

Règlement d'attribution d'une aide financière municipale à la rénovation de façade :

Mise en valeur du patrimoine immobilier privé de La Madeleine

Préambule

La Ville de La Madeleine mène depuis plusieurs années une politique visant à améliorer le cadre de vie. Cette action quotidienne associe l'amélioration de la qualité urbaine à la mise en valeur du patrimoine madeleinois par l'instauration d'un système d'aide au ravalement des façades d'immeubles privés, qu'il s'agisse d'un ravalement, d'une restauration ou d'une mise en couleur de la façade et de ses menuiseries.

Etape majeure de l'embellissement de la ville, l'aide municipale octroyée dans le cadre des rénovations de façade a pour objectif d'encourager des travaux de qualité, la bonne adéquation du projet à l'architecture urbaine, l'emploi des techniques adaptées aux matériaux et la recherche d'une longévité du résultat obtenu.

TITRE 1 : DISPOSITIONS COMMUNES

Article 1 : Champ d'application

Article 1-1 : Bénéficiaires de l'aide

Peuvent bénéficier d'une telle aide financière, les propriétaires de maisons individuelles et d'immeubles à usage d'habitation y compris lorsqu'ils disposent d'un commerce en rez-de-chaussée, sur l'ensemble du territoire Madeleinois.

Sont exclus : l'Etat, les collectivités territoriales, les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale, les organismes publics et les sociétés d'économie mixte, sauf les organismes de logements sociaux.

Article 1-2 : Les travaux subventionnés

L'aide à la rénovation de façade porte, par unité cadastrale, sur les façades et pignons visibles depuis le domaine public.

Sont exclues du dispositif toutes les opérations neuves de construction et les modifications de façade suite à la pose d'une Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE). La pose d'une ITE peut faire l'objet d'une aide municipale à la transition écologique.

Une seule aide est octroyée au plus tous les 5 ans pour les mêmes types de travaux sauf exceptions (sinistres, démolition).

Cette aide financière est accordée dans la limite du crédit annuel ouvert au budget de la Ville de La Madeleine.

Les procédés de rénovation retenus sont les suivants :

❖ **La façade**

- gommage, rejointoiement ;
- réfection d'enduit ;
- peinture de la façade.

Lorsqu'un propriétaire souhaite effectuer une rénovation de sa façade en briques ou en enduit, il sera nécessaire que les soubassements, appuis de fenêtre, chéneaux, ferronneries et boiseries soient traités également, pour pouvoir prétendre à l'aide.

Une façade restaurée visible depuis le domaine public, sans que ses propriétaires puissent restaurer en même temps un éventuel pignon visible depuis le domaine public, pourra tout de même donner lieu à l'attribution d'une subvention. Il en sera de même pour les propriétaires qui ne rénovent que le pignon visible depuis le domaine public de leur maison.

❖ **Les ouvertures et menuiseries**

- recréation de percements dénaturés avec pose de baies (fenêtre et imposte d'origine, porte, linteau, etc.);
- création de volets en bois à l'ancienne ;
- pose de lambrequins en bois cachant des coffrets de volets roulants.

Les menuiseries en bois avec traverses moulurées et petits bois sont à privilégier pour les maisons anciennes au lieu de menuiseries en PVC ou aluminium à profil plat qui rompent l'équilibre de la façade et contribuent définitivement à la banaliser.

❖ **Les modénatures** (élément d'ornement constitué par les profils des moulures d'une corniche)

En cas de présence des modénatures, elles sont à restaurer ou à restituer quand elles ont été supprimées. Par leur présence, elles contribuent pour une bonne part à l'animation et à l'esthétique d'une façade.

❖ **La toiture**

Les lucarnes doivent être conservées et restaurées. Les brisis en shingle doivent être remplacés par de l'ardoise. Les conduits de cheminées et autres éléments peuvent être pris en compte sur examen spécifique.

