



VILLE DE SARRALBE
(MOSELLE)

RÈGLEMENT DU DISPOSITIF D'AIDE FINANCIERE DE LA COMMUNE DE SARRALBE AU RAVALEMENT DE FACADES ET LA RÉNOVATION DES VITRINES COMMERCIALES AU CENTRE-VILLE

Le présent règlement a pour finalité de définir les modalités de mise en œuvre des aides communales de Sarralbe de soutien au ravalement des façades des maisons d'habitation des particuliers, des immeubles collectifs à usage d'habitation ou mixte (habitation et commerce) et à la rénovation des vitrines avec façade commerciales au centre-ville et d'en fixer les règles d'attribution.

Contexte

De nombreuses façades au centre-ville présentent une image très dégradée alors que la commune consent des efforts conséquents de rénovation et d'embellissement de l'espace public.

Les contraintes urbanistiques conjuguées du Plan de prévention des risques d'inondation dans la vallée de la Sarre et du périmètre de protection de la « Porte d'Albe » classée au titre des monuments historiques impactent lourdement les opérations de rénovation du patrimoine bâti au centre-ville de Sarralbe et rendent ces travaux plus coûteux.

Le centre-ville de Sarralbe dispose d'un patrimoine bâti architectural et historique remarquable.

Une aide financière communale au ravalement des façades et à la mise en valeur de leurs éléments de boiserie ou de pierres de taille par leur propriétaire renforcerait la valeur patrimoniale de ces habitations tout en améliorant l'image du centre-ville.

Les commerces de proximité jouent par ailleurs un rôle essentiel en matière dynamique du centre - ville, d'animation, de renforcement du lien social et d'emploi.

Ce secteur d'activité est fragilisé depuis plusieurs années par une profonde mutation caractérisée par le développement du commerce électronique et par le développement de grandes surfaces commerciales en périphérie des villes.

Afin de soutenir la présence et la diversité des établissements commerciaux de proximité au cœur de la cité, la commune de Sarralbe fait le choix de proposer une aide financière à la rénovation des vitrines et façades commerciales, complémentaire de l'aide générale accordée par la Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences pour les investissements des commerçants, artisans et petites entreprises de moins de 20 salariés.

L'objectif de cette aide communale est de rendre le cadre de vie du centre-ville plus agréable mais également plus attractif.

I/ Critères d'éligibilité aux aides

Article 1 : Périmètre :

Le périmètre d'intervention est limité au « Cœur de Ville » de Sarralbe, à savoir la zone UA du Plan Local d'Urbanisme (ANNEXE 1).

Article 2 . Opérations éligibles :

- le ravalement des façades visibles depuis les voies communales ou de toutes les façades d'une maison d'habitation,
- le ravalement des façades des immeubles collectifs à usage d'habitation ou à usage mixte,
- la rénovation des vitrines avec leurs façades commerciales,
- les propriétaires ou copropriétaires qui souhaitent rénover une vitrine avec sa façade commerciale ainsi que ravalement des façades du reste de l'immeuble devront déposer deux demandes d'aide de financement : l'une pour la rénovation de la vitrine avec sa façade commerciale, l'autre pour le ravalement du reste de l'immeuble. Les deux opérations pourront faire l'objet d'une demande d'autorisation de travaux unique.

L'aide communale est cumulable avec les aides pouvant être proposées par d'autres financeurs notamment en cas de travaux d'amélioration de l'isolation thermique.

Article 3 : Unité foncière :

Même si le bâtiment est construit sur plusieurs parcelles, une seule aide sera attribuée pour le bâtiment.

Article 4 : Nature des travaux éligibles

Toute modification ou intervention sur le gros œuvre ne sera pas prise en considération. Seul le bâtiment principal est pris en compte et non les annexes.

Les travaux doivent porter sur l'ensemble des façades visibles depuis l'espace public, au sens du domaine public communal.

Sont subventionnés les travaux qualitatifs et durables de ravalement de façades ci-après :

