

MEMENTO DU BON ENTRETIEN DES IMMEUBLES EN CENTRE-VILLE

RETROUVEZ LES DISPOSITIFS PROPOSÉS PAR LA VILLE
DE MEAUX POUR LA RÉNOVATION DES BIENS IMMOBILIERS
AINSI QUE LES OBLIGATIONS LÉGALES QUI INCOMBENT
AUX PROPRIÉTAIRES

www.ville-meaux.fr



 **Meaux**
Fiers de notre histoire



ÉDITO

Madame, Monsieur,

Comme vous le savez, cela fait plus d'un an que je mène avec mes équipes une véritable reconquête de notre centre-ville. Après une première réunion publique sur les bâtiments en péril du quartier en avril 2023, nous nous sommes depuis dotés d'une stratégie globale et collective afin de nous assurer de la qualité de tous les bâtiments du centre-ville.

Aux côtés des élus et services concernés, je reçois ainsi régulièrement, à travers des réunions ou des convocations, des propriétaires, des locataires et des bailleurs afin de m'assurer de leur pleine et entière mobilisation pour sécuriser et embellir leurs bâtiments et ainsi reconquérir le centre-ville à nos côtés.

Il est de mon devoir de vous alerter régulièrement, de vous inviter à faire preuve d'une extrême vigilance concernant l'entretien de vos structures et de vous assurer de la mobilisation totale de mes équipes sur ce sujet qui nous concerne tous.

En parallèle de ces échanges essentiels, nous avons également ces derniers mois lancé ou renforcé un certain nombre de dispositifs extrêmement concrets à destination des différents acteurs du quartier.

Aides pour le ravalement de façades, création d'une subvention pour les devantures commerciales, contrôles de conformité au raccordement au réseau d'assainissement collectif, lancement d'un permis de louer, création d'un service « Habitat » : tous ces outils portent aujourd'hui leurs fruits et nous permettent d'opérer une véritable transformation de notre centre-ville au service de tous les Meldois.

Vous trouverez à la lecture de ce document un récapitulatif de nos dispositifs d'accompagnement, ainsi que les obligations et sanctions qui incombent à tous les propriétaires.

Je vous prie de croire, Madame, Monsieur, en l'expression de mes sentiments fidèles et dévoués.

Jean-François Copé

Ancien ministre, Maire de Meaux,
Président de la Communauté
d'Agglomération du Pays de Meaux

Bien fidèlement à vous
Jean-François Copé



SOMMAIRE

- | | |
|--|------|
| I- Les dispositifs que me propose la Ville de Meaux pour la rénovation de mon bien | P.4 |
| II- Les désordres auxquels je peux tout de même être confronté | P.11 |
| III- Quels sont les obligations et sanctions qui s'imposent à moi en cas de désordres ? | P.12 |
| IV- Reconquête du centre-ville :
Une stratégie globale au service de tous les Meldois | P.14 |

I- LES DISPOSITIFS QUE ME PROPOSE LA VILLE DE MEAUX POUR LA RÉNOVATION DE MON BIEN

OPAH

Avec l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), la Communauté d'Agglomération du Pays de Meaux vous accompagne dans la rénovation de votre logement. Ce dispositif est proposé en partenariat avec l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) et l'État.

Ces aides sont destinées :

- Aux propriétaires qui résident dans leur logement ou le louent
- Aux syndicats de copropriétaires

Les aides financières sont attribuées selon les critères de revenus et la nature des travaux.

Pour quels travaux :

- Rénovation énergétique (isolation intérieure et extérieure, menuiseries, chaudière...)
- Mise aux normes d'un logement dégradé (sanitaires, chauffage...)
- Adaptation aux handicaps et prévention du vieillissement (accessibilité, sanitaires adaptés...)
- Réhabilitation des parties communes des copropriétés (sécurité incendie, ascenseur, ravalement avec isolation...)

Bon à savoir : Signée entre le Pays de Meaux et l'État, l'OPAH 2018-2024 a permis de rénover 800 logements sur tout le territoire.

Les travaux ne doivent commencer qu'après validation du dossier par les organismes financeurs.

Plus d'informations au 01 72 83 40 73 ou 01 64 09 12 72
ou par mail à : opah.paysdemeaux@soliha.fr
ou : urbanisme@meaux.fr

Permanences : Tous les mardis de 9h30 à 12h30 à l'Hôtel de Ville de Meaux

Aides pour le ravalement de façade

La Ville a mis en place depuis plusieurs années une aide au ravalement de façade destinée aux propriétaires de biens bâtis. Elle permet aux propriétaires souhaitant valoriser leur patrimoine de bénéficier de subventions publiques jusqu'à 30% pour réaliser des travaux de ravalement. Elle vise à accélérer la réhabilitation de l'habitat, à favoriser l'embellissement du cœur de ville et à renforcer sa dynamisation.

