



Opération Façades et éléments patrimoniaux

De la

Communauté de Communes Sor et Agout

30 Avril 2024 au 30 avril 2025

Règlement administratif, technique et financier pour le suivi du programme et l'attribution des aides.

Contexte

La Communauté de Communes du Sor et de l'Agout (CCSA) est composée de 26 communes comprenant environ 24 000 habitants. Elle est constituée principalement de communes disposées le long de la RN126 qui relie Castres à Toulouse. Elle est composée de 3 grands ensembles géographiques disposant de dynamiques différentes :

- La périphérie de Castres à l'Est, secteur péri-urbain à forte dynamique démographique, principalement absorbée par la construction de maisons individuelles. Les bourgs centres ont conservé majoritairement leur dynamisme et leurs petits commerces.
- Le piémont de la Montagne Noire au Sud-Est, secteur à dominante plus rurale, la croissance démographique y est plus lente, la population plus âgée et le marché immobilier porte principalement sur de la maison de village.
- Le Lauragais à l'Ouest, sous influence castraise et toulousaine. C'est un territoire à croissance lente composé d'un pôle principal, Puylaurens, d'un pôle secondaire, Cuq-Toulza et d'un ensemble de petits villages sans commerces ni services. Le marché immobilier se porte principalement sur des maisons de village à Puylaurens et sur d'anciens corps de ferme pour le reste des communes.

La CCSA poursuit une ambition partagée pour le développement du territoire au travers d'un projet de territoire afin de conférer aux communes une vraie identité territoriale et un cadre de vie préservé et durable pour ses habitants.

Suite à une étude pré-opérationnelle lancée en Mars 2018 et rendue en mars 2019, la Communauté de Communes Sor et Agout (CCSA) a lancé une opération programmée d'amélioration de l'Habitat (OPAH) en partenariat avec l'ANAH (Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat) du 4 nov. 2019 au 4 nov. 2023. Cette Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat a permis d'accompagner les propriétaires dans leurs projets de réhabilitation et de rénovation grâce à des aides financières et une assistance administrative et technique.

Lors du Conseil communautaire du 12 décembre 2023, les élus ont validé, par délibération (ACTE n° 2023_137_85), de relancer une politique dédiée aux aides sur les façades et les éléments patrimoniaux.

Lors de ce Conseil Communautaire, et après avoir dressé le bilan de l'opération OPAH (arrivée à son terme début novembre), il a été proposé aux membres du conseil de :

- lancer une nouvelle opération de valorisation du patrimoine et de requalification des espaces publics propre à la CCSA, portant sur la réhabilitation des façades et les éléments patrimoniaux,
- d'en déterminer les conditions comme suit :
 - Le budget annuel : 90 000 €
 - Les périmètres et modalités d'attribution : selon le règlement et le périmètre adoptés par la délibération du 15 novembre 2022
 - Déléguer à SOLIHA l'animation de l'opération.

Le conseil communautaire, après en avoir délibéré à l'unanimité :

- A DECIDE de lancer une nouvelle opération dédiée à la valorisation du patrimoine et la requalification des espaces publics par l'octroi d'aides sur les façades et les éléments patrimoniaux à compter du 30 avril 2024 pour une durée d'un an.
- A FIXE l'enveloppe attribuée à cette opération à 90 000 €.
- A DELEGUE à SOLIHA l'animation de l'opération.
- S'EST ENGAGE à inscrire au budget 2024 les crédits correspondants.

Pour la période 30 04 2024 au 30 05 2025, il est convenu que les aides sur les façades et les éléments patrimoniaux seront attribuées dans la limite de la somme inscrite sur l'opération d'investissement du budget principal de la CCSA (et dans l'ordre d'attribution par le Comité d'attribution).

Ce règlement est validé par délibération du 09 avril 2024

LES AIDES FACADES

Périmètre d'intervention

Le périmètre d'intervention de l'aide façade est constitué de cartes annexées au présent règlement. Ils sont identiques à ceux adoptés le 15 novembre 2022

Conditions de propriété et de situation de l'immeuble concerné

Le demandeur de l'aide doit justifier de son titre de propriété (en tant que propriétaire, copropriétaire ou usufruitier).

Dans le cas d'une copropriété : le règlement de copropriété, le procès-verbal de l'assemblée générale ayant autorisé pour les travaux et précisant le syndic ou le copropriétaire habilité à déposer la demande de subvention et à percevoir les fonds.

Le propriétaire doit attester du caractère décent et salubre des logements et notamment des logements loués, dans le cas d'immeubles à usage d'habitation. Dans le cas d'un logement insalubre ou en infraction avec le Règlement Sanitaire Départemental, les infractions devront être levées avant tout versement de la subvention.

Sont exclus du bénéfice de l'aide : les établissements de services publics ou d'intérêt collectif (Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public).

Cadre réglementaire à respecter

Ce programme et le présent règlement ne se substituent pas à la réglementation générale en vigueur. Il conviendra de déposer une autorisation d'urbanisme adaptée au projet et conforme à la réglementation en vigueur (documents d'urbanisme, Site Patrimonial Remarquable de Puylaurens, etc.).

