

Règlement de l'Opération Façades (attribution des subventions)

PREAMBULE

Afin de préserver et valoriser le patrimoine bâti des centres anciens, d'améliorer le cadre de vie de ses habitants, la Communauté de Communes du Confluent et des Coteaux de Prayssas décide de reconduire une campagne d'aide au ravalement de façades par l'octroi de subventions aux particuliers.

Les objectifs de cette campagne sont :

- de requalifier les façades visibles depuis l'espace public ;
- de conforter l'attractivité des centres-villes et des villages par une mise en valeur globale du paysage urbain ;
- d'inciter à un ravalement raisonné, respectueux des caractéristiques architecturales du patrimoine bâti de la commune et ainsi de contribuer à la pérennisation du bâti ;
- d'apporter une dynamique économique locale tout en préservant et développant les savoir-faire des artisans en matière de techniques de restauration dites traditionnelles.

Cette opération devra faciliter la réalisation de travaux de qualité, adaptés à l'habitat ancien. La prise en charge par la commune et la communauté de communes d'une partie du coût des travaux de ravalement engagés par les particuliers apparaît comme la contrepartie naturelle aux exigences qualitativement posées. Cette action fait partie de la politique de revitalisation initiée sur le territoire communautaire.

Dans ce cadre, il peut être rappelé les actions entreprises ces dernières années pour valoriser et redynamiser les centres bourgs :

- La mise en place d'une charte paysagère et d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal sur les 10 communes du secteur des coteaux de Prayssas ;
- L'élaboration de documents d'urbanisme communaux de type « Grenel » avec la mise en place d'un nuancier local et de l'identification des bâtiments anciens de qualité patrimoniale ;
- Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) couplée à un programme de rénovation des façades entre 2012 et 2014 sur les 10 communes du secteur des coteaux de Prayssas ;
- Cette OPAH et l'opération façade ont été renouvelées de 2018 à 2021 sur l'ensemble du territoire communautaire ;
- La réalisation de plans guide sur les bourgs centres afin d'identifier les enjeux et définir une stratégie transversale d'aménagement ;
- La signature d'une convention d'Opération de Revitalisation du Territoire le 28 août 2023 entre la communauté de communes et les 4 centralités d'Aiguillon, Damazan, Port Sainte Marie et Prayssas, qui servira de feuille de route pour des actions multithématiques cohérentes, portées par les centralités ou la communauté de communes. En complément de l'opération portant sur les façades et sur la même période 2024 – 2028, la mise en place d'une OPAH avec un volet renouvellement urbain.

Toutes ces interventions ont permis et permettront de mettre en valeur les centres bourgs et leur patrimoine ancien. Mais il convient de soutenir l'action des propriétaires privés afin d'améliorer les conditions d'habitat, le cadre de vie et l'aspect esthétique du centre-ville pour poursuivre ce travail.

Inscrite en complémentarité du dispositif destiné à l'amélioration intérieure de l'habitat qu'est l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat ; l'opération façades permet un accompagnement technique et administratif gratuit ainsi que l'attribution d'une subvention publique pour l'amélioration extérieure de l'habitat.

Le présent règlement a pour objectif de fixer les modalités d'attribution et de versement de l'aide au ravalement de façade.

ARTICLE 1 - PERIMETRE D'INTERVENTION DE L'OPERATION FAÇADE

Pour permettre une campagne en faveur du ravalement des façades des immeubles sur un périmètre stratégique et d'accompagner ses administrés dans cette démarche, les communes ont défini des périmètres d'intervention à l'intérieur duquel s'applique le présent règlement (cf plan fourni par la commune concernée).

ARTICLE 2 – DUREE ET PARTICIPATIONS FINANCIERES DES COLLECTIVITES LOCALES

La durée de la campagne de ravalement obligatoire des façades est de 5 ans : mars 2024 à mars 2029.

Les aides au ravalement des façades sont octroyées par la communauté de communes et les communes qui souhaitent participer financièrement dans la limite des enveloppes financières validées par chacune des assemblées de ces collectivités et selon leur budget respectif.

Les aides prennent la forme d'une subvention versée sur présentation de pièces justificatives et après passage en commission.

