



Marvejols



Marvejols
Coeur
de
Ville

Commune de Marvejols

Aides financières aux Façades et Toitures en cœur de ville

Règlement



Préambule

Doté d'une histoire riche et d'un patrimoine remarquable, le centre-bourg de Marvejols occupe un rôle clé dans l'organisation du bassin de vie. Mais, comme beaucoup de villes françaises, ce centre-ville est fragilisé. Face à ce constat inquiétant, la ville de Marvejols et la communauté de communes du Gévaudan sont engagées dans un vaste programme de revitalisation du centre-bourg de Marvejols, qui se veut la continuité de la politique menée ces dernières années à travers « l'Opération Cœur de Ville », initiée en 2007.

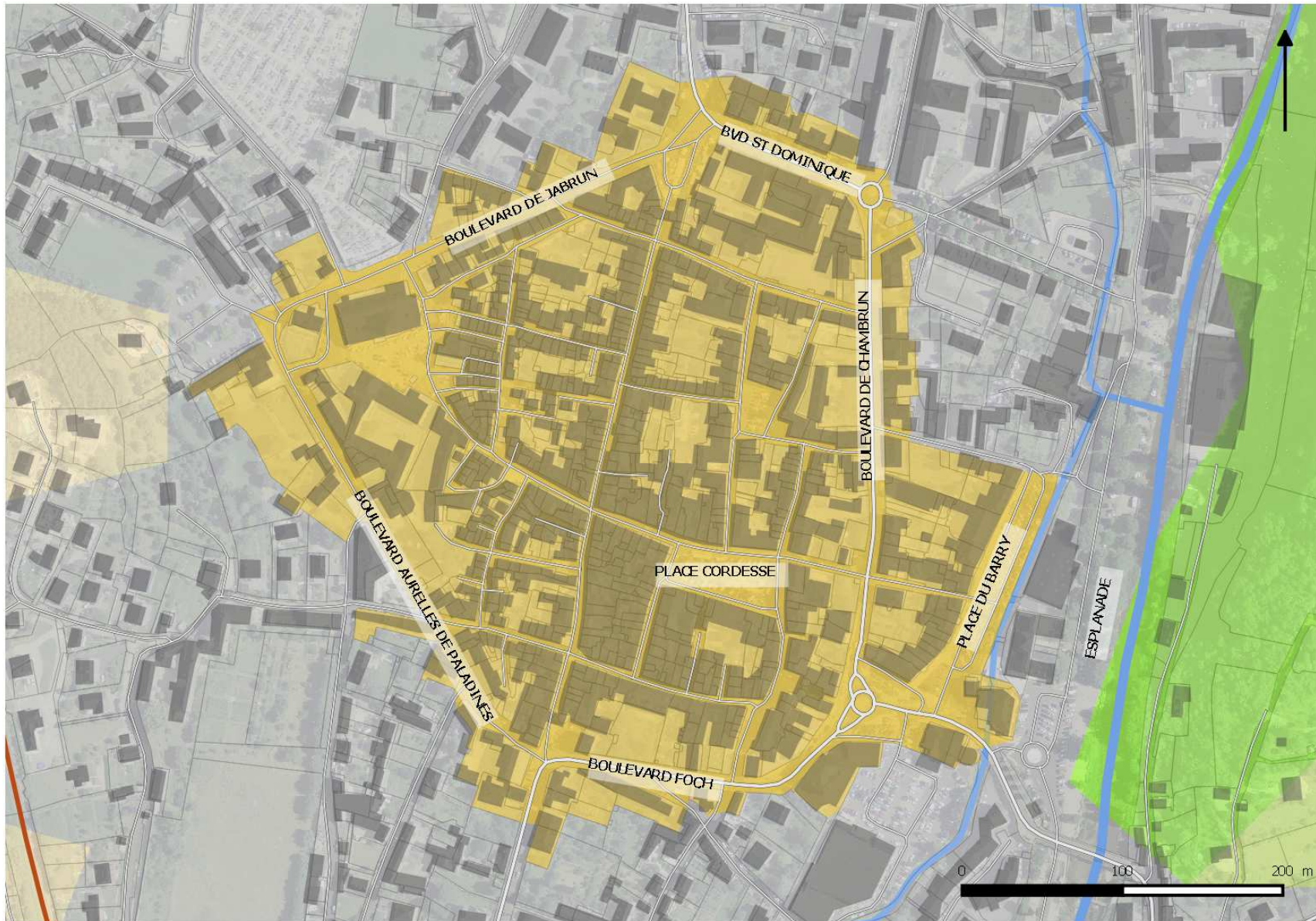
Le centre-bourg de Marvejols est concerné à divers titres pour la protection de son patrimoine. Tout d'abord, il dispose dans ce périmètre de sept éléments classés au titre des Monuments Historiques. Au-delà, l'ensemble du cœur de ville est protégé au titre des servitudes de protection AC 1 (protection des Monuments Historiques inscrits et classés) et AC 2 (site naturel inscrit). Le Plan Local d'Urbanisme fait du centre ancien un véritable atout patrimonial en le soumettant à des prescriptions techniques et architecturales (règlement zone UA). La politique mise en œuvre dans le cadre de l'opération "Cœur de Ville" a permis durant ces dix dernières années d'aider les particuliers à restaurer façades et toitures avec un effet non négligeable pour l'image de la ville. Il ressort des phases de concertation avec la population que la préservation du patrimoine reste primordiale, car elle participe au développement d'une identité marvejolaise.

