



Cahier des charges

Subvention ravalement de façades

Les éléments du dossier resteront confidentiels

Dans le cadre de l'appel à projets Action Cœur de Ville, lancé par le Ministère de la Cohésion des Territoires en décembre 2017, la Ville de Melun et la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine ont été retenues en mars 2018 afin d'envisager les modalités d'actions à mener dans l'objectif de redynamiser durablement le cœur de l'agglomération et le centre-ville de Melun.

Cette démarche porte l'ambition de réhabiliter et restructurer l'habitat du centre-ville, favoriser le développement commercial et l'implantation de nouveaux acteurs économiques sur le territoire, permettre un accès de qualité aux services et équipements publics et mettre en valeur le patrimoine local.

Afin d'accélérer la réhabilitation de l'habitat enclenchée par le projet Action Cœur de Ville, une OPAH-RU (Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat – Rénovation Urbaine), volet copropriété dégradée, a été déployée sur la période 2020-2024.

Dans la continuité des actions déjà engagées, **la Ville de Melun souhaite soutenir la rénovation des façades d'immeuble au sein du périmètre OPAH-RU en accompagnant les propriétaires dans le financement des travaux.**

Les objectifs de cette OPAH-RU sont multiples :

- Soutenir financièrement les propriétaires pour la réhabilitation de leur habitat.
- Restructurer l'ensemble du centre-ville et promouvoir une offre attractive de l'habitat.
- Résorber l'habitat insalubre et éviter les situations de péril.
- Répondre efficacement à la présence du bâti dégradé.

Toutes personnes souhaitant bénéficier de l'opération subvention ravalement de façades sont amenées à respecter le règlement qui suit.



VILLE DE MELUN
OPERATION FAÇADES

REGLEMENT DE L'ACTION

ARTICLE 1 *Le budget de l'action*

Les ravalements de façades sont subventionnables, dans la limite des crédits spécifiques ouverts au budget de la commune, soit 50 400 € par an pour un budget global de 252 000 € permettant de subventionner au maximum 44 façades.

ARTICLE 2 *Le périmètre concerné par l'opération*

Les façades vues du domaine public, déduction faite des vitrines commerciales en rez-de-chaussée, peuvent être financées à condition d'appartenir à un immeuble situé dans le périmètre de l'opération programmée de l'amélioration de l'habitat à savoir le **périmètre vert de l'Opération de Revitalisation du Territoire** définis dans le cadre de l'opération. (ANNEXE 1).

Le périmètre concerné par l'opération est compris dans le Site Patrimonial Remarquable (SPR) qui prescrit un cadre réglementaire pour la conservation et la mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager.

Au sein de ce périmètre 128 façades d'immeuble ont été identifiées comme dégradées dont 45 sur des axes structurants du centre-ville.

Sur ce volume, 35 façades d'immeubles ont été identifiées comme fortement dégradée et 84 comme moyennement dégradés. Ils seront prioritaires dans l'attribution des aides (ANNEXE 2).

ARTICLE 3 *Bénéficiaires*

Sous réserve des conditions énumérées ci-après, l'aide pourra être accordée :

- aux personnes physiques ou morales usufruitières, propriétaires d'un immeuble en pleine propriété ou en indivision, qu'ils occupent à titre principal ou non voire qu'ils destinent à la location ;
- aux copropriétaires d'un immeuble représentés par un syndic ou un représentant mandaté.

Seuls les travaux réalisés sur les immeubles construits avant 1949 sont subventionnables.



ARTICLE 4 *Les travaux subventionnés*

Les réfections totales des façades à l'exclusion des ravalements partiels sont les seuls travaux financés dans le cadre de l'opération (suivant le mode de calcul exposé à l'article 5) à condition de :

- être conforme au règlement du SPR;
- respecter l'accord donné par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) ;
- être effectués par une entreprise inscrite au registre du commerce ou des métiers ;
- toutes entreprises missionnées doivent disposer d'une assurance professionnelle ;
- inclure la réfection des ferronneries, menuiseries et volets, sauf si ces travaux ont été réalisés récemment.