❖ **Autres travaux**

Les garages, les dépendances et les murs de clôture peuvent être pris en compte, sur examen spécifique, si elles sont accessoires à l'immeuble objet du ravalement.

Article 2 : Les conditions d'exécution des travaux

Article 2-1: L'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme

Pour prétendre à l'aide municipale, outre le dossier de demande d'aide, **tous travaux ayant pour objet de modifier la façade doivent obligatoirement faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux** (articles L.421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

Les travaux effectués sans autorisation d'urbanisme ne pourront donner lieu à l'attribution de l'aide municipale. De même, une régularisation a posteriori de la situation, par le dépôt d'une déclaration préalable, n'ouvrira pas droit à l'obtention de cette aide.

Si des modifications sont envisagées en cours d'exécution des travaux, celles-ci doivent être obligatoirement précédées d'une demande complémentaire présentée dans les mêmes conditions que la demande initiale.

Le changement de bénéficiaire en cours de travaux (ex : en cas de vente de l'immeuble) s'opère par une demande de transfert de l'autorisation d'urbanisme obtenue en cours de validité (cerfa dédié). Les factures demandées dans le cadre de la constitution du dossier d'aide devront être au même nom que celui du bénéficiaire de l'autorisation.

Une **autorisation d'occupation du domaine public** doit être obtenue avant l'installation de tout échafaudage conformément à l'arrêté municipal du 13 mai 2016 portant réglementation des occupations du domaine public. Cette demande d'autorisation doit être demandée au plus tard 3 semaines avant le début des travaux.

Article 2-2 : Le respect de l'autorisation d'urbanisme

L'autorisation délivrée ainsi que les prescriptions éventuelles de la Ville ou de l'Architecte des Bâtiments de France pour les immeubles concernés **devront être strictement respectées**.

En cas de non respect de l'autorisation accordée et de ses prescriptions, aucune subvention ne pourra être délivrée.

Article 2-3 : Les abords du chantier

Toute intervention de quelque nature qu'elle soit et étant destinée à l'accomplissement d'un ravalement de façade doit respecter le Règlement Sanitaire Départemental (arrêté préfectoral du 12 avril 1979).

Article 96 : Protection des lieux publics contre la poussière. Le nettoyage des murs, le raclage des poussières et, d'une façon générale, toutes les opérations d'entretien des habitations et autres immeubles ainsi que les travaux de plein air s'effectuent de manière à ne pas disperser de poussière dans l'air, ni porter atteinte à la santé ou causer une gêne pour le voisinage.

Article 99 : Propreté des voies et des espaces publics. Les voies et espaces publics doivent être tenus propres. Les usagers de la voie publique et les occupants des propriétés riveraines sont tenus d'éviter toute cause de souillure desdites voies. En sus des conditions figurant par ailleurs dans le présent règlement, ils doivent respecter les prescriptions ci-après :

Article 99-7 : Abords des chantiers. Les entrepreneurs des travaux exécutés sur la voie publique ou dans les propriétés qui l'avoisinent doivent tenir la voie publique en état de propreté aux abords de leurs ateliers ou chantiers et sur les points ayant été salis par suite des travaux. Ils doivent assurer aux ruisseaux et caniveaux leur libre écoulement. Ils doivent également assurer, autant que possible, un passage protégé pour les piétons. Les infractions sont régies par les articles 165-166 du même règlement.

Article 165 : Pénalités. Les infractions aux dispositions du présent règlement peuvent être punies d'une amende, conformément aux dispositions du Code de la Santé Publique.

Article 166 : Constatation des infractions. Les infractions sont constatées dans les conditions prévues à l'article L.48 du Code de la Santé Publique.

Article 3 : L'attribution de l'aide au ravalement de façade

Article 3 -1 : La constitution du dossier d'aide

Le demandeur devra constituer un dossier de demande d'aide à la rénovation de façade **après avoir effectué les travaux**. Le dossier devra être déposé dans un **délai de six mois** à l'issue de leur réalisation.

