



OPÉRATION HABITAT DU CENTRE-VILLE DE LESNEVEN

OPÉRATION PROGRAMMÉE D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT – RENOUVELLEMENT URBAIN 2022-2027

Campagne de ravalement incitative

RÈGLEMENT DES AIDES

Approuvé par délibération au conseil municipal du 29 juin 2023

PRÉAMBULE

Conformément aux orientations de son Programme Local de l'Habitat, la Communauté Lesneven Côte des Légendes a mené en 2021-2022 une étude approfondie visant à disposer d'une connaissance fine des spécificités et difficultés du parc de logements privés du centre-ville de Lesneven. Dans ce cadre, un projet d'intervention publique a été élaboré pour enrayer le processus de déqualification observé. Ce projet a été formalisé par la signature d'une convention et le lancement officiel d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et Renouvellement Urbain (OPAH-RU) sur la période 2022-2027 entre la Communauté Lesneven Côte des Légendes, la ville de Lesneven, l'État, le Conseil Départemental et l'Agence nationale de l'habitat (Anah).

Dans le cadre de l'Opération Habitat du centre-ville de Lesneven, une campagne de ravalement a été programmée afin d'accompagner les projets urbains structurants sur le centre-ville et d'enclencher une dynamique de requalification sur les axes stratégiques visibles à court terme.

Cette opération façades a été définie et calibrée sur la base d'un travail d'arpentage réalisé d'octobre 2022 à mars 2023. Les critères ayant orienté cette campagne ont été :

- Le caractère incitatif de la campagne de ravalement ;
- La mise en valeur du bâti existant, riche en bâtiments anciens de valeur patrimoniale, en apportant de la couleur dans le centre-ville, tout en recherchant une certaine harmonie et en préservant le patrimoine ;
- Son animation en régie par la ville de Lesneven et son enveloppe budgétaire dédiée à cette campagne ;
- L'éligibilité des immeubles situés dans un périmètre ciblé sur l'hypercentre et son linéaire marchand,

La majorité du centre-ville de Lesneven se situe dans un espace protégé. Située sur l'une des plus grandes places de Lesneven, où se trouvaient les halles jusqu'en 1893, l'église Saint-Michel consacrée en 1763 domine le centre ancien par sa nef volumineuse et son clocher élancé couvert d'un dôme en zinc, reconstruit en 2003, après avoir été détruit à plusieurs reprises par la foudre (1836 ; 1864) et les bombardements de 1944. Le porche et son clocher sont inscrits au titre des monuments historiques depuis 1932 et impose, pour toute déclaration préalable, l'avis de l'Unité Départementales de l'Architecture et du Patrimoine qui pourra guider les porteurs de projets sur les travaux, matériaux et mises en œuvre autorisés sur le périmètre concerné.

En outre, un guide chromatique, complémentaire aux recommandations de l'UDAP, informe les propriétaires sur la définition des logiques de matières et de couleurs.

Le présent règlement a pour objectif de fixer les conditions d'éligibilité des propriétaires des immeubles privés à cette opération.

ARTICLE 1 – CONDITIONS RELATIVES AUX DEMANDEURS

Les propriétaires occupants privés, les propriétaires bailleurs privés, les usufruitiers, les SCI peuvent bénéficier, sans condition de ressources, de la subvention liée à la campagne de ravalement incitative des façades.

Sont exclus du champ d'application :

- Les collectivités locales ;
- Les établissements publics locaux ou nationaux ;
- Les offices publics d'H.L.M et SA d'H.L.M. ;
- Les services (agence bancaire, notariale).

Pour les immeubles sous statut de copropriété, l'aide au ravalement est exclusivement attribuée **au syndicat des copropriétaires** au regard des parties communes.

ARTICLE 2 – PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION

Les immeubles éligibles par cette campagne de ravalement de façades sont situés sur ce périmètre :

La liste des adresses et référence cadastrale pour les immeubles éligibles est présenté en annexe n° 1.



ARTICLE 3 – CONDITIONS RELATIVES AUX BÂTIMENTS

3.1 – Types de bâtiments subventionnables :

Sont concernés par l'opération, les façades et les éléments de façades des immeubles privés, visibles, donnant sur rue(s), place(s) et ruelle(s). Toutefois, si une façade non visible de l'espace public nécessite un ravalement, sa réalisation sera fortement recommandée au propriétaire (mais ne pourra faire l'objet d'un financement). Toute autre situation pourra être examinée par la commission d'attribution des aides.

