



Hôtel de ville
1 Rue Capitaine Caillon
54230 NEUVES-MAISONS

PETITES VILLES DE DEMAIN

PRIME RAVALEMENT DE FAÇADE

REGLEMENT D'ATTRIBUTION DE L'AIDE

PROPOS LIMINAIRE

Dans le cadre de sa démarche Petites Villes de Demain et de la revitalisation de son centre-ville, la commune de Neuves-Maisons souhaite valoriser son patrimoine en incitant les propriétaires à réhabiliter leur façade d'immeuble.

Cette aide a pour objectif de :

- . favoriser les travaux de qualité de ravalement de façade, visible du domaine public,
- . mettre en valeur le patrimoine, le paysage urbain et le cadre de vie,
- . soutenir et donner une plus-value aux travaux de rénovation, d'amélioration énergétique, engagés à travers le programme PVD et OPAH-RU.

Le ravalement des façades est une obligation légale, le Code de la Construction et de l'Habitation dans ses articles L. 126-2 et L. 126-3 prévoit l'**obligation de réaliser un ravalement tous les 10 ans**.

ARTICLE 1 – OBJET ET CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement a pour objectif de fixer les modalités d'attribution et de versement de l'aide au ravalement de façade sur un périmètre d'intervention précis fixé dans l'article 3.

Ce fond est programmé pour six ans, de 2024 à 2029. Une enveloppe annuelle de 17 500€ sera allouée à cette aide ; elle sera effective jusqu'à l'épuisement des crédits annuels. En revanche, si l'enveloppe annuelle n'est pas consommée entièrement, les crédits restants seront reportés l'année suivante.

ARTICLE 2 – CONDITIONS D'OCTROI DE L'AIDE

2.1 Bénéficiaires de l'aide

L'aide est strictement réservée :

- aux particuliers, propriétaires bailleurs ou occupants,
- à un syndicat de copropriété,
- aux entreprises (SARL, SCI, ...), professions libérales, associations de loi 1901, propriétaires de l'immeuble bailleur ou occupant, ou également locataires de l'immeuble.

Pour un bien en copropriété, la demande devra être déposée par le syndic de copropriété. La commune notifiera la décision d'attribution au syndic de copropriété qui se chargera de justifier la réalisation des travaux. L'aide sera versée en une seule fois au syndic de copropriété qui aura la charge de reverser l'aide aux différents copropriétaires selon leur clé de répartition.

Pour un bien en copropriété, même si le règlement intérieur de la copropriété spécifie que les menuiseries extérieures appartiennent à chaque propriétaire (de même que la devanture commerciale), ces éléments seront considérés comme parties communes et devront être présentés par le syndic de copropriété.

Ne sont pas éligibles les propriétaires suivants :

- les Entreprises de Taille Intermédiaire (ETI) et les Grandes Entreprises (GE),
- les foncières immobilières, les marchands de biens et promoteurs immobiliers (statuts exigés),
- les sociétés financières, sociétés d'assurance ou mutuelles d'assurances,
- les organismes bancaires,
- les institutions religieuses et associations cultuelles,
- les organismes et chambres consulaires ainsi que les entreprises ou établissements publics financés en totalité ou en partie par l'Etat et/ou par des collectivités territoriales,
- toute filiale (ex : SCI) d'une société mère concernée par une des catégories ci-dessus,
- les collectivités locales.

2.2 Conditions relatives aux immeubles

2.2.1. Age de la construction

Seules les constructions de plus de 15 ans pourront bénéficier de cette prime. Si l'immeuble présente un caractère architectural, sa façade devra être restaurée de manière cohérente en respectant ses caractéristiques.

2.2.2. Statut de l'immeuble

Pourront faire l'objet d'une prime : les immeubles à usage d'habitation, commercial ou mixte.

Les locaux industriels ne pourront pas être subventionnés.

Le maire se garde la faculté de déroger à cet article dans les cas exceptionnels où l'intérêt architectural ou urbain du projet est justifié ou en cas d'atteinte à l'intégrité du patrimoine.

