OPERATION RECONVERSION DES REZ-DE-CHAUSSEES COMMERCIAUX VACANTS

VILLE D'ANNONAY

REGLEMENT D'ATTRIBUTION DES SUBVENTIONS POUR LA RECONVERSION DES REZ-DE-CHAUSSEES COMMERCIAUX VACANTS

Adopté en CM du 30 mars 2023

ARTICLE 1 – OBJET ET ENTREE EN VIGUEUR DU PRESENT REGLEMENT

L'opération « reconversion des rez-de-chaussée commerciaux vacants » est un dispositif mis en place par la Ville d'Annonay pour contribuer à :

- Valoriser le patrimoine et améliorer l'image de l'ensemble du centre-ville d'Annonay,
- Diminuer la vacane des rez-de-chaussée sur des axes structurants du centre-ville afin de redynamiser et opérer un changement d'image,
- Accompagner les propriétaires dans la reconversion des cellules commerciales vacantes qui n'ont plus vocation à rester commerciales.

L'opération reconversion des rez-de-chaussée commerciaux vacants est l'une des actions inscrites dans la convention « Action Cœur de Ville » d'Annonay afin de contribuer à l'axe de travail « Améliorer la résidentialité et la désirabilité du parc de logements ».

La Ville d'Annonay a mis en œuvre depuis juin 2019 une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), désormais appelé Site Patrimonial Remarquable (SPR). Ce document vise à mettre en valeur le patrimoine d'Annonay. Le SPR prescrit des règles à respecter en cas de travaux sur le bâti et les espaces extérieurs. Dans le cadre du SPR, l'Architecte des Bâtiments de France instruit également les demandes d'autorisation d'urbanisme.

Dans le cadre de l'opération « reconversion des rez-de-chaussée commerciaux vacants », les propriétaires sont soutenus dans leur projet par une aide financière sous forme de subvention et une assistance technique lors de l'élaboration et du suivi de leur projet de transformation.

Le présent règlement est applicable au 30 mars 2023. La durée de l'opération est fixée sur la durée de l'OPAH-RU Cœur de ville historique, Cance,Tournon.

ARTICLE 2 – CHAMPS D'APPLICATION DU REGLEMENT

2.1 - Périmètre de l'opération

L'opération concerne les locaux commerciaux vacants situés sur le périmètre de l'OPAH-RU Cœur de ville historique, Cance, Tournon (voir carte en annexe).

2.2 - Locaux éligibles

L'opération concerne les locaux commerciaux vacants depuis plusieurs années, n'ayant plus de vocation commerciale et pouvant faire l'objet d'un changement de destination (notamment transformation en garage, local à vélos ou à poussettes, agrandissement des parties communes d'un immeuble ou en logement en dernier recours). Ils ne devront pas être protégés par le linéaire commercial dans les documents d'urbanisme de la Ville en vigueur (se reporter à la carte de zonage).

Les changements de destination sont soumis à autorisation préalable par le service urbanisme de la Ville d'Annonay et à la confirmation par le service Développement Economique que le local n'a plus intérêt à rester à vocation commerciale (voir déroulement de l'opération en annexe 1).

L'éligibilité des rez-de-chaussée vacants dans le cadre d'un changement de destination n'est pas systématique ; elle sera déterminée après une visite par les services de la Ville qui réaliseront un diagnostic pour établir le degré de commercialité du local.

Sont exclus du dispositif :

- les constructions neuves (moins de 7 ans) ;

- les locaux ayant fait l'objet de travaux non conformes et/ou sans autorisation administrative, ou qui ne respectent pas la réglementation d'urbanisme (sauf en cas de régularisation) ;
- les propriétaires ayant déjà bénéficié une fois du présent dispositif pour un type de travaux donné.

2.2 - Bénéficiaires

Les dispositions des aides aux travaux faisant l'objet du présent règlement s'appliquent à tous les propriétaires privés, personnes physiques ou morales de locaux commerciaux vacants situés dans le périmètre précité.

2.3 – Type de changement de destination accompagnées par le dispositif

Les changements de destination qui seront accompagnés sont les suivants :

- création de locaux « annexes » (cellier, local vélo, local poussette...) ;
- création de garage (sous réserve d'une étude structure qui en confirme la faisabilité et de l'avis favorable de la Direction des espaces publics et de l'aménagement urbain) ;
- agrandissement des parties communes (cage d'escalier) ;
- transformation en bureaux ;
- transformation en logement sous-réserve :
    - Que les autres possibilités de reconversion évoquées ci-dessus ne soient pas possibles
    - Que le logement soit traversant (qu'il ne dispose pas d'ouverture donnant uniquement sur une rue)
    - Qu'après travaux, le logement atteigne l'étiquette énergétique C

Les projets de création de logements pourront, dans certains cas (si les logements ont une surface supérieure ou égale à 50 m²), être financés par l'Anah par l'entrée de travaux « transformation d'usage » (aide cumulable avec le présent règlement).

