

MAIRIE DE BEDARIEUX

Campagne d'aide à la rénovation des façades

REGLEMENT D'OPERATION – 2025

La loi impose au propriétaire de maintenir constamment en bon état de propreté les façades de son immeuble, quelle que soit leur nature (article L132-1 du Code de la construction et de l'habitation). Les travaux nécessaires doivent être effectués au moins une fois tous les dix ans, sur l'injonction qui est faite au propriétaire par l'autorité municipale.

Les immeubles du centre-ville de Bédarieux se dégradent et la conjoncture économique actuelle ne permet pas d'imposer un ravalement aux propriétaires.

Rendre la ville plus attractive, c'est avoir une action forte sur les espaces publics. Pour cela, un important programme d'aménagement des espaces publics est prévu à court et moyen terme.

Un travail global est mené sur les logements afin de lutter contre l'habitat indigne et la dégradation du bâti.

Afin d'accompagner l'opération de revitalisation du centre-ville en encourageant les propriétaires à entreprendre des travaux sur les immeubles les plus visibles, la municipalité a souhaité proposer une aide financière complémentaire à celle du Pays Haut Languedoc et Vignobles en matière de rénovation des façades. Cette subvention peut être cumulée avec d'autres aides existantes.

1. Durée et budget de l'opération

A. Durée

L'opération façades débutera le 01/01/2025 et s'achèvera le 31/12/2025 et elle pourra être reconduite par délibération du conseil municipal pour les années suivantes. Les subventions à accorder seront limitées au crédit ouvert au budget primitif annuel.

L'opération d'aide à la rénovation aux façades pourra s'achever avant la fin de l'échéance dans le cadre de la mise en place d'une l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat qui lui substituerait un nouveau dispositif et périmètre.

B. Budget

Le budget annuel de l'opération est de 20 000 euros pour l'année 2025.

2. Périmètre de l'opération

La subvention d'aide à la restauration et de valorisation des façades est accordée dans le périmètre défini et figurant en ANNEXE du présent règlement.

La subvention peut être accordée pour les immeubles situés en zone U du Plan Local d'urbanisme et ayant un intérêt architectural particulier et un aspect visuel important depuis la voie publique.

3. Conditions générales d'éligibilité

L'attribution de la subvention est subordonnée à l'obtention d'une Autorisation d'urbanisme et au respect des prescriptions architecturales édictées dans l'arrêté d'autorisation d'urbanisme délivré.

Il est rappelé que la pose de blocs de climatisation, la modification ou le remplacement des menuiseries et ouvertures doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme.

A. Conditions relatives aux bénéficiaires

Sont éligibles à l'attribution de la subvention façade :

- Les personnes physiques
- Les personnes morales (dans le cas de copropriétés, les travaux devront avoir été votés et approuvés).

B. Conditions relatives aux immeubles

Peuvent faire l'objet d'une aide :

- Les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes,
- Les bâtiments à usage mixte d'habitation, commercial et de service,
- Les bâtiments dont le bâti constitutif est en pierre.

Les immeubles mixtes présentant une partie commerciale ou artisanale au rez-de-chaussée et une partie logement aux étages devront être traités dans leur intégralité.

C. Conditions relatives aux façades

Peuvent faire l'objet d'une aide :

- Les façades directement implantées sur la voie publique,
- Les façades non directement implantées sur la voie publique mais ayant un aspect visuel important depuis celle-ci (après validation au cas par cas par la commune).

4. Nature des travaux retenus

L'aide aux travaux pourra concerner les travaux de :

- Réfection complète d'enduit traditionnel à la chaux naturelle (y compris piquetage),
- Badigeon de chaux, peinture microporeuse ou application d'enduit de finition (y compris nettoyage préalable),
- Nettoyage ou rejointoiement des façades appareillées si le procédé constructif le justifie.

Seront également retenus les travaux annexes qui accompagnent la restauration proprement dite :

- Réfection sommaire du bord de toiture (remplacement d'une tuile, sécurisation de l'étanchéité),
- Réfection des gouttières, descentes (en zinc) et des dauphins en pied de descentes,
- Peinture des menuiseries extérieures,
- Peinture ou nettoyage des génoises, corniches, cadres ou bandeaux,
- Peinture des ferronneries,
- Réfection des menuiseries en bois.

L'état général de la façade sera pris en compte, la subvention ne pourra porter uniquement sur l'enduit de façade si les menuiseries sont en mauvais état. On devra revoir la façade dans sa totalité. Deux façades mitoyennes ne devront pas avoir la même couleur.

Les dénaturations devront être traitées autant que possible.

Les murs de clôture seront pris en compte s'ils constituent un ensemble visuel global et cohérent avec l'habitation.

5. Montant de la subvention

Nature des travaux	Montant de la subvention
Réfection de l'enduit à la chaux naturelle : <ul style="list-style-type: none"> • Installation de l'échafaudage • Décroustage, nettoyage • Piquetage et application de l'enduit 	15€/m ²
Réfection sommaire des peintures ou de l'enduit : <ul style="list-style-type: none"> • Installation de l'échafaudage • Nettoyage préalable • Application soit : <ul style="list-style-type: none"> - D'un badigeon de chaux - D'une peinture microporeuse ou silicatée - D'un enduit de finition seul 	7€/m ²
Nettoyage et peinture des ferronneries (balcon, garde-corps, crochets de volets, etc...)	5€/m ²
Restauration des menuiseries existantes : <ul style="list-style-type: none"> • Mise en peinture ou vernis des menuiseries extérieures • Restauration complète des menuiseries avec mise en peinture ou vernis 	5€/m ² 15€/m ²
Travaux de nettoyage et de peinture des génoises, cadres/bandeaux, corniches, frises	5€/m ²

Le plafond pour la subvention façade est de 3000 € par façade.

