Envoyé en préfecture le 10/03/2025
Reçu en préfecture le 10/03/2025
Publié le
ID : 029-212901243-20250227-DEL27FEV25_022-DE

LESNEVEN
Cœur du Léon / Kalon bro Leon

Place du Château – 29260 LESNEVEN
02 98 83 00 03
mairie@lesneven.bzh
www.lesneven.bzh

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

Modifié le 27 février 2025 par délibération du conseil municipal

Envoyé en préfecture le 10/03/2025
Reçu en préfecture le 10/03/2025
Publié le
ID : 029-212901243-20250227-DEL27FEV25_022-DE

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.

Envoyé en préfecture le 10/03/2025
Reçu en préfecture le 10/03/2025
Publié le
ID : 029-212901243-20250227-DEL27FEV25_022-DE

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.

Envoyé en préfecture le 10/03/2025
Reçu en préfecture le 10/03/2025
Publié le
ID : 029-212901243-20250227-DEL27FEV25_022-DE

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.

Envoyé en préfecture le 10/03/2025
Reçu en préfecture le 10/03/2025
Publié le
ID : 029-212901243-20250227-DEL27FEV25_022-DE

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).

Les travaux annexes énumérés ci-dessus pourront être proratisés en fonction des éléments de façades visibles depuis les rues, places et ruelles correspondant aux critères de subventions.

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

Envoyé en préfecture le 10/03/2025
Reçu en préfecture le 10/03/2025
Publié le
ID : 029-212901243-20250227-DEL27FEV25_022-DE

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/m^2/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 subventions ainsi défini :

1. **Travaux de reprise complète de l'enduit et/ou rejointoiement en façade :**
   Plafonné à 1625€ de subventions
2. **Travaux de remise en peinture ou badigeon en façade :**

   Plafonné à 1250€ de subventions
3. **Travaux de reprise complète de l'enduit et/ou rejointoiement en façade OU remise en peinture ou badigeon sur murs pignons :**

   Plafonné à 1000€ de subventions

Envoyé en préfecture le 10/03/2025
Reçu en préfecture le 10/03/2025
Publié le
ID : 029-212901243-20250227-DEL27FEV25_022-DE

4. **Subventions dédiées à la remise en place de persiennes, reprise des gonds et des garde-corps :**
    - 300 € dans la limite de 80% 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 réverse 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.

Envoyé en préfecture le 10/03/2025
Reçu en préfecture le 10/03/2025
Publié le
ID : 029-212901243-20250227-DEL27FEV25_022-DE

