



Le Conseil Municipal de Caderousse régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la Présidence de Christophe REYNIER-DUVAL, Maire. Le Conseil Municipal est constitué de 23 conseillers municipaux répartis comme suit pour cette séance.

16 Présents	Reynier-Duval Christophe Martin Mariel Rieu Christine Bugnet Michèle Bremond Jennifer Legerot Michel	Jacquin Jean-Pierre Rehor Béatrice Ricou Florian Barnini Laure Vandalle Stéphanie Lopez Danielle	Aubertin Christelle Becart Viviane Tricot Mélanie Gourdon Sylvie
4 Procurations	Blairon Jean-Pierre Espinosa Jean-Antoine Espinosa Romain Eynard Ghislaine	<i>Donne pouvoir à</i> <i>Donne pouvoir à</i> <i>Donne pouvoir à</i> <i>Donne pouvoir à</i>	Vandalle Stéphanie Martin Mariel Rehor Béatrice Aubertin Christelle
3 Absents	Giner Richard	Dupeyre Christophe	Dufay Julien
Secrétaire de séance	Bremond Jennifer		

<b>Délibération :</b>	<b>21.09.07</b>
<b>Objet :</b>	<b>Modification du règlement relatif au dispositif d'aide en matière de ravalement de façades.</b>
<b>Rapporteur :</b>	<b>Jean-Pierre JACQUIN</b>
<b>N° @cte :</b>	<b>7.5.6.</b>

Dans le cadre de sa politique de valorisation du patrimoine et de redynamisation de son cœur de ville, la commune soutient, depuis plusieurs années, une démarche de rénovation des façades et propose un dispositif d'aide financière aux propriétaires afin de les inciter à réaliser des travaux de préservation et d'embellissement de leurs biens.

La demande de subvention faite à la commune par les propriétaires doit respecter un cadre précis, défini par un règlement qui fixe les droits et obligations des propriétaires. Tous les immeubles et tous les travaux ne peuvent pas être éligibles à la subvention.

Afin de pouvoir soutenir un nombre plus important de dossiers, la commune souhaite augmenter l'enveloppe d'aide financière pour la porter à 20 000 euros par an.

En parallèle, la commune désire faire évoluer son règlement sur plusieurs points, parmi lesquels :

- Le dispositif de subventionnement des façades est valable 3 ans à compter de la date exécutoire de la délibération approuvant le dispositif.
- L'opération concerne les immeubles de plus de 15 ans situés à Caderousse à l'intérieur de la digue d'enceinte.
- Les murs de clôture seront pris en compte s'ils constituent un ensemble avec l'habitation et s'ils participent à la mise en valeur du centre ancien.
- Le demandeur installe pendant la durée des travaux, sur l'échafaudage de la façade le panneau de l'opération façade mis gracieusement à sa disposition par la Ville.
- Le demandeur autorise la Ville à utiliser et à diffuser les photos des façades avant et après ravalement dans son cadre strict de valorisation de cette opération (presse, site de la Ville, internet...).



- Les travaux (fourniture et pose) devront obligatoirement être exécutés par un entrepreneur qualifié (références dans le bâti ancien ou qualification CAPEB).
- La subvention versée ne pourra l'être qu'à raison de crédits disponibles : soient 20 000 €/an.
- Toute subvention est valable 1 an à compter de la notification de la décision d'attribution. Elle sera rendue caduque à défaut d'être liquidée dans l'année qui suit la décision d'attribution de subvention par la Ville.
- La collectivité s'octroie le droit de refuser la subvention dans le cas où la rénovation ne mettrait pas correctement en valeur le patrimoine caderoussien.
- La collectivité s'octroie, après avis pris auprès de l'Architecte des Bâtiments de France ou de l'Architecte Conseil du CAUE, le droit de refuser la subvention dans le cas où un devis serait manifestement surévalué par rapport aux prix du marché.

Il est à préciser que ce dispositif fait partie intégrante de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) de la CCPRO.

Vu l'ordonnance 2020-71 du 29 janvier 2020 modifiant les articles L132-1 à L132-5, L152-11 et R132-1 du code de la construction et de l'habitation.

Vu la délibération n° 20.06.05-2 du conseil municipal du 25 juin 2020 portant approbation du règlement des opérations de ravalement de façades.