Cette subvention peut être cumulée avec d'autres aides existantes.

6. Constitution des dossiers

6.1. Liste de pièces à fournir :

- le formulaire de demande de subvention,
- l'ensemble des devis et travaux détaillant les travaux à réaliser, matériaux et références des couleurs,
- un plan de situation,
- une photographie couleur de la façade avant travaux,
- le règlement d'opération signé,
- un RIB,
- l'autorisation administrative liée au droit des sols,
- une copie de l'extrait du KBIS daté de moins de trois mois pour les syndicats professionnels ou les sociétés,
- une attestation du syndic professionnel ou bénévole autorisant les travaux pour les immeubles en copropriété, à défaut l'autorisation écrite de tous les copropriétaires.

Dans le cadre de la subvention, le demandeur s'engage sur la nature des travaux envisagés, les matériaux et couleurs utilisés, ainsi que sur le respect des préconisations mentionnées dans l'autorisation administrative liée au droit des sols.

Les propriétaires devront obtenir un avis favorable écrit de la commune avant de commencer les travaux.

6.2. Démarches à suivre par le demandeur

Le service urbanisme de la Mairie de Bédarieux renseigne les administrés sur cette subvention. Le retrait du dossier se fait auprès du service urbanisme, aux heures d'ouverture du service au public.

Une première visite in situ est programmée afin de déterminer les travaux nécessaires.

Un dossier de demande d'autorisation d'urbanisme doit être déposé auprès du service urbanisme en parallèle du dépôt de la demande de subvention.

7. Instruction du dossier

Les dossiers de demande de subvention et de paiement seront établis par la Mairie de Bédarieux. La demande de paiement ne pourra se faire qu'après visite de conformité des travaux réalisés et comporteront :

- une copie des factures détaillées et acquittées (les factures devront correspondre au devis joint à la demande initiale)
- une photo de la façade rénovée et des travaux réalisés

A compter de la date d'attribution de la subvention, le demandeur a un an pour réaliser les travaux et fournir les factures acquittées et correspondants aux devis.

Une prorogation de délai pourra être accordée par la commune, sous réserve des justifications apportées et de la validité de l'autorisation d'urbanisme.

Un bâtiment ayant fait l'objet d'une subvention ne peut plus bénéficier de ce type d'aide durant les dix années suivantes.

Les dossiers seront instruits au fur et à mesure de leur dépôt à la Mairie de Bédarieux et jusqu'à épuisement des crédits. Les demandes non satisfaites la première année seront prioritaires l'année suivante.

Tous travaux supplémentaires feront l'objet d'une présentation de devis à la commune qui émettra un avis écrit.

La décision de la commune sera notifiée au demandeur par courrier envoyé par lettre recommandée avec accusé de réception. Le délai d'un an pour l'exécution des travaux sera défini en fonction de la date du retour de l'accusé de réception qui notifie l'attribution de la subvention au demandeur.

8. Chantier

A. Déclaration au titre du code de l'urbanisme

Les travaux de restauration étant soumis à déclaration préalable (ou permis de construire dans le cas de travaux plus importants), le demandeur doit procéder à cette demande auprès de la Mairie.

Dès la notification de la décision de non-opposition à la déclaration préalable ou de l'accord du permis de construire et pendant toute la durée des travaux, le demandeur doit procéder à un affichage réglementaire sur le terrain (visible depuis le domaine public).

B. Arrêté de voirie

Lorsque les travaux nécessitent la pose d'un échafaudage (ou autre) sur le Domaine public, le demandeur doit également obtenir, préalablement au commencement des travaux, une autorisation de voirie auprès de la Police municipale.

C. Protection du Domaine public

Des bâches de protection devront être installées sur les éléments du Domaine public pouvant être dégradés lors des travaux.

A l'issue des travaux, le Domaine public et ses dépendances seront débarrassés de tous débris, et les dommages qui auraient pu y être causés, seront réparés par l'entrepreneur. Les trottoirs et les chaussées seront lavés et débarrassés de toutes les litières qui ne devront pas être rejetées dans les réseaux d'eaux pluviales ou usées.

D. Publicité pour la subvention

Un panneau de chantier devra être fixé par le propriétaire sur la façade durant les travaux. Le pétitionnaire devra venir retirer au service urbanisme de la Bédarieux un panneau ou une affiche suivant le cas, faisant la promotion des aides de la Commune (le panneau devra être rendu en bon état au service urbanisme lors du démontage de l'échafaudage).

E. Limite de prestation

En aucun cas la Mairie de Bédarieux n'assurera une mission de maîtrise d'œuvre, et sa responsabilité ne pourra être engagée en cas de malfaçon. De même les conditions de sécurité du chantier et de ses abords ne relèvent pas de la responsabilité de la Mairie de Bédarieux.

9. Modification

La Mairie de Bédarieux se réserve la possibilité de modifier en cours d'opération : le présent règlement, les périmètres d'opération, le montant des subventions, voire de ne pas reconduire ou de suspendre l'opération.

ANNEXE : périmètre de l'opération façades