Les projets de transformation des rez-de-chaussée avec changement de destination doivent être conformes aux règles d'urbanisme et au règlement du SPR. Ces projets doivent prendre en compte les préconisations formulées par l'Architecte des Bâtiments de France, qui devra être consulté de manière systématique pour ce type de travaux en amont du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.

2.4 - Travaux et dépenses éligibles

Nota : le propriétaire demeure maître d'ouvrage de ses travaux et du libre du choix de ses entreprises. Elles devront être néanmoins qualifiées RGE et inscrites au registre du commerce ou au répertoire des métiers. Les propriétaires devront demander les autorisations nécessaires auprès des services de la Ville (Déclaration Préalable ou Permis de Construire) et auprès des concessionnaires avant d'exécuter les travaux (permission d'échafauder, de stationner, de déposer et de mettre en conformité les torsades de réseaux d'électricité, d'éclairage public et autres).

Un technicien du service Habitat réalise une visite sur site avec le demandeur, conseille sur les travaux intérieurs à réaliser dans l'ancien local commercial et détermine les possibilités de reconversion éligibles à l'opération.

A l'issue de la visite, il lui remet un rapport de visite mentionnant les prescriptions qui devront être respectées, tout comme devront également être respectés le règlement du SPR (voir en annexe 3) et les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les travaux éligibles sont :

- Les travaux d'aménagement à l'intérieur de l'ancien commerce y compris travaux de structure ;
- Les travaux de mise aux normes et de sécurité.

Certaines dépenses annexes induites par ces reconversions sont également éligibles (modification d'un règlement de copropriété ou d'un Etat Descriptif de Division).

Les dépenses correspondant à la maitrise d'œuvre ou aux autres prestations subventionnables (coordination SPS, diagnostics techniques, etc.) sont également subventionnées (au même taux que les travaux). En cas d'absence de maitrise d'œuvre, le propriétaire devra fournir une notice descriptive détaillée des travaux et de leur mise en œuvre.

2.5 - Travaux non éligibles

Les travaux listés ci-après ne sont pas subventionnables dans le cadre du présent règlement mais peuvent l'être, sous condition, dans le cadre de l'opération devantures :

- Les travaux de rénovation permettant la transformation extérieure de l'ancien local commercial et son intégration dans l'architecture de l'immeuble (fermeture maçonnée des vitrines ou installation de panneaux menuisés) ;
- Le remplacement ou la rénovation des menuiseries extérieures (portes et vitrines) ;
- Les modifications des ouvertures ;
- Les travaux de peinture extérieurs ;
- Le traitement des soubassements.

ARTICLE 3 - MONTANT DES SUBVENTIONS

Le calcul du montant de la subvention se fera par application du taux suivant au regard des devis fournis par les demandeurs dans leur dossier de demande de subventions : 50% du montant TTC ou HT (en cas d'assujettissement du maître d'ouvrage au régime de la récupération de la TVA) des travaux.

Le montant de la subvention ne pourra excéder 5 000 €.

A noter que la présente opération est également cumulable avec des financements de l'Anah, de la Ville d'Annonay et d'Annonay Rhône Agglo dans le cadre de l'OPAH-RU, de l'opération devantures ou l'opération façades et que dans ce cas de figure le montant total de la subvention pourra dépasser les 5 000 € à condition que le montant des aides cumulées n'excède pas 80% du montant total de l'opération.

A cela, s'ajoute un forfait de 500 € en cas de modification d'un règlement de copropriété ou d'un Etat Descriptif de Division.

ARTICLE 4 - MODALITES D'OCTROI DES SUBVENTIONS

4.1 – Dépôt de la demande de subvention

Toute demande de subvention doit être adressée à Monsieur le Maire d'Annonay.

Le demandeur transmet à la Ville d'Annonay son dossier de demande de subvention complété et accompagné des pièces suivantes :

- Le formulaire de demande complété et signé,

- Les copies de la déclaration préalable de travaux ou du permis de construire et de l'autorisation d'urbanisme délivrée par le service Urbanisme d'Annonay Rhône Agglo (à noter qu'en cas de modification de la façade et de changement de destination, un permis de construire est exigé),
- Les devis descriptifs et quantitatifs des travaux de rénovation, détaillés par nature des travaux, établis conformément à l'autorisation d'urbanisme et accompagnés des attestations d'assurance décennale des entreprises,
- Une copie de la dernière taxe foncière ou attestation notariée de propriété,
- Un RIB.