2.3 Conditions relatives aux façades subventionnables

Sont concernées par le présent dispositif d'aide, les façades uniquement visibles du domaine public et dans le périmètre défini à l'article 3. Peut être également éligible une façade latérale appartenant à une rue adjacente, hors du périmètre, lorsqu'un immeuble se trouve à l'intersection de deux rues dont une au moins est éligible au dispositif. Cette prérogative reste à l'appréciation discrétionnaire de la Commission Cadre de vie.

Afin d'éviter des ravalements partiels de façade qui généreraient un décalage esthétique entre les étages d'un même immeuble, l'ensemble de la façade devra être traité.

Ainsi, pour les immeubles possédant plusieurs façades visibles depuis la rue et l'espace public, la commune de Neuves-Maisons se réserve le droit de refuser la demande de subvention si le ravalement présenté s'avère partiel et ne prévoit pas de râver toutes les façades sales de l'immeuble.

2.4 Conditions générales de l'octroi de l'aide

Pour bénéficier de cette aide, les conditions cumulatives suivantes doivent être respectées :

- ne pas avoir commencé les travaux avant le dépôt du dossier et la notification de la subvention accordée,
- avoir terminé les travaux dans un délai maximum de 18 mois à compter de la date de notification d'attribution,
- avoir une façade visible depuis le domaine public (façade/pignon sur rue),
- les travaux doivent être conformes aux documents d'urbanisme, au PLUi, et respecter le cahier des prescriptions architecturales adopté par la commune,
- les travaux doivent être déclarés et soumis à autorisation de la commune sous forme d'une déclaration préalable (DP) de travaux ou d'un Permis de Construire (PC).

Le demandeur devra déposer un dossier par immeuble.

Il ne sera accordé qu'une seule aide par immeuble soit dans le cas d'un seul propriétaire/locataire ou d'une copropriété via le syndic. Cette aide ne pourra être accordée que par période de 10 ans à compter du versement de l'aide par la commune.

L'aide pourra être cumulable avec tous les avantages fiscaux ou autres subventions pouvant être obtenus dans le cadre d'opération de rénovation de l'habitat ou de local commercial.

ARTICLE 3 – PERIMETRE ELIGIBLE

L'aide ne pourra être octroyée que pour un bien uniquement situé dans le périmètre défini en annexe 1. Aussi, tout dossier dont les travaux se ne situeront pas dans le périmètre éligible sera rejeté sans examen de la part de la Commission Cadre de vie en charge d'attribuer l'aide.

ARTICLE 4 – DEPENSES ELIGIBLES ET INELIGIBLES

On entend par ravalement de façade "toute opération qui a pour but de remettre les façades en bon état de propreté". Ainsi, il faut entendre par façade d'immeuble : la partie bâtie maçonnée, les modénatures (corniches, statues, frises décoratives, etc.) et les ouvrages divers de protection (garde-corps, barres d'appui, zingueries, etc.).

Les dispositifs de fermeture (menuiseries extérieures, châssis, volets, persiennes, rideaux métalliques, ferronneries, etc.) ne sont pas éligibles.

4.1 Dépenses éligibles

Sont éligibles toutes les dépenses relatives au ravalement de façade.

Le ravalement comprend ainsi :

- le nettoyage, le rejoointoient, le changement de pierres dégradées et la réfection d'enduits, de peinture,
- le nettoyage, la réfection des modénatures, ainsi que des ouvrages en relief (balcons, corniches, bandeaux, etc.),
- les travaux de sécurisation, de protection des ouvrages, des personnes (échafaudage, filets, ...),
- les travaux relatifs aux ouvrages de protection,
- la réfection des éléments usagés assurant l'évacuation des eaux de pluie et des eaux usées ou la protection des saillies contre l'eau de ruissellement (zinc, cuivre, plomb) et la dépose des éléments parasites,
- la dépose ou les dépenses permettant de cacher de manière esthétique du domaine public, et ce en conformité avec les règles en vigueur (PLUi, Cahier des prescriptions, ...) les éléments situés en façade tels que les enseignes, les paraboles et les climatiseurs,
- la réfection ou le remplacement des portes de soupiraux ou des grilles de ventilation usagées.

