



OPERATION DE RENOVATION ET D'EMBELLISSEMENT DES FACADES ET DES DEVANTURES COMMERCIALES 2016-2019

REGLEMENT

1. OBJECTIFS

Une opération façades consiste à inciter les propriétaires privés à entreprendre des travaux de ravalement sur leurs façades d'immeuble en leur proposant gratuitement une assistance technique, architecturale, administrative et financière.

L'objectif poursuivi est :

- l'amélioration du cadre de vie et la mise en valeur de l'espace public ;
- la préservation et la transmission du patrimoine local.

La ville de Bourg de Péage a établi un périmètre de rénovation de façades qui comprend l'ensemble des rues structurantes du centre bourg constituées essentiellement de maisons de rue à 2 ou 3 étages + niveau combles. L'objectif est de proposer une **assistance technique** dans les choix des prescriptions assorti d'une **aide financière**. Cette contribution publique permet à chaque propriétaire d'accéder à des travaux de qualité et ce, pour entretenir leur patrimoine.

L'action proposée par la mairie est une assistance gratuite mise à la disposition de tous les propriétaires désireux d'engager des travaux sur leur façade ou commerces (y compris baux commerciaux). Une subvention est versée en fin de travaux. Aussi pour garantir une cohérence technique et une harmonie esthétique, la commune a mandaté un architecte-coloriste.

Plusieurs étapes, détaillées ci-après, ont été mises en place permettant de garantir le résultat attendu. Toutefois les prescriptions ne concernent que l'application de certaines techniques et la mise en couleur de la façade. Elles n'orientent en aucun cas sur le choix d'une entreprise ou d'un fournisseur laissé à la libre désignation du propriétaire.

Compte tenu de la présence sur le centre ville d'un secteur de protection des monuments historiques, certains dossiers peuvent être soumis au préalable à l'avis du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine et de l'Architecte des Bâtiments de France pour les instruire en toute concertation.

2. DEFINITION DU SECTEUR

- Le périmètre du secteur concerné par les subventions et/ou le conseil est porté sur la carte annexée au présent règlement.
- Les aides municipales sont limitées à ce périmètre.

3. BENEFICIAIRES

- Les personnes physiques, propriétaires et/ou copropriétaires, y compris celles regroupées en SCI.
- Les commerçants inscrits au registre du commerce et des sociétés pour les devantures commerciales.

Sont exclues, les personnes morales de droit public ou privé à l'exception :

- Des organismes d'habitation à loyer modéré tels que définis du code de la construction et de l'habitation.
- des associations, des unions d'associations ou des fondations reconnues d'utilité publique et des associations déclarées qui ont pour but exclusif l'assistance ou la bienfaisance ou dont l'objet et la gestion présentent un caractère désintéressé au sens de l'article 1^{er} du décret n°67-731 du 30 août 1967, dans les conditions prévues par les dispositions du 2° de l'article 317 bis du Code Général des Impôts.

4. CATEGORIES ELIGIBLES

4.1 LES CATEGORIES ELIGIBLES AUX SUBVENTIONS :

- Les maisons de rues ;
- Les murs de clôture ;
- Certaines annexes type garage, box, ateliers lorsque la façade de l'immeuble ou de la maison est rénovée ;
- Les commerces lorsqu'ils adhèrent à la charte de qualité décrite ci-après ;
- Les immeubles collectifs achevés depuis plus de 30 ans.

4.2 MISSION RESTREINTE DE CONSEIL

Une mission restreinte est définie pour certaines catégories de bâtiments. **Seul le conseil technique est proposé sans octroi de subvention (étapes 1 à 6 du dispositif décrit en 5.1).**

Cela concerne :

- Les façades déjà subventionnées lors d'une précédente opération façades ;
- les bâtiments publics et les bailleurs sociaux ;
- les immeubles collectifs achevés depuis moins de 30 ans ;

4.3 SONT EXCLUS DU DISPOSITIF :

Ne pourront bénéficier ni des aides au ravalement, ni de la mission restreinte de conseil les catégories suivantes :

- Les constructions neuves ;
- Les immeubles ou bâtiments ayant fait l'objet de travaux non conformes et/ou sans autorisation administrative, ou qui ne respectent pas la réglementation d'urbanisme. Il est alors indispensable de régulariser la situation pour entrer dans le dispositif ;
- Les immeubles ou bâtiments supportant des critères d'indignité, d'inconfort, d'insalubrité ou de péril, définis dans le Règlement Sanitaire Départemental, ou dans le code de la construction et de l'habitation ou dans le code de la santé publique ; Il est alors indispensable de régulariser la situation pour entrer dans le dispositif ;
- Les bâtiments artisanaux et industriels.

