

ACTION COEUR DE VILLE COGNAC

CAMPAGNE INCITATIVE AU RAVALEMENT DE FACADES ET A LA RENOVATION DES DEVANTURES COMMERCIALES EN CENTRE VILLE

REGLEMENT DES AIDES

27 Novembre 2024

Abroge et remplace le règlement en date du 9 décembre 2020 et ses avenants
(délibérations 2021.04, 2021.167 et 2022.156)

Préambule

Dans le cadre du programme « Action Cœur de ville » pour lequel elle a été retenue en 2018, la ville de Cognac a décidé de mettre en place à partir de 2021 une campagne d'incitation au ravalement des façades et de rénovation des devantures commerciales dans le centre-ville.

L'objectif de cette campagne est de remettre en valeur le bâti existant de Cognac dont la richesse patrimoniale a permis à la ville d'obtenir le label « Ville d'art et d'histoire ».

Le dispositif d'aide est destiné à inciter les propriétaires des immeubles situés en bordure de certaines rues et places à réaliser des travaux qui accompagneront la redynamisation du centre-ville et amélioreront ainsi son image.

Cette campagne de ravalement et de rénovation des vitrines s'appuiera sur les préconisations techniques adoptées dans le règlement du site patrimonial remarquable (SPR) de Cognac et bénéficiera ainsi des conseils de l'architecte des bâtiments de France.

Ce dispositif accompagne l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) qui va être mise en place par la communauté d'agglomération Grand Cognac et les projets de renouvellement urbain (aménagement d'espaces publics, renouvellement du mobilier urbain...) que la nouvelle municipalité a décidé d'engager.

Le présent règlement a pour objectif de fixer les conditions d'éligibilité des propriétaires des immeubles ou des fonds de commerce à cette opération, les modalités de calculs et d'octroi de la subvention.

ARTICLE 1 – CONDITIONS RELATIVES AUX DEMANDEURS

Les propriétaires occupants, les propriétaires bailleurs, les propriétaires des fonds de commerce, les usufruitiers et les SCI peuvent bénéficier, sans condition de ressources, de la subvention liée au ravalement des façades ou à la rénovation de vitrines commerciales.

Pour les immeubles sous statut de copropriété, l'aide est exclusivement attribuée au syndicat des copropriétaires si les travaux concernent l'intégralité de la façade.

ARTICLE 2 – PERIMETRE DE L'OPERATION

Les immeubles concernés par cette campagne incitative de ravalement de façades ou de rénovation des vitrines sont adressés sur les voies ou places suivantes, telles qu'elles figurent sur le plan joint en annexe.

A compter du 1^{er} janvier 2026, l'avenue Paul Firino-Martell sera concernée, **de manière exclusive**, par le périmètre de l'aide.

ARTICLE 3 – CONDITIONS RELATIVES AUX BATIMENTS

3.1 – Types de bâtiments subventionnables :

Sont concernés par l'opération, les façades et les éléments de façades des immeubles, visibles depuis le domaine public, donnant sur les rues ou places référencées à l'article 2.

La subvention s'applique pour l'ensemble de ces façades, pour un usage d'habitation, d'activités commerciales ou de bureaux.

3.2 – Etat général du bâtiment et confort :

Sont exclus :

- Les immeubles dont un ou plusieurs logements ont été déclarés non décents dans les deux ans précédant la demande d'aide et non sortis d'indécence.
- Les immeubles ayant déjà bénéficié d'une subvention au ravalement quel que soit son montant dans les 5 années précédentes.
- Les immeubles ne répondant pas à la réglementation sanitaire départementale ou étant frappés - ou en cours de procédure d'obtention - d'un arrêté d'insalubrité ou de mise en sécurité sauf s'il existe un projet de réhabilitation globale de l'immeuble ou du logement concerné.

ARTICLE 4 – CONDITIONS RELATIVES AUX TRAVAUX

Sont retenus pour le calcul de la subvention, les travaux de ravalement, de restauration ou de réfection des façades et pignons, les travaux de rénovation de vitrines ou d'enseignes ainsi que les travaux accessoires réalisés conformément, tant pour les matériaux que pour les techniques et modalités de mise en œuvre aux prescriptions des documents d'urbanisme en vigueur en particulier le règlement du SPR, et de l'Architecte des Bâtiments de France dans le cadre de la déclaration préalable de travaux ou du permis de construire, toutefois l'aide à la rénovation des devantures commerciales est accordée à ces seuls travaux en rez-de-chaussée, même si le titulaire du bail commercial n'est pas le propriétaire de l'immeuble

4.1 – Les travaux éligibles à l'aide au ravalement des façades :

Les travaux suivants sont éligibles à la subvention pour ravalement.