A l'instar de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat qui va se dérouler du 1^{er} mars 2018 au 29 février 2024 et dont l'action sera particulièrement concentrée sur le centre-ancien, la ville de Marvejols souhaite contribuer à nouveau à l'embellissement du cadre de vie et à l'amélioration de l'habitat en centre-bourg, à travers la mise en valeur et la protection des caractéristiques architecturales qui font la richesse de notre cœur de ville. Cette action vise à accompagner financièrement les propriétaires qui souhaitent réaliser des travaux de restauration de qualité sur leurs biens immobiliers en centre ancien. Ainsi la valorisation du patrimoine architectural et l'amélioration des conditions de vie des résidents du centre-bourg sont au cœur des préoccupations des élus.

En association avec l'Architecte des Bâtiments de France et ses services (UDAP) qui accompagneront chaque dossier de prescriptions, ce règlement a pour but de fixer les conditions de montage des dossiers et d'attribution des aides à destination des propriétaires désireux de réaliser des travaux de rénovation.

Périmètre de l'opération

Le périmètre d'application de ce dispositif reprend le périmètre centre-bourg défini dans la convention « Opération de Revitalisation du Centre Bourg de Marvejols et de Développement du Territoire de la communauté de communes du Gévaudan » qui vaut OPAH.



Conditions générales de l'Opération

Objectifs de l'opération

Elle intervient en complément du dispositif d'aides incitatives mises en place à travers l'OPAH, dont l'action se trouve renforcée sur le centre-bourg de Marvejols. Les principaux résultats attendus de cette opération :

- Améliorer le cadre de vie du centre-bourg, par une valorisation du caractère pittoresque du centre-ancien et des éléments architecturaux caractéristique de la vieille ville
- Mettre en place un dispositif complémentaire, efficace et ouvert à tous les propriétaires, en parallèle de l'OPAH
- Renforcer le rôle résidentiel du cœur de ville, en mettant tout en œuvre pour aider les propriétaires à valoriser leur bien immobilier, la commune assurant le coût d'une partie des travaux de façade et toiture engagés par les particuliers comme contrepartie naturelle aux exigences qualitatives posées.
- Faciliter la réalisation de travaux de qualité, adaptés à l'habitat ancien et préservant les caractéristiques des techniques et matériaux traditionnels.

Durée de l'opération

L'opération se déroulera sur une période de 3 années à compter de juin 2018

La Commune de Marvejols affectera à cette opération une enveloppe annuelle pour le financement des engagements aux particuliers, votée chaque année par le Conseil Municipal.

Enveloppe financière

L'enveloppe réservée à cette action est incluse dans une enveloppe annuelle générale que la commune réserve à la revitalisation du cœur de ville. Dans le cas où les crédits alloués à l'action « façades et toitures » ne serait pas entièrement consommée au 30 septembre, la commune pourra reporter l'enveloppe restante à l'action « création et reprise d'activités économiques ».

Les réfections urgentes (suite à arrêté de péril imminent) pourront bénéficier d'une dérogation pour commencer les travaux, **qui ne préjuge pas de l'obtention de la subvention.**

Cadre réglementaire

Ce document pose les règles nécessaires au suivi de l'opération et à l'attribution de l'aide municipale aux particuliers. Il ne se substitue pas à la réglementation générale en vigueur sur le secteur concerné. Une déclaration préalable de travaux ou un permis de construire font toujours partie des autorisations obligatoires à recueillir.