Après avoir entendu l'exposé du Rapporteur, le Conseil Municipal :

- approuve le règlement relatif à la « Demande de subvention » des opérations de ravalement de façades.
- substitue le présent règlement à celui existant à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022.
- Autoriser Monsieur le Maire à signer tout document s'y rapportant.

**Dossier adopté à la majorité absolue.**

2 votes contre : BLAIRON Jean-Pierre et  
VANDALLE Stéphanie.

Ainsi délibéré en sa séance le jour,  
le mois et l'an que dessus.

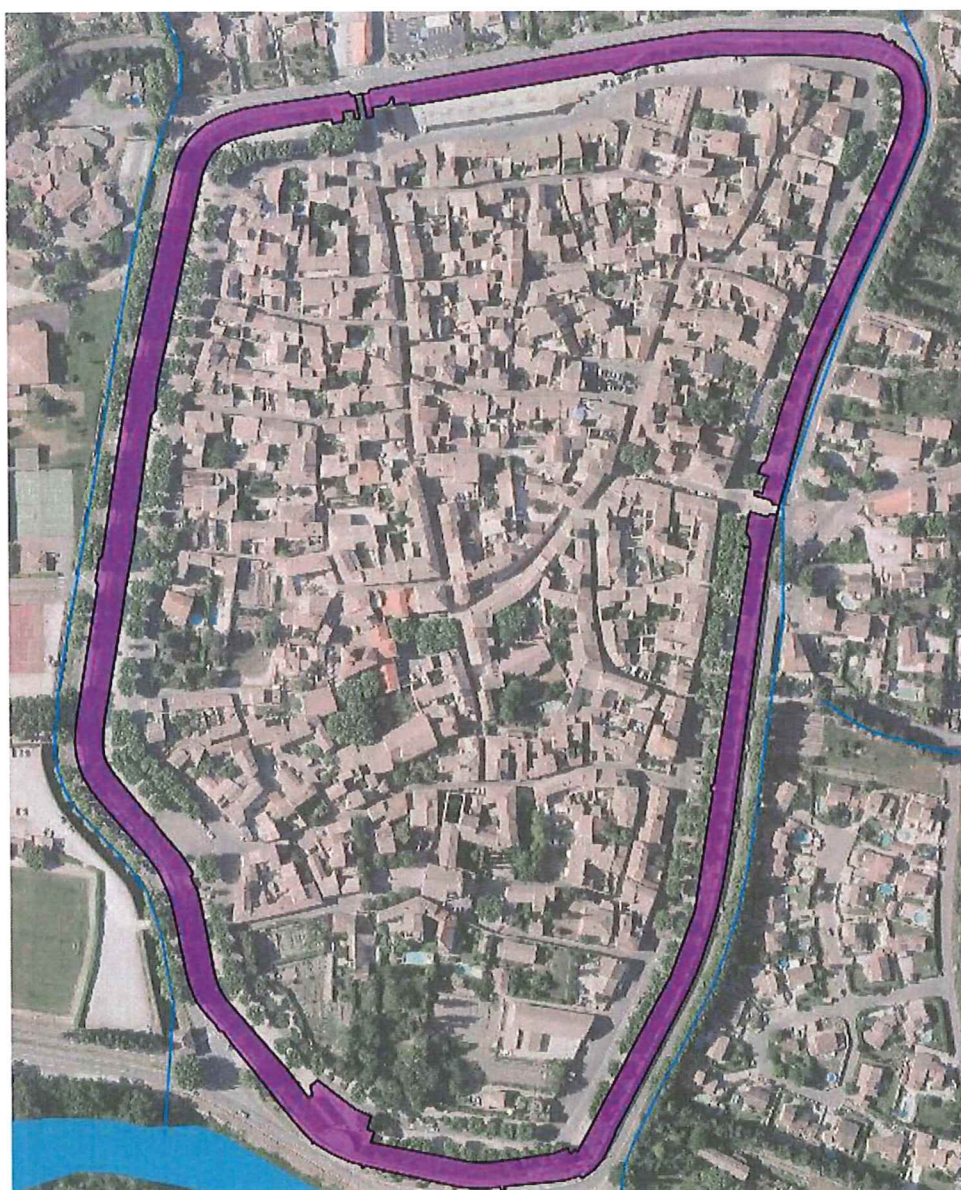
**Pour extrait conforme  
Caderousse le 1<sup>er</sup> octobre 2021  
Le maire, Christophe REYNIER-DUVAL**



