

VILLE DE MONTPELLIER

RAVALEMENT OBLIGATOIRE

DES FACADES

DE CELLENEUVE

REGLEMENT

juin 2022

Article 1 : Généralités

Conformément au code de la construction et de l'habitation (chapitre II – Articles L 132-1 à 5, L 152-1 et R 132-1) et à l'arrêté préfectoral portant inscription de la Ville de Montpellier sur la liste des communes autorisées à prescrire le ravalement des façades dans le département de l'Hérault, les propriétaires et copropriétaires doivent procéder au ravalement des façades des immeubles compris dans le périmètre soumis à ravalement obligatoire par délibérations du Conseil municipal de la Ville de Montpellier.

Article 2 : Procédure administrative

Le délai initial pour remplir cette obligation est indiqué dans la délibération du Conseil municipal l'instaurant sur le secteur de Celleneuve. Il peut être assorti d'une subvention, la délibération du Conseil municipal du 28 juin 2022 en précise la période et la durée (soit quatre années du 1^{er} juillet 2022 au 30 juin 2026).

A défaut d'exécution des travaux de ravalement dans ce délai, des poursuites seront engagées envers le ou les propriétaires des immeubles concernés pour obtenir l'exécution des travaux prescrits :

- a) Injonction (délai supplémentaire de 6 mois à 1 an),
- b) Sommation avec arrêté de prescriptions (délai supplémentaire de 3 mois à 1 an),
- c) Travaux à frais avancés (référé auprès du président du Tribunal de grande instance et exécution des travaux par la Ville aux frais des propriétaires, recouverts par voie d'impôt direct).

Article 3 : Report d'échéances

Un délai supplémentaire pour exécuter les travaux peut être autorisé, s'il est justifié par des impératifs de coordination de chantiers pour assurer un bon fonctionnement urbain.

Si l'autorisation d'occupation du domaine public (échafaudage, emprise de chantier) délivrée impose un décalage dans le temps, les échéances de ravalement suscitées seront reportées d'autant (hors délai d'instruction de la demande d'occupation du domaine public d'un mois maximum).

Ces échéances sont de trois types :

- les échéances de début et de fin de travaux données dans la délibération du Conseil municipal d'instauration du ravalement obligatoire sur Celleneuve,
- l'échéance de 10 ans pour le déblocage des subventions liées à des paiements partiels en cas de phasage des travaux,
- les échéances pour les injonctions et les sommations.

Article 4 : Prescriptions de travaux

Les travaux de ravalement des façades des immeubles devront respecter le cahier de prescriptions, annexé au présent règlement, assorti du diagnostic de l'immeuble, le cas échéant.

Toutefois, lors de l'instruction des dossiers, il s'avère difficile, dans certains cas, d'arrêter les préconisations sans diagnostics complémentaires nécessitant des interventions sur la façade (nettoyage, décroûtage d'enduits...). L'autorisation de travaux pourra préciser le moment, en cours de chantier, où des modalités de prescriptions ou des alternatives techniques seront envisagées.

L'obligation de ravalement, selon la typologie des immeubles, concerne les façades, éléments de façades (balcons, consoles, corniches, bandeaux, entablements, décors divers...), retours sur rues adjacentes, pignons, visibles depuis le domaine public. Le ravalement des façades est délimité depuis le sol (voie publique ou privée), terrain privé, ainsi que depuis la base d'une cour anglaise si celle-ci est visible depuis le rez-de-chaussée, jusqu'à la gouttière et l'avant toit, l'entablement ou l'acrotère formant la partie haute de cette délimitation. Cela comprend aussi, par exception à cette règle, les éléments architecturaux situés au-dessus de cette limite mais participant à l'ordonnancement de la façade. Les éléments en limite du domaine public (mur de clôture, poteaux et portails, ...) sont concernés aussi par le ravalement.

La garantie décennale de tous les travaux est obligatoire. En effet, le code de la construction et de l'habitation impose que les bâtiments soient maintenus dans un bon état de propreté tous les dix ans. L'utilisation de matériaux et techniques ayant une durée de vie inférieure n'est pas compatible avec la périodicité de dix ans inscrite dans le code de la construction et de l'habitation en matière de ravalement obligatoire.