Seront pris en compte, les travaux :

- Liés au remplacement (si nécessaire) ou à la réfection d'éléments techniques ou architecturaux (modénatures, chéneaux, bandeaux horizontaux et verticaux, etc.) ;
- De nettoyage des façades en pierres ;
- De gommage – rejointoiement lorsqu'ils sont nécessaires ;
- De badigeonnage en lait de chaux des façades ;
- De réfection partielle ou totale des enduits en plâtre et chaux ou chaux et pierre de taille ;
- De restauration des ferronneries ;
- De restauration ou remplacement des menuiseries (fenêtres, volets) ;
- De restauration des zingueries (gouttières, descente d'eaux pluviales, protection des éléments de reliefs)

Ne seront pas pris en compte, les travaux :

- De toiture ;
- Liés à la création d'éléments techniques ou architecturaux ;
- D'isolation ;
- Liés à l'enseigne commerciale et à la vitrine ;
- Les murs de clôture donnant sur le domaine public ;
- Les peintures de façade de type RPE.

L'aide n'est octroyée que si le ravalement concerne l'intégralité des façades (tous les niveaux).

Toute modification ou intervention sur le gros œuvre ne sera pas prise en considération.

Sont également exclus les interventions sur les enseignes.

ARTICLE 5 *Le montant de l'aide*

L'aide est établie pour la réalisation des travaux par montant/m² qui prend en compte les critères suivants :



- **5.1/ Localisation de l'immeuble (ANNEXES 1 et 2) ;**
 - Périmètre vert de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) ;
 - La classification de niveau de dégradation de la façade avec une priorité donnée aux façades fortement dégradées.

- **5.2/ Façades concernées par l'aide au ravalement ;**
 - Façades principales et pignons donnant directement sur le domaine public ;
 - Façades et pignons ne donnant pas directement sur le domaine public mais vus depuis celui-ci ;

- **5.3/ Niveaux de subvention**

Le montant de la subvention est plafonné à :

- **15% du montant des travaux** pris en compte dans le cadre de l'opération plafonné à **2500 € TTC** pour des travaux globaux avec un nettoyage des façades, rejointoiement et gommage.

- **30% du montant des travaux** pris en compte dans le cadre de l'opération plafonné à **3500 € TTC** pour des travaux globaux avec revêtement selon la méthode de badigeonnage ou lait de chaux.

- **50% du montant des travaux** pris en compte dans le cadre de l'opération plafonné à **5000 € TTC** pour des travaux globaux avec un revêtement en enduit plâtre et chaux, chaux, réparation parement (pierre, bois, brique).

- **Majoration de 20% sur le montant de l'aide allouée** aux travaux si l'immeuble a été ciblé comme patrimoine bâti protégé dans le cadre du PLU (ANNEXE 3).

La commission d'aide aux ravalements est souveraine dans sa décision d'octroi des aides et dans celle d'éventuelles dérogations au présent règlement, justifiées par un intérêt architectural, urbain ou historique.

Cette commission sera composée d'élus, de membres des services de la Ville de Melun, de membres des services de la Communauté d'Agglomération Melun-Val de Seine ainsi que de membres de la Société Publique Locale Melun-Val de Seine et se réunira après l'avis de l'ABF sur la demande de travaux.

Cette commission sera composée des services de la Ville de Melun et de la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine et se réunira après l'accord de l'ABF sur la demande de travaux.



ARTICLE 6 *Non cumuls possibles*

Les aides de la Ville ne sont pas cumulables avec les subventions ANAH permises par le dispositif Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU).

Il n'existe pas de conditions de ressources ou de majoration de l'aide suivant les ressources du demandeur dans le cadre de l'action municipale en faveur des ravalements.