Conditions générales de l'Opération – Critères d'éligibilité

Bénéficiaires

Sont concernés par cette opération les personnes physiques, à savoir les propriétaires particuliers et les copropriétaires de l'immeuble à rénover, y compris les personnes regroupées en Société Civile Immobilière. S'agissant d'une copropriété, le syndic de copropriété doit avoir voté les travaux de réhabilitation.

Aucune condition de ressources financière n'est exigée pour l'octroi de ces aides.

Immeubles éligibles

Sont retenus les immeubles construits avant 1948 localisés à l'intérieur du périmètre de l'opération. Les façades et pignons doivent être visibles depuis l'espace public. A titre exceptionnel, après avis favorable de la commission d'attribution, un immeuble datant d'après 1948 pourra être éligible à l'aide communale à la stricte condition que ce dernier possède une architecture remarquable définie par l'ABF, qui serait à conserver ou qui participerait à un ensemble urbain de caractère.

Les nouvelles constructions sont exclues de ce dispositif.

Engagements du demandeur

- **Mener un projet de réhabilitation qui valorise entièrement l'immeuble**, c'est-à-dire qui implique d'intervenir en totalité sur une toiture ou sur une façade (du pied de façade à la chéneau). Les travaux d'entretien de toiture, de reprise partielle de façade ou de toiture ne seront pas subventionnés.
- **Réaliser des travaux conformes aux recommandations techniques du service de l'urbanisme et aux prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France**, dont leur prise en compte dans les travaux de réhabilitation conditionne obligatoirement l'obtention de l'aide communale. Toute infraction ou non respect des prescriptions pourra faire l'objet de reprise de travaux.
- Faire réaliser ces travaux par un professionnel (fourniture et pose)
- Attendre la notification de dépôt du dossier de demande de subvention (valant complétude) avant de pouvoir démarrer les travaux
- Demander une autorisation de voirie si le chantier nécessite une occupation du domaine public, auprès du service urbanisme de la mairie de Marvejols et au moins 15 jours avant le démarrage des travaux, sous respect de la réglementation
- Avertir le service urbanisme de la mairie du début des travaux au moins 2 semaines à l'avance, de façon à convenir d'un rendez-vous de chantier.
- Signaler à la mairie tout changement sur le contenu ou la nature des travaux survenant avant ou pendant les travaux

Conditions générales de l'Opération – Critères d'attribution

Conditions d'attribution

- Déposer la demande de subvention avant épuisement de l'enveloppe annuelle
- Avoir signé et complété la fiche de recommandations techniques (établie par le service Urbanisme et validée par l'UDAP), ainsi que la lettre d'engagement qui énumèrent les contreparties à respecter pour bénéficier de l'aide municipale.
- Avoir déposé une demande de déclaration préalable de travaux ou une demande de permis de construire
- Obtenir la notification de dépôt du dossier de demande de subvention (valant complétude) avant de pouvoir démarrer les travaux
- Réaliser des travaux complets, conformes aux recommandations prises en compte pour le calcul de la subvention et à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Exécuter les travaux, dans un délai de 18 mois, à partir la date de notification de dépôt du dossier de demande de subvention.
- Obtenir un avis conforme suite à la visite de contrôle en présence des services de la mairie et de l'UDAP, qui conditionne le paiement de la subvention, qui peut être recalculée à la baisse en cas de non-conformité des travaux par rapport au projet initial

Commission d'attribution

La commission d'attribution, présidée par M. le Maire, se réunira à fréquence régulière (4 mois suivant dossiers en attente) afin d'examiner les dossiers de demandes de subventions et formulera pour chacun d'eux une réponse motivée. Cette commission de réserve le droit de rejeter un dossier de demande de subvention s'il est considéré comme incomplet ou non-conforme au règlement d'intervention.

Cette commission sera composée de :

- Monsieur le Maire (qui possède une voix prépondérante en cas d'égalité des voix),
- 4 membres du conseil municipal
- L'Architecte des Bâtiments de France ou son représentant (UDAP) sera associé à chaque commission en tant qu'expert, ayant donné au préalable son avis dans le cadre de l'autorisation d'urbanisme.

Assiste également aux travaux de la commission sans voies délibératives, un rapporteur technique des dossiers pour le service urbanisme, qui aura pour mission préalable de réceptionner et instruire les demandes (guichet unique) et d'émettre un avis sur les dossiers réceptionnés qu'ils présenteront à la commission.

Conditions générales de l'Opération – Autres conditions

Délais d'exécution des travaux

La réalisation des travaux et la production des factures doivent intervenir dans un délai de 18 mois après la date de notification de dépôt du dossier de demande de subvention.