5. CONDITIONS D'ATTRIBUTION DE LA SUBVENTION

L'opération façades vise un traitement complet de la façade ou du commerce. Seul un projet d'ensemble permet d'entrer dans le dispositif.

Toutefois si la demande ne concerne qu'une partie de la façade ou qu'une catégorie de travaux, l'intérêt du projet est laissé à l'appréciation discrétionnaire de l'architecte conseil et de la ville de Bourg de Péage.

5.1 ETAPES DU DISPOSITIF

1> Demande en mairie, par contact auprès du service urbanisme, et envoi du règlement. Engagement du demandeur.

2> Prise de rendez vous avec l'architecte coloriste

3> Rencontre sur place : Prescriptions techniques et définition du projet ;

4> Production par l'architecte coloriste d'un visuel (état existant/ état projeté) et d'une fiche de prescriptions synthétisant la rencontre. Ces documents doivent être transmis aux entreprises pour qu'elles établissent leur devis en accord avec le résultat demandé.

5> Dépôt en mairie de la Déclaration Préalable : formulaire, visuel, fiche de prescription.

6> Une fois l'arrêté obtenu, échantillonnage par l'entreprise retenue : ces échantillons doivent être réalisés sur la façade et présenter des dimensions minimales de 40cmx40cm.

7> Réalisation de l'ensemble des travaux.

8> Fiche de conformité établie par l'architecte coloriste une fois les travaux réalisés.

9> Transmission par le pétitionnaire de l'ensemble des factures à la mairie, service Urbanisme. Calcul de la subvention et versement 30 jours après l'émission du mandat.

Documents à transmettre : factures acquittées, RIB,...

ASSISTANCE
TECHNIQUE

SUBVENTION

A NOTER : La mairie ne demande pas de droits de voirie relatifs à l'occupation du domaine public dans le cas de ces travaux de ravalement ; pour autant, le pétitionnaire ou l'entreprise doit faire une demande administrative en mairie minimum **8 JOURS AVANT LE DEMARRAGE DES TRAVAUX** (déclaration d'occupation de voirie).

5.2 FACADES

- **MISE EN VALEUR DU CADRE DE VIE** : La subvention est attribuée aux propriétaires des immeubles ou maisons **donnant sur le domaine public** OU ayant un fort impact sur la rue.

L'impact est laissé à l'appréciation de l'architecte coloriste en concertation avec la mairie. Toutefois une façade qui présente sur la rue moins d'un tiers de sa surface est exclue du dispositif.

EXEMPLE : mur de clôture en alignement et bâti à l'arrière



- **INSCRIPTION DES TRAVAUX DANS LE DISPOSITIF D'ASSISTANCE TECHNIQUE** : la subvention sera versée lorsque le dispositif décrit au chapitre 5.1 aura été respecté.
- **CAS PARTICULIERS**
 - **Valorisation du patrimoine local** : L'enjeu de l'action « opération façades » porte aussi sur la valorisation du patrimoine local, dans le cas d'une façade dénaturée par rapport à l'esprit d'origine, une remise en état peut être demandée et la subvention allouée qu'à cette condition.
 - **Préservation et transmission du patrimoine local** : La subvention porte sur les travaux d'enduit et de finition de façade. Lorsque ces travaux viennent en complément d'une isolation thermique, celle-ci se doit d'être en cohérence avec la maçonnerie. Tous travaux de finition qui ne respectent pas la cohérence de support ne seront pas subventionnés.
Ex : Les murs en pierres ne doivent pas être isolés avec un isolant étanche du type polystyrène. Si le propriétaire retient ce type d'isolant, l'enduit de finition ne sera pas subventionné et même si celui-ci est à la chaux naturelle –ce qui apparaît comme une contradiction.
Ex : Une maison bâtie en béton ou bloc de béton creux peut à contrario être isolée avec du polystyrène. Dans ce cas, l'enduit sera subventionné.

A noter : L'isolation par l'extérieur « empiète » en général sur le domaine public – trottoir ou voirie. La mairie étudiera chaque demande et se réserve le droit de refuser ces surépaisseurs si elles nuisent à la qualité de l'espace public : largeur des trottoirs diminuée, sécurité, ...

5.3 DEVANTURES DES COMMERCES

- **ADHESION A LA CHARTE DE QUALITE : L'obtention de la subvention pour les devantures de commerces est conditionnée au respect d'une charte de qualité qui comprend :**

- ✓ Le respect du Règlement Local de Publicité de la Commune ;
- ✓ Une composition de la façade commerciale en accord avec le reste de la façade de l'immeuble ou de la maison de rue.

Plusieurs éléments participent à cette composition :

- la dimension de la vitrine
- la position de stores
- l'éclairage extérieur : privilégier des luminaires ponctuels de type sur piétements métalliques
- A proscrire : les néons et les lumières clignotantes sauf périodes de fêtes.
- La position des enseignes : enseignes à situer uniquement au niveau des commerces.