Les interventions de ravalement doivent porter sur tous les éléments qui composent la façade :

- 1) La remise en état et la mise en valeur des façades :
 - a) des façades en pierre de taille et toutes modénatures associées (bandeaux, corniches, entablements, pilastres, chapiteaux, consoles, balcons, encadrements, frises, modillons, ...),
 - b) des façades enduites ou peintes.
 - c) de tous les dispositifs de fermetures (portes, menuiseries, châssis, volets, persiennes, rideaux métalliques, grilles, etc.). Les dispositifs de fermeture en rez-de-chaussée sont destinés à être traités par la Ville avec un produit anti-tags.
 - d) des ouvrages divers de protections et de défense (barre d'appui, garde-corps, barreaudages, auvents, marquises, etc.).
 - e) des devantures (magasins, locaux commerciaux ou administratifs).
 - f) des accessoires extérieurs.
- 2) Le nettoyage :
 - a) des plaques indiquant le numéro de l'immeuble et s'il y a lieu le nom de la voie, afin de n'y laisser aucune trace de peinture, ni de souillure.
 - b) des plaques commémoratives apposées sur les façades.
- 3) La mise en conformité des enseignes avec la réglementation spéciale de la publicité des enseignes et pré-enseignes de la Ville de Montpellier. Les ouvrages ou parties d'ouvrages publicitaires non conformes devront être déposés lors des travaux et ne pourront être réinstallés qu'après autorisation.
- 4) L'intégration des éléments techniques (climatiseurs, faisceaux de câbles hors réseau ERDF, Orange, câblo-opérateurs, etc.).

Les travaux peuvent être réalisés uniquement sur une partie ou élément de façade, tel que :

- le traitement des seuls murs principaux et en retour de manière homogène,
- le remplacement d'une menuiserie ou d'une ferronnerie,
- la mise en conformité d'un élément disgracieux ou non conforme avec la typologie du bâtiment, ...).

NB : Même si le règlement intérieur de la copropriété spécifie que les menuiseries extérieures appartiennent à chaque propriétaire (de même que la devanture commerciale), ces éléments sont considérés comme des parties communes et sont comprises dans l'obligation de ravalement. Elles nécessitent une décision de la copropriété et peuvent à ce titre, le cas échéant, être éligibles à une subvention (se renseigner à la Mission Grand Cœur avant le démarrage des travaux).

Article 5 : Déclaration préalable - Autorisation d'enseigne - Autorisation d'occupation du domaine public

Avant tous travaux, une déclaration préalable devra être déposée en mairie de Montpellier auprès de la direction de l'urbanisme appliqué (DUA - sis 1 place Georges Frêche, 34267 Montpellier cedex 2). Elle devra expliciter le projet de travaux envisagé avec un descriptif précis (ou un devis), correspondant aux préconisations de ravalement sur l'immeuble. Les travaux peuvent être réalisés d'un seul tenant ou par phases. Si les travaux sont réalisés par phases, ils pourront faire l'objet de plusieurs déclarations préalables. Les teintes des façades seront conformes au règlement en vigueur et au nuancier de l'étude de couleur.

La modification, le remplacement ou la création d'enseigne sont régis par le règlement spécial de publicité de la Ville de Montpellier et font l'objet d'une demande spécifique auprès de la direction des usages et valorisation de l'espace public (DUVEP) de la Mairie de Montpellier. A l'issue de la déclaration préalable ou déclaration d'enseigne, le propriétaire ou la copropriété devra déposer une demande d'autorisation d'occupation du domaine public, en cas d'échafaudage en emprise sur le domaine public.

Article 6 : Aide financière

6.1 - Dossier de subventionnement

La subvention municipale concernant le ravalement des façades est attribuée pour les immeubles compris dans le périmètre défini en article 7, et seulement pour leurs façades ou parties d'ouvrage donnant sur les voies ouvertes à la circulation publique ou vues de ces voies. Celle-ci ne sera accordée que pour les travaux réalisés en conformité avec les préconisations remises et toutes précisions qui pourraient être données lors de l'instruction du dossier, notamment par l'architecte des Bâtiments de France.

S'il existe plusieurs immeubles sur une parcelle ou un ensemble de parcelles, les travaux sur chaque immeuble sont subventionnés indépendamment.

La subvention pour le ravalement des façades des immeubles n'est pas attribuable pour :

- a. Les immeubles étant ravalés depuis moins de huit ans.
- b. Les façades donnant sur les espaces privés, non vues depuis un espace ouvert à la circulation publique.
- c. Les immeubles faisant l'objet d'une procédure administrative de démolition (arrêté d'insalubrité ou de péril).
- d. Les immeubles appartenant aux institutions publiques.

La demande de subvention sera déposée auprès de Monsieur le Maire de la Ville de Montpellier (Mission Grand Cœur) avant le démarrage des travaux. Le dossier comprendra les pièces suivantes :

- Les deux formulaires « demande de subvention » et « fiche de renseignement » ;
- La copie de la déclaration préalable ou du permis de construire comprenant les devis détaillés ;
- Des photos présentant les baies « volets ouverts » pour vérifier que les menuiseries en place respectent la typologie de l'immeuble (toutes les menuiseries non conformes devront être remplacées ou adaptées) ;
- Une lettre d'engagement du propriétaire, ou pour les copropriétés la copie du procès-verbal de l'assemblée générale votant le ravalement complet ou l'accord de travaux partiels.