Pour en bénéficier, vous devez être :

- Propriétaire d'une maison ou d'un immeuble à usage d'habitation ou mixte ;
- Copropriétaire (la demande doit être faite par la copropriété pour l'ensemble de l'immeuble) ;
- Propriétaire ou locataire d'un local commercial pour l'aide aux devantures commerciales ;

Les bénéficiaires sont les maîtres d'ouvrage et ont le choix des entreprises. Toutefois, il est primordial de veiller à ce que les entreprises contractent les assurances nécessaires (assurance décennale ou responsabilité civile professionnelle).

Pour en bénéficier, votre maison ou votre immeuble doit :

- Être inscrit dans le périmètre défini par la Ville
- Avoir été construit avant 1970
- Travaux de ravalement sur les façades non visibles prises en compte sauf si le dernier ravalement date de moins de 5 ans

Quels types de travaux sont subventionnables :

Façade

- Ravalement par peinture, enduit monocouche à la chaux ou enduits plâtre et chaux
- Travaux sur devantures commerciales

Menuiseries extérieures

- Pose de porte d'entrée
- Pose de volets persiennés en bois

Couverture et toiture

- Pose d'une couverture en petite tuile plate
- Remplacement des gouttières et descentes d'eaux pluviales

Murs de clôture

Travaux de ravalements subventionnés que si des travaux sont prévus conjointement sur les façades de l'immeuble, sauf si le ravalement de la façade a été réalisé dans les 5 ans auparavant. Les travaux doivent être confiés à des professionnels et respecter les prescriptions en matière d'urbanisme.

Quel est le montant de subvention :

Le montant de la subvention est conditionné selon la qualité du ravalement (type d'enduits, modénatures...) et la surface de façade visible de l'espace public. Il est plafonné à hauteur de 40% du prix total des travaux de ravalement, sauf pour les bâtiments inscrits ou classés monuments historiques et pour les devantures commerciales, pour lesquels le montant de la subvention est à hauteur de 40 % du prix total.

Création d'une subvention pour les devantures commerciales

A également été créée lors du Conseil Municipal du 29 mars 2024, une subvention pour les devantures commerciales. Les commerçants peuvent désormais obtenir une aide de la part de la municipalité afin d'embellir leur façade. Le montant de la subvention est de 40 % du montant des travaux hors taxes, avec un maximum de 8 000 € par devanture.

Comment puis-je bénéficier de ce dispositif :

- Le bénéficiaire devra respecter l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).
- Je vérifie sur www.ville-meaux.fr > Mes démarches - infos pratiques > Autorisations et déclarations > Démarche Urbanisme et Habitat > Aides aux ravalements que mon bien est inscrit dans le périmètre des aides aux ravalements.
- Je prends contact avec le service urbanisme pour élaborer mon projet et je dépose ensuite une déclaration préalable ou un permis de construire mentionnant la nature des travaux.
- Je joins un dossier de demande de subvention comprenant : Un plan de situation, un plan de masse, une lettre d'accompagnement, adressée à Monsieur le Maire de Meaux, sollicitant une subvention, Les devis d'entreprises qualifiées avec le métrage exact de la surface à raveler, Des photos des façades à raveler, Un relevé d'identité bancaire.
- Mon dossier est ensuite étudié en commission. Lorsqu'il est validé, il est présenté au Conseil Municipal.
- Dès que le Conseil Municipal a validé mon dossier, je reçois un courrier de la Ville qui m'indique le montant de ma subvention. Je peux alors débiter mes travaux.
- Dès le démarrage des travaux et pendant une durée d'un an, un panneau municipal sera apposé sur la façade.
- Mes travaux sont finis. J'en informe le service urbanisme et je joins ma facture acquittée pour recevoir la subvention.

Service « Urbanisme » :

Plus d'informations au 01 60 09 98 45

ou par mail : urbanisme@meaux.fr

Contrôles de conformité au raccordement au réseau d'assainissement collectif

Nous avons constaté en 2023 que de nombreux biens du centre-ville n'étaient pas encore raccordés au réseau d'assainissement collectif. En agissant ainsi, les propriétaires prennent le risque que des eaux usées s'infiltrent dans leurs sous-sols et leurs caves et abiment leurs biens.