ARTICLE 7 *Procédure*

Le propriétaire doit déposer un dossier de demande de subvention comprenant les pièces suivantes :

- un dossier de déclaration préalable ou de permis de construire ;
- le formulaire de demande de subvention dûment rempli ;
- une photographie avant travaux de la façade ;
- un devis descriptif des travaux de ravalement détaillés par nature de travaux et par façade traitée (donnant directement sur le domaine public/ ne donnant pas directement sur le domaine public mais visible depuis celle-ci) indiquant **la surface** de chacune des façades traitées ;
- la référence de l'enduit et des teintes proposées (RAL) ;
- pour les immeubles soumis au statut de la copropriété, une copie de la délibération de l'assemblée générale des copropriétaires adoptant le principe des travaux ;
- le CREP partie commune ;
- une attestation de logements décent du bailleur ou une autorisation de louer dans le cadre du permis de louer ;
- un relevé d'identité bancaire.

Le propriétaire doit attendre les accords administratifs avant de commencer les travaux, sachant que l'accord de la subvention de la Ville est indépendant de celui de l'ANAH et de tout organisme participant financièrement au ravalement ou à d'autres travaux.

La totalité de la subvention de la Ville sera versée à la fin du chantier après une visite de la SPL et de la Ville de MELUN afin de s'assurer de la bonne conformité à la déclaration et de sa bonne réalisation.

Les travaux sont soumis à l'accord de la *commission d'aide aux ravalements*, et à l'accord de l'ABF.

L'occupation du domaine public par l'entreprise doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Une pancarte de promotion de l'opération fournie par la Société Publique Locale sera à apposer sur l'échafaudage pendant les travaux et sera restituée à la Société Publique Locale à la fin du chantier.



ARTICLE 8 *La notification*

La décision d'octroi de subvention prise par la *commission d'aides aux ravalements* arrête le montant de l'aide, qui ne peut pas être révisé à la hausse. Ses décisions sont sans appel.

Cette décision intervient après l'accord de l'ABF.

Cette aide n'est accordée qu'une seule fois par immeuble sur une période de dix ans.

ARTICLE 9 *La réalisation des travaux*

La validité de la décision d'octroi de la subvention est d'un an à compter de la notification. L'accord est reconductible sur demande motivée du bénéficiaire.

ARTICLE 10 *Le contrôle des travaux et le calcul de la subvention définitive*

Au cours des travaux :

- La Ville de Melun et la Société Publique Locale se réservent la possibilité de faire des contrôles à tout moment sans obligation de prévenir en amont le bénéficiaire de la subvention.

A l'issue des travaux :

- Transmettre au service urbanisme de la Ville de Melun et à la Société Publique Locale, des photos des travaux réalisés ;
- A l'issue de la réception des photos, un contrôle qualitatif et quantitatif sera réalisé par les services de la Ville et par la Société Publique Locale traduit par une visite sur site ;
- Transmettre par mail à la Société Publique Locale les factures acquittées.

ARTICLE 11 *Le paiement des aides*

Après réception des factures, et après le contrôle des travaux réalisés, le percepteur procède au paiement de la subvention par virement bancaire adressé au demandeur.

Le montant de la subvention peut alors être revu à la baisse si les travaux réalisés sont moins importants par rapport aux devis transmis. Le montant de l'aide sera donc recalculé.

A l'inverse, si les travaux réalisés sont plus importants, le demandeur ne pourra pas demander une révision de l'aide.

Enfin, en cas de non-conformité des travaux réalisés ou de malfaçons, les subventions seront annulées.



ARTICLE 12 *Durée de l'opération*

Le présent règlement produira ses effets durant toute la durée de l'OPAH-RU à savoir jusqu'au 31 décembre 2024.



