



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 la façade donnant sur la rue ou sur une façade visible de la rue ou à l'angle de deux voies. Sont exclues du dispositif toutes les opérations neuves de construction.

Une seule aide est octroyée au plus tous les 5 ans sauf exceptions (sinistres, démolition).

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

1/ Les procédés de rénovation retenus sont les suivants :

❖ La façade

- gommage (à privilégier), sablage, rejointoiement, hydrofugation ;
- lavage chimique ou mécanique ;
- enduit ;
- peinture de la façade.

Dans tous les cas, lorsque le soubassement est en matériaux différents de ceux utilisés pour le reste de la façade, il sera obligatoirement traité **en harmonie** avec ladite façade.

Si une partie de la façade est enduite ou peinte et que l'autre partie est en briques apparentes, il convient d'imposer soit un sablage sur toute la façade, soit une réfection totale ou partielle de l'enduit ou de la peinture.

❖ **Les ouvertures et menuiseries**

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

Qu'il s'agisse de fenêtres et de persiennes, les menuiseries en bois à peindre, avec « petits bois » de division sont préférables aux menuiseries et volets roulants en PVC. Ces matériaux et leur aspect rompent l'équilibre de la façade et contribuent définitivement à la banaliser. Il est recommandé de peindre les pentures et ferronneries de la même couleur que les menuiseries. La restitution de lucarne pourra se faire en évitant que leur nombre et leur dimension lutte avec le volume général du toit.

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

Pour sa fonction technique en premier lieu, il est important de respecter la présence des modénatures, de les restaurer ou de les restituer quand elles ont été supprimées. De plus, sur le plan de la lecture visuelle, leurs présences contribuent pour une bonne part à l'animation et à l'esthétique d'une façade. Elles permettent également de jouer avec la différenciation et les nuances des couleurs.

❖ **Autres travaux**

Les garages, dépendances et les murs de clôture peuvent être pris en compte, sur examen spécifique, si elles sont l'accessoire de l'immeuble objet du ravalement. Il en est de même des conduits de cheminées et autres éléments. Les travaux réalisés sur les toitures sont exclus du dispositif.

2/ Seules les rénovations totales sont prises en compte :

❖ **Définition du caractère total de la rénovation de façade**

Lorsqu'un propriétaire souhaite effectuer une rénovation des briques ou enduits de sa façade, il sera nécessaire que les soubassements, appuis de fenêtre, gouttières et autres éléments de la façade soient rénovés également, pour prétendre à la subvention.

Inversement, toute opération de remise en peinture des soubassements appuis de fenêtre devra donner lieu à un nettoyage suffisamment remarquable des briques.

❖ **Le caractère complet de la façade s'apprécie par façade**

Ainsi, une façade restaurée sans que ses propriétaires puissent exécuter le pignon, en même temps, 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 de leur maison.

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) :

- travaux de remises en peinture des soubassements, appuis de fenêtre, gouttière et autres éléments de la façade ;
- changement ou remise en peinture de menuiseries (ceci n'ouvre pas droit à l'attribution d'une prime) ;
- sablage et rejointoiement sur façade ;
- réfection des enduits ;
- etc....

Des travaux effectués sans l'autorisation requise ne peuvent 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'ouvre 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) est possible et doit être signalé par écrit au service instructeur, toutes preuves à l'appui.

Une **autorisation d'occupation du domaine public** doit être requise avant l'installation de tout échafaudage conformément à l'arrêté municipal du 13 mai 2016 portant réglementation des occupations du domaine public.

Pour bénéficier de cette prime, la devanture « commerciale » devra impérativement être intégrée dans la réfection totale de l'immeuble.

Le commerce situé au sein de l'immeuble devra être impérativement en conformité avec les normes du **Règlement Local de Publicité Intercommunal du 12/12/2019 entré en vigueur le 18/06/2020**. Dans un souci d'intégration paysagère, les travaux réalisés seront en harmonie avec l'enseigne.

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

Les matériaux et les produits utilisés doivent être techniquement conformes et compatibles avec les caractéristiques architecturales locales, les prescriptions éventuelles du Plan Local d'Urbanisme ou les autres prescriptions réglementaires.

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 respectés**.