Pour un dossier déposé par une copropriété :

- L'attestation de répartition des millièmes de copropriété, le nom et l'adresse des copropriétaires,
- Les accords des propriétaires ou le procès-verbal de l'Assemblée Générale des copropriétaires,
- Le mandat de l'assemblée générale au représentant de la copropriété,
- Un RIB compte travaux.

Pour les SCI :

- Les statuts et l'imprimé Kbis de la SCI.

Attention, le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme ne constitue pas un dossier de demande de subvention, tout comme un dossier de demande de subvention ne vaut pas autorisation d'urbanisme.

Le dossier est réputé complet lorsque toutes les pièces exigées ont été transmises au service instructeur de la Ville d'Annonay. Le dossier doit être réputé complet avant le démarrage des travaux.

Toute demande de pièce ou de renseignement complémentaire restée sans réponse au-delà d'un délai de 6 mois entraînera le renvoi du dossier au demandeur et son classement sans suite.

Les travaux ne devront pas commencer avant l'obtention de l'autorisation administrative.

4.2 – Instruction des dossiers et décision d'attribution des subventions

Le dossier de demande de subvention complet est examiné par le service instructeur de la Ville d'Annonay.

La décision d'octroi ou de refus de subvention relève d'une décision du Maire. Une copie de la décision du maire sera notifiée au propriétaire ou au syndic. Ce document arrêtera le montant de la subvention qui ne pourra pas être révisé à la hausse.

Les subventions sont accordées dans la limite de l'enveloppe budgétaire annuelle allouée à la présente opération. Ce sont des aides facultatives de la Ville et les propriétaires demandeurs ne peuvent en exiger le versement.

4.3 – Versement de la subvention

La Ville d'Annonay procédera au versement de la subvention après :

- Réception des copies des factures acquittées correspondant au montant total des travaux réalisés,
- Vérification, lors d'une visite sur site par les services de la Ville, de la conformité des travaux ; en vue d'établir un certificat d'achèvement et de conformité des travaux.

Le demandeur dispose d'un délai d'un an à compter de la décision du Maire pour réaliser l'ensemble des travaux et demander le versement de la subvention.

Le montant de la subvention est non révisable à la hausse, même si la dépense réalisée dépasse le coût prévisionnel de l'opération. Si la dépense n'atteint pas le coût prévisionnel de l'opération présenté dans le dossier de demande (devis), la subvention est versée au prorata du montant des dépenses effectivement réalisées (factures acquittées).

La subvention sera versée au propriétaire, à la SCI représentée par son gérant, à l'indivision représentée par son mandataire, à la copropriété représentée par son syndic sur un compte travaux.

Le paiement de la subvention s'effectue en un versement unique, par virement bancaire.

4.4 – Règles de caducité des subventions

La commune se réserve le droit de pas attribuer la subvention, notamment dans les cas suivants :

- Non obtention des autorisations administratives,
- Non-respect des prescriptions de travaux et du présent règlement,
- Non obtention du certificat de conformité,
- Travaux non achevés dans un délai d'un an à compter de la décision du Maire d'octroi de la subvention,
- Travaux réalisés par une entreprise non à jour de ses obligations sociales et fiscales.

ARTICLE 5 – OBLIGATION DE PUBLICITE

Le propriétaire, bénéficiaire d'une subvention de la Ville d'Annonay, s'engage à accepter d'apposer sur sa façade un panneau ou bâche d'information de la commune mentionnant l'opération « reconversion des rez-de-chaussée commerciaux vacants » et les subventions pendant la durée du chantier. La pose et la dépose sont à la charge du propriétaire.

Cette information doit être visible de la voie publique.

À noter que le renouvellement de la bâche d'information et sa restitution à la ville d'Annonay est à la charge du propriétaire en cas de vol, de dégradation ou de disparition.

ARTICLE 6 – MODIFICATION DU REGLEMENT

La Ville d'Annonay se réserve la possibilité de modifier le règlement à tout moment, par délibération.

