



VILLE DE HEM

Direction des Services Techniques et de l'Aménagement

AIDE A LA RENOVATION DES FACADES

CAHIER DES CHARGES

Version avril 2015

Documents à rendre pour l'instruction du dossier :

- Une déclaration préalable + photos
- Un courrier de demande de subvention adressé à M. Le Maire
- Un devis des travaux projetés
- La fiche d'aide à la rénovation de façade dument remplie

**ATTENTION : LES TRAVAUX SONT A EFFECTUER DANS UN DELAI DE 6 MOIS
APRES ACCORD DE LA COMMISSION**

Documents à rendre après l'exécution des travaux :

- La facture acquittée des travaux
- La déclaration d'achèvement de travaux
- Un relevé d'identité bancaire



VOUS NE POUVEZ PAS commencer les travaux AVANT l'accord de la Ville pour la déclaration préalable de travaux ET l'acceptation de la subvention par les membres de la commission (2 procédures distinctes)

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 ressources.

Concernant les bâtiments éligibles au dispositif :

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

Le dispositif concerne uniquement la façade principale de l'immeuble.

La « façade principale de l'immeuble » se définit selon deux critères indispensables à respecter :

- *Il s'agit de la façade face à la voie publique et/ou privée ouverte à la circulation publique et comprenant l'entrée principale de l'habitation ;*
- *Cette façade peut être située à l'alignement ou en retrait de la voie publique et/ou voie privée ouverte à la circulation publique. La surface visible depuis la voie doit impérativement correspondre au minimum à 1/3 de sa surface totale. L'appréciation sera laissée aux membres de la commission.*

Si le pignon fait également l'objet d'une rénovation et est visible depuis la voie (même critère de visibilité que pour la façade principale), celui-ci permettra d'abonder la subvention de la façade principale à hauteur de 30%. Le pignon doit être entendu comme étant le mur attenant à la façade principale, à savoir possédant un angle commun avec cette dernière. La façade arrière, c'est-à-dire opposée à la façade principale, ne sera en aucun cas prise en compte pour la subvention, même si elle est visible depuis la voie publique et/ou de la voie privée ouverte à la circulation publique.

Peuvent également bénéficier du dispositif, les immeubles utilisés pour partie à destination de surfaces commerciales, artisanales ou profession libérale. **Dans ce cas, seule la partie de façade à usage 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. Les façades en retrait ne sont pas prises en compte ;
- 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....)

*** Pour bénéficier de la prime, un délai de 6 mois est fixé entre l'accord écrit de la commission et la fourniture des factures et autres pièces justificatives des travaux effectués au service urbanisme.**

Nous rappelons également qu'un même immeuble ne peut être éligible à cette subvention qu'à raison d'une fois par décennies pour la même nature de travaux.

Cette subvention est cumulable avec la subvention développement durable, mais uniquement pour des travaux de natures différentes.

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 s'il veut bénéficier des aides à la rénovation de façade.

▲ Aucun dossier ne sera traité avec un effet rétroactif !

Ne pas commencer les travaux AVANT l'accord de la Ville pour la déclaration de travaux (accord délivré sous forme d'arrêté) ET l'acceptation de la subvention par les membres de la commission (ATTENTION : ce sont 2 procédures distinctes) En cas de non respect de cette clause, le dossier sera automatiquement refusé.

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 de l'ADIL (Agence Départementale pour l'Information sur le Logement), de votre centre d'imposition, du PACT METROPOLE NORD de ROUBAIX (25 rue de Lille, tel : 03.20.89.50.50) ou auprès de l'ANAH (62 boulevard de Belfort – BP 289 – 59019 LILLE CEDEX, tél : 03 28 03 83 09). Des subventions ou des dégrèvements d'impôt sont souvent possibles !

Attention certaines de ces aides ne sont pas cumulables avec les aides proposées par la Ville !

Enfin, ce dispositif d'aide communale est aussi le vôtre, et vous pouvez suggérer des modifications ou des évolutions, n'hésitez donc pas à prendre contact avec le Service Urbanisme de la Commune au...

03.20.66.58.26

- Aucun avis sur l'éligibilité des dossiers ne sera donné par le service instructeur, même oralement, en effet celui-ci relève d'une décision collégiale des membres de la commission rénovation de façades. Tout dossier est examiné et doit être statué par cette commission.

Le service instructeur est à votre disposition pour vous aider à monter votre dossier.

Une prime supplémentaire de 30 % !

Une bonification de la 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 bénéficieriez aussi de réductions appréciables de la part des entreprises et des fournisseurs de matériaux.

La bonification de 30 % vous sera également accordée si vous possédez une maison dont la façade et le pignon sont visibles tous deux depuis la voie publique et/ou voie privée ouverte à la circulation publique, et si les travaux concernent une rénovation complète du pignon et non un simple traitement des ouvrants, portes et/ou fenêtre située sur la parcelle cadastrale.

Dans ce cas, le calcul s'effectue de la manière suivante :

**Seule la façade principale éligible au dispositif est majorée de 30 %
(la surface du pignon ne doit pas être prise en compte dans le calcul total de la surface)**

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, vous devez respecter l'ensemble des dispositions qui vous sont détaillées dans les pages suivantes. Le service instructeur se tient à votre disposition pour vous y aider.

Recommandations pour un meilleur traitement des dossiers :

Laisser à disposition du service urbanisme vos coordonnées téléphoniques et/ou adresse mail.

Les factures et le RIB doivent être aux mêmes nom et adresse que la demande de subvention.

Budget

Le montant de la subvention ne pourra en aucun cas être supérieur au coût des travaux

Si le montant total des aides accordées atteint le budget annuel alloué à ce dispositif, l'instruction des dossiers (effectuée dans l'ordre chronologique de leur dépôt) sera reportée sur l'exercice budgétaire de l'année calendaire suivante.

1. Menuiseries

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

Respect des dimensions traditionnelles :

Les remplacements de menuiseries (fenêtres et portes d'entrée) ne sont pas financés dans le cadre de la rénovation de façade. Néanmoins, elles peuvent être prises en compte dans la subvention développement durable si vous respectez des critères de performance thermique. Par ailleurs, il est important que ces remplacements de menuiseries respectent les dimensions et les morphologies traditionnelles : châssis à la française, avec ou sans imposte, datant de l'époque de construction de la maison. L'objectif de cette disposition est d'éviter le développement « anarchique » de fenêtres et de portes aux dimensions diverses et variées (exemples : portes de garages, vitrines de magasin), afin de retrouver l'esprit d'origine de la façade.

En revanche, sont financés les remplacements de portes de garages en façade principale, uniquement sous condition de conserver les linteaux en briques ou de les reconstitués dans le même temps. Par ailleurs, seules des teintes neutres et non criardes seront acceptées.

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 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.

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, ouvrages 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.**

Volets :

La Commune offre un financement pour la rénovation ou le remplacement de volets battants en bois sur la façade principale, à condition que tous les volets soient d'une même couleur, non criarde, et assortie aux châssis et au chéneau. En revanche, la Commune ne finance pas le remplacement de volet roulant dans le cadre de ce dispositif (voir subvention « Développement Durable »)

2. Toitures

Chéneaux

La commune finance les réfections complètes de chéneaux bois existants (rezingage, 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 / rejoointoientement, 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 rejoointoientement :

La Commune finance le sablage et/ou le rejoointoientement 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 souhaiterez 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 subventionnée.
Ce choix rendra inéligible tout dossier de rénovation !**