

# COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DES HERBIERS

---

OPÉRATION DE RENOVATION DE FAÇADES

RÈGLEMENT 2018-2019

---

### **Préambule :**

Le présent règlement a pour but de définir les conditions techniques, administratives et financières de l'aide apportée par la Communauté de Communes du Pays des Herbiers pour favoriser la réfection des façades des bâtiments dans le cadre de l'Opération Façades.

### **Article 1 : OBJECTIF DE L'OPÉRATION**

L'objectif de l'opération façades est de contribuer à **la valorisation de la qualité des bâtiments** en mettant en place un dispositif d'aides financières qui incite les propriétaires à intervenir sur l'aspect extérieur des bâtiments anciens.

**Les constructions neuves sont exclues** de ce dispositif. Ce dispositif doit répondre à plusieurs objectifs :

- ↳ **Affirmer l'identité** de la Communauté de Communes du Pays des Herbiers par la mise en valeur de la qualité architecturale des constructions.
- ↳ **Sauvegarder le patrimoine architectural** de la Communauté de Communes en conservant l'ensemble de ses éléments caractéristiques.
- ↳ **Valoriser le patrimoine bâti en incitant à des ravalements de qualité** qui devront servir d'exemple.

### **Article 2 : DATE D'ENTRÉE EN VIGUEUR ET DURÉE DE L'OPÉRATION**

Ce règlement entrera en vigueur à la date exécutoire de la délibération approuvant ce règlement. Les aides, objet de ce règlement, pourront être modifiées ou arrêtées chaque année à la demande du bureau et le conseil communautaire.

### **Article 3 : COMMUNES CONCERNÉES**

Les communes de la Communauté de Communes du Pays des Herbiers :

**Beaurepaire, Les Epesses, Les Herbiers, Mesnard-la-Barotière, Mouchamps, Saint-Mars-la-Réorthe, Saint-Paul-en-Pareds, Vendrennes.**

### **Article 4 : PÉRIMÈTRES**

Les travaux de réfection de toitures et façades, de remplacements de menuiseries peuvent être réalisés sur l'ensemble du territoire des communes de la Communauté de Communes du Pays des Herbiers.

## **Article 5 : BÉNÉFICIAIRES D'UNE SUBVENTION**

La subvention est attribuée aux propriétaires **sans condition de revenus** qui possèdent un bâtiment dans les périmètres définis ci-dessus. Le propriétaire peut-être :

- soit un **propriétaire privé** : propriétaire occupant, propriétaire bailleur, locataire, une copropriété (sous réserve de l'accord du propriétaire).
- soit un **propriétaire public** : collectivité locale, bailleur public.

### **5.1. La rénovation de façades**

Un bâtiment qui a bénéficié d'une première subvention pour un type de travaux (enduit ou peinture ou toiture) doit attendre un délai de 20 ans avant de demander une nouvelle subvention pour ce même type de travaux auprès de la Communauté de Communes du Pays des Herbiers. En revanche, pour ce même bâtiment, une nouvelle subvention pour un autre type de travaux peut être demandée (à condition de respecter les critères d'attribution de l'opération façades).

Si le bien immobilier change de propriétaire, alors ce dernier peut demander tout type de subvention.

### **5.2. La rénovation des menuiseries extérieures**

#### **1<sup>er</sup> situation :**

Le propriétaire veut changer ses menuiseries extérieures (portes, volets, fenêtres) visibles de la voie publique **en une seule fois**. Si sa demande est recevable au regard du règlement et dans la limite des plafonds de travaux, il obtiendra une aide versée dans sa globalité. A la fin des travaux, il devra attendre un délai de 20 ans avant de demander une nouvelle aide pour ce même type de travaux.

#### **2<sup>ème</sup> situation :**

Le propriétaire veut changer ses menuiseries extérieures (portes, volets, fenêtres) visibles de la voie publique **en plusieurs fois** pour des raisons financières. Dans ce cas, il peut obtenir un échelonnement de la subvention selon l'avancement de ces travaux dans la limite des plafonds de travaux du projet initial et dans un délai de 5 ans. Il s'engagera par écrit à finaliser ses changements de menuiseries extérieures dans ce délai précis. A la fin des travaux, il devra attendre 20 ans avant de demander une nouvelle aide pour ce même type de travaux.

