



CAMPAGNE DE MISE EN VALEUR DES FAÇADES

RÈGLEMENT POUR LE SUIVI DE L'OPÉRATION
ET L'ATTRIBUTION DES AIDES

VILLE DE LODEVE

1- OBJECTIFS DE LA CAMPAGNE

La ville de Lodève s'est engagée dans une politique de rénovation du centre-bourg avec la mise en place de divers dispositifs : OPAH, RHI-THIRORI, AVAP, requalification des espaces publics...

L'action façades menée par la Communauté de communes du Lodévois et Larzac (CCLL) depuis plus de 10 ans participe également à la réhabilitation des logements mais également à l'amélioration du cadre de vie des habitants.

Ainsi, favoriser un habitat garant de l'identité du Lodévois et Larzac et respectueux des caractéristiques paysagères et patrimoniales représente un enjeu essentiel pour l'avenir du territoire. Cette campagne de subventions a pour vocation :

- d'inciter les travaux en bâti ancien avec des matériaux nobles et respectueux de ce bâti,
- de maintenir les savoir-faire artisanaux et traditionnels,
- d'améliorer la qualité architecturale de nos villes et villages.

La Région d'Occitanie et la Communauté de communes Lodévois et Larzac (CCL&L) prennent en charge une partie du coût des travaux engagés par les propriétaires.

Le soutien de la Région est conditionné selon les modalités particulières suivantes pour lesquelles la CCL&L s'y conforme :

- Bâtiment intégré dans la cadre d'un schéma d'aménagement global faisant l'objet de programmes d'investissements annuels ;
- Opération de réhabilitation accompagnée par un maître d'œuvre qualifié
- Mise en place d'un guichet unique coordonné par la commune ou l'EPCI en charge du programme ;
- Mise en œuvre d'un dispositif de pilotage regroupant les partenaires publics co-financeurs et les organismes techniques qualifiés concernés (ABF, Architecte du patrimoine, CAUE...)

2- CONDITIONS D'ACCÈS À LA SUBVENTION

2.1- Conditions de propriété et de situation de l'immeuble concerné

L'objet du présent règlement est de définir les règles d'attribution des subventions accordées aux propriétaires, celles de l'instruction des dossiers administratifs, ainsi que les techniques de travaux.

Les subventions seront accordées prioritairement au regard d'une intervention globale des travaux dans un souci de requalification de l'image du centre historique.

Les demandes de subventions pourront néanmoins, à titre exceptionnel, être présentées en deux dossiers par phases distinctes, donnant lieu à deux subventions partielles :

- **Enduit de façade à la chaux et travail sur pierres de taille, ainsi que l'amélioration des enseignes commerciales**
- **Suppression ou amélioration de l'ensemble des dénaturations diverses existantes (menuiseries alu ou PVC, chéneaux en PVC ou Alu, gardes de corps non conformes, etc.)**

Par ailleurs les façades principales seront prioritaires et doivent être visibles depuis l'espace public.

Le demandeur de la subvention doit justifier de son titre de propriété en tant que propriétaire, copropriétaire ou usufruitier. Pour les locaux commerciaux, le demandeur de la subvention pourra être le bénéficiaire du bail commercial ou du fonds de commerce.

Le propriétaire doit attester du caractère décent et salubre des logements et notamment des logements loués.

2.1- Cadre réglementaire à respecter

Cette campagne de subventions et le règlement correspondant ne se substituent pas à la réglementation générale en vigueur.

Des accords sont à requérir avant le démarrage des travaux :

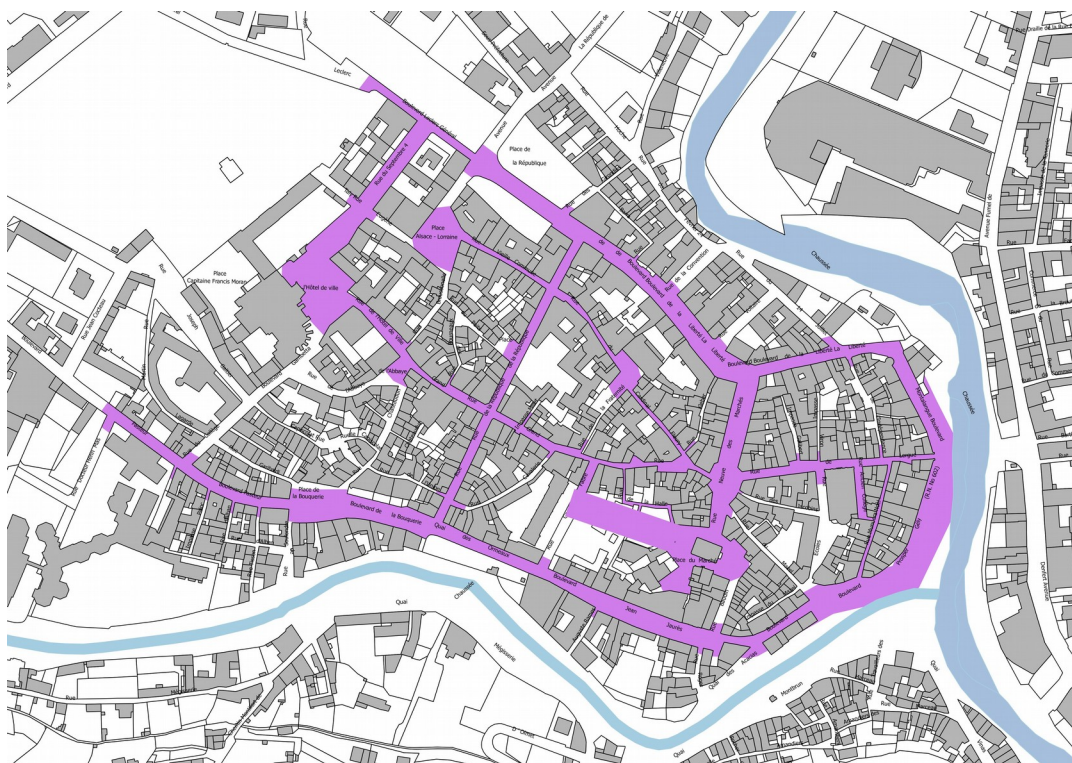
Dans tous les cas, une autorisation d'urbanisme (déclaration de travaux ou permis de construire) doit être déposée à la mairie concernée par l'immeuble, qui transmettra aux organismes garants de la réglementation en vigueur.