- mise en place d'un échafaudage,
 - mise en peinture des menuiseries, des volets, des corniches et des boiseries,
 - dépose d'un enduit existant (sur l'ensemble de la façade) pour la reconstitution d'un enduit à la chaux ou au plâtre et à la chaux ; restauration des menuiseries bois à l'ancienne,
 - pour le bâti contemporain : nouvel enduit,
 - pour les immeubles avec des éléments architecturaux en pierre de taille : hydrogommage et restauration des pierres de taille et de leurs joints, (encadrements de fenêtres et de portes, chaînages d'angles, balustres, sculptures, modénatures, corniches ou autres éléments de décor). Pour ces éléments spécifiques l'aide pourra être accordée au taux de 15 % de leur coût TTC dans le cadre des plafonds applicables aux bâtiments à l'article 9 du présent règlement,
 - Pour le remplacement d'ouvrants en bois (paire de fenêtre) : 250 €
 - Pour le remplacement d'une paire de volets battants en bois : 150 €
 - Pour le remplacement d'une porte en bois : 1 000 €
 - Pour la rénovation d'une paire de volets en bois : jusqu'à 100 € pour une période de 5 ans
 - Ces 4 aides spécifiques pourraient être accordées dans le respect des plafonds applicables aux bâtiments à l'article 9 du présent règlement,
 - pour les vitrines commerciales uniquement : changement des menuiseries et vitrages de la vitrine, toute intervention sur une vitrine doit s'accompagner de la rénovation de la façade commerciale,
- Sous réserve qu'ils respectent les conditions suivantes :
- le bâtiment doit être construit depuis au moins 20 ans à compter de la date de dépôt de la demande d'aide financière,
 - la façade ne doit pas avoir été ravalée durant les 10 dernières années à compter de la date de dépôt de la demande d'aide financière,
 - l'immeuble ne doit pas faire l'objet d'une procédure administrative de démolition,
 - les travaux doivent être préalablement autorisés par la commune de Sarralbe par le biais d'une déclaration préalable,
 - les travaux devront strictement respecter les prescriptions techniques et architecturales de l'Architecte des bâtiments de France.
 - les travaux doivent être réalisés par des professionnels du bâtiment (fourniture et main d'œuvre) régulièrement inscrits, soit au registre du commerce, soit au répertoire des métiers, et dûment assurés en responsabilité civile et professionnelle.

Sont exclus : les travaux de zinguerie, les travaux de toiture et de cheminée, le remplacement des volets, des fenêtres ou des portes, la mise en peinture des clôtures, portails et autres ferronneries, les matériaux d'isolation extérieure, le simple nettoyage de façade s'il n'est pas suivi d'une réfection de la façade et la création de nouveaux éléments techniques ou architecturaux en façades (la pose de bardage...)

La commission d'attribution de l'aide appréciera les cas particuliers qui pourraient lui être présentés.

Article 5 : Bénéficiaires

Pour bénéficier d'une aide financière au ravalement de façade ou de rénovation de la vitrine avec sa façade commerciale, tout propriétaire ou copropriétaire : personne physique ou morale (syndicat de copropriétaires, société civile immobilière, etc....) d'un immeuble situé dans le périmètre de l'opération, et répondant aux conditions d'octroi.

Les copropriétaires doivent être représentés par un syndic ou un représentant mandaté par l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble. Dans le cas de la copropriété, la subvention sera versée au syndic de l'immeuble qui effectuera sa répartition.

Les locataires ne sont pas éligibles au dispositif d'aide, sauf pour la rénovation d'une vitrine avec sa façade commerciale. Les bailleurs sociaux ne sont pas éligibles au dispositif d'aide.

Pour les demandeurs de rénovation de vitrine avec leur façade commerciale qui ne sont pas propriétaires

Sont éligibles :

les entreprises sédentaires de proximité, de moins de 20 salariés dont le chiffre d'affaires est inférieur à 1 million d'euros hors taxes, implantées et exerçant leurs activités dans le périmètre dit « Cœur de ville » qui remplissent les conditions suivantes :

- être obligatoirement inscrit soit au registre du Commerce et des sociétés, soit au Répertoire des Métiers,
- avoir une activité dite de proximité dont l'offre s'adresse majoritairement à une clientèle de consommateurs finaux (particuliers) et à la population locale,
- exploiter une entreprise saine (exclusion des entreprises de redressement judiciaire),
- être à jour et en situation régulière de ses obligations fiscales, sociales et en respect avec la réglementation cadrant sa profession (qualifications, normes, agrément...)
- être en capacité de présenter les conditions de viabilité économique de l'entreprise et de son projet.
- ne pas occuper les locaux d'exploitation (commerce, locaux professionnels...) à titre précaire (bail précaire)
- présenter l'autorisation du propriétaire du local de réaliser les travaux de rénovation de la vitrine et de sa façade commerciale.

Sont exclus :

- les commerces de gros, négoce
- les professions libérales,
- les professions de santé et paramédicales,
- les agences bancaires, d'assurances, immobilières, de voyage ou d'intérim,
- les activités de transports,
- les prestataires de services aux entreprises, bureaux d'étude, ingénierie, formation,
- les entreprises occupant un local sous bail précaire

La propriété effective des demandeurs sera vérifiée au Livre foncier. De même, le bail commercial sera vérifié pour les demandeurs de rénovation de vitrines qui sont en location.