Par exemple, dans le cas d'un projet portant uniquement sur une rénovation de façade, l'obtention d'une déclaration préalable de travaux sera nécessaire. Il en va de même pour les autorisations administratives (exemple : autorisation de voirie dans le cas où des échafaudages seraient installés sur la voie publique). Ces différentes autorisations sont à déposer en Mairie de la commune sur laquelle se situe le projet.

Pour tout renseignement sur les autorisations d'urbanisme les demandeurs pourront :

- Consulter la mairie
- Consulter le service Application du Droit des Sols de la CCSA

Types de bâtis éligibles

Sont éligibles : Les façades visibles depuis l'espace public des constructions à usage d'habitation situées dans le périmètre de l'aide « façades ».

Sont exclus : Les façades d'un bâtiment à usage commercial sauf en cas de présence d'un logement dans le même bâtiment.

Nature des travaux éligibles

Les travaux de rénovation devront porter sur l'ensemble des façades visibles depuis l'espace public. Les façades doivent être traitées entièrement (On ne dissociera pas le rez-de-chaussée dans le cas de locaux d'activité ou commerciaux)

Seront pris en compte les travaux suivants :

- Les travaux de ravalement (nettoyage, peinture, piquage...)
- Le remplacement des dispositifs de fermeture (volets, portes, châssis, etc...) intégrés dans une rénovation globale de la façade
- Les travaux de nettoyage et de remise en peinture des dispositifs de protection et de défense (barre d'appui, balcons, garde-corps, etc...) intégrés dans une rénovation globale de la façade

- Les travaux de dissimulation des câbles d'alimentation EDF, France Telecom, climatiseurs ou autres dispositifs dénaturant le caractère architectural de l'immeuble intégrés dans une rénovation globale de la façade
- Les travaux de remplacement des descentes d'eau intégrés dans une rénovation globale de la façade

Selon la nature et la qualité des travaux, certains projets pourraient être exclus du dispositif. Il s'agit :

- De la mise en œuvre de techniques et matériaux incompatibles avec le mode constructif du bâti (exemple : utilisation d'un enduit ciment projeté sur une façade en pierre jointoyée à la chaux)
- De la suppression de modénatures
- Du remplacement de menuiseries anciennes par des menuiseries inadaptées à l'ouverture et / ou incohérentes avec la typologie et la technique constructive du bâtiment (exemple : menuiserie standard en PVC sur une façade à pan de bois)
- D'un choix de couleurs ou de matériaux en désharmonie avec le secteur
- De finitions grossières incompatibles avec le cadre bâti

L'ensemble des travaux doivent être réalisés par des artisans inscrits au Registre des Métiers

Les matériaux locaux seront privilégiés.

Modalités d'attribution et montant de l'aide

Un Comité d'attribution (composition identique à celui mis en place pour l'OPAH 2019 2023) propose au Bureau de la CCSA les dossiers éligibles à cette aide.

L'intervention de la communauté de commune se fait sous forme de versement d'une prime de 3000 € maximum par projet ou par entité cadastrale.

Le montant de l'aide de la CCSA ne pourra être supérieur à 80% du montant TTC total du projet.

Validité de l'aide financière par dossier

La durée de validité de l'attribution de l'aide pour les demandeurs est de 2 ans à compter de la date de délibération d'attribution

Modalité de paiement des subventions

Sur présentation des factures acquittées dont la date est postérieure à la date du dépôt de dossier et autres pièces justificatives détaillées.

La demande de paiement doit être transmise et déposée à la CCSA dans un délai de 2 ans à compter de la date de délibération d'attribution par la CCSA.

L'aide sera versée en une seule fois, aucun acompte ne sera versé.

Si le montant des dépenses est supérieur aux devis transmis lors de la demande, le montant de la subvention ne sera pas modifié et restera le même que celui notifié.

LES AIDES POUR LES ELEMENTS PATRIMONIAUX REMARQUABLES

Périmètre d'intervention

Le périmètre d'intervention de l'aide Eléments patrimoniaux est constitué de cartes annexées au présent règlement. Ils sont identiques à ceux adoptés le 15 novembre 2022

Conditions de propriété et de situation de l'immeuble concerné

Le demandeur de l'aide doit justifier de son titre de propriété (en tant que propriétaire, copropriétaire ou usufruitier).

Dans le cas d'une copropriété : le règlement de copropriété, le procès-verbal de l'assemblée générale ayant autorisé les travaux et précisant le syndic ou le copropriétaire habilité à déposer la demande de subvention et à percevoir les fonds.

Le propriétaire doit attester du caractère décent et salubre des logements et notamment des logements loués, dans le cas d'immeubles à usage d'habitation. Dans le cas d'un logement insalubre ou en infraction avec le Règlement Sanitaire Départemental, les infractions devront être levées avant tout versement de la subvention.

Sont exclus du bénéfice de l'aide : les établissements de services publics ou d'intérêt collectif (Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public).