Si le bâti est en secteur protégé, le projet sera également transmis par la mairie pour approbation à l'Architecte des Bâtiments de France. Le propriétaire doit joindre la recommandation technique établie par l'architecte-conseil qu'il devra signer pour accord et qui constituera une pièce du dossier soumis à autorisation d'urbanisme (déclaration de travaux ou permis de construire), pour approbation de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les propriétaires qui réalisent des travaux sans demander l'accès à une subvention doivent toujours recueillir l'avis du SDAP si leur maison est située en secteur protégé et déposer les autorisations d'urbanisme correspondantes à leurs travaux.

2.3- Périmètre d'intervention

La campagne de mise en valeur des façades sur la ville de Lodève bénéficie à l'ensemble des immeubles situés dans le périmètre violet délimité ci-dessous :



2.4- Types d'habitat éligibles

Pour la CCL&L, cette campagne concerne l'ensemble des biens répondant à l'ensemble des critères de ce règlement et en priorité le bâti ancien en alignement et en maçonnerie traditionnelle, construit sans ciment (murs en pierre).

Sont exclues toutes les constructions postérieures à 1960.

Le bâti isolé ne sera pris compte que s'il manifeste un caractère historique et/ou patrimonial. La Commission façades en décidera au cas par cas.

La subvention de la Région Occitanie ne sera pas automatique. Chaque année sera proposé à l'enveloppe de la Région Occitanie une liste d'immeubles que la Commission d'attribution validera. Les critères principaux de priorisation sont liés au périmètre établi ci-dessus, à une intervention globale sur la façade, à la valeur patrimoniale du bien, à la redynamisation commerciale et artisanale de la ville et à l'intérêt général initié par les dispositifs mis en place et notamment la Convention AMI Centre-Bourg.

2.5- Nature des travaux éligibles et calcul de la subvention

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 restent pour cette raison les deux techniques de référence.

TRAVAUX CONCERNÉS PAR LA SUBVENTION ET BARÈMES DES AIDES

MÉTHODE DE CALCUL DE LA SUBVENTION:

- **Subvention de base :**

Montant maximum de l'aide de base concernant la réalisation d'un enduit traditionnel à la chaux ou d'un traitement de pierre de taille : maximum 50% d'aides publiques sans plafond par opération
--

- **Montant maximum de l'aide liée aux surcoûts architecturaux :**

Comprenant les travaux suivant :

Menuiseries bois, portes, volets	50 %
Porte de garage	50 %
Ferronnerie à restaurer ou remplacer (garde corps, grilles)	50 %
Zinguerie (chéneaux, descentes eaux pluviales)	50 %
Reprise des pierres, encadrement façade, ouvertures et balcons	50 %
Travaux de peinture divers (liseré de façade, menuiseries, ferronneries)	50 %

- **TRAVAUX SUR LES DEVANTURES COMMERCIALES**

- Aide maximum à la qualité architecturale : 50 % du montant de la prestation spécifique.

Les subventions seront examinées dans l'ordre chronologique de leur dépôt et les subventions seront attribuées jusqu'à concurrence de l'enveloppe budgétaire dégagée dans le budget de l'année considérée.

3- MODALITÉS D'ACCÈS À LA SUBVENTION

3.1- Accompagnement gratuit et recommandations à respecter

La CCL&L met à la disposition des propriétaires ayant un projet de réfection de leurs façades, un guichet unique de conseils et d'accompagnement du 1er RDV « pied-au-mur » au paiement des subventions, assuré par un architecte-conseil et piloté par le service Habitat-Urbanisme-Patrimoine de la CCL&L.