Les travaux doivent présenter une amélioration significative de l'aspect global de la façade.

Seront subventionnables, sous réserve du respect des conditions d'octroi de l'aide et de la nature des dépenses, les travaux réalisés par :

- une entreprise,
- le demandeur lui-même.

Pour les travaux réalisés par le demandeur lui-même seront éligibles les dépenses suivantes :

- produits de bâtiment liés aux techniques de ravalement de façade,
- la fourniture et location de matériel nécessaire au chantier.

Les factures devront impérativement préciser le nom du demandeur et l'adresse des travaux ; tout autre document ne sera pas pris en compte (tickets de caisse, facture sans référence ou non détaillée, ...).

4.2 Dépenses inéligibles

Ne sont pas éligibles :

- les travaux non situés dans le périmètre autorisé, défini en annexe 1,
- les façades sur cours privatives, les façades non visibles depuis le domaine public, depuis les rues, les places, jardins publics, square,
- les travaux de façade ayant déjà été effectués,
- les travaux de façade ayant commencé après dépôt du dossier et avant la notification de l'aide, sauf accord d'autorisation de commencement d'exécution octroyé par la commune de Neuves-Maisons,
- les travaux de rénovation de façade effectués par une entreprise ayant recours à du travail dissimulé pour la réalisation des travaux,
- toutes les opérations sur une habitation neuve (moins de 15 ans), les façades et parties de façades neuves créées par la construction d'extension ou de surélévation sur les habitations,
- les murs d'enceinte et les clôtures, les garages, et les granges agricoles,
- les travaux d'isolation thermique.

4.3 Charte des prescriptions architecturales à respecter

Afin de créer un ensemble harmonieux, il sera essentiel que le projet respecte les préconisations suivantes et les couleurs autorisées (cf. annexe 2) :

- Préserver le détail des façades et notamment les briques colorées,
- Conserver les irrégularités de rythme des façades,
- Préserver les modénatures,
- N'est pas autorisé le placage de matériaux de synthèse / composite,
- Privilégier l'enduit naturel,
- Varier les tons clairs d'enduits réhaussé par des couleurs plus foncées pour les modénatures et détails d'architecture (volets, etc. ...),
- Pour les couleurs :
 - les couleurs trop vives qui monopolisent toute l'attention sont interdites ainsi que les gris foncés qui alourdissent les volumes,
 - les couleurs vives et foncées sont à utiliser de manière ponctuelle, pour des détails architecturaux tels que menuiseries et ferronneries,
- Favoriser le retrait d'éléments extérieurs tels que climatiseurs, paraboles accrochés sur la façade.

Ces éléments seront laissés à la libre appréciation de la Commission Cadre de vie qui pourra être amenée à demander des modifications afin que le côté harmonieux et la valorisation du patrimoine soient respectés.

ARTICLE 5 - MONTANT DE L'AIDE

5.1 Base subventionnable

Le montant de l'aide sera octroyé sur la base suivante, pour :

- les bénéficiaires assujettis à la TVA : factures acquittées en TTC,
- les bénéficiaires non assujettis ou partiellement assujettis à la TVA : factures acquittées en HT.

En cas d'indivision ou de copropriété où un des membres est assujetti ou partiellement assujetti à la TVA, l'aide sera octroyée sur la base des factures acquittées en HT.

5.2 Montant de la prime

La commune de Neuves-Maisons accompagnera à hauteur maximum de 25% du montant des travaux dans la limite de 2 500€ par immeuble, sous réserve que le projet ne soit pas financé à plus de 80% par des aides publiques.

5.3 Majoration de l'aide

En complément de la prime Ravalement de façade, le demandeur pour les situations suivantes peut solliciter une majoration de cette dernière.

Une seule demande de majoration par immeuble sera possible.

Menuiseries (fenêtres, portes, volets)

Lors de la réalisation de travaux de ravalement de façade, l'aide pourra être majorée à hauteur de :

- 200€ pour la réalisation de travaux de peinture de l'ensemble des menuiseries,
- 500€ en cas de changement des menuiseries, si ces dernières apportent une plus-value en termes d'économies d'énergie (cette plus-value sera à justifier).