Les demandes d'aides financières sont limitées à une seule demande par demandeur, sauf dans le cas du ravalement d'un immeuble intégrant une vitrine avec sa façade commerciale (deux demandes d'aide financières distinctes).

Article 6 : Conditions d'octroi

Le dispositif d'aide ne concerne que les travaux de ravalement à réaliser, et non des travaux déjà engagés ou exécutés,

Aucune subvention ne pourra être accordée pour des travaux réalisés ou en cours à la date de dépôt de la demande de subvention.

Les propriétaires ou copropriétaires ayant déjà obtenu une autorisation d'urbanisme, mais dont les travaux ne sont pas encore engagés, peuvent effectuer une demande d'aide financière.

Les propriétaires ou copropriétaires devront satisfaire aux conditions suivantes :

- traitement de l'ensemble des façades et/ou de la vitrine avec sa façade commerciale visible(s) depuis l'espace public communal,
- obtention d'une autorisation de travaux (déclaration préalable) auprès du Service technique de la mairie,
- respect des prescriptions techniques et architecturales de l'Architecte des Bâtiments de France,
- dépôt du dossier de demande de subvention et validation par un accusé de réception « Dossier complet préalablement au démarrage des travaux »,
- réalisation des travaux dans les 12 mois qui suivent la notification de l'attribution de la subvention.

Article 7 : Procédure d'instruction des dossiers

Les dossiers de demande de subvention doivent être adressés au Service technique en mairie. Un récépissé de dépôt du dossier sera remis.

Les dossiers doivent être déposés avant le démarrage des travaux par les demandeurs ou leurs représentants (syndic, etc...).

Tout dossier incomplet fera l'objet d'une demande de pièces complémentaires.

Les demandeurs disposent d'un délai d'un mois pour fournir la totalité des pièces complémentaires. Passé ce délai, si le dossier n'a pas été complété ou si la totalité des pièces n'a pas été fournie, le demandeur sera informé par courrier du classement sans suite de sa demande.

Les demandeurs sont informés de la décision de la commune par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de deux mois à compter du dépôt de leur demande complète ou de la date du dépôt des pièces complémentaires (en cas d'incomplet).

La décision de subvention ne peut être accordée si l'autorisation d'urbanisme afférente n'a pas été accordée. A cette fin, la ville peut informer le demandeur que son dossier fait l'objet d'une prolongation d'instruction.

L'aide communale est versée aux demandeurs par la Trésorerie de Sarreguemines.

Article 8 Composition du dossier de demande de subvention

Tout dépôt de dossier, quel qu'en soit le résultat, implique l'acceptation pleine et entière du présent règlement, qui doit être daté et signé par le demandeur avec la mention manuscrite « Lu et approuvé ».

Les dossiers de demande de subvention doivent en outre comporter les pièces suivantes :

- le formulaire de demande de subvention dûment complété, daté et signé, et son récépissé,
- un plan de situation de l'immeuble (cadastre...)
- des photos de l'immeuble et des façades concernées,
- le devis estimatif et descriptif détaillé des travaux par nature de travaux (références de couleurs, etc...),
- l'arrêté municipal accordant la déclaration préalable de travaux,
- tout élément probant jugé utile par le demandeur (plan, étude, historique de l'immeuble, etc...),
- coordonnées bancaires du demandeur (RIB),
- une attestation que l'immeuble concerné a plus de 20 ans, et que ses façades n'ont pas été ravalées les 10 dernières années,
- une attestation de propriété ou l'autorisation du propriétaire de réaliser les travaux,
- le mandat de l'assemblée générale pour le représentant des copropriétaires.

Article 9 : Montant de la subvention

- Ravalement de façade(s) de maisons d'habitations :

Le dispositif d'aide communale au ravalement permet le versement d'une subvention équivalente à 20 % du montant TTC du coût global et exhaustif des travaux éligibles, dans la limite d'un plafond de subvention de 3 000 € net par maison.

- Ravalement de façade(s) des immeubles collectifs à usage d'habitation ou mixte :

Le dispositif d'aide communale au ravalement permet le versement d'une subvention équivalente à 30 % du montant TTC du coût global et exhaustif des travaux éligibles, dans la limite d'un plafond de subvention de 4 000 € net par bâtiment collectif.

- Rénovation de la vitrine avec sa façade commerciale :

Le dispositif d'aide communale au ravalement permet le versement d'une subvention équivalente à 30 % du montant total TTC des travaux éligibles pour la rénovation de la vitrine et de la façade commerciales, plafonnée à 5 000 € par bâtiment.

