

- Sur demande de la Communauté des Communes Giennoises, les demandeurs mettront en place une bache d'information relative à l'opération sur leur façade durant la réalisation des travaux.
- Ils devront donc prévenir le service en charge de l'opération avant le commencement des travaux pour que les bâches d'information leurs soient fournies.
- La Communauté des Communes Giennoises pourra également réaliser des photographies du bâtiment après travaux qui pourront être utilisées dans le cadre de tous ses supports de communication.

Le non-respect des engagements édictés aux articles précités entraînera l'annulation de la subvention.

Article 10 : Voie de recours

Toute contestation portant sur l'attribution des subventions relève de la compétence exclusive du juge administratif.

Préalablement à la saisine des tribunaux, l'usager peut adresser un recours gracieux à la CDCG.

Article 11 : Modifications du règlement

Des modifications du règlement peuvent être adoptées selon la même procédure que celle suivie pour son adoption.