Il faudra justifier de ces dépenses lors de la demande d'aide via la transmission de devis, et lors de la demande de paiement avec transmission des factures acquittées.

Matériaux écologiques pour le traitement des façades

L'utilisation de tels matériaux, précisés dans les devis, et les factures acquittées ouvriront droit à une majoration supplémentaire de l'aide communale à hauteur de 500 €.

Ces matériaux isolants sont :

- les panneaux de fibres de bois à recouvrir soit de bois, soit d'un enduit traditionnel à la chaux aérienne,
- le béton de chènevotte* (matériau issu du chanvre textile) et de chaux hydraulique (pour le remplissage de colombages),
- les enduits isolants à base de chènevotte et de chaux,
- les huiles de protection pour les bois extérieurs élaborées à partir de résines et d'huiles végétales naturelles,
- les peintures n'émettant pas d'émanations toxiques,
- les adjuvants naturels (pigments pour enduits, badigeons, peintures...).

Ravalement de façade en complément de travaux liés à l'OPAH-RU ou destinés à lutter contre la vacance commerciale

Lorsque la restauration de la façade intervient en complément de travaux :

- sur au moins un logement ou dans les parties communes d'un immeuble, faisant l'objet d'un soutien au titre de l'OPAH-RU mise en œuvre sur la commune de Neuves-Maisons, et ce soit dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé, d'une maîtrise de l'énergie et lutte contre la précarité énergétique, l'adaptation des logements aux besoins des personnes âgées ou à mobilité réduite ou de la lutte contre la vacance résidentielle,
 - pour lutter contre la vacance commerciale, au sein du périmètre de sauvegarde des commerces qui sera en vigueur, au moment de la notification de la prime, sur la commune,
- une majoration supplémentaire de 500 € pourra être attribuée.

ARTICLE 6 – PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT

6.1 Dossier de demande de subvention

Dépôt du dossier

Le dossier de demande de subvention est à envoyer à la commune de Neuves-Maisons, de préférence, par mail à : pvd@neuves-maisons.fr ; ou par voie postale : Hôtel de ville, 1 Rue du Capitaine Caillon 54230 NEUVES-MAISONS, A l'attention du Service Petites Villes de Demain.

Une fois le dossier complet, le demandeur recevra un mail accusant réception du dossier, valant enregistrement de la demande, mais ne présageant en rien de la décision attributive de l'aide qui reste de l'appréciation souveraine de la Commission Cadre de vie.

Pièces constitutives du dossier

Le dossier de demande de subvention doit comporter les pièces suivantes :

- Formulaire de demande,
- Titre de propriété ou bail locatif/commercial avec autorisation écrite du propriétaire de réaliser les travaux pour lesquels l'aide est sollicitée,
- Devis descriptifs, quantitatifs et estimatifs retenus, mentionnant le détail des travaux, des prestations, ... datant de moins d'un an,
- L'arrêté de non-opposition à la DP de travaux ou au PC,
- Photos de la ou les façades avant travaux,
- RIB du demandeur.

En outre, pour :

- ↳ les locataires (entreprises, associations ou professions libérales), ces dernières devront avoir l'accord écrit de leur propriétaire,
- ↳ les biens en copropriétés, le syndic de copropriété devra également joindre : le compte-rendu de l'assemblée générale ayant accepté les travaux, les coordonnées des propriétaires en indiquant leur nature (personne physique ou morale),
- ↳ un bien en indivision, un propriétaire indivis devra constituer la demande au nom de l'indivision et transmettre en compléments des pièces indiquées : les procurations des autres membres déclarés de l'indivision. Il en sera de même pour les SCI,
- ↳ les entreprises, professions libérales devront elles adresser également un Kbis datant de moins de 3 mois, ainsi qu'une attestation de régularité fiscale,
- ↳ les associations devront adresser : copie du récépissé de création de l'association, le compte-rendu de l'assemblée générale autorisant les travaux, l'attestation d'assujettissement ou de non-assujettissement à la TVA,
- ↳ les entités assujetties ou partiellement assujetties à la TVA : une attestation de régularité fiscale,