**ANNEXE DELIBERATION 21.09.07 :**

**OPERATION RAVALEMENT DE FACADES**

***Règlement relatif à la « Demande de subvention »***





## Table des matières

Préambule.....	2
Article 1 – Objet et entrée en vigueur du présent règlement.....	2
Article 2 – Champs d’application du règlement.....	2
2.1. Immeubles éligibles.....	2
2.2. Travaux éligibles.....	3
2.3. Travaux exclus.....	3
2.4. Bénéficiaire de la subvention.....	3
Article 3 – Prescriptions techniques communes aux travaux de ravalement.....	4
3.1. Prescriptions architecturales.....	4
3.2. Rez-de-chaussée commerciaux.....	4
Article 4 – Engagement du demandeur.....	4
Article 5 – Montant de la subvention.....	4
Article 6 – Durée de validité de la subvention.....	5
Article 7 – Constitution du dossier de demande.....	5
7.1. Règles.....	5
7.2. Pièces à fournir pour la constitution du dossier.....	6
7.3. Complétude du dossier.....	6
Article 8 – Décision d’attribution de la subvention.....	6
Article 9 – Paiement de la subvention.....	7
9.1. Pièces à fournir.....	7
9.2. Devis et factures.....	7
9.3. Vérification des travaux.....	7
9.4. Validation des travaux.....	7
Article 10 – Dispositions particulières.....	7
Annexe : Formulaire « Demande de subvention » .....	8



## Préambule

L'ambition de l'Opération Ravalement de façades est de valoriser le centre-ville en affirmant son identité.

L'objectif est d'améliorer le cadre de vie des habitants et l'aspect esthétique général du village en valorisant les ambiances architecturales caractéristiques du centre-ville et en préservant le patrimoine bâti perçu depuis l'espace public.

Le périmètre intra-muros a été déterminé au regard de la qualité ou du potentiel des façades existantes, mais aussi de la localisation de certaines rues ne présentant pas ou peu de caractéristiques architecturales fortes mais participant stratégiquement à la composition urbaine et paysagère du village de Caderousse.

Ce dispositif permet aux propriétaires occupants et bailleurs de bénéficier d'une subvention et ce afin de concourir à l'embellissement du centre-ville.

Entièrement inclus dans le périmètre de protection des monuments historiques, les recommandations et prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) doivent y être respectées.

Enfin il est rappelé qu'au-delà de la période de subventionnement, le ravalement reste obligatoire dans les conditions fixées par l'article 126-2 du Code de la Construction de l'Habitation. Et plus généralement par celles modifiées par l'ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020 relative à la réécriture des règles de construction et recodifiant le livre 1er du code de la construction et de l'habitation.

Le dispositif coercitif vise à honorer les propriétaires « responsables » qui entretiennent régulièrement leur patrimoine et à éviter la dévalorisation des immeubles.

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

Les présentes dispositions ont pour objectif de fixer les conditions d'attribution des subventions de la Ville de Caderousse pour le financement de l'opération de ravalement de façades.

Le dispositif de subventionnement des façades est valable 3 ans à compter de la date exécutoire de la délibération approuvant le dispositif. Seront instruites les demandes déposées à compter de cette date pour lesquelles les travaux ne doivent pas avoir commencé. Les demandes ayant fait l'objet d'une exécution de travaux antérieure ne pourront pas être prises en compte.

### Article 2 – Champs d'application du règlement



## 2.1. Immeubles éligibles

L'opération concerne les immeubles de plus de 15 ans situés à Caderousse à l'intérieur de la digue d'enceinte.

Pourront faire l'objet d'une subvention :

- Les bâtiments à usage d'habitation, dans la limite d'un dossier par bien sur la durée du dispositif.
- Les bâtiments à usage mixte d'habitation, de commerces et de locaux professionnels, dans la limite d'un dossier par bien sur la durée du dispositif.