Annexe 1

Liste des adresses et référence cadastrale pour les immeubles éligibles

Adresse	Code parcelle	Adresse	Code parcelle
1 RUE DE LA MARNE	AC0222	14 RUE NOTRE DAME	AC0347
1 RUE DE LA MARNE	AC0223	15 RUE NOTRE DAME	AD0075
2 RUE DE LA MARNE	AA0047	16 RUE NOTRE DAME	AC0348
4 RUE DE LA MARNE	AA0376	17 RUE NOTRE DAME	AD0067
7 RUE DE LA MARNE	AC0214	18 RUE NOTRE DAME	AC0351
8 RUE DE LA MARNE	AA0393	19 et 21 RUE NOTRE DAME	AD0066
9 RUE DE LA MARNE	AC0213	20 RUE NOTRE DAME	AC0352
10 RUE DE LA MARNE	AA0069	2 PLACE GEN LE FLO	AC0224
11 RUE DE LA MARNE	AC0501	4 PLACE GEN LE FLO	AC0502
13 RUE DE LA MARNE	AC0210	5 PLACE GEN LE FLO	AA0023
14 RUE DE LA MARNE	AA0073	8 PLACE GEN LE FLO	AC0227
15 RUE DE LA MARNE	AC0205	9 PLACE GEN LE FLO	AD0092
17 RUE DE LA MARNE	AC0200	10 PLACE GEN LE FLO	AC0228
18 RUE DE LA MARNE	AA0487	11 PLACE GEN LE FLO	AD0091
20 RUE DE LA MARNE	AA0080	12 PLACE GEN LE FLO	AC0229
22 et 24 RUE DE LA MARNE	AA0473	13 PLACE GEN LE FLO	AD0090
27 RUE DE LA MARNE	AC0192	15 PLACE GEN LE FLO	AD0089
29 RUE DE LA MARNE	AC0191	16 PLACE GEN LE FLO	AC0307
33 RUE DE LA MARNE	AB0159	19 PLACE GEN LE FLO	AC0329
35 RUE DE LA MARNE	AB0157	21 PLACE GEN LE FLO	AC0309
1 RUE GEN DE GAULLE	AA0021	23 PLACE GEN LE FLO	AC0308
1 RUE GEN DE GAULLE	AA0022	1 PLACE DU CHATEAU	AC0453
2 RUE GEN DE GAULLE	AD0300	3 PLACE DU CHATEAU	AC0263
3 RUE GEN DE GAULLE	AA0020	4 PLACE DU CHATEAU	AC0236
5 RUE GEN DE GAULLE	AA0013	5 PLACE DU CHATEAU	AC0262
6 RUE GEN DE GAULLE	AD0097	6 PLACE DU CHATEAU	AC0238
7 RUE GEN DE GAULLE	AA0012	7 PLACE DU CHATEAU	AC0602
7 RUE GEN DE GAULLE	AA0010	8 PLACE DU CHATEAU	AC0219
9 RUE GEN DE GAULLE	AA0008	10 PLACE DU CHATEAU	AC0217
10 RUE GEN DE GAULLE	AD0098	11 PLACE DU CHATEAU	AC0241
10 RUE GEN DE GAULLE	AD0329	12 PLACE DU CHATEAU	AC0209
11 RUE GEN DE GAULLE	AA0007	13 PLACE DU CHATEAU	AC0246
13 RUE GEN DE GAULLE	AA0006	14 PLACE DU CHATEAU	AC0208
14 RUE GEN DE GAULLE	AD0102	15 PLACE DU CHATEAU	AC0161
15 RUE GEN DE GAULLE	AA0005	16 PLACE DU CHATEAU	AC0207
16 RUE GEN DE GAULLE	AD0103	16 PLACE DU CHATEAU	AC0207
17 RUE GEN DE GAULLE	AA0003	17 PLACE DU CHATEAU	AC0159
17 RUE GEN DE GAULLE	AA0467	19 PLACE DU CHATEAU	AC0163
19 RUE GEN DE GAULLE	AA0001	21 PLACE DU CHATEAU	AC0164
20 RUE GEN DE GAULLE	AD0126	22 PLACE DU CHATEAU	AC0202
22 RUE GEN DE GAULLE	AD0131	23 PLACE DU CHATEAU	AC0630
23 RUE GEN DE GAULLE	AD0165	24 PLACE DU CHATEAU	AC0201
24 RUE GEN DE GAULLE	AD0132	25 PLACE DU CHATEAU	AC0183
26 RUE GEN DE GAULLE	AD0134	26 PLACE DU CHATEAU	AC0198
RUE GEN DE GAULLE	AD0133	27 PLACE DU CHATEAU	AC0184
1 RUE NOTRE DAME	AD0088	28 PLACE DU CHATEAU	AC0197
2 RUE NOTRE DAME	AC0330	29 PLACE DU CHATEAU	AC0509
3 RUE NOTRE DAME	AD0086	30 PLACE DU CHATEAU	AC0194
4 RUE NOTRE DAME	AC0331	32 PLACE DU CHATEAU	AC0488
5 RUE NOTRE DAME	AD0085	4 PLACE DU PONT	AC0587
6 RUE NOTRE DAME	AC0503	4 PLACE DU PONT	AC0588
7 RUE NOTRE DAME	AD0079	5 PLACE DU PONT	AB0166
8 RUE NOTRE DAME	AC0504	7 PLACE DU PONT	AB0165
9 RUE NOTRE DAME	AD0078	13 et 15 PLACE DU PONT	AB0162
10 RUE NOTRE DAME	AC0344	19 PLACE DU PONT	AB0160
11 RUE NOTRE DAME	AD0077	8 PLACE DE L EUROPE	AD0123
12 RUE NOTRE DAME	AC0506	PLACE DE L'EUROPE	AD0333
13 RUE NOTRE DAME	AD0076	PLACE DE L'EUROPE	AD0334