Dans le cas du ravalement complet d'un immeuble avec vitrine commerciale, une subvention de 30 % pourra être versée au titre du ravalement de la façade commerciale avec vitrine plafonnée à 5 000 €, et de 30 % pour le ravalement des autres façades restantes de l'immeuble plafonnée à 4 000 € (dépôt de deux dossiers distincts).

Le montant de la subvention notifiée fait l'objet d'une première estimation calculée à partir du devis délivré par l'entreprise de travaux et des pièces figurant au dossier qui sont présentés à la commission d'attribution avant le commencement des travaux.

Article 10 : La commission d'attribution

La commission d'attribution est chargée d'étudier les dossiers présentés, de donner son avis sur les subventions et de valider la proposition de versement de la subvention.

Elle est présidée par M. le maire ou son représentant, et composée de quatre autres membres élus par le conseil municipal.

Ces cinq membres ont voix délibérative pour l'attribution des aides de la ville. La commission ne peut valablement délibérer qu'en présence d'au moins trois de ses membres à voix délibérative.

Assistent également aux réunions de cette commission, avec voix consultative, le Directeur Général des Services de la ville de Sarralbe, le Directeur des Services Techniques de la mairie de Sarralbe, l'agent chargé de l'urbanisme, et tout autre membre que le président souhaiterait inviter afin d'assister la commission dans ses travaux.

La commission se réunit, autant que de besoin, en fonction du nombre de dossiers de demandes à étudier.

Article 11 : Délai de réalisation des travaux

Le bénéficiaire dispose d'un délai de **douze mois à compter de la date de notification de l'attribution de l'aide** pour réaliser les travaux, conformément au projet déposé, et pour transmettre les documents nécessaires au versement de la subvention.

En cas de non réalisation de ceux-ci au cours de ce délai, le bénéfice de la subvention sera perdu. De même, les factures devront être adressées à la ville dans ce même délai, faute de quoi le demandeur perdra le bénéfice de sa subvention.

Article 12 : Les modalités de versement de l'aide financière

Le versement de la subvention au bénéficiaire aura lieu après :

- dépôt de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux (DAACT),
- transmission des photos des travaux finis,
- présentation de la (des) facture(s) certifiée(s) acquittée(s),
- vérification de la conformité des travaux par le Service technique de la mairie de Sarralbe.

Les montants des subventions sont établis sur la base des devis. Si les montants des factures s'avèrent inférieurs à ceux des devis, les aides seront révisées à la baisse sur la base des montants des factures.

A l'inverse, les montants des travaux supérieurs à ceux des devis ayant servis à établir les montants des subventions accordées par la ville seront révisés à la hausse sur la base des montants des factures dans la limite des plafonds fixés.

En cas de non-conformité des travaux réalisés par rapport au devis et à la déclaration préalable, le demandeur en sera informé par courrier recommandé avec accusé réception et le versement de la subvention n'aura pas lieu.

En cas de copropriété, l'aide financière sera versée au syndic de copropriété (RIB à fournir).

La subvention est attribuée par décision du conseil municipal sur proposition de la commission d'attribution. Il n'y aura pas de versement de la subvention par acomptes. Il n'y aura pas de versement de tout ou partie de la subvention en cas de réalisation partielle du descriptif technique de la déclaration préalable.

Article 13 : Autorisation d'occupation du domaine public pendant le chantier de ravalement

Les demandes d'occupation temporaire du domaine public en cas d'échafaudage ou de palissade ou autres occupations nécessaires au chantier, notamment sur trottoirs, ne sont pas exigées dans le dossier de demande de subvention.

Ces demandes devront toutefois être adressées au service de la police municipale de la mairie avant le commencement du chantier. **Elles sont obligatoires avant tout démarrage des travaux.**

Article 14 : Durée du dispositif d'aide

Le présent règlement entrera en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2025 et s'appliquera jusqu'à sa modification ou son abrogation par le conseil municipal de Sarralbe.

Article 15 Application du règlement

En cas de difficulté à interpréter ou à appliquer le présent règlement, le conseil municipal de Sarralbe décide seul, des dossiers qu'il accepte de subventionner.

Les aides financières sont attribuées annuellement dans la limite des crédits inscrits au budget et dans l'ordre d'arrivée des dossiers. Toute demande de subvention qui ne pourra être satisfaite en année N sera examinée en année N+1, sous réserve des crédits nécessaires inscrits au budget.

Fait à Sarralbe le février 2025

Je soussigné(e)

certifie avoir lu et accepté le présent règlement

Fait à le/...../20.....

Signature du demandeur
de l'aide financière communale
(Précédée de la mention manuscrite « lu et approuvé »)