## 2.2. Travaux éligibles

- Enduits traditionnels au mortier de chaux ou enduit prêt à l'emploi - Génoises - Bandeaux et encadrements – Soubassements
- Mise en peinture des menuiseries : fenêtres, volets, portes de garage, portes d'entrée.
- Mise en peinture de la ferronnerie : grilles, gardes corps, lices
- Réfection ou dépose des éléments de zinguerie assurant l'évacuation des eaux de pluie
- Déplacement des climatiseurs visibles du Domaine Public
- Encastrement des boîtes aux lettres et des tuyaux d'évacuation
- Remise en conformité ou dépose des éléments situés en façade tels que les câbles d'alimentation, les antennes, etc. Les câbles doivent être proprement remis en place après réfection de la façade sous peine de non-versement de la subvention.

S'agissant des climatiseurs : l'encastrement en façade supprimant le surplomb du domaine public, le déplacement vers un point non visible du domaine public ou la dissimulation est obligatoire dans toutes les opérations subventionnées sous peine de remboursement intégral du montant obtenu

- Enlèvement d'enseignes des locaux commerciaux vacants
- Ornementation architecturale
- Echafaudage - protection du chantier - enlèvement déblais

## 2.3. Travaux exclus

Sont proscrits dans le centre ancien :

- L'utilisation du PVC
- Les enduits écrasés, projetés, grattés et appliqués au rouleau
- Le survitrage des menuiseries extérieures
- Les volets roulants et leurs coffres pour les immeubles anciens
- Le sablage des briques ou des pierres
- Toutes interventions ou tous matériaux susceptibles de porter atteinte à la qualité architecturale



Le cas échéant, le demandeur s'engage à rendre invisible depuis l'espace public (encastrement, déplacement sur une autre façade, etc....) le compresseur de climatisation dans la façade lorsqu'il entreprendra les travaux de rénovation. Une attention particulière sera portée aux antennes paraboliques. Il n'est pas souhaitable que celles-ci soient installées sur la façade visible depuis l'espace public.

Les murs de clôture seront pris en compte s'ils constituent un ensemble avec l'habitation et s'ils participent à la mise en valeur du centre ancien.

#### **2.4. Bénéficiaire de la subvention**

Sont éligibles au dispositif mis en œuvre par la ville :

- Les propriétaires occupants,
- Les propriétaires bailleurs (avec accord du propriétaire)
- Les copropriétaires représentés par leur syndic,
- En cas d'indivision ou de démembrement d'un bien, les personnes habilitées à engager les travaux objet du présent dispositif ;

Tous, sans conditions de ressources.

### **Article 3 – Prescriptions techniques communes aux travaux de ravalement**

#### **3.1. Prescriptions architecturales**

L'attribution de la subvention sera subordonnée au respect des prescriptions architecturales édictées par les services compétents, à savoir : Architecte des Bâtiments de France et Architecte Conseil du CAUE 84. Dans ce cadre, seront indiqués lors du dépôt des autorisations administratives, les divers procédés et techniques utilisés pour les travaux de ravalement de façades. Ceux-ci seront examinés au cas par cas par les services compétents.

Un rendez-vous pourra être pris avec l'Architecte Conseil du CAUE au ☎ 04 90 51 90 69.

#### **3.2. Rez-de-chaussée commerciaux**

Les propriétaires ou les bailleurs commerciaux devront respecter l'ensemble des dispositions relatives à la réglementation de la publicité et des enseignes. Dans ce cadre, l'ensemble des éléments posés en façade (enseignes, luminaires, etc) à réinstaller ne pourront l'être que selon les possibilités offertes par la réglementation locale en vigueur.

### **Article 4 – Engagement du demandeur**

En contrepartie de l'aide accordée par la Ville, le demandeur se devra de respecter l'engagement pris à la signature du dossier de demande subvention.



- Le demandeur installe pendant la durée des travaux, sur l'échafaudage de la façade le panneau de l'opération façade mis gracieusement à sa disposition par la Ville. Il s'oblige à restituer ce panneau à la Ville à l'issue des travaux, dans son état initial avant utilisation.
- Le demandeur doit communiquer à la Ville les justificatifs et les documents nécessaires à l'exercice du contrôle des travaux réalisés.
- Le demandeur autorise la Ville à utiliser et à diffuser les photos des façades avant et après ravalement dans son cadre strict de valorisation de cette opération (presse, site de la Ville, internet...).