✓ Des matériaux de qualité :

- Rideaux métalliques : privilégier des rideaux métalliques situés à l'intérieur des vitrines.
- Menuiseries extérieures : éviter le PVC. Privilégier les menuiseries en bois et en aluminium.
- Signalétique : éviter les supports en tôle
- Revêtement de façade : Chaque fois qu'il est possible, essayer de retrouver la maçonnerie existante ce qui limite les habillages intempestifs. Enduire ou peindre ces supports.
- Stores : la toile de couleur est un support intéressant pour la communication
- Enseigne : limiter leur dimension, contrôler leur teinte.

- **INSCRIPTION DES TRAVAUX DANS LE DISPOSITIF D'ASSISTANCE TECHNIQUE : la subvention sera versée lorsque le dispositif décrit au chapitre 5.1 aura été respecté.**

Exemples de devantures commerciales



- restauration des anciennes boiseries ;
- conservation de la marquise existante et des consoles anciennes ;
- choix de couleurs naturelles en harmonie avec la vitrine bois
- pose d'un éclairage extérieur sobre et contemporain qui dynamise l'ensemble



- aménagement d'un bandeau commercial qui délimite l'espace de vente
- signalétique adhésive bien dimensionnée
- habillage ponctuel de la maçonnerie avec animation selon motifs colorés, des arums.

6. CALCUL DE LA SUBVENTION

Le montant de la subvention est calculé selon les postes subventionnés et plafonné à 150 m² de surfaces traitées, pour un montant maximal de subvention fixé à 3000€ par dossier.

Type de travaux	Aide forfaitaire
Enduit à la chaux	22 € TTC/m ²
Enduit sur isolation thermique	28 € TTC/m ²
Badigeon ou peinture	15 € TTC/m ²
Rejointoiement des façades en pierre (sauf si pierres de remplissage)	20 € TTC/m ²
Chenaux et gouttières en zinc (plafond à 300 € TTC)	10 € TTC/ml
Surcoût architectural (plafond à 1000 € TTC)	30 % du coût des travaux TTC
Immeubles collectifs > 10 log (plafond à 10% du coût des travaux TTC)	- peinture 150 €/appartement
	- enduit 250 €/ appartement
COMMERCES - voir postes éligibles dans charte de qualité	20 % du coût des travaux TTC

Subventions exceptionnelles pour surcoûts architecturaux :

Les travaux utiles pour traiter les éléments d'architecture remarquables ou des ouvrages décoratifs sont susceptibles d'être subventionnés, après prescription et visa de l'architecte coloriste et, s'il y a lieu, de l'Architecte des Bâtiments de France.

Subventions attribuées aux immeubles collectifs :

Pour les immeubles collectifs de plus de 10 logements, la subvention sera calculée par appartement et plafonnée à 10% du coût des travaux TTC. Dans ce cas, le plafond de surface de 150m² ne s'appliquera pas.

Pour les immeubles collectifs de moins de 10 logements, l'aide forfaitaire au m² s'appliquera, dans la limite de 150m² de surfaces traitées et pour un montant maximal de subvention fixé à 3000€

Subventions attribuées aux commerces :

Les subventions, correspondant à 20% du coût des travaux TTC, seront calculées sur la base des postes éligibles visés dans la charte de qualité du chapitre 5.3.

7. PAIEMENT DE LA SUBVENTION :

Le demandeur s'engage à respecter le règlement et le dispositif ainsi que les prescriptions techniques retenues.

Les travaux de ravalement doivent être exécutés dans un délai de un an renouvelable une fois à compter de l'accord préalable de subvention émis par la commune et avant la fin de l'opération façades 2016-2019, soit le 31 décembre 2019.

Les subventions seront versées au maître d'ouvrage des travaux.

Le demandeur devra fournir impérativement les factures acquittées des entreprises avec un métré exact des différents postes.

Si certains travaux sont réalisés par le maître d'ouvrage lui-même, il devra fournir les factures d'achat des matériaux.

Les subventions seront attribuées dans la limite du budget annuel alloué à la présente opération.

La commune se réserve le droit de ne pas attribuer les subventions notamment dans les cas suivants :

- Non obtention des autorisations administratives ;
- Non respect des prescriptions et du présent règlement;
- Non obtention du certificat de conformité ;
- Travaux non achevés ;
- Travaux réalisés par une entreprise non à jour de ses obligations sociales et fiscales.

8. DUREE DE L'OPERATION FAÇADES

L'opération façades telle qu'elle est décrite dans le présent règlement et mise en place par délibération du conseil municipal du 11 avril 2016, s'achèvera le 31 décembre 2019.