Sont concernées par les aides :

- Les façades d'immeubles situées sur les axes retenus ;
- Les pignons et souches de cheminées visibles depuis l'espace public des immeubles situées sur les axes retenus.

Afin de garantir une harmonie des couleurs et une mise en valeur des bâtiments du centre-ville, la mairie conseillera les propriétaires en fonction des éléments environnant et se réserve la possibilité de ne pas subventionner un projet allant à l'encontre de ces objectifs.

Si un bâtiment obtient une subvention au cours de cette campagne, il ne pourra pas refaire l'objet d'une autre demande pendant une durée de 10 ans.

3.2 – État général du bâtiment et confort :

Sont exclus :

- Les immeubles non décents, ne répondant pas à la réglementation sanitaire départementale ou étant frappés d'un arrêté d'insalubrité (sauf s'il y a projet de réhabilitation globale de l'immeuble ou du logement concerné) ;
- Les immeubles comportant des matériaux ou des accessoires n'ayant pas fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme par la ville de Lesneven et avis de l'UDAP, sauf si le propriétaire s'engage à une mise en conformité du bâtiment au regard de la réglementation en vigueur.

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 réalisés conformément, tant pour les matériaux que pour les techniques et modalités de mise en œuvre :

- Aux prescriptions des documents d'urbanisme en vigueur, et de l'Architecte des Bâtiments de France dans le cadre de la déclaration préalable de travaux ou du permis de construire,
- Aux recommandations architecturales et/ou de coloration existante (cf. guide chromatique).

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

Les travaux suivants sont éligibles à la subvention pour ravalement dès lors qu'ils sont inclus dans la réfection ou la rénovation des façades dans leur ensemble.

Les éléments dévalorisants de la façade pourront être à reprendre sur décision de la commission d'attribution des aides pour un octroi de subvention.

Travaux liés à la façade :

- Nettoyage et ravalement des façades, en pierre de taille, enduites à la chaux ou ciment, peintes ou badigeonnées ;
- Traitement de l'étanchéité de la façade ;
- Réfection et reprise des éléments de modénatures : bandeaux, corniches et tout élément architectural remarquable.

Travaux annexes éligibles à condition qu'ils soient complémentaires au ravalement général de la façade :

- Nettoyage, peinture et réfection des garde-corps et des balcons ;
- Nettoyage, peinture, réfection ou remise en place de volets ou persiennes en bois ;
- Déplacement et/ou suppression de coffrets de branchement et des arrivées de lignes ;
- Les coûts d'installation de chantier (installation et repli d'échafaudages, signalisation, nettoyage du chantier).

La subvention est cumulable avec les autres aides à la pierre, notamment celles de l'ANAH (en cas de travaux en parties privatives), la fondation du patrimoine ainsi que le Pass Commerce et Artisanat. En revanche, si des éléments de la façade sont financés dans le cadre d'un projet ANAH, ceux-ci seront déduits des travaux subventionnables dans le cadre de l'aide communale au ravalement.

4.2 – Travaux non éligibles à l'aide au ravalement obligatoire

Ne sont pas subventionnés :

- Les simples travaux d'entretien (nettoyage à l'eau) et les ravalements des façades partiels ;
- Les travaux de remise en état des devantures commerciales et des enseignes dans la mesure où une autre aide soutient ce type de travaux (Pass Commerce & Artisanat) ;
- Les travaux de réfection de toiture.
- Les changements de menuiseries
- Les travaux d'isolation par l'extérieur

4.3 – Conditions de réalisation :

- Les travaux ne doivent pas être déjà réalisés ou engagés au moment de la demande de subvention ;
- Les travaux doivent être réalisés par des entreprises du bâtiment inscrites au registre des métiers ou des auto-entrepreneurs à condition que soient facturées la fourniture et la main d'œuvre.
- Les travaux doivent avoir fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme en cours de validité ;
- Les travaux devront respecter les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France et du guide chromatique ;

ARTICLE 5 : CONDITIONS GÉNÉRALES POUR LES DÉCISIONS D'OCTROI ET LE VERSEMENT DE LA SUBVENTION

5.1 – Pièces constitutives du dossier :

- L'imprimé de demande ;
- Le dossier d'autorisation d'urbanisme (DP ou PC) ;
- Les devis détaillés avec descriptif technique des matériaux employés, indication des teintes à partir des nuanciers existants ;
- Un RIB ;
- L'attestation notariée de propriété (si acquisition récente) ou photocopie de taxe foncière ;
- 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 de moins de 3 mois ;
- Autorisation(s) d'urbanisme antérieure(s), le cas échéant.