ANNEXE 1 – PERIMETRE D'AIDE AU RAVALEMENT DE FACADE¹

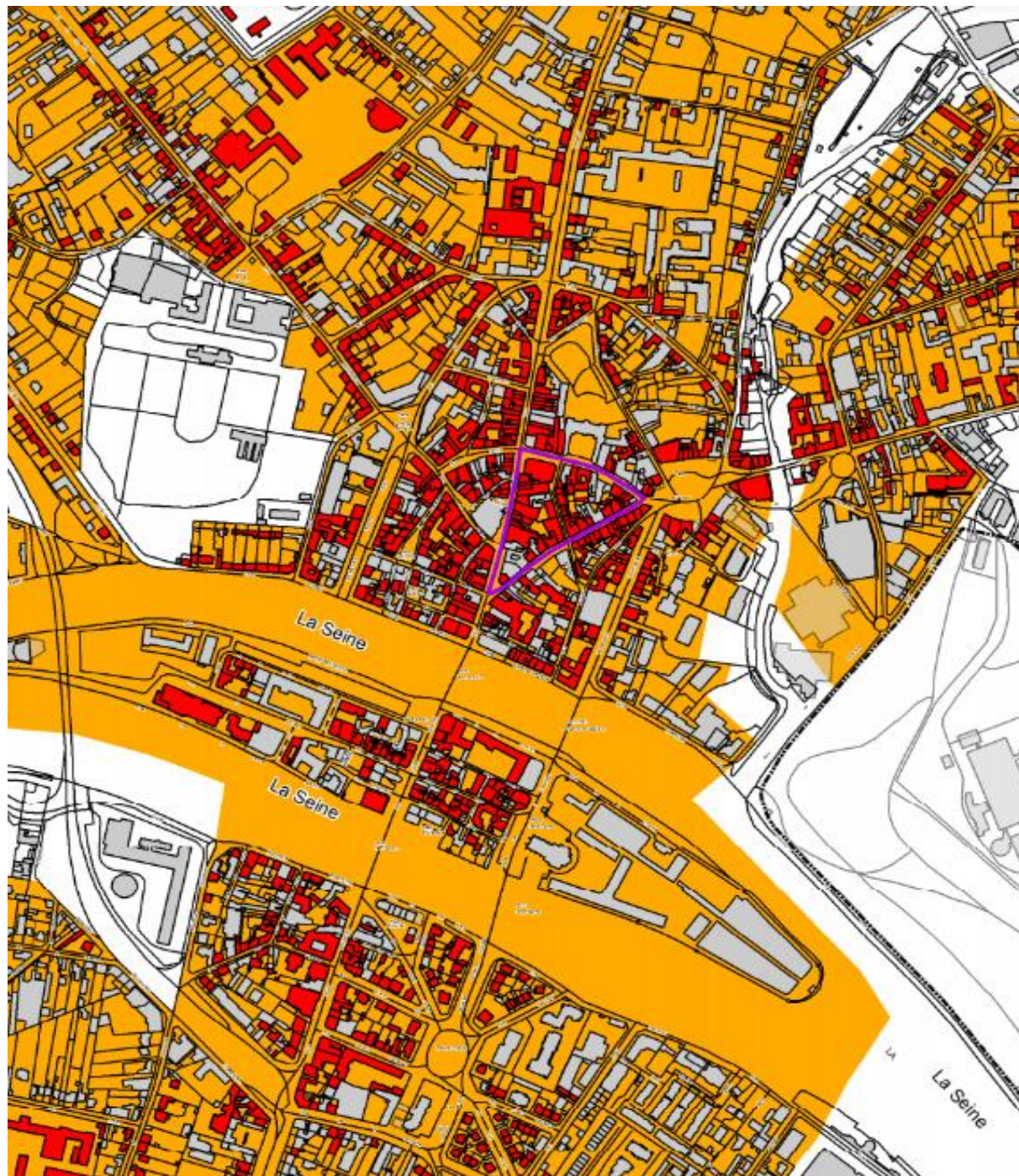


¹ Le périmètre concerné par la subvention ravalement de façades est le périmètre vert (Zone 1) qui correspond au centre-ville historique.

ANNEXE 2 – LOCALISATION DES FACADES D'IMMEUBLE DEGRADEES



ANNEXE 3 – PATRIMOINE BÂTI PROTÉGÉ AU TITRE DU PLAN LOCAL D'URBANISME



: Patrimoine bâti protégé au titre de l'article L123-1-5 7



: Secteurs sur lesquels les opérations de plus de 10 logements ne doivent pas comporter plus de 35% de logements de moins de 45 m² de SDP



: Linéaire de commerce à protéger au titre de l'article L 123-1-5 7 bis