Les propriétaires ayant déjà bénéficié d'une aide dans le cadre de cette opération (ou de l'opération précédente qui s'est déroulée entre 2009 et 2015) devront respecter un délai de 10 ans entre deux tranches de travaux de même type. Ce délai court de la date d'examen en commission de paiement de l'aide à la date de l'engagement de la nouvelle aide sollicitée.

Cumul des aides publiques

Le cumul avec les autres aides (notamment celles de l'OPAH, de la DRAC,...) est possible du moment que le montant total des subventions perçues ne dépasse pas 80% du montant de l'opération. Il sera demandé à un propriétaire de produire au moment de la demande de financement la copie des accords des aides déjà obtenues et de produire au moment de la mise en paiement la copie des notifications de paiement des autres financeurs.

La commune de Marvejols se réserve le droit d'écarter sa subvention en fonction des autres aides obtenues par le pétitionnaire.

Association des partenaires et communication

Chaque partenaire doit pouvoir apporter sa compétence à l'action de mise en valeur des façades et des toitures et au-delà, des centres anciens. L'information de chacun sur les objectifs qualitatifs sera la première étape d'une collaboration continue.

- L'Architecte des Bâtiments de France, confirmera les principes techniques de réfection des toitures et de traitement des façades et l'éventuelle palette indicative, bases de réflexion au cas par cas. Il vérifie la liste de recommandations proposée à l'approbation de la commission.
- Les artisans et maîtres d'œuvre seront informés du contenu de l'opération.
- Lozère Energie, en tant qu'opérateur de l'OPAH, sera informé du contenu de l'opération et des comptes-rendus de commission.

Liste des travaux subventionnés – Aides aux façades

Travaux subventionnables

La mise en valeur du bâti ancien suppose l'application de techniques adaptées à la nature de ses matériaux. Les enduits et badigeons à la chaux naturelle restent pour cette raison les deux techniques de références.

On recommandera :

- Les corps d'enduit, finitions et rejointoiements à la chaux naturelle ou aérienne bâtardée sans adjonction de ciment (finition de préférence talochée, la finition à grain sera tolérée - Chaux NHL ou CL répondant aux normes NF.P 15.311. Dosages extraits du DTU enduit 26.1 de mai 1990).
- Les finitions teintées en masse.
- Les finitions teintées en surface par application d'un badigeon au lait de chaux sur l'enduit frais ou sec.
- Les façades ne nécessitant pas une réfection complète de l'enduit pourront recevoir l'application d'une finition d'enduit sur l'enduit existant conservé si l'on constate des défauts de surface importants ou la présence d'un relief de surface.
- La confection des teintes sur chantier à partir de terres et d'ocres en poudre est fortement recommandée.
- Les pierres apparentes ne seront envisagées qu'au cas par cas. Un enduit protégera les façades constituées de pierres irrégulières à joints larges. La mise en œuvre d'un enduit à pierres vues pourra être envisagée dans certains cas. Les rejointoiements se réaliseront à joints pleins, ni en relief, ni en creux mais au nu des pierres du parement. On recherchera une couleur de mortier et une granulométrie de sable qui fondent le joint avec les pierres qu'il accompagne.
- Les bois neufs ou décapés recevront une peinture micro poreuse pour bois.

La commission veillera au respect des principes de traitement recommandés en contrepartie de l'aide municipale. Elle reste souveraine pour évaluer au cas par cas les dérogations ou adaptations au bâti et aux nouvelles techniques.

Traitements exclus de l'aide municipale :

Les enduits hydrofugés dans la masse,

Les enduits en ciment,

Les finitions irrégulières, brut de projection, écrasées, tyroliennes...

Les revêtements plastiques épais, les peintures non micro poreuses, les aspects de surface entraînant des aspérités.

Les travaux financés seront obligatoirement réalisés en fourniture et pose par des artisans ou entreprises inscrits au registre du commerce ou au répertoire des métiers.

Liste des travaux subventionnés – Aides aux toitures

Travaux subventionnables

Les travaux pris en compte concernent la couverture, le remplacement éventuel des voliges, les ouvertures en toiture, la zinguerie, le traitement des avant toits et les travaux annexes d'étanchéité, ainsi que la restauration des souches anciennes (couronnement, enduits, etc.).

Pour être éligibles, les travaux doivent prévoir la mise en place de lauzes de schiste. Certaines ardoises épaisses traditionnellement posées peuvent être pris en compte.

La commission veillera au respect des principes de traitement recommandés en contrepartie de l'aide municipale.

Elle reste souveraine pour évaluer au cas par cas les dérogations ou adaptations au bâti et aux nouvelles techniques.