Travaux liés à la façade :

- Le ravalement des façades en pierre, des façades enduites, peintes ou badigeonnées,
- La réfection des façades à pans de bois ;
- La réfection et reprise d'éléments de modénature ;
- La réfection des souches de cheminées ;
- Les travaux de zinguerie : remplacement des gouttières et des descentes d'eaux pluviales.
- Le remplacement (dépose et pose) des huisseries (fenêtres, porte d'entrée, porte de garage, volets, persiennes) par des menuiseries neuves sous réserve du strict respect de l'avis de l'Architecte des bâtiments de France et à la condition que ce remplacement s'inscrive dans un programme comprenant des travaux de ravalement.

Travaux annexes éligibles à condition qu'ils soient visibles de la rue, complémentaires au ravalement général de la façade et dans la mesure où la façade est traitée dans son intégralité :

- La restauration, le nettoyage et la remise en peinture des dispositifs de fermeture : portes, fenêtres, volets, persiennes, portes de garage, avancées de toit ;
- La restauration, le nettoyage et la remise en peinture des dispositifs de protection : barres d'appui, gardes- corps, balcons...
- L'installation et le remplacement de ces dispositifs de fermeture ou de protection en cas d'importante dégradation ou de retrait du dispositif antérieur (ex : volet, gardes corps...) dans un objectif de recomposition esthétique de la façade,
- Le déplacement ou la suppression de coffrets de branchement et des arrivées de lignes sur façade,
- Le coût d'installation de chantier (échafaudage, signalisation),

Les éléments dévalorisants de la façade pourront être à reprendre sur préconisations éventuelles de l'Architecte des Bâtiments de France.

La subvention est cumulable avec les autres aides à la pierre, notamment celles de l'ANAH (en cas de travaux en parties privatives) ou de la Fondation du patrimoine.
Les travaux devront être réalisés par des professionnels agréés.

4.2 – Les travaux éligibles à l'aide à la rénovation des devantures commerciales

Les travaux suivants sont éligibles à la subvention pour rénovation des devantures commerciales :

- La rénovation extérieure de la façade commerciale (menuiseries, ferronneries, pierre de taille, enduit de façade ...),
- La création d'une devanture bois
- L'enseigne ou le remplacement de l'enseigne dans le cadre d'une intervention globale sur la devanture commerciale

4.3 – Travaux non éligibles à l'aide au ravalement et à la rénovation des devantures commerciales

Ne sont pas subventionnés :

- Les simples travaux d'entretien et les ravalements des façades partiels,
- Les droits de voirie,
- Les travaux de réfection de toiture.
- Les travaux lourds entrant dans le cadre d'une opération commerciale supérieure à 100 m² ou de promotion immobilière de plus de 10 logements.

4.4 – Conditions d'obtention :

- Les travaux ne doivent pas être déjà réalisés ou engagés avant la notification par courrier de la complétude et recevabilité du dossier par la commune.
- Les travaux doivent être réalisés par des entreprises du bâtiment inscrites au registre des métiers.
- Les travaux doivent avoir fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme en cours de validité et être strictement conformes aux prescriptions et aux règles de l'art. Des échantillons pourront éventuellement être réclamés avant ou en cours de chantier.

ARTICLE 5 : CONDITIONS GENERALES POUR LES DECISIONS D'OCTROI ET LE VERSEMENT DE LA SUBVENTION

5.1 – Pièces constitutives du dossier :

- Le formulaire de demande à remplir en ligne sur le site internet de la ville,
- L'arrêté autorisant les travaux (DP ou PC),
- Les devis détaillés avec descriptif technique des matériaux employés,
- Un RIB,
- L'attestation notariée de propriété,

- Une photographie de la (des) façade(s) concernée(s),
- En cas d'immeubles en copropriété, la délibération de l'assemblée générale des copropriétaires décidant l'engagement des travaux de ravalement,
- En cas de SCI, copie des statuts et extrait K BIS,
- Autorisation(s) d'urbanisme antérieure(s), le cas échéant.
- L'attestation de prise de connaissance du présent règlement signé par le demandeur

5.2 – Modalités d'instruction des dossiers :

Les dossiers seront adressés à la mairie de manière dématérialisée sur la boîte mail du service urbanisme : urbanisme@ville-cognac.fr au plus tard le 28 février de chaque année.