### Article 5 – Montant de la subvention

Le calcul de la subvention est basé sur le montant total toutes taxes comprises des travaux des façades éligibles. Les travaux (fourniture et pose) devront obligatoirement être exécutés par un entrepreneur qualifié (références dans le bâti ancien ou qualification CAPEB).

Sur une période de trois ans à compter de l'approbation du dispositif « Opération ravalement de façades » le montant de la **subvention par immeuble sera de 30 % du montant du devis TTC des travaux éligibles**, avec un plafond de 4500 €/immeuble.

La subvention versée ne pourra l'être qu'à raison de crédits disponibles : soient 20 000 €/an.

### Article 6 – Durée de validité de la subvention

Toute subvention est valable **1 an** à compter de la notification de la décision d'attribution. Elle sera rendue caduque à défaut d'être liquidée dans l'année qui suit la décision d'attribution de subvention par la Ville. A l'expiration de ce délai, la subvention sera perdue.

### Article 7 – Constitution du dossier de demande

#### 7.1. Règles

La qualité des travaux à réaliser sur les façades s'apprécie à partir de deux critères :

- respect de la qualité architecturale (composition de la façade, éléments structurants, corniche, bandeau, chaîne d'angle, soubassement ....)
- respect des matériaux et des mises en œuvre traditionnels.

Les travaux doivent avoir pour but et pour conséquence d'assurer :

- la bonne conservation et la pérennité de la façade en utilisant des matériaux et des mises en œuvre adaptées,





- une mise en valeur qu'il s'agisse de la composition de la façade, de la qualité des matériaux, des éléments de décor.

Les aides accordées par la commune de Caderousse doivent permettre aux bénéficiaires de respecter ces objectifs. Le ravalement n'a pas pour simple objet d'en améliorer l'aspect et d'en modifier la teinte, il doit contribuer à sa bonne conservation.

La règle pour bénéficier de la subvention est de présenter un projet de traitement global et qualitatif de la totalité des façades visibles depuis l'espace public et nécessitant une réhabilitation. Cette règle s'applique aussi bien aux bâtiments à usage d'habitation qu'aux bâtiments à usage mixte.

La collectivité s'octroie le droit de refuser la subvention dans le cas où la rénovation ne mettrait pas correctement en valeur le patrimoine caderoussien.

La collectivité s'octroie, après avis pris auprès de l'Architecte des Bâtiments de France ou de l'Architecte Conseil du CAUE, le droit de refuser la subvention dans le cas où un devis serait manifestement surévalué par rapport aux prix du marché.

Dans cette hypothèse et avant d'opposer le refus, la commune sera fondée à solliciter auprès du demandeur la production de devis comparatifs que ce dernier aura fait établir par deux autres entreprises. S'il est démontré que le devis est surévalué, le demandeur sera invité à modifier son dossier de demande en produisant un nouveau devis conforme aux prix du marché. Si en revanche, le demandeur refuse de modifier son devis surévalué ou si le demandeur refuse de solliciter d'autres entreprises pour comparatif, la commune refusera la subvention.

Le dossier de subvention ne vaut pas autorisation d'urbanisme. Il est obligatoire de déposer au préalable une demande d'autorisation de travaux Déclaration Préalable (DP) ou Permis de Construire (PC), auprès du service urbanisme de Caderousse.

Le dossier de subvention devra être déposé **obligatoirement** après l'obtention de la Déclaration Préalable ou du Permis de Construire.

Aucune demande de subvention ne pourra être instruite ou accordée si les travaux ont déjà commencé, ou s'ils sont terminés.