## Article 6 : BATIMENTS SUBVENTIONNABLES

### 6.1. Les critères pour un bâtiment

Pour être subventionnable, un bâtiment doit respecter plusieurs critères :

- ↳ Le bâtiment doit avoir :
  - **une ou des façades principales dégradées.**
  - **des menuiseries extérieures dégradées.**
- ↳ La toiture, les façades et les menuiseries extérieures subventionnées **doivent être visibles de la voie publique.**
- ↳ Le projet doit porter sur :
  - **une réfection complète des façades** visibles de la voie publique.
  - **un remplacement complet des menuiseries extérieures** visibles de la voie publique.
- ↳ Le bâtiment subventionné peut-être : **une résidence principale ou secondaire, un garage, une annexe ou une dépendance agricole, des murs de clôture de pierre....**

### 6.2. La date du bâtiment

Pour bénéficier des subventions de l'opération de réhabilitation de façades, le bâtiment doit être construit **avant le 1<sup>er</sup> janvier 1970.**

### 6.3. Les bâtiment exclus

Sont exclus du dispositif :

- le ravalement d'une façade visible de la voie publique **si les autres façades du même bâtiment (visibles de la voie publique) sont en mauvais état.**
- **le ravalement d'un seul pignon du bâtiment** (même si le pignon est visible de la voie publique).
- **Un bâtiment artisanal, commercial, industriel.**

## Article 7 : TRAVAUX SUBVENTIONNABLES

### 7.1. Description des travaux subventionnés

Seront pris en compte pour le calcul de la subvention et sous réserve de l'avis de la Communauté de Communes du Pays des Herbiers :

#### ↳ Les murs :

Les travaux subventionnés sont :

- **Le nettoyage et/ou le rejointoiement des façades** à condition qu'il accompagne la réfection complète des façades visibles de la voie publique.
- **La réfection des enduits sur les façades de pierres** visibles de la voie publique.
- **La réfection des enduits** visibles de la voie publique
  - L'enduit doit être homogène, placé sur les parties de murs situées entre les ouvertures et leurs encadrements et laissant apparentes toutes les modénatures.

- Les matériaux conseillés sont :
  - les enduits à la chaux aérienne ou chaux grasse : CL, DL (EN 459-1 avec marquage CE), sans ajout hydraulique.
  - les enduits à la chaux hydraulique naturelle pure majoritaire (NHL 2, NHL 3.5) avec la chaux aérienne et les ajouts hydrauliques pour réguler : chaux libre 30 % minimum.
  - les enduits à base de chaux aérienne (avec les ajouts hydrauliques pour réguler la prise) qui sont prescrits dans des opérations façades de centres urbains protégés (chaux libre 30 % minimum, chaux aérienne/liant = 70 % en volume).
  - L'utilisation de ciment n'est pas conseillé que ce soit en mortier de pose, de rejointoiement ou d'enduit. Certains "prêt à l'emploi" sont bien adaptés au bâti ancien et sont d'une utilisation plus simple pour des entreprises qui ne possèdent pas le savoir-faire pour la chaux.
  - La couleur de l'enduit, qui sera liée à celle du sable choisi, devra s'harmoniser avec les maisons environnantes, et en particulier, celles mitoyennes. On utilisera des sables locaux.
- **Les murs en pierres de taille sur les façades** visibles de la voie publique.
- **La réfection sur les façades d'enduit au ciment, ou de parpaing ou de briques** visibles de la voie publique.
  - Ces façades ne doivent pas rester apparentes. L'utilisation d'enduits industriels est possible. Leur aspect devra s'apparenter le plus possible aux enduits traditionnels (teinte, finition).
  - Les matériaux conseillés sont :
    - les enduits à la chaux hydraulique (HL 3,5) : chaux libre 30 % minimum, conforme à la norme EN 459-1 des chaux de construction.
    - la peinture minérale mate composé d'un double liant sol-silicate : silicate de potassium / sol de silice. Elle remplit les conditions de la norme AFNOR 30 808 Famille 1 - Classe 1b1 (parts organiques ≤ 5%).
    - La peinture non minérale.
    - L'utilisation d'une peinture ayant obtenue la certification « éco-label européen » est encouragée.
- **La réfection des clôtures** (murs de pierre, portails, portes, barrières, grilles) visibles de la voie publique à condition que le revêtement de la façade soit en parfait état.
- Le remplacement de l'intégralité des descentes d'eaux pluviales visibles de la voie publique à condition que le revêtement de la façade soit en parfait état. Elles seront de type « dalle nantaise » et en zinc.

