



AIDE A LA RENOVATION DES FACADES

Rue Jules Guesde

Rue Jean Jaurès

Rue de Roubaix

Rue des Ecoles (en partie)

Rue Jules Ferry

Rue du Général Leclerc

Petit Flot

Lionderie

Foch

CAHIER DES CHARGES

2009





En bref ...

Les dispositions suivantes ont pour but de préserver les éléments architecturaux remarquables de la commune, et d'améliorer l'image des habitations anciennes.

Les financements de la ville de HEM sont ouverts à tous sans condition de ressource.

Concernant les bâtiments éligibles au dispositif :

Ne peuvent bénéficier de primes à la rénovation des façades que les immeubles à usage principal d'habitation construits depuis plus de 10 ans, à compter de la date d'achèvement des travaux.

Le dispositif concerne uniquement la façade visible sur la rue qui se trouve sur la rue éligible au dispositif : Rue Jules Guesde ; Rue Jean Jaurès ; Rue de Roubaix ; Rue des Ecoles (en partie), Rue Jules Ferry et la rue du Général Leclerc, Général Leclerc, Petit Flot, Lionderie, Foch

Par « façade visible de la rue », il faut entendre la façade principale de l'immeuble considéré, située en alignement, ainsi que les pignons, uniquement dans le cas de maisons situées à l'angle de deux rues.

Les immeubles appartenant aux professionnels de l'immobilier ne sont pas éligibles. Les immeubles appartenant aux bailleurs sociaux ne peuvent prétendre au dispositif.

Peuvent également bénéficier du dispositif, les immeubles utilisés pour partie à destination de surfaces commerciales, artisanale ou profession libérale. Dans ce cas, seule la façade d'habitation est reprise dans le calcul de l'aide.

En d'autres termes, quelle que soit la destination des locaux du rez-de-chaussée, la rénovation de la façade de l'immeuble n'est subventionnée que pour la partie « habitation » et qu'aux conditions suivantes :

- la majorité de l'immeuble doit être destinée à l'habitation
- la façade concernée doit être en alignement de rue
- sous réserve expresse de la simultanéité des travaux de rénovation de la façade commerciale et de la façade d'habitation,
- la conformité des travaux de la façade commerciale à la réglementation d'urbanisme, et du dépôt des autorisations d'urbanisme requises.
- les surfaces de façade déclarées sur le tableau créé à cet effet correspondront uniquement aux surfaces de la façade correspondant à l'habitation. Des preuves concernant la destination « habitation » des locaux pourront être exigées par les services instructeurs de la demande d'aide (taxes locales, photos....)

Concernant les dispositifs publicitaires :

Aucun dispositif publicitaire ne peut être placé sur la partie « habitation » du bâtiment bénéficiant de l'aide à la rénovation de façade.

En revanche, seule une plaque de dimension maximale de 0.50 m² peut être posée sur la partie « commerciale (commerce, artisanat, profession libérale) » du bâtiment bénéficiant de l'aide.

Dans le cas où un dispositif publicitaire est existant et qu'il est apposé sur la partie « habitation » de la construction, le pétitionnaire devra obligatoirement la retirer si il veut bénéficier des aides à la rénovation de façade.

▲ Aucun dossier ne sera traité avec un effet rétroactif !

C'est à dire : pour tout dossier déposé- Ne pas commencer les travaux **AVANT** l'accord du service instructeur pour la déclaration de travaux **ET** l'acceptation de la subvention.

Les autres aides financières non communales :

L'aide financière de la Commune n'est pas la seule aide possible : d'autres dispositifs existent pour vous aider financièrement à rénover votre habitation. Renseignez vous auprès du Centre d'Information de l'Habitat, de votre centre d'imposition ou auprès du CAL-PACT de ROUBAIX (25 rue de Lille, tel : 03.20.89.50.59) ou auprès de l'ANAH (44 rue de Tournai à Lille, tél : 03 20 40 53 69)

Des subventions ou des dégrèvements d'impôt sont souvent possibles !