Un panneau de chantier à l'entête de la Ville de Montpellier sera remis à l'entreprise ou au propriétaire par la Mission Grand Cœur, sur présentation de l'avis d'attribution de subvention, il devra être visible pendant toute la durée du chantier.

6.2 - Mode de calcul de la subvention

Le taux de subventionnement est de 40 % du montant TTC des travaux éligibles à compter de la date du Conseil municipal du 28 juin 2022, actant la poursuite de la campagne de subvention des travaux de ravalement dans le quartier de Celleneuve.

Si les travaux sont phasés, le versement de la subvention d'un total de 40 % se fera en deux temps, pour chaque phase de travaux réalisés (cf. article 6.5).

La subvention est plafonnée à 25 000 euros par immeuble.

En fin de période de subventionnement, un délai de six mois supplémentaire est donné pour terminer les travaux, à condition que l'avis d'attribution de subvention (délivré quand l'autorisation de travaux est accordée) soit obtenu avant la date limite de la période de subventionnement (soit le 30 juin 2026). Les factures prises en compte devront être datées avant la fin de la période supplémentaire (soit avant le 31 décembre 2026).

6.3 - Travaux éligibles

Tous les travaux listés à l'article 4, avec l'obligation de garantie décennale prescrite, exécutés en conformité avec les autorisations (permis de construire, déclaration préalable) accordées.

Les honoraires des maîtres d'œuvre concernant :

- a) les études relatives à l'analyse préalable du bâti : historique et origines des pathologies.
- b) les études permettant de réaliser un descriptif de travaux conforme : aux préconisations générales de travaux sur chaque immeuble ou aux fiches de prescriptions particulières sur certains ; aux règlements

d'urbanisme existants (Plan Local d'Urbanisme), au code du patrimoine (Périmètre de protection modifié autour de l'église de Celleneuve) ; aux avis donnés lors de l'instruction de la demande d'autorisation de travaux.

- c) les études concernant la production de documents graphiques (plans, coupes, élévations, détails), notamment pour les menuiseries à remplacer.
- d) le suivi de chantier jusqu'au parfait achèvement.

Quelques soient les éléments traités, seuls les travaux qui améliorent l'aspect et l'esthétique de la façade, dans le respect de la typologie de l'immeuble, sont éligibles.

6.4 - Vérification de la conformité des travaux

La conformité des travaux réalisés avec les prescriptions citées à l'article 4, est vérifiée par la Ville de Montpellier, et elle conditionne le versement de la subvention.

Afin d'assurer un meilleur suivi de la qualité des travaux, le propriétaire ou l'entreprise préviendront la Mission Grand Cœur (par téléphone au 04 34 88 79 40 ou par mail à mission.grandcoeur@ville-montpellier.fr ou par courrier à l'attention de la « Mission Grand Cœur » - Mairie de Montpellier - 1 place Georges Frêche - 34267 MONTPELLIER Cedex 2), au minimum 10 jours ouvrables avant le démontage de l'échafaudage et ce avant transmission du solde des factures.

La subvention est également conditionnée par la signature avec la Ville du protocole de traitement anti-tags des dispositifs de fermeture en rez-de-chaussée, selon les modalités précisées par la DCM du 31 mars 2004 (lutte contre les graffitis).

6.5 - Mode de paiement de la subvention

Le programme global sur l'ensemble de l'immeuble n'est plus exigé. Pour chaque phase de travaux partiels le versement de la subvention est réalisé en deux temps :

- 1) une avance de 25 % du TTC des travaux partiels,
- 2) le déblocage du solde de 15 % lorsque le ravalement de l'ensemble de l'immeuble est réputé et conforme aux prescriptions.

Toutes les phases de travaux partiels, jusqu'au ravalement « réputé complet », pourront faire l'objet de demandes de subvention, s'ils sont réalisés dans le délai indiqué à l'article 6.2.

Si le projet global de travaux est réalisé en une seule fois, la subvention est versée en totalité au taux plein de 40 % du montant TTC des travaux éligibles à la fin des travaux constatés et conformes.

Les travaux conformes complémentaires réalisés au-delà des six ans de subventionnement (soit après le 30 juin 2026), mais dans le délai de dix ans (à compter de la date de démarrage de la campagne, soit jusqu'au 30 juin 2032), ne seront pas subventionnables mais permettront de débloquer le solde des 15 % des travaux partiels ultérieurement réalisés dans le délai de la campagne.

L'aide financière est versée au propriétaire ou à la copropriété bénéficiaire par la Ville de Montpellier (Mission Grand Cœur) sur présentation :

- des factures détaillées et datées, originales et dûment acquittées,
- d'un relevé d'identité bancaire (RIB),
- de l'annexe 2 ou de l'annexe 3 du protocole anti-tags dûment complété et signé,
- de la copie de l'arrêté d'autorisation de travaux,
- des fiches techniques des produits utilisés mentionnant la garantie décennale.