Pour être instruit par le Service Urbanisme, le dossier de demande devra comporter les pièces suivantes :

→ *l'imprimé de demande de subvention, dûment rempli, définissant notamment :*

- l'usage du bâtiment ;
- le nom et l'adresse du propriétaire, l'autorisation du propriétaire si la demande est formulée par une autre personne que lui (ex : Syndic) ;
- le nom et l'adresse du demandeur (s'il n'est pas le propriétaire) ;

→ *la facture détaillée portant la mention « acquittée » de l'entrepreneur*

Ou

→ *la facture des matériaux utilisés (lorsque les travaux sont réalisés par le propriétaire)*

→ *une photographie de l'immeuble ayant fait l'objet d'une rénovation de façade ;*

→ *un Relevé d'identité bancaire ou postal ;*

Le Service Urbanisme se tiendra à la disposition du demandeur pour la constitution du dossier.

Article 3-2 : L'instruction du dossier

La décision municipale est prise par le Maire ou l'Adjoint délégué sur avis de la Commission Urbanisme.

L'éligibilité des immeubles à vocation professionnelle (commerces, services...), est soumise à l'appréciation de la Commission, en particulier en fonction des conditions fixées à l'article 2-1 du Titre 1 et des critères suivants :

- Meilleure harmonie avec l'ensemble de la construction (couleurs, matériaux),
- Respect des éléments de l'ossature (position des percements), des volumes vitrés proportionnés,
- Intégration des enseignes (proportions, couleurs et éclairages) et respect du Règlement Local de Publicité.

Sont exclus du dispositif d'aide à la rénovation de façades : les professions réglementées ou assimilées (professions libérales, pharmacies, opticiens, audioprothésistes, ...) ; les activités financières et immobilières (banques, assurances, agences immobilières, ...) ; les organismes de formation, de conseil, les bureaux d'études ; les commerces de gros et franchises.

La décision du Maire ou de l'Adjoint délégué est notifiée par le Service Urbanisme.

TITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES

Article 1 : Le montant de l'aide au ravalement de façade

Article 1-1 : L'aide portant sur le ravalement de façade de maisons particulières

Le calcul de la prime sera fonction de la surface de la façade rénovée, selon les conditions et le barème repris en annexe du présent règlement.

Article 1-2 : L'aide portant sur le ravalement de façade d'immeubles collectifs

Deux catégories immeubles sont distinguées :

- *Les grands immeubles* : tout immeuble qui comprend un nombre de lots supérieur ou égal à 7 logements et/ou locaux à vocation professionnelle ;
Un montant fixe par logement et local à usage professionnel sera octroyé selon le barème repris en annexe du présent règlement. La prime sera versée au syndic de copropriété (ou au propriétaire à défaut de syndic), qui gèrera la répartition de la somme globale entre les différents propriétaires ;
- *Les petits immeubles* : tout immeuble qui comprend un nombre de 2 à 6 logements et/ou locaux à vocation professionnelle.
Le système de calcul est identique à celui des maisons individuelles, en prenant en considération le nombre de m² de la façade. La prime sera versée au syndic de copropriété (ou au propriétaire à défaut de syndic), qui gèrera la répartition de la somme globale entre les différents propriétaires ;

Article 1-3 : Les aides pour reprises de façade

Une aide financière est attribuée dans le cadre de reprises de façade et peut faire également l'objet de bonifications liées à l'impact des travaux sur le secteur, après examen par la Commission Urbanisme :

- recréation de percements dénaturés avec pose de baies (fenêtre et imposte d'origine, porte, linteau, etc.);
- préservation ou reconstitution d'éléments architecturaux caractérisant la façade (encadrements en bois, briques émaillées, éléments en stuc) ;
- dépose des habillages PVC des chéneaux au bénéfice de la planche de rive en bois repeint,
- dépose des volets roulants devant les portes d'entrée ;
- création de volets en bois à l'ancienne ;
- pose de lambrequins en bois cachant des coffrets de volets roulants ;
- retour au matériau et compartimentage d'origine des menuiseries
- restauration de porte ancienne
- pose d'ardoise sur brisis
- reprise des vitraux existants sur les nouvelles menuiseries