Cadre réglementaire à respecter

Ce programme et le présent règlement ne se substituent pas à la réglementation générale en vigueur. Il conviendra de déposer une autorisation d'urbanisme adaptée au projet et conforme à la réglementation en vigueur (documents d'urbanisme, Site Patrimonial Remarquable de Puylaurens, etc.).

Pour tout renseignement sur les autorisations d'urbanisme les demandeurs pourront :

- Consulter la mairie
- Consulter le service Application du Droit des Sols de la CCSA

Types d'éléments bâtis éligibles

Les éléments bâtis éligibles à l'aide « éléments patrimoniaux remarquables » doivent être visibles depuis l'espace public.

Nature des travaux éligibles

Seront pris en compte les travaux suivants :

- Les travaux de nettoyage et de mise en peinture, de remplacement (en cas d'impossibilité de rénovation) des devantures de commerce antérieures à 1945
- Les travaux de rénovation ou en cas d'impossibilité de remplacement/restitution des modénatures (corniche, génoise, encadrement d'ouverture, etc.)
- Les travaux de nettoyage, de mise en peinture ou de protection des menuiseries anciennes de qualité.
- Les travaux de rejointoiement, de ravalement (en cas de présence d'enduit), de remplacement d'éléments constructifs (pierres, briques) des clôtures anciennes de qualité
- Les travaux de nettoyage et de remise en peinture ou de remplacement (en cas d'impossibilité de rénovation) des ouvrages de ferronneries (barre d'appui, balcons, garde-corps, grille d'imposte etc...),
- Les travaux de remplacement d'éléments banalisant du type :
 - Remplacement de volets roulants par des volets bois adapté à la typologie du bâti (volets battants à lames ou à panneaux, volets intérieurs, etc.)
 - Remplacement d'une porte de garage sectionnelle en alu par une porte à battant bois
 - Remplacement de fenêtres PVC blanches standardisées par des fenêtres bois à petit bois

Modalités d'attribution et montant de l'aide

Un Comité d'attribution (composition identique à celui mis en place pour l'OPAH 2019 2023) propose au Bureau de la CCSA les dossiers éligibles à cette aide.

L'intervention de la communauté de commune se fait sous forme de versement d'une prime de 3000 € maximum par projet ou par entité cadastrale.

Le montant de l'aide de la CCSA ne pourra être supérieur à 80% du montant TTC total du projet.

Validité de l'aide financière par dossier

La durée de validité de l'attribution de l'aide pour les demandeurs est de 2 ans à compter de la date de délibération d'attribution

Modalité de paiement des subventions

Sur présentation des factures acquittées dont la date est postérieure à la date du dépôt de dossier et autres pièces justificatives détaillées

La demande de paiement doit être transmise et déposée à la CCSA dans un délai de 2 ans à compter de la date de délibération d'attribution par la CCSA.

L'aide sera versée en une seule fois, aucun acompte ne sera versé.

Si le montant des dépenses est supérieur aux devis transmis lors de la demande le montant de la subvention ne sera pas modifié et restera le même que celui notifié.

DEMARCHES SUR LES DOSSIERS

Dépôt des dossiers de demandes

Il se fait uniquement par courrier adressé au président de la Communauté de Communes Sor et Agout.

Le prestataire en charge de l'animation de l'opération peut renseigner et conseiller en amont le demandeur lors des permanences physiques sur les communes ou téléphoniques.

1 accusé de réception sera envoyé par mail au demandeur par la CCSA.

Le prestataire chargé de l'animation doit vérifier la complétude du dossier et fera un mail au demandeur si besoin de pièces complémentaires à fournir.

Instruction des demandes :

Un comité d'attribution est réuni autant de fois que nécessaire. Il examine les demandes et propose un avis pour délibération du bureau de la CCSA.

Notification d'attribution de l'aide :

Un courrier sera envoyé par la CCSA à chaque demandeur pour leur notifier la décision d'attribution ou non de l'aide dans un délai d'un mois maximum après la date de la délibération du bureau.

Pièces à joindre

1/ Pièces à joindre au dossier de demande d'aide :

Formulaire de demande d'aide renseigné et signé par le demandeur

Devis conformes à la réglementation et détaillés des travaux envisagés

Photos couleurs avant travaux

Copie des autorisations d'urbanisme si les travaux sont soumis à demande d'autorisation ou déclaration

Avis de l'ABF si périmètre PVAP ou autre nécessitant son avis

Justificatif du titre de propriété (en tant que propriétaire, copropriétaire ou usufruitier)

Copie de l'avis de l'UDAP avec préconisations de l'ABF et/ou conseils du CAUE s'il y en a

2/ Pièces à joindre au dossier de demande de paiement :

Formulaire de demande de paiement complété et signé par le demandeur

Factures acquittées dont la date est postérieure à la date de dépôt du dossier de demande

Attestation de conformité des travaux délivrée par la commune

Photos couleurs après travaux

RIB

Engagements du demandeur

Le bénéficiaire s'engage à ne pas engager les dépenses avant dépôt de la demande d'aide

Il pourra être demandé au bénéficiaire par la CCSA la pose d'une banderole ou d'un panneau sur le lieu du chantier mentionnant le soutien financier de la CCSA.