## 7.2. Pièces à fournir pour la constitution du dossier

- La demande de subvention pour la réfection de façade, remplie et signée
- Le présent règlement paraphé et signé
- Une copie d'une pièce d'identité du demandeur si le demandeur est une personne physique
- Un K-bis si le demandeur est une personne morale (société, syndic de copropriété, association...)
- Les statuts de l'association et le numéro d'enregistrement en Préfecture si le demandeur est une association



- Pour les copropriétés : le procès-verbal d'assemblée générale attestant de la décision de rénover les façades et la preuve que le Syndic est habilité à représenter la copropriété.
- Une copie de l'arrêté donnant l'autorisation d'urbanisme, accompagnée d'une copie du dossier d'autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis de construire)
- Un devis, en cours de validité, détaillé (éléments, matériaux, teinte, technique mise en œuvre) et métré des travaux prévus, prenant en compte les prescriptions architecturales de l'autorisation d'urbanisme, et faisant apparaître la surface de la/les façade(s) traitée(s) en m<sup>2</sup>. Les choix des matériaux et des couleurs devront être validé par l'ABF ou l'Architecte Conseil du CAUE. Le devis devra être réalisé après l'octroi de l'autorisation d'urbanisme.
- Une ou des photographie(s) couleurs lisible(s) et de format suffisant permettant de visualiser l'ensemble de la/les façade(s) ouvrière(s)
- Un Relevé d'Identité Bancaire avec mention de l'IBAN au nom du propriétaire demandeur de la subvention ou au nom de la personne habilitée

### **7.3. Complétude du dossier**

Le dossier est réputé complet lorsque toutes les pièces exigées (cf. article 7.2) ont été transmises au service urbanisme de la Mairie.

Toute demande de pièces ou de renseignements complémentaires restée sans réponse au-delà d'un délai de 3 mois entrainera le renvoi du dossier au demandeur et son classement sans suite par le service urbanisme.

### **Article 8 – Décision d'attribution de la subvention**

L'accord d'attribution de subvention est notifié au demandeur par courrier.

### **Article 9 – Paiement de la subvention**

#### **9.1. Pièces à fournir**

A l'achèvement des travaux, le demandeur nous en informe, en fournissant :

- la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT)
- des photographies couleurs de la façade terminée
- les factures originales et acquittées (une seule facture par entreprise, faisant apparaître le total TTC, l'acompte versé et le net à payer)

#### **9.2. Devis et factures**



Lorsque le montant facturé est inférieur au montant du devis validé, il est procédé à un réajustement de la subvention, en aucun cas la subvention ne peut être revue à la hausse. La subvention est versée par virement par le Receveur Municipal.

Le montant de la subvention peut être réévalué sur la base du règlement façade en vigueur au moment du paiement.

### 9.3. Vérification des travaux

L'Architecte conseil du CAUE, vérifie par une visite sur place ou au regard des photographies couleurs transmises par le demandeur, l'exécution globale des travaux et de leur conformité avec les prescriptions architecturales.

En cas de modification, ou non-conformité des travaux survenus, sans accord du service urbanisme, la Ville se réserve le droit de supprimer tout ou partie de ladite subvention.

### 9.4. Validation des travaux

Un certificat de conformité sera délivré.

## Article 10 – Dispositions particulières

Seule la Commune a le pouvoir de décider de l'engagement et du paiement de la subvention.

Les subventions sont accordées dans la limite des crédits réservés à cet effet.

La Commune se réserve le droit de modifier à tout moment le présent règlement.

**Important :** La subvention sera annulée :

- si les pièces justificatives exigibles pour le paiement n'ont pas été fournies avant la fin de validité de la décision d'attribution de subvention.
- si les travaux ont été réalisés sans obtention de l'autorisation d'urbanisme
- si les travaux ne sont pas conformes (DAACT)



## ANNEXE : FORMULAIRE « Demande de subvention »

Renseignement concernant le demandeur :

Nom : .....

Prénom : .....

Adresse : .....

Téléphone : .... /... /... /... /...

Je soussigné(e) : .....

1- demande l'octroi d'une subvention communale pour la réfection de la façade de l'immeuble sis à .....

Section : .....

N° : .....

dont je suis propriétaire ou je bénéficie de l'accord du propriétaire

2- avoir obtenu l'autorisation d'urbanisme suivante :

DP N° 084 027 ..... en date du .....

PC N° 084 027 .....en date du .....

3- Atteste avoir pris connaissance du règlement communal relatif à cette subvention.

Fait en double exemplaire (un pour le demandeur, un pour la Mairie)

Lu et approuvé (en lettre manuscrite)

Date.....

Signature