Si les travaux de ravalement de façade sont couplés avec des travaux d'isolation, le demandeur devra fournir, en sus, les éléments suivants : une attestation sur l'honneur que l'ensemble de ses travaux (isolation, ravalement de façade, ...) ne sont pas financés par plus de 80% d'aides publiques ; et, copie des demandes de subventions faites auprès des différents organismes où apparaîtront pour chacun : l'adresse du bien concerné, le nom du demandeur, le montant des travaux, la subvention sollicitée.

6.2 Instruction technique

L'instruction des dossiers est assurée par le service Petites Villes de Demain, en lien avec le service Urbanisme. Des recommandations (conseils) ou des prescriptions à caractère obligatoire pourront être émises.

Tout dossier incomplet ou ne répondant pas aux critères de recevabilité définis dans le présent règlement ne sera pas instruit et déclaré rejeté.

Le dossier peut faire l'objet d'un deuxième passage en instruction technique, notamment dans le cas où des prescriptions obligatoires seraient exigées, ou dans le cas où le maître d'ouvrage commande les travaux à un autre artisan. Dans ce cas, un devis réactualisé devra être adressé à la commune à l'adresse mail suivante : pvd@neuves-maisons.fr

6.3 La Commission Cadre de vie

Composée d'élus de la commune de Neuves-Maisons, la Commission Cadre de vie examinera les dossiers de demande de subvention, présentés par le service Petites Villes de Demain et proposera au Conseil Municipal l'attribution de la subvention prévisionnelle.

En cas de non-respect des recommandations émises dans le règlement d'attribution, le refus de la subvention peut être décidé par la Commission.

La décision du Conseil Municipal sera notifiée par courrier au demandeur ; ce dernier sera envoyé de préférence par mail et éventuellement par voie postale. Il indiquera notamment le montant de la subvention prévisionnelle et la durée de validité de la subvention.

Seuls les travaux commencés après notification de l'aide pourront bénéficier de l'aide.

6.4 Demande éventuelle d'une dérogation pour démarrage anticipé des travaux

En cas d'urgence, le demandeur a la possibilité d'adresser à la commune de Neuves-Maisons, une demande de dérogation pour démarrage anticipé de ses travaux en adressant un mail à : pvd@neuves-maisons.fr. La demande d'urgence devra à minima indiquer l'adresse de l'immeuble concerné avec les photos demandées, et en précisant les travaux envisagés.

Dans ce cas, l'accord d'autorisation de commencement ne préjuge pas de la décision attributive de l'aide qui reste de l'appréciation souveraine de la Commission Cadre de vie.

6.5 Versement de la subvention

Pour solliciter le versement de sa subvention, le demandeur devra adresser par mail à : pvd@neuves-maisons.fr, les éléments suivants :

- les factures acquittées. Elles devront faire apparaître le nom du demandeur ainsi que l'adresse des travaux ; tout autre document (tickets de caisse, factures sans références et/ou non détaillées, ...) ne seront pas pris en compte,
- une ou des photo(s) des travaux réalisés.

La subvention sera versée :

- après vérification sur place par la commune de Neuves-Maisons de la conformité des travaux terminés et du respect des obligations en matière de communication,
- et sur la base des factures acquittées en HT ou en TTC, selon l'article 5.1 du présent règlement.

Si par rapport aux devis initialement fournis et retenus pour le calcul de la prime, la facture est :

- supérieure : la subvention versée correspondra à la subvention initialement prévue c'est-à-dire, celle notifiée à la suite de l'étude des devis,
- inférieure : la subvention versée sera recalculée au regard de la ou des facture(s) réellement acquittée(s), dans le respect du taux d'intervention de 25% et le plafond d'intervention autorisé soit 2 500€ par immeuble.