ANNEXE 1 : DÉROULEMENT DE L'OPÉRATION

Contact

1. Prise de contact du pétitionnaire auprès du service Habitat.
2. Le règlement de l'opération et le périmètre d'intervention sont communiqués au demandeur.
3. Prise de rendez-vous avec le service Habitat pour une visite du local

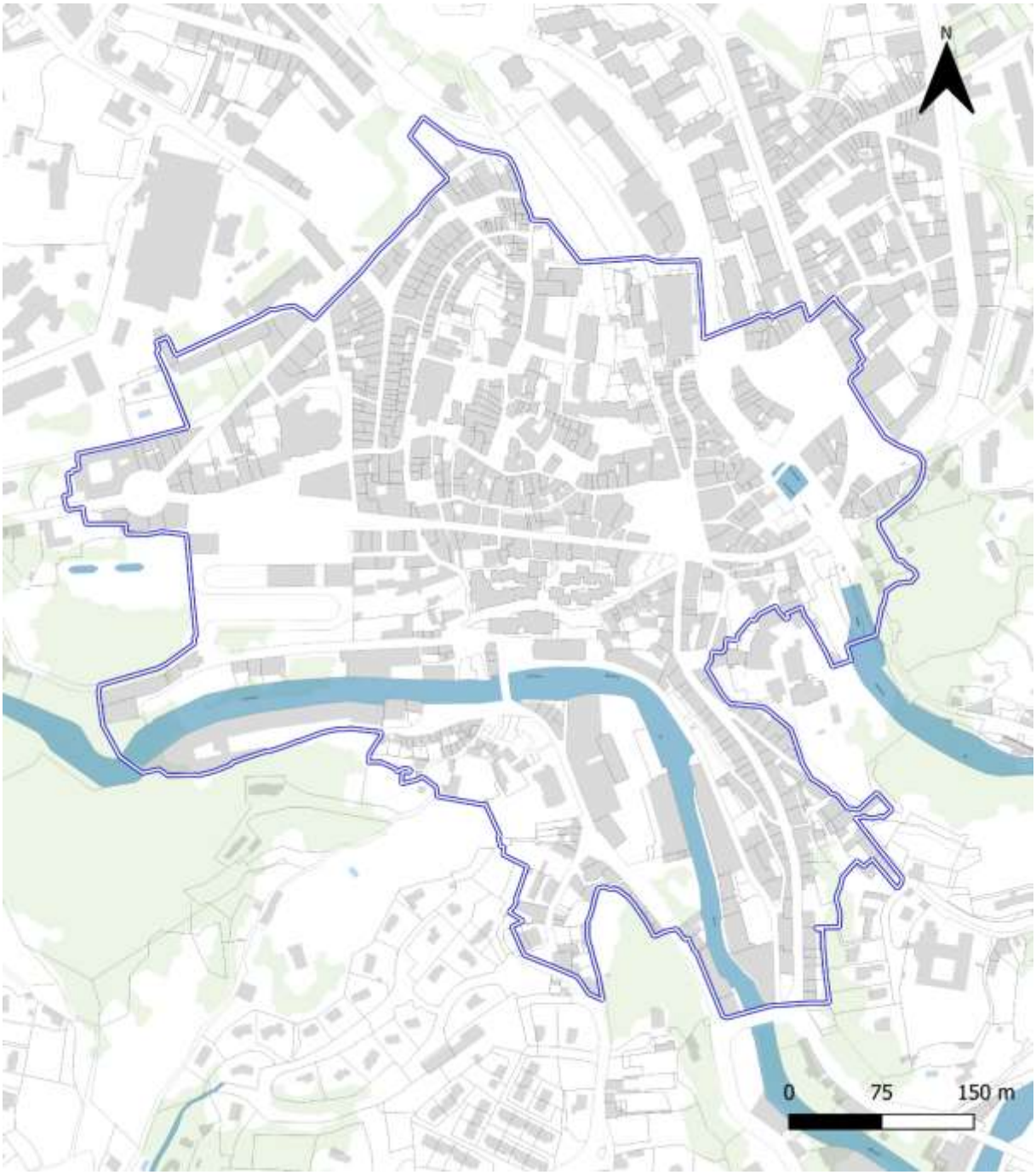
Assistance technique

4. Rencontre sur place entre le propriétaire et le service Habitat : définition du projet et prescriptions techniques. Cette visite pourra être faite conjointement avec l'Architecte des Bâtiments de France.
5. Confirmation par le service développement économique de la non-vocation commerciale du local
6. Production par le service Habitat d'une fiche de prescriptions synthétisant la rencontre. Ce document devra être transmis aux entreprises pour qu'elles établissent leur devis en accord avec le résultat attendu.
7. Dépôt en mairie de la Déclaration Préalable ou du Permis de Construire
8. Acceptation de la Déclaration Préalable ou du Permis de Construire
9. Le propriétaire transmet les devis au service Habitat pour vérification, ainsi que l'ensemble des pièces constitutives du dossier.