L'enveloppe budgétaire globale fixée par la communauté de communes sur 5 ans est de :

- 150 000 € pour 50 façades et 240 000 € pour 80 façades sur le volet RU.

ARTICLE 3 – LES CONDITIONS D'ELIGIBILITE AU DISPOSITIF

- Habiter une des communes de la Communauté de Communes participant à l'opération ou posséder un bien immobilier dans le périmètre défini par la commune par arrêté municipal ;
- 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 notification d'attribution et pouvoir justifier des dépenses réalisées dans ce délai ;
- Avoir une ou plusieurs façades ou pignons visibles depuis l'espace public ;
- Effectuer des travaux en conformité avec les documents d'urbanisme et/ou prescription de l'Architecte des Bâtiments de France ;
- Avoir déclaré et soumis les travaux à autorisation de la commune sous forme d'une déclaration préalable (DP).

Les bâtiments communaux sont éligibles au dispositif.

Sont exclus du bénéfice de l'aide, les professionnels de l'immobilier et les marchands de biens.

Travaux éligibles :

- Les travaux effectués du sol à l'égout du toit, de limite à limite et tous les éléments dégradés ou non conformes aux recommandations architecturales et techniques.

Exemple de façade à rénover dans son intégralité



Les immeubles en recul du domaine public, pourront être traités dans le cadre de cette opération dans la mesure où la façade est visible de la rue.

Travaux non-éligibles :

- Les simples travaux de zinguerie
- Les simples travaux de menuiseries
- Les nettoyages de façades
- Les travaux de façades non visibles depuis l'espace public



Façades d'angle ouvrant droit
à deux subventions

Chaque façade visible depuis le domaine public entrainera une subvention. L'administré aura toutefois l'obligation de faire l'entièreté des travaux au même moment (phasage interdit).



Mur pignon visible depuis l'espace public

Une subvention sera accordée pour la réfection d'un pignon donnant sur le domaine public. Si une simple demande est faite pour le pignon, l'opérateur devra attester de la qualité de la façade principale. Si la façade nécessite un ravalement en plus du pignon, deux subventions seront accordées.

Prescriptions techniques à respecter :

- Tout élément architectural remarquable doit être conservé ou restauré. Ceux découverts à l'occasion d'un décaissage seront impérativement signalés à la mairie par le maître d'ouvrage ou l'entrepreneur, pour mise en valeur ou restitution éventuelle.
- Les travaux subventionnés doivent obligatoirement être exécutés par des professionnels du bâtiment et feront l'objet d'une facturation en bonne et due forme. Ils ne devront en aucun cas débiter avant l'accord des financeurs et l'accord de la demande d'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE 4 – LES MODALITES D'OCTROI DE LA SUBVENTION

Conditions générales :

Le fait d'être éligible à une subvention ne constitue pas un droit à bénéficier de ladite subvention. La communauté de communes se réserve le droit de ne pas accorder cette aide notamment en cas d'insuffisance de crédits budgétaires.

Les demandes d'aides sont instruites par la commission aménagement de l'espace selon les modalités énoncées dans le règlement présent et ce dans la limite du budget alloué annuellement par le conseil communautaire à ce régime d'aides.

Les aides ne sont pas rétroactives

- L'aide ne concerne que les travaux à réaliser et non des travaux déjà exécutés ou engagés. Aucune subvention ne sera versée en cas de démarrage des travaux avant la notification de la décision.
- Les travaux ne pourront commencer qu'après le dépôt du dossier complet auprès du Guichet Unique de l'Habitat de la Communauté de Communes – 30 rue Thiers – Aiguillon.

Les pièces à fournir pour la constitution du dossier sont :

Avant travaux :

- Carte d'identité des demandeurs
- Le titre de propriété de l'immeuble concerné par les travaux
- Un devis précis des travaux décrivant les matériaux utilisés ainsi que la mise en œuvre
- L'arrêté de non opposition de la déclaration préalable des travaux
- Le RIB des demandeurs (pour le versement de la subvention)

Après travaux :

- La facture originale détaillée des travaux acquittés
- La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux

Les dossiers incomplets ne seront traités qu'après la réception de toutes les pièces justificatives.