Un courrier notifiant la réception, la complétude du dossier et son éligibilité sera adressé aux demandeurs.

Seuls les dossiers répondant aux critères d'éligibilité susmentionnés seront présentés à la commission d'attribution. En cas de non-éligibilité, un courrier de rejet sera notifié au demandeur.

Les dossiers complets seront agréés par la commission municipale « Environnement, Cadre de Vie et Projet Urbain » **une fois par an** lors d'une session extraordinaire, sous la présidence de monsieur le Maire pendant le deuxième trimestre de l'année en cours. Les aides seront accordées dans la limite du budget annuel. Le cas échéant, la commission pourra être saisie lors d'une seconde session pendant le troisième trimestre de l'année en cours, si les crédits financiers n'ont pas été épuisés lors de la première session.

La commission établira un classement des dossiers examinés en fonction d'une grille de critères. La commission pourra ainsi décider de n'accorder aucune subvention à un dossier pourtant éligible, si le projet ne répond pas de manière suffisante aux exigences architecturales de la commission.

ARTICLE 6 – CALCUL DU MONTANT DE LA SUBVENTION

Le montant de la subvention de la ville est au maximum de **25% du montant des travaux éligibles hors-taxes. La subvention totale ne pourra excéder un montant maximal de 5 000 €.**

Elle pourra cependant être portée à **35 % du montant des travaux hors-taxes, avec un plafond de 7000 €**, pour les projets ayant un caractère patrimonial considéré comme majeur pour la ville de Cognac selon les critères suivants :

- L'intérêt patrimonial de l'immeuble concerné (Monuments Historiques classés ou inscrits, bâtiments repérés dans le Site Patrimonial Remarquable, etc...)
- L'impact du projet sur le paysage urbain (surface de la façade du bâtiment, hauteur, situation du bâtiment à l'angle de deux rues par exemple...)
- L'impact sur l'animation commerciale de la rue
- La nature et/ou la qualité des matériaux constituant l'immeuble (enduit et moellons, pierres de taille, ...)

ARTICLE 7 : DUREE DE VALIDITE DE LA NOTIFICATION DE L'AIDE PAR

LA VILLE DE COGNAC

Les travaux ne doivent pas être entrepris avant la notification de la complétude du dossier et sa recevabilité par la Ville, sous peine que le dossier ne soit plus recevable ni éligible.

L'autorisation administrative de travaux délivrée par la Mairie ne fait pas office d'acceptation de la demande de subvention.

A compter de la date de notification d'accord de subvention par la Ville de Cognac, les bénéficiaires disposeront d'un **déla** de 18 mois pour justifier les dépenses réalisées et procéder à la demande de paiement.

ARTICLE 8 : MODALITES DE VERSEMENT DE LA SUBVENTION

Une convention de financement pour le ravalement de façade ou la rénovation des devantures commerciales devra être signée entre la Ville de Cognac et le demandeur suite à la validation du projet de travaux. Cette convention fixera les droits et obligations de chacune des parties, notamment les conditions de versement de la subvention.

Le versement de la subvention se fera :

- Après réception par la Ville de Cognac de la ou des facture(s) acquittée(s) revêtues du cachet et de la signature de la ou des entreprises et établies au nom du demandeur concernant les travaux préalablement acceptés par la ville suite à la déclaration préalable de travaux ou du permis de construire

- Sur présentation d'un certificat de la ville de Cognac attestant la bonne exécution des travaux, au besoin après avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

En cas de factures inférieures aux devis initiaux, le montant de l'aide est automatiquement ajusté à la dépense réellement effectuée.

En cas de factures supérieures aux estimations initiales, le montant prévisionnel de l'aide n'est pas revalorisé, même si le plafond de celui-ci n'était pas atteint.

Le versement de la subvention sera réalisé en une fois au demandeur signataire de la convention.