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 les articles 96, 99 et 99-7 du 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 de prime au ravalement devra comporter les pièces suivantes :

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

- l'usage du bâtiment ;
- le nom et l'adresse du propriétaire : 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 est autre que le propriétaire) ;

→ *la facture détaillée précisant les matériaux utilisés, la superficie de la façade rénovée et portant la mention « acquittée » de l'entrepreneur*

Ou

→ *la facture des matériaux utilisés (lorsque les travaux sont réalisés par le propriétaire) et l'indication de la superficie de la façade rénovée ;*

→ 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 d'une commission ad hoc.

L'éligibilité des immeubles à vocation professionnelle (commerces, professions libérales, 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.

La décision du Maire est notifiée par le Service Urbanisme.

TITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES

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

Article 1-1 : L'aide de base

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.

Cette aide s'élève à 20 % maximum du montant total des travaux (TTC), hors bonification et reprise de façade (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).

En aucun cas, le montant de la prime attribuée (aide initiale et bonifications) ne pourra être supérieur au montant de la facture acquittée par le demandeur.

Article 1-2 : Les aides complémentaires

Un complément financier est attribué dans le cadre de reprise de façade et de bonifications liées à l'impact des travaux sur le secteur, après examen par la commission ad hoc précitée.

❖ La rénovation s'accompagne d'une reprise de façade :

- recréation de percements dénaturés avec pose de baies (fenêtre et imposte d'origine, porte, linteau, etc.);
- remise en place d'encadrement de fenêtre en rez-de-chaussée ;
- préservation d'éléments architecturaux caractérisant la façade ;
- dépose des habillages PVC des chéneaux ;
- création de volets en bois à l'ancienne ;
- pose de lambrequins en bois cachant des coffrets de volets roulants ;
- retour au matériau d'origine des menuiseries.

❖ **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 ;
- secteur « Ville Renouvelée » de la commune (cf. plan joint en annexe 2) ;
- Immeuble inscrit à l'Inventaire du Patrimoine Architectural et Paysager.

Article 2 : L'aide au ravalement de façade d'immeubles

Article 2-1 : Définition

Deux catégories immeubles sont distinguées :

- *Les grands immeubles* : tout immeuble qui comprend un nombre de logement supérieur ou égal à 7 logements et/ou un ou plusieurs locaux à vocation professionnelle ;
- *Les petits immeubles* : tout immeuble qui comprend 2 à 6 logements et/ou un ou plusieurs locaux à vocation professionnelle.

Article 2-2 : Le montant de l'aide financière

1/ L'aide de base

- *pour les grands immeubles*, 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 syndicat de copropriété (ou au propriétaire à défaut de syndic), qui gèrera la répartition de la somme globale entre les différents propriétaires ;
- *pour les petits immeubles* : 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 syndicat de copropriété (ou au propriétaire à défaut de syndic), qui gèrera la répartition de la somme globale entre les différents propriétaires ;

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) ;

2/ Les aides complémentaires

Un complément financier est attribué dans le cadre de reprise de façade et de bonifications liées à l'impact des travaux sur le secteur, après examen par la commission ad hoc précitée.

❖ **La rénovation s'accompagne d'une reprise de façade :**

- création de percements dénaturés avec pose de baies (fenêtre et imposte d'origine, porte, linteau, etc.) ;
- remise en place d'encadrement de fenêtre en rez-de-chaussée ;
- préservation d'éléments architecturaux caractérisant la façade ;
- dépose des habillages PVC des chéneaux ;
- création de volets en bois à l'ancienne ;
- pose de lambrequins en bois cachant des coffrets de volets roulants ;
- retour au matériau d'origine des menuiseries.

❖ Bonifications

- des opérations groupées réunissant 2 immeubles contiguës ou plus (appartenant à des copropriétés distinctes) ;
- un immeuble dont le ravalement apporte un impact fort du fait d'une visibilité élevée ;
- secteur « Ville Renouvelée » de la commune (cf. plan joint en annexe 2).
- Immeuble inscrit à l'Inventaire du Patrimoine Architectural et Paysager.

En aucun cas le montant de la prime attribuée (aide initiale et bonifications) ne pourra être supérieur au montant de la facture acquittée par le demandeur.