#### ↳ Les éléments de décors et accessoires :

Les travaux subventionnés sont :

- La réfection ou le remplacement à l'identique : **des corniches, des soubassements, des encadrements de baies, des chaînes d'angles, des encorbellements, des génoises, des bandeaux, des tableaux, des sculptures** à condition que le revêtement de la façade soit en parfait état.
- **La réfection des perrons, des escaliers, des emmarchements** à condition que le revêtement de la façade soit en parfait état.

- **La pose des lambrequins** permettant de cacher les coffres de volets roulants apparents.

Les principaux matériaux constitutifs de l'architecture locale sont :

- **Briques** : réfection des briques existantes et rejointoiement avec un mortier de chaux, ou remplacement des éléments détériorés par des briques ou des plaquettes de briques (attention au vieillissement : les plaquettes sont souvent collées au ciment ou avec des résines. Elles ont une durée limitée dans le temps. Le réemploi de briques anciennes est vivement conseillé.
- **Granit** : nettoyage, brossage et rejointoiement si nécessaire.
- **Tuffeaux** : mise en œuvre des techniques de ravalement spécifiques au tuffeau : brossage, ravalement léger ou plus approfondi selon l'état de la pierre, pose de plaquettes de tuffeau (une épaisseur minimale de plaquette de 8 cm), voire remplacement total des pierres trop délitées et rejointoiement si nécessaire.  
A proscrire pour les éléments de structure : chaînes d'angle, pilastres, plates-bandes ou arcs.

#### ↳ La toiture :

Les travaux subventionnés sont :

- La réfection ou le remplacement à l'identique des toitures (les matériaux des couvertures peuvent être en tuile ou en ardoise).
- Les travaux sur les cheminées (l'enduit doit être réalisé à partir de chaux aérienne ou de chaux hydraulique naturelle pure, le ciment blanc est interdit)
- La réfection des zingueries décoratives : épis, crêtes de faitage ou d'arêtières, lucarnes.

#### ↳ Les menuiseries extérieures :

Les travaux subventionnés sont :

- **Le remplacement de l'ensemble des menuiseries extérieures** visibles de la voie publique
- Les menuiseries et les volets (coffre des volets, tablier, lame finale, coulisse) doivent être de la même couleur.
  - S'il y a des ferrures sur les volets, elles ne seront pas peintes en noir, mais elles seront de la couleur des menuiseries.

Le critère de performance thermique minimale (R : résistance thermique) doit être conforme à celui des crédits d'impôts de l'année en cours. Les teintes criardes ainsi que le blanc pur ne sont pas conseillés. Pour la qualité, les menuiseries en profilées à rupture de pont thermique sont conseillées.

#### 7.2. Description des travaux non subventionnés

- **L'utilisation d'un enduit ou de la peinture sur une corniche ou une génoise.**
- **Le remplacement d'un encadrement en brique ou granit ou tuffeau par un enduit en ciment** ou par tout matériau d'imitation de la pierre.
- **La présence de tôle sur le toit du bâtiment.**

## **Article 8 : MODALITÉ DE CALCUL DE LA SUBVENTION**

Le montant de la subvention varie selon le type de travaux effectués par le propriétaire.

	Taux d'aides	Plafonds de l'aide CCPH	Aide communale
Enduit à la chaux	50% de la fourniture et de la pose TTC	2 000 €	150 €
Peinture		300 €	
Menuiserie bois		1 500 €	
Menuiserie alu		800 €	
Menuiserie PVC		400 €	
Tuile ou ardoise		400 €	

Les caractéristiques et performances des équipements et matériaux doivent répondre aux exigences du « crédit d'impôt » en vigueur en 2017. (<http://www.impots.gouv.fr>).