ARTICLE 7 - OBLIGATIONS DU DEMANDEUR

A la suite de la notification de l'accord de subvention, le demandeur dispose d'un délai de 18 mois à compter de la date de notification de l'aide par la commune de Neuves-Maisons pour réaliser les travaux. A défaut, l'aide accordée sera annulée de plein droit.

Le demandeur s'engage à :

- s'il fait réaliser les travaux par une entreprise : à faire réaliser les travaux conformément au projet proposé, par des professionnels du bâtiment inscrits soit au registre du commerce soit au répertoire des métiers, et ne pas recourir au travail clandestin ou dissimulé pour la réalisation de ses travaux,
- permettre aux services de la Mairie, ou toute personne qualifiée désignée par elle, de visiter les lieux pendant ou après la réalisation des travaux,
- autoriser la Mairie à communiquer sur les travaux réalisés pour cette opération,
- afficher un panneau et/ou une bâche communiquant sur l'opération, visible(s) de la voie publique, à partir du démarrage des travaux et jusqu'à 3 mois après la fin des travaux. Ce kit de communication sera fourni par la Mairie. Charge au demandeur de venir le récupérer à l'hôtel de ville, avant le début de ses travaux et de le rapporter à la fin des 3 mois après la réalisation des travaux. Le kit de communication devra être retourné avant la demande de versement de la subvention, pour que cette dernière puisse être versée (sous réserve des autres conditions relatives au versement). Si le kit de communication n'est pas rendu ou s'il est retourné dégradé, la subvention initialement prévue sera diminuée à hauteur du montant HT du kit.

Les factures sont à transmettre dans un délai de 4 mois après achèvement des travaux, sous peine d'annulation de la subvention.

Des pénalités ou le refus d'octroi de la subvention pourront intervenir en cas de non-respect des prescriptions émises dans le présent règlement.

ARTICLE 8 – MODIFICATION DU REGLEMENT

Dans le souci d'une bonne gestion des deniers publics, le conseil municipal peut décider de modifier le présent règlement, notamment :

- les conditions générales,
- les conditions d'attribution de la subvention,
- le montant de la subvention,
- le périmètre,

mais également suspendre le dispositif d'aide, le versement de la subvention pour une durée déterminée ou indéterminée, sans aucun recours possible d'un éventuel demandeur.