5.2 – Modalités d'instruction des dossiers :

Pour toute demande, le propriétaire devra s'adresser au service urbanisme de la ville de Lesneven qui assure cette campagne en régie.

ARTICLE 6 – CALCUL DU MONTANT DE LA SUBVENTION

Les dossiers seront agréés par la ville de Lesneven dans la limite du budget affecté à cette opération (146 250 €). Les coûts variant selon la nature de la façade, la subvention est modulée en fonction de la typologie du bâti avec des aides calculées sur la base d'un plafond/m²/typologie.

Pour les immeubles d'angle, et au cas par cas, la commission d'attribution des aides pourra attribuer la subvention pour chacune des façades.

La subvention est calculée selon les règles suivantes :

Concernant la réfection des façades ainsi que ses éléments annexes, l'aide financière sera de **50 % du montant HT des travaux** dans la limite d'un plafond de travaux ainsi défini :

*** Travaux de reprise complète de l'enduit et/ou rejointoiement en façade :**

150 €/m² plafonné à 3 250 € de travaux HT

*** Travaux de remise en peinture ou badigeon en façade :**

55 €/m² plafonné à 2 500 € de travaux HT

*** Travaux de reprise complète de l'enduit et/ou rejointoiement en façade OU remise en peinture ou badigeon sur murs pignons :**

55 €/m² plafonné à 2 000 € de travaux HT

*** Subventions dédiées à la remise en place de persiennes, reprise des gonds et des garde-corps:**

- 100 € dans la limite de 50% par paire de persiennes ;
- 50 € dans la limite de 50% par gond ;
- 200 € dans la limite de 50% par garde-corps.

En cas de fort d'engouement pour le dispositif et de très nombreuses demandes, la mairie de Lesneven se réserve la possibilité de prioriser les aides vers les façades côtés 2 et 3 en phase de diagnostic.

ARTICLE 7 : DURÉE DE VALIDITÉ DE LA NOTIFICATION DE L'AIDE PAR LA VILLE DE LESNEVEN

Les travaux ne doivent pas être entrepris avant la date de dépôt du dossier et la notification d'accord de la subvention par la ville de Lesneven, sous peine que le dossier ne soit plus recevable ni éligible.

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

À compter de la date de notification d'accord de subvention par la ville, les bénéficiaires disposeront d'un délai de 12 mois pour justifier les dépenses réalisées et procéder à la demande de paiement.

Si l'enveloppe budgétaire n'est pas consommée avant 2027, les projets déposés au cours de cette année auront jusqu'au 30 novembre 2027 pour déposer leurs factures justificatives.

ARTICLE 8 : MODALITÉS DE VERSEMENT DE LA SUBVENTION

Le versement de la subvention se fera sur réception par le service comptabilité de Lesneven de la ou des facture(s) acquittée(s) revêtues du cachet et de la signature de la ou des entreprises, concernant les travaux préalablement acceptés par la ville suite à la déclaration préalable de travaux.

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, sauf exception dûment justifiée et acceptée par la commission d'attribution des aides, n'est pas revalorisé, même si le plafond de celui-ci n'était pas atteint.

Annexe 1

Liste des adresses et référence cadastrale pour les immeubles éligibles

Adresse	Code parcelle
1 RUE DE LA MARNE	AC0222
1 RUE DE LA MARNE	AC0223
2 RUE DE LA MARNE	AA0047
4 RUE DE LA MARNE	AA0376
7 RUE DE LA MARNE	AC0214
8 RUE DE LA MARNE	AA0393
9 RUE DE LA MARNE	AC0213
10 RUE DE LA MARNE	AA0069
11 RUE DE LA MARNE	AC0501
13 RUE DE LA MARNE	AC0210
14 RUE DE LA MARNE	AA0073
15 RUE DE LA MARNE	AC0205
17 RUE DE LA MARNE	AC0200
18 RUE DE LA MARNE	AA0487
20 RUE DE LA MARNE	AA0080
22 et 24 RUE DE LA MARNE	AA0473
27 RUE DE LA MARNE	AC0192
29 RUE DE LA MARNE	AC0191
33 RUE DE LA MARNE	AB0159
35 RUE DE LA MARNE	AB0157
1 RUE GEN DE GAULLE	AA0021