Enfin, ce dispositif d'aide communale est aussi le vôtre, et vous pouvez suggérer des modifications ou des évolutions. Dans tous les cas, si vous avez le moindre doute sur l'éligibilité de vos travaux ou sur la procédure, n'hésitez pas à prendre contact avec le Service Urbanisme de la Commune au...

03.20.66.58.26

En cas de non-respect du cahier des charges !

**Le non-respect d'une seule des clauses du cahier des charges peut entraîner la perte totale des financements, pour l'ensemble des travaux !!!
L'appréciation en sera laissée à la Commune.**

Aussi, si vous voulez être certain d'obtenir un financement complet, essayez de respecter au mieux l'ensemble des dispositions qui vous sont détaillées dans les pages suivantes.

Prime supplémentaire de 30 % !

Une prime de 30 % vous est offerte si vous réalisez vos travaux en même temps que votre voisin (pour sabler et rejointoyer votre façade, par exemple, ou rénover votre chéneau commun). En groupant ainsi les travaux, vous bénéficierez aussi de réductions appréciables de la part des entreprises et des fournisseurs de matériaux.

La prime supplémentaire de 30 % vous sera également accordée si vous possédez une maison d'angle et que vous rénovez toutes les façades visibles depuis la rue.

**Dans ce cas, le calcul s'effectue de la manière suivante :
Seule façade sur la rue éligible au dispositif majorée de 30 % (la surface de la façade qui n'est pas sur la rue éligible au dispositif ne doit pas être prise en compte**

1. Menuiseries

Menuiseries Extérieures (fenêtres, portes, vitrines...)

Respect des dimensions traditionnelles :

Ne sont financés que les poses et les remplacements de menuiseries qui respectent les dimensions et les morphologies traditionnelles : châssis à la française, avec 2 ouvrants, avec ou sans imposte, datant de l'époque de construction de la Maison. L'objectif de cette contrainte est d'éviter le développement « anarchique » de fenêtres et de portes aux dimensions diverses et variées (portes de garages, vitrines de magasin), afin de retrouver l'esprit d'origine de la façade.

Retour aux dimensions d'origine et pose de nouvelles fenêtres :

Dans le cas où votre maison a vu sa façade modifiée par la création d'une ouverture aux dimensions non traditionnelles (porte de garage, vitrine de magasin) ou par le remplacement des linteaux en brique par des linteaux droits en béton, et si vous décidez de revenir aux dimensions d'origine des menuiseries (ce qui implique des travaux importants de maçonnerie, qui devront être réalisés en brique), vous serez financés ! De même si – par le passé - une fenêtre existante a été bouchée, et que vous décidez de reposer une menuiserie respectant les dimensions d'origine. La Commune espère ainsi participer au confort des habitations en augmentant la luminosité des pièces.

A contrario, **vous ne serez pas financés** si vous rénovez ou remplacez à l'identique une porte de garage ou une ancienne vitrine de magasin, par exemple.

Linteaux :

Si, dans le cadre d'un remplacement de châssis (porte ou fenêtre), vous conservez le linteau ancien en briques, ou que vous remplacez un linteau béton droit pour revenir à un linteau en briques, vous recevrez une aide financière. En effet, les linteaux anciens en brique, ouvragés ou non, droits ou en forme d'arc, participent à la qualité de la façade.

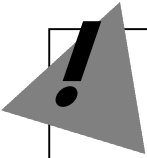
Inversement, si vous cassez les linteaux d'origine en briques pour poser des linteaux droits (bois, béton ou métalliques) **vous n'aurez aucun financement.**

Matériaux et couleurs :

Aucune contrainte n'est fixée pour les matériaux des châssis de fenêtre ; PVC, bois ou aluminium. **Par contre, seules les portes d'entrée en bois seront financées.** Les vitrages devront être transparents (pas de verre opacifié), et conformes aux normes CEKAL et AEV ; les profilés seront homologués C.E.E. Pour toute nouvelle menuiserie PVC ou Aluminium laquée, seules des teintes neutres et non criardes seront acceptées.