ANNEXE 1 - PRIME A LA RENOVATION DE FACADE

Aides de base	
Maisons individuelles	Immeubles collectifs
<p>→ Nettoyage et rejointoiment des façades en briques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - gommage et rejointoiment : 15 € / m² - sablage et rejointoiment : 10 € / m² - lavage ou gommage ou sablage : 10 € / m² <p>→ Peinture de façade :</p> <ul style="list-style-type: none"> - peinture monoton : 10 € / m² - peinture multitons : 10 € / m² <p>→ Restauration d'enduits de façades : réfection totale des enduits, plâtres ou staff : 20 € / m²</p> <p><i>Dans la limite de 20% du montant global de la facture (TTC).</i></p>	<p>Ravalement de façade de grands immeubles : montant de 100€/logement ou local à usage professionnel</p> <p><i>Dans la limite de 10% pour les grands immeubles du montant global de la facture (TTC).</i></p> <p>Ravalement de façade de petits immeubles :</p> <p>→ Nettoyage et rejointoiment des façades en briques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - gommage et rejointoiment : 15 € / m² - sablage et rejointoiment : 10 € / m² - lavage ou gommage ou sablage : 10 € / m² <p>→ Peinture de façade :</p> <ul style="list-style-type: none"> - peinture monoton : 10 € / m² - peinture multitons : 10 € / m² <p>→ Restauration d'enduits de façades :</p> <ul style="list-style-type: none"> - réfection totale des enduit, plâtres ou staffs : 20 € / m² <p><i>Dans la limite de 15% pour les petits immeubles du montant global de la facture (TTC).</i></p>



Aides complémentaires	
Maisons individuelles	Immeubles collectifs
<p>Reprise de façade (montant forfaitaire) :</p> <ul style="list-style-type: none">- recréation de percements dénaturés avec pose de baies (fenêtre et imposte d'origine, porte, linteau, etc) : 350 €- remise en place d'encadrement de fenêtre en rez-de-chaussée : 100 €- reconstitution d'éléments architecturaux caractérisant la façade : de 100 à 200 €- dépose des habillages PVC des chéneaux : 100 €- création de volets en bois à l'ancienne : 200 €- pose de lambrequins en bois cachant des coffrets de volets roulants : 100 €- retour au matériau d'origine des menuiseries : 100 € <p>Bonifications :</p> <p>→ Secteur Ville Renouvelée de la commune :</p> <ul style="list-style-type: none">- 100 € par maison <p>→ Immeuble inscrit à l'Inventaire du Patrimoine Architectural et Paysager :</p> <ul style="list-style-type: none">- 100 € par maison <p>→ Impact valorisant :</p> <ul style="list-style-type: none">- de 100 € à 200 € par maison <p>→ Opération groupée réunissant 2 maisons ou plus :</p> <ul style="list-style-type: none">- 100 € par maison <p><i>En aucun cas, le montant de la prime attribuée (aide initiale et bonifications) ne pourra être supérieur au montant de la facture acquittée par le demandeur.</i></p>	<p>Reprise de façade (montant forfaitaire) :</p> <ul style="list-style-type: none">- recréation de percements dénaturés avec pose de baies (fenêtre et imposte d'origine, porte, linteau, etc) : 350 €- remise en place d'encadrement de fenêtre en rez-de-chaussée : 100 €- reconstitution d'éléments architecturaux caractérisant la façade : de 100 à 200 €- dépose des habillages PVC des chéneaux : 100 €- création de volets en bois à l'ancienne : 200€- pose de lambrequins en bois cachant des coffrets de volets roulants : 100 €- retour au matériau d'origine des menuiseries : 100 € <p>Bonifications :</p> <p>→ Secteur Ville Renouvelée de la commune :</p> <ul style="list-style-type: none">- pour les grands immeubles : 250 € par immeuble- pour les petits immeubles : 150 € par immeuble <p>→ Immeuble inscrit à l'Inventaire du Patrimoine Architectural et Paysager :</p> <ul style="list-style-type: none">- pour les grands immeubles : 250 € par immeuble- pour les petits immeubles : 100 € par immeuble <p>→ Impact valorisant :</p> <ul style="list-style-type: none">- pour les grands immeubles : de 500 à 1000 € par immeuble- pour les petits immeubles : de 100 à 200 € par immeuble <p>→ Opérations groupées réunissant 2 Immeubles contiguës ou plus (appartenant à des copropriétés distinctes) :</p> <ul style="list-style-type: none">- pour les grands immeubles : 500 € par immeuble- pour les petits immeubles : 150 € par immeuble <p><i>En aucun cas, le montant de la prime attribuée (aide initiale et bonifications) ne pourra être supérieur au montant de la facture acquittée par le(s) demandeur(s).</i></p>