Dossier de subvention

10. Etablissement du dossier de demande de subvention (imprimé de demande de subvention avec engagement de respecter le règlement)
11. Envoi de la décision du Maire d'octroi de la subvention
12. Réalisation de l'ensemble des travaux après obtention de l'autorisation d'autorisation de voirie par l'entreprise. ***A noter*** : l'entreprise doit faire une demande administrative (déclaration d'occupation de voirie) en mairie minimum **15 jours avant le démarrage des travaux** (cadredevie@annonay.fr)
13. Transmission par le pétitionnaire de l'ensemble des factures acquittées au service Habitat.
14. Vérification des travaux et établissement d'un certificat de conformité par le service Habitat une fois les travaux réalisés.
15. Calcul de la subvention définitive et versement au propriétaire.

ANNEXE 2 : PERIMETRE DE L'OPERATION



ANNEXE 3 - EXTRAIT DU REGLEMENT DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE EN VIGUEUR

Nota : ce texte est un extrait du règlement du SPR en vigueur (en cas de modification, prendre connaissance du nouveau règlement).

Les principes

Le traitement des rez-de-chaussée répond à des principes simples :

- Respecter la composition parcellaire,
- Respecter la composition de façade, des travées de baies, des proportions, des décors… et maintenir la porte d'entrée de l'immeuble,
- Mettre en valeur les baies anciennes et restaurer les anciennes façades menuisées,
- Intégrer les équipements techniques,
- Guide le choix des enseignes et menuiseries.

Les transformations des rez-de-chaussée en logements

L'entrée de l'immeuble doit être conservée en place avec ses dispositions d'origine. L'accès commun aux étages doit être maintenu. Aménagement des baies : le dessin de l'ouverture d'origine (ouvertures en pierre cintrées ou à linteau plat...) doit demeurer clairement lisible après transformation. La composition des parties vitrées et opaques doit s'inscrire dans la dimension de la baie d'origine. Les arcs, linteaux, jambages en pierre existants ne seront ni supprimés, ni déplacés, ni retaillés. L'ensemble du nouveau dispositif doit être positionné en retrait du nu du mur. Matériaux autorisés : bois, métal. La teinte sera en accord avec celles de la façade. Les panneaux translucides opaques mat (blancs ou colorés) sont interdits. Les devantures anciennes en bois XIXème siècle sont à conserver, et à adapter.

Les transformations des rez-de-chaussée en garages.

Dans les rues où la transformation des rez-de-chaussée en garage est permise par le PLU, la porte de garage doit s'inscrire dans la dimension de la baie d'origine. Les arcs, linteaux, jambages en pierre existants ne seront ni supprimés, ni déplacés, ni retaillés. Les portes de garage seront simples, pleines. Les modèles en tôle striée ou ondulée, en plastique, sont interdits. La teinte sera en accord avec celles de la façade. Les devantures anciennes en bois du XIXème siècle sont à conserver, et à adapter.

Composition de façades

Les façades composées (XVIII et XIXe) sont à conserver.

Les baies anciennes, portails et linteaux moulurés, croisées, cordons, corniches, décors, et autres vestiges sont à conserver et à restaurer. Les découvertes de baies anciennes et autres vestiges après écroûtage des enduits sont à signaler à l'architecte des Bâtiments de France.

Les installations d'équipements ou intervention de mise aux normes sont possibles sous réserve du respect de la composition de façade originelle.

Modifications de façade :

- Sur les édifices majeurs à conserver et à restaurer, les modifications de façade ne sont pas autorisées à l'exception des restitutions de baies ou éléments originels. Des modifications de baies pour mise aux normes d'accès PMR ou sorties de secours peuvent être autorisés.

- Sur les édifices intéressants à conserver et pouvant faire l'objet de réhabilitation et sur les édifices existants non identifiés par l'étude, Les percements et agrandissements de baies sont autorisés sous réserve de respecter la composition de façade existante et de ne pas nuire aux vestiges de baies ou décors anciens. Les transformations en rez-de-chaussée conservent les accès à l'immeuble conduisant aux étages.

Dans l'ensemble des cas, des modifications mineures peuvent être autorisées sur les façades non visibles depuis l'espace public, ne présentant pas de décor particulier (peint ou sculpté). Elles doivent se faire dans le respect de la composition de l'édifice.