Volets :

La Commune offre un financement pour la pose, la rénovation ou le remplacement de volets battants en bois, à condition que tous les volets soient d'une même couleur, non criarde, et assortie aux châssis et au chéneau. En ce qui concerne les volets roulants (bois, PVC ou alu), la Commune ne finance leur pose ou leur remplacement que dans le cas où le volet est intérieur, au nu de la façade ou intégré à la menuiserie. **La commune refusera tout financement d'un projet prévoyant la pose de volets roulants en saillie, dépassant de la façade !**



→ Les entreprises Belges posent parfois des produits non homologués !
→ Si vous rajoutez une fenêtre à votre façade ou **si vous changez de matériau** (pour remplacer vos vieilles menuiseries en bois par du PVC, par exemple), il faudra changer l'ensemble des fenêtres afin de garder le même matériau sur toute la façade. Seule la porte d'entrée pourra rester dans un autre matériau : bois, métal...).

2. Toitures

Toitures, chéneaux et gouttières, fenêtres de toit (type Velux), chiens assis

Le remplacement de chiens assis en toiture est financé au même titre et dans les mêmes conditions que le reste de menuiseries de la façade (voir paragraphe « menuiseries »). La commune finance également les réfections complètes de chéneaux bois existants (re zingage, décapage et remise en peinture) ou leur remplacement. La teinte devra s'accorder avec celle des menuiseries.

Attention ! Ne sont pas financés : la pose de chéneaux en PVC, la pose ou le remplacement de lucarnes ou de fenêtres de toit (type Velux), le remplacement ou la rénovation de la couverture (tuiles, isolation, liteaux), la remise en état ou le remplacement des gouttières.

3. Maçonnerie

Seule **la technique de finition visible est financée par la ville de HEM**. Par exemple, dans le cas d'un sablage / rejointoiement, suivi d'une mise en peinture, seule la mise en peinture sera financée.

L'enduit ou la mise en peinture de la maçonnerie :

La plupart des façades existantes sont réalisées en maçonneries de briques d'un même « bain ». Leur aspect est souvent très correct. Dans ce cas, la Commune ne financera pas les travaux d'enduit ni de mise en peinture, sauf pour les soubassements et pour les façades déjà peintes.

Par contre, pour les façades de qualité « médiocre » (présence de parpaings, de plusieurs sortes de briques différentes, de linteaux béton, etc.), la Commune consent à contribuer au financement de la mise en peinture de la façade ou de la pose d'un enduit, afin de « gommer » cet aspect disparate et médiocre. **L'appréciation du financement est laissée à la Commune**, en fonction de l'état de la façade avant travaux. La couleur de peinture ou d'enduit devra être neutre ; par exemple, blanche, grise, crème, brique, etc. ...

Le sablage / le rejointoiement :

La Commune finance le sablage et/ou le rejointoiement des façades en briques apparentes. Aucune couleur de joint ni aucune technique particulière n'est prescrite. Les joints pourront être à fleur ou en retrait. C'est avant tout la qualité du travail et de la réalisation (traitement des petits trous et autres imperfections, reprise de mortier) qui compte.

La mise en œuvre d'un lit de briques supplémentaire :

Si votre maçonnerie n'est pas d'une grande qualité, vous souhaitez peut-être la « masquer » ou du moins l'habiller. Deux solutions s'offrent à vous ;

1. la mise en peinture ou l'enduit (éligibles dans certains cas : voir plus haut)
2. la pose d'un doublage par un lit de briques supplémentaire. Cette technique consiste à doubler complètement votre façade d'un lit de briques supplémentaire qui constitue une « nouvelle peau » parfaitement plane, isolante et esthétique. Assez coûteuse, cette solution est financée à condition que les briques utilisées soient de couleur rouge ou ocre – afin d'être en harmonie avec la majorité des façades de la rue. **La Commune se réserve le droit ne pas financer la pose d'un lit de briques jaunes, beiges ou blanches.**

**La pose de plaquettes de parement n'est pas financée.
Ce choix rendra inéligible tout dossier de rénovation !**