1 RUE GEN DE GAULLE	AA0022
2 RUE GEN DE GAULLE	AD0300
3 RUE GEN DE GAULLE	AA0020
5 RUE GEN DE GAULLE	AA0013
6 RUE GEN DE GAULLE	AD0097
7 RUE GEN DE GAULLE	AA0012
7 RUE GEN DE GAULLE	AA0010
9 RUE GEN DE GAULLE	AA0008
10 RUE GEN DE GAULLE	AD0098
10 RUE GEN DE GAULLE	AD0329
11 RUE GEN DE GAULLE	AA0007
13 RUE GEN DE GAULLE	AA0006
14 RUE GEN DE GAULLE	AD0102
15 RUE GEN DE GAULLE	AA0005
16 RUE GEN DE GAULLE	AD0103
17 RUE GEN DE GAULLE	AA0003
17 RUE GEN DE GAULLE	AA0467
19 RUE GEN DE GAULLE	AA0001
20 RUE GEN DE GAULLE	AD0126
22 RUE GEN DE GAULLE	AD0131
23 RUE GEN DE GAULLE	AD0165
24 RUE GEN DE GAULLE	AD0132
26 RUE GEN DE GAULLE	AD0134
RUE GEN DE GAULLE	AD0133
1 RUE NOTRE DAME	AD0088

2 RUE NOTRE DAME	AC0330
3 RUE NOTRE DAME	AD0086
4 RUE NOTRE DAME	AC0331
5 RUE NOTRE DAME	AD0085
6 RUE NOTRE DAME	AC0503
7 RUE NOTRE DAME	AD0079
8 RUE NOTRE DAME	AC0504
9 RUE NOTRE DAME	AD0078
10 RUE NOTRE DAME	AC0344
11 RUE NOTRE DAME	AD0077
12 RUE NOTRE DAME	AC0506
13 RUE NOTRE DAME	AD0076
14 RUE NOTRE DAME	AC0347
15 RUE NOTRE DAME	AD0075
16 RUE NOTRE DAME	AC0348
17 RUE NOTRE DAME	AD0067
18 RUE NOTRE DAME	AC0351
19 et 21 RUE NOTRE DAME	AD0066
20 RUE NOTRE DAME	AC0352
2 PLACE GEN LE FLO	AC0224
4 PLACE GEN LE FLO	AC0502
5 PLACE GEN LE FLO	AA0023
8 PLACE GEN LE FLO	AC0227
9 PLACE GEN LE FLO	AD0092
10 PLACE GEN LE FLO	AC0228

11 PLACE GEN LE FLO	AD0091
12 PLACE GEN LE FLO	AC0229
13 PLACE GEN LE FLO	AD0090
15 PLACE GEN LE FLO	AD0089
16 PLACE GEN LE FLO	AC0307
19 PLACE GEN LE FLO	AC0329
21 PLACE GEN LE FLO	AC0309
23 PLACE GEN LE FLO	AC0308
1 PLACE DU CHATEAU	AC0453
3 PLACE DU CHATEAU	AC0263
4 PLACE DU CHATEAU	AC0236
5 PLACE DU CHATEAU	AC0262
6 PLACE DU CHATEAU	AC0238
7 PLACE DU CHATEAU	AC0602
8 PLACE DU CHATEAU	AC0219
10 PLACE DU CHATEAU	AC0217
11 PLACE DU CHATEAU	AC0241
12 PLACE DU CHATEAU	AC0209
13 PLACE DU CHATEAU	AC0246
14 PLACE DU CHATEAU	AC0208
15 PLACE DU CHATEAU	AC0161
16 PLACE DU CHATEAU	AC0207
16 PLACE DU CHATEAU	AC0207
17 PLACE DU CHATEAU	AC0159
19 PLACE DU CHATEAU	AC0163

21 PLACE DU CHATEAU	AC0164
22 PLACE DU CHATEAU	AC0202
23 PLACE DU CHATEAU	AC0630
24 PLACE DU CHATEAU	AC0201
25 PLACE DU CHATEAU	AC0183
26 PLACE DU CHATEAU	AC0198
27 PLACE DU CHATEAU	AC0184
28 PLACE DU CHATEAU	AC0197
29 PLACE DU CHATEAU	AC0509
30 PLACE DU CHATEAU	AC0194
32 PLACE DU CHATEAU	AC0488
4 PLACE DU PONT	AC0587
4 PLACE DU PONT	AC0588
5 PLACE DU PONT	AB0166
7 PLACE DU PONT	AB0165
13 et 15 PLACE DU PONT	AB0162
19 PLACE DU PONT	AB0160
8 PLACE DE L EUROPE	AD0123
PLACE DE L'EUROPE	AD0333
PLACE DE L'EUROPE	AD0334