Suite au 1^{er} RDV, un conseil individuel sera établi pour chaque propriétaire et remis sous forme de recommandations écrites. Cette recommandation servira de base à l'établissement des devis et à l'approbation de la Commission façades. La recommandation sera jointe à la déclaration de travaux ou au permis déposé en mairie, pour recueillir l'avis du SDAP.

3.2- Constitution du dossier de demande de subvention

L'architecte-conseil apportera et présentera les informations constituant la demande de subvention à la Commission façades, pour la décision d'attribution :

- recommandation écrite établie par ses soins
- devis des artisans
- calcul du montant de la subvention
- photos avant travaux
- date de réception de l'autorisation d'urbanisme, intégrant avis de l'Architecte des Bâtiments de France

3.3- La Commission façades de la CCL&L

Elle veillera au respect des conditions d'accès à la subvention et plus particulièrement, des principes de traitement recommandés en contrepartie de la prise en charge d'une partie du coût des travaux. Elle décide des travaux recevables, en accord avec le règlement et reste souveraine pour décider du montant de la subvention réservée et attribuée et au cas par cas, des dérogations.

Elle informe le propriétaire de la réservation de la subvention et motive ses éventuels refus. Elle informe le propriétaire du paiement de la subvention, une fois les travaux réalisés et les factures acquittées vérifiées par l'architecte-conseil.

Elle garde tout pouvoir pour proposer au Conseil communautaire des adaptations au présent règlement.

La Commission façades est composée :

- des élus communautaires conformément à la délibération du Conseil communautaire nommant les délégués aux différentes commissions de travail
- du chargé de mission du service Habitat-Urbanisme-Patrimoine en charge du suivi administratif et financier des dossiers
- de l'architecte-conseil mandaté par la CCL&L pour le conseil, l'accompagnement des propriétaires et le suivi des dossiers et des travaux jusqu'à la restitution
- d'un représentant de la Région Occitanie
- du représentant du service départemental de l'architecture et du patrimoine, le cas échéant

La commission se réunit à l'initiative de l'un de ses membres, dès qu'un nombre suffisant de dossiers le justifie. Elle est libre d'inviter des personnes utiles à la présentation des dossiers en plus des membres permanents.

Les demandes des propriétaires qui parviennent après épuisement de l'enveloppe annuelle seront présentées en priorité dans le cadre de la campagne annuelle suivante.

3.4- Validité de la subvention

La subvention est réservée, pour chaque dossier, pendant une **durée de 2 ans**, à partir de l'accord de l'autorisation d'urbanisme.

Passé ce délai, elle sera annulée et le propriétaire devra déposer une nouvelle demande de subvention ainsi qu'une nouvelle autorisation d'urbanisme, avant la réalisation des travaux.

Un dossier d'attribution ayant abouti au paiement complet de la subvention accordée sera octroyé par propriétaire par tranche de 10 ans sur une même façade.

3.5- Modalité de paiement des subventions

Les propriétaires dont les travaux ont été reconnus comme éligibles par la Commission façades, recevront le paiement des subventions, une fois les travaux finis et contrôlés par l'architecte-conseil.

L'Aide de la Région Occitanie sera affectée à la CCL&L organisateur de la mise en place du guichet unique. La CCL&L se charge de verser également l'aide de la Région Occitanie au bénéficiaire de la subvention.

Les aides donnent lieu au versement :

- d'un seul acompte dont la somme ne peut excéder **70%** de la subvention attribuée
- du solde après visite de conformité de l'architecte-conseil qui établira un certificat d'achèvement de la subvention et après acquittement de l'ensemble des factures

3.6- Cumul des subventions

Il est possible de cumuler la subvention de la Campagne de mise en valeur des façades avec d'autres subventions, telle celles de l'ANAH, P.A.H, Défi Travaux, dans la mesure de l'éligibilité du dossier pour chaque subvention.

3.7- Engagements du propriétaire et de(s) artisan(s)

Le propriétaire éligible à cette opération doit :

- Fournir l'ensemble des pièces demandées pour constituer le dossier de subvention et notamment les devis des artisans et un RIB
- Déposer une autorisation d'urbanisme et fournir la date de réception de l'accord, intégrant avis de l'Architecte des Bâtiments de France
- Si tout ou partie de l'immeuble est loué, fournir une attestation signée et datée engageant le caractère décent et salubre des logements loués. La CCL&L se réserve la possibilité d'engager une visite du logement le cas échéant.
- Apposer sur le chantier une banderole fournie par le service Habitat-Urbanisme-Patrimoine identifiant les partenaires ayant participé aux subventions sur ce dossier. Et redonner la banderole lors de la dernière visite de fin de chantier.
- Réaliser des travaux complets, conformes aux recommandations de l'architecte-conseil.
- Effectuer les travaux dans le délai de deux ans après la réception des autorisations.

Il est conseillé de ne pas solder les factures avant la visite de réception des travaux par l'architecte-conseil.

La CCL&L et la Région Occitanie n'engageront pas leurs responsabilités dans un conflit quelconque avec les artisans et hommes de l'art choisis dans le cadre d'un contrat unilatéral par le bénéficiaire des aides.

Elles pourront au mieux proposer une médiation par le biais de l'architecte-conseil.