La subvention sera calculée en fonction des devis présentés. L'aide sera versée sur présentation des factures acquittées.

Dans le cas d'un bâtiment comprenant plusieurs demandes de subventions, le nombre de primes et le montant de celles-ci seraient globalisés sur l'ensemble des travaux globaux de l'immeuble. Dans le cas d'un bâtiment comprenant plusieurs logements, le nombre de primes est égal au nombre de bâtiment et non au nombre de logements :

- 1 bâtiment avec plusieurs logements = 1 prime.
- 2 bâtiments avec plusieurs logements = 2 primes

La prime de la Communauté de Communes est cumulable avec toutes autres primes de l'Etat, la Région, le Département, ou autres intervenants, sauf en ce qui concerne les vitrines commerciales, artisanales et enseignes, subventionnées dans le cadre du FISAC.

## Article 9 : DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE

### Etape 1

Le demandeur prend contact avec le conseiller énergie de la Communauté de Communes pour bénéficier d'un conseil personnalisé et avoir son avis sur son projet ; il doit le contacter avant de consulter des entreprises professionnelles pour l'établissement de devis ou avec des devis non encore signés.

### Etape 2

Une fois le projet visé par le conseiller énergie de la Communauté de Communes et l'entreprise de travaux retenus, le dossier doit être envoyé à l'adresse suivante :

*Madame la Présidente de la Communauté de Communes du Pays des Herbiers  
6 rue du Tourniquet - BP 405  
85504 LES HERBIERS*

Le dossier devra comprendre les pièces suivantes :

1. Le présent formulaire dûment complété.
2. Une copie du justificatif de l'âge de l'habitation : acte notarié, photo...
3. Une copie de l'avis d'imposition du ménage.
4. Une copie des devis établi par l'artisan avec la référence des matériaux utilisés.
5. Une copie du récépissé de dépôt de la déclaration préalable de travaux avec une copie du plan cadastral (*le dossier d'une déclaration préalable est à retirer dans votre mairie ou au service instructeur des actes d'urbanisme de la Communauté de Communes du Pays des Herbiers*).
6. Un RIB (Relevé d'Identité Bancaire).
7. L'attestation du conseiller énergie de la Communauté de Communes (à lui demander).

### Etape 3

La Communauté de Communes envoie un accusé de réception du dossier qui précise, si nécessaire, les pièces manquantes.

La Communauté de Communes instruit le dossier en accord avec la décision d'urbanisme délivrée.

La Communauté de Communes, par l'intermédiaire de son service Habitat juge de la recevabilité du dossier sous 60 jours, à compter de la délivrance de l'arrêté de non-opposition délivré par l'autorité compétente.

### Etape 4

Après réalisation des travaux, le demandeur envoie à la Communauté de Communes :

- **une copie de la facture acquittée,**
- **une copie de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT)**

Un contrôle des travaux sur place, avec prise de photo, est réalisé. Au vu de l'exécution conforme des travaux, l'accord définitif est alors décidé par la Commission Habitat.

Un nouveau dossier pour le même type de travaux ne pourra être déposé qu'après un délai de 20 ans après l'attribution de la première subvention.



### **Article 10 : DÉLAIS DE RÉALISATION DES TRAVAUX**

Le propriétaire devra réaliser les travaux dans **un délai de 3 ans** à compter de la notification d'octroi de subvention.

Si à la fin des 3 ans, les travaux n'ont pas été exécutés, le propriétaire a la possibilité de demander à la Commission Habitat une prolongation de travaux de 5 mois. Au-delà de ce délai passé, il devra reconstituer une nouvelle demande de subvention.

Le début des travaux ne pourra intervenir qu'après notification de la subvention. **Les travaux déjà entrepris ne seront pas subventionnés.**

### **Article 11 : VERSEMENT DE LA SUBVENTION**

La subvention sera versée au bénéficiaire après que la Commission Habitat ait contrôlé la conformité des travaux à l'autorisation d'urbanisme délivrée et sur présentation des factures acquittées. La validation du paiement s'effectuera par le bureau communautaire.

La Communauté de Communes ne versera pas le paiement directement à l'entreprise ou à l'artisan chargé des travaux. Les demandes seront traitées dans la limite des crédits annuels inscrits au budget.