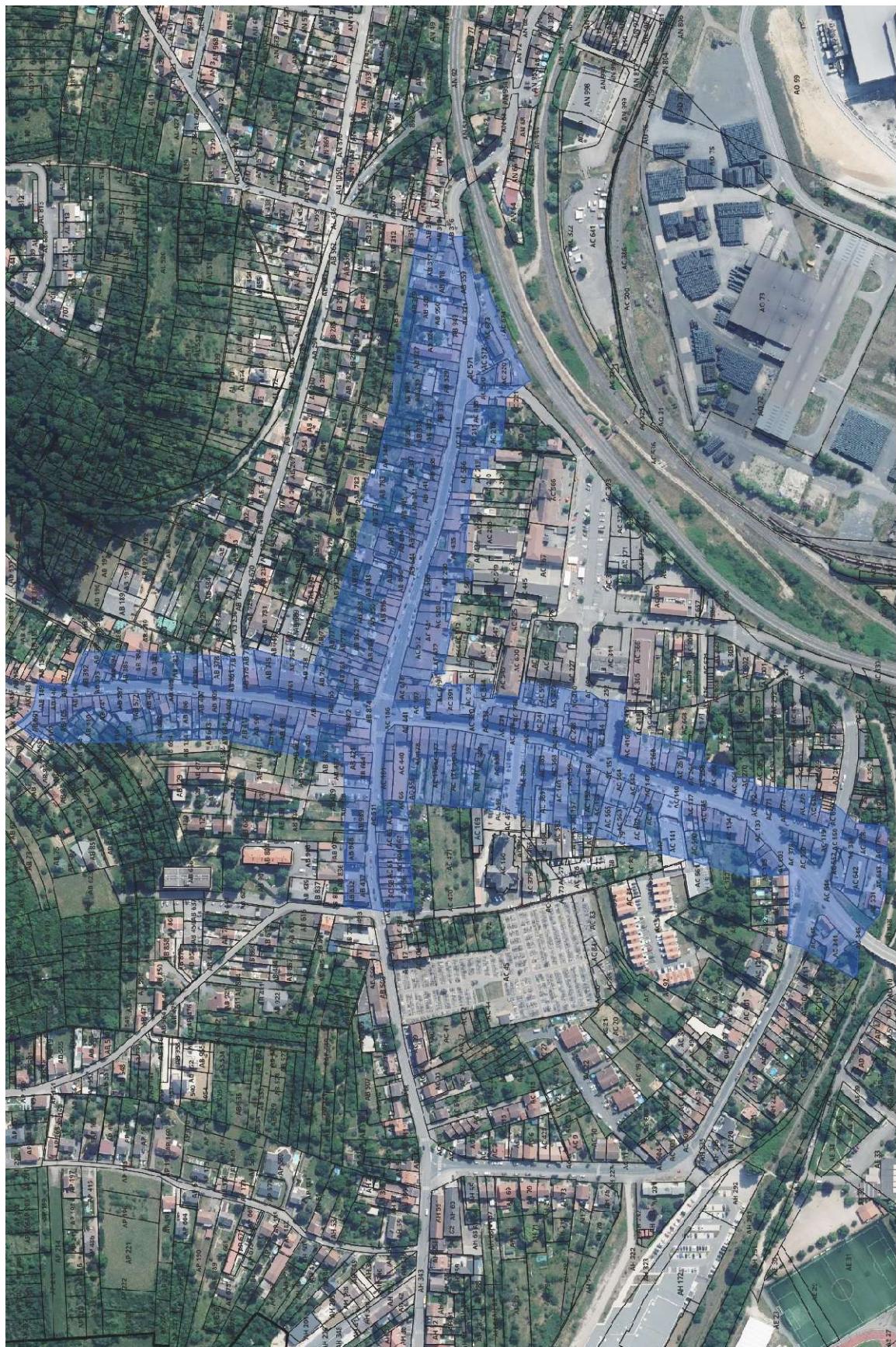
A Neuves-Maisons, le 11 avril 2025

ANNEXES

Annexe 1 – Périmètre éligible

Annexe 2 – Nuancier des couleurs autorisées

Annexe 1 – Périmètre éligible à la Prime Ravalement de Façade



Périmètre de valorisation de l'habitat de Neuves Maisons



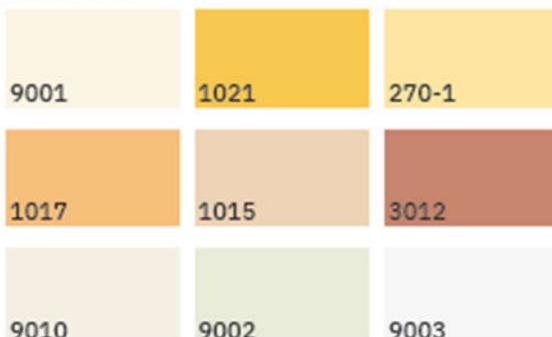
Édition : DMR/SC/DTM/Le 22/09/2024
Sources : SGES, Urba, Interopérations, Géofab, MGI
express, Mairie de Neuves Maisons/Pont Saint Vincent

Annexe 2 – Nuancier des couleurs autorisées

Les références sont celles des RAL universels.

• Enduit / Elements maçonnés

Les couleurs préconisées pour le revêtement d'enduit et la restauration et/ou revêtement des éléments maçonnés principaux sont pâles, claires et chaudes afin d'égayer les façades et d'amener de la luminosité.



AIDE AU REPERAGE



• Peinture menuiseries

Pour la restauration des menuiseries, les couleurs sont plus vives afin de mettre en valeur ces éléments par rapport à l'enduit et aux éléments maçonnés et de contraster les façades.



• Peinture ferronneries

Dans un soucis de gradation, la peinture des ferronneries sera plus sombre que celles des menuiseries.



Bleus

Ce nuancier est établi en cohérence avec le nuancier de Meurthe-et-Moselle défini par le CAUE 54.