Les travaux financés seront obligatoirement réalisés en fourniture et pose par des artisans ou entreprises inscrits au registre du commerce ou au répertoire des métiers.

Base de calcul de la subvention

Pour les façades

Elle concerne les travaux courants énumérés par la fiche de recommandations techniques et approuvés par la commission.
Elle se calcule à partir du montant TTC des travaux retenus.

L'aide allouée sera de 40% des travaux retenus plafonnée à 3 000€/Unité foncière et par tranche de 10 ans.

Pour les toitures

Elle concerne les travaux courants énumérés par la fiche de recommandations techniques et approuvés par la commission.
Elle se calcule à partir du montant TTC des travaux retenus.

L'aide allouée sera de 35% des travaux retenus plafonnée à 3 000€/opérations et par tranche de 20 ans.

Démarche à suivre par le demandeur

1. Le demandeur vient retirer un dossier de demande de subvention communale auprès du service urbanisme de la ville de Marvejols et présente sommairement son dossier. En parallèle, s'il y a lieu, le service urbanisme donnera au demandeur le formulaire de demande d'autorisation d'urbanisme suivant la nature du projet (Déclaration Préalable / Permis de Construire).
2. Le demandeur fait établir au moins un devis détaillés par des artisans, il sélectionnera librement (avec avis motivé) l'entreprise de son choix qui exécutera les travaux
3. Le pétitionnaire dépose en mairie sa demande d'autorisation d'urbanisme et son dossier de demande de subvention contre récépissés.
4. Le dossier est transmis en commission, qui se réunit pour examiner le projet de réhabilitation sur la base des éléments fournis à l'étape 3. Après examen, une décision sera notifiée au demandeur (acceptation, rejet, incomplet).
 - en cas d'avis favorable, M. le Maire notifie l'autorisation d'effectuer les travaux et la décision d'attribution de la subvention en indiquant le montant prévisionnel en fonction du devis retenu,
 - en cas d'avis défavorable, M. le Maire notifie la décision de refus d'attribution de la subvention prise par la commission. Sous certaines conditions exprimées dans le courrier de refus, le demandeur pourra déposer un nouveau dossier de demande de subvention
5. Le demandeur ou l'entreprise informe la mairie de la date d'ouverture de chantier afin de demander une autorisation de voirie si le chantier occupe le domaine public et de prévoir également un rendez-vous de début de chantier en présence des services de la mairie.
6. A l'issue des travaux, le demandeur transmet les factures acquittées, des photos du résultat des travaux et la copie des notifications de paiement des autres financeurs
7. Une visite de contrôle est effectuée par les services municipaux et de l'UDAP afin de délivrer un avis conforme aux travaux réalisés
8. La commune procède au paiement de la subvention sous deux mois si le dossier est réputé complet et conforme. Le montant définitif de la subvention est recalculé sur la base des factures originales acquittées.

Pièces du dossier de demande de subvention

Le dossier de demande de subvention est à déposer en main propre contre remise d'un récépissé, en un exemplaire.

Ce dossier sera composé des pièces suivantes :

- Le formulaire de demande de subvention, dûment rempli et signé par le pétitionnaire
- La fiche technique et d'engagement, établie en relation avec la commune et l'UDAP, dûment signée par le demandeur
- Au moins un devis descriptif, estimatif détaillé des travaux de façade(s) et/ou de toiture(s), effectué par une entreprise qualifiée (faire ressortir le montant des travaux subventionnables),
- Un Relevé d'Identité Bancaire,
- Un Notice technique des travaux (faisant apparaître les types et caractéristiques des matériaux utilisés),
- Un plan des façades et des toitures (faire ressortir les parties concernées),
- Un plan de situation (extrait cadastral),
- Une photo couleur,
- Une copie de l'arrêté du Permis de Construire ou de la Déclaration Préalable et de l'avis du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.
- Une copie des accords des aides déjà obtenues

Une fois les travaux achevés, le demandeur transmettra :

- Les factures originales acquittées du chantier, tamponnées et signées par l'entrepreneur
- Une photo couleur des travaux réalisés
- Une copie des notifications de paiement des autres financeurs

Pour les copropriétés, en complément des pièces principales ci-dessus

- Une copie du contrat de syndic et des statuts mis à jour
- La liste des noms et adresses de tous les copropriétaires
- Une copie du PV de l'assemblée générale des copropriétaires désignant un mandataire commun pour engager les travaux et percevoir la subvention pour le compte de la copropriété
- Le n° SIRET et code APE/NAF du syndic de copropriété