Article 1-4 : Bonifications

- des opérations groupées réunissant 2 maisons individuelles contiguës ou plus ;
- un immeuble dont le ravalement apporte un impact fort du fait d'une visibilité élevée ;

Article 2 : Définition du seuil maximal de l'aide attribuée

Article 2-1 : Pour les maisons particulières

L'aide s'élève à 20 % maximum du montant total des travaux (TTC) (les honoraires de maîtrise d'œuvre et/ou d'architecte éventuels sont pris en compte de même que les dépenses liées aux travaux préliminaires, échafaudage, protection, nettoyage).

Article 2-2 : Pour les immeubles collectifs

Un seuil maximal est instauré pour chaque catégorie, en fonction du montant global de la facture :

- *pour les grands immeubles* : la prime accordée **ne pourra excéder 10 % du montant global** de la facture (TTC) ;
- *pour les petits immeubles* : la prime accordée **ne pourra excéder 15 % du montant global** de la facture (TTC) ;

ANNEXE 1 - PRIME À LA RÉNOVATION DE FAÇADE

<u>Maisons individuelles</u>	<u>Immeubles</u>
<i>Dans la limite de 20% du montant global de la facture (TTC).</i>	<i>Dans la limite de 10% pour les grands immeubles du montant global de la facture (TTC). Dans la limite de 15% pour les petits immeubles du montant global de la facture (TTC).</i>
Aide au ravalement de façade	
→ Nettoyage et rejointoiement des façades en briques : - gommage et rejointoiement : 15 € / m² - gommage seul : 10 € / m² → Peinture de façade : - peinture monoton : 10 € / m² - peinture multitons : 12 € / m² → Pose d'un enduit : 10 € / m² → Restauration d'enduits de façades anciens : réfection totale des enduits, plâtres ou staff : 20 € / m²	Ravalement de façade de grands immeubles : forfait de 100€/lot d'habitation ou professionnel Ravalement de façade de petits immeubles : → Nettoyage et rejointoiement des façades en briques : - gommage et rejointoiement : 15 € / m² - gommage seul : 10 € / m² → Peinture de façade : - peinture monoton : 10 € / m² - peinture multitons : 12 € / m² → Pose d'un enduit : 10 € / m² → Restauration d'enduits de façades anciens : réfection totale des enduits, plâtres ou staff : 20 € / m²
Aides à la reprise de façade (montant forfaitaire)	
- Recréation de percements dénaturés avec pose de baies (fenêtre et imposte d'origine, porte, linteau, etc) : 400 € / fenêtre - Reconstitution d'éléments architecturaux caractérisant la façade (encadrements en bois, briques émaillées, éléments en stuc) : de 100 à 500 € - Dépose des habillages PVC des chéneaux au bénéfice de la planche de rive en bois repeint : 150 € - Dépose de volets roulants devant la porte d'entrée : 75 € - Création de volets en bois à l'ancienne : 250€ / fenêtre - Pose de lambrequins en bois cachant des coffrets de volets roulants : 150 € / fenêtre - Retour au matériau et compartimentage d'origine des menuiseries : 250 € / fenêtre - Restauration de porte ancienne : 350 € - Pose d'ardoise sur brisis : 22 € / m² - Reprise des vitraux existants sur les nouvelles menuiseries : 150 € / fenêtre	
Bonifications	
→ Impact valorisant : de 150 € à 250 € par maison → Opération groupée réunissant 2 maisons ou plus : 150 € / maison	→ Impact valorisant : - pour les grands immeubles : de 500 à 1000 € par immeuble - pour les petits immeubles : de 150 à 250 € par immeuble → Opérations groupées réunissant 2 immeubles contiguës ou plus (appartenant à des copropriétés distinctes) : - grands immeubles : 500 € / immeuble - petits immeubles : 150 € / immeuble