Le dossier de demande de subvention est constitué par l'administré avec l'aide du Guichet Unique de la Communauté de Communes et du cabinet d'étude mandaté par la Communauté de Communes dans le cadre du marché public d'animation du dispositif général de l'OPAH-OPAH/RU.

La subvention de la communauté de communes est attribuée par arrêté du Vice-Président, par délégation de pouvoir, après avis de la commission aménagement de l'espace et de la commune.

Montant de la subvention :

La subvention de la communauté de communes s'élève à 30 % du coût des travaux en HT dans la limite d'un plafond de travaux **de 10 000€ HT**. (Exemple : travaux 10 000€ HT = subvention de 3 000€)

Le cas échéant, la subvention de la commune est fixée par le conseil municipal et notifiée à la communauté de communes.

Cas particulier :

Dans le cas d'une simple remise en peinture et/ou petits travaux de reprises de façade, la subvention de la communauté de communes sera de 20% du coût des travaux dans la limite d'un plafond de 10 000€ HT. La qualité de la façade ne nécessitant pas une reprise globale devra être attestée par le cabinet d'étude et repris dans le devis de l'artisan.

Les différentes subventions existantes sont allouables dans la limite de l'enveloppe budgétaire fixée par les communes et la communauté de communes.

Les enveloppes budgétaires des communes participantes sont fixées par les conseils municipaux et notifiées à la communauté de communes.

La Communauté de Communes statuera à chaque budget, sur le montant alloué en fonction des besoins de l'obligation de ravalement de façades et de ses ressources.

La subvention est cumulable avec d'autres aides financières existantes :

Par exemple : les façades entrant dans le champ d'action de la fondation du patrimoine pourront cumuler les subventions communautaires, municipales et de ladite fondation si le total des subventions ne dépasse pas **80% du montant du projet total**.

Les devantures commerciales pourraient bénéficier, en plus des subventions communautaires et municipales, de l'Action Collective de Proximité si elles répondent aux critères de l'ACP et si l'ensemble des subventions ne dépassent pas 80% du montant du projet global.

Modalités de versement :

La subvention attribuée par la communauté de communes sera directement versée sur le compte bancaire des demandeurs.

Le paiement de la subvention sera effectué en un seul versement sur présentation de la facture acquittée et sur présentation de la Déclaration d'Achèvement et de Conformité des Travaux (DAACT).

Le versement de la subvention est conditionné à la bonne exécution des travaux qui sera contrôlée par la communauté de communes.

Remarque : Dans le cas où la facture acquittée serait supérieure au devis initial, le montant de la subvention ne serait pas revalorisé.

Si à l'inverse la facture acquittée serait inférieure au devis initial alors le montant de la subvention serait ajusté à la dépense réellement effectuée.

ARTICLE 5 – NON-REALISATION, REALISATION PARTIELLE ET REGLE DE CADUCITE

L'administré aura 18 mois pour effectuer les travaux. Sur demande justifiée au Président de la communauté de communes, un délai supplémentaire de 6 mois pourra être accordé. A l'expiration de ce délai, la caducité de la subvention sera confirmée au bénéficiaire.

La communauté de communes se réserve le droit de ne pas attribuer une aide au ravalement de façade si les travaux sont incomplets, non exécutés ou non conformes à la déclaration préalable des travaux. Chaque critère du règlement du projet figurant sur la déclaration préalable non respecté constaté au moment du récolement pourrait entraîner une **déduction de 10%** de la subvention communautaire.

Si trois critères ne sont pas respectés, la subvention pourrait ne pas être versée.

Exemples :

- Absence de reprise des éléments annexes.
- Ajout d'éléments techniques de type pompe-à-chaleur, bloc clim, parabole, etc.
- Suppression/dégradation d'éléments patrimoniaux
- Non-respect des prescriptions de l'ABF
- Réseaux laissés apparents

Le choix est laissé aux communes d'appliquer ou non les mêmes pénalités.

ARTICLE 6 – REGLEMENT DES LITIGES

En cas de litige, la juridiction compétente est le Tribunal Administratif de Bordeaux.