Au nom de la qualité des bâtiments du centre-ville, nous avons donc décidé au printemps 2023 de l'imposer à tous les propriétaires. Ils sont désormais dans l'obligation de se raccorder au réseau d'assainissement collectif.

Bon à savoir : en 2023, la Ville de Meaux a lancé une campagne de conformité au réseau d'assainissement collectif dans le centre-ville avec l'agence SNAVEB Meaux-Roissy. Plus de 400 bâtiments du centre-ville ont à ce titre fait l'objet d'un contrôle de conformité, entièrement gratuit, au bon raccordement au réseau d'assainissement collectif.

Plus d'informations au 01 83 69 00 52 ou au 01 60 09 97 00

Astreinte 24h/24h : 01 60 09 97 00

Adresse postale de la Direction de l'Eau et de l'Assainissement :
199 chemin du Bas de Nanteuil, Nanteuil-lès-Meaux, 77100

Permis de louer

Depuis le 1^{er} janvier 2024, la Ville de Meaux a mis en place un permis de louer qui va améliorer la qualité des logements destinés à la location dans le centre-ville. Dans ce cadre, tous les propriétaires bailleurs privés ou les mandataires dont les biens se trouvent dans le périmètre défini par la délibération sont dans l'obligation d'effectuer une demande d'autorisation préalable de mise en location auprès de la Communauté d'Agglomération du Pays de Meaux.

Cette autorisation ne peut se faire sans un dossier et la visite de contrôle d'un agent de la Communauté d'Agglomération du Pays de Meaux.

Le but est de vérifier que le logement réponde aux critères de décence et qu'il ne présente pour des locataires ni risques pour la santé ni risques pour la sécurité.

Est puni de :

- 5 000 € d'amende en cas de mise en location sans demande de permis de louer ;
- 15 000 € d'amende un nouveau non-respect du dispositif dans les 3 ans ;
- 15 000 € d'amende en cas de mise en location malgré un refus ;

Bon à savoir : Au sein du nouveau service « Habitat », la Ville de Meaux a recruté une personne chargée de contrôler les permis de louer.

Partenariat avec la Caisse d'Allocations Familiales (CAF)

Suite à une délibération votée lors du Conseil Communautaire du 15 mars 2024, la Ville de Meaux va compléter le dispositif du permis de louer en signant une convention avec la CAF. Avec ce nouveau partenariat, la ville va recevoir tous les mois de la part de la CAF la liste des nouveaux locataires qui ont demandé des aides au logement sur le territoire et sera donc en mesure de savoir si les propriétaires ont respecté le dispositif et bénéficient ainsi d'un permis de louer de la part de la municipalité.

En cas de manquement ou de non-respect du permis de louer, les aides au logement que touchent les locataires ne seront désormais plus versées aux propriétaires ou pourront être déduites des loyers versés par les locataires.

Service « Habitat » :

Plus d'informations au 01 83 69 02 17

ou par mail : permisdelouer@meaux.fr

II- LES DÉSORDRES AUXQUELS JE PEUX TOUT DE MÊME ÊTRE CONFRONTÉ

Fondations et infrastructures

- J'ai constaté des mouvements de fondation de type :
 - ▣ Fissures en diagonales
 - ▣ Fissures horizontales et verticales sur les murs extérieurs
- J'ai constaté un phénomène de tassement (déformation verticale des fondations)
- J'ai constaté un affaissement de sol (effondrement du sol en surface)

Humidité et infiltrations

- J'ai constaté de l'humidité en sous-sol de type :
 - ▣ Eaux de ruissellement
 - ▣ Remontées capillaires
 - ▣ Réseaux fuyards

Éléments de structure

- J'ai constaté les désordres sur les éléments suivants :
 - ▣ Arc et voûtes
 - ▣ Pans de bois
 - ▣ Maçonneries (briques, bétons, pierres, etc...)
 - ▣ Piliers et poutres
 - ▣ Dalles porteuses et planchers
 - ▣ Cage d'escalier

Charpentes et couvertures

■ J'ai constaté les désordres suivants :

- ▣ Infiltrations par points de couverture (solin, faîtage, noue, etc.)
- ▣ Infiltrations par toitures terrasses
- ▣ Déformations de fermettes industrialisées
- ▣ Déformations des charpentes traditionnelles en bois
- ▣ Détérioration des souches de cheminée
- ▣ Présence de champignons lignivores

Dès lors que vous constatez ne serait-ce qu'un seul de ces désordres, il vous faut agir.

Signalez par mail : desordresimmeublescv@meaux.fr

III- QUELS SONT LES OBLIGATIONS ET SANCTIONS QUI S'IMPOSENT À MOI EN CAS DE DÉSORDRES ?

Obligations pour le propriétaire

Si vous êtes propriétaire, il faut impérativement faire appel à un expert bâtiment. Il réalisera une expertise fissures sur vos murs puis vous informera sur les potentiels travaux à réaliser pour que les désordres structurels disparaissent. Pour obtenir une indemnisation, vous devez effectuer une déclaration de fissure à votre assurance.

Vous êtes également invité à avoir la plus grande vigilance à la relecture de votre contrat d'assurances Propriétaire/ Copropriété concernant la prise en charge des désordres structurels.

Vous pouvez également solliciter une visite de la part des services municipaux.

Si des travaux de remédiation ne sont pas effectués alors que le Maire a dû les prescrire auprès du propriétaire, le Maire est amené à prendre un arrêté de mise en sécurité ordinaire.

La non-réalisation par le propriétaire des mesures prescrites par arrêté mise en sécurité peut vous exposer au paiement d'une astreinte calculée dans les conditions prévues à l'article L 511-15 du Code de la Construction et de l'Habitation (1 000 € par jour de retard) assortie d'une sanction pénale conformément à l'article L. 511-22.

Sanctions

Est ainsi puni :

- D'un an d'emprisonnement et d'une amende de 50 000 € le refus délibéré et sans motif légitime d'exécuter les travaux et mesures prescrits,
- De deux ans d'emprisonnement et d'une amende de 75 000 € le fait de ne pas déférer à une mise en demeure du représentant de l'Etat dans le département prise sur le fondement de l'article L. 1331-23 du code de la santé publique concernant des locaux mis à disposition aux fins d'habitation dans des conditions qui conduisent manifestement à leur sur-occupation.
- D'un emprisonnement de trois ans et d'une amende de 100 000 € :
 - ▣ Le fait de dégrader, détériorer, détruire des locaux ou de les rendre impropres à l'habitation de quelque façon que ce soit dans le but d'en faire partir les occupants lorsque ces locaux sont visés par un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité ;
 - ▣ Le fait, de mauvaise foi, de ne pas respecter une interdiction d'habiter ou d'accéder aux lieux prise en application du présent chapitre.

En cas d'inaction de votre part

Les propriétaires d'immeubles sous arrêté de péril ordinaire ou imminent doivent effectuer des travaux et peuvent être accompagnés par des subventions. Les propriétaires des adresses qui ne sont pas conformes doivent impérativement réaliser les travaux nécessaires dans les prochains mois. S'ils ne les font pas dans le temps imparti, la mairie peut se substituer aux propriétaires et réaliser les travaux à leurs frais. Dans ces cas-là, aucune aide publique n'est accordée aux propriétaires pour le ravalement de façade.

IV- RECONQUÊTE DU CENTRE-VILLE : UNE STRATÉGIE GLOBALE AU SERVICE DE TOUS LES MELDOIS

Révision du PLU (Plan Local d'Urbanisme)

Le PLU est le document d'urbanisme qui définit le projet d'aménagement d'une commune ou d'un groupement de communes et les droits à construire de chaque parcelle.

Suite à une modification simplifiée du PLU votée lors du Conseil Municipal du 29 mars 2024, les porteurs de projet et les propriétaires doivent désormais respecter des critères plus stricts en termes de qualité architecturale, y compris dans le cas de réhabilitation (dissimulation des éléments techniques, intégration des descentes d'eaux pluviales, aspect des gardes corps, des ouvertures, des volets, des toitures, etc.).

Bon à savoir : Cette révision comprend également l'imposition d'une proportion de logements de type T3 ou plus lorsque des logements seront créés à l'occasion d'une construction neuve ou de la réhabilitation d'un bâtiment. Il ne sera donc plus possible de ne créer que des studios ou des deux pièces, même lorsqu'on crée deux ou trois logements dans le cadre d'une réhabilitation.

Service « Urbanisme » :

Plus d'informations au 01 60 09 98 45

ou par mail : urbanisme@meaux.fr

Grands projets

Réouverture du cinéma UGC – Le Majestic, création de la Cité de la Musique Simone Veil, aménagement de la place Henri IV, rénovation de la Cité épiscopale : de nombreux grands projets vont venir embellir le centre-ville et améliorer son attractivité dans les prochains mois.

Tous les habitants du territoire sont ainsi invités à profiter de ces nouvelles infrastructures et à consommer auprès des commerçants locaux afin que nous participions tous ensemble à la reconquête de notre centre-ville.

